

LEHRFORSCHUNGSPROJEKT

STUDENTISCHES WOHNEN IN HAMBURG



ARBEITSGEBIET
GESCHICHTE UND THEORIE DER STADT

STUDIERENDE AUS
KULTUR DER METROPOLE
STADTPLANUNG
URBAN DESIGN

WINTERSEMESTER 2019/2020

IMPRESSUM

Diese Publikation ist im Rahmen des Lehrforschungsprojektes „Studentisches Wohnen in Hamburg“ im Wintersemester 2019/2020 unter Beteiligung von Studierenden aus den Studiengängen Kultur der Metropole, Stadtplanung und Urban Design entstanden.

Mitwirkende und Danksagung

Wir möchten allen Beteiligten und Interviewpartner*innen für ihre Hilfe bei diesem Lehrforschungsprojekt herzlich danken!

Am Projekt beteiligte

Studierende:

Lilly Altmeyer	Anika Henning	Medine Özdemir
Mara Bahls	Laura-Malina Irrgang	Mert Özkan
Merle Dierks	Bruno Koeltzsch	Finn Reese
Lea Fast	Zoe Koen	Carl Schwenger
Jakob Felsmann	Jasmin Kunze	Marlene Simmig
Margaux Flick	Hülya Lasch	Lavinia von der Burg
Tessa Heiden	Janne Lentz	Magdalena Zivkovic

Projektbetreuende:

Prof. Dr. Monika Grubbauer
Eva Kuschinski
Andreas Jasiulek

© HafenCity Universität Hamburg, 2020

HafenCity Universität Hamburg
Überseeallee 16
20457 Hamburg

ISBN Print: 978-3-947972-05-0
ISBN Online: 978-3-947972-06-7

Herausgegeben von: Arbeitsgebiet Geschichte und Theorie der Stadt
Textgestaltung, Umschlag: Merle Dierks, Margaux Flick, Marlene Simmig
Coverfoto: Laura-Malina Irrgang

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne vorherige Genehmigung der Autor*innen nicht vervielfältigt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitendes Vorwort	4
1. Gesetzliche und politische Lage des studentischen Wohnens in Hamburg	7
2. Finanzierung	16
3. Wohnentscheidung	27
4. Raum-Zeit-Geographien	35
5. Problemlagen und Hürden	48
6. Abschließendes Fazit	60
7. Quellenverzeichnis	64
8. Anhang	

Einleitendes Vorwort

Monika Grubbauer, Eva Kuschinski,
Andreas Jasiulek

Diese Studie ist Ergebnis eines Lehrforschungsprojektes zu studentischem Wohnen in Hamburg, welches an der HafenCity Universität Hamburg (HCU) im Wintersemester 2019/2020 als Wahlfach für die BA- und MA-Studiengänge Stadtplanung, Kultur der Metropole und Urban Design durchgeführt wurde. Das Projekt geht zurück auf die Initiative von interessierten Studierenden, die sich im Kontext aktueller wohnungspolitischer Debatten mit den Wohnbedingungen von Studierenden in Hamburg unter besonderer Berücksichtigung des Verhältnisses von Wohnen und Studium auseinandersetzen wollten.

Fragestellung

Für weite Teile der Bevölkerung in deutschen Großstädten stellt sich die zunehmend prekäre Versorgungslage mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum als Problem dar. Studierende sind aus mehreren Gründen in besonderem Maße von der vorherrschenden Wohnungsnot betroffen. Sie verfügen in der Regel über niedrige Einkommen und haben dadurch vielfach sehr spezifische Anforderungen an den Wohnraum, was Größe, Wohnform und Preis betrifft. Vielfach kommen durch die Studienstandorte, die Studienanforderungen und die Mobilität während des Studiums weitere Erfordernisse hinzu. Dies geht einher damit, dass Studierende spezifische Formen der Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt erleben, die vielfach die Abhängigkeit von den Eltern verstärken. Dies bewirkt, dass die Wohnungssuche von Studierenden sozial in hohem Maße selektiv ist und Ungleichverhältnisse verstärkt reproduziert werden. Obwohl diese Problemlagen den meisten Studierenden aus eigener Erfahrung bekannt sind, fehlt es an wissenschaftlichen Grundlagen jenseits von statistischen Basisdaten. Die jüngsten Studien zur Wohnungsproblematik, die die prekäre Versorgungslage mit Wohnraum in vielen Großstädten und die hohen Mietbelastungen dokumentieren, gehen nicht oder nur wenig spezifisch auf die Gruppe der Studierenden ein.

In dem Lehrforschungsprojekt fragten wir danach, wie Studierende in Hamburg wohnen,

welche Problemlagen sich bei Wohnungssuche, Wohnpraxis und Wohnungswechsel ergeben und welchen Einfluss der Wohnort, die Wohnform und die Kosten des Wohnens auf den Studienverlauf haben. Diese Fragen wurden in fünf Arbeitsgruppen bearbeitet, die sich folgenden thematischen Schwerpunkten widmeten: (1) institutionelle und politische Handlungsspielräume, (2) finanzielle Belastungen, (3) Kriterien für die Wohnentscheidung, (4) Raum-Zeit-Geographien und (5) Hürden bei der Wohnungssuche. In der letztgenannten Gruppe lag das Augenmerk besonders auf der Situation internationaler Studierender und Studierender mit Migrationshintergrund und auf der Frage, welche Formen von Benachteiligung und Diskriminierung diese Studierenden erfahren.

Vorgangsweise

Das Projekt wurde als kooperatives Lehrforschungsprojekt angelegt. Vorgangsweise und Zielsetzungen wurden gemeinsam festgelegt. Inhaltlich umfasste die Bearbeitung das Erheben des Forschungsstandes, die Präzisierung der Forschungslücke und die Entwicklung eigener Forschungsfragen. Auf der Basis wurden von den Arbeitsgruppen eigene empirische Erhebungen mittels qualitativer und quantitativer sozialwissenschaftlicher Methoden durchgeführt. Wir verfolgten damit drei Ziele: Erstens sollte die bisherige Forschungslücke gefüllt werden, in dem wissenschaftliche Grundlagen zum Thema des studentischen Wohnens im Hamburger Kontext erarbeitet werden. Zweitens sollten wissenschaftliche Kompetenzen der Studierenden durch die Anwendung erlernter und teilweise neuer Forschungsmethoden gestärkt werden. Drittens war es unser Ziel, durch die wissenschaftliche Bearbeitung des Themas die spezifischen Problemlagen von Studierenden auf dem Wohnungsmarkt auch in der öffentlichen Debatte sichtbar zu machen.

Das Forschungsdesign hatte grundsätzlich zum Ziel, die Situation an allen öffentlichen Hamburger Hochschulen zu erfassen. In den Erhebungen wurden deshalb Studierende aller Hochschulen angesprochen. Durch die Verankerung des Projektes an der HCU gab es jedoch hier den besten Zugang zu Interviewpartner*innen und den meisten Rücklauf auf Anfragen, weshalb die Ergebnisse der Studie in besonderem Maße die Situation der Studierenden

an der HCU beleuchten. Einige spezifische Befunde ergaben sich auch für die Technische Universität Hamburg-Harburg und die Universität Hamburg. Die grundsätzlichen Befunde sind jedoch sicher von übergeordneter Relevanz und nicht auf einzelne Hamburger Hochschulen beschränkt. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen werden in den fünf Kapiteln der vorliegenden Studie vorgestellt und vor dem Hintergrund der jeweiligen Fragestellung jeweils im Hinblick auf Reichweite und Relevanz eingeordnet.

Methodische Grundlagen

Um möglichst repräsentative Erkenntnisse über die Statusgruppe der Studierenden in Hamburg zu gewinnen, wurde ergänzend zu den jeweiligen qualitativen Herangehensweisen eine quantitative Erhebung im Rahmen einer Online-Umfrage durchgeführt, die eine gemeinsame Grundlage für alle Arbeitsgruppen bildete. Ziel der Befragung war es, Hamburg-spezifisch Daten über Wohnbedingungen von Studierenden unter besonderer Berücksichtigung des Verhältnisses von Wohnen und Studium zu erheben. Um möglichst viele Studierende zu erreichen, wurde ein stufenweises Auswahlverfahren gewählt (vgl. Diekmann 2007) und auf die Mailverteiler der studentischen Gremien der Hamburger Hochschulen sowie deren Newsletter zurückgegriffen. Die Befragung wurde im Zeitraum von 25.11.2019 bis zum 10.01.2020 durchgeführt. Insgesamt nahmen 525 Personen an der Befragung teil, davon beantworteten 409 Teilnehmende alle Fragen, während die übrigen Befragten die Umfrage nicht in allen Punkten beantworteten. Dadurch unterscheiden sich die Teilnehmendenzahlen je nach Auswertung. Die Anzahl der zu Grunde gelegten gültigen Fragebögen wird bei der jeweiligen Auswertung angegeben.

Die Durchführung einer Online-Umfrage ist in der Regel kostengünstiger und schneller realisierbar als herkömmliche Befragungsmethoden (vgl. Wagner-Schelewsky/Hering 2019). Zudem zeichnet sich diese Methode durch eine höhere Datenqualität aus, da Fehlerquellen wie zum Beispiel die manuelle Datenerfassung von Papierfragebögen entfallen. Im Rahmen der webbasierten Umfrage mit SoSciSurvey sind die erhobenen Daten sofort verfügbar und können mithilfe der Online-Statistik in aggregierter Form eingesehen und ausgewertet

werden. Die Umfrage wurde in deutscher und englischer Sprache durchgeführt. Die Akzeptanz von Online-Befragungen ist generell hoch. Im Vergleich zu Offline-Studien werden für Online-Untersuchungen vergleichbare oder sogar bessere Datenqualitäten festgestellt, unter anderem bedingt durch ehrlicheres Antwortverhalten, geringere Effekte sozialer Erwünschtheit, hoch empfundene Anonymität, höhere ökologische Validität und höhere Stichprobenvarianz (vgl. Thielsch/Weltzin 2009).

Zentrale Ergebnisse der Umfrage

Im Folgenden werden einige grundlegende Ergebnisse der Auswertung der Online-Umfrage vorgestellt, da diese für alle Kapitel Relevanz haben und der Einordnung der detaillierten Ergebnisse der fünf Arbeitsgruppen dienen. Von den 491 Befragten, die Angaben zum Geschlecht machten, gaben rund 64% weiblich, 32% männlich und 1% divers an. 500 Befragte machten Angaben zur Dauer des Aufenthalts in Hamburg als Wohnort, etwas weniger als ein Drittel ist in Hamburg aufgewachsen. Rund 1/5 der Befragten wohnt seit weniger als einem Jahr in Hamburg, etwas mehr als 21% der Befragten seit zwei bis drei Jahren und 28% wohnen seit mehr als drei Jahren in Hamburg. 509 Personen machten Angaben zur Hochschule, an der sie studieren. Rund 52% dieser Personen bzw. insgesamt 272 Studierende sind Angehörige der HCU, 24% der Befragten bzw. 122 Personen studieren an der HAW, 10% bzw. 53 Personen an der TUHH sowie 8% bzw. 43 Personen an der UHH. Weitere 11 Studierende von der HfMT und 1 Person von der HfBK nahmen an der Umfrage teil. In Bezug auf die Altersstruktur der Befragten machte die Gruppe der 22–26-Jährigen mit knapp der Hälfte den größten Anteil aus. Etwas weniger als 29% der Befragten fallen in die Kategorie der 17–21-Jährigen und rund 18% sind im Alter zwischen 27 und 31 Jahren. Knapp 5% der Befragten waren älter als 31 Jahre.

Das Budget, das den befragten Studierenden im Durchschnitt zur Verfügung steht, liegt bei 1.004€. Die Wohnkosten betragen durchschnittlich 430€. Die Mietbelastungsquote, also der Anteil des monatlichen Budgets, der für Miete bzw. Wohnkosten ausgegeben werden muss, liegt im Schnitt bei 43%. Studierende, die bei den Eltern

leben, wurden für die Errechnung dieser beiden zuletzt genannten Werte nicht berücksichtigt. Es zeigt sich deutlich, dass die Wohnkosten inklusive aller Nebenkosten und die Mietbelastungsquote je nach Wohnform und Haushaltszusammensetzung deutlich variieren. Im mittleren Bereich der erhobenen Daten liegen Wohngemeinschaften mit einer Mietbelastungsquote von 42%, Wohnheime mit knapp über 42% und Lebensgemeinschaften mit Partner*in mit etwas mehr als 41%. Überdurchschnittliche Werte zeigen sich für Single-Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von 47%. Für Single-Haushalte mit Kind beträgt der Wert sogar 58%. Lebensgemeinschaften mit Partner*in und Kind haben demgegenüber eine deutlich niedrigere Mietbelastungsquote von knapp 37%. Auch die durchschnittlichen Wohnkosten je nach Wohnform unterscheiden sich deutlich. Für Studierende in Wohngemeinschaften betragen die monatlichen Wohnkosten im Durchschnitt 430€, für Lebensgemeinschaften mit Partner*in 500€ und für Single-Haushalte 505€. Deutlich darunter liegen die Wohnkosten für Studierende, die in studentischen Wohnheimen wohnen. Diese betragen 340€ im Monat. Deutlich höher liegen mit 712€ die monatlichen Wohnkosten für Single-Haushalte mit Kind und mit 750€ die monatlichen Kosten, die Studierende in Lebensgemeinschaften mit Partner*in und Kind für ihre Wohnung zu tragen haben. Insgesamt zeigt sich, dass die finanziellen Belastungen durch Wohnkosten enorm sind und für alle Studierenden deutlich bis sehr deutlich die Belastungsgrenze von 30% überschreiten, die als Schwellenwert für zumutbare Mietkostbelastungen üblicherweise angesetzt wird.

Danksagung und Ausblick

Im Zuge der Forschungen der Studierenden konnten wir auf wertvolle Unterstützung von Kolleginnen und Kollegen an der HCU und weitere Personen außerhalb der HCU zurückgreifen. Wir möchten Prof. Ingrid Breckner danken, die für Feedback und Beratung zur Verfügung stand. Die Kollegen des Arbeitsgebietes Quantitative Methoden und Statistik, Prof. Jörg Pohlan und Tim Ott, unterstützten uns ganz wesentlich in der Durchführung und Auswertung der quantitativen Erhebungen. Auch hierfür möchten wir uns sehr herzlich bedanken! Darüber hinaus möchten wir Herrn Drews, Abteilungsleiter Wohnen

im Studierendenwerk, für die Beratung und das Feedback auf die vorläufigen Ergebnisse danken. Herrn Allemeyer, Geschäftsführer des Studierendenwerks, danken wir sehr herzlich für die Bereitschaft, die Ergebnisse der Studie im Rahmen der öffentlichen Präsentation zu kommentieren und für eine Diskussion zur Verfügung zu stehen. Darüber hinaus geht unser großer Dank an alle Studierenden und alle Expertinnen und Experten, die für Interviews zur Verfügung standen oder an den Umfragen und Erhebungen teilnahmen.

Wir hoffen mit dieser Studie einen Beitrag zu leisten, um auf die Problemlagen in der Wohnsituation von Studierenden aufmerksam zu machen. Dabei geht es nicht um eine Bewertung im Vergleich mit anderen betroffenen Gruppen, deren Zugang zum Wohnungsmarkt und zu angemessenem und leistbarem Wohnraum sich zum Teil noch schwieriger darstellt. Auch ist, wie die Ergebnisse zeigen, die Gruppe der Studierenden keinesfalls als homogen zu betrachten. Es ergeben sich je nach Herkunft und sozialem Status sehr unterschiedliche Hürden bei der Wohnungssuche. Betonen möchten wir jedoch, dass ein genauer Blick auf die Wohnsituation von Studierenden auch zentral ist, um die Lehr- und Lernsituation von Studierenden zu verstehen und nachhaltig zu verbessern. Wohnsituation und Studienverlauf stehen eindeutig im Zusammenhang. Die vorliegenden Einblicke in diese Zusammenhänge zwischen Wohnen und Studium, sollen deshalb durchaus auch Anregungen liefern, um Schlussfolgerungen für die Lehr- und Lernsituation an den Hamburger Hochschulen zu ziehen. Dies betrifft räumliche Anforderungen, Infrastruktur und Öffnungszeiten und stellt sich insbesondere an kleinen Hochschulstandorten wie der HCU als sehr relevant dar. Wir hoffen, dass die Ergebnisse dieser Studie in Folge für weitere Lehrveranstaltungen, Forschungsprojekte und Abschlussarbeiten als Grundlage dienen.

1. Gesetzliche und politische Lage des studentischen Wohnens in Hamburg

Merle Dierks, Lea Fast,
Carl Schwenger, Marlene Simmig

1.1 Einleitung

In unserer Teilgruppe haben wir uns mit der Angebotsseite des studentischen Wohnens auseinandergesetzt. Unser Ziel war es, in möglichst großem Umfang Material zu sammeln, zu sichten und auszuwerten, um Aussagen über die Rahmenbedingungen hinsichtlich des studentischen Wohnens in Hamburg treffen zu können. Im Fokus lagen dabei mehrere Themen: gesetzliche Lage, Wohnraumangebot in Wohnheimen, staatliche Fördermaßnahmen, Beratung sowie Sichtbarkeit des Themas im aktuellen Wahlkampf. Die sich daraus ergebende Bestandsaufnahme zum Status quo des studentischen Wohnens in Hamburg widmet sich den folgenden Fragen: Welche Instrumente zur Förderung des studentischen Wohnens gibt es? Von wem werden Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituationen von Studierenden initiiert und getragen?

Auf den nachfolgenden Seiten geben wir im ersten Abschnitt einen Überblick über das Wohnraumangebot. Es werden öffentliche und private Wohnheimplätze und die entsprechenden Durchschnittsmieten gegenübergestellt und die momentane Rechtslage beleuchtet. Daran anschließend wird der private Wohnungsmarkt im Hinblick auf die studentische Wohnungsversorgung analysiert. Hierzu dienten zwei Interviews mit Expert*innen von Beratungsstellen, dem Landesverband für Mieterschutz Hamburg e. V. sowie dem Mieter helfen Mietern e. V., als Quellen. Anhand eines Fallbeispiels werden Schwierigkeiten, mit denen Studierende bei der Wohnungssuche und in privaten Mietverhältnissen konfrontiert sind, aufgezeigt. Abschließend werden einige zentrale Lücken im studentischen Mieterschutz beleuchtet.

Der zweite Abschnitt widmet sich der gesetzlichen Lage auf Bundes- und Landesebene. Hier beleuchten wir den aktuellen Status quo zum Thema studentisches Wohnen, um zu ermitteln, welche Möglichkeiten und Regulierungen

bereits gesetzlich festgeschrieben sind. Die hier zugrundeliegenden Gesetzestexte umfassen das Gesetz über das Studierendenwerk Hamburg (StWG), das Wohngeldgesetz (WoGG), das deutsche Mietrecht § 549 ff. BGB und das Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG).

Im dritten Abschnitt wird die Akteurslandschaft im studentischen Wohnen dargestellt. Die Visualisierung dient zur Offenlegung und besseren Nachvollziehbarkeit von Vorgängen und Verbindungen zwischen den einzelnen Akteuren innerhalb des Gesamtkomplexes studentisches Wohnen.

Im letzten Abschnitt haben wir uns mit den Inhalten verschiedener Parteiprogramme anlässlich der im Februar 2020 anstehenden Bürgerschaftswahl in Hamburg auseinandergesetzt. Unser Bestreben lag nicht darin, Parteiversprechen auf ihre Stichhaltigkeit zu überprüfen, sondern festzuhalten, ob und in welchem Maße bei den Parteien ein Bewusstsein für die Brisanz des Themas vorhanden ist.

Das Fazit erlaubt eine Einordnung der Befunde und macht zentrale Probleme und Handlungsbedarfe deutlich. Hier stellen wir zentrale Fragen, die sich im Verlauf unserer Recherche ergeben haben und unserer Meinung nach nicht oder nur unzureichend beantwortet werden.

1.2 Staatliches und privates Wohnraumangebot für Studierende in Hamburg

Das Studierendenwerk Hamburg stellt den Studierenden und Auszubildenden ca. 4.400 Wohnungen in 26 Anlagen zur Verfügung (Abbildung 1.4). Diese Anlagen sind rein staatlich und konzentrieren sich vor allem auf das Hamburger Zentrum und Universitätsumfeld. Dazwischen liegende Flächen oder Gebiete weiter außerhalb werden entweder von den privaten, kirchlichen oder gemeinnützigen Wohnheimen abgedeckt (31 insgesamt (Abbildung 1.5)) oder gar nicht bedient. So ist auf nachfolgender Karte beispielsweise zu erkennen, dass der Osten des Bezirks Hamburg-Mitte über keinen Wohnraum in Wohnheimen verfügt (Abbildung 1.1). Auch der Norden Wandsbeks und große Teile Bergedorfs sind nicht oder nicht gut mit Wohnheimen ausgestattet.

Abseits der staatlichen Wohnheime errichten auch zunehmend private Bauträger Studie-

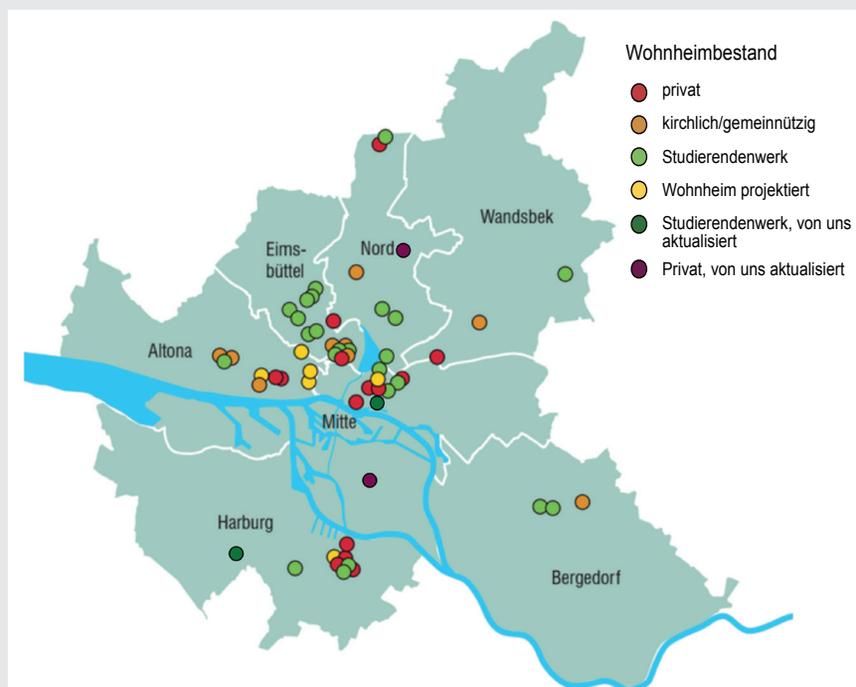


Abbildung 1.1: Wohnheimbestand in Hamburg. Von der Gruppe aktualisiert.

rendenwohnheime, die als Ergänzung zum staatlichen Angebot gehandelt werden. Auch auf dem privaten Mietwohnungsmarkt, auf dem es laut dem Marktreport „Studentisches Wohnen“ von CBRE großen Nachfragezuwachs von Studierenden gibt, wird das Angebot an die potenziellen Bedürfnisse und Ansprüche von heutigen Studierenden angepasst. Diese Anpassungen drücken sich beispielsweise in flexiblen Wohnformen für Wohngemeinschaften, einer zentralen und belebten Lage, einer höheren Quadratmeterzahl pro Kopf und der Bereitstellung von Dienstleistungen wie schnellem Internet aus (vgl. CBRE 2018: 16). Im Folgenden wird zuerst auf Merkmale der privaten Wohnheime eingegangen und dann anhand eines Fallbeispiels die schwierige Lage auf dem privaten Wohnungsmarkt verdeutlicht.

Private Wohnheime entstehen in Hamburg zunehmend auf freien Grundstücken in zentralen Vierteln der Stadt. 17 Anlagen gibt es bereits (vgl. Höppner et al. 2018). Sie vermarkten sich durch Werbung und präsentieren durch Slogans wie „Ab jetzt wird #smartgewohnt“ (vgl. FDS 2020) oder

beispielsweise ein traditionell anmutendes Logo mit gekreuzten Flaggen über dem Namen des Wohnheimes (Abbildung 1.2) ein finanzstarkes, modernes und elegant-elitäres Image. Das bestehende Angebot ist vielfältig und wird einerseits durch profitorientierte Unternehmen verantwortet, aber auch gemeinnützige Stiftungen oder Vereine sind vertreten (vgl. CBRE 2018: 22ff.). Die Grundausstattung ähnelt jener der staatlichen Anlagen, jedoch kommen oftmals ergänzende Arrangements, wie zusätzliche Sicherheitssysteme in Form von Kameras (vgl. FDS 2020) oder Community Manager hinzu (vgl. International Campus 2020). Außerdem fällt auf, dass einige Luxusanlagen auch Veranstaltungen betreiben und Vernetzung fördern wollen, was uns den Eindruck vermittelt, dass hier eher Young Professionals (junge, ausgebildete oder „frische“ Akademiker*innen) angesprochen werden, als Studierende oder Auszubildende, welche in der



Abbildung 1.2: Logo der Stuart Student Apartments

Abbildung 1.3: Durchschnittsmiete in Hamburger Studierendenwohnheimen 2018



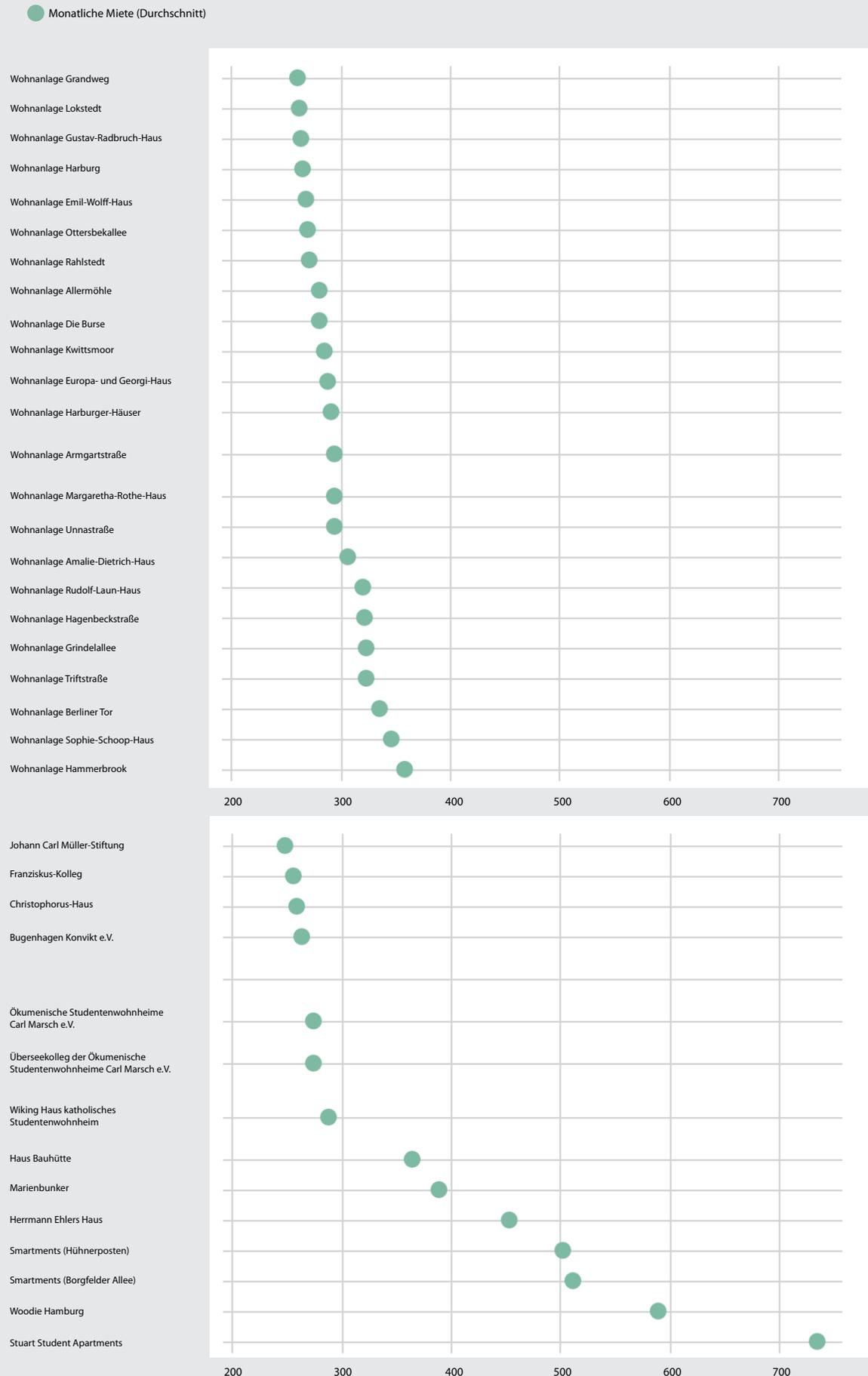


Abbildung 1.4 und 1.5: Durchschnittsmiete in staatlichen (oben) und privaten (unten) Studierendenwohnheimen

Regel weniger finanzielle Möglichkeiten zur Verfügung haben (vgl. International Campus 2020).

Die Mietpreise liegen bei privaten Wohnheimen um durchschnittlich 92€ pro Monat höher als bei öffentlichen (vgl. Höppner et al. 2018). Bei den luxuriösen Wohnheimen, wie beispielsweise dem Stuart Student Apartments, ist die Warmmiete 735€ und liegt damit weit darüber. Allerdings bieten die gemeinnützigen Vereine und Stiftungen auf der anderen Seite sehr günstige Zimmer an (ebd.), somit weisen die Warmmieten unter den privaten Wohnheimen eine breite Streuung auf (Abbildung 1.5).

Studierendenwohnheime sind gesetzlich insofern gebunden, als dass sie möglichst vielen Studierenden das Wohnen ermöglichen sollen, eine hohe Fluktuation aufweisen müssen und zeitliche begrenzte Mietverträge schließen müssen (§549, Abs. 3 BGB). Insofern sind sehr hohe Mieten möglich, da die Mietpreisbremse (gesetzliche Einschränkung der Mietenhöhe) aufgrund der Möblierung nicht greift (§556 BGB). Die Wohnheime des Studierendenwerks Hamburg werden, anders als private Wohnheime, staatlich subventioniert.

Aufgrund der zunehmenden Anzahl an Studierenden, dem Mangel an Wohnraum und der zeitlich begrenzten Mietverträge in Wohnheimen steigt die Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt (vgl. Höppner et al. 2018). Dies wird von der Angebotsseite zunehmend erkannt und die Mietverträge entsprechend angepasst (vgl. "Mietvertrag über ein möbliertes Zimmer" im Anhang). Wie in der zugrundeliegenden Online-Befragung erhoben, wohnen 31% der befragten Studierenden in Wohngemeinschaften. Wohngemeinschaften stellen demnach die beliebteste Wohnform für Studierende dar. Der private Wohnungsmarkt reagiert auf diesen Umstand, indem Vermieter*innen sich zunehmend für eine Form der Vermietung entscheiden, die Mietverträge über einzelne Zimmer vorsieht. Hierbei haftet jede*r Mieter*in für sich allein. Seitens der Stadt Hamburg wird diese Entwicklung als positiv und förderungswürdig erachtet, was auch im Haushaltsplan 2019 Erwähnung findet (vgl. Bürgerschaft 2019). Das folgende Fallbeispiel aus dem Mietverhältnis eines Mitglieds der Forschungsgruppe zeigt jedoch, dass diese Vorgehensweise die Missstände weiter

vorantreibt und die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt von der Angebotsseite zu ihren Gunsten ausgenutzt wird. Die separate Vermietung einzelner Zimmer erhöht letztlich die Wohnkosten für Studierende.

Bei dem Beispiel handelt es sich um eine Wohnung in Hamburg Eimsbüttel, Sternschanze, die von einer Wohngemeinschaft mit drei Parteien genutzt wird, wobei jedes Zimmer mit einem einzelnen Mietvertrag vermietet wird. Eines der Zimmer wird von einem Gruppenmitglied bewohnt. Alle Wohnungen im Haus werden ausschließlich an Auszubildende und Studierende vermietet. Die monatliche Inklusivmiete pro Zimmer beträgt 490€ und wird jährlich um 10€ erhöht. Darüber hinaus ist die Mietdauer auf drei Jahre begrenzt, da laut Vertrag eine "Sanierung und Grundrisserneuerung" ab 2023 ansteht und dies einen Grund für einen Zeitvertrag darstellt (§575 BGB). Das Zimmer wird als komplett möbliert mit Aufzählung der Möbel deklariert, jedoch wird im Vertrag die Option auf einen Verzicht hierauf gegeben. Nach Aussage der Mieterin war das Zimmer vor ihrem Einzug nicht möbliert. Generell befindet sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Allerdings erwähnte der Vermieter gegenüber der Mieterin in einem Telefongespräch, dass die Sanierung nicht fest geplant sei. Aufgrund der mangelnden Ausstattung und der Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung fühlt sich die Mieterin nicht adäquat behandelt und ist an einer Mietminderung auf Basis der Mietpreisbremse interessiert.

Auf Basis des Fallbeispiels und ergänzt durch Einsichten aus zwei Interviews mit Expert*innen von Beratungsstellen für Mieter*innen lassen sich folgende problematische Aspekte des privaten Mietwohnungsmarktes für Studierende benennen: Erstens mangelt es im Falle des Beispiels an Transparenz der geforderten Inklusivmiete seitens des privaten Vermieters. Es lässt sich durch den pauschalisierten Betrag nicht erkennen, wie hoch die Nebenkosten im Einzelfall tatsächlich sind und beschränkt die Mietenden somit in der Möglichkeit, auf Augenhöhe mit dem Vermieter zu verhandeln. Zweitens unterschlägt der Vermieter die Gesamtfläche der Wohnung, indem er zimmerweise Verträge schließt. Dies hat zur Folge, dass Mietende ad hoc nur erschwert in der Lage sind, die durch die Mietpreisbremse begrenzte maximale Miete

pro Quadratmeter zu berechnen. Drittens erlaubt die Unkenntnis über ihre eigenen Rechte und die hohe Nachfrage seitens Studierenden den Vermieter*innen, unmöblierte Zimmer als voll möbliert zu deklarieren. Bei allen Punkten spielt die Unkenntnis über geltendes Recht im Bereich des Mietrechts und die dringende Wohnungssuche seitens der Studierenden eine erhebliche Rolle, da Vermieter*innen diese Lage zugunsten ihres privaten Gewinns ausnutzen. Eines der größten Probleme ist hier die zimmerweise Vermietung großer Wohnungen von privaten Vermieter*innen oder Investor*innen. Durch dieses Verfahren wird die Summe der Miete immens in die Höhe getrieben und Vermieter*innen können größere Wohnungen, die eine sinkende Nachfrage aufweisen, lukrativ vermieten. So kommt es, dass Studierende auf dem privaten Wohnungsmarkt teilweise extrem hohe Preise für die Anmietung eines einzelnen Zimmers bezahlen müssen. Das oben genannte Beispiel und die Interviews zeigen, wie die Kombination der oben aufgeführten Vertragselemente benutzt wird, um die Mietpreisbremse erfolgreich zu umgehen. Die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen begünstigen diese Entwicklung auf dem privaten Wohnungsmarkt zum Nachteil der Studierenden. Abschließend lässt sich im Ausblick auf zukünftige Verbesserung der Lage für Studierende eine Evaluation und Novellierung des Mietrechts und gegebenenfalls des Grundrechts in Form eines Grundrechts auf Wohnraum vorschlagen, um den Wohnungsmarkt seitens des Gesetzgebers zu regulieren. Umgekehrt wäre es möglich, Maßnahmen einzusetzen, die Anreize für private

Vermieter*innen schaffen, studentisches Wohnen günstiger und solidarischer zu gestalten.

1.3 Gesetzliche Lage auf Bundes- und Landesebene

Es gibt eine Vielzahl gesetzlicher Regelungen, die das studentische Wohnen in Hamburg direkt und indirekt beeinflussen. Im Rahmen dieser Publikation wird jedoch nur auf die Gesetze eingegangen, welche unmittelbar mit dem Thema Wohnen in Zusammenhang stehen.

Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG)	Bundesgesetze
Mietrecht § 549 ff. BGB	
Wohngeldgesetz (WoGG)	
Gesetz über das Studierendenwerk Hamburg (StWG)	Landesgesetz

Tabelle 1: Übersicht tangierende Gesetze

Für diese Forschung relevant ist das Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG), das sich in § 13 BAföG mit dem "Bedarf für Studierende" beschäftigt. Hier ist in Absatz II zu lesen, dass sich der in Absatz I festgesetzte Bedarf (Auszubildende 391€/Monat, Studierende 419€/Monat) von BAföG-Bezieher*innen um 55€/Monat erhöht, wenn diese im Haus der Eltern leben und um 325€/Monat, wenn sie selbstständig wohnen. Dieser Betrag ist pauschal festgeschrieben und berücksichtigt keine weiteren Faktoren. Die Nicht-Berücksichtigung des Wohnortes führt dazu, dass diese Wohnpauschale

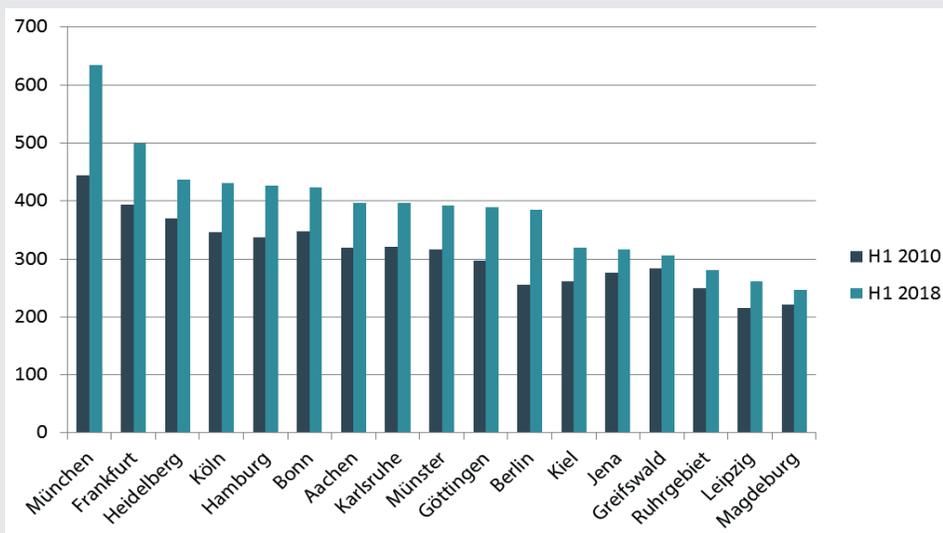


Abbildung 1.6: Entwicklung der monatlichen Durchschnittsmieten für studentisches Wohnen in ausgewählten Städten in Deutschland im Vergleich der Jahre 2010 und 2018 (in €)

für Studierende in zum Beispiel Kleinstädten Deutschlands überschüssig ist – dort, wo die Miete für Wohnen allgemein gering ist. Für Studierende in Großstädten mit teurem Mietniveau reicht die Pauschale bei Weitem nicht aus (Abbildung 1.6). Die Mieten in dieser Grafik wurden berechnet für eine Musterwohnung mit den Eckdaten: 30 m², Einbauküche, unmöbliert, Baujahr 1995, maximal 1,5 km Entfernung zur nächsten Uni, inklusive Nebenkosten in Höhe von 72,5€ (vgl. Statista GmbH 2018).

Das umfassende deutsche Mietrecht nach Mietrecht § 549 ff. BGB wird hier nicht weitergehend erläutert, lediglich die Sonderregelungen für studentisches Wohnen. In § 549 Absatz III BGB ist festgeschrieben, dass für Wohnraum in Studierenden- und Jugendwohnheimen einige Gesetze und Paragraphen des Mietrechts nicht greifen: Das Verbot grundloser Befristung, die Gesetze zu Staffel- und Indexmieten, Mieterhöhungen, das ordentliche und vereinfachte Kündigungsrecht sowie das Sonderkündigungsrecht nach Mieterhöhungen werden allesamt bei Studierendenwohnheimen nicht angewandt. Außerdem entfaltet § 556d ff. BGB, das sogenannte Mietpreisbremse-Gesetz, keine Wirkung auf Studierendenwohnheime. Das heißt, auch wenn ein Wohnheim in einem Gebiet liegt, das per Rechtsverordnung einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (das heißt, die Mietpreisbremse wird angewendet), muss es diese nicht beachten.

Das Statistikamt Nord veröffentlicht keine Daten zur Anzahl der Personen, die Wohngeld beziehen. Daher kann keine Aussage darüber getroffen werden, wie viele Studierende tatsächlich in Hamburg diese finanzielle Unterstützung erhalten. In ganz Hamburg bezogen 2018 ca. 12.000 Haushalte Wohngeld und damit ca. 5% weniger als noch im Vorjahr. Warum diese Zahl zurückgeht, ist nicht ersichtlich. Eine Möglichkeit besteht in der Unwissenheit über Existenz und Voraussetzungen für den Bezug. Eine andere Mutmaßung ist, dass dieses Gesetz durch komplizierte Formulierungen abschreckend wirkt. So hatten die Gruppenmitglieder selbst Schwierigkeiten bei der Auseinandersetzung.

Die gesetzliche Grundlage für die öffentliche Versorgung mit Wohnheimplätzen ist das Gesetz über das Studierendenwerk Hamburg (StWG). Im Gesetzestext finden sich keine direkten Aussagen zum studentischen Wohnen

in Hamburg. Es wird lediglich festgesetzt, dass das Studierendenwerk Hamburg als Anstalt des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung der Gemeinnützigkeit verschrieben ist. Neben der Unterbringung von Studierenden darf es sich auch mit der Unterbringung von Auszubildenden befassen. Wie erfolgreich das Thema Wohnen vom Studierendenwerk Hamburg behandelt wird, lässt sich qualitativ nur schwer bewerten. Quantitativ lässt sich allerdings durchaus eine Unterversorgung mit Wohnheimplätzen feststellen: In Hamburg gibt es für 5,8% aller Studierenden einen Wohnheimplatz in einer Einrichtung des Studierendenwerks (vgl. Deutsches Studentenwerk 2018: 12). Der Bundesdurchschnitt liegt bei 7,7% (vgl. ebd.: 23). Für die gegenüber dem Bundesdurchschnitt sehr geringe Versorgungsquote trägt die Freie und Hansestadt Hamburg als Aufsichtsbehörde für das Studierendenwerk die Verantwortung.

Im Haushaltsplan der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorschlag zur Gesetzesänderung des StWG "Einzelplan 3.2, Haushaltsjahr 2020: Nachbewilligung nach § 35 LHO sowie Anpassung des Stellenplans für den Ausbau der Wohnheimkapazitäten des Studierendenwerks Hamburg; Studierende und Auszubildende; Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Studierendenwerkgesetzes" wird beschrieben, wie die drastische Versorgungslücke angegangen werden soll. Bis 2030 sollen 2.000 neue Wohnheimplätze entstehen (vgl. Bürgerschaft 2019: 2). Bei einem Gespräch mit Mario Drews, dem Leiter Abteilung Wohnen des Studierendenwerks, betonte dieser, dass diese Zahl "unter Vorbehalt" stehe und die Realisierung der 2.000 Wohnheimplätze noch nicht sichergestellt sei. Zudem wird im Vorschlag zur Gesetzesänderung beschrieben, wie das Studierendenwerk den Bau der neuen Plätze voraussichtlich finanzieren wird. Der Senat soll Grundstücke, die das Studierendenwerk in Erbpacht betreibt, an das Studierendenwerk deutlich unter dem Verkehrswert (Buchwert + hochgerechneter Erbzins) verkaufen. Dies sei nötig, da der Aus- und Neubau von Wohnheimen in den kommenden Jahren derart kostspielig werde, dass die Investitions- und Förderbank der Stadt Hamburg keine Kredite mit dem benötigten Volumen an das Studierendenwerk vergeben würde. Dies hätte ohne den Besitz der Grundstücke zu wenig Beleihungspotenzial, also zu wenig Wertanlagen, um die Rückzahlung des Kredits zu versichern. Dieses stadtinterne "Geldverschieben"

sei unabdingbar, betonte der Abteilungsleiter, da die Behörde für Wissenschaft lediglich die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung der Wohnheime direkt fördere. Warum die Stadt (der Senat) nicht selbst den Neubau der 2.000 Wohnheimplätze finanziert, ist fraglich. Dass mit den 2.000 neuen Wohnheimplätzen der Bundesdurchschnitt von 7,7% Versorgungsquote mit Wohnheimplätzen (vgl. Deutsches Studentenwerk 2018: 23) auch in 2030 nicht erreicht werden kann, ist dem Abteilungsleiter Drews bewusst. Die Zahl 2.000 sei jedoch der Kompromiss langer Verhandlungen zwischen den Behörden, der Bürgerschaft und dem Studierendenwerk. Besonders mit Augenmerk auf den neuen Exzellenz-Status der Universität Hamburg, welcher vermutlich mehr Studierende in die Stadt ziehen wird, muss daher resümiert werden, dass der staatlich subventionierte Bau von Wohnheimen in Hamburg nur wenig ambitioniert ist.

1.4 Akteurslandschaft

Das Akteursnetzwerk dient der Veranschaulichung der komplexen Zusammenhänge und der wichtigsten Aspekte, die den Forschungsgegenstand „Studentisches Wohnen in Hamburg“ konstituieren. Die Untergliederung der Darstellung erfolgte auf Grundlage der vorangegangenen Recherche nach dem Ermessen der Forschungsgruppe.

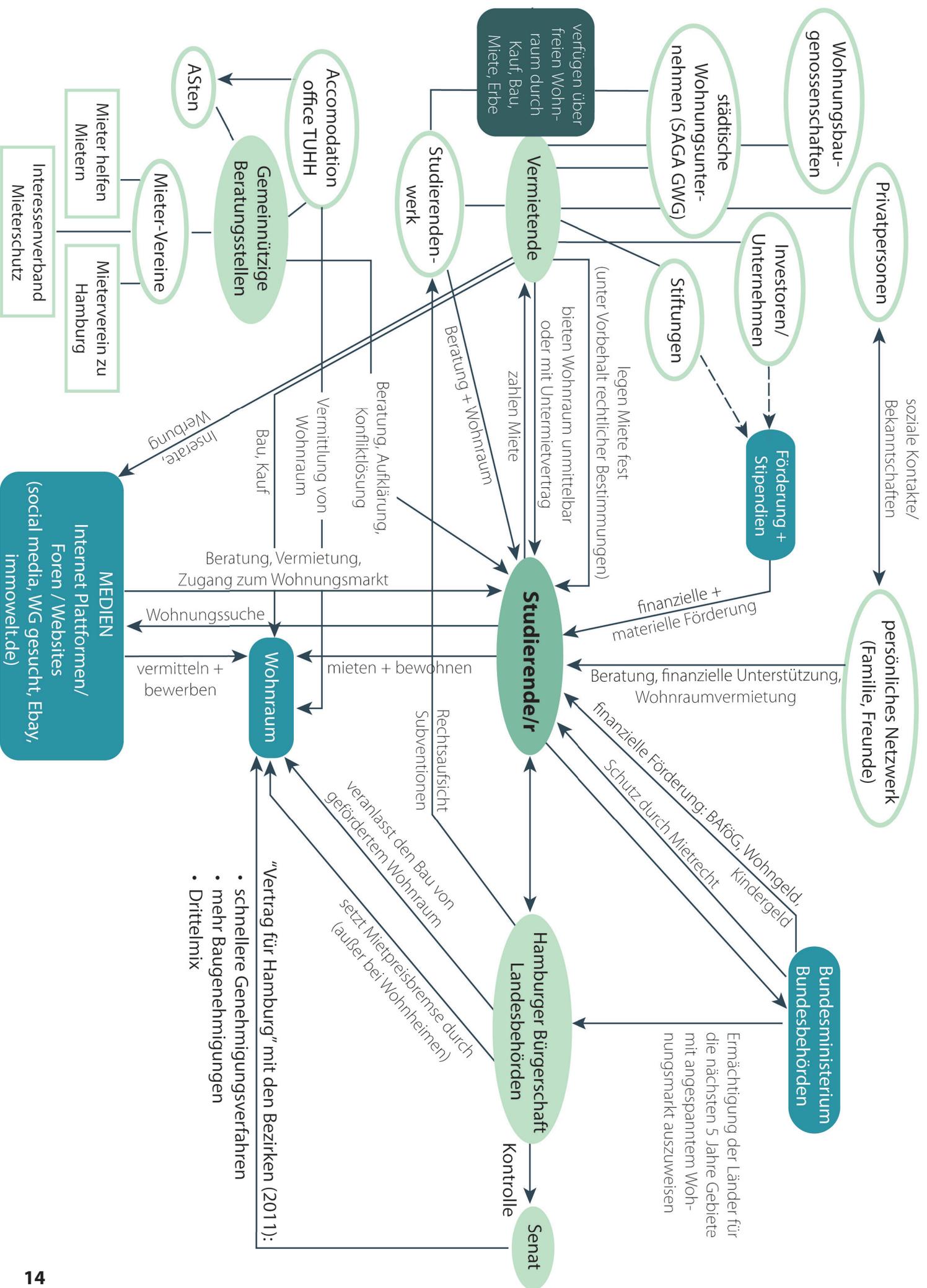
Das folgende Schaubild stellt visuell dar, inwiefern die Studierenden mit den einzelnen Akteuren rund um das Thema „Wohnen in Hamburg“ in Verbindung stehen. Die verschiedenen Akteure wirken oft mehrfach in unterschiedlichen Funktionen innerhalb des Netzwerks. Ziel ist es, die wechselseitigen Einflüsse der Angebots- und Nachfrageseite (Studierende) offenzulegen. Im Zentrum unseres Netzwerks stehen die Studierenden als Konsument*innen des Wohnungsmarktes und als Protagonist*innen unserer Forschung. Als übergeordnete Themenschwerpunkte identifizieren wir den Einfluss der Vermietenden, die Initiativen der Bundesbehörden als auch den Einfluss der Medien, über die der Gegenstand Wohnraum vermittelt wird.

Die politische Dimension gliedert sich hierarchisch je nach Zuständigkeit der Bundes-, Landes- oder

Bezirksebene in drei Kompetenzebenen. Auf jeder Ebene finden Prozesse statt, die das studentische Wohnen entscheidend prägen, wie beispielsweise die finanzielle Förderung von Studierenden (BAföG oder Stipendien) oder Verabschiedungen zur Regelung des städtischen Wohnungsbaus (Richtlinien zum Bau von gefördertem Wohnraum, Durchsetzung einer Mietpreisbremse). Während der sogenannte „Drittel Mix“ eine Maßnahme zur Begegnung des akuten Wohnungsmangels auf Landesebene ist, ist beispielsweise das BAföG eine bundesweite Regelung.

Mehrere Akteure bieten teilweise ähnliche Angebote, die sich entweder ergänzen oder miteinander konkurrieren. Das Studierendenwerk Hamburg (das als Anstalt des öffentlichen Rechts, mit Recht zur Selbstverwaltung unter der Rechtsaufsicht der zuständigen Behörden steht) ist nur einer von vielen Anbietern, die über Wohnraum verfügen. Neben der Stadt Hamburg selbst haben auch Private als Individuen oder Organisationen durch gezielte Förderungen, wie Stipendien oder durch die Bereitstellung von Wohnraum (beispielsweise private Wohnheime und Wohnungen), Einfluss auf das studentische Wohnen. Genossenschaften, deren Mitglieder gleichzeitig Miteigentümer sind, bilden eine weitere Gruppe unter der Rubrik Vermietende. Neben finanziellen- und Wohnungsangeboten können Studierende auch das Angebot von Beratung und Auskunft hinsichtlich ihrer Wohnungsbelange bei entsprechenden Beratungsstellen in Anspruch nehmen. Auch hier gibt es öffentliche Anbieter (Asten oder das Studierendenwerk) aber auch andere gemeinnützige Einrichtungen, wie den Mieterverein zu Hamburg.

Einfluss genommen wird des Weiteren auch durch die Art und Weise der Kommunikation von Information. Hierzu werden diverse Informationskanäle verwendet. Neben analoger Information (in Form von Büchern, Flyern etc.), persönlicher oder telefonischer Beratung, ist die digitale Kommunikation ein wichtiges Format. Das Internet ist eine zentrale Plattform, welche von den meisten Anbietern (ganz gleich welcher Art) zur Information, Werbung oder als Forum genutzt wird. In kürzester Zeit können über geografische Grenzen hinweg, Netzwerke zwischen Anbieter*innen und/oder Konsumenten*innen aufgebaut werden, ohne dass es eines persönlichen Kontaktes im Vorfeld bedarf. Beispiele hierfür sind Wohnungsbörsen



wie WG-gesucht, Immowelt24 aber auch soziale Netzwerke wie Facebook. Dies sind Netzwerke, die sich der Organisation und der Vermittlung von Wohnraum durch die Landespolitik entziehen.

1.5 Vorhaben der Parteien zum studentischen Wohnen (Bürgerschaftswahl 2020 Hamburg)

Im Hinblick auf die im Februar 2020 bevorstehende Bürgerschaftswahl in Hamburg wurden alle Wahlprogramme der aktuell in der Bürgerschaft vertretenen Parteien (SPD, Bündnis 90/ Die Grünen, CDU, FDP, Die Linke, AfD) hinsichtlich des Themas studentisches Wohnen ausgewertet. Das Thema Wohnungsmarkt spielt in allen Wahlprogrammen eine große Rolle, die Unterkategorie des studentischen Wohnen allerdings nicht immer: Bis auf die AfD erwähnen alle Parteien explizit das studentische Wohnen in ihren Wahlprogrammen. Die meisten verkünden, sie wollen mehr Wohnheimplätze schaffen, und betonen dabei, dass dies auch, oder vor allem, für Auszubildende passieren muss. Die wenigsten nennen jedoch konkrete Zahlen. Die FDP äußert, sie wolle den Bau privater Wohnheime fördern, ansonsten geht keine Partei auf diese Thematik ein (FDP Hamburg 2019: 15). Die Forderungen lassen sich mit den folgenden ausgewählten Zitaten aus den Wahlprogrammen illustrieren:

SPD: *“Mehr Studierende sollen einen Platz in Studierendenwohnheimen erhalten. Wir wollen damit den Hamburger Wohnungsmarkt weiter entlasten.” (SPD Hamburg 2019: 76)*

Bündnis 90/Die Grünen: *“Hamburg muss auch weiter in Wohnheime für Studierende und Menschen in Ausbildung investieren, die auch für BAföG-Empfänger*innen bezahlbar sind.” (DIE GRÜNEN Hamburg 2019: 46)*

FDP: *“Wir werden daher ein Sofortprogramm für 500 neue Wohnheimplätze in den kommenden zwei Jahren auf den Weg bringen. Den Bau privater Wohnheime wollen wir fördern.” (FDP Hamburg 2019: 15)*

CDU: *“Wir wollen mehr öffentliche Studierendenwohnheimplätze bauen und mindestens den Bundesdurchschnitt erreichen.” (CDU Hamburg 2019: 60)*

DIE LINKE: *“DIE LINKE fordert deshalb den Ausbau der Wohnheimkapazitäten beim Studierendenwerk, so dass zukünftig das Versorgungsniveau des bundesweiten Durchschnitts von 10% erreicht wird. Hamburg muss sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass die Wohnkostenpauschale im BAföG den realen Wohnkosten angepasst wird.” (Die Linke Hamburg 2019: 50)*

1.6 Fazit

Wie in diesem Kapitel aufgezeigt, suchen Studierende vermehrt auf dem regulären Wohnungsmarkt nach Unterkunft. Abgesehen von persönlichen Präferenzen bei der Wohnungswahl ist zweifelsohne auch das nicht adäquate Angebot an staatlichen Wohnheimplätzen ein Grund hierfür. Hier ist auch eine gewisse Unsichtbarkeit der Thematik des studentischen Wohnens innerhalb der Debatten zur Wohnungspolitik in Hamburg zu bemängeln. Paradoxerweise, und für die finanzielle Situation mancher Studierenden nicht unbedingt förderlich, hat das Thema aus einer anderen Perspektive in den letzten Jahren an Sichtbarkeit gewonnen: Die Privatwirtschaft erkennt den Bau und Betrieb von Wohnheimen zunehmend als lukratives Geschäftsmodell, was zum Beispiel an der in diesem Kapitel zitierten Studie von CBRE deutlich wird. Mit der Suche auf dem freien Wohnungsmarkt geht einher, dass Studierende erwarten müssen, deutlich höhere Mieten zu zahlen als in Wohnheimen des Studierendenwerks und auch, als die Wohnkostenpauschale im BAföG vorsieht.

Die im Zuge dieser Forschung befragten Beratungsstellen in Hamburg für das Thema Mieten erwiesen sich als sehr hilfreich. In den Gesprächen wurde jedoch erwähnt, dass nur wenige junge Menschen diese Unterstützung annehmen. Viele ziehen es offenbar vor, sich im Internet zu informieren, beziehungsweise wissen sie nicht von der Existenz dieser Beratungsstellen. Da sich jedoch beim Thema Mieten eine pauschale Information, wie sie vordergründig im Internet zu finden ist, nicht als zielführend erweist, besteht hier großer Handlungsbedarf. Ein Ansatz wäre, dass Info-Blätter der Beratungsstellen in den sogenannten “Ersti-Beuteln” (ein Willkommensgeschenk an Studiumsbeginnende) vielen Studierenden den Umgang mit Mietproblemen erleichtern würden.

Die Aufarbeitung der Rahmenbedingungen des studentischen Wohnens, die wir in diesem Kapitel vorgenommen haben, zeigt weitergehenden Diskussionsbedarf in einigen wichtigen Punkten.

Abschließend sollen die rechtlichen und politischen Aspekte bewertet werden. In Hamburg lag im ersten Halbjahr 2018 die durchschnittliche Monatsmiete für studentisches Wohnen bei 427€ (Abbildung 1.6). Das sind 102€ mehr als die im BAföG vorgesehene Wohnpauschale. Inwiefern eine Pauschale für die Wohnkosten im BAföG der geeignete Bemessungsmaßstab ist, verbleibt angesichts der unterschiedlichen Mietniveaus im Bundesgebiet nicht sinnvoll zu erklären. Zudem sind Wohnheime von der viel diskutierten Mietpreisbremse ausgenommen. Hierbei ist fraglich, wie es zu dieser Entscheidung kam. Die staatlichen Studierendenwohnheime sind ohnehin der Gemeinnützigkeit verpflichtet und handeln nicht gewinnorientiert, diese sind nicht von der Mietpreisbremse belangt. Privaten Institutionen und Anleger*innen ermöglicht diese Regelung jedoch, gerade in Gebieten, in denen die Gewinnmaximierung durch die Mietpreisbremse eingeschränkt wurde, durch den Bau und die Vermietung von privaten Studierendenwohnheimen die Mietpreisbremse zu umgehen und markt-maximale Mieten zu erzielen.

Es ist daher nicht verwunderlich, dass in einem im Auftrag der Deutschen Kreditbank AG erstellten Marktreport der CBRE zu lesen ist: "Die Assetklasse studentisches Wohnen ist ein Wachstumsmarkt. Sie schafft Angebot in engen Märkten und bietet gleichzeitig ein hohes Renditepotenzial. Die rechtlichen Herausforderungen lassen sich durch eine sorgsame Konzeptionierung und Strukturierung lösen" (CBRE 2018: 17). Verwunderlich ist nur, warum die Politik dies weiter zulässt.

Ein möglicher Lösungsansatz ist das Wohngeld, welches jedoch nicht oft in Anspruch genommen wird. Für Studierende lässt sich Wohngeld lediglich dann beziehen, wenn Anspruch auf eine BAföG-Förderung besteht, diese aber mit Grund nicht bezogen wird. Da Wohngeld jedoch immer für einen Haushalt beantragt werden muss und viele Studierende in Wohngemeinschaften wohnen, kann es hierbei zu Komplikationen kommen. Eine Verschlinkung des Gesetzes würde nicht nur Studierenden helfen, sondern auch anderen Wohngemeinschaften.

Dies sind Umstände, die in dieser Forschung als nicht zufriedenstellend im rechtlichen Bereich des studentisches Wohnens identifiziert wurden. Der Forschungsgruppe ist bewusst, dass die Wohnsituation anderer Gesellschaftsgruppen deutlich kritischer und prekärer zu bewerten ist. Zudem sind Studierende keine in sich homogene Gruppe, tendenziell werden durch hohe Wohnkosten soziale Unterschiede innerhalb der Studierendenschaft verschärft. Dennoch soll mit unserer Forschung für die Thematik des studentischen Wohnen sensibilisiert und auf die auch hier vorfindbare prekäre Lage aufmerksam gemacht werden.

2. Finanzierung

Mara Bahls, Janne Lentz, Jasmin Kunze, Zoe Koen

2.1 Einführung

Die Finanzierung der eigenen Wohnsituation stellt für Studierende eine große Herausforderung dar. Auch sie gehören zu den vulnerablen Gruppen auf dem Wohnungsmarkt: Von Studierenden wird eine hohe Flexibilität erwartet; der Zeitraum, der zwischen Studienplatzzusage und Studienbeginn liegt, ist oft kurz; und der Wohnungsmarkt ist in diesem Zeitraum durch die erhöhte Nachfrage besonders angespannt. Um der Wohnungslosigkeit zu entgehen, nehmen Studierende Kompromisse in Kauf.

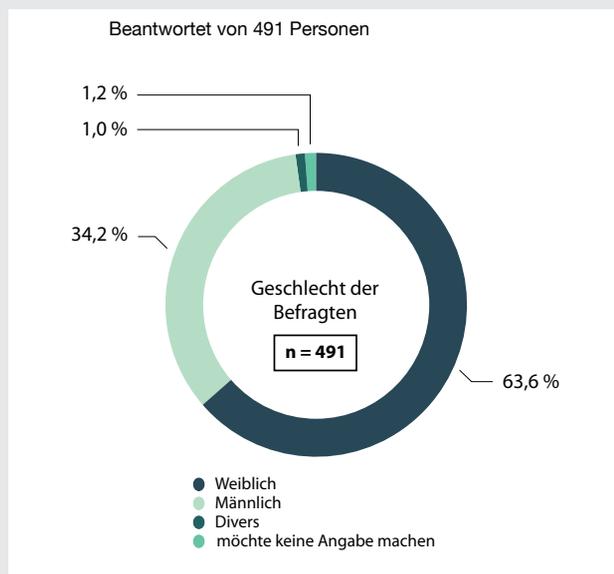


Abbildung 2.1: Geschlecht der Befragten. Eigene Darstellung.

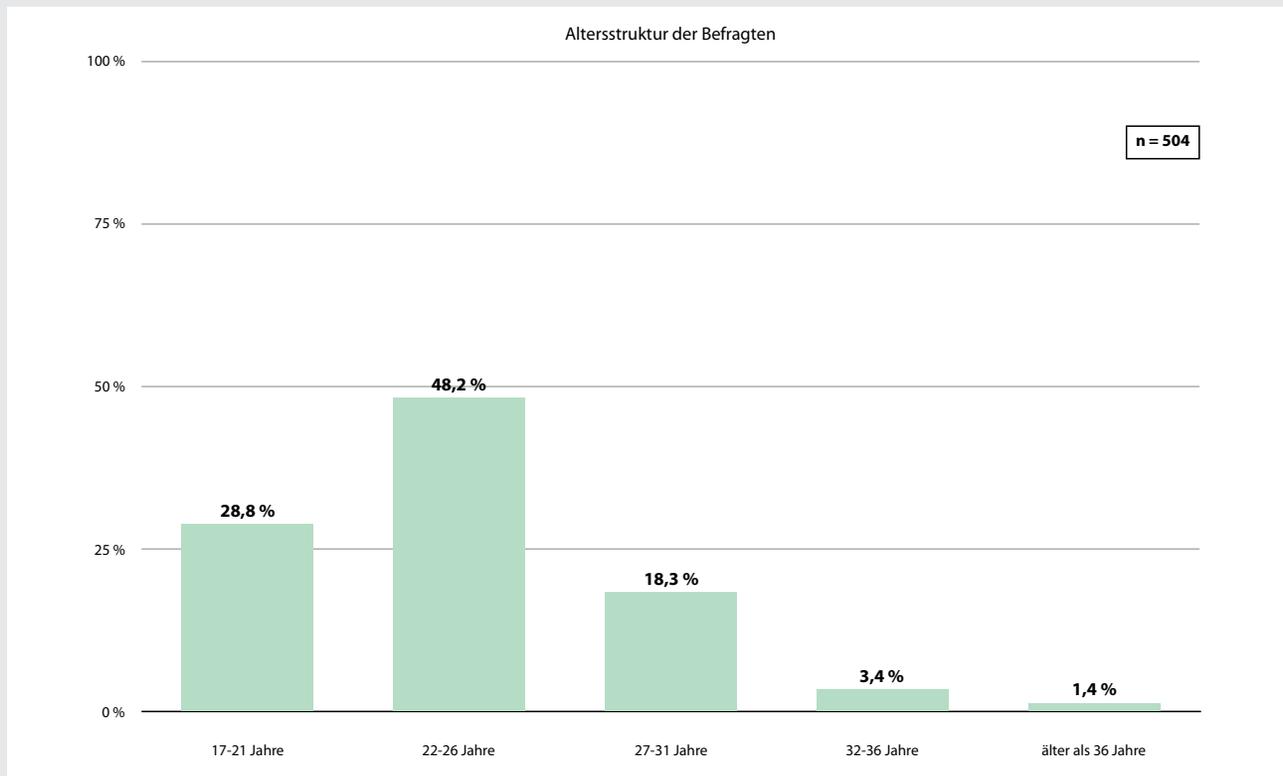


Abbildung 2.2: Altersstruktur der Befragten. *Eigene Darstellung.*

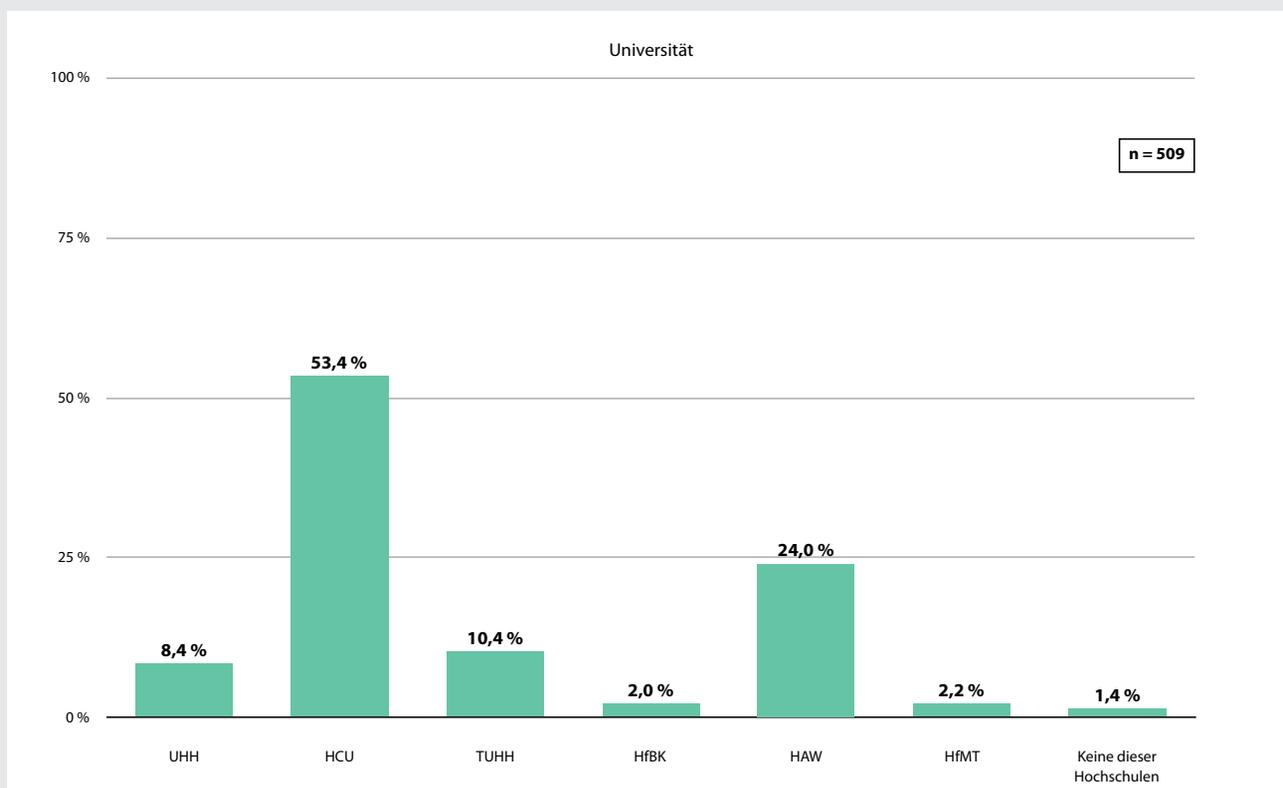


Abbildung 2.3: Universität der Befragten. *Eigene Darstellung.*

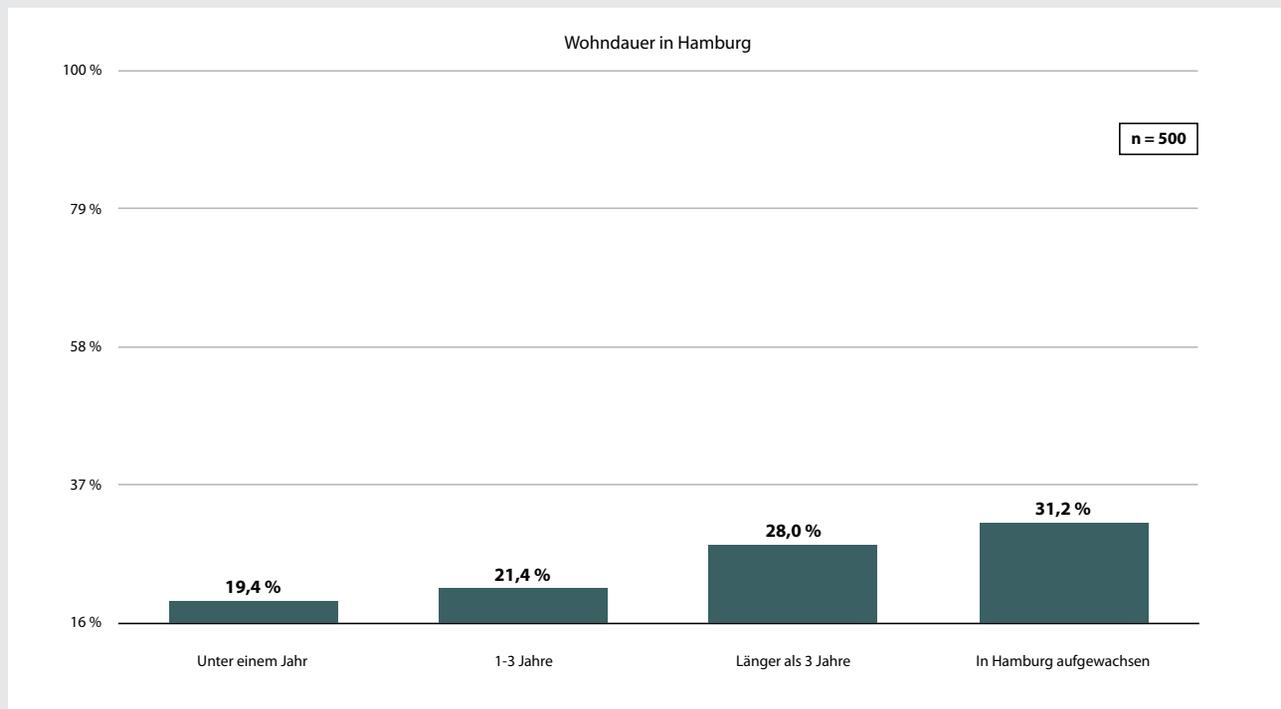


Abbildung 2.4: Wohndauer der Befragten in Hamburg. *Eigene Darstellung.*

Der Zugang zu sozial gefördertem Wohnraum ist in Hamburg für Studierende beschränkt, da viele sozial geförderte Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften verwaltet werden und eine Mitgliedschaft voraussetzen. In den letzten Jahren nahmen diese Genossenschaften nur noch beschränkt neue Mitglieder auf. Zugezogene Studierende haben kaum Zugang zu diesen Wohnungen. Außerdem stellen die Genossenschaftsanteile für viele Studierende eine hohe finanzielle Barriere dar.

Wie in Kapitel 1 bereits thematisiert, deckt der öffentlich geförderte Wohnraum in Form von Wohnheimen für Studierende jedoch die Nachfrage nicht ab, insbesondere in Hamburg. Erfolgreiche Bewerbungen auf Wohnheimplätze und/oder persönliche Präferenzen führen zu einer Umorientierung der Wohnungssuche auf den freien Wohnungsmarkt.

Durch die zeitlich begrenzte und kurzfristige Wohnungssuche, sowie die stark erhöhte Nachfrage zu Semesterbeginn, kann nicht auf alle Wohnbedürfnisse wie Lage, Anbindung, Ausstattung und Preis Rücksicht genommen werden. Ferner ist davon auszugehen, dass insbesondere junge Haushalte aufgrund der erhöhten Mobilität und zeitlichen Begrenzung der Wohnungssuche über erst vor kurzer Zeit abgeschlossene Mietverträge verfügen. Diese

Mietverträge fallen somit in einen Zeitraum, in dem sich die Mietpreisentwicklungen als stark steigend darstellen.

Ziel unserer Untersuchung war es, die Selbstfinanzierung der Studierenden in Hamburg im Hinblick auf die Auswirkungen für die Wohnsituation zu untersuchen. Wir gingen der Frage nach, welche Auswirkungen die Finanzierung von Wohnraum und Wohnsituation auf den Alltag und das Studium von Studierenden hat. Dieser Fragestellung lag die Annahme zugrunde, dass die Mietbelastungsquote von 30%, die als Schwellenwert für angemessene Wohnkosten angesetzt wird (vgl. Lebuhn et al. 2017: 69), bei Studierenden deutlich übertroffen wird (vgl. ebd.: 8). Mittels einer Online-Umfrage sollte ermittelt werden, welches Einkommen die Studierenden monatlich zur Verfügung haben, woraus sich dieses zusammensetzt und wieviel für Wohnkosten aufgewendet wird. Im Weiteren schien es auch von Relevanz zu erfragen, ob und wenn ja, wie viel gearbeitet werden muss, um sich den Lebensunterhalt zu finanzieren. Dazu kamen Fragen nach dem Zusammenhang von Erwerbsarbeit und Studium und dem jeweiligen wöchentlichen Zeitaufwand für Arbeit und Studium.

2.2 Forschungsstand

Steigende Mieten, Wohnungsmangel, Leerstand, Verdrängung von Mieter*innen, Neubau-Boom, Privatisierung von Wohnraum und wachsende Großstädte: Die Auseinandersetzung mit den Wohnverhältnissen in Deutschland hat in den vergangenen Jahren wieder an Relevanz gewonnen (vgl. Glatter et al. 2014: 386). Im Fokus der Debatte steht vor allem die Mietkostenbelastung, die in Deutschland bei mehr als 30% des Einkommens als prekär gilt (vgl. Lebuhn et al. 2017: 69). Insbesondere geringverdienende Personengruppen geben deutlich mehr als 30% des Einkommens für die Miete aus (vgl. ebd.: 8). In diese Gruppe fallen auch die Studierenden, deren Zahl in Deutschland zwischen 2007 und 2013 von 1.9 Millionen auf 2.6 Millionen angestiegen ist (vgl. Glatter et al. 2014: 386).

Aus der Publikation „Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten“ der Hans-Böckler-Stiftung von 2017 geht hervor, dass rund 40% der untersuchten Haushalte in Deutschland mehr Miete zahlen, als es basierend auf dem Einkommen leistbar wäre. Fast 19% geben sogar mehr als 40% ihres Einkommens für die Miete aus (vgl. Lebuhn et al. 2017: 69). Eine aktuelle Studie der Hans-Böckler-Stiftung und der Humboldt Universität kommt zum Schluss, dass 43% der Haushalte in Hamburg mehr als 30% und 7% aller Haushalte mehr als 55% ihres Nettohaushalteinkommens für ihre Bruttokaltmiete zahlen (vgl. Holm/Junker 2019: 39). Hamburg gehört neben München und Frankfurt am Main zu den teuersten Städten für Studierende, was sich unter anderem daran verdeutlichen lässt, dass Hamburg und München in ihrem Markt-Typ nicht zu studentisch beeinflussten Wohnungsmärkten zählen (vgl. Glatter et al. 2014: 388). Dementsprechend spielen auf dem Wohnungsmarkt die spezifischen Bedürfnisse des studentischen Wohnens eine eher untergeordnete Rolle und der Fokus liegt auf anderen Zielgruppen. Henrik Lebuhn et al. weisen in ihrer Publikation darauf hin, dass es bislang „wenig Informationen darüber [gibt], wie sich die unterschiedlichen Wohnverhältnisse in verschiedenen Bevölkerungsgruppen tatsächlich darstellen“ (Lebuhn et al. 2017: 8). So analysieren sie zwar unterschiedliche Einkommensverhältnisse und Haushaltstypen, liefern jedoch keine Erkenntnisse zu der Wohnsituation von Studierenden.

Das Studierendenwerk Hamburg hat 2017, basierend auf den im Sommersemester 2016 erhobenen Daten der 21. Sozialerhebung des DZHW (Deutsches Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung) zur ökonomischen und sozialen Lage der Hamburger Studierenden, den Bericht „So leben Studierende in Hamburg“ veröffentlicht (Schirmer 2017). Die Fragen zur wirtschaftlichen Situation und insbesondere den „Ausgaben für den Lebensunterhalt“ (ebd.: 34) ergaben folgende relevante Erkenntnisse: Das durchschnittliche Einkommen der Studierenden beträgt 1037€ im Monat, was höher als im Bundesdurchschnitt ist (vgl. ebd.). Jedoch sind 79% der Studierenden neben ihrem Studium zusätzlich noch erwerbstätig (vgl. ebd.: 44), dies ist bei 61% der Befragten notwendig für die Sicherstellung des Lebensunterhaltes (vgl. ebd.: 46). Die Mietkosten betragen monatlich Durchschnitt 374€ (vgl. ebd.: 35), das ergibt eine Mietkostenbelastung von etwa 36% des Einkommens – 6% über der 30%-Marke der zulässigen Mietbelastungsquote. Des Weiteren gaben 42% der Befragten an, dass sich die Studienzeit durch die berufliche Nebentätigkeit verlängern würde (vgl. ebd.: 34). Zwar lässt sich daraus eine Belastung der Studiensituation ableiten, allerdings wird in dieser, sowie in den wenigen weiteren Sozialerhebungen zu studentischem Wohnen, keine Empirie zu der Auswirkung auf die tatsächliche Lebenssituation erhoben. Dies bestätigt auch Marius Döpke in seiner an der HCU vorgelegten Masterthesis „Junge Haushalte unter Druck“ von 2019: „In der derzeit geführten Diskussion um die Bedeutung der Mietpreise und deren jüngsten Entwicklungen sind die unmittelbaren und mittelbaren Folgen für junge Haushalte bislang weniger stark in den Fokus der Forschung und Öffentlichkeit gerückt“ (Döpke 2019: 6). In Döpkes Online-Umfrage zu den „finanziellen Auswirkungen durch steigende Mietpreise auf junge Haushalte“ (ebd.: 46) an der 142 Hamburger Personen, davon 68,9% Studierende (überwiegend der HafenCity Universität Hamburg), teilnahmen, zeigt sich, dass die Unzufriedenheit der aktuellen Wohnsituation zu 25% auf eine zu hohe Miete zurückgeht und 31% der Befragten über einer Mietbelastungsquote von 30% liegen (vgl. ebd.: 47, 49, 52).

In Bezug auf Forschungen zu studentischen Wohn- und Lebenssituationen ist es wichtig anzumerken, dass Studierende eine „allgemein hochmobile Gruppe“ bilden (Glatter et al. 2014: 393).

Wohnungswechsel, sowie Studiumswechsel- und absolvierung führen zu einer erhöhten Fluktuation auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Studentisch beeinflusste Wohnungsmärkte gelten demnach als besonders unbeständig und sind daher stärker von Preisschwankungen betroffen, die sich in Großstädten mit einer starken Tendenz nach oben bewegen. Ein angespannter Wohnungsmarkt, wie beispielsweise in Hamburg, kann sich negativ auf Studierende auswirken (vgl. ebd.: 396). „Finden Studierende keine Wohnungen in gewünschten Lagen, Qualitäten und Preissegmenten, müssen sie schlechtere Wohnbedingungen in Kauf nehmen. Aufgrund höherer Mietbelastungen müssen zudem viele Studierende während ihres Studiums jobben, was sich nachteilig auf die Lern- und Studienzeiten auswirken kann. [...] [A]ngespannte Wohnungsmärkte [können] auch dazu zwingen, einen Wohnort in weiterer Entfernung vom Campus zu wählen, wodurch sich längere tägliche Fahrzeiten für die Studierenden [...] ergeben“ (ebd.: 396f.).

Der Forschungsstand verdeutlicht, dass substantielle Untersuchungen der allgemeinen Wohnsituation und der Probleme und Auswirkungen der Kosten und Finanzierung von Wohnraum vorliegen, jedoch kaum spezifisch zur Finanzierung studentischen Wohnens geforscht wird. Die prekäre Lage von Studierenden auf

dem Wohnungsmarkt ist bekannt, doch die Auswirkungen auf Studienleistungen und Alltag wurden bisher kaum untersucht. Die Publikationen des DZHW und des Studierendenwerks bieten einen allgemeinen Überblick über studentisches Leben, jedoch werden keine Bezüge zwischen der Wohnsituation, den Belastungen durch Erwerbsarbeit für die Finanzierung von Wohnraum und dem Studienverlauf hergestellt. Die in dieser Arbeit vorgestellte quantitative Pilotstudie fokussiert daher auf die Korrelation von Arbeits- und Lebensorganisation von Studierenden und die Finanzierung ihrer Lebenssituation.

2.3 Methodisches Vorgehen

Um möglichst repräsentative Erkenntnisse über die Statusgruppe der Studierenden in Hamburg zu gewinnen, hat sich die Gruppe für ein quantitatives Vorgehen in Form einer Erhebung im Rahmen einer Umfrage entschieden. Um die benötigten Informationen zu generieren, wurde ein Fragebogen erstellt und mittels einer Online-Umfrage an Studierende aller Hamburger Hochschulen verteilt. Um möglichst viele Studierende zu erreichen, wurde ein einstufiges Auswahlverfahren gewählt (vgl. Diekmann 2007:

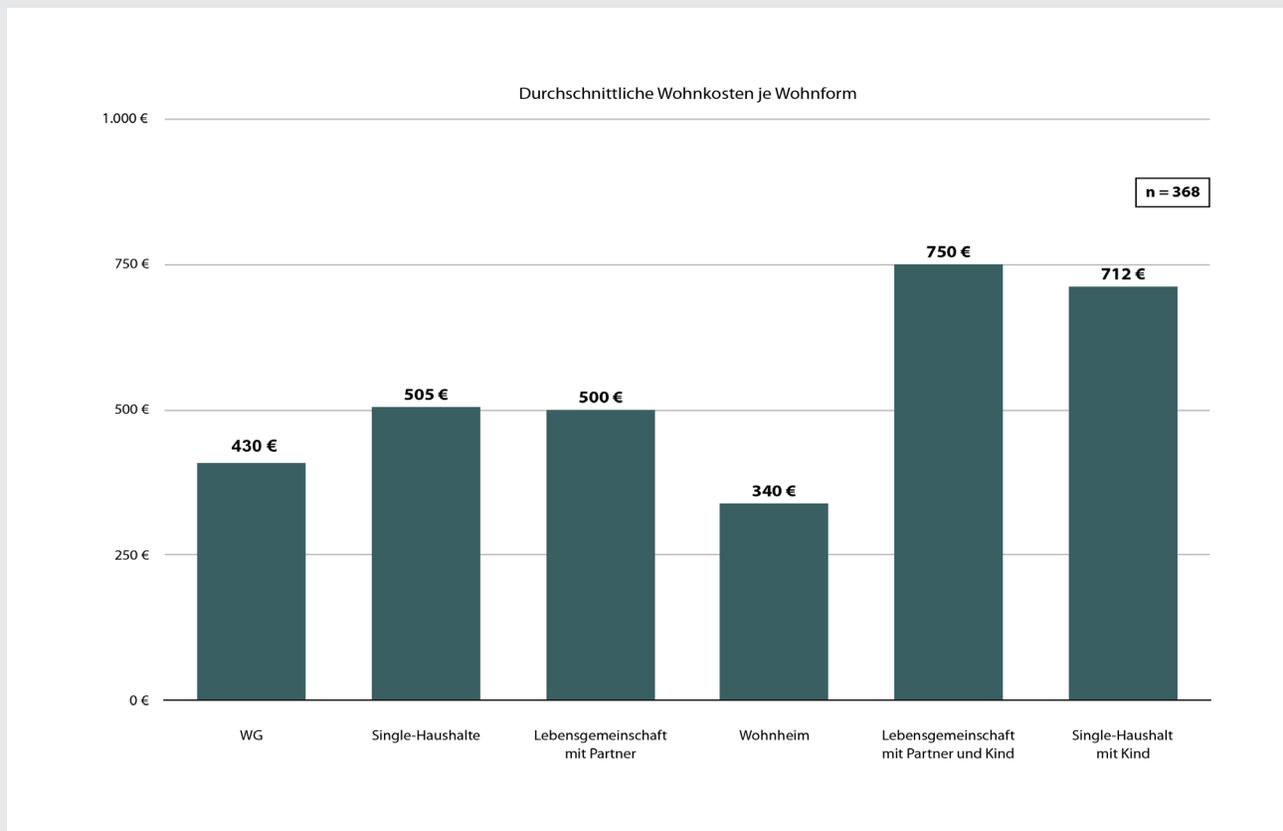


Abbildung 2.5: Durchschnittliche monatliche Wohnkosten der Befragten je Wohnform. *Eigene Darstellung.*

380) und auf die Mailverteiler der studentischen Gremien der Hamburger Hochschulen sowie deren Newsletter zurückgegriffen.

Die Durchführung einer Online-Umfrage ist in der Regel kostengünstiger und schneller realisierbar als herkömmliche Befragungsmethoden. Zudem zeichnet sich die Methode eines Online-Fragebogens durch eine höhere Datenqualität aus, da Fehlerquellen wie zum Beispiel die manuelle Datenerfassung von Papierfragebögen entfallen. Im Rahmen der webbasierten Umfrage mit SoSciSurvey sind die erhobenen Daten sofort verfügbar und können mithilfe der Online-Statistik bereits in aggregierter Form eingesehen und ausgewertet werden. Auch die komfortable Durchführung mehrsprachiger Befragungen ist ein wesentlicher Pluspunkt der Onlinebefragung. Mit SoSciSurvey lassen sich innerhalb eines Projektes mehrsprachige Versionen anlegen, wodurch mehr Teilnehmer*innen erreicht werden können. Gleichzeitig erfreuen sich Online-Methoden zumeist einer hohen Akzeptanz bei den Befragten. Im Vergleich zu Offline-Studien werden für Online-Untersuchungen vergleichbare oder sogar bessere Datenqualitäten festgestellt, unter anderem bedingt durch ehrlicheres Antwortverhalten, geringere Effekte sozialer Erwünschtheit, hoch empfundene Anonymität, höhere ökologische

Validität und höhere Stichprobenvarianz (vgl. Thielsch/Weltzin: 2009). Die Ergebnisse der im Rahmen des Lehrforschungsprojektes durchgeführten Umfrage werden im Folgenden durch Grafiken und Diagramme veranschaulicht und im Hinblick auf die Forschungsfrage analysiert.

2.4 Forschungsergebnisse und Analyse

An den Ergebnissen der Online-Umfrage, an der sich insgesamt 525 Studierende der Hamburger Hochschulen beteiligten, ist ablesbar, dass die grundlegend erwarteten Tendenzen zum Zusammenhang zwischen Finanzierung von Wohnraum und Lebensunterhalt und einer gesteigerten Belastung im Studium und negativen Beeinflussung von Studiendauer und -leistungen bestätigt werden. Einzelne Ergebnisse sind den Abbildungen 2.5 bis 2.18 zu entnehmen.

Aufgrund der kleineren Stichprobe dieser Umfrage, werden unsere erhobenen Werte mit denen des Deutschen Studierendenwerks (Middendorf et al. 2016) und des Hamburger Studierendenwerks (Schirmer 2017) verglichen. Auswertungen unserer Stichprobe nach haben Studierende ein durchschnittliches Einkommen von 1004€ im

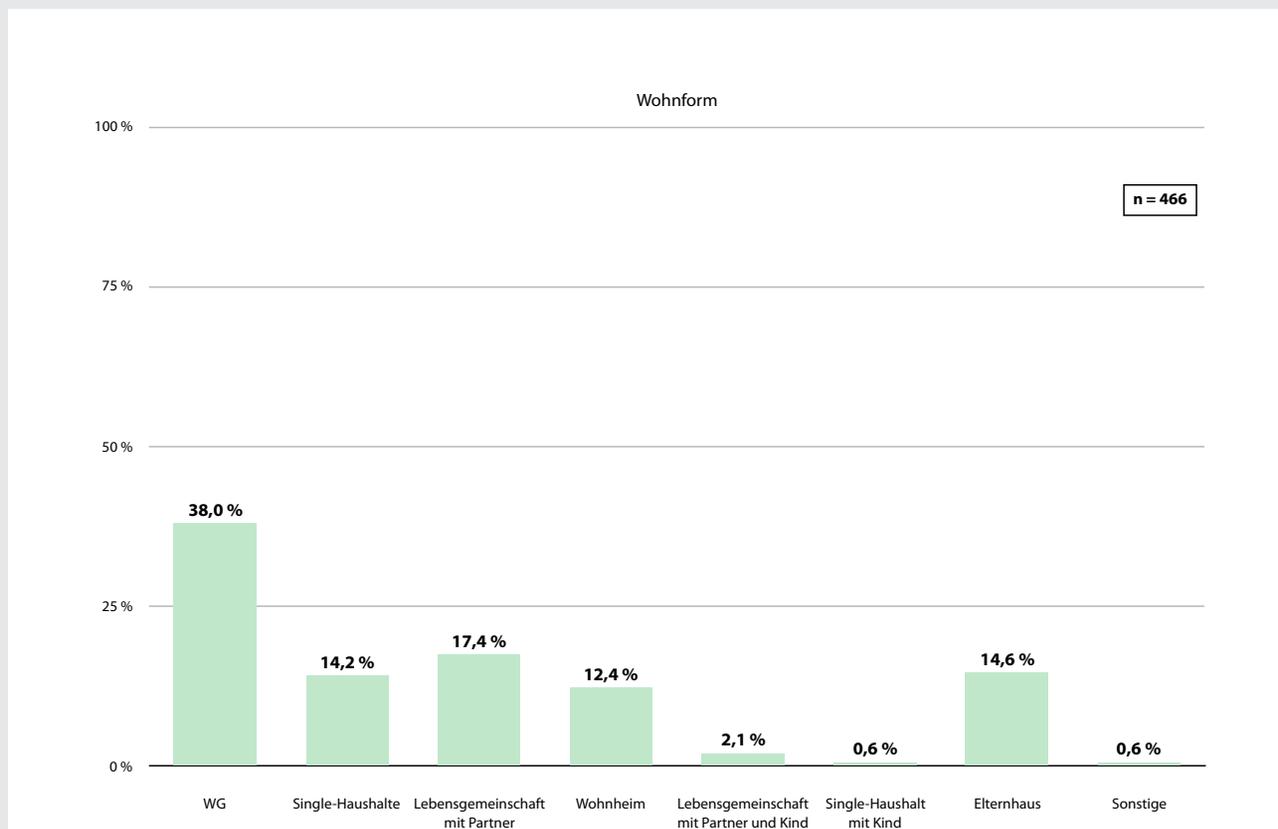


Abbildung 2.6: Wohnform der Befragten. *Eigene Darstellung.*

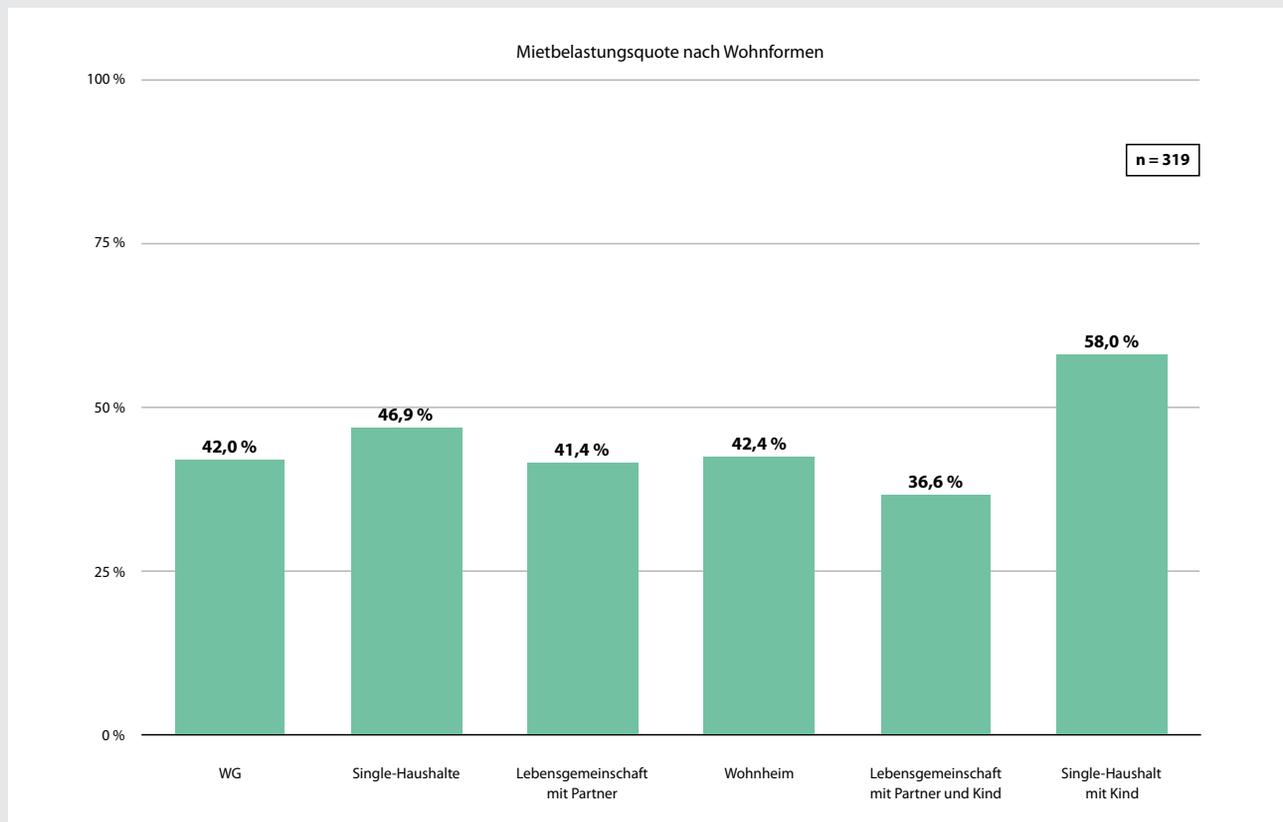


Abbildung 2.7: Mietbelastungsquote (bezogen auf Gesamtwohnkosten) nach Wohnform. *Eigene Darstellung.*

Monat, laut dem Hamburger Studierendenwerk liegt das durchschnittliche Einkommen jedoch bei 1037€ im Monat. Das Einkommen der Studierenden wird unterschiedlich generiert und zusammengesetzt: Durch die Finanzierung der Eltern, das eigene Einkommen der Studierenden, Kindergeld, BAföG und/oder Stipendien. Die Befragten gaben an durchschnittlich 430€ Miete im Monat zu zahlen (Abbildung 2.1 Wohnkosten nach Wohnform), laut dem Deutschen Studierendenwerk liegt die durchschnittliche Miethöhe Studierender bei 373€ im Monat (vgl. Middendorf et al. 2016: 50).

In Bezug auf die Wohnformen von Studierenden in Hamburg, wird deutlich, dass der größte Anteil der Befragten in Wohngemeinschaften wohnt. Nur 12,4% der Befragten wohnen in Wohnheimen, dafür 38% in Wohngemeinschaften, 14,2% in einem Single-Haushalt und 17,4% mit ihrem/ihrer Partner*in. 2,7% wohnen mit ihrem Kind zusammen und 14,6% mit/bei den Eltern.

Dies ist insbesondere bezüglich der Mietbelastungsquote nach Wohnart interessant. Orientiert an der Mietbelastungsquote von 30%, liegen die Befragten mit insgesamt 43% (ausgenommen der Gruppe der bei den Eltern lebenden befragten Personen, da diese keine

Miete zahlt) weit über dem Idealwert. Dieser Wert scheint vorerst tendenziell eindeutig; schlüsselt man diesen jedoch nach Wohnformen auf, verändert er sich drastisch: Die Gruppe der in WGs-Lebenden Personen liegt im Durchschnitt bei einer Mietbelastung von 42%. Dies ist bemerkenswert, da allgemein die Meinung vertreten wird, dass das Leben in Wohngemeinschaften am günstigsten sei, und lässt somit auch Rückschlüsse auf die Wohnkostensituation in Hamburg zu. Alleinlebende Studierende weisen eine Mietbelastung von rund 47% auf, Studierende die in einer Lebensgemeinschaft mit Partner*in leben eine Mietbelastung von circa 41%. Auch die in Wohnheimen lebenden Studierenden übersteigen die Mietbelastungsquote von 30% um rund 12%. Lediglich Lebensgemeinschaften mit Partner*in und Kind liegen mit rund 37% nur leicht über dem Wert.

Ein Großteil der Befragten gibt also mindestens 40% des Einkommens für Wohnkosten aus. Damit trifft der gängige Wert einer Mietbelastungsquote von 30% nur selten die Lebensrealität vieler Studierender in Metropolregionen. Dies wird weiterhin durch die 31,7% der Befragten verdeutlicht, die bei der

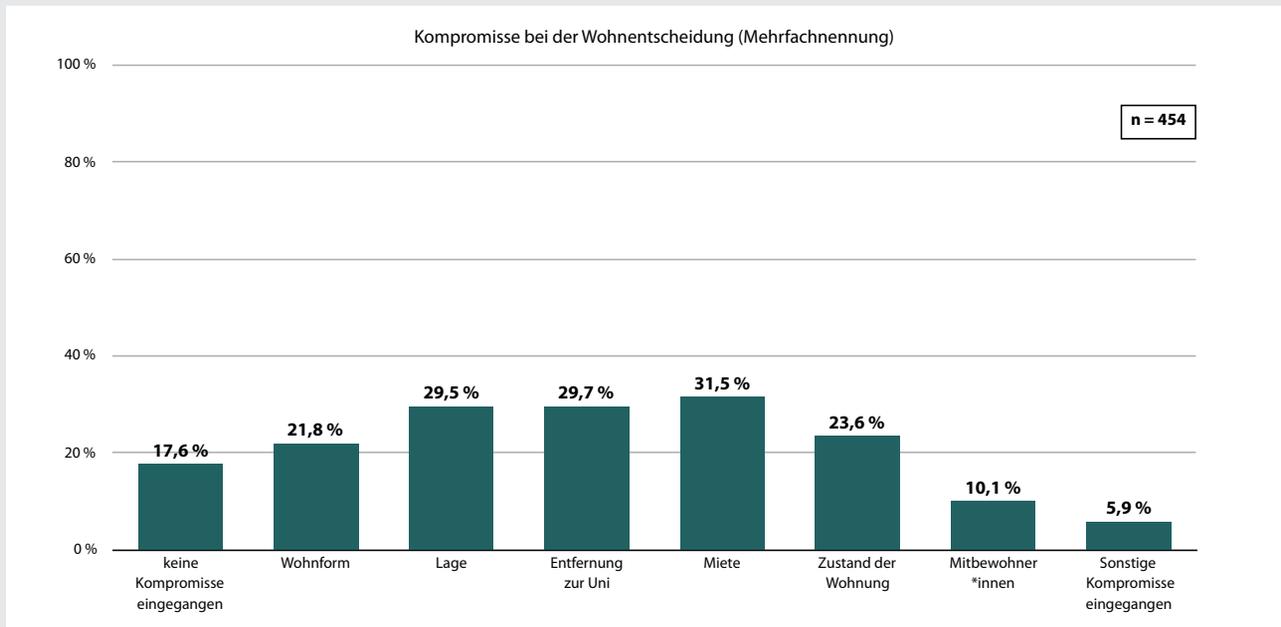


Abbildung 2.8: Kompromisse bei der Wohnentscheidung. *Eigene Darstellung.*

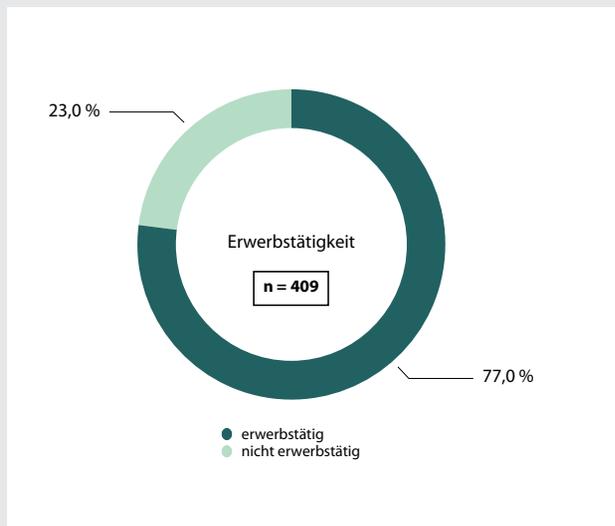


Abbildung 2.9: Erwerbstätigkeit der Befragten. *Eigene Darstellung.*

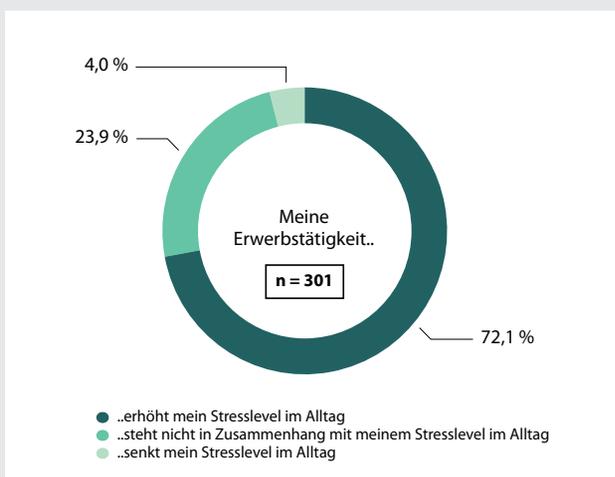


Abbildung 2.10: Stresslevel durch Erwerbstätigkeit der Befragten. *Eigene Darstellung.*

Wohnungssuche Kompromisse bezüglich der zu zahlenden Miete einzugehen müssen.

Besonders auffällig ist hier die Mietbelastungsquote von 47% der Single-Haushalte. In der Praxis ist es üblich, Wohnungen nur dann zu vergeben, wenn der Einkommensnachweis die Miete um das Dreifache übersteigt. Dementsprechend ist darauf zu schließen, dass viele Studierende ihre Wohnungen nur über Bürgschaften erwerben können (etwa durch Eltern oder Verwandte). Es wird angenommen, dass die Mietverträge für Studierende durch Dritte abgeschlossen werden. Es erschließt sich für Studierende nach Abschluss ihrer studentischen Ausbildung also ein weiteres Problem: Vielen Studierenden wird somit später eine Vorvermieterbescheinigung fehlen, welche bei der heutigen Wohnungssuche ebenso verlangt wird wie eine SCHUFA-Auskunft oder ein Gehaltsnachweis.

Von gesteigertem Interesse war im Rahmen der Ergebnisse die Korrelation verschiedener Faktoren im Zusammenhang mit der wöchentlichen Arbeitszeit von Studierenden. Die Variable wöchentliche Arbeitszeit wird im Folgenden hinsichtlich verschiedener anderer Variablen in Bezug gesetzt.

Insgesamt gaben 77% der Teilnehmenden an, neben ihrem Studium erwerbstätig zu sein. Auf die Frage, ob sich der Stresslevel der Teilnehmenden

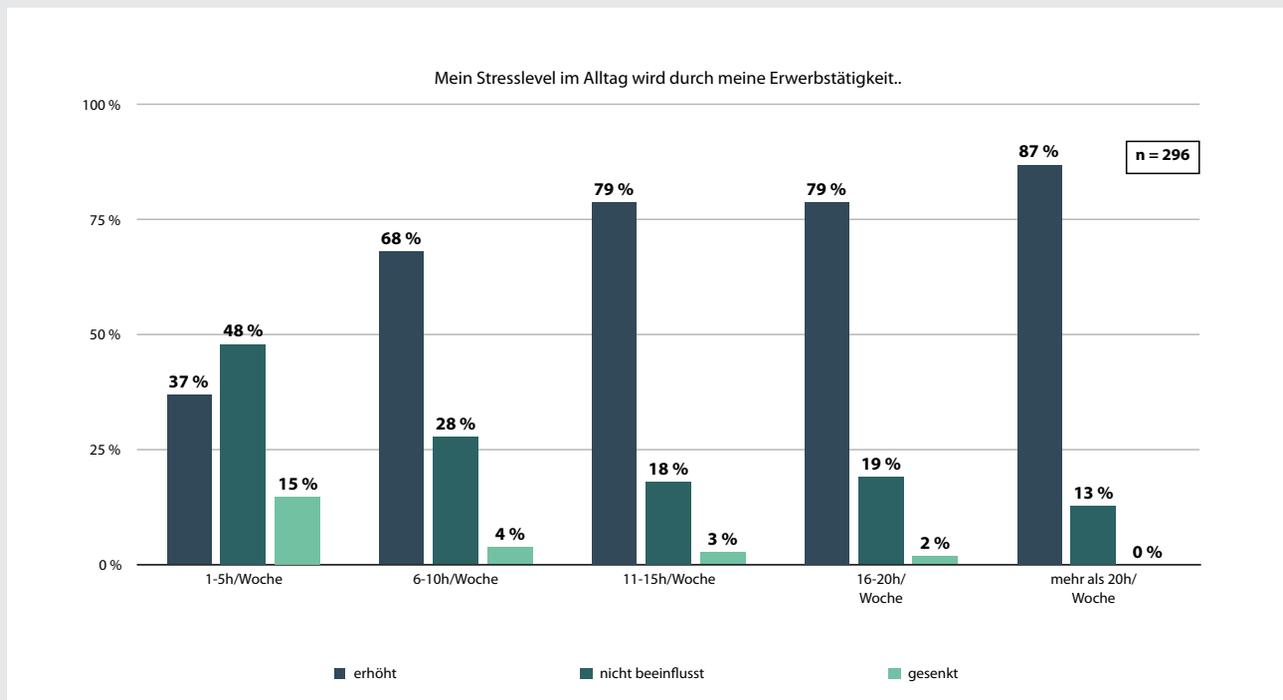


Abbildung 2.11: Stresslevel im Alltag durch die Erwerbstätigkeit. *Eigene Darstellung.*

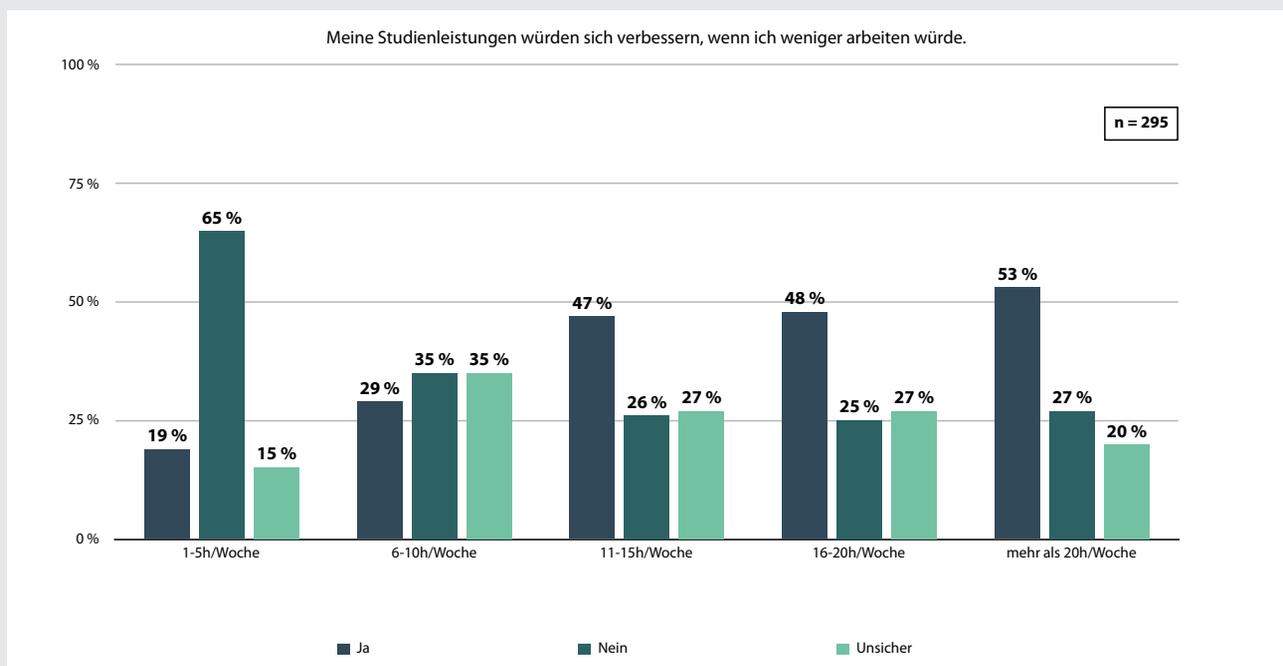


Abbildung 2.12: Verbesserung des Studiums ohne Erwerbstätigkeit. *Eigene Darstellung.*

im Alltag aufgrund der Erwerbstätigkeit erhöhe, senke oder ob es keinen Zusammenhang zwischen beiden Faktoren gäbe, antworteten insgesamt 72,1% bestätigend, dass sich ihr Stresslevel erhöhe. Hervorzuheben ist hierbei, dass die erwerbstätigen Teilnehmenden mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von 16 bis 20 Stunden beziehungsweise mehr als 20 Stunden vermehrt eine Erhöhung des Stresslevels angaben. Bei 16 bis 20 Stunden wöchentlicher

Arbeitszeit gaben 79%, bei mehr als 20 Stunden 87% der Befragten an, dass ihre Erwerbstätigkeit ihren Stresslevel im Alltag erhöhe.

Die Frage, ob sich die Studienleistungen der Befragten verbessern würden, wenn keiner Erwerbstätigkeit nachgegangen würde, wurde von insgesamt 28,1% positiv beantwortet. Im Zusammenhang mit der wöchentlichen Arbeitszeit zeigt sich auch hier, dass Befragte mit mehr

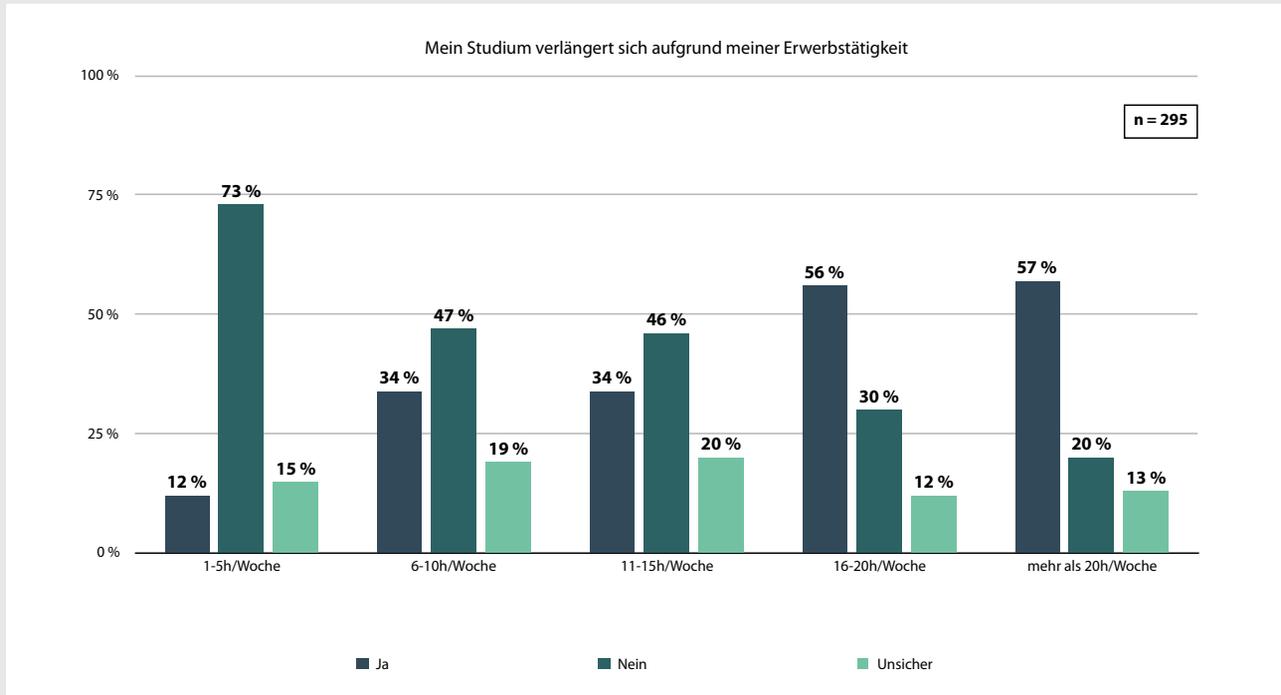


Abbildung 2.13: Verlängerung des Studiums durch Erwerbstätigkeit. *Eigene Darstellung.*

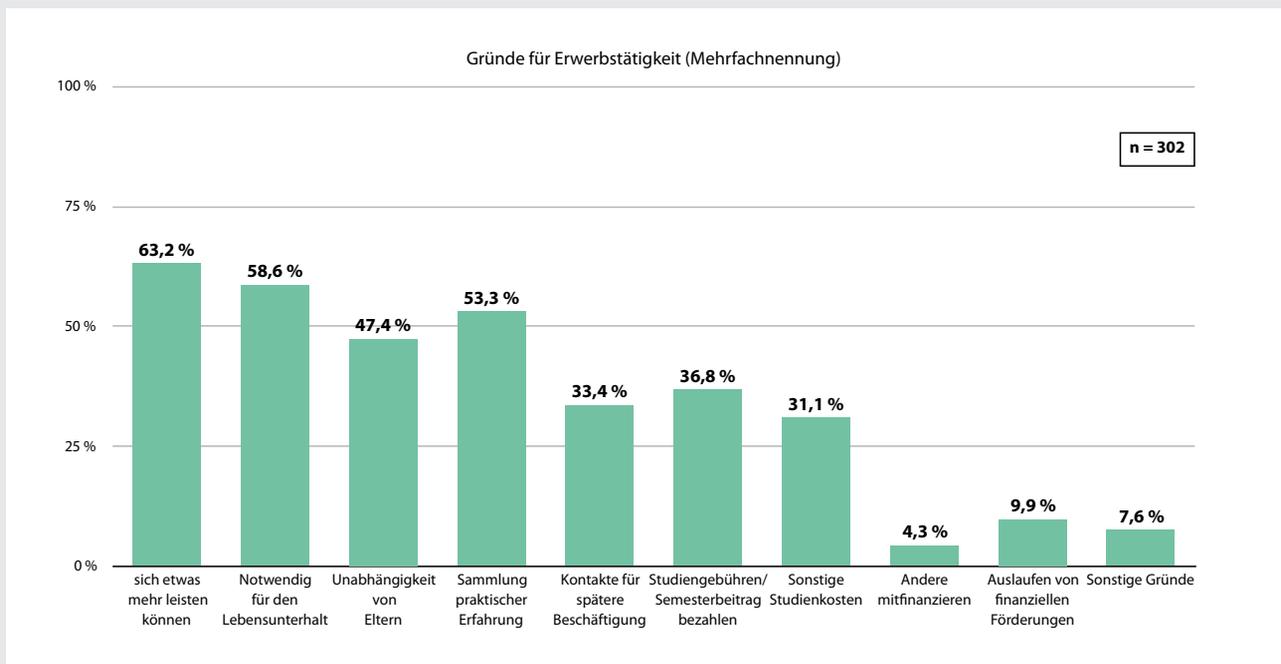


Abbildung 2.14: Gründe der Befragten für Erwerbstätigkeit. *Eigene Darstellung.*

wöchentlicher Arbeitszeit eher angeben, dass ihre Studienleistungen sich ohne die Erwerbstätigkeit verbessern würden. Bei 11 bis 15 Stunden wöchentlicher Arbeitszeit antworteten 47%, bei 16–20 Stunden 48% und bei mehr als 20 Stunden 53% mit ja.

Ein ähnliches Muster zeigt sich bei der Frage, ob sich das Studium der Befragten durch die

Erwerbstätigkeit verlängert. Dies wurde von insgesamt 39,6% der Befragten mit ja beantwortet. Aufgeschlüsselt nach wöchentlicher Arbeitszeit antworteten die Befragten mit 16 bis 20-stündiger wöchentlicher Arbeitszeit zu 56%, die mit mehr als 20-stündiger Arbeitszeit zu 67% mit ja.

Insgesamt wird deutlich, dass sich für viele der befragten Studierenden ihre Erwerbstätigkeit

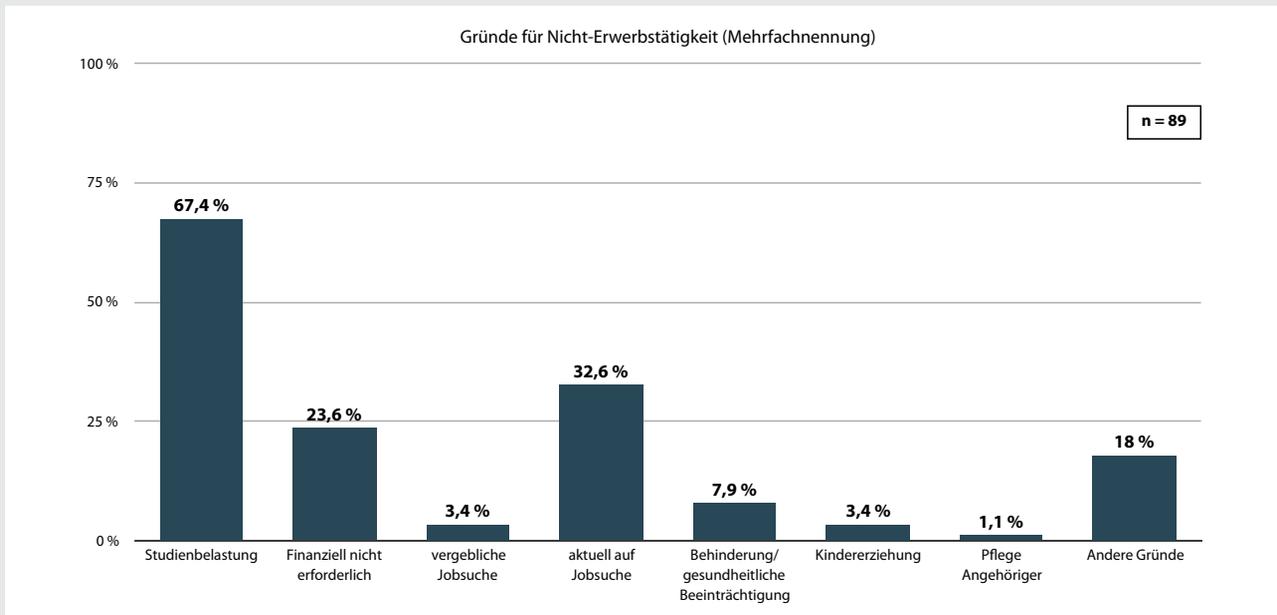


Abbildung 2.15: Gründe der Befragten für Nicht-Erwerbstätigkeit. *Eigene Darstellung.*

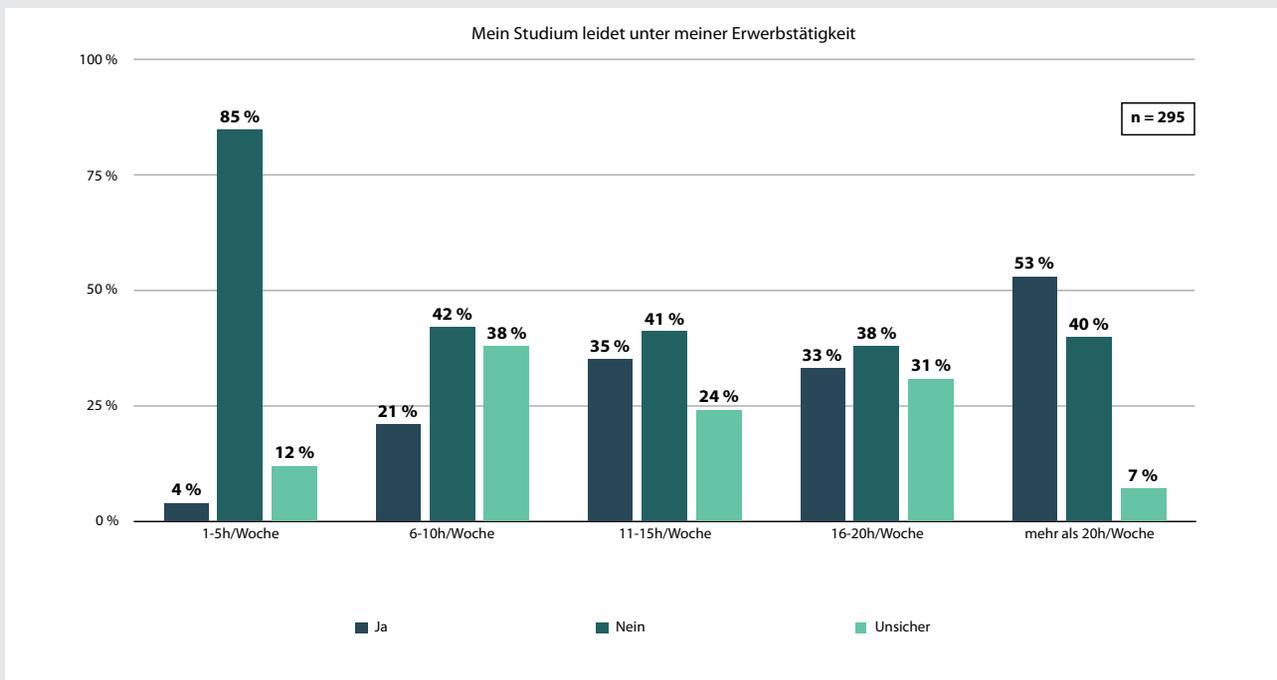


Abbildung 2.16: Studium leidet unter Erwerbstätigkeit (Arbeitsstunden pro Woche). *Eigene Darstellung.*

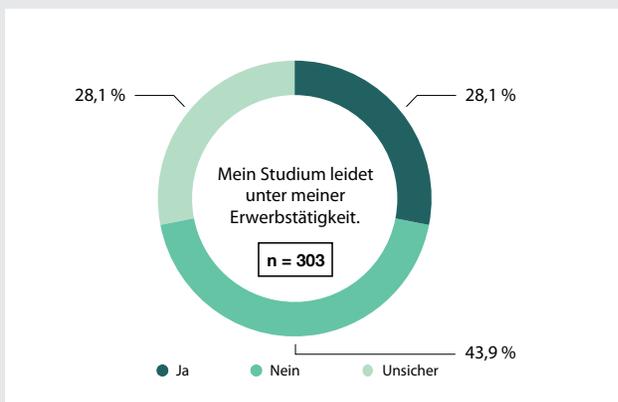


Abbildung 2.16: Studium leidet unter Erwerbstätigkeit. *Eigene Darstellung.*

grundsätzlich negativ auf den Studienverlauf auswirkt. Bei der Angabe der Gründe für die Erwerbstätigkeit wird deutlich, dass vielen Studierenden ohne eine Erwerbstätigkeit die Finanzierung ihres Lebensunterhalts und des Studiums nicht möglich wäre (58,6% geben als Grund für Erwerbstätigkeit unter anderem "Notwendig für den Lebensunterhalt" an, 36,8% nennen "Studiengebühren/Semesterbeitrag bezahlen" und 31,1% gaben "Sonstige Studienkosten" als Grund an).

Die Auswirkungen auf den Studienerfolg, die sich insbesondere aus den hohen Wohnkosten ergeben, lassen sich also deutlich bestätigen. Zudem wird der dringende Handlungsbedarf in Hinblick auf das studentische Wohnen und die damit verbundenen finanziellen Belastungen verdeutlicht.

2.5 Fazit

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, dass sich die Finanzierung des Lebensunterhalts, und dabei in erheblichem Maß die Finanzierung des Wohnraums, für Studierende in Hamburg maßgeblich auf ihr Studium und ihren Alltag auswirkt. Der hohe Anteil der erwerbstätigen Studierenden (77%) ist der erste Kennwert, der auf diese Problematik hinweist. Diese Interpretation wird durch den am zweithäufigsten genannten Grund (58,6%) für die Erwerbstätigkeit untermauert, nämlich die Angabe, dass diese notwendig für den Lebensunterhalt sei. In Bezug auf die Fragestellung dieses Kapitels, welche Auswirkungen die Finanzierung von Wohnraum und Wohnsituation auf den Alltag und das Studium von Studierenden hat, ist außerdem festzustellen, dass die Leistungsfähigkeit sowie die Möglichkeit, den angestrebten Abschluss in Regelstudienzeit zu erlangen, durch die Erwerbstätigkeit negativ beeinflusst werden. Die Regelstudienzeit einzuhalten, ist für viele Studierende, welche neben ihrem Studium erwerbstätig sind, unrealistisch. Ein schnell abgeschlossenes Studium wird aber von vielen Universitäten oftmals mit guten Studienleistungen gleichgesetzt. Während sich die Finanzierung der Universitäten lange an der Zahl der eingeschriebenen Studierenden bemmaß, änderte sich dies im Zuge der Bologna-Reform. Seitdem orientiert sich die Mittelzuweisung an die Universitäten maßgeblich an Studierenden in Regelstudienzeit.

Gerade für Studierende, die BAföG oder Stipendien beziehen, ist dies besonders problematisch, da diese Leistungen in der Regel nach Ende der Regelstudienzeit eingestellt werden. Die Wohnkostenpauschale von 325€, welche im BAföG enthalten ist, deckt in Hamburg nicht den durchschnittlichen Mietsatz von Studierenden von 373€ (vgl. Middendorf et al. 2016: 50). Obwohl die Wohnkostenpauschale erst 2019 erhöht wurde, trifft sie bereits in vielen Metropolen nicht mehr die Realität von Studierenden auf dem Wohnungsmarkt. Gleichzeitig erhalten immer weniger Studierende in

Deutschland BAföG (vgl. Statistisches Bundesamt, 2020), so dass die Mietkostenbelastung von vielen Studierenden alleine durch eigene Erwerbstätigkeit oder durch finanzielle Unterstützung der Eltern getragen wird. Dadurch wird Studieren wieder eine Frage von sozialer Herkunft.

Angesichts dieser evidenten Problematik ist es an der Politik zu handeln. Ziel muss es sein, sowohl die Wohnkostenpauschale des BAföGs zu erhöhen bzw. diese allen Studierenden zu zahlen, als auch den Bau von bezahlbarem Wohnraum speziell für Studierende und junge Menschen in Ausbildung zu fördern, um allen ein Studium unabhängig von Hochschulstandort und finanziellen Grundvoraussetzungen zu ermöglichen.

3. Die Wohnentscheidungen Hamburger Studierender

Jakob Felsmann, Anika Henning,
Laura-Malina Irrgang, Medine Özdemir Yesilmen,
Magdalena Zivkovic

3.1 Kurzeinführung und Forschungsfrage

Die Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung von Studierenden sind regional unterschiedlich ausgeprägt. Besonders betroffen sind Hochschulstandorte mit hohem Mietpreisniveau und einer geringen Unterbringungsquote in Wohnheimen. Großstädte wie Hamburg sowie mittelgroße Hochschulstädte wie Münster oder Heidelberg zählen dazu (vgl. BFW 2013: 28). Studierende verfügen in der Regel über ein begrenztes Budget und stellen gleichzeitig spezielle Ansprüche an den Wohnraum. Eine angemessene Unterkunft zu finden, gestaltet sich daher immer schwieriger. Zunehmend wird die Erfahrung gemacht, dass Wunschvorstellungen nicht realisiert werden können (vgl. Rose 2019).

Die Wohnungssuche und -entscheidung sind in hohem Maße selektiv und von verschiedenen Faktoren abhängig, die Studierende unterschiedlich stark beeinflussen können. Daraus hat sich folgende Forschungsfrage ergeben: Welche individuellen Faktoren beeinflussen in welcher Form und Tiefe die studentische Wohnentscheidung? Im Zuge der Forschung sollte beantwortet werden, aus welchen Gründen Studierende sich für eine bestimmte Wohnform entscheiden und inwiefern es sich

dabei um eine Erfüllung der eigenen Wünsche und Bedürfnisse handelt.

3.2 Forschungsstand

In Bezug auf die Entscheidungsmotive bei der Wahl der Wohnformen von Studierenden wird nachfolgend ein Überblick gegeben. Hierfür werden die Ergebnisse relevanter Studien zusammengefasst und nacheinander aufgeführt. Der Forschungsstand bildet eine Basis, um Anknüpfungspunkte und Forschungslücken zu erkennen. Ein Bezug zu den Ergebnissen wird unter Punkt 3.4 und 3.6 hergestellt.

In dem Marktreport „Studentisches Wohnen 2018“ untersuchte CBRE die Attraktivität von Hochschulstandorten für Investitionen. Die Analyse beruht auf einer Befragung, an der 15.000 Studierende teilnahmen. In zwei Kapiteln finden sich Daten und Aussagen zur Nachfragesituation und veränderten Wohnbedürfnissen von Studierenden. An den Ergebnissen lässt sich ablesen, dass für die Wahl der Wohnform das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, also das Preisniveau, ausschlaggebend ist. Die Preise für Wohngemeinschaften in Hamburg sind im bundesweiten Vergleich mit 420€ (Stand 2016) am teuersten, Tendenz steigend. Dies erklärt, dass Studierende vermehrt aus finanziellen Gründen im Elternhaus wohnen bleiben. In Hamburg sind es knapp 20% der Studierenden (vgl. CBRE 2018: 24). Dabei sind nur etwas mehr als die Hälfte der befragten Personen, die bei ihren Eltern leben, mit ihrer Wohnsituation zufrieden.

Am zufriedensten sind mit 75% der Befragten Studierende, die in einer eigenen Mietwohnung leben, was gleichzeitig die am häufigsten benannte Wunschwohnform der Befragten darstellt. Stärksten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit haben die Kosten sowie Größe und Zuschnitt der Wohnung. Auch bedeutend ist die Lage und damit die Entfernung und Anbindung zum Stadtzentrum. Gemessen am durchschnittlich verfügbaren Monatseinkommen von bundesweit 800€ liegt die Zahlungsbereitschaft von Studierenden für eine Mietwohnung, die den gewünschten Eigenschaften entspricht, bei über 50% des Einkommens (= 400€ und mehr) (vgl. ebd.: 26f.). An dieser Stelle wird von der Gruppe ein relevanter Aspekt der Forschung gesehen. Es

wird angenommen, dass Studierende aus Angst vor Mietpreissteigerungen oder Mehrkosten bei Neuanmietung an ihrer gefundenen Wohnung festhalten. Daraus wurde die Hypothese generiert, dass Studierende sich mit der aktuellen Wohnform und den damit verbundenen Kosten vorerst zufrieden geben, auch wenn andere Wünsche vorherrschen.

Die Studierendenbefragung für das CHE Hochschulranking, an der sich rund 150.000 Studierende beteiligt haben, zeigt einen deutlichen Rückgang des Anteils an Studierenden, die alleine in Mietwohnungen leben, und einen gleichzeitigen Anstieg an in Wohngemeinschaften wohnenden Studierenden. Von 2003 bis 2018 ist der Anteil alleine wohnender Studierender in einer Mietwohnung von über einem Drittel auf ein knappes Viertel geschrumpft. Als Begründung hierfür wird die allgemein angespannte Wohnungsmarktlage, die Zunahme der Studierendenzahl und die unzureichende Versorgung mit Wohnheimplätzen angegeben (vgl. Berghoff/Hachmeister 2019: 4). Daraus wird das Fazit gezogen, dass Studierende seltener dazu in der Lage sind, sich einen Singlehaushalt leisten zu können, und folglich immer häufiger darauf angewiesen sind, kostengünstigere Unterkünfte beispielsweise in Form einer Wohngemeinschaft zu wählen. Die Forschungsgruppe leitete daraus die Hypothese ab, dass es sich bei der Wohnentscheidung eher um eine eingeschränkte Entscheidung handelt.

Im Rahmen des HISBUS-Panels im Frühjahr 2009 wurde eine Online-Befragung durchgeführt, an welcher 8.500 Studierende teilnahmen. 29% der Studierenden lebt in einer Wohngemeinschaft. Fast ebenso viele (23%) wohnen während ihres Studiums bei den Eltern. Immerhin jede fünfte befragte Person lebt mit dem*der Partner*in zusammen. Alleine leben 17% der Befragten und in einem Wohnheim immerhin noch 13%. Die Gesamteinschätzung der Wohnsituation in der genannten Befragung gründet auf einer Vielzahl einzelner Wohnaspekte, die je nach Wohnform unterschiedlich bewertet werden. Für das Wohnheim sprechen laut den Befragten die Hochschulnähe und der Mietpreis, für das Elternwohnen sind die Größe und Gegend der Wohnung sowie Nachbarschaftsverhältnisse ausschlaggebend. Unabhängig von der Wohnform legen Studierende Wert darauf, ungestört arbeiten zu können, über genügend individuellen Wohnraum

zuverfügung sowie einen guten Ausstattungszustand vorzufinden (vgl. Wank/Willige/Heine 2009: 1). Ginge es nach den Wünschen der Studierenden, würden acht von zehn in einer Mietwohnung leben, was zum Befragungszeitpunkt auf zwei Drittel zutraf. Der Anteil am Wohnen im Elternhaus würde hingegen zurückgehen, ebenso die Zahl der Wohnheimbewohnenden. Am größten ist mit 96% die Übereinstimmung von Vorstellungen und Realität bei der Unterbringung bei Studierenden, die alleine oder mit anderen in einer Wohnung leben (vgl. ebd.: 4).

Eine weitere Erhebung liegt mit der 21. Sozialerhebung durch das Studierendenwerk Hamburg vor. Die soziale und wirtschaftliche Lage von 2.075 Hamburger Studierenden wurde abgefragt und untersucht. 39% der Studierenden leben in einer eigenen Wohnung, entweder mit dem*der Partner*in (25%) oder alleine (14%). 31% leben in einer Wohngemeinschaft und weitere 20% bei Eltern oder Verwandten (vgl. Schirmer 2017: 51). Eine Differenzierung nach Wohnform zeigt Unterschiede zwischen den Geschlechtern. Weibliche Personen leben häufiger in einer eigenen Wohnung mit dem*der Partner*in, männliche Personen hingegen häufiger in einer Wohngemeinschaft oder bei ihren Eltern. Weitere Zusammenhänge bestehen zwischen dem Alter und der Wohnform. Je älter Studierende sind, desto häufiger wohnen sie alleine (vgl. ebd.). Bei den Gründen für die Wohnentscheidung gaben 71% die gute Verkehrsanbindung an. Auch die angemessene Wohnraumgröße (64%) und günstige Miete (61%) waren entscheidende Faktoren. Mehr als die Hälfte gab die Nähe zur Hochschule an. Weitere Antwortmöglichkeiten, wie etwa gute Einkaufsmöglichkeiten oder Naherholungsgebiete in der Nähe, wurden von weniger als der Hälfte der Teilnehmenden gewählt. Den letzten Platz bildet mit noch 22% die Nähe zu den Eltern. Besonders interessant ist die Angabe, dass 29% und damit fast jede*r Dritte nichts anderes gefunden hat. Dabei handelt es sich sehr häufig um Studierende, die bei ihren Eltern oder Verwandten wohnen (vgl. ebd.: 53f.).

Die aufgeführten Publikationen bildeten zum einen die Grundlage zur Entwicklung von Hypothesen und zum anderen zur Fragenbildung für die Durchführung eines Fokusgruppeninterviews und einer Online-Umfrage. Es wird ein

Forschungsbedarf gesehen, da in einigen Fällen keine Informationen zur Datengrundlage und Stichprobenszusammensetzung der genannten Umfragen vorliegen, es sich zum Teil um veraltete Aussagen handelt durch Erhebungszeiträume, die zehn Jahre zurückliegen, oder nicht alle Aspekte der Forschung abgedeckt sind. Neben der Wohnentscheidung betrachtet die Forschungsgruppe auch die Themen Wohnungssuche und -zufriedenheit, weshalb viele Studienergebnisse vorgestellt wurden. Im Einzelnen stellt sich die Wohnsituation für Studierende differenzierter dar, als bisher präsentiert wurde, weil die individuellen Wohnwünsche und -möglichkeiten je nach persönlicher Lage innerhalb einer größeren Bandbreite differieren. Daher war es Ziel der eigenen Erhebung, neben den strukturellen Faktoren für die Wohnentscheidung auch individuelle zu untersuchen. Strukturelle meinen diejenigen Faktoren, die eher objektive Sachverhalte darstellen und auch Nicht-Studierende betreffen könnten. Unter individuellen Faktoren werden subjektive, heterogene verstanden. Wie dabei vorgegangen wurde, wird im weiteren Verlauf dargestellt.

3.3 Vorgehen und Methodik

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurde ein Fokusgruppeninterview mit sieben Studierenden der HafenCity Universität durchgeführt. Die Methode des Fokusgruppeninterviews wurde gewählt, um individuelle Faktoren der Wohnentscheidung offenlegen zu können. Es handelt sich um eine qualitative und explorative Methode aus der Sozial- und Marktforschung, die zur Generierung von Thesen dient. Die Komplexität sozialer Wirklichkeit wird durch die Meinungsvielfalt und Redseligkeit der Teilnehmenden berücksichtigt, sodass Motive und Beweggründe für individuelle Entscheidungen sichtbar werden können. Fokusgruppeninterviews sind durch einen gegenseitigen Austausch und eine thematisch fokussierte Diskussion zwischen den Teilnehmenden gekennzeichnet, wodurch tieferliegende Informationen zu Sinnstrukturen generiert werden sollen (vgl. Steinhardt 2018).

Die Akquisition der Teilnehmenden erfolgte über den E-Mailverteiler der HCU und das persönliche

Netzwerk der Forschungsgruppe. Anfangs war ein Umfang von zehn Personen mit unterschiedlichen Wohnformen (Wohngemeinschaft, alleine, mit Partner*in, bei Eltern, im Wohnheim) angedacht. Die Suche nach Freiwilligen für die Teilnahme erwies sich jedoch als schwierig. Es gab insgesamt drei Rückmeldungen per E-Mail von Interessierten. Davon haben zwei Personen kurzfristig abgesagt. Sechs Studierende konnten über persönliche Kontakte gewonnen werden. Vor der Durchführung des Fokusgruppeninterviews wurde ein Leitfaden vorbereitet, der sich aus 17 Fragen zu folgenden Themenblöcken zusammensetzte: Vorstellung der Person, Wohnbiographie, Wohnungssuche, Wohnentscheidung, Wohnzufriedenheit. Ein Studierender der Forschungsgruppe lenkte den Prozess als Moderator, indem er Diskussionsblöcke durch Schlüsselfragen eröffnete. Der Moderator griff nur dann ein, wenn sich die Redeanteile zu Gunsten beziehungsweise zum Nachteil bestimmter Personen verschoben. Nach Sinnabschnitten fasste er die Ergebnisse zusammen und gab neue Denkanstöße in die Runde. Am Ende des Gesprächs erhielten alle Teilnehmenden einen Fragebogen zum Ausfüllen, der alle Fragen aus dem Leitfaden mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten zum Ankreuzen aufgriff. So sollte ein besserer Vergleich zwischen den Teilnehmenden gewährleistet werden, da im gemeinsamen Gespräch einige Fragen von bestimmten Personen unbeantwortet oder unkommentiert blieben. Im Anschluss wurde das Interview transkribiert und ausgewertet. Die Auswertung wurde in Form einer strukturierenden Inhaltsanalyse nach Mayring durchgeführt. Ziel der Analyse ist es, unter vorher festgelegten Kriterien bestimmte Aspekte aus dem Material herauszufiltern (vgl. Mayring 2003: 58). Verwendet wurde dafür das Programm MAXQDA, bei dem die Aussagen zur besseren Kategorisierung codiert werden. Zusätzlich wurden Portraits zur Wohnbiographie aller Teilnehmenden verfasst.

Um die qualitativen Ergebnisse durch quantitative Daten und deren breitere Aussagekraft zu erweitern, wurden zusätzlich acht Fragen für die kursübergreifende Online-Umfrage ausgewählt. Es handelte sich im Falle dieser Forschungsgruppe um Alternativfragen, also geschlossene Fragen, bei denen die möglichen Antwortmöglichkeiten vorgegeben waren. In einigen Fällen waren Mehrfachantworten möglich. Bei anderen Fragen der Teilgruppe wurde die Form der

symmetrischen Skala verwendet, um subjektive Meinungsäußerungen oder Bewertungen vorzunehmen (vgl. bpb 2012). Die Ergebnisse der Umfrage wurden in einer gemeinsamen Excel-Datei gesammelt und mithilfe von SPSS, einem Programm zur statistischen Datenanalyse, ausgewertet. Anteile wurden berechnet, erste Korrelationen identifiziert und ein Vergleich zu den Ergebnissen des Fokusgruppeninterviews gezogen.

3.4 Ergebnisse aus Interview und Umfrage

Drei von sieben Teilnehmenden des Fokusgruppeninterviews bewohnen alleine eine Miet- oder Genossenschaftswohnung. Zwei führen einen gemeinsamen Haushalt mit dem*der Partner*in und jeweils eine Person lebt in einer Wohngemeinschaft und einem Wohnheim. Die jetzige Wohnform wird von allen Teilnehmenden als mittelfristige Lösung gesehen. Sie ist für die gesamte Studiendauer ausgelegt. Nach Studienabschluss wird ein Umzug geplant. Durch ein höheres Monatseinkommen erhoffen sich die Teilnehmenden dann einen größeren Erfolg bei der Wohnungssuche. Die Suche erfolgte in allen Fällen über das Internet. Die dabei genutzten Portale lauten Immowelt, Immoscout24 und WG-Gesucht. Der Prozess der Suche wurde als „zeitaufwendig“ und „anstrengend“ beschrieben. Wohnungsanfragen und E-Mails mussten täglich verfasst, gelesen und beantwortet werden, Besichtigungstermine wurden „zu spontan“ vorgeschlagen. Die Teilnehmenden schätzten den generellen Aufwand als „mit einem Nebenjob vergleichbar“ ein. Vor allem für Zuziehende wären Vor-Ort-Besichtigungen schwierig und würden eine gewisse Vorbereitung und Reisebereitschaft erfordern. Der Studierendenstatus erschwere die Wohnungssuche zusätzlich, die bei angespannten Märkten ohnehin beschwerlich sei. Studierende wären den Teilnehmenden zufolge durch hohe Fluktuation, Lautstärke durch gelegentliche Feiern, Verstöße gegen die Hausordnung und geringe, unregelmäßige Einnahmen nicht sehr beliebt bei Vermieter*innen. Hinzu komme ein gewisser Zeitdruck durch das beginnende Semester bei der Suche. Als größtes Hindernis wird die persönliche finanzielle Situation gesehen. Diese ist maßgeblich verantwortlich für die Wohnentscheidung. In vielen Fällen lasse das Einkommen keine Möglichkeit zu, einen Singlehaushalt führen zu können, obwohl dies die bevorzugte Variante sei. Wünsche an den

Wohnraum müssten schnell zurückgestellt und zusätzlich Kompromisse eingegangen werden. Alle Teilnehmenden zahlen für ihre jetzige Wohnung mehr, als sie ursprünglich bereit waren.

Am Anfang sagt man, [...] das und das sollte so sein, in der und der Zusammensetzung, zu dem und dem Preis und am besten in dem und dem Stadtviertel und das wird alles einfach weg gestrichen. Ich bin auch irgendwann mit dem Preis hochgegangen und zahle jetzt mehr Miete, als ich ursprünglich bereit war zu zahlen.

von Zufriedenheit mehrdimensional und subjektiv sind. Für die Einschätzung der Ergebnisse bedeutet dies, dass Fragen der Wohnzufriedenheit immer im Gesamtzusammenhang und nicht isoliert betrachtet werden dürfen.

Ich denke, als Student gibt man sich eher mit dem zufrieden, was man hat, solange bis man das gar nicht mehr ändern möchte oder ein höheres Einkommen hat und am Markt mitspielen kann.

Auch bei der Ausstattung der Wohnung werden Kompromisse eingegangen: Ein kleines Badezimmer, ein fehlender Balkon, eine ungünstige Lage im Stadtraum, sowie die Sanierungsbedürftigkeit der Räumlichkeiten wurden als Beispiele aufgeführt. Zu den individuellen Faktoren, die die Wohnentscheidung der Teilnehmenden beeinflussten, zählen Zufallereignisse durch Auflösung und Umwandlung von Wohngemeinschaften und damit das „Ergreifen einer sich bietenden Chance“ sowie schlechte Erfahrungen aus der Vergangenheit bei einer bestimmten Wohnform, die dazu führen, dass man diese kategorisch ausschließt. Zudem stellen das Raum- und Sicherheitsgefühl einen weiteren individuellen Faktor dar. Für die jetzige Wohnform entschieden sich die Teilnehmenden vor allem aufgrund der Lage, dem vergleichsweise niedrigen Mietpreis, der Anbindung und den guten Einkaufsmöglichkeiten. Obwohl die Teilnehmenden keine Unterkunft finden konnten, die vollständig ihren Vorstellungen und Wünschen entspricht, kamen fast alle zu dem Fazit, dass sie mit ihrer gegenwärtigen Wohnsituation (sehr) zufrieden sind. Es gilt zu beachten, dass Aspekte

Im Folgenden soll die Wohnbiographie einer teilnehmenden Person beispielhaft vorgestellt werden. Diese wurde gewählt, da bei ihr die meisten Umzüge innerhalb der Gruppe festgestellt wurden. Der Name der Teilnehmerin wurde von der Redaktion geändert. Auch der Studiengang wird nicht angegeben, um die Anonymität zu wahren.

Anna, 25 Jahre alt, Masterstudentin: Aktuell wohnt sie alleine in einer Zweizimmerwohnung zur Miete am Kleinen Grasbrook. Im Laufe des Studiums ist sie mehrfach umgezogen, wie der Zeitleiste entnommen werden kann (Abbildung 3.1). Während des Bachelorstudiums lebte sie noch bei ihren Eltern. Nach dem Abschluss entschied sie sich für eine kleine Auszeit und reiste viel. Zu diesem Zeitpunkt gründete sie eine Wohngemeinschaft mit einer Freundin. Nach zwei Monate zog sie bereits aus. Die folgende Suche nach einer Wohnung für sich allein verlief schleppend, sodass zwei weitere Aufenthalte in Wohngemeinschaften zur Zwischenmiete für jeweils zwei und sechs Monate folgten. Durch ihre Notlage sah sie sich gezwungen,

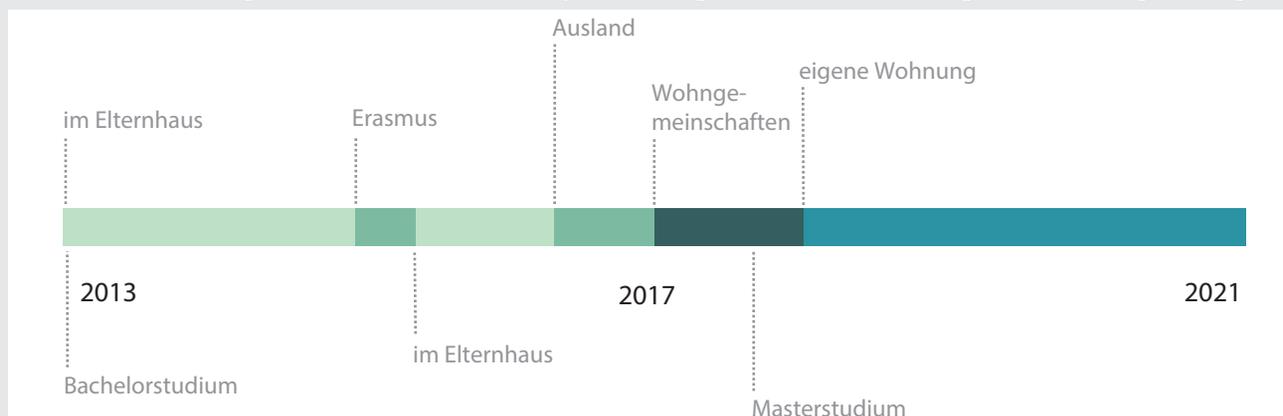


Abbildung 3.1: Wohnbiographie der Teilnehmerin Anna, exemplarisch dargestellt. Eigene Darstellung.

diese Wohnform für den Übergang anzunehmen. Als Zwischenmieterin fühlte sie sich nicht als vollwertiges Mitglied der Wohngemeinschaft. Damit stellt Annas Wohnbiographie ein bildhaftes Beispiel für die oft temporäre Wohnsituation von Studierenden dar. Während der fast einjährigen Wohnungssuche nahm Anna das fehlende Einkommen durch eine nicht vorhandene Werkstudententätigkeit als großes Hindernis wahr. Selbst Bewerbungsverfahren mit einem „§ 5-Schein“ (Wohnberechtigungsbescheinigung bei Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen im unteren Bereich) oder bei Genossenschaften führten nicht zum gewünschten Ziel. Neben den mangelnden finanziellen Mitteln waren einschränkende Faktoren bei der Wohnungssuche mehrfache Absagen und die geforderte Aktivität und Flexibilität bei Bewerbungsverfahren und Besichtigungen. Ihre jetzige Wohnform beabsichtigt sie bis zum Studienende beizubehalten und würde sich auch rückwirkend für dieselbe Wohnform entscheiden. Dafür sprechen die gegebene Privatsphäre durch fehlende Mitbewohner*innen, Nähe zum Studienort und gute Verkehrsanbindung des Wohnortes. Wichtig bei der Suche und Entscheidung waren für Anna Lage, Grundriss und Ausstattung, sowie Helligkeit der Wohnung. Lärmbelastung und Erdgeschosslage waren Ausschlusskriterien. Trotz langer Suche, eingegangener Kompromisse und vieler negativer Erfahrungen, fühlte sie sich nicht eingeschränkt bei der Wohnentscheidung. Aufgrund persönlicher Erlebnisse zieht sie das Fazit, dass eine Diskrepanz zwischen Wünschen, Möglichkeiten

und der Realität besteht. Dieser Bilanz stimmten die restlichen sechs Interviewteilnehmenden zu.

38% der Teilnehmenden der Online-Umfrage (n = 525) leben in einer Wohngemeinschaft. In Übereinstimmung mit den oben aufgeführten Studien stellen Wohngemeinschaften demnach die meist genutzte Wohnform bei Studierenden dar. Jeweils 15% leben im Elternhaus oder führen einen Singlehaushalt. 19% der Teilnehmenden teilen sich den Wohnraum mit dem*der Partner*in und 13% leben in einem Wohnheim.

In dem Fokusgruppeninterview gaben alle Befragten an, dass ihre momentane Wohnsituation auf die Dauer des Studiums begrenzt ist. In der Online-Umfrage wurde dies von über 60% der Befragten ebenfalls angegeben. Für knapp 20% ist die momentane Wohnsituation nur eine Übergangslösung für einen Zeitraum von wenigen Monaten. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, die wichtigsten drei Gründe für die Wohnentscheidung aus einem Pool von 16 Beispielen anzugeben. Mit 52% wurden am häufigsten finanzielle Gründe gewählt. Weiterhin spielt für 38% die Lage der Wohnung eine entscheidende Rolle und für 26% die Verkehrsanbindung. Hier zeigen sich Parallelen zum Fokusgruppeninterview. Auffällig ist, dass fast jede*r Vierte die Antwortmöglichkeit „nichts anderes gefunden“ als Grund für die gegenwärtige Wohnsituation angibt. Innerhalb der Wohnformen ergeben sich starke Unterschiede in der Gewichtung der Entscheidungsgründe. Für Studierende in Wohngemeinschaften spielen finanzielle Gründe

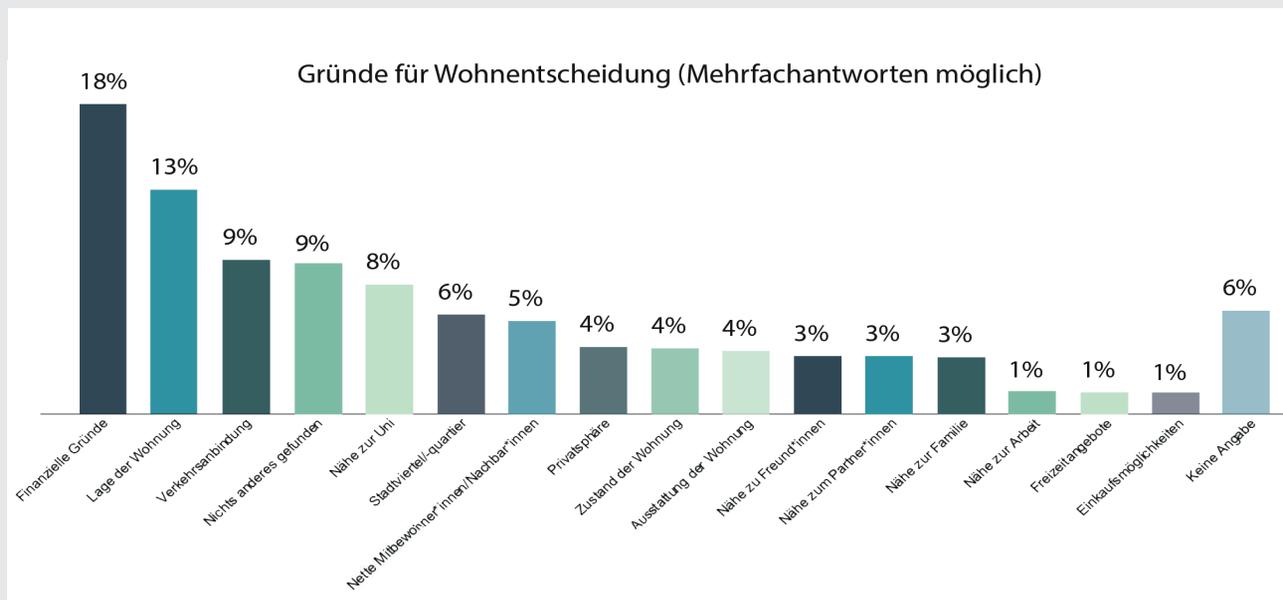


Abbildung 3.2: Ergebnisse der Online-Umfrage zur Frage „Aus welchen Gründen hast du dich für die gegenwärtige Wohnsituation/-form entschieden?“ *Eigene Darstellung.*

(46%) und die Lage der Wohnung (42%) die wichtigste Rolle, wohingegen die Privatsphäre (6%) nicht von Relevanz ist. Bei Studierenden in Singlehaushalten sind wiederum die Lage der Wohnung (44%) und die Privatsphäre (40%) am wichtigsten, dagegen werden finanzielle Gründe (29%) vergleichsweise weniger häufig angegeben. Extremwerte ergeben sich bei den anteiligen Werten der Entscheidungsgründe für das Wohnheim und Elternhaus. Dabei sind für 74% der Studierenden in Wohnheimen und 84% der Studierenden im Elternhaus die finanziellen Gründe entscheidend. Genauso wie die Interviewteilnehmenden zahlen die Umfrageteilnehmenden mehr, als ursprünglich veranschlagt.

Jede*r Dritte gab an, einen Kompromiss bei der monatlichen Mietzahlung zu machen. Weitere Kompromisse werden bei der Entfernung zur Hochschule (30%) und der Lage (29%) gemacht. Bei der Wohnungssuche fühlte sich mehr als die Hälfte eingeschränkt, wofür fehlende finanzielle Ressourcen verantwortlich gemacht werden. Trotz alledem ist auch bei den Befragten der Online-Umfrage die Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnsituation hoch. 70% gaben an zufrieden oder sehr zufrieden zu sein. Je nach Wohnform unterscheiden sich diese Zufriedenheitswerte jedoch. Studierende, die alleine leben, sind am zufriedensten.

Zusammenfassend lässt sich auf Basis der Literatur sowie der gewonnen Ergebnisse durch Fokusgruppeninterview und Online-Umfrage sagen, dass zu den strukturellen Faktoren, die die Wohnentscheidung der Mehrzahl der Studierenden maßgeblich beeinflussen, die persönliche finanzielle Situation, die Lage sowie die Verkehrsanbindung der Wohnung zählen. Dies zeigt auch das Diagramm, bei welchem die relativen Häufigkeiten abgebildet sind (Abbildung 3.2). Bei den individuellen Faktoren zeichnet sich aufgrund der Subjektivität kein ganz so klares Bild ab. Je nach Lebenssituation und Wohnbiographie überwiegen unterschiedliche Faktoren und werden bestimmte Wohnformen präferiert. Die Ergebnisse werden im Fazit nochmals detaillierter aufgeführt und reflektiert.

3.5 Methodenreflexion und Handlungsempfehlungen

Auf Basis der eigenen Forschung lassen sich aus den gesammelten Informationen und Daten verschiedene Handlungsempfehlungen ableiten, die sich einerseits auf die methodische Herangehensweise und andererseits auf die Problemlösung beziehen.

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurde ein Methodenmixverfahren angewendet, was sich als geeignetes Vorgehen erwies. Bei der quantitativen Methode mit der schriftlichen Befragung durch einen Fragebogen, stellt ein vorhandener Überblick über die Thematik des Untersuchungsgegenstands eine Voraussetzung dar, um Hypothesen zu generieren und passende Antwortkategorien im Fragebogen vorzugeben. Das gesamte Antwortspektrum muss abgedeckt sein. Durch die Sichtung von Referenzbeispielen konnte dieser Prozess, der sich anfangs noch schwierig gestaltete, erfolgreich abgeschlossen werden. Generell muss jedoch angemerkt werden, dass durch geschlossene Fragen und vorgegebene Antwortmöglichkeiten vielschichtige Meinungen und Einstellungen nur schwer identifiziert werden können. Daher gab es auch die Möglichkeit, sonstige Gründe für die Wohnentscheidung anzugeben, wovon jedoch keine*r der Interviewteilnehmenden und nur wenige der Umfrageteilnehmenden Gebrauch machten. Dies deutet daraufhin, dass die vorgegebenen Antwortmöglichkeiten das gesamte Antwortspektrum abgedeckt haben. Dafür spricht auch, dass die einzelnen Kommentare sich eindeutig einer eigentlich aufgeführten Antwortmöglichkeit zuordnen lassen, wie zum Beispiel „Geld sparen“ der Antwortmöglichkeit günstige Miete/finanzielle Situation.

Allerdings gibt es ebenfalls einige verbesserungswürdige Aspekte im Hinblick auf die Forschungsmethodik, die erst durch die praktische Erfahrung festgestellt wurden. Darunter ist zum einen die Akquisition von Teilnehmenden für das Fokusgruppeninterview zu nennen. Die angedachte Zahl von Teilnehmenden konnte aufgrund spontaner Absagen nicht erreicht werden. Aus Zeitmangel wurde auf die schriftliche Rekrutierung ausgewichen, was eine geringe Resonanz zur Folge hatte. Hierbei muss aber darauf hingewiesen werden, dass vermutlich die Brisanz des Themas

durch eine sehr persönliche Geschichte und Entscheidung sowie die fehlende Anonymität des Einzelnen zum Ignorieren oder Absagen der Interviewanfrage geführt haben wird. Einen weiteren nicht zufriedenstellenden Aspekt stellt die geringe Diskussionsbereitschaft der Teilnehmenden dar. Die Evaluation der Forschenden ergab, dass hierfür die vielen Parallelen der Wohnbiographien und eine relativ hohe Wohnzufriedenheit ausschlaggebend gewesen sein könnten. Dem hätte im Vorfeld entgegengewirkt werden können, indem die formulierte Stichprobenezusammensetzung eingehalten und entsprechend die Interessierten durch persönliche Kontaktaufnahme auf ihre Eignung geprüft und entsprechend ausgewählt werden. Aufgrund der geringen Rücklaufquote konnte dies jedoch nicht umgesetzt werden. Durch die Online-Umfrage konnte jedoch eine größere und diversere Gruppe abgebildet werden.

Es konnte festgestellt werden, dass Studierende diversen Problemen und Hindernissen bei der Wohnungssuche und -entscheidung ausgesetzt sind. Einige dieser sind laut Aussagen der Fokusgruppenteilnehmenden auf Vorurteile seitens Wohnungsvermieter*innen gegenüber Studierenden zurückzuführen. Zu dieser Einsicht kamen auch viele der Seminarteilnehmenden im Rahmen einer gemeinsamen Diskussion. Damit Studierende zukünftig nicht das Gefühl einer Benachteiligung aufgrund von Vorbehalten zu ihrem Status haben, gilt es, die positiven Faktoren des Zuzugs Studierender stärker zu betonen. Die Anwesenheit junger Menschen kann zur Belebung von Quartieren führen. Lange schon gelten Studierende als Erfolgsgaranten einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch Wohnprojekte in weniger durchmischten Stadtteilen kann ihr Zuzug eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur bewirken. Folglich entstehen neue Angebote, wie beispielsweise in den Bereichen Gastronomie oder Freizeit, von denen die Allgemeinheit profitiert. Das Mehrgenerationenwohnen in der Form, dass die Miete durch Hilfeleistungen abgegolten wird, wurde bereits in einigen Universitätsstädten erfolgreich umgesetzt. Das Konzept sorgt für eine erweiterte Wohnraumversorgung von Studierenden und ältere Menschen erhalten Unterstützung und Sicherheit, da sie nicht mehr alleine wohnen (vgl. Ruhnke 2009: 103).

Unbeantwortete Anfragen, wiederkehrende Muster bei der Mieterauswahl (bestimmte Personengruppe gewünscht oder ausgeschlossen) und insgesamt zu wenig Angebote sind einige der Ursachen, für die als sehr mühsam empfundene Wohnungssuche Studierender. Als Folge dessen gilt die Suche auf informellen Wegen, wie beispielsweise über das soziale Netzwerk, als vielversprechend. Diskussionsrunden im Seminar, wie auch Aussagen der Teilnehmenden des Fokusgruppeninterviews zeigten, dass in vielen Fällen diese informellen Kontakte maßgeblich für den Erfolg bei der Wohnungssuche waren. Da der Beginn eines Studiums oft mit einem Wohnortwechsel einhergeht, befinden sich Zuziehende in einem offensichtlichen Dilemma. Ihre Mittel über soziale Kontakte in der neuen Stadt eine Wohnung zu finden, sind stark eingeschränkt. Umso wichtiger ist es, dass die Chancen auf formellen wie informellen Wegen erhöht werden, sowie gleichverteilt sind. Dies gilt insbesondere für gängige Suchplattformen. Denkbar wäre auch die Implementierung einer Plattform zum Austausch über freie Angebote oder die Ausweisung von Wohneinheiten explizit für Studierende. Dem Mangel an Wohnraum für Studierende kann weiterhin durch den Bau und die Erweiterung von Wohnheimen oder den Erwerb und die Umwandlung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, begegnet werden.

Es stellte sich heraus, dass finanzielle Mittel den wichtigsten Entscheidungs- beziehungsweise Begrenzungsfaktor bei der Wohnentscheidung darstellen. Empfehlenswert ist daher die Ausarbeitung von Konzepten zur Wohnkostenbezuschung, um quantitativ flexibler auf die jeweiligen Bedürfnisse studentischen Wohnens reagieren zu können (vgl. Ruhnke 2009).

3.6 Fazit

Das persönlich verfügbare Einkommen beeinflusst als bestimmender Faktor die Wohnentscheidung von Studierenden. Je geringer das monatliche Einkommen ist, desto wahrscheinlicher leben Studierende in einer Wohngemeinschaft, bei ihren Eltern oder in einem Wohnheim, wobei die präferierte Wohnform in der Mehrheit der Fälle eine alleine genutzte Mietwohnung darstellt. Das Kriterium der Lage spielt ebenfalls eine wichtige Rolle, wird

individuell aber anders interpretiert und bewertet. Als weiterer Grund für die Wohnentscheidung kann die Anbindung aufgeführt werden. Die Ergebnisse vergangener Umfragen, die im Forschungsstand vorgestellt wurden, des Fokusgruppeninterviews und der Online-Umfrage weisen diesbezüglich deutliche Übereinstimmungen auf.

Je nach Wohnform variieren die Faktoren jedoch in ihrer Stärke und Ausprägung. Auch die Wohnbiographie wirkt sich auf Ansprüche und Such- sowie Entscheidungsverhalten aus. So werden etwa bestimmte Wohnformen aufgrund schlechter Erfahrungen ausgeschlossen. Sowohl die Sozialerhebung des Studierendenwerks Hamburg als auch die von uns durchgeführte Online-Umfrage ergaben, dass in vielen Fällen keine Alternative gefunden wird und entsprechend Wohnungen bezogen werden, die nicht den persönlichen Wünschen entsprechen. Studierende fühlen sich insgesamt eingeschränkt bei der Wohnentscheidung. Kompromisse werden hinsichtlich Mietpreis, Lage, Entfernung und Wohnungsausstattung eingegangen und hingenommen, da nach Studienabschluss ein Umzug geplant wird und durch gestiegene finanzielle Mittel sich voraussichtlich andere Möglichkeiten ergeben werden. Auf eine erneute Wohnungssuche wird gegenwärtig also verzichtet. Dafür sind wiederum ein fehlendes Angebot, begrenzte Ressourcen in Form von Zeit und Geld sowie Einschränkungen durch den Studierendenstatus verantwortlich. Es zeigte sich, dass eine deutliche Diskrepanz zwischen Wünschen und der Wohnrealität besteht. Infolgedessen reduzierten Betroffene ihre Erwartungshaltung und waren schneller zufrieden mit ihrer gegenwärtigen Situation.

Durch Prognosen weiter steigender Studierendenzahlen und angesichts der angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten, kann mit einer Zunahme des Handlungsdrucks gerechnet werden. Die durch die Forschung identifizierten Ansprüche Studierender an den Wohnraum, sollten daher stärkere Berücksichtigung bei zukünftigen Planungen in den Bereichen Stadt- und Immobilienentwicklung finden.

4. Raum-Zeit-Geographien

Lilly Altmeyer, Margaux Flick,
Tessa Heiden, Hülya Lasch

4.1 Einleitung und methodisches Vorgehen

Das Teilprojekt Raum-Zeit-Geographien hatte zum Ziel, die Wege, die Hamburger Studierende zurücklegen, sichtbar zu machen. Es sollten die räumlichen und zeitlichen Beziehungen zwischen Wohnort, Universität, den Orten, die zur Befriedigung des periodischen und aperiodischen Bedarfs aufgesucht werden, und den Orten, die in der Freizeit aufgesucht werden, untersucht werden. Um diese Beziehungen sichtbar zu machen, wurden zeitliche und räumliche Muster erfasst und in Karten und Diagrammen visualisiert. Dabei standen folgende Fragen im Vordergrund: Welche Wege legen Studierende in ihrem Alltag zurück? Wie lange brauchen sie für diese Wege? Welche Muster lassen sich erkennen und welche Aussagen lassen sich daraus ableiten? In welchen Teilen der Stadt wird sich aufgehalten? Inwiefern stehen diese Orte in Bezug zum Standort der Universität oder zum Wohnort?

Datengrundlage des ersten Teils unserer Forschung ist die Online-Umfrage, die von der gesamten Projektgruppe gemeinsam erstellt wurde. Hier wurden die genauen Wohnorte und die Zeit, die für den Weg zur jeweiligen Universität benötigt wird, abgefragt. Hieraus wurden Karten generiert, die alle Wohnorte und die jeweiligen Universitätsstandorte abbilden und so eine räumliche Einordnung innerhalb der Stadt möglich machen. Außerdem wurden auf Basis der angegebenen Dauer des Weges zur Universität Karten erstellt, die die Wohnorte farblich nach Dauer kategorisieren. Hiermit wird eine Verknüpfung der räumlichen und zeitlichen Dimension geschaffen.

Im zweiten Teil der empirischen Datenerhebung wurde eine von der Forschungsgruppe erstellte standardisierte Befragung durchgeführt (Häder 2010: 193). Hierzu wurde ein Fragebogen erstellt, der durch einen Text instruiert auszufüllen war. Hierbei sollten die von Studierenden innerhalb einer Woche zurückgelegten Wege dokumentiert werden. Die Proband*innen sollten ihre Aktivitäten den Kategorien Zuhause, Uni, Einkaufen, Freunde/Familie, Hobby/Sport/Freizeit, Nachtleben, Arbeit

sowie Termine (Arzt, Beratung, etc.) zuordnen und die Straßennamen sowie Hausnummern jedes aufgesuchten Ortes mit angeben. Außerdem wurde darum gebeten, die benötigte Dauer der Wege zwischen den aufgesuchten Orten festzuhalten und im Fragebogen einzutragen. Als Proband*innen wurden Studierende der HafenCity Universität (HCU) und der Universität Hamburg (UHH) befragt.

Im Laufe der Erhebung wurden 23 verwertbare Bögen von Studierenden der HCU und fünf von Studierenden der UHH generiert. An beiden Universitäten wurden Bögen in Papierform ausgeteilt. Hierbei war der Rücklauf bei der UHH deutlich geringer (circa 5%), was darauf zurückzuführen ist, dass die persönlichen Netzwerke der Forschenden an der HCU deutlich ausgeprägter sind und die Erhebung hier auf mehr Resonanz gestoßen ist.

Aus den erhobenen Daten wurden weitere Karten und Grafiken erstellt. Im Gegensatz zu den vorherigen Karten wurden dabei nicht mehr ausschließlich der Wohnort und Universitätsstandort betrachtet, sondern alle Orte, die innerhalb einer Woche von den Studierenden aufgesucht wurden. Die erste Karte bildet alle Wege und Zielorte ab und kategorisiert sie nach den oben erläuterten Arten der Ziele. Um auch hier eine zeitliche Dimension zu schaffen, wird in einer weiteren Grafik die durchschnittliche Dauer dargestellt, die zwischen Zielen verschiedener Kategorien benötigt wird.

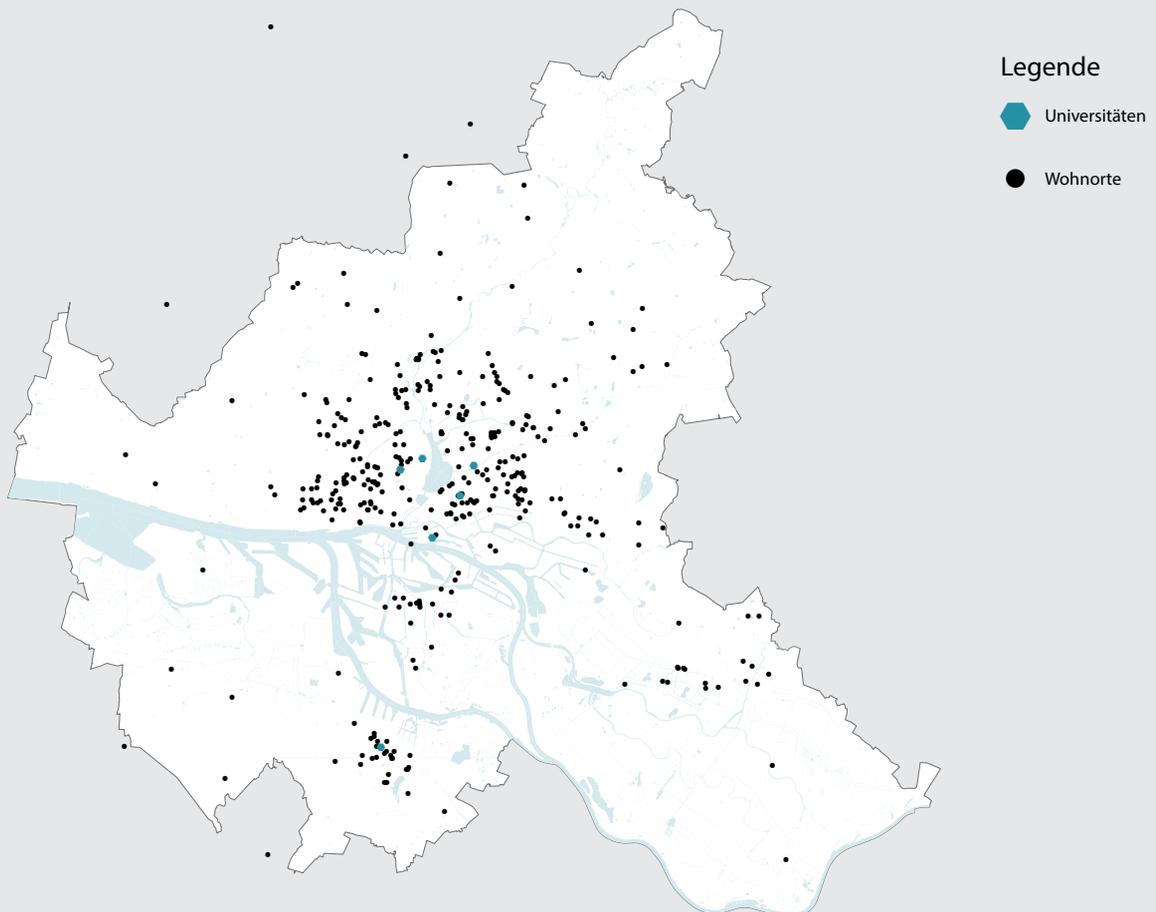


Abbildung 4.1: Karte Wohnorte Umfrage insgesamt (eigene Darstellung)

4.2 Ergebnisse aus der Online-Umfrage

Lage der Wohnorte

Wo wohnen Studierende in Hamburg? In welchen Bereichen im Hamburger Stadtraum gibt es eine Konzentration studentischer Wohnorte? Und lässt sich eine Verbindung zwischen der Lage des Wohnortes und des Universitätsstandortes feststellen?

Um diese Fragen zu beantworten, haben wir in unserer Online-Umfrage gezielt die Frage nach dem genauen Wohnort der Befragten gestellt und nach der Universität, an welcher der*die Befragte momentan eingeschrieben ist. Die Lage des jeweiligen Wohnortes wurde anhand einer Karte von den Befragten selbst markiert, daher arbeiten wir bei der Veranschaulichung lediglich mit Koordinaten und keinen persönlichen Adressen.

Abbildung 4.1 veranschaulicht die angegebenen Wohnorte aller Teilnehmenden der Online-Umfrage und ihre Verteilung im gesamten Hamburger

Stadtraum. Ebenfalls sind die Standorte aller berücksichtigten Universitäten auf dieser Karte abgebildet. Einige wenige Wohnorte liegen auch außerhalb der Landesgrenze Hamburgs und sind ebenfalls dargestellt. 71% der gesamten Teilnehmenden wohnen innerhalb Hamburgs und 4% außerhalb Hamburgs. Die verbleibenden 25% der Befragten haben keine Angabe zu ihrem Wohnort getätigt. Von den 75% der Teilnehmenden, die ihren Wohnort angegeben haben, sind 57% an der HafenCity Universität, 24% an der HAW, 8% an der Universität Hamburg, 9% an der TUHH und 2% sind an anderen Universitäten Hamburg eingeschrieben.

Insgesamt ist eine gleichmäßige Verteilung im gesamten Stadtgebiet zu erkennen, jedoch gibt es Bereiche, wo sich eine deutlich höhere Konzentration der Wohnorte abzubilden scheint. Nördlich der Elbe lässt sich deutlich erkennen, dass sich der Großteil der angegebenen Wohnorte innerhalb des Ring 2 befinden. Der Ring 2 ist eine halbkreisförmige Magistrale, die nördlich der

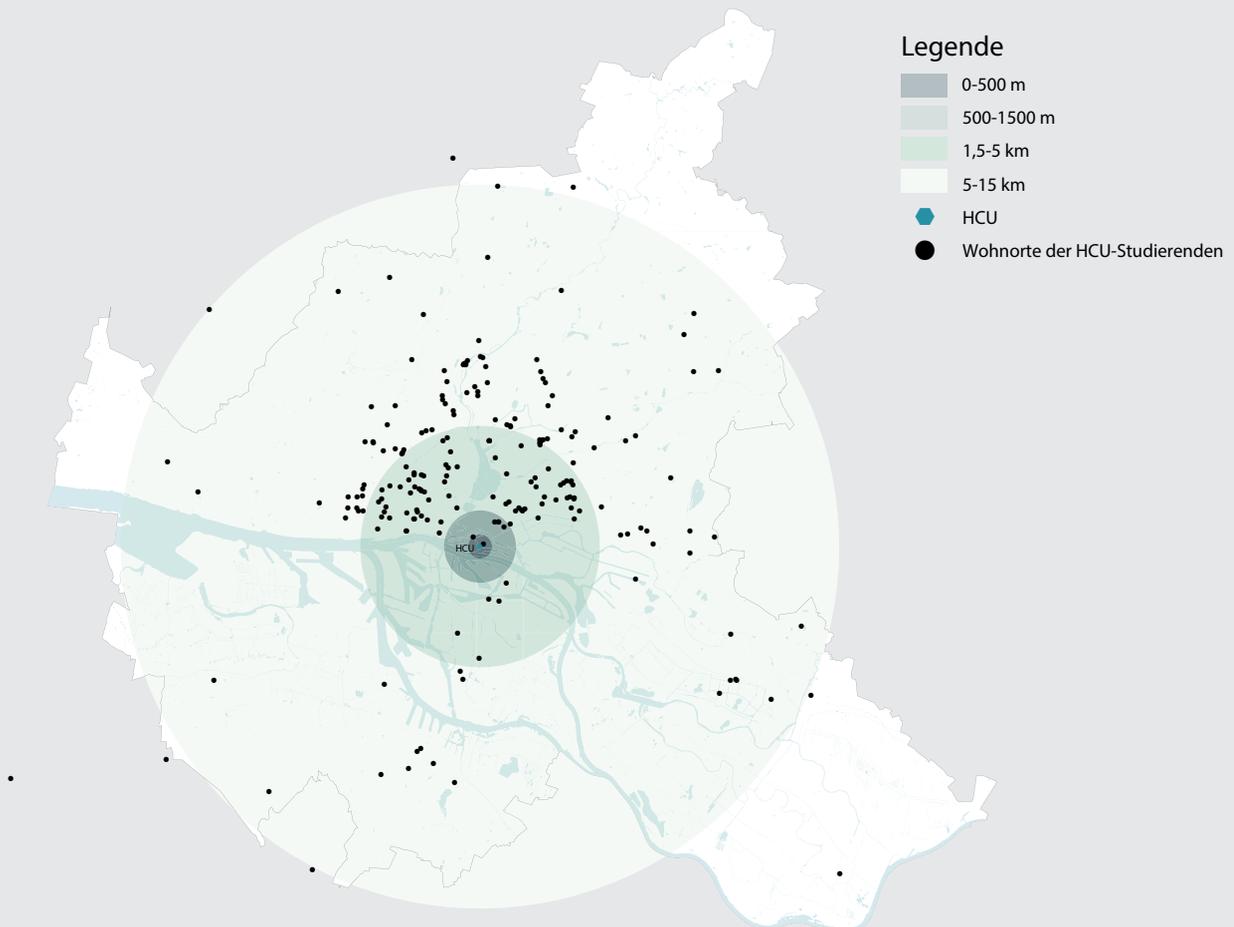


Abbildung 4.2: Wohnorte HCU. Eigene Darstellung.

Elbe um das gesamte Stadtzentrum führt. Die Konzentration der Wohnorte im nördlichen Teil Hamburgs erstreckt sich also zwischen der City Nord, Barmbek im Osten sowie Ottensen und Eimsbüttel im Westen. Hierzu lässt sich anmerken, dass dieser Bereich der Stadt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung verfügt und generell als zentral wahrgenommen wird. Die Verteilung der Wohnorte der Studierenden zwischen Norden und Süden der Stadt Hamburg fällt demgegenüber ungleich aus. Lediglich ein Viertel der befragten Personen, welche eine Angabe zu ihrem Wohnort getätigt haben, wohnt südlich der Elbe. Hierbei sind Wilhelmsburg und das Zentrum Harburgs Orte, an denen sich die Wohnorte im Süden der Stadt konzentrieren.

Anhand dieser Ergebnisse lässt sich die Aussage treffen, dass Hamburger Studierende durchaus zentral und in den Kernbereichen der Stadt wohnen. Es lassen sich jedoch keine Bereiche, Stadtteile oder Bezirke ausmachen, die eine absolute Konzentration an Studierenden aufweisen. Die bloße Lage des Wohnortes lässt aber noch keine Aussagen über die Anbindung und die Mobilitätsstruktur vor Ort zu. Trotz zentraler Lage kann der Zeitaufwand für den Weg zur Universität eine Einschränkung darstellen und länger sein, als es aufgrund der Distanz erwartet wird.

Um eine Verbindung zwischen der Verteilung der Wohnorte von Studierenden der einzelnen Hochschulen und dem jeweiligen Hochschulstandort herzustellen, wurden differenzierte Grafiken zu jeder Universität erstellt. Diese zeigen ausschließlich die Wohnorte der Studierenden der jeweiligen Hochschule.

Abbildung 4.2 zeigt die Wohnorte aller befragten Personen, die an der HafenCity Universität studieren. Zusätzlich veranschaulicht die Einteilung in Ringe die jeweilige Entfernung vom Wohnort zum Standort der HafenCity Universität. Die Ringe sind in vier Abstufungen unterteilt: Der erste Ring zeigt den Radius von 0 bis 500 Metern Entfernung vom Hochschulstandort, was eine fußläufige Entfernung von circa fünf Minuten zum Universitätsstandort darstellt. Der zweite Radius von 500 bis 1500 Metern beschreibt grundsätzlich eine schnelle ÖPNV-Verbindung, eine Erreichbarkeit zu Fuß in circa 15 Minuten und eine angenehme Fahrtzeit mit dem Fahrrad. Der dritte Radius von 1,5 bis fünf Kilometern stellt für die Mobilitätsformen Fahrrad,

ÖPNV und MIV eine tolerierbare Entfernung dar. Der letzte Radius mit der größten Distanz von fünf bis 15 Kilometern steht für eine Art Mischbereich. Hier sind Wohnorte angesiedelt, die entweder im Stadtrand liegen und eine eher schlechte bis mittelmäßige Verkehrsanbindung aufweisen können, oder aber auch Wohnorte, die noch zentral liegen und über die gleichen Mobilitätsangebote verfügen wie Wohnorte im nächstkleineren Radius von 1,5 bis fünf Kilometern. Allgemein geben die Radien aber keine repräsentativen Aussagen über die Qualität der ÖPNV-Verbindung und die allgemeine Erreichbarkeit des Universitätsstandortes wieder, da es sich bei den gewählten Radien nur um Richtwerte handelt. Sie sollen lediglich Anhaltspunkte bieten, um die Dimensionen der Entfernungen einschätzen zu können.

Die Verteilung lässt sich ähnlich beschreiben, wie die Grafik der Gesamtwohnorte aller befragten Studierenden. Eine Konzentration lässt sich deutlich nördlich der Elbe erkennen und vor allem im Bereich des Ring 2. Im Verhältnis wohnen wenige Studierende der HafenCity Universität im Süden Hamburgs. Lediglich 3% der 222 Studierenden der HCU, die ihren Wohnort angegeben haben, wohnen im Umkreis von 0 bis 500 und 500 bis 1500 Metern zum Hochschulstandort. Für 39% der Befragten liegt der angegebene Wohnort im Radius von 1,5 bis fünf Kilometern. Der Großteil, also 52% der HCU Studierenden, haben ihren Wohnort im Radius von fünf bis 15 Kilometern und 6% wohnen außerhalb des 15 Kilometer Radius.

Aufgrund der Tatsache, dass nur 3% der Studierenden der HCU in unmittelbarer Umgebung bis 1,5 Kilometer Entfernung zum Universitätsstandort wohnen, lässt sich schließen, dass die HafenCity im Moment keinen lebenswerten Stadtteil für Studierende darstellt. Obwohl die Entfernung und Verbindung zur Universität optimal wäre und obwohl die HafenCity aufgrund der zentralen Lage generell einen erstrebenswerten Wohnort darstellen würde, wohnen hier wenige Studierende. In Anbetracht der zentralen Lage der Universität, stellt sich aber offenbar auch nicht die Notwendigkeit in unmittelbarer Nähe zum Hochschulstandort wohnen zu müssen. Für Studierende dieser Universität scheint die Nähe des Wohnortes zum Hochschulstandort weniger entscheidend zu sein als bei anderen Universitäten (siehe im Vergleich hierzu die Auswertung für die TUHH). In der HafenCity gibt es lediglich ein

Studierendenwohnheim, in welchem eine Person aus der Online-Umfrage wohnt. Gestützt auf unsere Ergebnisse, lässt sich annehmen, dass die Studierenden der HafenCity Universität Wohnorte in verschiedensten Stadtteilen in Kauf nehmen, und dies unabhängig von der Qualität der Anbindung und der Lage im Stadtgebiet.

Die Wohnorte der Studierenden der Technischen Universität Hamburg-Harburg, die in der Online-Umfrage angegeben wurden, werden in Abbildung 4.3 dargestellt. Hierbei entspricht die Darstellungsform der vorherigen Abbildung. Die Ringe, welche die Entfernung der Wohnorte zum Hochschulstandort zeigen, haben ebenfalls die gleichen Werte.

Bei der Verteilung der Wohnorte der Studierenden der TUHH lässt sich ein abweichendes Muster erkennen, welches sich von der räumlichen

Verteilung der Wohnorte der Studierenden der HCU und von der allgemeinen Verteilung deutlich unterscheidet. Es ist eine klare Konzentration von Wohnorten im Harburger Zentrum zu erkennen, ansonsten sind die restlichen Wohnorte auf den gesamten Hamburger Stadtraum verteilt. 17% der 36 Studierenden der TUHH, die ihren Wohnort angegeben haben, wohnen im Radius von 0 bis 500 Metern und 25% im Umkreis von 500 bis 1500 Metern. Von den Teilnehmenden der Erhebung, die als Studienort die TUHH angegeben haben, wurden lediglich 8% der Wohnorte im Radius von 1,5 bis fünf Kilometern angeordnet und 28% im Umkreis von fünf bis 15 Kilometern vom Hochschulstandort, was den gesamten Bereich Hamburgs nördlich der Elbe umfasst. 22% leben im Radius von mehr als 15 Kilometern von der TUHH entfernt.

Die Karte der Wohnorte der Studierenden der TUHH hat demnach gegenüber der vorherigen Karte der HCU (Abbildung 4.2) eine andere Aussage.

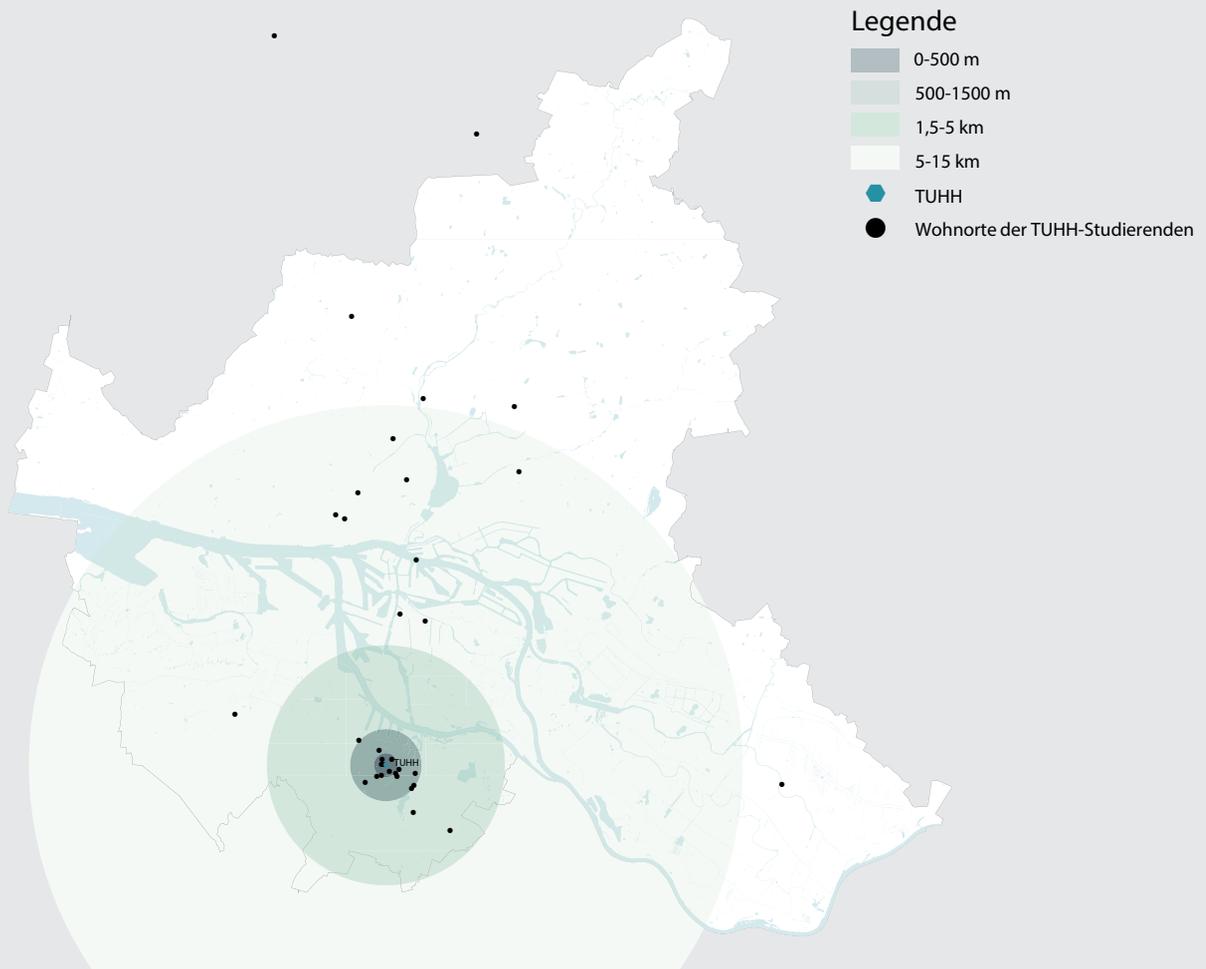


Abbildung 4.3: Wohnorte der TUHH. *Eigene Darstellung.*

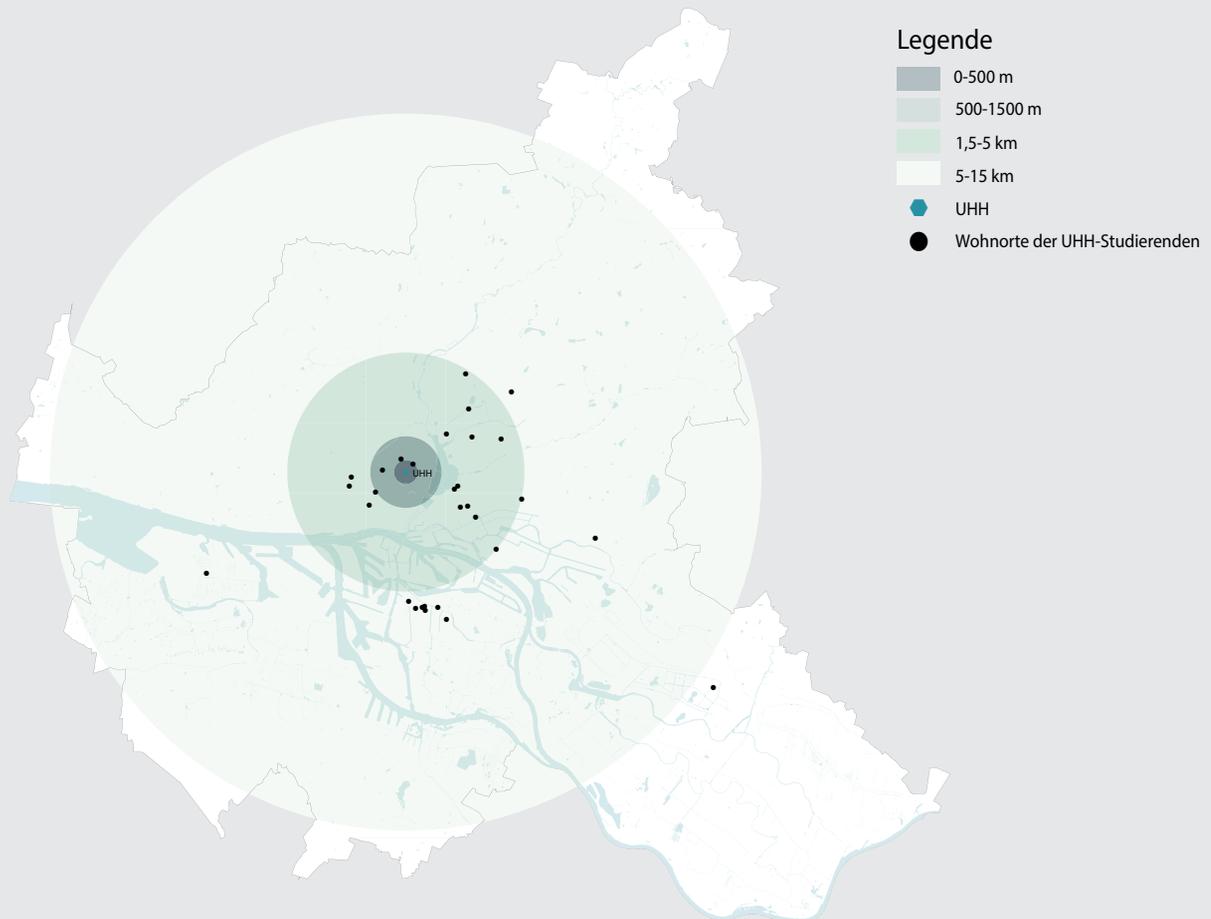


Abbildung 4.4: Wohnorte Uni HH. *Eigene Darstellung.*

Gut ein Drittel der befragten Studierenden der TUHH lebt in unmittelbarer Umgebung bis zu 1,5 Kilometern Entfernung zur Universität. Dies lässt sich durch die Lage der besagten Hochschule im Stadtraum erklären. Gesamtstädtisch betrachtet ist der Stadtteil Harburg kein zentral gelegener Stadtteil Hamburgs und es dauert einige Zeit, um von Harburg in den nördlich gelegenen Stadtkern Hamburgs zu kommen. Daher ist Harburg für Studierende der TUHH womöglich ein relativ attraktiver und erstrebenswerter Wohnort und unsere Ergebnisse lassen (trotz der geringeren Zahl von Antworten auf die Umfrage) darauf schließen, dass der Standort dieser Universität einen erheblichen Einfluss auf die Wahl des Wohnortes zu haben scheint.

In gleicher Weise wie in den vorherigen Karten werden in Abbildung 4.4 die Wohnorte der Studierenden der Universität Hamburg dargestellt. Die befragten Studierenden der UHH wohnen hauptsächlich nördlich der Elbe, südlich der Elbe sticht Wilhelmsburg deutlich

als Konzentrationspunkt der Wohnorte hervor. Allgemein gibt es eine leicht stärkere Verteilung der Wohnorte im gesamten östlichen Bereich Hamburgs. Von der Gesamtheit der 31 Studierenden der Universität Hamburg, die ihren Wohnort angegeben haben, wohnen 10% innerhalb der ersten beiden Ringe, also im Umkreis von 1,5 Kilometern vom Hochschulstandort entfernt. Von 45% liegt der Wohnort im Radius von 1,5 bis fünf Kilometern. 39% der befragten Gruppe leben in einer Entfernung von fünf bis 15 Kilometern von ihrem Hochschulstandort entfernt. Die restlichen 6% haben ihren Wohnort außerhalb der Entfernung von 15 Kilometern angegeben.

Bei der Verteilung der Wohnorte der Studierenden der UHH lässt sich generell kein Muster erkennen. Die Studierenden wohnen recht zentral und nördlich der Elbe auch innerhalb des Ring 2. Auffällig ist nur die klare Konzentration mehrerer Wohnorte auf den Stadtteil Wilhelmsburg, wofür wir auf Basis unserer Erhebung keine zufriedenstellende Erklärung finden konnten.

Lediglich die niedrigeren Mieten und die für den Standort recht guten Mobilitätsangebote bieten sich als Erklärung an. Der Standort der Universität scheint also auch bei der UHH keine große Rolle bei der Wahl des Wohnortes zu spielen.

4.3 Dauer der Wege

Die auf der Online-Umfrage basierende Grafik setzt sich aus drei Karten zusammen, welche Auskunft über die Dauer geben, die Studierende von ihrem Wohnort bis zu der besuchten Universität benötigen. Unterteilt wurden die Karten nach den jeweiligen Universitätsstandorten. Die Punkte stellen die Wohnorte der Studierenden dar, welche

farblich in verschiedene Kategorien unterteilt: Weniger als zehn Minuten, zehn bis 20 Minuten, 21 bis 30 Minuten, 31 bis 45 Minuten, 46 bis 60 Minuten und mehr als 60 Minuten. Trotz eines geografisch gleich gelegenen Wohnorts unterscheiden sich stellenweise die angegebenen Zeiten. Dies könnte dadurch zustande kommen, dass die Studierenden unterschiedliche Mobilitätsarten nutzen. Die HafenCity Universität, die Technische Universität Hamburg-Harburg und die Universität Hamburg werden jeweils in den einzelnen Karten zentralisiert. Bei allen drei Karten werden die gleichen Wohnorte, wie in Kapitel 4.2 für die jeweilige Universität dargestellt. Da im Zuge der Online-Umfrage nicht alle Studierende bei der Frage des Wohnortes und der Frage nach der Dauer zum Universitätsstandort

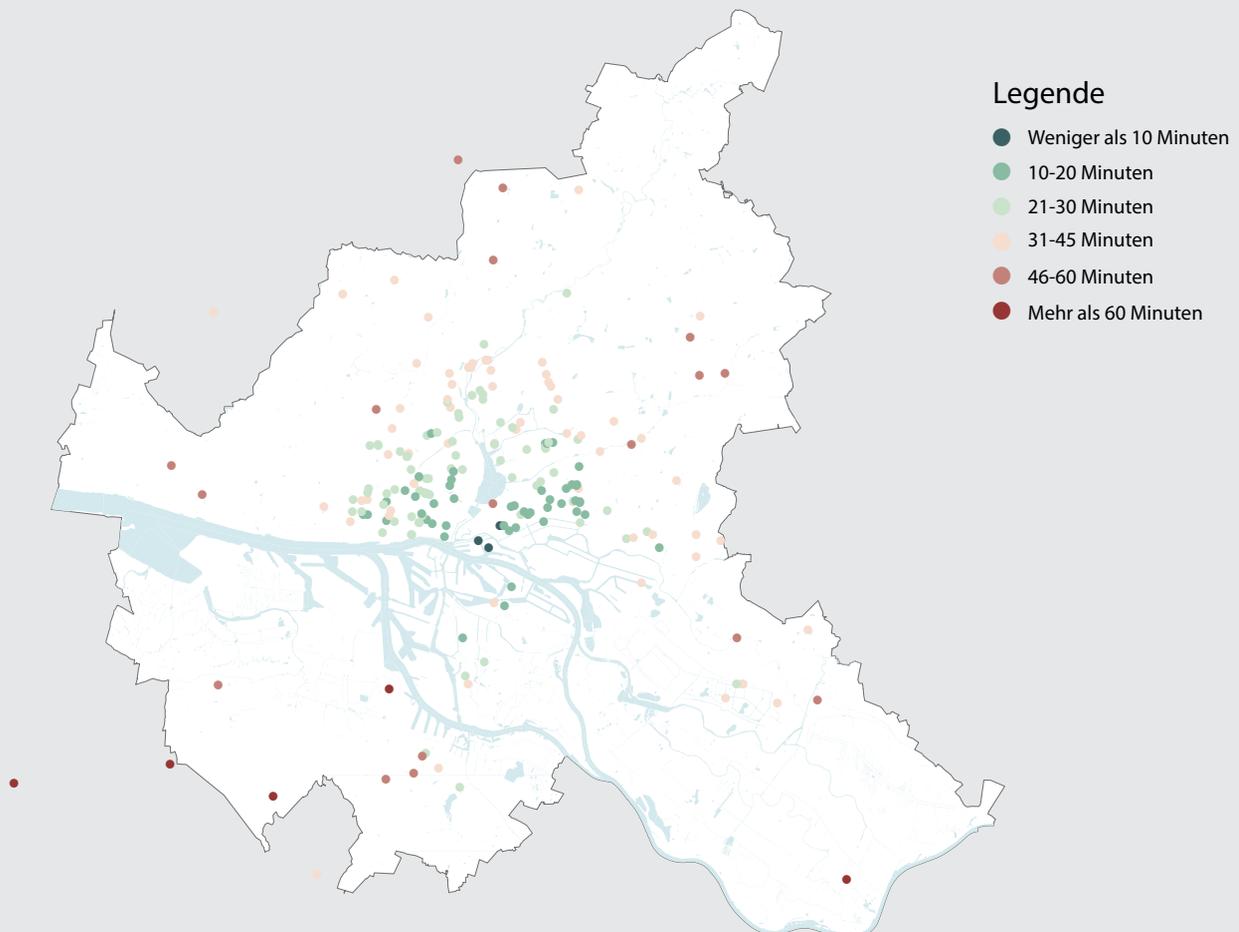


Abbildung 4.5: HCU Dauer. Eigene Darstellung.

vergleichbar mit den Karten aus Kapitel 4.2 sind. Die Darstellung ist schematisch angelegt, und die Punkte sind entsprechend flächiger dargestellt. Aufgrund dessen kommt es zu einzelnen Überlappungen der Wohnorte auf den Karten. Diese sind

eine Antwort angegeben haben, sind die Zahlen der Antworten dieser beiden Kategorien nicht deckungsgleich. Es haben zum Beispiel Studierende keinen Wohnort angegeben, dafür aber eine Dauer für ihren Weg zur Universität. Daher orientieren

sich die folgenden Prozentangaben lediglich an der Zahl der Studierenden, die eine Dauer für ihren Weg zur Universität angegeben haben und sind unabhängig von der Anzahl der angegebenen Wohnorte je Universität. Die Grafik zeigt nur die angegebenen Wohnorte jeder Universität mit zugehöriger Dauer an und vernachlässigt die ohne

Wohnorte der Studierenden der HCU befinden sich überwiegend auf der nördlichen Seite der Elbe im Zentrum Hamburgs. Es handelt sich hierbei vor allem um die Bezirke Altona, Mitte, Eimsbüttel und den südlichen Teil des Bezirks Nord. Generell lässt sich feststellen, dass die Studierenden, die auf der südlichen Seite der Elbe wohnen, eine

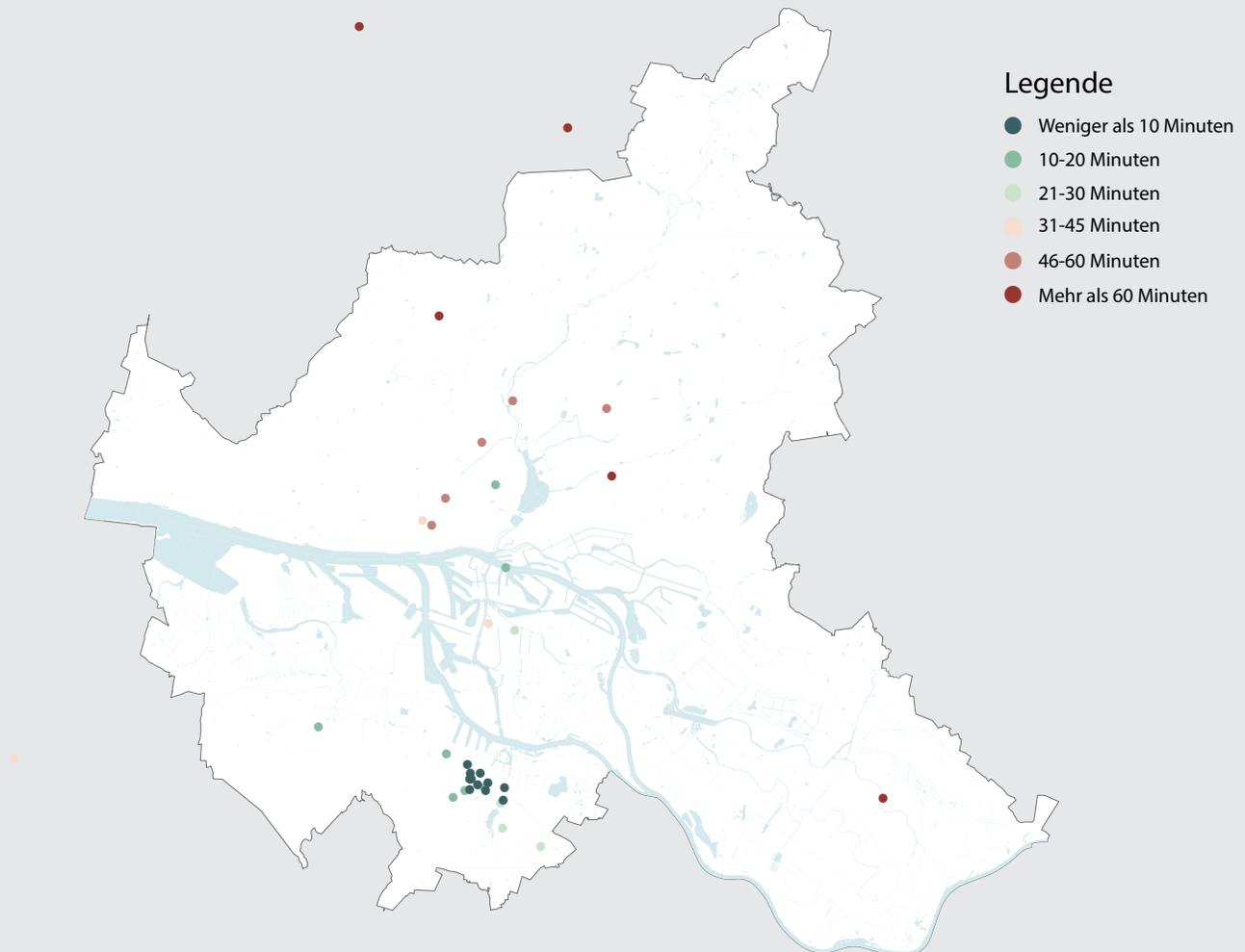


Abbildung 4.6: TUHH Dauer. *Eigene Darstellung.*

Dauer angegebenen Wohnorte. In allen Fällen, die in den Grafiken dargestellt werden, kann man die beiden Kategorien in Beziehung setzen und daher Aussagen über die Abhängigkeit der Dauer von der Lage treffen.

Die erste Karte stellt die Ergebnisse der Studierenden der HafenCity Universität dar. Es lässt sich feststellen, dass 56% der Studierenden der HCU, welche eine Dauer ihres Weges angegeben haben, maximal 30 Minuten für den Weg von ihrem Wohnort zur Universität benötigen. Von den Studierenden der oben genannten Gruppe benötigen etwas mehr als 1% weniger als zehn Minuten, 23% etwa zehn bis 20 Minuten und 32% maximal 30 Minuten zur HafenCity Universität. Die

längere Anfahrtszeit zur Universität haben. Drei Studierende, deren Wohnort sich im südlichen Teil Hamburgs befindet, benötigen mehr als 60 Minuten für den Weg zur Universität. Insgesamt sind es knapp 4% der Studierenden, die eine Dauer ihres Weges angegeben haben, die einen Anfahrtsweg von mehr als 60 Minuten haben, teilweise befinden sich deren Wohnorte außerhalb Hamburgs. Gependelt wird aus dem Hamburger Umland, dazu zählen Städte wie Elmshorn, Norderstedt und Buxtehude. Eine Dauer von 31 bis 45 Minuten haben knapp 31% der Studierenden dieser Gruppe und 9% brauchen 46 bis 60 Minuten. Es handelt sich hierbei überwiegend um Studierende, die in den Bezirken Wandsbek, Bergedorf und Harburg wohnen.

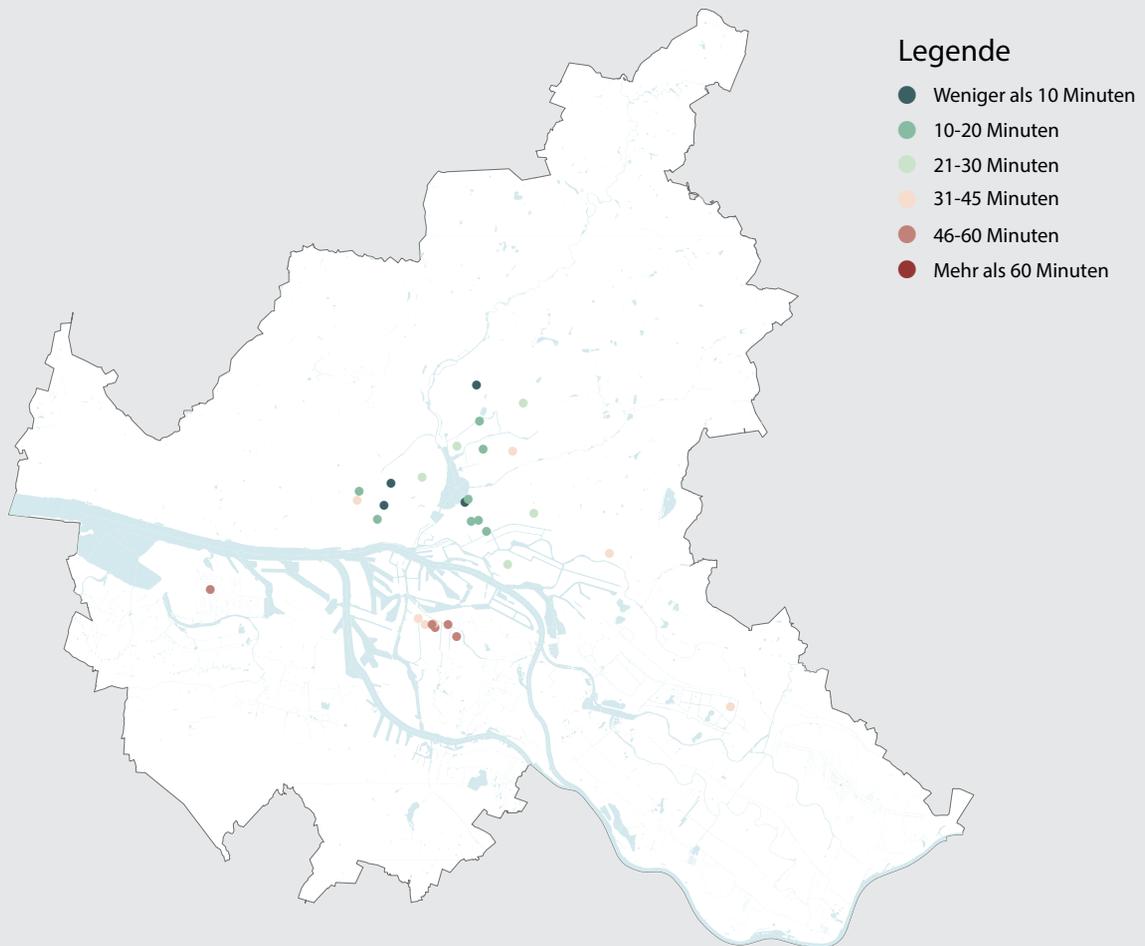


Abbildung 4.7: UHH Dauer. Eigene Darstellung.

In der Online-Umfrage konnten 36 Wohnorte der Studierenden der Technischen Universität georeferenziert werden und 49 Studierende haben eine Angabe zu der Dauer ihres Weges getätigt. Im Vergleich zu den Studierenden der HafenCity Universität, lässt sich feststellen, dass die meisten Studierenden der TUHH (knapp 25%) eine Dauer von weniger als zehn Minuten als Anfahrtszeit haben. Dies hängt damit zusammen, dass sich viele Wohnorte der Studierenden in der Nähe der Universität befinden.

Im Vergleich zu den Studierenden der HafenCity Universität, deren Wohnorte sich teilweise ebenfalls südlich der Elbe befinden, haben die Studierenden der TUHH eine erheblich kürzeren Anfahrtsweg zur Universität. Studierende, die im südlichen Teil Hamburgs wohnen und auch dort studieren, brauchen maximal 30 Minuten zur Universität. Insgesamt sind es 57%, die eine Dauer von weniger als 30 Minuten haben. Von den Studierenden der TUHH, die ihre Anfahrtszeit dokumentiert haben,

haben etwas mehr als 22% eine Dauer von zehn bis 20 Minuten und 10% eine Dauer von 21 bis 30 Minuten. Mehr als 60 Minuten benötigen rund 14% der Studierenden. Von den 14% befinden sich zwei Wohnorte nicht innerhalb Hamburgs.

Bei der Universität Hamburg konnten 31 Antworten georeferenziert werden und 30 Studierende haben eine Angabe zu ihrer Anfahrtszeit getätigt. Keine*r der Studierenden benötigte mehr als 60 Minuten für den Weg zur Universität. Jeweils rund 27% der Studierenden, die eine Anfahrtszeit angegeben haben, haben einen Anfahrtsweg von zehn bis 20 Minuten oder 31 bis 45 Minuten. Lediglich 13% der Studierenden dieser Gruppe benötigen weniger als zehn Minuten. Insgesamt haben auch 56% der Studierenden der Universität Hamburg eine Dauer von weniger als 30 Minuten. Auch hier befinden sich die Wohnorte der Studierenden überwiegend auf der nördlichen Seite der Elbe.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Großteil aller Studierenden der genannten drei Universitäten (55%) weniger als 30 Minuten von ihrem Wohnort zu ihrem Universitätsstandort benötigt. Eine Wegzeit von 31 bis 60 Minuten haben 37% aller Studierenden und nur durchschnittlich 8% brauchen für die Anfahrt von ihrem Wohnort bis zu ihrer Universität mehr als

konnte jedoch nicht bewertet werden, ab welcher Länge die Wege zu einer Belastung für Studierende werden können und was die hier visualisierte Dauer auf individueller Ebene an Herausforderungen mit sich bringen kann. Es handelt sich um eine subjektive Wahrnehmung und Bewertung.

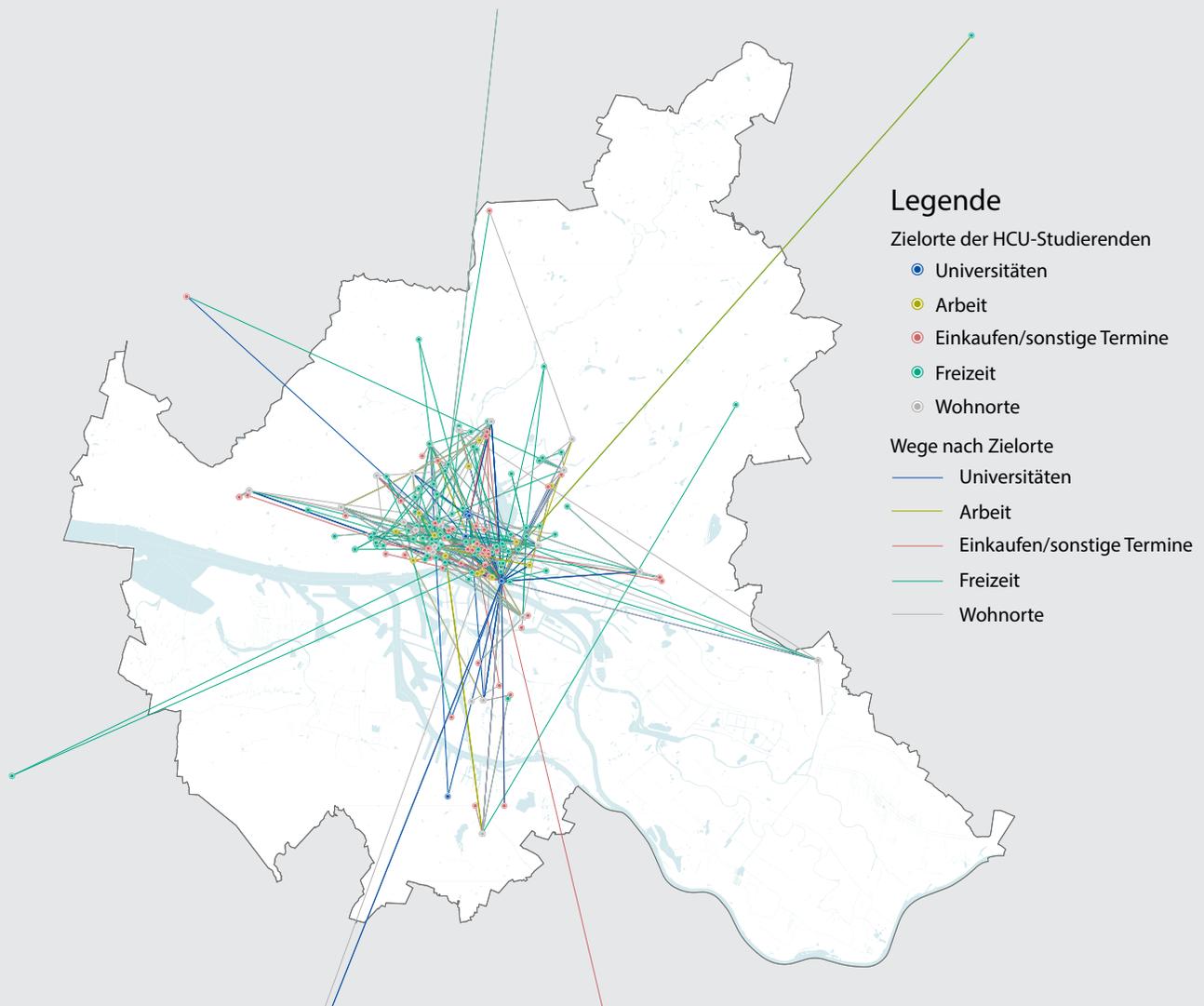


Abbildung 4.8: HCU Wege nach Zielort. *Eigene Darstellung.*

60 Minuten. Dass über 50% der befragten Personen einen Anfahrtsweg von weniger als 30 Minuten haben, passt zu der Aussage, dass sich ein Großteil der Wohnorte in innerstädtischen Lagen befindet. Anhand der Karten wird jedoch auch deutlich, dass die Lagen, in denen sich die Wohnorte von Studierenden ballen und die hier als überwiegend innerstädtisch beschrieben werden, trotzdem nur in wenigen Fällen sehr kurze Wege zu Universitäten mit sich bringen. Im Rahmen dieser Forschung

4.4 Ergebnisse aus den Befragungen mit den Fragebögen

Zielorte im Alltag Hamburger Studierender

Mittels der bereits erläuterten Erhebung der durch Hamburger Studierende zurückgelegten Wege wurde Abbildung 4.8 erstellt. Hier wurden alle generierten Wege und Zielorte von Studierenden der HCU in einer Karte zusammengetragen. Hierzu

wurden die Kategorien, denen beim Ausfüllen des Fragebogens die Zielorte zugeordnet werden sollten, thematisch zusammengefasst: Universität, Wohnort, Freizeit, Einkaufen/sonstige Termine und Arbeit.

Wie bei den Wohnorten der HCU-Studierenden konzentrieren sich auch die Aktivitäten räumlich auf innerstädtische Stadtteile der Hamburger Bezirke Altona, Mitte und Eimsbüttel.

gleichmäßiger verteilt als andere Kategorien, bei denen räumliche Konzentrationen zu Tage treten.

Zielorte jeglicher Art finden sich vermehrt im Bereich der Stadtteile Sternschanze, Altona-Nord und St. Pauli sowie im Bereich Jungfernstieg und Hauptbahnhof. Bei ersterer Konzentration dominieren die Punkte in der Kategorie Freizeit, bei letzterer Punkte aus der Kategorie Besorgungen/sonstige Termine.

HCU durchschnittliche Dauer Startort bis Zielort (Min)	Wohnort/Zuhause	Arbeit	Universität	Einkaufen/Besorgungen	Freunde/Familie	Hobby/Sport	Nachtleben/Veranstaltungen	sonstige Termine
Wohnort/Zuhause	A	26	31	11	22	14	22	23
Arbeit	26	10	18	10	35	x	x	x
Universität	31	18	19	26	17	18	23	26
Einkaufen/Besorgungen	11	10	26	5	21	10	x	13
Freunde/Familie	22	35	17	21	18	15	21	18
Hobby/Sport	14	x	18	10	15	A	20	10
Nachtleben/Veranstaltungen	22	x	23	x	21	20	16	x
sonstige Termine	23	x	26	13	18	10	x	x

Abbildung 4.9: Dauer der Wege. Eigene Darstellung.

Betrachtet man die Wegeprofile von Studierenden, die am Stadtrand leben, fällt auf, dass vermehrt Wege der Kategorie Einkaufen/sonstige Termine kürzere Entfernungen von den Wohnorten aufweisen. Diese Bedürfnisse werden also in der Nähe des Wohnortes befriedigt. In dieser Kategorie lässt sich jedoch auch eine Ballung im Bereich Mönckebergstraße/Jungfernstieg beobachten.

Auch Zielorte der Kategoriensammlung Freizeit werden vereinzelt von den außerhalb der Innenstadt lebenden Studierenden in der Nähe des eigenen Wohnortes aufgesucht. Auffallend ist hier aber trotzdem, dass die Mehrheit der Zielorte in innerstädtischen Stadtteilen liegt. Außerdem sind die betreffenden Punkte im innerstädtischen Raum

Für HCU-Studierende waren Standorte der Universität Hamburg und der Technischen Universität Hamburg-Harburg ebenfalls Zielorte. Hier ist erkennbar, dass trotzdem in direkter Umgebung dieser Universitäten weniger Zielorte anzutreffen sind und die Umgebung der HCU hier eine größere Rolle spielt. Trotzdem sind sowohl Wohnorte als auch andere Zielorte nicht unmittelbar an den Standort der HCU gekoppelt, da die angesprochenen Ballungsräume nicht im direkten Umfeld liegen (vgl. Abbildung 4.2), sondern vermehrt in Entfernungen von 1,5 bis fünf Kilometern.

HCU Anzahl der Wege Startorte	Zielorte							
	Wohnort/Zuhause	Arbeit	Universität	Einkaufen/ Besorgungen	Freunde/Familie	Hobby/Sport	Nachtleben/ Veranstaltungen	sonstige Termine
Wohnort/Zuhause	1	33	64	16	31	14	14	21
Arbeit	21	1	11	2	3	x	x	x
Universität	56	3	2	14	6	2	3	5
Einkaufen/ Besorgungen	30	1	1	5	4	x	x	2
Freunde/Familie	38	1	3	4	9	2	7	2
Hobby/Sport	12	x	1	1	5	1	1	x
Nachtleben/ Veranstaltungen	18	x	1	x	4	1	2	x
sonstige Termine	15	x	7	2	4	1	x	x

Abbildung 4.10: Anzahl der Wege. Eigene Darstellung.

Dauer der zurückgelegten Wege

Neben den genauen Zielorten wurde auch die benötigte Zeit für die Wege abgefragt. Hieraus ergeben sich durchschnittliche Weglängen zwischen unterschiedlichen Zielkategorien. Bei längeren Dauern wurde in der Abbildung 4.9 ein dunkleres Rot verwendet, bei kürzeren Wegen hellere Abstufungen. Die Grafik zur Anzahl der Wege (Abbildung 4.10) ist in einem blauen Farbschema auf dieselbe Art und Weise zu lesen. Im Folgenden werden Wegebeziehungen, wenn nicht explizit erwähnt, immer in beide Richtungen gemeinsam betrachtet (Wegebeziehung Universität – Wohnorte = Wege von Wohnort zur Universität und von der Universität zum Wohnort), für die sich die errechnete durchschnittliche Dauer nicht unterscheidet.

Die durchschnittlich längsten Wege werden von Studierenden der HCU zwischen den Kategorien Arbeit und Freunde/Familie zurückgelegt. Allerdings ist die zuzuordnende Zeit von 35 Minuten lediglich durch vier zurückgelegte Wege entstanden, weshalb diese in der weiteren Interpretation vernachlässigt wird.

Mit durchschnittlich 31 Minuten stehen die Wege vom Wohnort zur Universität und andersherum an zweiter Stelle. Hier ist die Anzahl der Wege mit insgesamt 120 deutlich höher. Die Wegebeziehung Universität-Wohnort ist damit in der Umfrage am häufigsten angegeben worden.

Mit 69 Wegen folgt dem die Wegebeziehung Wohnort-Freunde/Familie. Hier werden allerdings im Schnitt nur 22 Minuten für den Weg auf sich genommen. Für die anderen unter Freizeit zusammengefassten Kategorien (Hobby/Sport, Nachtleben/Veranstaltung) ist die Anzahl der vom Wohnort aus zurückgelegten Wege geringer (Hobby/Sport: 26, Nachtleben/Veranstaltung: 32). Bezüglich der Zeiten werden hier für Ziele der Kategorie Nachtleben/Veranstaltung aber ebenfalls durchschnittlich 22 Minuten auf sich genommen, für die Zielorte der Kategorie Hobby/Sport allerdings nur 14 Minuten. Dies lässt darauf schließen, dass diese Zielorte eher nach der Nähe zum Wohnort ausgewählt werden.

Ähnliches lässt sich aus den Wegeanzahlen und -längen für die Zielortkategorie Einkaufen/

Besorgungen ableiten: Mit lediglich 11 Minuten durchschnittlicher Dauer der Wegebeziehung Wohnort-Einkaufen und insgesamt 46 verzeichneten Wegen, ist das die geringste Dauer (bei einer vergleichsweise hohen Anzahl an Wegen).

Die Zielortkategorie Arbeit kam in 76 Wegebeziehungen vor. Hier ist der Wohnort ebenfalls oft Start- oder Zielort. Mit 54 Wegebeziehungen steht diese Verbindung Wohnort-Arbeit an dritter Stelle hinsichtlich der Häufigkeit (hinter Wohnort-Universität, Wohnort-Freunde/Familie). Mit durchschnittlich 26 Minuten ist diese Wegebeziehung eine, für die im Vergleich viel Zeit auf sich genommen wird.

Allgemein ist auffällig, dass die längsten und meisten Wege (rund 75%) mit dem Wohnort als Start- oder Zielort beginnen oder enden. Diese Häufigkeit spricht gegen komplexe Wegeketten, die beispielsweise auftreten würden, wenn auf dem Weg von der Universität nach Hause noch Besorgungen gemacht und Termine wahrgenommen werden würden. Zu welchen individuellen Belastungen es aufgrund der Länge der Wege in Abhängigkeit vom Wohnort kommt, wurde im Rahmen dieser Erhebung nicht erfragt. Dieses hätte allerdings Relevanz für die weitergehende Bewertung der hier vorliegenden Ergebnisse.

4.5 Zusammenfassung

Sowohl bei der Online-Umfrage als auch bei den Erhebungen mithilfe der Fragebögen wird deutlich, dass die Orte aus allen Kategorien überwiegend im Kernbereich der Stadt liegen und Lagen am Stadtrand seltener als Wohnorte dienen und selten aus anderen Gründen aufgesucht werden. Für die eingangs gestellten Fragen lässt sich daraus folgern, dass Studierende vermehrt im innerstädtischen Bereich wohnen und sich dort auch im Alltag aufhalten. Dennoch wird ebenfalls deutlich, dass die Befragten mobil sind und sich ihr Leben nicht an einer Nachbarschaft festmacht, sondern an Orten über die Innenstadt verteilt stattfindet.

Trotzdem lässt sich beobachten, dass die Wegebeziehungen, die öfter angegeben wurden, durchschnittlich von höherer Dauer (> 20 Minuten) sind. Hier spielen vor allem die Entfernungen vom Wohnort zur Universität und zur Arbeit eine Rolle. Daraus wird deutlich, dass die den Alltag der

Studierenden dominierenden Wege auch zeitliche Belastungen mit sich bringen. Auf dem Hamburger Wohnungsmarkt ist es Studierenden oftmals aber nicht möglich ihren Wohnort zur Minimierung der Wege zu ändern. Inwiefern diese Belastungen das Leben der Studierenden beeinflussen (Studienleistung, Stresslevel, etc.), kann im Rahmen dieses Lehrforschungsprojektes nicht beantwortet werden und bedürfte weiterer Forschung.

Die Projektgruppe, welche im Rahmen des Lehrforschungsprojektes zum Thema Wohnentscheidungen gearbeitet hat (Kapitel 3), hat erhoben, dass 13% der befragten Personen in der gemeinsamen Online-Umfrage angaben, dass die Lage in die Wohnentscheidung miteingeflossen sei (Abbildung 3.2). Weitere 9% nannten die Verkehrsanbindung als Kriterium (ebd.). Es wird deutlich, dass diese Faktoren neben den finanziellen Aspekten eine große Rolle spielen. Damit erklärt sich die Konzentration der Wohnorte im städtischen Kernbereich, die in unserer Erhebung sichtbar wurde. Trotzdem wird durch die Karten in Kapitel 2.2 deutlich, dass trotz der innerstädtischen Lage die Entfernungen zur Universität variieren können. Dass der Standort der Universität hierbei eine Rolle spielt, zeigen die Wohnorte der Studierenden der TUHH (vgl. Abbildung 4.3). Bei den anderen betrachteten Hochschulen sind Wohnorte in unmittelbarer Nähe weniger oft vertreten. Dies kann daran liegen, dass diese Hochschulen zentraler liegen und besser angebunden sind. Im Rahmen des Lehrforschungsprojektes wurden keine Bewegungsprofile von Studierenden der TUHH erhoben. Mit diesen Daten hätte festgestellt werden können, ob sich neben den Wohnorten auch die Alltagsorte der Studierenden an der Lage der Universität ausrichten, oder ob sich hier Ähnlichkeiten zu den innerstädtischen Konzentrationen der Alltagsorte von HCU und UHH Studierenden ergeben hätten.

5. Hürden bei der Wohnungssuche

Bruno Koeltzsch, Mert Özkan,
Finn Reese, Lavinia von der Burg

5.1 Einleitung

Das vorliegende Kapitel behandelt die spezifischen Problemlagen von Studierenden mit tatsächlicher oder zugeschriebener Migrationsgeschichte bzw. von internationalen Studierenden hinsichtlich ihrer Wohnungssuche in Hamburg. Unser Forschungsinteresse ist sowohl aus persönlichen, als auch aus Erfahrungen aus zweiter Hand hervorgegangen. Unser Ziel war es, die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche von Studierenden zu adressieren, die sich aus den Persönlichkeitsmerkmalen Studierendenstatus in Kopplung mit (vermeintlicher) Migrationsgeschichte und einhergehender, vermuteter Stereotypisierung ergeben. Wir gehen der Frage nach, welche spezifischen Probleme und Hürden sich für diese Personengruppe ergeben, worin die Barrieren bestehen, und wie sie von den Betroffenen wahrgenommen und bewertet werden. Weitergehend sollte untersucht werden, inwieweit die Barrieren den Erfolg bei der Wohnungssuche beeinflussen, um Lösungsansätze für diese Problematiken herauszuarbeiten.

Ausgangspunkt für unsere Untersuchung ist die Annahme, dass sich Studierende mit Migrationshintergrund intersektioneller Diskriminierung ausgesetzt sehen und ihre Wohnungssuche davon beeinflusst wird. Anhaltspunkte hierfür liefert beispielsweise ein Projekt der Datenjournalisten des BR Data und Spiegel Online von 2017. In dem Projekt wurde die Diskriminierung von Menschen mit „ausländischem“ Namen auf dem bundesweiten Mietwohnungsmarkt anhand von fiktiven Wohnungsanfragen untersucht und eine Benachteiligung nachgewiesen, die insbesondere Menschen mit türkischer oder arabischer Herkunft betrifft (vgl. Bayerischer Rundfunk 2017). Gleichzeitig haben die Journalisten feststellen können, dass der Erfolg bei der Wohnungssuche für die genannte Nutzer*innengruppe in großen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten besonders schwierig ist. Sie glichen den Erfolg außerdem mit einem fiktiven Studierenden mit „deutschem“ Namen ab, der einen „schlechten Bewerber“ repräsentieren sollte. Die Ergebnisse zeigten, dass die Diskriminierung von Menschen

mit „ausländischem“ Namen noch deutlicher ausgeprägt ist, als von Studierenden (vgl. ebd.).

Die 21. Sozialerhebung des Studierendenwerks Hamburg von 2016 zeigt, dass 23% der Studierenden einen Migrationshintergrund haben (vgl. Schirmer 2017: 27). Dieser Anteil hat sich seit 2006 mehr als verdoppelt (vgl. Bundesministerium für Bildung und Forschung 2012: 520). Diese Tatsache und unsere eigenen Erfahrungen bei der Wohnungssuche nahmen wir zum Anlass, um zu untersuchen, welche Hürden für internationale Studierende und insbesondere Studierende mit Migrationsgeschichte bei der Wohnungssuche bestehen.

5.2 Forschungsstand

Hinsichtlich der spezifischen Problemlagen bzw. Diskriminierungen von Studierenden mit Migrationsgeschichte findet man keinerlei wissenschaftliche Arbeiten, die sich sowohl mit den Persönlichkeitsmerkmalen Studierendenstatus und Migrationshintergrund, als auch einer damit einhergehenden möglichen Benachteiligung bei der Wohnungssuche befassen. Klammert man den Studierendenstatus aus, lässt sich ein gegenwärtiger Stand in der Wissenschaft darstellen, der sich im Kontext des Wohnungsmarktes besonders auf Diskriminierung von Menschen mit „ausländischem“ Namen konzentriert. So stellte u.a. das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Jahr 2001 fest, dass Menschen mit Migrationsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt generell benachteiligt werden (vgl. DIW: 2016). Dies betrifft in erster Linie die pro Haushalt und Person zur Verfügung stehende Quadratmeterzahl. So heißt es im Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migranten, Flüchtlinge und Integration von 2005: „Trotz der insgesamt schlechteren Wohnversorgung zahlen ausländische Familien höhere Mieten im Vergleich zu deutschen Familien“ (BBMFI 2005: 103). Die sich im Rahmen dieser Studie andeutende Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt deckt sich mit den Ergebnissen einer Studie von Kowalski et. al. aus dem Jahr 2006, in der untersucht wurde, nach welchen Kriterien Vermieter*innen Wohnungen vergeben. Es zeigt sich, dass neben dem sozialen Status, nach Einkommen und Beruf vor allem die deutschen Sprachkenntnisse und die Nationalität maßgeblich die Beurteilung bei der

Wohnungsvergabe bestimmen (vgl. Kowalski et al. 2006). Obwohl der soziale Status, nach Einkommen und Beruf, die ausschlaggebendsten Effekte hat, kann man insbesondere bei Eigentümern*innen und Hausverwalter*innen eine Benachteiligung ausländischer Bewerber*innen feststellen (vgl. ebd.).

Die sich im Rahmen dieser Studie andeutende Diskriminierung aufgrund von "ausländischen" Vornamen auf dem Wohnungsmarkt bestätigen auch die Ergebnisse eines Diskussionspapiers des Instituts für Organisationsökonomik: Die Studie aus dem Jahr 2011 zeigt u.a., dass ausländische Wohnungsinteressent*innen negativer beurteilt wurden als die Referenzgruppe der deutschen Interessent*innen. Auf eine Diskriminierung aufgrund von negativ konnotierten deutschen Vornamen lässt die genannte Studie ebenfalls schließen. In dem durchgeführten Experiment hat die fiktive Testperson Julia (Person mit einem positiv besetzten deutschen Vornamen) auf jede ihrer Anzeigen sowohl mehr Angebote und Anfragen erhalten als die Testperson Ayse (Person mit einem türkischen Vornamen). Allerdings erhielt auch die Testperson Chantal als Person mit einem negativ besetzten deutschen Vornamen weniger Angebote und Anfragen (vgl. Institut für Organisationsökonomik 2011).

5.3 Methodologie

Die Beantwortung unserer Forschungsfrage erfolgte anhand von quantitativen und qualitativen Methoden: Die quantitative Befragung von Studierenden mittels der Online-Umfrage sollte erste Aufschlüsse über die Korrelation von Studierendenstatus, Migrationsgeschichte und Erfolg bei der Wohnungssuche geben. Dabei sollten erfahrene Benachteiligungen von Studierenden mit Migrationsgeschichte bzw. von internationalen Studierenden bei der Wohnungssuche und in diesem Kontext wahrgenommene Hürden erfasst werden. Deshalb wurden in der Umfrage neben Persönlichkeitsmerkmalen wie Studierendenstatus und Geschlechtsidentität auch die ggf. vorhandene Migrationsgeschichte sowie erlebte Benachteiligung, die auf Identitätsmerkmale wie u.a. Sprachkenntnisse, Nationalität und Namen zurückgeführt wird, abgefragt. An anderer Stelle wurden die Studierenden zu ihren Erfahrungen bei

der Wohnungssuche, so zum Beispiel zur Dauer der Wohnungssuche oder zur Anzahl der erhaltenen Rückläufe auf Wohnungsbewerbungen befragt, um den potenziellen Erfolg der Suche bzw. ggf. vorhandene Hürden zu erfassen. Des Weiteren gab es in der Umfrage ein Freifeld, in dem Studierende weitere Identitätsmerkmale nennen konnten, welche sie bei der Wohnungssuche benachteiligt haben.

Die qualitative Erhebung umfasste insgesamt elf Expert*inneninterviews, die mit Studierenden mit Migrationshintergrund sowie internationalen Studierenden als (Alltags-)Expert*innen und Expert*innen aus dem Universitätskontext durchgeführt wurden. Die Interviews dienten dazu vertieft zu untersuchen, worin die Hürden und Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche bestehen und welche individuellen Lösungsansätze von den Studierenden entwickelt wurden. Ziel war es, daraus gesamtheitlichen Ansätze zu einer Verbesserung der Problematik abzuleiten.

Da im Kontext der Wohnungssuche sehr persönliche Erfahrungen und intime Erörterungen zum Tragen kommen, sind die Ergebnisse der Interviews von besonderer Bedeutung und wurden unter Berücksichtigung der Privatsphäre anonymisiert ausgewertet. Die Auswertung erfolgte anhand von Transkriptionen und der anschließenden Kodierung des Materials mit maximaler Sensibilität für die diversen Identitätsmerkmale der Expert*innen. Somit wurde auf die Benennung von möglicherweise stigmatisierenden Merkmalen der interviewten Personen – wie zum Beispiel Herkunft, Geschlechtsidentität oder Alter – verzichtet. Die Schaffung von Anonymität ist auch der Grund weshalb Interviewpartner*innen statt mit ihren Namen hier kodiert als "Person" oder "Studierende*r" mit einer jeweils zugeordneten Zahl betitelt wurden. Dem Entstehungsdatum des jeweiligen Interviews entsprechend wurden die interviewten Personen mit eindeutig zugeordneten Zahlen von 1 bis 11 durchnummeriert, um die Wissenschaftlichkeit trotz der Anonymisierung beibehalten zu können. Einzelne Identitätsmerkmale dieser Personen werden nur dann erwähnt, wenn sie von wissenschaftlicher Notwendigkeit sind und wenn diese aus der ausdrücklichen Selbstidentifikation der jeweiligen Person in den Interviews manifestiert sind.

Unter den qualitativ befragten Personen waren sechs Studierende der HCU, zwei TUHH-

Studierende und eine an der HAW studierende Person. Zudem wurde die Person, die das Accommodation Office der TUHH vertritt, ebenso wie eine mitarbeitende Person des International Office der HCU befragt. Um diese Studie mit einer angemessen vielfältigen Zusammensetzung von Personen möglichst repräsentativ halten zu können, wurde in den Interviews auf eine adäquate Diversität von Persönlichkeitsmerkmalen wie Geschlechtsidentität oder Herkunft geachtet.

5.4 Problemlagen und Hürden

Strukturelle Hürden

In den Interviews, die mit internationalen Studierenden sowie mit Expert*innen aus dem Universitätsumfeld geführt wurden, wurden diverse strukturelle Hürden benannt, welche die Wohnungssuche für die entsprechende Personengruppe erschweren bzw. den Erfolg auf eine Wohnung deutlich mindern. Die unterschiedlichen strukturellen Hürden sind nachfolgend aufgliedert und erläutert:

Wohnungsgeberbestätigung

Für internationale Studierende hängt eine erfolgreiche Wohnungssuche eng mit einer offiziellen Wohnungsgeberbestätigung zusammen. Diese ist für einen gesicherten Alltag sowie ein erfolgreiches Studium unumgänglich, da der Erhalt weiterer wichtiger Unterlagen von ihr abhängt. Diese Interdependenz ist in vielen Fällen der Wohnraumsuche durch internationale Studierende als problematisch zu beschreiben, da der Erhalt einer solchen Bestätigung nicht immer gegeben ist. So zum Beispiel sind Anbieter*innen von Wohnraum, der zur Zwischenmiete verfügbar ist, nicht zwangsläufig in der Lage eine solche Bescheinigung auszustellen. Grund hierfür können beispielsweise Vermieter*innen sein, die eine Untermiete generell verbieten, sodass Hauptmieter*innen ihren Wohnraum nur informell untervermieten können. Häufig liegt für internationale Studierende die Problematik nicht nur in der Wohnungssuche an sich, sondern im Ausfindigmachen von Wohnraum, der das Ausstellen einer Wohnungsgeberbestätigung ermöglicht:

„Ein großes Problem ist, dass wenn internationale Studierende zum Beispiel irgendwo irgendwie unterkommen, in einem Zimmer zur Zwischenmiete für ein oder zwei Monate, dann bekommen sie oft keine Wohnungsgeberbestätigung und ohne Wohnungsgeberbestätigung können sie sich nicht anmelden. Ohne Anmeldung können sie kein Bankkonto eröffnen, ohne Bankkonto können sie keinen Semesterbeitrag überweisen und ohne den Semesterbeitrag können sie keine Immatrikulationsbescheinigung erhalten... es ist ein Teufelskreis. Und sie bekommen auch keine Verlängerung ihres Aufenthaltstitels. Viele Studierende sind gar nicht direkt verzweifelt, weil sie kein Zimmer finden, zur Not kommen sie irgendwo bei einem Kommilitonen unter, aber sie brauchen in jedem Fall diese Wohnungsgeberbestätigung“
(Person 8 2020: 00:10:21).

Diese bürokratische Hürde intensiviert sich im Hinblick auf eine Verlängerung eines Visums bzw. Aufenthaltstitels: Um ein Visum verlängern zu können, muss ein offizieller Wohnsitz angegeben werden, d.h., dass auch hier nicht informell, überbrückend gewohnt werden kann. Der Aufenthaltstitel wiederum stellt eine weitere Hürde bei der Wohnungssuche dar, da er teilweise nur für eine begrenzte Zeit vergeben wird und die Laufzeit von Mietverträgen unterschreitet. Diese Differenz in der Laufzeit führt u.a. dazu, dass die betroffene Personengruppe im Vorweg von Vermieter*innen ausgeschlossen wird. Der Studierendenstatus wird in diesem Szenario von Vermieter*innen eher als Sicherheit wahrgenommen, da er aufgrund der Länge des Studiums eine längere Aufenthaltsdauer als die Laufzeit des Aufenthaltstitels suggeriert und daher auch längerfristige Mietverträge in Frage kommen (vgl. Studierende*r 2 2019).

Mit Inkrafttreten des Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 1. November 2015 wurde die im Jahr 2002 abgeschaffte Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers bzw. des Wohnungseigentümers bei der An- und Abmeldung wieder eingeführt (vgl. Bezirk Harburg 2015). Seither muss bei der Anmeldung in der Meldebehörde eine von Wohnungsgeber*in bzw. Wohnungseigentümer*in ausgestellte Bescheinigung vorgelegt werden, mit der der Einzug in die anzumeldende Wohnung bestätigt wird. Diese Wohnungsgeberbestätigung wurde letztlich zum Schutz vor sogenannten Scheinanmeldungen wieder eingeführt (vgl. ebd.).

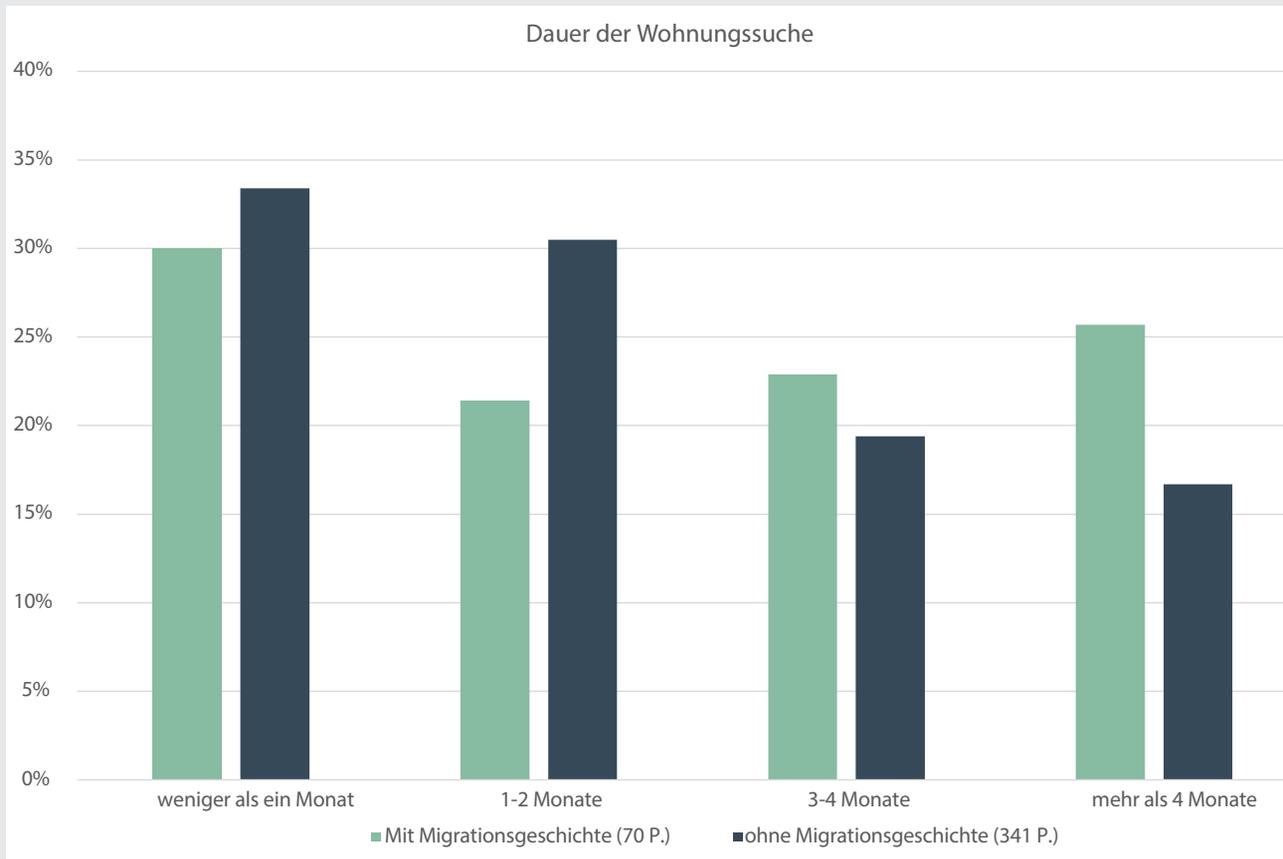


Abbildung 5.1: Dauer der Wohnungssuche. *Eigene Darstellung.*

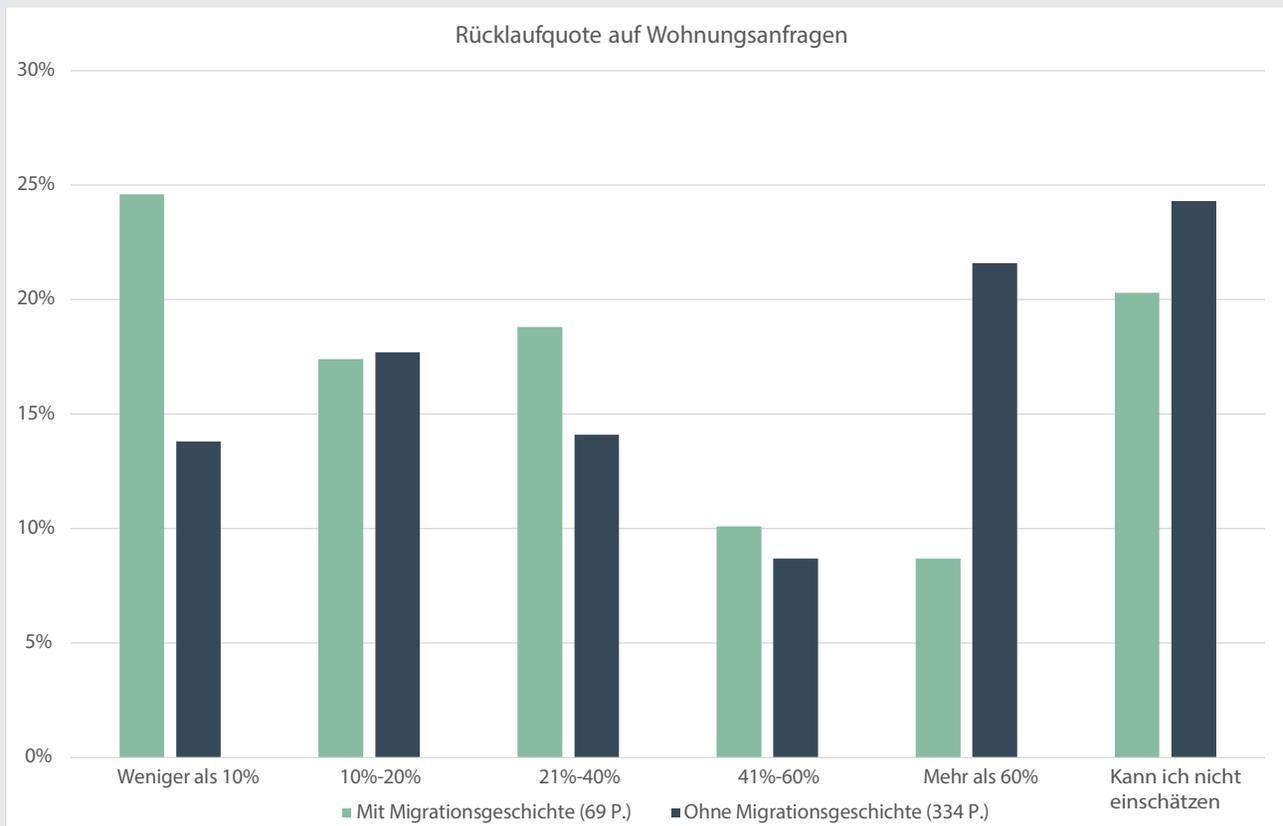


Abbildung 5.2: Rücklaufquote der Wohnungsanfragen. *Eigene Darstellung.*

Genau ein Jahr nach der Einführung des BMG korrigierte sich der Gesetzgeber jedoch bereits und setzte die Mitwirkungspflicht des*der Wohnungsgeber*in bei der Abmeldung zum 01.11.2016 außer Kraft und begründete dies wie folgt:

„Die mit dem BMG wieder eingeführte Wohnungsgeberbestätigung bei der An- und Abmeldung der betroffenen Person, die durch das Gesetz zur Änderung des Melderechtsrahmengesetzes und anderer Gesetze vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1186) entfallen war, ist mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden, der im Fall der Abmeldung nicht damit gerechtfertigt werden kann, Scheinanmeldungen zu verhindern. Die Wohnungsgeberbestätigung bei der Abmeldung wird daher abgeschafft“ (Deutscher Bundestag 2016).

Somit bleibt fragwürdig, ob mit der Wohnungsgeberbestätigung bei der Anmeldung nicht ebenfalls ein so hoher Verwaltungsaufwand verbunden ist, dass dieser einzig mit dem Zweck zur Vorbeugung von Scheinanmeldungen nicht zu rechtfertigen ist. Hierfür würde sprechen,

dass selbst wenn Meldebehörden Zweifel am tatsächlichen Ein- oder Auszug einer Person haben, ihnen immer noch die Möglichkeit bleibt, vom vermutlich wirkungsvolleren Auskunftsrecht gegenüber dem*der Wohnungsgeber*in bzw. dem*der Wohnungseigentümer*in nach § 19 Abs. 5 BMG Gebrauch zu machen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Frage der Wohnungsgeberbestätigung für internationale Studierende die Suche nach Wohnraum massiv erschwert; eine Suche, in der die Studierenden ohnehin schon mit einer Vielzahl an weiteren bürokratischen Hürden konfrontiert sind.

Zeitliche Abläufe und Fristen

Eine weitere strukturelle Hürde, die sowohl für nationale als auch für internationale Studierende besteht, ergibt sich aus den zeitlichen Abläufen und Fristen, die mit den Bewerbungs-, Zulassungs- und Einschreibungsverfahren der Universitäten verbunden sind. Diese wirken sich drastisch auf den Zeitraum, der den Studierenden für die Wohnungssuche bleibt, aus. Auch diese Hürde stellt

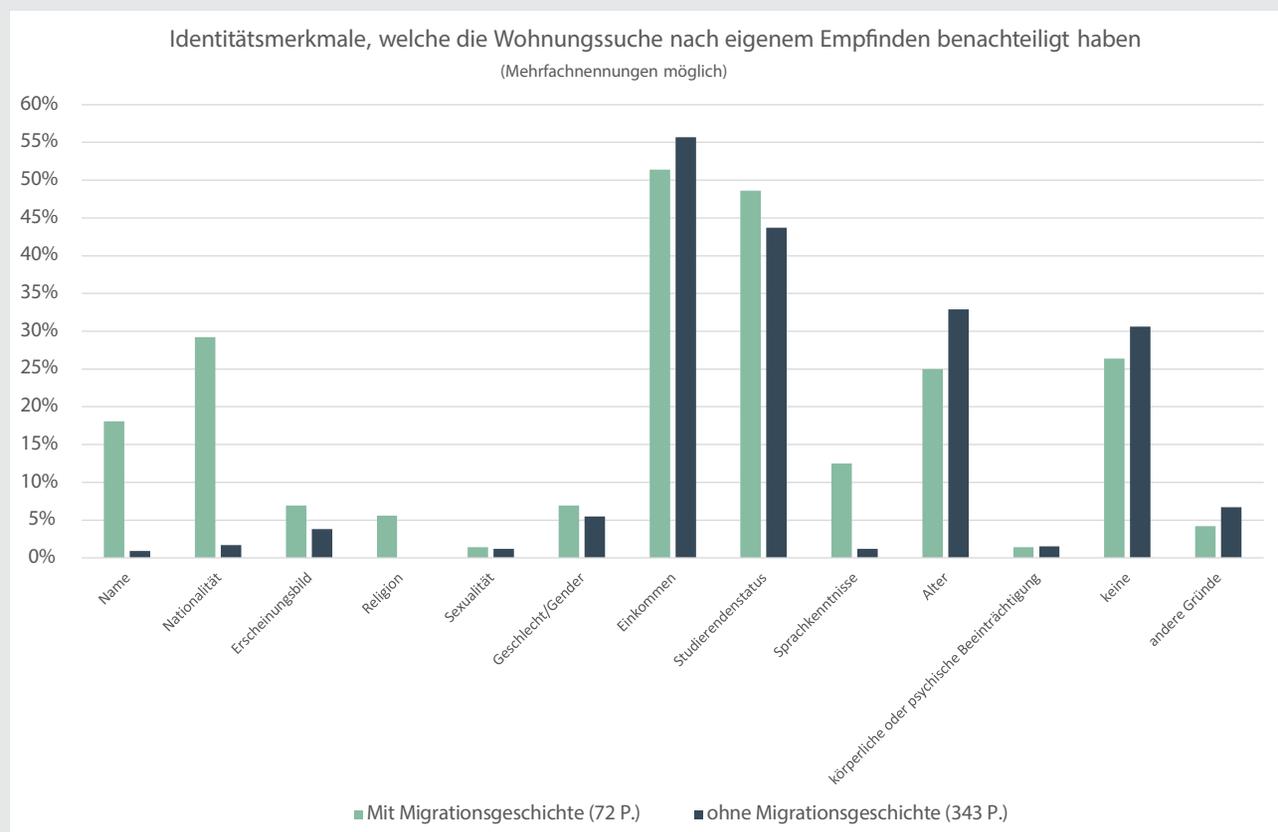


Abbildung 5.3: Identitätsmerkmale, welche die Wohnungssuche nach eigenem Empfinden benachteiligt haben, Mehrfachnennungen möglich. *Eigene Darstellung.*

insbesondere für internationale Studierende ein Problem dar, da die Beantragung eines Visums die verfügbaren Zeiträume ohnehin (extrem) verkürzt:

„I was told that, when I was getting the admission letter, that the housing situation is tough, start applying immediately. But I had to be sure of the VISA. And I was only sure, enrollment finishes on the 15th, I got it on the 10th, I travelled on the 11th, so there was just like five days to get anything. And so, a friend of mine came recently, she got her admission in April and then she got her VISA around May/June and she started applying through the school. And she didn't have accommodation before she came.“

(Person 9 2020: 00:23:28–00:24:08)

Insbesondere der Zulassungszeitraum scheint ungünstig angelegt, wie es ein*e andere*r Studierende*r berichtet, da er sich mit dem Bewerbungszeitraum für Wohnraum des Studierendenwerks überschneidet:

„[...] The way I see it, students will get admits beyond June or July. They don't get an accommodation, because that's the time during that accommodation application ends. And so they don't get a place in the Studentenwerk anymore. So they're left with finding a private space themselves.“

(Person 10 2020: 00:14:32–00:14:56)

Persönliches Netzwerk

Die ohnehin angespannte Situation der Wohnungssuche auf dem Hamburger Wohnungsmarkt wird für internationale Studierende dadurch erschwert, dass sie bei ausbleibendem Erfolg nicht auf ein persönliches Netzwerk zurückgreifen können. Solche Netzwerke können durch bestehende Beziehungen und Verbindungen Wohnraum vermitteln, indem Studierende zum Beispiel über inoffizielle Wege über potenzielle Wohnungsangebote informiert werden, sodass der Bewerbungsprozess umgangen bzw. verkürzt werden kann und bessere Chancen bestehen, eine Wohnung zu erhalten. Dies bestätigt u.a. ein*e Studierende*r, unter Bezugnahme auf eigene Erfahrungen:

„Wir haben uns auch bei allen Baugenossenschaften beworben [...], wir sind immer noch in dieser Warteliste [...]. Was viele haben, was wir nicht haben, sind diese Kontakte vom Bekanntenkreis, zum

Beispiel, wenn jemand kein Ausländer ist, dann hat man diesen Bekanntenkreis, der auch helfen kann [...].“

(Person 2 2019, 00:27:12–00:27:49)

Kulturelle Hürden

In den durchgeführten Gesprächen wurde sehr häufig auf kulturelle Hürden verwiesen, die insbesondere den Bewerbungsprozess auf eine Wohnung für internationale Studierende deutlich erschweren. Hierunter fallen Sprachbarrieren, die u.a. in der Kommunikation mit Vermieter*innen auftreten, sowie eine kulturell geprägte Erwartungshaltung hinsichtlich der Organisation von studentischem Wohnen durch die Universitäten.

Sprache

Die Sprachbarriere wurde in den durchgeführten Interviews am konkretesten als relevante Hürde benannt:

„But the most difficult during application is, I guess, the language. We are supposed to always put in our description in German. Only then we'll be able to build that communication with the owner. But if we don't put it in German, the chances are decreasing.“

(Person 10 2020: 00:09:32–00:10:28).

Auch die weiter oben dargestellte Grafik über die Identitätsmerkmale, die bei der Wohnungssuche zu Benachteiligungen geführt haben (Abbildung 5.3), zeigt, dass die quantitative Erhebung die Sprachkenntnisse als deutlich größer wahrgenommene Hürde für Studierende mit Migrationsgeschichte ergeben hat (siehe Unterpunkt „Benachteiligung aufgrund von Identitätsmerkmalen“).

Die Sprache stellt im Bewerbungsprozess eine Hürde dar, die nur mittels eines Netzwerkes, also zum Beispiel durch unmittelbare Übersetzungsarbeit von Freund*innen und/oder Bekannten, oder durch technische Hilfsmittel wie den Übersetzungsdienst Google Translate überwunden werden kann. So kann die Sprachbarriere in schriftlichem Kontakt häufig noch leichter überwunden werden, stellt die Studierenden aber im telefonischen und persönlichen Kontakt vor erhebliche Schwierigkeiten:

„Zum Beispiel, wenn ich irgendwo anrufen wollte, natürlich fällt mir das richtig schwer, weil schreiben, dann schreibt man einfach eine Musternachricht und dann lässt man das auch bei einer Freundin korrigieren. [...] Telefonisch ist, weil wir auch keine Muttersprachler sind, am schwierigsten für uns. [...] Bei Besichtigungsterminen fand ich es sehr schwer in der Gruppe, wenn es nicht einzeln war, mich zu präsentieren, weil andere so schnell beim Sprechen war. Die haben Fragen gestellt und da hatten wir gar keine Chance. Ich hatte das Gefühl, dass wir gar keine Chance haben.“

(Person 2 2019: 00:18:51–00:20:00)

Häufig ist aber gerade das Netzwerk, das Hilfestellungen durch Übersetzung geben könnte, bei Aufnahme des Studiums nicht gegeben.

Annahmen und Erwartungshaltungen

Die Annahmen zu Art und Verfügbarkeit des Wohnraums für Studierende seitens internationaler Studierender, sind mitunter kulturell geprägt:

„Die meisten internationalen Studierenden an der TU kommen aus Indien und dort ist es so wie in England oder den USA auch, dass sie auf dem Campus wohnen. Und dann kommen sie hierher und denken, dass es das hier auch gibt.“

(Person 8 2020: 00:16:35)

Die Erwartungshaltungen, wie in dem obigen Zitat illustriert, führen dazu, dass bei Ankunft in Hamburg bzw. zu Studienbeginn Schwierigkeiten auftreten, da die Realität nicht den Erwartungen entspricht:

„Back home we have the idea, the school has a hostel, and coming here is different. [...] So if I tell someone that I have issues finding an accommodation, they always ask me ‘what about the school hostels?’ But it is a different organization here. [...] The one major difference is just that we expected a hostel for every school.“

(Person 9 2020: 00:30:27–00:31:13).

Diese Diskrepanz zwischen Erwartung und realem Wohnraumangebot kann zu einer erschwerten Ausgangssituation führen, die den Zeitraum der Wohnungssuche für die internationalen Studierenden verlängert.

Finanzielle Hürden

Finanzielle Hürden bei der Wohnungssuche begegnen sowohl nationalen als auch internationalen Studierenden durchgehend. Der zeitliche Aufwand eines erfolgreichen Studiums erlaubt es Studierenden meistens nur einer geringfügigen Beschäftigung nachzugehen. Auf dem freien Wohnungsmarkt ist jedoch besonders das Einkommen ein ausschlaggebendes Kriterium, nach dem sich Vermieter*innen richten und Wohnungen vergeben. Für internationale Studierende besteht hier eine besondere Hürde im Verhältnis zum jeweils zugehörigen Aufenthaltstitel und der Erlaubnis einer Erwerbstätigkeit vor Ort nachzugehen.

Je nach Nationalität und Studienprogramm ist es internationalen Studierenden oftmals nicht möglich über eine zusätzliche Einnahmequelle zu verfügen. Dies schränkt den finanziellen Rahmen bei der Wohnungssuche enorm ein, was auch das Accommodation Office der TUHH bestätigt: „Viele internationale Studierende sagen mir, sie können höchstens 350€ für ein Zimmer bezahlen“ (Person 8 2020: 00:10:41). Hinzu kommt, dass die internationale Studierendenschaft in den meisten Fällen möblierten Wohnraum benötigt. Die Preise für Wohnraum in einem möblierten Zustand fallen jedoch weit höher aus, als die Preise, die man für gleiche Wohnungen und Zimmer in einem unmöblierten Zustand zahlt. Solche Anforderungen an die Ausstattung verstärken die finanziellen Hürden enorm.

Wo nationale Studierende beispielsweise noch in Form einer Bürgschaft auf die finanziellen Verbindlichkeiten des lokalen Wohnungsmarktes reagieren können, sind internationalen Studierenden jedoch oftmals die Hände gebunden. Ein*e internationale*r Studierende*r, deren/dessen Eltern außerhalb der EU leben, schilderte diesen Umstand wie folgt:

„Deutsche Leute können nicht verstehen, wie ich das Gehalt meiner Eltern hierher bringe. Diese Sicherheit für die Vermieter gibt es bei mir nicht.“ (Person 4 2019: 00:08:03).

Hieraus können sich für die jeweilige Person komplexe Problemketten ergeben, die eine erfolgreiche Wohnungssuche extrem erschweren. Ein Beispiel hierfür ist die intersektionelle, also vielfache Benachteiligung von internationalen

Studierenden aufgrund ihrer Nationalität und ihres Studierendenstatus, die sich anhand einer fehlenden oder nicht-akzeptierten Bürgerschaft materialisiert, wie es ein*e Interviewpartner*in im Kontext eines öffentlichen Besichtigungstermins beschreibt:

„Alle sind auch so älter, es ist schon klar, dass sie so feste Arbeit haben, als Student, als ausländischer, da ist es klar, dass man auch keine Bürgerschaft hat [...]“
(Person 2 2019: 00:04:03–00:04:34).

„Nein, das [eine Bürgerschaft aus dem Ausland] durfte man nicht [...]. Als wir meinten, dass wir eine Bürgerschaft haben, war die Frau sehr interessiert an uns. [...] Als sie dann gefragt hat, ‘wer denn’, und wir meinten, ‘der Bruder in Schweden’, dann meinte sie, dass das nicht geht.“
(Person 2 2019: 00:11:49–00:12:14).

Diese Art Bewerber*innenprofil, das sich u.a. aus der Nationalität und damit einhergehend aus dem finanziellen Status ergibt und sich von dem einer/eines “deutschen” Vollzeitangestellten unterscheidet, erschwert die Wohnungssuche auch im Hinblick auf bürokratische Anforderungen wie z.B. die SCHUFA. So stellt die SCHUFA nicht nur eine Hürde im Sinne einer Bonitätsprüfung dar, sondern birgt für internationale Studierende das Problem, dass sie diese Nachweisform oft nicht kennen:

„The most difficult part for me is being a student and not, not a full time employee. They ask for SCHUFA, most of the accommodation owners ask for SCHUFA, but initially I didn’t know what that is. Will I get a good SCHUFA? The score was like a grey area for me.“

(Person 10 2020: 00:07:58–00:09:15)

Benachteiligung aufgrund von Identitätsmerkmalen

In den durchgeführten Gesprächen und in der quantitativen Befragung wurde auch von wahrgenommener Benachteiligung oder Bevorzugung sowie von direkt kommunizierter Diskriminierung im Bewerbungsprozess aufgrund bestimmter Identitätsmerkmale berichtet. Da es meist sehr schwer ist, den tatsächlichen Grund für Ablehnungen nachzuvollziehen, und sich Diskriminierungsformen auch überlappen können, bleibt es oft unklar, ob und wann man explizit von Benachteiligung aufgrund bestimmter Identitätsmerkmale sprechen kann. Die für das Accommodation Office der TUHH zuständige Person 8, die als Schnittstelle zwischen Vermietenden und studentischen Wohnungsbewerber*innen fungiert, erklärt:

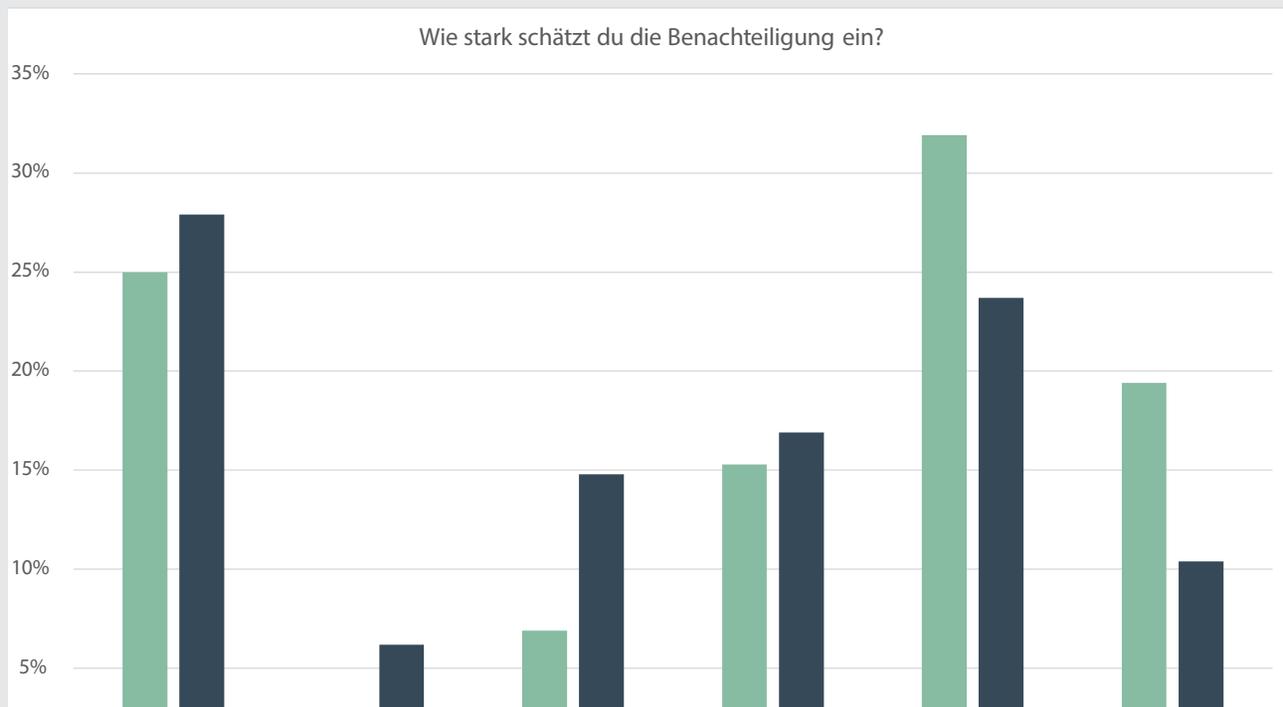


Abbildung 5.4: Wie stark schätzt du die Benachteiligung ein? Eigene Darstellung.

„Ich denke es gibt auf jeden Fall Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Zum Teil ist das offen und zum Teil nicht. Also wie gesagt gibt es diesen Studenten, der immer, wenn er erzählt, dass er aus Syrien kommt, dem Vermieter dann plötzlich in letzter Sekunde doch noch ein Grund einfällt, warum er die Wohnung nicht kriegen kann. Oft bekommt man die Diskriminierung ja auch nicht mit. Es gibt Studierende, die sagen, dass sie eine Woche gesucht und alle Vermieter angeschrieben haben und nie Antworten bekommen. Da weiß man natürlich nie die Gründe. Ich kenn das ja auch von meiner eigenen Suche, wo ich dann nur von der Hälfte der Leute überhaupt eine Antwort bekomme. Ich weiß dann nicht, was die Gründe sind. Manchmal kommt dann nach Monaten doch noch eine Antwort, wo sich für die lange Wartezeit entschuldigt wird, weil man so viele Anfragen erhalten habe. Aber es kann natürlich auch sein, dass Leute keine Antwort bekommen, weil sie aus einem bestimmten Land kommen oder auf Englisch schreiben. Man kann nie wissen, warum es dann nicht wirklich klappt“.

(Person 8 2020: 48:29–51:46).

Auch von einer studierenden Person of Colour wurde die Diskriminierung als uneindeutig aber dennoch wahrnehmbar beschrieben:

„Naja, man kann bei so vielen Bewerbern nie den wirklichen Grund wissen, warum man nicht genommen wird, aber ich glaube schon auf jeden Fall, dass es einen Unterschied macht. Aber ich glaube, Wohnungssuche ist für jeden schwierig und Diskriminierungsmerkmale überlappen sich dann auch.“

(Person 5 2019: 09:03–09:22).

Auch wenn die Gründe für Ablehnungen also häufig nicht zur Gänze nachvollziehbar sind, gibt es offensichtlich Diskriminierungen und Benachteiligungen aufgrund von verschiedenen Identitätsmerkmalen. Aufgrund der schweren Nachvollziehbarkeit wird das Erfahrungswissen der Betroffenen als gewichtig erachtet. Dies wird zusätzlich im Zusammenhang mit der Wohnungssuche relevant, weil befürchtete und/oder erlebte Benachteiligungen an sich bereits große Belastungen mit sich bringen und Hürden darstellen. Anhand der hier ausgewerteten quantitativen Umfrage ist zu sehen, dass Studierende mit Migrationsgeschichte im Verhältnis zu Studierenden ohne Migrationsgeschichte länger

nach Wohnraum suchen und auch weniger Rücklauf auf ihre Anfragen bekommen (siehe Abbildung 5.1 und 5.2).

Auch Abbildung 5.4 gibt Aufschluss über die zum Teil gravierenden Unterschiede bei der Einschätzung der eigenen Benachteiligung von Studierenden mit und ohne Migrationsgeschichte.

Die Abbildung 5.3 zeigt, dass die Identitätsmerkmale, bei denen sich die Angaben zwischen den Personen mit und ohne Migrationshintergrund am stärksten unterscheiden, in erster Linie der Name und die Nationalität sind. Während nur 0,9% der Studierenden ohne Migrationsgeschichte Benachteiligung aufgrund ihres Names erlebt haben, waren dies bei den Studierenden mit Migrationsgeschichte 18,1%. Bei der Nationalität ist dieser Unterschied noch größer: 1,7% der ersteren Studierenden erlebten Benachteiligung bei der Wohnungssuche aufgrund ihrer Nationalität, im Vergleich dazu fühlten sich 29,2% der letzteren Studierenden wegen ihrer Nationalität benachteiligt. Dass Studierende mit Migrationshintergrund anhand dieser beider Merkmale – die auch auf unterschiedliche Arten miteinander korrelieren – häufig unterschiedliche Formen der Diskriminierung erleben, bestätigte sich auch bei der Auswertung der qualitativen Interviews.

Name

Wie bereits bei der Diskussion des Forschungsstandes erläutert, spielt der Name als zentrales Identifikationsmerkmal eine große Rolle im Hinblick auf den Erfolg oder Misserfolg bei der Wohnungssuche (vgl. Institut für Organisationsökonomik 2011). Auch die Auswertung unserer quantitativen Forschung zeigt deutlich, dass Personen mit Migrationshintergrund anhand ihrer Namen benachteiligt werden.

Im Gegenzug dieser Benachteiligung kann ein deutsch klingender Name einer Person, die eine Migrationsgeschichte hat oder der aufgrund ihres Erscheinungsbildes eine Migrationsgeschichte zugeschrieben wird, Vorteile verschaffen. In den qualitativen Befragungen haben zwei Personen beschrieben, dass sie das Gefühl haben, ihre deutschen Namen würden ihnen Vorteile verschaffen. Sie stellten fest, dass ihnen

erst mit der oberflächlichen Bewertung ihres vermeintlich ausländischen Erscheinungsbildes eine Migrationsgeschichte zugeschrieben würde, was ihnen wiederum Nachteile verschaffe. In diesem Zusammenhang schildert Person 7 eine individuelle Lösungsstrategie:

„Mit meinem deutschen Namen habe ich absichtlich versucht, möglichst weiß zu erscheinen, indem ich dem Vermieter einen Scan vom Ausweis meiner Mutter mit ihrem Passfoto geschickt habe, weil sie im Gegensatz zu mir als weiß gelesen wird. Ich habe dann auch schnell eine Zusage bekommen.“
(Person 7 2019: 00:05:23–00:05:55).

Nationalität

Sowohl die quantitative als auch die qualitative Befragung bestätigen, dass es eine klare Benachteiligung von bestimmten Nationalitäten gibt. Dies wird von Person 8 vor dem Hintergrund ihrer Erfahrung in einer vermittelnden Rolle bestätigt:

„Es haben mir ja Vermieter auch ganz klar gesagt, was sie Studierenden natürlich nicht sagen würden, dass sie auf jeden Fall niemanden aus einem arabischen oder afrikanischen Land haben wollen.“
(Person 8 2020: 51:46–51:59).

Ebenso wie beim Namen kann die Diskriminierung aufgrund der Nationalität auch den Effekt haben, dass deutsche Staatsangehörige, die als ausländisch wahrgenommen werden, sich im Gegenzug Vorteile verschaffen, indem sie ihre deutsche Identität in den Vordergrund rücken. Person 5 hatte mit Hilfe persönlicher Kontakte die Möglichkeit erhalten, in eine Wohnung zu ziehen, ohne die Vermietenden persönlich zu treffen. Nach der Zusendung einer Ausweiskopie kurz vor dem Zustandekommen des Einzugs, wurde die Zusage entzogen. Die Person, die sich als deutsche Person of Colour identifiziert, sieht die Ablehnung in ihrem nicht-weißen Erscheinungsbild begründet:

„Ich habe ja nicht mal wirklich einen Migrationshintergrund, also ist es echt das Erscheinungsbild vom Foto, was sie von mir auf dem deutschen Pass sehen. Was anderes kann es nicht sein. Mehr Information als den Ausweis mit dem Passfoto kriegen sie ja nicht.“
(Person 5 2019: 10:03–10:30).

Erscheinungsbild

Die sowohl von Person 5 als auch von Person 7 beschriebenen Geschehnisse im Zusammenhang mit deutschen Identitäten und vermeintlich ausländischen Erscheinungsbildern, lassen auf eine Benachteiligung von rein äußerlich als „fremd“ stigmatisierten Personen schließen. Des Weiteren stellte Person 5 heraus, dass auch nach der erfolgreichen Wohnungssuche Alltagsprobleme im Zusammenhang mit dem Erscheinungsbild bestehen bleiben:

„Ich denke, als Person of Colour ist es immer schwieriger, wenn man in einen studentischen weißen Kreis kommt. Wenn die Nachbarschaft dann rassistisch ist, fällt man schnell auf und man will nicht, dass man da wohnt. Da kommen dann schon auch mal Beschwerdebriefe ein, dass man sich nachts vor der Person erschrecken würde. Diese Diskriminierung ging alles nur über Briefe. Keiner hat mit mir geredet, die direkte Kommunikation wurde da komplett abgeblockt.“
(Person 5 2019: 07:32–08:05).

Abbildung 5.4 zeigt die allgemeine Einschätzung der Benachteiligung durch die von uns abgefragten Identitätsmerkmale von den Studierenden mit Migrationsgeschichte im Vergleich zu denen ohne einen solchen Hintergrund: Studierende mit Migrationsgeschichte fühlen sich insgesamt zu 51,4% stark oder sehr stark durch ihre Identitätsmerkmale beeinflusst. Für die Studierenden ohne Migrationsgeschichte beträgt der Wert nur 33,7%. Umgekehrt sind es von dieser Gruppe 48,9% und 33,3% von den Studierenden mit Migrationsgeschichte, die keine Benachteiligung erfahren oder sich gar nicht stark und nicht stark davon beeinflusst fühlen.

5.4 Lösungsansätze

Individuelle und informelle Lösungen

Auf die aus den Hürden resultierenden Problemlagen von internationalen Studierenden wurde auf unterschiedliche Weise reagiert. In allen Interviews wurden individuelle und informelle Lösungen benannt, die symptombehandelnd eingesetzt wurden und vorübergehende Umgangsweisen geschaffen haben. Hierzu zählen Netzwerke,

Doppelbelegungen und angepasstes Verhalten. Nachfolgend werden diese Umgangsweisen und temporären Lösungen im Überblick dargestellt:

Netzwerke

Eine Strategie im Umgang mit den benannten Hürden stellt die Nutzung bzw. Etablierung von Netzwerken dar. Diese Netzwerke bestehen in Form von Student Associations, also Zusammenschlüssen von Studierenden beispielsweise einer bestimmten Nationalität, die die Ankunft von neuen Studierenden betreuen und dabei helfen sich zurechtzufinden (vgl. Person 10 2020: 00:01:02–00:01:32). Dazu gehören Veranstaltungen, aber auch Hilfestellung hinsichtlich der Wohnungssuche, bei Umzügen und durch entsprechende Tipps. Diese Netzwerke bestehen teilweise auch in Online-Foren, wie facebook und WhatsApp-Gruppen (vgl. ebd.: 00:25:21–00:25:55). Darüber hinaus gibt es private YouTube-Kanäle von (ehemals) Studierenden, die ihre Erfahrungen teilen und über die Organisation des studentischen Wohnens in Deutschland berichten (vgl. ebd.: 00:27:11–00:28:00).

Ein Vorteil der Netzwerke besteht darin, dass die internationalen Studierenden, die neu an die Universität kommen, in die Gemeinschaft aufgenommen werden und Hilfestellungen erhalten. Diese Hilfestellungen bestehen zum Beispiel darin, dass Studierende in Hamburg die Wohnungsbesichtigungen für Studierende, die sich noch im Ausland befinden, durchführen und mittels Videochat-Funktion den Kontakt zu dem/der potenziellen Vermieter*in herstellen (vgl. ebd.: 00:22:44–00:23:02). Diese Art der Wohnungsbesichtigung wird häufig verwendet und ist von Vermieter*innenseite größtenteils akzeptiert (vgl. ebd.: 00:23:13:00–00:23:37).

Doppelbelegungen

Lokale Netzwerke helfen auch in akuten Situationen, zum Beispiel wenn internationale Studierende, die nach Deutschland kommen, am Flughafen stehen und keine Unterkunft haben. Eine erprobte Lösung, die vielfach genannt wurde, sind informelle Doppelbelegungen. So werden neue Studierende, die bei Ankunft keinen Wohnraum haben, von anderen Studierenden aufgenommen (vgl. Person 10 2020: 00:16:17–00:16:45)

Diese Form von Doppelbelegung wird auch genutzt, um die schwerwiegende Hürde der Wohnungsgeberbestätigung auf informellem Weg temporär zu umgehen:

“It was discussed that students, who are already living in apartments, can hand in the Wohnungsgeberbestätigung for a brief period to these freshmen people.”
(ebd.: 00:17:29–00:17:43)

Ein*e weitere*r Interviewpartner*in berichtete davon, dass internationale Studierende durch bestehende Netzwerke untereinander Wohnraum untervermieten und von gegenseitigen Netzwerken profitieren, um Wohnraum zu finden:

„He was moving to Frankfurt after he finished his masters. He’s from Cameroon and after he finished his masters, he had a job in Frankfurt. He had two weeks left to stay in his house, so he left it for me to stay and it was through his network, he asked someone, someone was subletting his place for a month. And then I moved.”
(Person 9 2020: 00:27:07–00:27:46)

Angepasstes Verhalten

Eine häufig angewandte und in verschiedenen Interviews auf unterschiedliche Weise geschilderte individuelle Lösung besteht in der Anpassung an (erwünschtes) Verhalten im Bewerbungsprozess. Unter anderem berichteten internationale Studierende davon, dass die Nationalität in den Bewerbungsschreiben nach und nach weggelassen wurde und „ausländische“ Vornamen „eingedeutscht“ wurden:

„Vorher haben wir immer, ganz am Anfang, in unseren Nachrichten geschrieben, woher wir kommen, weil wir gedacht haben, je ausführlicher man das schreibt, desto besser [...]. Weil wir aber gar keine Antwort bekommen haben, haben wir aufgehört, das zu schreiben, woher wir kommen [...]. Etwas Anderes, das wir gemacht haben, ist den Namen meines Freundes in die ‘deutsche Version’ des Namens zu verändern, also aus ‘Yanis’ ‘Jannis’ [Namen anonymisiert]. Ich glaube, das hat auch richtig geholfen.”
(Person 2 2019: 00:22:01–00:22:40)

Ein*e andere*r Studierende*r berichtete davon, dass es helfe, möglichst viele Details von sich zu berichten, obwohl auch hier die Nationalität eher als hinderlich beschrieben wurde, sowie sich möglichst auf Deutsch zu bewerben und den Studierendenstatus zu erwähnen (vgl. Person 9 2020: 00:19:07–00:21:39).

Potenzielle gesamtheitliche Lösungen

Da Antidiskriminierungsarbeit und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sehr lange Prozesse mit tiefgreifenden revolutionären, gesellschaftlichen und politischen Anforderungen sind, werden wir an dieser Stelle nicht weiter darauf eingehen. Neben der offensichtlichen Lösung, dass deutlich mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen müsste, der allen Bewerber*innen gleichermaßen ohne jegliche Vorbehalte und Benachteiligung zugänglich wäre, konnten auf Basis der qualitativen Forschung konkrete gesamtheitliche Lösungsansätze herausgearbeitet werden. Im Folgenden werden zwei Vorschläge dargestellt, deren Umsetzung unmittelbar möglich wäre:

Accommodation Offices

Im Laufe der Forschungsarbeit haben besonders die qualitativen Erhebungen aus den Expert*inneninterviews in den Universitätskontexten der HCU und TUHH dafür gesorgt zu verstehen, worin spezielle Hürden und Schwierigkeiten bestehen und welche individuellen Lösungsansätze umgesetzt werden bzw. welche gesamtheitlichen Ansätze zu einer Verbesserung der Problematik führen könnten. Dadurch, dass an beiden Standorten Interviews mit Stellvertreter*innen des gleichen universitären Organs geführt wurden, lassen sich die verschiedenen lokalen Arbeitsweisen darstellen und hinsichtlich ihrer Effektivität gegenüberstellen. Vergleichend lässt sich sagen, dass das Konzept eines Accommodation Offices, wie das der TUHH, als sehr zielführend zu bezeichnen ist und das Potential eines "minimalistischen" International Offices weit überschreitet.

Es bedarf eines Angebots von Seiten der Universitäten, das speziell auf die betreuungs- und beratungsintensive Wohnungssuche von internationalen Studierenden ausgerichtet ist und über entsprechende Ressourcen verfügt, da ein International Office dieser Aufgaben aus

Kapazitätsgründen kaum oder nur annähernd gerecht werden kann (vgl. Person 11 2020: 00:04:58). Kapazitätsgründe sind demnach in beiden Fällen ein ausschlaggebender Faktor für die Effektivität der Arbeit. Wo auf der einen Seite nicht genug Mittel vorhanden sind, um die Problematiken von internationalen Studierenden gesondert zu bearbeiten, ist auf der anderen Seite bereits seit mehreren Jahre eine spezialisierte Anlaufstelle aktiv, die jedoch nur von einer einzelnen Person geleitet wird. Auch hier wurde im Laufe des Interviews der Wunsch geäußert, die Kapazitäten zu erweitern, um die stetig anwachsende internationale Studierendenschaft zielführend zu beraten. Als Lösungsvorschlag bieten wir daher die Einführung eines hamburgweiten hochschulübergreifenden Accommodation Offices an, um gezielt auf die Problematiken bei der Wohnungssuche vor Ort zu reagieren. Wichtig wäre zudem eine überregionale Kooperation der verschiedenen Accommodation Offices, um Informationen und Angebote im Sinne der Wohnungssuchenden auszutauschen. Gerade hierzu sah sich die Anlaufstelle der TUHH aufgrund ihres Alleinstellungsmerkmals aktuell nicht verpflichtet und bestand darauf, das persönliche Netzwerk ausschließlich für ihre eigenen Studierenden zu nutzen. Durch die Zusammenarbeit verschiedener Standorte könnte sich jedoch ein spezialisierter Informationsfluss herauskristalisieren, auf den schneller und gezielter zurückgegriffen werden könnte, um letztlich die Barrieren bei der Wohnungssuche zu minimieren.

Wohnungsgeberbestätigung

In den Interviews, die mit internationalen Studierenden sowie mit Expert*innen aus dem Universitätsumfeld geführt wurden, wurden diverse strukturelle Hürden benannt, welche die Wohnungssuche für die entsprechende Personengruppe erschweren bzw. den Erfolg auf eine Wohnung deutlich mindern. Hierzu zählt insbesondere der Erhalt einer Wohnungsgeberbestätigung, die für eine erfolgreiche Integration internationaler Studierender notwendig ist. An die Wohnungsgeberbestätigung knüpft eine Reihe bürokratischer Prozesse, was im Verlauf eines Interviews als „Teufelskreislauf“ bezeichnet wurde (vgl. Person 8 2020: 00:10:21). Eine Abschaffung der Wohnungsgeberbestätigung für internationale Studierende würde sich

positiv auf die ohnehin schon extrem erschwerte Wohnungssuche auswirken und diese in einem erheblichen Maße vereinfachen. In Fällen, in denen Meldebehörden Zweifel am tatsächlichen Ein- oder Auszug einer Person der internationalen Studierendenschaft haben, könnte man die jeweilige Universität als die bescheinigende Stelle institutionalisieren. Dieser Vorschlag geht mit der Empfehlung zur Ausweitung der Ressourcen der International Offices einher und nimmt die Universitäten in die Pflicht, sich der vielfältigen, strukturellen Hürden bei der Wohnungssuche für internationale Studierende anzunehmen.

5.6 Fazit

Die Problemlagen von internationalen Studierenden, die aus den benannten Hürden hervorgehen, bestehen in erster Linie in einem erschwerten Bewerbungsprozess, in einer extrem beschränkten Wahlmöglichkeit des Wohnraums sowie in daraus resultierenden Einschränkungen im Studium und einer generellen Chancenungleichheit hinsichtlich einer erfolgreichen Wohnungssuche.

Die beschriebenen Hürden bei der Wohnungssuche für Studierende mit (zugeschriebener) Migrationsgeschichte oder internationale Studierende sind alle hoch aktuell und resultieren in einer unbefriedigten Wohn- und Studiensituation. Durch die umfangreichen Forschungsergebnisse konnte festgestellt werden, dass Rassismus als maßgebende Hürde die Hauptursache für viele Diskriminierungsformen bei der Wohnungssuche von internationalen Studierenden bzw. Studierenden mit Migrationsgeschichte ist. Die aufgeführten informellen Lösungsmethoden reichen nicht aus, sind teilweise nicht legal und setzen ein Netzwerk voraus, auf welches nicht jede*r Studierende*r zurückgreifen kann. Wir kommen zum Schluss, dass es mehr Unterstützung für diese Studierenden geben muss. Jede Universität sollte eine Stelle im International Office haben, welche Studierende bei der Wohnungssuche unterstützt. Zusätzlich sollten die bürokratischen und strukturellen Hürden gezielt angegangen und nach Möglichkeit beseitigt werden. Universitäten sollten internationalen Studierenden früher den Bescheid auf Zusage des Studienplatzes senden, damit sie mehr Zeit haben, sich um Visum und eine legale Unterkunft zu kümmern. In fünf Tagen in einer

Großstadt wie Hamburg eine Wohnung zu finden, ist fast unmöglich; und trotzdem musste Studierende*r 9 (siehe oben) diese Hürde nehmen. Es gibt großen und vor allem dringenden Handlungsbedarf. Studierende, egal welcher Herkunft, brauchen die gleichen Bedingungen, um erfolgreich studieren zu können. Gleichberechtigung muss unser Ziel sein.

6. Abschließendes Fazit

Im Zuge des Lehrforschungsprojektes wurden verschiedene Aspekte des studentischen Wohnens in Hamburg betrachtet, analysiert und evaluiert. Hierbei konnten einige Faktoren identifiziert werden, die dazu führen, dass die Lage von Studierenden auf dem Wohnungsmarkt als prekär bezeichnet werden kann. Dies beginnt bei den rechtlichen Rahmenbedingungen, die die Thematik studentisches Wohnens auf Bundesebene rahmen: Die im BAföG vorgesehene Wohnkostenpauschale, welche erst 2019 erhöht wurde, entspricht in ihrem Umfang weder den Wohnkosten, die im Zuge unserer Online-Umfrage ermittelt wurden, noch den Durchschnittsmieten für studentisches Wohnen in Hamburg, die in anderen Studien errechnet wurden. Dass der Wohnkostenbetrag im BAföG pauschal für das gesamte Bundesgebiet festgelegt wurde, erscheint angesichts des stark variierenden Mietniveaus in deutschen Städten als nicht gerechtfertigt. Die hohe Anzahl der erwerbstätigen Studierenden (58,6%), die als Grund für ihre Erwerbstätigkeit die Notwendigkeit benennen, für ihren Lebensunterhalt aufzukommen, bekräftigt die Annahme, dass BAföG-Förderung keine ausreichende finanzielle Unterstützung für das Studium darstellt. Abgesehen davon ist auch der bürokratische Aufwand bei einem BAföG-Antrag als hoch zu bewerten und stellt für manche Studierende eine Hürde dar. Ein weiterer staatlicher Fördertopf, der explizit das Thema Wohnen anspricht, resultiert aus dem Bundesgesetz für das Wohngeld. Obwohl ein Zuschuss aus diesem Fördertopf rechtlich vielen Studierenden zusteht, wird dieser nur selten beantragt. Auch hierbei vermuten wir, dass der bürokratische Aufwand ausschlaggebend ist.

Das bundesdeutsche Mietrecht beinhaltet einige Sonderregelungen für Studierendenwohnheime. So gelten diverse Kündigungsfristen nicht für Mietverträge in Wohnheimen und auch die Mietpreisbremse entfaltet auf Wohnheime keine

Wirkung. Dies ist einer der Hauptgründe, warum die Errichtung und Vermietung von privaten Wohnheimen von privaten Investoren zunehmend als neue Anlagemöglichkeit entdeckt werden. Dieser Umstand ist privatwirtschaftlich nachvollziehbar, politisch jedoch keineswegs. Besonders bemerkenswert und diskussionswürdig scheint uns, dass die Politik private Wohnheime als hilfreiche Ergänzung zu den staatlichen Wohnheimen des Studierendenwerks ansieht. Der Bau von neuen Wohnheimplätzen des Studierendenwerks in Hamburg kann demgegenüber als nur wenig ambitioniert eingeschätzt werden, da mit den Planungen bis 2030 nicht einmal der Bundesdurchschnitt der Versorgungsquote von staatlichen Wohnheimplätzen im Verhältnis zur Studierendenzahl erreicht werden kann. Im Zusammenhang mit dem 2019 erlangten Exzellenzstatus der Universität Hamburg wird zudem prognostiziert, dass noch mehr Studierende nach Hamburg ziehen werden. Die Versorgungslage der Studierenden mit Wohnraum droht sich daher weiter zu verschlechtern.

Auf dem freien Wohnungsmarkt, der aufgrund der geringen Zahl an Wohnheimplätzen des Studierendenwerks für die große Mehrheit der Studierenden den einzigen Zugang zu Wohnraum bietet, werden Studierende neben den gesetzlichen Hürden vor weitere Komplikationen gestellt. Mittlerweile ist es gängige Praxis, dass Vermieter*innen eine Vielzahl an zusätzlichen Dokumenten vor einem Vertragsabschluss fordern. Neben SCHUFA und Einkommensnachweisen wird vor allem bei Studierenden auch oft eine Bürgschaft der Eltern verlangt. Beim Einkommensnachweis wird von Vermieter*innen oft ein Einkommen erwartet, das dem Dreifachen der Miete entspricht. Diese Forderung können viele Studierende mit ihrem Einkommen nicht erfüllen und benötigen deshalb die Bürgschaft der Eltern. Dies führt dazu, dass Studierende zunehmend von den finanziellen Umständen der Herkunftsfamilie abhängig sind. Ein Folgeproblem ist die sogenannte Wohnungsgeberbestätigung, ein weiteres Formular, welches von manchen Vermieter*innen gefordert wird. Die Wohnungsgeberbestätigung dokumentiert das letzte Mietverhältnis und kann nur an Personen ausgestellt werden, die Vertragspartner*in im Mietvertrag waren. Bei Bürgschaften der Eltern wird teilweise auch der Mietvertrag direkt mit den

Eltern abgeschlossen. Als Folge kann am Ende keine Wohnungsgeberbestätigung für Studierende ausgestellt werden.

Generell ist zu beobachten, dass die Gruppe der Studierenden bei privaten Vermieter*innen nicht als sehr beliebt angesehen wird. Zusammen mit den oben dargestellten rechtlichen und praktischen Hürden führt dies dazu, dass Studierende auf dem Hamburger Wohnungsmarkt Kompromisse eingehen müssen und zwar vor allem bei der Lage und der verkehrlichen Anbindung ihrer Wohnung. Die höchste Kompromissbereitschaft besteht jedoch unserer Studie zufolge beim finanziellen Aspekt der Wohnungssuche: das heißt viele Studierende zahlen mehr für ihre Unterkunft, als sie anfangs als angemessen und tragbar erachtet haben. Dass hierbei die Kompromissbereitschaft höher ist, als bei dem Kriterium der Lage der Wohnung, lässt sich deutlich an den Visualisierungen der Wohnorte der Online-Umfrage-Teilnehmenden ablesen. Ein Großteil lebt innerhalb der innerstädtischen Bereiche. Jedoch wurde auch festgestellt, dass eine deutliche Diskrepanz zwischen Wohnungswunsch und realer Wohnsituation besteht.

Die Kompromisse, die bei der Höhe der Miete eingegangen werden, bedeuten für viele Studierende, dass neben dem Studium einer Erwerbstätigkeit nachgegangen werden muss. Bei der Online-Umfrage wurde ermittelt, dass 77% der Studierenden neben dem Studium arbeiten. Dass folglich der Stresslevel steigt und die Studienleistung sinkt, ist nicht verwunderlich. Wie oben erwähnt, arbeiten fast 60% der befragten Studierenden um ihren Lebensunterhalt zu finanzieren, welcher für Studierende in Hamburg zu einem Großteil aus den Wohnkosten besteht. Somit kann der Schluss gezogen werden, dass durch die schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt und die notwendige Erwerbstätigkeit der Studienalltag jedenfalls erschwert und der Studienverlauf potenziell negativ beeinflusst wird. Die Kompromissbereitschaft beim Thema Finanzierung führt jedoch dazu, dass diese Problematik nicht sehr deutlich in Erscheinung tritt. Aus der Visualisierung der Wohnorte der Studierenden in den Karten ist eine Problemlage für den studentischen Wohnungsmarkt nicht ersichtlich, da sich ein Großteil der Wohnungen in attraktiver Lage befindet. Die Studierenden weichen offensichtlich generell nicht aus Kostengründen auf

periphere Lagen aus, sondern nehmen finanzielle Belastungen und Erwerbstätigkeit in Kauf, um in innerstädtischen Lagen zu wohnen. Wie sich dies auf die Studienleistungen und den Stresslevel der Studierenden auswirkt, ist jedoch auf den Karten nicht zu sehen.

Abgesehen von der Analyse der allgemeinen Situation für Studierende auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, wurde zudem die Gruppe der Studierenden mit Migrationshintergrund und der internationalen Studierenden betrachtet. Mehrere Interviews und die Online-Umfrage bestätigten, dass diese Gruppe mit enormen Hürden und Diskriminierung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt konfrontiert ist. Für internationale Studierende ist zudem die Zeit für die Wohnungssuche sehr begrenzt, da das Zeitfenster zwischen Studienplatzzusage der Hochschule, Visumsantrag und Semesterbeginn nur sehr knapp bemessen ist. In so einer Situation wäre ein persönliches Netzwerk zur Unterstützung bei der Wohnungssuche sehr hilfreich. Dieses Instrument wird von vielen Studierenden als große Hilfe angesehen. Die meisten internationalen Studierenden verfügen jedoch über keine Kontakte, wenn sie neu in der Stadt ankommen. Das Accommodation Office der TUHH ist hier eine sehr gute Anlaufstelle, die bei der Wohnungssuche unterstützend tätig ist. Eine solche Einrichtung gibt es jedoch nicht an allen Hamburger Hochschulen und das Accommodation Office der TUHH ist mehr als ausgelastet. Eine solche Einrichtung wäre unseres Erachtens an jeder Hamburger Hochschule wünschens- und empfehlenswert. Zudem könnte dieser Service durch eine Mietrechtsberatung ergänzt werden, da die traditionellen Anlaufstellen für Mietrechtsberatung von jungen Menschen wenig frequentiert werden. Als größte Hürde bei der Wohnungssuche wurde bei internationalen Studierenden die Sprachbarriere identifiziert, eine Beratung auf Englisch wäre daher wünschenswert. Zu diesen Schwierigkeiten kommt hinzu, dass internationale Studierende meist möblierte Zimmer brauchen, welche analog zu den Wohnheimen auch von der Mietpreisbremse befreit sind. Neben den Schwierigkeiten bei der Ankunft in einem neuen Land sehen sich daher viele internationale Studierende mit einer hohen finanziellen Belastung für Wohnkosten konfrontiert.

Insbesondere die oben dargestellte Betrachtung einer Teilgruppe von Studierenden

zeigt eindrücklich, dass Studierende keine homogene Gruppe sind. Dies spiegelt sich auch auf dem Hamburger Wohnungsmarkt wieder: Manche Studierende sind aufgrund von persönlichen Merkmalen mit weiteren Schwierigkeiten konfrontiert. Mit diesem Lehrforschungsprojekt wurden vielfältige Punkte aufgezeigt, bei denen dringender Handlungsbedarf besteht. Wir würden uns freuen, wenn diese Beachtung finden und unsere Ergebnisse in weitere Forschungen, in die Weiterentwicklung von Unterstützungsangeboten und in die Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation von Studierenden einfließen.

7. Quellenverzeichnis

Literaturquellen:

Berghoff, Sonja/Hachmeister, Cort-Denis (2019): Im Blickpunkt: Studentisches Wohnen 2003 und 2018. Wo Studierende unterkommen – gestern und heute. Gütersloh.

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW) (2013): Studentisches Wohnen in Deutschland. Kurzgutachten zu Entwicklungen, Trends und Potenzialen für Studentisches Wohnen. Berlin.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2019): Drucksache 21/18515 – Haushaltsplan 2019/2020. Hamburg.

CBRE GmbH (2018): Studentisches Wohnen 2018. Marktreport. Berlin.

CDU Hamburg (2019): Unser Hamburg: Wir wachsen zusammen. Hamburg.

Deutscher Bundestag (2016): Bundestagsdrucksache 18/8620 Entwurf eines Ersten Gesetzes zur zur Änderung des Bundesmeldegesetzes und weiterer Vorschriften. Berlin.

Deutsches Studentenwerk (2018): Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht 2018. Berlin.

Diekmann, Andreas (2007): Empirische Sozialforschung: Grundlagen, Methoden, Anwendungen. Originalausgabe. Hamburg.

Döpke, Marius (2019): Junge Haushalte unter Druck. Zur Rolle steigender Mietkosten junger Haushalte im Kontext finanzieller und individueller Freiheit. Unveröffentlichte Master-Thesis. HafenCity Universität. Hamburg.

FDP (Freie Demokratische Partei) Landesverband Hamburg (2019): Programm der Hamburger Freien Demokraten zur Wahl der Bürgerschaft am 23. Februar 2020. Hamburg.

Glatter, Jan/Hackenberg, Katharina/Wolff, Manuel (2014): Zimmer frei? Die Wiederentdeckung der Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte. In: Raumforschung und Raumordnung. Band Nr. 72. S. 385–399.

DIE GRÜNEN Hamburg (2019): Hamburg hat eine Wahl – Grünes Zukunftsprogramm für unsere Stadt. Hamburg.

Häder, Michael (2010): Erhebungsmethoden: Befragung. In: Ders.: Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. Wiesbaden. S.187–193.

Kiliç, Emsal (2010): Diskriminierung von Migranten bei der Wohnungssuche – eine Untersuchung in Berlin. In: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Landesstelle für Gleichstellung – gegen Diskriminierung (Hg.): Deutscher Name – Halbe Miete? Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Berlin. S. 25–28.

Die Linke Landesverband Hamburg (2019): Wahlprogramm zur Bürgerschaftswahl am 23. Februar 2020. Hamburg.

Mayring, Philipp (2003): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. Weinheim.

Middendorff, Elke/Apolinarski, Beate/Becker, Karsten/Bornkessel, Philipp/Brandt,Tasso/Heißenberg, Sonja/Poskowsky, Jonas (2016): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016, 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF)

Ruhnke, Sabine (2009): Studentisches Wohnen im Wandel: Veränderte Wohnanforderungen einer ausdifferenzierten Zielgruppe. Fallstudie Trier. Trier.

Schirmer, Hendrik (2017): So leben Studierende in Hamburg. Zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Studierenden in Hamburg 2016. Studierendenwerk Hamburg. Hamburg.

Statistisches Bundesamt (2020) : BAföG – Geförderte Personen und finanzieller Aufwand: Deutschland, Jahre, Personenkreis 1991–2018. Statistisches Bundesamt Deutschland.

Statistisches Bundesamt, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (Hg.) (2016). Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn.

Thielsch, Meinold. T./Weltzin, Sabine (2009). Online-Befragungen in der Praxis. In Torsten Brandenburg / Meinold T. Thielsch (Hg.), Praxis der Wirtschaftspsychologie: Themen und Fallbeispiele für Studium und Praxis. Münster. (S. 69–85)

Wagner-Schelewsky, Pia/Hering, Linda (2019): Online-Befragung“, in: Baur, Nina/Blasius, Jörg (Hg.): “Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung“, Wiesbaden: Springer, S. 787-800.

Wank, Johanna/Willige, Janka/Heine, Christoph (2009): Wohnen im Studium. Ergebnisse einer Online-Befragung im März und April 2009 im Auftrag des Deutschen Studentenwerks. Hannover.

Internetquellen:

Bayerischer Rundfunk (2017): Wir müssen draußen bleiben. Warum Hanna zur Besichtigung eingeladen wird und Ismail nicht. (<https://www.hanna-und-ismail.de>, 29.12.2019)

Beauftragte der Bundesregierung für Migration Flüchtlinge und Integration (BBMFI) (2005): Bericht über die Lage der Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland. (<http://doczz.com.br/doc/954251/text-lagebericht1>, 30.12.2019)

Bezirk Harburg (2015): Sie ziehen um? Ab 1. November 2015 benötigen Sie eine Wohnungsgeberbestätigung. (<https://www.hamburg.de/presse-meldungen-bezirke/4614014/2015-10-08-hamburg-bundsmeldegesetz/>, 10.01.2020)

Bundesanzeiger Verlag GmbH (2016): Änderung des Bundesmeldegesetzes und weiterer Vorschriften. (<http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/086/1808620.pdf>, 23.01.2020)

Bundesministerium für Bildung und Forschung (2012): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012. (https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/01_20-SE-Hauptbericht.pdf, 23.01.2020)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (2016): Die Mietpreisbremse. (http://mietpreisbremse.bund.de/WebS/MPB/SharedDocs/Downloads/DE/Mietpreisbremse_Maklercourtage.pdf?__blob=publicationFile&v=4, 24.01.2020)

Bundeszentrale für politische Bildung (bpb) (2012): Fragetypen und Antworten. (<http://www.bpb.de/lernen/grafstat/51677/fragetypen-und-antworten>, 07.01.2020)

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW) (2016): Menschen mit Migrationshintergrund zahlen elf€ mehr Miete pro Monat. (https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.547530.de/16-47-3.pdf, 09.01.2020)

FDS gemeinnützige Stiftung (2020): Smartments Student Borgfelder Allee – Startseite. (<https://www.smartments-student.de/standorte/hamburg-borgfelder-allee>, 17.01.2020)

Freie und Hansestadt Hamburg. Studierendenwerksgesetz – StWG vom 29.06.2005. (<http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlr-StudWGHA2005rahmen&doc.part=X>, 24.01.2020)

Holm, Andrej/Junker, Stephan (2019): Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile. Düsseldorf/Berlin. (https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf, 23.01.2020)

Höppner, Luisa/Urbach, Thoya/Schnücke, Anika/Trietsch, Jana (2018): Der große Hamburger Wohnheimguide. (<https://fink.hamburg/2018/07/studi-wohnheim-hamburg/>, 17.01.2020)

International Campus GmbH (2020): Willkommen an Bord. Dein Studentenwohnheim in Hamburg Altona. (<https://www.the-fizz.com/studentenwohnheim/hamburg-altona>, 17.01.2020)

Institut für Organisationsökonomik (2011): Hat Julia aufgrund ihres Vornamens Wettbewerbsvorteile gegenüber Ayse und Chantal? Ein Experiment auf dem Beziehungs-, Nachhilfe- und Wohnungsmarkt. (https://www.wiwi.uni-muenster.de/io/sites/io/files/forschen/downloads/dp-io_02_2011.pdf, 10.12.2019)

Kowalski, Christoph/Kreff, Oksana/Velte, Solveig (2006): Die Wohnungssuche als Alltagsproblem von Menschen nicht-deutscher Herkunft? Eine empirische Untersuchung am Beispiel Köln. (http://www.migration-boell.de/downloads/diversity/Bericht_Wohnungsvergabe.pdf, 26.11.2019)

Lebuhn, Henrik/Holm, Andrej/Junker, Stephan/Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“. Düsseldorf/Berlin. (https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf, 07.11.2019)

Mieterverein zu Hamburg e. V. (o. J.): Satzung des Mietervereins zu Hamburg. (<https://www.mieterverein-hamburg.de/de/mitgliedschaft/satzung/>, 24.01.2020)

Rose, o. A. (2019): Für Studenten wird die Wohnungssuche härter. (<https://www.immobilien-zeitung.de/1000065044/fuer-studenten-wird-wohnungssuche-haerter?barrier=false>, 07.01.2020)

SAGA Unternehmensgruppe (2019): Satzung der SAGA Unternehmensgruppe vom 11.04.2019. (<https://www.saga-hamburg.com/unternehmensgruppe/ueber-uns/satzung-grundwerteerklarung>, 24.01.2020)

SPD Hamburg (2019): Unser Wahlprogramm - Die ganze Stadt im Blick. (<https://www.spd-hamburg.de/fileadmin-hamburg/user-upload/Regierungsprogramm2020-2025.pdf>, 18.02.2020)

Statista GmbH (2018): Entwicklung der monatlichen Durchschnittsmieten für studentisches Wohnen in ausgewählten Städten in Deutschland im Vergleich der Jahre 2010 und 2018. (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/616381/umfrage/mieten-fuer-studentisches-wohnen-nach-staedten-in-deutschland/>, 18.01.2020)

Steinhardt, Isabel (2018): Sozialwissenschaftliche Methodenberatung. Unterschiede zwischen Fokusgruppe und Gruppendiskussion. (<https://sozmethode.hypothesen.org/552>, 02.01.2020)

Stuart Management GmbH (2020): Stuart Student Apartments – Startseite. (<https://www.stuart-apartments.com>, 17.01.2020)

Die Wohnungsbaugenossenschaften Hamburg (2020): Leitgedanke Genossenschaftsmodell. (<https://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/leitgedanke-genossenschaftsmodell/>, 24.01.2020)

Interviewverzeichnis

Kapitel 3:

Person 1	HCU, studierend. 15.11.2019
Person 2	HCU, studierend. 15.11.2019
Person 3	HCU, studierend. 15.11.2019
Person 4	HCU, studierend. 15.11.2019
Person 5	HCU, studierend. 15.11.2019
Person 6	HCU, studierend. 15.11.2019
Person 7	HCU, studierend. 15.11.2019

Kapitel 5:

Person 1	HCU, studierend. 09.12.2019
Person 2	HCU, international studierend. 09.12.2019
Person 3	HCU, international studierend. 12.12.2019
Person 4	HCU, international studierend. 13.12.2019
Person 5	HAW, studierend. 20.12.2019
Person 6	HCU, studierend. 26.12.2019
Person 7	HCU, studierend. 26.12.2019
Person 8	TUHH, tätig im Accommodation Office. 08.01.2020
Person 9	TUHH, international studierend. 15.01.2020
Person 10	TUHH, international studierend. 16.01.2020
Person 11	HCU, tätig im International Office. 21.01.2020

Abbildungsverzeichnis

Titelbild:

Eigene Aufnahme: Laura-Malina Irrgang

Kapitel 1:

Abbildung 1: CBRE GmbH (Hg.) (2018): Studentisches Wohnen – Marktreport. Berlin.

Abbildung 2: Stuart Management GmbH (2020): Stuart Student Apartments – Startseite. (<https://www.stuart-apartments.com>, 17.01.2020)

Abbildung 3: Höppner, Luisa/Urbach, Thoya/Schnücke, Anika/Trietsch, Jana (2018): Der große Hamburger Wohnheimguide. (<https://fink.hamburg/2018/07/studi-wohnheim-hamburg/>, 17.01.2020)

Abbildung 4 + 5: Höppner, Luisa/Urbach, Thoya/Schnücke, Anika/Trietsch, Jana (2018): Der große Hamburger Wohnheimguide. (<https://fink.hamburg/2018/07/studi-wohnheim-hamburg/>, 17.01.2020)

Abbildung 6: Statista GmbH (2018): Entwicklung der monatlichen Durchschnittsmieten für studentisches Wohnen in ausgewählten Städten in Deutschland im Vergleich der Jahre 2010 und 2018. (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/616381/umfrage/mieten-fuer-studentisches-wohnen-nach-staedten-in-deutschland/>, 18.01.2020)

Link zum Fragebogen der Online-Umfrage

https://drive.google.com/drive/folders/1O7mv_oxBsOubekKDmSs1b3zAk6aM7AQW

ANHANG

**MIETVERTRAG ÜBER EIN MÖBLIERTES ZIMMER
(ZUZÜGLICH GEMEINSCHAFTSRÄUMEN)**

Zwischen

vertreten durch die

und
jetzt wohnhaft

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

im Folgenden - Mieter -

wird folgender Vertrag geschlossen.

[REDACTED]

§ 1 - Mietgegenstand und Vertragsdauer

Mietgegenstand ist das im beigefügten Grundriss Zimmer Nr. 3 mit den Gemeinschaftsräumen (Küche, Bad, WC, Flur und Balkon mit der Nr. 4 bezeichnet) im Hause [REDACTED] 6 [REDACTED] 7 [REDACTED]

Das Zimmer ist möbliert mit Schlafsofa, einem Schreibtisch, zwei Stühlen, einem Schrank sowie Beleuchtung. Der Mieter hat das Recht, auf eine Möblierung zu verzichten und sein Zimmer mit eigenen Einrichtungsgegenständen und die Gemeinschaftsfläche nach Absprache mit dem/den Mitbewohner/n zu möblieren. Der Vermieter wird dann die Möblierung einlagern lassen. Weiterhin steht dem Mieter sowie dem Vermieter das Recht zu, im Laufe des Vertrages auf die vermietetseitige Möblierung zurückzugreifen. Die dabei anfallenden Transportkosten werden dann vom Mieter getragen.

Möblierung findet statt.



Auf Möblierung wird zurzeit verzichtet.

Der Mietvertrag beginnt am 01.04.2019 und wird bis zum [REDACTED].2023 fest geschlossen und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Grund der Befristung ist die vorgesehene umfangreiche Sanierung und vollständige Entkernung einschließlich Grundrissänderungen.

Die gesetzliche mieterseitige Kündigungsfrist beträgt drei Monate und wird von der oben genannten Festlaufzeit nicht berührt. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Ist der Vertrag durch eine der Parteien gekündigt, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietobjekt an Werktagen zwischen 10:00 und 18:00 Uhr mit Mietinteressenten zum Zwecke von Besichtigungen zu betreten. Die Rückgabe der Mieträume beim Auszug hat ausschließlich werktags zwischen 10:00 und 18:00 Uhr zu erfolgen.

Die Vermietung des vorbezeichneten Zimmers gilt ausschließlich für die o.g. Person.

§ 2 - Miete und Sicherheitsleistungen

1. Die Inklusivmonatsmiete beträgt € 490,00 und ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats zu zahlen. Alle Nebenkosten sind inklusive bis auf Strom, wo ein Vertrag mit einem Stromanbieter direkt abzuschließen ist. Die Miete ist auf folgendes Konto unter Angabe der [REDACTED] zu zahlen.

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Ab dem 01.04.2020 beträgt die Inklusivmonatsmiete € 500,00, ab dem 01.04.2021 € 510,00 und ab dem 01.04.2022 € 520,00. Sollte eine Verlängerung des Mietvertrages stattfinden, so wird so eine Staffelmiete in ähnlicher Höhe der derzeitigen Staffel festgelegt.

Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr in Höhe von € 10,00 zu erheben. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete vom folgenden Konto bis auf Widerruf einzuziehen:

ES wird ein Dauerauftrag eingerichtet!

Name _____
IBAN _____
BLZ _____

2. Zur Sicherung etwaiger Forderungen des Vermieters auf Vertragserfüllung, Schadensersatz, Ersatzleistung wegen nicht zurückgegebener Schlüssel usw. ist eine Kautionsleistung in Höhe von zwei monatlichen Inklusivmieten beim Vermieter verzinslich zu hinterlegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

Dieser Betrag wird bei Auszug und vollständiger Vertragserfüllung in gleicher Höhe nebst Zinsen zurückgezahlt, gegebenenfalls jedoch nur unter Abzug eines Betrages aus Schadensersatzansprüchen, die sich aus der Nichteinhaltung dieses Vertrages ergeben.

Der Vermieter ist berechtigt, für bei Übergabe nicht sichtbare Mängel die mieterseits zu vertreten sind, € 150,00 aus der Kautionsleistung einzubehalten.

3. Der Mieter erhält insgesamt je einen Schlüssel. Für jeden etwaigen beim Auszug nicht zurückgegebenen Schlüssel ist ein Kostenersatz in Höhe von € 70,00 zu leisten. Unabhängig hiervon haftet der Mieter für die Kosten von Schlossänderungen an Zimmer- und Wohnungstüren, die der Vermieter im Interesse anderer Bewohner der gleichen Wohnung für notwendig erachtet, falls Zimmer- oder/und Wohnungsschlüssel beim Auszug nicht zurückgegeben werden.

§ 3 - Mieträume und Gemeinschaftsräume

1. Das Zimmer liegt [REDACTED]
2. Die Küche ist wie folgt ausgestattet: Einbauküche.
Die Küchengeräte außer Herd und Spüle - falls vorhanden - sind dem Mieter zur Verfügung gestellt, aber nicht mitvermietet. Reparatur und Ersatz derselben obliegen dem Mieter. Im Rahmen der Mitbenutzung der Küche wird vereinbart, dass die Mitbewohner die Kochzeiten nach gegenseitiger Absprache regeln. Die Badbenutzung wird entsprechend geregelt.

§ 4 - Sonderleistungen

1. Die Stromkosten sind im Mietpreis nicht eingeschlossen und sind Mietersache.
2. Telefonanschluss und sonstige Gebühren (Internet etc.) sind ebenfalls Mietersache.

§ 5 - Heizung

Bei der Heizung handelt es sich um eine Gaszentralheizung. Der Vermieter ist verpflichtet, zentral beheizte Räumlichkeiten so mit Wärme zu versorgen, dass die mit Heizkörpern ausgestatteten Räume bei geschlossenen Fenstern und Türen in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr auf 20°C, einen Meter über dem Fußboden in der Zimmermitte gemessen, erwärmt werden.

Der Mieter ist ebenfalls verpflichtet, die Heizung so abzunehmen und entsprechend zu heizen. Er hat auch während seiner Abwesenheit dafür Sorge zu tragen, dass die Beheizung stattfindet.

§ 6 - Verteilungsmaßstab

Der Vermieter ist berechtigt, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, den Abrechnungszeitraum auch für einzelne Betriebskosten umzustellen und den Verteilungsmaßstab unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichberechtigung aller Mieter zu ändern, hinsichtlich der Heizkosten nur entsprechend den Bestimmungen der Heizkosten Verordnung. Sofern der Vermieter Wasserzähler eingebaut hat, werden die Kosten des Wasserverbrauchs und der Selbstbenutzung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter selbst einen Versorgungsvertrag mit dem Wasserlieferanten abzuschließen. Die Verteilung der Heizkosten erfolgt a) 50 Prozent nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen und b) 50 Prozent bei Verwendung messtechnischer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach dem vom Vermieter gemäß §7 bis §10 Heizkosten Verordnung bestimmten Abrechnungsmaßstab. Die Nebenkosten werden nach §27 der II. Berechnungsverordnung abgerechnet. Anlage 3 zu §27 II. BV ist ein fester Bestandteil dieses Mietvertrages.

Die Verteilung der Kabelnutzungsgebühren erfolgt nach Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten. Sollten mehrere Kabelanschlüsse innerhalb einer Einheit vorhanden sein, so wird entsprechend den jeweiligen in Anspruch genommenen Anschlüssen abgerechnet.

§ 7 - Allgemeines

1. Für Beschädigungen und Bruch an den vermieteten Sachen kommt der Mieter auf. Glühlampen, Leuchtröhren und andere Beleuchtungskörper hat der Mieter in den von ihm gemieteten Räumen auf seine Kosten zu ersetzen. Die in den Mieträumen vorhandenen Einrichtungsgegenstände dürfen nicht verändert werden. Beim Auszug müssen sich alle Einrichtungsgegenstände in der gleichen Position wie beim Einzug befinden (siehe §1). Während der Dauer des Mietverhältnisses dürfen Einrichtungsgegenstände nur mit Genehmigung des Vermieters anderweitig aufgestellt oder ausgetauscht werden (siehe §1). Bei Rücktritt des Mieters vom Vertrag oder nicht rechtzeitigem Einzug ist der Vermieter berechtigt, die Bezahlung der vollen Miete vom Mieter zu verlangen, wenn nicht ein Neumieter, dem Vermieter genehmer Mieter in diesen Vertrag eintritt. Zu anderen als Wohnzwecken dürfen die Mieträume nicht benutzt werden. Der Mieter ist ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die Mieträume ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte zu überlassen. Die Räume müssen in einem ordnungsgemäßen und sauberen Zustand zurückgegeben werden. Andernfalls hat der Mieter die Renovierungs- und Reinigungskosten zu tragen.

2. Der Mieter verpflichtet sich Schönheitsreparaturen vorzunehmen: In Küchen, Badewannen und Duschen, Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen, Toiletten und in anderen Nebenräumen soweit erforderlich, spätestens bei Auszug, sein Zimmer zu streichen. Kommt der Mieter bei Auszug seinen Verpflichtungen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in seinem Zimmer nicht nach, so kann der Vermieter Ersatzvornahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

3. Das Halten von Tieren ist nur gestattet, wenn der Vermieter dies schriftlich genehmigt.

4. Der Mieter verpflichtet sich, sich binnen der gesetzlichen Frist ordnungsgemäß anzumelden und für die Mietsache eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

5. Der Mieter ist ferner verpflichtet, sein Zimmer sowie die Gemeinschaftsfläche von Ungeziefer frei zu halten.

6. Das Rauchen im Treppenhaus und in den Wohnräumen ist untersagt.

§ 8 - Weitere Vereinbarungen

1. Der Mieter ist verpflichtet, sich an der regelmäßigen Reinigung der gemeinschaftlichen benutzten Räume und Einrichtung (z.B. Bad, Toilette, Flur, Küche usw.) zu beteiligen. Die Reinigung der Gemeinschaftseinrichtungen ist ausdrücklich Mietersache. Die Mietgemeinschaft hat sich auf einen Putz- bzw. Reinigungsplan zu einigen. Ansonsten gilt: Wie empfangen so verlassen. Sollte diese Regelung nicht greifen, oder gibt es hier Uneinigkeiten was die Reinigung angeht, so ist der Vermieter berechtigt, Dritte für die Reinigungsarbeiten zu engagieren bzw. auch außerordentlich notwendige Renovierungsarbeiten in Auftrag zu geben und die Kosten für diese Maßnahmen nach Köpfen auf die Mieter umzulegen. Die wöchentliche Reinigung des Treppenhauses ist in Auftrag gegeben. Die Kosten hierfür sind in den Betriebskosten enthalten.

2. Der Mieter hat die Hausordnung gelesen und verpflichtet sich entsprechendes Verhalten an den Tag zu legen.

3. Salvatorische Klausel: Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages, ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.

§ 9 - Hausverwaltung

1. Bei allen die **Verwaltung** der Wohnung und des Hauses angehenden Angelegenheiten richtet sich der Mieter an die bevollmächtigte Hausverwaltung, die Firma



die bevollmächtigt ist, alle das Mietverhältnis betreffenden rechtsgeschäftlichen Erklärungen, wie z.B. Kündigungen, Mieterhöhungsverlangen, Geltendmachung der Vermieterpfandrechte, Vertragsverlängerungen, Abnahme- und Übergabeprotokolle etc. für den Vermieter abzugeben. Der Mieter erklärt sich hiermit ausdrücklich einverstanden, dass der Verwalter personenbezogene Daten über ihn in der Gegenwart und Zukunft gespeichert hat.

2. Die Hergabe einer Lastschriftermächtigung ersetzt nicht die Verpflichtung zur Zahlung. Wird die monatliche Miete ganz oder teilweise nicht ordnungsgemäß eingezogen, so ist der Mieter verpflichtet, die ordnungsgemäße Miete unverzüglich an den Vermieter oder Verwalter zu zahlen, denn die Miete ist eine **Bringschuld** und keine **Holschuld**.
3. Steht der Mieter mit mindestens zwei Monatsmieten im Rückstand, so kann der Vermieter ihm die fristlose Kündigung aussprechen. Der Vermieter bzw. beauftragte Verwaltungsvertreter haben das dann Recht, das Zimmer in Besitz zu nehmen und neu zu vermieten.
4. Der Mieter ist gehalten, durch ausreichendes und richtiges Heizen und Lüften der Mieträume dem Auftreten von Feuchtigkeitsschäden vorzubeugen. Um dies zu erreichen, sind diesem Vertrag beigefügte Tipps zu beachten.
5. Die Selbstauskunft des Mieters ist als Anlage beigefügt und ist Bestandteil dieses Mietvertrages.
6. Es wird vereinbart, dass das Zimmer und die Gemeinschaftsräume per Protokoll übergeben werden und per Protokoll zurückzugeben sind.
7. Der Mieter ist bei Auszug verpflichtet, seine neue Anschrift anzugeben. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so gehen eventuelle Ermittlungsgebühren beim Einwohnermeldeamt sowie Anwalts- und Gerichtskosten dann selbstverständlich zu Lasten des Mieters.

§ 10 - Sondervereinbarung

1. Es wird vereinbart, dass sowohl mieterseits als auch vermierterseits dafür Sorge getragen wird, dass ein neuer Mieter für ein leer gewordenes Zimmer (durch fristgemäße Kündigung, entweder seitens des Vermieters oder des Mieters, durch fristlose Kündigung seitens des Vermieters, oder durch Tod, als Nachmieter gesucht wird. Bis zu diesem Zeitpunkt zahlt der Mieter die Kosten für das freigebliebene Zimmer als Anteil zu seiner Inklusivmiete. Ab dem Zeitpunkt zu dem das zweite bzw. freigebliebene Zimmer vermietet ist, gilt wieder die vereinbarte Inklusivmiete. Diese Vereinbarung tritt nur in Kraft, wenn die Verwaltung des Vermieters **nicht** spätestens zwei Wochen vor Beginn des Leerstandes vom verbliebenen Mieter mit der Neuvermietung beauftragt wurde.

2. Gerichtsstand ist Hamburg.

Hamburg, den

[Redacted]

Hamburg, den

[Redacted]

[Redacted]

Eigentümer/Vermieter

[Redacted]

Mieter/in



**HafenCity Universität Hamburg
2020**

Lehrforschungsprojekt Studentisches Wohnen
Wintersemester 2019/2020