Mike Frey

Wohnstandortverhalten von Studierenden

Untersuchung am Beispiel der Stadt Kaiserslautern

Arbeitspapiere zur Regionalentwicklung
Elektronische Schriftenreihe
des Lehrstuhls Regionalentwicklung und Raumordnung
Band 1

Herausgeber:
Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß
Dr. Hans-Jörg Domhardt

Technische Universität Kaiserslautern
Oktober 2009

Selbstverlag
Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Technische Universität Kaiserslautern

Wohnstandortverhalten von Studierenden – Untersuchung am Beispiel der Stadt Kaiserslautern

Mike Frey

In: Arbeitspapiere zur Regionalentwicklung – Elektronische Schriftenreihe des Lehrstuhls Regionalentwicklung und Raumordnung der Technischen Universität Kaiserslautern
Band 1

Selbstverlag
Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Technische Universität Kaiserslautern

NE: Troeger-Weiß, G.; Domhardt, H.-J. (Hrsg.)

Kontakt:

Autor:
Mike Frey
Mikegyver@gmx.de

Herausgeber:
Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß
Dr. Hans-Jörg Domhardt
Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Schriftleitung:
Dipl.-Ing. Swantje Grotheer
Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Anfragen:
Andreas Neu
Sekretariat des Lehrstuhls Regionalentwicklung und Raumordnung
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-205-3435
Telefax 0631-205-2551
neu@rhrk.uni-kl.de

Umschlaggestaltung: Alison Alexander, Kaiserslautern.

Vorwort

Der Wohnungsmarkt ist seit Beginn der 1990er-Jahre von verstärkten regionalen und sektoralen Veränderungen geprägt, was dazu führt, dass sich eine räumlich und wohnformspezifisch differenzierte Nachfragesituation entwickelt hat. Hinzu kommt durch die demographische Entwicklung die Verschiebung der Marktausrichtung weg von einem Angebotsmarkt hin zu einem nachfrageorientierten Markt, der sich an die Bedürfnisse pluralisierter Lebensstile und einer älter werdenden Gesellschaft anpassen muss. Trotz des Rückgangs der Bevölkerungszahl wird die Zahl der Haushalte zunehmen und die durchschnittliche Personenzahl eines Haushalts sinken.

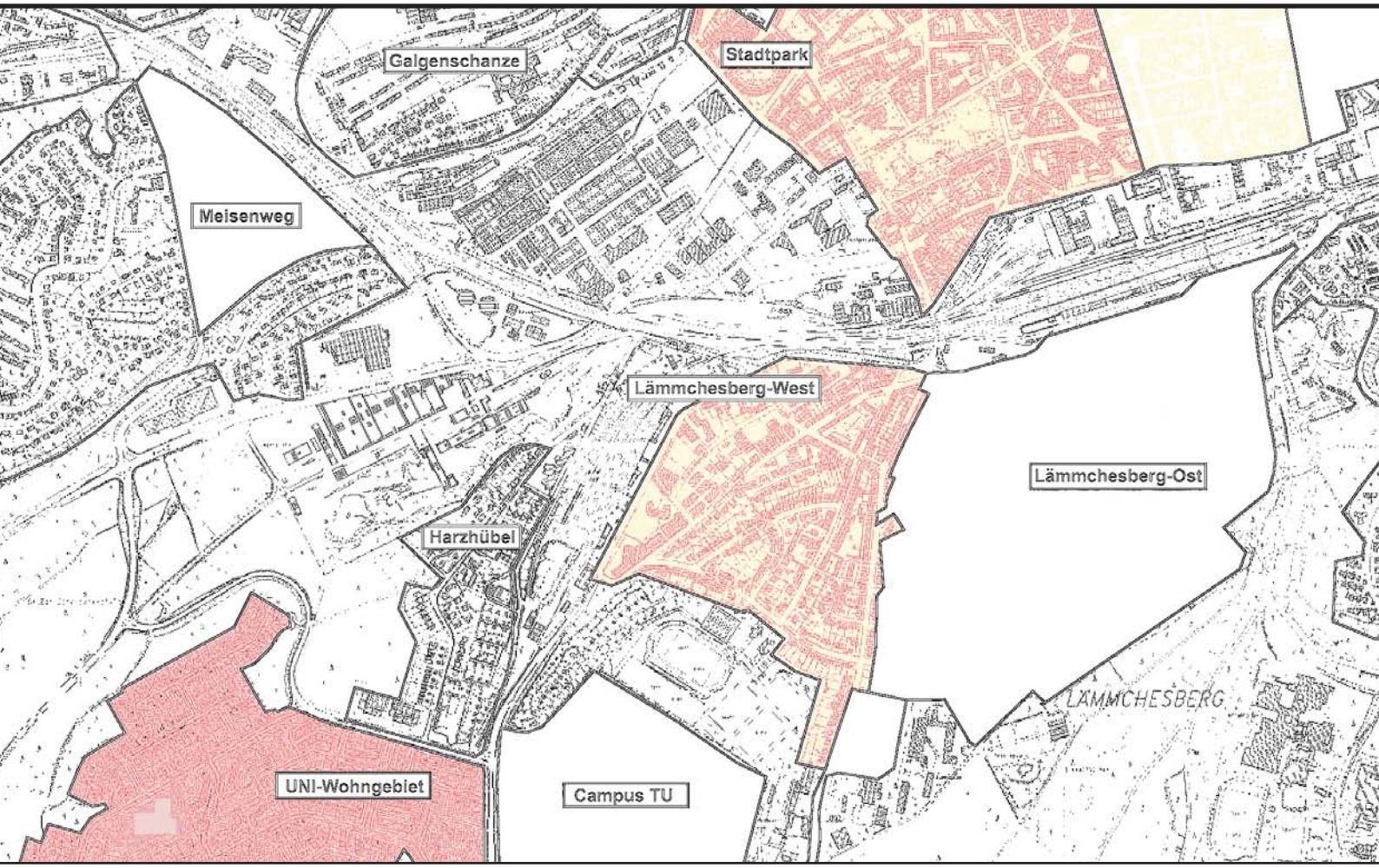
Ein an den studentischen Bedürfnissen ausgerichteter Wohnungsmarkt wird bei zunehmender Konkurrenz der Kommunen um Einwohner und der Universitäten und Fachhochschulen um Studierende ein immer wichtigeres Merkmal einer Hochschulstadt werden. Vielfach ist der Wohnungsmarkt in „klassischen“ Studentenstädten wie Tübingen, Heidelberg oder Marburg geprägt von akuter Wohnungsknappheit und meist hohen Mietpreisniveaus. In Kaiserslautern finden Studierende dagegen einen entspannten Wohnungsmarkt vor, der vor allem bei den unter Studierenden beliebten Wohnformen von einem Angebotsüberhang gekennzeichnet ist. Bislang liegen allerdings keine Untersuchungen vor, wie sich ein derartiger Wohnungsmarkt auf die Ansprüche wohnungssuchender Studierender auswirkt. Vor diesem Hintergrund analysiert Mike Frey in seiner Diplomarbeit das Wohnstandortverhalten und die Ansprüche bezüglich der Wohnsituation Kaiserslauterer Studierender.

Die vorliegende Ausgabe der E-Paper-Reihe „Arbeitspapiere zur Regionalentwicklung“ des Lehrstuhls Regionalentwicklung und Raumordnung befasst sich daher mit der Analyse des Angebots und der Nachfrage nach studentischem Wohnraum in Kaiserslautern, um Handlungsmöglichkeiten und Strategien zur Verbesserung des Wohnraumangebots für Studierende zu entwickeln. Mithilfe einer standardisierten Befragung von Studierenden sowie leitfadengestützter Expertengespräche unter Akteuren des Kaiserslauterer Wohnungsmarkts wurde eine detaillierte Marktanalyse erstellt. Basierend auf dem Abgleich zwischen Angebotsstrukturen und Nachfragewünschen wurden Handlungsansätze aufgezeigt, wie vorhandene Potenziale besser genutzt und ausgebaut sowie vorhandene Defizite vermindert werden können.

Kaiserslautern, im Oktober 2009

Prof. Dr. habil. Gabi Troeger-Weiß
Dr. Hans-Jörg Domhardt

Die Untersuchung des Wohnstandortverhaltens von Studierenden am Beispiel von Kaiserslautern



Mike Frey

Technische Universität Kaiserslautern

Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung

Diplomarbeit

„Die Untersuchung des Wohnstandortverhaltens von Studierenden am Beispiel von Kaiserslautern“

Im Rahmen des Studiengangs Raum- und Umweltplanung

Betreut durch:

Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß
(Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung)

Dipl.-Ing. Lothar Benzel
(Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung)

Bearbeiter:

Cand.-Ing. Mike Frey
Eisenbahnstr. 50
67655 Kaiserslautern
Mikegyver@gmx.de
13. Semester
Matrikelnr.: 345949

Bearbeitungszeitraum: 30.11.2008-31.03.2009

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich herzlich bei allen Personen, Institutionen und Unternehmen bedanken, die mich bei der Erarbeitung meiner Diplomarbeit unterstützt haben.

Hier sind insbesondere die interviewten Wohnungsanbieter sowie das Studierendenwerk Kaiserslautern zu nennen. Außerdem bedanke ich mich bei der Fachhochschule Kaiserslautern sowie der Technischen Universität Kaiserslautern.

Des Weiteren danke ich allen Studierenden der Fachhochschule Kaiserslautern sowie der Technischen Universität Kaiserslautern, für die zahlreiche Teilnahme an meiner Befragung.

Ein besonderer Dank gilt meinen Betreuern am Fachbereich Regionalentwicklung und Raumordnung, Frau Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß und Dipl.-Ing. Lothar Benzel für die Unterstützung während der Erstellung meiner Diplomarbeit.

Abschließend möchte ich mich bei meiner Familie bedanken, die mir durch ihre Unterstützung diese Diplomarbeit erst möglich gemacht hat.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1
1.1 Untersuchungsgegenstand 1
1.2 Zielsetzung der Arbeit 3
1.3 Vorgehensweise und Methodik 4
1.3.1 Vorgehensweise 4
1.3.2 Methodik 4

2. Grundlagen des Wohnungsmarkts 5
2.1 Definition Wohnungsmarkt 5
2.2 Besonderheiten des „Gutes“ Wohnung und des Wohnungsmarkts 5
2.2.1 Staatliche Regulierung des Wohnungsmarkts 6
2.2.1.1 Soziale Absicherung des Wohnens 7
2.2.1.2 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen 7
2.2.1.3 Wohneigentumspolitik 7
2.2.2 Rahmenbedingungen der Kommune 8
2.2.3 Teilmärkte des Wohnungsmarkts 8
2.2.4 Angebot und Nachfrage des Wohnungsmarkts 8
2.3 Zwischenfazit 10
2.4 Anbieter des Wohnungsmarkts 10
2.4.1 Private Anbieter 11
2.4.2 Kommunale Wohnungsunternehmen 12
2.4.3 Wohnungsgenossenschaften 12
2.4.4 Wohnungsunternehmen 12
2.4.5 Makler 12
2.4.6. Sonderfall Studierendenwerk 13
2.5 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts aus Sicht der Anbieter und Nachfrager 13
2.5.1 Rahmenbedingungen aus Sicht der Anbieter 13
2.5.2 Rahmenbedingungen aus Sicht der Nachfrager 14
2.6 Zwischenfazit 14
2.7.1 Güterwirtschaftliche Theorieansätze des Wohnungsmarkts 15
2.7.2 Filtering-Theorie 16
2.7.2 Ökonomische Qualitätskriterien der Wohnung 16
2.7.2.1 Lage der Wohnung 16
2.7.1.2 Größe der Wohnung 17
2.7.1.3 Grundriss der Wohnung 17
2.7.1.4 Ausstattung der Wohnung 17
2.7.1.5 Baulicher Zustand der Wohnung 18

2.8 Fazit 18

3. Lokaler Wohnungsmarkt in Kaiserslautern 19
3.1 Lokale Anbieterstruktur 19
3.1.1 Marktanteile nach Anbieter 20
3.1.2 Marktverhalten der Anbieter 20
3.2 Lokaler Wohnungsbestand – Wohnungsangebot 22
3.2.1 Konzentration des Mietwohnungsmarkts nach Bauformen und Stadtgebiet 23
3.2.1.1 Innenstadtbereich 24
3.2.1.2 Bereiche mit hoher Konzentration von Mietwohnungen außerhalb der Innenstadt 24
3.2.1.3 Bereiche mit geringer Konzentration von Mietwohnungen 24
3.2.2 Mietpreise nach Marktsegment und Lage 25
3.3 Wohnungsangebot Studierendenwerk 30
3.3.1 Wohnheime und Preisniveau 30
3.3.2 Vergabepraxis und Auslastung 32
3.4 Nachfrage am Wohnungsmarkt 33
3.4.1 Quantitative Nachfrage 33
3.4.2 Qualitative Nachfrage 35
3.5 Infrastruktureinrichtungen und Versorgung des täglichen Bedarfs 37
3.6 Fazit 38

4 Kundengruppe Studierende und studentischer Wohnungsmarkt in Kaiserslautern 40
4.1 Durchführung der empirischen Untersuchung 40
4.2 Rahmenbedingungen der Studierenden 43
4.2.1 Wirtschaftliche Lage 43
4.2.2 Sozio-demographische Merkmale der Studierenden 44
4.3 Wohnungswahl 46
4.3.1 Wahl der Wohnform 46
4.3.2 Wahl der Wohnung 53
4.3.3 Räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts 58
4.3.4 Sektorale Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts 65
4.4 Ökonomische Kenngrößen und Wohnungsausstattung 69
4.4.1 Wohnfläche und Mietkosten nach Wohnform 69
4.4.2 Mietkosten nach Wohnlage 71
4.4.3 Ausstattung nach Wohnform 73
4.5 Wohnungswechsel 74
4.5.1 Wohnungswechsel nach Wohnform 75

4.5.2 Umzugsgründe ... 76
4.6 Beurteilung des Wohnungsmarkts und Wohnzufriedenheit ... 78
4.6.1 Wohnzufriedenheit nach Wohnform ... 78
4.6.2 Wohnzufriedenheit nach Stadtgebiet ... 81
4.6.3 Beurteilung des Wohnungsmarkts im Allgemeinen ... 82
4.7 Vergleich der tatsächlichen Wohnsituation mit Wohnwünschen ... 83
4.8 Fazit ... 89

5. Konzeptionelle Ansätze und Handlungsstrategien ... 92
5.1 Entwicklung der zukünftigen Rahmenbedingungen ... 92
5.1.1 Entwicklung der Kundengruppe Studierende ... 92
5.1.2 Zukünftige Entwicklungstendenzen am lokalen Wohnungsmarkt ... 94
5.2 Allgemeine Handlungsfelder ... 94
5.2.1 Markttransparenz ... 94
5.2.2 Kommunikation und Kooperation ... 95
5.2.3 Wohnungsbestand ... 95
5.2.4 Service ... 96
5.2.5 Marketing ... 96
5.2.6 Beobachtung der zukünftigen Entwicklungen ... 96
5.3 Handlungsempfehlungen nach Institution ... 97
5.3.1 Stadt Kaiserslautern ... 97
5.3.1.1 Stadtmarketing ... 97
5.3.1.2 Stadtplanung ... 98
5.3.2 Universität und Fachhochschule Kaiserslautern ... 99
5.3.3 Studierendenwerk Kaiserslautern ... 100
5.3.4 BauAG Kaiserslautern ... 101
5.3.5 TWK Kaiserslautern ... 101
5.3.6 Sonstige Wohnungsanbieter ... 101
5.3.7 . Studierende ... 103
5.4 Übertragbarkeit auf andere Hochschulstandorte ... 103

6. Fazit ... 105

Quellenverzeichnis ... XV
Gespräche ... XXI
Abbildungsverzeichnis ... XXII
Tabellenverzeichnis ... XXIV
Kartenverzeichnis ... XXV
Abkürzungsverzeichnis ... XXVI
Anhang ... XXVII

1. Einleitung

1.1 Untersuchungsgegenstand

Der Wohnungsmarkt ist ein wichtiger Standortfaktor für Kommunen und Städte, um sich im zunehmenden kommunalen Wettbewerb zu behaupten. Allerdings ist der Wohnungsmarkt seit Beginn der 1990er Jahre von einer verstärkten regionalen und sektoralen Veränderung geprägt, mit der eine sehr unterschiedliche Wohnungsnachfrage einhergeht.[1] Bedingt durch die demographische Entwicklung war die kommunale Wohnungspolitik bis Mitte der 90er Jahre stark angebotsorientiert. Die zukünftige Wohnungsnachfrage entwickelt sich aufgrund der Pluralisierung der Lebensstile, der Überalterung und Individualisierung der Gesellschaft von einem Angebots- zu einem Nachfragemarkt.[2] Die am Wohnungsmarkt tätigen Akteure müssen sich zukünftig mit einer angepassten und qualitativ den Bedürfnissen entsprechenden Flächen- und Wohnraumentwicklung auseinandersetzen.

Die strukturellen Veränderungen in der Gesellschaft wirken sich unmittelbar auf die Wohnraumnachfrage und die Wohnungsmärkte aus. Obwohl die Bevölkerung abnimmt, steigt die Zahl der Haushalte an. Gleichzeitig sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße. Im Jahr 2020 werden fast drei Viertel der Haushalte aus ein oder zwei Personen bestehen.[3] Hieraus ergeben sich neue Anforderungen an Kommunen, Wohnungsunternehmen[4] und private Anbieter, nachfragegerechte Wohnformen bereitzustellen. Die Nachfrage nach Wohnraum entwickelt sich innerhalb der Regionen höchst unterschiedlich. Aufgrund der zunehmenden regionalen und sektoralen Veränderungen am Wohnungsmarkt, stehen sich Kommunen mit deutlichen Angebotsüberhängen und Kommunen mit starken Nachfrageüberhängen einander gegenüber.[5]

Im Landkreis Kaiserslautern ist nach der Wohnungsmarktentwicklung von 1998 bis 2002 eine Tendenz zu Angebotsüberhängen festzustellen.[6] Für den Landkreis Kaiserslautern wird bei der Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen ein Rückgang von 10 – 20% bei der Altersgruppe der 18 bis 29-Jährigen prognostiziert. Bei der Altersgruppe der 30 bis 45-Jährigen wird ein 20 – 25 prozentiger Rückgang der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großen Mietwohnungen erwartet.[7]

Kleinere Mietwohnungen sind insbesondere bei Studierenden eine sehr beliebte Wohnform. Derzeit leben ca. 40% aller in Deutschland Studierenden in Ein- oder

---

1 Vgl.: GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg. 2006): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2006/2007 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, S. 21.

2 Vgl.: Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz (Hrsg. 2003): Raumordnungsbericht 2003, S. 83.

3 Vgl.: GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg. 2006): a.a.O., S. 107.

4 Als Wohnungsunternehmen werden im Rahmen dieser Arbeit alle bestandshaltenden Unternehmen unabhängig der Rechtsform bezeichnet.

5 Vgl.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR (Hrsg. 2005): Raumordnungsbericht 2005, Berichte Band 21, S. 144.

6 Vgl.: Ebenda.

7 Vgl.: Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz (Hrsg. 2003): a.a.O., S. 86.

Zweipersonenhaushalten in Mietwohnungen.[8] Berücksichtigt man, dass die gewählte Wohnform mit der gewünschten Wohnform häufig nicht übereinstimmt, wäre der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten deutlich höher.[9] Über das Wohnstandortverhalten der Studierenden in Kaiserslautern liegen kaum Untersuchungen vor. Dies ist möglicherweise auf die günstigen Mietpreise und das quantitativ gute Wohnungsangebot zurückzuführen. Eine „notorische Wohnungsknappheit“[10] wie beispielsweise in München, Marburg oder Heidelberg haben bisher keinen Anlass gegeben, die Wohnsituation der Studierenden in Kaiserslautern zu untersuchen.

Bevor sich Studierende allerdings mit dem lokalen Wohnungsmarkt auseinandersetzen, müssen Sie eine Hochschule und damit einhergehend einen Studienort wählen. Betrachtet man die wichtigsten Gründe für die Hochschulwahl bei Regionswechslern, sind das fachliche Angebot, die Nähe zur Heimat oder die Möglichkeit, den gewünschten Studiengang nur an diesem Hochschulstandort studieren zu können, die wesentlichen Motive.[11] Somit liegt nahe, dass die Wahl des Hochschulstandortes nur „bedingt freiwillig“ stattfindet.[12] Dies lässt den Rückschluss zu, dass sich die meisten Studierenden erst nach der Wahl des Studienortes mit Themen wie Lebenshaltungskosten, Freizeitangeboten und dem lokalen Wohnungsmarkt auseinandersetzen. Ist die Entscheidung über Hochschule und Studienort gefallen, wird im häufigsten Fall die Suche nach einer Wohnung nötig. Die Studierenden sind „gezwungen“, am lokalen Wohnungsmarkt tätig zu werden.[13]

Durch die bereits beschriebenen zu erwartenden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Kaiserslautern finden die Studierenden einen entspannten Wohnungsmarkt vor, der vor allem bei den studentisch sehr beliebten Wohnformen von einem Angebotsüberhang gekennzeichnet ist. Vor diesem Hintergrund ist es naheliegend, dass die Studierenden in Kaiserslautern andere Ansprüche an ihre Wohnung haben (oder entwickeln) als Studierende in klassischen Universitätsstädten mit akuter Wohnungsknappheit und teuren Mietpreisen, wie in Tübingen oder München.

---

8 Vgl.: Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg. 2006): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2006, S. 35.

9 Vgl.: Ebenda, S. 36.

10 Vgl.: www.studentenwerke.de/presse/2005/141005a.pdf, zuletzt aufgerufen am 09.04.2008.

11 Vgl.: www.bmbf.de/pub/hisbusstudie_studienstandort.pdf, S. 12, Stand: 21.04.2008

12 Vgl.: Ebenda.

13 Eine Ausnahme sind Studierende, die in ein Wohnheim ziehen, Studentenwohnheime gehören nicht zum klassischen Wohnungsmarkt.

1.2 Zielsetzung der Arbeit

Ziel der Diplomarbeit ist die Analyse des Angebots und der Nachfrage an studentischem Wohnraum in Kaiserslautern, um Handlungsmöglichkeiten und Strategien zur Verbesserung des Wohnraumangebots für Studierende zu entwickeln.

Bei der Analyse des studentischen Wohnungsmarktes stellt die detaillierte Untersuchung des Wohnraumangebots sowie der bestehenden Wohnraumnachfrage ein zentrales Element dieser Arbeit dar. Mittels Methoden der empirischen Sozialforschung sollen wesentliche Daten und Informationen seitens der Anbieter und Nachfrager gewonnen werden.

Um den Untersuchungsraum angemessen abzugrenzen, beschränkt sich die Analyse des studentischen Wohnungsmarkts auf Kaiserslautern und seine Stadtteile. Im Rahmen der Diplomarbeit soll außerdem nur der Markt für Wohnnutzungen berücksichtig werden; Studierende mit eigener Immobilie werden nicht berücksichtigt.

Durch folgende zentrale Fragestellungen sollen die Ziele der Diplomarbeit erreicht werden:

- Wie stellt sich das aktuelle Wohnraumangebot in Kaiserslautern speziell für Studierende dar (Angebotsüberhänge, starke Nachfrage, Preisniveau)?
- Wie stellt sich die aktuelle räumliche und sektorale Wohnsituation der Studierenden dar?
- Was sind die wesentlichen Gründe für die Wohnstandortentscheidungen der Studierenden?
- Wie zufrieden sind die Studierenden mit ihrer derzeitigen Wohnsituation und welche Faktoren beeinflussen dies?
- Wie verhält sich die Nachfrage nach studentischem Wohnraum zum Angebot (räumlich und sektoral), wo besteht Handlungsbedarf?
- Welche Instrumente/ Maßnahmen können dazu beitragen, das Angebot am studentischen Wohnungsmarkt zu verbessern und die vorhandenen Schwächen auszugleichen?

1.3 Vorgehensweise und Methodik

1.3.1 Vorgehensweise

Einführend sollen inhaltliche Grundlagen und Begriffe wie Wohnungsmarkt und studentischer Wohnungsmarkt erläutert und definiert werden. Anschließend werden die nötigen Grundlagen für eine Wohnungsmarktanalyse erarbeitet, aktuelle Entwicklungstendenzen am Wohnungsmarkt aufgezeigt und der allgemeine Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern analysiert. Zusätzlich erfolgt eine Analyse der Zielgruppe „Studierende“ nach sozio-ökonomischen Merkmalen.

Der zweite Schritt stellt den Schwerpunkt der Arbeit dar. Mit Hilfe einer Befragung der Studierenden und der Akteure des lokalen Wohnungsmarkts sowie Expertengesprächen mit ausgewählten, bedeutenden Wohnungsanbietern soll eine detaillierte Marktanalyse des studentischen Wohnungsmarkts erstellt werden. Bei der Untersuchung der Ist-Situation soll insbesondere die räumliche und sektorale Ausdehnung der Zielgruppe „Studierende“ ermittelt werden. Darüber hinaus sind die tatsächlichen Wohnwünsche und deren wichtigste Einflussfaktoren zu ermitteln.

Der dritte Abschnitt dient der Darstellung, Beurteilung und Bewertung des studentischen Wohnungsmarkts in Kaiserslautern. Basierend auf den vorangegangenen Arbeitsschritten soll zunächst das Angebot an Wohnraum mit der Nachfrage verglichen werden, um in einem weiteren Schritt Angebots- und Nachfrageüberhänge zu ermitteln. Hierbei sind auch aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarkts Kaiserslautern zu berücksichtigen, welche nicht unmittelbar die Studierenden betreffen.

Im Anschluss an die Analyse erfolgt die Darstellung von Entwicklungspotentialen und Problembereichen des Wohnungsmarkts. Darauf aufbauend werden handlungskonzeptionelle Ansätze und ggfs. Instrumente entwickelt, die der Ausschöpfung der vorhandenen Potentiale sowie der Minderung bestehender Defizite dienen sollen.

1.3.2 Methodik

Der erste Arbeitsschritt wird methodisch im Rahmen einer Literatur- und Dokumentenanalyse erarbeitet. Einzelne Aspekte, wie beispielsweise die aktuellen Rahmenbedingungen des Mietwohnungsmarkts, werden durch Experteninterviews ergänzt. Die benötigten statistischen Daten werden hauptsächlich per Internet erhoben.

Die Daten des zweiten Abschnitts sollen durch eine standardisierte Befragung der Studierenden (klassische schriftliche Befragung und online-gestützt) an der TU und FH Kaiserslautern und einer Befragung von bedeutenden Akteuren des Immobilienmarkts erhoben werden. Die Akteure des Wohnungsmarktes in Kaiserslautern sollen persönlich anhand eines leitfadengestützten Interviews befragt werden, um ein flexibles Gespräch mit dem Interviewpartner zu ermöglichen.

2. Grundlagen des Wohnungsmarkts

2.1 Definition Wohnungsmarkt

Der Wohnungsbedarf in Deutschland wird über Wohnungsmärkte gedeckt, die den Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft unterliegen.[14] (Vgl. Kap. 2.2.1). In der Literatur und Praxis ist der Begriff „Wohnungsmarkt“ nicht einheitlich definiert.[15] Der Wohnungsmarkt kann allerdings in den Markt für Wohnnutzungen und den Markt für Wohnimmobilien gegliedert werden.

Der Markt für Wohnnutzungen umfasst „die Gesamtheit der ökonomischen Beziehungen zwischen Vermietern und Mietern von Wohnungen in einer bestimmten Region in einem bestimmten Zeitintervall“.[16]

Der Markt für Wohnimmobilien umfasst „die Gesamtheit der ökonomischen Beziehungen zwischen Anbietern und Nachfragern von Wohnimmobilien in einer bestimmten Region in einem bestimmten Zeitintervall.“[17]

Die vorliegende Arbeit konzentriert sich auf die Untersuchung des Marktes für Wohnnutzungen, da die Gruppe der Studierenden am Markt für Wohnimmobilien aufgrund von ökonomischen Voraussetzungen und ihrer Lebenssituation keine wesentliche Rolle einnimmt. Da sich der Markt für Wohnimmobilien aber unmittelbar auf den Mietwohnungsmarkt auswirkt, kann er im Laufe der Arbeit nicht vollständig unbeachtet bleiben.

2.2 Besonderheiten des „Gutes“ Wohnung und des Wohnungsmarkts

Das am Wohnungsmarkt angebotene Produkt ist die Wohnung. Häufig wird die Wohnung als „Sozialgut“ der Wohnung als „Wirtschaftsgut“ gegenübergestellt.[18] Da die Wohnung den Lebensmittelpunkt und eine Zufluchtsstätte bildet, ist Wohnen ein menschliches Grundbedürfnis. Damit ist der Sozialgutcharakter der Wohnung begründet. Der Wohnungsmarkt ist somit an besondere Rahmenbedingungen gebunden, die allerdings die Gesetze der Preistheorie am Wohnungsmarkt nicht ausschließen.[19] Eine Wohnung hat im Vergleich zu anderen „Wirtschaftsgütern“ weitere spezifische Charakteristika, die sich auf den Wohnungsmarkt auswirken. Die folgende Abbildung soll die Besonderheiten des „Gutes“ Wohnung kennzeichnen und die daraus resultierenden Folgen für den Wohnungsmarkt aufzeigen:

---

14 Vgl.: Stöhr, Tobias (2004): Wohnungsmarkt und Stadtschrumpfung in Ostdeutschland – Zusammenhänge und Auswirkungen – untersucht am Beispiel von Chemnitz und Erfurt, in: Maier, J. (Hrsg.): Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung, Heft 234, S. 8.

15 Vgl.: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 5.

16 Ebenda.

17 Kofner, Stefan (Hrsg., 2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, S. 19.

18 Vgl.: www.stud-wohnen.mhm.de, zuletzt aufgerufen am 21.11.2008.

19 Vgl.: Kofner, Stefan (Hrsg., 2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, S. 8.

Abbildung 1: Besonderheiten des „Gutes“ Wohnung und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Besonderes Gut Wohnung	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt
Sozialgutcharakter des Wohnens	**Staatliche Einflussnahme** • Soziale Absicherung des Wohnens • Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen • Wohneigentumspolitik
Rahmenbedingungen der Kommune	**Einflussnahme auf Siedlungsentwicklung** • Bereitstellung von Siedlungsfläche durch die Kommunen • Wohnqualität wird von der Siedlungsstruktur beeinflusst • zentrale Schnittstelle mit der räumlichen Planung
Rechtsform Nutzungsangebote	**Aufsplittung in sektorale Teilmärkte** • Markt für Wohnnutzungen • Markt für Wohnimmobilien
Langlebigkeit der Wohnung	**Relative Marktstarrheit** • Sehr lange Marktwirksamkeit ständige Reinvestitionserfordernisse • “träge” Anpassung an Nachfrageveränderungen
Standortgebundenheit	**Aufsplittung in räumliche Teilmärkte** • Entstehung von räumlichen Teilmärkten aufgrund der Standortgebundenheit in Abhängigkeit von den Entfernungen zu den wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen
Heterogenität	**Aufsplittung in räumliche und sektorale Teilmärkte** • Nutzwert einer Wohnung für einen Haushalt ist von einer Vielzahl von subjektiven Faktoren abhängig • Das Modell der vollkommenen Konkurrenz ist nicht anwendbar
Unteilbarkeit des Konsums	**Verändertes Nachfrageverhalten** • Änderung der Wohnungsnachfrage durch sich verändernde Haushaltsstruktur, Preisänderungen oder Änderung des Gehalts
Veränderlichkeit der Nutzungsleistung	**Verändertes Nachfrageverhalten** • Der Nutzwert einer Wohnung und die Wohngewohnheiten der Haushalte ändern sich aufgrund verschiedener Faktoren auf Dauer

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Aus Abbildung 1 wird ersichtlich, dass der Wohnungsmarkt durch die Besonderheiten des „Gutes“ Wohnung charakteristische Markteigenschaften besitzt, und einige Besonderheiten aufweist.

2.2.1 Staatliche Regulierung des Wohnungsmarkts

Der Sozialgutcharakter der Wohnung macht staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt notwendig, um das menschliche Grundbedürfnis des Wohnens zu decken und zu sichern. Nach Eekhoff existieren drei Bereiche der praktischen Wohnungspolitik:[20]

[20] Vgl.: Eekhoff, Johann (1985): Leitlinien zur künftigen Wohnungspolitik der Bundesregierung, in: Ernst, Werner (Hrsg., 1985) et al: Rückzug des Staates aus der Wohnungspolitik, Materialien zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Band 28, S. 1.

2.2.1.1 Soziale Absicherung des Wohnens

Die soziale Absicherung des Wohnens erfolgt über die Instrumente Wohngeld, sozialer Wohnungsbau und Ankauf von Belegungsbindungen[21] aus dem Bestand.[22] Im Rahmen der Untersuchung spielt die soziale Absicherung des Wohnens eine wichtige Rolle. Es soll untersucht werden, in wie weit der studentische Wohnungsmarkt von diesem Bereich der Wohnungspolitik beeinflusst wird. Im Rahmen des studentischen Wohnungsmarkts erfüllen die Studierendenwerke als Anstalt des öffentlichen Rechts sozusagen als „besonderes Instrument“ Aufgaben, um die soziale Absicherung des Wohnens für Studierende zu gewährleisten (Vgl. Kap 2.4.6).

2.2.1.2 Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen

Eine erste direkte Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt erfolgt durch die regionalen Raumordnungspläne. In ihnen werden beispielsweise besondere Gemeindefunktionen wie Wohnen festgelegt.[23] Auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt die Ausweisung und Erschließung von Bauland; Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsmaßnahmen sind ebenfalls ein kommunales Instrument zur Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen. Im Rahmen der Arbeit soll untersucht werden, inwiefern der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern von der kommunalen Bauleitplanung beeinflusst wird.

Außerdem sind das Mietrecht als „Koordinationsinstrument der Mieter- und Vermieterinteressen (eng verknüpft mit dem Kündigungsschutz) sowie das Steuerrecht“[24] wesentliche Instrumente zur Sicherung des Wohnangebots und zur Gewährleistung von angemessenen Nutzungsbedingungen. Das Steuerrecht ist für die Untersuchung von geringer Relevanz, da es auf kommunaler Ebene keine wesentlichen Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt hat. Das Steuerrecht besitzt zwar erheblichen Einfluss auf die Schaffung von neuem Wohnraum für die Bevölkerung, allerdings soll in der vorliegenden Arbeit nur der bestehende Mietwohnungsbestand Berücksichtigung finden. Aufgrund seiner Rechtsform als Bundesrecht und keinen weiteren Konkretisierungen auf Landes,- Regional- oder Kommunalebene kann der Einfluss des Mietrechts auf lokale Wohnungsmärkte als identisch angesehen werden. Das Mietrecht wird nicht genauer betrachtet, da es auf das Wohnstandortverhalten keinen unmittelbaren Einfluss ausübt (die gesetzlichen Regelungen gelten für jeden Anbieter und jede Angebotsform in gleichem Maße).

2.2.1.3 Wohneigentumspolitik

Der letzte praktische Bereich der Wohnungspolitik ist die Wohneigentumspolitik. Die Förderung der Wohneigentumsbildung ist „teilweise sehr stark vermögenspolitisch motiviert.“[25] Da wie in Kap. 2.1 beschrieben die Zielgruppe der Studierenden auf dem Markt für Wohnimmobilien keine Rolle spielt, wird die Wohneigentumspolitik in der vorliegenden Arbeit nicht berücksichtigt.

---

21 Gemeinden kaufen Belegungsrechte an neuen Wohnungen anstatt ein Objekt zu fördern.

22 Vgl.: Michels, Winfried (2002): Wohnungspolitik West, in: Weigelt, Klaus (Hrsg.) et al: Lexikon Soziale Marktwirtschaft, S. 475.

23 Vgl.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (1997): Raumordnungsgesetz, §7 Abs. 2.

24 Vgl.: Michels, Winfried (2002): Wohnungspolitik West, in: Weigelt, Klaus (Hrsg.) et al: Lexikon Soziale Marktwirtschaft, S. 476.

25 Vgl.: Ebenda, S. 475.

2.2.2 Rahmenbedingungen der Kommune

Die Kommunen sind für die Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen am Wohnungsmarkt verantwortlich (vgl. Kap. 2.2.1). Durch die Ausweisung und Erschließung von Siedlungsfläche werden die Grundvoraussetzungen für eine Bestanderweiterung des Wohnungsmarkts geschaffen. Stadtentwicklungs- und Erneuerungsmaßnahmen dienen hauptsächlich der Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestands. Der Nutzwert einer Wohnung wird unter anderem von siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen stark beeinflusst.[26] Aus diesem Grund müssen bei einer Analyse des Wohnungsmarkts die siedlungsstrukturellen Begebenheiten mit einbezogen werden.

2.2.3 Teilmärkte des Wohnungsmarkts

Wie in Kap. 2.1 bereits erwähnt kann der Wohnungsmarkt aufgrund der Rechtsform der Nutzungsangebote in den Markt für Wohnnutzungen und den Markt für Wohnimmobilien gegliedert werden. Unabhängig von der Rechtsform kann ein lokaler Wohnungsmarkt in weitere Teilmärkte ausgesplittet werden. Durch die Standortgebundenheit der Wohnung lässt sich der Wohnungsmarkt zu räumlichen Teilmärkten zusammenfassen.[27] Die Reichweite des Wohnungsangebots eines lokalen Teilmarkts hängt unter anderem vom räumlichen Verhalten der Nachfrage, der Entfernung des Standorts von wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und vom benötigten Zeitfaktor zur Raumüberwindung ab.[28]

Eine weitere Besonderheit der Wohnung ist ihr heterogener Charakter. Wohnungen sind ein komplexes Bündel von Nutzwerteigenschaften, die für den Nachfrager aufgrund einer subjektiven Wertung unterschiedliche Wichtigkeit besitzen.[29] Der Wohnungsmarkt kann anhand dieser Nutzwerteigenschaften sachlich noch weiter differenziert werden (vgl. 2.6.1). Die Folge der Heterogenität und der Standortgebundenheit von Wohnungen ist ein sehr inhomogener und wenig transparenter Wohnungsmarkt, auf den das marktwirtschaftliche Modell der vollständigen Konkurrenz nicht angewendet werden kann.[30] Das bekannte Zusammenspiel von Angebot, Nachfrage und Preis funktioniert also am Wohnungsmarkt nicht. Für den Wohnungsmarkt existieren unterschiedliche Theorieansätze, auf die in Kap. 2.7 eingegangen wird.

2.2.4 Angebot und Nachfrage des Wohnungsmarkts

Im Gegensatz zu anderen Konsum- oder Wirtschaftsgütern besitzt die Wohnung eine sehr lange Lebensdauer, sie kann bis zu 100 Jahre potentiell marktwirksam sein.[31] Einhergehend mir der langen Lebensdauer ergeben sich erschwerte Investitionsentscheidungen der Wohnungsanbieter. Dies führt unter anderem zu einer relativen Marktstarrheit, die Zu- und Abgänge am Wohnungsmarkt sind relativ

---

26 Vgl.: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S.19.

27 Vgl.: Stöhr, Tobias (2004): Wohnungsmarkt und Stadtschrumpfung in Ostdeutschland – Zusammenhänge und Auswirkungen – untersucht am Beispiel von Chemnitz und Erfurt, in: Maier, J. (Hrsg.): Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung, Heft 234, S. 9.

28 Vgl.: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 9.

29 Vgl.: Kofner, Stefan (Hrsg., 2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, S. 8.

30 Vgl.: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 19.

31 Vgl.: Kofner, Stefan (Hrsg., 2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, München, S. 23.

gering und der Wohnungsmarkt passt sich nur zögernd Nachfrageveränderungen an.[32]

Die Unteilbarkeit des Konsums einer Wohnung und die Veränderlichkeit der Nutzleistungen einer Wohnung sind weitere Besonderheiten, die den Wohnungsmarkt kennzeichnen. Wohnungen sind nur sehr schwer teil- oder erweiterbar. Bei eintretenden Preisveränderungen der Wohnungsmieten, bei Einkommensänderungen oder bei einer Änderung der Haushaltsgröße ändert sich die Nachfrage.[33] Bei rein ökonomischen Betrachtungen des Wohnungsmarkts werden die sozio-kulturellen Einflüsse auf die Wohnungsnachfrage meist nicht berücksichtigt.[34] Im Rahmen dieser Arbeit sollen auch sozio-kulturelle Aspekte, welche zu einer Veränderung der Wohnungsnachfrage beitragen, untersucht werden.

Ein weiterer Indikator, der die Wohnungsmarktnachfrage beeinflusst, ist die „Veränderlichkeit der Nutzungsleistung“[35]. Im Laufe der Zeit kann der Nutzwert einer Wohnung für den Haushalt sinken, da sich dessen Wohngewohnheiten und Wohnansprüche ändern. Die Folge ist eine Diskrepanz zwischen tatsächlicher und gewünschter Wohnsituation, mit welcher eine veränderte Wohnungsnachfrage einhergeht. Durch Anpassung des Bestandsangebots, beispielsweise durch Modernisierungen, kann diese Diskrepanz ausgeglichen und ein Mieterwechsel vermieden werden.[36]

Zur Einschätzung der zukünftigen Bedarfsentwicklung an Wohnungsmärkten sind differenzierte Prognoseverfahren entwickelt worden. Zusammengefasst existieren Wohnungsbedarfsprognosen sowie Wohnungsnachfrageprognosen, die sich anhand ihrer Zwecksetzung unterscheiden lassen.[37] Während der Wohnungsbedarf eine normative Größe darstellt und festlegt, welcher Versorgungsgrad als notwendig angesehen wird, verfolgen Wohnungsnachfrageanalysen das Ziel, die „tatsächliche Entwicklung des Wohnkonsums aufgrund der individuellen Konsumentscheidungen der Wohnungsnachfrager vorauszuschätzen.“[38]

Der Wohnungsbedarf ist vor allem von der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Haushaltsgrößen abhängig. Obwohl die Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland seit längerer Zeit abnimmt, steigt die Zahl der Haushalte aufgrund vielschichtiger Faktoren an und die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt ab.[39] Für eine Wohnungsmarktanalyse auf der Mikroebene (Kaiserslautern) ist eine Analyse der bundesdeutschen Trends wenig nützlich, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Entwicklung der Haushalte soll im weiteren Verlauf der Arbeit speziell für Kaiserslautern analysiert werden.

Im Gegensatz zu Bedarfsprognosen, die beispielsweise in Flächennutzungsplänen im Rahmen von Neubauflächenausweisungen eine erhebliche Rolle spielen, gibt es für Nachfrageprognosen keine allgemein anerkannten Verfahrensweisen.

---

32 Vgl.: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,, S. 7.
33 Vgl.: Ebenda, S. 11.
34 Vgl.: Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg., 2001): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 16, S.40.
35 Vgl.: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 11.
36 Vgl.: Ebenda.
37 Vgl.: Ebenda, S. 212.
38 Vgl.: Ebenda.
39 Kofner, Stefan (Hrsg., 2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, S. 13.

Wohnungsnachfrageprognosen werden üblicherweise mittels quantitativen Modellen, qualitativer Methoden oder anhand von Expertensystemen erstellt.[40] Für die Analyse des studentischen Wohnungsmarkts empfiehlt sich ein Methodenmix, da üblicherweise bei Nachfrageprognosen die Gesamtbevölkerung einbezogen wird und keine einzelnen bestimmten Zielgruppen betrachtet werden. Bereits durchgeführte Untersuchungen zum studentischen Wohnen haben gezeigt, dass Studierende im Rahmen der Wohnungswahl andere Prioritäten setzen als der Großteil der Gesamtbevölkerung.[41]

2.3 Zwischenfazit

Die vielfältigen Eigenschaften des „Gutes“ Wohnung haben wesentliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Aufgrund des Sozialgutcharakters muss der Staat an verschiedenen Stellen regulierend eingreifen. Während sich die staatlichen Maßnahmen nur indirekt auf lokale Wohnungsmärkte auswirken, beeinflussen die kommunalen Rahmensetzungen den Wohnungsmarkt direkt. Die von der Kommune betriebene siedlungsstrukturelle Entwicklung legt den Grundstein zur Differenzierung des Wohnungsmarkts in räumliche Teilmärkte. Aufgrund der Heterogenität der Wohnung kann anhand von Nutzwerteigenschaften eine weitere, sachliche Differenzierung in Teilmärkte vorgenommen werden. Da die Bewertung der Nutzwerteigenschaften subjektiv erfolgt, ergibt sich im Vergleich zu anderen Märkten mit herkömmlichen Wirtschaftsgütern ein sehr wenig transparenter Wohnungsmarkt. Einer veränderten Nachfrage am Wohnungsmarkt kann aufgrund verschiedener dargelegter Faktoren nur sehr zögerlich nachgekommen werden. Die Nachfrage selbst (quantitativ) wird von der Bevölkerungs- sowie der Haushaltsentwicklung bestimmt, wohingegen sich die qualitative Wohnungsnachfrage anhand subjektiver Nutzwerteigenschaften der Wohnungssucher ergibt, für die keine anerkannten wissenschaftlichen Bestimmungsmethoden vorliegen.

2.4 Anbieter des Wohnungsmarkts

Wie in Kap. 2.1 definiert, ist der Markt für Wohnnutzungen im Wesentlichen die Gesamtheit aller ökonomischen Beziehungen zwischen den Nachfragern und den Anbietern. Im Folgenden sollen zunächst die Eigentumsverhältnisse des deutschen Wohnungsbestands erörtert und anschließend die wesentlichen Anbietergruppen am Mietwohnungsmarkt herausgestellt werden. In einem weiteren Schritt werden die unterschiedlichen Anbietergruppen im Hinblick auf Ihre Zielsetzung, Organisation und Vorgehensweise am Markt beleuchtet. Im Rahmen dieser Arbeit werden auch die Wohnungsmakler zu den Anbietern gerechnet, obwohl sie über keinen eigenen Wohnungsbestand verfügen.

---

40 Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 223.

41 Schramm, Werner (1972): Studentisches Wohnen in der Hochschulstadt, in: Schriftenreihe der Arbeitsgruppe Standortforschung, Technische Universität Hannover, Band 6, S. 19.

Tabelle 1: Eigentümer des bundesdeutschen Wohnungsbestandes

Anbietergruppe	Anteil am gesamten Wohnungsbestand in %	Anteil am Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen in %
Privatpersonen[42]	**73,4**	**54,0**
Gemeinde oder kommunale Wohnungsunternehmen	**8,9**	**15,6**
Wohnungsbaugenossenschaften	**6,6**	**11,8**
Wohnungsbauunternehmen	**6,5**	**11,2**
Sonstige Anbieter	**4,6**	**7,4**

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Kofner, Stefan (Hrsg., 2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, S. 24.

Die vier bedeutendsten Gruppen am Mietwohnungsmarkt sind private Anbieter, kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsunternehmen. Aufgrund ihres einschlägigen Wissens über lokale Wohnungsmärkte sollen auch Immobilienmakler beachtet werden. Zusätzlich muss das Studierendenwerk als wichtiger und spezieller Anbieter am studentischen Wohnungsmarkt berücksichtigt werden (siehe Kap 3.4). Andere Anbieter wie beispielsweise Kreditinstitute oder Immobilienfonds besitzen nur einen unwesentlichen Marktanteil und werden deshalb im Rahmen dieser Arbeit vernachlässigt.

2.4.1. Private Anbieter

Private Anbieter am Wohnungsmarkt sind die größte Anbietergruppe. Wohnungen, die sie nicht selbst nutzen, werden am Mietwohnungsmarkt zur Vermietung angeboten. Privatpersonen halten 54% der Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, also dem typischen Mietwohnungsmarkt.[43] Im Gegensatz zu den institutionellen Anbietern besitzen sie jedoch einen geringeren Marktanteil und zeichnen sich durch geringere Professionalität und ihr Verhalten am Markt aus. Private Anbieter, auch „Amateuranbieter“ genannt, besitzen in der Regel nur wenige Wohneinheiten, die sie selbst verwalten. Wesentliche Investitionsgründe sind neben steuerlichen Vorteilen Motive der Selbstversorgung, der Altersvorsorge und der Vermögensanlage.[44]

Häufig haben private Anbieter mit Beständen von bis zu 100 Wohnungen Aufgaben der Verwaltung an Hausverwaltungsgesellschaften oder Makler übertragen, um ihre fehlende Professionalität durch die Beauftragung eines Spezialisten auszugleichen. Professionelle private Anbieter haben sich in der Wohnungswirtschaft spezialisiert, besitzen einen meist größeren Wohnungsbestand und übernehmen und verwalten des Öfteren auch fremde Bestände.[45]

---

42 Erben- und Eigentümergemeinschaften fallen unter die Gruppe der privaten Anbieter.
43 Vgl.: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 111.
44 Vgl.: Kofner, Stefan (Hrsg., 2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, S. 27.
45 Vgl.: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 111.

2.4.2 Kommunale Wohnungsunternehmen

Hält eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband mindestens 50 Prozent der Anteile, handelt es sich um ein kommunales Wohnungsunternehmen. Die Rechtsform ist in der Regel die einer GmbH oder AG. Hauptaufgabe der kommunalen Wohnungsunternehmen ist die Versorgung von Benachteiligten mit Wohnraum.[46] Kommunale Wohnungsunternehmen führen sowohl den Bau als auch die Verwaltung von Wohnungen durch.

2.4.3 Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsbaugenossenschaften dienen dem Zweck, preisgünstige Wohnmöglichkeiten für Ihre Mitglieder zu schaffen.[47] Die Nutzer von Genossenschaftswohnungen sind keine Mieter im herkömmlichen Sinn, da neben dem Mietvertrag auch ein Mitgliedschaftsrecht an der Genossenschaft besteht, welches ein Mitbestimmungsrecht beinhaltet.[48]

2.4.4 Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen nehmen am Mietwohnungsmarkt eine zentrale Rolle ein, in ihrem Eigentum befinden sich 39% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.[49] Ein Unternehmen gilt dann als Wohnungsunternehmen, „wenn der Zweck des Unternehmens ausschließlich oder weit überwiegend auf den Bau und die Verwaltung von Wohnungen oder wohnungswirtschaftliche Betreuung ausgelegt ist.“[50] Wohnungsunternehmen im engeren Sinn sind bestandshaltende Unternehmen, Unternehmen, die lediglich Bau- oder Dienstleistungen erbringen gelten nicht als Wohnungsunternehmen.[51] Im Verlauf der Arbeit sollen auch die nicht-bestandshaltenden Wohnungsunternehmen berücksichtigt werden, sie werden ebenfalls den Wohnungsunternehmen zugeordnet.

2.4.5 Makler

Makler sind wichtige Akteure des Wohnungsmarkts, obwohl Sie keinen Bestand besitzen. Die Aufgabe eines Immobilienmaklers umfasst die Vermittlung, Beratung, Vermietung, Verwaltung und Bewertung von Wohn- und Geschäftsräumen.[52] Ein weiteres wesentliches Tätigkeitsfeld der Makler ist das „Transparentmachen des Marktgeschehens und ein Vermitteln unter den agierenden Parteien.“[53] Die Marktübersicht steigt durch die Aktivität der Makler, „denn keine Berufs- oder Interessengruppe, keine Institution, hat bessere Kenntnisse über die globalen, regionalen oder objektbezogenen Marktverhältnisse der Immobilienwirtschaft.“[54]

---

46 Vgl.: Stöhr, Tobias (2004): Wohnungsmarkt und Stadtschrumpfung in Ostdeutschland – Zusammenhänge und Auswirkungen – untersucht am Beispiel von Chemnitz und Erfurt, in: Maier (Hrsg.): Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung, Heft 234, S. 17.

47 Vgl.: Ebenda.

48 Vgl.: Kofner, Stefan (Hrsg., 2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, S. 28.

49 Vgl.: Ebenda.

50 Vgl.: Galonska, Jürgen (1997): Wohnungs- und Immobilienlexikon,, S. 1010.

51 Vgl.: Kofner, Stefan (Hrsg., 2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, S. 28.

52 Vgl.: Falk, Bernhard (Hrsg., 1985): Immobilien-Handbuch, S.34.

53 Vgl.: Stöhr, Tobias (2004): Wohnungsmarkt und Stadtschrumpfung in Ostdeutschland – Zusammenhänge und Auswirkungen – untersucht am Beispiel von Chemnitz und Erfurt, in: Maier (Hrsg.): Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung, Heft 234, S. 14.

54 Vgl.: Ebenda.

2.4.6. Sonderfall Studierendenwerk

Das Studierendenwerk stellt eine Ausnahme unter allen Anbietern am Wohnungsmarkt dar, da es keine Wohnungen am freien Mietwohnungsmarkt anbietet. Studierendenwerke sind Anstalten des öffentlichen Rechts. Das Studierendenwerk Kaiserslautern „verfolgt im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags unmittelbar und ausschließlich gemeinnützige Zwecke“[55] und hat die Aufgabe, ausschließlich Studierende mit günstigem und angemessenem Wohnraum zu versorgen.

2.5 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts aus Sicht der Anbieter und Nachfrager

Durch die speziellen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts ergeben sich unterschiedliche Konsequenzen für die Anbieter und Nachfrager, die genauer betrachtet werden müssen.

2.5.1 Rahmenbedingungen aus Sicht der Anbieter

Für den Anbieter ist eine Anlage am Wohnungsmarkt eine sehr langfristige Investitionsentscheidung. Die Auflösung der Kapitalbindung ist nur über einen Verkauf möglich. Während ein Wohnungsanbieter hohe Anfangsinvestitionen leisten muss, erfolgt der Rückfluss aufgrund der Langlebigkeit einer Wohnung nur sehr langsam. Dies führt unter anderem zu einem hohen Anteil von Fremdkapitaleinsatz und einer engen Verbindung zwischen dem Wohnungs- und Kapitalmarkt.[56]

Investitionen von Wohnungsanbieter werden aufgrund der langen technischen Lebensdauer der Wohnung meist von Unsicherheit begleitet. Der sehr lange Investitionszeitraum ist nur schwer überschaubar.[57] Vor allem die Entwicklung der langfristigen Nachfrage und des übrigen Angebots, sowie die zu erwartenden Preise sind die wesentlichen Faktoren für die Unsicherheit.[58] Treten Nachfrageveränderungen auf, hat der Anbieter kaum eine Möglichkeit, kurzfristig auf diese zu reagieren. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Möglichkeiten zur Angebotsanpassung und zum Ausgleich des Gebrauchswertverlustes der Wohnung, sie bedürfen aber erneuter Investitionen. Kann der veränderten Nachfrage durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht Rechnung getragen werden, entstehen dem Wohnungsanbieter Transaktionskosten bei der Suche nach neuen Mietern und sog. „Lagerhaltungskosten“ bei Wohnungsleerständen.[59] Der Wohnungsanbieter ist grundsätzlich abhängig von Vorleistungen durch die Kommune, welche durch die Bauleitplanung erst die erforderlichen Rahmenbedingungen für Investitionen schafft. Eine weitere Schwierigkeit für die Anbieter von Wohnungen ist die Vielzahl vorhandener Wohnungsteilmärkte und die damit einhergehende geringe Markttransparenz. Die Informationslage über potentielle Nachfrager und der Nachfrageentwicklung für die regionalen und sektoralen Wohnungsmärkte ist unübersichtlich. Einhergehend mit dem Wandel von einem Angebots- zu einem Nachfragemarkt ist der Wandel von einem Käufer- zu einem Verkäufermarkt

---

55 Vgl.: Satzung des Studentenwerks Kaiserslautern vom 05.03.2003.
56 Vgl.: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 13.
57 Vgl.: Ebenda.
58 Vgl.: Ebenda.
59 Vgl.: Ebenda, S. 14.

festzustellen, bei welchem der Marktüberblick eine immer wichtigere Rolle einnimmt. Die entscheidende Komponente zur Verbesserung der Marktübersicht ist „eine Abkehr vom bisherigen Distributionsverhalten zu einer stärkeren Kundenorientierung“.[60]

2.5.2 Rahmenbedingungen aus Sicht der Nachfrager

Aus Sicht der Nachfrager gibt es ebenfalls eine Vielzahl von Rahmenbedingungen, die das Verhalten am Wohnungsmarkt beeinflussen. In einem ersten Schritt muss sich der Nachfrager entscheiden, ob er zur Miete wohnen oder Wohneigentum bilden will. Hieraus ergeben sich bereits erste Unsicherheitsfaktoren für den Nachfrager; aufgrund der Veränderung der Angebots- und Preissituation können Marktunsicherheiten entstehen. Beim Markt für Wohnnutzungen sind insbesondere steigende Wohnkosten und Wohnraumkündigungen die wesentlichen Unsicherheitsfaktoren.[61]

Im Laufe der Zeit verändern sich die Wohnbedürfnisse von Haushalten von der Haushaltsgründung über Haushaltsvergrößerungen und -verkleinerungen bis hin zur Haushaltsauflösung. Damit einhergehend ergeben sich Diskrepanzen zwischen den Eigenschaften einer Wohnung und den Anforderungen an selbige. Die Folge ist meist eine Veränderung der Wohnsituation des Haushaltes durch Mobilität.[62] Durch einen Umzug entstehen dem Haushalt Such-, Kontrakt- und Umzugskosten.[63] Transaktionskosten für den Nachfrager können außerdem durch Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen entstehen.

Ähnlich wie bei den Anbietern des Wohnungsmarkts besitzt der Nachfrager eine sehr eingeschränkte Marktübersicht. Dies liegt beim Nachfrager zusätzlich an der geringen Aktivität auf dem Wohnungsmarkt, weshalb keine umfassenden Informationen über das vorhandene Angebot vorliegen.[64] „Eine verstärkte Kommunikation zwischen beiden Marktseiten und der Einsatz nutzerorientierter Programme, die zu mehr Kompetenz beim Nachfrager beitragen“[65] sind die Voraussetzung für eine bessere Markttransparenz.

2.6 Zwischenfazit

Die vorangegangenen Kapitel haben gezeigt, dass die Anbietergruppen am Wohnungsmarkt sehr unterschiedlich agieren und sie sich vor allem anhand ihrer Professionalität und Zielsetzung unterscheiden lassen. Während private Anbieter ihre nicht selbst genutzten Wohnungen eher unprofessionell als zusätzliche Einnahmequelle am Markt anbieten, entwickeln sich professionelle Anbieter immer mehr zu modernen Dienstleistungsunternehmen, die im Bereich Wohnen umfassende Serviceleistungen anbieten. Andere Zielsetzungen verfolgen die kommunalen Wohnungsunternehmen sowie das Studierendenwerk. Sie stellen vor allem Kunden mit eingeschränkten Möglichkeiten angemessenen Wohnraum zur Verfügung. Eine weitere Ausnahme sind Wohnungsbaugenossenschaften, die ausschließlich Wohnraum für ihre Mitglieder zur Verfügung stellen. Im Rahmen der

---

60 Vgl.: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 15.
61 Vgl.: Ebenda, S. 18.
62 Vgl.: Ebenda, S. 17.
63 Vgl.: Ebenda.
64 Vgl.: Ebenda, S. 16.
65 Vgl.: Ebenda.

Untersuchung soll anhand der Experteninterviews und durch Auswertung von statistischen Daten ermittelt werden, welche Anbieter am Wohnungsmarkt Kaiserslautern die wesentlichen Marktanteile besitzen und wie sie am Markt agieren.

Hinsichtlich der Rahmenbedingungen der Anbieter und Mieter am Wohnungsmarkt ist festzustellen, dass grundsätzlich eine geringe Markttransparenz vorherrscht, die vor allem auf Seiten der Anbieter zu Unsicherheiten führt, welche Investitionsentscheidungen hemmen können. Die geringe Markttransparenz lässt sich auf die unüberschaubare Nachfrage und die Unsicherheit bezüglich der zu erwartenden Preise zurückführen. Die Nachfrager besitzen aufgrund ihrer geringen Aktivität am Wohnungsmarkt nur einen geringen Marktüberblick. Der Marktüberblick nimmt einhergehend mit dem Wandel vom Käufer- zum Verkäufermarkt eine immer bedeutendere Rolle ein. Aus Sicht der Nachfrager sind vor allem Transaktionskosten, die durch Umzüge oder Modernisierungen entstehen können, wesentliche Hemmnisse beim Agieren am Wohnungsmarkt.

Im Rahmen der Diplomarbeit soll untersucht werden, welcher Methoden sich die Anbieter am Wohnungsmarkt bedienen, um eine Markttransparenz über die vorhandenen Wohnungsteilmärkte zu erlangen. Außerdem soll festgestellt werden, welche bereits beschriebenen Anbietergruppen über welchen Informationsstatus bezüglich der Wohnungsteilmärkte verfügen. Ebenfalls soll herausgearbeitet werden, mit Hilfe welcher Kommunikationsmethoden die Anbieter- und Nachfragerseite agieren. Hinsichtlich der Nachfrager soll erörtert werden, durch welche Medien sie sich am Wohnungsmarkt informieren und wie detailliert sie das vorhandene Wohnungsangebot prüfen, bevor sie sich für eine Wohnung entscheiden.

2.7 Güterwirtschaftliche Theorieansätze des Wohnungsmarkts

Wie in Kapitel 2.2.3 festgestellt wurde, besteht der Wohnungsmarkt aus einer Vielzahl von Teilmärkten. In der Fachliteratur gibt es eine Fülle von unterschiedlichen Ansätzen, um die Bezüge zwischen den einzelnen Wohnungsteilmärkten darzustellen. Im Rahmen dieser Arbeit ist die güterwirtschaftliche Theoriebasis als „bekannteste und verbreitetste Konzeption in der Wohnungswirtschaft“ maßgeblich.[66] Weiterhin existieren im Wesentlichen noch finanzierungstheoretische, vermögenskapitalwirtschaftliche und optionstheoretische Marktkonzepte, die allerdings für eine Wohnungsmarktuntersuchung mit raumplanerischem Hintergrund wenig sinnvoll erscheinen.

Bei der güterwirtschaftlichen Theorie gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten, das Angebot und die Nachfrage am Wohnungsmarkt zu bestimmen: Die güterwirtschaftliche Analyse bei der Betrachtung von Wohnungen als homogene oder als heterogene Güter. In den vorherigen Kapiteln wurde bereits deutlich, dass die Wohnung ein heterogenes Gut darstellt. Eine Immobilie existiert nur ein einziges Mal, selbst wenn sie sich nur lagebedingt von anderen unterscheidet.[67] Dennoch lässt sich das Nachfrager- und Anbieterverhalten am Wohnungsmarkt mit einer komparativ-statischen Analyse untersuchen, bei der Wohnungen als homogenes

[66] Vgl.: Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg., 2001): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 16, S.15.

[67] Vgl.: Ebenda, S.40.

Gut betrachtet werden. Da die Wohnung bereits eindeutig als heterogenes Gut charakterisiert wurde, wird im Rahmen der Arbeit die Filtering-Theorie als wichtigster güterwirtschaftlicher Theorieansatz herangezogen.

2.7.1 Filtering-Theorie

Die wesentliche Theorie zur Untersuchung von Wohnungsteilmärkten ist die Filtering-Theorie.[68] Im Rahmen der Filtering-Theorie wird der angebotene Wohnraum anhand seiner Qualität unterschieden.[69] Durch die relativ lange Marktwirksamkeit einer Wohnung treten im Laufe der Zeit Alterungs- und Abnutzungserscheinungen auf, die sich auf die Qualität und den Wert einer Wohnung und somit auf den erzielbaren Mietpreis auswirken. Um eine Segmentierung des Wohnungsmarkts durchzuführen, werden die Qualitätskategorien für Wohnungen aggregiert und so verschiedene Segmente des Wohnungsmarkts festgelegt. Sozio-kulturelle Qualitätskriterien einer Wohnung werden im Rahmen der Filtering-Theorie nicht berücksichtigt.[70]

Mit Hilfe der Qualitätskriterien soll analysiert werden, welche Kriterien für Studierende bei der Wohnungswahl entscheidend sind und in welchen Segmenten des Wohnungsmarkts sie bevorzugt Wohnungen mieten. Die sozio-kulturellen Belange werden zwar bei der Filtering-Theorie nicht berücksichtigt, im Rahmen der Diplomarbeit sollen sie allerdings ebenfalls mit einbezogen werden, da anzunehmen ist, dass sie für Studierende eine wichtige Rolle einnehmen (vgl. Kap.4).[71] Bei der standardisierten Befragung der Studierenden soll die Qualität einer Wohnung unter anderem anhand von der Filtering-Theorie übernommenen Kriterien gemessen werden.

2.7.2 Ökonomische Qualitätskriterien der Wohnung

2.7.2.1 Lage der Wohnung

Die Lage der Wohnung ist ein wesentliches Qualitätskriterium. Die geographische Lage einer Wohnung ist unveränderlich. Obwohl sich die Lagequalität einer Wohnung durch beispielsweise städtische Veränderungen positiv oder negativ verändern kann, hat der Anbieter auf diese Prozesse keinen Einfluss.[72] Im Rahmen der Experteninterviews wurde deutlich, dass die Lage das wichtigste Qualitätskriterium einer Wohnung ist.[73] Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben wurde, ist der Nutzwert einer Wohnung (und somit auch ihre Lage im Stadtgebiet) stark vom subjektiven Empfinden des Wohnungssuchers abhängig. Deshalb muss das Qualitätskriterium der Lage weiter differenziert werden, um die von den Studierenden besonders bevorzugten Lagen im Stadtgebiet ermitteln zu können.

---

68 Vgl.: Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg., 2001): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 16, S.44.

69 Vgl.: Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 177.

70 Vgl.: Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg., 2001): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 16, S.42.

71 Vgl.: Sächsisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst (Hrsg., 1996): Studentisches Wohnen in Sachsen – eine Zwischenbilanz, S. 101.

72 Vgl.: Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg., 2001): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 16, S.41.

73 Gespräch mit Herrn Höffner, am 20.10.2008.

2.7.1.2 Größe der Wohnung

Ein weiteres Qualitätskriterium von Wohnungen ist die Größe. Die Größe der nachgefragten Wohnung ist sehr stark von den vorhandenen finanziellen Rahmenbedingungen abhängig. Mit steigendem Budget ändert sich das Nachfrageverhalten des Haushalts am Wohnungsmarkt; die Nachfrager suchen größere Wohnungen in besserer Lage mit höherwertiger Ausstattung.[74] Haushalte mit geringem Einkommen suchen eher nach kleineren, günstigeren Wohnungen in mittleren und schlechteren Lagen. Genau wie die Lage einer Wohnung ist die Größe in der Regel nur unter sehr hohem finanziellem Aufwand zu realisieren. Die Expertengespräche haben gezeigt, dass Wohnungen nur sehr selten durch Teilung oder Zusammenlegung an eine veränderte Nachfrage angepasst werden, da die Kosten den Nutzen nicht rechtfertigen würden.[75]

2.7.1.3 Grundriss der Wohnung

Der Grundriss einer Wohnung ist ähnlich ihrer Größe nur sehr schwer veränderbar und ebenfalls wichtig für eine Vermietung. Die nachgefragten Grundrisse sind stark von den gesellschaftlichen Präferenzen und der Einkommenssituation abhängig.[76] Ähnlich wie bei der Lage der Wohnung ist der Grundriss hauptsächlich von den subjektiven Einschätzungen der Sucher abhängig. Die Bedeutsamkeit der Wohnungsgrundrisse wurde von den ansässigen Vermietern geringer eingestuft als beispielsweise die Lage oder die Ausstattung der Wohnung.[77]

2.7.1.4 Ausstattung der Wohnung

Im Gegensatz zur Lage und zur Größe der Wohnung kann die Ausstattung einer Wohnung einfacher verändert werden. Die Ausstattung umfasst in erster Linie sanitäre und elektrische Anlagen sowie die Heizung (Haustechnik) und lässt sich unter vertretbaren Kosten nachrüsten (Modernisierungen)[78] Die befragten Anbieter am Kaiserslauterer Mietwohnungsmarkt haben allesamt deutlich gemacht, dass eine ordentliche Ausstattung der Wohnungen für einen Vermietungserfolg sehr entscheidend ist. Aufgrund des entspannten Wohnungsmarkts und des großen verfügbaren Angebots muss die Ausstattung der Wohnung regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden, um konkurrenzfähig zu bleiben.[79] Die Zeiten, in denen jede „Schrottimmobilie“[80] einen Abnehmer gefunden habe, sind längst vorbei. Besonders im Hinblick auf die konstant steigenden Energiekosten werde die Wichtigkeit der Wohnungsausstattung in Zukunft weiter zunehmen.[81] Andererseits sei gerade bei Studierenden die Ausstattung der Wohnung nicht von großer Bedeutung.[82]

---

74 Vgl.: Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg., 2001): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 16, S.42.

75 Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008..

76 Vgl.: Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg., 2001): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 16, S.42.

77 Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008.

78 Vgl.: Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg., 2001): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 16, S.42.

79 Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008, Gespräch mit Herrn Höffner, am 20.10.2008.

80 Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008.

81 Gespräch mit Frau Nahlenz, am 13.10.2008.

82 Ebenda.

2.7.1.5 Baulicher Zustand der Wohnung

Der bauliche Zustand einer Wohnung beschreibt den „Grad der Instandhaltung“[83]. Von den bisher erörterten Qualitätskriterien ist der bauliche Zustand vom Vermieter am leichtesten zu verändern. Auf Nachfrageveränderungen im Rahmen des baulichen Zustands kann relativ schnell und kostengünstig reagiert werden. Anzumerken ist, dass Instandhaltungsmaßnahmen mietrechtlich nicht als Modernisierungen begriffen werden[84] und sie somit keine Mieterhöhung nach sich ziehen dürfen. Der bauliche Zustand einer Wohnung wurde von den Vermietern als wichtig eingestuft, es werden hauptsächlich instandgesetzte und sofort bezugsfertige Wohnungen nachgefragt.[85]

2.8 Fazit

Obwohl sozio-kulturelle Belange beim Filtering-Modell nicht berücksichtigt werden, sind die verwendeten Qualitätskriterien bei einer eher ökonomisch orientierten Betrachtung des Wohnungsmarkts entscheidend. Im Rahmen der Befragung der Studierenden sollen die im Filtering-Modell verwendeten Indikatoren nach ihrer Wichtigkeit abgefragt werden, um die Wohnungsnachfrage der Studierenden zu ermitteln. Die sozio-kulturellen Belange werden durch die Erhebung ebenfalls abgedeckt, um ein noch detaillierteres Bild der studentischen Wohnraumnachfrage zu erhalten. Es soll geprüft werden, ob sich die Studierenden aufgrund ihres Einkommens an den unteren Segmenten des Wohnungsmarktes orientieren oder ob bestimmte Wohnformen wie beispielsweise Wohngemeinschaften oder Wohnen mit dem Partner eine Wohnungswahl in höherwertigen Segmenten ermöglichen. Die wesentlichen Indikatoren hierfür sind der Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern sowie die von den Studierenden zu entrichtenden monatlichen Kaltmieten. Diese werden im Rahmen der Umfrage ermittelt, um Rückschlüsse auf die von den Studierenden bevorzugten Segmente des Wohnungsmarkts ermitteln zu können.

---

83 Vgl.: Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg., 2001): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 16, S.43.

84 Vgl.: Ebenda.

85 Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008.

3. Lokaler Wohnungsmarkt in Kaiserslautern

Um eine Analyse des studentischen Wohnstandortverhaltens durchführen zu können ist es notwendig, den lokalen Wohnungsmarkt zu analysieren. Hierzu ist es erforderlich, das aktuelle Wohnungsangebot sowie die Akteure des Wohnungsmarkts zu kennen.

Im folgenden Kapitel werden die Anbieter des Wohnungsmarkts sowie ihr Marktverhalten analysiert. Zu den Anbietern des lokalen Wohnungsmarkts gehört bei der Betrachtung der Zielgruppe Studierende auch das Studierendenwerk und dessen Wohnungsangebot. In einem weiteren Schritt soll die Konzentration des Mietwohnungsmarkts im Stadtgebiet herausgearbeitet werden, sowie das vorhandene Mietwohnungsangebot bezüglich der Mietpreise analysiert werden. Im Hinblick auf die räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts soll die Versorgung des täglichen Bedarfs und die ÖPNV-Anbindung der Universität ermittelt und bewertet werden. In einem abschließenden Schritt wird die derzeitige sowie die zukünftige Wohnungsnachfrage untersucht, um mit Hilfe der gewonnen Erkenntnisse aus der Erhebung Handlungsstrategien und Möglichkeiten zur Verbesserung des studentischen Wohnungsmarkts entwickeln zu können.

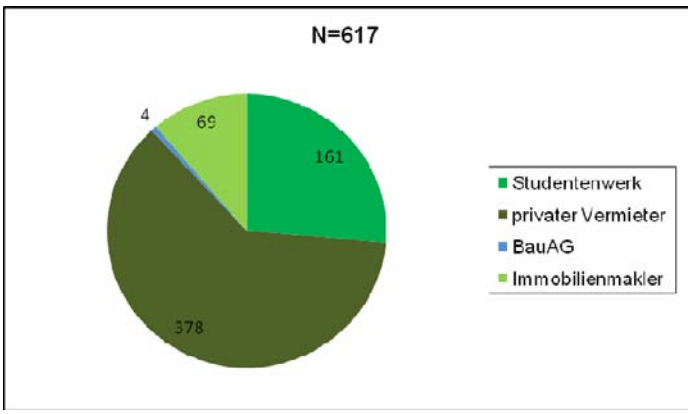
3.1 Lokale Anbieterstruktur

Über die lokale Anbieterstruktur des Wohnungsmarkts in Kaiserslautern ist wenig bekannt. Statistiken über Marktanteile nach Anbieter existieren meist nur auf großräumiger Ebene, nicht aber für Kommunen. Die benötigten Informationen zu den Wohnungsanbietern und deren Markverhalten wurden deshalb größtenteils im Rahmen von Experteninterviews gewonnen.

Die Gespräche sowie die Erhebung haben deutlich gemacht, dass der lokale Wohnungsmarkt in Kaiserslautern von mittelgroßen Immobilienunternehmen und privaten Anbietern dominiert wird. Immobilienfirmen, die über Fonds privatisiert worden sind und in der Regel stark an Profitmaximierung interessiert sind, besitzen praktisch keine Wohnungsbestände in Kaiserslautern und sind zu vernachlässigen.[86] Der Großteil der angebotenen Wohnungen wird von Privatpersonen oder Immobilienfirmen gehalten, die in Kaiserslautern ansässig sind. Dies bestätigt unter anderem die durchgeführte Erhebung: mehr als 80% der befragten Studierenden haben eine Wohnung bei einem privaten Anbieter gemietet (Studierendenwerk ausgenommen). Bei einem Immobilienmakler haben lediglich 15% der Befragten ihre Wohnung gemietet. Die BauAG als städtisches Unternehmen besitzt bei Studierenden einen verschwindend geringen Marktanteil von unter einem Prozent. Das Studierendenwerk ist im Rahmen der Anbieterstruktur zu vernachlässigen, da es keine für jedermann zugänglichen Wohnungen anbietet.

[86] Gespräch mit Herrn Höffner, am 20.10.2008.

Abbildung 2: Vermieter der Studierenden



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Die Befragung gab zwar Aufschluss über die Vermieterstruktur des studentischen Wohnungsmarkts, allerdings lassen sich hieraus noch keine Rückschlüsse auf die tatsächlichen Marktanteile der Anbieter ziehen. Aus diesem Grund wurden die benötigten Informationen um weitere Datenquellen ergänzt und im Rahmen der Gespräche mit den Vermietern erörtert.

3.1.1 Marktanteile nach Anbieter

Private Anbieter sowie kommunale Wohnungsunternehmen halten über 80% des gesamten Wohnungsbestands in Deutschland (Vgl. Kap. 2.4). Von einem ähnlich hohen Besitzanteil dieser beiden Anbietergruppen ist in Kaiserslautern auszugehen.

Der größte Wohnungsanbieter in Kaiserslautern ist die BauAG Kaiserslautern mit einem Wohnungsbestand von 5.292 Mietwohnungen (31.12.2007).[87] Laut Angaben der BauAG wohnt jeder 5. Kaiserslauterer in einer Wohnung der BauAG.[88] Über die genaue Anzahl der Wohnungen in Besitz von Privatpersonen und Immobilienfirmen können keine exakten Zahlen angegeben werden. Im Rahmen der Vermietergespräche wurde deutlich, dass viele private Amateuranbieter ihre Immobilienbestände von professionellen Immobilienanbietern vermarkten und vermieten lassen. Dies gilt einerseits für Wohnungen jeglicher Größe, vor allem im innerstädtischen Bereich in kleineren Mehrfamilienhäusern mit Blockrandbebauung, andererseits auch für Wohneinheiten in sog. Appartementhäusern.[89] Die befragten Akteure des Wohnungsmarkts verfügen vermehrt über Bestände im Innenstadtbereich sowie in Universitätsnähe, aber auch im restlichen Stadtgebiet.[90]

3.1.2 Marktverhalten der Anbieter

Das Marktverhalten der Anbieter ist höchst unterschiedlich. Die Aussage aus Kap. 2.3, dass die Professionalität der Unternehmen mit der Größe steigt, konnte anhand der Gespräche mit den Vermietern in Kaiserslautern bestätigt werden. Dennoch

87 Vgl.: Bau AG Kaiserslautern (Hrsg. 2008): Geschäftsbericht 2007, S. 12.
88 Vgl.: www.bau-ag-kl.de/ueberuns/ueberuns.htm, zuletzt aufgerufen am 13.01.2009.
89 Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008.
90 Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008, Gespräch mit Frau Nahlenz, am 17.10.2008.

erfolgt bei allen privaten Anbietern keine Analyse der Wohnungsnachfrage, dass Agieren am Wohnungsmarkt basiert überwiegend auf Erfahrungswerte.[91]

Lediglich eine befragte Immobilienfirma betrieb Umfragen zur Zufriedenheit in einzelnen Wohnkomplexen, um die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner zu ermitteln. Selbiger Vermieter unterhält eine Statistik bezüglich Vermietungserfolge nach Monat und Leerständen nach Objekt für Eigentümerzusammenkünfte.[92] Eine weitere Ausnahme stellt die BauAG Kaiserslautern dar, welche im Rahmen von Bewerbungsbögen für eine Wohnung Daten der Wohnungssucher erhebt, und somit Informationen über die genauen Wohnwünsche der Wohnungssucher besitzt. Die Wohnungen aus dem Bestand werden an die Wünsche des Kunden angepasst, ihnen wird eine ihren Vorstellungen (Lage, Lage im Haus, Ausstattung, Größe) entsprechende Wohnung angeboten.[93]

Der Trend, dass sich Wohnungsunternehmen zu Dienstleistungsunternehmen rund um das Wohnen entwickeln, lässt sich auch in Kaiserslautern feststellen. Der angebotene Service geht weit über das Kerngeschäft der Vermietung hinaus und ist wichtig, um sich am Wohnungsmarkt gegenüber der Konkurrenz zu behaupten.[94] So besitzt beispielsweise die BauAG eine eigene Gärtnerei, einen eigenen Hausmeisterdienst und einen eigenen Reinigungsdienst.

Durch die Gespräche wurde ebenfalls deutlich, dass sich bei der Vermarktung der Wohnungen ein Wandel vollzieht. Klassische Wohnungsinserate in lokalen Tageszeitungen und dem Wochenblatt oder Aushänge in Schaukästen verlieren an Bedeutung, die Rolle des Internets wird für die Vermarktung der Wohnungen immer wichtiger. Vor allem jüngere Menschen nutzen vermehrt das Internet und Interessenten, die eine Wohnung über das Internet suchen, besitzen meist eine bessere Bonität als Kunden, die Wohnungen über Zeitungsanzeigen suchen.[95]

Die Mietpreise werden von den Wohnungsanbietern grundsätzlich über den Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern bestimmt. Bei der Mietpreisausschöpfung gibt es seitens der Vermieter unterschiedliche Vorgehensweisen. Einerseits ist grundsätzlich eine geringere Miete besser als ein Leerstand, der einen Totalausfall der Mieteinnahmen bedeuten würde[96], andererseits würde ein vergünstigter Mietpreis bei abzusehendem Leerstand das Objekt abwerten und die Vermarktung erschweren.[97] Ebenfalls wurde deutlich, dass je nach Form und Größe des Unternehmens bzw. des Anbieters die Bereitschaft zu einer Mietsenkung oder den Verzicht auf eine Mieterhöhung unterschiedlich ist. Kleinere Anbieter tendieren bei „guten“ Mietern tendenziell eher zu Mietnachlässen oder den Verzicht auf Mieterhöhungen, um den Mieter nicht zu verlieren.[98] Die BauAG Kaiserslautern orientiert sich bei der Mietpreisfestlegung aufgrund des sozialen Auftrags nicht am oberen Bereich des Mietspiegels. Der Mietspiegel und das Preisniveau der angebotenen Wohnflächen werden in Kapitel 3.2.2 genauer untersucht.

---

91 Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008
92 Gespräch mit Frau Nahlenz, am 17.10.2008.
93 Gespräch mit Herrn Höffner. Am 20.10.2008.
94 Ebenda.
95 Gespräch mit Frau Nahlenz, am 17.10.2008.
96 Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008.
97 Gespräch mit Frau Nahlenz, am 17.10.2008.
98 Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008, Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008.

Zusätzlich muss angemerkt werden, dass bei privaten Vermietern ein persönlicheres und intensiveres Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter existiert.[99] Die privaten Vermieter interessieren sich für die persönlichen Schicksale ihrer Mieter und bleiben sogar teilweise über das Mietverhältnis hinaus in Kontakt.[100]

Das Studierendenwerk Kaiserslautern und deren angebotenen Wohnungen wurden von keinem der Wohnungsanbieter als Konkurrenz gesehen. Ebenso sieht das Studierendenwerk keine Konkurrenzsituation durch den Mietwohnungsmarkt gegeben. Trotzdem wurde erwähnt, dass manche Studierende eine Privatwohnung nur als Übergangslösung ansehen, bis ein Platz im Wohnheim frei wird.[101]

3.2 Lokaler Wohnungsbestand - Wohnungsangebot

Zum vorhandenen Mietwohnungsangebot der Stadt Kaiserslautern existieren keine detaillierten Angaben.[102] Vor allem Daten, die Informationen über Ausstattungs- und Größenklassen Auskunft geben, sind nicht verfügbar.[103] Im Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern finden sich Angaben zum lokalen Wohnungsbestand, allerdings sind nicht nur Mietwohnungen, sondern auch nicht vermietete Wohnungen enthalten. Statistiken, die ausschließlich Mietwohnungen enthalten gibt es nicht.

Tabelle 2: Gebäude- und Wohnungsbestand der Stadt Kaiserslautern

Jahr	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**
Wohngebäude	18.299	18.561	18.760	18.925	19.098	19.280
Wohnungen davon mit…	52.747	53.208	53.515	53.785	54.000	54.251
1 Raum	3.440	3.438	3.439	3.441	3.442	3.441
2 Räumen	3.623	3.632	3.634	3.644	3.593	3.601
3 Räumen	12.428	12.464	12.478	12.491	12.532	12.606
4 Räumen	16.059	16.124	16.174	16.212	16.229	16.246
5 Räumen	9.054	9.148	9.224	9.277	9.323	9.363
6 Räumen	4.262	4.379	4.454	4.515	4.587	4.647
7 und mehr Räumen	3.881	4.023	4.112	4.205	4.294	4.347
Wohnfläche in 100m²	41.333	41.947	42.362	42.732	42.456	42.766

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern (2007): Statistischer Jahresbericht 2006. Kaiserslautern.

Der vorhandene Wohnungsbestand besteht hauptsächlich aus Wohnungen mit drei, vier oder fünf Räumen. Im Jahr 2005 waren mehr als 70% der Wohnungen diesen Größenklassen zuzuordnen. 13% des verfügbaren Wohnungsbestands sind kleiner als zwei Zimmer, 16,5% haben sechs oder mehr Räume. Der

[99] Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008, Gespräch Frau Zinsmeister-Oehler, am 03.11.2008.
[100] Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008.
[101] Gespräch mit Frau Nahlenz, am 17.10.2008.
[102] Vgl.: Steinebach, Gerhard et al (Hrsg., 2004): Stadtentwicklungskonzeption StadtTechnopole_Kaiserslautern, in: Schriften zur Stadtplanung, Band 2, S. 148.
[103] Vgl.: Ebenda.

Gesamtwohnungsbestand hat sich im Zeitraum zwischen 2000 und 2005 nur unwesentlich verändert.

Bei einer bereits durchgeführten Analyse wurde festgestellt, dass das Wohnraumangebot in Kaiserslautern in großen Teilen „an die Bedürfnisse von jungen Erwachsenen (Studierende) und Familien orientiert“ ist.[104] Im Bereich der Mietwohnungen „dominieren spannungslose Wohnungsgrundrisse“[105], die sich durch Funktionalität auszeichnen und nur wenige Besonderheiten aufweisen.

Das quantitative Wohnraumangebot in Kaiserslautern scheint ausreichend, um die studentische Wohnungsnachfrage zu decken. Im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern wird zwar konstatiert, dass sowohl hinsichtlich des quantitativen und qualitativen Wohnraumangebots ein Defizit entstanden ist,[106] allerdings besteht nur für Ein- und Zweifamilienhäuser in ruhiger Lage am Stadtrand ein erhöhter Bedarf. Es wird davon ausgegangen, dass lediglich ein Drittel der zukünftig benötigten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau nachgefragt werden.[107]

3.2.1 Konzentration des Mietwohnungsmarkts nach Bauformen und Stadtgebiet

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel erwähnt wurde, existieren zum Mietwohnungsmarkt keine Datengrundlagen. Es ist weder bekannt in welchen Stadtgebieten eine besonders hohe Dichte an Mietwohnungen zu finden ist, noch wie viele Wohnungen des Gesamtwohnungsbestand vermietet sind. Aus diesem Grund soll versucht werden, anhand der Baustruktur sowie der verfügbaren Quellen Konzentrationsgebiete des Mietwohnungsmarkts im Stadtgebiet festzulegen.

Tabelle 3: Haushalte und Wohnungen in Kaiserslautern nach Stadtgebiet

Stadtgebiet	Haushalte	Wohnungen	Differenz
Innenstadt-Ost	6.264	6.301	37
Innenstadt-Südwest	4.494	4.610	116
Innenstadt-West/Kotten	5.570	5.668	98
Innenstadt-Nord/Kaiserberg	4.032	4.095	63
Grübentälchen/Volkspark	4.670	4.724	54
Betzenberg	2.354	2.515	161
Universitätswohnstadt/Lämmchesberg	4.908	4.749	-159
Bännjerrück/Karl-Pfaff-Siedlung	2.750	2.757	7
Kaiserslautern-West	4.153	4.309	156
Kernstadt Gesamt	39.195	39.728	533

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern (2006): Flächennutzungsplan 2010. Kaiserslautern.

[104] Vgl.: Steinebach, Gerhard et al (Hrsg., 2004): Stadtentwicklungskonzeption StadtTechnopole_Kaiserslautern, in: Schriften zur Stadtplanung, Band 2, S. 155.
[105] Vgl.: Ebenda.
[106] Vgl.: Referat Stadtentwicklung, Stadt Kaiserslautern (Hrsg., 2004): Flächennutzungsplanung, S. 28.
[107] Vgl.: Ebenda, S. 34.

Tabelle 3 zeigt auf, dass im Innerstädtischen Bereich die höchste Konzentration von Wohnungen zu verzeichnen ist. Mehr als 50% des Wohnungsbestandes der Kernstadt (Ortsgemeinden ausgenommen) befinden sich in der Innenstadt und den angrenzenden Gebieten. Das vorhandene Wohnraumangebot in Kaiserslautern lässt sich in zwei wesentliche Angebotsformen einteilen: „Konventionelle Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau mit Standardgrundrissen".[108] Der Mietwohnungsmarkt konzentriert sich vor allem auf Gebiete die vom Geschosswohnungsbau geprägt sind. Stadtteile die zum großen Teil mit Einfamilienhäusern bebaut sind nehmen am Mietwohnungsmarkt nur eine untergeordnete Rolle ein.

Anhand einer groben Analyse der Baustruktur lassen sich für Kaiserslautern drei wesentliche Gebietsklassen bilden, die anhand der nachfolgenden kartographischen Darstellung betrachtet werden sollen.[109] Die kartographische Darstellung erhebt keinen Anspruch auf vollständige Richtigkeit.

3.2.1.1 Innenstadtbereich

Der Innenstadtbereich und angrenzende Gebiete sind durch eine sehr hohe Konzentration von Mietwohnungen gekennzeichnet. Die vorherrschende Bauweise ist der Geschosswohnungsbau in Form von Blockrandbebauung. In diesem Bereich der Innenstadt befindet sich der Großteil des gesamten Wohnungsangebots der Stadt Kaiserslautern.[110]

3.2.1.2 Bereiche mit hoher Konzentration von Mietwohnungen außerhalb der Innenstadt

Außerhalb der Innenstadt lassen sich anhand der Baustruktur ebenfalls erhöhte Konzentrationen von Mietwohnungen feststellen. Nach 1945 geplante Stadterweiterungsgebiete kennzeichnen sich durch eine Mischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern. Gebiete mit EFH-Bebauung grenzen unmittelbar an Gebiete mit Geschosswohnungsbau. Eine erhöhte Konzentration von Mietwohnungen in den betreffenden Gebieten findet sich vor allem in den Zentren der Stadtteile, die Randlagen der Siedlungsbereiche sind EFH-Gebiete. Die Baustruktur der Mietwohnungszentren unterscheidet sich allerdings wesentlich von der vorherrschenden Bauweise innerhalb der innerstädtischen Gebiete. Zwar dominiert ebenfalls der Geschosswohnungsbau, jedoch nicht in Form von Blockrandbebauung.

3.2.1.3 Bereiche mit geringer Konzentration von Mietwohnungen

Vor allem Gebiete mit überwiegender EFH-Bebauung spielen für den Mietwohnungsmarkt kaum eine Rolle. Anzumerken ist, dass Stadtteile mit einem hohen Anteil von EFH-Bebauung einen wesentlich höheren Altersdurchschnitt aufweisen als die innerstädtischen Gebiete.[111]

---

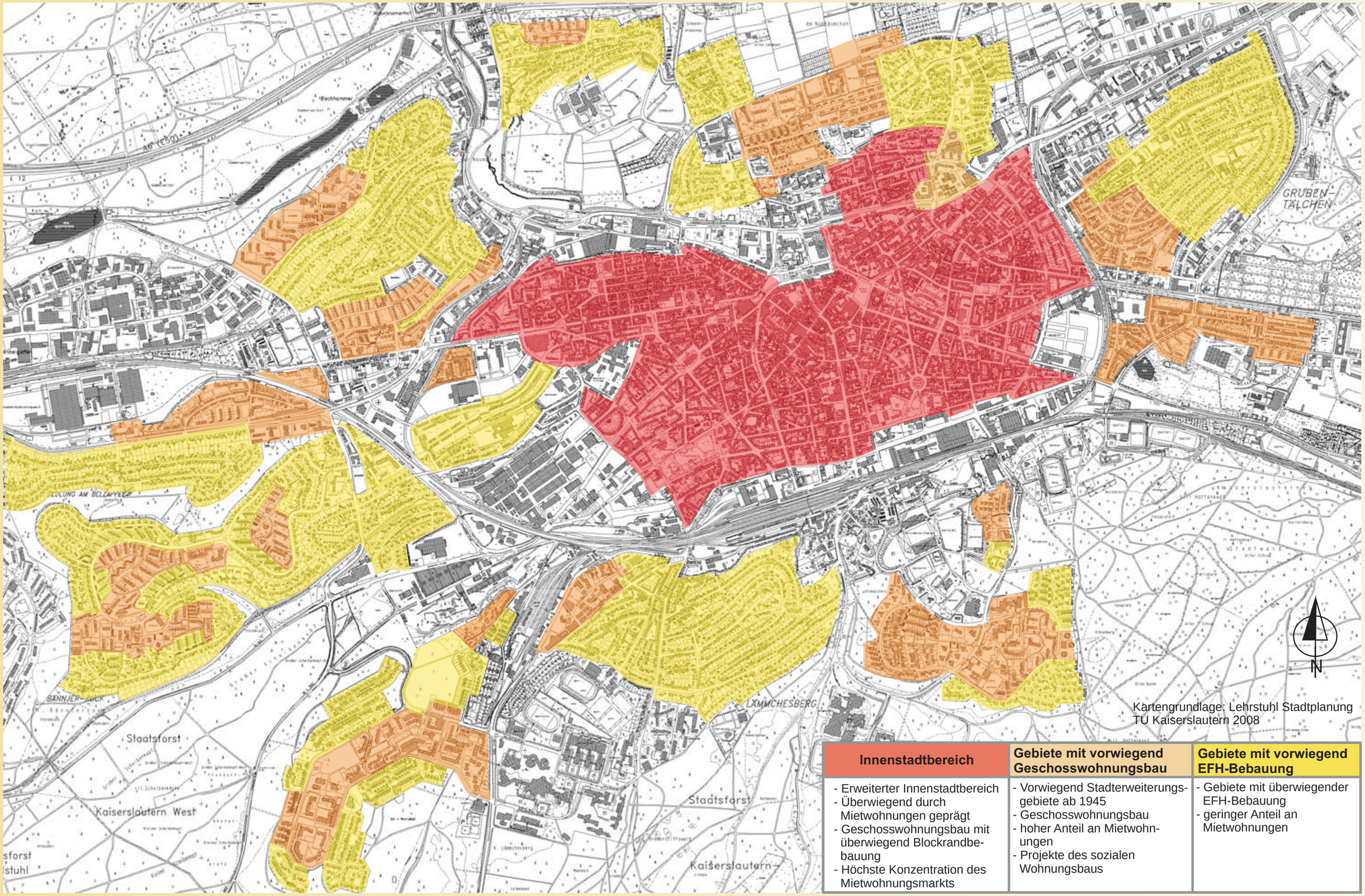
108 Vgl.: Steinebach, Gerhard et al (Hrsg., 2004): Stadtentwicklungskonzeption StadtTechnopole_Kaiserslautern, in: Schriften zur Stadtplanung, Band 2, S. 155.

109 Die Stadtteile die 1969 im Rahmen der Kommunalreform eingemeindet wurden werden vernachlässigt, da sie überwiegend über die Angebotsform der freistehenden Einfamilienhäuser verfügen.

110 Vgl.: Referat Stadtentwicklung, Stadt Kaiserslautern (Hrsg., 2004): Flächennutzungsplanung, S. 28.

111 Vgl.: Steinebach, Gerhard et al (Hrsg., 2004): Stadtentwicklungskonzeption StadtTechnopole_Kaiserslautern, in: Schriften zur Stadtplanung, Band 2, S. 154.

Karte 1: Konzentration von Mietwohnungen in Kaiserslautern (ohne Maßstab)

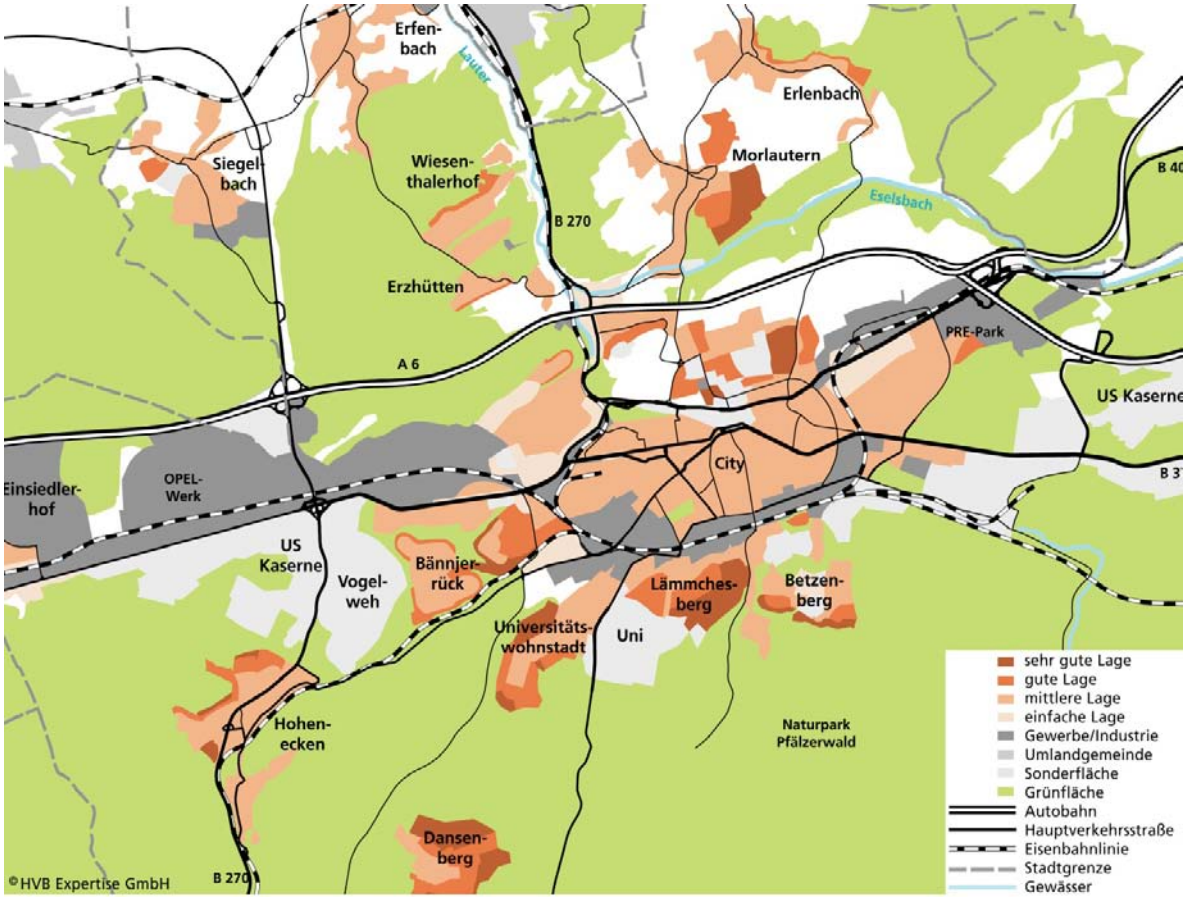


Innenstadtbereich	Gebiete mit vorwiegend Geschosswohnungsbau	Gebiete mit vorwiegend EFH-Bebauung
- Erweiterter Innenstadtbereich - Überwiegend durch Mietwohnungen geprägt - Geschosswohnungsbau mit überwiegend Blockrandbebauung - Höchste Konzentration des Mietwohnungsmarkts	- Vorwiegend Stadterweiterungsgebiete ab 1945 - Geschosswohnungsbau - hoher Anteil an Mietwohnungen - Projekte des sozialen Wohnungsbaus	- Gebiete mit überwiegender EFH-Bebauung - geringer Anteil an Mietwohnungen

3.2.2 Mietpreise nach Marktsegment und Lage

Die befragten Vermieter in Kaiserslautern sind sich allesamt einig, dass die Lage das allerwichtigste Qualitätskriterium von Wohnungen darstellt. Besonders bei innenstadtnahen Lagen ist unabhängig von der angebotenen Größe der Wohnung ein Vermietungserfolg garantiert.[112] Speziell für Studierende wurden außerdem universitätsnahe Lagen als besonders wertvoll eingestuft.[113] Bei einer von der Hypovereinsbank durchgeführten Studie wurden für Kaiserslautern folgende Wohnlageklassen identifiziert:

Abbildung 3: Wohnlageklassen in Kaiserslautern



Quelle: www.hvbexpertise.de/de/uebersicht/Kaiserslautern_W_01_07.pdf, aufgerufen am: 10.09.2008.

Die Klassifizierung der Wohnlagen wurde anhand von folgenden Kriterien erstellt[114]:

- Sehr gute Lage: Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden
- Gute Lage: Traditionell gefragte Innenstadt- und Innenstadtrandlagen mit überwiegend gewachsener Gebietsstruktur und überdurchschnittlichem Anteil denkmalgeschützter Gebäude, ruhige Wohngegend mit Gartenstadtcharakter, ausreichend bis guter Infrastruktur und positivem Image, urbane „In-Viertel“

---

112 Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008.
113 Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008.
114 Nach: Steinebach, Gerhard et al (Hrsg., 2004): Stadtentwicklungskonzeption StadtTechnopole_Kaiserslautern, in: Schriften zur Stadtplanung, Band 2, S. 150.

- Mittlere Lage: Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- Einfache Lage: abgelegene Gebiete mit unzureichender Infrastruktur (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sozialeinrichtungen, Kultureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Grünanlagen); Straßenlärm oder sonstigen Immissionen ausgesetzte Einzellagen im gesamten Stadtgebiet.

Das gesamte Citygebiet Kaiserslauterns wird der mittleren Wohnlageklasse zugeordnet. Gute und sehr gute Wohnlagen gibt es lediglich am Rand der Stadtteile Bännjerrück, Universitätswohnstadt, Lämmchesberg, Betzenberg sowie nördlich der Innenstadt (Sonnenberg). Die guten und sehr guten Wohnlagen sind größtenteils mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut womit einhergeht, dass der Mietwohnungsmarkt für die von der Hypovereinsbank als sehr gute Wohnlagen klassifizierte Bereiche ausgeschlossen werden kann. Der Mietwohnungsmarkt konzentriert sich somit insbesondere auf einfache und mittlere Wohnlagen.

Da die Lage das wichtigste Kriterium einer Wohnimmobilie darstellt ergeben sich für die vier Wohnlagen unterschiedliche Mietpreise. Folgende Abbildung zeigt die Mietpreise nach Wohnlage im Vergleich mit anderen Universitätsstädten:

Tabelle 4: Mietpreise nach Wohnlage in Städten der Bundesrepublik

Ort	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mainz	16,00 - 18,00	14,00 - 16,00	12,00 - 14,00	10,00 - 12,00
Tübingen	9,00 - 10,00	8,00 - 9,00	6,50-8,00	6,50 - 8,00
Mannheim	8,00 - 10,00	7,50 - 8,50	6,00 - 7,50	5,50 - 6,50
Karlsruhe	8,00 - 9,00	7,00 - 8,00	6,00 - 7,00	5,50 - 6,50
Darmstadt	7,00 - 8,00	6,00 - 7,50	5,50 - 6,50	5,00 - 6,00
Saarbrücken	6,00 - 7,00	5,00 - 6,00	4,50-5,50	3,50 - 4,50
Hildesheim	6,00 - 6,75	5,00 - 6,25	4,75-5,50	4,50 - 5,00
Trier	6,25 - 7,50	5,50 - 6,50	4,75-5,75	4,00 - 5,00
Kaiserslautern	**5,75 - 6,50**	**5,00 - 6,00**	**4,00 - 5,25**	**3,25 - 4,25**

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: www.hvbexpertise.de, zuletzt aufgerufen am: 11.09.2008.

Die Mietpreise in Kaiserslautern bewegen sich in einfachen Lagen zwischen 3,25€ und 4,25€, in mittleren Lagen bewegt sich die Nettokaltmiete für einen m² zwischen 4,00€ und 5,25€. Für die guten und sehr guten Wohnlagen ist je m² ist ein Preis zwischen 5,00€ und 6,00€ marktüblich. Die größte Konzentration des Mietwohnungsmarkts befindet sich im untersten Preissegment der angebotenen Wohnungen (bezogen auf die Lagequalität).

Im Vergleich mit anderen Universitätsstädten in der Bundesrepublik zeigt sich, dass die Mietpreise in Kaiserslautern deutlich am günstigsten sind. Während Trier, Saarbrücken und Hildesheim ein ähnliches Preisniveau aufweisen, sind in Darmstadt, Mannheim, Karlsruhe und Tübingen deutlich höhere Mietpreise üblich. Das Preisniveau für einfache und mittlere Lage ist in den erwähnten Städten sogar deutlich höher als das Preisniveau für gute und sehr gute Lagen in Kaiserslautern. Bei attraktiven Wohnstandorten wie Mainz, die in bedeutenden

Agglomerationsräumen liegen, werden Mietpreise verlangt, die das Preisniveau Kaiserslauterns fast um das Dreifache übersteigen.

Hinzuzufügen ist, dass die Lage nur ein Faktor der bereits in Kapitel 2.7 behandelten Qualitätskriterien ist, der den Preis einer Wohnung bestimmt. Vor allem die Ausstattung sowie das Alter einer Wohnung tragen in entscheidendem Maße zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei.[115] Im Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern werden anhand von Ausstattungsklassen und dem Alter der Wohnung nach ihrer Größe Mittelwerte sowie Mietspannen statistisch erfasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen. Der Mietspiegel dient vor allem als Orientierung, um den Mietpreis bei einer Neuvermietung zu bestimmen. Außerdem kann der Mietspiegel bei Mieterhöhungen zur Begründung herangezogen werden. Bei Mieterhöhungen kann ebenfalls Bezug auf eine Mieterdatenbank genommen werden, die in Kaiserslautern jedoch nicht existiert.[116]

Im Folgenden soll der Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern genauer betrachtet werden. Hierbei soll besonderes Augenmerk auf die Größe und die Ausstattung der Wohnungen gelegt werden, um verschiedene Wohnungssegmente anhand des durchschnittlichen Mietpreises ermitteln zu können. Anhand der durchschnittlichen Nettokaltmiete lassen sich außerdem erste Tendenzen der Wohnungsnachfrage feststellen.

[115] Vgl.: Stadtverwaltung Kaiserslautern (Hrsg., 2008): Mietspiegel 2008, S. 15.
[116] Vgl.: Ebenda, S. 12.

Tabelle 5: Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern

	Größe	Bauperiode	arithmetisches Mittel € je m²	Mieten - Spanne in € je m²	
				von	bis
Gut	unter 40m²	alle Baujahre	6,00	3,86	11,81
Gut	40 bis unter 70m²	vor 1949	4,83	3,79	6,73
Gut	40 bis unter 70m²	1949 bis 1964	4,90	3,07	7,23
Gut	40 bis unter 70m²	1965 bis 1980	5,04	3,59	9,16
Gut	40 bis unter 70m²	1981 bis 1995	5,11	3,85	6,30
Gut	40 bis unter 70m²	1996 bis 2001	5,13	3,67	7,15
Gut	40 bis unter 70m²	2002 und später	5,15	3,78	7,11
Gut	70 bis unter 110m²	vor 1949	4,73	2,11	8,17
Gut	70 bis unter 110m²	1949 bis 1964	4,81	3,11	6,69
Gut	70 bis unter 110m²	1965 bis 1980	4,93	2,89	7,88
Gut	70 bis unter 110m²	1981 bis 1995	5,03	2,93	7,11
Gut	70 bis unter 110m²	1996 bis 2001	5,09	3,43	6,62
Gut	70 bis unter 110m²	2002 und später	4,90	3,61	7,14
Gut	110m² und mehr	vor 1949	4,06	2,70	5,40
Gut	110m² und mehr	1949 bis 1980	4,86	3,60	6,67
Gut	110m² und mehr	1981 und später	5,34	2,75	8,00
Mittel	25 bis unter 40m²	alle Baujahre			
Mittel	40 bis unter 60m²	vor 1961	4,26	2,81	5,60
Mittel	40 bis unter 60m²	1961 und später	4,32	2,69	5,82
Mittel	60 bis unter 80m²	vor 1961	3,97	2,37	5,28
Mittel	60 bis unter 80m²	1961 und später	4,14	2,82	5,87
Mittel	80 bis unter 120m²	alle Baujahre	4,04	1,19	5,88
Einfach	30 bis 135m²	alle Baujahre	3,79	2,63	5,33
	Apartment	alle Baujahre	6,04	2,97	11,73

Ausstattung
Gut = Wohnung mit Bad oder Dusche und mit Etagen- oder Sammelheizung
Mittel = Wohnung mit Bad oder Dusche und Ofenheizung oder mit Etagen- oder Sammelheizung und ohne Bad
Einfach = Wohnung ohne Bad oder Dusche und ohne Etagen- oder Sammelheizung
Apartment = eine Wohnung, die mit einer möblierten Kochnische und mit Dusche/Bad mit WC ausgestattet ist (keine in einem separaten Raum untergebrachte Küche). Ein Apartment ist in der Regel nicht größer als 40m².

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Stadt Kaiserslautern, Referat Organisationsmanagement, Statistik und Wahlen, 2008.

Beim Abschluss von Mietverträgen über die monatlich zu entrichtende Nettokaltmiete sowie bei Mieterhöhungen ist der Mietspiegel ein zentrales Instrument und stellt eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter dar. Durch eine Erhebung, bei denen die Wohnungen nach Baujahr und Ausstattungsklassen getrennt werden, wird die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Hierzu werden die

Mietpreisspannen der unterschiedlichen Wohnungsklassen sowie das arithmetische Mittel der bezahlten Mietpreise ermittelt. Anzumerken ist, dass das arithmetische Mittel nicht mit der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB gleichzusetzen ist. So reicht es bei Mieterhöhungen beispielsweise aus, wenn sich der Mietpreis in der ortsüblichen Spanne bewegt.[117]

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Mietpreis mit Zunahme des Baujahres unabhängig von der Ausstattung der Wohnung steigt. Ausnahmen stellen lediglich Wohnungen dar, die später als 2002 fertiggestellt wurden. Dies ist höchstwahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass aufgrund der geringen Anzahl der vermieteten Wohnungen aus dieser Bauperiode nur wenig fundierte Daten verfügbar sind. Es lässt sich ebenfalls feststellen, dass für eine besser ausgestatte Wohnungen desselben Baujahres eine höhere Nettokaltmiete zu entrichten ist. Zu konstatieren ist, dass Wohnungen unter 40m² wie auch Apartments auffallend teurer als alle größeren Wohnungen sind. Betrachtet man die Mietpreisspanne wird ersichtlich, dass die allerhöchsten am Mietwohnungsmarkt entrichteten Preise für diese Wohnungsgrößen bezahlt werden. Für Wohnungen unter 40m² und Apartments liegt die Mietspanne bei der maximalen NettoKaltmiete fast doppelt so hoch wie die im Mittel entrichtete Nettokaltmiete. Die von Studenten besonders beliebten kleineren Wohnungen und Apartments weisen also mit Abstand die höchsten Nettokaltmieten auf. Bei allen anderen Wohnungsklassen ist offensichtlich keine so große Preisspanne vorhanden.

Leider lassen sich anhand des Mietspiegels keine Rückschlüsse auf die Lage der Wohnungen im Stadtgebiet ziehen. Da die Lage das allerwichtigste Qualitätskriterium einer Wohnung darstellt ist es naheliegend, dass die höchsten Nettokaltmieten in „guten“ Lagen innerhalb Kaiserslauterns bezahlt werden. Die Lage einer Wohnung ist wie in den vorangegangenen bereits erläutert wurde sehr stark vom subjektiven Empfinden der Wohnungssucher abhängig. Anders als die Größe und Ausstattung einer Wohnung kann wie beispielsweise beim Mietspiegel kein Vergleich gezogen werden, wie viel Nettokaltmiete abhängig von der Lage bezahlt wird.

In Abbildung 3 wurden zwar Wohnlageklassen für Kaiserslautern identifiziert, diese scheinen allerdings für detailliertere Untersuchungen zum Wohnungsmarkt weniger geeignet, da der komplette innerstädtische Bereich als mittlere Lage eingeordnet wird und die guten Lagen in Gebieten mit überwiegender EFH-Bebauung liegen. Die Expertise der Hypovereinsbank zeigt, dass die gebildeten Wohnlageklassen sehr einseitig und nur für bestimmte Kundengruppen erstellt wurde.

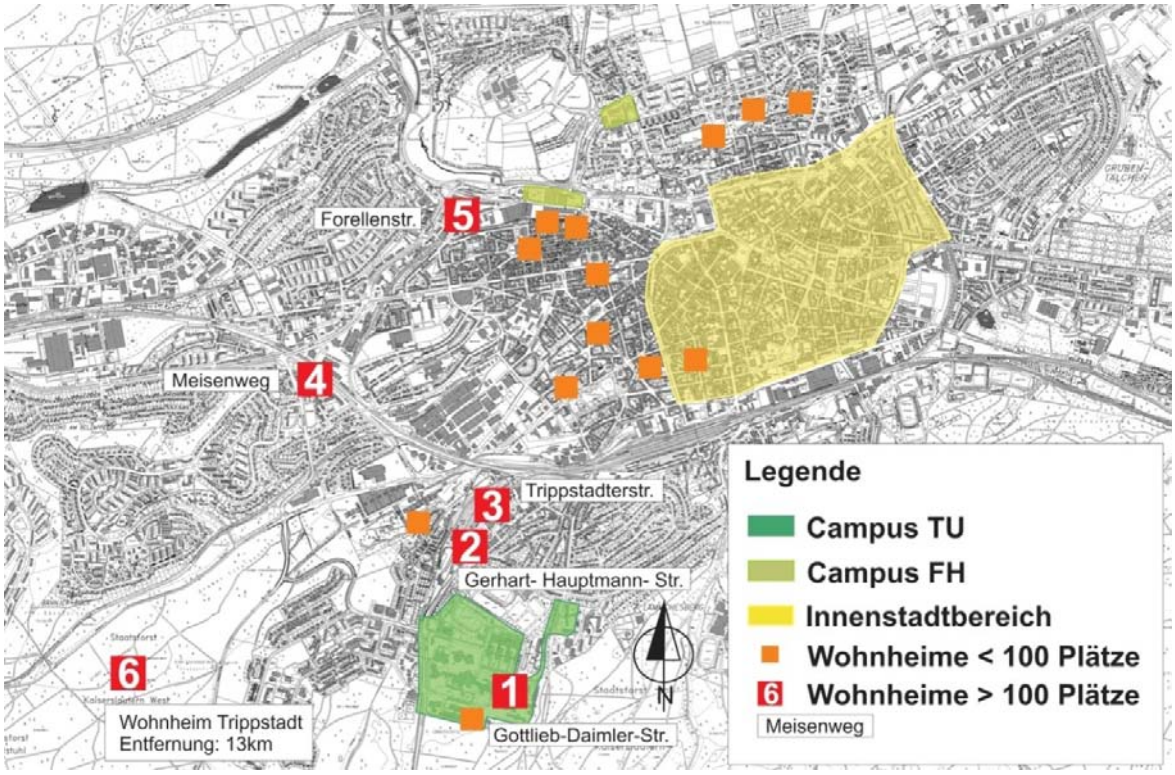
[117] Stadtverwaltung Kaiserslautern (Hrsg., 2008): Mietspiegel 2008, S. 12.

3.3 Wohnungsangebot Studierendenwerk

3.3.1 Wohnheime und Preisniveau

Das Studierendenwerk Kaiserslautern verfügt über 19 Wohnheime unterschiedlicher Größe und Gebäudetypen. Folgende Abbildung soll einen Überblick über die bestehenden Wohnheime und deren Standorte im Stadtgebiet geben:

Abbildung 4: Studentenwohnheime in Kaiserslautern (ohne Maßstab)



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: www.studierendenwerk-kaiserslautern.de, Stand: 13.01.2009.

Das vorhandene Angebot an Studentenwohnheimen besteht aus sechs großen Wohnheimen mit mehr als 100 Plätzen und 13 kleinen Wohnheimen mit 20 oder weniger Plätzen. Mit Ausnahme des Studentenheims in Trippstadt befinden sich alle Wohnheime im Stadtgebiet von Kaiserslautern. Während die sechs großen Studentenwohnheime überwiegend aus Einzelappartements mit Vollmöblierung bestehen, sind die kleineren Wohnheime (ausgenommen Villenstr.) teilmöbliert und bestehen komplett aus Wohngemeinschaften.

Das Wohnungsangebot des Studierendenwerks Kaiserslautern wird somit überwiegend durch die klassische Wohnheimform bestehend aus größeren Wohnkomplexen mit Einzelappartements geprägt, und durch kleinere Studentenwohnheime in städtischen Mehrfamilienhäusern mit Wohngemeinschaften ergänzt. Nachfolgend sollen die sechs größten Wohnheime anhand von ökonomischen Indikatoren genauer betrachtet werden.

Tabelle 6: Studentenwohnheime mit mehr als 100 Plätzen

Wohnheim	Wohnungen				Möblierung
	Wohnplätze gesamt	Einzelappart-ment	Zweier WG	Dreier WG	
Gottlieb- Daimler- Str.	**214**	**214**			ja
Größe in m²		20;24;30			
Preisspanne in €		295;310;350			
Gerhart- Hauptmann-Str.	**296**	**270**	**13**		ja
Größe in m²		18	18		
Preisspanne in €		221; 226	221		
Trippstadter- Str.	**212**	**166**	**23**		ja
Größe in m²		15,5 - 22,8	28 - 44		
Preisspanne in €		146 - 166	135 - 149		
Meisenweg	**243**	**195**	**24**		ja
Größe in m²		19	39		
Preisspanne in €		211 - 224	201 - 224		
Forellenstr.	**170**	**98**	**36**		ja
Größe in m²		20 - 22	34		
Preisspanne in €		224 - 230	218		
Trippstadt	**137**	**64**	**35**	**1**	ja
Größe in m²		26;28,5;33,3	41 - 55,2	105	
Preisspanne in €		165 - 180	135 - 160	165	

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: www.studierendenwerk-kaiserslautern.de, Stand: 13.01.2008.

In den sechs großen Wohnheimen stehen insgesamt 1272 Wohnplätze zur Verfügung, nahezu 90% dieser Wohnungen sind vollmöblierte Einzelapartments. Die übrigen Wohneinheiten bestehen aus ebenfalls vollmöblierten Wohngemeinschaften. Einen Sonderfall stellt das Wohnheim in Trippstadt dar, da es außerhalb der Stadt Kaiserslautern gelegen ist. Dieser Standortnachteil wird durch den im Vergleich zu anderen Wohnheimen günstigen Preis ausgeglichen.[118] Das Wohnheim in der Trippstadter Straße ist beim Vergleich der Mieten zwar günstiger, allerdings ist die zur Verfügung stehende Wohnfläche wesentlich kleiner. Eine weitere Ausnahme stellt das 2006 fertig gestellte Wohnheim in der Gottlieb-Daimler- Straße dar, welches im Vergleich zu den anderen Wohnheimen trotz gleicher Wohnfläche deutlich höhere Mietpreise aufweist. Die stark unterschiedlichen Mietpreise erklären sich durch die Betrachtung der Wohnheime als Einzelobjekte. Die veranschlagten Mieten dienen der Deckung der Errichtungs- und Betriebskosten jedes einzelnen Wohnheims, es erfolgt keine preisliche Umlegung auf die übrigen Wohnheime. Neue Wohnheime sind folglich durch höhere Mietpreise gekennzeichnet, ältere Wohnheime wie beispielsweise das Wohnheim in der Trippstadter Straße weisen die kostengünstigsten Mietpreise auf.[119] Die Wohnheime Meisenweg, Gerhart- Hauptmann- Str. und Forellenstr. unterscheiden

[118] Gespräch mit Frau Wagner, am 13.10.2008.
[119] Ebenda.

sich preislich nur minimal. Um die Qualität des Wohnungsangebots des Studierendenwerks Kaiserslautern beurteilen zu können, wird das Angebot nachfolgend mit anderen Studierendenwerken verglichen.

Tabelle 7: Vergleich mit anderen Universitätsstädten

	Einwohner	Studier-ende	Anteil Studierende an der Bevölkerung in %	Wohnheim-plätze	Wohnheimplätze pro Studier-ende	Mietpreis-spanne in €
Kaiserslautern	97.770	13.650	13,95	1.524	0,11	121 - 290
Karlsruhe	275.699	32.384	11,75	2.151	0,07	122 - 292
Darmstadt	142.191	26.006	18,3	2.597	0,1	123 - 486
Trier	103.888	18.642	17,95	1.488	0,08	119 - 212

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Deutsches Studentenwerk (Hrsg. 2006): Zahlenspiegel 2006/2007.

Im Vergleich mit anderen umliegenden Universitätsstädten wird deutlich, dass das Studierendenwerk Kaiserslautern über ein sehr gutes Wohnungsangebot verfügt. Lediglich das Studierendenwerk Trier stellt den Studierenden günstigeren Wohnraum zur Verfügung. Betrachtet man die Quantität an vorhandenem Wohnraum zeigt sich, dass Kaiserslautern gemessen an der Gesamtzahl der Studierenden die meisten Wohnheimplätze zur Verfügung stellt. Dies ist als klarer Standortvorteil der Universitätsstadt Kaiserslautern zu sehen. Die Lage der Wohnheime in den anderen Universitätsstädten kann an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden, da der Aufwand einer solchen Erhebung die zu erwartenden Ergebnisse nicht rechtfertigen würde.

3.3.2 Vergabepraxis und Auslastung

Die Wohnheime des Studierendenwerks Kaiserslautern sind und waren in der Vergangenheit dauerhaft ausgelastet.[120] Aufgrund eines Nachfrageüberhangs wird ein Vergabeverfahren notwendig, welches nachfolgend erläutert werden soll.

Grundsätzlich sind nur Studierende der Technischen Universität und der Fachhochschule als Bewerber zugelassen. Studierende oder sonstige Angestellte der Hochschulen, welche einer überwiegenden Erwerbstätigkeit nachgehen, sind grundsätzlich vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.[121] Die Wohndauer beträgt zehn Semester, ausgenommen bei den Wohnheimen in der Trippstadter Straße und der Gerhart- Hauptmann- Straße, hier beträgt die zulässige Wohndauer lediglich acht Semester.[122]

Die Vergabe der Wohnheimplätze erfolgt über das sog. „Quotenverfahren“.[123] Alle Bewerber werden in drei verschiedene Bewerbergruppen eingeteilt. Eine Unterscheidung erfolgt hinsichtlich der Nationalität (Gruppe zwei: nur Ausländer) und bei deutschen Bewerbern gemäß der Semesteranzahl (Erstsemester Gruppe

[120] Gespräch mit Frau Wagner, am 13.10.2008.
[121] Vgl.: Studierendenwerk Kaiserslautern (2008): Vergaberichtlinien zur Belegung von Wohnheimplätzen, unveröffentlicht.
[122] Ebenda.
[123] Ebenda.

eins, alle höheren Semester Gruppe drei). Alle Bewerber stellen einen schriftlichen Antrag für die Aufnahme in den gewünschten Wohnheimen. Mit Ablauf der Bewerbungsfrist werden die einzelnen Wohnheimplätze unabhängig voneinander vergeben. Bei der Vergabe sollen folgende Richtwerte eingehalten werden:

- 50% Studierende des 1. Semesters
- 25% Ausländische Studierende
- 25% Studierende ab dem 2. Semester

Außerdem können im Rahmen von schriftlich gestellten Härtefallanträgen bevorzugte Ausnahmen vom gängigen Vergaberecht genehmigt werden.[124] Bedingt durch die festgelegten Vergaberichtlinien werden die vorhandenen Wohnheimplätze also vor allem an Studienanfänger und ausländische Studierende (bei 25% unabhängig der Semesteranzahl) vergeben. Einhergehend mit dem vorhandenen Nachfrageüberhang ist es für Nicht-Studienanfänger wesentlich schwieriger, eine Wohnung im Studentenwohnheim zu bekommen.

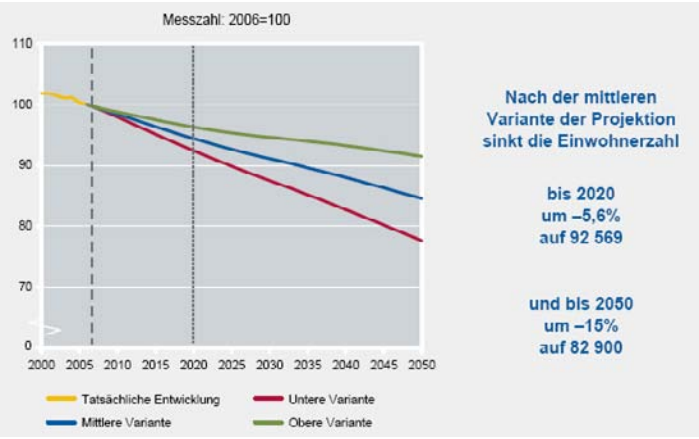
3.4 Nachfrage am Wohnungsmarkt

Die Nachfrage am lokalen Wohnungsmarkt in Kaiserslautern lässt sich in die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage unterteilen. Für die quantitative Nachfrage sind hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung sowie die Entwicklung der Haushalte maßgeblich.

3.4.1 Quantitative Nachfrage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern sowie die statistischen Jahresberichte liefern wichtige Informationen zur Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur. An dieser Stelle muss angemerkt werden, dass die im FNP 2010 zugrunde gelegten Zahlen als wenig aktuell angesehen werden können. Aus diesem Grund sollen zur Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in der kreisfreien Stadt Kaiserslautern die aktuellen Zahlen des statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz herangezogen werden.

Abbildung 5: Bevölkerung in der kreisfreien Stadt Kaiserslautern 2000-2050



Quelle: http://statistik.rlp.de/analysen/demografie/tabellen/regionalergebnisse/-312.pdf

[124] Vgl.: Studierendenwerk Kaiserslautern (2008): Vergaberichtlinien zur Belegung von Wohnheimplätzen, unveröffentlicht.

Für die Entwicklung der Gesamtbevölkerung in Kaiserslautern existieren drei unterschiedliche Varianten. Nach der mittleren Variante sinkt die Einwohnerzahl bis 2020 um -5,6% auf 92.569 Einwohner, bis 2050 um -15% auf 82.900 Einwohner. Die obere Variante geht von einer Bevölkerung von über 90.000 im Jahr 2050 aus, die untere prognostiziert einen Bevölkerungsrückgang auf unter 90.000 Einwohner. Auf die genauen Annahmen der einzelnen Varianten soll nicht eingegangen werden, im Rahmen dieser Arbeit findet die mittlere Variante Anwendung. Die Gesamtbevölkerung wird somit von momentan 98.044 (Stand 2006) auf 92.569 im Jahr 2020 und auf 82.928 im Jahr 2050 schrumpfen.[125]

Einhergehend mit dem Bevölkerungsrückgang erfolgt eine Veränderung der Altersstruktur. Der Geburtenrückgang sowie die erhöhte Lebenserwartung führen zu deutlichen Überalterungsprozessen. Bereits bis zum Jahr 2020 wird die Anzahl der unter 20jährigen um mehr als 17% abgenommen haben, bis 2050 um mehr als 28%. Der Anteil der 20 bis 65-Jährigen nimmt ebenfalls deutlich ab, die Zahl der über 65-Jährigen steigt deutlich an. Vor allem die Verschiebungen der Altersstruktur führen zu Veränderungen der Wohnungsnachfrage (auch qualitativ), welcher die Stadtplanung und die Akteure des Wohnungsmarkts begegnen müssen. Im Rahmen der Expertengespräche wurde deutlich, dass der demographische Wandel als der wichtigste Indikator der zukünftigen Wohnungsnachfrage angesehen wird.[126]

Für die quantitative Wohnraumnachfrage bedeutet dies, dass bis zum Jahr 2020 die Nachfrage nach neuem Wohnraum wahrscheinlich deutlich sinken wird, und die Ausweisung von Neubauflächen nur sehr schwer begründbar sein wird. Zwar wächst die individuelle Wohnfläche stetig an, und Nachhol- und Ersatzbedarf für Wohnbauflächen müssen gedeckt werden, dennoch wird zukünftig die Ausweisung von Neubauflächen immer schwerer nachzuweisen sein. Aus diesem Grund bedarf es neuen Ansätzen und Konzepten, um den bestehenden Wohnraum an die sich wandelnden Bedürfnisse anzupassen, und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat ebenfalls großen Einfluss auf die quantitative Wohnungsnachfrage. Diese ist in Kaiserslautern von 2,6 Personen je Haushalt im Jahr 1970 auf nur noch 2,1 Personen je Haushalt (1987) gesunken. Aktuelle Daten über die Haushaltsgrößen in Kaiserslautern liegen nicht vor, da die letze Volkszählung aus dem Jahr 1987 datiert ist. Das statistische Bundesamt rechnet für 2020 mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,02 Personen je Haushalt, was eine Bekräftigung des Trends zur Haushaltsverkleinerung darstellt.[127]

Die Abnahme der Anzahl der Personen pro Haushalt sowie die stetig größer werdende Pro-Kopf-Wohnfläche tragen zu einer höheren quantitativen Nachfrage nach Wohnraum bei. Die Nachfrage wird allerdings durch das negative Bevölkerungswachstum teilweise relativiert, so dass im Jahr 2020 sehr wahrscheinlich mit einer Überversorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu rechnen ist. Dies bestätigt unter anderem die Prognose zur Wohnungsnachfrage im

---

125 Vgl.: http://statistik.rlp.de/analysen/demografie/tabellen/regionalergebnisse/312.pdf, zuletzt aufgerufen am 12.02.2009.

126 Gespräch mit Herrn Höffner, am 20.10.2008, Gespräch Herrn Farruggia, am 24.10.2008.

127 Vgl.: Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2007): Entwicklung der Privathaushalte bis 2025, S. 12.

Raumordnungsbericht 2003.[128] In den getätigten Prognosen sinkt die Nachfrage nach Wohnungen praktisch in allen Wohnungssegmenten sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

3.4.2 Qualitative Nachfrage

Einhergehend mit der Bevölkerungsveränderung ergibt sich eine veränderte qualitative Wohnraumnachfrage. Für das Angebot an qualitativem Wohnraum stehen auf lokaler Ebene keine Daten zur Verfügung. Der FNP beinhaltet keine Aussagen zur Nachfrage nach Mietwohnungen und auch in sonstigen amtlichen Statistiken ließen sich keine verwertbaren Datengrundlagen ausfindig machen. Deshalb wurden Erkenntnisse über die derzeitige und zukünftige qualitative Wohnungsnachfrage ausschließlich im Rahmen der Experteninterviews gewonnen. Die Analyse der qualitativen Wohnungsnachfrage bezieht sich speziell auf die Kundengruppe der Studierenden.

Bezüglich der Lage der Wohnung sind sich die Experten einig, dass ein Trend zurück in die Stadt zu erkennen ist.[129] Mietwohnungen am Stadtrand können teilweise nur mit erheblichem Aufwand vermietet werden, Wohnungen in der Innenstadt und angrenzenden Gebieten können problemlos vermietet werden. Speziell für Studierende ist eine erhöhte Nachfrage im südwestlichen Stadtgebiet festzustellen.[130] Besonders Wohnungen die in der Nähe der Universität oder im innerstädtischen Bereich liegen werden momentan und auch zukünftig gefragt sein.[131] Allerdings wird die Nähe zur Universität unwichtiger, wenn eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben ist.[132]

Im Hinblick auf die Größe der Wohnung sind bei Studierenden aber auch bei den übrigen Kundengruppen besonders kleinere Wohnungen gefragt.[133] Andere Vermieter bestätigen jedoch eine ebenfalls große Nachfrage nach Wohnungen mit drei oder mehr Räumen, auch speziell bei Studierenden. Besonders bei Wohnungen mit drei Zimmern sei ein Vermietungserfolg garantiert, da ein drittes Zimmer als Arbeitsraum speziell bei Paaren enorm gefragt ist.[134] Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern werden generell von Paaren oder für die Gründung einer Wohngemeinschaft gesucht.[135]

Die Ausstattung einer Wohnung spielt eine bedeutende Rolle bei der Wohnungsnachfrage. Speziell die permanent steigenden Energiepreise und die damit einhergehenden höheren Betriebskosten einer Wohnung führen dazu, dass die Wohnungssuchenden immer mehr auf die Ausstattung der Wohnung achten.[136] Die vorhandene Heizungsanlage, die Isolation der Wohnung und die verbauten Fenster nehmen eine immer wichtigere Bedeutung bei der Wohnungssuche ein.[137] Beim baulichen Zustand der Wohnung werden von den Kunden Abstriche in Kauf

---

128 Vgl.: Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz (Hrsg., 2003): Raumordnungsbericht 2003, S. 84ff.
129 Gespräch mit Herrn Höffner, am 20.10.2008, Gespräch Herrn Farruggia, am 24.10.2008.
130 Gespräch mit Herrn Wenk, am 06.11.2008.
131 Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008.
132 Gespräch mit Herrn Höffner, am 20.10.2008.
133 Gespräch mit Frau Nahlenz, am 17.10.2008, Gespräch mit Herrn Höffner, am 20.10.2008.
134 Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008.
135 Ebenda.
136 Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008.
137 Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008.

genommen, solange die Ausstattung der Wohnung zu niedrigen Betriebskosten beiträgt.[138] Hinzuzufügen ist, dass ein ordentlicher baulicher Zustand der Wohnung trotzdem vorausgesetzt wird.[139] Andere Vermieter hingegen sehen die Ausstattung nicht als wichtig an. Wohnungen würden sogar teilweise ungesehen angemietet werden, solange die Lage und der Preis den Vorstellungen der Kunden entsprechen würden.[140] Im Rahmen der Erhebungen ist also zu prüfen, welche Qualitätskriterien für die Studierenden wesentlich sind und welche eher als gering eingestuft werden.

Das Internet nimmt bei der Wohnungswahl der Studierenden eine immer wichtigere Rolle ein. Die Vermieter berichteten, dass die Frage nach einer schnellen Internetverbindung meist als eine der ersten gestellt wird.[141]

Eine wichtige Besonderheit des studentischen Wohnungsmarkts im Vergleich zum übrigen Wohnungsmarkt ist eine extrem erhöhte Nachfrage zu Semesterbeginn, vor allem zu Beginn des Wintersemesters. Während der Mietwohnungsmarkt ohne spezielle Betrachtung der Studierenden ganzjährig eine relativ konstante Wohnungsnachfrage zu verzeichnen hat, ist bei Studierenden speziell zwischen August und Oktober eine sehr hohe Wohnungsnachfrage zu verzeichnen.[142] Zwar wechseln Studierende auch innerhalb des laufenden Semesters ihre Wohnung, dies stellt jedoch eher die Ausnahme dar. Für die Anbieter ergeben sich somit spezielle Ausgangsbedingungen, auf die reagiert werden muss. Werden die angebotenen Wohnungen (wenn sie speziell auf Studierende zugeschnitten sind) nicht zu Semesterbeginn vermietet, ist die Wahrscheinlichkeit eines Vermietungserfolgs geringer.[143]

Abschließend bleibt zu sagen, dass die Vermieter in Kaiserslautern unterschiedliche Meinungen über die aktuelle und zukünftige Nachfrage am Wohnungsmarkt haben. Während sich alle befragten Experten darüber einig waren, dass die Lage der Wohnung für einen Vermietungserfolg das wichtigste Kriterium darstellt, herrscht bezüglich der Ausstattung der Wohnung sowie dem baulichen Zustand Uneinigkeit. Auch bezüglich der Größe der nachgefragten Wohnungen existieren unterschiedliche Ansichten, was sehr stark vom vorhandenen Wohnungsbestand der Vermieter abhängig ist. Während Anbieter, die vor allem über größere Wohneinheiten mit Apartments verfügen die Nachfrage der Studierenden besonders in diesem Segment als besonders groß ansehen, konstatieren Vermieter die über mehr innenstadtnahe und größere Wohnungen verfügen eine erhöhte Nachfrage in diesem Segment.

---

138 Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008.
139 Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008.
140 Gespräch mit Frau Nahlenz, am 17.10.2008.
141 Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008.
142 Gespräch mit Frau Nahlenz, am 17.10.2008.
143 Ebenda.

3.5 Infrastruktureinrichtungen und Versorgung des täglichen Bedarfs

Der Busverkehr und die Versorgung des täglichen Bedarfs sind wichtige Faktoren, welche die Wohnstandortentscheidungen der Studierenden beeinflussen. Vor allem die ÖPNV-Anbindung zur Universität und der benötigte Zeitaufwand um zur Hochschule zu gelangen spielen eine wesentliche Rolle bei der studentischen Wohnungswahl.[144] Anhand einer Karte sollen Buslinien mit Direktanbindung zur Universität sowie die räumliche Verteilung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben analysiert werden. Auf eine Analyse der Busverbindungen zur FH soll verzichtet werden, da diese näher an der Innenstadt gelegen ist und weit weniger Studierende an der Fachhochschule immatrikuliert sind.

Im Rahmen des Lebensmitteleinzelhandels sollen nur Super-, Discount- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser aufgenommen werden.[145] Kleinere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe werden nicht berücksichtigt.[146] Hinzuzufügen ist, dass die Kartierung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, sondern lediglich als grobe Orientierung dienen soll.

---

144 Vgl.: Schramm, Werner (1972): Studentisches Wohnen in der Hochschulstadt, in: Schriftenreihe der Arbeitsgruppe Standortforschung, Technische Universität Hannover, Band 6, S. 19.

145 Vgl.: Benzel, Lothar (2006): Lebensmittelnahversorgung im ländlichen Raum unter geänderten Rahmenbedingungen dargestellt am Beispiel von Einzelhandelsbetrieben im Landkreis Reutlingen, in: Troeger-Weiß (Hrsg.): Materialien zur Regionalentwicklung und Raumordnung, Band 20, S. 8ff.

146 Räumliche Konzentrationen von mehreren Super- oder Discountmärkten werden gleichbedeutend mit dem Begriff des Verbrauchermarkts verwendet.

Karte 2 veranschaulicht, dass die Busanbindung zur Universität als gut einzustufen ist. Vor allem der Bereich von der zwischen Rathaus und Hauptbahnhof wird zur Hauptverkehrszeit mindestens halbstündlich bedient. Zusätzlich zu den Stadtbussen der TWK können außerdem die Regionalbusse nach Trippstadt und Mölschbach zum Transfer zur Universität genutzt werden. Die Gebiete UNI-Wohngebiet, der Kotten, der Sonnenberg sowie der Lämmchesberg können ebenfalls als gut an die Hochschule angebunden betrachtet werden. Vor allem die Gebiete östlich der Innenstadt verfügen über eine eher schlechte Busanbindung zur Universität. Vom Fischerrück fahren zwar zwei Buslinien direkt zur Universität, aufgrund der räumlichen Entfernung sowie Wartezeiten an der Haltestelle Rathaus sind Fahrzeiten von 30 Minuten die Regel, während Haushalte die in den besser angebundenen Gebieten liegen die Universität in höchstens 15 Minuten erreichen können.

Folglich kann belegt werden, dass vor allem die Innenstadt und die südwestlichen Gebiete Kaiserslauterns im Rahmen des Busverkehrs besonders gut an die Universität angebunden sind.

Bei der täglichen Versorgung zeigt sich ein ähnliches Bild. Das gesamte Stadtgebiet ist zwar flächendeckend gut mit Einkaufsmöglichkeiten ausgestattet, allerdings befinden sich die größeren Verbrauchermärkte und Ansammlungen von Discountmärkten im Stadtgebiet ausschließlich im südwestlichen Bereich. In der Innenstadt existiert die höchste Konzentration an Lebensmittelfachgeschäften wie Bäckereien, Metzgereien oder Gemüseläden.

Die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der Busverkehr zur Universität konzentrieren sich vor allem auf die Innenstadt und die südwestlich gelegenen Gebiete Kaiserslauterns. Im Rahmen der Untersuchung soll geprüft werden, ob sich und ggfs. wie sich dies auf das Wohnstandortverhalten der Studierenden auswirkt. Die Voraussetzungen der bereitgestellten Infrastruktur lassen eine Konzentration von studentischen Wohnsitzen in der erwähnten Gebieten erwarten.

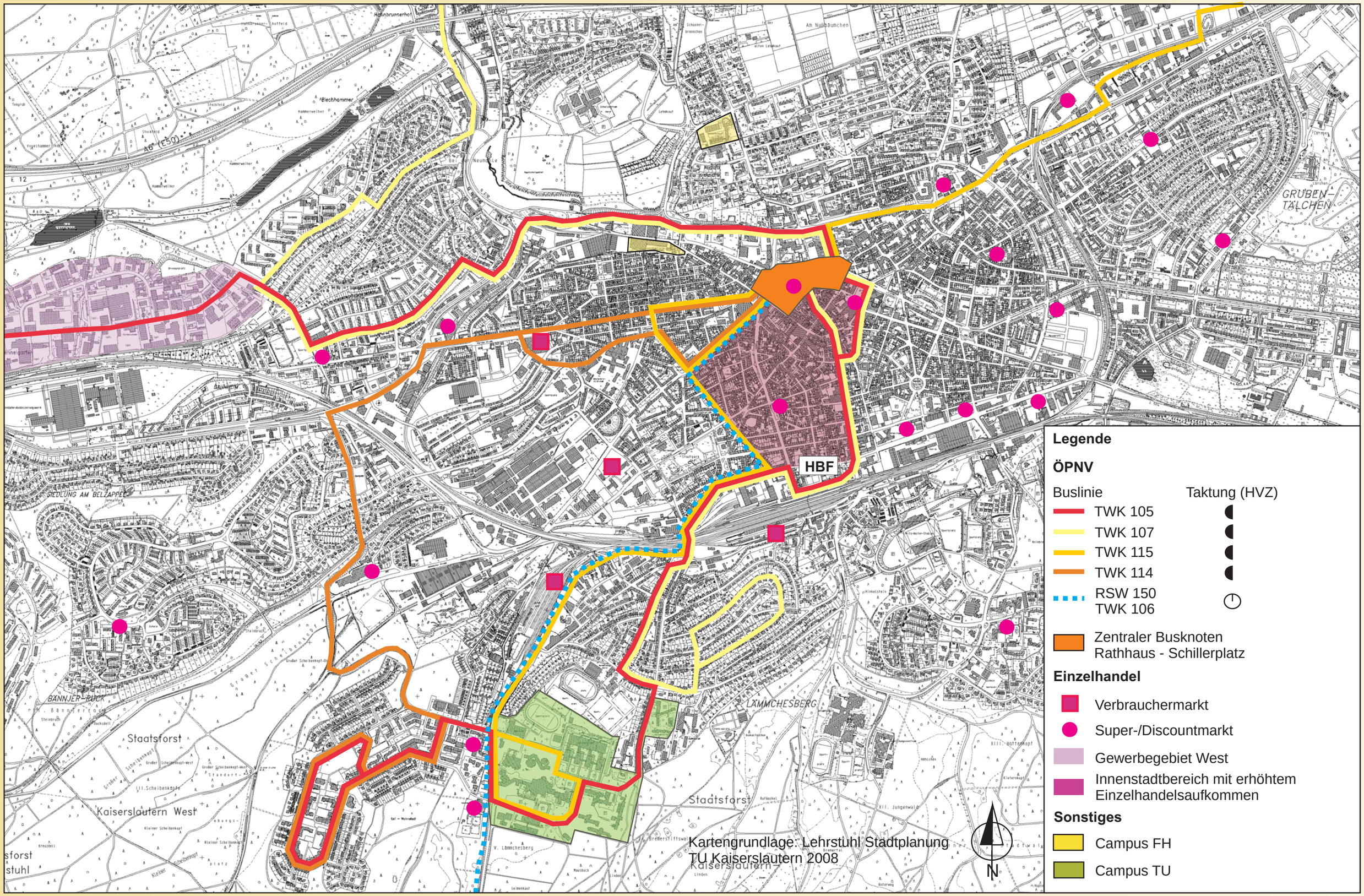
3.6 Fazit

Die Analyse des Wohnungsmarkts in Kaiserslautern hat gezeigt, dass Studierende einen sehr entspannten Mietwohnungsmarkt vorfinden, bei dem keine erkennbaren Nachfrageüberhänge festzustellen sind. Speziell für Studierende existiert ein vielseitiges Wohnungsangebot in allen unterschiedliche Qualitäts- und Preisklassen. Das Wohnungsangebot des Studierendenwerks kann ebenfalls als gut bewertet werden. Im Vergleich zu anderen Universitätsstädten besitzt Kaiserslautern ein sehr günstiges und quantitativ gutes Wohnungsangebot.

Die Vermieter setzen sich überwiegend aus privaten Anbietern sowie kleineren bis mittelgroßen Immobilienfirmen zusammen. Die BauAG als städtisches Unternehmen verfügt zudem über das größte Wohnungsangebot. Beim Marktverhalten der Anbieter ist ein deutlicher Trend zur Entwicklung zu Dienstleistungsunternehmen zu erkennen.

Bezüglich der Wohnungsnachfrage konnten die Experteninterviews keine eindeutigen Ergebnisse liefern. Zwar herrscht über die Wichtigkeit von manchen Kriterien der Wohnung wie beispielsweise der Lage Einigkeit, andererseits werden

Karte 2: Busverkehr zur Universität und Versorgung des täglichen Bedarfs in Kaiserslautern (ohne Maßstab)



Kriterien wie die Ausstattung oder der bauliche Zustand als unterschiedlich wichtig eingestuft.

Im Rahmen der Untersuchung soll daher herausgearbeitet werden, welche Indikatoren für die spezielle Kundengruppe der Studierenden besonders wichtig sind und welche Anforderungen sich dadurch an die Anbieter und das vorhandene Wohnungsangebot ergeben.

4. Kundengruppe Studierende und studentischer Wohnungsmarkt in Kaiserslautern

In diesem Kapitel wird zunächst die Zielgruppe der Studierenden hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten sowie ihrer sozio-demographischen Zusammensetzung analysiert. Im Anschluss wird der studentische Wohnungsmarkt in Kaiserslautern im Hinblick auf seine räumliche sowie sektorale Ausdehnung untersucht. Daraufhin wird dargelegt, welche ökonomischen Kenngrößen den studentischen Wohnungsmarkt prägen. Hierbei soll speziell die Wohnungsgröße, die Wohnlage, die Wohnform sowie die Ausstattung der Wohnung genauer untersucht werden. Danach werden die wesentlichen Motivationsgründe von Wohnungswechslern näher beleuchtet. Anschließend wird die Beurteilung des Wohnungsmarkts durch die Studierenden untersucht und deren derzeitige Wohnzufriedenheit analysiert. Abschließend werden die Wohnwünsche der Studierenden mit ihrer tatsächlichen Wohnsituation verglichen. Für die Durchführung der geplanten Untersuchungsschritte wurden Daten einer eigens für diese Diplomarbeit durchgeführten Befragung der Studierenden herangezogen, die nachstehend kurz erläutert werden soll.

4.1 Durchführung der empirischen Untersuchung

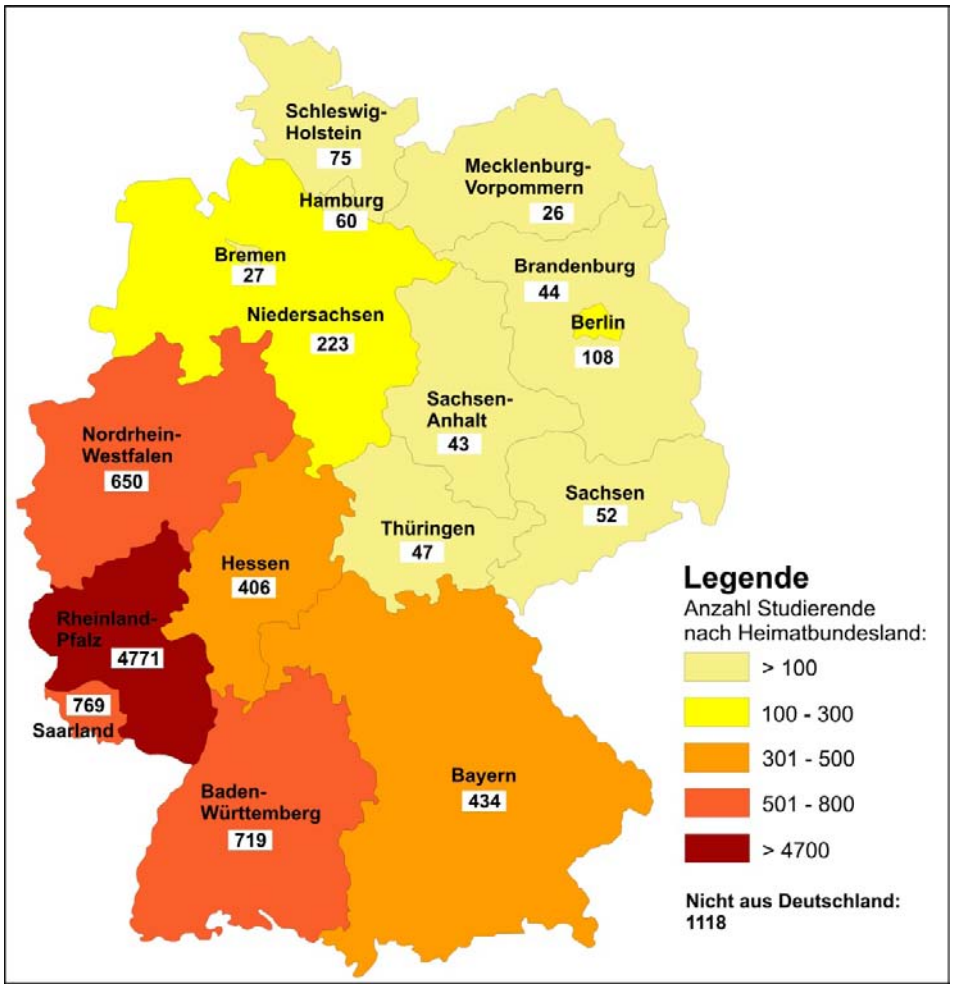
Zur Untersuchung des studentischen Wohnungsmarkts und der Kundengruppe der Studierenden wurde eine umfassende Befragung der Studierenden an der TU und FH Kaiserslautern im Zeitraum vom 14.07.2008 – 25.07.2008 durchgeführt (Fragebogen im Anhang, S. XXVII). Die Erhebung wurde sowohl online-gestützt als auch in schriftlicher Form durchgeführt, um alle Studierenden an den Hochschulen in Kaiserslautern zu erreichen. Mit Hilfe der Regionalen Hochschulrechenzentren (RHRK) der TU und der FH Kaiserslautern wurde der Link zur Umfrage zusätzlich an alle E-Mailadressen der Studierenden verschickt. Um auch Studierende zu erreichen, die ihre RHRK-Adresse nicht nutzen, wurden in jedem wichtigen Gebäude der Hochschulen Fragebögen und Rückgabeboxen ausgelegt. Bei der vorliegenden Erhebung handelt es sich um eine Stichprobe aus einer speziellen und genau abgrenzbaren Gruppe (die Studierenden in Kaiserslautern), was die Anwendung von speziellen Sampling-Methoden zur Größenschätzung der Grundgesamtheit nicht erforderlich macht.[147]

Über die Grundgesamtheit der tatsächlich in Kaiserslautern wohnenden Studierenden lassen sich allerdings keine genauen Aussagen treffen, da keine exakten Daten vorliegen. Die Daten des Einwohnermeldeamts konnten nicht herangezogen werden, da bei der Anmeldung eines Wohnsitzes nicht der Beruf erfasst wird. Von den zuständigen Stellen der Hochschulen wurden die Semesteranschriften der Studierenden zur Verfügung gestellt. Anhand dieser Daten kann sicher gesagt werden, dass mindestens 3000 Studierende in Kaiserslautern einen Wohnsitz haben müssen. Die Zahl der tatsächlich in Kaiserslautern lebenden Studierenden dürfte allerdings wesentlich höher sein, da zwar viele in Kaiserslautern einen Wohnsitz haben, dieser aber nicht bei der Universität gemeldet ist.

[147] Vgl.: Diekmann, Andreas (2007): Empirische Sozialforschung, S. 399.

Die Grundgesamtheit der Stichprobe kann somit nur annäherungsweise geschätzt werden. Anhand aller verfügbaren Informationen soll eine grobe Schätzung der Grundgesamtheit vorgenommen werden, um die Qualität der Erhebungsrückläufe einordnen zu können. Aktuell sind an den Hochschulen in Kaiserslautern 12.497 Studierende eingeschrieben (Stand: 2007).[148] Nachfolgend soll geschätzt werden, wie viele Studierende in Kaiserslautern über einen Erst- oder Zweitwohnsitz verfügen.

Abbildung 6: Herkunft der Studierenden der TU Kaiserslautern



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: TU Kaiserslautern, Hauptabteilung 4 (2007): Materialien zur Entwicklung. Kaiserslautern.

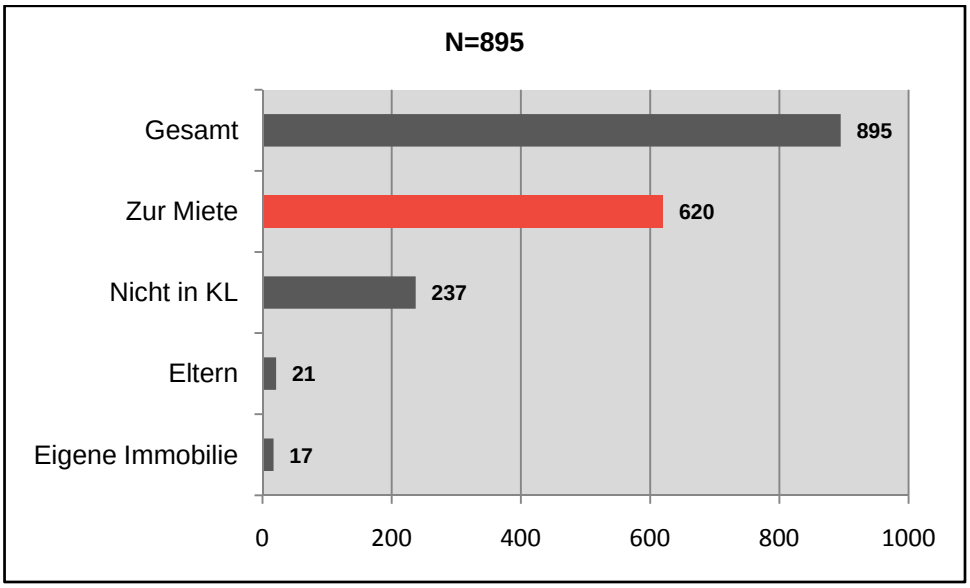
Mit Ausnahme der Studierenden aus Rheinland-Pfalz, dem Saarland und Teilen Baden-Württembergs sind alle übrigen Studierenden gezwungen, unter der Woche in Kaiserslautern zu wohnen. Pendeln kann aufgrund der zu großen Entfernungen ausgeschlossen werden. Zusätzlich können über 2800 Fernstudierende der TU Kaiserslautern ausgeschlossen werden. Folglich kann nicht klar gesagt werden wie viele Studierende, die vom Pendeln ausgeschlossen wurden, eine Wohnung gemietet haben (einschließlich 1118 Studierenden aus dem Ausland). Die Tatsache, dass die Semesteranschrift (Erst- oder Zweitwohnsitz) von nur 2229 Studierenden

[148] Eigene Berechnungen nach unveröffentlichten Informationen der FH Kaiserslautern und der Hauptabteilung 4 der TU Kaiserslautern.

Kaiserslautern ist deutet darauf hin, dass ein höherer Teil der Studierenden einen Wohnsitz in der Stadt besitzen muss. Die übrigen 6259 Studierenden aus RLP, dem Saarland und Baden-Württemberg könnten zwar theoretisch täglich nach Kaiserslautern pendeln, gewiss besitzt aber auch ein hoher Anteil einen Wohnsitz in Kaiserslautern. Für die Herkunft der Studierenden der FH sind keine genauen Daten erhoben, die Zahl der in Kaiserslautern lebenden Studierenden lässt sich dadurch einhergehend nur grob schätzen. Höchstwahrscheinlich besitzt weniger als die Hälfte aller eingeschriebenen Studierenden einen Wohnsitz in der Stadt, was einer Grundgesamtheit von ca. 5000 entspricht.

Nachfolgend soll die Rücklaufquote der Erhebung sowie die Qualität der eingegangenen Datensätze beleuchtet werden. Begründet durch den Aufbau des Fragebogens (vgl. Fragebogen im Anhang, S. XXVII) sind nur die Studierenden für die Untersuchung relevant, die in einer Wohnung zur Miete leben. Studierende die bei den Eltern oder in Eigentumswohnungen leben wurden zwar ebenfalls erfasst, spielen allerdings im Rahmen der Auswertung keine Rolle, da sie nicht auf dem Mietwohnungsmarkt agieren.

Abbildung 7: Rückläufe aller Fragebögen



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Von den insgesamt 895 Antworten (7,16% aller Studierenden) sind 275 für die Untersuchung nicht zu verwenden, da die Befragten nicht in Kaiserslautern oder nicht zur Miete Wohnen. Die übrigen komplett beantworteten Fragebögen besitzen ein hohes Maß an Qualität. Bei der Überprüfung der Antworten musste lediglich weniger als ein Prozent der eingegangenen Bögen wegen offensichtlicher Unstimmigkeit ausgeschlossen werden. Allerdings bleibt anzumerken, dass manche Fragen (beispielsweise zum Einkommen oder zum Wohnstandort) unbeantwortet blieben, was eine variierende Anzahl der Erhebungsmenge zur Folge hat. Bei einer Grundgesamtheit von ca. 5000 Studierenden ergibt sich also eine Rücklaufquote von mindestens 12,5%, was als sehr gutes Ergebnis gewertet werden kann. Da die Erhebung sowohl online als auch in Papierform durchgeführt wurde, und die

Fragebögen auch in englischer Sprache publiziert wurden, ist eine zufriedenstellende Repräsentativität erreicht worden.

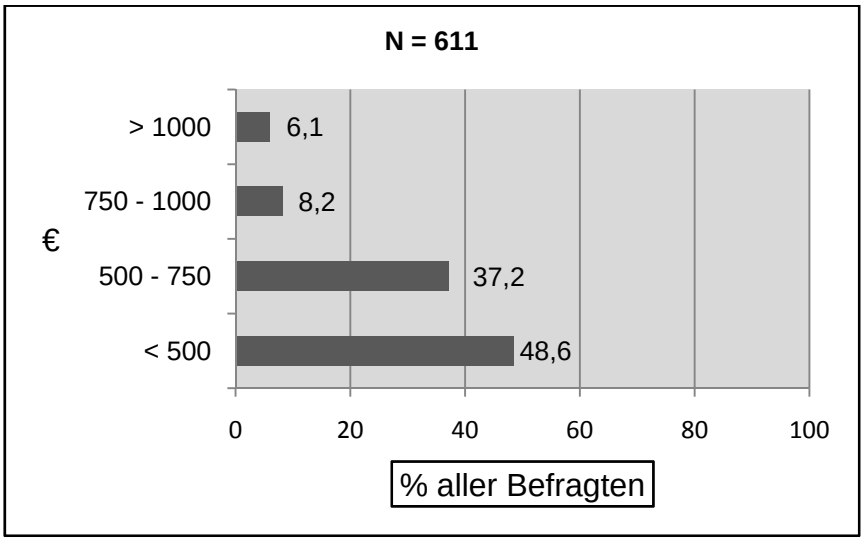
4.2 Rahmenbedingungen der Studierenden

Um das Nachfrageverhalten der Studierenden analysieren zu können, ist es notwendig, die sozio-demographischen Merkmale der Studierenden zu betrachten. Das Alter sowie der Familienstand üben entscheidende Einflüsse auf die Wohnungsnachfrage der Studierenden aus. Das finanzielle Budget der Studierenden wirkt sich ebenfalls unmittelbar auf die Wohnungsnachfrage aus. Im Grundlagenkapitel wurde herausgestellt, dass sich vor allem das finanzielle Budget der Wohnungssucher auf die Wahl der Wohnung auswirkt.

4.2.1 Wirtschaftliche Lage

Das finanzielle Budget des Wohnungssuchers hat erheblichen Einfluss auf die Wahl der Wohnung. Von den finanziellen Möglichkeiten hängt in erster Linie die Spezialisierung auf Segmente und Lagen des Wohnungsmarkts ab. Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben wurde, existieren verschiedene Wohnlagen und Wohnungssegmente, für die ein unterschiedlicher Marktpreis vorherrscht. Im Rahmen der Untersuchung soll geprüft werden, wie sich die finanzielle Lage der Studierenden auf die Wahl ihres Wohnstandorts auswirkt.

Abbildung 8: Monatseinkommen der Studierenden in Kaiserslautern



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Fast die Hälfte aller Studierenden hat monatlich weniger als 500 Euro zur Verfügung, 37,2% haben zwischen 500 und 750 Euro. Mehr als 85% aller Befragten verfügen monatlich über ein Einkommen von weniger als 750 Euro. Nur einem geringen Anteil von 14,3% der Studierenden stehen monatlich mehr als 750 Euro zur Verfügung. Die Studierenden in Kaiserslautern können somit im nationalen Vergleich als „arm“ angesehen werden. 2006 verfügten alle Studierenden in Deutschland über ein durchschnittliches Einkommen von 770€[149], was deutlich

[149] Vgl.: Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg., 2006): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2006, S. 16.

höher als der für Kaiserslautern erhobene Durchschnitt ist. Hinzuzufügen ist, dass aufgrund der Fragenkonstruktion gewisse Unstimmigkeiten wahrscheinlich sind. So können beispielsweise Studierende die unter 500€ im Monat zur Verfügung haben in einer falschen Kategorie erfasst sein, weil die Miete von den Eltern bezahlt wird, die Studierenden aber dieses Geld nicht zu ihren monatlichen Einnahmen rechnen. Trotzdem ist davon auszugehen, dass Studierende in Kaiserslautern geringere monatliche Einnahmen aufweisen als der bundesdeutsche Durchschnitt. Vergleichend soll erwähnt werden, dass nur 12,6% aller Erwerbstätigen weniger als 500€ (brutto) pro Monat zur Verfügung haben, 62,2% verfügen über mehr als 1100€ im Monat.[150]

Lediglich 2% der Befragten erhalten vom Staat Zuschüsse in Form von Wohngeld (nicht BAFÖG; durchschnittliches Wohngeld der Befragten: 270€). Somit ist festzustellen, dass Studierende zu den Bevölkerungsgruppen mit geringen finanziellen Mitteln gehören und damit einhergehend zu den finanzschwachen Kundengruppen am Wohnungsmarkt zählen. Ob sie sich durch ihre geringen Finanzmittel bevorzugt Wohnungen in einfachen Lagen und Segmenten des Wohnungsmarkts suchen, soll im Rahmen der Untersuchung eingehend geprüft werden.

4.2.2 Sozio-demographische Merkmale der Studierenden

Altersstruktur

Das Alter und Geschlecht der Studierenden beeinflussen die Lebens- und Studiensituation in erheblichem Maße, sie sind wesentliche Indikatoren für Partnerbindungen und Elternschaft.[151] Partnerschaftliche Beziehungen und Elternschaft wirken sich direkt auf das Wohnstandortverhalten aus. Paare mit oder ohne Kinder sowie alleinerziehende Studierende haben andere Präferenzen bei der Wahl der Wohnung als Singles.[152] Nachfolgend sollen die erhobenen sozio-demographischen Merkmale der Studierenden aufgezeigt werden.

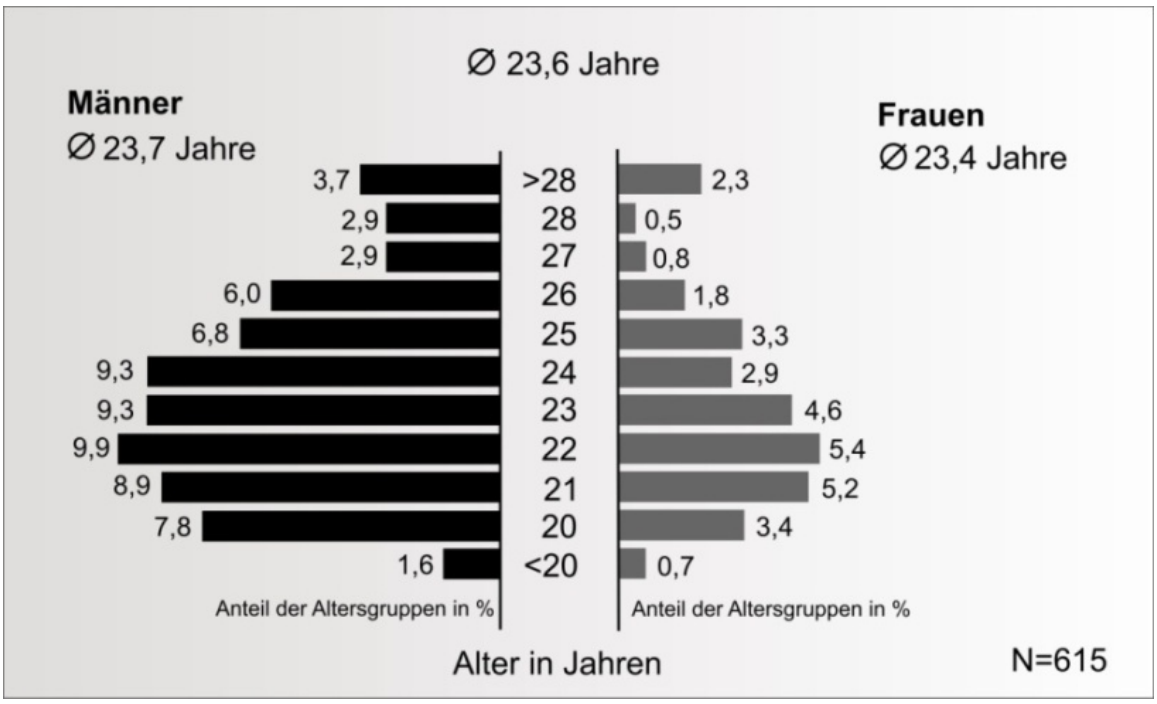
---

150 Vgl.: http://www.bmas.de/coremedia/generator/28736/statistisches__taschenbuch__2008.html, zuletzt aufgerufen am 02.12.2008.

151 Vgl.: Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg., 2006): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2006, S. 10.

152 Vgl.: Schramm, Werner (1972): Studentisches Wohnen in der Hochschulstadt, in: Schriftenreihe der Arbeitsgruppe Standortforschung, Technische Universität Hannover, Band 6, S. 40.

Abbildung 9: Altersstruktur der Studierenden in Kaiserslautern



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Fast 70% aller Befragten sind männlich.[153] Der hohe Männeranteil unter den Studierenden lässt sich auf die überwiegend technischen Studiengänge der Hochschulen zurückführen. Der Großteil der Studierenden ist zwischen 20 und 26 Jahre alt (84,5%). Das Durchschnittsalter aller Befragten ist 23,6 Jahre, wobei weibliche Studierende im Schnitt 0,3 Jahre jünger sind als ihre männlichen Kommilitonen. Die Studierenden an den Hochschulen in Kaiserslautern sind im Vergleich zu denen in der Bundesrepublik 1,3 Jahre jünger.[154]

Familienstand und Kinder

An den Kaiserslauterer Hochschulen haben nur 21,5% aller Befragten eine feste Partnerschaft, was deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt aller Studierenden liegt (52%).[155] Mehr als drei viertel aller Studierenden in Kaiserslautern sind nicht partnerschaftlich gebunden. Von den in einer Partnerschaft Befindlichen leben 12,3% gemeinsam mit ihrem Partner (50% Männer, 50% Frauen). Die Auswirkungen von Partnerwohnen auf das Wohnstandortverhalten sollen im Laufe der Arbeit erörtert werden. Der Anteil von Studierenden mit Kindern ist ebenfalls gering und liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Während 7% aller in Deutschland Studierenden ein Kind haben, sind es in Kaiserslautern nur 1,5% der Befragten. Es ist zu konstatieren, dass die Studierenden in Kaiserslautern überwiegend männliche Singles ohne Kind im Alter zwischen 20 und 26 Jahren sind.

---

153 Laut Angaben der HA4 der TU Kaiserslautern sind 66% aller Studierenden männlich. Der durch die Erhebung ermittelte Männeranteil von 69,3% ist ein Indiz für gute hohe Repräsentativität der Befragung.

154 Vgl.: Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg., 2006): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2006, S. 10.

155 Vgl.: Ebenda.

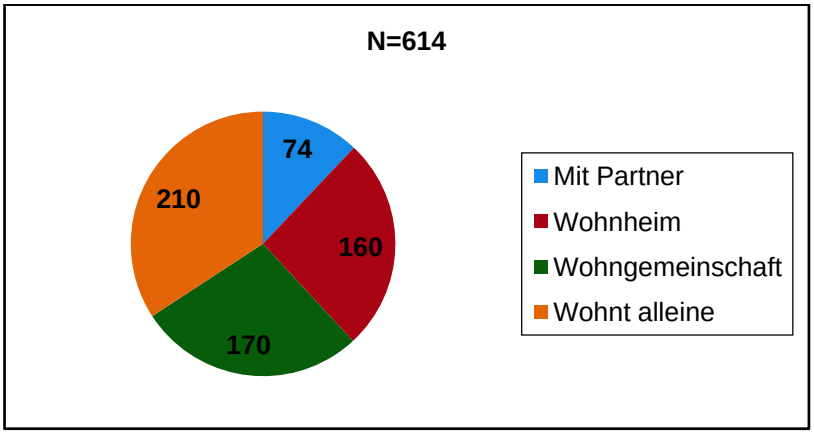
4.3 Wohnungswahl

Im folgenden Kapitel sollen die wesentlichen Gründe für die Wahl der Wohnform und der Wohnung analysiert, und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die räumlichen und sektoralen Wohnungsteilmärkte erörtert werden. In einem ersten Schritt werden die wichtigsten Gründe für die Wahl der genutzten Wohnform aufgezeigt. Die ökonomischen und sozio-kulturellen Motive für die Wahl der Wohnform sollen dargelegt werden. Nachfolgend sollen die entscheidenden Kriterien für die Wahl der derzeitigen Wohnung untersucht werden. In einem anschließenden Schritt wird die räumliche Verteilung der Studierenden im Stadtgebiet erfasst um Rückschlüsse auf die bevorzugten Wohnlagen zu erhalten. Außerdem sollen die bevorzugten Wohnlagen hinsichtlich der vorherrschenden Wohnformen untersucht werden, um vorhandene Konzentrationen festzustellen und Handlungsmöglichkeiten bzw. Handlungserfordernisse zu erörtern.

4.3.1 Wahl der Wohnform

Die Studierenden müssen bevor sie eine Wohnung mieten können zuerst die Entscheidung treffen, welche Wohnform für sie am geeignetsten ist. Die Wahl der Wohnform hängt von einer Vielzahl ökonomischer und sozio-kultureller Faktoren ab. Die studentische Wohnform unterscheidet sich in ihrer Funktion von anderen Bevölkerungsgruppen; die Wohnung wird häufig auch als Arbeitsraum genutzt.[156] Alle Funktionen einer Studentenwohnung müssen meist in nur einem Zimmer erfüllt werden.[157]

Abbildung 10: Wohnformen der Befragten



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Durch die Befragung wurde offensichtlich, dass es in Kaiserslautern praktisch keine Studierenden gibt, die zur Untermiete wohnen. (>1%, eigene Erhebungen). Ältere Untersuchungen zum studentischen Wohnen haben gezeigt, dass in manchen Universitätsstädten der Untermietmarkt eine wichtige Rolle einnimmt[158], so allerdings nicht in Kaiserslautern. Die aktuellen Erhebungen des deutschen Studierendenwerks bestätigen, dass Zimmer zur Untermiete für Studierende eine

[156] Vgl.: Schramm, Werner (1972): Studentisches Wohnen in der Hochschulstadt, in: Schriftenreihe der Arbeitsgruppe Standortforschung, Technische Universität Hannover, Band 6, S. 30.
[157] Vgl.: Ebenda.
[158] Vgl.: Ebenda, S. 31.

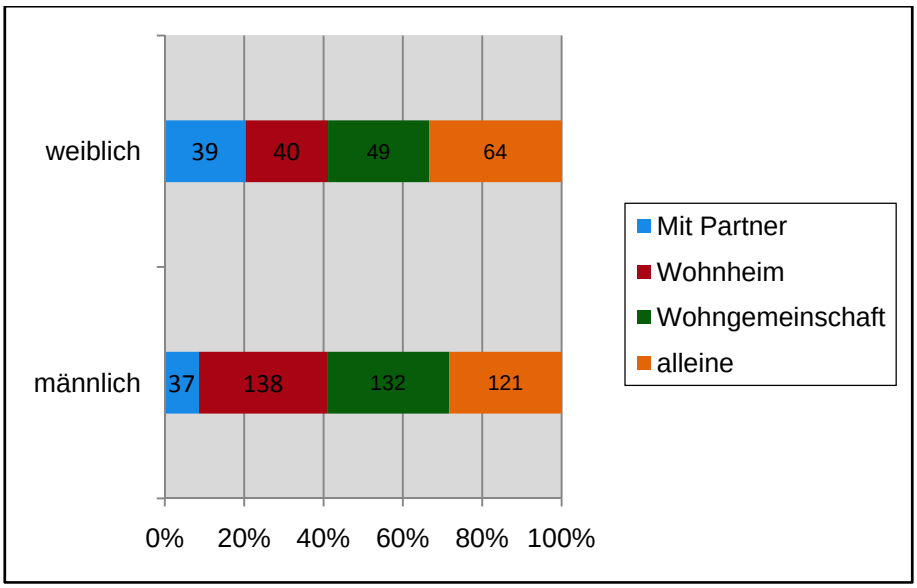
seltene Ausnahme darstellen (1,6% aller bundesdeutschen Studierenden leben zur Untermiete).[159] Aus diesen Gründen werden die Untermietzimmer im Verlauf der weiteren Arbeit nicht berücksichtigt.

Die restlichen Studierenden leben zum großen Teil alleine, 34,2% aller Befragten leben in einem Einpersonenhaushalt in einer privaten Mietwohnung. Jeder vierte Studierende (26,1%) in Kaiserslautern lebt in einem Wohnheim des Studierendenwerks. Anhand des in Kapitel 3.4 beschriebenen Wohnungsangebots des Studierendenwerks ist festzuhalten, dass auch die Wohnheimbewohner zum Großteil alleine leben. Demnach leben über die Hälfte aller Studierenden, die eine Wohnung gemietet haben, in einem Einpersonenhaushalt. Es ist anzumerken, dass Studierende im Vergleich zur Gesamtbevölkerung in Deutschland eine höhere Zahl an Haushalten mit nur einer Person aufweisen (38,8%).[160]

Die übrigen 39,7% der Studierenden leben entweder in einer Wohngemeinschaft (28,6%) oder zusammen mit dem Partner. Wie bereits in Kapitel 4.2.2 erwähnt leben vergleichsweise nur wenige in einer festen Partnerschaft. Hieraus ergibt sich auch der kleine Wert von 12,1% die mit einem Partner leben. Die Anzahl an Zweipersonenhaushalten unter den Kaiserslauterer Studierenden ist somit sehr gering. Die Wohngemeinschaft ist eine beliebte studentische Wohnform in Kaiserslautern, 28,6% leben also in einem Mehrpersonenhaushalt.

Mit Hilfe der nachstehenden Abbildung soll analysiert werden, ob bei männlichen und weiblichen Studierenden markante Unterschiede bei der genutzten Wohnform festzustellen sind.

Abbildung 11: Wohnformen nach Geschlecht



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 11 zeigt auf, dass mehr als doppelt so viele weibliche wie männliche Studierende eine gemeinsame Wohnung mit dem Partner haben. Während mehr als

159 Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg., 2006): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2006, S. 35.

160 Vgl.: www.bpb.de/files/S3UWH.pdf, Stand: 12.01.2009.

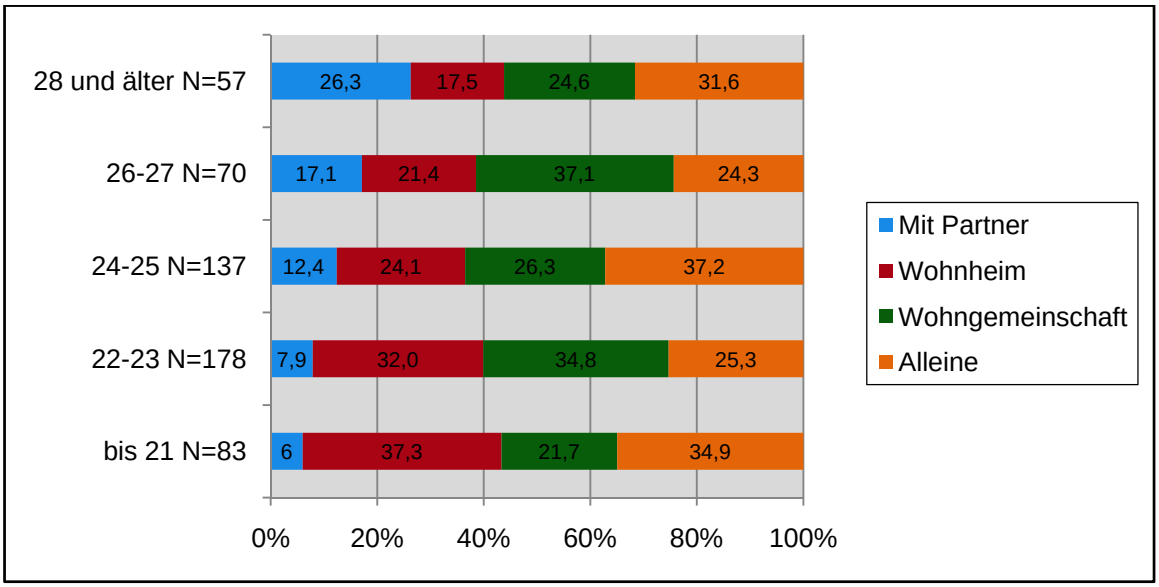
jede fünfte weibliche Studentin mit einem Partner zusammen lebt, wohnt nur ca. jeder zwölfte männliche Student mit einer Partnerin zusammen.

Bei Wohnheimbewohnern ist zu erkennen, dass mehr Männer als Frauen im Studentenwohnheim leben. Nahezu jeder dritte Befragte lebt in einem Wohnheim, bei den weiblichen Studierenden nur ca. jede fünfte.

Die alleine Lebenden sowie die Bewohner einer Wohngemeinschaft unterscheiden sich hinsichtlich des Geschlechts nicht so deutlich wie die beiden anderen Wohnformen. Es ist lediglich die Tendenz erkennbar, dass Frauen die nicht im Wohnheim oder mit dem Partner leben eher alleine Wohnen, und die Männer lieber eine Wohngemeinschaft vorziehen.

Die Verteilung der Wohnformen hat gezeigt, dass die Kundengruppe der Studierenden aus einem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten besteht, und dass sich die Wahl der Wohnform nach den Geschlechtern unterscheiden lässt. Weiterhin soll untersucht werden, welchen Einfluss das Alter auf die Wahl der Wohnform hat.

Abbildung 12: Wohnformen nach Alter



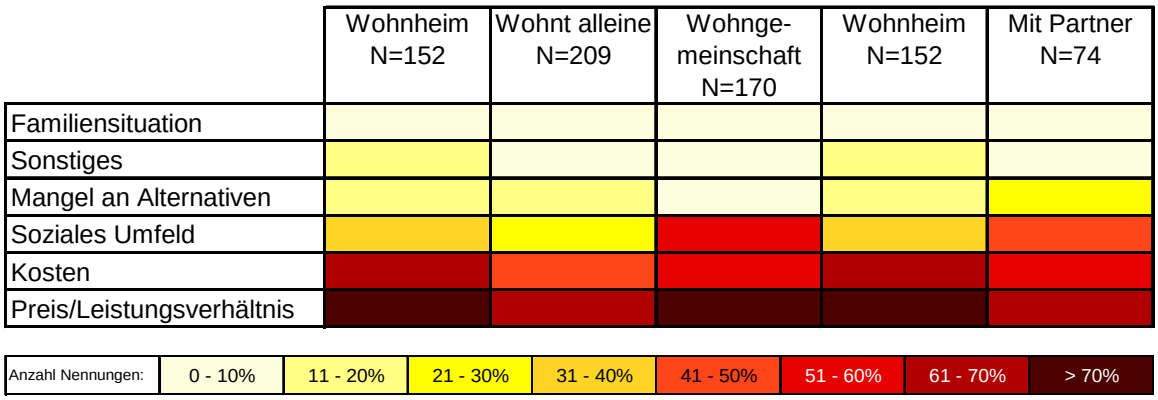
Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 12 zeigt auf, dass die Zahl der Wohnheimbewohner mit zunehmendem Alter deutlich sinkt, bei gleichzeitiger Zunahme der Studierenden, die mit dem Partner zusammenleben. Dies ist unter anderem auf die Vergaberichtlinie des Studierendenwerks sowie die sich wandelnde persönliche Situation der Studierenden zurückzuführen. Die Anzahl der Alleinlebenden sowie die in einer Wohngemeinschaft lebenden Studierenden variiert zwar, ein Zusammenhang mit dem Alter der Befragten ist allerdings nicht eindeutig festzustellen.

Nachdem deutlich geworden ist, welche Wohnformen die Studierenden bevorzugen, soll nachfolgend dargestellt werden, welche Kriterien die Studierenden dazu veranlasst haben, sich für die gewählte Wohnform zu entscheiden.

Abbildung 13: Gründe für die Wahl der Wohnform (Mehrfachnennungen möglich)



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Der wichtigste Grund für die Wahl der genutzten Wohnform ist das Preis/Leistungsverhältnis. Mehr als 60% aller Befragten gaben an, sich unter anderem aus diesem Grund für ihre Wohnform entschieden zu haben. Ein signifikanter Unterschied zwischen den Wohnformen in Bezug auf das Preis/Leistungsverhältnis ist nicht festzustellen.

Weitere wesentliche Gründe für die Wahl der Wohnform sind die absoluten Kosten (günstige Angebotsform) sowie das soziale Umfeld. Hervorzuheben ist, dass die Kosten bei der Wahl der Wohnform bei den alleine lebenden Studierenden eine weniger wichtige Rolle spielen als bei den übrigen Studierenden. Das soziale Umfeld spielt vor allem für in Wohngemeinschaften und mit dem Partner lebende Studierende eine wichtige Rolle (52,4% und 44,6%). Für Wohnheimbewohner und Alleinlebende ist das soziale Umfeld wesentlich unbedeutender als die Kosten oder das Preis/Leistungsverhältnis.

Lediglich zehn Prozent der Befragten gaben an, aus sonstigen Gründen ihre gewählte Wohnform ausgesucht zu haben. Studierende, die im Wohnheim leben nannten vor allem die Unkompliziertheit des Mietens (Heimatwohnort weit von Kaiserslautern entfernt) als sonstigen Grund. Bei den übrigen Wohnformen lässt sich kein auffallender sonstiger Grund für die Wahl der genutzten Wohnform nennen. Abschließend ist festzustellen, dass die Kosten der Wohnform sowie das Preis/Leistungsverhältnis für den Großteil der Studierenden die wichtigsten Gründe für ihre Entscheidung darstellen. Andere Untersuchungen zum Thema haben gezeigt, dass der Mangel an Alternativen für Studierende ebenfalls ein wichtiges Motiv darstellen kann, was allerdings in Kaiserslautern nicht zutreffen ist.[161] Bei der Betrachtung der Gründe für die Wahl der Wohnform sollen die Indikatoren nun geschlechterspezifisch analysiert werden.

[161] Vgl.: Schramm, Werner (1972): Studentisches Wohnen in der Hochschulstadt, in: Schriftenreihe der Arbeitsgruppe Standortforschung, Technische Universität Hannover, Band 6, S. 48.

Abbildung 14: Gründe für die Wahl der Wohnform nach Geschlecht (Mehrfachnennungen möglich)

	männlich N=428	weiblich N=189
Familiensituation		
Sonstiges		
Mangel an Alternativen		
Kosten		
Soziales Umfeld		
Preis/Leistungsverhältnis		

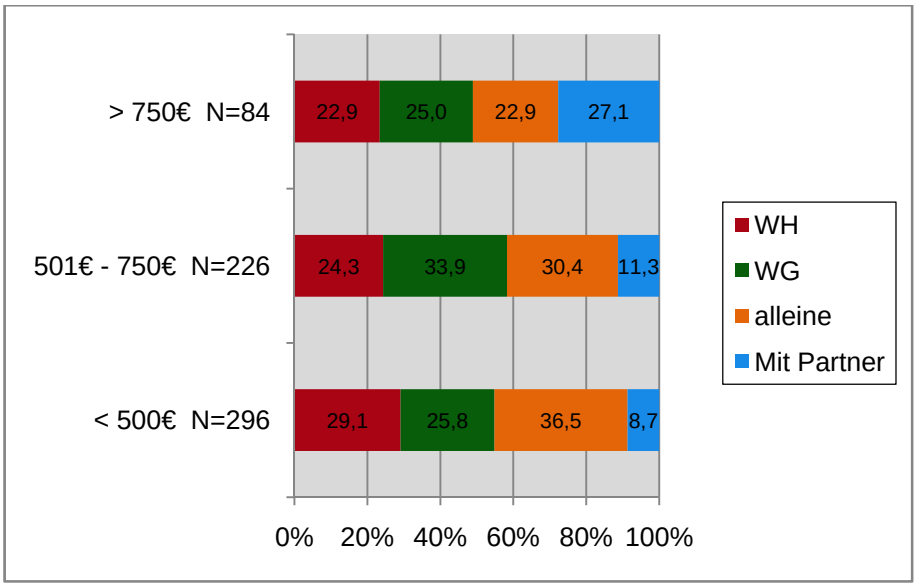
Anzahl Nennungen:	0 - 10%	11 - 20%	21 - 30%	31 - 40%	41 - 50%	51 - 60%	61 - 70%	> 70%

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Zu aller erst wird deutlich, dass sich männliche Befragte mehr Gedanken über die Wahl der Wohnform gemacht haben als Weibliche. Grundsätzlich sind alle Punkte, die für die Wahl der Wohnform entscheidend gewesen sind, von den männlichen Studierenden wichtiger eigenstuft worden. Außerdem ist auffällig, dass sich männliche Studierende verstärkt aus ökonomischen Motiven ihre Wohnform wählen, jedoch mehr als doppelt so viele männliche Befragte ihre Wohnform aus Mangel an Alternativen gewählt haben. Betrachtet man die unterschiedlichen Altersgruppen der Befragten, lassen sich (außer bei in Partnerschaft lebenden Studierenden) keine markanten Unterschiede hinsichtlich der Wohnform feststellen. Diese haben ihre Wohnform hauptsächlich aufgrund der persönlichen Situation bestimmt.

Abbildung 15: Wohnform nach Einkommen



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

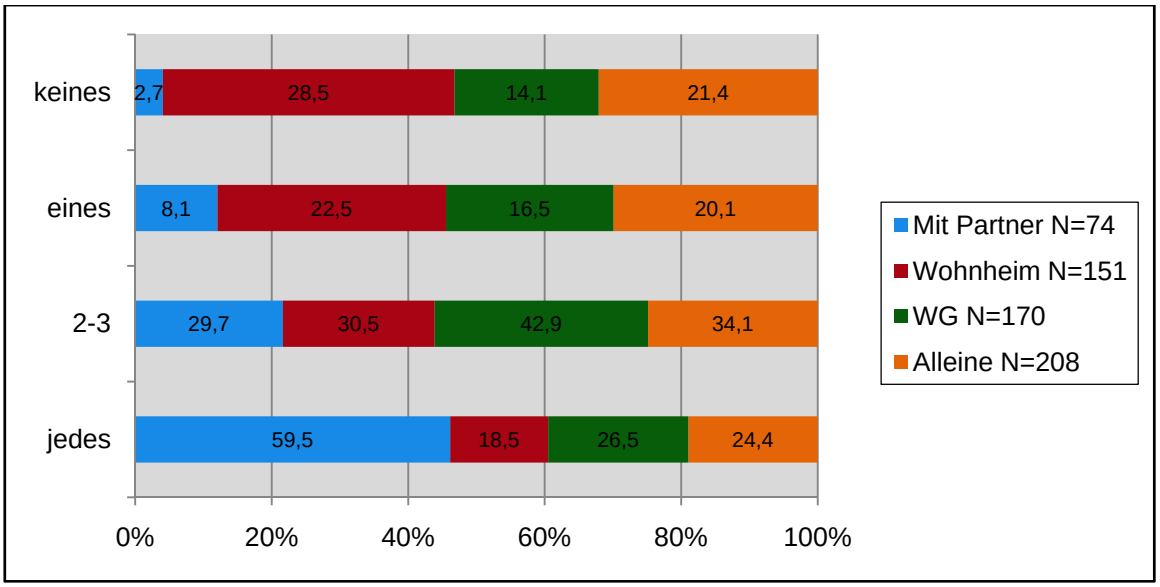
Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Da die Wahl der Wohnung und die Ansprüche an diese enorm von den finanziellen Rahmenbedingungen der Sucher abhängig ist, muss die Verteilung abhängig vom Einkommen der Studierenden erörtert werden.

Mit steigendem Einkommen sinkt die Zahl der Alleinlebenden und den Wohnheimbewohnern (WH), gleichzeitig nimmt die Zahl der mit dem Partner Lebenden zu. Während fast jeder dritte Befragte, der monatlich weniger als 500€ zur Verfügung hat im Wohnheim lebt, ist es bei den Studierenden, deren Budget mehr als 750€ beträgt, nur noch jeder Vierte. Gleiches gilt für die Alleinlebenden, die unter den Studierenden mit dem geringsten Einkommen die größte Gruppe stellen. Einhergehend mit erhöhtem Einkommen ist zusätzlich die Zunahme der in Partnerschaft Lebenden; weniger als jeder Zehnte, dessen Einkommen unter 500€ beträgt lebt mit dem Partner zusammen. Steigt das finanzielle Budget auf mehr als 750€ monatlich an, lebt mindestens jeder Vierte mit dem Partner zusammen.

Im Rahmen der Erhebung wurde ebenfalls nach der Zeit gefragt, die Studierende am Wochenende sowie in der vorlesungsfreien Zeit in Kaiserslautern verbringen, um eventuelle Zusammenhänge zwischen Heimatverbundenheit bzw. Heimreiseverhalten und der Wahl der Wohnform aufzeigen zu können.

Abbildung 16: Monatlich verbrachte Wochenenden in Kaiserslautern nach Wohnform



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

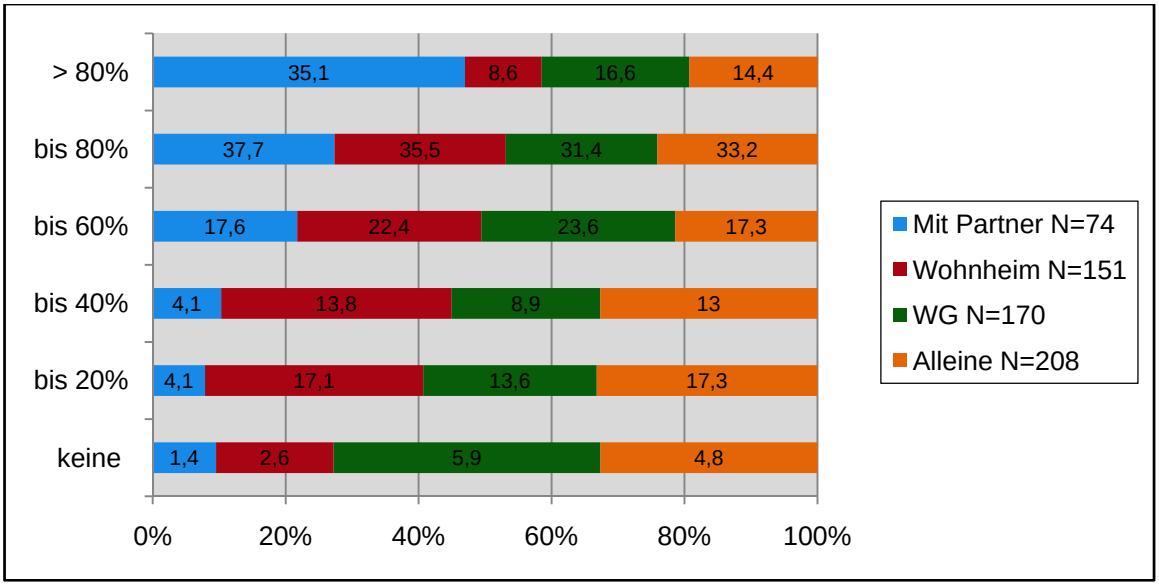
Die Anzahl der in Kaiserslautern verbrachten Wochenenden sind anhand der Wohnform eindeutig quantifizierbar. Die Studierenden, welche eine Wohnung mit dem Partner gemietet haben, verbringen die Wochenenden meist Zeit in Kaiserslautern. Mehr als die Hälfte ist sogar jedes Wochenende am Studienort. Bewohner einer Wohngemeinschaft verbringen ebenfalls den Großteil der Wochenenden in Kaiserslautern. Fast 70% aller WG-Bewohner sind mindestens jedes zweite Wochenende in Kaiserslautern. Über 40% der Alleinlebenden verbringen maximal ein Wochenende pro Monat in Kaiserslautern, bei den Wohnheimbewohnern sogar über die Hälfte (51%).

Somit lässt sich eindeutig feststellen, dass die beiden Wohnformen mit den intensivsten sozialen Kontakten, nämlich die Wohngemeinschaft und das partnerschaftliche Wohnen, am Wochenende ein häufigeres Verbleiben in Kaiserslautern zur Folge haben. Die beiden Wohnformen mit weniger intensiven

Kontakten (nachbarschaftliche Kontakte bei Alleinlebenden, Kontakte mit Kommilitonen im Wohnheim) führen dazu, dass die Studierenden am Wochenende öfter die Stadt verlassen.

Anhand der am Wochenende „freiwillig“ verbrachten Zeit lassen sich auch Rückschlüsse auf die Heimatverbundenheit sowie die Wahl der Wohnform ziehen. Studierende, die sehr heimatverbunden sind und so oft wie möglich nach Hause fahren, könnten sich aufgrund der weniger in Kaiserslautern verbrachten Zeit sowie der Tatsache, dass ihr privates Leben am Heimatort wichtiger ist für eine Wohnung des Studierendenwerks oder für eine eigene Wohnung entscheiden. Im Gegensatz hierzu entscheiden sich Studierende, die sehr wenig Zeit am Heimatort verbringen und ihren Lebensmittelpunkt an den Studienort verlagert haben eher für eine Wohngemeinschaft mit engeren sozialen Kontakten zu den Mitbewohnern.

Abbildung 17: Verbrachte Zeit in Kaiserslautern während der Semesterferien



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

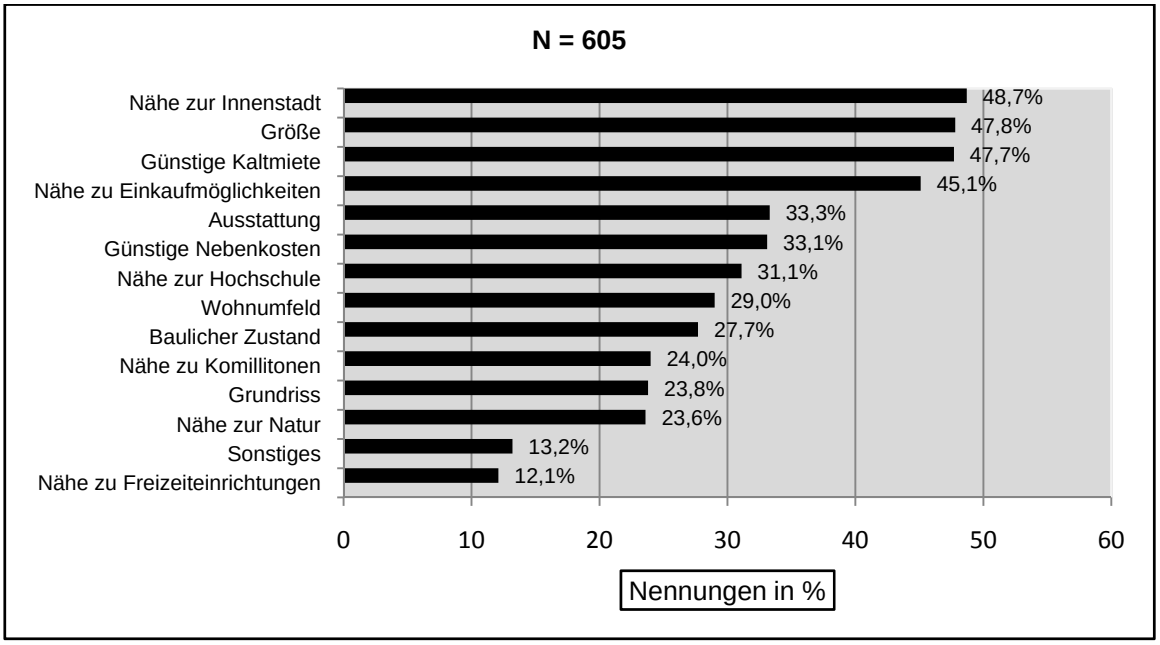
Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Ein anderes Bild zeigt sich bei der verbrachten Zeit in Kaiserslautern während der Semesterferien. Auch hier verbringen Studierende, die mit dem Partner zusammenleben vergleichsweise die meiste Zeit in Kaiserslautern; über 60% sind für mehr als vier Fünftel der vorlesungsfreien Zeit in Kaiserslautern. Allerdings verweilen auch über 40% der übrigen Studierenden mehr als vier Fünftel der Zeit in Kaiserslautern. Bewohner einer Wohngemeinschaft verbringen zwar im Vergleich mit den Wohnheimbewohnern und den Alleinlebenden mehr Zeit am Studienort, allerdings ist der Unterschied nicht mehr so deutlich. Dies könnte unter anderem mit den Modalitäten der Universität zusammenhängen, da die Klausuren bei fast allen Studiengängen während der Semesterferien zu absolvieren sind.

4.3.2 Wahl der Wohnung

Ist die Wahl der Wohnform erfolgt, müssen sich die Studierenden für eine Wohnung entscheiden. Spätestens ab diesem Zeitpunkt werden die Studierenden am Wohnungsmarkt tätig. Eine Ausnahme sind Bewohner der Studentenwohnheime, da sie nur begrenzt Einfluss auf die Wahl ihrer Wohnung nehmen können (vgl. Kap. 3.4.3) und nicht am klassischen Wohnungsmarkt agieren. Nachfolgend sollen die Gründe erläutert werden, warum sich die Studierenden für die bewohnte Wohnung entschieden haben. Da die Kriterien für die Wahl der Wohnung sehr vielfältig sind, können sie im Rahmen der Erhebung nur andeutungsweise untersucht werden. Außerdem bleibt zu sagen, dass bei der Wohnungswahl in den seltensten Fällen die betreffenden Gründe für mehrere Wohnmöglichkeiten gegeneinander abgewogen wurden, „sondern es entscheidet mehr oder weniger der Zufall des gerade vorliegenden begrenzten Angebots.“[162] Im Rahmen der Erhebung wurden folglich die bei der bewohnten Wohnung vorgefundenen positiven Merkmale genannt.

Abbildung 18: Gründe für die Wahl der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: Eigene Darstellung. Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Betrachtet man die wichtigsten Gründe für die Wahl der Wohnung wird deutlich, dass die Nähe zur Innenstadt, die Größe der Wohnung, die günstige Kaltmiete sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten von fast jedem zweiten Befragten als entscheidend bewertet wurden. Die Tatsache, dass sich unter den vier meistgenannten Motiven zwei befinden, die dem Qualitätskriterium der Lage zuzuordnen sind, bestätigt die in der Literatur vorherrschende und von den Experten geteilte Aussage, dass die Lage das wichtigste Kriterium für einen Vermietungserfolg darstellt.

[162] Vgl.: Schramm, Werner (1972): Studentisches Wohnen in der Hochschulstadt, in: Schriftenreihe der Arbeitsgruppe Standortforschung, Technische Universität Hannover, Band 6, S. 40.

Für die Kundengruppe der Studierenden ist also bezüglich der Wichtigkeit der Lage kein Unterschied zu anderen Kundengruppen festzustellen. Weitere Lagekriterien wie die Nähe zu Kommilitonen, die Nähe zur Natur und zu Freizeiteinrichtungen spielen bei der Wahl der Wohnung nur eine untergeordnete Rolle. Erstaunlich ist, dass die Nähe zur Hochschule von nur 31,1% aller Befragten als Grund für die gewählte Wohnung genannt wurde, während die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (45,1%) und die Nähe zur Innenstadt (48,7%) als bedeutender eingestuft wurden. Dies könnte darauf hindeuten, dass das tägliche Pendeln zur Hochschule aufgrund der kurzen Entfernungen und der Kompaktheit Kaiserslauterns nicht als störend oder hinderlich empfunden wird, und damit einhergehend die Wohnstandortentscheidung zugunsten einer innenstadtnahen Wohnung getroffen wird.

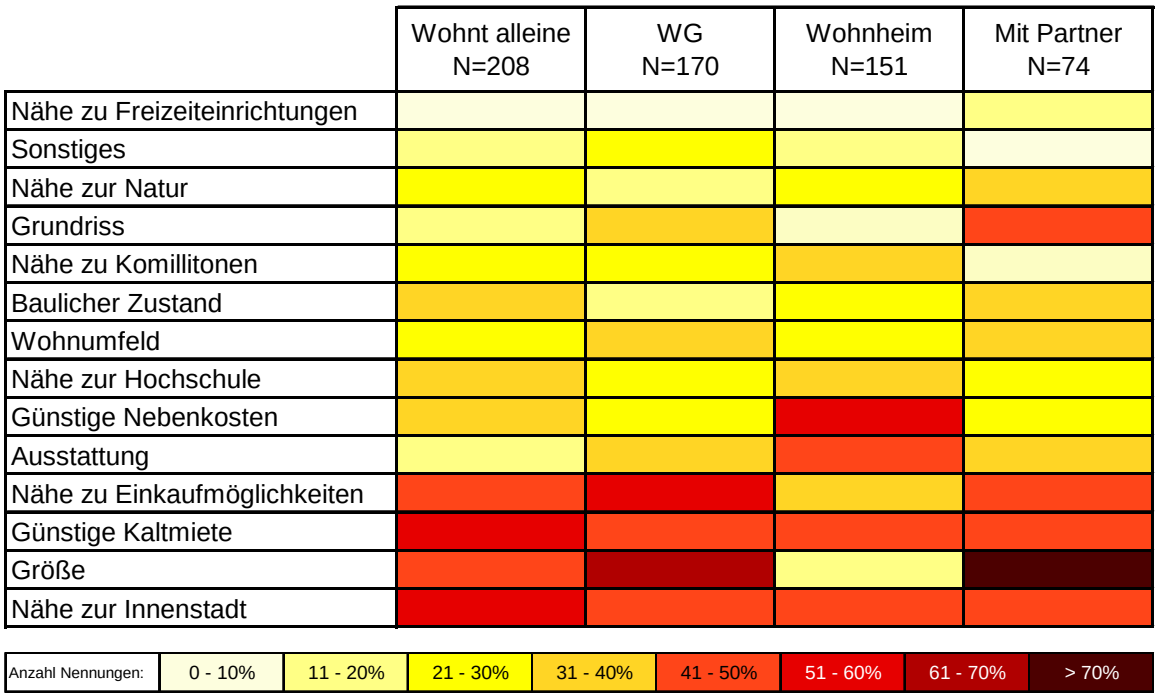
47,8% aller Befragten gaben an, dass die Größe der Wohnung eine entscheidende Rolle darstellt. Die beiden wichtigsten Gründe für die Wahl der Wohnung entsprechen also den Qualitätskriterien aus Kap. 2.7.2, welche vom Vermieter gar nicht oder nur sehr schwer beeinflussbar sind.

Entsprechend der Tatsache, dass sich die Sucher bei der Wohnungswahl an ihrem finanziellen Budget orientieren ist es nicht verwunderlich, dass 47,7% der Studierenden die günstige Kaltmiete als drittwichtigstes Kriterium bewertet haben, wohingegen nur jeder Dritte (33,1%) günstige Nebenkosten genannt hat. Für die Kaltmiete ist monatlich ein fester Betrag zu entrichten; der Nebenkostenverbrauch ist teilweise von den Studierenden selbst beeinflussbar.

Die von den Vermietern am besten beeinflussbaren Qualitätskriterien der Wohnung nehmen bei den Studierenden nur eine untergeordnete Rolle ein. Während 33,3% aller Befragten die Ausstattung ihrer Wohnung als Grund für die Wohnungswahl angaben, haben 27,7% ihre Wohnung auch aufgrund des baulichen Zustands, und 23,8% ihre Wohnung unter anderem wegen des Grundrisses gewählt.

Um einen Überblick zu erlangen, welche wesentlichen Gründe für die Wohnungswahl abhängig von der Wohnform entscheidend waren, wurde eine Bewertungsmatrix erstellt.

Abbildung 19: Wahl der Wohnung nach Wohnform (Mehrfachnennungen möglich)



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

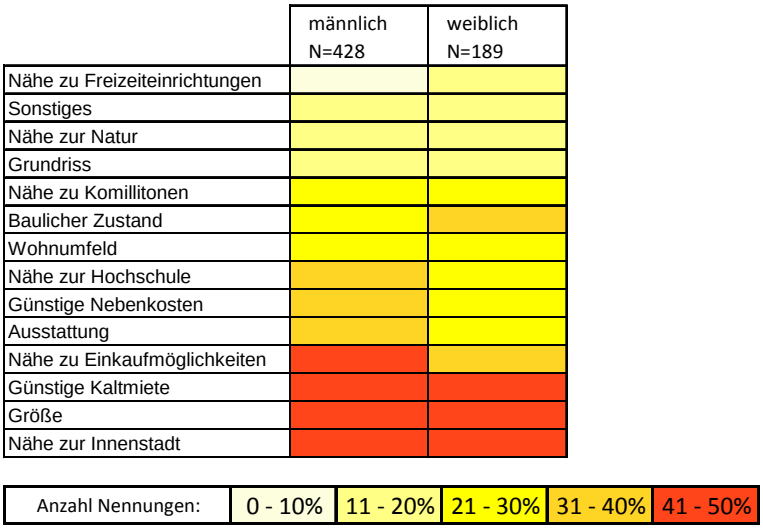
Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Betrachtet man die Bewertungsmatrix lassen sich für die vier gängigsten Wohnformen einige Unterschiede feststellen. Während die Größe der Wohnung für alle Wohnformen besonders wichtig ist (vor allem für Studierende, die mit dem Partner leben), ist sie für Wohnheimbewohner nicht ausschlaggebend. Im Gegensatz dazu sind für Mieter der Wohnheime die Ausstattung sowie günstige Nebenkosten besonders wichtig. Sie müssen aufgrund der festgesetzten Gesamtmiete (vgl. Kap. 3.3) nicht auf ihren Nebenkostenverbrauch achten; eine Betriebskostenabrechnung wie bei den übrigen Wohnformen erfolgt nicht. Bei allen anderen Wohnformen wurden die Ausstattung sowie die Betriebskosten als unbedeutender eingestuft.

Somit lässt sich feststellen, dass Mieter des Studierendenwerks deutlich andere Prioritäten bei der Wohnungswahl setzen, als alle übrigen Mieter. Für eine gut ausgestatte, günstige und möblierte Wohnung mit einer festgesetzten Gesamtmiete werden Abstriche bei Größe und Grundriss in Kauf genommen. Weitere Auffälligkeiten sind, dass die Ausstattung bei alleine Wohnenden eine eher geringe Rolle spielt, und bei in Partnerschaft Lebenden die Größe und der Grundriss vergleichsweise sehr bedeutend eingestuft wurden.

Anhand einer weiteren Bewertungsmatrix soll untersucht werden, ob sich die Wichtigkeit der Kriterien bei geschlechtlicher Differenzierung signifikant unterscheiden.

Abbildung 20: Wahl der Wohnung nach Geschlecht (Mehrfachnennungen möglich)

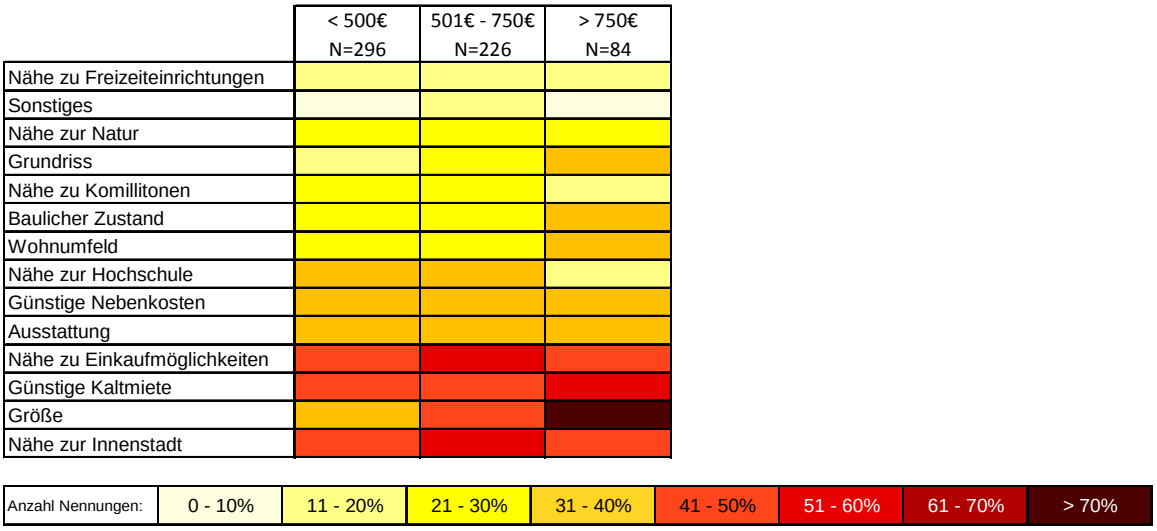


Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Bei der Wahl der Wohnung lassen sich keine markanten Unterscheide zwischen männlichen und weiblichen Studierenden feststellen. Kriterien, wie der bauliche Zustand oder die Ausstattung, variieren zwar in der Wichtigkeit, die wesentlichen Motive sind allerdings identisch. Aus diesem Grund kann von einer weiteren Differenzierung anhand des Geschlechts abgesehen werden. Unterschiede in Bezug auf die Wohnungswahl lassen sich nur für die genutzte Wohnform feststellen; bei der Wahl der tatsächlichen Wohnung haben beide Geschlechter dieselben Präferenzen. Gleiches gilt für die verschiedenen Altersgruppen der Studierenden, auch hier lassen sich keine besonderen altersspezifischen Präferenzen ermitteln.

Abbildung 21: Wahl der Wohnung nach Einkommen (Mehrfachnennungen möglich)



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Untersucht man die Wahl der Wohnung hinsichtlich der finanziellen Möglichkeiten lassen sich einige Unterscheide feststellen. Grundsätzlich gilt, dass die Motive für die Wohnungswahl mit zunehmendem Einkommen insgesamt wichtiger werden. Besonders deutlich wird dies anhand der Wohnungsgröße. Bei Studierenden mit weniger als 500€ monatlichem Einkommen haben nur rund 33% ihre Wohnung aufgrund der Größe gewählt, bei Studierenden, die mehr als 750€ monatlich zur Verfügung haben sind es bereits über 70%.

Da bei der Wohnungswahl, wie bereits erläutert wurde, unterschiedliche Prioritäten gesetzt werden ist es wahrscheinlich, dass die Anzahl der besichtigten Wohnungen bis zur Entscheidung variiert. Die Anzahl der besichtigten Wohnungen gibt ebenfalls Aufschluss über die Wichtigkeit der Wohnung für die unterschiedlichen Wohnungssucher.

Tabelle 8: Besichtigte Wohnungen nach Wohnform, Alter und Umzügen

Besichtigte Wohnungen (Durchschnittswert)					
Nach Wohnform		Nach Alter		Nach Umzügen	
Mit Partner	4,83	< 21	2,49	1 Umzug	3,82
Wohnheim	1,15	22-23	3,16	2 Umzüge	5,00
Wohngemeinschaft	3,90	24-25	3,21	3 und mehr Umzüge	5,03
Wohnt alleine	3,32	26-27	3,19		
		> 28	3,98		

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: Eigene Darstellung. Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Tabelle 8 verdeutlicht, dass in Abhängigkeit von der Wohnform wesentliche Unterschiede bei Wohnungsbesichtigungen festzustellen sind. Studierende, die im Studentenwohnheim leben haben im Schnitt nur 1,15 Wohnungen bis zur Anmietung besichtigt, was deutlich unter dem Wert der anderen Wohnformen liegt. Mehr als die Hälfte aller befragten Wohnheimbewohner hat sogar ein Zimmer ohne vorherige Besichtigung gemietet. Dies ist einerseits auf die gängige Vergaberegelung des Studierendenwerks zurückzuführen (Vgl. Kap. 3.3.2), andererseits auf die detaillierte Beschreibung der Wohnanlagen im Internet.[163] Hieraus wird deutlich, dass Studierende, die sich für ein Zimmer im Wohnheim entscheiden wesentlich weniger Ansprüche an ihre Wohnung stellen als Nutzer anderer Wohnformen.

Allein wohnende Studierende sowie Studierende, die in einer Wohngemeinschaft leben, haben im Durchschnitt zwischen drei und vier Wohnungen besichtigt. Hier wird die soziale Komponente des Lebens in einer Wohngemeinschaft (WG) deutlich, bei Wohngemeinschaften müssen den Suchern zusätzlich zur Wohnung auch die Mitbewohner zusagen. Studierende, die mit dem Partner zusammenleben haben im Schnitt fast 5 Wohnungen besichtigt und können deshalb als anspruchsvollste Wohnungssucher unter den Studierenden angesehen werden.

Bei der Aufteilung der Wohnungssucher nach Altersgruppen zeigt sich, dass die Anzahl der besichtigten Wohnungen mit zunehmendem Alter steigt. Gleiches gilt für die Anzahl der besichtigten Wohnungen von Studierenden, die bereits während des

[163] Vgl.: www.studierendenwerk-kaiserslautern.de/index.php/Wohnen/397/0/, Stand: 12.02.2009.

Studiums die Wohnung in Kaiserslautern gewechselt haben. Während Studierende, die nur einmal umgezogen sind im Schnitt nur 3,82 Wohnungen besichtigt haben, haben Studierende mit zwei oder mehr Umzügen durchschnittlich über fünf Wohnungen besichtigt. Somit steigen die Ansprüche an die Wohnung ebenfalls mit der Häufigkeit der Umzüge, was auf eine bessere Kenntnis des lokalen Wohnungsmarkts schließen lässt. Anhand des Geschlechts ließen sich keine signifikanten Unterschiede bei der Anzahl der besichtigten Wohnungen feststellen.

4.3.3 Räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts

Die räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts liefert wichtige Aussagen über die bevorzugten Wohnlagen der Studierenden im Stadtgebiet. Anhand einer Kartierung der studentischen Wohnsitze sollen genaue Angaben über die räumliche Konzentration des studentischen Wohnungsmarkts gewonnen werden. Im Rahmen der Kartierung wird zwischen dem Wohnungsmarkt der Studierenden der TU Kaiserslautern und der FH Kaiserslautern unterschieden, um unter anderem Erkenntnisse über die Wichtigkeit der Hochschulnähe bei der Wohnungswahl zu erlangen. Seitens der Hochschulen wurden von den zuständigen Stellen die Semesteranschriften der Studierenden (nur Straßen) zur Verfügung gestellt. Da allerdings die Studierenden, die bei den Eltern wohnen in diesem Datensatz ebenfalls enthalten sind, wurde im Rahmen der eigenen Erhebungen ebenfalls nach den Wohnsitzen der Studierenden gefragt, um ausschließlich die am Mietwohnungsmarkt bereits aktiv gewesenen Studierenden herauszufiltern, und so ein detaillierteres Bild des studentischen Mietwohnungsmarkts zu erlangen.

Bereits durchgeführte Untersuchungen zum Thema haben gezeigt, dass der Studiengang sowie das Geschlecht keinen Einfluss auf das Wohnstandortverhalten der Studierenden haben.[164] Als wichtigsten Grund für die Wahl der Wohnung von Studierenden wird in der Literatur zumeist das finanzielle Budget genannt.[165] Aus diesem Grund soll analysiert werden, ob sich wirtschaftlich besser oder schlechter gestellte Studierende auffällig in bestimmten Stadtgebieten sammeln.

Semesteranschriften der Technischen Universität Kaiserslautern

Die räumliche Ausdehnung der studentischen Wohnsitze[166] der TU Kaiserslautern konzentriert sich vor allem auf das UNI-Wohngebiet, das Gebiet Stadtpark sowie das Gebiet Lämmchesberg-West. Hier befinden sich über 49% der Semesteranschriften von Studierenden der TU. Allein im UNI-Wohngebiet lebt mindestens jeder 5. Studierende, der einen offiziellen Wohnsitz bei der Universität gemeldet hat. Dies liegt vor allem am dort vorhandenen Wohnungsangebot, welches speziell auf Studierende zugeschnitten ist. Ähnliche Angebotsformen existieren auch im Gebiet Lämmchesberg-West, außerdem ist die größte Dichte an Wohnheimplätzen dort zu finden (vgl. Kap. 3.4).

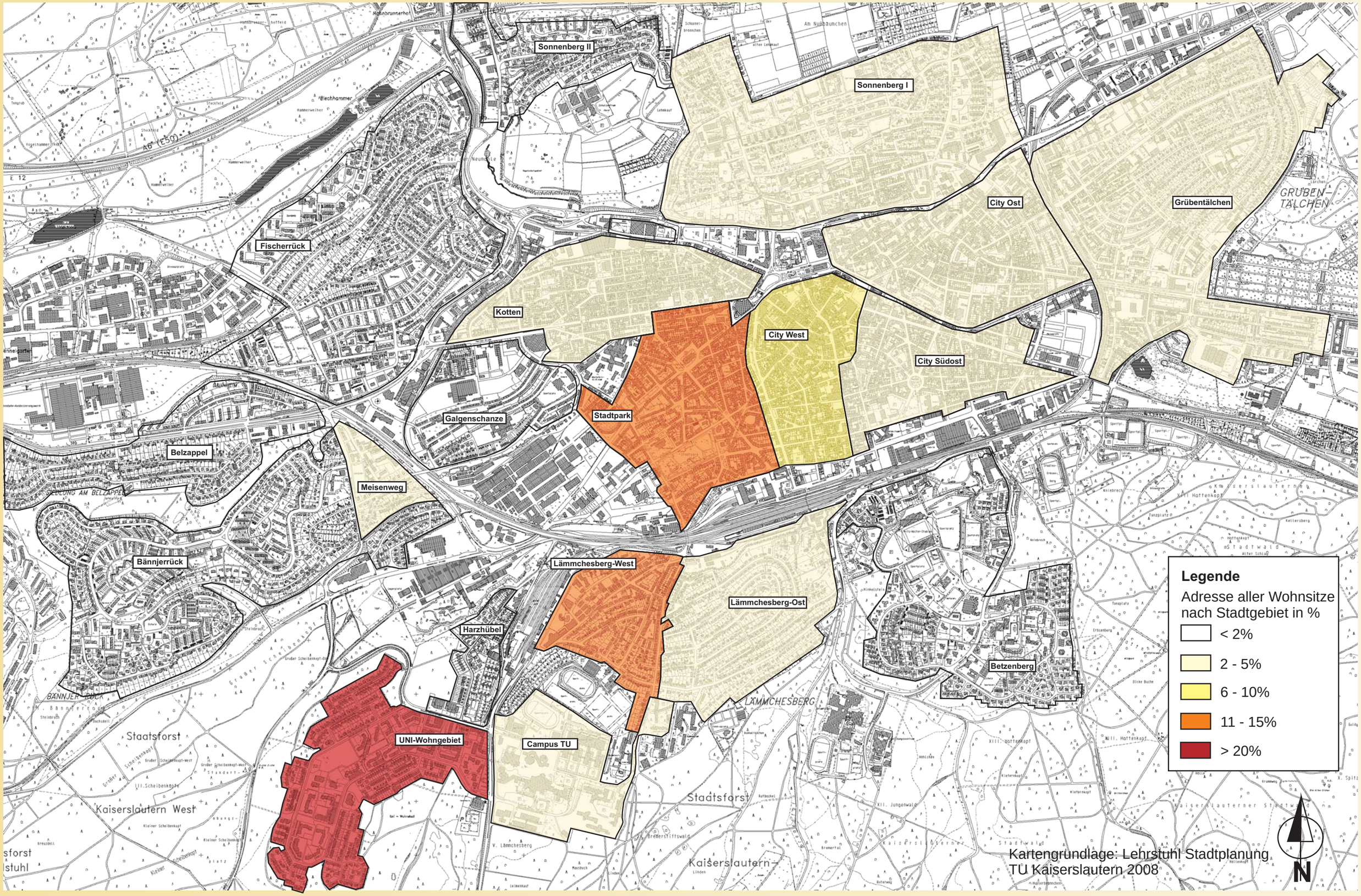
---

164 Vgl.: Schramm, Werner (1972): Studentisches Wohnen in der Hochschulstadt, in: Schriftenreihe der Arbeitsgruppe Standortforschung, Technische Universität Hannover, Band 6, S. 24.

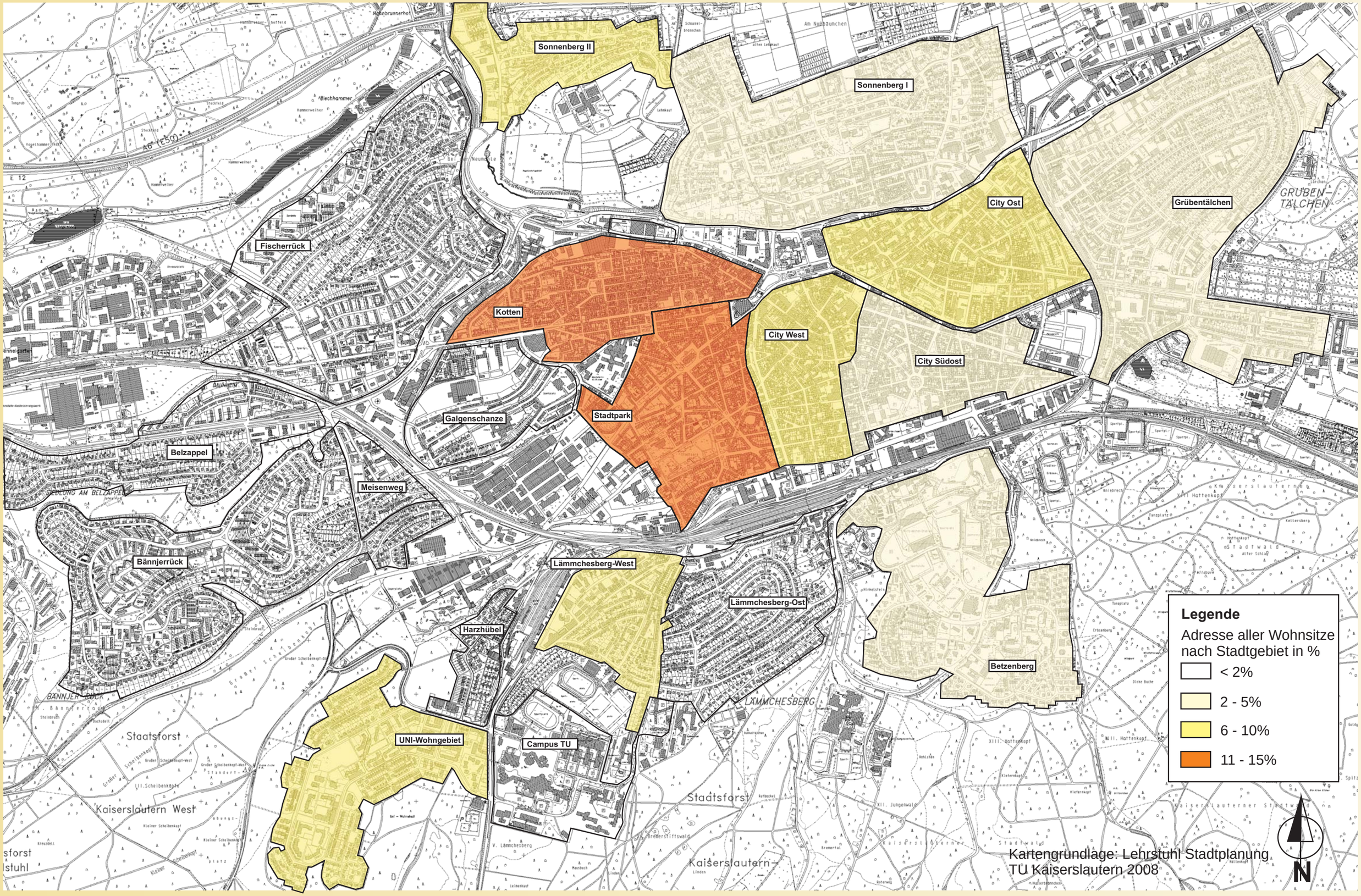
165 Ebenda, S. 27.

166 Vom studentischen Wohnungsmarkt kann an dieser Stelle nicht gesprochen werden, da Elternwohner beinhaltet sind. Im Rahmen der Erhebungen wurden allerdings Elternwohner ausgeschlossen, da sie nicht am Mietwohnungsmarkt aktiv sind und deshalb in dieser nicht zum studentischen Wohnungsmarkt im engeren Sinn gerechnet werden.

Karte 3: Semesteranschriften von Studierenden der Technischen Universität Kaiserslautern (ohne Maßstab) N=2041



Karte 4: Semesteranschriften von Studierenden der Fachhochschule Kaiserslautern (ohne Maßstab) N=659



Weiterhin ist festzustellen, dass sich der überwiegende Teil aller studentischen Wohnsitze im südwestlichen Bereich Kaiserslauterns befindet. Je näher die Gebiete bei der Universität oder der Innenstadt liegen, desto mehr Wohnsitze sind dort gemeldet. Ausnahmen bilden die Gebiete Harzhübel und Lämmchesberg-Ost, die zwar hochschulnah gelegen sind, in denen aber kaum Studierende leben. Im Gebiet Lämmchesberg-Ost sind zwar 3,7% der Wohnsitze gemeldet, allerdings wird dieser Wert dadurch relativiert, dass es sich hierbei um einen hohen Anteil an bei den Eltern Wohnenden handelt. Wie bereits in Kap. 3.2.1 festgestellt wurde, besteht das Wohnraumangebot in diesem Stadtteil fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern.

Während in den östlichen Gebieten Kaiserslauterns noch durchschnittlich 2-5% der gemeldeten Studierenden wohnen, leben im westlichen Bereich praktisch kaum welche. In den Stadtteilen Sonnenberg II, Fischerrück, Belzappel und Bännjerrück leben jeweils nur unter 2% aller Studierenden. Ebenso verhält sich die Verteilung der Wohnsitze in den acht eingemeindeten Stadtteilen, welche deshalb im Verlauf der weiteren Arbeit nicht berücksichtig werden.

Semesteranschriften der Fachhochschule Kaiserslautern

Bei den Wohnsitzen der Studierenden an der Fachhochschule zeigt sich ein differenziertes Bild. In den Gebieten Kotten und Stadtpark ist die höchste Konzentration von Wohnsitzen festzustellen. Dort befinden sich 27% aller bei der Fachhochschule gemeldeten Adressen. Weitere Gebiete mit erhöhten Anteilen von FH-Studierenden sind City-West, City-Ost, Sonnenberg II, Lämmchesberg-West und das UNI-Wohngebiet, in welchen fast 40% ihren Wohnsitz haben. Die Wohnsitze der Fachhochschülerinnen liegen vor allem im innerstädtischen Bereich, im östlichen Teil der Stadt sowie im UNI-Wohngebiet und im Gebiet Lämmchesberg-West. Die westlichen Gebiete Kaiserslauterns werden nur zu einem unwesentlichen Teil von FH-Studierenden bewohnt.

Beim dem Vergleich der Semesteranschriften der Studierenden der TU und FH Kaiserslautern zeigt sich, dass die Studierenden beider Hochschulen bevorzugt Wohnungen in Innenstadt- und Hochschulnahen Gebieten bewohnen. Während die Studierenden der Universität besonders die Gebiete UNI-Wohngebiet, Lämmchesberg-West und den Stadtpark bewohnen, verschiebt sich die Wohnsitzhäufigkeit der FH-Studierenden in Richtung der fachhochschulnahen Gebiete. Auffällig ist, dass die Studierenden der Fachhochschule kein bevorzugtes Stadtgebiet mit mehr als 20% aller Anschriften bewohnen. Dies ist darin zu begründen, dass in der Nähe der Fachhochschule kein spezielles Wohnraumangebot für Studierende geschaffen wurde.

Ein genaueres Bild über die räumliche Verteilung der Studierenden beider Hochschulen liefert die Kartierung der eigenen Erhebungen, da aufgrund der Konstruktion des Fragebogens die bei den Eltern Lebenden ausgeschlossen worden sind. Bei der Analyse der räumlichen Verteilung der Wohnsitze werden zuerst die Wohnheimbewohner berücksichtigt, um die Konzentration der Befragten nach Stadtgebiet feststellen zu können. Anschließend sollen die Wohnheimbewohner ausgeschlossen werden, um einen detaillierten Überblick über die räumliche Verteilung des öffentlichen Mietwohnungsmarkts zu erlangen.

Räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts der TU und FH Kaiserslautern mit Wohnheimbewohnern nach Stadtgebiet (Eigene Erhebungen)

Bei der Analyse der Wohnsitzverteilung aller Studierenden, die eine Wohnung auf dem Mietwohnungsmarkt oder beim Studierendenwerk gemietet haben zeigt sich, dass ebenfalls die innenstädtischen und hochschulnahen Gebiete gegenüber anderen Stadtgebieten deutlich bevorzugt werden. Besonders die Stadtgebiete UNI-Wohngebiet, Lämmchesberg-West und City-West weisen einen hohen Anteil studentischer Wohnsitze auf. Weitere Gebiete mit erhöhter Wohnsitzkonzentration sind die umliegenden Gebiete der City-West.

Im Vergleich zu den Semesteranschriften der Studierenden fällt auf, dass in den Gebieten Grübentälchen, Lämmchesberg-Ost, Sonnenberg II und der Betzenberg kaum Studierendemit eigener Mietwohnung. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Studierenden in den betreffenden Gebieten hauptsächlich bei den Eltern wohnen. Außerdem kann bei den selbst erhobenen Wohnsitzen eine klare Tendenz zu einer stärkeren Konzentration auf die innenstadt- und hochschulnahen Gebiete festgestellt werden. Die eingemeindeten Stadtteile sind kaum von Studierenden bewohnt und werden deshalb nicht berücksichtigt.

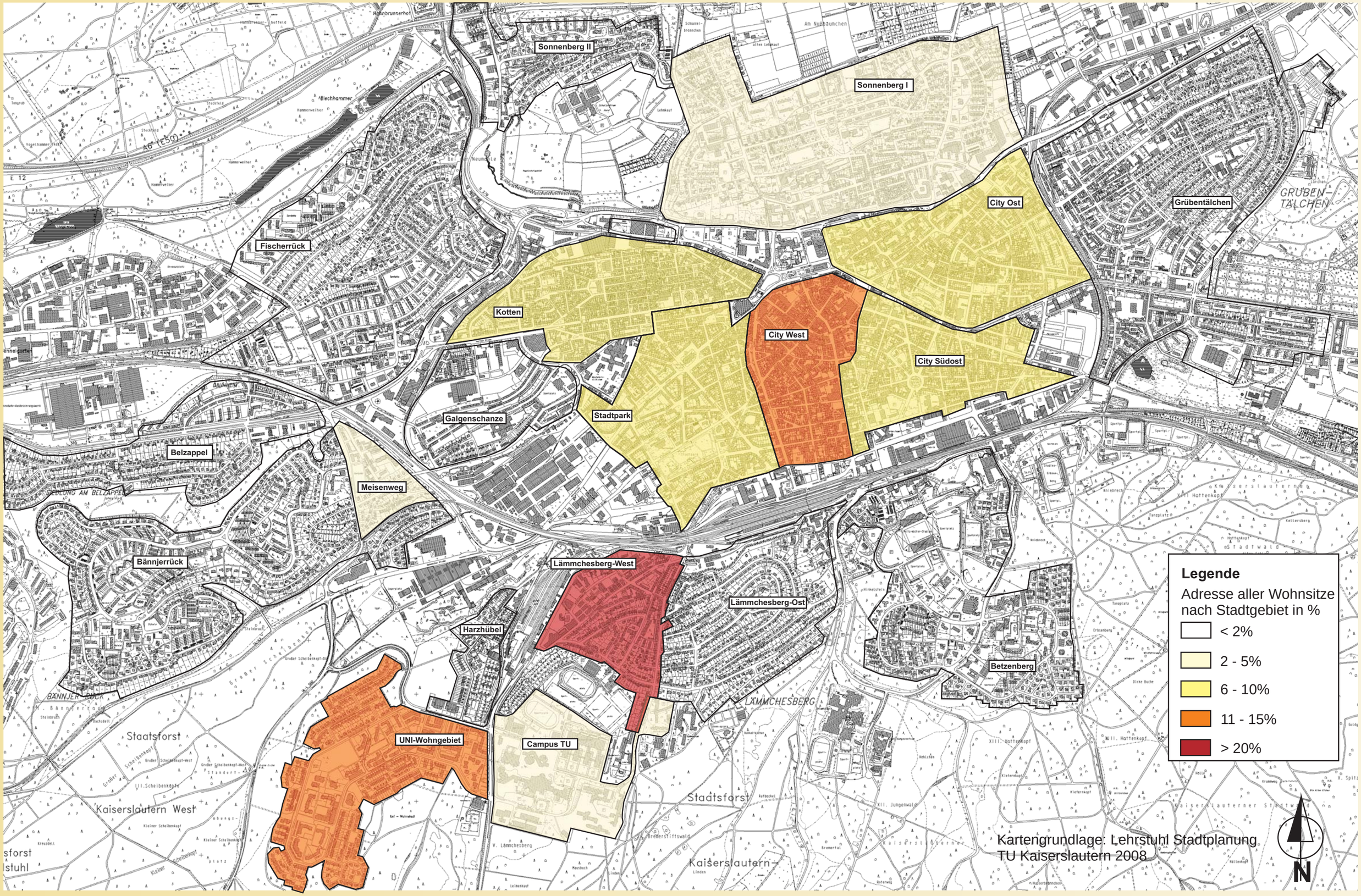
Räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts der TU und FH Kaiserslautern ohne Wohnheimbewohner nach Stadtgebiet (Eigene Erhebungen)

Betrachtet man in Karte 6 die Verteilung der studentischen Wohnsitze aller Befragten ohne Wohnheimbewohner, lassen sich noch stärkere Konzentrationstendenzen feststellen. Fast 50% aller Befragten leben in den Gebieten UNI-Wohngebiet, Lämmchesberg-West und City-West. Ein weiteres beliebtes Wohngebiet der Studierenden ist der Stadtpark. In den umliegenden Gebieten der City-West leben im Vergleich zum restlichen Stadtgebiet ebenfalls überdurchschnittlich viele Studierende.

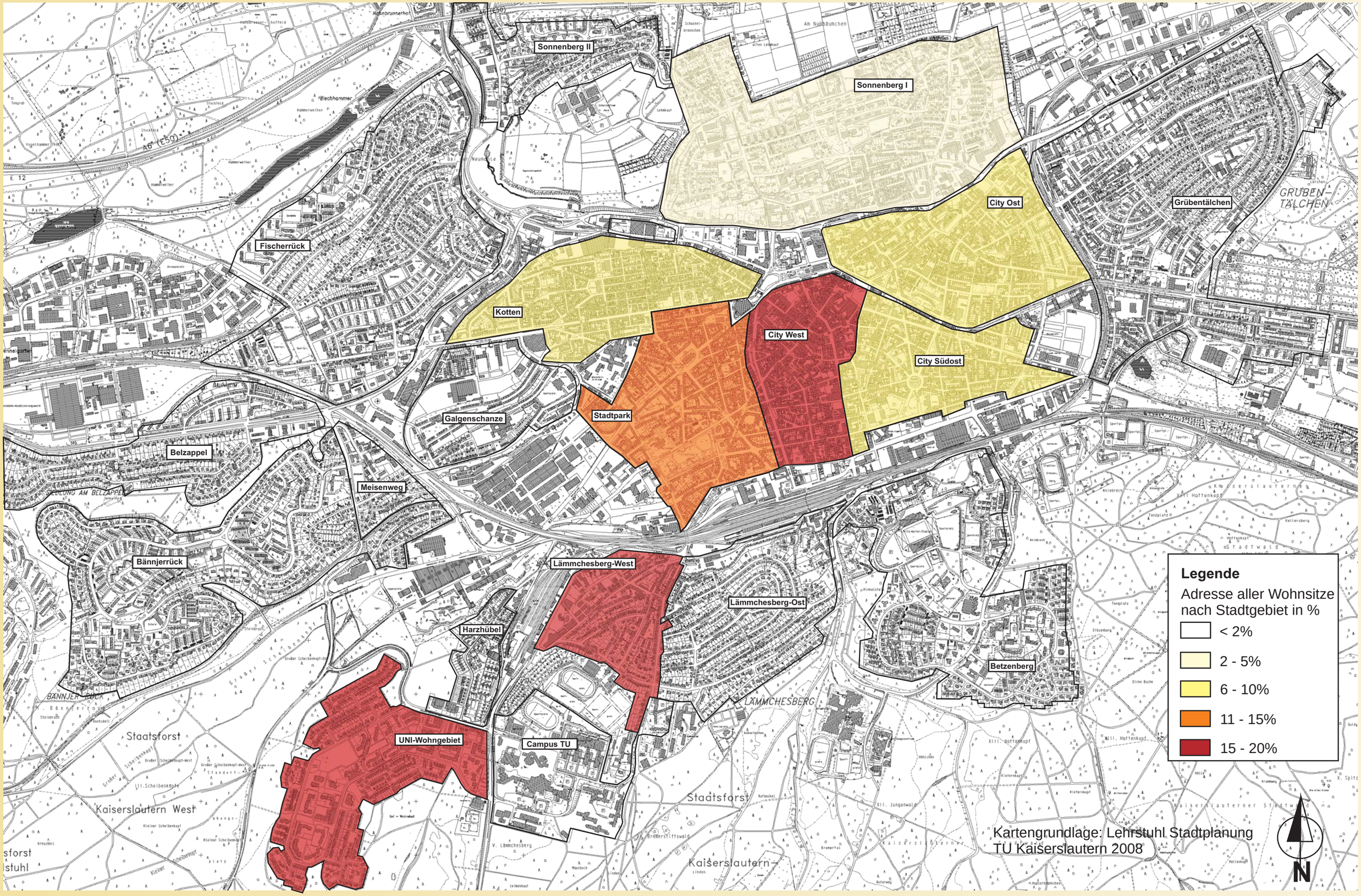
In den vier beliebtesten Stadtgebieten wohnen über 60% aller Befragten, was Rückschlüsse auf das dortige Wohnungsangebot und das Qualitätskriterium der Lage zulässt. Wie bereits in Kapitel 3.2 erörtert wurde, besitzen die innerstädtischen Gebiete das quantitativ größte Wohnungsangebot. In Kap. 4.3.2 wurde deutlich, dass die Nähe zur Innenstadt das wichtigste Kriterium für die Wahl der derzeitigen Wohnung ist. Das große Wohnungsangebot sowie die zentrale städtische Lage machen die Innenstadt zu einem sehr beliebten Wohnstandort für Studierende. Außerdem zeigt sich, dass das UNI-Wohngebiet aufgrund des für Studierende ausgelegten Angebots und der Nähe zur Universität ein ebenfalls sehr beliebter Wohnstandort ist.

Nachfolgend soll die räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts für die Fachhochschule und die Universität getrennt betrachtet werden, um weitere Konzentrationstendenzen herauszustellen.

Karte 5: Wohnsitze von Studierenden der TU und FH Kaiserslautern nach Stadtgebiet mit Wohnheimbewohnern (ohne Maßstab) N=568



Karte 6: Wohnsitze von Studierenden der TU und FH Kaiserslautern nach Stadtgebiet ohne Wohnheimbewohner (ohne Maßstab) N=437



Räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts der TU Kaiserslautern mit Wohnheimbewohnern nach Stadtgebiet (Eigene Erhebungen)

Aus Karte 7 geht hervor, dass sich die Studierenden bevorzugt in den südwestlichen Bereichen der Stadt hin zur Universität Wohnungen mieten. Während die westlichen Innenstadtgebiete eine erhöhte Anzahl studentischer Wohnsitze aufweisen, nimmt ihre Anzahl mit zunehmender Universitätsnähe stetig zu. Vor allem das UNI-Wohngebiet und der Lämmchesberg-West beherbergen über 45% der Wohnsitze aller Befragten. Hierbei nimmt der Lämmchesberg-West eine besonders bedeutende Rolle ein, mehr als jeder Vierte wohnt in diesem Stadtgebiet. Die Gebiete östlich der Innenstadt spielen für den studentischen Wohnungsmarkt der TU Kaiserslautern keine besondere Rolle, durchschnittlich leben dort weniger als 4% Studierende je Stadtgebiet. Alle anderen als die bereits erwähnten Quartiere haben nur eine zu vernachlässigende Bedeutung (weniger als 2% aller Studierenden). Die Gebiete Campus TU und Meisenweg werden ausschließlich von Wohnheimbewohnern geprägt, was Karte 8 veranschaulicht.

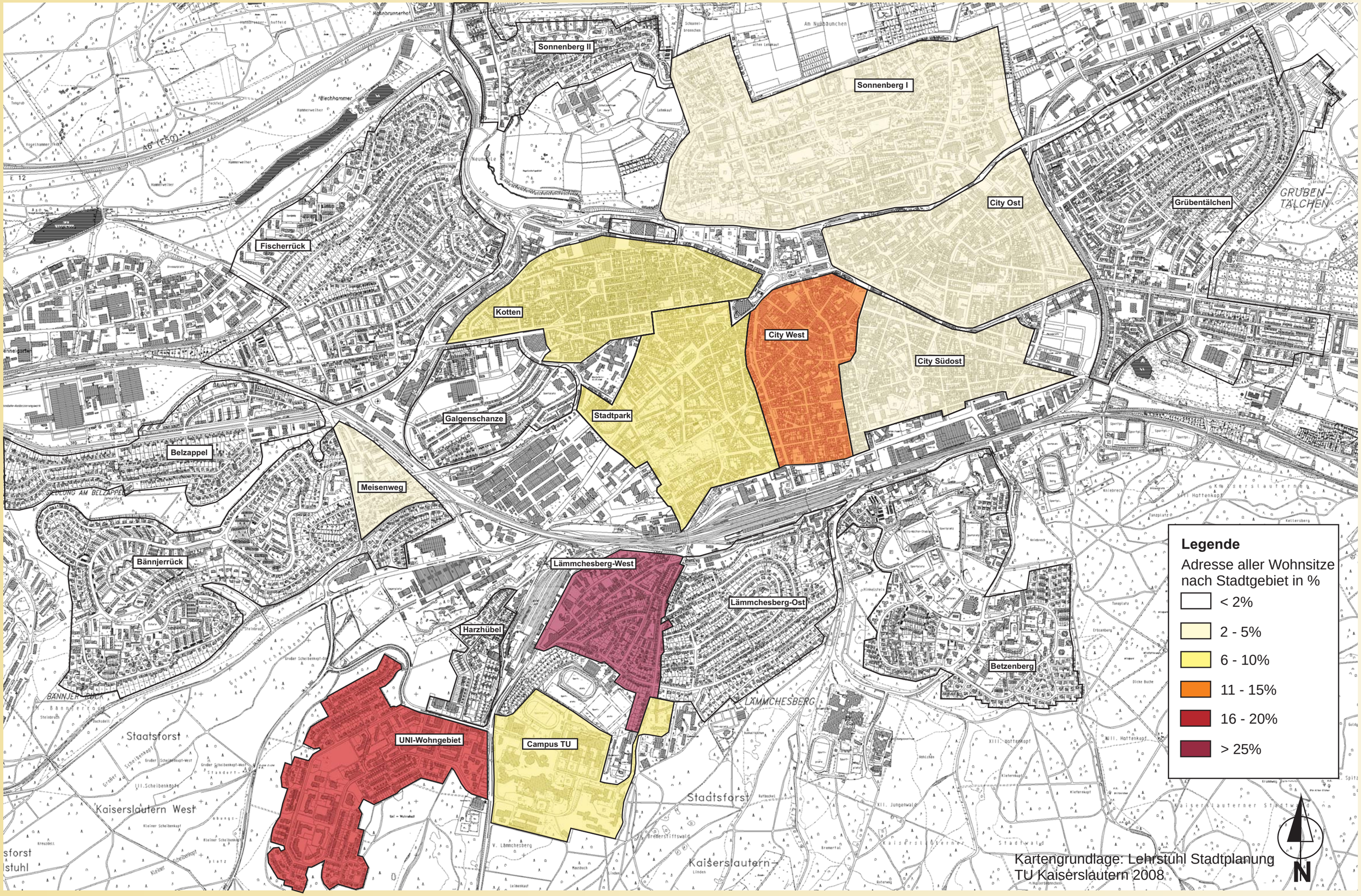
Räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts der TU Kaiserslautern ohne Wohnheimbewohner nach Stadtgebiet (Eigene Erhebungen)

Karte 8 zeigt ausschließlich die räumliche Verteilung der Studierenden an der TU, die in einer Mietwohnung leben. Während sich die Anzahl der Wohnsitze in den innerstädtischen Gebieten nicht sichtbar verändert hat, erfolgt eine Verschiebung der höchsten Konzentration vom Lämmchesberg-West hin zum UNI-Wohngebiet. Dies erklärt sich durch das sehr hohe Wohnraumangebot des Studierendenwerks im Gebiet Lämmchesberg-West und einer sehr hohen Dichte an Mietwohnungen im UNI-Wohngebiet. Dennoch besitzen der Lämmchesberg-West und die City-West die zweithöchste Anzahl aller Befragten im Stadtgebiet. Auch im Bereich des Lämmchesberg-West besteht ein speziell auf die Studierenden zugeschnittenes Angebot.[167] Der klassische Mietwohnungsmarkt der Studierenden an der TU ist ebenfalls auf die innerstädtischen- und hochschulnahen Gebiete fixiert.

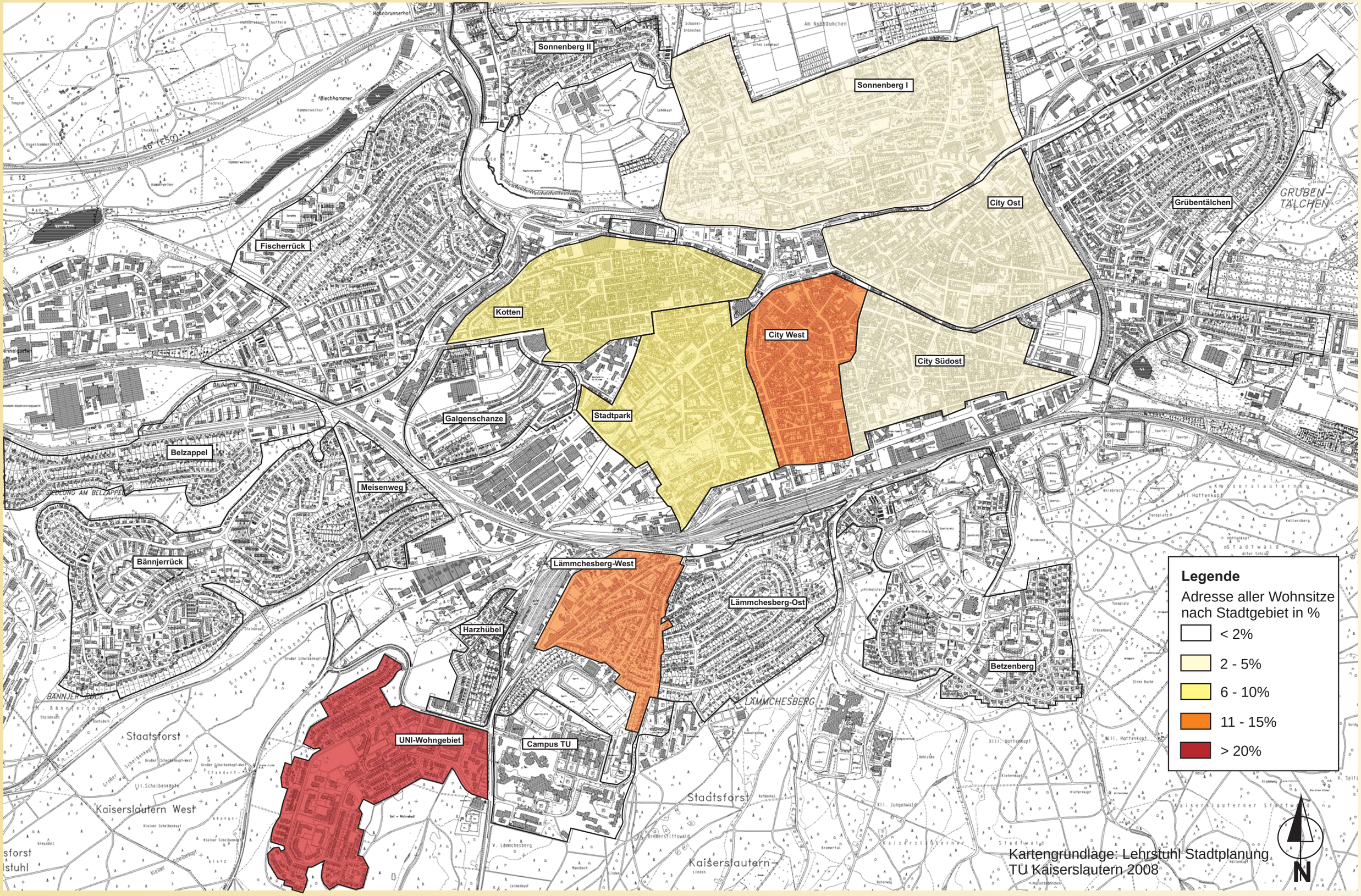
Die räumliche Verteilung der studentischen Wohnsitze hat ebenfalls verdeutlicht, dass einige Stadtteile für den Verlauf der weiteren Untersuchungen vernachlässigt werden können, da die statistische Aussagekraft aufgrund der geringen Stichprobe in Frage gestellt werden muss.

[167] Gespräch mit Frau Nahlenz, am 17.10.2008.

Karte 7: Wohnsitze von Studierenden der TU Kaiserslautern nach Stadtgebiet mit Wohnheimbewohnern (ohne Maßstab) N=481



Karte 8: Wohnsitze von Studierenden der TU Kaiserslautern nach Stadtgebiet ohne Wohnheimbewohner (ohne Maßstab) N=359



Räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts der FH Kaiserslautern mit Wohnheimbewohnern nach Stadtgebiet (Eigene Erhebungen)

Karte 9 zeigt, dass sich die räumliche Ausdehnung des Wohnungsmarkts der Fachhochschule deutlich gegenüber des Wohnungsmarkts der Universität unterscheidet. Das UNI-Wohngebiet sowie der Lämmchesberg-West, welche beim Wohnungsmarkt der TU einen erheblichen Stellenwert einnahmen, sind weniger bedeutend. Es ist eine klare Konzentrationsverschiebung hin zu den innerstädtisch gelegenen Gebieten und vor allem zum Kotten zu erkennen. Auch der Sonnenberg I hat als Wohnstandort aufgrund der Nähe zur Fachhochschule an Bedeutung gewonnen. Aus den vorangegangenen Karten wird ersichtlich, dass sich studentischen Wohnungsmärkte sehr stark um den Sitz der Hochschule konzentrieren. Durch die Nähe zur Innenstadt konzentriert sich der Wohnungsmarkt der Fachhochschule sehr viel stärker auf die innerstädtischen Wohngebiete. Anzumerken ist allerdings, dass aufgrund der wesentlich höheren Anzahl an Studierenden der Universität deren Wohnsitze quantitativ trotzdem sind.

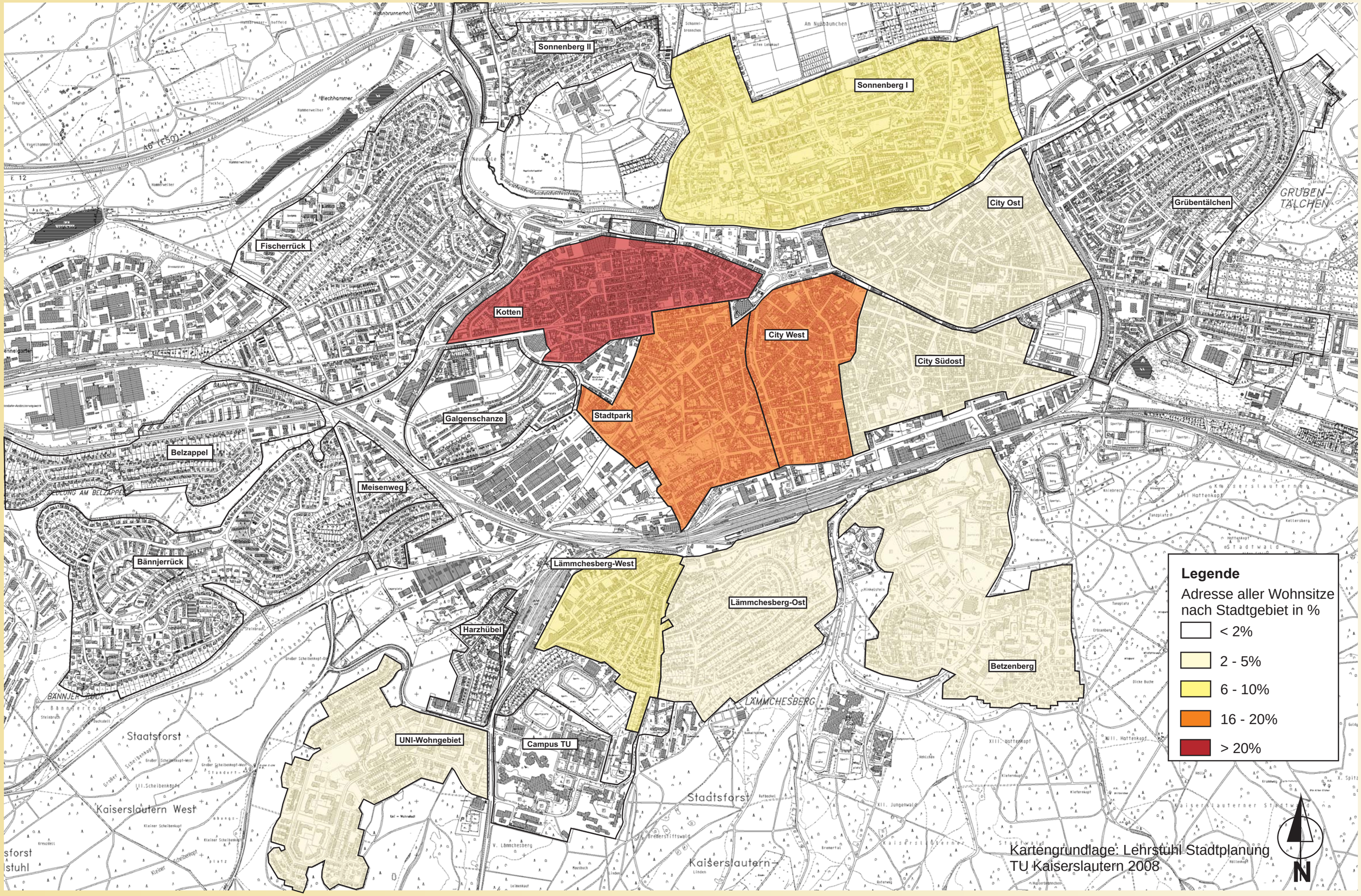
Räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts der FH Kaiserslautern ohne Wohnheimbewohner nach Stadtgebiet (Eigene Erhebungen)

Karte 10 veranschaulicht die Verschiebungen des Wohnungsmarkts der FH ohne die Bewohner eines Studentenwohnheims. Der Konzentration der Wohnsitze verschiebt sich vom Kotten zur City-West und dem Stadtpark. Dies erklärt sich durch eine hohe Anzahl befragter Teilnehmer, die im Wohnheim Forellenstraße leben. Ebenso erfolgt durch das Wohnheim Villenstraße eine Verschiebung zur City-Ost sowie zur City-Südost. Bei den übrigen Stadtteilen ist keine Veränderung feststellbar. Der Markt für Mietwohnungen der FH-Studierenden konzentriert sich somit primär auf die innerstädtischen Gebiete, den Stadtpark und den Kotten.

Die räumliche Verteilung der studentischen Wohnsitze hat ebenfalls verdeutlicht, dass einige Stadtteile für den Verlauf der weiteren Untersuchungen vernachlässigt werden können, da die statistische Aussagekraft aufgrund der geringen Stichprobe in Frage gestellt werden muss. Aus diesem Grund werden in den folgenden Kapiteln nur die acht Stadtteile mit den meisten Wohnsitzen berücksichtigt.

Abschließend zur räumlichen Ausdehnung des Wohnungsmarkts soll geprüft werden, welches subjektive Empfinden die Befragten hinsichtlich des Standorts ihrer Wohnung haben. In welchen Stadtteilen empfinden die Studierenden die Wohnlage eher städtisch, welche Wohnlagen werden als peripher empfunden.

Karte 9: Wohnsitze von Studierenden der FH Kaiserslautern nach Stadtgebiet mit Wohnheimbewohnern (ohne Maßstab) N=87



Karte 10: Wohnsitze von Studierenden der FH Kaiserslautern nach Stadtgebiet ohne Wohnheimbewohner (ohne Maßstab) N=67

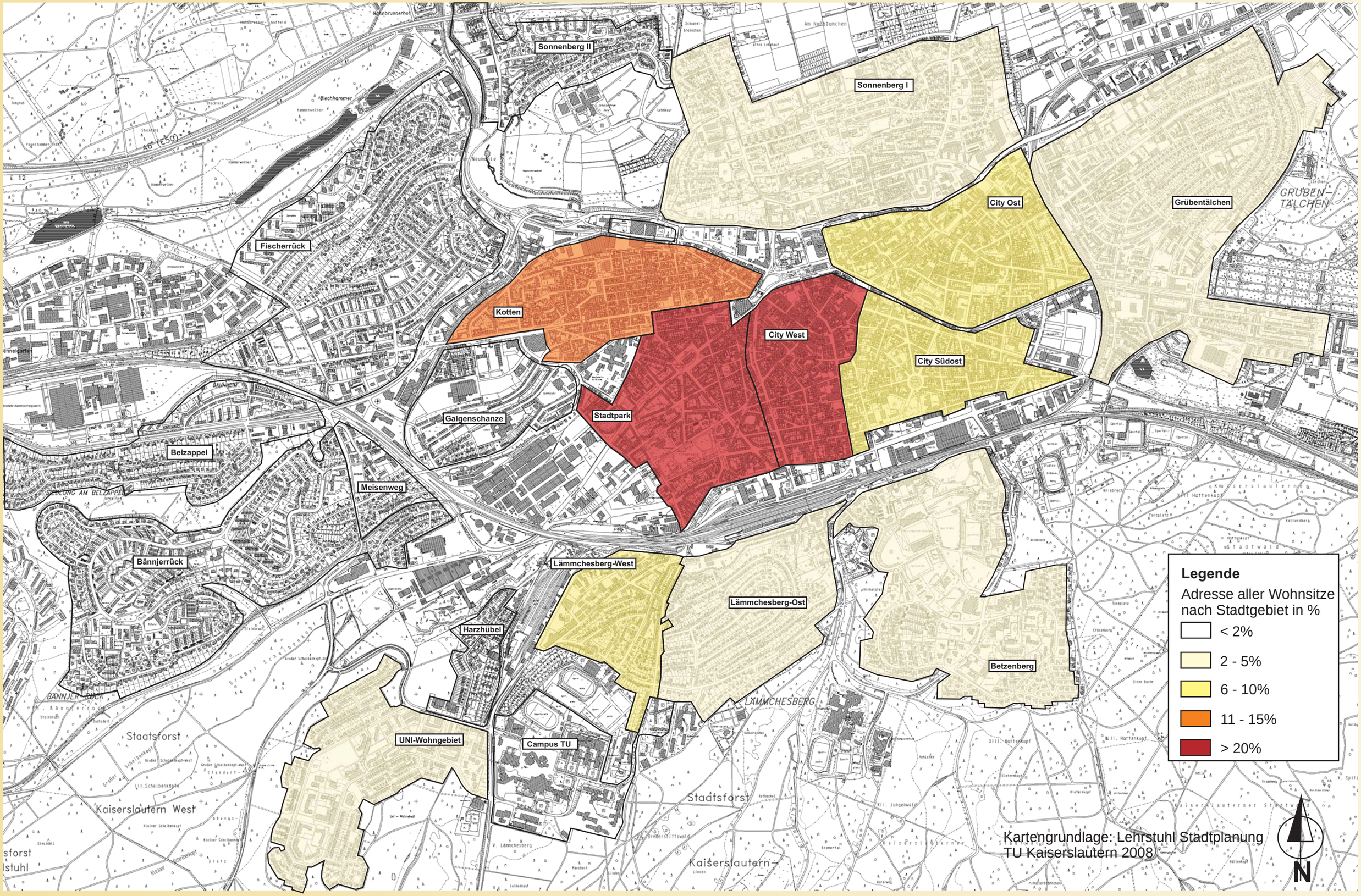
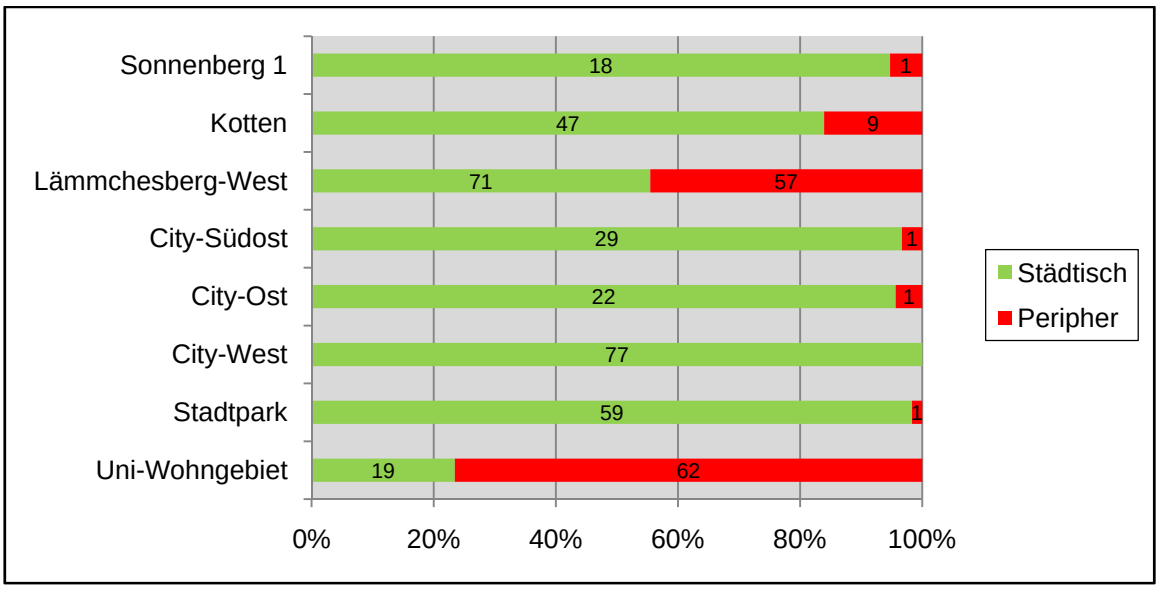


Abbildung 22: Beurteilung der Zentralität des Standorts



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

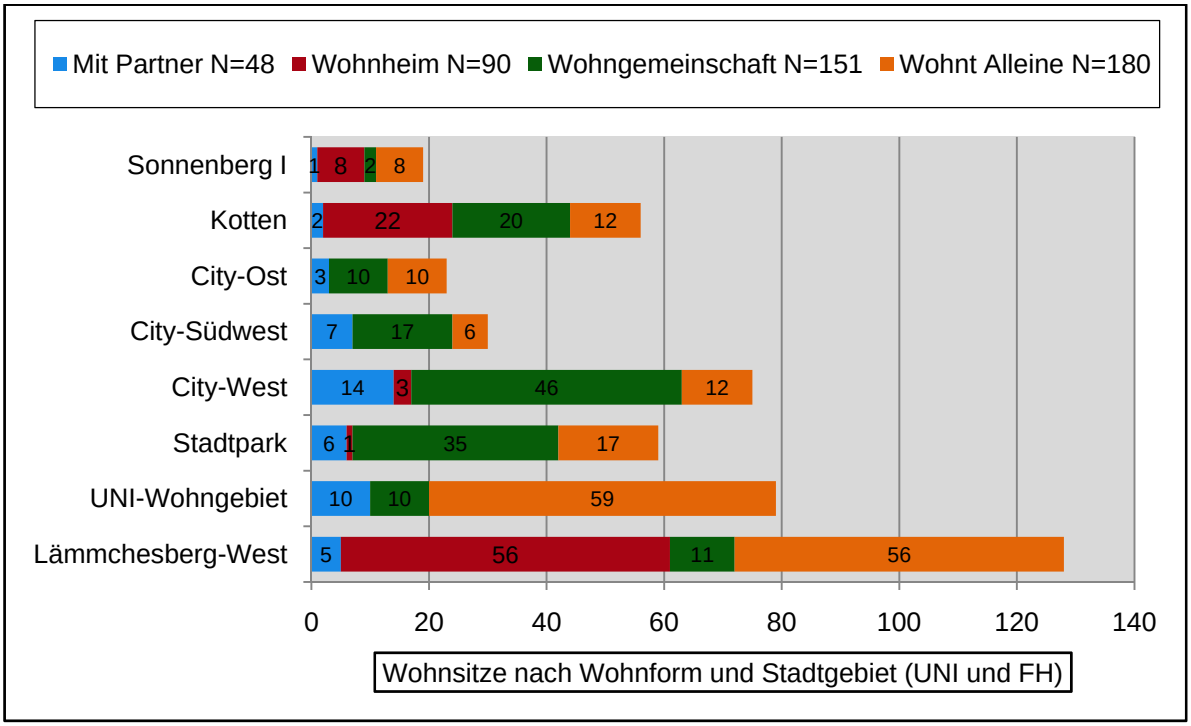
Abbildung 22 zeigt auf, dass die Studierenden ihren Wohnstandort in den Gebieten der City fast ausschließlich als städtisch und zentral empfinden. Dies ist ebenfalls in den Gebieten Stadtpark und Sonnenberg I der Fall. Während bei den Bewohnern des Kottens bereits neun von 56 Befragten ihren Wohnort als peripher und abgelegen empfindet, wird dies im Gebiet Lämmchesberg-West von fast jedem Zweiten wahrgenommen. Die Wohnlage im UNI-Wohngebiet wird vom Großteil der Befragten als abgelegen empfunden.

Es ist festzustellen, dass sich die räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts nur sehr wenig auf Gebiete ausdehnt, die in nicht-städtischen oder dezentralen Lagen sind; Ausnahmen bilden lediglich die beiden stark frequentierten Gebiete, die sehr nah an der Universität gelegen sind und über ein speziell auf Studierende zugeschnittenes Angebot verfügen. In einem weiteren Schritt soll die sektorale Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts in den am meist bewohnten Gebieten analysiert werden.

4.3.4 Sektorale Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts

Die sektorale Ausdehnung des Wohnungsmarkts liefert wichtige Informationen über das studentische Wohnstandortverhalten. Es soll erörtert werden, welche Wohnformen in den meist gefragtesten Stadtteilen vorherrschen und welche Wohnformen in welchen Gebäudetyp dominieren. Außerdem soll untersucht werden, ob sich die finanziellen Möglichkeiten der Studierenden auf den sektoralen Wohnungsmarkt auswirken.

Abbildung 23: Wohnform nach Stadtgebiet



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 23 zeigt, dass die in den Stadtteilen vorherrschenden Wohnformen sehr stark von dem vorhandenen Wohnungsangebot abhängig sind. Während Studentenwohnungen nur in den drei Gebieten mit großen Wohnkomplexen des Studierendenwerks eine Rolle spielen, sind sie in den anderen Stadtteilen unbedeutend.

Es fällt auf, dass vor allem im Uni-Wohngebiet und im Gebiet Lämmchesberg-West eine sehr hohe Konzentration von alleine wohnenden Studierenden vorhanden ist. Dies lässt sich unmittelbar auf das speziell auf Studierende zugeschnittene Wohnungsangebot zurückführen. Die übrigen Stadtteile weisen eine ähnliche Anzahl von alleine Wohnenden auf. Aber auch in allen anderen Gebieten leben einige Studierende alleine, was auf ein großes Angebot an Wohnungen für Einpersonenhaushalte im gesamten Stadtgebiet hindeutet.

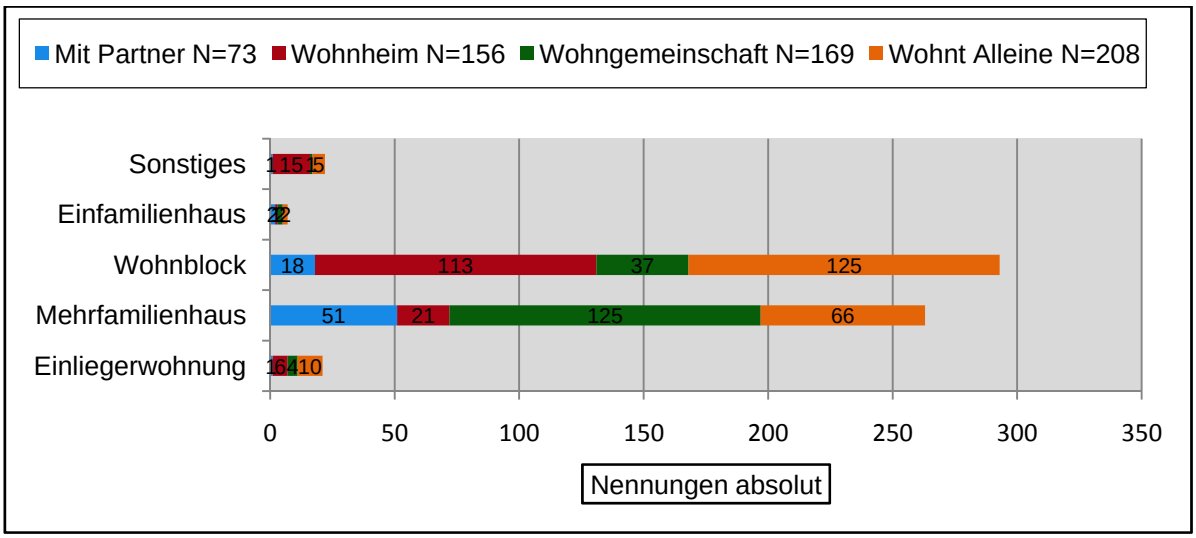
Die Wohnstandorte der in Partnerschaft Lebenden sind relativ konstant in den acht beliebtesten Gebieten verteilt, allerdings fällt auf, dass die Konzentration in Gebieten die weiter von der Universität entfernt liegen eher abnimmt.

Wohngemeinschaften sind vor allem im Bereich der Innenstadt sowie auf dem Kotten angesiedelt. Zu konstatieren ist ebenfalls, dass die Konzentration der Wohngemeinschaften mit zunehmender Entfernung des Stadtgebiets zur Universität an Dichte abnimmt.

Abschließend ist festzuhalten, dass sich die In Partnerschaft Lebenden Studierende überall innerhalb der hoch frequentierten Gebiete gleichmäßig verteilen. Studierende, die alleine leben wählen ihren Wohnstandort vorwiegend in den beiden Stadtteilen in unmittelbarer Universitätsnähe; Wohngemeinschaften sind vor allem

in den innerstädtischen Gebieten zu finden. Wie bereits erwähnt, hängt die Ausdehnung des sektoralen Wohnungsmarkts auf die Stadtteile mit der vorhandenen Baustruktur zusammen. Während vor allem in der Nähe der Universität ein breites Angebot an kleineren Wohnungen und Apartments existiert, befinden sich in der Innenstadt größere Wohnungen, die besser für Wohngemeinschaften und Paare geeignet sind. Aus diesem Grund soll geprüft werden, welche Wohnform verstärkt in welchen Gebäudearten anzutreffen ist.

Abbildung 24: Bewohnte Gebäude nach Wohnform



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

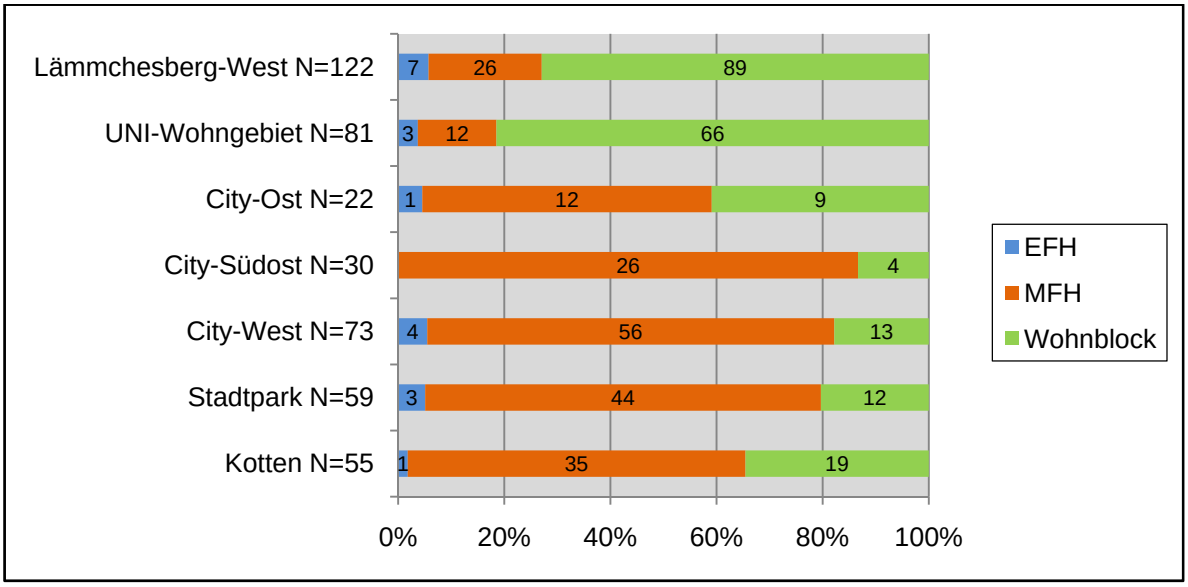
Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Der sektorale Wohnungsmarkt der Studierenden wird von Mietwohnungen in Wohnblöcken oder Mehrfamilienhäusern dominiert. Wohnungen in Einfamilienhäusern, Einliegerwohnungen oder sonstigen Gebäudearten spielen nur eine zu vernachlässigende Rolle.

Die Studentenwohnheime befinden sich mit Ausnahme der kleineren Wohnheime <50 Plätzen in Wohnblocks.[168] Die Wohnungen alleine lebender Studierender befinden sich entweder in Mehrfamilienhäuser oder in Wohnblocks. Dies hängt unmittelbar mit der Lage der Wohnung im Stadtgebiet und der damit einhergehenden Baustruktur sowie dem vorhandenen Angebot zusammen. Es wird deutlich, dass sich das Angebot in Universitätsnähe aus Wohnblocks und in Innenstadtnähe vorwiegend aus Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Wohngemeinschaften sind vor allem in Mehrfamilienhäusern anzutreffen, vereinzelt befinden sie sich aber auch in Wohnblocks. Nachfolgende Abbildung soll einen Zusammenhang zwischen den bewohnten Gebäuden und dem Wohnungsangebot im Stadtgebiet darstellen.

[168] Unter dem Punkt Sonstiges wurde von Wohnheimbewohnern vermehrt das Apartmenthaus als Gebäudeart genannt, welches jedoch in Rahmen der Arbeit zum Wohnblock gerechnet wird.

Abbildung 25: Art der bewohnten Gebäude nach Stadtgebiet



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 31 zeigt auf, dass die räumliche Verteilung der Wohnformen unmittelbar von dem Wohnungsangebot in den jeweiligen Stadtgebieten abhängt. Während die Bewohner von Wohnungen in Einfamilienhäusern relativ gering und gleich häufig im Stadtgebiet verteilt sind, lassen sich für Mehrfamilienhäuser und Wohnblocks klare Konzentrationsgebiete ablesen.

In den Gebieten Lämmchesberg-West und UNI-Wohngebiet dominiert eindeutig der Wohnblock. Besonders im komplett neu geplanten und auf Studierende ausgerichteten UNI-Wohngebiet sind über 80% aller Wohnungen in Wohnblocks. Im Gebiet Lämmchesberg–West sind immerhin noch 70% aller Wohnungen in einem Block angesiedelt.

Die Studierenden, die in den innerstädtischen Gebieten (einschließlich des Kotten und des Stadtparks) leben, wohnen vorwiegend in Mehrfamilienhäusern. Hinzuzufügen ist, dass die Konzentration auf eine bestimmte Gebäudeart in den innerstädtischen Gebieten nicht so markant ist, wie in den Universitätsnahen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der sektorale Wohnungsmarkt mit dessen Ausdehnung sowie der räumliche Wohnungsmarkt ebenfalls, sehr stark vom vorhandenen Wohnungsangebot beeinflusst werden. Wohnheimbewohner haben prinzipiell keine große Entscheidungsfreiheit bezüglich der Wohnform und Lage, d sie vom begrenzten Angebot abhängig sind.

WG-Bewohner, in Partnerschaft sowie alleinlebende Studierende wohnen gleichermaßen in Wohnblocks oder Mehrfamilienhäusern. Wohngemeinschaften befinden sich eher in Mehrfamilienhäusern mit innenstadtnahen lagen, Einpersonenhaushalte eher in Wohnblocks mit universitätsnaher Lage. Somit wird deutlich, dass das bestehende Angebot an Wohnraum mit der dazugehörigen Baustruktur die studentische Wohnstandortwahl erheblich beeinflusst.

4.4 Ökonomische Kenngrößen und Wohnungsausstattung

Mit Hilfe von abgefragten ökonomischen Kenngrößen des Wohnungsmarkts soll analysiert werden, inwiefern das geringe Einkommen der Studierenden die Wohnungswahl beeinflusst. Nachfolgend soll untersucht werden, welche Mietpreise die Studierenden für ihre Wohnungen entrichten sowie die durchschnittlichen Wohnungsgrößen nach Wohnform ermittelt werden. Anschließend soll geprüft werden, ob sich anhand der Lage der Wohnsitze ein Unterschied bei den gezahlten Mietpreisen ausmachen lässt, und wie sich die Ausstattung der Wohnung auf das Mietpreisniveau auswirkt.

4.4.1 Wohnfläche und Mietkosten nach Wohnform

Die durchschnittlich bezahlte Nettokaltmiete liefert wichtige Erkenntnisse über das Wohnstandortverhalten der Studierenden. Anhand der erhobenen Daten sowie den durchschnittlichen Nettokaltmieten des Mietspiegels lassen sich Aussagen über die bevorzugten Preissegmente des Wohnungsmarkts tätigen. Zudem kann festgestellt werden, welche Wohnformen die teuersten bzw. günstigsten Arten des Wohnens darstellen.

Tabelle 9: Mietpreise nach Wohnform

	Zimmer	ø Größe in m²	ø gemeinsch. genutzt im m²	Preis je m² kalt	ø Miet-spiegel	Preis je m² warm	ø Nettokalt-miete	ø Neben-kosten	ø Warm-miete
Mit Partner	2	27,2		5,8	3,79 - 5,15	8,4	157,0	72,2	229,2
	3+	33,5		5,6		7,8	185,9	73,3	259,2
Wohnt Alleine	1	25,9		6,9	6,04	9,5	178,8	67,4	246,2
	2+	46,8		5,9	3,79 - 6,00	8,0	276,4	98,9	375,3
Wohn-gemein-schaft	2	20,6	28,2	9,5		12,8	195,6	68,6	264,2
	3	20,9	28,9	9,0	3,79 - 5,35	12,5	188,0	74,1	262,1
	4	19,6	33,7	8,8		11,9	171,7	61,0	232,7
	5+	19,6	44,6	8,4		11,4	163,9	58,8	222,7

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen sowie Stadtverwaltung Kaiserslautern (Hrsg., 2008): Mietspiegel 2008. Kaiserslautern.

Tabelle 9 zeigt die durchschnittlich zu entrichtenden m²-Preise (Nettokaltmiete und Warmmiete) nach Wohnform sowie den durchschnittlich bezahlten Mietpreis in Kaiserslautern für vergleichbare Wohnungen. Die Nebenkosten und somit die Warmmiete werden vom Mietspiegel nicht erfasst, allerdings sind sie für die Untersuchung wichtig, da den Betriebskosten zukünftig eine immer bedeutendere Rolle zuteil wird.[169]

Studentenwohnheime werden bei der Betrachtung der durchschnittlich bezahlten Mietpreise nicht berücksichtigt, da die Kunden vom Studierendenwerk den vorgeschriebenen Preis bezahlen müssen und am regulären Mietwohnungsmarkt nicht agieren. In Kapitel 3.3.1 wurde jedoch schon deutlich gemacht, dass das Studierendenwerk Kaiserslautern über ein quantitativ und qualitativ sehr gutes Angebot mit vergleichsweise niedrigem Preisniveau verfügt. Anzumerken ist jedoch, dass die Wohnheimbewohner im Vergleich mit allen anderen Wohnformen die höchsten Preise je m² incl. Betriebskosten entrichten. Zur Abmilderung muss erwähnt werden, dass fast alle Wohneinheiten des Studierendenwerks bereits

[169] Gespräch mit Frau Nahlenz, am 13.10.2008.

möbliert sind, und eine Betriebskostennachzahlung aufgrund der festgeschriebenen Warmmiete entfällt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Bewohner einer Wohngemeinschaft die höchsten Preise je Quadratmeter (Nettokaltmiete) bezahlen müssen. Im Vergleich zur Wohngemeinschaft zahlen mit dem Partner lebende Studierende die günstigste Nettokaltmiete, gefolgt von den Alleinlebenden. Auffällig ist, dass die anfallenden Nettokaltmieten sehr stark von der Wohnungsgröße abhängen. Das bereits in Kapitel 3.2.2 beschriebene Mietpreisniveau wird von den Ergebnissen der Erhebung bestätigt. Je kleiner die Wohnung ist, desto höher sind die Kosten für die Nettokaltmiete. Während mit dem Partner lebende Studierende für Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern im Schnitt 0,2€ weniger je m² zahlen, als für Wohnungen mit nur zwei Zimmern. Größere Wohnungen sind also am m²-Preis gemessen günstiger als Kleinere. Wohnen studierende Singles in einer Wohnung mit zwei oder mehr Zimmern entspricht der gezahlte Mietpreis in etwa den Kosten der mit dem Partner Lebenden, nämlich 5,9€/m² zuzüglich Betriebskosten. Apartments, die nach der Definition des Mietspiegels maximal ein Zimmer aufweisen dürfen, kosten bereits 6,9€ je m². Hier bestätigt sich wiederum die Aussage des Mietspiegels, dass Apartments mit einem Zimmer die vergleichsweise Teuerste aller Wohnformen darstellen.

Die gezahlten Mieten bei Wohngemeinschaften müssen differenziert betrachtet werden, da die Preise für einen m² ohne Betriebskosten deutlich höher ausfallen. Bewohner einer Wohngemeinschaft zahlen durchschnittlich zwischen 8,4€ und 9,5€ je m² berechnet für ihr eigenes Zimmer. Allerdings relativiert sich dieser Mietpreis dadurch, dass fast allen WG-Bewohnern noch gemeinschaftlich genutzter Wohnraum wie beispielsweise Wohnzimmer oder Wohnküchen zur Verfügung stehen, der meist deutlich größer ist als das eigene bewohnte Zimmer. Deshalb erfolgt ein abschließender Vergleich erst nach Betrachtung der Gesamtmiete einschließlich der Betriebskosten, da diese im Rahmen der Wohnungswahl ebenfalls eine sehr wichtige Rolle einnehmen.

Grundsätzlich wird deutlich, dass sich der von Studierenden bezahlte Mietpreis eher an der oberen Grenze der Mietspanne orientiert. Alle Wohnungen, die auf dem Mietwohnungsmarkt angemietet wurden, sind im Durchschnitt teurer als die gemittelten Mieten des Mietspiegels. Somit wird klar, dass die Studierenden trotz des geringen finanziellen Budgets keineswegs nur in den günstigen Marktsegmenten Wohnungen mit schlechter Ausstattung mieten, sondern eher überdurchschnittlich hohe Mietpreise bezahlen, was ein weiterer Hinweis auf das gute und günstige Preisniveau des Kaiserslauterer Mietwohnungsmarkt ist.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße ist zu konstatieren, dass Studierende, die in einer Wohngemeinschaft leben die geringste individuell genutzte Wohnfläche zur Verfügung haben. Die Zimmergröße in einer Wohngemeinschaft beträgt ungefähr 20m², allerdings kommt je nach Wohnungsgröße noch einmal mindestens die doppelte Fläche an gemeinschaftlich genutztem Wohnraum hinzu. Wohngemeinschaften mit bis zu drei Zimmern sind im Allgemeinen als am teuersten einzustufen, je mehr Mietparteien in einer Wohngemeinschaft leben, desto günstiger ist die anfallende Miete.

Allein Wohnende verfügen bei Apartments durchschnittlich über 25,9m²; ist eine Wohnung mit mindestens zwei Zimmern gemietet beträgt die durchschnittliche Wohnfläche bereits 46,8m². Deutlich wird ebenfalls, dass eine kleine Wohnung mit mindestens zwei Zimmern verhältnismäßig günstiger ist als ein Apartment mit nur einem Zimmer.

Über die größte individuelle Wohnfläche zum günstigsten Preis verfügen Studierende, die mit dem Partner leben. Abbildung 29 bezieht sich auf die erhobene Pro-Kopf-Wohnfläche, bei mit dem Partner Lebenden muss angemerkt werden, dass die Wohnfläche verdoppelt werden kann, da davon auszugehen ist, dass die Wohnung komplett gemeinschaftlich genutzt wird.

Die Betriebskosten der Wohnungen zeigen ein ähnliches Bild. Allerdings sind hier abhängig von der Zimmeranzahl Unterschiede zu verzeichnen. So zahlen beispielsweise WG-Bewohner (wenn Sie nicht in einer Wohnung mit drei Zimmern leben) weniger Nebenkosten als mit dem Partner lebende Studierende. Am verhältnismäßig teuersten sind die Nebenkosten für Studierende, die alleine leben. Bei Wohngemeinschaften gilt, dass die Betriebskosten für den einzelnen grundsätzlich sinken, je größer die Wohnung ist (mit Ausnahme von Wohnungen mit drei Räumen).

4.4.2 Mietkosten nach Wohnlage

Anhand der durchschnittlich gezahlten Mietpreise soll festgestellt werden, welche bevorzugten Wohnlagen der Studierenden innerhalb der Stadt am teuersten bzw. am günstigsten sind. Aufgrund der geringen Größe der statistischen Stichprobe wurden die mit Partner lebenden Studierenden nicht berücksichtigt. [170] Die Gebiete City-Südost und City-Ost wurden aus demselben Grund zu einem Gebiet zusammengefasst.

Tabelle 10: Nettokaltmieten nach Stadtgebiet

	Wohnform	ø Größe in m²	Preis je m² kalt	ø Nettokalt-miete
Uni-Wohngebiet	Partner	26,20	7,03	184,28
	WG	17,63	13,08	230,62
Lämmchesberg-West	Alleine	25,98	6,98	181,44
	WG	27,20	6,73	183,18
Kotten	Alleine	36,50	5,59	203,91
	WG	18,75	10,57	198,18
Stadtpark	Alleine	29,82	6,98	208,13
	WG	18,54	9,75	180,70
City-West	Alleine	33,67	6,42	216,16
	WG	20,45	8,26	168,83
City-Südost und City-Ost	Alleine	32,38	6,06	196,14
	WG	21,33	8,05	171,64

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

[170] Aufgrund von Unstimmigkeiten bei den Antworten der Befragten konnten einige offensichtlich falsche Werte nicht berücksichtigt werden. Dies führt zu einem bei mit dem Partner lebenden Studierenden zu einer nicht ausreichend fundierten Stichprobe bei einer Betrachtung der Mietpreise nach Stadtteilen. Aus diesem Grund wurden ebenfalls die Gebiete City-Südost und City-Ost zusammengefasst.

Tabelle 10 zeigt die durchschnittlich entrichteten Mietpreise für einen Quadratmeter ohne Nebenkosten nach Wohnform und Stadtteil. Wie bereits vorhergehend erwähnt, zahlen WG-Bewohner einen wesentlich höheren m²-Preis als die alleine lebenden Studierenden. Die absolut höchsten Preise sind im UNI-Wohngebiet zu verzeichnen. Hier zahlen Studierende, die in einer Wohngemeinschaft leben mehr als 13€/m² an Nettokaltmiete. Die Gebiete Kotten und Stadtpark kosten mit 10,57€/m² und 9,75€/m² deutlich weniger als das Uni-Wohngebiet. In den Innenstadtbereichen sinkt die durchschnittlich gezahlte Nettokaltmiete auf 8,26€/m² und 8,05€/m². Am günstigsten sind die Mieten für WG-Bewohner im Gebiet Lämmchesberg-West. Dort müssen lediglich 6,73€ je Quadratmeter kalt bezahlt werden.

Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Nettokaltmieten für WG-Bewohner wird ersichtlich, dass sich hier kein unmittelbarer Zusammenhang der gezahlten Mietpreise und der Lage im Stadtgebiet herleiten lässt. Zwar ist das UNI-Wohngebiet mit Abstand am teuersten, allerdings ist das Gebiet Lämmchesberg-West mit ebenfalls unmittelbarer Nähe zur Universität im Gesamtvergleich am günstigsten. Auffällig ist außerdem, dass die Mietpreise für Wohngemeinschaften auf dem Kotten deutlich höher sind als im Innenstadtgebiet. Dies lässt sich wohl auf die vorhandene Baustruktur zurückführen, da auf dem Kotten weniger große Wohnungen als in der Innenstadt vorhanden sind. Da kleinere Wohnungen grundsätzlich teurer sind, lässt sich der erhöhte Mietpreis erklären. Außerdem bestehen die Wohngemeinschaften auf dem Kotten überwiegend aus drei Parteien, welche bereits im vorangegangenen Kapitel als die teuerste aller Wohngemeinschaften identifiziert wurde.

Bei den Mietpreisen der Alleinlebenden zeigt sich ein anderes Bild. Hier sind Nettokaltmieten auf dem Kotten mit 5,59€/m² am günstigsten. Die teuersten Preise werden im UNI-Wohngebiet mit 7,03€/m² und in den Gebieten Lämmchesberg-West sowie Stadtpark mit jeweils 6,98€/m² bezahlt. Die Preise in der City-West sowie im übrigen Citygebiet sinken mit zunehmender Entfernung von der Universität bis auf 6,06€/m² in den östlichen Bereichen der Innenstadt.

Somit ist deutlich erkennbar, dass die Mietpreise der Alleinlebenden in universitätsnahen Gebieten höher sind als in den Gebieten mit Innenstadtnähe. Außerdem ist das UNI-Wohngebiet bei beiden Wohnformen eindeutig als am teuersten einzustufen. Mit Ausnahme der erwähnten Besonderheiten lässt sich also konstatieren, dass die Mietpreise für kleinere Wohnungen mit zunehmender Nähe zur Universität steigen. Bei größeren Wohnungen, die als Wohngemeinschaft genutzt werden, ist diese Tendenz nicht eindeutig erkennbar.

Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Größe der persönlich genutzten Wohnfläche wird deutlich, dass die Studierenden, die in universitätsnahen Gebieten leben trotz der höheren Nettokaltmieten über weniger Wohnraum verfügen. Dies gilt für beide Wohnformen mit einer Ausnahme: Die Zimmer in Wohngemeinschaften im Gebiet Lämmchesberg-West sind im Vergleich zu anderen Gebieten trotz des günstigsten Mietpreises überdurchschnittlich groß.

Abschließend bleibt zu sagen, dass eindeutig erkennbar ist, dass die von Studierenden nachgefragten Wohnungen teurer werden je näher sie an der

Universität gelegen sind. Gleiches gilt für die individuelle Wohnfläche, die mit zunehmender Entfernung von der Universität zunimmt.

4.4.3 Ausstattung nach Wohnform

Anhand der durchschnittlichen Mietpreise lassen sich Rückschlüsse auf die Ausstattung der Wohnung ziehen. Einhergehend mit der Tatsache, dass Studierende vorwiegend in den oberen Segmenten des sektoralen Wohnungsmarkts Wohnungen mieten, kann gesagt werden, dass die Ausstattung der Wohnung für die Studierenden eine wichtige Rolle spielt. Zwar war die Ausstattung bei der Wohnungswahl insgesamt nicht unter den drei wichtigsten Gründen für die Wahl der Wohnung zu finden, allerdings zeigt die Analyse der Mietpreise, dass die Wohnungsausstattung ein wesentliches Kriterium ist.

Anhand der Ausstattungsklassen der Wohnung im Mietspiegel können einfach ausgestattete Wohnungen für den studentischen Wohnungsmarkt als unbedeutend angesehen werden. Die durchschnittlich gezahlten Mietpreise der Studierenden bewegen sich weit über dem Niveau der Wohnungen mit einfacher Ausstattung. Studierende, die zu den Bevölkerungsgruppen mit dem geringsten Einkommen zählen, mieten keine Wohnung ohne eigenes Bad oder Sammel- bzw. Etagenheizung. Hieraus lässt sich schließen, dass Studierende dies in ihrer Wohnung voraussetzen. Wohnungen mit schlechter Ausstattung sind für die Kundengruppe der Studierenden nicht interessant. Eine günstige Kaltmiete wird zwar von den Studierenden als wichtig empfunden, der günstige Mietpreis soll aber keine Folge von schlechterer Ausstattung der Wohnung sein.

Auch von Seiten der Vermieter wurde bestätigt, dass die Ausstattung der Wohnung für Studierende von großer Bedeutung ist.[171] Durch die konstant steigenden Energiepreise und die damit einhergehenden steigenden Betriebskosten einer Wohnung achten Studierende besonders auf die Ausstattung der Wohnung, insbesondere auf die Heizungsanlage und die Dämmung.[172]

Bei der Beurteilung der Ausstattung der Wohnung muss sicherlich die vorangehende Wahl der Wohnform mit einbezogen werden. Da die wichtigsten Gründe für die Wahl der Wohnform das Preis/Leistungsverhältnis sowie die Kosten sind, ist bei den Motiven der Studierenden sicher auch die Ausstattung der Wohnform mit eingeflossen. Zu erwähnen sind besonders die Studierenden, die in ein Wohnheim ziehen. Zwar wurde bei der Frage nach der Ausstattung der Wohnung nur nach der technischen Ausrüstung und nicht nach einer vorhandenen Möblierung gefragt, allerdings kann gesagt werden, dass Wohnheimbewohner sicherlich auch aufgrund der vorhandenen Möblierung die Ausstattung als wesentlichen Grund für die Wohnung sehen. Einhergehend mit der gängigen Betriebskostenregelung des Studierendenwerks, nämlich einer „Betriebskostenflatrate“, kann vermutet werden, dass sich Studierende, die sich für einen Wohnheimplatz entscheiden, weniger Gedanken über die Heizungsanlage oder die Dämmung einer Wohnung machen, sondern eher die „günstigen“ Nebenkosten sowie die vorhandene Möblierung den Ausschlag für das Wohnheim geben.

---

[171] Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008, Gespräch mit Frau Krämer, am 14.10.2008.

[172] Gespräch mit Frau Nahlenz, am 17.10.2008.

Ähnliches kann für die Bewohner einer Wohngemeinschaft festgehalten werden. In der Regel müssen Studierende, die sich für ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft entscheiden weniger finanzielle Mittel bei der Ausstattung ihrer Wohnung aufwenden, da in den meisten Wohngemeinschaften bereits viele Ausstattungsgegenstände wie beispielsweise Küchenzubehör vorhanden sind, die sich Bewohner von anderen Wohnformen anschaffen müssen.

Abschließend ist zu sagen, dass die Ausstattung der Wohnung von den Studierenden bewusst oder unbewusst als wichtig angesehen wird. Anhand der Mietpreise wird deutlich, dass Studierende keine Wohnungen mit schlechter Ausstattung beziehen, obwohl andere Kriterien der Wohnung als wichtiger eingestuft wurden. Es kann festgehalten werden, dass fast alle Studierenden keine Wohnung ohne Zentral- oder Etagenheizung und keine Wohnung ohne eigenes Bad beziehen würden. Eine angemessene Ausstattung der Wohnung wird vorausgesetzt.

4.5 Wohnungswechsel

Anhand des Umzugsverhaltens kann analysiert werden, welche Gründe die Studierenden dazu bewegt haben, ihre Wohnung zu verlassen. Hier ist insbesondere zu prüfen, ob bestimmte Wohnformen besonders auffällige Gründe aufweisen, die für einen Wohnungswechsel ausschlaggebend sind, um eventuelle Schwächen des Wohnungsmarkts zu erkennen. Außerdem sollen die wesentlichen Umzugsgründe auch nach sozio-demographischen Gesichtspunkten unterschieden werden, um eventuelle Präferenzen der Studierenden herausarbeiten zu können. Abschließend soll untersucht werden, ob sich Trends bei den neuen Wohnlagen der Studierenden erkennen lassen.

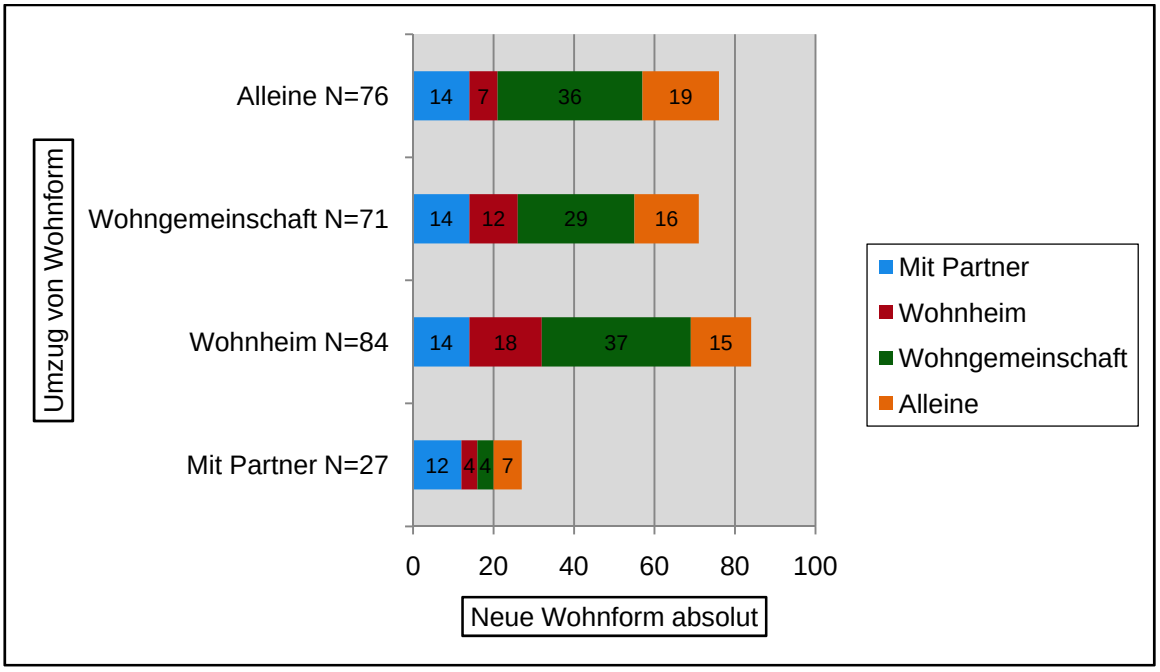
Insgesamt sind mehr als 40% aller Studierenden bereits innerhalb Kaiserslauterns umgezogen. Bei der Betrachtung der Angaben von Wohnungswechslern wurde deutlich, dass die Anzahl der besichtigten Wohnungen mit der Anzahl der Umzüge steigt. (Vgl. Abb. 26). Während Studierende, die nur ein mal eine neue Wohnung bezogen haben im Durchschnitt ca. 3,8 Wohnungen besichtigt haben, sind es bei Studierenden mit zwei oder mehr Umzügen mindestens 5 besichtigte Wohnungen. Dies zeigt auf, dass die Studierenden bei einem bevorstehenden Wohnungswechsel wählerischer werden.

Zu erwähnen ist ebenfalls, dass Studierende mit zunehmendem Alter eine höhere Anzahl an Umzügen aufweisen. Gründe hierfür sind unter anderem in der sich wandelnden persönlichen Situation der Studierenden zu suchen. Je älter die Befragten sind, desto eher kommt eine gemeinsame Wohnung mit dem Partner in Frage. Studierende, die im Studentenwohnheim leben, können aufgrund der befristeten Mietverträge in höherem Alter öfter durch Auslaufen des Mietvertrags zu einem Wohnungswechsel gezwungen werden, wenn das Studierendenwerk keine Ausnahme zulässt.

Es ist zunächst zu prüfen, welche Wohnformen bei Umzügen am meisten betroffen sind und welche Wohnformen an häufigsten nach einem Umzug genutzt werden.

4.5.1 Wohnungswechsel nach Wohnform

Abbildung 26: Wohnungswechsel nach Wohnform



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Anhand der absoluten Häufigkeit der Umzüge nach Wohnform ist nicht erkennbar, dass eine bestimmte Wohnform besonders von Umzügen betroffen ist. Am meisten Umzüge haben Studentenwohnheime zu verzeichnen, dies ist aber durch die befristeten Mietverträge zu erklären.

Allerdings ist ein Trend erkennbar, dass vor allem die Wohngemeinschaft eine nach dem Umzug besonders gerne genutzte Wohnform ist. Fast jeder zweite Studierende, der ein Wohnheim verlässt, zieht in eine Wohngemeinschaft. Dies ist naheliegend, da sich die Wohnheimbewohner unter anderem wegen des sozialen Umfelds sowie der Nähe zu Kommilitonen für diese Wohnform entschieden haben, und die Wohngemeinschaft diesen Ansprüchen am ehesten gerecht wird. Gleiches gilt für Studierende, die alleine gelebt haben. Auch hier zieht fast jeder zweite Befragte in eine Wohngemeinschaft ein. Nur ca. jeder dritte Bewohner, der eine Wohngemeinschaft verlässt, zieht wieder in eine WG. Allerdings wird dennoch deutlich, dass die Wohngemeinschaft fast doppelt so viele Einzüge als alle anderen Wohnformen zu verzeichnen hat.

Lediglich die Studierenden, die mit dem Partner zusammen gelebt haben, ziehen nicht vermehrt in Wohngemeinschaften ein. Bei dieser Wohnform zieht fast die Hälfte der Befragten wieder mit dem Partner zusammen. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die mit dem Partner lebenden Studierenden nicht aufgrund von Unzufriedenheit mit der Wohnform die Wohnung wechseln, sondern sich lediglich mit dem Partner eine neue Wohnung suchen.

Bei allen anderen Wohnformen wird deutlich, dass bei mehr als 75% aller Befragten mit dem Wechsel der Wohnung auch ein Wechsel der Wohnform einhergeht, was auf Unzufriedenheit mit der bisherigen Wohnform hinweist.

4.5.2 Umzugsgründe

Abbildung 27: Gründe für Wohnungswechsel nach Wohnform (Mehrfachnennungen möglich)

	Mit Partner N=23	WG N=67	Wohnt alleine N=72	Wohnheim N=81
Kündigung				
Kleinere Wohnung				
Mieterhöhung				
Mietvertrag ausgelaufen				
Sonstiges				
Besserer Grundriss				
Besserer baulicher Zustand				
Bessere Ausstattung				
Unzufrieden mit Wohnform				
Preisgünstigere Wohnung				
Unzufrieden mit Wohnumfeld				
Besserer Standort				
Größere Wohnung				
Persönliche Gründe				

Anzahl Nennungen:	0 - 10%	11 - 20%	21 - 30%	31 - 40%	41 - 50%	51 - 60%	> 80%

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Betrachtet man die Gründe für einen Umzug wird jedoch deutlich, dass die Unzufriedenheit mit der Wohnform nicht zu den allerwichtigsten Umzugsgründen gehört. Hieraus ergibt sich, dass der Wechsel der Wohnform durch andere Umzugsgründe herbeigeführt wird.

Die wesentlichen Umzugsgründe der Studierenden, nach der Wohnform betrachtet, unterscheiden sich wie die Gründe für die Wahl der Wohnung deutlich. Von Studierenden, die in Partnerschaft Lebenden, gaben über 80% an, ihre Wohnung unter anderem aufgrund von persönlichen Motiven gewechselt zu haben. Außerdem sind die beiden Qualitätskriterien, die von den Vermietern am schwersten beeinflussbar sind (Größe und Lage), die wesentliche Gründe, die zu einem Umzug geführt haben. Eine weitere Auffälligkeit der Umzugsgründe von in Partnerschaft Lebenden ist die geringe Nennung der Unzufriedenheit mit der Wohnform, die bei allen anderen Wohnformen eine größere Umzugsmotivation darstellt.

Wie auch bei der Wahl der Wohnung sind zwischen den Bewohnern einer WG und den Alleinlebenden die geringsten Unterschiede festzustellen. Auch für diese beiden Wohnformen sind persönliche Gründe der am meisten genannte Grund für einen Wohnungswechsel, wobei WG-Bewohner dies noch deutlicher betont haben. Eine größere Wohnung sowie ein besserer Standort sind auch hier als wesentliche Motivationsgründe zu sehen. Deutlich wird auch, dass mindestens jeder dritte Befragte Unzufrieden mit der derzeitigen Wohnform ist, und unter anderem deshalb umgezogen ist.

Bei der Betrachtung der Wohnheimbewohner wird deutlich, dass die privaten Gründe als wichtigster Umzugsgrund von der Größe der Wohnung übertroffen werden. Während persönliche Gründe jeden dritten Wohnheimbewohner zu einem Auszug bewogen haben, ist mindestens jeder Zweite ausgezogen, um eine größere Wohnung zur Verfügung zu haben. An dieser Stelle wird deutlich, dass einige Wohnheimbewohner, denen die Größe bei der Wahl der Wohnung eher nicht sehr

wichtig war, ihre Wohnwünsche mit der Zeit gewandelt haben. Während bei der Wahl der ersten Wohnung der günstige Preis auf Kosten der Wohnungsgröße ausschlaggebend war, wechselt mehr als jeder zweite seine Wohnung, weil ihm das Wohnheimzimmer zu klein ist. Außerdem wurde ein besserer Standort der neuen Wohnung von fast jedem zweiten Wohnheimbewohner als Umzugsgrund genannt. Bei der genauen Prüfung dieser Stichprobe wurde deutlich, dass sich ehemalige Wohnheimbewohner eher in Richtung Innenstadt bewegen.

Anhand einer Betrachtung des Umzugsverhaltens soll analysiert werden, ob sich die Gründe für den Umzug anhand des Geschlechts und des Alters unterscheiden lassen, um im Hinblick auf die Handlungsempfehlungen ein noch detaillierteres Bild zu erhalten. Hierzu ist es jedoch ausreichend, die für alle Studierenden wesentlichen Umzugsgründe genauer zu beleuchten. So werden beispielsweise Mieterhöhungen nicht weiter berücksichtigt, da sie kein häufig genannter Umzugsgrund sind.

Abbildung 28: Gründe für Wohnungswechsel nach Alter und Geschlecht

	männlich N=162	weiblich N=89	bis 23 N=109	23 und älter N=142
Besserer Grundriss				
Besserer baulicher Zustand				
Preisgünstigere Wohnung				
Unzufrieden mit Wohnform				
Bessere Ausstattung				
Unzufrieden mit Wohnumfeld				
Besserer Standort				
Persönliche Gründe				
Größere Wohnung				

Anzahl Nennungen:	0 - 10%	11 - 20%	21 - 30%	31 - 40%	41 - 50%	51 - 60%

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Bei den wichtigsten Umzugsgründen nach Alter und Geschlecht lassen sich keine so deutlichen Unterschiede wie bei den Wohnformen erkennen. Auffällig ist lediglich, dass weibliche Wohnungswechsler im Vergleich zu Männlichen weit häufiger persönliche Gründe für einen Wohnungswechsel angegeben haben. Die Ausstattung der neuen Wohnung war für die wenigsten weiblichen Wohnungssucher ein Entscheidungsgrund.

Bei der Betrachtung der Umzugsgründe nach dem Alter wurden die Studierenden in zwei Altersklassen eingeteilt, da die Stichprobe für eine weitere Differenzierung nicht repräsentativ genug ist. Anhand des Alters der Befragten lassen sich zudem kaum nennenswerte Unterschiede feststellen, die Häufigkeit der Nennungen variiert nur minimal.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass sich die Gründe für einen Wohnungswechsel vor allem bei der Betrachtung der unterschiedlichen Wohnformen markant unterscheiden. Anhand von sozio-demographischen Merkmalen kann keine eindeutige Varianz erkannt werden. Die wesentlichen Gründe für einen

Wohnungswechsel sind persönliche Gründe, ein besserer Standort, eine größere Wohnung sowie die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Die Tatsache, dass eine preisgünstigere Wohnung in nur wenigen Fällen zu einem Umzug veranlasst hat macht deutlich, dass Studierende in Kaiserslautern im Vergleich zu anderen Universitätsstädten keine Wohnungen mieten müssen, die über ihrem finanziellen Budget liegen, damit sie überhaupt eine Wohnung in der Hochschulstadt besitzen.

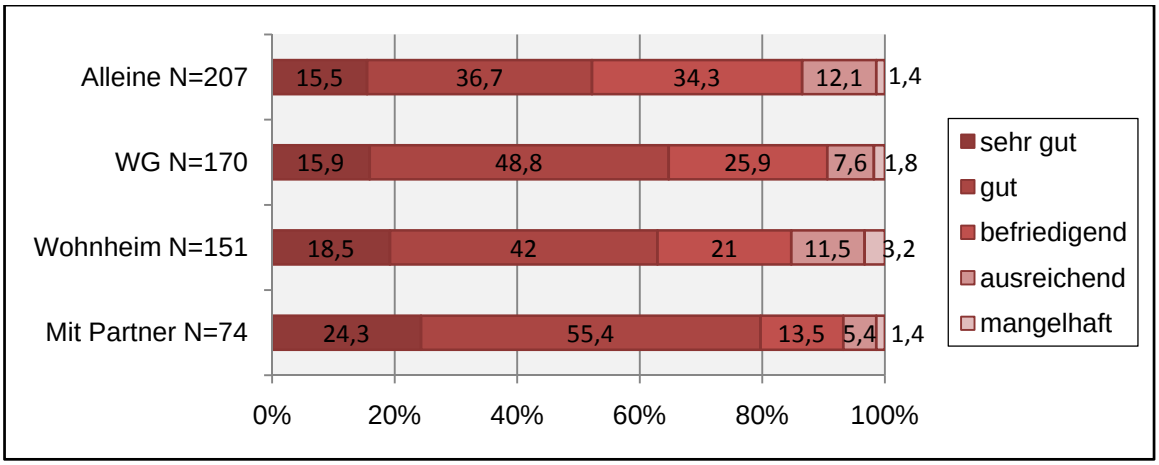
4.6 Beurteilung des Wohnungsmarkts und Wohnzufriedenheit

Nach der Analyse des räumlichen und sektoralen studentischen Wohnungsmarkts in Kaiserslautern sowie der Analyse der wesentlichen Umzugsgründe soll in einem weiteren Schritt die Wohnzufriedenheit der Studierenden ermittelt werden, um Problemfelder aufzudecken und geeignete Handlungsstrategien zu entwickeln.

4.6.1 Wohnzufriedenheit nach Wohnform

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel herausgestellt wurde, lassen sich die Gründe für die Wohnungswahl sowie die Umzugsgründe am deutlichsten anhand der Wohnform differenzieren. Deshalb soll die Zufriedenheit mit der Ausstattung der Wohnung ebenfalls für die vier gängigsten Wohnformen dargelegt werden.

Abbildung 29: Zufriedenheit mit der Ausstattung der Wohnung



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

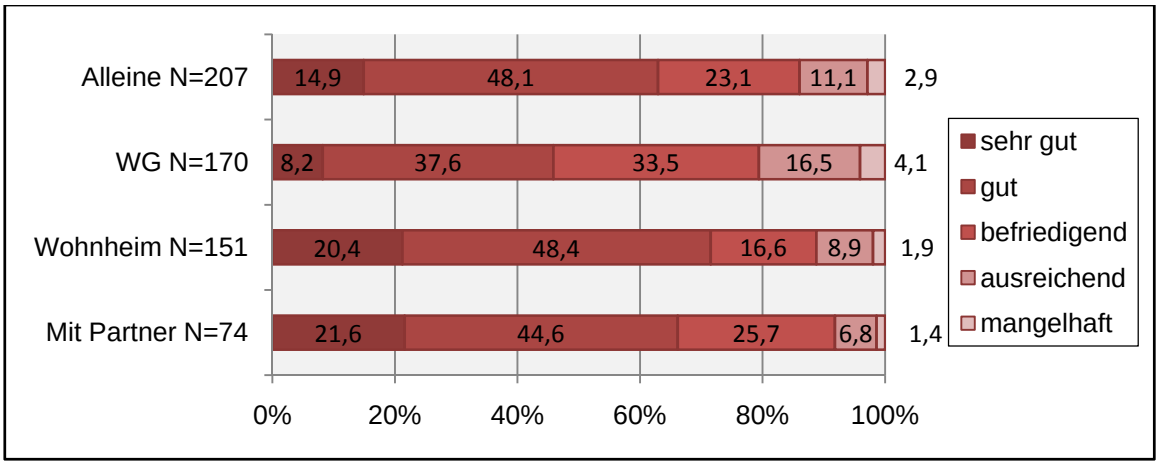
Die Zufriedenheit mit der Ausstattung der Wohnung ist bei allen Wohnformen grundsätzlich sehr hoch. Während bei Wohngemeinschaften und den in Partnerschaft Lebenden mehr als 90% aller Befragten ihre Ausstattung befriedigend und besser finden, sind es bei Wohnheimbewohnern und Alleinlebenden mehr als 85%. Dies zeigt eindeutig, dass Studierende in Kaiserslautern vorwiegend Wohnungen mit mittlerer bis hin zu guter Ausstattung mieten. Die Kunden des Studierendenwerks sind mit ihrer Ausstattung fast genau so zufrieden, wie die Kunden am freien Mietwohnungsmarkt.

Am zufriedensten mit ihrer Ausstattung sind die mit dem Partner Lebenden. Knapp 70% dieser Wohnform bewertet die Ausstattung mit sehr gut oder gut. Von den WG-Bewohner und WH-Bewohnern bewerten 60% oder mehr die Ausstattung mit gut oder sehr gut, während es bei den Alleinlebenden nur noch gut jeder Zweite ist. Bei den Kriterien zur Wahl der Wohnung wurde bereits deutlich, dass die Ausstattung

für die alleine Wohnenden im Vergleich zu den anderen Wohnformen am unwichtigsten war. Gleich wichtig war die Ausstattung der Wohnung für WG-Bewohner und in Partnerschaft Lebende, allerdings scheinen letztere mehr wert auf die Ausstattung ihrer Wohnung zu legen, da die Zufriedenheit höher ist.

Weit weniger wichtig als die Ausstattung ist der bauliche Zustand der Wohnung. Ich Rahmen der Untersuchung sollte ebenfalls die Zufriedenheit mit dem baulichen Zustand der Wohnung untersucht werden, um einerseits Rückschlüsse auf das qualitative Wohnungsangebot ziehen zu können, und andererseits wichtige Informationen für die Anbieter zu gewinnen, welche Wünsche seitens der Studierenden bestehen.

Abbildung 30: Zufriedenheit mit dem baulichen Zustand der Wohnung



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

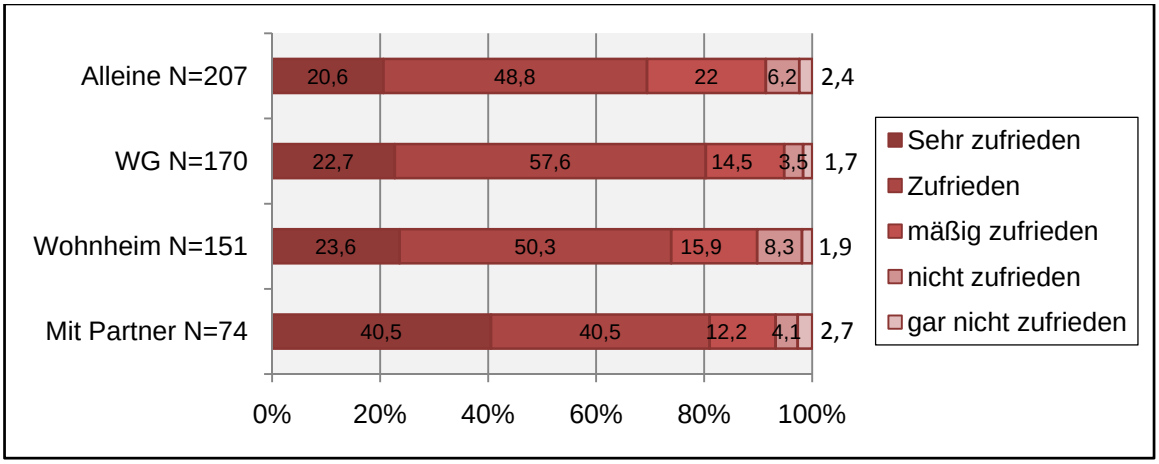
Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Die allgemeine Zufriedenheit mit dem baulichen Zustand der Wohnung ist weniger groß als die Zufriedenheit mit der Ausstattung der Wohnung. Allerdings kann die Zufriedenheit mit dem baulichen Zustand ebenfalls als sehr gut angesehen werden. Weit über 90% der mit dem Partner lebende Studierende bewerten den baulichen Zustand ihrer Wohnung mit mindestens befriedigend. Bei den WH-Bewohnern wird ein Wert von fast 90% erreicht. Bei den Alleinlebenden bewerten nur 14% die bauliche Ausstattung mit nur ausreichend oder mangelhaft, bei den WG-Bewohnern sind es 20,6%.

Am Wichtigsten wurde der bauliche Zustand von Alleinlebenden und in Partnerschaft Befindlichen eingestuft, zwischen 31% und 40% wählten aufgrund des baulichen Zustands die bewohnte Wohnung. Bei den WH-Bewohnern waren es unter 30%, bei den WG-Bewohnern weniger als 20%. Die hohe Zufriedenheit der Studierenden macht deutlich, dass sich trotz der nicht sehr hohen Wichtigkeit dieses Qualitätskriteriums die meisten Wohnungen in einem guten baulichen Zustand befinden. Diese Tatsache liefert einerseits Hinweise darauf, dass der bauliche Zustand der angebotenen Wohnungen größtenteils als gut zu bezeichnen ist, andererseits lässt sich aber auch argumentieren, dass Studierende aufgrund des quantitativ guten Angebots nicht auf Wohnungen im schlechtem baulichen Zustand zurückgreifen müssen.

Die vom Vermieter am stärksten beeinflussbaren Qualitätskriterien der Wohnung wurden von den Studierenden als überwiegend gut und zufriedenstellend bewertet. Die Betrachtung der Zufriedenheit mit der allgemeinen Wohnsituation soll zeigen, ob dies auch auf sozio-kulturelle Belange zutrifft.

Abbildung 31: Zufriedenheit mit der allgemeinen Wohnsituation



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

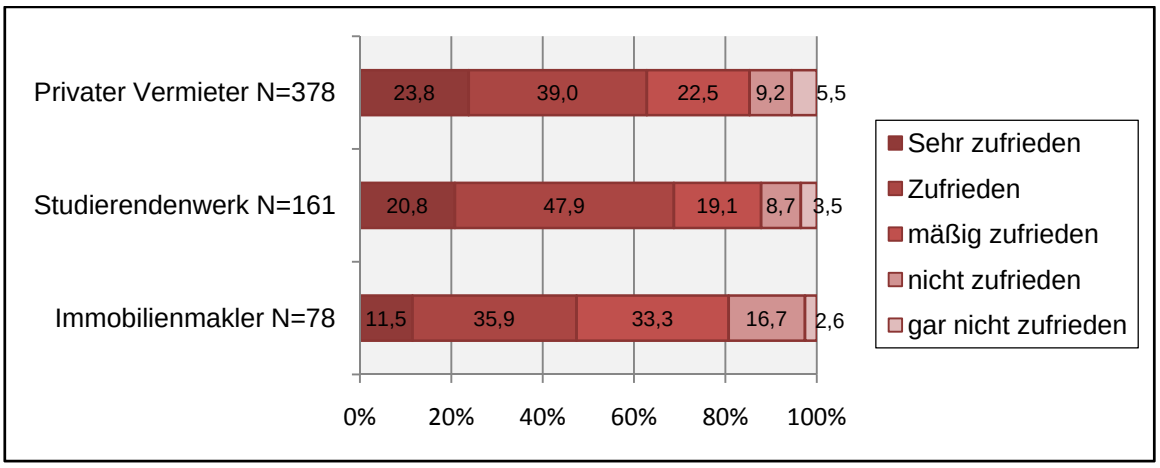
Abbildung 31 bestätigt den bereits während der Arbeit gewonnen Eindruck, dass die Studierenden in Kaiserslautern mit ihrer allgemeinen Wohnsituation sehr zufrieden sind. Mehr als 75% aller Befragten nach Wohnform sind entweder sehr zufrieden oder zufrieden, bei den Alleinlebenden ist dies ein etwas geringerer Wert von knapp 70%. Wie auch bei den vorangegangenen Punkten zum Thema Wohnzufriedenheit ist bei den in Partnerschaft Lebenden die größte Zufriedenheit festzustellen. Fast jeder zweite Nutzer dieser Wohnform ist sehr zufrieden, 81% aller Befragten sind mit ihrer derzeitigen Wohnsituation sehr zufrieden oder zufrieden. Gleiches gilt für WG-Bewohner, mehr als 80% sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden.

Bei keiner Wohnform ist eine außerordentliche Unzufriedenheit festzustellen. Lediglich jeder dritte Studierende, der alleine wohnt, ist mit seiner derzeitigen Wohnsituation mäßig zufrieden, nicht zufrieden oder gar nicht zufrieden.

Die große Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation deutet darauf hin, dass die Studierenden in Kaiserslautern ihre vorhandenen Wohnwünsche aufgrund verschiedener Gegebenheiten realisiert haben. Das Angebot des hiesigen Wohnungsmarkts sowie das zugehörige Preisniveau und Wohnungsangebot des Studierendenwerks bieten erhebliche Möglichkeiten zur Umsetzung der vorhandenen Wohn- und Wohnungswünsche.

Ein weiterer Aspekt der Wohnzufriedenheit ist die Beurteilung durch die Betreuung des Vermieters. Da sich der Wohnungsmarkt von einem Käufermarkt zu einem Verkäufermarkt entwickelt, und sich diese Tendenz noch weiter verstärkt, wird eine angemessene Kundenbetreuung für Vermieter in Zukunft noch wichtiger werden.

Abbildung 32: Zufriedenheit mit der Betreuung durch den Vermieter



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Aus der vorangegangenen Abbildung wird ersichtlich, dass alle Wohnformen mit der Betreuung des Vermieters zufrieden sind. Allerdings kann hier im Vergleich zur allgemeinen Wohnsituation angemerkt werden, dass die Zufriedenheit zwar immer noch hoch ist aber im Bereich der Betreuung durch die Vermieter noch Potential vorhanden ist. Nahezu 20% der Befragten sind mit der Betreuung durch einen Immobilienmakler nicht oder gar nicht zufrieden. Bei privaten Vermietern sind dies lediglich 14,7% beim Studierendenwerk nur noch 11,2%.

Die Tatsache, dass die Studierenden mit ihrer Betreuung seitens des Vermieters grundsätzlich zufrieden sind bestätigt die Aussagen der Experten, dass Studierende eine angenehme Kundengruppe am Wohnungsmarkt sind.[173]. Zusätzlich seien die Studierenden wirtschaftlich meist besser gestellt als andere Kundengruppen. Aufgrund eines bestimmten Ziels, dass während des Studiums verfolgt wird sowie der Reife der Studierenden, sind sie oft zuverlässiger als Wohnungssucher aus anderen Kundengruppen gleichen Alters.[174]

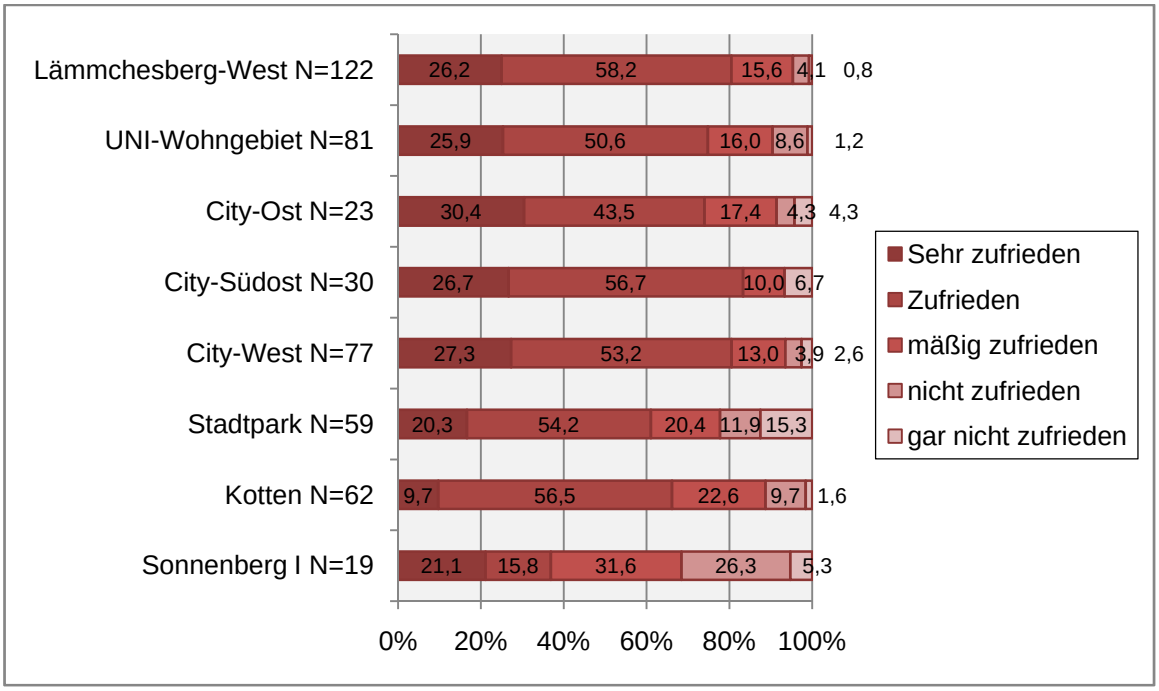
4.6.2 Wohnzufriedenheit nach Stadtgebiet

Als letzter Indikator zur Untersuchung der Wohnzufriedenheit dient die geographische Lage. Wie bereits erläutert wurde, verteilt sich der studentische Wohnungsmarkt nicht über das gesamte Stadtgebiet, sondern ist in bestimmten Stadtteilen konzentriert (vgl. Kapitel 4.3.3). Deshalb soll die Wohnzufriedenheit nach Stadtteilen aufgezeigt werden.

[173] Gespräch mit Frau Zinsmeister-Oehler, am 03.11.2008, Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008.

[174] Gespräch mit Herrn Farruggia, am 24.10.2008

Abbildung 33: Wohnzufriedenheit nach Stadtteilen



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

In den von Studenten am meist bewohnten Stadtteilen sind über 50% mit ihrer derzeitigen Wohnsituation zumindest mäßig zufrieden. Lediglich im Stadtteil Sonnenberg I sind die Studierenden weniger als 50% zufrieden oder sehr zufrieden. Anzumerken ist allerdings, dass nur 19 Antworten aus diesem Gebiet eine sehr geringe Menge darstellen, so dass die Repräsentativität an dieser Stelle in Frage gestellt werden muss. Die Datensätze aus den Stadtteilen City-Ost und City-Südost, sind ebenfalls sehr dünn, allerdings können sie aufgrund der räumlichen Nähe der Gebiete zusammengefasst werden.

In allen anderen Stadtteilen sind mindestens 60% aller Studierenden mit ihrer derzeitigen Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden. Der Wert steigt in Gebieten wie dem Lämmchesberg-West sogar auf 84,4% an. Der Kotten sowie der Stadtpark könnten aufgrund einer höheren Anzahl an nicht Zufriedenen oder nur mäßig Zufriedenen am ehesten als „Problemgebiete“ eingestuft werden.

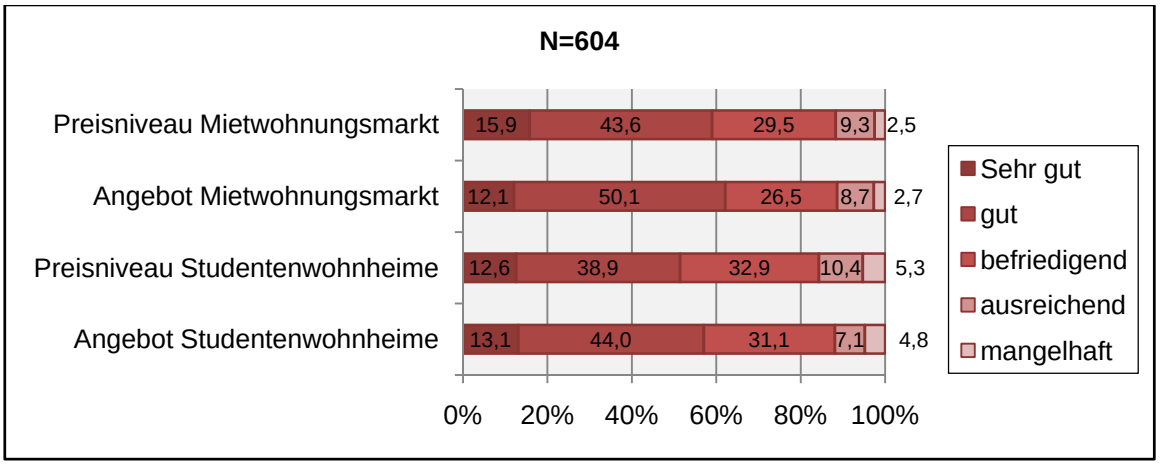
Bei der Analyse der Wohnzufriedenheit nach räumlichen Gesichtspunkten wurde deutlich, dass keine prägnanten Missstände in einem Stadtteil festzustellen sind. Dies war anhand der allgemein als gut bewerteten Wohnsituation abzusehen. Interessanter wäre an dieser Stelle die Frage, welche Voraussetzungen bestehen müssen, damit Studierende auch in weniger frequentierten Stadtteilen Wohnungen mieten.

4.6.3 Beurteilung des Wohnungsmarkts im Allgemeinen

Abschließend soll in diesem Kapitel herausgearbeitet werden, wie die Kundengruppe der Studierenden den Wohnungsmarkt in Kaiserslautern sowie das Wohnungsangebot des Studierendenwerks einschätzen. Interessant ist außerdem,

wie die Studierenden das Preisniveau am hiesigen Wohnungsmarkt und das des Studierendenwerks einschätzen.

Abbildung 34: Beurteilung des Wohnungsmarkts in Kaiserslautern



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Angesichts der hohen Wohnzufriedenheit ist es nicht verwunderlich, dass das Wohnungsangebot sowie das Preisniveau als gut eingestuft werden. Über 80% aller Befragten bewerten das Angebot an studentischem Wohnraum einschließlich der Studentenwohnheime mit mindestens befriedigend. Das Wohnungsangebot am Mietwohnungsmarkt wird von über 60% für gut oder sehr gut befunden; das Angebot an Wohnheimen wird von über 50% der Befragten mit gut oder sehr gut bewertet. Lediglich 11,9% bewerten das Wohnungsangebot des Studierendenwerks mit ausreichend oder mangelhaft; 11,4% sind mit dem Angebot an Mietwohnungen nicht zufrieden.

Ähnliches gilt für die Bewertung des Preisniveaus. Weit über 80% bewerten das Preisniveau des Mietwohnungsmarkts sowie der Studentenwohnheime mit befriedigend oder besser. Nur weit weniger als jeder Fünfte ist mit dem Angebot an studentischem Wohnraum nicht zufrieden.

Anhand der Beurteilung der Studierenden kann schlussgefolgert werden, dass das Angebot sowie das Preisniveau des örtlichen Wohnungsmarkts einschließlich der Studentenwohnheime mehr als befriedigend ist, und die Studierenden mit ihrer Wohnsituation und den Qualitätskriterien ihrer Wohnung in hohem Maße zufrieden sind.

4.7 Vergleich der tatsächlichen Wohnsituation mit Wohnwünschen

In einem letzten Schritt bei der Analyse des studentischen Wohnstandortverhaltens und des studentischen Wohnungsmarkts soll überprüft werden, inwiefern die tatsächliche Wohnsituation mit den Wohnwünschen der Studierenden übereinstimmt. Im Hinblick auf die zu erstellenden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen, die zur Verbesserung der studentischen Wohnsituation beitragen sollen, ist es wichtig die genauen Wohnwünsche der Studierenden zu kennen. Aus diesem Grund sollten die Studierenden die verschiedenen Faktoren, die für die Wahl der Wohnung ausschlaggebend waren im Fragebogen bewerten. Hierbei wurde nicht nach einer konkreten Wohnung gefragt, die Studierenden sollten

vielmehr die Eigenschaft ihrer „Wunschwohnung“ in Kaiserslautern der Wichtigkeit nach bewerten.

Abbildung 35: Gründe für die Wahl der Wohnung im Vergleich mit der Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung N=608

	Wahl der Wohnung	sehr wichtig	wichtig	bedingt wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Preis der Wohnung						
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten						
Nähe zur Hochschule						
Größe der Wohnung						
Nähe zur Innenstadt						
Baulicher Zustand der Wohnung						
Ausstattung der Wohnung						
Nähe zu Kommilitonen						
Grundriss der Wohnung						
Nähe zu Freizeiteinrichtungen						

Anzahl Nennungen:	0 - 10%	11 - 20%	21 - 30%	31 - 40%	41 - 50%	51 - 60%

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 35 zeigt zum einen, welche Gründe für die Wahl der derzeitigen Wohnung ausschlaggebend waren, und zum anderen die Wichtigkeit der Eigenschaften für eine potentielle Wohnung. Anhand der Darstellung soll herausgearbeitet werden, inwiefern sich die aktuelle Wohnsituation aller Studierenden von der gewünschten, optimalen Wohnsituation unterscheidet.

Im Vergleich wird deutlich, dass es keine markanten Diskrepanzen zu verzeichnen gibt. Die Wichtigkeit der Merkmale einer potentiellen Wohnung entspricht überwiegend den Kriterien, welche für die Wahl der Wohnung entscheidend waren. Die wichtigsten Kriterien bei der Wohnungswahl wurden auch im Rahmen der Bewertung der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung als am wichtigsten eingestuft. Anzumerken ist jedoch, dass die Studierenden Qualitätskriterien wie beispielsweise den baulichen Zustand und die Ausstattung der Wohnung wichtiger bewertet haben als sie bei der Wohnungswahl waren. Die größtenteils positive Bewertung der Wohnungsausstattung zeigt jedoch, dass die Ausstattungen der studentischen Wohnungen als gut eingestuft werden können, obwohl sie bei nur jedem Dritten Studierenden ausschlaggebend für die Wahl der Wohnung war.

Das allerwichtigste Kriterium einer potentiellen Wohnung ist der Preis. Die Bewertung der Wichtigkeit des Mietpreises für eine potentielle Wohnung verdeutlicht dies. Über 90% aller Befragten machten die Angabe, dass der Mietpreis wichtig oder sehr wichtig ist. Eine ähnlich hohe Wichtigkeit hat die Nähe zu Einkaufmöglichkeiten. Kapitel 3.6 verdeutlicht, dass von Studierenden bevorzugt bewohnte Stadtgebiete über eine gute Ausstattung an Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs verfügen. Hinzu kommt, dass die Wohnungen in innenstadtnaher Lage mit der höchsten Einzelhandelsdichte als sehr gut versorgt angesehen werden können. Die logische Konsequenz, die sich durch die

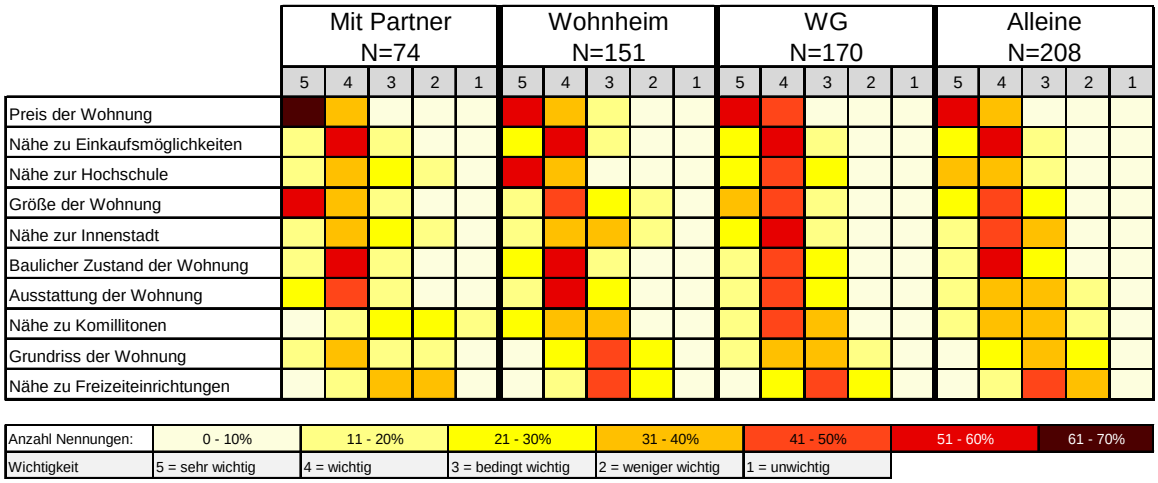
Wichtigkeit von Einkaufsmöglichkeiten ergibt ist, dass viele Studierenden Wohnungen in innenstadtnaher Lage bevorzugen.

Die Tatsache, dass die Nähe zu Einkaufmöglichkeiten von den Studierenden wichtiger als die Nähe zur Innenstadt oder zur Hochschule eingestuft wird zeigt abermals auf, dass die geringe Größe der Stadt Kaiserslautern erheblichen Einfluss auf den Wohnstandort der Studierenden besitzt. In einer Großstadt wie beispielsweise München oder Hamburg würde möglicherweise die Nähe zur Innenstadt oder zur Hochschule wesentlich wichtiger bewerten werden, als die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten.

Die Nähe zu Kommilitonen, Freizeiteinrichtungen sowie der Grundriss der Wohnung spielen sowohl bei der Wohnungswahl als auch bei der Bewertung der Wichtigkeit einer potentiellen Wohnung nur eine geringfügige Rolle. Hieraus ergeben sich unmittelbare Hinweise für die Anbieter am Wohnungsmarkt. Der Grundriss einer Wohnung ist nach der Lage das am schwersten veränderliche Qualitätskriterium. Da der Grundriss für die Studierenden nur eine unbedeutende Rolle spielt, ist eine Anpassung des Wohnungsbestands bezüglich Ausstattung und baulichem Zustand zu erwägen.

In den vorangegangenen Kapiteln wurde bereits deutlich, dass sich die Wohnwünsche anhand der Wohnform am deutlichsten unterscheiden lassen. Aus diesem Grund soll untersucht werden, welche Eigenschaften einer potentiellen Wohnung für welche Wohnform am wichtigsten sind.

Abbildung 36: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Wohnform



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Bei der Betrachtung der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung wird zuerst ersichtlich, dass WG-Bewohner bei den meisten Kriterien konstant hohe Ansprüche haben, während andere Wohnformen bei den Eigenschaften ihrer Wohnung stärker selektieren. Besonders deutlich wird dies bei den in Partnerschaft Lebenden. Von ihnen werden weniger Eigenschaften als sehr wichtig oder wichtig bewertet, diese allerdings im Vergleich zu den anderen Wohnformen mit deutlich mehr Nennungen.

Außerdem fällt auf, dass fast alle abgefragten Eigenschaften zum großen Teil mit mindestens „bedingt wichtig“ bewertet wurden. Bei besonders wichtigen Eigenschaften der Wohnung haben mindestens 50% aller Befragten mit wichtig oder sehr wichtig geantwortet. Weniger wichtige Kriterien wurden zumeist von mehr als 50% nur als bedingt wichtig, weniger wichtig oder unwichtig angesehen.

Auch bei der Betrachtung nach den Wohnformen wird deutlich, dass sich die wichtigsten Qualitätskriterien der Wohnung im Allgemeinen nicht geändert haben. Dennoch lassen sich anhand der Betrachtung einige wichtige Unterschiede feststellen, die genauer beleuchtet werden sollen.

Große Übereinstimmung der Wohnformen herrscht beim Preis der Wohnung. Der Preis ist das absolut wichtigste Kriterium aller Wohnformen; über 80% aller Befragten nach Wohnform stufen den Preis einer potentiellen Wohnung als sehr wichtig oder wichtig ein. Bei fast 70% der mit dem Partner Lebenden ist der Preis einer potentiellen Wohnung sehr wichtig. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wird ebenfalls von allen Wohnformen als sehr wichtige Eigenschaft bewertet; mindestens 60% aller Befragten finden diese Eigenschaft wichtig oder sehr wichtig.

Bei der Größe der Wohnung zeigen sich eindeutige Unterscheide hinsichtlich der Wohnformen. Wie bereits bei der Wahl der Wohnung deutlich geworden ist, spielt die Wohnungsgröße für Kunden des Studierendenwerks nur eine untergeordnete Rolle. Bei Alleinlebenden steigt dieser Wert sichtbar an, bei WG-Bewohnern waren rund 75% der Befragten der Meinung, dass die Größe wichtig oder sehr wichtig ist. Bei den in Partnerschaft Befindlichen bewertete mehr als jeder Zweite den Preis als sehr wichtig, fast 90% bewerteten ihn mit sehr wichtig oder wichtig.

Es wird deutlich, dass für in Partnerschaft Lebende eindeutig die ökonomischen Kenngrößen der Wohnung die wichtigsten Eigenschaften darstellen. Größe und Preis der Wohnung wurden mit Abstand am bedeutsamsten eingestuft. Betrachtet man diese Aussagen in Verbindung mit den ermittelten Kenngrößen der Wohnung aus Kapitel 4.4 zeigt sich, dass diese Prioritäten von den Paaren weitestgehend verwirklicht wurden. Die Mietkosten sind im Vergleich zu allen anderen Wohnformen deutlich am niedrigsten, die Größe der Wohnung ist ebenfalls überdurchschnittlich. Daher kann vermutet werden, dass mit dem Partner lebende Studierende den studentischen Wohnungsmarkt nur unwesentlich prägen, da sie sich bei ihrem Wohnstandortverhalten markant von allen anderen Wohnformen unterscheiden.

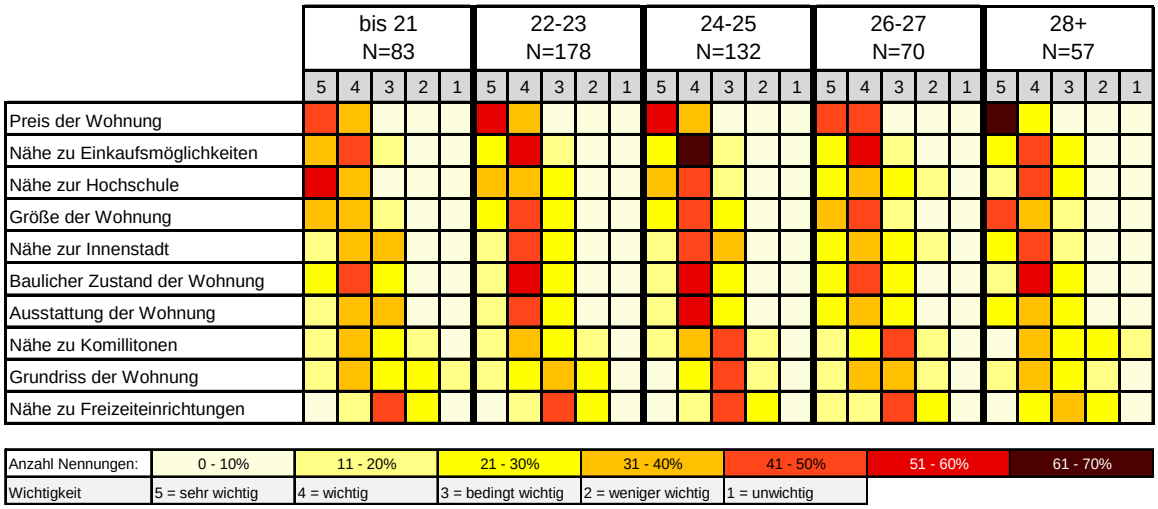
Eine weitere sichtbare Diskrepanz ist bei der Nähe zur Hochschule zu erkennen. Während mindestens jeder zweite Wohnheimbewohner die Nähe zur Hochschule als sehr wichtig einstuft, ist dies bei den mit dem Partner Lebenden nur ca. jeder Sechste. Bei den WG-Bewohnern tut dies jeder Vierte, bei den Alleinlebenden jeder Dritte. Vergleicht man die Werte mit der Wichtigkeit der Nähe vom Kommilitonen zeigt sich eine ähnliche Verteilung. Während die Nähe zu anderen Studierenden bei eher unwichtig ist, steigt die Bedeutung bei WG-Bewohnern und WH-Bewohnern an. Somit lässt sich feststellen, dass die Bindung zur Hochschule vor allem bei in Partnerschaft Lebenden und Alleinlebenden eher gering ist, während sie für Wohnheimbewohner und für Bewohner einer Wohngemeinschaft bedeutender ist.

Die vom Anbieter am leichtesten beeinflussbaren Qualitätskriterien baulicher Zustand und Ausstattung werden in etwa gleich bewertet. Lediglich für die

Alleinlebenden ist der bauliche Zustand sowie die Ausstattung der Wohnung geringfügig unwichtiger.

Bei der Untersuchung der Kriterien für die Wahl der derzeitigen Wohnung ließen sich anhand der unterschiedlichen Altersgruppen keine eindeutig unterschiedlichen Gründe erkennen. Bei der Wichtigkeit der Kriterien einer potentiellen Wohnung sind allerdings gewisse Unterschiede anhand des Alters festzustellen.

Abbildung 37: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Alter



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 37 zeigt auf, dass sich die Präferenzen der Wohnungswahl mit zunehmendem Alter ändern. Am deutlichsten ist die Tatsache, dass die Wichtigkeit des Mietpreises der Wohnung in den höheren Altersgruppen steigt. Dies kann unter anderem daran liegen, dass ältere Studierende zumeist keine finanzielle Unterstützung durch den Staat erhalten und sie somit ein wesentlich geringeres finanzielles Budget aufweisen als jüngere Studierende. Die Größe der Wohnung gewinnt bei älteren Studierenden ebenfalls an Wichtigkeit, während sie bei Studienanfängern eine nicht so bedeutende Rolle einnimmt.

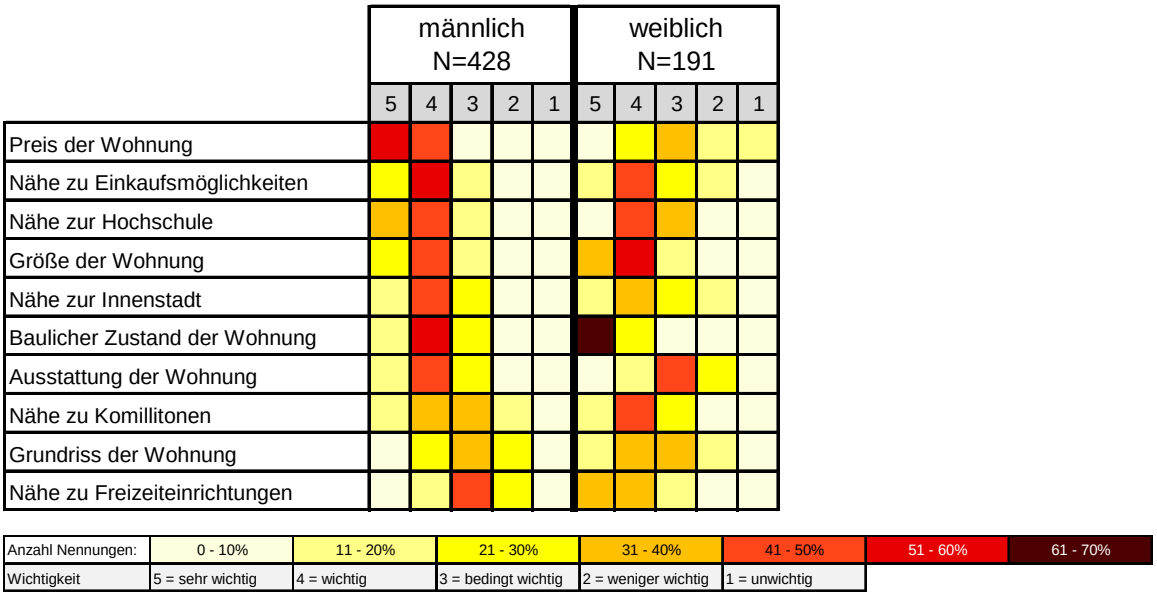
Gleiches gilt für die Nähe zur Hochschule. Während bei den bis 21-Jährigen noch über 50% aller Befragten die Nähe zur Hochschule als sehr wichtig ansehen, ist dies bei den über 28-Jährigen nur noch jeder Sechste. Dies lässt vermuten, dass Studienanfänger, die die Gegebenheiten in Kaiserslautern noch nicht gut kennen, eher eine Wohnung in Hochschulnähe suchen, und Studierende höheren Alters, die sich gut in Kaiserslautern auskennen der Hochschulnähe geringere Bedeutung beimessen (geringe Entfernungen in Kaiserslautern). Deutlich wird dies unter anderem auch daran, dass Studienanfänger die Nähe zur Innenstadt wesentlich weniger wichtig bewerteten als ältere Studierende.

Grundsätzlich scheint es, als würden sich die Wohnwünsche mit zunehmendem Alter stärker differenzieren bzw. ausprägen. Vor allem die insgesamt wichtigsten Qualitätskriterien der Wohnung werden mit höherem Alter als wichtiger eingestuft. Jüngere Studierende, die zum ersten Mal von zu Hause ausziehen und mit dem lokalen Wohnungsmarkt nicht vertraut sind, haben eine keine so differenzierte

Vorstellung des Wohnens. Die Tatsache, dass sich die Wohnwünsche mit zunehmendem Alter stärker ausprägen wird auch anhand der besichtigten Wohnungen deutlich (vgl. Kap. 4.3.2). Je älter die Wohnungssucher sind, desto mehr Wohnungen besichtigen sie bis zum Abschluss eines Mietvertrags.

Abschließend soll untersucht werden, inwiefern sich die Wohnwünsche anhand des Geschlechts unterscheiden lassen. Bei der Wahl der Wohnung wurde bereits festgestellt, dass sich die Motive von männlichen und weiblichen Studierenden differenzieren. Männliche Befragte wählten beispielsweise ihre Wohnung eher aufgrund von ökonomischen Motiven.

Abbildung 38: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Geschlecht



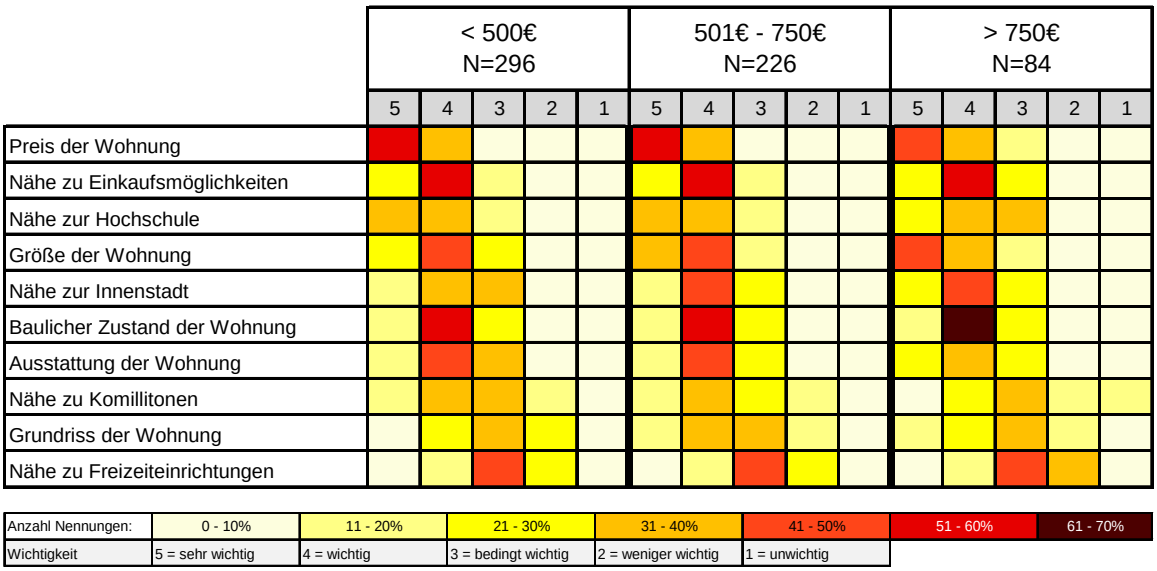
Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Bei der Analyse der Wohnwünsche nach Geschlecht zeigt sich, dass männliche und weibliche Studierende unterschiedliche Kriterien einer potentiellen Wohnung als wichtig oder unwichtig bewerten. Während nahezu alle männlichen Studierenden den Preis der Wohnung als sehr wichtig oder wichtig empfinden, sind dies bei den weiblichen Befragten nur ca. 35%. Im Gegensatz dazu ist den weiblichen Studierenden die Größe der Wohnung wichtiger.

Grundsätzlich gilt auch wie bei der Wahl der tatsächlichen Wohnung, dass Männer wesentlich mehr Kriterien der Wohnung als wichtiger einstufen. Mehr als 50% aller befragten Männer haben die sieben wichtigsten Qualitätskriterien mit mindestens wichtig oder sehr wichtig bewertet. Bei den Frauen sind lediglich die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, die Größe sowie der bauliche Zustand von mehr als 50% mit wichtig oder sehr wichtig bewertet worden. Besonders markant ist, dass die weiblichen Befragten den baulichen Zustand einer Wohnung als deutlich wichtiger ansehen. Für über 70% der Frauen ist der bauliche Zustand der Wohnung sehr wichtig.

Abbildung 39: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Einkommen



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Quelle: Eigene Erhebungen. Kaiserslautern 2008.

Bei der Unterscheidung der Wichtigkeit von Eigenschaften einer potentiellen Wohnung wird ersichtlich, dass die Bedeutung des Mietpreises mit steigendem Einkommen an Bedeutung verliert. Im Gegensatz dazu steigt die Wichtigkeit der Wohnungsgröße. Die Wichtigkeit der Hochschulnähe sinkt ebenfalls mit zunehmenden Einkommen, allerdings nicht so signifikant wie die erwähnten Kriterien. Die Nähe zur Innenstadt wird bei wirtschaftlich besser gestellten Studierenden ebenfalls wichtiger bewertet.

Besonders auffällig ist auch, dass der bauliche Zustand der Wohnung bei Studierenden mit mehr als 750€ monatlichem Einkommen signifikant wichtig ist, gleichzeitig aber die Ausstattung der Wohnung im Vergleich zu niedrigeren Einkommensgruppen weniger wichtig ist.

4.8 Fazit

Die Analyse des studentischen Wohnungsmarkts hat gezeigt, dass Studierende ihren Wohnstandort in Kaiserslautern überwiegend ohne erkennbare Einschränkungen wählen können. Erste Prioritäten bei der Wohnstandortwahl werden bereits durch die Wahl der Wohnform getroffen. Daraus erklärt sich, dass sich für die vorhandenen Wohnformen teilweise unterschiedliche Ansprüche bezüglich der Wohnung ergeben, welche auf den räumlichen und sektoralen Wohnungsmarkt Auswirkungen haben. Die wesentlichen Gründe, die für oder gegen eine angebotene Wohnung sprechen, sind zum einen die lagebedingten Faktoren Innenstadtnähe, Hochschulnähe und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und zum anderen der Mietpreis sowie als Qualitätskriterien die Größe und die Ausstattung der Wohnung.

Die Untersuchung hat deutlich gezeigt, dass die räumliche Ausdehnung des studentischen Wohnungsmarkts sehr stark von der Lage der Hochschulen beeinflusst wird. Abgesehen von den innerstädtischen Gebieten ist in den

Abbildung 30: Zufriedenheit mit dem baulichen Zustand der Wohnung 79

Abbildung 31: Zufriedenheit mit der allgemeinen Wohnsituation 80

Abbildung 32: Zufriedenheit mit der Betreuung durch den Vermieter 81

Abbildung 33: Wohnzufriedenheit nach Stadtteilen 82

Abbildung 34: Beurteilung des Wohnungsmarkts in Kaiserslautern 83

Abbildung 35: Gründe für die Wahl der Wohnung im Vergleich mit der Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung N=608 84

Abbildung 36: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Wohnform 85

Abbildung 37: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Alter 87

Abbildung 38: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Geschlecht 88

Abbildung 39: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Einkommen 89

Abbildung 40: Sonntagsfrage Landtagswahl vom 08.12.2008

Abbildung 41: Fragebogen Deutsch, Seite XXVII

Abbildung 42: Fragebogen Deutsch, Seite 2 XXVIII

Abbildung 43: Fragebogen Deutsch, Seite 3 XXIX

Abbildung 44: Fragebogen Deutsch, Seite 4 XXX

Abbildung 45: Leitfaden für Expertengespräche, Amateuranbieter XXXI

Abbildung 46: Leitfaden für Expertengespräche, Immobilienmakler XXXII

Abbildung 47: Leitfaden für Expertengespräche, BauAG XXXIII

Abbildung 48: Leitfaden für Expertengespräche, Professioneller Anbieter XXXIV

Abbildung 49: Leitfaden für Expertengespräche, Studierendenwerk Kaiserslautern XXXV

Die studentische Wohnsituation in Kaiserslautern ist folglich als überaus gut einzustufen. Die Handlungsempfehlungen und Strategien werden sich demnach überwiegend auf die Stärkung und Weiterentwicklung der studentischen Wohnsituation konzentrieren und Empfehlungen zur Nutzbarmachung des vorhandenen Potentials mit Hilfe von planerischen Instrumenten aussprechen.

5. Konzeptionelle Ansätze und Handlungsstrategien

Durch die Tatsche, dass die studentische Wohnsituation in Kaiserslautern als überwiegend positiv einzustufen ist, verfolgen die konzeptionellen Ansätze und Handlungsstrategien überwiegend das Ziel, die positiven Merkmale des studentischen Wohnungsmarkts zu erhalten und zu entwickeln. Außerdem sollen allgemeine Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden, die nicht nur den studentischen Wohnungsmarkt betreffen.

Hierzu wird zuerst ein kurzer Ausblick über die erwarteten zukünftigen Rahmenbedingungen des (studentischen) Wohnungsmarkts sowie der Kundengruppe Studierende gegeben, um anschließend allgemeine Handlungsfelder abzuleiten. Nachfolgend sollen konkrete Handlungsempfehlungen für die Beteiligten vorgeschlagen werden. Abschließend soll eingeschätzt werden, in wie weit die Maßnahmen auf andere Universitätsstädte übertragen werden können.

5.1 Entwicklung der zukünftigen Rahmenbedingungen

5.1.1 Entwicklung der Kundengruppe Studierende

Die Entwicklung der Studierendenzahlen ist unmittelbar für die quantitative Nachfrage am studentischen Wohnungsmarkt verantwortlich. Seit der Gründung der Technischen Universität Kaiserslautern im Jahr 1970 ist die Zahl der Studierenden kontinuierlich gewachsen und hat im Wintersemester (WS) 1991/92 erstmals die 10.000er Marke überschritten, was eine unmittelbare Folge der Wiedervereinigung war. Im Sommersemester (SS) 2000 wurde mit 7293 Studierenden der Tiefstwert seit 1990 erreicht. Seit dem SS 2002 wurde die Anzahl von 8000 Studierenden nicht mehr unterschritten; im WS 2006/2007 wurden erstmals seit 1991 wieder mehr als 10.000 Studierende an der TU begrüßt (einschließlich >2000 Fernstudierende)

Ein deutlicher Anstieg der Studierendenzahlen zum WS lässt sich auch 2005/2006 erkennen. Seit 2000 ist die Zahl der Hochschüler an der FH um weniger als zweihundert Studierende pro Jahr angestiegen, die Universität hatte zum WS 2005 einen Zuwachs von mehr als 800 Studierenden zu verzeichnen. Vergleicht man die Zahl der Neueinschreibungen mit den Exmatrikulationen relativiert sich diese Zahl ein wenig, dennoch ist seit dem WS 2005 ein erhöhter Anstieg an Immatrikulationen feststellbar.[175]

Die in den meisten Bundesländern spätestens 2007 eingeführten Studiengebühren könnten einen Faktor darstellen, der zu steigenden Immatrikulationszahlen in gebührenfreien Bundesländern beiträgt. Dies wird unter anderem von aktuellen Studien bestätigt. So wählen mittlerweile mindestens sechs Prozent aller Studienanfänger eine Hochschule, an der sie keine Studiengebühren bezahlen müssen.[176]

Der Trend, dass die rheinland-pfälzischen Hochschulen weiter Zuwächse erfahren, wird sich laut einer Prognose des Centrums für Hochschulentwicklung noch verstärken. Die Zahl der Studierenden in RLP wird sich bis zum Jahr 2014 um mehr

---

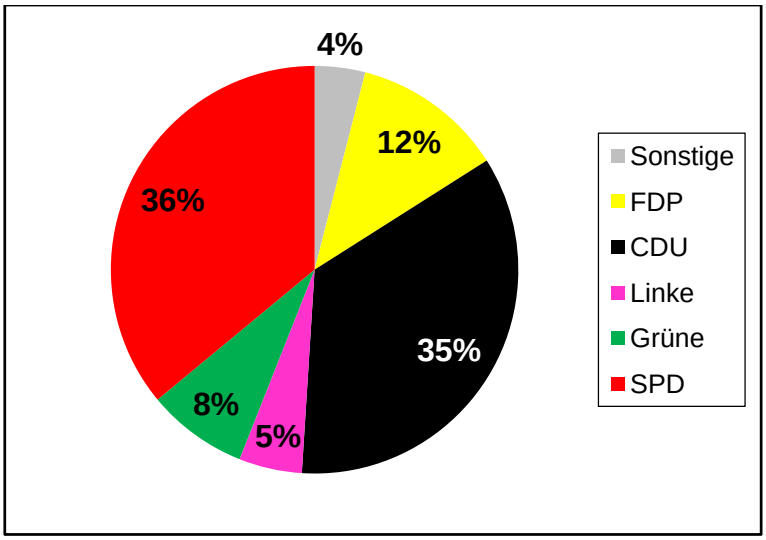
175 Vgl.: Technische Universität Kaiserslautern (Hrsg., 2007): Materialien zur Entwicklung: 2001 – 2006 Studierenden, S. 13.

176 Heine, Christoph (2007): Wahlmotive und Bewertung des Studienortes bei Studienanfängern im Vergleich der neuen und alten Länder, in: HISBUS-Kurzinformationen, Nr. 18, S. 70.

als 9000 Studierende erhöhen[177]. Bei einer Gesamtzahl von 102.864[178] Studierenden in RLP wäre für Kaiserslautern ein Zuwachs von ungefähr 800 Immatrikulationen zu verzeichnen. Außerdem wird prognostiziert, dass die Zahl der Studierenden in RLP bis 2020 nicht fallen wird, sondern im Vergleich zu den heutigen Studierendenzahlen leicht anwachsen wird. Die größten Zuwächse sind von 2010 bis 2017 zu erwarten.[179]

Die Entwicklung der Studierendenzahlen ist allerdings auch von den Ergebnissen der nächsten Landtagswahl 2011 abhängig. Während die SPD an der Beibehaltung eines gebührenfreien Erststudiums festhalten will, plant die CDU bei einer Übernahme der rheinland-pfälzischen Regierung die Einführung von Studiengebühren.

Abbildung 40: Sonntagsfrage Landtagswahl vom 08.12.2008



Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: http://www.infratest-dimap.de/de/umfragen-analysen/bundeslaender/rheinland-pfalz/laendertrend/2008/dezember/, Stand: 18.03.2009.

Aktuelle Wahlprognosen zeigen, dass bei der Landtagswahl 2011 ein Regierungswechsel möglich ist. Die Meinung der Wähler zeigt außerdem, dass ausgehend von den aktuellen Umfragen einige Koalitionsmöglichkeiten denkbar sind. Aus diesem Grund ist es schwierig, Prognosen über die Einführung von Studiengebühren zu treffen. Dennoch scheint eine Einführung ab 2011 nicht unwahrscheinlich, wenn die CDU an der Regierung beteiligt ist. Die Handlungsempfehlungen und konzeptionellen Maßnahmen gehen deshalb nicht von einer Zunahme der Studierenden aufgrund von nicht anfallenden Studiengebühren aus, sondern rechnen lediglich mit einem minimalen Anstieg der Immatrikulationen.

177 Vgl.: http://www.che.de/downloads/Laenderbericht_Rheinland_Pfalz_652.pdf, zuletzt aufgerufen am 14.01.2009.

178 Vgl.: http://gus.his.de/guswww/kwsearch.html?kw=Studienanf%E4nger, zuletzt aufgerufen am 15.02.2009.

179 Vgl.: http://www.che.de/downloads/Laenderbericht_Rheinland_Pfalz_652.pdf, zuletzt aufgerufen am 14.01.2009.

Die quantitative Nachfrage nach studentischem Wohnraum wird somit in den kommenden Jahren relativ konstant bleiben. Dies unterstreicht die Wichtigkeit der Kundengruppe am Wohnungsmarkt, da die allgemeine quantitative Wohnungsnachfrage aufgrund des demographischen Wandels abnehmen wird.

5.1.2 Zukünftige Entwicklungstendenzen am lokalen Wohnungsmarkt

Die derzeitigen Entwicklungstrends deuten darauf hin, dass sich der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern zukünftig verändern wird. Im Folgenden sollen die wichtigsten Entwicklungen nochmal kurz zusammengefasst werden:

- Rückgang der quantitativen Wohnungsnachfrage aufgrund des Bevölkerungsrückgangs
- Veränderte Nachfragergruppen aufgrund der Überalterung, damit einhergehend geänderte Ansprüche an eine Wohnung
- Die Wichtigkeit der Qualität einer Wohnung steigt, der Wohnungsmarkt wird zum Käufermarkt
- Steigende Energiepreise erhöhen die Betriebskosten und somit die Wichtigkeit der Ausstattung und des baulichen Zustands der Wohnung
- Wohnungsbestand wird zukünftig verstärkt modernisiert und saniert werden müssen
- Die Nachfrage nach Wohnungen mit nur einem Raum wird sinken
- Nachfrage nach Wohnungen mit drei Zimmern wird generell hoch bleiben
- Höhere Nachfrage nach Mietwohnungen im innerstädtischen Bereich
- Serviceleistungen der Vermieter gewinnen an Wichtigkeit
- Das Internet als Präsentationsplattform gewinnt weiter an Bedeutung

Durch die zukünftigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt sind die öffentlichen und privaten Akteure gefordert, sich mit den Veränderungen frühzeitig auseinanderzusetzen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

5.2 Allgemeine Handlungsfelder

5.2.1 Markttransparenz

Die Steigerung der Markttransparenz würde dazu beitragen, den Preisbildungsprozess am Wohnungsmarkt zu verbessern. Bei fehlender Markttransparenz ist es möglich, dass für Wohnungen gleicher Qualität ein unterschiedlicher Preis gezahlt wird.[180]

Wesentliche Voraussetzung für die Schaffung einer besseren Markttransparenz ist eine „verbesserte Zusammenführung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot.“[181] Moderne Kommunikationsmöglichkeiten bieten gute Chancen zum Informationsaustausch und mögliche reale und virtuelle Marktplätze zum Austausch von Daten.[182] So wäre es beispielsweise für Anbieter möglich umfassende Kundeninformationen zu gewinnen, um ihre Wohnungsbestände

[180] Vgl. Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 75.
[181] Ebenda, S. 74.
[182] Vgl.: Ebenda.

gezielter anbieten und gegebenenfalls verändern zu können. Andererseits würde eine höhere Markttransparenz den Kunden dabei helfen, ihren optimalen Wohnstandort zu finden.

Speziell für den studentischen Wohnungsmarkt kann durch kleinere Maßnahme ein Beitrag zur Verbesserung der Markttransparenz erreicht werden. Hierzu werden in Kap. 5.3 direkte Handlungsempfehlungen an die Betreffenden Institutionen ausgesprochen.

5.2.2 Kommunikation und Kooperation

Wie bereits festgestellt wurde, bieten die neuen Kommunikationsmöglichkeiten im Rahmen der Steigerung der Markttransparenz erhebliches Potential. Eine vermehrte Kommunikation bezüglich des (studentischen) Wohnungsmarkts impliziert eine Verbesserung der Kooperation aller Beteiligten. Hierzu ist es notwendig, ein Problembewusstsein für die Veränderungsprozesse am Wohnungsmarkt zu schaffen und alle relevanten Akteure in den aktiven Gestaltungsprozess einzubinden. Dabei muss auch der studentische Wohnungsmarkt und damit einhergehend die Wohnwünsche der Studierenden berücksichtigt werden.

In Städten, in denen bereits jetzt erhebliche Probleme am Wohnungsmarkt zu einer Vielzahl von Missständen geführt haben, konnten durch die Initiierung von Kooperationen der Wohnungsanbieter, der Studierendenwerke und den zuständigen Behörden bereits beachtliche Erfolge erzielt werden.[183] In Kaiserslautern besteht aufgrund der entspannten Situation momentan noch wenig Handlungsbedarf, dennoch könnte eine verstärkte Kooperation aller Akteure der Entstehung von ungewünschten Missständen effektiv vorbeugen.

Zur verbesserten Kooperation der Akteure des Wohnungsmarkts ist die Schaffung eines Problembewusstseins von außerordentlicher Wichtigkeit. Hierzu ist es notwendig, dass die Federführung und die organisatorische Umsetzung der Kooperation von der Stadt Kaiserslautern, der Technischen Universität Kaiserslautern oder dem Studierendenwerk Kaiserslautern übernommen wird, um mit Hilfe eines starken und bedeutenden Initiators die anderen relevanten Akteure mit ins Boot zu holen.

5.2.3 Wohnungsbestand

Für einen nachhaltigen Wohnungsmarkt ist die Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestands. Für den allgemeinen Mietwohnungsmarkt sind hier vor allem Modernisierungen und Sanierungen zu nennen, da durch steigende Rohstoffpreise die Betriebskosten der Wohngebäude teurer werden. Da in Kaiserslautern tendenziell ein Überangebot an Mietwohnungen zu erwarten ist, sind der bauliche Zustand sowie die technische Ausstattung einer Wohnung (insbesondere die Heizungsanlagen und die Dämmung) eminent wichtig und können im Wettbewerb um Kunden den Ausschlag für einen Vermietungserfolg geben.

Zusätzlich muss bei der Anpassung des Wohnungsbestands auf die demographische Entwicklung Rücksicht genommen werden. Anbieter, die sich bereits frühzeitig auf die sich verändernde Alterszusammensetzung der

[183] Deutsches Studentenwerk (Hrsg., 2007): Kooperation Studentenwerke mit Wohnungsunternehmen – Beispiele aus der Praxis, S. 9.

Bevölkerung einstellen und entsprechende Maßnahmen ergreifen haben einen erheblichen Marktvorteil.

5.2.4 Service

Aufgrund der immer wichtiger werdenden Dienstleistungsaufgaben rund um das Wohnen besteht am (studentischen) Wohnungsmarkt kontinuierlicher Handlungsbedarf. So werden die Studierenden beispielsweise auf der Homepage des Studierendenwerks nicht an andere, private Wohnungsanbieter verwiesen. Auch beim Studierenden Service Center der Technischen Universität Kaiserslautern finden sich keine Informationen hinsichtlich des Wohnens. Die Stadt Kaiserslautern verweist ebenfalls nicht auf lokale Wohnungsanbieter. Die Untersuchung hat gezeigt, dass sich das Anbieten am Markt sehr stark in das Internet verlagert. Das Informationsangebot im Internet ist also stark verbesserungsfähig.

Zuzüglich zur besseren Vermarktung im Internet bringt es für Wohnungsanbieter Vorteile mit sich, Dienstleistungen rund um das Wohnen anzubieten und sich intensiv um die Kunden zu kümmern. Die Hohe Zufriedenheit der Studierenden mit der Betreuung durch die Vermieter lässt zwar darauf schließen, dass die Wohnungsanbieter in Kaiserslautern einen ausreichenden Service bieten, allerdings muss dies nicht bei allen Kundengruppen am Wohnungsmarkt der Fall sein.

5.2.5 Marketing

Marketingmaßnahmen sind im Rahmen der Regionalentwicklung mittlerweile aus dem Repertoire der Planungsinstrumente nicht mehr wegzudenken. Auch in anderen Bereichen und vor allem beim Absatz von Konsumgütern spielt das Marketing eine zentrale Rolle (vgl. Kap. 5.3.1.1).

Der überaus positive studentische Wohnungsmarkt in Kaiserslautern muss in verschiedene Marketingmaßnahmen der öffentlichen Akteure integriert werden, um exogene Potentiale anzuziehen sowie einen Beitrag zur Regionalentwicklung leisten zu können. Insbesondere die Stadt Kaiserslautern sowie die Hochschulen sollten die gute studentische Wohnsituation im Rahmen ihrer Marketingaktivitäten berücksichtigen.

5.2.6 Beobachtung der Entwicklung des Marktes

Die Beobachtung der Entwicklung am (studentischen) Wohnungsmarkt soll dazu beitragen, frühzeitig und angemessen auf Nachfrageveränderungen einzugehen. Zur Beobachtung der zukünftigen Marktentwicklung sollten einerseits verfügbare statistische Daten, gegebenenfalls durch weitergehende Erhebungen ergänzt, genutzt werden und andererseits die Wohnungsanbieter aufgrund ihrer guten Marktkenntnis mit einbezogen werden. Durch einen umfassenden Überblick über das aktuelle Marktverhalten ist es bereits vor Eintreten eines Problems möglich, geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Ein Leerstandskataster von Mietwohnungen, welches mit Hilfe der öffentlichen Hand und den Vermietern erstellt werden könnte, würde praktisch tagesaktuell über zu erwartende, räumlich konzentrierte Leerstände informieren.

5.3 Handlungsempfehlungen nach Institution

5.3.1 Stadt Kaiserslautern

5.3.1.1 Stadtmarketing

Das Marketing hat als informelles Planungsinstrument in den letzten Jahren enorm an Bedeutung gewonnen, um Regionen oder Städte im nationalen und internationalen Wettbewerb zu positionieren.

Tabelle 11: Suchmaschinentreffer von Planungsinstrumenten

	Hits
Marketing	652.000.000
Image Marketing	68.800.000
Stadtmarketing	2.480.000
FNP	713.000
Regionalmanagement	631.000
Regionalmarketing	596.000
Citymarketing	325.000
Bauleitplanung	126.000
Raumordnungsverfahren	66.400
Kommunale Wirtschaftsförderung	60.000

Entwurf: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2009.

Quelle: www.google.de, aufgerufen am 21.03.2009.

Anhand der Suchmaschinen-Hits im Internet wird deutlich, welchen Stellenwert das Stadtmarketing im Vergleich zu anderen Planungsinstrumenten besitzt.

Beim Stadtmarketing soll durch einen offenen und kreativen Prozess mit Beteiligung aller relevanten Akteure die Attraktivität der Stadt gesteigert werden.[184] Das Thema des studentischen Wohnens könnte beispielsweise in den Arbeitskreis Wohnen und Städtebau integriert werden, um eine aktivere Teilnahme der Studierenden an den Planungsprozessen in Kaiserslautern zu generieren. So ist es möglich, die Wünsche und Erwartungen der Hochschüler unmittelbar zu integrieren.

Ein Aspekt der Stadtentwicklung und des Marketings ist das Image. Hier muss einerseits zwischen dem Selbstimage der Stadt (Image der Einwohner) und dem Fremdimage (Image, welches Auswärtige haben) unterschieden werden. Beim Imagemarketing wird das Image einer Stadt oder einer Region mit Hilfe von Befragungen analysiert, um anschließend Maßnahmen zur Profilschärfung und Vermarktung zu entwickeln. Nach außen gerichtete Ziele des Imagemarketings sind unter anderem auch die Anziehung exogener Potentiale und die Gewinnung qualifizierter Arbeitskräfte.[185]

Gerade im Hinblick auf die Attraktivierung Kaiserslauterns für Studierende müssen die guten Voraussetzungen des Wohnungsmarkts in das Imagemarketing integriert werden, um sich im Vergleich zu anderen Hochschulstandorten abzuheben. Das

[184] Vgl.: http://www.kaiserslautern.de/wirtschaft/stadtmarketing/index.html?lang=de, zuletzt aufgerufen am: 23.03.2009.

[185] Bühler, Gunter (2002): Regionalmarketing als neues Instrument der Landesplanung in Bayern, in: Troeger-Weiß (Hrsg.) et al: Schriften zur Raumordnung und Landesplanung Band 11, S. 113.

quantitative und qualitative Wohnungsangebot in guten Lagen sowie das Angebot des Studierendenwerks müssen vermarktet und präsentiert werden, um den Studienanfängern einen Anreiz zu bieten, ein Studium in Kaiserslautern zu beginnen. Zusätzlich ist die Kompaktheit der Stadt ein wesentlicher Vorteil, den es zu nutzen gilt. Innerstädtisches Wohnen ist für Studierende aufgrund der geringen Entfernungen zur Universität problemlos realisierbar.

5.3.1.2 Stadtplanung

Der sich gegenwärtig vollziehende Prozess des Stadtumbaus ist sehr dynamisch; bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind es vor allem die involvierten Bewohner, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Die in Kaiserslautern ausgewiesenen Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Innenstadt-West“[186] sind sehr stark von Studierenden bewohnt; eine aktive Einbindung von Studierenden in den Planungsprozess wäre förderlich gewesen.

Zusätzlich müssen in betroffenen Sanierungsgebieten die Eigentümer über das Marktverhalten sowie die Wohnwünsche der Studierenden informiert werden, um Investitionen zu erleichtern. Hier ist insbesondere zu erwähnen, dass Eigentümer im Gebiet „Innenstadt-West“ bei Gebäudemodernisierungen oder Instandsetzungsmaßnahmen von der öffentlichen Hand gefördert werden können.[187]

Förderfähig sind alle Gebäude, die nach § 177 BauGB nach einer objektiven Gesamtbetrachtung erhebliche Mängel oder Missstände aufweisen. Grundsätzlich werden Sanierungen oder Modernisierungen mit maximal 20% des Investitionsvolumens gefördert; die maximale Förderung beträgt 300.000€.[188]

Ebenso sollte das Studierendenwerk Kaiserslautern bei Ausweisungen von Sanierungsgebieten, in denen Studentenwohnheime liegen, intensiv in die Planungen einbezogen werden. Bei interessanten innerstädtischen Konversionsflächen sollte das Studierendenwerk bei Bedarf bevorzugt werden. Das ehemalige Pfaff-Gelände könnte aufgrund seiner Lage als Standort für ein neues Studentenwohnheim geeignet sein. Zwar hat das Studierendenwerk in naher Zukunft keinen Neubau geplant, allerdings kann nicht gesagt werden wie lange beispielsweise das Wohnheim in der Trippstadter Straße noch rentabel betrieben werden kann.

An dieser Stelle muss angemerkt werden, dass eine aktuelle Volkszählung hilfreich wäre, um neue und wahrscheinlichere Bedarfsprognosen erstellen zu können und somit im Rahmen der Bebauungsplanung ebenfalls bedarfsgerechtere Wohnbauflächenausweisungen stattfinden können.

---

186 Vgl.:http://www.kaiserslautern.de/leben_in_kl/bauen_und_wohnen/soziale_stadt/index.html?lang=de, zuletzt aufgerufen am: 23.03.2009.

187 Vgl.:http://www.kaiserslautern.de/leben_in_kl/bauen_und_wohnen/soziale_stadt/01668/index.html?lang=de, zuletzt aufgerufen am: 23.03.2009.

188 Vgl.: Stadt Kaiserslautern (Hrsg., 2007): Soziale Stadt – Stadtteilerneuerung „Innenstadt-West“ – Richtlinie zur Förderung von Modernisierungen an privaten Gebäuden im Soziale Stadt (SST)-Gebiet „Innenstadt-West“.

5.3.2 Universität und Fachhochschule Kaiserslautern

Bei den Hochschulen besteht vor allem im Bereich des Marketings und des Service Handlungsbedarf. Hier ist insbesondere die Technische Universität Kaiserslautern zu erwähnen, da sie einen deutlich höheren Stellenwert einnimmt.

Auf der Webseite des Studierenden Service Center sollte den Studierenden ein Informationsangebot zum studentischen Wohnen in Kaiserslautern zur Verfügung stehen. Eine weitere Möglichkeit wäre, das Informationsangebot zentral beim Studierendenwerk zusammenzuführen. Die zuständigen Stellen des Studierendenwerks und der Hochschulen sollten ihre Kapazitäten prüfen, um den neuen Aufgabenbereich an geeigneter Stelle eingliedern zu können.

Auf der Homepage sollte ein Überblick über das Wohnungsangebot vorhanden sein. Denkbar wäre eine Broschüre, in der die wichtigsten studentischen Wohngebiete sowie der Busverkehr zur Universität enthalten sind. Außerdem wäre es förderlich, die Studierenden mit Hilfe der Internetpräsenz direkt zu den Webseiten der übrigen Wohnungsanbieter weiterzuleiten. Hier empfiehlt sich eine Aufteilung nach den Wohnformen

Eine kosten- und arbeitsintensive aber sehr effektive Vermarktungsmethode mittels Internet sind GIS-gestützte Plattformen, bei denen das vorhandene Wohnungsangebot direkt auf Satellitenbildern präsentiert wird. Vermieter könnten so tagesaktuell ihr Wohnungsangebot anbieten, und die Markttransparenz der Studierenden (insbesondere der Studienanfänger) könnte gesteigert werden. Denkbar wäre außerdem die Aufnahme von freien WG-Zimmern und Angebote zur Nachmiete bzw. zur Untermiete, so dass die komplette Angebotspalette vertreten ist. Durch die vermehrte Nutzung des Internets wäre sogar eine Ablösung des klassischen schwarzen Bretts denkbar.

Informationen zum Wohnen in Kaiserslautern könnten von den Hochschulen ebenfalls beim Verschicken der Einschreibungsunterlagen zugefügt werden. Durch einen Infoflyer, der für den guten und günstigen Wohnungsmarkt wirbt, könnten möglicherweise noch unentschlossene Interessenten für Kaiserslautern zu begeistern sein. Außerdem bietet es sich an, gerade die Studienanfänger über die verschiedenen Konzentrationen der Wohnformen im Stadtgebiete und deren Preise zu informieren. So könnte den Regionswechslern effektiv bei der Wohnungssuche geholfen werden und somit der Aufwand der Studierenden verringert werden. Vor allem vor Beginn des WS bei der höchsten Wohnungsnachfrage wäre eine Informationsgrundlage für die Studierenden sehr hilfreich.

Desweiteren sollten Im Rahmen von Projekten der Universität weitere Detailuntersuchungen zum (studentischen) Wohnungsmarkt durchgeführt werden, um noch gezieltere Maßnahmen ergreifen zu können. Empfehlenswert wäre beispielsweise eine Bedarfsanalyse für den Busverkehr vom UNI-Wohngebiet und dem Gebiet Lämmchesberg-West zur Innenstadt. Der Einsatz eines täglichen Nachtbusses von der Innenstadt in Richtung des UNI-Wohngebiets könnte dazu beitragen, die Gastronomie in der Innenstadt aufzuwerten und eine stärkere Vernetzung herzustellen.

5.3.3 Studierendenwerk Kaiserslautern

Für die Integration einer Informationsplattform über den studentischen Wohnungsmarkt in Kaiserslautern scheint das Studierendenwerk die geeignetste Stelle zu sein. Das Studierendenwerk ist unmittelbar für die Bereitstellung von Wohnraum verantwortlich und kooperiert bereits mit einigen privaten Vermietern bei der Wohnungsvermittlung.

Die Kooperationen mit privaten Wohnungsanbietern sollten intensiviert und ausgebaut werden. Hier sind insbesondere auch diejenigen Anbieter mit einzubeziehen, die größere Wohnungsbestände in Form von Appartements anbieten, um Studierenden, die keinen Wohnheimplatz bekommen haben, an sie verweisen zu können. Das Beispiel der Kooperation des Akademischen Förderungswerks (AKAFÖ) in Bochum mit der privaten Wohnungswirtschaft und der Hotellerie sorgen für ein umfangreiches und transparentes Beratungsangebot beim Studierendenwerk.[189] Die privaten Wohnungsanbieter haben die Möglichkeit, ihr Wohnungsangebot in sämtlichen Publikationen des AKAFÖ kostenlos zu präsentieren.

Hierzu sollten idealerweise regelmäßige „Round tables“ mit den privaten Wohnungsanbietern durchgeführt werden, „um Erfahrungen auszutauschen und auf Missstände reagieren zu können.“[190] Durch den regelmäßigen Informationsaustausch kann schneller auf eine Veränderung der Nachfrage reagiert werden. Aufgrund der Nachfragehöhepunkte sind „Round tables“ insbesondere vor Semesterbeginn sinnvoll.

Die BauAG sollte als größter regionaler Wohnungsanbieter in städtischem Besitz ebenfalls eingebunden werden. Zwar haben kaum Studierende eine Wohnung der BauAG gemietet, allerdings besteht der Wille, vermehrt studierende Kunden für das Wohnungsangebot zu gewinnen. Durch ein gezieltes Anbieten der in Frage kommenden Wohnungen über das Studierendenwerk kann die BauAG gezielt Studierende als Mieter ansprechen.

Hinsichtlich des Wohnungsbestands des Studierendenwerks besteht kein dringender Handlungsbedarf. Wie im Rahmen des Gesprächs mit Frau Wagner deutlich wurde, werden zukünftige Investitionen vor allem im Bereich der Modernisierungen und Sanierungen zu erwarten sein.[191] Neu zu errichtende Studentenwohnheime sind in nächster Zeit zwar nicht geplant, allerdings empfiehlt sich trotzdem eine regelmäßige Kommunikation mit der Stadt Kaiserslautern.

Die derzeitige Form der Mietabrechnung mit einem festen Gesamtbetrag incl. Nebenkosten sollte beibehalten werden. Die Gesamtmiete ist ein wesentlicher Vorteil der Wohnheime. Einerseits gewährt sie hohe Planungssicherheit für die Studierenden, andererseits bleibt der Verwaltungsaufwand bei der Abrechnung gering. Gerade Im Hinblick auf die steigenden Energiepreise wird die Wichtigkeit der festgeschriebenen Gesamtmiete an Bedeutung gewinnen.

---

189 Vgl.: Deutsches Studentenwerk (Hrsg., 2007): Kooperation Studentenwerke mit Wohnungsunternehmen – Beispiele aus der Praxis, S.9.

190 Vgl.: Ebenda.

191 Gespräch mit Frau Wagner, am 13.10.2008.

5.3.4 BauAG Kaiserslautern

Um Studierende als Kunden zu gewinnen, muss die BauAG Kaiserslautern ihren Wohnungsbestand gezielt anbieten. Durch Kooperation mit dem Studierendenwerk können speziell die Wohnungen angeboten werden, die aufgrund der Lage den übrigen Qualitätskriterien für Studierende besonders interessant sind. Für in Partnerschaft lebende Studierende kommt zudem auch der Wohnungsbestand in Frage, der nicht in besonders bevorzugten Stadtteilen der Studierenden liegt.

5.3.5 TWK Kaiserslautern

Die Ergebnisse der Untersuchung, insbesondere die räumliche Verteilung der studentischen Wohnsitze, sollte bei der Erstellung von Busfahrplänen berücksichtig werden. Eine optimale und bedarfsgerechte Anbindung der Universität zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt könnte zu einer Verbesserung der studentischen Wohnsituation beitragen. Die Busanbindung der Gebiete UNI-Wohngebiet und Lämmchesberg-West ist zwar als gut einzustufen, allerdings könnte ein verbessertes Angebot zur stärkeren Vernetzung mit der Innenstadt beitragen. Wie bereits erwähnt wurde, können detailliertere, spezialisierte Befragungen in Kooperation mit der Universität wichtige Informationen hinsichtlich des Mobilitätsverhaltens liefern.

Das 2006 öffentlich vorgestellte Konzept des UNI-Shuttles (bei dem ein Omnibus mit einer Beförderungskapazität von 193[192] Personen zwischen dem Hauptbahnhof und der Universität pendelt) ist im Hinblick auf den studentischen Wohnungsmarkt kritisch zu betrachten. Zwar könnte die schnellere und direktere Verbindung zur Universität Entwicklungsimpulse für die innerstädtischen Wohngebiete (insbesondere die östliche Innenstadt) auslösen, allerdings ist durch die optimierte Anbindung an den Schienenverkehr auch mit einem erhöhten Pendleraufkommen zu rechnen. Damit einhergehend könnte sich die Umsetzung des Projekts negativ auf die Gesamtzahl der in Kaiserslautern lebenden Studierenden auswirken.

5.3.6 Sonstige Wohnungsanbieter

Die Wohnungsanbieter können mit Hilfe der Untersuchung ihre Bestände gezielter anbieten. Hier sollte in erster Linie verstärkt auf das Internet gesetzt werden, da es die wichtigste Informationsplattform der Studierenden ist. Zusätzlich sollten Vermieter mit dem Studierendenwerk Kaiserslautern zusammenarbeiten, um zur Steigerung der Markttransparenz beizutragen und durch die Präsenz auf dem studentischen Wohnungsmarkt die Aussichten auf eine erfolgreiche Vermietung zu erhöhen. Bei kleineren privaten Anbietern empfiehlt sich eine direkte Publizierung des Angebots mit Hilfe des Studierendenwerks an. Größere Anbieter, die vorwiegend Wohnungen für Singles anbieten, können durch Vernetzung auf der Homepage des Studierendenwerks direkt auf ihr gesamtes Angebot hinweisen.

Bei Wohnungen, die in von Studierenden weniger beliebten Stadtgebieten sind, ist ein Vermietungserfolg als gering einzustufen. Modernisierungen und Sanierungen könnten allerdings dazu beitragen, Wohnungen für diese Kundengruppe interessant zu machen. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die Vermieter in den baulichen

[192] http://www.mercedes-benz.de/content/germany/mpc/mpc_germany_website/de/home_mpc/bus/home/new_buses/models/regular_service_busses/capacity.flash.html#chapter=1.

Zustand der Wohnung sowie die Ausstattung investieren müssen, wenn Studierende als Mieter gewonnen werden wollen. Eine gut ausgestattete Wohnung in gutem baulichem Zustand ist am Wohnungsmarkt grundsätzlich leichter zu vermieten.

Die technische Ausrüstung der Wohnungen wird in Zukunft vermehrt an Bedeutung gewinnen. Deshalb ist es zur Vermeidung von Leerständen unbedingt notwendig, in den Wohnungsbestand zu investieren. Aufgrund der Entwicklungen am Wohnungsmarkt wird letztlich auch die Qualität für einen Vermietungserfolg entscheidend sein.

Zusätzlich ist es für alle Wohnungsanbieter sinnvoll, die Entwicklungstrends zur Kenntnis zu erkennen und entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Die bereits beschriebenen turnusmäßigen Treffen aller Wohnungsmarktakteure könnte vor allem für kleinere Wohnungsanbieter mit einer geringen Markttransparenz von großem Nutzen sein.

Eine weiterer wichtiger Punkt, den die Anbieter beachten sollten, sind die Betriebskosten einer Wohnung. Durch die steigenden Energiepreise gewinnen die Betriebskosten erheblich an Bedeutung. Von einem Anbieten einer Wohnung mit einer sehr geringen Nettokaltmiete und teuren Betriebskosten ist abzuraten. Die Untersuchung hat gezeigt, dass Studierende auf beide Kostenfaktoren gleichermaßen Wert legen. Deshalb sollte die Zusammensetzung der Betriebskosten verständlich und transparent dargelegt werden.

Die angebotenen Serviceleistungen der Anbieter werden erheblich an Bedeutung gewinnen. Speziell Anbieter mit größeren Wohnungsbeständen sollten sich im Hinblick auf Kundenneugewinnung und -Bindung Gedanken über die Ausweitung ihres Serviceangebots machen. Dies kann einerseits durch die intensive persönliche Betreuung der Kunden erreicht werden, andererseits aber auch durch das Anbieten von besonderen Dienstleistungen wie beispielsweise ein eigener Hausmeisterdienst oder spezielle Dienste und Angebote für bestimmte Bevölkerungsgruppen. Hier sind insbesondere die Hochbetagten zu nennen, welche aufgrund ihres gesundheitlichen Zustands oft auf besondere Hilfe angewiesen sind. Eine Kooperation der Wohnungsanbieter mit der BauAG erscheint nützlich; die BauAG kann in Kaiserslautern als Vorreiter eines modernen, zeitgemäßen Wohnungsunternehmens angesehen werden.

Eine weitere Maßnahme der Vermieter wäre beispielsweise die Bereitstellung einer Wohnform, die übergangsweise und ähnlich eines Hotels von den Studierenden genutzt werden kann. In Bochum kooperiert das Studierendenwerk mit dem Hotel Kolpinghaus, um Studierenden, die sich auf Wohnungssuche befinden, eine Übergangslösung zu bieten.[193] Bezeichnenderweise ist in Kaiserslautern in der Nähe des Kolpingplatzes ebenfalls ein ehemaliges Hotel mit gleichem Namen angesiedelt, welches sich aufgrund der Lage gut für ein derartiges Projekt eignen könnte. Die Initiierung und Umsetzung eines Projekts, bei dem Studierende für einen angemessenen Preis übergangsweise ein möbliertes Zimmer beziehen können, würde die studentische Wohnsituation deutlich verbessern. Zu erwähnen

[193] Vgl.: Deutsches Studentenwerk (Hrsg., 2007): Kooperation Studentenwerke mit Wohnungsunternehmen – Beispiele aus der Praxis, S.9.

ist, dass die Modalitäten der Vermietung entsprechend unkompliziert gestaltet werden sollten, und das Projekt in Marketingmaßnahmen integriert werden muss.

5.3.7 Studierende

Auch die Studierenden können einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, ihre Wohnsituation dauerhaft zu verbessern. Bei dem Prozess, eine gesteigerte Markttransparenz zu erreichen könnten die Studierenden aktiv teilnehmen.

Mit Hilfe des Internets bieten sich vielfältige Möglichkeiten für Studierende, sich gegenseitig bezüglich ihrer Wohnsituation untereinander auszutauschen. Eine Möglichkeit bietet zum Beispiel das webbasierte Studentenportal BeginnerAG, auf dem sich zwar bereits ein Wohnungsmarktangebot befindet, welches aber noch verbesserungswürdig ist.[194]

Denkbar wäre beispielsweise ein Erfahrungsaustausch der Studierenden über bereits bewohnte Wohnungen, die wieder am Markt verfügbar werden. Die Studierenden könnten sich über das Wohnumfeld, die Mietkosten einschl. der Betriebskosten austauschen und so zu einer erhöhten Markttransparenz beitragen.

Nicht zuletzt können die Studierenden ihre Wünsche bezüglich des Wohnens oder der ÖPNV-Anbindung ihres Wohnstandorts bei weiteren Untersuchungen deutlich machen, um eine Verbesserung und Optimierung der studentischen Wohnsituation in Kaiserslautern zu erreichen.

5.4 Übertragbarkeit auf andere Hochschulstandorte

Die aus den Ergebnissen der Arbeit erstellten Handlungsempfehlungen und Konzeptionen können nur teilweise auf andere Hochschulstandorte übertragen werden. Das Ausmaß der Übertragbarkeit hängt allerdings stark von den Voraussetzungen der betreffenden Universitätsstadt ab.

Werner Schramms Aussage, dass die Verteilung der Wohnsitze außerhalb der Stadtgrenzen von der Größe der Stadt abhängig sei (je kleiner die Stadt, desto mehr Studierende suchen Wohnsitze außerhalb), kann wiederlegt werden.[195] Eine allgemeine Aussage über die räumliche Verteilung von studentischen Wohnungsmärkten kann nicht vorgenommen werden, da sich die Hochschulstandorte innerhalb Deutschlands grundlegend unterscheiden.

Hochschulstädte gleicher Größenklassen unterscheiden sich schon aufgrund der Lage im Raum wesentlich. Kleinere traditionelle Universitätsstädte wie Tübingen oder Darmstadt haben aufgrund ihrer Lage in Ballungszentren mit enormer Wirtschaftskraft völlig andere Voraussetzungen als eher peripher gelegene Universitätsstädte wie Kaiserslautern oder Cottbus. Dies wirkt sich unweigerlich auf das Angebot an Infrastruktureinrichtungen sowie den lokalen Wohnungsmarkt aus.

Universitätsstädte, die eine negative Bevölkerungsentwicklung und ein negatives Binnenwanderungssaldo aufweisen, werden in der Regel über einen entspannten und günstigen Wohnungsmarkt verfügen, während Städte, die aufgrund von ökonomischen Faktoren eine hohe Zuwanderung erfahren, in der Regel

---

194 Vgl.: www.beginner-ag.de, zuletzt aufgerufen am 10.03.2009.

195 Schramm, Werner (1972): Studentisches Wohnen in der Hochschulstadt, in: Schriftenreihe der Arbeitsgruppe Standortforschung, Technische Universität Hannover, Band 6 ,S. 85.

Nachfrageüberhänge und akuten Wohnungsmangel zu verzeichnen haben. Anhand eines Angebotsüberhangs von Wohnungen ist es allerdings noch nicht möglich, von einem guten Wohnungsangebot für Studierende zu sprechen. Zwar wird das Preisniveau in den betreffenden Städten ebenfalls vergleichsweise gering sein, allerdings kann keine Einschätzung des qualitativen Wohnungsangebots und dessen geographische Verteilung vorgenommen werden. Eine Analyse des vorhandenen Wohnungsangebots ist für den Einzelfall durchzuführen.

Dennoch kann gesagt werden, dass sich aufgrund der Lebenssituation der Studierenden der Wohnsitz im Idealfall in Innenstad- und Hochschulnähe befinden sollte. Die übrigen Wohnwünsche der Studierenden können je nach Hochschulstadt stark variieren. Es ist anzunehmen, dass sich die Ansprüche der Studierenden an ihre Wohnung und ihren Wohnstandort aufgrund der Gegebenheiten des lokalen Wohnungsmarkts (weiter) entwickeln. Deshalb kann anhand der Untersuchung nicht verallgemeinert werden, welche Kriterien für das studentische Wohnen von besonderer Bedeutung sind. Natürlich werden die Studierenden aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation am ehesten den Preis als wichtigstes Kriterium nennen, allerdings hat die Untersuchung gezeigt, dass Studierende am Wohnungsmarkt in Kaiserslautern nicht als benachteiligte oder eingeschränkte Kundengruppe gelten. In Städten mit starken Nachfrageüberhängen werden die Studierenden wesentlich größere Schwierigkeiten haben, eine adäquate Wohnung zu finden.

Kooperationen hinsichtlich des Wohnungsmarkts sowie eine genaue Beobachtung der Entwicklungen können jedoch grundsätzlich als sinnvoll eingestuft werden, um einen Beitrag zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung zu leisten.

6. Fazit

Die Analyse des vorhandenen Wohnraumangebots und die Untersuchung der Nachfrage nach studentischem Wohnraum in Kaiserslautern haben gezeigt, dass das Verhältnis von Angebot und Nachfrage als ausgeglichen bezeichnet werden kann. Mittels dieser detaillierten Analyse der studentischen Wohnungsnachfrage wird den Anbietern ermöglicht, ihren Wohnungsbestand noch gezielter anbieten zu können und gegebenenfalls an die Bedürfnisse anzupassen.

Das Studierendenwerk und der Mietwohnungsmarkt verfügen im Vergleich zu anderen Universitätsstädten über ein günstiges Wohnraumangebot. Der Mietwohnungsmarkt stellt ein ausreichendes und speziell für Studierende nahezu optimales Wohnungsangebot bereit; die Wohnheimplätze des Studierendenwerks entsprechen dem Bedarf.

Die Wohnstandortentscheidung der Wohnheimbewohner kann primär als eine Entscheidung für die Wohnform angesehen werden. Der Wohnort innerhalb der Stadt wird somit weitestgehend zufällig bestimmt, während die übrigen Studierenden eine bewusste Entscheidung für einen Standort treffen. Der studentische Wohnungsmarkt konzentriert sich eindeutig auf die universitätsnahen und innerstädtischen Gebiete. Während im UNI-Wohngebiet und dem Lämmchesberg-West das Wohnungsangebot eher auf Einpersonenhaushalte ausgelegt ist, konzentrieren sich in der Innenstadt vor allem Wohngemeinschaften.

Die entrichteten Mietpreise unterstreichen deutlich die Bedeutung der Studierenden für die Stadt Kaiserslautern sowie die Wichtigkeit der Kundengruppe für den Wohnungsmarkt. Die bezahlten Nettokaltmieten befinden sich am oberen Ende der ortsüblichen Vergleichsmiete. Studierende legen bei der Wohnungswahl Wert auf die Lage, die Größe und den Preis der Wohnung. Aber auch die Ausstattung sowie der bauliche Zustand spielen im Rahmen der Wohnungswahl eine bedeutende Rolle. Desweiteren empfinden die Studierenden die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten als wichtig. Die Voraussetzungen hierfür sind aufgrund des flächendeckenden Angebots im gesamten Stadtgebiet gegeben.

Die wesentlichen Gründe für die Wahl der Wohnform und der Wohnung lassen sich anhand von sozio-demographischen Merkmalen unterscheiden. Jedoch sind es letztlich überwiegend die bereits erwähnten Motive mit unterschiedlicher Gewichtung, aufgrund derer der Wohnstandort gewählt wurde.

In Hinblick auf die zu erwartenden Veränderungen am Wohnungsmarkt und einen allgemeinen Rückgang der Wohnungsnachfrage werden die Anbieter des Wohnungsmarkts Maßnahmen ergreifen müssen, um künftig auch weiterhin erfolgreich vermieten zu können.

Bei den empfohlenen Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des studentischen Wohnungsmarkts ist vor allem die Kooperation der Wohnungsmarktakteure entscheidend. Durch regelmäßigen Informationsaustausch kann in erster Linie die Markttransparenz für die Kunden und die Akteure selbst gesteigert werden, was letztlich zu einem angeglichenen Mietpreisniveau für die

Wohnungssegmente führt. Zusätzlich können Probleme und Missstände frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Hierzu bedarf es unter anderem einer genauen Beobachtung der zukünftigen Entwicklungen des Marktes.

Angesichts der Anstrengungen, Kaiserslautern als Forschungs- und Technologiestandort zu etablieren, liegt es vor allem an der Stadt und den Hochschulen in Kaiserslautern, aus der guten Wohnsituation der Studierenden Nutzen zu ziehen. Durch eine Verbesserung des Informationsangebots und die offensive Vermarktung der positiven Lebensbedingungen für Studierende ist es möglich, exogene Potentiale und qualifizierte Arbeitskräfte für die Stadt und die Region zu gewinnen.

Das Stadtbild Kaiserslauterns wird entscheidend von den Studierenden mitgeprägt. Diesbezüglich ist der studentische Wohnungsmarkt ein zentrales Element, der zum Image und der Qualität einer Universitätsstadt beitragen kann. Die Pflege, Entwicklung und kontinuierliche Beobachtung des studentischen Wohnungsmarkts können einen entscheidenden Beitrag leisten, Kaiserslauterns Position im kommunalen Wettbewerb zu stärken.

Quellenverzeichnis

Literaturverzeichnis

Aicher, Florian (1996): Studenten wohnen, in: in: Österreichische Hochschülerschaft (Hrsg.): Studentisches Wohnen und Mobilität in Europa – Tagungsdokumentation. Wien.

Bau AG Kaiserslautern (Hrsg. 2008): Geschäftsbericht 2007, Kaiserslautern.

Benzel, Lothar (2006): Lebensmittelnahversorgung im ländlichen Raum unter geänderten Rahmenbedingungen dargestellt am Beispiel von Einzelhandelsbetrieben im Landkreis Reutlingen, in: Troeger-Weiß (Hrsg.): Materialien zur Regionalentwicklung und Raumordnung, Band 20. Kaiserslautern.

Bertelsmann Stiftung (Hrsg., 2006): Wegweiser demographischer Wandel 2020 – Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden. Bonn.

Bühler, Gunter (2002): Regionalmarketing als neues Instrument der Landesplanung in Bayern, in: Troeger-Weiß (Hrsg.) et al: Schriften zur Raumordnung und Landesplanung Band 11, Kaiserslautern.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg., 2007): Private Eigentümer im Stadtumbau, Werkstatt: Praxis Heft 47. Bonn.

Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg., 2006): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2006. Bonn.

Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg., 2005): Internationalisierung des Studiums – Ausländische Studierende in Deutschland – Deutsche Studierende im Ausland. Bonn.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg., 2007): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen, in: Forschungen, Heft 124. Bonn.

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg., 2007): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2007/2008. Berlin.

Dangschat, Jens (2007): Sozial differenzierte Räume – Erkenntnisinteresse, Problemlagen und Steuerung, in: Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen, Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Band 230. Hannover.

Dangschat, Jens (2007): Soziale Ungleichheit, gesellschaftlicher Raum und Segregation, in: Hamedinger, Alexander (Hrsg.): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen, Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Band 230. Hannover.

Deutsches Studentenwerk (Hrsg. 2007): Wohnraum für Studierende. Berlin.

Deutsches Studentenwerk (Hrsg., 2007): Kooperation Studentenwerke mit Wohnungsunternehmen – Beispiele aus der Praxis. Berlin.

Diekmann, Andreas (2007): Empirische Sozialforschung. Reinbek.

Eekhoff, Johann (1987): Wohnungs- und Bodenmarkt. Tübingen.

Falk, Bernhard (Hrsg., 1985): Immobilien-Handbuch, Stuttgart.

Galonska, Jürgen (1997): Wohnungs- und Immobilien-Lexikon, Hamburg.

Giffinger, Rudolf (1999): Wohnungsmarktbarrieren und Stadtentwicklung, in: Wollmann, Helmut (Hrsg.): Stadtforschung aktuell, Band 65. Basel.

Hackenbroch, Kirsten (2007): Stadtumbau mit privaten Kleineigentümern in Ostdeutschland, in: Institut für Raumplanung Universität Dortmund (Hrsg.): Blaue Reihe - Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, 127. Dortmund.

Hagemeier, Irene (2003): Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 21. Köln.

Hamedinger, Alexander (Hrsg., 2007): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen – Einfürhung, in: Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen, Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Band 230. Hannover.

Haverinen, Kalervo (1996): Das Wohnen der Studierenden, besonders der ausländischen Studierenden, in: in: Österreichische Hochschülerschaft (Hrsg.): Studentisches Wohnen und Mobilität in Europa – Tagungsdokumentation. Wien.

Heine, Christoph (2007): Wahlmotive und Bewertung des Studienortes bei Studienanfängern im Vergleich der neuen und alten Länder, in: HISBUS-Kurzinformationen, Nr. 18. Hannover.

Heine, Christoph et al(2008): Studiengebühren aus Sicht von Studienberechtigten, in: HIS: Forum Hochschule, 15/2008. Hannover.

Hoffmann, Wolf (1996): Bauen unter ökologischem Aspekt. Studentenwohnheim ESA – Universität Kaiserslautern, in: in: Österreichische Hochschülerschaft (Hrsg.): Studentisches Wohnen und Mobilität in Europa – Tagungsdokumentation. Wien.

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg., 2007): Evaluation zielgruppenspezifischer Mobilitätsdienstleistungen von Wohnungsunternehmen. Dortmund.

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg., 2005): Forschungs- und Aufgabenprogramm 2005/2006. Dortmund.

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg., 2003): Zukunft der Wohnungsmarktregion Münster – Nachfrageperspektiven und Neubaubedarf. Dortmund.

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg., 2004): Belegungsmanagement in der integrierten Stadt(teil)entwicklung. Dortmund.

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg., 2002): Zukunftsentwürfe für Wohnungsmarktregionen in NRW. Dortmund.

Institut für Regionale Bildungsplanung – Arbeitsgruppe Stadtforschung – GmbH (Hrsg., 1975): Studentisches Wohnen in neuen Hochschulstädten, Materialien zur Regionalen Bildungs- und Entwicklungsplanung, Band 82. Braunschweig.

Keim, Rolf (1999): Wohnungsmarkt und soziale Ungleichheit, in: Wollmann, Helmut (Hrsg.): Stadtforschung aktuell, Band 72. Basel.

Kittel, Klaus (1996): Soziale Betreuung und Beratung in Studentenwohnheimen sowie Integration von ausländischen Studierenden, in: in: Österreichische Hochschülerschaft (Hrsg.): Studentisches Wohnen und Mobilität in Europa – Tagungsdokumentation. Wien.

Kühne-Büning (Hrsg., 2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt am Main.

Kofner, Stefan (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. München.

Leprich, Hedda (2007): Planerische Instrumente zur Steuerung der kommunalen Wohnraumentwicklung – Am Beispiel des Masterplan Wohnen der Stadt Dortmund, Kaiserslautern.

Läpple,Dieter (2007): Stadtquartiere und gesellschaftliche Integrationsmuster, in: Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen, Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Band 230. Hannover.

Lindner, Siegfried (1996): Neuer Wohnraum für Studierende durch Sanierung und Umbau, in: in: Österreichische Hochschülerschaft (Hrsg.): Studentisches Wohnen und Mobilität in Europa – Tagungsdokumentation. Wien.

Maßberg, Dieter (1996): Studentisches Wohnen als Wohnen in der Gemeinschaft – Die Erwartungen der Studierenden an ihre Unterkunft, in: Österreichische Hochschülerschaft (Hrsg.): Studentisches Wohnen und Mobilität in Europa – Tagungsdokumentation. Wien.

Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz (Hrsg., 2003): Raumordnungsbericht 2003. Bernkastel-Kues.

Ministerium für Wissenschaft und Kunst Baden-Württemberg (Hrsg., 1987): Studentisches Wohnen in Baden-Württemberg, Schriftenreihe des Ministeriums für Wissenschaft und Kunst Baden-Württemberg zur Bildungsforschung, Bildungsplanung, Bildungspolitik, Nr. 50. Villingen-Schwenningen.

Oberste Behörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Abteilung Wohnungswesen und Städtebauförderung (Hrsg., 2006): Wohnen in allen Lebensphasen, in: Materialien zum Wohnungsbau. München.

Reese, Dennis (2006): Regionale Wachstumswirkungen von Universitäten am Beispiel der Georg-Augustin-Universität Göttingen, in: Sofia-Studien zur Institutionenanalyse, Nr.06-2. Darmstadt.

Referat Stadtentwicklung, Stadt Kaiserslautern (Hrsg., 2004): Flächennutzungsplanung, Kaiserslautern.

Sallandt, Peter (1985): Perspektiven kleinräumiger Wohnungsmärkte – dargestellt am Beispiel der Städte Plettenberg und Werdohl, in: Ernst, Werner (Hrsg.): Rückzug des Staates aus der Wohnungspolitik? Materialien zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Band 28. Münster.

Sächsisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst (Hrsg., 1996): Studentisches Wohnen in Sachsen – eine Zwischenbilanz. Dresden.

Schramm, Werner (1972): Studentisches Wohnen in der Hochschulstadt, in: Schriftenreihe der Arbeitsgruppe Standortforschung, Technische Universität Hannover, Band 6. Hannover.

Schulze-Entrup, Svenja (2006): Das Fremdimage der Stadt Kaiserslautern. Kaiserslautern.

Scheweder, Gerald (1996): Neue Formen studentischen Wohnens unter dem Aspekt der Altbausanierung, in: in: Österreichische Hochschülerschaft (Hrsg.): Studentisches Wohnen und Mobilität in Europa – Tagungsdokumentation. Wien.

Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 16. Köln.

Stadt Kaiserslautern (Hrsg., 2007): Soziale Stadt – Stadtteilerneuerung „Innenstadt-West“ – Richtlinie zur Förderung von Modernisierungen an privaten Gebäuden im Soziale Stadt (SST)-Gebiet „Innenstadt-West“.

Stadtverwaltung Kaiserslautern (Hrsg., 2008): Mietspiegel 2008. Kaiserslautern.

Stadtverwaltung Kaiserslautern (Hrsg., 2008): Statistischer Jahresbericht 2007. Kaiserslautern.

Stadtverwaltung Kaiserslautern (Hrsg., 2007): Statistischer Jahresbericht 2006. Kaiserslautern.

Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2007): Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2007): Datenreport 2006. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2007): Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2007): Förderstatistik. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2007): Gebäude und Wohnungen. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2005): Qualitätsbericht – Mikrozensus Zusatzerhebung zur Wohnsituation. Wiesbaden.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg., 2007): Rheinland-Pfalz 2050 – Zweite regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, in: Statistische Analysen, Nr.7, 2007. Bad Ems.

Steinführer, Annett (Hrsg., 2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation – Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Wiesbaden.

Spellerberg, Annette (2007): Lebensstile im sozialräumlichen Kontext: Wohnlagen und Wunschlagen, in: Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen, Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Band 230. Hannover.

Steinebach, Gerhard et al (Hrsg., 2004): Stadtentwicklungskonzeption StadtTechnopole_Kaiserslautern, in: Schriften zur Stadtplanung, Band 2. Kaiserslautern.

Technische Universität Kaiserslautern (Hrsg., 2007): Materialien zur Entwicklung: 2001 – 2006 Studierenden. Kaiserslautern.

Technische Universität Kaiserslautern (Hrsg., 2007): Studierendenstatistik für das Sommersemester 2007. Kaiserslautern.

Van Suntum, Ulrich et al (Hrsg., 2006): Student Relations – Die ökonomische Bedeutung der Studierenden für die Stadt Münster, in: Berichte aus der angewandten Wirtschaftsförderung, Band 1. Münster.

Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern (Hrsg., 2004): Grundstücksmarktbericht 2004. Kaiserslautern.

Voß, Oliver (2001): Ein empirisches Simulationsmodell für die westdeutschen Wohnungsmärkte, in: Ernst, Werner et al (Hrsg.): Beiträge zur Raumplanung und zum Siedlungs- und Wohnungswesen, Band 199. Münster.

Weck, Sabine (2007): Quartiersökonomie im Spiegel unterschiedlicher Diskurse, in: Institut für Raumplanung Universität Dortmund (Hrsg.): Blaue Reihe - Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, 124. Dortmund.

Internetquellen

ABS – Aktionsbündnis gegen Studiengebühren, http://www.abs-bund.de/presse/2580/, Stand: 12.01.2009.

BauAG Kaiserslautern, http://www.bau-ag-kl.de/, Stand: 13.10.2008.

Bauland Forum Management, www.forum-bauland.nrw.de/downloads/wohnungsmarkt_aachen.pdf, Stand: 18.09.2008.

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, http://www.bbr.bund.de/cln_005/nn_22316/DE/ForschenBeraten/Wohnungswesen/Wohnungsmarkt/Wohnungsmarktbeobachtung/wohnungsmarktbeobachtung__node.html?__nnn=true, Stand: 12.02.2009.

BeginnerAG, www.beginner-ag.de, Stand: 23.03.2009.

BPB – Bundeszentrale für politische Bildung, www.bpb.de/files/S3UWH.pdf, Stand: 12.01.2009.

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung, http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/, Stand: 12.10.2008.

Bundestransferstelle Stadtumbau West, http://www.stadtumbauwest.de/, Stand: 12.11.2008.

Bundestransferstelle Soziale Stadt, http://www.sozialestadt.de/programm/, Stand: 12.11.2008.

CHE – Centrum für Hochschulentwicklung, http://www.che.de/downloads/Laenderbericht_Rheinland_Pfalz_652.pdf, Stand: 14.01.2009.

Deutsches Studentenwerk, http://www.studentenwerke.de/presse/2005/141005a.pdf, Stand: 22.02.2009.

DMB – Deutscher Mieterbund e.V., http://www.mieterbund.de/mietpreis.html, Stand: 07.01.2009.

FZS – freier Zusammenschluss von Studentinnenschaften, http://www.fzs.de/aktuelles/positionen/983.html, Stand: 10.09.2008.

GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, http://www.gdw.de/uploads/files/Koepp/GdW-Jahresstatistik%202007%20kompakt.pdf, Stand: 13.01.2009.

Gemeindeverband PRO SUD, www.prosud.lu/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=68 -, Stand: 12.10.2008.

Hamburger Abendblatt, http://www.abendblatt.de/daten/2007/06/20/758563.html, Stand: 08.08.2008.

HIS – Hochschul-Informations-System Gmbh;

Hypovereinsbank, www.hvbexpertise.de/de/uebersicht/Kaiserslautern_W_01_07.pdf, Stand: 10.09.2008

Hypovereinsbank, www.hvbexpertise.de, Stand: 11.09.2008.

ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, http://www.ils-shop.nrw.de/down/wanderung-haush.pdf, Stand: 06.12.2008.

ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, www.ils-shop.nrw.de/down/wohnbedarf-migr.pdf, Stand: 05.10.2008.

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, www.ils-shop.nrw.de/down/reader_clarenberg.pdf, Stand: 12.10.2008.

IMU - Institut für Medienforschung und Urbanistik, http://www.imu-institut.de/papers/publication.2005-10-28.9359985786/Infodienst%204-04.pdf, Stand: 25.10.2008.

Infratest Dimap, http://www.infratest-dimap.de/de/umfragen-analysen/bundeslaender/rheinland-pfalz/laendertrend/2008/dezember/, Stand: 18.03.2009.

Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz, http://www.lth-rlp.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtungen/LTH_Wohnungsmarktbeobachtung_2007.pdf, Stand: 12.11.2008.

Mercedes Benz Deutschland, http://www.mercedes-benz.de/content/germany/mpc/mpc_germany_website/de/home_mpc/bus/home/new_buses/models/regular_service_busses/capacity.flash.html#chapter=1, Stand: 23.03.2009-

Portal für Grund- und Strukturdaten, http://gus.his.de/guswww/kwsearch.html?kw=Studienanf%E4nger, Stand: 15.02.2009.

RP-online, http://www.rp-online.de/public/article/beruf/special_studieren/397912/Kleine-Universitaeten-haben-viele-Vorteile.html, Stand: 11.09.2008.

Stadt Heidelberg, www.heidelberg.de/servlet/PB/show/1122980/12_pdf_Wohnungsmarkt%20HD%202002%20gesch%FCtzt.pdf, Stand: 12.09.2008.

Stadt Kaiserslautern, www.Kaiserslautern.de, Stand: 22.01.2009.

Stadtumbau West, www.stadtumbau-west.net/inhalte/AG_wohnungsmarkt_zusa.pdf, Stand: 14.09.2008.

Stadtumbau West, stadtumbauwest.de/exwost/pilotstaedte/dokumente/Oer-Erkenschwick_Haushaltsbefragung.pdf, Stand: 06.09.2008.

Statistisches Bundesamt Deutschland, http://www.destatis.de, Stand: 19.09.2008, 13.10.2008, 14.01.2009.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, http://www.statistik.rlp.de, Stand: 22.09.2008, 12.11.2008, 17.01.2009.

Studierendenwerk Kaiserslautern, www.studierendenwerk-kaiserslautern.de, Stand: 12.09.2008, 23.11.2008, 05.01.2009, 13.02.2009.

Studentisches Wohnen in München, http://stud-wohnen.mhn.de/Webseite-StudW/oben.html, Stand: 12.08.2008.

Universität Köln, http://www.uni-koeln.de/uni/kuj/Archiv_01_2005/, Stand: 10.11.2008.

Wohnregion Bonn, www.wohnregion-bonn.de/Daten/rak_projekte/6iv_mehr_oder_weniger/praesentation_wohnungspolitik2020_bbr_strubelt.pdf, Stand: 21.02.2009.

Gespräche

Gespräch mit Frau Wagner, Leiterin Allgemeine Verwaltung Studierendenwerk Kaiserslautern, Kaiserslautern, am 13.10.2008.

Gespräch mit Frau Krämer, Inhaberin KM Haus- und Immobilienverwaltung, Kaiserslautern, am 14.10.2008.

Gespräch mit Frau Nahlenz, Geschäftsführerin Nahlenz Haus- und Immobilienverwaltung, Schopp, am 17.10.2008.

Gespräch mit Herrn Höffner, Vorstand BauAG Kaiserslautern, Kaiserslautern, am 20.10.2008.

Gespräch mit Herrn Farruggia, Immobilienmakler bei Immobilien Bender, Kaiserslautern, am 24.10.2008.

Gespräch mit Herrn Wenk, Geschäftsführer Wenk Immobilien, Kaiserslautern, am 06.11.2008.

Gespräch mit Frau März, Privatvermieterin, Kaiserslautern, am 04.11.2008

Gespräch mit Frau Zinsmeister-Oehler, Privatvermieterin, Kaiserslautern, am 03.11.2008.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Besonderheiten des „Gutes“ Wohnung und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt ... 6

Abbildung 2: Vermieter der Studierenden ... 20

Abbildung 3: Wohnlageklassen in Kaiserslautern ... 25

Abbildung 4: Studentenwohnheime in Kaiserslautern (ohne Maßstab) ... 30

Abbildung 5: Bevölkerung in der kreisfreien Stadt Kaiserslautern 2000-2050 ... 33

Abbildung 6: Herkunft der Studierenden der TU Kaiserslautern ... 41

Abbildung 7: Rückläufe aller Fragebögen ... 42

Abbildung 8: Monatseinkommen der Studierenden in Kaiserslautern ... 43

Abbildung 9: Altersstruktur der Studierenden in Kaiserslautern ... 45

Abbildung 10: Wohnformen der Befragten ... 46

Abbildung 11: Wohnformen nach Geschlecht ... 47

Abbildung 12: Wohnformen nach Alter ... 48

Abbildung 13: Gründe für die Wahl der Wohnform (Mehrfachnennungen möglich) ... 49

Abbildung 14: Gründe für die Wahl der Wohnform nach Geschlecht (Mehrfachnennungen möglich) ... 50

Abbildung 15: Wohnform nach Einkommen ... 50

Abbildung 16: Monatlich verbrachte Wochenenden in Kaiserslautern nach Wohnform ... 51

Abbildung 17: Verbrachte Zeit in Kaiserslautern während der Semesterferien ... 52

Abbildung 18: Gründe für die Wahl der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich) ... 53

Abbildung 19: Wahl der Wohnung nach Wohnform (Mehrfachnennungen möglich) ... 55

Abbildung 20: Wahl der Wohnung nach Geschlecht (Mehrfachnennungen möglich) ... 56

Abbildung 21: Wahl der Wohnung nach Einkommen (Mehrfachnennungen möglich) ... 56

Abbildung 22: Beurteilung der Zentralität des Standorts ... 65

Abbildung 23: Wohnform nach Stadtgebiet ... 66

Abbildung 24: Bewohnte Gebäude nach Wohnform ... 67

Abbildung 25: Art der bewohnten Gebäude nach Stadtgebiet ... 68

Abbildung 26: Wohnungswechsel nach Wohnform ... 75

Abbildung 27: Gründe für Wohnungswechsel nach Wohnform (Mehrfachnennungen möglich) ... 76

Abbildung 28: Gründe für Wohnungswechsel nach Alter und Geschlecht ... 77

Abbildung 29: Zufriedenheit mit der Ausstattung der Wohnung ... 78

Abbildung 30: Zufriedenheit mit dem baulichen Zustand der Wohnung 79

Abbildung 31: Zufriedenheit mit der allgemeinen Wohnsituation 80

Abbildung 32: Zufriedenheit mit der Betreuung durch den Vermieter 81

Abbildung 33: Wohnzufriedenheit nach Stadtteilen 82

Abbildung 34: Beurteilung des Wohnungsmarkts in Kaiserslautern 83

Abbildung 35: Gründe für die Wahl der Wohnung im Vergleich mit der Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung N=608 84

Abbildung 36: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Wohnform 85

Abbildung 37: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Alter 87

Abbildung 38: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Geschlecht 88

Abbildung 39: Wichtigkeit der Eigenschaften einer potentiellen Wohnung nach Einkommen 89

Abbildung 40: Sonntagsfrage Landtagswahl vom 08.12.2008

Abbildung 41: Fragebogen Deutsch, Seite XXVII

Abbildung 42: Fragebogen Deutsch, Seite 2 XXVIII

Abbildung 43: Fragebogen Deutsch, Seite 3 XXIX

Abbildung 44: Fragebogen Deutsch, Seite 4 XXX

Abbildung 45: Leitfaden für Expertengespräche, Amateuranbieter XXXI

Abbildung 46: Leitfaden für Expertengespräche, Immobilienmakler XXXII

Abbildung 47: Leitfaden für Expertengespräche, BauAG XXXIII

Abbildung 48: Leitfaden für Expertengespräche, Professioneller Anbieter XXXIV

Abbildung 49: Leitfaden für Expertengespräche, Studierendenwerk Kaiserslautern XXXV

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eigentümer des bundesdeutschen Wohnungsbestandes 11

Tabelle 2: Gebäude- und Wohnungsbestand der Stadt Kaiserslautern 22

Tabelle 3: Haushalte und Wohnungen in Kaiserslautern nach Stadtgebiet 23

Tabelle 4: Mietpreise nach Wohnlage in Städten der Bundesrepublik 26

Tabelle 5: Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern 28

Tabelle 6: Studentenwohnheime mit mehr als 100 Plätzen 31

Tabelle 7: Vergleich mit anderen Universitätsstädten 32

Tabelle 8: Besichtigte Wohnungen nach Wohnform, Alter und Umzügen 57

Tabelle 9: Mietpreise nach Wohnform 69

Tabelle 10: Nettokaltmieten nach Stadtgebiet 71

Tabelle 11: Suchmaschinentreffer von Planungsinstrumenten 97

Kartenverzeichnis

Karte 1: Konzentration des Mietwohnungsmarkts nach Stadtgebiet (ohne Maßstab). Kaiserslautern 2009. Eigene Darstellung.

Quellen: Kartengrundlage: Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern. Daten: Fachhochschule Kaiserslautern. Eigene Darstellung.

Karte 2: Busverkehr zur Universität und Versorgung des täglichen Bedarfs in Kaiserslautern (ohne Maßstab). Kaiserslautern 2009.

Quellen: Kartengrundlage: Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern. Busverkehr: Technische Werke Kaiserslautern. Einzelhandel: Eigene Erhebungen. Eigene Darstellung.

Karte 3: Semesteranschriften von Studierenden der Technischen Universität Kaiserslautern (ohne Maßstab). Kaiserslautern 2009.

Quellen: Kartengrundlage: Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern. Daten: Hauptabteilung 4, TU Kaiserslautern. Eigene Darstellung.

Karte 4: Semesteranschriften von Studierenden der Fachhochschule Kaiserslautern (ohne Maßstab). Kaiserslautern 2009.

Quellen: Kartengrundlage: Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern. Daten: Fachhochschule Kaiserslautern. Eigene Darstellung.

Karte 5: Studentische Wohnsitze von Studierenden der TU und FH Kaiserslautern nach Stadtgebiet mit Wohnheimbewohnern (ohne Maßstab). Kaiserslautern 2009.

Quellen: Kartengrundlage: Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern. Eigene Erhebungen. Eigene Darstellung.

Karte 6: Studentische Wohnsitze von Studierenden der TU und FH Kaiserslautern nach Stadtgebiet ohne Wohnheimbewohner (ohne Maßstab). Kaiserslautern 2009.

Quellen: Kartengrundlage: Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern. Eigene Erhebungen. Eigene Darstellung.

Karte 7: Studentische Wohnsitze von Studierenden der TU Kaiserslautern nach Stadtgebiet mit Wohnheimbewohnern (ohne Maßstab). Kaiserslautern 2009.

Quellen: Kartengrundlage: Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern. Eigene Erhebungen. Eigene Darstellung.

Karte 8: Studentische Wohnsitze von Studierenden der TU Kaiserslautern nach Stadtgebiet ohne Wohnheimbewohner (ohne Maßstab). Kaiserslautern 2009.

Quellen: Kartengrundlage: Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern. Eigene Erhebungen. Eigene Darstellung.

Karte 9: Studentische Wohnsitze von Studierenden der FH Kaiserslautern nach Stadtgebiet mit Wohnheimbewohnern (ohne Maßstab). Kaiserslautern 2009.

Quellen: Kartengrundlage: Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern. Eigene Erhebungen. Eigene Darstellung.

Karte 10: Studentische Wohnsitze von Studierenden der FH Kaiserslautern nach Stadtgebiet ohne Wohnheimbewohner (ohne Maßstab). Kaiserslautern 2009.

Quellen: Kartengrundlage: Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern. Eigene Erhebungen. Eigene Darstellung.

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
bzw.	beziehungsweise
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ca.	circa
CDU	Christlich Demokratische Union Deutschlands
FH	Fachhochschule
TU	Technische Universität Kaiserslautern
UNI	Universität
KL	Kaiserslautern
€	Euro
EFH	Einfamilienhaus
etc.	Et cetera
et al.	Et altera
EW	Einwohner
ggf.	gegebenenfalls
GIS	Geographisches Informationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
MFH	Mehrfamilienhaus
m²	Quadratmeter
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RLP	Rheinland-Pfalz
ROG	Raumordnungsgesetz
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
SS	Sommersemester
SWH	Studentenwohnheim
TWK	Technische Werke Kaiserslautern
WH	Wohnheim
WS	Wintersemester

Anhang

Abbildung 41: Fragebogen Deutsch, Seite 1

Fragebogen an die Studierenden in Kaiserslautern zum "Wohnstandortverhalten der Studierenden in Kaiserslautern"

I. Wohnstandortverhalten, Wahl der Wohnung

1. Wohnen Sie in Kaiserslautern?

☐ Ja ☐ Nein Befragung beendet

2. Haben Sie in Kaiserslautern einen Wohnsitz gemeldet?

☐ Erstwohnsitz ☐ Zweitwohnsitz ☐ Nein

3. Wohnen Sie momentan zur Miete (außer bei den Eltern)?

☐ Ja Weiter mit Frage 6 ☐ Nein, bei den Eltern
☐ Eigene Immobilie ☐ _____

4. Ist in nächster Zeit ein Umzug in eine Mietwohnung (inkl. Studentenwohnheim) geplant?

☐ Ja ☐ Nein Befragung beendet

5. Was sind die Gründe für den Bezug einer Mietwohnung?

☐ _____ Weiter mit Frage 30
☐ _____ Weiter mit Frage 30

6. Wie lange leben Sie schon in Kaiserslautern?

_____Jahre

7. In welcher Straße wohnen Sie?

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

8. Welche Wohnform nutzen Sie?

☐ Studentenwohnheim ☐ Wohne Alleine ☐ Zur Untermiete
☐ Wohngemeinschaft ☐ Mit Partner

9. Bei wem haben Sie eine Wohnung gemietet?

☐ Studentenwerk ☐ BauAG Kaiserslautern
☐ Privater Vermieter ☐ Immobilienmakler

10. Wie viele Wohnungen haben Sie sich bis zur Wahl der jetzigen Wohnung besichtigt?

_____Wohnungen

Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Fachbereich A/RU/BI
Technische Universität Kaiserslautern
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Bearbeiter:
Cand.-Ing. Mike Frey
Mike_Frey1980@web.de
Telefon: 0631/4162685
Mobiltelefon: 0163/7396702

Quelle: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 42: Fragebogen Deutsch, Seite 2

11. Was waren die Gründe für die Wahl der Wohnform? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Kosten
- ☐ Preis/ Leistungsverhältnis
- ☐ Familiensituation
- ☐ Soziales Umfeld
- ☐ Mangel an Alternativen
- ☐ _____

12. Was waren die Gründe für die Wahl der derzeitigen Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Nähe zur Hochschule
- ☐ Nähe zu Kommilitonen
- ☐ Ausstattung
- ☐ Nähe zur Innenstadt
- ☐ Günstige Kaltmiete
- ☐ Größe
- ☐ Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten
- ☐ Günstige Nebenkosten
- ☐ Wohnumfeld
- ☐ Nähe zur Natur
- ☐ Grundriss
- ☐ _____
- ☐ Nähe zu Freizeiteinrichtungen
- ☐ Baulicher Zustand
- ☐ _____

13. In welcher Art von Gebäude wohnen Sie?

- ☐ Einliegerwohnung
- ☐ Wohnblock
- ☐ Loft
- ☐ Mehrfamilienhaus
- ☐ Wohnheim
- ☐ _____

14. Wie beurteilen Sie den Standort Ihrer Wohnung?

- ☐ Städtisch, zentral
- ☐ Peripher, abgelegen

15. Wie oft sind Sie innerhalb Kaiserslauterns umgezogen?

_____Mal ☐ Noch nie Weiter mit Frage 18

16. Was waren die Gründe für den letzten Umzug? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Private/ Persönliche Gründe
- ☐ Preisgünstigere Wohnung
- ☐ Besserer Standort
- ☐ Bessere Ausstattung
- ☐ Besserer baulicher Zustand
- ☐ Größere Wohnung
- ☐ Kleinere Wohnung
- ☐ Besserer Grundriss
- ☐ Kündigung durch den Vermieter
- ☐ Mietvertrag ausgelaufen
- ☐ Mieterhöhung
- ☐ Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld
- ☐ Unzufriedenheit mit der Wohnform
- ☐ _____

17. Welche Wohnform haben Sie vor dem letzten Umzug genutzt?

- ☐ Studentenwohnheim
- ☐ Wohne Alleine
- ☐ Zur Untermiete
- ☐ Wohngemeinschaft
- ☐ Mit Partner

18. Wie häufig fahren Sie am Wochenende nach Hause?

- ☐ Nie
- ☐ 2 bis 3 mal pro Monat
- ☐ Einmal pro Monat
- ☐ Jedes Wochenende

19. Wie viel Zeit verbringen Sie während den Semesterferien in Kaiserslautern?

- ☐ Keine
- ☐ Bis zu 60%
- ☐ Bis zu 20%
- ☐ Bis zu 80%
- ☐ Bis zu 40%
- ☐ Immer in Kaiserslautern

Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Fachbereich A/RU/BI
Technische Universität Kaiserslautern
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Bearbeiter:
Cand.-Ing. Mike Frey
Mike_Frey1980@web.de
Telefon: 0631/4162685
Mobiltelefon: 0163/7396702

Quelle: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 43: Fragebogen Deutsch, Seite 3

II: Kenngrößen und Ausstattung der Wohnung

20. Wie viel Wohnfläche steht Ihnen alleine zur Verfügung?

_____ m²

21. Wie viel Wohnfläche nutzen Sie gemeinschaftlich (nur Wohnzimmer und Küche)?

_____ m²

22. Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung (ohne Küche und Bad)?

_____Zimmer ☐ Zusätzlich Küche ☐ Zusätzlich Bad

23. Wie hoch ist Ihre monatliche Kaltmiete (ohne Nebenkosten)?

_____€ _____€ (Studentenwohnheim incl. Betriebskosten)

24. Wie hoch sind Ihre monatlichen Nebenkosten (Betriebskosten incl. Wasser, Heizkosten, Strom)?

_____€

25. Wie lange leben Sie schon in Ihrer jetzigen Wohnung?

_____Jahre

III: Fragen zum Wohnungsmarkt und Wohnzufriedenheit

26. Wie beurteilen Sie die Ausstattung (Badewanne, Balkon, Heizung...) Ihrer Wohnung?

Sehr gut.....schlecht

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

27. Wie beurteilen Sie den baulichen Zustand der Wohnung?

Sehr gut.....schlecht

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

28. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnsituation?

Sehr zufrieden.....gar nicht zufrieden

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

29. Wie zufrieden sind Sie mit der Betreuung durch Ihren Vermieter?

Sehr zufrieden.....gar nicht zufrieden

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

30. Wie beurteilen Sie den Wohnungsmarkt in Kaiserslautern?

	Sehr gut.....schlecht				
Angebot Studentenwohnheime	☐	☐	☐	☐	☐
Preisniveau Studentenwohnheime	☐	☐	☐	☐	☐
Angebot Mietwohnungsmarkt	☐	☐	☐	☐	☐
Preisniveau Mietwohnungsmarkt	☐	☐	☐	☐	☐

Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Fachbereich A/RU/BI
Technische Universität Kaiserslautern
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Bearbeiter:
Cand.-Ing. Mike Frey
Mike_Frey1980@web.de
Telefon: 0631/4162685
Mobiltelefon: 0163/7396702

Quelle: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 44: Fragebogen Deutsch, Seite 4

31. Wie wichtig sind Ihnen folgende Eigenschaften einer potentiellen Wohnung?

	Sehr wichtig				unwichtig
Nähe zur Hochschule	☐	☐	☐	☐	☐
Nähe zur Innenstadt	☐	☐	☐	☐	☐
Nähe zum Hauptbahnhof	☐	☐	☐	☐	☐
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐	☐
Nähe zu Freizeiteinrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐
Nähe zu Kommilitonen	☐	☐	☐	☐	☐
Preis der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐
Größe der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐
Ausstattung der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐
Grundriss der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐
Baulicher Zustand der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐

32. Wie informieren Sie sich über den Wohnungsmarkt? (Mehrfachnennungen möglich)

☐ Tageszeitung ☐ Wochenblatt ☐ Aushänge Studierendenwerk
☐ Aushänge Uni ☐ Internet ☐ Aushänge Immobilienfirmen
☐ Freunde ☐ _____

IV: Persönliche Fragen

33. Wie alt sind Sie?

_____ Jahre

34. Welches Geschlecht haben Sie?

☐ Weiblich ☐ Männlich

35. Sind Sie deutscher Staatsbürger?

☐ Ja ☐ Nein

36. Wie ist Ihre Familiensituation?

☐ Allein stehend ☐ Allein stehend mit Kind(ern)
☐ Paar ☐ Paar mit Kind(ern)

37. An welcher Hochschule studieren Sie?

☐ TU Kaiserslautern ☐ FH Kaiserslautern

38. Wie hoch ist Ihr gesamtes monatliches Einkommen?

☐ < 500€ ☐ 500 - 750€ ☐ 751 - 1000€ ☐ > 1000€

39. Beziehen Sie Wohngeld? (Nicht BAFÖG)

☐ Nein ☐ Ja,_____€

Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Fachbereich A/RU/BI
Technische Universität Kaiserslautern
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Bearbeiter:
Cand.-Ing. Mike Frey
Mike_Frey1980@web.de
Telefon: 0631/4162685
Mobiltelefon: 0163/7396702

Quelle: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 45: Leitfaden für Expertengespräche, Amateuranbieter

Gesprächsleitfaden für Expertengespräche zum “Wohnstandortverhalten vor Studierenden am Beispiel von Kaiserslautern”

Amateuranbieter

I: Wohnungsangebot/ Rahmenbedingungen

Mietwohnungsangebot:
- vorhandener Wohnungsbestand: räumliche Verteilung, Wohnungstypen
- Wichtigkeit der Qualitätskriterien für Vermietungserfolg: Lage, Größe, Ausstattung, Baulicher Zustand, Preis

Analyse der Wohnungsnachfrage
Wesentliche Probleme bei der Nachfrageanalyse (Heterogenität, fehlende Daten)
Aktuelle Mietwohnungsnachfrage, Veränderung der Nachfrage
Anpassung des Mietwohnungsbestandes
Konkurrenz durch Studierendenwerk
Vermarktung der Mietwohnungen
Verwaltungskosten
Stichwort Profitausschöpfung

II: Mietergruppe Studierende

Anteil der Studierenden an den Mietern/ Wichtigkeit der Mietergruppe
Wesentliche Vorzüge/Nachteile der Mietergruppe Studierende
Besondere ökonomische Merkmale der Mietergruppe
Besondere sozio-kulturelle Merkmale der Mietergruppe (Mobilitätsverhalten etc...)
Wohnungsnachfrage der Mietergruppe
Nachfragebesonderheiten während des Semesterbeginns
Problem der kurzen Wohndauer - hohe Mieterfluktuation
Verwaltungsaufwand für Mietergruppe
Spezielle Anpassungen des Wohnungsbestandes für Studierende

III: Zukünftige Entwicklungen

Mietergruppe der Studierenden in Zukunft
Geplante Bedarfsanalysen
Demographische Entwicklung: Anpassung des Wohnungsbestands
Geplante Sanierungen bzw. Modernisierungen
An- und Verkauf von Wohnungsbeständen und Gründe
Einschätzung der zukünftigen Marktveränderungen allgemein
Einschätzung der Wichtigkeit von Qualitätskriterien in Zukunft

---

Kontakt:
Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Fachbereich A/RU/BI
Technische Universität Kaiserslautern
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Bearbeiter:
Cand.-Ing. Mike Frey
Mike_Frey1980@web.de
Telefon: 0631/4162685
Mobiltelefon: 0163/7396702

Quelle: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 46: Leitfaden für Expertengespräche, Immobilienmakler

Gesprächsleitfaden für Expertengespräche zum “Wohnstandortverhalten vor Studierenden am Beispiel von Kaiserslautern”

Immobilienmakler

I: Wohnungsangebot/ Rahmenbedingungen

Mietwohnungsangebot:
- vorhandener verwalteter Wohnungsbestand: räumliche Verteilung, Wohnungstypen
- Wichtigkeit der Qualitätskriterien für Vermietungserfolg: Lage, Größe, Ausstattung, Baulicher Zustand, Preis

Analyse der Wohnungsnachfrage
Wesentliche Probleme bei der Nachfrageanalyse (Heterogenität, fehlende Daten)
Aktuelle Mietwohnungsnachfrage, Veränderung der Nachfrage
Einflussnahme auf Besitzer bei Bestandsveränderungen
Konkurrenz durch Studierendenwerk
Vermarktung der Mietwohnungen
Verwaltungskosten
Stichwort Profitausschöpfung

II: Mietergruppe Studierende

Anteil der Studierenden an den Mietern/ Wichtigkeit der Mietergruppe
Wesentliche Vorzüge/Nachteile der Mietergruppe Studierende
Besondere ökonomische Merkmale der Mietergruppe
Besondere sozio-kulturelle Merkmale der Mietergruppe (Mobilitätsverhalten etc...)
Wohnungsnachfrage der Mietergruppe
Nachfragebesonderheiten während des Semesterbeginns
Problem der kurzen Wohndauer - hohe Mieterfluktuation
Verwaltungsaufwand für Mietergruppe
Spezielle Anpassungen des Wohnungsbestandes für Studierende

III: Zukünftige Entwicklungen

Mietergruppe der Studierenden in Zukunft
Geplante Bedarfsanalysen
Demographische Entwicklung: Anpassung des Wohnungsbestands
Geplante Sanierungen bzw. Modernisierungen
An- und Verkauf von Wohnungsbeständen und Gründe
Einschätzung der zukünftigen Marktveränderungen allgemein
Einschätzung der Wichtigkeit von Qualitätskriterien in Zukunft

---

Kontakt:
Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Fachbereich A/RU/BI
Technische Universität Kaiserslautern
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Bearbeiter:
Cand.-Ing. Mike Frey
Mike_Frey1980@web.de
Telefon: 0631/4162685
Mobiltelefon: 0163/7396702

Quelle: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 47: Leitfaden für Expertengespräche, BauAG

Gesprächsleitfaden für Expertengespräche zum “Wohnstandortverhalten vor Studierenden am Beispiel von Kaiserslautern”

BauAG Kaiserslautern

I: Wohnungsangebot/ Rahmenbedingungen

Organisationsstruktur BauAG
Mietwohnungsangebot:
- vorhandener Wohnungsbestand: räumliche Verteilung, Wohnungstypen
- Wichtigkeit der Qualitätskriterien für Vermietungserfolg: Lage, Größe, Ausstattung, Baulicher Zustand, Preis

Einschränkungen bzw. Vorteile am Markt durch Stadt KL als Eigner und sozialen Auftrag
Dienstleistungsaufgaben “rund um das Wohnen”
Analyse der Wohnungsnachfrage
Wesentliche Probleme bei der Nachfrageanalyse (Heterogenität, fehlende Daten)
Aktuelle Mietwohnungsnachfrage, Veränderung der Nachfrage
Anpassung des Mietwohnungsbestandes
Vermarktung der Mietwohnungen

II: Mietergruppe Studierende

Studierende keine Zielgruppe der BauAG (ausgenommen Familien) aufgrund guter wirtschaftlicher und sozialer Lage
Kooperation mit Studierendenwerk bzw. Studentenwerk als öffentlicher Gegenpol
Wohnungsbestand in ungünstiger Lage für Studierende
Vorhandene Wohnungssegmente nicht geeignet für Studierende
Wichtigste potentielle Kunden der BauAG

III: Zukünftige Entwicklungen

Bedeutung der Kundengruppe Studierende in Zukunft
Wesentliche Kundengruppen der BauAG in Zukunft
Geplante Bedarfsanalysen
Geplante Sanierungen, Modernisierungen
An- und Verkauf von Wohnungsbeständen
Einschätzung der allgemeinen Entwicklung am Mietwohnungsmarkt
Einschätzung der Wichtigkeit von Qualitätskriterien in Zukunft

---

Kontakt:
Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Fachbereich A/RU/BI
Technische Universität Kaiserslautern
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Bearbeiter:
Cand.-Ing. Mike Frey
Mike_Frey1980@web.de
Telefon: 0631/4162685
Mobiltelefon: 0163/7396702

Quelle: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 48: Leitfaden für Expertengespräche, Professioneller Anbieter

Gesprächsleitfaden für Expertengespräche zum “Wohnstandortverhalten vor Studierenden am Beispiel von Kaiserslautern”

Professioneller Anbieter

I: Wohnungsangebot/ Rahmenbedingungen

Mietwohnungsangebot:
- vorhandener Wohnungsbestand: räumliche Verteilung, Wohnungstypen
- Wichtigkeit der Qualitätskriterien für Vermietungserfolg: Lage, Größe, Ausstattung, Baulicher Zustand, Preis

Verwaltung von Fremdbeständen
Dienstleistungsaufgaben “rund um das Wohnen”
Analyse der Wohnungsnachfrage
Wesentliche Probleme bei der Nachfrageanalyse (Heterogenität, fehlende Daten)
Aktuelle Mietwohnungsnachfrage, Veränderung der Nachfrage
Anpassung des Mietwohnungsbestandes
Konkurrenz durch Studierendenwerk
Vermarktung der Mietwohnungen
Stichwort Profitausschöpfung

II: Mietergruppe Studierende

Anteil der Studierenden an den Mietern/ Wichtigkeit der Mietergruppe
Wesentliche Vorzüge/Nachteile der Mietergruppe Studierende
Besondere ökonomische Merkmale der Mietergruppe
Besondere sozio-kulturelle Merkmale der Mietergruppe (Mobilitätsverhalten etc...)
Wohnungsnachfrage der Mietergruppe
Nachfragebesonderheiten während des Semesterbeginns
Problem der kurzen Wohndauer - hohe Mieterfluktuation
Verwaltungsaufwand für Mietergruppe
Verwaltungskosten
Spezielle Anpassungen des Wohnungsbestandes für Studierende

III: Zukünftige Entwicklungen

Mietergruppe der Studierenden in Zukunft
Geplante Bedarfsanalysen
Demographische Entwicklung: Anpassung des Wohnungsbestands
Geplante Sanierungen bzw. Modernisierungen
An- und Verkauf von Wohnungsbeständen und Gründe
Einschätzung der zukünftigen Marktveränderungen allgmemein
Einschätzung der Wichtigkeit von Qualitätskriterien in Zkunft

Kontakt:
Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Fachbereich A/RU/BI
Technische Universität Kaiserslautern
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Bearbeiter:
Cand.-Ing. Mike Frey
Mike_Frey1980@web.de
Telefon: 0631/4162685
Mobiltelefon: 0163/7396702

Quelle: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Abbildung 49: Leitfaden für Expertengespräche, Studierendenwerk Kaiserslautern

Gesprächsleitfaden für Expertengespräche zum “Wohnstandortverhalten vor Studierenden am Beispiel von Kaiserslautern”

Studierendenwerk Kaiserslautern

I: Wohnungsangebot/ Rahmenbedingungen

Finanzierung Wohnraumangebot (Subventionen, Miete etc...)
Standortverhalten in Bezug auf Wohnheime (Kooperationen mit der Stadt KL, TWK, etc...)
Auslastung der Wohnheime
Standortpräferenzen der Studierenden (ebenfalls möbliert, unmöbliert)
Mischung aus sehr großen und kleineren Wohnheimen
Verwaltungsaufwand nach Wohnheimtyp
Konkurrenzsituation Mietwohnungsmarkt
Allgemeine Probleme/ Defizite mit Wohnheimen
Besonderheiten bei Wohnungsvergabe FH/UNI-Studierende
Wirtschaftlichkeit der Wohnheime
Präsentation/Vermarktung des Wohnungsangebots
Kooperation mit anderen Institutionen (bei Wohnungsvermittlungen)

II: Studentische Wohnsituation / “Kunden” Studierende

Ethnische Mischung in Wohnheimen
Evaluation der Wohnzufriedenheit
Analyse der Nachfrage (auch Ausstattung etc....)
Nachfrage nach Wohnheimtyp und Standort
Wesentliche Probleme der Bewohner
Wesentliche Probleme in der Verwaltung
Konzentration sozialer Gruppen/Milieus

III: Zukünftige Entwicklungen

Einschätzung zukünftiges Preisniveau
Anfallende Sanierungen/ Aufgabe von Wohnheimen
Expansionspläne (räumliche Veränderung: attraktive Lagen für Studierende)
Standortsicherung
Geplante Bedarfsanalysen
Geplante Kooperationen
Einschätzung der Wichtigkeit von Qualitätskriterien in Zukunft
Zuschüsse und Subventionen
Entwicklung der Wohnpräferenzen in Zukunft (Beispiel ESA, neue Wege...)

Kontakt:
Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Fachbereich A/RU/BI
Technische Universität Kaiserslautern
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Bearbeiter:
Cand.-Ing. Mike Frey
Mike_Frey1980@web.de
Telefon: 0631/4162685
Mobiltelefon: 0163/7396702

Quelle: Eigene Darstellung. Kaiserslautern 2008.

Wohnstandortverhalten von Studierenden

Untersuchung am Beispiel der Stadt Kaiserslautern

Seit den 1990er Jahren erfahren Wohnungsmärkte in der Bundesrepublik Deutschland einen tiefgreifenden Wandel. Die Märkte entwickeln sich von einem Anbieter- hin zu einem Nachfragemarkt. Damit einhergehend ergeben sich neue Anforderungen für die Bereitstellung von quantitativem, aber vor allem qualitativem Wohnraum.

Aus diesem Grund wurde in der vorliegenden Arbeit das Wohnstandortverhalten der Studierenden in Kaiserslautern untersucht, um zukünftig eine angemessenes und nachhaltiges Wohnungsangebot für Studierende zu sichern, und somit einen wichtigen Beitrag zur Stadt- und Regionalentwicklung zu leisten. Schwerpunkte der Untersuchung waren die Analyse der Ausdehnung des Wohnungsmarkts in räumlicher und sektoraler (Segmente des Wohnungsmarkts) Hinsicht. Die vorliegenden Erkenntnisse wurden mittels einer schriftlichen Befragung der Studierenden sowie durch Experteninterviews mit relevanten Akteuren des lokalen Wohnungsmarkts gewonnen.

Abschließend wurden aus den gewonnenen Erkenntnissen allgemeine Handlungsfelder aufgestellt, um den studentischen und auch den übrigen Wohnungsmarkt dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Hieraus wurden konkrete Handlungsempfehlungen nach Akteur abgeleitet, damit jeder am Wohnungsmarkt beteiligte seinen Beitrag zur Entwicklung eines nachhaltigen Wohnungsmarkts leisten kann.

Arbeitspapiere zur Regionalentwicklung

Elektronische Schriftenreihe des Lehrstuhls Regionalentwicklung und Raumordnung

Band 1, Oktober 2009