

# Traumwohnung oder Wohnungs-Trauma?

## Studentisches Wohnen in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte am Beispiel Hamburg

P1-Projekt-Projekt, Studiengang Stadtplanung (B. Sc.) SoSe 2011/2012

Betreuung: Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger, M. Sc. Patrick Stotz

Tutor: B. Sc. Karsten Ciglasch

In Fachkreisen schon länger bekannt und debattiert, ist die angespannte Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, spätestens durch die Regierungsübernahme der SPD im Februar diesen Jahres, zu dem aktuell wohl prominentesten stadtentwicklungspolitischen Thema geworden. Mit großer medialer Beachtung, teilweise macht in den Tageszeitungen auch das Wort der „Wohnungsnot“ die Runde, werden Mietpreisentwicklungen, Wohnungsbauvorhaben und Wohnungsneubauzahlen diskutiert. Die Hauptursache dieser Entwicklung wird, ver-



Quelle: Hamburger Abendblatt

kürzt dargestellt, in der bereits seit Jahren zu geringen Wohnungsneubau-tätigkeit gesehen. Geht man von einer Fortschreibung der gegenwärtigen Bevölkerungsentwicklung aus, müssten in Hamburg jährlich ca. 6.000 Wohnungen neu gebaut werden, um die Nachfrage voll zu erfüllen. Tatsächlich errichtet wurden seit Beginn der 2000er Jahre im Durchschnitt allerdings nur ca. 3.500 Wohnungen.

Betrachtet man mehr als nur die absoluten Zahlen, so lassen sich in Hamburg zahlreiche verschiedene, sich gegenseitig überlagernde Trends beobachten. Diese lassen sich durch die Aufteilung des Wohnungsmarkts in verschiedene räumliche und sachliche Teilmärkte begründen.

*Soll es das Szene-Viertel der westlichen Innenstadt oder doch die ruhige Stadtrandlage in Norden/Westen der Stadt sein? Lieber zum Eigentum oder doch zur Miete? Single-Apartment oder familiengerechte 5-Zimmer Wohnung? Altbau oder Neubau?*

Die Gruppe der Studierenden stellt auf dem segmentierten Wohnungsmarkt eine spezifische Nachfragegruppe mit bestimmten Eigenschaften dar. Sie verfügen i.d.R. über eine begrenzte (bei größeren Wohngemeinschaften aber durchaus nicht zu unterschätzende) Zahlungskraft, sind relativ mobil und flexibel und weisen, der Lebenssituation angepasst, spezielle Standortansprüche auf.

Studierende sind überwiegend auf den allgemeinen Wohnungsmarkt angewiesen und konkurrieren dort mit anderen Nachfragern. Es existieren auch spezialisierte Angebote für Studenten und Studentinnen, wie die Wohnanlagen des Studierendenwerks oder die Förderung studentischen Wohnens auf der Veddel bzw. in Wilhelmsburg, die direkt oder indirekt von der öffentlichen Hand finanziert werden. In jüngerer Zeit werden Studentenwohnungen auch als Kapitalanlageprodukte feilgeboten.

In der Vergangenheit wurden Studierende nicht nur als ‚schwache‘ Nachfrager eingestuft, sondern zum Teil auch als Pioniere einer Aufwertung bis hin zur Gentrifizierung ganzer Quartiere. Ist studentisches Wohnen nur eine befristete Übergangsnutzung bzw. sind Studierende nur eine Durchgangsbevölkerung oder verändern sie nachhaltig den Charakter von Quartieren? Welche Konsequenzen hat dies gegebenenfalls und welche stadtplanerischen Konzepte können sich daraus ergeben?

**Ziele** und **Arbeitsschritte** des Projektes sind:

- Eine Bestandsaufnahme/Analyse der **gegenwärtigen Wohnsituation** der Hamburger Studierenden durchzuführen
- Zu erforschen, welche **Wohnwünsche** bei den Studierenden anzutreffen sind – sowohl räumlich, als auch nach Wohnform, Standortqualitäten, etc.
- Eigene Einschätzungen zu entwickeln, welche möglichen **Konsequenzen** die Standortwahl der Studierenden **für einzelne Stadtbereiche** nach sich zieht
- **Ideen und Konzepte** zu entwickeln, wo und wie Studierende sowohl ihren Bedürfnissen entsprechend als auch ‚stadtverträglich‘ wohnen können

Hiermit sind folgende **Lernziele** verbunden:

- Entwickeln eines Verständnisses für die **Funktionsweise von städtischen Wohnungsmärkten**
- Konzeption und Durchführung einer eigenen **empirischen Untersuchung/ Befragung** (die Perspektive der Wohnungsnachfrager)
- **Akteursanalyse** von und **Expertengespräche** mit Anbietern studentischen Wohnraums (z.B. Studierendenwerk – die Perspektive der Wohnungsanbieter)
- Entwicklung eines Verständnisses für die Wechselbeziehungen zwischen den Standortwünschen einzelner Gruppen und der **Quartiersentwicklung** (Gentrification-Prozess)
- Entwicklung von **stadtplanerischen Konzepten und Handlungsansätzen**
- Sowie selbstverständlich, das Kennen- und Erlernen des **projektorientierten Arbeitens** in der Gruppe