

Zimmer frei? Die Wiederentdeckung der Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte

Jan Glatter · Katharina Hackenberg · Manuel Wolff

Eingegangen: 9. September 2013 / Angenommen: 25. Juni 2014 / Online publiziert: 2. August 2014
© The Editors 2014

Zusammenfassung Angesichts steigender Studierendenzahlen und zunehmender Wohnungsknappheit gewinnen Diskussionen über das Segment des studentischen Wohnens in Politik, Medien, Wohnungswirtschaft und Wissenschaft erneut an Aufmerksamkeit. Verlässliche und umfassende Informationen über die Märkte und Marktentwicklungen dienen in diesem Zusammenhang als wichtige Voraussetzung für sozialpolitische und wohnungswirtschaftliche Entscheidungen. Dabei wird deutlich, dass in Wissenschaft und Praxis nur geringe Kenntnisse über die aktuelle Entwicklung und Struktur des Segments und seinen Auswirkungen auf die lokalen Wohnungsmärkte vorhanden sind. Der Beitrag setzt an dieser Forschungslücke an. Für das Segment des studentischen Wohnens werden zunächst die Faktoren der steigenden Wohnungsnachfrage Studierender herausgearbeitet und Untersuchungen zum studentischen Wohnen im Hinblick auf ihre wohnungsmarktpolitische Bedeutung vorgestellt. Weiterhin werden die Entwicklung und Struktur der Angebots- und Nachfrageseite in ihrer jeweiligen Besonderheit charakterisiert und Kopplungseffekte mit dem lokalen Wohnungsmarkt abgeleitet.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Diskussion um Wohnungsknappheit werden die Folgen der Marktbedingungen auf Mieter- und Vermietermärkten für Studierende herausgearbeitet sowie marktspezifische Handlungsansätze zur Erhöhung der Markttransparenz dargestellt.

Schlüsselwörter Studentisches Wohnen · Universitätsstädte · Wohnungsmarkt · Kopplungseffekte · Mieter- und Vermietermärkte · Studentification

Rooms Available? The Rediscovery of the Relevance of Student Housing for Local Housing Markets

Abstract Due to the rising number of students and an increasing shortage in housing in many university cities, debates about student housing are starting to gain more attention from politics, the media, the housing industry and science. As a result, the state of knowledge about the structure and development of the local housing market and its impact is rather limited in both theory and practice. Reliable and comprehensive information about the housing market and its evolution are essential for socio-political and housing-related decisions. This paper aims at filling this research gap. After describing factors related to the rising demand in student housing, case studies focusing on student housing and its political significance are presented. Furthermore, this study characterises the development and structure of supply as well as the demand for student housing, and how these factors interrelate with the local housing market. In light of the current discussion about the housing shortages, the consequences of the rental market conditions for students are highlighted. Finally, this paper

Dr. J. Glatter (✉) · Diplom-Geographin K. Hackenberg
Geographisches Institut, Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn,
Meckenheimer Allee 166,
53115 Bonn, Deutschland
E-Mail: jglatter@uni-bonn.de

Diplom-Geographin K. Hackenberg
E-Mail: katharina.hackenberg@geographie.uni-bonn.de

Diplom-Geograph M. Wolff
Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ,
Permoserstraße 15,
04318 Leipzig, Deutschland
E-Mail: manuel.wolff@ufz.de

concludes by providing possible approaches to ensure market transparency

Keywords Student housing · University cities · Housing market · Interlinking effects · Renter's market · Landlord's market · Studentification

1 Einleitung

Lange blieben sie aus, die Diskussionen über das studentische Wohnen. Doch inzwischen wird in Bund, Ländern und vor allem in vielen Hochschulstädten wieder intensiv über die Wohnangebote für Studierende diskutiert. Mehrere Faktoren, darunter das Auftreten doppelter Abiturjahrgänge und die Aussetzung der Wehrpflicht, haben zu einer wachsenden Zahl der Studienanfänger und Studierenden geführt.

Der Gegenstand der Diskussionen ist nicht neu. Bereits Anfang der 1970er Jahre und in den 1980er Jahren kam es aufgrund des Ausbaus der Hochschulen und starker Geburtenjahrgänge mehrfach zu ‚Studentenwellen‘, die mit großen Nachfrageengpässen auf dem studentischen Wohnungsmarkt verbunden waren und schnelle Lösungen verlangten (vgl. u. a. Möller/Korte 1972).

Diese sich wiederholenden Überraschungen über plötzliche Nachfrageschübe sind für sich selbst schon überraschend. Offensichtlich werden Entwicklungen zum studentischen Wohnen in der Wohnungspolitik und Wohnungsmarktbeobachtung wenig beachtet. Eigene Recherchen haben diesen Eindruck bestätigt: Zwar gibt es eine Reihe empirischer Studien zum studentischen Wohnen (vgl. Kap. 3), von denen sind aber nur wenige so angelegt, dass sie für lokale Märkte das Angebot und die Nachfrage, aber auch die Interdependenzen des studentischen Wohnens mit anderen Segmenten des Wohnungsmarktes thematisieren. Demgegenüber benötigen Kommunen und Hochschulen verlässliche Informationen über die studentische Wohnungsversorgung, um Studierenden auf dieser Grundlage ansprechende Lebensbedingungen am Studienort zu bieten und negative Folgewirkungen für andere Segmente des Wohnungsmarktes, wie beispielsweise die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, zu vermeiden.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Kenntnisse über die Bedeutung des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte ist es das Ziel dieses Beitrages, eine grundlegende Betrachtung über den Teilmarkt des studentischen Wohnens zu bieten. Dafür werden die Marktakteure und die Struktur dieses Segmentes sowie die wohnungspolitische Relevanz mitsamt den Handlungspotenzialen für die lokale Wohnungspolitik vorgestellt. Der Beitrag richtet sich nicht nur an wissenschaftliche Beobachter, sondern zugleich an die Vielzahl der Akteure, die sich mit Fragen des studentischen Wohnens beschäftigen: Kommunalverantwortliche in

Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnungspolitik, Hochschulleitungen und Studentenvertretungen, Studentenwerke und andere Wohnungsanbieter.

2 Der neue „Studentenberg“ – Entwicklung der Studierendenzahlen in Deutschland

Nachdem die west- und ostdeutschen Hochschulen Ende der 1990er bis Anfang der 2000er Jahre die letzte Welle steigender Studierendenzahlen erlebt hatten, war die studentische Wohnungsnachfrage über Jahre aus dem Fokus der Aufmerksamkeit geraten. Seit 2007 ist jedoch die Zahl der Studienanfänger in Deutschland von 361.500 auf 503.600 im Jahr 2013 gestiegen. Aufgrund dieser Entwicklung nahm die Zahl der Studierenden im gleichen Zeitraum von 1,9 Mio. auf 2,6 Mio. zu, was einer Steigerung um 37% entspricht (Destatis 2013a: 16; Destatis 2013b). In Reaktion auf diesen „Studentenberg“ wurde durch die Kultusministerkonferenz der Hochschulpakt initiiert. Damit verbunden war die Hoffnung, dass die regionalen Unterschiede in der demographischen Entwicklung in Ost- und Westdeutschland genutzt werden könnten, um einen Großteil der westdeutschen Abiturienten mit Hilfe umfassender Werbemaßnahmen an die ostdeutschen Hochschulen (um)zuleiten.

Auch wenn diese Versuche der Umverteilung teilweise erfolgreich waren, so wurde die Entwicklung der studentischen Nachfrage dennoch unterschätzt. Für diese Zunahme der Studierendenzahlen lassen sich folgende Faktoren benennen:

- eine allgemein höhere Bildungsbeteiligung und steigende Zahl der Schüler, die eine Hochschulzugangsberechtigung erwerben (Autorengruppe Bildungsberichterstattung 2012: 95),
- eine allgemein steigende Studierneigung der Abiturienten (Lörz/Quast/Woisch 2011),
- doppelte Abiturjahrgänge in mehreren Bundesländern,
- die 2011 beschlossene Aussetzung der Wehrpflicht,
- geburtenstarke Jahrgänge der bis 1990 Geborenen in Westdeutschland (Kinder der Babyboomer-Generation) und
- die internationale Zuwanderung Studierender, unter anderem infolge der Wirtschaftskrise.

Während die größere studentische Nachfrage in schrumpfenden Regionen begrüßt wird, treffen die hohen Studierendenzahlen in vielen anderen Hochschulstädten auf angespannte Wohnungsmärkte mit steigendem Mietniveau (vgl. Schürt 2013: 4). Diese Entwicklungen haben zu einer größeren Aufmerksamkeit für die studentische Wohnungsnachfrage und zu einem wachsenden Interesse an fundierten Daten über die Strukturen, Phänomene und Trends des studentischen Wohnens geführt. Betrachtet man die vorliegen-

den Studien zum studentischen Wohnen, zeigen sich jedoch sehr unterschiedliche Perspektiven und Qualitäten.

3 Untersuchungen zum studentischen Wohnen

Für die Analysen des studentischen Wohnens liegen mit der Sozialerhebung und den Daten des Studentenwerkes zwei wichtige, langfristig erhobene Datenquellen vor. Die Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks (DSW) wird seit 1951 alle drei Jahre durchgeführt, die jüngste Erhebung wurde im Juni 2013 publiziert (Middendorf/Apolinarki/Poskowsky et al. 2013). Darin werden für ganz Deutschland wohnungsmarktrelevante Daten zur Sozialstruktur, der Finanzierung des Lebensunterhaltes, den Wohnformen, der Mietbelastung und der Wohnzufriedenheit der Studierenden beschrieben. Die Ergebnisse werden im Gesamtbericht regional differenziert, so dass Unterscheidungen zwischen den alten und neuen Bundesländern und in manchen Fällen nach einzelnen Bundesländern möglich sind. Für einige Hochschulstandorte liegen auch lokale Auswertungen der Sozialerhebung vor (z. B. Studentenwerk Hamburg 2010; Studentenwerk München 2010). Die Fallzahlen dieser Studien sind allerdings mit Stichprobenquoten von etwa einem Prozent nicht sehr groß, so dass nicht immer von einer Repräsentativität ausgegangen werden kann. Darüber hinaus bleibt die Sozialerhebung auf die Nachfrageseite begrenzt. Angaben über die Anbieterstrukturen und mögliche Kopplungen des studentischen Wohnens mit anderen Marktsegmenten bleiben unbeachtet.

Eine weitere Datenquelle sind die vom Deutschen Studentenwerk jährlich publizierten Zahlen der öffentlich geförderten Wohnplätze für Studierende in der Bundesrepublik Deutschland (DSW 2012a). Dabei wird nicht nur das Angebot in Studentenwohnheimen berücksichtigt, sondern auch öffentlich geförderter Wohnraum für Studierende außerhalb von Wohnheimen.

Während die Sozialerhebung und das Studentenwerk eine kontinuierliche Beobachtung studentischer Wohnungsmärkte liefern, weist die Aufmerksamkeit für das Thema doch deutliche konjunkturelle Zyklen auf, die mit der Entwicklung der Studierendenzahlen und den sich ergebenden Versorgungsengpässen korrespondieren. Erste intensive Diskussionen wurden Anfang der 1970er Jahre mit dem Ausbau und der Gründung neuer Universitäten geführt (vgl. Möller/Korte 1972). Eine zweite Phase intensiver Debatten und Studien lässt sich für die 1980er Jahre beobachten, als die Babyboomer-Generation die Hochschulen erreichte (vgl. Röck 1981; Landwehr 1984). Nachfolgend war das studentische Wohnen bis Ende der 2000er Jahre ein wenig beachtetes Themenfeld. Neben der Entspannung der studentischen Wohnungsnachfrage ist dieser Rückgang der Aufmerksamkeit für das studentische Wohnen auf weitere

Faktoren zurückzuführen: Erstens kam es in den letzten Jahrzehnten zu einem allgemeinen Wandel der Wohnungspolitik. Spätestens seit Ende der 1980er Jahre wurde das Konzept einer umfassend sichernden Wohnungsversorgung durch den Staat aufgegeben und der Wohnungsmarkt weniger reguliert (vgl. Holm 2009; Sautter 2009). Zudem wurde die Wohnungsversorgung mit Hilfe der Angebote öffentlicher Träger – hier der Studentenwerke – nicht weiter ausgebaut. Die Anpassung an die Nachfrage wurde so den Regulierungen des Marktes überlassen. Zweitens gelten studentische Wohnungsmärkte als sehr unübersichtlich, denn die studentische Wohnungsnachfrage ist nicht nur auf Wohnheime ausgerichtet, sondern auch auf den freien Wohnungsmarkt. Drittens gelten die Studierenden als sehr anpassungsfähig, so dass in der Versorgung der Studierenden lange Zeit eine geringere Brisanz seitens der kommunalen Wohnungspolitik gesehen wurde.

Die sich zuspitzende Lage für die studentische Wohnungsversorgung hat in den letzten Jahren zu einer Reihe von Studien geführt, die vor allem von Marktforschungsinstituten und Immobilienberatungsfirmen erstellt wurden. Eine 2007 von der vivacon AG in Auftrag gegebene Studie des Forschungsinstituts empirica hatte zum Ziel, den studentischen Wohnungsbedarf an 78 Hochschulstandorten zu untersuchen und die künftige Attraktivität des regionalen Mietwohnungsmarktes zu beurteilen (empirica 2007). Das Immobilienberatungsunternehmen Bulwien Gesa erstellte für 64 Städte mit mindestens 7.000 Studierenden ein *Scoring*, mit dem die Chancen-Risiko-Profile von Investitionen in Studentenappartements bewertet wurden (Bulwien Gesa 2012). Auch eine Studie des Unternehmens Savills zielte auf die Bewertung des Marktsegments der Studentenappartements (Pink/Maurer 2011). In einem Marktreport des Immobiliendienstleisters CBRE (CBRE 2013) wurde die Angebotssituation studentischer Wohnformen in 61 ausgewählten Hochschulstandorten mit mehr als 8.000 Studierenden analysiert und der Bedarf an hochwertigem studentischem Wohnraum abgeschätzt.

Die Auflistung der Studien zeigt, dass es eine Reihe vergleichender Untersuchungen zu Hochschulstandorten gibt. Lokale Wohnungsmarktstudien, die sowohl die Anbieter- und Nachfragestrukturen als auch die Auswirkungen des studentischen Wohnens auf andere Segmente des Wohnungsmarktes thematisieren, bleiben bislang jedoch die Ausnahme. Das wachsende Interesse an lokalen Untersuchungen hat zumindest in einigen Universitäts- und Hochschulstädten zu ersten Studien geführt. Das Spektrum dieser Untersuchungen ist sehr breit und reicht von nachfrageorientierten Befragungen der Studierenden bis hin zu komplexeren Studien, die auch die Marktstrukturen und Marktphänomene analysieren. Beispielhaft seien folgende Arbeiten genannt: Stadt Münster (2004), Mossig/Tkaczick (2010) für Bremen, Glatter/Bartsch/Meinert et al. (2012) für

Dresden, Bode/Wiest (2012) für Leipzig und Barth (2013) für Bonn.

Auf der Grundlage der Erfahrungen aus eigenen Untersuchungen über die studentischen Wohnungsmärkte in Dresden und Bonn soll nachfolgend ein Überblick über die wesentlichen Aspekte und Phänomene lokaler studentischer Wohnungsmärkte gegeben werden.

4 Das Segment des studentischen Wohnens und der lokale Wohnungsmarkt

4.1 Quantitative Relevanz der Studierenden für den lokalen Wohnungsmarkt

Für die Analyse des studentischen Wohnungsmarktes interessant sind die Studierenden, die an einer der lokalen Hochschulen eingeschrieben sind und in dem untersuchten Hochschulstandort als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Dabei stellt sich jedoch der Zugang zu verlässlichen Daten als Herausforderung dar. Die Statistischen Landesämter erfassen die in den Hochschulen eingeschriebenen Studierenden. Mit diesen Daten wird allerdings nicht der Wohnort der Studierenden erfasst, so dass unklar ist, ob diese am Studienort, im Umland oder gar einer anderen Stadt leben. Auch gibt es keine amtlichen Daten über den Anteil der Studierenden, die mit Haupt- bzw. Nebenwohnsitz am Hochschulstandort gemeldet sind. Darüber hinaus enthalten die amtlichen Daten keine Hinweise auf beurlaubte Studierende und Nebenhörer, woraus sich Abweichungen zwischen den Daten der Statistischen Landesämter und denen der Hochschulen ergeben.

Der Umfang der lokalen Wohnungsnachfrage durch Studierende muss daher anhand von empirischen Daten hochgerechnet werden. Dabei sollten Studierende, die noch bei den Eltern oder im Umland der Hochschulstädte wohnen, aber auch Studierende, die in speziellen Unterkünften wie denen der Verwaltungsfachhochschulen unterkommen, als Nachfrager ausgeschlossen werden. Der Anteil der studentischen Nachfrager liegt daher zumeist unter dem der eingeschriebenen Studierenden. Für die Stadt Dresden wurde von Glatter/Bartsch/Meinert et al. für das Jahr 2012 bei einer Zahl von insgesamt 42.350 Studierenden ein Anteil von 38.700 Direktstudenten (ohne Promotionsstudenten) und von diesen wiederum ein lokales Nachfragepotenzial von 35.200 Studierenden ermittelt. Das entspricht einem Anteil an den Direktstudenten von 91% – 5% der Studierenden lebt im Umland und 4% bei den Eltern (Glatter/Bartsch/Meinert et al. 2012: 38). Der Anteil der Studierenden, der bei den Eltern lebt, kann in anderen Städten allerdings deutlich höher sein. So leben in westdeutschen Hochschulstädten im Mittel 25% der Studierenden bei den Eltern, in ostdeutschen Hochschulstädten 11% (Middendorf/Apolinarki/

Poskowsky et al. 2013: 408). Der Anteil der im Umland der Hochschulorte lebenden und daher einpendelnden Studierenden variiert ebenfalls. So liegt der Anteil der Einpendler in Bonn beispielsweise bei über 22% (Barth 2013: 2) und für die Hochschulstädte im hochverdichteten Ruhrgebiet (z. B. Bochum und Dortmund) lassen sich noch weit höhere Einpendlerzahlen vermuten.

Um dennoch die quantitative Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte einschätzen zu können, kann in einer ersten Annäherung der Anteil der Studierenden an der lokalen Wohnbevölkerung herangezogen werden. Anhand dieser Studierendenquoten lassen sich drei Markt-Typen unterscheiden (vgl. Abb. 1¹):

- Von studentischer Nachfrage abhängige Wohnungsmärkte: An Hochschulstandorten, an denen Studierende einen Nachfrageanteil von über 20% erreichen, kann von einer Abhängigkeit der lokalen Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung von den Studierenden gesprochen werden. Beispiele für diesen Markt-Typ sind die Städte Gießen, Marburg, Tübingen, Jena, Göttingen und Heidelberg.
- Studentisch geprägte Wohnungsmärkte: An Hochschulstandorten mit Studierendenanteilen von über 10 bis 20% haben die Studierenden einen prägenden Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt. Beispiele dafür sind die Städte Mainz, Aachen, Trier, Münster, Bamberg, Konstanz und Potsdam.
- Studentisch beeinflusste Wohnungsmärkte: Hochschulstandorte mit Studierendenanteilen von 10% oder weniger zeigen lediglich eine Beeinflussung durch die studentische Nachfrage. Beispiele für diesen Markt-Typ sind die Städte Dresden, Hamburg, Köln und München.

Die Typisierung der Hochschulstandorte bietet erste Indizien für lokal unterschiedliche Relevanzen des studentischen Wohnens. In Städten mit hohen Studierendenanteilen sind stärkere Kopplungen zwischen der studentischen Nachfrage und anderen Marktsegmenten zu erwarten.

Über die zu erwartende Entwicklung der Studierendenzahlen an den einzelnen Hochschulstandorten bestehen große Unsicherheiten. Ausschlaggebend dafür ist eine Vielzahl beeinflussender Faktoren. In Prognosen der Studienanfängerzahlen gehen neben der Bevölkerungsentwicklung auch die Studienberechtigtenquote und die Studierquote, das heißt diejenigen, die tatsächlich ein Studium aufnehmen, ein. Für kleinräumige Prognosen kommen noch die sehr schwer einschätzbaren Entwicklungen zur Wahl des Studienortes durch Studienanfänger hinzu, die wiederum

¹ Um einen Marktüberblick über studentisch geprägte Wohnungsmärkte zu erreichen, stehen die Hochschulstädte mit 10.000 und mehr Studierenden im Fokus der vorliegenden Analyse, wodurch für das Jahr 2011 57 der insgesamt 265 deutschen Hochschulstädte (Lentz 2012: o.S.) und 1,83 von insgesamt 2,38 Millionen Studierende (Destatis 2012: 13) in Deutschland berücksichtigt werden konnten.

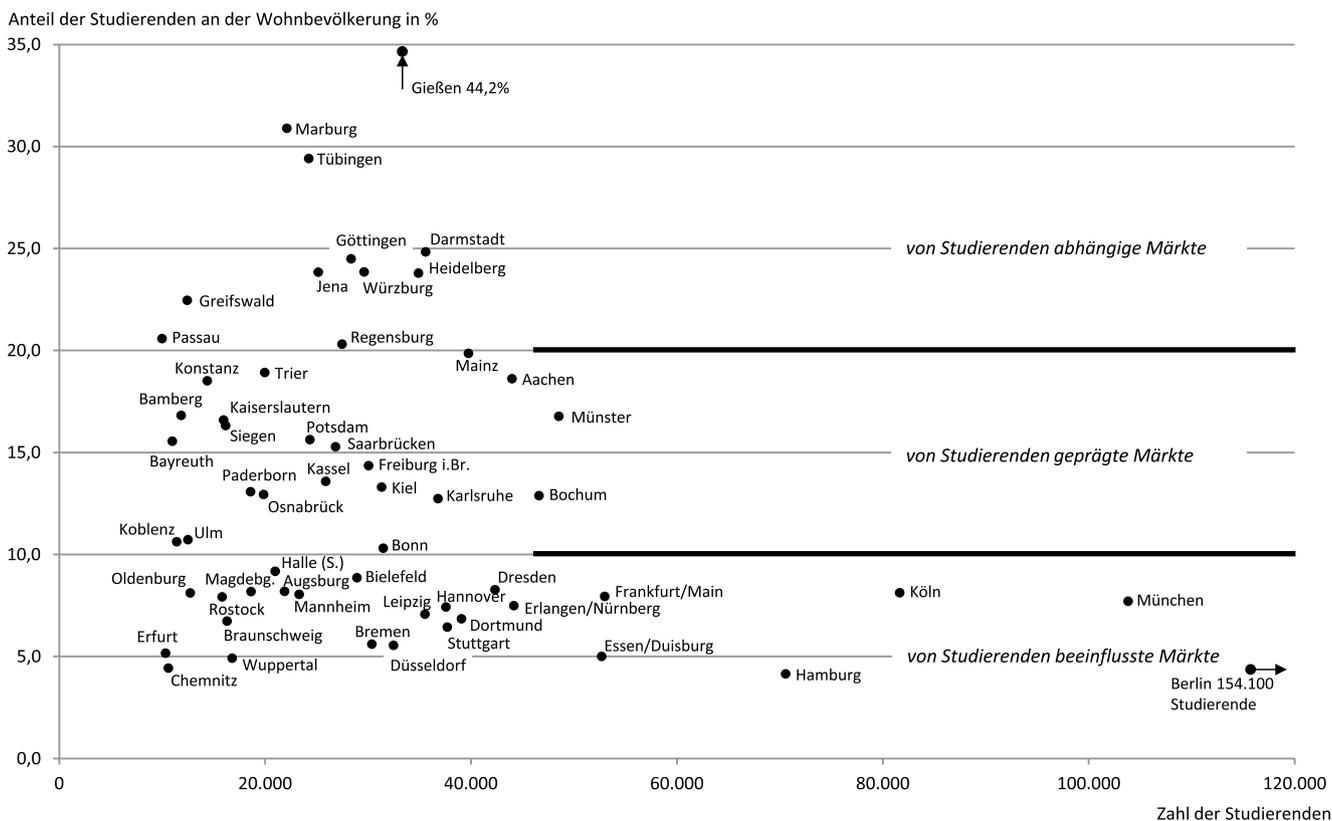


Abb. 1 Hochschulstädte in Deutschland ab 10.000 Studierende nach Zahl der Studierenden im Wintersemester 2011/2012 und Studierendenanteil an der Wohnbevölkerung im Jahr 2011. (Datenquelle: Destatis (2012) und Zensus 2011)

von sich ändernden Prioritäten bei der Studienfachentscheidung sowie der kurzfristigen Änderungen des Studienplatzangebotes der Hochschulen abhängen. Für Deutschland bleibt den Prognosen der Kultusministerkonferenz zufolge die Zahl der Studienanfänger in den nächsten fünf Jahren mit 450.000 bis 470.000 auf einem hohen Niveau und wird erst ab dem Jahr 2020 allmählich sinken. Bis 2025 wird ein Rückgang der Studienanfänger gegenüber 2011 um rund 20% erwartet (KMK 2012: 13). Die Erfahrung der letzten Jahre hat allerdings gezeigt, dass die Prognosen der Kultusministerkonferenz als konservativ zu bewerten sind, da sie die Nachfrage nach Studienplätzen kontinuierlich unterschätzt haben. Auch angesichts der von Bund und Ländern formulierten Internationalisierungsstrategie, im Rahmen derer die Zahl der ausländischen Studierenden von aktuell 280.000 auf 350.000 bis zum Jahr 2020 erhöht werden soll, bleibt die künftige Nachfrage nach Studienplätzen nur schwer kalkulierbar (GWK 2013: 8). Als sicher gilt allerdings, dass für die weitere Nachfrageentwicklung der Ruf der Universitäten und Hochschulen sowie die Attraktivität der Hochschulstädte eine sehr bedeutende Rolle spielen werden. Prosperierende Verdichtungsräume, in denen Hochschulen mit werbewirksamem Exzellenzstatus liegen, dürften daher eine stabile bis steigende Nachfrage erfahren,

wohingegen periphere Standorte ohne besondere Ausbildungsprofile Nachfragerückgänge zu erwarten haben.

4.2 Akteure des studentischen Wohnungsmarktes

Wie alle Wohnungsmarktsegmente ist auch das studentische Wohnen durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage sowie die Einflussnahme von Politik und Verwaltung geprägt. Die bedeutsamsten Akteure sind neben den privaten und öffentlichen Anbietern studentischer Wohnformen die Studierenden als Nachfrager, die Studentenvertretungen als deren Lobby sowie die Hochschulen und die Kommune (Stadtrat und Stadtverwaltung). Somit treffen verschiedene Akteure der lokalen Wohnungsmarktentwicklung mit jeweils eigenen Interessen aufeinander.

4.2.1 Anbieter studentischer Wohnformen

Studentenwerk Einer der wichtigsten und auf die studentische Nachfrage spezialisierten Anbieter sind die Studentenwerke. Als Anstalt des öffentlichen Rechts liegt es in der gesetzlich verankerten Aufgabe der Studentenwerke, im Sinn der Gemeinnützigkeit Wohnraum zu schaffen, zu vermieten und zu vermitteln. Von den bundesweit 228.500 geförder-

ten Wohnheimplätzen sind 181.000 in der Trägerschaft der Studentenwerke, sodass etwa 10,6% der Studierenden versorgt werden können – die sogenannte Unterbringungsquote (DSW 2012a: 23). Die Studentenwerke stellen Wohnheimplätze im unteren bis mittelpreisigen Segment zur Verfügung und sind an einer stetigen und hohen Auslastung interessiert. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnraum sind ihre Haupteinnahmequelle und sichern damit die Finanzierung der weiteren sozialen Dienstleistungen.

Gemeinnützige Anbieter Neben dem Studentenwerk bieten weitere gemeinnützige Träger, wie beispielsweise *kirchliche Verbände und Stiftungen*, preisgünstigen Wohnraum in Studentenheimen an. Die Gemeinnützigkeit dieser Anbieter ist in ihrer jeweiligen Trägerschaft verankert. Die Zahl der Plätze beträgt deutschlandweit etwa 24.500 (eigene Schätzung für die 61 größten Hochschulstandorte nach Angaben in CBRE 2013). Die Angebote stehen vorwiegend Studierenden zur Verfügung, die sich konfessionell oder vereinsbezogen als Mieter qualifizieren und von vergleichsweise günstigen Mietpreisen profitieren.

Private Wohnheimanbieter Die Anbietergruppe der privaten Wohnheimanbieter war in Deutschland lange Zeit von regional agierenden Unternehmen geprägt. Angesichts der steigenden Studierendenzahlen hat sich das Engagement einiger privater Anbieter räumlich erweitert. Zudem haben neue privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen das Segment des studentischen Wohnens als Nische entdeckt (Pink/Maurer 2011). Das Unternehmensspektrum reicht dabei von Projektentwicklern bis hin zu geschlossenen Immobilienfonds (vgl. Tab. 1). In jüngster Zeit sind sogar international agierende Fonds für Studentenappartements im Gespräch (z. B. Bouwfond Reim aus den Niederlanden und Victus Fund aus Großbritannien). Das Angebot aller privaten Heimanbieter umfasst deutschlandweit etwa 30.300 Plätze (eigene Schätzung für die 61 größten Hochschulstandorte nach Angaben in CBRE 2013).

Zielstandorte der Investoren sind vor allem die Hochschulstandorte mit mindestens 15.000 Studierenden, an denen sich Bildungseinrichtungen mit gutem und sehr gutem Ruf befinden² und deren Immobilienmärkte als lukrativ und wachsend bewertet werden. Zu den Angeboten dieser Investorengruppe zählen vor allem Einzelappartements mit besonderen Serviceangeboten. Die Preise liegen deutlich über denen des Studentenwerkes, bleiben aber

durch das Komplettangebot zumeist auf dem Preisniveau für eine eigene Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt. Zur Zielgruppe der Anbieter zählen allerdings nicht nur Studierende, sondern auch wissenschaftliche Mitarbeiter, berufsbegleitend Studierende, Praktikanten sowie Wochenendpendler. Viele Unternehmen verwenden überdies eine flexible Mietvertragsgestaltung (z. B. semesterweise Laufzeiten und All-Inklusive-Mieten). Die aktuellen Marktentwicklungen deuten darauf hin, dass die Bedeutung dieser Anbieter in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird.

Private Wohnungsvermieter Die privaten Wohnungsvermieter sind die größte, aber zugleich eine sehr heterogene Anbietergruppe. Die Mehrzahl privater Wohnungsvermieter sind private Kleinanbieter. Des Weiteren spielen die Akteure der organisierten Wohnungswirtschaft (Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften) eine wichtige Rolle. Einige dieser privaten Anbieter haben sich auf die studentische Nachfrage eingestellt oder diese sogar zu ihrem Geschäftsmodell gemacht. Ob sich die Wohnungen für diese Profilierung eignen, hängt aber von deren Lage, der Struktur und dem Preis ab. Seit einigen Jahren zeigen auch kommunale Gesellschaften und Wohnungsgenossenschaften vor allem auf Wohnungsmärkten mit Angebotsüberhängen ein gesteigertes Interesse an Studierenden als Mieter (vgl. Glatter/Bartsch/Meinert et al. 2012: 45).

Studentenverbindungen Eine weitere auf Studierende spezialisierte Anbietergruppe sind die Studentenverbindungen und Burschenschaften. Deren Wohnangebot richtet sich in vielen Fällen an männliche Studierende, darüber hinaus ist für die Einmietung häufig eine Mitgliedschaft in der Verbindung erforderlich. Studentenverbindungen bieten meist preisgünstigen Wohnraum in den Verbindungshäusern an, die häufig campusnah liegen. Für die lokalen Märkte haben sie allerdings nur eine geringe Relevanz, da die Zahl der angebotenen Plätze recht gering ist. So bieten Studentenverbindungen beispielsweise in Dresden insgesamt 85 Plätze an, in Bonn etwa 340 (eigene Recherchen).

Aus Anbietersicht weist das Segment des studentischen Wohnens sowohl Vorteile als auch Nachteile auf. Vorteile für Angebote studentischen Wohnens sind die aktuell hohe Nachfrage in vielen Hochschulstädten, die Möglichkeit, die Wohnungen aufgrund der kurzen Wohndauer zumeist zu aktuellen Marktmieten zu vermieten und ein geringes Mietausfallrisiko, welches durch Elternbürgschaften relativ gut überschaubar ist. Darüber hinaus ist in den Hochschulstädten ein Mindestumfang der studentischen Nachfrage relativ stabil. Dies bedeutet, dass bei entsprechenden Rahmenbedingungen eine nachhaltige, sichere und langfristige Rendite gewährleistet ist (Pink/Maurer 2011; Bulwien Gesa 2012: 1). Eine Herausforderung sind allerdings die höhe-

²Nach einer Studie der Savills Research Germany sind dies unter anderem München, Hamburg, Frankfurt am Main, Darmstadt, Karlsruhe und Stuttgart – Top 6 der „Core-Märkte“ (Pink/Maurer 2011). In einer Studie von CBRE aus dem Jahr 2012/2013 werden gleichfalls sechs besonders aussichtsreiche Hochschulstandorte genannt: München, Hamburg, Frankfurt am Main, Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg (CBRE 2013: 14).

Tab. 1 Beispiele für überregional agierende Unternehmen und Investoren im Segment der privaten Studentenappartements. (Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Angaben der Unternehmen)

Unternehmen	Unternehmenstyp	Angebot an Wohnheimplätzen
Fondhaus Hamburg Immobilien (FHHI)	Geschlossener Fond	Rund 300 in Hamburg und Frankfurt am Main
GBI Erlangen	Verwaltung/Vermietung	Rund 1.500 in Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, Mainz, Darmstadt, Stuttgart; Vertrieb unter der Marke „SMARTments student“
International Campus AG, München	Bau und Bewirtschaftung	Rund 1.000 in Bremen, Bayreuth, Berlin, Freiburg; Vertrieb unter der Marke „FIZZ“
IQ Campus, Grundkontor Projekt, München	Fondgesellschaft	Rund 1.000 in Bremen, Heidelberg, München; Vertrieb unter der Marke „Campus Viva“
Kapitalpartner Konzept	Fondgesellschaft	Rund 450 in Bremen und Neu-Ulm
YOUNIQ AG Frankfurt am Main	Bau und Bewirtschaftung	Rund 2.500 in Bayreuth, Düsseldorf, Erlangen, Frankfurt am Main, Greifswald, Karlsruhe, Leipzig, Lübeck, Mainz, München, Potsdam; Vertrieb unter der Marke „Youniq Student Home“
VEGIS Immobilien	Verwaltung/Vermietung	Rund 3.000 in Berlin, Darmstadt, Erlangen, Koblenz, Mainz, Passau, Trier; Vertrieb unter der Marke „Vegis Campus“

ren Mieterfluktuationen, woraus sich eine aufwendigere Bewirtschaftung der Bestände ergibt.

4.2.2 Weitere Akteure des studentischen Wohnungsmarktes

Neben den Anbietern sind weitere Akteure des städtischen Wohnungsmarktes zu nennen, die durch ihr Handeln Einfluss auf die lokale Wohnungsmarktpolitik nehmen können.

Studenten und Studentenvertretungen Die Studierenden werden als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt durch hochschulpolitisch legitimierte Interessengruppen (AStA) vertreten, die sich für studentische Themen engagieren. Da diese Studentenlobby über keine eigenen Mittel für investive Maßnahmen verfügt, fokussiert sich die Einflussnahme auf die Formulierung von studentischen Forderungen an wohnungsmarktpolitische Akteure und auf die Bereitstellung von Informationen zum lokalen Wohnungsmarkt.

Hochschule Hochschulen können für die Versorgung mit studentischem Wohnraum nur wenig beitragen, da sie ebenfalls nicht investiv tätig werden. Dennoch haben die Hochschulen aufgrund der Gestaltung von Art und Umfang ihres Studienplatzangebotes und den Zugangsvoraussetzungen maßgeblichen Einfluss auf die lokale Nachfrage. Vor dem Hintergrund der Internationalisierung und dem zunehmenden Wettbewerb um Studierende gewinnt der gute Ruf der Hochschulen zudem immer mehr an Bedeutung (Winter/Rathmann/Trümppler et al. 2012). Hochschulen können darüber hinaus vor allem informativ agieren und die weiteren wohnungsmarktrelevanten Akteure zu Kooperation und Unterstützung aufrufen. Die Hochschulleitungen können auf diesem Weg zu einer gewichtigen Stimme der Studierenden gegenüber der jeweiligen Kommune und privaten Anbietern werden.

Kommune Die Kommune (Politik und Verwaltung) verfolgt schließlich das Interesse, den guten Ruf der Stadt zu

fördern, um Studierende für den Studienort anzuwerben und sie langfristig an die Stadt zu binden. Dabei tritt die Kommune im Rahmen kommunaler Wohnungsbauunternehmen auch selbst als Anbieter auf. Da sich der Bestand an kommunalen Wohnungen vielerorts durch Privatisierung, geringe Neubauaktivität im Bestand der Sozialwohnungen und dem jährlichen Auslaufen von Sozialbindungen kontinuierlich verringert (vgl. Holm 2009: 43), wird es für die Kommunen allerdings zunehmend schwieriger, ökonomisch benachteiligte Haushalte, zu denen auch die Studierenden gezählt werden können, angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Eine weit bedeutsamere Rolle spielen Kommunen daher im Rahmen der Bauleitplanung. Durch gezielte Flächenausweisungen und Förderung von Umbauten (z. B. Bürogebäude in Wohnheime) kann der Ausbau des studentischen Wohnungsangebotes gefördert werden.

Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, dass die studentischen Wohnungsmärkte an Hochschulstandorten von vier wesentlichen Akteursgruppen mit unterschiedlichen Interessenlagen geprägt werden: Anbieter, Nachfrager inklusive deren Interessenvertretern, Kommune und Hochschulen (vgl. Abb. 2).

Um diese unübersichtlichen Marktstrukturen und die Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte besser verstehen zu können, werden nachfolgend die Besonderheiten des studentischen Wohnens und ausgewählte Kopplungseffekte, die sich zwischen dem Segment des studentischen Wohnens und anderen Marktsegmenten ergeben, betrachtet.

4.3 Besonderheiten des studentischen Wohnens und Kopplungseffekte auf dem Wohnungsmarkt

Studentische Wohnformen Eine grundlegende Besonderheit des studentischen Wohnens ist die Differenzierung der Nachfrage in unterschiedliche Wohnformen, von denen sich folgende Typen unterscheiden lassen:

Abb. 2 Akteure, Teilmärkte und Kopplungseffekte auf dem Wohnungsmarkt



- Wohnen bei den Eltern oder bei Verwandten („Hotel Mama“)
- Wohnen im Studentenwohnheim – allein oder in einer Wohngemeinschaft
- Wohnen in einem Zimmer in einer Wohngemeinschaft
- Wohnen in einer Mietwohnung
- Wohnen in einer Mietwohnung mit Partner
- Wohnen bei einer Studentenverbindung
- Wohnen zur Untermiete
- Wohnen im Eigentum als Selbstnutzer

Im Jahr 2012 lebten deutschlandweit 23 % der Studierenden bei den Eltern, 37 % in einer eigenen Wohnung – allein oder mit Partner – und 29 % in einer Wohngemeinschaft sowie 10 % in einem Studentenwohnheim oder einer Appartementanlage (Middendorf/Apolinarki/Poskowsky et al. 2013: 404). Weitere Wohnformen, wie das Wohnen bei einer Studentenverbindung, zur Untermiete und als Selbstnutzer in der eigenen Eigentumswohnung, spielen nur eine sehr geringe Rolle. So fiel der Anteil der zur Untermiete Wohnenden in Westdeutschland von 58 % Anfang der 1950er Jahre auf derzeit 1 % (Nutz 1991: 122; Middendorf/Apolinarki/Poskowsky et al. 2013: 408).

Im Laufe der Studienzeit verschieben sich die Anteile der Wohnformen: Studienanfänger leben zu größeren Anteilen bei den Eltern (im ersten Studienjahr deutschlandweit 32 % der Studierenden; Middendorf/Apolinarki/Poskowsky et al. 2013: 405) und im Wohnheim, während gegen Ende des Studiums die Anteile des Wohnens mit dem Partner und in der eigenen Wohnung zunehmen (Middendorf/Apolinarki/Poskowsky et al. 2013: 412).

Das Verhältnis der Wohnformen an einem Hochschulstandort hängt sehr stark von den lokalen Wohnungsbedingungen ab (Schlichting/von Bodelschwingh/Keßler 2013). Hier spielen die räumliche Lage, die regionale Erreichbarkeit und die Einzugsbereiche der Hochschulen,

aber auch der lokale Wohnungsmarkt, die Heimangebote, das finanzielle Budget der Studierenden sowie der Anteil ausländischer Studierender am Standort eine sehr große Rolle. Am Beispiel von Dresden lassen sich folgende Regelmäßigkeiten erkennen (Glatter/Bartsch/Meinert et al. 2012: 57), die auf andere Hochschulstädte übertragbar sind:

- Je höher der Anteil der aus der Region stammenden Studierenden, desto höher ist auch der Anteil Studierender, der bei den Eltern lebt.
- Je entspannter die lokale Wohnungsmarktsituation ist, umso mehr Studierende leben in der eigenen Wohnung, in einer Wohnung mit einem Partner oder in einer Wohngemeinschaft.
- Je größer das finanzielle Budget der Studierenden, umso eher leben sie in der eigenen Wohnung. Studierende mit einem geringen Budget leben zu größeren Anteilen bei den Eltern, in einer Wohngemeinschaft oder im Wohnheim.
- Studierende aus dem Ausland kommen zu deutlich höheren Anteilen in Wohnheimen unter.

Die Unterscheidung der Angebots- und Wohnformen zeigt, dass das Segment des studentischen Wohnens keinen geschlossenen Teilmarkt bildet. Lediglich das Wohnen in Studentenwohnheimen und bei Studentenverbindungen sind ausschließlich studentische Wohnformen. Die Studierenden stehen daher immer auch in Konkurrenz zu anderen Nachfragern. Lediglich die Studierenden, die bei ihren Eltern oder bei Verwandten leben – zumeist mietfrei – treten in der Regel aktuell nicht als Mieter in Erscheinung, bilden aber dennoch potenzielle Nachfrager.

Aufgrund dieser Überschneidungen der studentischen Nachfrage mit anderen Nachfragergruppen, kommt es auf studentisch beeinflussten Wohnungsmärkten zu charakteristischen Marktkopplungen. Je höher der Anteil der studentischen Wohnungsnachfrage an der Gesamtnachfrage an

einem Ort ist, umso stärker sind auch die Kopplungseffekte, das heißt umso stärker wirken sich die Besonderheiten des studentischen Wohnens auf die anderen Segmente des lokalen Wohnungsmarktes aus (vgl. Abb. 1 und 3).

Studentische Wohnungssuche Die Entwicklung der letzten Jahre hat dazu geführt, dass die studentische Wohnungssuche zumeist über das Internet erfolgt. Neben den marktführenden Internetportalen (u. a. Immoscout; Immonet) sind spezialisierte Internetplattformen von besonderer Bedeutung: <http://www.wg-gesucht.de> und <http://www.studenten-wg.de>. Dennoch sind die Möglichkeiten der Information und Vermittlung mittels persönlicher Bekanntschaft und Zeitungen nicht zu unterschätzen.

Der Aufwand für die Wohnungssuche ist ein sicherer Indikator für die Angespanntheit eines Wohnungsmarktes. In entspannten Wohnungsmärkten genügen wenige Anfragen, um eine gewünschte Wohnung zu erhalten. Angespannte Wohnungsmärkte erfordern hingegen einen meist deutlich längeren Zeitraum der Wohnungssuche. Dies ist insbesondere für Studienanfänger und ausländische Studierende problematisch. Da diesen Gruppen nicht nur das lokale Wissen über die Marktsituation fehlt, sondern auch das soziale Netzwerk vor Ort, erscheinen gerade hier Hilfestellungen durch Informationen und Beratungen sinnvoll.

Saisonalität der Nachfrage Eine Besonderheit der studentischen Wohnungsnachfrage ist die starke Saisonalität. Die Organisation des Studiums in Semestern führt zu regelmäßigen Schwankungen der Nachfrage im Jahresverlauf mit Einzugswellen von September bis November und Auszügen zwischen Juni bis September. Im Fall angespannter Märkte kann diese insbesondere im Herbst zu starken Verknappungen führen. Da im Sommersemester nur relativ wenige Studiengänge beginnen, ist dieser Effekt hier deutlich geringer ausgeprägt.

Erhöhte Fluktuation und Marktdynamik Studierende bilden allgemein eine hochmobile Gruppe. So haben Untersuchungen in Dresden ergeben, dass innerhalb eines Jahres ein Fünftel der Studierenden den Wohnsitz in der Stadt wechselte. Die Studierenden, die in Dresden einen Anteil von 10% der Einwohner ausmachen, hatten damit einen überdurchschnittlich hohen Anteil an den innerstädtischen Umzügen. 18% aller Wohnungswechsel waren studentische Umzüge (Glatter/Bartsch/Meinert et al. 2012: 51). Dabei konzentriert sich der größte Teil der Umzugsströme auf wenige Wanderungsbeziehungen zwischen den Stadtteilen, die in Campusnähe liegen, die hohe Wohnheimanteile haben und die als Studenten- bzw. Szeneviertel gelten.

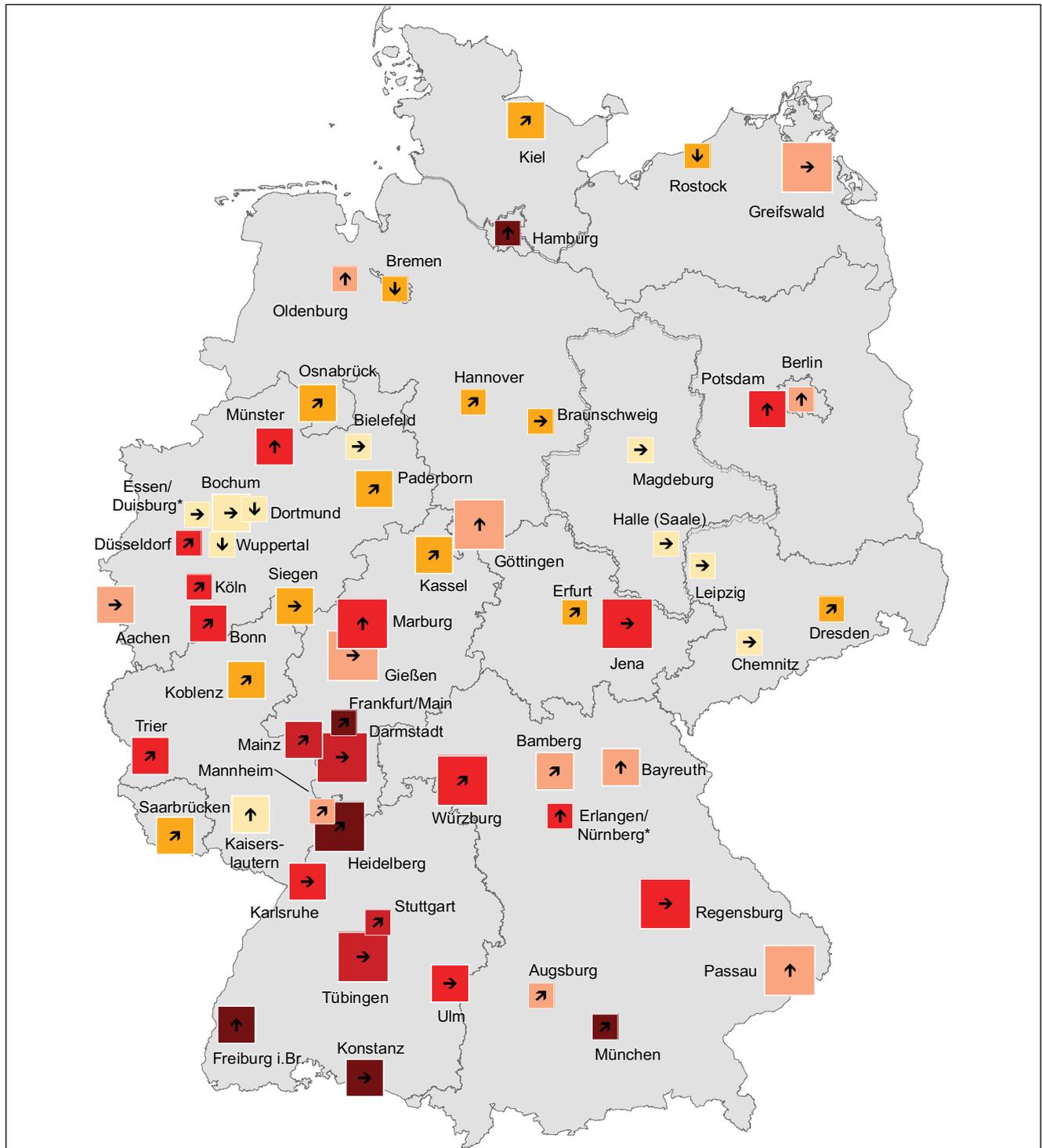
Ein hoher Anteil Studierender führt daher zu einer allgemein hohen Fluktuation auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Diese wird von den jährlichen Studienanfängern

und Studienabsolventen sowie den Studiumswechslern und den innerhalb der Stadt umziehenden Studierenden getragen. Eine hohe Fluktuation bietet den Vermietern jedoch die Möglichkeit, die Mieten regelmäßig an die Marktentwicklung anzupassen. Studentisch beeinflusste Märkte sind daher besonders volatil, das heißt sensibel für Preissteigerungen und Preisreduzierungen. Aus diesem Grund steigen die Mieten bei sich ausbildenden Knappheiten in Hochschulstädten besonders schnell (NRW.Bank 2013).

Bevorzugte Wohnlagen der Studierenden und „Studentification“ Die Wohnstandorte der Studierenden konzentrieren sich in vielen Städten auf die zentralen und innenstadtnahen Quartiere. In den meisten Hochschulstädten erreichen Stadtteile in der Nähe des Campus und innenstadtnahe Altbauquartiere die höchsten Studierendenanteile. Diese räumliche Verteilung der Studierenden im Stadtgebiet wird durch vier wesentliche Komponenten bestimmt. Erstens liegen viele Wohnheime in unmittelbarer Nähe zum Campus. Zweitens präferieren Studierende in vielen Städten innenstadtnahe Altbauquartiere, wenn diese für sie erschwinglich sind. Drittens werden Lagen bevorzugt, die eine schnelle Erreichbarkeit der Hochschulen erlauben. Viertens werden häufig Wohnquartiere gewählt, die bereits das Image eines „Studentenviertels“ haben und sich durch eine hohe Dichte an Gastronomie- und Unterhaltungsangeboten auszeichnen (z. B. die Äußere Neustadt in Dresden und die Nordstadt in Bonn).

Ein Faktor, der zur Stabilisierung und Reproduktion der Verteilungsmuster Studierender im städtischen Gebiet führt, ergibt sich aus den Wohnerfahrungen. Wenn sich Studierende, die im Wohnheim leben, im Studienverlauf nach einer eigenen Unterkunft umsehen, sind sie von ihrer Ortskenntnis und ihren persönlichen Beziehungen geprägt. Aus diesem Grund bleiben viele in der Nähe der Wohnheimstandorte, ziehen in unmittelbar angrenzende Quartiere oder in die bereits von vielen Studierenden bewohnten Quartiere.

In einigen Städten kann diese bevorzugte Nachfrage nach bestimmten Wohnquartieren zum Prozess der „Studentification“ (Smith 2005; Schmied 2012) oder auch „Studentifizierung“ (Wiest/Hill 2004) führen. Der Begriff nimmt in seiner sprachlichen Form auf vergleichbare Prozesse wie *Gentrification* und *Touristification* Bezug und beschreibt nach Smith (2005) die Verdrängung der ortsansässigen Bewohner eines Quartiers infolge des Zuzugs Studierender, die mit einem umfassenden sozialen und ökonomischen Wandel des Quartiers einhergeht. Im Gegensatz zu Großbritannien (vgl. Schmied 2012) lassen sich für deutsche Hochschulstädte bislang nur wenige Beschreibungen finden (Wiest/Hill 2004 für die Leipziger Südstadt mit 32% Anteil Studierender an der Wohnbevölkerung im Jahr 2002, Glatter 2007 für die Dresdener Äußere Neustadt mit 30% Anteil Studierender im Jahr 2002). Auch wenn sich insbesondere in



Typ studentischer Wohnungsnachfrage 2011¹

Hochschulstandorte mit mehr als 10.000 Studierenden (Wintersemester 2011/2012) ohne Fernuniversitäten.

- Studentisch beeinflusste Wohnungsmärkte (Studierendenanteile bis 10%)
- Studentisch geprägte Wohnungsmärkte (Studierendenanteile über 10 bis 20%)
- Von Studentischer Nachfrage abhängige Wohnungsmärkte (Studierendenanteile über 20%)

Median Angebotsmiete 2012 [EUR/m²]²

- unter 6
- 6 bis unter 7
- 7 bis unter 8
- 8 bis unter 9
- 9 bis unter 10
- ab 10

[1] Destatis 2012 und Zensus 2011.

[2] CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH 2013, [3] Immodaten 2012; Kartengrundlage: VG 250© GeoBasis-DE / BKG 2013, Bearbeiter: Manuel Wolff.

Mietentwicklung 2009 bis 2011 [%]³

- unter 0
- 0 bis unter 4
- 4 bis unter 8
- ab 8

* Der Anteil der Studierenden für Essen/Duisburg und Erlangen/Nürnberg bezieht sich jeweils auf beide Städte, während sich die Angaben der Miete und Mietentwicklung auf die Städte mit den höchsten Studierendenanteilen (Essen, Erlangen) beziehen.

Abb. 3 Studentischer Wohnungsmarkt in ausgewählten deutschen Hochschulstandorten

den immobilienwirtschaftlichen Prozessen durchaus Unterschiede zwischen den Prozessen der *Studentification* in Großbritannien und Deutschland zeigen, lässt sich doch in beiden Regionen eine Vielzahl vergleichbarer Folgen beobachten, die einen Begriffsübertrag rechtfertigen. So sind Stadtteile mit hohen Anteilen an Studierenden vor allem durch eine ‚transitorische Bevölkerung‘ und einen multikulturellen Charakter gekennzeichnet. Infrastrukturell sind sie von einer höheren Dichte an Gastronomie, Studenten-Clubs, preiswerten Lebensmittelgeschäften (Discounter) sowie *Convenience-Shops* (Spätshops) und Copy-Shops geprägt. Zudem können negative Umfeldeffekte aufgrund von Lärm (Partys) und Verkehrsbelastung (Parkraumbedarf, Radverkehr) auftreten. Nicht selten entsteht in diesen Quartieren eine sogenannte Kultur der Gegenwart, das heißt eine starke Orientierung an aktuellen, trendigen Nutzungsansprüchen, die sich auch im Erscheinungsbild der gebauten Umwelt widerspiegelt. In den transitorischen Quartieren besteht die Gefahr, dass durch den Wegzug Alteingesessener die Traditionen verloren gehen und die neuen, temporären Bewohner zugleich nur wenig Interesse für die zukünftige Entwicklung zeigen (Schmied 2012: 31).

Mietbelastung und Konkurrenzen um preiswerte und große Wohnungen Studierende haben zumeist ein relativ geringes Haushaltsbudget und sind daher auf preiswerte Wohnungsangebote angewiesen. Nach den Daten der 20. Sozialerhebung des HIS-Instituts für Hochschulforschung (HIS-HF) verfügen die Studierenden im Jahr 2012 im Mittel über 864 Euro pro Monat.³ Die durchschnittlichen Mietausgaben pro Monat liegen bei 298 Euro, die Mietbelastung der Studierenden im Mittel bei 34%. Die Mietausgaben haben sich seit 1991 inflationsbereinigt nur sehr geringfügig erhöht, absolut stiegen die monatlichen Mietkosten in den letzten sechs Jahren im Mittel jedoch um 32 Euro (Middendorf/Apolinarksi/Poskowsky et al. 2013: 258).

Die Mietausgaben unterscheiden sich nach Wohnformen. So sind die Kosten für eine Wohnung im Wohnheim in der Regel am günstigsten – im Mittel 240 Euro. Für ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft werden durchschnittlich 280 Euro gezahlt, für eine Wohnung mit Partner 319 Euro pro Person und für eine Wohnung, die allein bewohnt wird, 357 Euro (Middendorf/Apolinarksi/Poskowsky et al. 2013: 261).

Aufgrund der geringen Haushaltsgröße und des oftmals niedrigen Budgets präferieren Studierende einerseits kleine Wohnungen im preiswerten Segment und andererseits Wohnungen, die aufgrund ihrer Raumaufteilung für eine Wohn-

gemeinschaft geeignet sind (separate Zimmer ähnlicher Größe, große Küche, keine Durchgangszimmer). Im Vergleich zu den Wohnbedingungen in den 1960er bis 1980er Jahren kann von einem deutlich gestiegenen Anspruch an die Wohnqualität und auch einem entsprechenden Angebot auf dem Markt ausgegangen werden (vgl. Glatter/Bartsch/Meinert et al. 2012).

Da ein Großteil der Studierenden entweder kleine, preiswerte oder größere, WG-geeignete Wohnungen nachfragt, zeigen sich besondere Kopplungen zu diesen Marktsegmenten. Von besonderer Brisanz sind dabei die Konkurrenzen um preiswerte Bestände in innenstadtnahen Lagen (NRW. Bank 2013). Das Angebot an Wohnungen dieses Wohnungsmarktsegments ist in den letzten Jahren in vielen Städten aufgrund von Modernisierungen, Mietsteigerungen, Privatisierungen und fehlendem Neubau stetig kleiner geworden.

Die steigende Zahl der Studierenden, die Kopplungseffekte zwischen der studentischen Nachfrage und den Wohnungsmärkten, aber auch die Mietanstiege in vielen deutschen Hochschulstädten zeigen die Relevanz des studentischen Wohnens für die Wohnungsmärkte und Erfordernisse einer entsprechenden Wohnungspolitik. Doch wie reagieren die Akteure des Marktes und die Wohnungspolitik?

5 Problemlagen und Handlungsansätze auf Mieter- und Vermietermärkten

Um die Reaktionen der Akteure aus Politik, Verwaltung, Hochschule und Immobilienwirtschaft auf die Entwicklung studentischer Wohnungsmärkte betrachten zu können, müssen die lokalen Wohnungsmärkte nach ihrer Angebots-Nachfrage-Relation, das heißt nach Mieter- und Vermietermärkten unterschieden werden.

Regionale Differenzierung studentischer Wohnungsmärkte Die Angebots-Nachfrage-Relationen lassen sich anhand des Mietniveaus und der Mietentwicklung veranschaulichen (vgl. Abb. 3). Die höchsten Mieten zahlen Studierende in süddeutschen Hochschulorten, im Rhein-Main-Gebiet und in Hamburg.⁴ In vielen dieser Städte stiegen zugleich zwischen 2009 und 2011 die Mieten am stärksten (Freiburg, Heidelberg, Frankfurt am Main, München, Mainz, Stuttgart). Weitere Hochschulstädte mit hohen

³Ausgewiesen wird das Einkommen für sogenannte Normalstudierende, das heißt Studierende, die nicht mehr bei den Eltern wohnen, ledig sind, ein Erststudium als Vollzeitstudium im Bachelor oder Master absolvieren (Middendorf/Apolinarksi/Poskowsky et al. 2013: 633).

⁴Nach einer Studie der dbresearch besteht kein direkter Zusammenhang zwischen Studierendenanteil in den Städten und dem Mietniveau. Einen viel größeren Einfluss haben die Angebots-Nachfrage-Relation (Leerstände), die Arbeitsmarktsituation und die Kaufkraft (vgl. [http://www.dbresearch.de/servlet/reweb2.ReWEB?addmenu=false&document=PROD000000000288951&rdShowArchivedDocus=true&rwnode=DBR_INTERNET_DE-PROD\\$NAVIGATION&rwobj=ReDisplay.Start.class&rwsite=DBR_INTERNET_DE-PROD2012; 21.05.2014](http://www.dbresearch.de/servlet/reweb2.ReWEB?addmenu=false&document=PROD000000000288951&rdShowArchivedDocus=true&rwnode=DBR_INTERNET_DE-PROD$NAVIGATION&rwobj=ReDisplay.Start.class&rwsite=DBR_INTERNET_DE-PROD2012; 21.05.2014)).

Mietsteigerungen der letzten Jahre sind Erlangen, Bayreuth, Passau, Marburg, Münster, Göttingen, Oldenburg, Berlin und Potsdam. In Hochschulorten in Sachsen, Sachsen-Anhalt und dem Ruhrgebiet werden hingegen verhältnismäßig geringe Durchschnittsmieten (unter 6 Euro/m²) gezahlt. Allerdings ist auch in einigen Städten mit bislang geringem Mietniveau von unter 7 Euro/m² inzwischen ein deutlicher Mietanstieg beobachtbar. Zu diesen Städten zählen Dresden, Erfurt, Hannover und Kaiserslautern.

Die folgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über aktuelle Entwicklungen und Handlungsansätze, die darauf abzielen, den studentischen Wohnungsmarkt in Abhängigkeit der lokalen Wohnungsmarktsituation zu gestalten. Allgemein lassen sich zwei unterschiedliche Strategien und Motive erkennen: Während studentische Wohnungsmärkte in Schrumpfungregionen als Chance für die Stabilisierung und Sicherung der Wohnungsnachfrage gelten, werden in Wachstumsregionen und angespannten Wohnungsmärkten Strategien zum Ausbau des Angebotes diskutiert.

Problemlagen und Strategien in entspannten Wohnungsmärkten Ein quantitativ ausreichendes, qualitativ ansprechendes und preiswertes Wohnungsangebot kann sich positiv auf die Lebensqualität und Zufriedenheit der Studierenden vor Ort auswirken. Hochschulstädte mit entspannten Wohnungsmärkten können diese Standortvorteile geltend machen. Die Studierenden werden daher in Schrumpfungregionen als wichtige Nachfrager wahrgenommen, um Wohnungsleerstände zu verhindern. Dieses Potenzial haben einige Hochschulstädte, aber auch Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren verstärkt erkannt und versucht, Studierende durch Werbemaßnahmen für die Hochschulstandorte zu gewinnen. Beispiel dafür ist die 2009 aufgelegte Kampagne der ostdeutschen Bundesländer „mein campus/ Studieren in Fernost“. Eine vergleichbare koordinierte Werbekampagne westdeutscher Hochschulstädte in Schrumpfungregionen existiert bislang nicht.⁵

Der Freistaat Sachsen hat unter dem Titel „Pack dein Studium. Am besten in Sachsen.“ eine eigene Image- und Werbekampagne gestartet. Auf dem Internetportal www.pack-dein-studium.de wird über Studienmöglichkeiten und Vorteile eines Studiums in Sachsen informiert. Neben den länderspezifischen- und länderübergreifenden Kampagnen haben zahlreiche Hochschulen Marketingmaßnahmen aufgenommen und werben mit *Homepages* im Internet,

Kinospots, Broschüren etc. für ihre Einrichtung und den jeweiligen Studienort.⁶

Die Wirkungen dieser Kampagnen lässt sich an der Mobilität von Studienanfängern und studentischen Wanderungsströmen ablesen, die in den vergangenen zehn Jahren zu einem steigenden Anteil westdeutscher Abiturienten an den Studierenden an ostdeutschen Hochschulen geführt hat. Zwischen 2003 und 2013 hat sich der Anteil Studierender aus Westdeutschland an ostdeutschen Hochschulen von 16% auf 24% erhöht, während der Anteil ostdeutscher Studierender in Westdeutschland im gleichen Zeitraum mit zirka 5% relativ stabil blieb (Destatis 2004; Destatis 2013a). Diese Entwicklung lässt sich auch auf der Ebene der Hochschulen beobachten. An der Universität Leipzig stieg der Anteil der Studierenden aus den alten Bundesländern zwischen dem Wintersemester 2008/2009 und dem Wintersemester 2011/2012 von 18% auf 27%; bei den Studienanfängern sogar von 17% auf 31%.⁷ Deutlich ist auch, dass sich in allen ostdeutschen Ländern bis auf Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern der Anteil ausländischer Studierender erhöhte, während sich dieser Anteil in westdeutschen Ländern mit Ausnahme von Hamburg verringerte (Destatis 2004; Destatis 2013a).

Problemlagen und Strategien in angespannten Wohnungsmärkten Auf angespannten Wohnungsmärkten („Vermietermärkte“) verstärken sich die Konkurrenzen zwischen der studentischen und allgemeinen Nachfrage – was sich insbesondere auf die Segmente des preiswerten Wohnens und die innenstadt- bzw. hochschulnahen Quartiere auswirkt. Ein angespannter Wohnungsmarkt kann sich aber auch negativ auf die Qualität der Studienbedingungen auswirken. Finden Studierende keine Wohnungen in gewünschten Lagen, Qualitäten und Preissegmenten, müssen sie schlechtere Wohnbedingungen in Kauf nehmen. Aufgrund höherer Mietbelastungen müssen zudem viele Studierende während ihres Studiums jobben, was sich nachteilig auf die Lern- und Studienzeiten auswirken kann. Schließlich können angespannte Wohnungsmärkte auch dazu zwingen, einen Wohnort in weiterer Entfernung vom Campus zu wählen, wodurch sich längere tägliche Fahrzeiten für die Studierenden sowie eine allgemein höhere Verkehrsbelastung in der Wohnungsmarktregion ergeben. Als besonders benachteiligt gilt die Gruppe der ausländischen Studierenden, die aufgrund fehlender Ortskenntnis, Sprachproblemen und der

⁵ Einen allgemeinen Stand zur steigenden Bedeutung des Wettbewerbs deutscher Hochschulen um Studierende vermittelt die 2012 veröffentlichte Studie des Instituts für Hochschulforschung (Winter/Rathmann/Trümpler et al. 2012). Demnach wurde im Jahr 2012 bereits an neun von zehn Hochschulen explizit Marketing betrieben, während dieser Anteil 2004 noch bei 40% lag (Winter/Rathmann/Trümpler et al. 2012: 169).

⁶ Eine Übersicht zu Hochschulkampagnen findet sich auf www.hochschulkampagne.de (21.05.2014); zum Beispiel: „Studentenparadies Jena – Studieren mit Wohlfühlgarantie“, „Ich mag meine Uni.“ (Universität Erfurt), „Studieren im Grünen“ (FH Magdeburg-Stendal).

⁷ http://www.zv.uni-leipzig.de/fileadmin/user_upload/Service/statistiken/3_Studierende_nach_Bundesland_des_Erwerbs_der_HZB.pdf (23.05.2014).

allgemeinen Konkurrenzsituation nur schwer Zugang zu Wohnraum bekommt.

Als Strategien zur Verbesserung des studentischen Wohnungsmarktes gelten daher Maßnahmen zum Ausbau des Wohnungsangebotes, wobei kurz- und langfristige Konzepte zu unterscheiden sind, aber auch Verbesserungen der Informiertheit von Studierenden und Marktakteuren.

Ausbau des Wohnangebotes Ein wesentlicher Handlungsansatz zur Verbesserung des Wohnungsangebotes für Studierende ist der Ausbau von Kapazitäten der Studentenwohnheime. Aufgrund der steigenden Studierendenzahlen drängt das Deutsche Studentenwerk (DSW) auf einen Ausbau des öffentlich geförderten Wohnheimangebotes. Vorbild ist der Freistaat Bayern – dort wurden neu geschaffene Wohnheimplätze bislang mit rund 26.500 Euro pro Platz bezuschusst, seit 2013 sogar mit 32.000 Euro. Nach Angaben des Deutschen Studentenwerks fehlen deutschlandweit 25.000 Wohnheimplätze, wovon sich bisher etwa 9.000 im Bau befinden (DSW 2012b).

Die Angebotsengpässe haben inzwischen auch private Investoren erkannt, die sich mit speziell zugeschnittenen Angeboten in den Universitäts- und Hochschulstandorten engagieren. Die Marktstudie von CBRE (2013) ermittelte ein Neubaupotenzial von zirka 47.000 hochwertigen Einzelappartements in deutschen Hochschulstädten. Dabei werden in einigen Fällen bereits Möglichkeiten einer Drittverwendung bzw. Nachnutzung bei nachlassender studentischer Nachfrage in die baulichen Planungen mit einbezogen, zum Beispiel als Low-Budget-Hotel oder Pflegeheim.

Um das Wohnheimangebot zu erweitern, wurden und werden zudem bestehende Gebäude zu Wohnheimen umgebaut. Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführte Bestandsaufnahme ergab für den Zeitraum von 2006 bis 2012 insgesamt 49 Umwandlungsprojekte in Hochschulstädten mit mindestens 50.000 Einwohnern. Am häufigsten wurden ehemalige Bürogebäude zu studentischen Wohnangeboten umgebaut, aber auch Krankenhäuser, Anstalten, Hotels, Kasernen und Industriegebäude (BMVBS 2013).

Temporäre und alternative Wohnformen für Studierende Zusätzlich gibt es Initiativen, die eine spezifische Angebotsform für wohnungssuchende Studierende am Semesterbeginn bereitstellen – eine Art ‚Not-Hotel für Studierende‘. Ein Beispiel für diese temporäre Lösung von Engpässen ist das Hotel Kolpinghaus in Bochum, in dem Studierende übergangsweise eine Unterkunft als Ausgangspunkt für ihre Wohnungssuche erhalten (DSW 2007: 9). In Hamburg wurden Studierende 2012 übergangsweise in einer Turnhalle untergebracht, in Düsseldorf wurden Studierende im Keller eines Wohnheimes einquartiert. Eine ganz andere Lösung wird in Berlin umgesetzt. Dort entsteht

seit Juni 2013 ein Studentendorf aus Frachtcontainern, in dem bis zu 400 Studierende unterkommen sollen.

Weiterhin werden zunehmend Modellprojekte zu ‚Generationenübergreifenden Wohnpartnerschaften‘ initiiert. Das Konzept orientiert sich an der Idee, Studierenden in großen Wohnhäusern älterer Menschen, welche ihr Heim nicht mehr alleine bewirtschaften können, kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Im Gegenzug übernehmen Studierende bestimmte Dienstleistungen und helfen beispielsweise bei der Gartenarbeit, bei Besorgungen oder bei Reinigungen. In Deutschland gibt es dieses Modell unter anderem in Darmstadt, München, Frankfurt, Freiburg und Aachen.⁸ In Hannover und Göttingen bieten sogar Altenheime den Studierenden Wohnmöglichkeiten an. Die Initiative für ein solches Projekt kann von der Stadtverwaltung, aber auch von Eigentümerverbänden (z. B. Haus und Grund) und Trägern der Altenhilfe ausgehen.

Verbesserung der Informationen über den Wohnungsmarkt Eine Verbesserung der Informationsgrundlage für Studierende erleichtert nicht nur die Orientierung auf dem Wohnungsmarkt, sondern schafft auch zu einem gewissen Grad Transparenz und somit Sicherheit für Studierende. Wohnungsbörsen für Studierende, wie sie beispielsweise in Münster oder Frankfurt am Main erstellt wurden, sind spezielle Rechercheportale für die Wohnungssuche. Besonders internationale Studierende stehen im Fokus des erst kürzlich eröffneten Welcome-Centers der Technischen Universität Dresden, welches eine gesonderte Beratungsstelle für die Wohnungssuche anbietet und dabei auf mögliche Sprachschwierigkeiten Rücksicht nimmt. Mit solchen Informationsangeboten können Studienanfänger über Preisniveau, Anbieterstrukturen und Wohnlagen informiert und damit eine hinreichende Markttransparenz hergestellt werden. Ein auf diese Weise aufbereitetes Wissen hilft auch, die Verhandlungsposition der Studierenden bei der Wohnungssuche zu verbessern.

Flankierende und begleitende Maßnahmen Um die Projekte lokal zu entwickeln, können strategische Allianzen zwischen den beteiligten Akteuren aus Hochschule, Kommune und Wohnungswirtschaft geschlossen werden (Arbeitsgruppen, Runde Tische etc.). Kurzfristig können auf diese Weise Probleme erkannt und darauf reagiert werden. Langfristig können wohnungspolitische Maßnahmen zur lokalen Wohnraumversorgung der Studierenden sowie weiterer

⁸Das alternative Wohnmodell entstand bereits 1992 in Darmstadt und ist in englischsprachigen Ländern in ähnlicher Weise als *Homesharing* anzutreffen. Andere Bezeichnungen für dieses Kooperationsmodell sind „Wohnen für Hilfe“, „Wohnen gegen Hilfe“, „Wohnen mit Hilfe“ oder „Wohnpartnerschaften“ (vgl. <http://neuestadt-online.de/de/index.php/2011/11/generationenuebergreifende-wohnparterschaften-studenten-und-senioren-unter-einem-dach/> (21.05.2014)).

einkommensschwacher Haushalte erarbeitet und umgesetzt werden. Zudem können öffentlichkeitswirksame Kampagnen gestaltet werden, die zur Sensibilisierung der Politiker und Investoren führen, aber auch mit Hilfe der Medien und der lokalen Bevölkerung die Brisanz des Themas vor Ort verdeutlichen. Die Bonner Aktion „Zimmer Frei“ kann hier als Kampagne zur kurzfristigen Generierung von Wohnungsangeboten privater Kleinanbieter genannt werden.⁹

6 Schlussfolgerungen

Das studentische Wohnen ist für viele Hochschulstädte ein sehr bedeutsames Segment des Wohnungsmarktes, das nicht nur für die Wohnungsversorgung der Studierenden wichtig, sondern auch mit anderen Marktsegmenten gekoppelt ist. Märkte und Marktentwicklung sind aber stets mit Unsicherheiten und Dynamiken verbunden. Der ausreichenden Wohnungsversorgung Studierender in von Schrumpfung gekennzeichneten Märkten steht vielerorts eine Verknappung des Wohnungsangebotes in wachsenden Märkten gegenüber, von denen die wirtschaftlichen Akteure und die Politik anscheinend zum wiederholten Male überrascht werden. Die sich daraus ergebenden Unsicherheiten im Umgang mit den Marktdynamiken lassen sich aktuell in sehr vielen Hochschulstädten beobachten. Die Wohnungsanbieter müssen abwägen, ob sich Investitionen in den Ausbau des Wohnungsangebotes langfristig lohnen oder ob sie auf den Kapazitätsausbau verzichten, es dann aber riskieren, Marktpotenziale an andere Anbieter zu verlieren. Politische Akteure stehen vor der Frage, durch Interventionen mittels Förderung möglicherweise finanzielle Ressourcen für weniger bedeutsame Probleme einzusetzen bzw. durch Überregulierungen nicht-intendierte Folgen zu schaffen oder aber durch Nicht-Handeln das Unbehagen der Studierenden unter den Wählern zu riskieren.

Die bisherigen Reaktionen in den Städten zeigen, dass es verschiedene Interessen und Handlungspotenziale, aber kaum ein koordiniertes Agieren gibt. Der geringe Einfluss von Bund und Ländern, der sich auf die Förderung der Studentenwerke beschränkt, erfordert im besonderen Maße das Reagieren lokaler Marktakteure in Abhängigkeit von Standort- und Marktfaktoren.

Insbesondere die sich in vielen Hochschulstädten anspannende Versorgungssituation macht eine stärkere Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Akteuren erforderlich. Ziel sollte es sein, im Kontext der lokalspezifischen Herausforderungen gemeinsam Lösungen zu erarbeiten, um die Verknappung des Wohnungsangebotes für Studierende aufzufangen.

Kompetentes Entscheiden setzt aber umfassende Kenntnisse über die Marktsituation voraus. Es sollte daher im Interesse aller Akteure sein, die Entwicklungen auf den lokalen Wohnungsmärkten kontinuierlich zu beobachten und in Hochschulstädten mit Studierendenanteilen von über 10% auch das Segment des studentischen Wohnens in die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung zu integrieren. Obwohl dieses Segment relativ unübersichtlich ist und Prognosen schwierig sind, zeigen insbesondere die Kopplungseffekte die wohnungswirtschaftliche und sozialpolitische Relevanz des studentischen Wohnens.

Literatur

- Autorengruppe Bildungsberichterstattung (2012): Bildung in Deutschland 2012. Ein indikatorengeprägter Bericht mit einer Analyse zur kulturellen Bildung im Lebenslauf. Bielefeld.
- Barth, A. (2013): Ergebnisse der Umfrage zur Wohnsituation von Studierenden in Bonn Studentisches Wohnen 2012/13. Studie im Auftrag des AStA der Universität Bonn. http://www.asta-bonn.de/w/images/8/81/Bericht_Studentisches_Wohnen_2012_13.pdf (23.05.2014).
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Umwandlungsprojekte von Nichtwohngebäuden in Studentenwohnungen. Bonn. = BMVBS-Online-Publikation 10/2013.
- Bode, V.; Wiest, K. (2012): Studierende als Nachfrager auf dem Leipziger Wohnungsmarkt. In: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Statistischer Quartalsbericht IV/2012, 10–13.
- Bulwien Gesa (2012): Studentenwohnungsmarkt. Makro-Scoring für die neue Asset-Klasse. München. <https://www.yumpu.com/de/document/view/2449828/studentenwohnungsmarkt-bulwienges> (23.05.2014).
- CBRE (2013): Marktreport studentisches Wohnen. Berlin.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2004): Bildung und Kultur. Studierende an Hochschulen. Vorbericht. Wiesbaden.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2012): Bildung und Kultur. Studierende an Hochschulen. Vorbericht. Wiesbaden.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2013a): Bildung und Kultur. Studierende an Hochschulen. Vorbericht. Wiesbaden.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2013b): Zahl der Erstsemester im Studienjahr 2013 um 2 % gestiegen. Pressemitteilung Nr. 399 vom 26. November 2013. Wiesbaden.
- DSW – Deutsches Studentenwerk (2007): Kooperation Studentenwerke mit Wohnungsunternehmen – Beispiele aus der Praxis. Berlin.
- DSW – Deutsches Studentenwerk (2012a): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2012. Berlin. http://www.studentenwerke.de/sites/default/Wohnraum_fuer_Studierende_2012.pdf (23.05.2014).
- DSW – Deutsches Studentenwerk (2012b): Wohnheim-Neubau für Studierende: Bayern und Baden-Württemberg derzeit vorn. Pressemitteilung vom 23. März 2012. Berlin.
- empirica (2007): Studentischer Wohnungsbedarf und Angebotssituation in Hochschulstädten. Berlin.
- Glatter, J. (2007): Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Dresden. = Dresdner Geographische Beiträge 11.
- Glatter, J.; Bartsch, S.; Meinert, M.; Wolff, M. (2012): Studentisches Wohnen in Dresden 2012. Dresden.

⁹Vgl. <http://www.zimmerfrei-bonn.de> (21.05.2014).

- GWK – Gemeinsame Wissenschaftskonferenz (2013): Strategie der Wissenschaftsminister/innen von Bund und Ländern für die Internationalisierung der Hochschulen. Beschluss der 18. Sitzung der Gemeinsamen Wissenschaftskonferenz am 12. April 2013 in Berlin.
- Holm, A. (2009): Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und neue Verwertungsstrategien in Frankfurt am Main. In: Heeg, S.; Pütz, R. (Hrsg.): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Frankfurt am Main, 39–56. = Rhein-Mainische Forschungen 129.
- KMK – Sekretariat der ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland (2012): Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen 2012–2025. Fortschreibung. Berlin.
- Landwehr, R. (1984): Studentisches Wohnen in der Hochschulstadt. Sozialintegration oder Segregation? In: Webler, W.-D. (Hrsg.): Hochschule und Region. Wechselwirkungen. Weinheim, Basel, 197–215. = Bielefelder Beiträge zur Ausbildungsforschung und Studienreform 1.
- Lentz, S. (2012): Deutsche Hochschullandschaft und Universitätsstädte. In: Nationalatlas aktuell. Leipzig. http://aktuell.nationalatlas.de/Hochschullandschaft.10_09-2012.0.html (23.05.2014).
- Lörz, M.; Quast, H.; Woisch, A. (2011): Bildungsintentionen und Entscheidungsprozesse. Studienberechtigte 2010 ein halbes Jahr vor Schulabschluss. Hannover. = HIS: Forum Hochschule 14/2011.
- Middendorf, E.; Apolinarski, B.; Poskowsky, J.; Kandulla, M.; Netz, N. (2013): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012. 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung. Berlin.
- Möller, E.; Korte, H. (1972): Sozialer numerus clausus: Studentisches Wohnen. Hannover. = HIS-Brief 25.
- Mossig, I.; Tkaczick, T. (2010): Wohnsituation der Studentinnen und Studenten in Bremen. Bremen. = Beiträge zur Wirtschaftsgeographie und Regionalentwicklung 1–2010.
- NRW.Bank (2013): Studentisches Wohnen. Zur Wohnsituation von Studierenden in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- Nutz, M. (1991): Räumliche Mobilität der Studierenden und Struktur des Hochschulwesens in der Bundesrepublik Deutschland. Eine Analyse des Entscheidungsverhaltens bei der Studienortwahl und der Einzugsgebiete der Universitäten. Köln. = Kölner Geographische Arbeiten 54.
- Pink, M.; Maurer, J. (2011): Markt für Studentenapartments. Frankfurt am Main. = Savills Research Analyse 2/2011. <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2011/analyse-markt-studentenapartments.pdf> (23.05.2014).
- Röck, S. (1981): Wohnungsversorgung für Studenten – ein Problem bestimmter Regionstypen? In: Informationen zur Raumentwicklung 5/6, 407–414.
- Sautter, H. (2009): Veränderung des Wohnungsmarktes aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive. In: Heeg, S.; Pütz, R. (Hrsg.): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Frankfurt am Main, 57–66. = Rhein-Mainische Forschungen 129.
- Schlichting, H.; von Bodelschwingh, A.; Keßler, O. (2013): Studentisches Wohnen in Deutschland. Kurzgutachten zu Entwicklungen, Trends und Potenzialen für studentisches Wohnen im Auftrag des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Berlin.
- Schmied, D. (2012): Hochschulen, Studenten und Stadtentwicklung: Studentification im Vereinigten Königreich. In: Geographische Rundschau 64 (6), 28–34.
- Schürt, A. (2013): Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen. Bonn. = BBSR-Analysen Kompakt 07/2013.
- Smith, D. P. (2005): 'Studentification': the gentrification factory? In: Atkinson, R.; Bridge, G. (Hrsg.): Gentrification in a global context: the new urban colonialism. London, 72–89.
- Stadt Münster – Amt für Wohnungswesen (2004): Studentisches Wohnen in Münster. Online-Befragung der Studierenden in Münster zu ihrer Wohnsituation, ihren Wohnbedarfen und -wünschen im Sommersemester 2004. Münster.
- Studentenwerk Hamburg (2010): Studentische Lebenswelt. Zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Studierenden in Hamburg. Hamburger Sonderauswertung der 19. Sozialerhebung. Hamburg.
- Studentenwerk München (2010): Studieren in München. Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in München. Regionalauswertung der 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks. München.
- Wiest, K.; Hill, A. (2004): Sanfte Gentrifizierung, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten? Das Beispiel Leipzig. In: Raumforschung und Raumordnung 62 (6), 361–374.
- Winter, M.; Rathmann, A.; Trümpler, D.; Falkenhagen, T. (2012): Entwicklungen im deutschen Studiensystem. Analysen zu Studienangebot, Studienplatzvergabe, Studienwerbung und Studienkapazität. Halle. = HoF-Arbeitsberichte 7/2012.