

Exposé zur Bachelorarbeit

Franziska Wenk

Betreuer: Dr. Jan Glatter

Studentisches Wohnen in Bonn - Eine aktuelle Marktanalyse

1. Problemstellung

In vielen deutschen Hochschulstädten kam es in jüngerer Zeit zu einer Zunahme der Studierendenzahlen. Auch in Bonn sind die Studierendenzahlen in den letzten Jahren weiter angestiegen. Im aktuellen Wintersemester 2013/2014 begannen, bedingt durch den doppelten Abiturjahrgang in NRW, 5.400 Erstsemester ihr Studium an der Universität in Bonn, wohingegen es im Wintersemester 2012/2013 noch 4.913 Studienanfänger waren (MIWF 2013). Jedoch wird der Platz nicht nur in den Hörsälen eng; die ca. 31.500 eingeschriebenen Studierenden brauchen auch einen Platz zum Leben. Sie bilden somit eine wichtige Nachfragegruppe auf dem Bonner Wohnungsmarkt. Allerdings sind die Studierenden, aufgrund ihres zumeist niedrigen Budgets auf günstige Mietangebote angewiesen und bevorzugen zudem zentrums- bzw. hochschulnahe Standorte, wodurch sie in Konkurrenz zu einkommensschwächeren Haushalten in den entsprechenden Quartieren stehen.

Nach einer aktuellen Analyse für den Wohnungsmarkt Bonn ist der Mietwohnungsmarkt in der Stadt schon heute sehr angespannt und das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen gering (DEUTSCHER GEWERKSCHAFTSBUND, CARITAS, DIAKONIE, ARBEITERWOHLFAHRT U. MIETERBUND 2012). Zu Beginn des diesjährigen Wintersemesters war der Mangel an Wohnraum für Studierende beispielsweise so hoch, dass einige Studenten sich zunächst in einem Wohnwagen des Basecamp Hostels einquartieren mussten (DIE WELT 2013).

Doch wie groß ist die Nachfrage wirklich und vor allem welche Wohnformen werden zu welchen Preisen und in welchen Lagen nachgefragt? Gibt es bereits Anpassungen und Konzepte zur Verbesserung an die erhöhte Nachfrage? In den letzten Jahren sind zwar einzelne Umfragen und Analysen zu Teilbereichen des studentischen Wohnungsmarktes in Bonn durchgeführt worden, allerdings wurde bis jetzt kein zusammenhängender Bericht zur allgemeinen Wohnungsmarktsituation der Studierenden in Bonn angefertigt. Diese Lücke soll durch die vorliegende Bachelor Arbeit geschlossen werden.

2. Zielstellung

Das übergeordnete Ziel dieser Arbeit ist es, die Angebots- und Nachfragestrukturen des studentischen Wohnungsmarktes in der Stadt Bonn zu untersuchen.

Hierbei stehen folgende Fragestellungen im Vordergrund:

- Wie groß ist das Angebot für studentisches Wohnen?
- Welche Anbieter bieten welche Wohnformen für Studierende in Bonn an?
- Wie groß ist die Nachfrage nach studentischem Wohnen?
- Welche Wohnformen werden zu welchen Anteilen nachgefragt?
- Welche Größe und Ausstattung haben die Wohnungen der Studierenden?
- Wie ist die räumliche Verteilung der Wohnstandorte der Studierenden in Bonn?
Gibt es bevorzugte Stadtteile?
- Wie hoch sind die Mietpreise für studentisches Wohnen und wie hoch ist die Mietbelastung?
- Durch welche Maßnahmen könnte die Wohnsituation der Studierenden in Bonn verbessert werden?

Durch diese Analyse soll ein zusammenhängender und umfassender Wohnungsmarktbericht für das Wohnen von Studierenden in Bonn entstehen. Außerdem sollen abschließend aus den Ergebnissen der Analyse mögliche Verbesserungen und Empfehlungen für den studentischen Wohnungsmarkt abgeleitet werden.

3. Forschungsbezug

Wohnungsmarktanalysen widmen sich zu meist den Angebots- und Nachfragestrukturen.

Allgemeine Studien zur Nachfrage nach studentischem Wohnen in Deutschland werden vor allem vom Hochschulinformationssystem (HIS) und dem Deutschen Studentenwerk erstellt. Des Weiteren gibt es Umfragen auf lokalen Wohnungsmärkten, die zumeist von den Studentenwerken und Wissenschaftlern an den Hochschulstandorten durchgeführt werden. In Bonn wurde beispielsweise durch den AStA 2012/2013 eine „Umfrage zur Wohnsituation von Studierenden in Bonn“ in Auftrag gegeben.

Studien zum Angebot an Wohnungen für Studierende werden überwiegend durch Marktforschungsinstitute durchgeführt. Hierzu zählen beispielsweise die Institute empirica, die 2007 und 2013 Studien zum Studentischen Wohnungsmarkt erstellt haben, Bulwien Gesa, die 2012 eine Studie zum „Studentenwohnungsmarkt in München“ durchgeführt haben und immowelt, die eine Studie zu „Studentenstädte: so teuer sind die Mieten in Deutschland“ angefertigt haben.

4. Vorgehensweise

Bei dieser Arbeit handelt es sich um eine empirische Arbeit, die sich vor allem auf vorhandene Studien, Datensätze und Expertenaussagen stützt.

Die Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen des Wohnungsmarktes für Studierende in Bonn wird zum einen anhand vorhandener Studien bzw. Sekundärdaten durchgeführt. Hierzu dienen beispielsweise die Datensätze der Statistischen Ämter und des Studentenwerks in Bonn. Die veröffentlichte Umfrage des AStAs zur „Wohnsituation von Studierenden in Bonn“, die im Wintersemester 2012/2013 durch Alice Barth erhoben wurde, wird hierfür herangezogen und ausgewertet. Zum anderen werden Experteninterviews mit Akteuren geführt, die mit dem Themenfeld des studentischen Wohnens in Bezug stehen, wie beispielsweise das Studentenwerk und der AStA der Uni Bonn. Hierbei werden die Fragen anhand eines Leitfadens gestellt. Die durch die Experteninterviews gewonnenen Informationen werden anschließend ausgewertet und mit den Sekundärdatenanalysen verknüpft. Aus den analysierten Daten entsteht schließlich ein Marktbericht für das studentische Wohnen in Bonn.

Abschließend können aus den erlangten Ergebnissen der Analyse mögliche Verbesserungen und Handlungsempfehlungen für die Universität und die Stadt Bonn formuliert werden. Diese können sich auf bereits erfolgreich durchgeführte Konzepte und Maßnahmen in anderen Universitätsstädten stützen.

5. Zeitplanung

| Woche | Arbeitsschritte |
|---------|---|
| 1 - 2 | Literaturrecherche, Studien- und Datenbeschaffung |
| 3 - 6 | Analyse und Aufbereitung der Studien und Sekundärdaten |
| 7 | Vorbereitung der Interviews |
| 8 (- 9) | Durchführung und Aufbereitung der Interviews |
| 9 - 11 | Niederschrift, Korrektur |
| 12 | Formatieren, Drucken und Binden |

6. Gliederungsentwurf

1. Einleitung

1.1 Problemstellung

1.2 Zielstellung

2. Untersuchungen zum studentischen Wohnen

3. Studentisches Wohnen in Deutschland

2.1 Hochschulstandorte

2.2 Studierendenzahl/Nachfrager

2.3 Anbieter/Wohnformen

4. Methodische Vorgehensweise

3.1 Sekundärdatenanalysen

3.2 Leitfadengestützte Experteninterviews

5. Der Bonner Wohnungsmarkt im Überblick

6. Studentisches Wohnen in Bonn

6.1 Entwicklungen der Wohnungsnachfrage

6.1.1 Studierendenzahl

6.1.2 Entwicklung der Studierendenzahl in Zukunft

6.2 Entwicklungen des Wohnungsangebots

6.2.1 Anbieter/ Wohnformen

6.2.2 Lage der Wohnungen

6.3 Wohnstandorte der Studierenden

6.4 Wohnverhältnisse der Studierenden

6.4.1 Wohnungsgrößen

6.4.2 Wohnungsausstattung

6.4.3 Mietpreise und Mietpreisbelastung

6.5 Zusammenfassungen der Wohnungsnachfrage- und Wohnungsangebotsentwicklung

6. Handlungsempfehlungen

7. Fazit

7. Literaturvorauswahl

ASTA BONN (Hrsg.) (2013): Ergebnisse der Umfrage zur Wohnsituation von Studierenden in Bonn. Studentisches Wohnen 2012/13. Bonn.

BUNDESMINISTERIUM FÜR BILDUNG UND FORSCHUNG (Hrsg.) (2013): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012. 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung. Berlin.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2013): Umwandlungsprojekte von Nichtwohngebäuden in Studentenwohnungen. Bonn. (=BMVBS-Online-Publikation, Nr. 10/2013)

DEUTSCHER GEWERKSCHAFTSBUND, CARITAS, DIAKONIE, ARBEITERWOHLFAHRT U. MIETERBUND (Hrsg.) (2012): Wohnungsmarktanalyse. Bonn 2012. Bonn.

DEUTSCHES STUDENTENWERK (Hrsg.) (2013): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht. 2013. Berlin.

DIE WELT (Hrsg.) (2013): Wenn Studenten in Schloss und Wohnwagen wohnen. Abrufbar unter: <http://www.welt.de/wirtschaft/karriere/article120856207/Wenn-Studenten-in-Schloss-und-Wohnwagen-wohnen.html> (letzter Abruf: 13.11.2013).

EMPIRICA (2007): Studentischer Wohnungsbedarf und Angebotssituation in Hochschulstädten. Berlin.

HOCHSCHUL-INFORMATION-SYSTEM (Hrsg.) (2009): Wohnen im Studium. Ergebnisse einer Online-Befragung im März und April 2009 im Auftrag des Deutschen Studentenwerks. Hannover.

HOCHSCHULREKTORENKONFERENZ (HRK) (Hrsg.) (2012): Statistische Daten zu Studienangeboten an Hochschulen in Deutschland Studiengänge, Studierende, Absolventen. Wintersemester 2012/2013. Statistiken zur Hochschulpolitik November 2012. Bonn.

MINISTERIUM FÜR INNOVATION, WISSENSCHAFT UND FORSCHUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MIWF) (Hrsg.) (2013): Daten zum Semesterstart 2013. Abrufbar unter: http://www.wissenschaft.nrw.de/fileadmin/Medien/Dokumente/Presse/Daten_zum_Semesterstart_2013.pdf (Letzter Aufruf: 30.10.2013).

STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2013¹¹): Bildung und Kultur. Studierende an Hochschulen. Wintersemester 2012/2013. Wiesbaden.