

MARKTPOTENTIAL DES STUDENTISCHEN WOHNENS FÜR INTERNATIONALE STUDIERENDE AM STANDORT ZÜRICH

Master Thesis
Zürcher Fachhochschule
HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich

eingereicht bei:
Claudio Müller

Vorgelegt von: Johannes Müller-Lotze
Matrikelnummer: 19-636-554
Studiengang: Executive MBA – General Management
Ort, Datum: Zürich, 07.02.2021

MANAGEMENT SUMMARY

Vor dem Hintergrund technologischer, hochschuldidaktischer und aktueller gesellschaftlicher Entwicklungen geht mit dem stetig entwickelnden Studien- und Forschungsangebot auch ein Wandel an das studentische Wohnen einher. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurde untersucht, inwiefern sich das studentische Wohnen in Angebot, Nachfrage und Bedarf am Standort Zürich als Marktpotential entwickeln wird. Das primäre Forschungsinteresse richtete sich dabei auf die Frage, ob dieses Marktpotential für alle Studierendengruppen gleich ist. Mit dem Fokus auf internationale Studierende wurde untersucht, ob es für bestimmte Studierendengruppen unterschiedliche Anforderungen an studentisches Wohnen gibt.

Anhand theoretischer Erkenntnisse und Leitfadeninterviews mit Expert*innen aus den Bereichen Hochschulimmobilienentwicklung, Studierendenbetreuung der Hochschulen, Immobilienberatung, sowie gemeinnützige und private Investoren und Betreiber konnte etabliert werden, dass das Marktpotential für studentisches Wohnen am Standort Zürich vorhanden ist, die einzelnen strategischen Modelle allerdings wenig rentabel sind.

Mithilfe einer Umfrage unter Bewohner*innen von studentischem Wohnen in Zürich wurden in einem zweiten Schritt Wohnsituation und Bedürfnisse evaluiert und Unterschiede einzelner Studierendengruppen untersucht.

Auch wenn die generelle Nachfrage für alle Studierendengruppen vorhanden ist und die vorhandenen baulichen Konzepte einen Grossteil der Nachfrage abdecken, gibt es Potential für auf spezielle Studierendengruppen ausgelegte Nutzungskonzepte. Zunächst gilt es allerdings, den grundsätzlichen Bedarf für studentisches Wohnen abzudecken.

Aus dem Zusammenschluss theoretischer und empirischer Erkenntnisse wurden Handlungsempfehlungen für die Hochschulen, Politik, Investoren und Betreiber formuliert, welche als Strategien dienen, den grundsätzlichen Bedarf für studentisches Wohnen abzudecken, die Attraktivität des studentischen Wohnens zu steigern und das Potential des studentischen Wohnens am Standort Zürich nutzbar zu machen.

INHALTSVERZEICHNIS

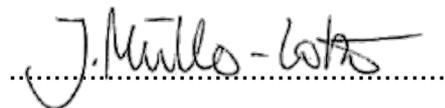
Management Summary	I
Inhaltsverzeichnis	II
Vorwort.....	IV
Glossar.....	VI
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage, Forschungsproblem und -frage.....	1
1.2 Zielsetzungen, inhaltliche Abgrenzung.....	2
2 Theoretischer Teil	4
2.1 Grundlagen Studierendenentwicklung am Standort Zürich	4
2.1.1 Entwicklung Studierendenzahlen am Standort Zürich	4
2.1.2 Definition internationaler Studierender	4
2.1.3 Entwicklung Anzahl internationaler Studierender am Standort Zürich	5
2.1.4 Entwicklung Internationalisierung Zürcher Hochschulen	8
2.2 Grundlagen studentisches Wohnen	9
2.2.1 Angebot und Nachfrage am Standort Zürich	9
2.2.2 Wohnmodelle und Eigentumsart studentisches Wohnen am Standort Zürich	11
2.2.3 Betreiberkonzepte studentisches Wohnen am Standort Zürich	12
2.3 Grundlagen Strategie	14
2.3.1 Strategische Positionierung.....	14
2.3.2 Umgesetzte Strategien am Standort Zürich.....	14
3 Methodische Vorgehensweise	17
3.1 Forschungsdesign.....	17
3.2 Literaturrecherche	17
3.3 Leitfadeninterviews	17

3.4	Quantitative Umfrage	18
4	Empirischer Teil	23
4.1	Auswertung Leitfadeninterviews.....	23
4.1.1	Bewertungen und Kernaussagen Leitfadeninterviews	24
4.1.2	Zusammenfassung Bewertungen und Kernaussagen Leitfadeninterviews	48
4.2	Auswertung quantitative Umfrage	53
4.2.1	Auswertung alle Studierende.....	54
4.3	Zusammenfassung der Erkenntnisse	71
5	Schlussfolgerungen und Empfehlungen.....	76
5.1	Handlungsempfehlungen und Einschätzung Durchführbarkeit.....	76
5.2	Schlussbetrachtung.....	90
6	Anhang.....	92
6.1	Quellenverzeichnis.....	92
6.2	Abkürzungsverzeichnis	99
6.3	Tabellen- und Abbildungsverzeichnis.....	99

EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Ich bestätige hiermit, die vorliegende Thesis selbständig und ohne Benützung anderer als der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt, die benutzten Quellen wörtlich oder inhaltlich als solche kenntlich gemacht, diese Arbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungskommission vorgelegt zu haben.

Zürich, 10.02.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Müller-Lotze', written over a horizontal dotted line.

(Johannes Müller-Lotze)

VORWORT

Die Idee für die vorliegende Arbeit entstand aus einer Frustration. Für Monate hatte ich mich mit studentischem Wohnen an einem innerstädtischen Standort in Zürich beschäftigt, am Ende wurde das Projekt gestoppt. Studentisches Wohnen sei keine universitäre Aufgabe. Warum nicht? Welche Aufgaben haben die Hochschulen, die Politik und die direkt Involvierten? Braucht es studentisches Wohnen in Zürich und wie sollte es aussehen? Ich sah Potential, diese Fragen mit den Erkenntnissen aus dem EMBA, speziell dem strategischen Management, in Beziehung zu setzen.

Aus den Gesprächen mit meinem Betreuer entstand der Fokus auf internationale Studierende und die Handlungsempfehlungen als strategische Massnahmen. Ich selbst hatte mit studentischem Wohnen an einem fremden Ort gute Erfahrungen gemacht. In Lappskärsberget, Stockholm, wurde ich herzlich empfangen und fühlte mich sofort willkommen. Negative Berichte Studierender von anderen Orten zeigten wiederum, wie schwierig Studierendenaufenthalte sein können, wenn bereits das Elementarste – das Wohnen – keine Freude bereitet.

Neben den teilweise voraussehbaren, teilweise aber auch überraschenden Erkenntnissen aus der empirischen Untersuchung, war speziell die Erarbeitung der Handlungsempfehlungen spannend und erhellend. Was kann man strategisch zukünftig machen? Wie kann gelungenes studentisches Wohnen aussehen? Aus dem Erfahrungspool der Expert*innen schöpfen und in einen Zusammenhang mit den Bedürfnissen der Studierenden setzen zu können, hat viele Ideen freigesetzt, die ich in den Handlungsempfehlungen zusammengefasst habe.

Mein besonderer Dank gilt daher den über 500 Studierenden, die an der Umfrage teilgenommen haben, und speziell der WOKO, die diese Umfrage ermöglicht hat. Ganz herzlich möchte ich mich bei den Expert*innen bedanken, die ihre Zeit und im wahrsten Sinne Expertise zur Verfügung gestellt haben.

Ebenfalls ganz herzlich möchte ich mich bei Claudio Müller für die professionelle und konstruktive Beratung, bei Mira Porstmann und Kristina Klupsch für das Lektorat, bei meiner Arbeitgeberin für Unterstützung und Verständnis und bei meiner Familie für Geduld, zeitliche und moralische Unterstützung bedanken.

Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen, wurde in der Arbeit teilweise nur die männliche Form genannt, die weibliche Form aber stets gleichermassen mitgemeint.

GLOSSAR

Begriff	Definition/ Erklärung
Ambidextrie	auch Beidhändigkeit: Beschreibt eine duale Organisationsform eines Unternehmens, das inkrementelle und radikale Innovation gleichzeitig betreibt
Blended learning	«Blended Learning ist ein integriertes Lernkonzept das die heute verfügbaren Möglichkeiten der Vernetzung über Internet oder Intranet in Verbindung mit ‚klassischen‘ Lernmethoden und -medien in einem sinnvollen Lernarrangement optimal nutzt. Es ermöglicht Lernen, Kommunizieren, Informieren und Wissensmanagement, losgelöst von Ort und Zeit in Kombination mit Erfahrungsaustausch, Rollenspiel und persönlichen Begegnungen im klassischen Präsenztraining.» (Sauter & Bender, 2004, S. 68)
Coworking Space	Gemeinschaftlich nutzbare (Büro)arbeitsfläche, in der ein Schreibtisch oder Büro für kürzere oder längere Mietdauern gebucht werden kann. Die nötige Infrastruktur wird in der Regel den Mietenden zur Verfügung gestellt.
Dormitory	auch «hall of residence»: Studierendenwohnheim, siehe auch Wohnheim
«Incomings»	auch «incoming students»: Im amerikanisch-englischen Sprachgebrauch ist dieser Begriff gebräuchlich für alle neu auf dem Campus ankommenden Studierende
Kostenmiete	« [...] die Miete ist genau so hoch, dass sie den Aufwand des Bauträgers deckt. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung sichergestellt.» (Stadt Zürich Finanzdepartment, 2020)

Mehrwertabgabe	auch Mehrwertausgleich: «Planerische Massnahmen sind Ein-, Auf- und Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen wie Gestaltungspläne. Diese können zu Vorteilen (Mehrwerten) bei der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer führen, die gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) ausgeglichen werden müssen.» (Stadt Zürich Hochbaudepartment, 2020)
Mikroapartment	« [...] 20 bis höchstens 40 Quadratmeter große, möblierte Wohneinheiten in den Innenstädten, die teils bewirtet sind.» (FAZ, 2014)
MOOC = Massive Open Online Course	kostenlose Onlinekurse, an denen sich jeder anmelden und teilnehmen kann
Opportunitätskosten	«Opportunitätskosten beschreiben in den Wirtschaftswissenschaften den entgangenen Nutzen beziehungsweise den entgangenen Ertrag einer Handlungsalternative, auf den zugunsten der durchgeführten Alternative verzichtet wird.» (Auxmoney, 2021)
Planerische Nutzungsprivilegien	Schaffung raumplanerischer Anreize für Investoren, um eine besondere Art der Bebauung, z.B. als gemeinnütziger Wohnungsbau, rentabler und somit attraktiver zu machen
PPP = Public Private Partnership	Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft
USP = Unique Selling Proposition	auch Alleinstellungsmerkmal; im Marketing bezeichnet der USP die herausragende Eigenschaft eines Produktes, durch das es sich von den Produkten seiner Wettbewerber unterscheidet

Wohngemeinschaft	<p>«Der Begriff Wohngemeinschaft bezeichnet eine Wohnform, bei der mehrere Personen in einer gemeinsamen Wohnung oder ggf. auch einem Einfamilienhaus leben. Wohngemeinschaften sind vom gemeinsamen Wohnen zweier in einer partnerschaftlichen Beziehung lebenden Menschen zu unterscheiden. Wohnen Studierende als Paar mit weiteren von ihnen explizit als Mitbewohner(inne)n bezeichneten Personen zusammen, werden sie jedoch der Wohnform „Wohngemeinschaft“ zugeordnet. Das gemeinsame Wohnen mit Geschwistern außerhalb der (groß-)elterlichen Wohnung gilt ebenfalls als Wohngemeinschaft.» (DZHW, 2017)</p>
Wohnheim	<p>auch Studierendenwohnheim, siehe auch «dormitory». Ein Wohnheim ist ein Gebäude mit einzelnen Zimmern oder Kleinstwohnungen, welches sich an eine Personengruppe richtet, z.B. Studierende. «Nur wenn der Vermieter ein konkretes Belegungskonzept mit zeitlicher Begrenzung der Mietzeit und Rotation praktiziert, kann von einem Studentenwohnheim die Rede sein.» (Deutscher Mieterbund in Johns, S. R., 2020)</p>
Young Professional	<p>Der Begriff bezieht sich auf junge Menschen, die nach ihrer Ausbildung nun in einem Angestelltenverhältnis stehen und im Allgemeinen für ihren Lebensunterhalt aufkommen können.</p>

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE, FORSCHUNGSPROBLEM UND -FRAGE

Der Hochschulstandort Zürich bietet Aus- und Weiterbildung für über 80'000 immatrikulierte Studierende, Tendenz steigend (siehe Kapitel 2.1.1). Ein Grossteil der Studierenden ist dabei auf günstigen Wohnraum angewiesen. Ein seltenes Gut in einer Stadt mit einer Leerwohnungsziffer von 0.15% (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020). Gemäss der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) „gibt es nur für rund 2/3 der Studierenden, die auf ein Zimmer angewiesen sind, günstigen Wohnraum in Zürich.“ (SSWZ, 2021) Die Nachfrage scheint das Angebot bei Weitem zu übersteigen. Es stellt sich die Frage, ob diese Annahme für alle Studierendengruppen gilt. Eine besondere Gruppe im Segment der auf studentisches Wohnen Angewiesenen bilden dabei die internationalen Studierenden, die Unterkunft häufig nur für einen kurzen Zeitraum bedürfen, sehr divergierende Ansprüche haben und neben der eigentlichen Unterkunft auf zusätzliche Angebote angewiesen sind.

Vor dem Hintergrund technologischer Entwicklungen, hochschuldidaktischer Entwicklungen (z.B. blended learning“, siehe Glossar) aber auch aktueller gesellschaftlicher Entwicklungen, sieht das sich stetig entwickelnde Studien- und Forschungsangebot nicht mehr zwingend ein Studium vor Ort vor. Vorträge und Vorlesungen können als MOOC (siehe Glossar) über Videoplattformen gesehen und kommentiert werden, der Austausch von Lehrenden und Mitstudierenden erfolgt virtuell. Hat das Marktsegment studentisches Wohnen für internationale Studierende am Markt Zürich überhaupt eine Zukunft angesichts technologischer Umstellungen? Gibt es ein Unter- oder ein Überangebot an Unterkünften für internationale Studierende jetzt und in unmittelbarer Zukunft?

Oder führt die globale Vernetzung dazu, dass sich der Markt für studentisches Wohnen für internationale Studierende nicht auflöst, sondern wandelt. Wie sieht dieser Wandel aus? Was ist ein zukunftsfähiges Angebot?

Forschungsfrage

Gibt es ein Marktpotential für studentisches Wohnen für internationale Studierende am Standort Zürich? Dabei wird besonders in Augenschein genommen, was die Anforderungen internationaler Studierender an das Wohnangebot am Standort Zürich sind und ob sich aus den Anforderungen ein spezielles Wohnangebot für internationale Studierende ergibt.

1.2 ZIELSETZUNGEN, INHALTLICHE ABGRENZUNG

Die Arbeit befasst sich mit dem Sonderimmobilienbereich studentisches Wohnen am Standort Zürich und beschreibt dabei zunächst das vorhandene Angebot an studentischen Wohnformen für internationale Studierende und eruiert anhand theoretischer Grundlagen und Leitfadeninterviews mit Expert*innen den tatsächlichen Bedarf an Wohnraum und resultierende Herausforderungen. Die räumlichen und inhaltlichen Bedürfnisse von internationalen Studierenden werden im Rahmen einer quantitativen Umfrage ermittelt. Aus dem Zusammenschluss von Angebot, Bedarf und Bedürfnissen entstehen Empfehlungen als Handlungsanweisungen.

Die Arbeit kann dazu dienen:

- den Anbietern von studentischem Wohnen aufzuzeigen, wie sie sich strategisch ausrichten können
- den Standort Zürich für internationale Studierende noch attraktiver zu machen
- ein Angebot zu entwickeln, das den internationalen Studierenden einen Mehrwert bietet gegenüber dem bestehenden Studienangebot
- ein Angebot zu entwickeln, das den finanziellen Möglichkeiten internationaler Studierender entspricht und dennoch auf Investorensseite rentabel ist

Die Arbeit fokussiert auf internationale Studierende, weil diese Gruppe am stärksten von technologischen und aktuellen Entwicklungen betroffen ist. Schwerpunkt sind dabei die beiden Hochschulen Universität Zürich (UZH) und Eidgenössische Technische Hochschule Zürich (ETH), da diese das Gros internationaler Studierender in Zürich aufnehmen.

Das Angebot für studentisches Wohnen einheimischer Studierender sowohl mit deutschsprachigem als auch nicht-deutschsprachigem Hintergrund wird nicht vertieft

begutachtet. Allerdings wird die quantitative Umfrage sowohl bei einheimischen und auch internationalen Studierenden durchgeführt, um besondere Anforderungen internationaler Studierender oder von Subgruppen internationaler Studierender (z.B. Doktorierende) aus dem Vergleich ermitteln zu können.

Eine Kernthese der Arbeit geht der Vermutung nach, dass der Markt am Standort Zürich für studentisches Wohnen internationaler Studierender gesättigt ist. Die Arbeit untersucht zudem, ob es Bedarf für ein auf internationale Studierende oder andere spezielle Studierendengruppen zugeschnittenes Angebot an studentischem Wohnen am Standort Zürich gibt.

Schliesslich dienen die auf Basis der theoretischen und empirischen Untersuchungen erstellten Handlungsanweisungen dazu, Strategien für die einzelnen Handlungsbeteiligten im Umgang mit studentischem Wohnen am Standort Zürich zu entwickeln. Ein starker Fokus der Arbeit bildet dabei die Sicht von den Studierenden aus, um bedürfnisgerechte Empfehlungen formulieren zu können.

2 THEORETISCHER TEIL

2.1 GRUNDLAGEN STUDIERENDENENTWICKLUNG AM STANDORT ZÜRICH

2.1.1 Entwicklung Studierendenzahlen am Standort Zürich

Das Bundesamt für Statistik (BFS) zählte 2019 für die Kernstadt Zürich bereits 79'110 Studierende an Hochschulen. Wenn für den Standort Zürich entsprechend der Definition des BFS die Kernstadt Zürich und andere Zürcher Agglomerationsgemeinden zusammengenommen werden, betrug die Gesamtzahl Studierender am Standort Zürich 86'540. Noch 2011 hatte die Anzahl Studierender für den Standort Zürich 66'511 betragen. Dies entspricht einem Zuwachs von 30% (BFS, 2020).

Das Szenario für Schweizer Hochschulen 2020-2029 geht von einer Steigerung von 257'536 auf 287'760 Studierende bis 2028 aus. Bei dieser Betrachtung wird das Referenzszenario zugrunde gelegt und nicht die ebenfalls vorhandenen Szenarien «hoch» oder «tief». Die Steigerung entspricht einem jährlichen Zuwachs von 1.2% (BFS, 2020).

Ein jährlicher Zuwachs von 1.2% bezogen auf den Standort Zürich bedeutet eine Zunahme der Studierendenzahl von gesamthaft über 10'000 Studierenden auf den Stand heute.

2.1.2 Definition internationaler Studierender

Als internationale Studierende werden alle Bildungsausländer*innen an den Schweizer Hochschulen, Fachhochschulen und universitären Hochschulen, bezeichnet.

Der Begriff Bildungsausländer ist dabei nicht zu verwechseln mit dem Ausländeranteil unter den Studierenden. Studierende können Bildungsinländer sein und trotzdem keinen Schweizer Pass besitzen. Der Begriff Bildungsausländer definiert sich über Personen, die ihre Hochschulzulassung im Ausland erworben haben und für Studienzwecke in das Land kommen. Das BFS schreibt dazu: «Will man Aussagen über die studentische Mobilität oder die Attraktivität der Schweizer Hochschulen machen, so muss man sich auf diese Gruppe, die so genannten «Bildungsausländer», konzentrieren. Nur bei ihnen ist die Annahme plausibel, sie

seien tatsächlich zur Aufnahme oder Weiterführung ihres Studiums in die Schweiz eingereist.» (BFS, 2005)

An den Zürcher Hochschulen unterteilt sich die Gruppierung der internationalen Studierenden grundsätzlich in zwei Kategorien.

Zum einen gibt es internationale Studierende, die in Zürich ein Voll- oder Teilzeitstudium absolvieren, z.B. in den Bachelor- und Masterstudiengängen, sowie ein Doktorat oder eine Weiterbildung durchführen. Als Sonderkategorie kommen internationale Forschende, z.B. Post-Doktorierende, oder Dozierende hinzu, die teilweise auch ihre Wohnstätte über die Hochschulen vermittelt bekommen (BFS, 2005).

Zum anderen gibt es internationale Studierende, die in Zürich ein zeitlich begrenztes Austauschstudium absolvieren. Dieses Austauschstudium dauert meist ein oder zwei Semester, teilweise auch nur einige Wochen, z.B. während einer Summer School, oder wenige Monate, z.B. in einem Praktikum. Bei diesen Studierenden spricht man von Mobilitätsstudierenden (BFS, 2005).

Ein ebenfalls gebräuchlicher Begriff sind die sogenannten «incomings» oder «incoming students» (siehe Glossar). Im Kontext der Zürcher Hochschulen werden «incomings» mit Mobilitätsstudierenden gleichgesetzt (Movetia, 2017).

2.1.3 Entwicklung Anzahl internationaler Studierender am Standort Zürich

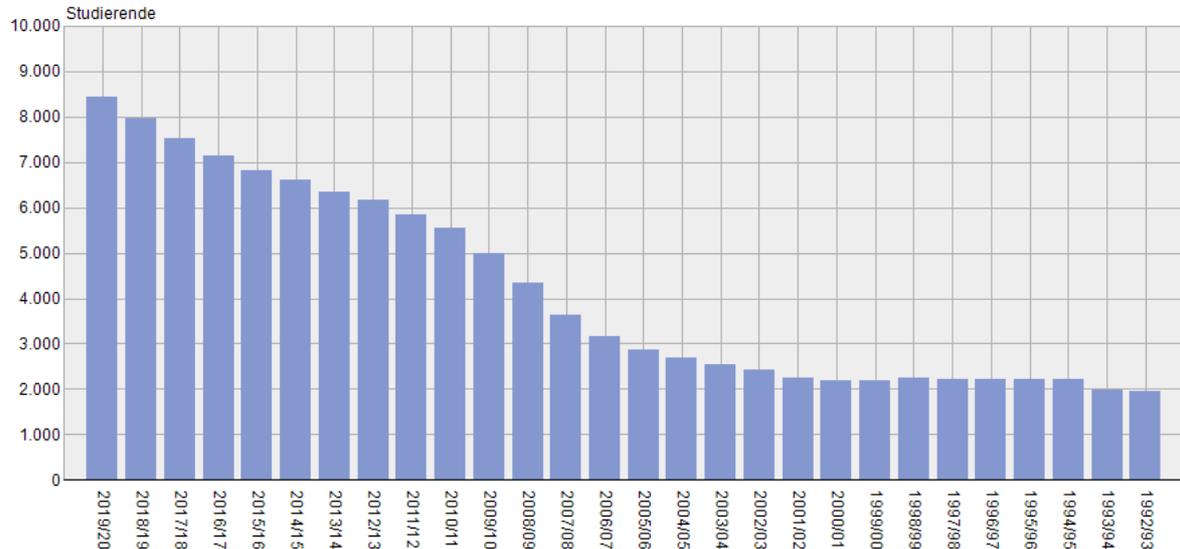
An den Schweizer Hochschulen waren im Wintersemester 2020 insgesamt 51'700 Bildungsausländer*innen immatrikuliert. Das sind 20.1% aller Studierender (BFS, 2020).

Das BFS erfasst einzig diejenigen Personen, die sich formell an einer Schweizer Hochschule immatrikuliert haben. Mobilitätsstudierende werden dabei in der Regel nicht in der Studierendenstatistik erfasst, sie bleiben an ihrer Heimatuniversität eingeschrieben (BFS, 2005). Die Entwicklung bei Mobilitätsstudierenden kann anhand der Anzahl Studierender im Mobilitäts-Programm «Erasmus» oder seit 2014 «Erasmus+» nachgewiesen werden. Das Schweizer Programm zu «Erasmus+» heisst Swiss-European Mobility Programme SEMP. SEMP und «Erasmus+» werden im Folgenden synonym verwendet.

Internationale Studierende am Standort Zürich

An der ETH sind im Studienjahr 2019/2020 8'983 internationale Studierende eingeschrieben. Es gibt ein kontinuierliches Wachstum seit 2000/2001 (BFS, 2020).

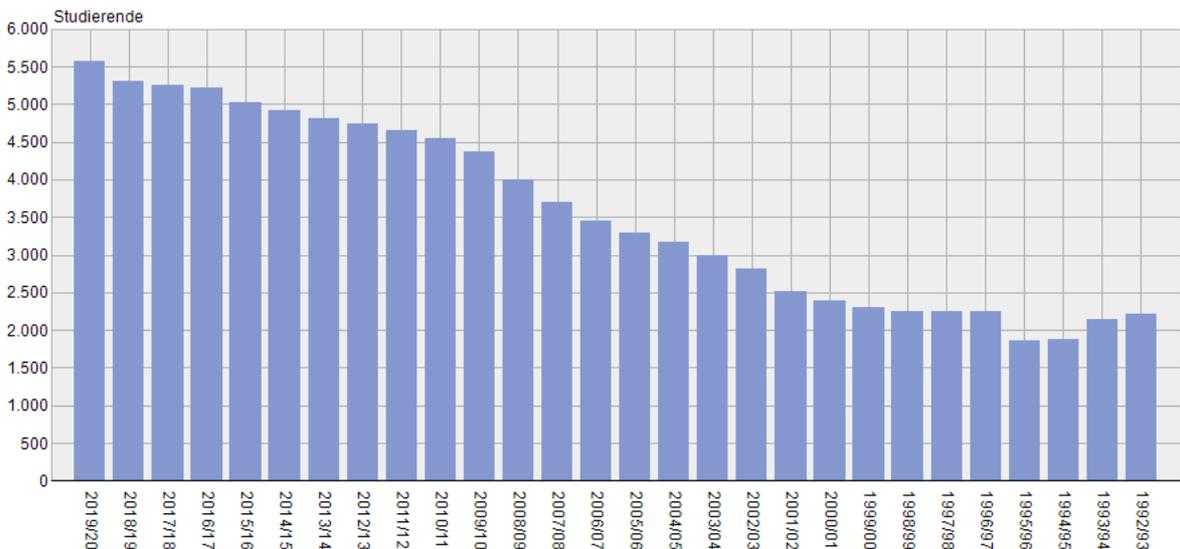
Abbildung 1: Internationale Studierende und Abschlüsse der Hochschulen – ETH 1992-2020



Quelle: BFS (2020)

An der UZH sind im Studienjahr 2019/2020 5'590 internationale Studierende eingeschrieben. Es gibt ebenfalls ein kontinuierliches Wachstum seit 2000/2001 (BFS, 2020).

Abbildung 2: Internationale Studierende und Abschlüsse der Hochschulen – UZH 1992-2020



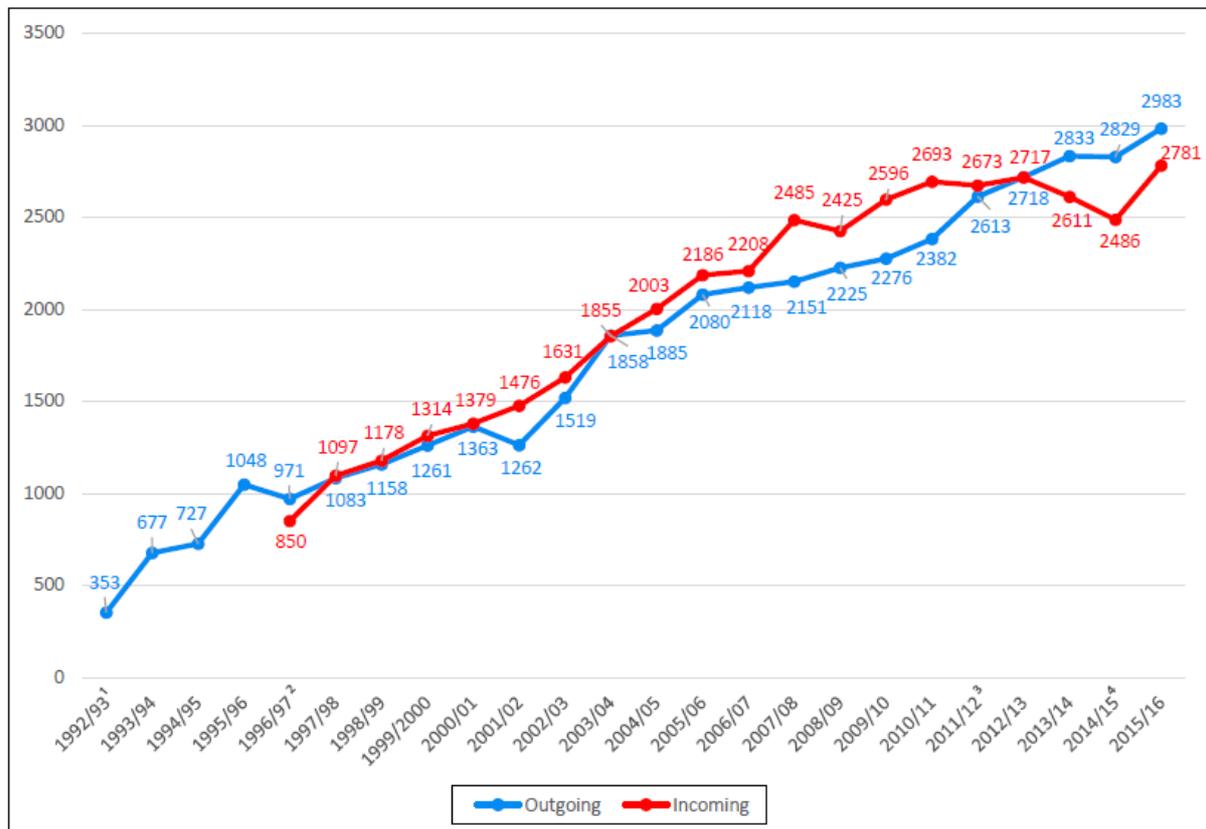
Quelle: BFS (2020)

Auch an den Zürcher Fachhochschulen, jeweils ohne Abbildung, gibt es ein nahezu kontinuierliches Wachstum seit 2001/2002 (Beginn der Aufzeichnungen).

Mobilitätsstudierende am Standort Zürich

Seit Beginn der Aufzeichnungen 1996/97 (Beginn der direkten Teilnahme der Schweiz an Erasmus) hat es eine durchschnittliche jährliche Steigerung von 6.4% an Erasmus-Studierenden in der Schweiz gegeben. Zum letzten Zeitpunkt der statistischen Erfassung im Jahr 2015/16 kamen 2'781 «incoming students» in die Schweiz. Die Statistik zeigt eine signifikante Abweichung im Jahr 2014/15, welche auf die Einführung des Programms «Erasmus+» zurückzuführen ist. Danach stieg die Anzahl Studierender wieder auf einen Maximalwert (Movetia, 2017).

Abbildung 3: Anzahl Studierende SMS (Studierendenmobilität Studium)



Quelle: Movetia (2017)

Für den Standort Zürich können keine dezidierten Zahlen an Mobilitätsstudierenden eruiert werden. Die Entwicklung der Mobilitätsstudierenden in der Gesamtschweiz, sowie die kontinuierliche Zunahme internationaler immatrikulierter Studierender lässt darauf schliessen, dass eine Zunahme von Mobilitätsstudierenden am Standort Zürich im ähnlichen Umfang stattfindet. Dieser begründeten Annahme wird in den Leitfadeninterviews nachgegangen.

Zusammenfassung Entwicklung internationaler Studierender am Standort Zürich

Gesamtschweizerisch und am Standort Zürich nehmen die Zahlen internationaler Studierender signifikant zu. Aufgrund der vergleichsweise hohen Anzahl internationaler Studierender an den Hochschulen ETH und UZH werden sich die nachfolgenden Untersuchungen auf diese beiden Hochschulen konzentrieren. Ob sich aus der Zunahme internationaler Studierender an den Hochschulen ETH und UZH Rückschlüsse ziehen lassen bezüglich eines zusätzlichen Bedarfs an studentischem Wohnen respektive dem Marktpotential für studentisches Wohnen am Standort Zürich wird vertieft in den Leitfadeninterviews behandelt.

2.1.4 Entwicklung Internationalisierung Zürcher Hochschulen

Im OECD-Ländervergleich verfügte die Schweiz bereits 2002 über die weltweit zweithöchste Aufnahmequote an ausländischen Studierenden (BFS, 2005). Begründet wird dies mit der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Hochschulen, der Sprachenvielfalt an Schweizer Hochschulen und dem intensiven Austausch mit ihren Nachbarländern.

Im Times Higher Education World University Ranking belegt die ETH Zürich für das Jahr 2020 den dritten Platz weltweit im Bereich Internationalität («most international rank 2020»), die UZH belegt den 20. Platz weltweit. Dieses Ranking umfasst den Anteil internationaler Studierender einer Hochschule, den Anteil an internationalen Angestellten, den Anteil an Publikationen mit mindestens einem internationalen Co-Autoren, sowie der internationalen Reputation (Times Higher Education, 2020).

Neben einer bereits praktizierten konsequenten Internationalisierung der grossen Zürcher Hochschulen ETH und UZH sehen beide Hochschulen auch weiterhin eine Förderung der Internationalisierung vor und verfügen über dezidierte Internationalisierungsstrategien.

Die ETH definiert in ihrem Strategiepapier 2017-2020 Massnahmen für die internationale Positionierung und internationale strategische Partnerschaften, welche unter anderem eine Erhöhung der internationalen Visibilität, bilaterale

Forschungszusammenarbeit oder die Unterstützung der internationalen Aktivitäten ihrer Forschenden und Studierenden beinhaltet (ETH, 2016).

Die UZH definiert in ihrer Internationalisierungsstrategie 2014 – 2020 Massnahmen für ihre Zielsetzungen, unter anderem eine führende Position in der europäischen Forschungslandschaft einzunehmen, erstklassige Bedingungen für hervorragende Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler zu bieten und über sehr gute infrastrukturelle Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche internationale Positionierung zu verfügen. Zu diesem Zweck sollen unter anderem ein «International House» für nicht-akademische, zentrale Informations-, Beratungs- und Betreuungsangebote aufgebaut werden. Forschende aus den besten in- und ausländischen Kräften sollen rekrutiert werden, junge Wissenschaftler*innen z.B. über das vermehrte Angebot von Summer Schools gefördert werden. Die Mobilität und internationale Erfahrung ihrer Studierender sollen gefördert und Angebote für Incoming-Studierende aufgebaut werden. Die Integration der internationalen Dimension in allen Studiengängen soll gefördert werden und insbesondere auf Master- und Doktoratsstufe aktiv exzellente Studierende im In- und Ausland rekrutiert werden (UZH Abteilung Internationale Beziehungen, 2013).

Zusammenfassung Entwicklung Internationalisierung Zürcher Hochschulen

Zusammenfassend gab und gibt es umfassende Bemühungen im Zürcher Hochschulumfeld für die Förderung der Internationalisierung im akademischen Bereich. Inwiefern sich diese Internationalisierung im nicht-akademischen Bereich widerspiegelt oder widerspiegeln sollte, wird vertieft im empirischen Teil untersucht und in den Handlungsempfehlungen behandelt.

2.2 GRUNDLAGEN STUDENTISCHES WOHNEN

2.2.1 Angebot und Nachfrage am Standort Zürich

Gemäss dem aktuellen Marktüberblick zu Studentenwohnheimen von Jones Lang LaSalle IP (Donner & Stocker, 2020) wird in der Schweiz ein kontinuierlich steigendes Angebot an Unterkünften für studentisches Wohnen festgestellt. Für Zürich und Winterthur werden dabei die schweizweit höchste Anzahl Betten von ca.

8'650 für studentisches Wohnen aufgezeigt. Die Anzahl Betten im Verhältnis zu Studierenden wird für das Jahr 2020 mit 12.9% angegeben.

Insgesamt scheint die Anzahl Studierender, die in Unterkünften für studentisches Wohnen untergebracht sind, im Vergleich zu anderen Ländern gering. An der University of Cambridge, Grossbritannien, wohnen 91% aller Studierenden (undergraduates) und 55% aller Postgraduierten in von der University of Cambridge unterhaltenen studentischen Unterkünften (Cambridge Centre for Housing & Planning Research, 2017). In München, vergleichbar mit Zürich hinsichtlich hoher Preise und Wohnungsmangel, wohnen immerhin noch 16% aller Studierenden in einem Studentenwohnheim (Studentenwerk München, 2018).

Neubauten für studentisches Wohnen in Zürich, z.B. der Neubau des SSWZ an der Rosengartenstrasse mit 130 Betten (UZH Kommunikation, 2020) oder auch die zwei Unterkünfte für studentisches Wohnen an der ETH Hönggerberg HWW und HWO (ETH Immobilien, 2020) für rund 900 Studierende sind bereits direkt nach Inbetriebnahme zu 100% belegt. Gleiches gilt für weitere grössere Neubauten studentischen Wohnens in Zürich wie das «Binz 111» mit 415 Betten, welches zwei Wochen nach Bezugsstart vollmietet war (Donner & Stocker, 2019). Fertiggestellte Neubauten werden sofort vom Markt aufgenommen, auch wenn, wie im Falle des Gebäudes HWO, die durchschnittlichen Zimmerpreise mit CHF 670 deutlich über dem Durchschnitt der Zimmerpreise in Zürich von CHF 550 liegen (WOKO, 2018).

Zusammenfassung Angebot und Nachfrage am Standort Zürich

Sowohl die Entwicklung der Studierendenzahlen, der mögliche Bedarf im Vergleich zu anderen Universitätsstädten, aber auch die Entwicklung des Angebots am Standort Zürich selbst, scheint dafür zu sprechen, dass ein anhaltender, nachhaltiger Bedarf für neues studentisches Wohnen in Zürich vorhanden ist. Diese Annahme wird vertieft in den Leitfadeninterviews mit Expert*innen zu diesem Thema behandelt.

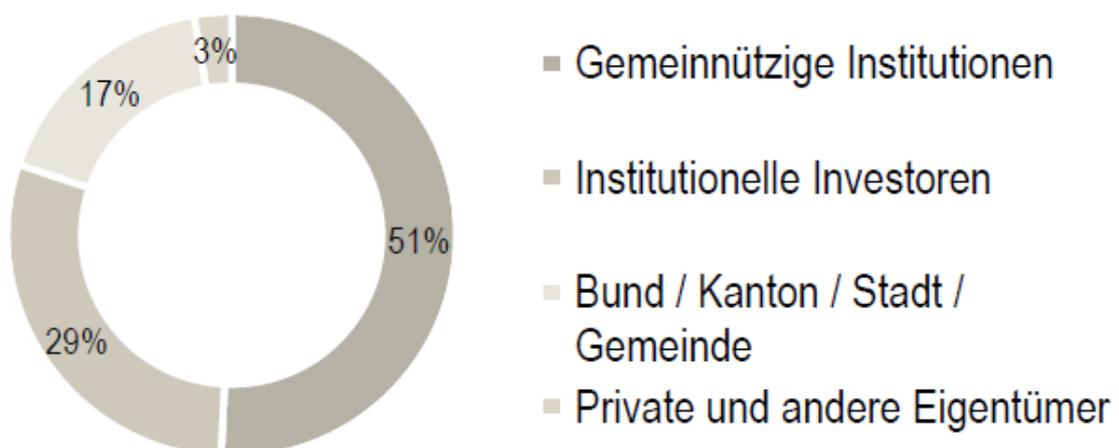
2.2.2 Wohnmodelle und Eigentumsart studentisches Wohnen am Standort Zürich

Das BFS unterscheidet studentische Wohnformen nach eigener Wohnung (allein oder mit Partner*in und/oder Kindern), Wohngemeinschaft (siehe Glossar), Wohnheim (siehe Glossar) und Wohnen mit den Eltern (BFS, 2020).

«Bezahlbarer Wohnraum wird [...] zunehmend von einer Vielfalt an Akteuren entwickelt, finanziert und verwaltet. Sie kommen aus dem Wohnungsbausektor, aus Drittbranchen, aus den Kommunen und von der Landesebene. War der Wohnungsbau in den vergangenen Jahrzehnten in weiten Teilen Westeuropas noch von staatlichen, gemeinnützigen Akteuren geprägt - zu einer Zeit, in der auch der private Sektor sowie die steigende Anzahl von Bürgern und Kommunen ins Leben gerufenen Initiativen eine größere Rolle spielten - so betreten seit einiger Zeit zunehmend Hybridmodelle in der Wohnraumbereitstellung die Bühne. Im Rahmen dieser Modelle wird Wohnraum von verschiedenen Akteuren kooperativ geschaffen, zudem zeichnet sie eine wachsende Zusammenarbeit zwischen Mietern und professionellen Vermietern sowie verstärkt eine Mischung aus öffentlicher und privater Finanzierung aus.» (van Bortel, Gruis, Nieuwenhuijzen, Pluijmers, in DW 2018)

Diese Einschätzung über die Entwicklung der vorhandenen Wohnmodelle in Westeuropa ist in einem begrenzten Masse auch für Zürich zutreffend. Allerdings ist die staatliche, gemeinnützige Prägung in der Schweiz und in Zürich noch sehr stark spürbar.

Abbildung 4: Verteilung Betten studentisches Wohnen, Zürich



Quelle: in Anlehnung an Donner & Bernhard (2017)

Grundsätzlich gibt es drei Säulen der Versorgung von studentischem Wohnraum in Zürich.

Die erste und grösste Säule besteht aus gemeinnützigen Institutionen mit der Stadt oder dem Kanton als Gründerin (z.B. Stiftungen, wie die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ), die Stiftung Einfach Wohnen (SEW), Eigenbesitz gemeinnütziger Betreiber). Zudem treten Bund, Kanton und die Stadt selbst als Eigentümerin auf. Gemeinsam machen diese öffentlichen Investoren 68% des Gesamtmarktes in Zürich aus, siehe Statistik Verteilung Betten Zürich obenstehend. Die zweite Säule umfasst institutionelle Investoren (z.B. Swiss Life, Zürcher Freilager AG (AXA Winterthur), Stiftung Abendrot oder die Luzerner Pensionskasse) mit 29% Anteil am Markt für studentisches Wohnen in Zürich.

Die dritte Säule beinhalten mit 3% im geringen Masse private Investoren und weitere Sondermodelle, in denen neue Wohnformen getestet werden. So wurden beispielsweise die Wohnungen des Dolder Waldhaus auch als studentische Wohnungen bis zum Umbau zwischengenutzt (Projekt Interim, 2021) oder Hotels bieten ungenutzte Zimmer als studentischen Wohnraum an (Projekt Interim, 2020).

2.2.3 Betreiberkonzepte studentisches Wohnen am Standort Zürich

Die Studentische Wohngenossenschaft Zürich (WOKO) verwaltet, betreibt und unterhält Wohnhäuser der SSWZ, der ETH, der UZH und mietet Liegenschaften der Stadt Zürich und des Kantons Zürich für die Weitervermietung. Sie ist die grösste Betreiberin studentischen Wohnens in der Schweiz (Donner & Stocker, 2019) und verfügt über mehr als 3'500 Zimmer in 65 Liegenschaften in Zürich und Winterthur (WOKO, 2021). In Zürich werden drei Konzepte für den Betrieb der Liegenschaften unterschieden (Informationen in Leitfadeninterview ermittelt):

Selbstverwaltetes WG-Wohnen

Die häufigste Form des Betriebs für studentisches Wohnen in Zürich ist das selbstverwaltete WG-Wohnen. Hierbei werden die Wohnungen von den Studierenden als Wohngemeinschaften selbst organisiert. Die Studierenden können über den sogenannten WG-Vorschlag selbständig die Auswahl neuer Mitbewohner*innen entscheiden (WOKO, 2021).

Eine Sonderform des WG-Wohnens beinhaltet das Modell «integratives Wohnen». Hierbei werden internationale Studierende durch die WOKO ausgewählt und in einzelne bestehende Wohngemeinschaften für die Dauer ihres Aufenthaltes integriert. Mit der Aufnahme des internationalen Studierenden in eine bestehende Wohngemeinschaft soll dem internationalen Studierenden das Ankommen in einer fremden Umgebung erleichtert und der kulturelle Austausch gefördert werden.

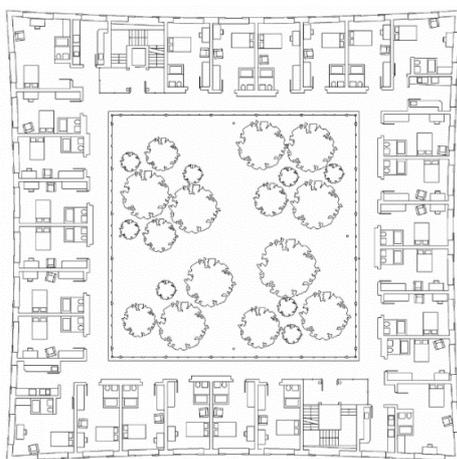
Studio-Wohnen

Beim Studio-Wohnen oder Einzelwohnen werden Studios mit eigener Nasszelle an einzelne Personen vermietet. Je nach Modell kann das Studio-Wohnen mit eigener Küchenzeile (faktisch eine abgeschlossene Wohneinheit) oder gemeinschaftlicher Küchenzeile (entsprechend einer Wohngemeinschaft) angeboten werden. Das Studio-Wohnen wird sehr selbständig von den Studierenden betrieben, es werden dabei allerdings zusätzliche Serviceleistungen offeriert. Die Vermietungsdauer dieser Studios wird in der Regel auf maximal zwei Jahre begrenzt.

Studierendenwohnheim als Servicewohnen

Beim Servicewohnen werden einzelne Wohnräume gemeinschaftlich, z.B. hotelähnlich entlang eines Korridors, arrangiert. Diese sind entweder mit individuellen Nasszellen oder gemeinschaftlichen Nasszellen ausgestattet. Bettwäsche wird als Teil des Serviceangebots offeriert. Die Studierenden verpflegen sich in einer gemeinschaftlichen Grossküche, welche durch den Betreiber gereinigt wird. Dieses Betreibermodell entspricht am ehesten dem sogenannten «dormitory» (siehe Glossar), wie sie im anglo-amerikanischen Raum bekannt sind.

Abbildung 5: Cowan Court Studierendenwohnheim, Cambridge



Quelle: 6a Architects (2016)

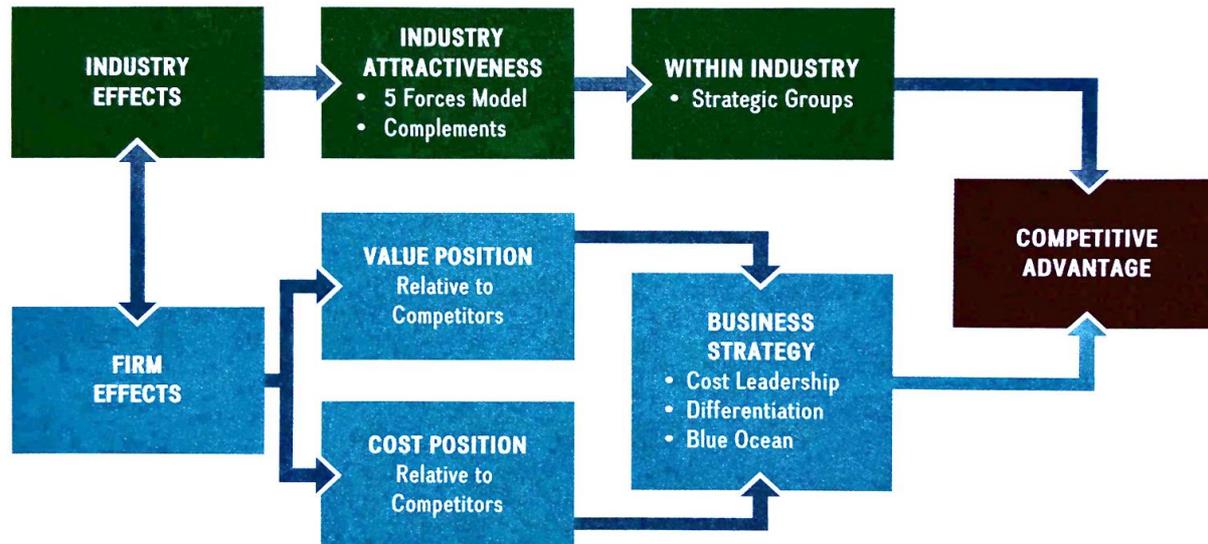


2.3 GRUNDLAGEN STRATEGIE

2.3.1 Strategische Positionierung

Wettbewerbsvorteile werden nach Rothaermel (2019) einerseits aus Industrieeffekten und andererseits aus Firmeneffekten gewonnen, siehe folgende Abbildung.

Abbildung 6: Industry and Firm Effects Jointly Determine Competitive Advantage



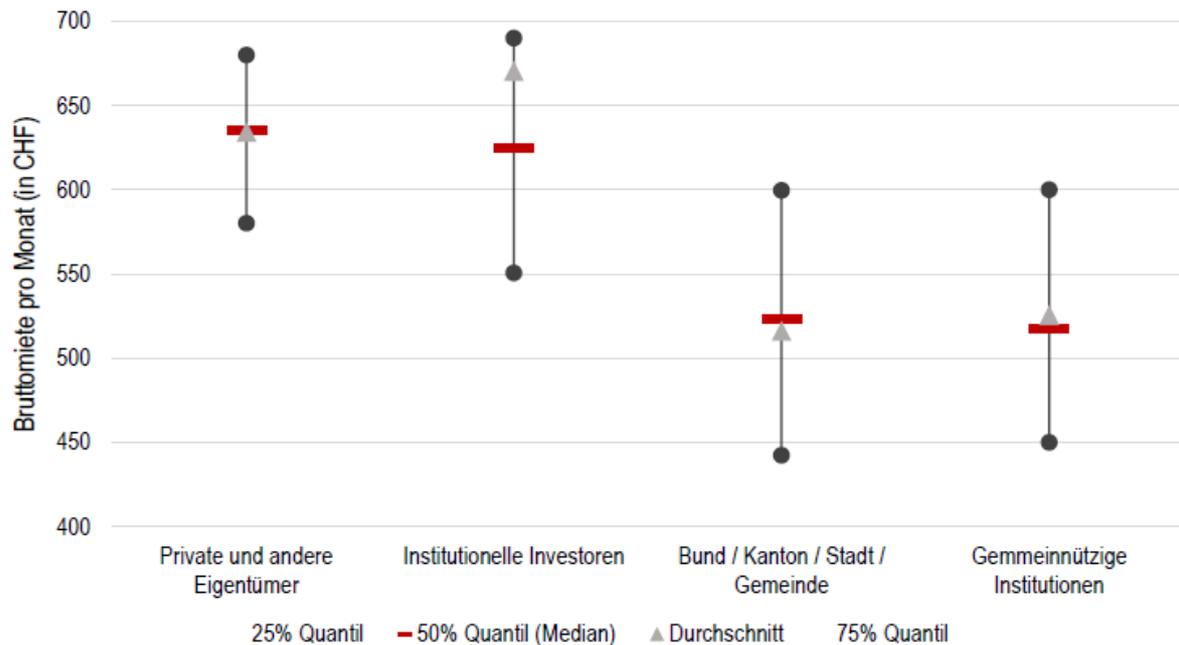
Quelle: Rothaermel (2019, S.186)

Firmeninterne Effekte beeinflussen die Wert- und die Kostenposition gegenüber den Mitbewerbern, welche wiederum die Grundlagen der Geschäftsstrategie bilden. Eine eindeutige Geschäftsstrategie kann somit entweder aus einer «Differentiation»-Strategie (Fokus auf Differenzierung, z.B. Nischen, Qualität, etc.), einer «Cost Leadership»-Strategie (Fokus auf Kostenführerschaft, z.B. Massenproduktion, günstige Preise) oder einer «Blue Ocean»-Strategie (Verbindung von Differenzierung und Kostenführerschaft) entstehen.

2.3.2 Umgesetzte Strategien am Standort Zürich

Die Akteure am Markt für studentisches Wohnen zeigen markant unterschiedliche Strategien in der Umsetzung ihrer Wohnbauten auf. Allgemein fallen unterschiedliche Mietzinse je nach Eigentumsart auf, siehe Abbildung JLL.

Abbildung 7: Mietzins Einzelzimmer Studentenwohnheim nach Eigentumsart



Quelle: Donner & Bernhard (2017)

Gemeinnützige Investoren und gemeinnützige Betreiber

Wohnbauten gemeinnütziger Investoren und Betreiber weisen einen unterdurchschnittlich günstigen Mietzins von ca. CHF 550 / Monat aus (siehe Abbildung 7). Hingegen werden die Bauten in qualitativ hochwertiger Bauweise errichtet, da sie sehr langfristig planen (siehe Leitfadeninterview, gemeinnützige Investor*in). Für die Kundschaft wird somit eine «Blue Ocean»-Strategie offeriert, welche sich über finanzielle Zuwendungen der geldgebenden Institutionen trägt. Daraus resultierende Konsequenzen und Entwicklungsmöglichkeiten werden im Detail in den Handlungsempfehlungen diskutiert.

Gemeinnützige Investoren und private Betreiber

Aktuell sind dem Verfasser keine Projekte für studentisches Wohnen bekannt, in denen gemeinnützige Investoren und private Betreiber zusammenarbeiten. Dieses wird in den Handlungsempfehlungen diskutiert.

Institutionelle Investoren und private Betreiber

Institutionelle Investoren positionieren sich nur mit Bedacht am Markt. Grundsätzlich ist das Modell studentisches Wohnen für institutionelle Investoren attraktiv, wenn z.B. die Einheitspreise auf den Quadratmeter berechnet werden (siehe

Leitfadeninterview, institutionelle Investor*in). Allerdings steht das studentische Wohnen bei Neuentwicklungen in direkter Konkurrenz zu lukrativeren Immobilienarten, z.B. dem Stockwerkeigentum. Grundsätzlich wird eine stärkere Fokussierung auf die Rendite wahrgenommen, welches sich gegenüber gemeinnützigen Anbietern in höheren Mietzinsen offenbart (siehe Abbildung oben). Gleichzeitig wird eine Differenzierungsstrategie betrieben, um die höheren Mietzinse zu rechtfertigen, in dem z.B. im Gebäude HWO an der ETH ein grosser Anteil Studioapartments und eigene Nasszellen angeboten werden. Daraus resultierende Konsequenzen und Entwicklungsmöglichkeiten werden im Detail in den Handlungsempfehlungen diskutiert.

Institutionelle Investoren und gemeinnützige Betreiber

Zusammenarbeiten von institutionellen Investoren und gemeinnützigen Betreibern sind eindeutig als Kostenführerschaftsmodell ausgewiesen. Da die gemeinnützige Betreiberin der Kundschaft gegenüber auftritt, wird von der Kundschaft ein Mietzins erwartet, der auch den Gebäuden entspricht, welche in Kooperation mit gemeinnützigen Investoren betrieben werden. Dieses funktioniert, wie das Beispiel «Binz 111» zeigt z.B. über Standardisierung und Skaleneffekte (TEC21, 2019). Daraus resultierende Konsequenzen und Entwicklungsmöglichkeiten werden im Detail in den Handlungsempfehlungen diskutiert.

3 METHODISCHE VORGEHENSWEISE

3.1 FORSCHUNGSDESIGN

Grundsätzlich orientiert sich die vorliegende Master Thesis am Forschungsprozess (Meier, Polfer & Ulrich, 2019, S. 38). Dabei werden Erkenntnisse aus der Theorie über Literaturrecherchen und Statistiken mit Hilfe empirischer Untersuchungen überprüft, gegenübergestellt und aus den Erkenntnissen Handlungsanweisungen formuliert.

3.2 LITERATURRECHERCHE

In der Literaturrecherche wurden statistische Grundlagen zu Studierendenzahlen zusammengestellt und nach relevanten Thesen mit Schwerpunkten in den Bereichen studentisches Wohnen und internationale Studierende gesucht.

Es stellte sich heraus, dass die Auswahl qualifizierter Literatur für den Forschungsbereich sehr begrenzt ist und sich vorwiegend auf Statistiken, dezidierte Webseiten, Fachzeitschriften und Artikel in überregionalen Zeitungen beschränkt.

3.3 LEITFADENINTERVIEWS

Um die eingeschränkte Auswahl an vorhandenen Informationen zu vertiefen und ergänzen, wurden anhand von Leitfadeninterviews die aus der Literaturrecherche erhobenen Thesen und Fragen untersucht.

Der Teilnehmer*innenkreis wurde so zusammengestellt, dass die Zürcher Hochschulen mit ihren Bereichen Immobilien und Studierendenbetreuung, private Investoren, gemeinnützige Ersteller und Betreiber vertreten sind, sowie ein gemeinnütziger Investor aus Skandinavien im Sinne einer Aussensicht. Aufgrund des hohen Internationalisierungsgrades (siehe Kapitel 2.1.4) wurde bei den Hochschulen speziell auf Vertreter*innen der ETH und UZH gesetzt. Ziel war eine möglichst grosse und ausgewogene Breite der Expertensichtweisen zu erhalten. Im Nachhinein stellte sich heraus, dass noch eine Befragung aus politischer Sichtweise wünschenswert gewesen wäre (siehe Empfehlungen für Kanton, Stadt und Politik in den Handlungsanweisungen).

Insgesamt wurden 11 Interviews in dem Zeitraum zwischen 16. November und 10. Dezember 2020 geführt. Die Durchführung erfolgte über Videokonferenzen (Zoom oder Microsoft Teams), wurde anhand von Handnotizen festgehalten und, mit Ausnahme von einem Interview, zu Transkriptionszwecken aufgezeichnet. Die Namen der befragten Personen wurden anonymisiert. Die Positionen der Personen in ihren jeweiligen Institutionen hingegen werden genannt.

Der Interviewleitfaden wurde in die drei Bereiche Nachfrage, Angebot und Wirtschaftlichkeit unterteilt.

3.4 QUANTITATIVE UMFRAGE

Den Erkenntnissen aus Literaturrecherche und Leitfadeninterviews wurde eine quantitative Umfrage an Studierende gegenübergestellt, um die Ergebnisse der qualitativen und quantitativen Erhebungsmethode vergleichen zu können, die definierten Thesen zu überprüfen und Schlüsse für Handlungsempfehlungen zu ziehen. Ziel war einerseits eine objektive Überprüfung der Aussagen aus den qualitativen Leitfadeninterviews, andererseits die Überprüfung von Lösungsansätzen für künftiges studentisches Wohnen.

Für die Auswertung wurde zum einen die deskriptive Statistik angewendet, in dem aus den Antworten der Umfrageteilnehmenden Durchschnittswerte gebildet wurden. Diese Durchschnittswerte lassen eine Interpretation und Einordnung der Eintrittswahrscheinlichkeit zu. Ebenfalls zur Anwendung kam eine Untersuchung nach Häufigkeiten, dies speziell im Vergleich einzelner Studierendengruppierungen untereinander.

Als Erhebungsform wurde der standardisierte Fragebogen verwendet. Um die Auswertung der umfangreichen Stichprobe zu erleichtern, wurde den Teilnehmenden im Rahmen einer Online-Umfrage verschiedene Antwortmöglichkeiten («multiple choice»), Einschätzungen nach Skalen oder Rangfolgen vorgegeben. Es wurden keine offenen Fragen formuliert, teilweise konnten aber schriftliche Ergänzungen, z.B. bei «multiple choice»-Fragen, vorgenommen werden. Der Fragebogen wurde in Deutsch und Englisch verfasst. Die Fragen wurden in die drei folgenden Themenblöcke unterteilt:

Angaben zum Studium

Die Beantwortung der Angaben zum Studium ermöglicht, Rückschlüsse auf künftiges Studienverhalten und somit auch auf das Wohnverhalten ziehen zu können. Die Angaben dienen der Einschätzung zur Entwicklung des Marktpotentials.

Angaben zum Wohnen

Die Beantwortung der Angaben zum Wohnen ermöglicht, konkrete Bedürfnisse zu eruieren und Anforderungen an studentisches Wohnen postulieren zu können.

Persönliche Angaben

Die Beantwortung der persönlichen Angaben dient dazu, die Angaben zu Studium und Wohnen in Kontext setzen zu können und einzelne Studierendengruppierungen separat vergleichen zu können.

Aufgrund des Schwerpunktes der Umfrage in der Bedürfnisanalyse Studierender am studentischen Wohnen am Standort Zürich, wurde als Zielgruppe Studierende mit Erfahrung im studentischen Wohnen am Standort Zürich definiert. Da eine Vielzahl Studierender noch bei ihren Eltern wohnen (Stocker & Didier, 2017) und/ oder von ausserhalb des Standortes Zürich nach Zürich zum Studieren pendeln (Donner & Stocker, 2020) wurde bewusst kein Umfragenverteiler an alle Studierende erstellt. Vielmehr konnte in einer Zusammenarbeit mit WOKO eine Umfrage erstellt werden, die eine Verteilung an alle WOKO-Mietende ermöglichte. Somit konnten über 3'500 Studierende mit Erfahrung im studentischen Wohnen erreicht werden.

Die Umfrage beinhaltete aufgrund der Zusammenarbeit mit der WOKO auch Fragen zu Angaben, die nicht strikt für die Beantwortung der Forschungsfragen benötigt werden, aber für eigene, weiterführende Analysen der WOKO von Relevanz sind. Hier konnten für die WOKO speziell Fragen zur Zufriedenheit mit der aktuellen Unterkunft oder zur Möblierung gestellt werden, welches einen Vergleich zur letzten grösseren Umfrage der WOKO zu dem Thema von 2017 ermöglicht (Stocker & Didier, 2017).

Die Studierenden wurden eingeladen, sich und ihre Vorstellungen vom künftigen studentischen Wohnen einbringen zu können. Durch diese bewusste intrinsische Motivation, bei gleichzeitigem Verzicht auf eine Teilnahme aus Gewinngründen (z.B.

iPad als Gewinn), wurde bezweckt, irrelevante Teilnahmen zu vermeiden. Die geringe Anzahl abgebrochener und unvollständiger Datensätze stützt diese Annahme. Die Einladung lautete wie folgt:

For the english version, see below.

Liebe WOKO-Mietende

Vor dem Hintergrund technologischer, hochschuldidaktischer und aktueller gesellschaftlicher Entwicklungen geht mit dem stetig entwickelnden Studien- und Forschungsangebot auch ein Wandel an das studentische Wohnen einher. Im Rahmen einer Master Thesis eines Studierenden der HWZ wird untersucht, inwiefern sich das studentische Wohnen in Angebot und Nachfrage entwickeln wird. Ziel ist es in Erfahrung zu bringen, wie dein heutiges Studien- und Wohnverhalten aussieht und wie du dir dieses in Zukunft vorstellen könntest. In einem ersten Schritt erheben wir dabei die Bedürfnisse, die du als Mieter*in an das studentische Wohnen stellst.

Wir laden dich daher herzlich ein, an einer kurzen Umfrage teilzunehmen. Die Befragung dauert ca. 10 Minuten und ist anonym. Mit der Teilnahme kannst du deine eigenen Vorstellungen vom künftigen studentischen Wohnen einbringen und helfen, das studentische Wohnen in Zürich nachhaltig zu verbessern. Wir freuen uns, wenn du mitmachst!

Hier geht es zur Umfrage:

Dear WOKO tenant

Against the background of technological advancements, didactical changes and current social developments, the constantly evolving range of university courses and research environments is also accompanied by a change in student accommodation. As part of a master thesis at the HWZ, we examine the extent to which student housing will develop in terms of supply and demand. The aim is to find out what your current study and living behavior looks like and how you would imagine this to be in the future. In a first step, we look at the requirements that you as a tenant have for your own student accommodation. A special focus of this examination will be on the international student.

We therefore invite you to take part in a short survey. The survey takes approximately 10 minutes and is anonymous. By participating, you can contribute your own ideas about future student living and help to improve student living in Zurich over the long term. We look forward for you to taking part in the survey!

Click here for the survey:

Die Umfrage wurde mit dem Umfragetool LimeSurvey erstellt und in der Zeit zwischen 14. und 28. Dezember 2020 durchgeführt.

Insgesamt konnten bis zum 28.12.2020, 12 Uhr, 591 Datensätze generiert werden. Von den 591 Datensätzen wurden 412 Datensätze vollständig ausgefüllt. Der grundsätzliche Ausschluss unvollständiger Datensätze wurde erwogen. Bei einigen Datensätzen wurden einzelne Fragen nicht beantwortet. Dieses entspricht auch dem grundsätzlichen Aufbau des Fragebogens, der eine Nichtbeantwortung einer Frage explizit ermöglichte. Daher wurden Datensätze mit nur einzelnen unbeantworteten Fragen in die weitere Auswertung übernommen. Hingegen zeigte sich bei Datensätzen, in denen ganze Themenblöcke ausgelassen wurden, dass zwar noch wenige erste Fragen zum Studium beantwortet wurden, aber im wichtigen Themenblock Wohnen keine Frage beantwortet wurde. Diese Datensätze wurden ausgeschlossen. Ein Ausschluss unvollständiger Datensätze führt zwar zu weniger, aber signifikanten Antworten, bei immer noch ausreichend grosser Anzahl Datensätze. Inklusive nur leicht unvollständiger Rückmeldungen wurden insgesamt 417 Datensätze ausgewertet.

Auswertung

Die erste allgemeine Auswertung der in LimeSurvey erstellten Umfrage wurde anhand des Statistiktools der gleichen Applikation durchgeführt. Anschliessend wurden die Rohdaten in die Tabellenkalkulation Excel exportiert und dort manuell bereinigt. Vergleichende Statistiken und Häufigkeitsberechnungen wurden in Folge mithilfe der Statistiksoftware IBM SPSS durchgeführt und anschliessend nach Excel reimportiert und zusammengefasst.

Es wurden bewusst Studierende angefragt, die bereits in studentischem Wohnen untergebracht sind. Ansonsten gab es keine weiteren Einschränkungen z.B. in Bezug auf die Hochschule, Herkunft, Geschlecht, Alter, etc.

Auf eine Gewichtung der Fälle wurde verzichtet, auch wenn auffallend viele Studierende der ETH an der Umfrage teilgenommen haben.

Demografie der Teilnehmenden

Die Teilnehmenden der Umfrage setzten sich demografisch wie folgt zusammen:

- Ca. 55% weibliche Teilnehmerinnen.
- Die Anzahl Bachelor- und Master-Studierender ist ausbalanciert. Die Anzahl teilnehmender Doktorierender liegt bei 7%. Es hat kein Post-Doktorierender teilgenommen.
- Die Anzahl Austauschstudierender liegt bei 4% der Teilnehmenden.
- Ca. 57% ETH-Studierende.
- Ca. 47% internationale Studierende.
- Ca. 25% der Teilnehmenden zahlen weniger als CHF 500 Miete für ihr Zimmer, ca. 65% der Teilnehmenden zahlen zwischen CHF 500 und CHF 750 Miete für ihr Zimmer.
- Ca. 35% der Teilnehmenden haben ein Monatsbudget von unter CHF 1'000, ca. 58% der Teilnehmenden haben ein Monatsbudget zwischen CHF 1'000 und CHF 2'000.

4 EMPIRISCHER TEIL

4.1 AUSWERTUNG LEITFADENINTERVIEWS

Aufgrund der Erhebung von vergleichbaren Antworten im Sinne eines «multiple choice» Fragebogens konnten für jeden der drei Fragenbereiche Angebot, Nachfrage und Wirtschaftlichkeit quantifizierbare Einschätzungen vorgenommen werden. Darüber hinaus konnten die Interviewpartner ihre Antworten ausformulieren und begründen. Dieses ermöglichte auch eine Interpretation der quantifizierten Ergebnisse. Zusammengefasst wurden die Interviews in einer Antwortmatrix (siehe nachfolgende Seiten), welches die Auswertung und Vergleich der Interviews erleichterte.

4.1.1 Bewertungen und Kernaussagen Leitfadeninterviews

Antwortmatrix Interview 1

1. Leitung Immobilien Hochschule		Bewertung	Kernaussagen
1.	a.	Wie wird sich die Nachfrage von Studierenden an studentischem Wohnen am Standort Zürich in den nächsten Jahren entwickeln? nimmt zu nimmt ab bleibt gleich anderes ...	1 Starke Zunahme. Studentisches Wachstum. Wohnungsmarkt angespannt ohne Aussicht auf Entspannung
	b.	Wird die fortschreitende technologische Entwicklung (wie z.B. blended learning, eLearning, Online-Vorlesungen) oder auch andere gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird? ja Eher ja Eher nein Nein ...	1 Nicht weniger vor Ort, ANDERS vor Ort (mit verstärktem Selbststudium). UZH keine Fernuniversität. Drang auszubrechen vorhanden (Motivation). Lernumfeld (Menschen, Raum) wichtig, Community (stud. Wohnen) wichtig
	c.	Daraus folgend: wird der Austausch von Studierenden über Ländergrenzen in Zukunft nur noch online stattfinden? ja, nur noch online Eher ja Eher nein Nein, zwingend vor Ort ...	1 Teamlarning (mit stud. Arbeitsplätzen) bekommt neues Gewicht. Kultureller Austausch wichtig
2.	a.	Kann eine vorhandene oder anwachsende Nachfrage am Standort Zürich durch den Bestand an Zimmern in studentischen Unterkünften gedeckt werden oder muss neues studentisches Wohnen entstehen? Ja Nein anderes	1 Wartelisten guter Indikator. Kein Leerstand. Inzwischen werden private Investoren mit höheren Angeboten wahrgenommen
	b.	Wenn nein, sollten bestehende Konzepte einfach repliziert werden oder müsste ein ganz neues Angebot entstehen? Ja Nein anderes	1 SSWZ/WOKO funktionieren gut. Eher auf organisatorischer Ebene mit internationalen Studierenden schwierig. Missverständnisse, fehlende Integration, Kompatibilität Kulturkreise
	c.	Sind Ihnen aktuelle Projektentwicklungen bekannt, die dafür sorgen könnten, die heutige und/ oder künftige Nachfrage zu decken? Wenn ja, welche? Ja Nein anderes	1 Muss mehr entwickelt werden
	d.	Was zeichnet gutes studentisches Wohnen aus? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 1 Wirtschaftlich wichtig, betrieblich siehe oben
	e.	Daraus folgend: Welches sind dabei die Schwerpunkte für studentisches Wohnen von internationalen Studierenden? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 Community bilden. Kultur, Betreuung vor Ort, mehr Angebot, allerdings Konflikte aus Durchmischung

	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	Ja Nein anderes	1	Sonst kein Marktzugang. Betreuung oder Umfeld schaffen (separater Markt für internationales Setting)
	g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	1	Wie messbar? Kein Leerstand, über Reklamationen nicht belegbar
3.	a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	1	Günstig mit Betreuung. Service hochhalten. Offenen Zugang zur "Volksuniversität" beibehalten, z.B. kleinere Zimmer/ enger möglich. Beispiel Wien: dort Kosten/Nutzen besser
	b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul,Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes	1 1	Grundstücke teilweise 50% unter Marktwert. Förderung von Stadt/Kanton über Baurecht. Erstellungskosten variieren und optimieren. Möglichkeit über verschiedene Nutzungen querfinanzieren. Finanzierung eh schon günstig.
	c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Weil Zugang zu allgemeinem Wohnungsmarkt sonst nur sehr schwer (Anbietermarkt) und wird auch nicht besser werden.
	d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Noch komplexer, wegen Betreuung. "Helfen zu landen" (studentisches Wohnen inkl. postdocs, Doktorierenden). Möglichkeit Universität als Mieter z.B. für 12 Monate (dadurch kein Risiko für Vermieter, entspricht «Förderung von Mobilitätsstudierenden» als Subjektförderung (fördert den Studierenden)/ nicht Objektförderung (Förderung eines Bauwerks, Objektförderung nicht gerne gesehen))
	e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	1 1 1	Baurecht wird praktiziert. Planerische Nutzungsprivilegien attraktiv, aber sehr schwierig (politischer Spielball (warum keine Förderung von herkömmlichem Wohnen?), daher siehe Objektförderung)
	f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	1	Durchmischung und Internationalisierung, davon lebt das Renommee, die UZH profitiert von den Talenten, für die Stadt entsteht ein volkswirtschaftlicher Effekt als Nutzen (z.B. Studierende, die bleiben)

Antwortmatrix Interview 2

2. Leitung Asset Mgmt. Versicherung		Bewertung	Kernaussagen
1.	a.	Wie wird sich die Nachfrage von Studierenden an studentischem Wohnen am Standort Zürich in den nächsten Jahren entwickeln? nimmt zu nimmt ab bleibt gleich anderes ...	1 Spannendes Potential im Marktsegment.
	b.	Wird die fortschreitende technologische Entwicklung (wie z.B. blended learning, eLearning, Online-Vorlesungen) oder auch andere gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird? ja Eher ja Eher nein Nein ...	1 Eher kritisch gegenüber derzeitiger Entwicklung. Qualitative Entwicklung hinterfragt. Verschlechterung soziale Kontakte. Rein digitale Formate werden sich eher wieder zurückentwickeln.
	c.	Daraus folgend: wird der Austausch von Studierenden über Ländergrenzen in Zukunft nur noch online stattfinden? ja, nur noch online Eher ja Eher nein Nein, zwingend vor Ort ...	1 Nicht genau beurteilbar, je nach Kultur. Unterschiedliche Werte, online qualitativ schlechter.
2.	a.	Kann eine vorhandene oder anwachsende Nachfrage am Standort Zürich durch den Bestand an Zimmern in studentischen Unterkünften gedeckt werden oder muss neues studentisches Wohnen entstehen? Ja Nein anderes	1 Muss unbedingt Neues entstehen.
	b.	Wenn nein, sollten bestehende Konzepte einfach repliziert werden oder müsste ein ganz neues Angebot entstehen? Ja Nein anderes	1 WG-Wohnform nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend, eher gemäss Beispiel Hönggerberg (Einzelzimmer, Nasszelle pro Zimmer). Mischung privat + Gemeinschaft, Hygiene, über APPs gemeinsam leben (und gemeinsam lernen).
	c.	Sind Ihnen aktuelle Projektentwicklungen bekannt, die dafür sorgen könnten, die heutige und/ oder künftige Nachfrage zu decken? Wenn ja, welche? Ja Nein anderes	1 Gar nicht. Boden sehr teuer, wird immer wieder geschaut/ aber nicht die richtige Lage. Konkurrenz zu Stockwerkeigentum, Stockwerkeigentum treibt Landwert stark in die Höhe. Stadt Zürich sehr passiv. Genossenschaften werden gefördert, Studierende werden vergessen.
	d.	Was zeichnet gutes studentisches Wohnen aus? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich	1 1 1 Wirtschaftlich das wichtigste Merkmal. Betrieblich auch wichtig. Stadträumlich speziell die Lage (Tür zu Tür in 25min).
	e.	Daraus folgend: Welches sind dabei die Schwerpunkte für studentisches Wohnen von internationalen Studierenden? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich	1 Digitalisierung. Administrative Prozesse vereinfachen. Studierender muss als Kunde betrachtet werden.

	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	Ja Nein anderes	1	Keine Differenz. Mit Digitalisierung sollte das noch weniger werden. Zugang effizient und direkt gestalten, z.B. Plattform bilden für verschiedene Anbieter.
	g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	1	Anderes Beispiel am Hönggerberg mit sehr grossen WGs und wenigen Nasszellen.
3.	a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	1	Als Basis muss das Angebot günstig sein. Allerdings Wohnen mit Service.
	b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul, Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes	1 1 1	Grundsätzlich ein attraktives Modell (Einheitspreis auf m2 berechnet). Allerdings Möglichkeiten bei Grundstückskosten, Erstellung (Modul, Zimmergrössen), Planungskosten (effiziente Planung).
	c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Sollte im Interesse der öffentlichen Hand sein, Anreize schaffen.
	d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Kein Unterschied zu anderen Studierenden.
	e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	1 1	Anlageimmobilie studentisches Wohnen per se interessant. Allerdings Grundstücke im Baurecht sinnvoll. Nutzungsprivilegien über Verzicht auf Mehrwertabgaben.
	f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	1	-

Antwortmatrix Interview 3

3. Leitung Studierende Hochschule		Bewertung	Kernaussagen
1.	a.	Wie wird sich die Nachfrage von Studierenden an studentischem Wohnen am Standort Zürich in den nächsten Jahren entwickeln? nimmt zu nimmt ab bleibt gleich anderes ...	1 Allenfalls leichter Anstieg, konstant.
	b.	Wird die fortschreitende technologische Entwicklung (wie z.B. blended learning, eLearning, Online-Vorlesungen) oder auch andere gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird? ja Eher ja Eher nein Nein ...	1 Wird eher differenzieren. Das Studium wird sich entwickeln. Persönlicher Austausch bleibt wichtig oder wird noch wichtiger. Technologie ist keine Konkurrenz, sondern add-on.
	c.	Daraus folgend: wird der Austausch von Studierenden über Ländergrenzen in Zukunft nur noch online stattfinden? ja, nur noch online Eher ja Eher nein Nein, zwingend vor Ort ...	1 Wird eher mehr internationale Studierende geben, keine Änderung gegenüber heute.
2.	a.	Kann eine vorhandene oder anwachsende Nachfrage am Standort Zürich durch den Bestand an Zimmern in studentischen Unterkünften gedeckt werden oder muss neues studentisches Wohnen entstehen? Ja Nein anderes	1 Je nach Zielgruppe: ausreichend für grosse Menge (generelle Studierende). Nicht ausreichend für Nischengruppen. Incomings benachteiligt am Wohnungsmarkt (hier Not-/ Unterversorgung).
	b.	Wenn nein, sollten bestehende Konzepte einfach repliziert werden oder müsste ein ganz neues Angebot entstehen? Ja Nein anderes	1 Zielgruppen besser berücksichtigen. Soziale Angelegenheit (WG nicht für alle geeignet). Kurze Laufzeit der incomings. Zu wenig Angebot, kommerziell wenig attraktiv (betreuungsintensiv, preissensitiv, Wohnkompetenz nicht Standard).
	c.	Sind Ihnen aktuelle Projektentwicklungen bekannt, die dafür sorgen könnten, die heutige und/ oder künftige Nachfrage zu decken? Wenn ja, welche? Ja Nein anderes	1 -
	d.	Was zeichnet gutes studentisches Wohnen aus? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 Welcome package am stärksten spürbar. Wohnerlebnis über gute Organisation. Auch "Abreise package" (fast noch wichtiger).
	e.	Daraus folgend: Welches sind dabei die Schwerpunkte für studentisches Wohnen von internationalen Studierenden? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 Siehe 2d. Studierenden auch mehr Information mitgeben (da fehlende Systemkenntnis), proaktive Informationen bereitstellen.

	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	Ja Nein anderes	1	Einreisebewilligung erst spät, dann Wohnungssuche nicht mehr möglich (aktive, qualitative Unterstützung, Konzentration auf Studium nicht Suche nach Wohnung). Häufig eher dorms/Campusleben gewöhnt (schlechtes Image Schweiz, wenn keine Lösung da ist).
	g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	1	Hönggerberg mit Gross-WGs für Dauerstudierende ok. Für Incomings hat es nichts gebracht. Mietausfälle bei bestehenden studentischen Wohnungen (z.B. aufgrund früherer Abreise).
3.	a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	1	Mischung von beidem attraktiv, z.B. Wohnungen für Postdokorierende/ Doktorierende. Andere Zielgruppen brauchen Basics & Management. Möglichkeit touristische & studentische Nutzungen kombinieren. Grosses Potential aber eher für eine ideelle Trägerschaft (nicht rein kommerziell).
	b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul,Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes	1	Nicht schlecht dran, an Bewirtschaftungskosten wird zu stark gespart (sollte aus Stiftung querfinanziert werden). Möglichkeit Bundesstelle für internationalen Austausch. Guter Effekt mit kleinem Einsatz möglich für Incomings als Zielgruppe.
	c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	-
	d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Abhängig von Fakultäten.
	e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	1	Aktives Management fördern. Prozesslösungen wichtig. Momentan zu verwaltungsorientiert, nicht nutzenorientiert.
	f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	1	Image - Incomings sind Botschafter. UZH will international dabei sein (schöne Absicht/ Austausch, Reise wichtig), ist es derzeit aber nicht, wenn Studierende ankommen. NB: UZH Blick nicht kommerziell, bildet nicht Wirklichkeit ab.

Antwortmatrix Interview 4

4. Leitung Wohnungsvermittlung Hochschule		Bewertung	Kernaussagen
1.	a.	Wie wird sich die Nachfrage von Studierenden an studentischem Wohnen am Standort Zürich in den nächsten Jahren entwickeln? nimmt zu nimmt ab bleibt gleich anderes ...	1 Entwicklung der letzten Jahre setzt sich fort, kein Endpunkt. Bleibt auf hohem Niveau.
	b.	Wird die fortschreitende technologische Entwicklung (wie z.B. blended learning, eLearning, Online-Vorlesungen) oder auch andere gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird? ja Eher ja Eher nein Nein ...	1 Möglich gewissen Teil online abwickeln zu können, aber eher Chance für Universitäten derzeitigen schlechten Platzkapazitäten entgegenzuwirken und weiter zu wachsen.
	c.	Daraus folgend: wird der Austausch von Studierenden über Ländergrenzen in Zukunft nur noch online stattfinden? ja, nur noch online Eher ja Eher nein Nein, zwingend vor Ort ...	1 Unterscheidung: internationale Masterstudierende mit Anteil online Angebot (siehe 1b.). Mobilitätsstudierende (Austausch) wenig attraktiv mit online Angeboten/ wichtig Erfahrungen zu machen und Aufenthalt vor Ort.
2.	a.	Kann eine vorhandene oder anwachsende Nachfrage am Standort Zürich durch den Bestand an Zimmern in studentischen Unterkünften gedeckt werden oder muss neues studentisches Wohnen entstehen? Ja Nein anderes	1 Generell nicht genügend Zimmer vorhanden. Austausch: Deals mit anderen Unis, Verträge wichtiger Bestandteil. Ausbau gewünscht, Kontingent ausgeschöpft. Internationale Master: grosser Bedarf, wird nicht abgedeckt.
	b.	Wenn nein, sollten bestehende Konzepte einfach repliziert werden oder müsste ein ganz neues Angebot entstehen? Ja Nein anderes	1 Verschiedene Modelle ganz ok (ganze Wohnungen/ integratives Wohnen (problematisch)/ ganze Häuser als Hotelbetrieb nur für Austauschstudierende).
	c.	Sind Ihnen aktuelle Projektentwicklungen bekannt, die dafür sorgen könnten, die heutige und/ oder künftige Nachfrage zu decken? Wenn ja, welche? Ja Nein anderes	1 -
	d.	Was zeichnet gutes studentisches Wohnen aus? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 1 1
	e.	Daraus folgend: Welches sind dabei die Schwerpunkte für studentisches Wohnen von internationalen Studierenden? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 1 1

	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	Ja Nein anderes	1	Unmöglich aus dem Ausland Unterkunft zu finden (sonst auch keine Visa). Beispiel: 70 Zimmer für freie Zuteilung bei 650-700 internationalen Masterstudierenden an ETH. Studierende stehen mit Koffer in der Hand und wissen nicht, wo sie abends schlafen können.
	g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	1	Integratives Wohnen funktioniert nicht mehr (keine WG-Generationen mehr). Sozialkompetenz weniger ausgeprägt, daher funktioniert hotelähnlicher Betrieb (Altstetten) jetzt eher (vorher nicht).
3.	a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	1	Sowohl als auch. Günstig für Masterstudierende, hotelähnlich für Mobilitätsstudierende. Müssen sich aber selbst verpflegen können (ohne Küchen kann nicht vermietet werden).
	b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul,Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes	1	Eher Preismodelle Miete teilweise auf künstlich niedrigem Niveau (Preise im "günstigen" Ausland nicht mehr weit entfernt). Nicht zu sehr sparen an Betrieb (ist aufwändig und muss funktionieren) und Ausstattung.
	c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Einzigste Chance. Im Interesse der Hochschulen. Kommittent wichtig (holt die Studierende hierher, dann sollte auch soziale Verantwortung da sein).
	d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Siehe 3c. Einheimische haben mehr Möglichkeiten, können pendeln/ zu Hause wohnen.
	e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	1	Mehr Unterstützung für SSWZ, z.B. aus Immobilienabteilungen der Hochschulen.
	f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	1	Bestandteil der internationalen Flagge. Wenn man international sein will, muss man auch etwas bieten.

Antwortmatrix Interview 5

5. Leitung Immobilienstrategie Hochschule		Bewertung	Kernaussagen
1.	a.	Wie wird sich die Nachfrage von Studierenden an studentischem Wohnen am Standort Zürich in den nächsten Jahren entwickeln? nimmt zu nimmt ab bleibt gleich anderes ...	1 Deutliche Zunahme, Sprung mit neuem Semester. Prognosen BFS nehmen zu (Korrekturen nach oben). Gründe dafür: 10 Mio. Einwohner-Schweiz, weitere Akademisierung. Daraus folgen mehr Studierende.
	b.	Wird die fortschreitende technologische Entwicklung (wie z.B. blended learning, eLearning, Online-Vorlesungen) oder auch andere gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird? ja Eher ja Eher nein Nein ...	1 Verschiebung hin zu anderen Didaktiken (Hochschulen als attraktiver Ort wahrnehmen). Nicht nur Wissensvermittlung/ lernen anhand von Vorbildern (Atmosphäre). Fachliche Enkulturation nicht ersetzbar. (Forschungs-)exzellenz nur über persönlichen Kontakt.
	c.	Daraus folgend: wird der Austausch von Studierenden über Ländergrenzen in Zukunft nur noch online stattfinden? ja, nur noch online Eher ja Eher nein Nein, zwingend vor Ort ...	1 Stärkere Öffnung über z.B. MOOCs, aber Erfahrungshorizont erweitern. Vor Ort Erleben (auch Wissenschaftskultur, Kultur). Spracherwerb über tägliches Umfeld.
2.	a.	Kann eine vorhandene oder anwachsende Nachfrage am Standort Zürich durch den Bestand an Zimmern in studentischen Unterkünften gedeckt werden oder muss neues studentisches Wohnen entstehen? Ja Nein anderes	1 Es muss Neues entstehen, speziell für Internationale/ Erasmus nicht mehr genügend. Schwierige Lage für Studierende (zwischen Airbnb und allgemeinem Wohnungsmarkt gefangen). Eher nicht zu hochpreisigen Privaten, sondern Genossenschaften/ SSWZ.
	b.	Wenn nein, sollten bestehende Konzepte einfach repliziert werden oder müsste ein ganz neues Angebot entstehen? Ja Nein anderes	1 Kleine Zimmer dafür Kollaborationsbereiche. Digitalisierung, Möglichkeiten des Rückzugs, hybride Formen.
	c.	Sind Ihnen aktuelle Projektentwicklungen bekannt, die dafür sorgen könnten, die heutige und/ oder künftige Nachfrage zu decken? Wenn ja, welche? Ja Nein anderes	1 -
	d.	Was zeichnet gutes studentisches Wohnen aus? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 1 1 1 1 Lage lebendig/ Bezug zur Stadt, Campusnähe (15-20min erreichbar). Baulich grössere Vielfalt (Wohnen/Arbeiten, Loungebereiche, vielfältig bewegen). Betrieblich für internationale Studierende interessant. Wirtschaftlichkeit als wichtigster Faktor für Studierende.
	e.	Daraus folgend: Welches sind dabei die Schwerpunkte für studentisches Wohnen von internationalen Studierenden? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 Hohes Preisniveau in der Schweiz. Wohnen muss daher günstig sein, um Talente anzuwerben.

	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	Ja Nein anderes	1	Kommen in eine neue Umgebung und müssen Angebote für die Wohnungssuche bekommen (vororganisiert durch die Hochschulen).
	g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	1	Studierende sind genügsam, nehmen vieles in Kauf.
3.	a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	1	Reiche können sich auch anders organisieren. Günstig für das Gros. Muss allerdings ansprechendes Ambiente haben. Auswahl an Lebensorten (vielleicht subventioniert).
	b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul, Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes	1 1	Digitalisierung und Standardisierung bei Erstellung. Replizierung notwendig, um günstig bauen zu können. Baurechte über Stadt/ Kanton,
	c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Schweiz ist rohstoffarm und auf Wissen angewiesen, daher wichtig günstig studieren zu können.
	d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Siehe 3c. Gilt für alle Studierende.
	e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	1 1	PPP z.B. mit Genossenschaften möglich. Problem der Hochschulen, dass sie für Wohnbauten nicht zuständig sind, daher eher öffentliche Förderanreize auf Bundesebene (ähnlich Solaranlagenförderung).
	f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	1	Ohne studentisches Wohnen grosser NACHteil (aufgrund Hochpreisigkeit). Ansporn muss von Hochschulen kommen. Über Hybride nachdenken (z.B. Mischform Jugendherberge + studentisches Wohnen (wirtschaftlich, günstig, trotzdem qualitativ), gemischtes Wohnen Cambridge.

Antwortmatrix Interview 6

6. Leitung Immobilien Hochschule		Bewertung	Kernaussagen
1.	a.	Wie wird sich die Nachfrage von Studierenden an studentischem Wohnen am Standort Zürich in den nächsten Jahren entwickeln? nimmt zu nimmt ab bleibt gleich anderes ...	1 Es gibt eine Baisse durch Corona, trotzdem sind Hochschulen zunehmend attraktiv. Anteil ausländischer Studenten wird zunehmen. Prozentual höherer Anteil Nachfrage bei studentischem Wohnen.
	b.	Wird die fortschreitende technologische Entwicklung (wie z.B. blended learning, eLearning, Online-Vorlesungen) oder auch andere gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird? ja Eher ja Eher nein Nein ...	1 Nur Veränderung auf Lehrinfrastruktur (braucht aber Einrichtungen vor Ort). Für Studentenleben unglaublich wichtig, Austausch zu haben. Zürcher Hochschulen werden keine Fernuniversitäten (dies geht nur berufsbegleitend mit Kontakten über die Arbeit).
	c.	Daraus folgend: wird der Austausch von Studierenden über Ländergrenzen in Zukunft nur noch online stattfinden? ja, nur noch online Eher ja Eher nein Nein, zwingend vor Ort ...	1 Administration vielleicht (vor Studienbeginn). Online Kurse bleiben Ausnahmen (höchstens 20-30%).
2.	a.	Kann eine vorhandene oder anwachsende Nachfrage am Standort Zürich durch den Bestand an Zimmern in studentischen Unterkünften gedeckt werden oder muss neues studentisches Wohnen entstehen? Ja Nein anderes	1 Nachfrage viel grösser als Angebot. Studentisches Wohnen macht eine Hochschule attraktiv. Auftrag vor allem für internationale Studierende studentisches Wohnen sicherzustellen (Aufgabe an SSWZ).
	b.	Wenn nein, sollten bestehende Konzepte einfach repliziert werden oder müsste ein ganz neues Angebot entstehen? Ja Nein anderes	1 Mobilitätsstudierende nicht in WGs. Zwischennutzungen finden (Hotels, Dolder Waldhaus, Triemli, Zivilschutzanlagen, Basislager Schiffscontainer, Altersheime). Untermieter bei Familien (Aairbnb ähnliches Modell als short term Studierendenvermittlung bei Privaten).
	c.	Sind Ihnen aktuelle Projektentwicklungen bekannt, die dafür sorgen könnten, die heutige und/ oder künftige Nachfrage zu decken? Wenn ja, welche? Ja Nein anderes	1 Eine Planung Privatinvestor vielleicht. Möglichkeit Zusammenarbeit mit Jugendherberge (Kapazitäten nutzen und Totzeiten vermeiden).
	d.	Was zeichnet gutes studentisches Wohnen aus? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 1 1 Wo egal (aber "in reach" zu Universitäten). Betreuung und Umsorgen. Wirtschaftlichkeit aus Sicht Investor und aus Sicht Studierender.
	e.	Daraus folgend: Welches sind dabei die Schwerpunkte für studentisches Wohnen von internationalen Studierenden? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 Ankerpunkt haben. Netzwerk aufbauen. Fertige Infrastruktur vorfinden.

	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	Ja Nein anderes	1	Entsprechend eines Expats.
	g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	1	Kulturelle Konflikte am Hönggerberg. Wichtig, Regeln zu definieren (nicht zu viele einer Ländergruppe zusammen, Interkulturelles fördern). Bewirtschaftung und Betreuung sicherstellen.
3.	a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	1	Darf einfach sein, aber nicht zu sehr auf eines ausrichten. Kann Komplementärnutzer beinhalten (z.B. Teil Studierende, Teil Altersheim, Teil Airbnb) und dann die Nutzungen nach Bedarf hin und her flippen.
	b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul, Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes	1	Elementbau. Flexibilität. Professionelle Erstellung notwendig (Ohne Fördergelder Modell kaputt? Sollte Modell von der Miete retour rechnen).
	c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Gefährlich. Unterbindet Innovation. Pensionskassen/ Immobilieninvestoren werden vom Markt gedrängt. Nicht im öffentlichen Auftrag.
	d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Universitäten hätten Interesse, allerdings lieber ein funktionierendes Produkt bringen und nicht künstlich fördern.
	e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	1	Opportunitätskosten in Ordnung, aber nicht direkt Steuergelder investieren. 1/3 gemeinnützige Wohnungen in der Stadt Zürich. Guter Mix in der Stadt angestrebt inkl. studentisches Wohnen.
	f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	1	Absolut.

Antwortmatrix Interview 7

7. Leitung Research Immobilienberatung Schweiz		Bewertung	Kernaussagen
1.	a.	Wie wird sich die Nachfrage von Studierenden an studentischem Wohnen am Standort Zürich in den nächsten Jahren entwickeln? nimmt zu nimmt ab bleibt gleich anderes ...	1 Basis Szenario BFS Anzahl Studierender zeigt steter Anstieg. Drang in die Städte. Anstieg ausländischer Studierender, massive Unterversorgung. 87% aller Studierender im normalen Wohnungsmarkt. Hürden Mieten Zürich hoch. Schwer etwas zu finden. Bürgerschaft.
	b.	Wird die fortschreitende technologische Entwicklung (wie z.B. blended learning, eLearning, Online-Vorlesungen) oder auch andere gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird? ja Eher ja Eher nein Nein ...	1 Universitäten geben dies vor. Gehen davon aus, dass Unterricht physisch bleibt.
	c.	Daraus folgend: wird der Austausch von Studierenden über Ländergrenzen in Zukunft nur noch online stattfinden? ja, nur noch online Eher ja Eher nein Nein, zwingend vor Ort ...	1 Nicht ersetzbar durch Online-Kurse (Kultur vor Ort, sich im Ausland durchsetzen, Vorteil für Lebenslauf).
2.	a.	Kann eine vorhandene oder anwachsende Nachfrage am Standort Zürich durch den Bestand an Zimmern in studentischen Unterkünften gedeckt werden oder muss neues studentisches Wohnen entstehen? Ja Nein anderes	1 Anzahl Anmeldungen zu verfügbaren Zimmern z.B. bei WOKO, JUWO guter Indikator. Beispiel Lausanne: 1000 neue Zimmer im Vortex sofort absorbiert. Andere auch sofort 100% Belegung.
	b.	Wenn nein, sollten bestehende Konzepte einfach repliziert werden oder müsste ein ganz neues Angebot entstehen? Ja Nein anderes	1 Angebot wird gut absorbiert. Muss nicht neu erfunden werden. Gibt zu wenig (speziell von Wohnheimen mit Einzelzimmern).
	c.	Sind Ihnen aktuelle Projektentwicklungen bekannt, die dafür sorgen könnten, die heutige und/ oder künftige Nachfrage zu decken? Wenn ja, welche? Ja Nein anderes	1 Gibt wenige (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): JUWO (Haus Eber), Opfikon (Teilkonzeptnutzung).
	d.	Was zeichnet gutes studentisches Wohnen aus? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich	1 Erreichbarkeit, erschwingliche Mietpreise.
	e.	Daraus folgend: Welches sind dabei die Schwerpunkte für studentisches Wohnen von internationalen Studierenden? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich	1 Bedürfnisse nicht sehr unterschiedlich, aber nochmal schwerer auf regulärem Wohnungsmarkt (Sprache, Möblierung, ohne Einkommen). Daher auf Angebot studentisches Wohnen angewiesen.

	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	Ja Nein anderes	1	Erstmal Unterkunft finden (all-inclusive Elektro/IT). Direkte Zimmerzuweisung über die Universitäten.
	g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	1	-
3.	a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	1	Hochpreisig nur die Wenigsten. Preis wichtiger Faktor, dazu Standort (zur Universität), Gemeinschaftsräume.
	b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul, Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes	1	Attraktivere Rendite bei anderen Modellen (kein Betrieb). Schwierig zu produzieren. Wenige Akteure, allerdings Vorteil hohe Fluktuation (Möglichkeit Mieten regelmässig an Markt anzupassen).
	c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Anspruch und Interesse der Gesellschaft, Ausbildung einer breiten Schicht zugänglich zu machen.
	d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Politisch heikel (Kosten für Ausbildung hoch und internationale Studierende gehen nach Studium zurück ins Ausland), Förderung unabhängig von Herkunft.
	e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	1 1	Baurecht eine Möglichkeit, aber 2. Richtung: bedingungsloses Grundeinkommen? Raum für stud. Wohnen öffnen. Umnutzungen als Möglichkeit, aber Variante: ETH zwingend im Kreis 1? Campus auf dem Land mit günstigem studentischem Wohnen.
	f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	1	Nachteil, wenn man es nicht hat (wenn es für einen Studierenden scheitert, liegt es am Gesamtpaket). Türöffner für Fachhochschulen mit on-site Wohnheimen (Gesamtkonzept ähnlich Hotelfachschule).

Antwortmatrix Interview 8

8. Leitung studentischer Betrieb Schweiz		Bewertung	Kernaussagen
1.	a.	Wie wird sich die Nachfrage von Studierenden an studentischem Wohnen am Standort Zürich in den nächsten Jahren entwickeln? nimmt zu nimmt ab bleibt gleich anderes ...	1 Starker Trend, wird nicht komplett gebrochen. Weiterhin gute Arbeit von den Universitäten erwartet. Mehr Internationalisierung.
	b.	Wird die fortschreitende technologische Entwicklung (wie z.B. blended learning, eLearning, Online-Vorlesungen) oder auch andere gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird? ja Eher ja Eher nein Nein ...	1 Teilweise weniger vor Ort. Hochschulen räumlich an Kapazitätsgrenzen. Online Möglichkeiten sind zusätzlich. Durch Fernunterricht wird Engpass weniger stark zunehmen. Neue hybride Formen.
	c.	Daraus folgend: wird der Austausch von Studierenden über Ländergrenzen in Zukunft nur noch online stattfinden? ja, nur noch online Eher ja Eher nein Nein, zwingend vor Ort ...	1 Andere Erfahrungen. Horizont öffnen. Etikette ETH-Master eher Ausnahme. Frühjahr 2021 gewisse Zurückhaltung/ aber nicht krass.
2.	a.	Kann eine vorhandene oder anwachsende Nachfrage am Standort Zürich durch den Bestand an Zimmern in studentischen Unterkünften gedeckt werden oder muss neues studentisches Wohnen entstehen? Ja Nein anderes	1 -
	b.	Wenn nein, sollten bestehende Konzepte einfach repliziert werden oder müsste ein ganz neues Angebot entstehen? Ja Nein anderes	1 Vielfalt von Konzepten (WG, Studentenwohnheim, Studios). Alle Vor-/Nachteile, alle berechtigt. Integratives Wohnen für Incomings neu entwickeln. Möglichkeit: Housing in Nähe von Campus für kurzfristigen Aufenthalt (Doppelzimmer?) mit Mensaverpflegung.
	c.	Sind Ihnen aktuelle Projektentwicklungen bekannt, die dafür sorgen könnten, die heutige und/ oder künftige Nachfrage zu decken? Wenn ja, welche? Ja Nein anderes	1 Wenig bekannt, höchstens Pläne an UZH Irchel (on hold). Frage, wie sich Hochschulen engagieren können. Aufstocken/ Ausbau bestehende Häuser ein Thema, Opfikon, Umnutzung Alters-/Pflegeheime.
	d.	Was zeichnet gutes studentisches Wohnen aus? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 1 Lage und Wirtschaftlichkeit als Paket. Baulich nicht wichtig (Studierende sind flexibel), betrieblich nur je nach Zielgruppe wichtig.
	e.	Daraus folgend: Welches sind dabei die Schwerpunkte für studentisches Wohnen von internationalen Studierenden? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 1 Klassische WGs bei kurzer Dauer weniger geeignet. Bei Lage weniger heikel (z.B. Lärm, Affoltern). Service und Betrieb (wegen Wechsel, neue kulturelle Erfahrungen, aufwändige Prozesse) wichtig. Grenzen wirtschaftlicher Art (pendeln).
	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am Ja Nein	1 Können sich nicht bewerben. Zahlungsverkehr teilweise schwierig. Zimmer müssen als Kontingente freigehalten werden.

		hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	anderes	
	g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	1 Nicht optimal, wenn mit starken Subventionen sehr teure Bauten entstehen, die betrieblich schwierig sind. Binz ohne Subvention nur 100Fr. teurer und funktioniert gut.
3.	a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	1 Beides. Hotelähnlich über Herberge (longstay) oder mit tieferem Service (Airbnb). Gibt aber auch viele, die auf günstiges Wohnen angewiesen sind.
	b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul, Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes	1 1 Bereits sehr kostenorientiert/ optimiert. Grundstück weitestgehend vergeben. Potential bei Erstellung. Hoher Kostenanteil Betrieb für internationale Studierende. Betrieb teilweise nicht kostendeckend. Bei Wachstum, Investition in Digitalisierung der Prozesse.
	c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1 Nur in gewissen Segmenten.
	d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1 Förderung wäre im Interesse von Hochschulen/ Stadt/ Kanton und müsste von ihnen kommen.
	e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	1 1 Studentisches Wohnen bei Arealentwicklungen als gemeinnütziges Wohnen einbringen. Stiftungen könnten verstärkt fördern.
	f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	1 Arbeitsmarkt profitiert von hochrangigen Bildungsinstitutionen und Firmengründungen.

Antwortmatrix Interview 9

9. Leitung studentisches Wohnen Skandinavien		Bewertung	Kernaussagen
1.	a.	Wie wird sich die Nachfrage von Studierenden an studentischem Wohnen am Standort Zürich in den nächsten Jahren entwickeln? nimmt zu nimmt ab bleibt gleich anderes ...	1 Short term dip of international students/ more national students. General increase due to ongoing globalisation, but not quite in the same curve.
	b.	Wird die fortschreitende technologische Entwicklung (wie z.B. blended learning, eLearning, Online-Vorlesungen) oder auch andere gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird? ja Eher ja Eher nein Nein ...	1 After speaking with deans of local universities: studies will change but offline studies are still part of the studies.
	c.	Daraus folgend: wird der Austausch von Studierenden über Ländergrenzen in Zukunft nur noch online stattfinden? ja, nur noch online Eher ja Eher nein Nein, zwingend vor Ort ...	1 Online course maybe only for a few days. Full online exchange is totally uninteresting. All the students go abroad these days.
2.	a.	Kann eine vorhandene oder anwachsende Nachfrage am Standort Zürich durch den Bestand an Zimmern in studentischen Unterkünften gedeckt werden oder muss neues studentisches Wohnen entstehen? Ja Nein anderes	Nicht befragt
	b.	Wenn nein, sollten bestehende Konzepte einfach repliziert werden oder müsste ein ganz neues Angebot entstehen? Ja Nein anderes	Nicht befragt
	c.	Sind Ihnen aktuelle Projektentwicklungen bekannt, die dafür sorgen könnten, die heutige und/ oder künftige Nachfrage zu decken? Wenn ja, welche? Ja Nein anderes	Nicht befragt
	d.	Was zeichnet gutes studentisches Wohnen aus? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich	1 1 1 Location most important (to live where other students live, close to city centre/ university). Architecture effects economy (finishes are crucial). Services not like UK/US (no expectations) but more than 10 years ago.
	e.	Daraus folgend: Welches sind dabei die Schwerpunkte für studentisches Wohnen von internationalen Studierenden? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich	1 1 Architecture needs to be specifically for students. All information to be given in English as well.

	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	Ja Nein anderes	1	Universities need to give support. It should be easy for international students to get accommodation. Therefore, the university rents from SSSB to allocate the rooms.
	g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	1	Avoid location to far off, too far away from the city centre or the campus. Avoid modular/ temporary buildings. Do not build too expensive, do not build in dodgy areas.
3.	a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	1	Should be affordable but not low quality. Should not be all the same and cater for different needs. Should create places to meet.
	b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul, Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes	1 1	SSSB rents land from city for 50% off (is a necessity). Construction is just a little bit more expensive. Operating costs higher than flats/ co-living an option, but regulations are difficult, financing is no problem.
	c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Students are financed by the state (Subjektfinanzierung). If you keep the rent low part of the construction is financed by state.
	d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	No difference to other students.
	e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	1 1	Planning privileges (trying to get relaxation on accessibility regulations, no car parking, being able to build where there is more noise).
	f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	1	It shows in other cities in Sweden where there is too little student accommodation (Chalmers), resulting in bad ratings and low numbers of international students.

	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	Ja Nein anderes	1	Kontingentierung über Housing Office läuft gut und einfach. Fälle von Betrug bei privater Suche. Sprachprobleme zu Beginn, bei Vermietern teilweise Abneigungen gegen andere Kulturen.
	g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	1	Im geringen Masse: Grossküche Meierwiesenstrasse, Modell integratives Wohnen für Kontakt zu Einheimischen (Mentalität, Kommunikation).
3.	a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	1	Hochpreisig nur bei Minderheit (z.B. Stipendien).
	b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul, Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes		Betrieblich schon am Limit. Studierende können sich derzeitige Mieten schon noch leisten (allerdings Depot + Miete zu Beginn Schwierigkeit für viele).
	c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Grundsätzlich ausbauen wichtig, daher wahrscheinlich schon.
	d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Siehe oben: wenn für alle, dann auch für internationale Studierende.
	e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	1	Öffentliche Förderanreize sind vermehrt zu berücksichtigen.
	f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	1	Es geht auch für Universitäten darum attraktive Partneruniversitäten zu gewinnen (US-Partner sind da schwierig): Möglichkeit Kontingent anbieten, dadurch Zimmer sicher (macht attraktiv). Behütete Verhältnisse wichtiges Kriterium ähnlich wie akademische Kriterien.

Antwortmatrix Interview 11

11. Leitung stud. Wohnen Schweiz		Bewertung	Kernaussagen
1.	a.	Wie wird sich die Nachfrage von Studierenden an studentischem Wohnen am Standort Zürich in den nächsten Jahren entwickeln? nimmt zu nimmt ab bleibt gleich anderes ...	1 Langsame, stetige Zunahme, parallel zur Entwicklung der Studierendenzahlen (2% jährliche Zunahme), insgesamt mehr Studiengänge und Weiterbildung.
	b.	Wird die fortschreitende technologische Entwicklung (wie z.B. blended learning, eLearning, Online-Vorlesungen) oder auch andere gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird? ja Eher ja Eher nein Nein ...	1 Strategische Entscheidung Hochschulen, Vorortstudium Differenzierungsmerkmal (Qualität Unterricht, Labore, Wohnqualität) ähnlich Montessorischulen, andere Hochschulen andere Richtung möglich (digital günstig/ effizient), Zusammensein wichtig für Entwicklung/ Selbstständigkeit.
	c.	Daraus folgend: wird der Austausch von Studierenden über Ländergrenzen in Zukunft nur noch online stattfinden? ja, nur noch online Eher ja Eher nein Nein, zwingend vor Ort ...	1 Differenzierung: Spezielle Vorlesungen digital ok, persönliche Erfahrungen/ andere Gesellschaft/ mit Gruppen Zusammensein vor Ort wichtig > strategische Entscheidung Hochschulen und fachabhängig (Kunst, Medizin entstehen am Ort).
2.	a.	Kann eine vorhandene oder anwachsende Nachfrage am Standort Zürich durch den Bestand an Zimmern in studentischen Unterkünften gedeckt werden oder muss neues studentisches Wohnen entstehen? Ja Nein anderes	1 Tricky: ganz klar nicht (auch im Verhältnis zu Europa), aber es kommen alle Studierende unter. Viele Studierende wohnen bei Eltern. Zahlen sprechen für sich: 50-60 Personen bewerben sich auf ein Zimmer. Was ist das Interesse der Universitäten?
	b.	Wenn nein, sollten bestehende Konzepte einfach repliziert werden oder müsste ein ganz neues Angebot entstehen? Ja Nein anderes	1 (Selbstorganisierte) WGs mitbestimmt. Betriebsführung funktionieren. Dienstleistungsangebot für Kurzaufenthalte (Knowhow aus Hotellerie/ Coworking), auch für Young Professionals/ Summer Schools > Haken Wirtschaftlichkeit/ Rendite. Studios verbreiten sich daher (billig gebaut)
	c.	Sind Ihnen aktuelle Projektentwicklungen bekannt, die dafür sorgen könnten, die heutige und/ oder künftige Nachfrage zu decken? Wenn ja, welche? Ja Nein anderes	1 UZH Irchel (international House) Stand nicht bekannt. Betrieb mit Jugendherberge (in Zeiten, in denen Studierende nicht da sind, Leerstand mit höheren Preisen kompensieren), allerdings ohne Rendite (gemeinnützig).
	d.	Was zeichnet gutes studentisches Wohnen aus? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 1 1 1 Zürich schwierig, daher notwendig. Lage Zentrum als Teil vom Studium (Vernetzung, Belebung, Entlastung ÖV), hochwertig bauen, weil langfristig, keine Hardware ohne Software (Effizienz & Verantwortung), günstig über Betrieb (Erfahrung, Tools, Digital, muss sich wandeln).
	e.	Daraus folgend: Welches sind dabei die Schwerpunkte für studentisches Wohnen von internationalen Studierenden? Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte Baulich Betrieblich Wirtschaftlich ...	1 Willkommensdienstleistungen je nach Ziel (Sondergruppe oder Integration). Internationale Studierende sind Botschafter für CH oder bleiben hier > kultureller Gewinn > daher Knowhow wichtig (betriebliche Unterstützung).
	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am Ja Nein	1 Schweiz für fast alle ausländische Studierende teuer: derzeitiges Modell für Studierende super (bezahlbar und Qualität), weil Bauten mit Unterstützung erstellt

	hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	anderes		(ohne Rendite). Im freien Markt (als günstige Hotellerie) wäre es teuer.
g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	1	Im Inland nicht, im Ausland teilweise zu spekulativ (Holland, Italien, London).
3. a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	1	Gibt Platz für alles: hochpreisig/ hotelähnlich für Forscher, Young Professional, PhD. Ins Richtige investieren (Qualität/ Betrieb), eher in der Mitte, ist zukunftsfähig. Gewinnbringendes Modell fehlt (alle subventioniert).
b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul, Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes	1 1 1 1	Wie bisher ok: Grundstücke, die das Modell ermöglichen (Markt nicht realistisch). Erstellung optimieren (Wettbewerbskosten). Bewirtschaftung (Abläufe, Effizienz, Tools, Skaleneffekt). Direkte Förderung durch Stifter (50% Baukosten werden abgeschrieben).
c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Er wird. Entscheidung Hochschulen und Stadt für Standort und Qualität.
d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	1	Warum Austausch (Erfahrung sammeln, versatil sein, Kulturen kennenlernen)? Wenn man sie fördern will, warum dann absondern. Aufgabe alle willkommen zu heissen und Dienste zu entwickeln, die es dazu braucht.
e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	1 1 1	Baurecht wird gemacht. Nutzungsprivilegien an lauten Orten nicht mehr möglich (Urteil), aber an weniger attraktiven Orten (Aussicht/ Exposition), Sponsoring International House (kann etwas erreicht werden mit Sichtbarkeit), Kulturzentrum/ Anreiz für IT (Google/ IBM).
f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	1	Studentisches Wohnen als Vorteil, aber keine Unterscheidung internationale/ einheimische Studierenden (zu künstliches Konstrukt).

Antwortmatrix Zusammenzug

		Bewertung	Total	
1.	a.	Wie wird sich die Nachfrage von Studierenden an studentischem Wohnen am Standort Zürich in den nächsten Jahren entwickeln?	nimmt zu	10
		nimmt ab	0	
		bleibt gleich	1	
		anderes	0	
		...	0	
	b.	Wird die fortschreitende technologische Entwicklung (wie z.B. blended learning, eLearning, Online-Vorlesungen) oder auch andere gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird?	ja	0
		Eher ja	0	
		Eher nein	7	
		Nein	4	
...		0		
c.	Daraus folgend: wird der Austausch von Studierenden über Ländergrenzen in Zukunft nur noch online stattfinden?	ja, nur noch online	0	
	Eher ja	0		
	Eher nein	8		
	Nein, zwingend vor Ort	3		
	...	0		
2.	a.	Kann eine vorhandene oder anwachsende Nachfrage am Standort Zürich durch den Bestand an Zimmern in studentischen Unterkünften gedeckt werden oder muss neues studentisches Wohnen entstehen?	Ja	0
		Nein	9	
		anderes	1	
		...	0	
		...	0	
	b.	Wenn nein, sollten bestehende Konzepte einfach repliziert werden oder müsste ein ganz neues Angebot entstehen?	Ja	4
		Nein	3	
		anderes	3	
		...	0	
		...	0	
	c.	Sind Ihnen aktuelle Projektentwicklungen bekannt, die dafür sorgen könnten, die heutige und/ oder künftige Nachfrage zu decken? Wenn ja, welche?	Ja	0
		Nein	7	
		anderes	2	
		...	0	
		...	0	
	d.	Was zeichnet gutes studentisches Wohnen aus?	Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte	9
		Baulich	3	
		Betrieblich	7	
		Wirtschaftlich	10	
...		0		
e.	Daraus folgend: Welches sind dabei die Schwerpunkte für studentisches Wohnen von internationalen Studierenden?	Stadträumlich, z.B. Lage, Dichte	3	
	Baulich	2		
	Betrieblich	7		
	Wirtschaftlich	5		
	...	0		

	f.	Benötigen aus Ihrer Sicht internationale Studierende besondere Unterstützung am hiesigen Markt für studentisches Wohnen? Und wenn ja, welche Unterstützung	Ja Nein anderes	10 1 0 0 0
	g.	Gibt es Beispiele für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde? Wenn ja, an welches Objekt denken Sie? Was wurde hier nicht beachtet?	Ja Nein anderes	5 4 2 0 0
3.	a.	Wie sieht ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell für studentisches Wohnen in Zürich aus, von dem auch speziell internationale Studierende profitieren würden?	hochpreisig, hotelähnlich günstig, aufs Wesentlichste reduziert anderes	0 6 5 0 0
	b.	Muss die Erstellung und Betrieb von studentischem Wohnen günstiger werden, um nachhaltig funktionieren zu können? Wenn ja, bei welchen der folgenden Kostenfaktoren sehen Sie die grössten Einsparpotentiale?	Grundstückskosten Erstellungskosten, z.B. Modul, Zimmergrössen Betriebskosten Finanzierungskosten anderes	6 6 3 1 3
	c.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	6 2 3 0 0
	d.	Müsste der Bau von studentischem Wohnen speziell für internationale Studierende gefördert werden und warum?	Ja Nein anderes	3 5 3 0 0
	e.	Daraus folgend: wie sieht eine solche Förderung aus?	Grundstücksabgabe im Baurecht Öffentl. Förderanreize, z.B. Nachhaltigkeit Planerische Nutzungsprivilegien Sponsoring anderes	5 2 7 4 2
	f.	Sehen Sie studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten?	Ja Eher ja Eher nein Nein ...	8 1 1 1 0

4.1.2 Zusammenfassung Bewertungen und Kernaussagen Leitfadenterviews

Nachfrage

Wie bereits die Entwicklung der Studierendenzahlen aufzeigt, gehen alle Interviewpartner, mit einer Ausnahme, davon aus, dass die Nachfrage nach studentischem Wohnraum in den nächsten Jahren zunehmen resp. auf hohem Niveau konstant bleiben wird. Hauptgründe sind die parallele Entwicklung zu den Studierendenzahlen, die Tatsache, dass nicht allen Bewerber*innen Wohnraum angeboten werden kann, die weiterhin ansteigende Internationalisierung, die weiterhin erwartete Globalisierung, allgemeine Bevölkerungszunahme, Drang in die Städte und die zunehmende Akademisierung.

Die fortschreitende technologische Entwicklung wird nach Einschätzung der Expert*innen nicht oder eher nicht dazu führen, dass weniger Studium vor Ort stattfinden wird. Hauptgründe sind Qualität und Differenzierungsmerkmale einer Lehre vor Ort und eines Studiums mit persönlichem Kontakt und direkter Austausch. Die zunehmende Digitalisierung wird dazu führen, dass sich Studienangebote ergänzen und allenfalls Kapazitätsengpässe im Lehrraumangebot abgebaut werden kann. Zumindest die Zürcher Hochschulen werden sich nicht zu Fernuniversitäten entwickeln.

Die technologische Entwicklung wird nach Einschätzung der Expert*innen eher nicht oder nicht dazu führen, dass der Austausch über Ländergrenzen hinweg nur noch online stattfinden wird. Die Hauptgründe sind ähnlich gewichtet wie die Gründe für das generelle Studium, in dem der Austausch vor Ort als Differenzierungsmerkmal angesehen wird, der der Erweiterung des Erfahrungshorizonts und des kulturellen Austauschs dient. Allerdings wird in den Rückmeldungen die Digitalisierung als Chance angesehen, etwa um Mentalitätshürden abzubauen (Beschäftigung mit Lehrinhalten ausserhalb der eigenen Hochschule), einzelne Onlinekurse anzubieten (z.B. MOOCs (siehe Glossar)) oder die Administration zu vereinfachen.

Zusammenfassend ist nach Ansicht der Expert*innen die Nachfrage nach studentischem Wohnraum ungebrochen vorhanden. Der technologische Wandel wird diesem Trend nicht entgegenwirken. Allenfalls kann sich aber die Art des Wohnens wandeln, indem zusätzliche Räumlichkeiten für sowohl privates Studium als auch Gemeinschaftserlebnisse angeboten werden.

Angebot

Die vorhandene oder anwachsende Nachfrage für studentischen Wohnraum am Standort Zürich kann nach Einschätzung der Expert*innen nicht gedeckt werden. Zwar werden alle Studierende mit Wohnraum versorgt, aber Indikatoren an vollendeten Neubauten zeigen, dass diese sofort eine 100%ige Belegung vorweisen und vom Markt absorbiert werden. Teilweise bewerben sich 50 – 60 Personen auf ein Zimmer, Wartelisten sind vorhanden. Mehrfach wird in den Einschätzungen erwähnt, dass speziell für internationale Studierende nicht genügend Wohnraum zur Verfügung steht.

Sehr differenziert ist die Rückmeldung der Expert*innen zu der Frage, ob bestehende Konzepte (siehe Kapitel 2.2.2) repliziert werden können oder neue Konzepte entwickelt werden müssen. Grundsätzlich scheinen die bestehenden WG-Konzepte für einen Teil der Studierenden gut zu funktionieren, die Studio-Konzepte gleichfalls. Für die bestehenden Konzepte scheint es einen jeweiligen Markt aufgrund individueller Vor- und Nachteile zu geben, sie sind somit berechtigt. Auf das Feedback der Studierenden zu den einzelnen Konzepten wird in der Auswertung der quantitativen Umfrage detailliert eingegangen. Einzelne Vorschläge für den Umgang mit bestehenden Konzepten, Erweiterungen und Neuerungen werden detailliert in den Handlungsempfehlungen diskutiert.

Einer Mehrheit der Expert*innen sind keine aktuellen Projektentwicklungen bekannt, die dazu führen könnten, die derzeitige Nachfrage nach studentischem Wohnen zu decken. Möglichkeiten werden teilweise bei den Hochschulen selbst gesehen (z.B. Campuswohnen) oder mit Teilkonzeptnutzungen privater Investoren. Aufstockungen und Verdichtungen, sowie innovative Konzepte mit Hotelleriebetreibern (z.B. Jugendherbergen) werden ebenfalls genannt. Diese Möglichkeiten werden vertieft in den Handlungsempfehlungen diskutiert.

Angesprochen auf die Frage, was gutes studentisches Wohnen auszeichnet, werden grossmehrheitlich die Wirtschaftlichkeit und die stadträumliche Lage genannt. Der betrieblichen Funktion wird auch noch eine gewisse Wichtigkeit beigemessen, hingegen werden bauliche Belange nur im geringen Masse als massgeblich erachtet. Die Wirtschaftlichkeit wird als entscheidender Faktor für die Studierenden selbst aufgefasst, aber auch als Attraktivitätsfaktor gegenüber anderen Universitäten

aufgeführt. Entscheidend wird die Lage beurteilt, sowohl in Bezug zur Stadt wie auch in Bezug zur Hochschule.

Die vorhergehende Frage mit speziellem Fokus auf internationale Studierende bekommt einen leicht anderen Schwerpunkt. Auch wenn mehrere Expert*innen keinen Unterschied zwischen einheimischen und internationalen Studierenden feststellen, findet in der Beurteilung ein Wandel zum Betrieblichen statt, welcher nun als Merkmal für gutes studentisches Wohnen aufgeführt wird. Begründet wird dies mit der Administration vor dem Aufenthalt, notwendigen oder wünschenswerten Dienstleistungen (Willkommens- und Abschiedspaketen) und einer notwendigen Betreuung während des Aufenthaltes. Auch wird die Art des Zusammenwohnens hinterfragt, mehrfach wird das in Zürich übliche WG-Wohnen für Mobilitätsstudierende als wenig geeignet angesehen.

Daraus folgt auch die Einschätzung nahezu aller Expert*innen dahingehend, dass internationale Studierende besondere Unterstützung am hiesigen Wohnungsmarkt bedürfen. Eine notwendige Unterstützung durch Hochschulen (Kontingente an Zimmern vorsehen, effektive wirtschaftliche Unterstützung durch Förderung gestifteter Bauten, fehlender Marktzugang der internationalen Studierenden) wird dabei verstärkt festgestellt.

Unterschiedliche Ansichten vertreten die Expert*innen bei der Frage nach Beispielen für studentisches Wohnen, bei denen am Bedarf vorbeigeplant wurde. Konkret kritisiert wurden Missverhältnisse, z.B. grosse WGs mit wenigen Nasszellen, WGs für Mobilitätsstudierende und daraus folgende kulturelle Konflikte, das Betriebsmodell «integratives Wohnen» (siehe Kapitel 2.2.2), die Notwendigkeit für subventioniertes Bauen oder zu spekulatives Bauen.

Wirtschaftlichkeit

Bei der Frage nach einem zukunftsfähigen Geschäftsmodell wurde einhellig ein hochpreisiges Konzept mit hotelähnlichem Serviceangebot abgelehnt, auch wenn dieses nach Einschätzung Weniger als Nischenprodukt eine Chance haben könnte, z.B. für Forschende, Young Professionals (siehe Glossar) oder Stipendiaten.

Grundsätzlich können sich die meisten Expert*innen eine Mischung verschiedener baulicher und betrieblicher Konzepte vorstellen, am häufigsten wurde aber ein preisgünstiges Geschäftsmodell als chancenreich eingeschätzt, welches dabei einen betrieblichen Service umfasst. Entwicklungsmöglichkeiten wurden genannt beim

Kosten-/ Nutzenverhältnis (z.B. kleinere Zimmer), Kombination studentische und touristische Nutzungen (z.B. Jugendherberge) oder weitere Nutzungen (z.B. Anteil Altersheim oder Airbnb-ähnliche Nutzung), Qualität (günstig, aber nicht billig), Differenzierung (unterschiedliche Wohnangebote) und Ambiente (z.B. Vorsehen kommunaler Bereiche).

Potentiale für Kosteneinsparungen werden vornehmlich bei den Grundstückskosten und den Erstellungskosten gesehen. Bei den Grundstückskosten werden die Bereitstellung von Grundstücken im Baurecht von Kanton und Stadt als effektivstes Mittel genannt. Dieses Mittel, welches Grundstücke von teilweise 50% unter Marktwert im Baurecht abgibt, wird allerdings schon so weit wie möglich genutzt. Es fehlen entsprechende Grundstücke.

Allerdings kann auch bei der Kombination von studentischem Wohnen mit anderen Nutzungen das studentische Wohnen querfinanziert werden. Bei den Erstellungskosten werden Optimierungsmöglichkeiten wie Zimmergrössen, Standardisierung/ Replikation und Modulbau, sowie die Digitalisierung genannt. Bei den Bewirtschaftungskosten wird wiederholt erwähnt, dass diese bereits weitestgehend optimiert sind und nicht zusätzlich gespart werden sollte, da dies den Betrieb gefährdet. Gute Möglichkeiten werden in der Digitalisierung (Abläufe, Tools, Skaleneffekte) der betrieblichen Prozesse gesehen. Allerdings ist diese Digitalisierung auch zunächst mit hohen Kosten verbunden. Die Finanzierung stellt für das Gros der Expert*innen keine Hürde dar. Mehrfach wird allerdings in Frage gestellt, ob nicht das Mietniveau zu niedrig ist. Vorschläge beinhalten, das Geschäftsmodell von der Miete retour zu rechnen und regelmässig an den Markt anzupassen.

Eine Mehrheit der Expert*innen sehen es als notwendig an, dass der Bau von studentischem Wohnen speziell gefördert werden müsste, auch wenn diese Einschätzung nicht von allen geteilt wird. Unter den gegebenen Umständen (hohe Grundstückskosten, hohe Betriebskosten für das Modell studentisches Wohnen) sollte das Interesse der Hochschulen und der öffentlichen Hand vorhanden sein, die Wissensgesellschaft zu fördern, soziale Verantwortung für die Studierenden zu tragen und ihnen das Studium zu günstigen Konditionen zu ermöglichen. Kritisch wird gesehen, dass mit einer Förderung Innovation unterbunden wird und mögliche Akteure (private Investoren) aus dem Markt gedrängt werden.

Angesprochen auf eine Förderung speziell von internationalen Studierenden ergibt sich ein anderes Bild. Eine Mehrheit der Expert*innen lehnt dies ab, hauptsächlich mit der Argumentation, dass keine Unterscheidung zwischen internationalen und einheimischen Studierenden gemacht werden sollte (möglicher Neidfaktor, politisch heikel). Bei den Befürwortern wird eine mögliche Subjektförderung ins Spiel gebracht (siehe Kapitel 5.1.1). Eine Förderung generell könnte auch abhängig von den Fakultäten erfolgen. Es gibt Fakultäten mit grösserem Interesse an internationalem Austausch und andere Fakultäten mit wenig Interesse. Interesse entsteht beispielsweise durch Unterrichtssprachen in Englisch, wie bei den Lifesciences. Bei den Möglichkeiten, wie eine Förderung von studentischem Wohnen aussehen könnte, werden planerische Nutzungsprivilegien (siehe Glossar) am häufigsten genannt. Dieses könnte das Bauen an besonders lauten Orten (gemäss Information aus einem Leitfaden ist dieses nach einem Urteil des Bundesgerichts nicht mehr zulässig) oder weniger attraktiven Orten beinhalten, Erleichterungen im Hinblick auf Autoparkplätze, Bestimmungen zur Hindernisfreiheit, Möglichkeit zu Umnutzungen, der Verzicht auf Mehrwertabgaben (siehe Glossar) und besonders der Einstufung des studentisches Wohnen als gemeinnütziges Wohnen. Gemäss Grundsatzartikel der Gemeindeordnung soll bis 2050 ein Drittel der gesamten Mietwohnungen gemeinnützige Wohnungen zu Kostenmiete umfassen (TA, 2020). Vorsicht ist allerdings geboten, dass aus Nutzungsprivilegien kein politischer Spielball wird und somit Neidfaktoren entstehen. Diesem könnte beispielsweise mit der Subjektförderung (siehe oben) oder der Beschränkung der Förderung auf Opportunitätskosten (siehe Glossar) begegnet werden.

Als neue Möglichkeit wird das Thema Sponsoring genannt. Hier kann ein Nutzen erzielt werden über konkrete Massnahmen wie ein «International House» oder eine Art Kulturzentrum, welches Anreize z.B. für grössere Unternehmen aus der IT böte. Auch das bereits praktizierte Modell der Förderung über Stiftungen wird genannt, PPPs (siehe Glossar) mit Genossenschaften, sowie Förderanreize auf Bundesebene. Verschiedentlich kritisiert wird dabei, dass die Hochschulen selbst nicht für Wohnbauten zuständig sind, auch wenn sie über ihre Immobilienabteilungen mehr Unterstützung geben könnten.

Ganz neue Modelle werden ebenfalls aufgestellt, indem hinterfragt wird, warum Hochschulen weiterhin im innerstädtischen Kontext verankert sind. Der Bau einer Hochschule «auf der grünen Wiese» inklusive angegliederter Wohnbauten als

Campusmodell wäre durchaus denkbar. Es wird zudem hinterfragt, ob ein aktiveres Management des studentischen Wohnens angestrebt werden sollte, welches eher nutzenorientiert und weniger verwaltungsorientiert agiert.

Abschliessend beurteilt die grosse Mehrheit der Expert*innen studentisches Wohnen, das speziell auf die Bedürfnisse der internationalen Studierenden eingeht, als Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Universitäten. Es wird als Teil der Internationalisierungsstrategie gesehen. Einschränkend wäre es für mehrere Expert*innen ein Wettbewerbsnachteil, wenn es kein Angebot für internationale Studierende geben würde. Als Beispiel wird hier die Chalmers Universität in Lund, Schweden, genannt, welche mit zu kleinem studentischem Wohnangebot entsprechend schlechte Benotungen der Studierenden erhält und nur eine kleine Anzahl internationaler Studierender aufnimmt. Studentisches Wohnen wird als Attraktivitätsfaktor genannt, welches ähnlich zu akademischen Kriterien zu werten ist. Es kann sogar Teil eines Geschäftsmodells sein, z.B. für Fachhochschulen, welche, ähnlich Hotelfachschulen, ein Gesamtkonzept mit Wohnheimen am Studienort anbietet. Das Campuswohnen mit durchmischtem Wohnen von Dozierenden, Studierenden und Forschenden, wie z.B. in Cambridge, Grossbritannien (siehe Abbildung 5), wird als konkretes Beispiel genannt. Letztlich profitieren neben den Hochschulen auch die Städte dank hochrangiger Bildungsinstitutionen und Firmengründungen. Internationale Studierende, die bleiben schaffen einen volkswirtschaftlichen Nutzen. Studierende, die in ihre Heimatländer zurückgehen, agieren als Botschafter*innen für die Stadt Zürich und die Zürcher Hochschulen in ihren Heimatländern.

4.2 AUSWERTUNG QUANTITATIVE UMFRAGE

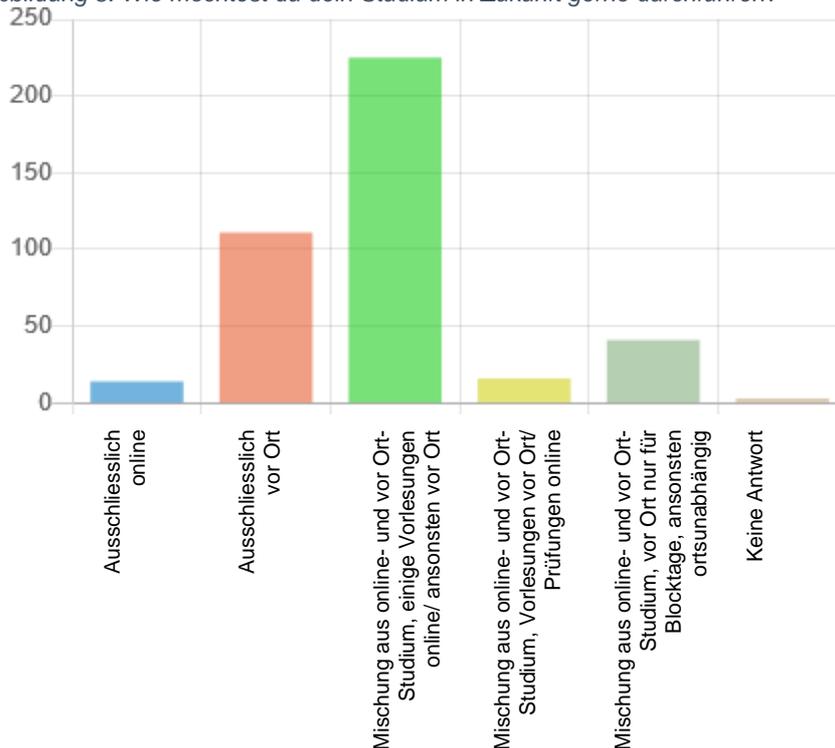
Aufgrund der Erhebung von vergleichbaren Antworten im Sinne eines «multiple choice» Fragebogens konnten für jeden der drei Fragenbereiche (Studium, Wohnen und persönliche Angaben) quantifizierbare Einschätzungen vorgenommen werden. Unterteilt wird die Auswertung in eine Einschätzung der Antworten aller Teilnehmenden und eine Einschätzung als Vergleich aller Studierender mit den Antworten internationaler Studierender. Prozentuale Angaben beziehen sich auf die Auswertung der Häufigkeitstabelle (siehe Anhang).

4.2.1 Auswertung alle Studierende

Fragenbereich Studium:

Die Frage nach der Durchführungsart des Studiums wird eindeutig beantwortet. Eine grosse Mehrheit der Studierenden möchte ihr Studium auch weiterhin entweder grösstenteils vor Ort mit einigen Vorlesungen online durchführen oder aber ausschliesslich vor Ort durchführen.

Abbildung 8: Wie möchtest du dein Studium in Zukunft gerne durchführen?



Anzahl der Rückmeldungen, Quelle: Eigene Darstellung

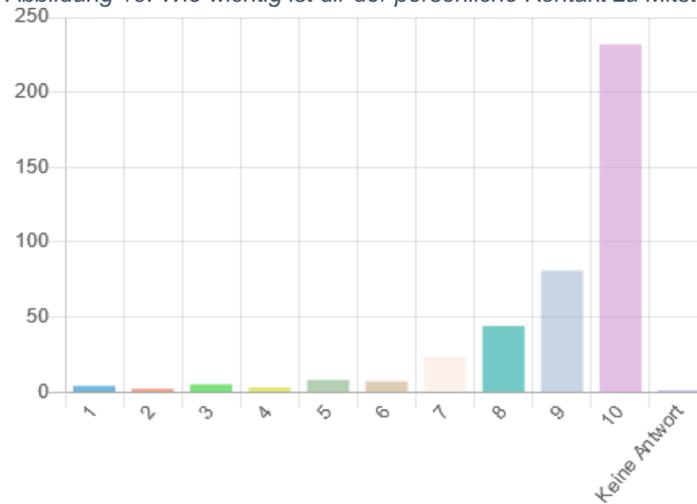
Auch die Frage nach persönlichem Kontakt der Studierenden zu Lehrpersonen/ Dozierenden und Mitstudierenden aus dem eigenen Studienfach lieferte eindeutige Ergebnisse. In einer Skala von 1 (unwichtig) bis 10 (Sehr wichtig) wird der persönliche Kontakt sehr wichtig (Mittelwert persönlicher Kontakt zu Mitstudierenden aus dem eigenen Studienfach 9.00) bis wichtig eingeschätzt (Durchschnittswert persönlicher Kontakt zu Lehrpersonen/ Dozierenden 6.96). Bei der Frage nach dem persönlichen Kontakt zu Studierenden aus anderen Studienfächern ergibt sich ein breiteres Bild mit einigen Rückmeldungen, die diesen Kontakt nur halb wichtig oder weniger wichtig einschätzten. Aber auch hier hält die Mehrheit der Teilnehmenden den persönlichen Kontakt für wichtig bis sehr wichtig (Durchschnittswert 6.74).

Abbildung 9: Wie wichtig ist dir der persönliche Kontakt zu Lehrpersonen/ Dozierende (Anzahl Rückmeldungen)



Anzahl der Rückmeldungen, Skala 1 (unwichtig) bis 10 (sehr wichtig), Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 10: Wie wichtig ist dir der persönliche Kontakt zu Mitstudierenden aus deinem Studienfach



Anzahl der Rückmeldungen, Skala 1 (unwichtig) bis 10 (sehr wichtig), Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 11: Wie wichtig ist dir der persönliche Kontakt zu Mitstudierenden aus anderen Studienfächern

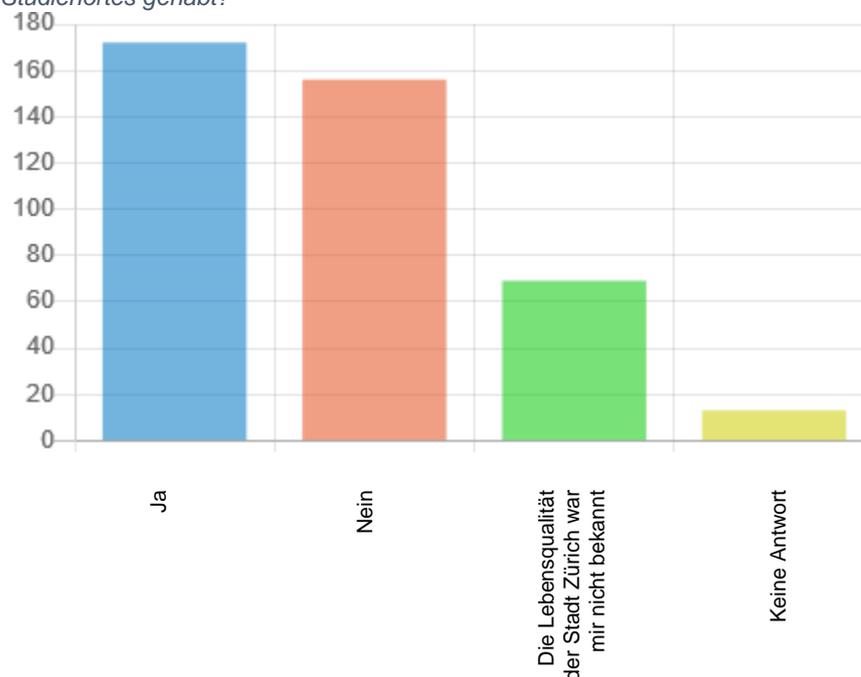


Anzahl der Rückmeldungen, Skala 1 (unwichtig) bis 10 (sehr wichtig), Quelle: Eigene Darstellung

Fragenbereich Wohnen:

Auch wenn eine Mehrheit sich bei der Wahl des Studienortes nicht von der Lebensqualität beeinflussen liess oder sich dieser zumindest nicht bewusst war, bestätigen immerhin 42% der Teilnehmenden, dass die Lebensqualität bezogen auf die Schwerpunkte Sicherheit, Wohnqualität, soziale Umgebung, kulturelle Umgebung und wirtschaftliche Stabilität einen Einfluss auf die Wahl ihres Studienortes gehabt hat.

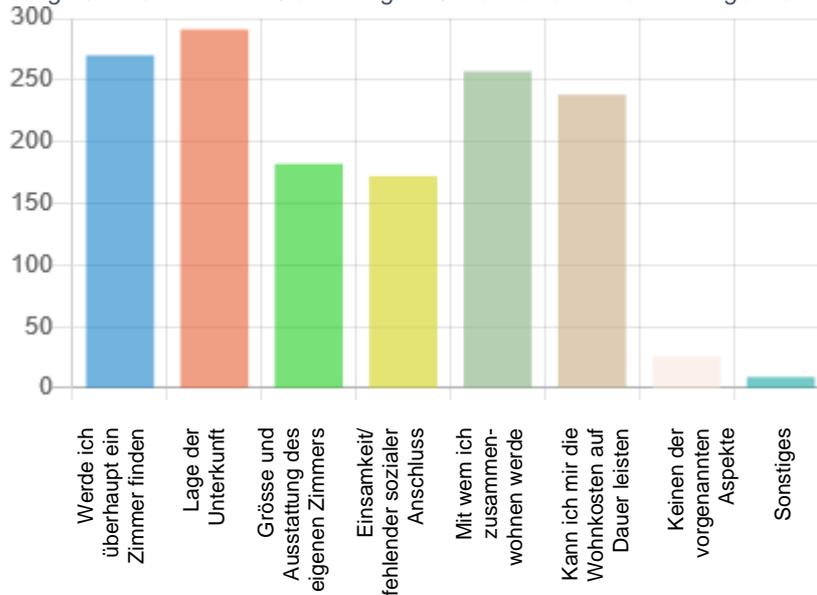
Abbildung 12: Hat die Lebensqualität (insbesondere die Schwerpunkte Sicherheit, Wohnqualität, soziale Umgebung, kulturelle Umgebung, wirtschaftliche Stabilität) der Stadt Zürich einen Einfluss auf die Wahl deines Studienortes gehabt?



Anzahl der Rückmeldungen, Quelle: Eigene Darstellung

Bezogen auf die Fragestellung worüber sich die Studierenden vor Studienbeginn Gedanken machen, fällt zunächst auf, dass sich jeder der Studierenden Gedanken zu den zur Auswahl stehenden Punkte gemacht hat (0% Nennung «Keinen der vorgenannten Aspekte»). Weniger Sorgen haben sich die Studierenden zur Ausstattung und Grösse ihres Zimmers gemacht, sowie zu möglicher Einsamkeit und fehlendem Anschluss. Sehr signifikante Werte ergeben sich bei der Lage der Unterkunft, bei der Wohnungssuche (werde ich überhaupt ein Zimmer finden), bei der sozialen Konstellation am künftigen Wohnort (mit wem werde ich zusammenwohnen) und bei den Kosten (kann ich mir die Wohnkosten auf Dauer leisten).

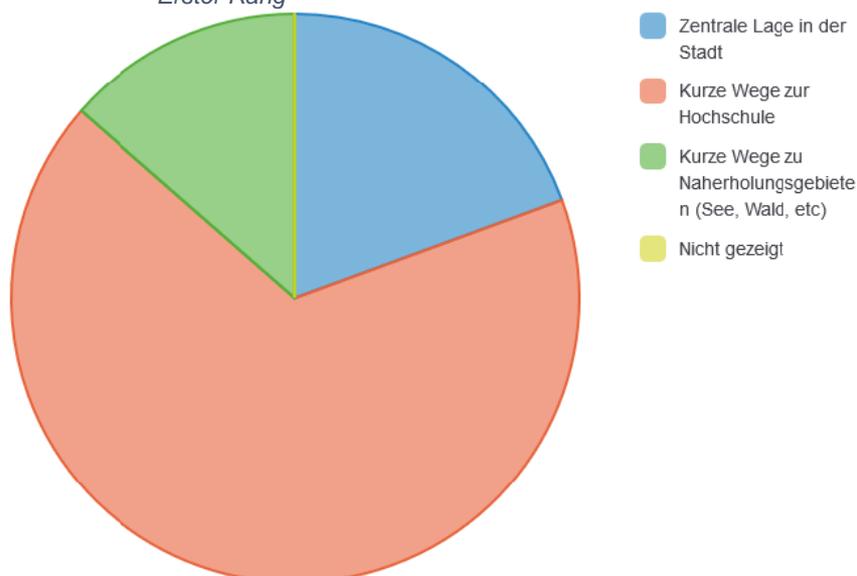
Abbildung 13: Hast du dir vor Studienbeginn Gedanken um einen der folgenden Aspekte gemacht?



Anzahl der Rückmeldungen, Quelle: Eigene Darstellung

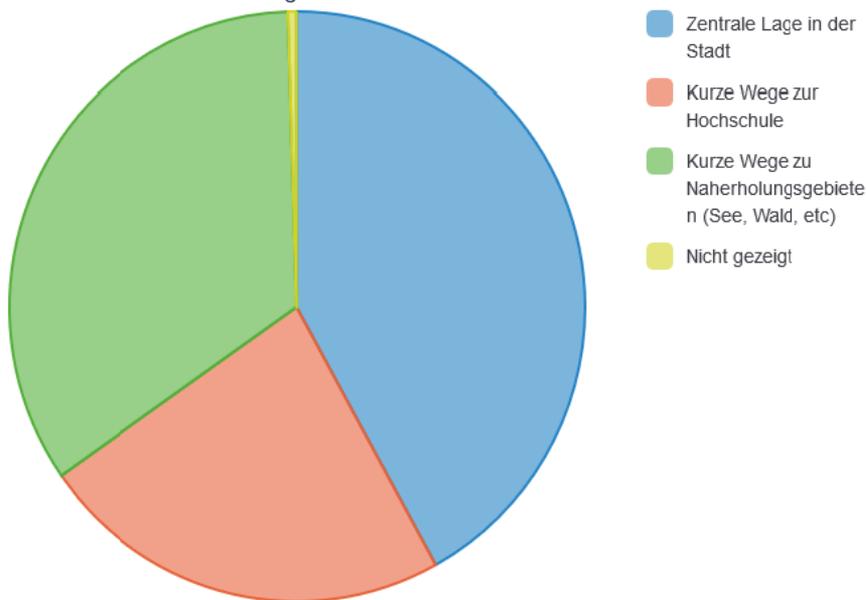
Befragt zur Gewichtung nach der Lage des Studienwohnortes in Bezug auf Zentralität in der Stadt, Nähe zur Hochschule und Nähe zu Naherholungsgebieten rangierte die Mehrheit von 67% die Lage zur Hochschule am wichtigsten, gefolgt von der zentralen Lage in der Stadt und der Nähe zu Naherholungsgebieten.

Abbildung 14: Wie gewichstest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Lage deines Studienwohnortes? Erster Rang



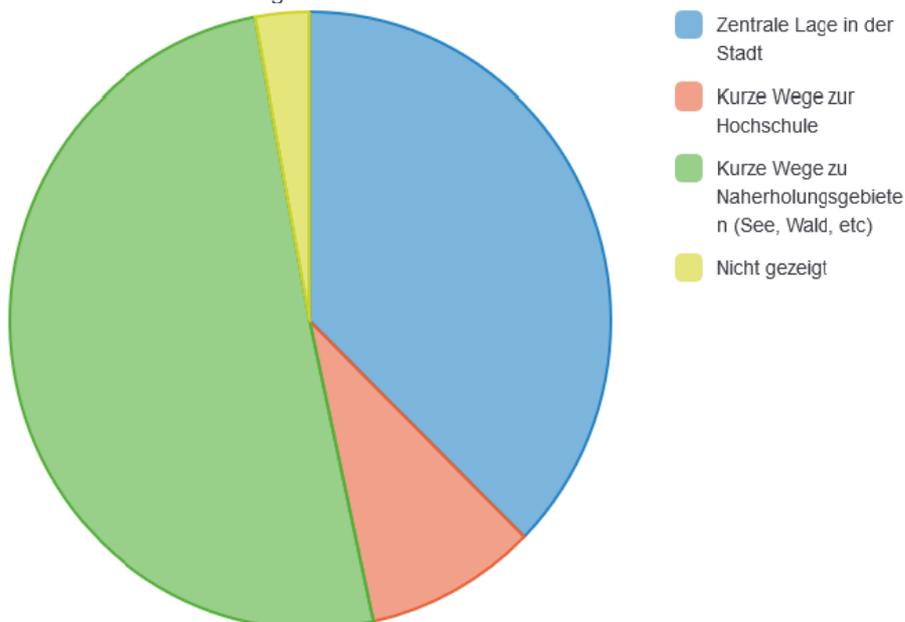
Prozentuale Verteilung, Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 15: Wie gewichtest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Lage deines Studienwohnortes?
Zweiter Rang



Prozentuale Verteilung, Quelle: Eigene Darstellung

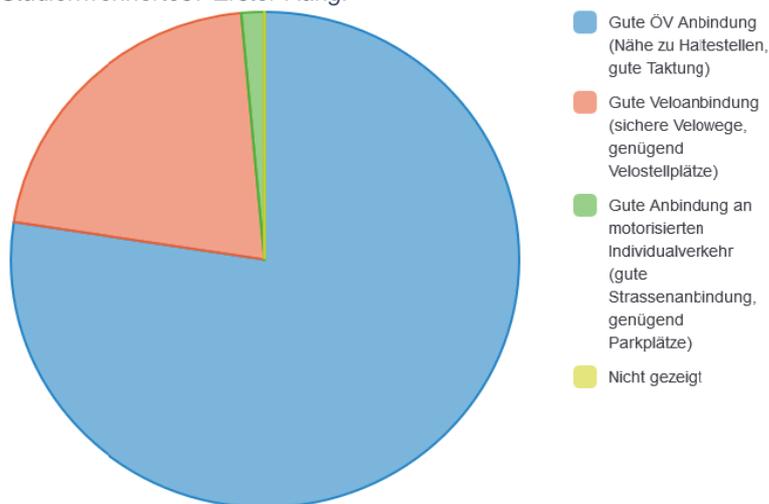
Abbildung 16: Wie gewichtest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Lage deines Studienwohnortes?
Dritter Rang



Prozentuale Verteilung, Quelle: Eigene Darstellung

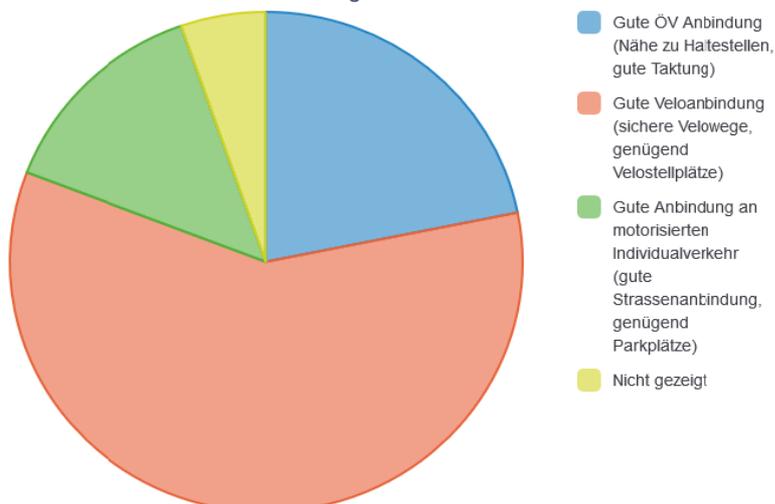
Befragt zur Gewichtung nach der Anbindung des Studienwohnortes in Bezug auf gute ÖV-Anbindung, gute Veloanbindung und gute Anbindung an den motorisierten Individualverkehr rangierte die Mehrheit von 77% die gute ÖV-Anbindung am wichtigsten, gefolgt von der guten Veloanbindung im zweiten Rang. Die gute Anbindung an den motorisierten Individualverkehr wurde eindeutig auf den dritten Rang bewertet.

Abbildung 17: Wie gewichstest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Anbindung deines Studienwohnortes? Erster Rang.



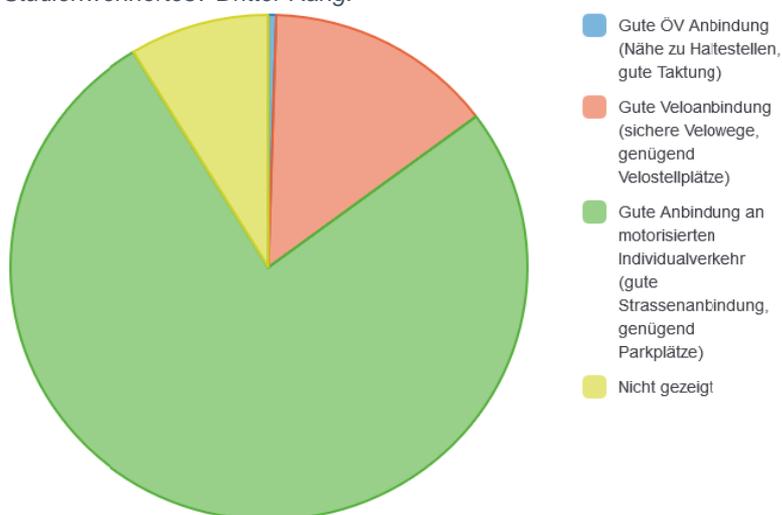
Prozentuale Verteilung, Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 18: Wie gewichstest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Anbindung deines Studienwohnortes? Zweiter Rang.



Prozentuale Verteilung, Quelle: Eigene Darstellung

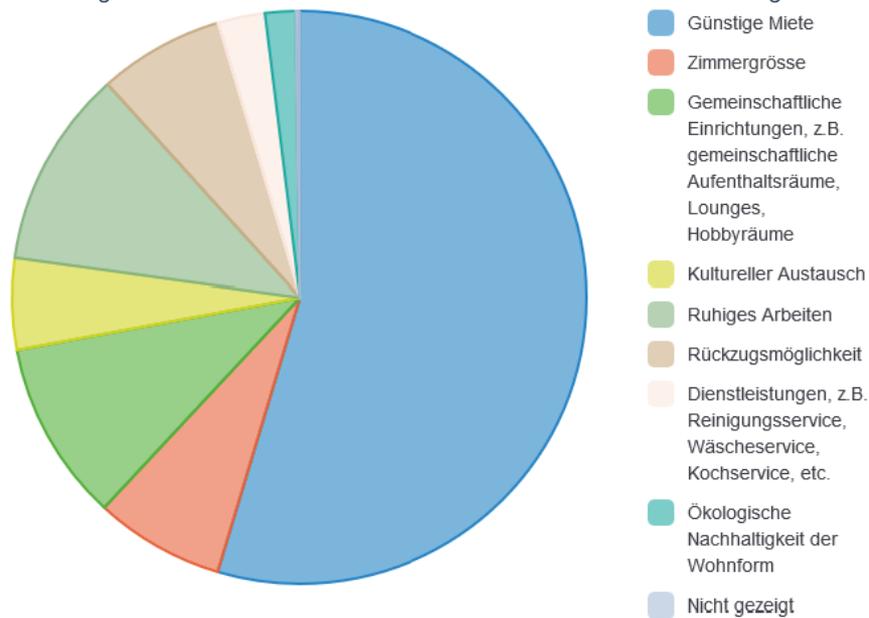
Abbildung 19: Wie gewichstest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Anbindung deines Studienwohnortes? Dritter Rang.



Prozentuale Verteilung, Quelle: Eigene Darstellung

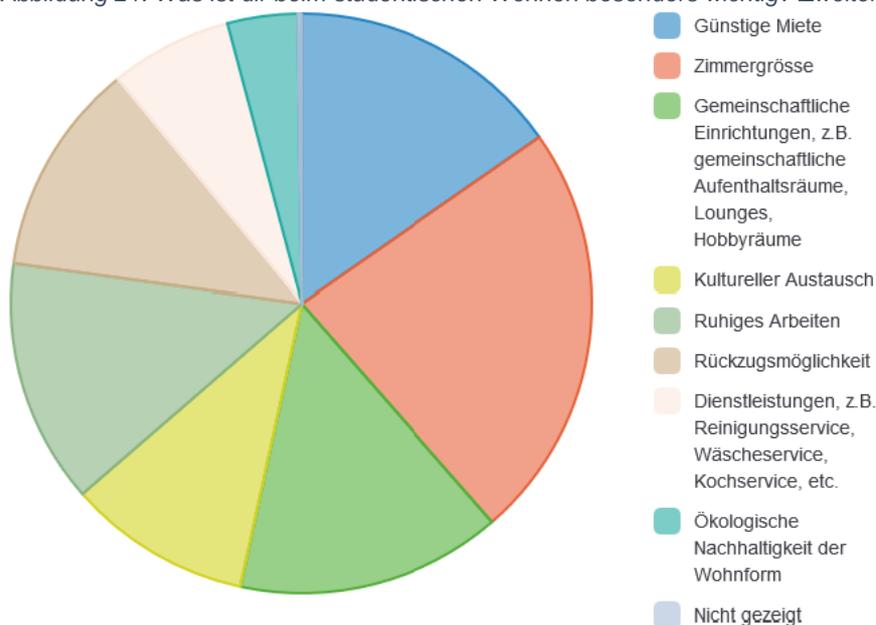
Befragt zur Gewichtung grundsätzlicher Parameter beim studentischen Wohnen rangierte die Mehrheit von 55% die günstige Miete als wichtigstes Merkmal, gefolgt von der Zimmergrösse, der Möglichkeit für ruhiges Arbeiten und der Möglichkeit für den Rückzug. Weniger wichtig wurden die Merkmale gemeinschaftliche Einrichtungen, kultureller Austausch, Dienstleistungen und ökologische Nachhaltigkeit der Wohnform gewertet.

Abbildung 20: Was ist dir beim studentischen Wohnen besonders wichtig? Erster Rang.



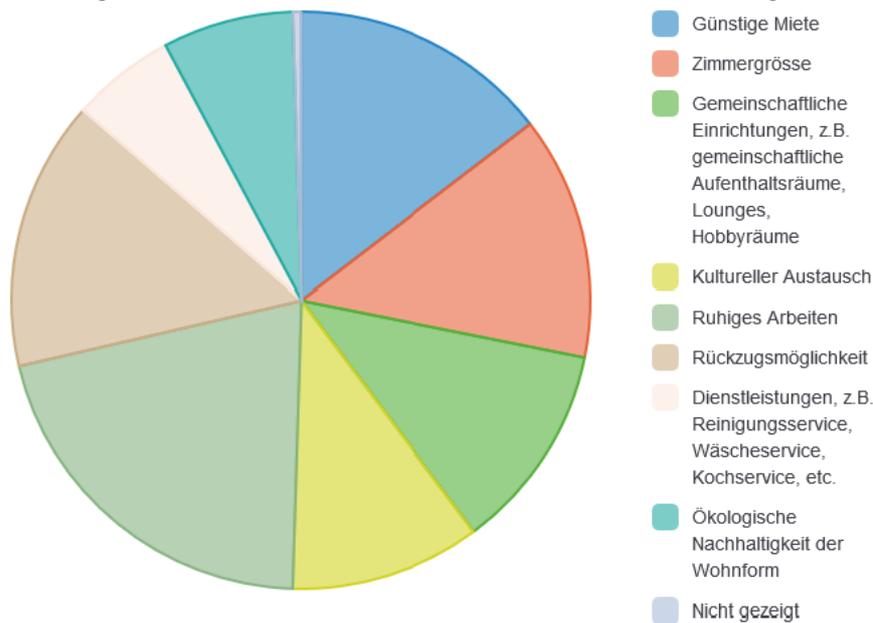
Prozentuale Verteilung, Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 21: Was ist dir beim studentischen Wohnen besonders wichtig? Zweiter Rang.



Prozentuale Verteilung, Quelle: Eigene Darstellung

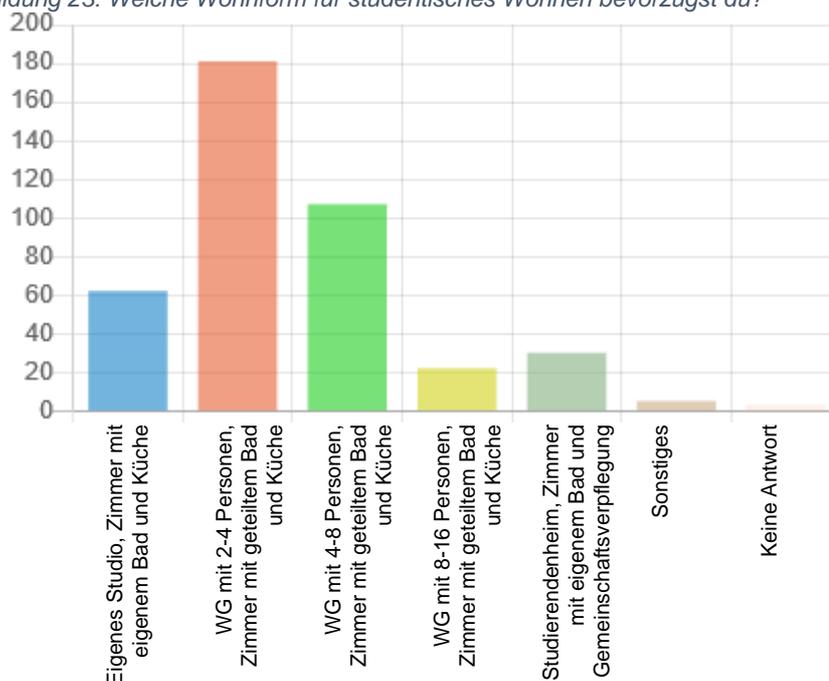
Abbildung 22: Was ist dir beim studentischen Wohnen besonders wichtig? Dritter Rang.



Prozentuale Verteilung, Quelle: Eigene Darstellung

Als eindeutig beliebteste Wohnform wird das WG-Wohnen mit zwei bis vier Personen und, mit deutlichem Abstand, das WG-Wohnen mit vier bis acht Personen wahrgenommen. Das eigene Studio wird von lediglich 15% Personen bevorzugt. Studierendenwohnheim und Gross-WGs mit 8 bis 16 Personen wurde vergleichsweise wenig als bevorzugte Wohnform genannt.

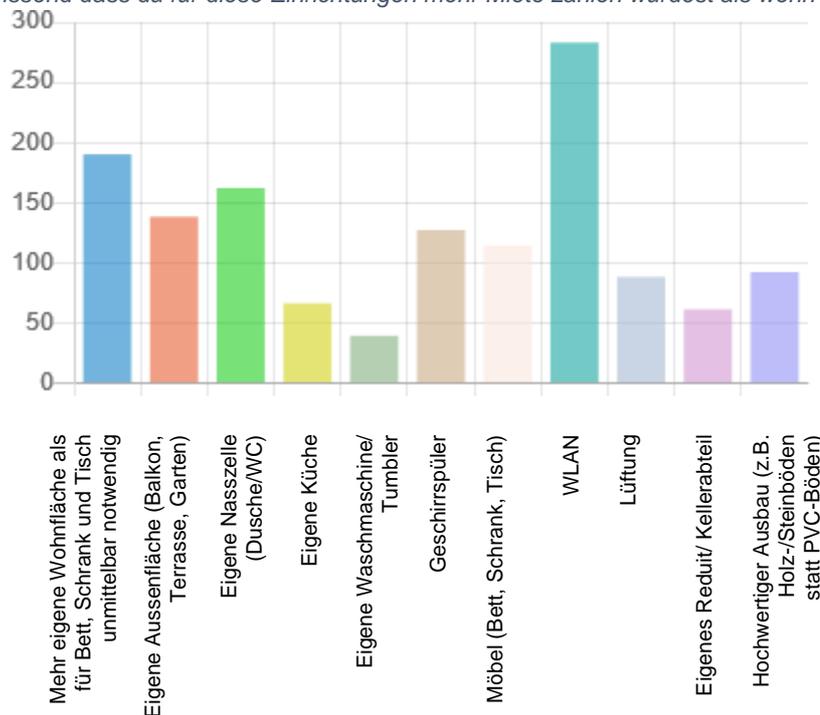
Abbildung 23: Welche Wohnform für studentisches Wohnen bevorzugst du?



Anzahl der Rückmeldungen, Quelle: Eigene Darstellung

Befragt nach der Ausstattung des eigenen privaten Zimmers wird die Versorgung mit WLAN als wichtigstes Merkmal angegeben. Ebenfalls signifikante Werte, aber keine Mehrheitswerte, ergaben sich für grössere Wohnflächen, eigene Aussenflächen und eigene Nasszellen. Da bewusst gefragt wurde, ob diese Einrichtungen wünschenswert wären, auch wenn mehr Miete zu zahlen wäre, sind diese Werte relevant. Technische Ausstattungen wie Geschirrspüler, Lüftung und hochwertiger Ausbau wurden teilweise genannt, eine eigene Küche oder Reduit nur wenig.

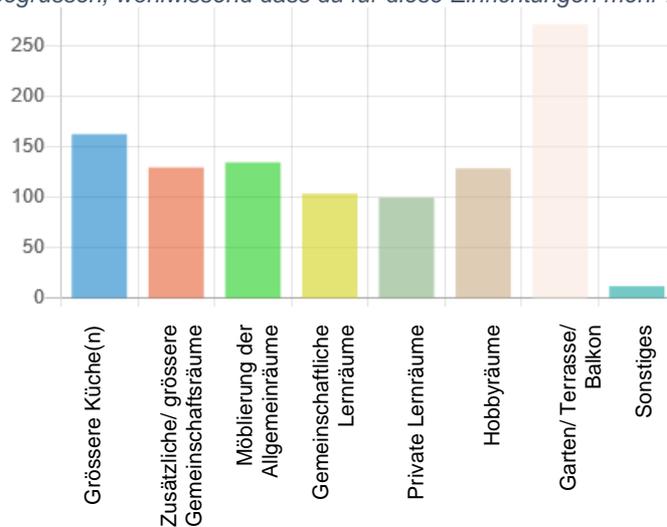
Abbildung 24: Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe?



Anzahl der Rückmeldungen, Quelle: Eigene Darstellung

Befragt nach gemeinschaftlichen Einrichtungen, unter der gleichen Voraussetzung, dass für diese Einrichtungen mehr Miete zu entrichten wäre, fällt zunächst auf, dass gemeinschaftliche Aussenflächen wie Garten, Terrasse oder Balkone gar nicht genannt werden. Alle weiteren Wahlmöglichkeiten werden gleichmässig auf niedrigem Niveau gewünscht, aber auch nicht grundsätzlich abgelehnt. Einzig der Wunsch nach grösseren Küchen erhält mit 40% eine gewisse Signifikanz.

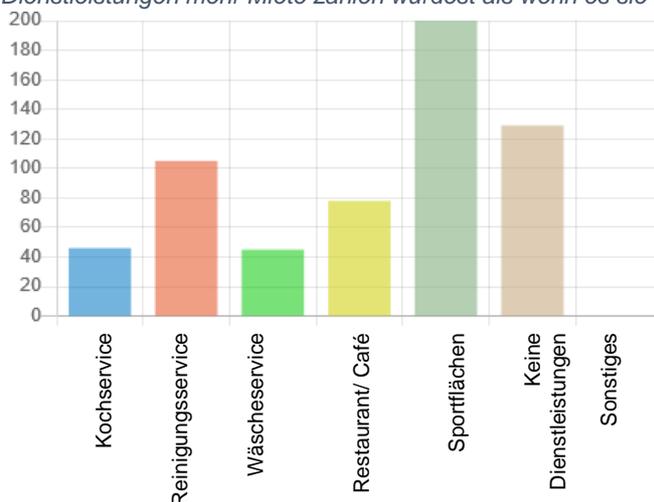
Abbildung 25: Bezogen auf gemeinschaftliche Einrichtungen: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du begrüssen, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe?



Anzahl der Rückmeldungen, Quelle: Eigene Darstellung

Befragt nach gewünschten Dienstleistungen fällt auf, dass eine Mehrheit Dienstleistungen im Haus nutzen würde. Lediglich 32% geben an, keine Dienstleistungen nutzen zu wollen. Zu den mehrheitlich gewünschten Dienstleistungen gehören mit Abstand Sportdienstleistungen, gefolgt von Reinigungsservice. Wäsche- und Kochservices werden von einer Minderheit gewünscht.

Abbildung 26: Welche der folgenden Dienstleistungen würdest du nutzen, wohlwissend dass du für diese Dienstleistungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe?

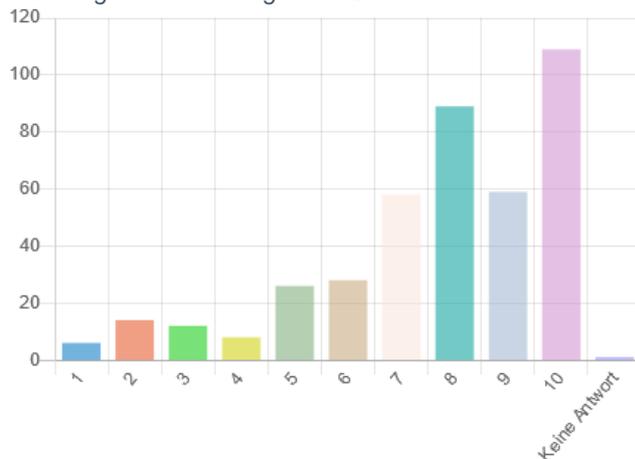


Anzahl der Rückmeldungen, Quelle: Eigene Darstellung

Befragt zu den sozialen Aspekten beim studentischen Wohnen werden Gemeinschaft, Rückzugsmöglichkeit und Zusammenwohnen mit Studierenden, die einen ähnlichen Lebensstil führen als wichtig bis sehr wichtig eingestuft. Bei den

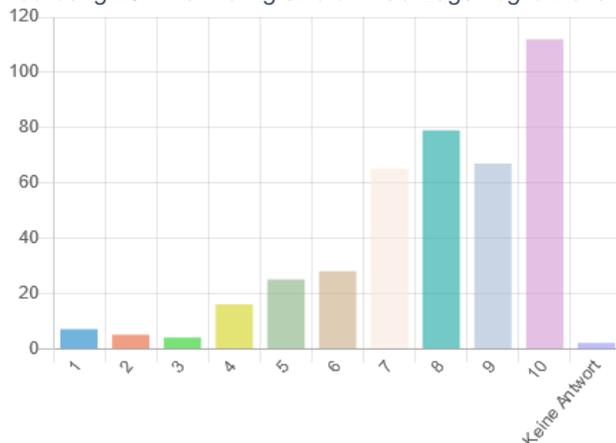
Fragen zur organisierten Eingewöhnung/ Begrüssung, dem Zusammenwohnen mit Studierenden in gleicher Studiensituation (z.B. gemeinsam mit anderen Masterstudierenden) und dem Zusammenwohnen mit Studierenden hoher Diversität gibt es ein sehr ausgeglichenes Bild von Einschätzungen als sehr unwichtig bis sehr wichtig, ohne dass eine Signifikanz festgestellt werden kann. Als tendenziell unwichtig bis halb wichtig wird lediglich die Frage nach dem Zusammenwohnen mit Studierenden aus der Schweiz angegeben.

Abbildung 27: Wie wichtig ist dir Gemeinschaft beim studentischen Wohnen?



Anzahl der Rückmeldungen, Skala 1 (unwichtig) bis 10 (sehr wichtig), Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 28: Wie wichtig sind dir Rückzugsmöglichkeiten beim studentischen Wohnen?



Anzahl der Rückmeldungen, Skala 1 (unwichtig) bis 10 (sehr wichtig), Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 29: Wie wichtig ist dir organisierte Eingewöhnung/ Begrüssung beim studentischen Wohnen?



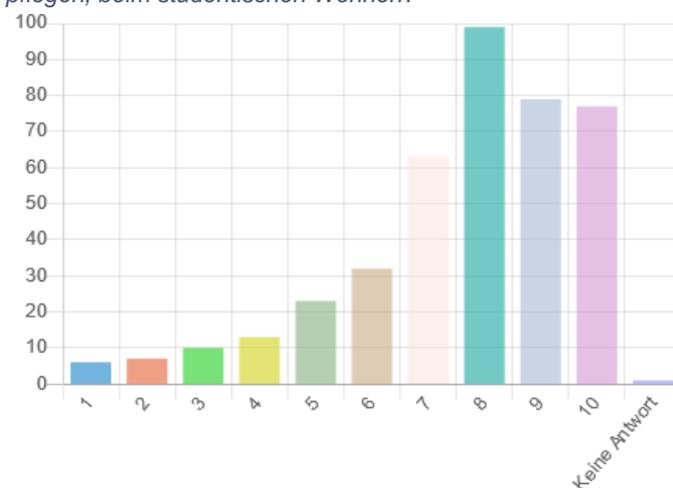
Anzahl der Rückmeldungen, Skala 1 (unwichtig) bis 10 (sehr wichtig), Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 30: Wie wichtig ist das Zusammenwohnen mit Studierenden in gleicher Studiensituation (z.B. gemeinsam mit anderen Austauschstudierenden, anderen Masterstudierenden) beim studentischen Wohnen?



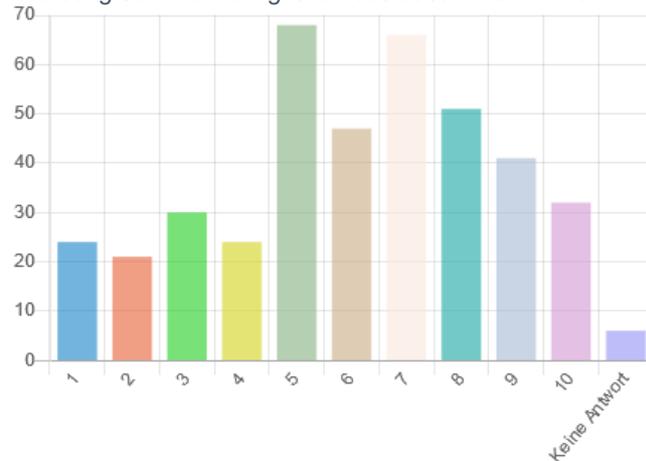
Anzahl der Rückmeldungen, Skala 1 (unwichtig) bis 10 (sehr wichtig), Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 31: Wie wichtig ist dir das Zusammenwohnen mit Studierenden, die einen ähnlichen Lebensstil pflegen, beim studentischen Wohnen?



Anzahl der Rückmeldungen, Skala 1 (unwichtig) bis 10 (sehr wichtig), Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 32: Wie wichtig ist dir das Zusammenwohnen mit Studierenden hoher Diversität?



Anzahl der Rückmeldungen, Skala 1 (unwichtig) bis 10 (sehr wichtig), Quelle: Eigene Darstellung

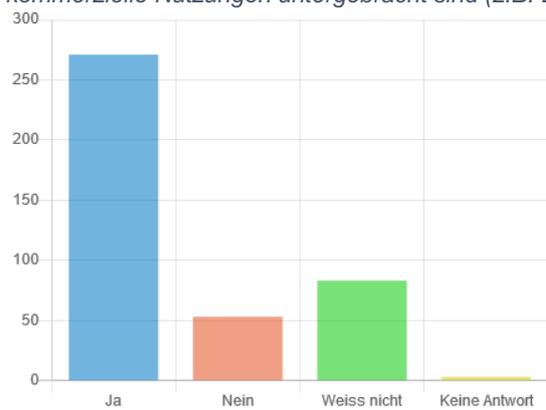
Abbildung 33: Wie wichtig ist dir das Zusammenwohnen mit Studierenden aus der Schweiz?



Anzahl der Rückmeldungen, Skala 1 (unwichtig) bis 10 (sehr wichtig), Quelle: Eigene Darstellung

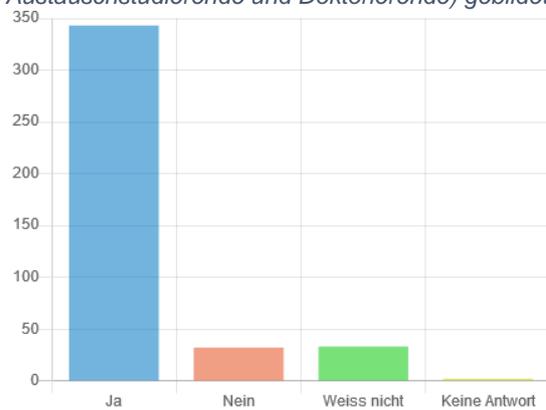
Eine grosse Mehrheit der Studierenden kann sich vorstellen, in einem studentischen Wohnhaus zu wohnen, in dem auch andere kommerzielle Nutzungen untergebracht sind, wie z.B. Büros, Stockwerkeigentum oder Pflegeeinrichtungen. Ebenfalls kann sich eine grosse Mehrheit der Studierenden vorstellen, in einer Community aus verschiedenen Altersstufen einer gemeinsamen Studienrichtung (z.B. Bachelor-, Master-, Austauschstudierende und Doktorierende) zusammenzuwohnen. Hingegen kann sich nur eine absolute Minderheit vorstellen, sich das Zimmer mit jemandem zu teilen und dafür weniger Miete zu zahlen. Letzteres ist nur mit einer gewissen Signifikanz von 21% vorstellbar, wenn man mit einem Freund oder einer Freundin das Zimmer teilt.

Abbildung 34: Kannst du dir vorstellen in einem studentischen Wohnhaus zu wohnen, in dem auch andere kommerzielle Nutzungen untergebracht sind (z.B. Büros, Stockwerkeigentum, Pflegeeinrichtungen, etc.)?



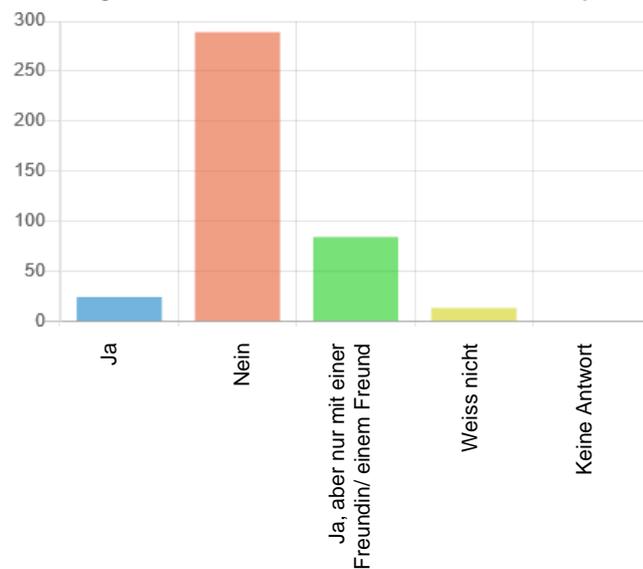
Anzahl der Rückmeldungen, Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 35: Kannst du dir vorstellen in einem studentischen Wohnhaus zu wohnen, in dem eine Community aus verschiedenen Altersstufen einer gemeinsamen Studienrichtung (z.B. Bachelor-, Master-, Austauschstudierende und Doktorierende) gebildet wird?



Anzahl der Rückmeldungen, Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 36: Kannst du dir vorstellen ein Zimmer mit jemandem zu teilen und dafür weniger Miete zu zahlen?



Anzahl der Rückmeldungen, Quelle: Eigene Darstellung

4.2.2 Vergleich Studierende allgemein mit ausgewählten Subgruppen

Anhand zusammenfassender Häufigkeitsangaben konnten die Antworten der allgemeinen Studierenden mit den Antworten ausgewählter Subgruppen verglichen werden (siehe Kapitel 6.4). Als relevante Subgruppen wurden internationale Studierende, Austauschstudierende und Doktorierende definiert.

Im Folgenden werden die grundsätzlichen Auffälligkeiten zusammengefasst.

Auswertung Vergleich Studierende allgemein und internationale Studierende

Von 411 gesamthaft gewerteten Datensätzen wurden 191 Datensätze von internationalen Studierenden ausgefüllt. 5 Datensätze der 411 gewerteten Datensätze beantworteten die Frage ihrer Herkunft nicht. Diese werden nicht in die Auswertung für diesen Abschnitt aufgenommen.

Grundsätzlich sind die Daten für internationale Studierende sehr vergleichbar mit den Daten der allgemeinen Studierenden.

Folgende Unterschiede können festgestellt werden:

Die Auswahl des Studienortes aufgrund der Lebensqualität der Stadt Zürich wird bei den internationalen Studierenden höher gewichtet. 52.6% gaben an, dass dies einen Einfluss auf die Wahl ihres Studienortes gehabt hat.

Auch internationale Studierende favorisieren kleinere WGs als Wohnform. Allerdings gibt es eine im Vergleich höhere Bevorzugung von Studioapartments mit 21.1% im zweiten Rang.

Grundsätzlich festzustellen ist eine höhere Erwartung der internationalen Studierenden an die Ausstattung des eigenen Zimmers. Dies gilt insbesondere bei der Verfügbarkeit einer eigenen Nasszelle, Möblierung und der technischen Ausstattung.

Bei der Ausstattung gemeinschaftlicher Einrichtungen werden von einer im Vergleich grösseren Anzahl internationaler Studierender Lernräume, speziell private Lernräume, wie z.B. Fokusräume, gewünscht.

Internationale Studierende würden tendenziell mehr Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Bei allen angefragten Angeboten werden unter internationalen Studierenden höhere Werte erzielt.

Soziale Aspekte, z.B. das Zusammenwohnen in speziellen Gruppensamensetzungen, die Wichtigkeit von Gemeinschaft und Rückzug, zeigen keine auffälligen Abweichungen gegenüber allgemeinen Studierenden.

Austauschstudierende

16 Datensätze von 411 gesamthaft gaben an, Austauschstudierende zu sein. Trotz dezidierter Aufforderung im Anschreiben der Umfrage war der Rücklauf der Austauschstudierenden sehr niedrig. Über Gründe für diesen niedrigen Rücklauf kann nur spekuliert werden, da es keine Kommentare als Rückmeldung gab. Es ist möglich, dass Austauschstudierende, da sie nur eine vergleichsweise kurze Zeit in ihrem Gastland verbringen, weniger Interesse zeigen, ihre kurzzeitig andere Wohnsituation zu reflektieren. Nichtsdestotrotz lohnt es sich, die erhaltenen Daten in einen Vergleich zu allen Studierenden zu setzen, da die verglichenen Häufigkeiten teilweise eindeutig verschieden sind und somit als signifikante Tendenz aufgenommen werden.

Ein hoher Prozentteil von 40% der Austauschstudierenden wünscht sich das zukünftige Studium ausschliesslich vor Ort.

Für fast 67% der Austauschstudierenden hat die Lebensqualität der Stadt Zürich einen Einfluss auf die Wahl des Studienortes gehabt.

Bei den Gedanken vor Studienstart sind zum einen die Grösse und Ausstattung des eigenen Zimmers sehr hoch, aber auch Gedanken zu Einsamkeit und fehlendem sozialen Anschluss.

Gegenüber den anderen Studierenden gewichtet ein erstaunlich hoher Anteil von 33% der Austauschstudierenden die kurzen Wege zu Naherholungsgebieten vom Wohnort am höchsten, auch wenn die Nähe zur Hochschule noch höher gewertet wird.

Bei der Gewichtung des studentischen Wohnens fällt auf, dass Austauschstudierende die günstige Miete sehr viel niedriger als die anderen Studierenden gewichten, hingegen ruhiges Arbeiten höher.

Bei der bevorzugten Wohnform wird zwar die kleine WG am besten bewertet, ein erstaunlich hoher Anteil von 20% bevorzugt allerdings das Studierendenheim.

Bei der Ausstattung für das private Zimmer wird verstärkt Wert auf die eigene Nasszelle und Möblierung gelegt, Geschirrspüler und Kellerabteile werden weniger erwartet. Bei der Ausstattung für die gemeinschaftlichen Einrichtungen werden

gemeinschaftliche und private Lernräume sehr viel stärker gewünscht als bei den anderen Studierenden.

Ein sehr viel höherer Anteil an Austauschstudierenden würde grundsätzlich Dienstleistungen in Anspruch nehmen, dieses bezieht sich vorwiegend auf Restaurant/ Café und Sportflächen.

Bei den sozialen Faktoren ist eine erhöhte Wichtigkeit einer organisierten Eingewöhnung/ Begrüssung festzustellen, aber auch das Wohnen mit Studierenden in gleicher Studiensituation und ähnlichem Lebensstil.

Doktorierende

28 Datensätze Doktorierende von 411 gesamthaft. Auch hier sind eher zu wenige Datensätze vorhanden, um definitive Aussagen treffen zu können. Allerdings sind einige der verglichenen Häufigkeiten eindeutig verschieden, weshalb sie hier als relevante Tendenzen aufgenommen werden.

Doktorierende sehen das künftige Studium am wenigsten als reines vor Ort-Studium. Vermehrt wird eine Mischung aus online und Präsenz gewünscht.

Für fast 60% der Doktorierenden hat die Lebensqualität der Stadt Zürich einen Einfluss auf die Wahl des Studienortes gehabt.

Bei den Gedanken vor Studienstart sind zwei gegensätzliche Sachverhalte signifikant, die Grösse und Ausstattung des Zimmers resp. die Wohnkosten.

Im Vergleich höher gewichtet wird seitens Doktorierende die Nähe des Wohnortes zur Hochschule und die Grösse der privaten Räumlichkeiten. Gemeinschaftliche Einrichtungen werden hingegen weniger hoch gewertet.

Dieses zeigt sich auch in der Präferenz zur Wohnform, in der das eigene Studio eindeutig favorisiert wird.

Bei den Ausstattungen fällt auf, dass die privaten Ausstattungen im Vergleich sehr viel höher gewertet werden, dazu zählen private Aussenflächen, die eigene Nasszelle, die eigene Küche, Waschmaschine und Kellerabteil. Bei den gemeinschaftlichen Einrichtungen werden private Lernräume sehr viel stärker gewichtet, während die Möblierung der allgemeinen Räume weniger interessieren.

Ein sehr viel höherer Anteil an Doktorierenden würde grundsätzlich Dienstleistungen in Anspruch nehmen, dieses bezieht sich vorwiegend auf einen Reinigungsservice.

Während es bei den sozialen Faktoren keinen eindeutigen Unterschied zu allen Studierenden gibt, ist abschliessend die Bereitschaft das Zimmer mit jemandem zu teilen unter Doktorierenden signifikant höher.

4.3 ZUSAMMENFASSUNG DER ERKENNTNISSE UND THESENÜBERPRÜFUNG

Gibt es ein Marktpotential für studentisches Wohnen am Standort Zürich? Ist der Markt gesättigt?

Die bisherigen Entwicklungen der Studierendenzahlen sowie die konservativen statistischen Prognosen für die weitere Entwicklung belegen eine langfristige, nachhaltige Zunahme der Anzahl Studierenden am Standort Zürich.

Dem gegenüber gibt es im europäischen Vergleich, z.B. verglichen mit Hochschulstandorten wie Cambridge und München, einen eindeutigen Nachholbedarf für studentisches Wohnen am Standort Zürich.

Die Expert*innen in den Leitfadeninterviews unterstützen die theoretische Annahme einer Unterversorgung von studentischem Wohnen am Standort Zürich und gehen von einer weiterhin ungebrochenen Nachfrage aus. Auch der technologische Wandel wird nach ihrer Auffassung nicht zu einem Wandel des Hochschulstudiums führen, welcher ein Studium vor Ort obsolet machen würde. Der technologische Wandel wird daher den Bedarf an studentischem Wohnen am Standort Zürich nicht beeinflussen.

Die Einschätzung der Expert*innen zum technologischen Wandel wird durch die Studierenden bestätigt. Auch Studierende möchten grossmehrheitlich vor Ort studieren. Der Bedarf an studentischem Wohnen bleibt bestehen.

Eine Annahme aus 2019 zu ca. 6'000 fehlenden Wohnheimplätzen im Raum Zürich (Donhauser, 2018) wird aufgrund stetig steigender Studierendenzahlen und fehlender neuer Projektentwicklungen kontinuierlich steigen. Es werden eine ganze Reihe unterschiedlicher Massnahmen notwendig sein, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken (siehe Handlungsanweisungen).

Gibt es ein Marktpotential für studentisches Wohnen für internationale Studierende am Standort Zürich? Ist der Markt gesättigt?

Die bisherigen Entwicklungen der Studierendenzahlen von Bildungsausländer*innen an den Hochschulen ETH und UZH sowie die bisherigen Entwicklungen der

Austauschstudierenden in der Schweiz zeigen ein anhaltendes Marktpotential auch für internationale Studierende am Standort Zürich. Hinzu kommen die weiterhin bewusst vorangetriebenen Internationalisierungsbemühungen der beiden Hochschulen, welche aufzeigen, dass der Markt für studentisches Wohnen nicht gesättigt ist.

Auch die Expert*innen gehen mehrheitlich davon aus, dass das Marktpotential für studentisches Wohnen für internationale Studierende am Standort Zürich intakt ist. Allerdings wird gemäss der Expert*innen in der Nachfrage weniger zwischen allgemeinen Studierenden und internationalen Studierenden unterschieden. Das Marktpotential der internationalen Studierenden entspricht dem Marktpotential der allgemeinen Studierenden.

Unterscheiden sich die Marktpotentiale für internationale Studierende von denen für allgemeine Studierende?

Eine/r der Expert*innen bezeichnete im Leitfadeninterview die Segmentierung zwischen allgemeinen Studierenden und internationalen Studierenden als künstliches Konstrukt. Diese Einschätzung ist sicherlich richtig in Bezug auf den grundsätzlichen Bedarf, das Marktpotential, sowie der grundsätzlichen Ausrichtungen für künftige Projektentwicklungen. Unabhängig der Herkunft ist das Marktpotential für studentisches Wohnen hoch. Auch grundsätzliche Tendenzen in den Bedürfnissen der einzelnen Studierendensegmente sind ähnlich. Allerdings erlaubt eine Differenzierung der Studierendensegmente ein stärkeres Eingehen auf individuelle Bedürfnisse. Gerade die Umfrage unter Studierenden hat aufgezeigt, dass die Anforderungen einzelner Subsegmente, z.B. im betrieblichen und baulichen Angebot, anders gewichtet sein können. Es gibt kein „one size fits all“ für studentisches Wohnen am Standort Zürich und künftige Projektentwicklungen sollten dieses berücksichtigen.

Was sind die Anforderungen der Studierenden an das Wohnangebot am Standort Zürich?

Die Anforderungen der Studierenden sind mannigfaltig. Es gibt Studierende, die grosse WGs bevorzugen, es gibt Studierende, die „dormitories“ (siehe Glossar) bevorzugen, es gibt Studierende, die das eigene Studio als Wohnmodell bevorzugen und es gibt Studierende, die kleinere WGs als Wohnmodell bevorzugen.

Häufigkeiten zeigen zwar Präferenzen für die eine oder andere Variante der Wohnform, Lage, Ausstattung, etc., grundsätzlich sollte aber nicht nur ein Modell und eine Variante für alle gelten. Wenn eine Expert*in sich vehement für das WG-Wohnen ausspricht und eine andere Expert*in für vermehrten Bau von Studioapartments, haben beide recht. Die Anforderungen der Studierenden lassen diese Ansichten zu.

Der durchschnittliche Studierende möchte vor Ort studieren und dabei einige Vorlesungen online durchführen. Er oder sie hätten gerne für das Studium vom Studienwohnort aus eine Rückzugsmöglichkeit, z.B. einen privaten Lernraum oder Fokusraum. Er oder sie hält gerne direkten Kontakt zu Dozierenden und Kommilitonen. Zürich hat sich der oder die Studierende auch ausgesucht, weil die Lebensqualität hinsichtlich Sicherheit, Wohnqualität, soziale Umgebung, kulturelle Umgebung und wirtschaftliche Stabilität dafür sprach. Er oder sie hat sich vor Studienbeginn Gedanken gemacht über die Lage des Wohnortes, über die künftigen Mitbewohner*innen, über die eigenen finanziellen Möglichkeiten und darüber überhaupt einen Wohnort zu finden. Der Studierende möchte gerne in der Nähe der Hochschule leben und eine gute ÖV-Anbindung haben. Günstig soll das eigene Zimmer sein, dabei ist die Zimmergrösse wichtig, aber auch die Möglichkeit für ruhiges Arbeiten. Die präferierte Wohnform ist die kleine WG mit zwei bis vier Personen Grösse, welche natürlich mit WLAN ausgestattet ist. Andere technische Ausstattungen (vielleicht mit Ausnahme der eigenen Nasszelle) sind weit weniger wichtig. Die gemeinschaftliche Ausstattung sollte aber einen eigenen Aussenbereich aufweisen. Der Studierende würde Dienstleistungen in Anspruch nehmen, die wahrscheinlichste ist dabei die Nutzung von Sportflächen. Bei den sozialen Aspekten ist dem Studierenden die Gemeinschaft, die Möglichkeit zum Rückzug und das Zusammenwohnen mit Studierenden, die einen ähnlichen Lebensstil haben, wichtig. Andere kommerzielle Nutzungen in dem Wohngebäude stellen kein Problem dar. Der Studierende kann sich zudem vorstellen in einer Gemeinschaft aus verschiedenen Altersstufen einer fachlich ähnlichen Studienrichtung zu leben, wie das teilweise in den Colleges Grossbritanniens praktiziert wird. Allerdings möchte er oder sie sich ein Zimmer nicht gerne mit einem oder einer Mitbewohner*in teilen.

Die beschriebene Durchschnittlichkeit zeigt ein gutes Bild für bauliches Entwicklungspotential auf, dient aber nur als Median, um künftige

Projektentwicklungen zu beeinflussen. Aufgrund der Bandbreite an Anforderungen ist ebenfalls eine Bandbreite an Angeboten wichtig. Überdies ist die Flexibilität einer baulichen Entwicklung entscheidend, als Möglichkeit auf unvorhersehbare Entwicklungen reagieren zu können.

Unterscheiden sich die Anforderungen internationaler Studierender an das Wohnangebot von denen für allgemeine Studierende?

Gibt es Bedarf für ein speziell auf internationale Studierende oder einzelne Subgruppen zugeschnittenes Angebot an studentischem Wohnen am Standort Zürich?

Wie bereits in der Auswertung der Umfrage unter Studierenden festgestellt, gibt es für die Subgruppen der internationalen Studierenden, der Austauschstudierenden und der Doktorierenden Auffälligkeiten bei einigen Fragestellungen, die ein Bedarf für ein auf spezielle Subgruppen zugeschnittenes Angebot rechtfertigen. Allerdings stellt sich bei einem Angebot, welches sich ausschliesslich an eine Subgruppe richtet, die Frage nach Segregation, Exklusivität und Neid. Diese Frage wird noch abschliessend in den Handlungsempfehlungen diskutiert.

Anstelle der Entwicklung eines exklusiven, segregierenden Modells wäre daher eine Entwicklung zu bevorzugen, die zwar die baulichen und betrieblichen Merkmale des exklusiven Modells (z.B. ein «International House») im Sinne hat, aber sich als Angebot an alle Studierende richtet. Mögliche Modelle könnten wie folgt umrissen werden:

WG-Modell

Internationale Studierende schätzen die Lebensqualität der Stadt Zürich und leben gerne in kleinen WGs, erwarten ein Mehr in der Ausstattung, wie eigene Nasszellen oder private Lernräume. Sie nutzen häufiger Dienstleistungen. Ein Modell mit den internationalen Studierenden im Sinne würde daher an zentraler Lage in der Stadt sein und funktioniert als Hybrid. Einige Geschosse des Wohnhauses werden für studentisches Wohnen genutzt, andere z.B. für Pflegeeinrichtungen oder für kommerzielle Einrichtungen, wie beispielsweise ein Fitnesscenter. Auch denkbar ist eine Kooperation mit Stiftungen wie des Jugendwohnnetzes (JUWO) oder der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF). Organisiert als WGs mit zwei

bis vier Zimmern sind die eigentlichen Studierendenzimmer eher kompakt. Hobbyräume können als Lernräume semesterweise dazu gemietet werden.

Campusmodell

Austauschstudierende schätzen die Nähe zur Hochschule und zur Naherholung. Sie fürchten Einsamkeit und fehlenden sozialen Anschluss. Sie bevorzugen ruhiges Arbeiten, schätzen die WG-Form, können sich aber auch verstärkt Studierendenheime als Wohnform vorstellen. Die eigene Nasszelle und bereitgestellte Möblierung, sowie gemeinschaftliche und private Lernräume werden verstärkt gewünscht. Das Wohnen mit Studierenden in gleicher Studiensituation und eine organisierte Betreuung, z.B. für die Eingewöhnung, wird höher gewichtet als von den allgemeinen Studierenden. Ein Modell mit dem Austauschstudierenden im Sinne würde daher in unmittelbarer Nähe zur Hochschule liegen, z.B. als Campuswohnen direkt auf dem Hochschulgelände. Dieses Modell könnte ähnlich einem britischen Campus als Studierendenwohnheim organisiert sein, durchaus mit einem Verpflegungsangebot über die Hochschulmensa, dem Dienstleistungsangebot des Hochschulsports, dem Serviceangebot der Hochschulreinigung und den Lernräumen (z.B. in Form eines Learning Centers) auf dem Campus.

Mikromodell

Doktorierende scheinen insbesondere den Spagat zwischen Anspruch an die eigenen Wohnräume und teilweise schwierige finanzielle Voraussetzungen zu spüren. Sie stellen die höchsten Ansprüche an die eigene Umgebung, z.B. an die Grösse der Räume, die Ausstattung der Räume, wie Nasszelle, Küche und Reduit oder die Möglichkeit für Rückzug und Ruhe. Gleichzeitig geben sie nicht an, in einer besseren finanziellen Situation zu sein als allgemeine Studierende. Eine Möglichkeit dieser Diskrepanz zu begegnen wäre eine entsprechende Wohnform für Doktorierende, z.B. zusammen mit anderen Young Professionals. Kleine Wohnungen, z.B. Mikroapartments (siehe Glossar), wären geeignet, wenn sie Erweiterungsmöglichkeiten haben. Vielleicht könnte man Räume dazu mieten, wenn Doktorierende mit einem/r Partner*in zusammenziehen oder Räume für ruhiges Arbeiten benötigt werden im Sinne eines Coworking Spaces (siehe Glossar).

5 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

5.1 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND EINSCHÄTZUNG DURCHFÜHRBARKEIT

Die theoretischen und empirischen Untersuchungen der Arbeit haben erwartungsgemäss eine Eindeutigkeit in der Nachfrage nach studentischem Wohnen ergeben. Der Bedarf ist vorhanden. Doch die Umsetzung erfolgt nur gemächlich. Wie sind nun die Ergebnisse der Untersuchungen und ihre Interpretationen umzusetzen? Wie sehen bedürfnisgerechte Handlungsempfehlungen aus und an wen richten sich diese Empfehlungen?

Der Fokus «studentisches Wohnen für internationale Studierende» richtet sich insbesondere an die Anforderungsdefinition der Hochschulen und betriebliche Bedürfnisse der Studierenden. Welche Anforderungen sind das und wie können diese umgesetzt werden?

Um diese abschliessenden Fragen differenziert beantworten zu können, werden die einzelnen Beteiligten unterschieden und für die jeweiligen Beteiligten individuelle Empfehlungen formuliert. Als Beteiligte unterschieden werden dabei Hochschulen (speziell Hochschulleitung), Politik (angesprochen werden Kanton und Stadt mit Fokus auf die Planungspolitik), gemeinnützige Investoren, institutionelle Investoren und Betreiberorganisationen. Ergänzt werden die Handlungsempfehlungen noch mit zusätzlichen disruptiven Ansätzen zu Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus Theorie und Empirie ergeben haben.

5.1.1 Hochschulen

Vermehrt wurde in den Leitfadeninterviews die Rolle der Hochschulen hinterfragt. Die Gespräche zeigten auf, dass vorhandene strategische Positionierungen der Hochschulen teilweise nicht bekannt waren oder die bekannten Positionierungen nicht weit genug gingen. Gleichfalls wurde erkannt, dass studentisches Wohnen ein Wettbewerbsfaktor für die Anwerbung neuer Studierender ist.

Die Umfrage unter Studierenden wiederum ergab, dass die Art des Wohnens, gemessen z.B. anhand der Lebensqualität, von hoher Wichtigkeit ist und einen Studienortentscheid beeinflussen kann.

Hochschulen müssen sich daher überlegen, welches ganzheitliche Modell sie für das Studium und Wohnen ihrer Studierenden unterstützen wollen. Die strategischen Überlegungen der Hochschulen sollten nicht ausschliesslich Entwicklungsstrategien zum Studium beinhalten. Wenn z.B. die UZH eine Zwei-Standort-Strategie für ihre Studienstandorte anstrebt (UZH Stadtuniversität, 2020), wäre zu überlegen, wie in diesem Modell die Unterbringung von Studierenden angedacht ist. Gibt es Möglichkeiten, Studierende, wie von ihnen gewünscht, in einem Campusmodell in der Nähe der Hochschulen unterzubringen, umgeben von ausreichendem Grünraum (siehe Kapitel 4.3)? Die grundlegenden Strategien unter Einbezug des studentischen Wohnens als ganzheitliche Strategie würde unter Umständen zu neuen Ansätzen führen. Von einem Experten aus dem Immobilienbereich war gerade die Verschiebung eines Campus auf die «grüne Wiese» als Möglichkeit genannt worden. Vielleicht wird aus einer Zwei-Standort-Strategie eine Drei-Standort-Strategie, um die Flächenallokationen besser verteilen zu können. Effektiv werden Mehr-Ort-Strategien von den Hochschulen bereits umgesetzt, die ETH und die UZH unterhalten beispielsweise Liegenschaften in Zürich Oerlikon neben ihren jeweils zwei grossen Standorten.

Die Strategieentwicklung der Hochschulen sollte Rückschlüsse von der generellen Ausrichtung der Hochschule auf das studentische Wohnen erlauben. Die UZH sieht sich in ihrer Imagebroschüre als Universität, die Spitzenforschung leistet und «weltweit Massstäbe setzt» und «Bildung auf höchstem Niveau» anbietet (UZH Kommunikation, 2016). Hieraus liesse sich ableiten, dass gezielt exzellente Studierende und Forschende an die UZH gebracht werden sollen. Müssten die Voraussetzungen geschaffen werden, um Personen, die nicht über die nötigen finanziellen Ressourcen verfügen, das Studium an der UZH zu ermöglichen, würde eine Subjektförderung, z.B. in Form von Stipendien (auch Wohnstipendien), dafür sorgen, dass gezielt Studierende angesprochen werden können.

Gleichzeitig ist die UZH « [...] von einem demokratischen Staatswesen gegründet und ist seit je eng mit der Bevölkerung verbunden.» (UZH Stadtuniversität, 2020) Die Universität wird vom Kanton finanziert und soll, zumindest auf Bachelor-Stufe, eine

Grundausbildung für die breite Bevölkerung bieten. Wird einer Vielzahl Studierender das Studium ermöglicht, die teilweise nicht oder nur knapp über die nötigen finanziellen Ressourcen für Studium und Wohnen in der Stadt Zürich verfügen (wie die Studierendenumfrage ergab), ist der alleinige Einsatz von Stipendien nicht opportun. In den Expert*inneninterviews wurde als Fördermöglichkeit das studentische Grundeinkommen genannt. Ungeachtet von Leistung oder Herkunft würden alle Studierende von einer Förderung profitieren. Dieses würde dazu führen, dass Leben und Wohnen in Zürich für Studierende weniger schwierig zu finanzieren wäre. Müssten Mieten für studentischen Wohnen dann nicht mehr künstlich auf niedrigem Niveau gehalten werden, könnten sich einerseits Marktmöglichkeiten für private Investoren ergeben, Wettbewerb und Vielfalt erzeugen und andererseits eine finanzielle Gesundung der gemeinnützigen Investoren und Betreiber ermöglichen. Allerdings birgt die Diskussion um Grundeinkommen neben Chancen auch Risiken speziell in Hinsicht auf Neiddebatten, wie sie aus aktuellen Diskussionen zu einem allgemeinen Grundeinkommen bekannt sind.

Eine andere in den Interviews erwähnte Möglichkeit Studierende zu fördern, wäre ein Modell, in dem Hochschulen als Mieter auftreten und Kontingente auf dem Wohnungsmarkt beziehen. Für den Vermieter würden die Risiken, die sich aus Leerstand, Nutzungsschäden und Mietverzug ergeben und eingepreist werden, entfallen. Das Segment studentisches Wohnen würde attraktiver werden. Für die Hochschulen als Mieter entsteht ein Skaleneffekt bei der Anmiete, eine Garantie für ihre Kontingente, welche auch für Vermietungen für Mobilitätsstudierende wichtig sind, und die Möglichkeit einer Subjektförderung für viele Studierende. Eine weiterführende Debatte innerhalb der Hochschulen und gemeinsam mit der Politik ist angezeigt.

Neben der strategischen Grundausrichtung der Hochschulen und allfälliger finanzieller Fördermöglichkeiten sollte das studentische Wohnen bewusst in eine strategische Immobilienplanung der Hochschulen für studentisches Wohnen einfließen, gewissermassen im Sinne einer Bestellung und eines Immobilienmonitors. In der Bestellung legen die Hochschulen gemeinsam mit ihren Immobilienfachorganen zunächst fest, welche Anforderungen die Hochschulen an das studentische Wohnen stellen, z.B. wie viele und welche Zimmer sie benötigen

(als koordinative Aufgabe inkl. Schätzungen zu benötigten Wohnarten) und inwiefern sie selbst zur Erfüllung der Bestellung beitragen können. Kernpunkte sind die grundsätzliche Versorgung mit studentischem Wohnen, die Nähe zum Campus und inhaltliche Anforderungen hinsichtlich Dichte, Flächen, Ausstattungen und Nebennutzungen. Darüber hinaus kann ein zwischen den Hochschulen koordinierter Immobilienmonitor IST- und SOLL-Zustand abbilden und entsprechende Grundlagen für Anträge an die Politik bilden.

Vielleicht führt dieser ganzheitliche Ansatz dazu, Nutzungen für ein studentisches Leben nicht mehr strikt zu trennen. Studentisches Lernen, Wohnen und Leben (Freizeitaktivitäten) rücken zusammen. Es entstehen mitunter universitäre Einheiten, die nicht mehr zweckgebunden sind und auf allfällige Bedürfnisanpassungen flexibel reagieren können.

Letztlich, und auch dieses wurde von verschiedenen Expert*innen genannt, sind internationale Studierende Aushängeschild für ihre Gastuniversitäten am Heimatort. Um diese Botschafterrolle wahrnehmen zu wollen, bedarf es eines überzeugenden, ebenfalls ganzheitlichen, universitären Auftritts betreffend Studium, Wohnen und Betreuung. Dieser beginnt bereits vor dem Studium und endet nicht mit der Rückkehr an den Heimatort. Den grössten Nutzen daraus ziehen die Hochschulen selbst. Es sollte daher in ihrem Interesse sein, entsprechende Voraussetzungen zu schaffen.

Abschliessend ist es auch Aufgabe der Hochschulen ihre Anliegen im Sinne eines Lobbyings weiterzutragen, um das Bewusstsein für einen Bedarf in der Öffentlichkeit zu schärfen und politische Massnahmen anzustossen.

5.1.2 Kanton/ Stadt/ Politik

Ähnlich wie die Hochschulen wurde in den Leitfadeninterviews vermehrt die Rolle der Politik hinterfragt. Bereits 2018 wurde im Kantonsrat durchgesetzt, dass am UZH Standort Irchel studentisches Wohnen entstehen solle (AZ, 2018). Entsprechende Massnahmen wurden bislang nicht umgesetzt. Grundsätzlich ist hier das Bewusstsein für den Bedarf zu schärfen. Die Politik kann eine Aufgabe, die der

Markt nicht allein regulieren kann, mit den Hochschulen koordinieren, entsprechende Massnahmen definieren und umsetzen.

Wie Studierende wohnen, macht einen guten Teil dessen aus, wie Studierende erfolgreich studieren können. Studentisches Wohnen ist daher als politische Aufgabe anzusehen. Es könnte den Universitäten als Grundsatz ermöglicht werden, studentisches Wohnen entsprechend zu fördern – studentisches Wohnen wird als universitäre Aufgabe postuliert.

Neben einer grundsätzlichen und politischen Einordnung kann studentisches Wohnen darüber hinaus als wichtiger Bestandteil der städtischen resp. kantonalen Entwicklung aufgefasst werden. Bei fast 80'000 immatrikulierten Studierenden in einer Stadt mit heute 435'000 Einwohnern (Stadt Zürich, 2020), ist der Verzicht einer bewussten Förderung durch die Politik zu hinterfragen. Das strategische Zielbild sieht beispielsweise im direkten Umfeld der Hochschulstandorte mehrheitlich mittlere bis geringe Dichten vor (Stadt Zürich Amt für Städtebau, 2018). Gleichzeitig soll mehr Urbanität, Nutzungsmischung und eine Stadt der kurzen Wege entworfen werden. «Mit einer guten Organisation der verschiedenen Nutzungen (zum Beispiel Wohnen und Gewerbe) kann erreicht werden, dass möglichst kurze Wege entstehen» (Stadt Zürich Amt für Städtebau, 2018, S. 4) Es stellt sich daher die Frage, ob nicht verstärkt im direkten universitären Umfeld nachverdichtet werden müsste, um die gute Organisation der verschiedenen Nutzungen sicherzustellen.

Gleichzeitig fordert die Politik der Stadt Zürich in ihrem regionalen Richtplan die «Förderung flächenreduzierter Wohnformen verbunden mit der Sicherung von Grün- und Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.» (Stadt Zürich Amt für Städtebau, 2021, S.31). Gerade das studentische Wohnen schafft bei entsprechender Förderung Möglichkeiten, flächenreduzierte Wohnformen umzusetzen.

Wie bereits in einem Experteninterview festgestellt, sollte studentisches Wohnen kein «politischer Spielball» werden und Neiddebatten anregen. Vielmehr sollten mit politischen Mitteln neue Möglichkeiten geschaffen werden. Eine Möglichkeit, die in diversen Interviews genannt wurde, ist die Gleichstellung des studentischen Wohnens mit genossenschaftlichem Wohnungsbau. Dieses würde der Stadt Zürich in der Umsetzung ihres ambitionierten Plans helfen, dass bis 2050 jede dritte

Mietwohnung gemeinnützig sein soll (TA, 2020). Dabei gilt es Neidfaktoren zu vermeiden, indem verstärkt die hochschuleigenen Flächen in einem städtisch dichten Sinne für studentisches Wohnen genutzt werden können. Planerische Nutzungsprivilegien (siehe Glossar) könnten z.B. explizit die Nutzung der Zone für öffentliche Bauten, in der die Hochschulgebäude vornehmlich liegen, für studentisches Wohnen nutzbar machen. Ehemalige universitäre Liegenschaften, sogenannte Wohnraumrückgaben (Tagblatt Stadt Zürich, 2020, S. 19), könnten für studentisches Wohnen genutzt werden. Viel erstaunlicher ist die Tatsache, dass bei der Planung des Innovationsparks Zürich in Dübendorf, welcher auf 70 Hektar Wissenschaft und Wirtschaft verbinden und Forschung der ETH, UZH und Fachhochschulen ermöglichen soll (Kanton Zürich Volkswirtschaftsdirektion, 2021), komplett auf Wohnen resp. studentisches Wohnen auf dem Gelände verzichtet wird. Mit Kanton, Stadt und Hochschulen in der Stiftung «Switzerland Innovation Park Zurich» vertreten (Switzerland Innovation, 2019), wird hier eine grosse Chance verpasst.

Weitere, vielleicht heiklere Möglichkeiten umfassen die direkte Übernahme von Opportunitätskosten (siehe Glossar) oder der Verzicht auf Mehrwertabgaben (siehe Glossar) bei Ein-, Um- und Aufzonungen im Stadtgebiet.

Weiterhin « [...] sind an Standorten, wo verschiedene Nutzungen infrage kommen, Studentenwohnungen für die Investoren nicht die erste Wahl, weil die Rendite begrenzt ist.» (NZZ, 2018). Die Politik kann daher regulatorisch eingreifen und unterstützend tätig sein, für private und gemeinnützige Investoren.

5.1.3 Gemeinnützige Investoren

Die «Blue Ocean»-Strategie in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Betreibern ist im Grundsatz sehr erfolgreich, der Grossteil des Angebots an studentischem Wohnen wird durch dieses Modell generiert. Es besteht eine Marktmacht. Das Modell ist aber nicht rentabel. Erst die Zuschüsse zu Grundstückskauf, Erstellung und Betrieb als Objektförderung ermöglichen dieses Modell. Es besteht das Risiko diesen temporären Wettbewerbsvorteil zu verlieren, sollte es die Objektförderung einmal nicht mehr geben.

Ein möglicher Ansatz könnte sein, sich gemeinsam mit einem gemeinnützigen Betreiber verstärkt wie eine Wohnungsbaugenossenschaft aufzustellen und auf Basis einer Kostenmiete (siehe Glossar) zu agieren. Ob die derzeitig verlangten Mietzinse für Neuentwicklungen gehalten werden können, ist allerdings fraglich. Untersuchungen zeigen hingegen durchaus eine höhere Zahlungsbereitschaft bei einem Teil der Studierenden (Stocker & Didier, 2017, S. 10).

Eine weitere Möglichkeit der Entwicklung gemeinnütziger Investoren ist die Intensivierung von Zusammenarbeiten.

Im Sinne einer Ambidextrie (siehe Glossar) ist z.B. die bewusste Zusammenarbeit verschiedener gemeinnütziger Investoren prüfenswert. Der eine Investorenteil konzentriert sich dabei bewusst auf die klassische, robuste und langlebige Entwicklung von Wohngebäuden, wie es auch in den Interviews mehrfach gefordert wurde. Der andere Investorenteil agiert als Labor für studentisches (oder günstiges) Wohnen, geht entsprechende Risiken ein und lotet aus, was es bedeutet, einfach zu bauen und die Anforderungen 2040 für Zürich umzusetzen. Ob «einfach» dann «modular» zu bauen bedeutet, «standardisiert», «digital» oder etwas ganz anderes, würde in dieser agileren Organisationsweise entwickelt.

Auch eine Zusammenarbeit mit privaten Betreibern wäre verstärkt zu überlegen. Wie im theoretischen Teil vermerkt, konnte keine aktive Zusammenarbeit von gemeinnützigem Investor und privatem Betreiber festgestellt werden. Allerdings wurde in den Expert*inneninterviews mehrfach die Möglichkeit einer Zusammenarbeit mit einem privaten Betreiber empfohlen. Eine Zusammenarbeit beispielsweise mit der Jugendherberge ermöglicht den Betrieb der Zimmer während der Semesterferien und die Vermietung an Jugendherbergsgäste während der Semesterferien. Leerstand könnte vermieden, Synergieeffekte genutzt werden. Ähnliche Modelle könnten mit anderen Hotellerie- oder Pflegeeinrichtungen angedacht werden.

Abschliessend wäre auch die bewusste Zusammenarbeit mit einem privaten Investor, allenfalls im Rahmen einer strategischen Allianz, denkbar. Mischnutzungen von Wohneigentum und gemeinnützigem Wohnen werden bereits an anderen Orten praktiziert. Das Element gemeinnütziges Wohnen dient hier als Mittel um planerische Nutzungsprivilegien, in diesem Falle Wohneigentum, umsetzen zu können (siehe Abbildung 37). Ähnliche Modelle könnten auch im Baurecht (gegenüber einem

Investor) oder in einem Pachtverhältnis (gegenüber Einzelinvestoren) umgesetzt werden.

Abbildung 37: Beispiel für Wohngebäude als Mix aus Wohneigentum als Pacht («leasehold») und gemeinnützigem Wohnungsbau, London, Finsbury Park 2008



Quelle: Sergison Bates Architects, 2020

5.1.4 Institutionelle Investoren

Der institutionelle Investor beschreibt studentisches Wohnen im Leitfadenterview grundsätzlich als ein attraktives Modell, gerade wenn der Einheitspreis auf den Quadratmeter berechnet wird. Auch der häufige Mieterwechsel wird als bedingter Vorteil benannt, da hierdurch zwar Aufwand entsteht, die Marktsituation aber jährlich überblickt und der Mietpreis laufend angepasst werden kann.

Der institutionelle Investor kann sich strategisch konsequent einer Kostenführerschafts- oder einer Differenzierungsstrategie verschreiben. Eine «Blue Ocean»-Strategie ist aufgrund des finanziellen Risikos nur sehr schwierig umzusetzen. Die jeweilige Strategie Kostenführerschaft oder Differenzierung ist dabei konsequent auf Basis des «Gesichts» des Betreibers durchzuführen. Da der

Mieterkontakt allein über den Betreiber läuft, sind Investitionsprojekte vom Betrieb aus zu denken. Überlegenswert ist in diesem Zusammenhang die Etablierung von Marken. Sowohl im Bereich Kostenführerschaft als auch im Bereich Differenzierung entstehen dadurch Wiedererkennungswert, somit Vertrautheit, und Kostenakzeptanz.

Gerade das Modell Kostenführerschaft scheint sich in kürzlich fertiggestellten Projekten zu beweisen. Im Projekt «Binz 111» agieren private Investoren, der Kanton Zürich und die gemeinnützige Betreiberin WOKO gemeinsam. «Die PublicprivatePartnership stellt offenbar alle zufrieden. Der Kanton sichert die Landreserve und verdient den Baurechtszins, das USZ verfügt über passenden Wohnraum und garantiert dessen Auslastung, Abendrot zahlt den Baurechtszins und akzeptiert begrenzte Mieten, riskiert aber kaum Leerstände.» (Marti, 2020).

Voraussetzung ist neben einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit die Reduktion der Baukosten auf das Wesentlichste, welches über Reduktion des Ausbaustandards, Standardisierung und Skaleneffekt erzielt wurde.

Auch Differenzierungsstrategien können mit einem entsprechenden Auftritt fortgeführt werden. In den Interviews wurden dazu flexible Modelle gemeinsam mit Young Professionals angeregt. Gerade für Studierende mit höherem Anspruch, gemäss Umfrage vermehrt internationale Studierende oder Doktorierende respektive Post-Doktorierende, könnte dieses Angebot ausgelegt werden. Eine hohe Auslastung wird dadurch erreicht, indem vielleicht ein Mietersegment, z.B. Studierende, bevorzugt bedient wird, aber andere Mietersegmente nicht ausgeschlossen werden. Gerade in der Differenzierungsstrategie ist die Etablierung einer Marke wichtig, um eine Marktabgrenzung zu erreichen und eine USP (unique selling proposition, siehe Glossar) aufzubauen. Anbieten würde sich hier auch eine Verbindung mit dem Markt der Mikroapartments (siehe Glossar).

Unabhängig von Kostenführerschaft und Differenzierung ist die Möglichkeit zur Flexibilisierung der Nutzung stets in Betracht zu ziehen. Gerade da internationale Studierende häufig nur für eine kurze Dauer von einem oder zwei Semester vor Ort sind, bietet es sich an, Studierenden Wohnraum anzubieten, der für andere Segmente geplant ist. Im Projekt «Binz 111» gibt es ein Kontingent an Wohnungen für Angehörige des Universitätsspitals Zürich und eines für Studierende. Werden Wohnungen für Spitalangehörige nicht genutzt, können kurzfristig Studierende diese

mieten. Ähnliche Modelle sind in Pflegeeinrichtungen oder Hotelleriebetrieben denkbar.

5.1.5 Betreiber

Sowohl die Studierendenumfrage als auch die Leitfadeninterviews haben ergeben, dass die vorhandenen Wohnmodelle akzeptiert und bewährt sind. Je nach eigener Vorliebe kann den Studierenden in Zürich selbstverwaltetes WG-Wohnen, Studiowohnen oder Wohnen im Studierendenwohnheim ermöglicht werden. Neue Ansätze ergeben sich aus den Befragungen nicht. Gibt es dennoch Handlungsempfehlungen, die über die Einbindung renditeorientierter Betreiber (siehe oben, Handlungsempfehlungen für gemeinnützige Investoren) hinausgehen? Der Betrieb ist aufwändig und führt dazu, dass im gemeinnützigen Bereich die Kostenmiete teilweise nicht erreicht wird. Institutionelle Investoren geben den Betrieb als Hauptgrund an, warum andere Immobilieninvestments attraktiver sind. Ist der Betrieb zu aufwändig, müsste dieser weiter reduziert werden, was die Expert*innen in den Leitfadeninterviews einhellig ablehnen. Alternativ müsste der Betriebsprozess optimiert werden. Skaleneffekte werden dabei schon ausgenutzt, da die gemeinnützigen Betreiber schon substanzielle Portfolios betreuen. Potential liegt in der Digitalisierung der Prozesse, welche auch in den Leitfadeninterviews als Möglichkeit aufgeführt wurde.

Neben den grundsätzlichen administrativen Prozessen bietet gerade die Schnittstelle zu den Studierenden Chancen in der Digitalisierung. So kann der Onboarding-Prozess für neue Studierende erleichtert werden. Bereits vor Beginn der Studienzeit schaffen standardisierte, digitale Prozesse, koordiniert mit den Wohnvermittlungen der Hochschulen Sicherheit für die Studierenden, dass sie ein Zimmer zu Studienbeginn beziehen können. Zum Nutzungsbeginn kann über digitale Schnittstellen die Zimmerübergabe automatisiert, während der Nutzung allfällige Anfragen bearbeitet werden. Der betriebliche Aufwand wird kanalisiert. Mithilfe von Applikationen wird regelmässiges Feedback eingeholt und die Zufriedenheit gemessen. Allfällige Schwierigkeiten können so frühzeitig detektiert werden. Auch der Auszug und Alumni-Betreuung (wenn Studierende als Botschafter fungieren) können ähnlich organisiert werden.

Gerade in der Zusammenstellung verschiedener Studierender vor Studienbeginn zu einer Wohngemeinschaft liegt eine stete Herausforderung. Eine neue Applikation könnte helfen, dass sich künftige Mitbewohner*innen vorher finden, z.B. anhand von Angaben wo, wie und mit wem sie wohnen wollen. Es wird eruiert, wie viel Selbständigkeit gewünscht wird und daraus die Wohnform bestimmt. In einer Mischung aus Airbnb und «Wohn-Tinder» werden Übereinstimmungen unter Studierenden ermittelt, die z.B. aus Merkmalen, wie einem gleichen Lebensstil, resultieren. Studierende suchen, wie die Umfrage ergab, häufig Studierende mit ähnlichem Lebensstil und wohnen gerne mit Studierenden in ähnlicher Studiensituation zusammen. Die digitale Verknüpfung würde diese Suche unterstützen. Hierin besteht auch der grösste Hebel für das Einbinden internationaler Studierender. Durch die digitalisierte Zusammenstellung wird das Steuern zwischen allgemeinen und internationalen Studierenden möglich, welches in der Vergangenheit gemäss verschiedener Expert*innen immer wieder zu Schwierigkeiten führte. Im besten Falle entsteht durch die digitalen Prozesse auch die Selbstverwaltung für eine kurze Studiendauer.

Grundsätzlich bietet der Markt für studentisches Wohnen Chancen für neue, private Betreiber, wie die Jugendherberge, Hotelleriebetriebe oder Pflegeeinrichtungen. Wichtig ist dabei, die Flexibilität der Nutzung und die Flexibilität in der Zusammenarbeit hoch zu halten. Kooperationen sollten nicht exklusiv gedacht werden, sondern als Netz zwischen privaten und gemeinnützigen Stakeholdern aufgefasst werden, welches auch die Hochschulen selbst einschliesst. Beispielsweise können die universitären Betriebe in unmittelbarer Hochschulnähe eingebunden werden, um weitere Skaleneffekte zu schaffen.

5.1.6 Disruptive Ansätze

Gemäss Jones Lang LaSalle werden im Marktsegment studentisches Wohnen neben den klassischen Neuentwicklungen bereits disruptive, kreative Ansätze verfolgt, um eine Angebotserweiterung zu bewirken. Dieses umfasst die Entwicklung von Bestandsgebäuden, z.B. durch Verdichtung und Aufstockung, die Umnutzung von Bestandsgebäuden, z.B. ehemaliger Bürogebäude, und die Zwischennutzung von Gebäuden und Arealen, z.B. mit Containernutzungen (Donner & Bernhard, 2018).

In Zürich bieten sich Möglichkeiten, diese disruptiven Ansätze konsequent auszuloten. Die Verdichtung bestehender Areale ist bei Wohnbaugenossenschaften in Zürich seit längerem ein praktiziertes Mittel, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken (Stadt Zürich, 2020). Ein ähnliches Vorgehen wäre bei Bestandsliegenschaften im studentischen Wohnen denkbar und wird auch schon teilweise praktiziert. Als Beispiel sei das Haus Eber der JUWO genannt (JUWO). Der Büromarkt steht mit dem Trend «Homeoffice» vor einem Umbruch. Die Chance, einfaches studentisches Wohnen in bestehende Büroliegenschaften zu integrieren, ist gross und ein mögliches, eigenes Geschäftsmodell.

Zwischennutzungen von Altliegenschaften werden bereits heute in Zürich professional vermarktet, ein intensiver Austausch zwischen Betreibern von studentischem Wohnen und den Anbietern für Zwischennutzungen ist ratsam. Weitere disruptive Ansätze sind bauliche Ansätze im kleinen oder ganz grossen Massstab. Ansätze im kleinen Massstab beinhalten die Besetzung ungewöhnlicher Orte im Stadtraum, die für eine normale Wohnnutzung bisher nicht in Betracht gezogen worden sind. Beispiele dafür sind Aufstockungen auf nutzungsfremden gewerblichen Liegenschaften, aber auch die Nutzungsergänzung städtischer Liegenschaften, wenn z.B. bestehende öffentliche Gebäude aufgestockt würden. Neben ungewöhnlichen Orten können auch ungewöhnliche Wohnkonzepte weiterentwickelt werden. Das gerade fertiggestellte «Hallenwohnen» der Genossenschaft Kalkbreite, in der den künftigen Bewohnern 4m hohe, leere Hallen zum «Besitznehmen» überlassen werden (TA, 2021), zeigt die Durchführbarkeit solcher Bauten auf. Das im Kapitel 5.1.3 erdachte Labor könnte entsprechende kreative Konzepte entwickeln.

Abbildung 38: Hallenwohnen, Zürich



Quelle: Enzmann Fischer Architekten in TA, 2021

Ansätze im grossen Massstab sind auch noch in Zürich denkbar. Schon seit Jahren in Skandinavien umgesetzt, wie beispielsweise das Tietgen collegium oder Bikuben in Kopenhagen (Seeling, Kurz & Blass, 2011), entstehen heute Projekte wie das Vortex in Lausanne (siehe Abbildung 39) oder das young adult housing in Amsterdam (siehe Abbildung 40).

Abbildung 39: Vortex studentisches Wohnen, Lausanne



Quelle: TEC21, 2020

Abbildung 40: Young adult housing, Amsterdam



Quelle: OZ Architects (2021)

Vorteil einer grossmasstäblichen Neuentwicklung ist der Skaleneffekt und, wenn entsprechend geplant, eine mögliche Dichte und Gemeinschaft. Kritisch ist sicherlich der Standort. Abgeschoben auf die grüne Wiese und ungenügende Anschlüsse an den ÖV entsprechen gemäss Umfrage nicht den Wünschen der Studierenden und führen zu Unzufriedenheit. Unter Umständen entstehen Opportunitäten bei der Etablierung weiterer Hochschulstandorte, z.B. in Oerlikon, beim Innovationspark in Dübendorf oder, als Satellit, städtisch und gut angebunden in Winterthur.

5.2 SCHLUSSBETRACHTUNG

Die vorliegende Arbeit untersucht studentisches Wohnen am Standort Zürich auf zwei Ebenen.

Zum einen untersucht die Arbeit den allgemeinen Bedarf für studentisches Wohnen und kommt zum gleichen Schluss, wie andere Studien und Untersuchungen zuvor (siehe (Donhauser, 2018), (Wagner, 2019), resp. (Donner & Bernhard, 2018)). Die Studierendenzahlen steigen, neues studentisches Wohnen wird umgehend absorbiert und der Bedarf ist weiterhin vorhanden. Trotzdem handelt es sich um einen schwierigen Markt, der teilweise nicht einmal die Kostenmiete erwirtschaftet. Werden Liegenschaften rentabel betrieben, muss an anderer Stelle, z.B. den Grundstückskosten, eingespart werden. Andere Immobilieninvestitionen scheinen einfacher und lukrativer.

Der Blick auf vergangene Entwicklungen allein zeigt aber nicht, wie sich die Zukunft entwickeln wird. Die vorgeschlagenen Handlungsanweisungen müssen künftigen sozialen, funktionalen und programmatischen Weiterentwicklungen standhalten können. Hierbei ist die Flexibilität in der Zusammenarbeit, die Flexibilität in der Nutzung und die Reaktionsfähigkeit bei künftigen Entwicklungen entscheidend.

Zukunftsweisend können die Rollen der Hochschulen und der Politik für die Entwicklung studentischen Wohnens sein. Strategische Ausrichtungen und politische Leitplanken helfen den Akteuren, den Investoren und Betreibern, ihre Arbeit fortzusetzen oder neu zu erfinden. Investitionen in die Digitalisierung sind dabei genauso wichtig, wie neue Formen der Zusammenarbeit oder disruptive Ansätze. Wichtig wird sein, vom Studierenden aus zu denken, um nachhaltigen Mehrwert zu schaffen.

Die zweite Ebene untersucht das Verhältnis des internationalen Studierenden zum studentischen Wohnen in Zürich. Es zeigt sich, dass sich der grundlegende Bedarf vom allgemeinen Studierenden nicht unterscheidet. Neue Konzepte, ausschliesslich auf den internationalen Studierenden ausgelegt, werden voraussichtlich nicht notwendig sein. Sie sind möglicherweise sogar schädlich, wenn sich daraus Isolation und Segregation ergeben. Finanzielle Förderanreize können gar Missgunst und Neid

hervorrufen. Trotzdem können Konzepte entwickelt werden, wie ein Campusmodell oder einem «International House», das gerade den internationalen Studierenden im Blick hat. Der differenzierte Blick auf Subgruppen des Marktsegments studentisches Wohnen erlaubt eine feinere Justierung der aktuellen Bedürfnisse und ein Abkommen vom «one size fits all».

Gerade im Bereich der Betreuung und des Betriebs lohnt es sich, einen dezidierten Blick auf die Bedürfnisse internationaler Studierender zu richten. Wie sich Studierende zum kurzzeitigen Zusammenwohnen finden, wird definitiv eine grössere Aufgabe in der unmittelbaren Zukunft sein. Es gilt genauer zu verstehen, wie dieses unter Einbezug aktueller (digitaler) Entwicklungen der Interaktion funktionieren kann.

Im Angesicht der Herausforderungen hinsichtlich Versorgung, Rentabilität und Opportunitäten ist das Denken auf den beschriebenen, unterschiedlichen Ebenen sinnvoll. Einerseits muss im Grossen und im Ganzen gedacht und entwickelt werden, andererseits bilden sich Nischen, die es sich lohnt zu füllen. Das in den Handlungsempfehlungen für gemeinnützige Investoren genannte Labor ermöglicht neue Denkansätze, die Digitalisierung neue Prozesse, die Hochschulen und die Politik schaffen neue Voraussetzungen.

6 ANHANG

6.1 QUELLENVERZEICHNIS

6a Architects. (2016). Cowan Court, Cambridge. Abgerufen am 03. Februar 2021, von <http://www.6a.co.uk/projects/more/cowan-court>

AZ Aargauer Zeitung. (2018, 23. Oktober). Streit um geplante Grossbaustelle Irchel.

Auxmoney. (2021). Opportunitätskosten. Abgerufen am 30. Januar 2021, von <https://www.auxmoney.com/kredit/finanzlexikon/opportunitaetskosten.html>

Bundesamt für Statistik. (2020). City Statistics Studierende Tertiärstufe. Abgerufen am 23. Dezember 2020, von <https://www.sswz.ethz.ch/de/die-stiftung-neu/leitbild-und-werte>

Bundesamt für Statistik. (2005). Internationalität der Schweizer Hochschulen. Abgerufen am 22. Dezember 2020, von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/publikationen.assetdetail.342033.html>

Bundesamt für Statistik. (2020). Referenzszenario Hochschulen Schweiz 2020-2029. Abgerufen am 20. September 2020, von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bildung-wissenschaft/szenarien-bildungssystem/hochschule-studierende.html>

Bundesamt für Statistik. (2020). Tertiärstufe – Hochschulen. Abgerufen am 20. September 2020, von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bildung-wissenschaft/personen-ausbildung/tertiaerstufe-hochschulen.html>

Bundesamt für Statistik. (2020). Universitäre Hochschulen. Abschlüsse an den universitären Hochschulen. Abgerufen am 20. September 2020, von

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bildung-wissenschaft/bildungsabschluss/tertiaerstufe-hochschulen/universitaere.html>

Cambridge Centre for Housing & Planning Research. (2017). Assessment of Student Housing Demand and Supply for Cambridge City Council. Abgerufen am 20. Dezember 2020, von <https://files.cambridge.gov.uk/public/ldf/coredocs/RD-CFM/rd-cfm-030.pdf>

Deutsches Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. (2017) 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Abgerufen am 30. Januar 2021, von http://www.sozialerhebung.de/download/21/Soz21_glossar.pdf

Donhauser, B. (2018). Evaluation von Investoreninteressen für das studentische Wohnen im Raum Zürich. CUREM. Universität Zürich

Donner, N., & Bernhard, M. (2017). Studentenwohnheime in der Schweiz – ein Marktüberblick. Abgerufen am 05. Januar 2021, von <https://www.jll.ch/de/trends-and-insights/research/studentenwohnheime-in-der-schweiz-ein-marktuberblick>

Donner, N., & Stocker, D. (2019). Studentenwohnheime in der Schweiz – Marktüberblick 2019. Abgerufen am 05. Januar 2021, von <https://www.jll.ch/de/trends-and-insights/research/studentenwohnheime-in-der-schweiz-marktuberblick-2019>

Donner, N., & Stocker, D. (2020). Studentenwohnheime in der Schweiz – Marktüberblick 2020. Abgerufen am 30. Januar 2021, von <https://www.jll.ch/de/trends-and-insights/research/student-dormitories-in-switzerland-market-overview-2020>

DW Die Wohnungswirtschaft. (2018, November). Europaweit für bezahlbaren Wohnraum: Mehr Märkte, mehr Gemeinschaft und mehr Förderung, S. 8-10

ETH Immobilien. (2020). Bau- und Sanierungsprojekte. Abgerufen am 05. Januar 2021, von <https://ethz.ch/de/campus/entwickeln/bauprojekte.html>

ETH Zürich. (2016). Strategie und Entwicklungsplan 2017 – 2020. Abgerufen am 05. November 2020, von https://ethz.ch/content/dam/ethz/common/docs/publications/strategy/ETHZuerich_Strategie_2017-2020.pdf

Kanton Zürich Volkswirtschaftsdirektion. (2021). Projektierung Innovationspark. Abgerufen am 04. Februar 2021, von <https://www.zh.ch/de/wirtschaft-arbeit/innovationspark-zuerich/projektierung-innovationspark.html>

Johns, S. R. (2020). Studentenheimdefinition. Abgerufen am 30. Januar 2021, von <https://www.gevestor.de/details/wichtig-fuer-bautraeger-projektentwickler-und-vermieter-definition-des-studentenwohnheims-711354.html>

JUWO Jugendwohnnetz. (ohne Datum). Projekt Haus Eber. Abgerufen am 24. Januar 2021, von <http://hauseber.juwo.ch/>

Marti, R. (2020). Massgefertigte Feinmechanik. Hochparterre. Abgerufen am 24. Januar 2021, von https://issuu.com/hochparterre/docs/hochparterre_stiftung_abendrot_2020/s/11356916

Meier, C., Polfer, L., & Ulrich, G.-S. (201). Das 1X1 des wissenschaftlichen Arbeitens in der Betriebswirtschaftslehre. Zürich: Verlag SKV AG

Movetia. (2017). Erasmus-Mobilität in der Schweiz. Abgerufen am 22. Dezember 2020, von <https://www.movetia.ch/programme/schweizer-programm-zu-erasmus/tertiaerstufe/mobilitaet>

NZZ Neue Zürcher Zeitung. (2018, 22. Oktober). Studentisches Wohnen – verpasst die Schweiz da eine Chance?. Abgerufen am 03. Februar 2021, von

<https://www.nzz.ch/wirtschaft/studentisches-wohnen-verpasst-die-schweiz-da-eine-chance-ld.1429987>

OZ Architects. (2021). OURDOMAIN/ Housing Amsterdam Southeast. Abgerufen am 06. Februar 2021, von <https://www.ozarchitect.nl/projects/ourdomain-amsterdam-southeast/>

Projekt Interim. (2020). Hotel Montana. Abgerufen am 03. Februar 2021, von <https://projekt-interim.ch/verf%C3%BCgbarer-raum/wohn-und-arbeitsraum-an-der-konradstrasse-39/>

Projekt Interim. (2021). Waldhuus, Zürich. Abgerufen am 03. Februar 2021, von <https://projekt-interim.ch/projekt/waldhuus-zuerich/>

Psotta, M. (2014). Der Trend geht zur kleineren Wohnung. Abgerufen am 30. Januar 2021, von <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/immobilien-mehr-nachfrage-nach-kleineren-wohnungen-12812032.html>

Rothaermel, F.T. (2019). *Strategic Management* (4. Aufl.). New York, USA: McGraw-Hill Education

Sauter, A. M., Sauter, W., & Bender H. (2004). *Blended learning* (2. Aufl.). Unterschleissheim, Deutschland: Luchterhand Verlag

Seeling, M., Kurz, D., & Blass, M.-J. (2011). Studentische Wohnmodelle in Europa. WOKO Studentische Wohngenossenschaft. Zürich

Sergison Bates Architects. (2020). Urban villas, London, UK, 2008. Abgerufen am 25. Januar 2021, von <https://sergisonbates.com/de/projects/urban-villas-london>

Stadt Zürich Amt für Städtebau. (2017). Zürich 2040 Ein räumliches Konzept für die wachsende Stadt. Hochbaudepartment, Stadt Zürich.

Stadt Zürich Amt für Städtebau. (2018). Regionaler Richtplan Stadt Zürich. Richtplantext. Hochbaudepartment, Stadt Zürich.

Stadt Zürich Finanzdepartment. (2020). Wohnbauförderung. Abgerufen am 30. Januar 2021, von <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/wohnbaufoerderung.html>

Stadt Zürich Hochbaudepartment. (2020). Mehrwertausgleich. Abgerufen am 30. Januar 2021, von <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/mehrwertausgleich.html>

Stadt Zürich Präsidialdepartment. (2020). Bauliche Verdichtung aktuell. Abgerufen am 30. Januar 2021, von https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2020-04-07_Bauliche-Verdichtung-aktuell.html

Stadt Zürich Präsidialdepartment. (2020). Bevölkerung. Abgerufen am 30. Januar 2021, von <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung.html>

Stadt Zürich Präsidialdepartment. (2020). Leerwohnungszählung. Abgerufen am 30. Januar 2021, von <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/leerwohnungen-leerflaechen/leerwohnungszaehlung.html>

Stiftung für Studentisches Wohnen. (2021). Philosophie. Abgerufen am 30. Januar 2021, von <https://www.sswz.ethz.ch/de/die-stiftung-neu/leitbild-und-werte>

Stocker, I., & Didier, M. (2017). Wohnsituation der Studierenden der Hochschullandschaft Zürich. Zürich: Verband der Studierenden der Universität Zürich

Studentenwerk München. (2018). Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in München, Freising, Rosenheim. Abgerufen am 05. Januar 2021, von <https://www.studentenwerk-muenchen.de/fileadmin/studentenwerk->

[muenchen/publikationen/sozialerhebung/stwm18-110_Sozialerhebung_2016_Regionalauswertung_Stand_181012_web.pdf](#)

Switzerland Innovation. (2019). Über den Park Zürich. Abgerufen am 04. Februar 2021, von <https://www.switzerland-innovation.com/zurich/de/ueber-uns-0>

Tagblatt Zürich. (2020, 27. Mai). Für den Meistbietenden.

TA Tagesanzeiger. (2020, 16. September). Anteil Gemeinnütziger Wohnungen ist gesunken. Abgerufen am 03. Februar 2021, von <https://www.tagesanzeiger.ch/anteil-gemeinnuetziger-wohnungen-ist-gesunken-941925947187>

TA Tagesanzeiger. (2021, 03. Februar). Zürichs verrücktestes Wohnexperiment beginnt. Abgerufen am 03. Februar 2021, von <https://www.tagesanzeiger.ch/zuerichs-verruecktestes-wohnxperiment-beginnt-494382788417>

TEC21. (2019). Knapp ist manchmal genug. Abgerufen am 16. September 2020, von <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/knapp-ist-manchmal-genug>

TEC21. (2020). Vom Konzept zur Wirklichkeit. Abgerufen am 02. Februar 2021, von <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/vom-konzept-zur-wirklichkeit>

Times Higher Education. (2020). Most international universities in the world. Abgerufen am 22. Dezember 2020, von <https://www.timeshighereducation.com/student/best-universities/most-international-universities-world>

UZH Abteilung Internationale Beziehungen. (2013). Internationalisierungsstrategie der UZH 2014-2020. Abgerufen am 31. Dezember 2020, von https://www.uzh.ch/cmsssl/dam/jcr:52c234d2-3432-405d-857e-2344ef9ad987/150812_UZH_Internationalisierungsstrategie_2014_2020.pdf

UZH Kommunikation. (2020). Neuer Wohnraum für Studierende. Abgerufen am 20. August 2020, von <https://www.news.uzh.ch/de/articles/2020/Studierendenwohnhaus-Rosengarten.html>

UZH Kommunikation. (2016). Die Universität Zürich. Imagebroschüre UZH. Universitätsleitung der Universität Zürich.

UZH Stadtuniversität. (2020). FAQ: Häufig gestellte Fragen. Abgerufen am 03. Februar 2021, von <https://www.stadtuniversitaet.uzh.ch/de/faq.html>

Wagner, O. (2019). Einfluss architektonischer Eigenschaften, Immobiliendienstleistungen und sozialer Rahmenbedingungen auf die Wohnqualität von Studierenden. CUREM. Universität Zürich

WOKO Studentische Wohngenossenschaft. (2018). Geschäftsbericht 2018. Abgerufen am 05. Januar 2021, von <http://www.woko.ch/files/documents/6087/geschäftsbericht-2018.pdf>

WOKO Studentische Wohngenossenschaft. (2021). Häufige Fragen – Was ist ein WG-Vorschlag. Abgerufen am 05. Januar 2021, von <http://www.woko.ch/de/haeufige-fragen>

WOKO Studentische Wohngenossenschaft. (2021). Liegenschaften. Abgerufen am 05. Januar 2021, von <http://www.woko.ch/de/liegenschaften>

6.2 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BFS	Bundesamt für Statistik
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
JUWO	Jugendwohnnetz
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
ÖV	Öffentlicher Verkehr, hier öffentlicher Personenverkehr
PPP	Public Private Partnership (siehe Glossar)
SEW	Stiftung Einfach Wohnen
SSSB	Stockholms studentbostäder
SSWZ	Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich
SWkF	Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
USP	Unique Selling Proposition (siehe Glossar)
UZH	Universität Zürich
WG	Wohngemeinschaft
WOKO	Studentische Wohngenossenschaft Zürich

6.3 TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Internationale Studierende und Abschlüsse der Hochschulen – ETH 1992-2020	6
Abbildung 2: Internationale Studierende und Abschlüsse der Hochschulen – UZH 1992-2020	6
Abbildung 3: Anzahl Studierende SMS (Studierendenmobilität Studium)	7
Abbildung 4: Verteilung Betten Zürich	11
Abbildung 5: Cowan Court Studierendenwohnheim, Cambridge	13
Abbildung 6: Industry and Firm Effects Jointly Determine Competitive Advantage ..	14
Abbildung 7: Mietzins Einzelzimmer Studentenwohnheim nach Eigentumsart	15
Abbildung 8: Wie möchtest du dein Studium in Zukunft gerne durchführen?	54
Abbildung 9: Wie wichtig ist dir der persönliche Kontakt zu Lehrpersonen/ Dozierende	55
Abbildung 10: Wie wichtig ist dir der persönliche Kontakt zu Mitstudierenden aus deinem Studienfach.....	55

Abbildung 11: Wie wichtig ist dir der persönliche Kontakt zu Mitstudierenden aus anderen Studienfächern	55
Abbildung 12: Hat die Lebensqualität (insbesondere die Schwerpunkte Sicherheit, Wohnqualität, soziale Umgebung, kulturelle Umgebung, wirtschaftliche Stabilität) der Stadt Zürich einen Einfluss auf die Wahl deines Studienortes gehabt?	56
Abbildung 13: Hast du dir vor Studienbeginn Gedanken um einen der folgenden Aspekte gemacht?	57
Abbildung 14: Wie gewichtest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Lage deines Studienwohnortes? Erster Rang	57
Abbildung 15: Wie gewichtest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Lage deines Studienwohnortes? Zweiter Rang.....	58
Abbildung 16: Wie gewichtest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Lage deines Studienwohnortes? Dritter Rang.....	58
Abbildung 17: Wie gewichtest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Anbindung deines Studienwohnortes? Erster Rang.....	59
Abbildung 18: Wie gewichtest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Anbindung deines Studienwohnortes? Zweiter Rang.....	59
Abbildung 19: Wie gewichtest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Anbindung deines Studienwohnortes? Dritter Rang.....	59
Abbildung 20: Was ist dir beim studentischen Wohnen besonders wichtig? Erster Rang.....	60
Abbildung 21: Was ist dir beim studentischen Wohnen besonders wichtig? Zweiter Rang.....	60
Abbildung 22: Was ist dir beim studentischen Wohnen besonders wichtig? Dritter Rang.....	61
Abbildung 23: Welche Wohnform für studentisches Wohnen bevorzugst du?	61
Abbildung 24: Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe?	62
Abbildung 25: Bezogen auf gemeinschaftliche Einrichtungen: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du begrüssen, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe?	63

Abbildung 26: Welche der folgenden Dienstleistungen würdest du nutzen, wohlwissend dass du für diese Dienstleistungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe?	63
Abbildung 27: Wie wichtig ist dir Gemeinschaft beim studentischen Wohnen?	64
Abbildung 28: Wie wichtig sind dir Rückzugsmöglichkeiten beim studentischen Wohnen?	64
Abbildung 29: Wie wichtig ist dir organisierte Eingewöhnung/ Begrüssung beim studentischen Wohnen?	65
Abbildung 30: Wie wichtig ist das Zusammenwohnen mit Studierenden in gleicher Studiensituation (z.B. gemeinsam mit anderen Austauschstudierenden, anderen Masterstudierenden) beim studentischen Wohnen?	65
Abbildung 31: Wie wichtig ist dir das Zusammenwohnen mit Studierenden, die einen ähnlichen Lebensstil pflegen, beim studentischen Wohnen?	65
Abbildung 32: Wie wichtig ist dir das Zusammenwohnen mit Studierenden hoher Diversität?	66
Abbildung 33: Wie wichtig ist dir das Zusammenwohnen mit Studierenden aus der Schweiz?	66
Abbildung 34: Kannst du dir vorstellen in einem studentischen Wohnhaus zu wohnen, in dem auch andere kommerzielle Nutzungen untergebracht sind (z.B. Büros, Stockwerkeigentum, Pflegeeinrichtungen, etc.)?	67
Abbildung 35: Kannst du dir vorstellen in einem studentischen Wohnhaus zu wohnen, in dem eine Community aus verschiedenen Altersstufen einer gemeinsamen Studienrichtung (z.B. Bachelor-, Master-, Austauschstudierende und Doktorierende) gebildet wird?	67
Abbildung 36: Kannst du dir vorstellen ein Zimmer mit jemandem zu teilen und dafür weniger Miete zu zahlen?	67
Abbildung 37: Beispiel für Wohngebäude als Mix aus Wohneigentum als Pacht («leasehold») und gemeinnützigem Wohnungsbau, London, Finsbury Park 2008 ..	83
Abbildung 38: Hallenwohnen, Zürich	88
Abbildung 39: Vortex studentisches Wohnen, Lausanne	88
Abbildung 40: Young adult housing, Amsterdam	89
 Tabelle 1, Häufigkeitstabelle	 102

6.4 HÄUFIGKEITSTABELLE

Tabelle 1: Häufigkeitstabelle, Auswertung Umfrage zu studentischen Anforderungen am studentischen Wohnen

01_01 Wie möchtest du dein Studium in Zukunft gerne durchführen?

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ausschliesslich online, ortsunabhängig	3.4	3.2	0.0	0.0
	Ausschliesslich vor Ort	27.1	25.8	40.0	11.1
	Mischung aus online- und vor Ort-Studium, einige Vorlesungen online/ ansonsten vor Ort	54.9	55.3	46.7	55.6
	Mischung aus online- und vor Ort-Studium, vor Ort nur für Blocktage, ansonsten ortsunabhängig	10.0	10.0	0.0	22.2
	Mischung aus online- und vor Ort-Studium, Vorlesungen vor Ort/ Prüfungen online	3.9	4.7	13.3	7.4
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

01_02 Wie wichtig ist dir der persönliche Kontakt zu: 1 = sehr unwichtig 10 = sehr wichtig [Lehrpersonen/ Dozierenden]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	1	2.7	1.6	0.0	0.0
	2	2.4	1.6	0.0	0.0
	3	8.0	6.3	6.7	7.4
	4	3.9	0.5	0.0	0.0
	5	7.1	10.0	0.0	3.7
	6	10.0	8.9	13.3	3.7
	7	18.5	13.2	13.3	3.7
	8	19.5	22.6	26.7	18.5
	9	10.0	11.1	13.3	29.6
	10	17.6	23.7	26.7	33.3
Gesamt		99.8	99.5	100.0	100.0

01_03 Wie wichtig ist dir der persönliche Kontakt zu: 1 = sehr unwichtig 10 = sehr wichtig [Mitstudierenden aus deinem Studienfach]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende	
Gültig	1	1.0	1.6	0.0	0.0	
	2	0.5	1.1	0.0	0.0	
	3	1.2	0.5	0.0	0.0	
	4	0.7	0.0	0.0	0.0	
	5	2.0	1.6	0.0	0.0	
	6	1.7	2.6	0.0	3.7	
	7	5.6	7.4	0.0	7.4	
	8	10.7	11.1	6.7	25.9	
	9	19.8	20.0	46.7	25.9	
	10	56.6	53.7	46.7	37.0	
	Gesamt		99.8	99.5	100.0	100.0

01_04 Wie wichtig ist dir der persönliche Kontakt zu: 1 = sehr unwichtig 10 = sehr wichtig [Mitstudierenden aus anderen Studienfächern]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende	
Gültig	1	2.4	1.6	6.7	0.0	
	2	2.7	2.1	0.0	7.4	
	3	4.9	3.2	0.0	0.0	
	4	7.1	6.8	6.7	0.0	
	5	13.7	14.2	13.3	14.8	
	6	11.7	10.5	13.3	7.4	
	7	14.9	14.2	13.3	14.8	
	8	17.3	18.4	13.3	22.2	
	9	10.0	11.1	6.7	22.2	
	10	14.9	17.4	26.7	11.1	
	Gesamt		99.5	99.5	100.0	100.0

02_03 Hat die Lebensqualität (insbesondere die Schwerpunkte Sicherheit, Wohnqualität, soziale Umgebung, kulturelle Umgebung, wirtschaftliche Stabilität) der Stadt Zürich einen Einfluss auf die Wahl deines Studienortes gehabt?

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig					
	Die Lebensqualität der Stadt Zürich war mir nicht bekannt	16.8	21.6	20.0	25.9
	Ja	42.0	52.6	66.7	59.3
	Nein	38.0	20.5	13.3	11.1
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_04 Hast du dir vor Studienbeginn Gedanken um einen der folgenden Aspekte gemacht? [Werde ich überhaupt ein Zimmer finden]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	65.9	70.0	60.0	66.7
	Nein	34.1	30.0	40.0	33.3
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_04 Hast du dir vor Studienbeginn Gedanken um einen der folgenden Aspekte gemacht? [Lage der Unterkunft]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	71.0	74.7	73.3	70.4
	Nein	29.0	25.3	26.7	29.6
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_04 Hast du dir vor Studienbeginn Gedanken um einen der folgenden Aspekte gemacht? [Grösse und Ausstattung des eigenen Zimmers]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	44.4	52.6	66.7	63.0
	Nein	55.6	47.4	33.3	37.0
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_04 Hast du dir vor Studienbeginn Gedanken um einen der folgenden Aspekte gemacht? [Einsamkeit/ fehlender sozialer Anschluss]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	42.0	47.9	73.3	37.0
	Nein	58.0	52.1	26.7	63.0
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_04 Hast du dir vor Studienbeginn Gedanken um einen der folgenden Aspekte gemacht? [Mit wem ich zusammenwohnen werde]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	62.7	62.1	60.0	51.9
	Nein	37.3	37.9	40.0	48.1
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_04 Hast du dir vor Studienbeginn Gedanken um einen der folgenden Aspekte gemacht? [Kann ich mir die Wohnkosten auf Dauer leisten]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	58.0	63.2	66.7	74.1
	Nein	42.0	36.8	33.3	25.9
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_04 Hast du dir vor Studienbeginn Gedanken um einen der folgenden Aspekte gemacht? [Keinen der vorgenannten Aspekte]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	6.3	2.6	0.0	7.4
	Nein	93.7	97.4	100.0	92.6
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_05 Wie gewichstest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Lage
deines Studienwohnortes? [Rank 1]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Dektorierende
Gültig	Kurze Wege zu Naherholungsgebieten (See, Wald, etc)	13.7	15.8	33.3	11.1
	Kurze Wege zur Hochschule	66.8	70.0	40.0	74.1
	Zentrale Lage in der Stadt	19.5	14.2	26.7	14.8
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_05 Wie gewichstest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Lage
deines Studienwohnortes? [Rank 2]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Dektorierende
Gültig	Kurze Wege zu Naherholungsgebieten (See, Wald, etc)	34.1	33.7	26.7	22.2
	Kurze Wege zur Hochschule	23.4	24.2	46.7	25.9
	Zentrale Lage in der Stadt	42.0	41.1	26.7	51.9
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_05 Wie gewichstest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Lage
deines Studienwohnortes? [Rank 3]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Dektorierende
Gültig	Kurze Wege zu Naherholungsgebieten (See, Wald, etc)	50.5	47.9	40.0	63.0
	Kurze Wege zur Hochschule	9.3	4.7	13.3	0.0
	Zentrale Lage in der Stadt	37.3	42.1	46.7	33.3
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_06 Wie gewichstest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Anbindung
deines Studienwohnortes [Rank 1]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Gute Anbindung an motorisierten Individualverkehr (gute Strassenanbindung, genügend Parkplätze)	1.5	2.6	0.0	7.4
	Gute ÖV Anbindung (Nähe zu Haltestellen, gute Taktung)	77.6	73.7	73.3	77.8
	Gute Veloanbindung (sichere Velowege, genügend Velostellplätze)	21.0	23.7	26.7	14.8
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_06 Wie gewichstest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Anbindung
deines Studienwohnortes [Rank 2]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Gute Anbindung an motorisierten Individualverkehr (gute Strassenanbindung, genügend Parkplätze)	13.7	14.2	20.0	11.1
	Gute ÖV Anbindung (Nähe zu Haltestellen, gute Taktung)	21.7	24.7	26.7	22.2
	Gute Veloanbindung (sichere Velowege, genügend Velostellplätze)	59.3	53.7	53.3	63.0
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_06 Wie gewichstest du die folgenden Eigenschaften in Hinblick auf die Anbindung deines Studienwohnortes [Rank 3]

	Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig				
Gute Anbindung an motorisierten Individualverkehr (gute Strassenanbindung, genügend Parkplätze)	76.6	72.1	80.0	77.8
Gute ÖV Anbindung (Nähe zu Haltestellen, gute Taktung)	0.5	1.1	0.0	0.0
Gute Veloanbindung (sichere Velowege, genügend Velostellplätze)	14.1	15.8	20.0	18.5
Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_07 Was ist dir beim studentischen Wohnen besonders wichtig? [Rank 1]

	Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig				
Dienstleistungen, z.B. Reinigungsservice, Wäscheservice, Kochservice, etc.	2.7	3.7	0.0	0.0
Gemeinschaftliche Einrichtungen, z.B. gemeinschaftliche Aufenthaltsräume, Lounges, Hobbyräume	10.2	8.9	20.0	0.0
Günstige Miete	54.9	54.2	26.7	51.9
Kultureller Austausch	5.1	3.2	13.3	0.0
Ökologische Nachhaltigkeit der Wohnform	1.5	0.0	0.0	0.0
Rückzugsmöglichkeit	6.8	4.7	13.3	7.4
Ruhiges Arbeiten	11.2	17.9	26.7	14.8
Zimmergrösse	7.3	6.8	0.0	22.2
Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_07 Was ist dir beim studentischen Wohnen besonders wichtig? [Rank 2]

	Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig				
Dienstleistungen, z.B. Reinigungsservice, Wäscheservice, Kochservice, etc.	6.8	10.5	13.3	14.8
Gemeinschaftliche Einrichtungen, z.B. gemeinschaftliche Aufenthaltsräume, Lounges, Hobbyräume	14.9	15.3	6.7	11.1
Günstige Miete	15.1	10.0	13.3	18.5
Kultureller Austausch	10.2	8.9	13.3	0.0
Ökologische Nachhaltigkeit der Wohnform	3.9	5.3	0.0	3.7
Rückzugsmöglichkeit	12.0	10.0	6.7	3.7
Ruhiges Arbeiten	13.7	16.3	20.0	18.5
Zimmergrösse	23.2	23.2	26.7	25.9
Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_07 Was ist dir beim studentischen Wohnen besonders wichtig? [Rank 3]

	Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig				
Dienstleistungen, z.B. Reinigungsservice, Wäscheservice, Kochservice, etc.	5.9	7.9	6.7	0.0
Gemeinschaftliche Einrichtungen, z.B. gemeinschaftliche Aufenthaltsräume, Lounges, Hobbyräume	11.7	13.7	13.3	7.4
Günstige Miete	14.4	17.4	33.3	11.1
Kultureller Austausch	10.7	12.1	13.3	0.0
Ökologische Nachhaltigkeit der Wohnform	7.3	6.8	6.7	14.8
Rückzugsmöglichkeit	15.1	12.1	13.3	7.4
Ruhiges Arbeiten	21.0	15.3	0.0	37.0
Zimmergrösse	13.4	13.7	13.3	18.5
Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_08 Welche Wohnform für studentisches Wohnen bevorzugst du?

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Eigenes Studio, Zimmer mit eigenem Bad und Küche	15.1	22.1	13.3	55.6
	Studierendenheim, Zimmer mit eigenem Bad und Gemeinschaftsverpflegung	7.3	9.5	20.0	3.7
	WG mit 2 - 4 Personen, Zimmer mit geteiltem Bad und Küche	44.1	39.5	33.3	37.0
	WG mit 4 - 8 Personen, Zimmer mit geteiltem Bad und Küche	26.1	24.7	33.3	0.0
	WG mit 8 - 16 Personen, Zimmer mit geteiltem Bad und Küche	5.4	2.6	0.0	0.0
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_10 Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Mehr eigene Wohnfläche als für Bett, Schrank und Tisch unmittelbar notwendig]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	46.3	44.7	40.0	55.6
	Nein	53.7	55.3	60.0	44.4
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_10 Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Eigene Aussenfläche (Balkon, Terrasse, Garten)]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	33.7	32.6	33.3	48.1
	Nein	66.3	67.4	66.7	51.9
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_10 Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Eigene Nasszelle (Dusche/ WC)]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	39.5	52.1	53.3	74.1
	Nein	60.5	47.9	46.7	25.9
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_10 Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Eigene Küche]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	16.1	23.2	13.3	40.7
	Nein	83.9	76.8	86.7	59.3
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_10 Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Eigene Waschmaschine/ Tumbler]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	9.5	11.6	26.7	25.9
	Nein	90.5	88.4	73.3	74.1
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_10 Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Geschirrspüler]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	31.0	30.0	13.3	25.9
	Nein	69.0	70.0	86.7	74.1
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_10 Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Möbel (Bett, Schrank, Tisch)]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	27.8	42.6	40.0	33.3
	Nein	72.2	57.4	60.0	66.7
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_10 Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [WLAN]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	69.0	74.2	80.0	70.4
	Nein	31.0	25.8	20.0	29.6
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_10 Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Lüftung]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	21.5	28.4	13.3	25.9
	Nein	78.5	71.6	86.7	74.1
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_10 Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Eigenes Reduit/ Kellerabteil]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	14.9	16.8	0.0	33.3
	Nein	85.1	83.2	100.0	66.7
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_10 Bezogen auf dein privates Zimmer: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du erwarten, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Hochwertiger Ausbau (z.B. Holz-/Steinböden statt PVC-Böden)]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	22.4	21.6	20.0	25.9
	Nein	77.6	78.4	80.0	74.1
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_11 Bezogen auf gemeinschaftliche Einrichtungen: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du begrüssen, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Grössere Küche(n)]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	39.8	38.9	46.7	29.6
	Nein	60.2	61.1	53.3	70.4
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_11 Bezogen auf gemeinschaftliche Einrichtungen: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du begrüssen, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Zusätzliche/ grössere Gemeinschaftsräume]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	31.7	26.8	40.0	29.6
	Nein	68.3	73.2	60.0	70.4
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_11 Bezogen auf gemeinschaftliche Einrichtungen: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du begrüssen, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Möblierung der Allgemeinräume (z.B. Wohnzimmer, etc.)]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	32.9	37.4	40.0	18.5
	Nein	67.1	62.6	60.0	81.5
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_11 Bezogen auf gemeinschaftliche Einrichtungen: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du begrüssen, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Gemeinschaftliche Lernräume (Gruppenarbeitsräume)]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	25.4	28.9	46.7	22.2
	Nein	74.6	71.1	53.3	77.8
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_11 Bezogen auf gemeinschaftliche Einrichtungen: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du begrüssen, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Private Lernräume (Einzelkabinen/ Fokusräume)]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	24.4	33.2	46.7	37.0
	Nein	75.6	66.8	53.3	63.0
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_11 Bezogen auf gemeinschaftliche Einrichtungen: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du begrüssen, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Hobbyräume (z.B. Partyzimmer, Musikzimmer)]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	31.5	35.8	40.0	22.2
	Nein	68.5	64.2	60.0	77.8
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_11 Bezogen auf gemeinschaftliche Einrichtungen: Welche der folgenden Einrichtungen würdest du begrüssen, wohlwissend dass du für diese Einrichtungen mehr Miete zahlen würdest als wenn es sie nicht gäbe? [Garten/ Terrasse/ Balkone]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	66.3	63.7	53.3	63.0
	Nein	33.7	36.3	46.7	37.0
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_12 Welche der folgenden Dienstleistungen würdest du nutzen, wohlwissend dass du für diese Dienstleistungen mehr Miete zahlen würdest als wenn sie nicht gäbe?
[Kochservice]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	11.2	16.3	20.0	3.7
	Nein	88.8	83.7	80.0	96.3
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_12 Welche der folgenden Dienstleistungen würdest du nutzen, wohlwissend dass du für diese Dienstleistungen mehr Miete zahlen würdest als wenn sie nicht gäbe?
[Reinigungsservice]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	25.6	33.7	20.0	40.7
	Nein	74.4	66.3	80.0	59.3
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_12 Welche der folgenden Dienstleistungen würdest du nutzen, wohlwissend dass du für diese Dienstleistungen mehr Miete zahlen würdest als wenn sie nicht gäbe?
[Wäscheservice]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	11.0	18.4	6.7	22.2
	Nein	89.0	81.6	93.3	77.8
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_12 Welche der folgenden Dienstleistungen würdest du nutzen, wohlwissend dass du für diese Dienstleistungen mehr Miete zahlen würdest als wenn sie nicht gäbe?
[Restaurant/ Café]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	19.0	23.2	46.7	22.2
	Nein	81.0	76.8	53.3	77.8
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_12 Welche der folgenden Dienstleistungen würdest du nutzen, wohlwissend dass du für diese Dienstleistungen mehr Miete zahlen würdest als wenn sie nicht gäbe?
[Sportflächen]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	48.8	55.8	73.3	48.1
	Nein	51.2	44.2	26.7	51.9
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_12 Welche der folgenden Dienstleistungen würdest du nutzen, wohlwissend dass du für diese Dienstleistungen mehr Miete zahlen würdest als wenn sie nicht gäbe?
[Ich würde keine Dienstleistungen nutzen]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	31.5	18.4	13.3	14.8
	Nein	68.5	81.6	86.7	85.2
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

**02_13 Wie wichtig sind dir folgende Aspekte beim studentischen Wohnen?
1 = sehr unwichtig 10 = sehr wichtig [Gemeinschaft]**

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	1	1.5	2.1	0.0	3.7
	2	3.4	4.7	0.0	7.4
	3	2.9	3.2	0.0	3.7
	4	2.0	2.1	0.0	0.0
	5	6.3	7.9	0.0	11.1
	6	6.8	6.8	6.7	11.1
	7	14.1	15.8	20.0	18.5
	8	21.7	20.5	26.7	14.8
	9	14.4	14.2	33.3	18.5
	10	26.6	22.1	13.3	11.1
Gesamt		99.8	99.5	100.0	100.0

02_14 Wie wichtig sind dir folgende Aspekte beim studentischen Wohnen? 1 = sehr unwichtig 10 = sehr wichtig [Rückzugsmöglichkeit]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	1	1.7	2.6	6.7	7.4
	2	1.2	1.6	0.0	0.0
	3	1.0	2.1	0.0	0.0
	4	3.9	4.2	0.0	0.0
	5	6.1	8.4	0.0	7.4
	6	6.8	7.9	0.0	11.1
	7	15.9	14.7	13.3	22.2
	8	19.3	23.2	26.7	18.5
	9	16.3	15.3	40.0	14.8
	10	27.3	18.9	13.3	18.5
	Gesamt		99.5	98.9	100.0

02_15 Wie wichtig sind dir folgende Aspekte beim studentischen Wohnen? 1 = sehr unwichtig 10 = sehr wichtig [Organisierte Eingewöhnung/ Begrüssung]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	1	12.7	11.6	0.0	11.1
	2	6.8	4.7	6.7	0.0
	3	11.2	8.9	0.0	14.8
	4	7.8	6.3	6.7	3.7
	5	10.0	13.2	0.0	22.2
	6	11.0	8.4	26.7	7.4
	7	12.4	15.3	13.3	14.8
	8	11.2	14.7	6.7	7.4
	9	6.6	5.8	20.0	7.4
	10	7.8	10.5	20.0	7.4
	Gesamt		97.6	99.5	100.0

02_16 Wie wichtig sind dir folgende Aspekte beim studentischen Wohnen? 1 = sehr unwichtig 10 = sehr wichtig [Zusammenwohnen mit Studierenden in gleicher Studiensituation (z.B. gemeinsam mit anderen Austauschstudierenden, anderen Masterstudierenden, anderen Doktorierenden)]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	1	8.3	7.4	6.7	3.7
	2	5.1	5.8	0.0	7.4
	3	9.0	6.3	6.7	7.4
	4	5.4	5.3	0.0	7.4
	5	10.5	7.4	6.7	7.4
	6	11.5	11.1	6.7	14.8
	7	14.6	13.7	20.0	14.8
	8	18.3	18.9	6.7	14.8
	9	8.5	13.2	13.3	14.8
	10	8.0	11.1	33.3	7.4
	Gesamt		99.3	100.0	100.0

02_17 Wie wichtig sind dir folgende Aspekte beim studentischen Wohnen? 1 = sehr unwichtig 10 = sehr wichtig [Zusammenwohnen mit Studierenden, die einen ähnlichen Lebensstil pflegen]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	1	1.5	1.6	0.0	3.7
	2	1.7	2.1	0.0	3.7
	3	2.4	3.2	0.0	0.0
	4	3.2	3.2	0.0	0.0
	5	5.6	6.3	6.7	14.8
	6	7.8	7.9	13.3	7.4
	7	15.4	15.3	13.3	7.4
	8	24.1	22.1	13.3	18.5
	9	19.3	19.5	13.3	22.2
	10	18.8	18.9	40.0	22.2
	Gesamt		99.8	100.0	100.0

02_18 Wie wichtig sind dir folgende Aspekte beim studentischen Wohnen? 1 = sehr unwichtig 10 = sehr wichtig [Zusammenwohnen mit Studierenden hoher Diversität]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	1	5.9	5.8	6.7	7.4
	2	5.1	3.7	0.0	11.1
	3	7.3	8.9	0.0	7.4
	4	5.9	5.8	6.7	3.7
	5	16.6	12.6	6.7	29.6
	6	11.5	8.4	6.7	0.0
	7	16.1	20.5	40.0	14.8
	8	12.4	14.2	6.7	14.8
	9	10.0	10.5	20.0	7.4
	10	7.8	9.5	6.7	3.7
	Gesamt		98.5	100.0	100.0

02_19 Wie wichtig sind dir folgende Aspekte beim studentischen Wohnen? 1 = sehr unwichtig 10 = sehr wichtig [Zusammenwohnen mit Studierenden aus der Schweiz]

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	1	17.6	14.7	6.7	22.2
	2	11.2	11.1	6.7	0.0
	3	10.5	8.9	0.0	3.7
	4	8.5	9.5	26.7	7.4
	5	16.8	17.9	6.7	22.2
	6	8.3	8.9	13.3	7.4
	7	9.0	9.5	20.0	11.1
	8	8.0	8.4	0.0	14.8
	9	3.9	4.2	6.7	7.4
	10	4.4	5.3	13.3	3.7
	Gesamt		98.3	98.4	100.0

02_20 Kannst du dir vorstellen in einem studentischen Wohnhaus zu wohnen, in dem auch andere kommerzielle Nutzungen untergebracht sind (z.B. Büros, Stockwerkeigentum, Pflegeeinrichtungen, etc.)?

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig					
	Ja	66.1	58.4	46.7	63.0
	Nein	12.9	17.4	13.3	22.2
	Weiss nicht	20.2	23.2	40.0	14.8
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_21 Kannst du dir vorstellen in einem studentischen Wohnhaus zu wohnen, in dem eine Community aus verschiedenen Altersstufen einer gemeinsamen Studienrichtung (z.B. Bachelor-, Master-, Austauschstudierende und Doktorierende) gebildet wird?

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig					
	Ja	83.7	84.7	86.7	85.2
	Nein	7.8	7.9	13.3	3.7
	Weiss nicht	8.0	6.8	0.0	11.1
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0

02_22 Kannst Du dir vorstellen ein Zimmer mit jemandem zu teilen und dafür weniger Miete zu zahlen?

		Prozent alle Studierende	Prozent intern. Studierende	Prozent Austauschstud.	Prozent Doktorierende
Gültig	Ja	5.9	9.5	6.7	11.1
	Ja, aber nur mit einem guten Freund oder einer guten Freundin	20.5	23.2	13.3	29.6
	Nein	70.5	63.2	66.7	55.6
	Weiss nicht	3.2	4.2	13.3	3.7
	Gesamt	100.0	100.0	100.0	100.0