

---

## **Pressemitteilung: Umfrage „Wohnen zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Zur Wohnsituation von Studienanfängern an der Universität Mainz“**

---

Das Institut für Soziologie der Johannes Gutenberg-Universität Mainz (JGU) hat vom 15.10.2018 bis zum 06.11.2018 eine Online-Umfrage unter Erstsemestern der JGU zum Thema „Wohnen zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Zur Wohnsituation von Studienanfängern an der Universität Mainz“ durchgeführt. Der Fragebogen wurde im Rahmen eines Lehrforschungsprojekts gemeinsam von Studierenden und Dozenten entworfen. Themen der Umfrage waren u. a. Fragen zur Wohnungssuche und zur Wohnsituation, zu Wohnpräferenzen und -zufriedenheit, sowie zur sozialen und geografischen Herkunft.

Für die Online-Umfrage wurden per Email 5986 Erstsemester eingeladen, die zum Stichtag 15.10.2018 (Beginn der Vorlesungszeit) neu in einem grundständigen (Bachelor, Staatsexamen, etc.) oder konsekutiven (Master, Promotion, etc.) Studiengang an der JGU eingeschrieben waren. Nicht zur Grundgesamtheit gehören Gasthörer, Seniorenstudierende und Hörer des Studium Generale. Realisiert wurden 564 auswertbare Interviews, was einer Rücklaufquote von 9,4 % entspricht. Die Befragung ist somit nicht uneingeschränkt repräsentativ für die gesamte Gruppe der Neueinschreibungen zum Wintersemester 2018/2019; insbesondere ausländische (Gast-)Studierende sind unterrepräsentiert. Dennoch liefern die Ergebnisse interessante Einblicke. 65 % der Befragten befinden sich in ihrem ersten Semester an einer Hochschule, 92 % im ersten Fachsemester ihres Studiengangs und 80 % verbringen ihr erstes Hochschulsemester an der JGU. Die hier präsentierten ersten Resultate geben nur einen kleinen Teil der Inhalte der Umfrage wieder. Eine ausführliche Publikation wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen und ist für soziologische Fachzeitschriften und studentische Hausarbeiten geplant.

### **Ausgewählte (erste) Ergebnisse der Befragung**

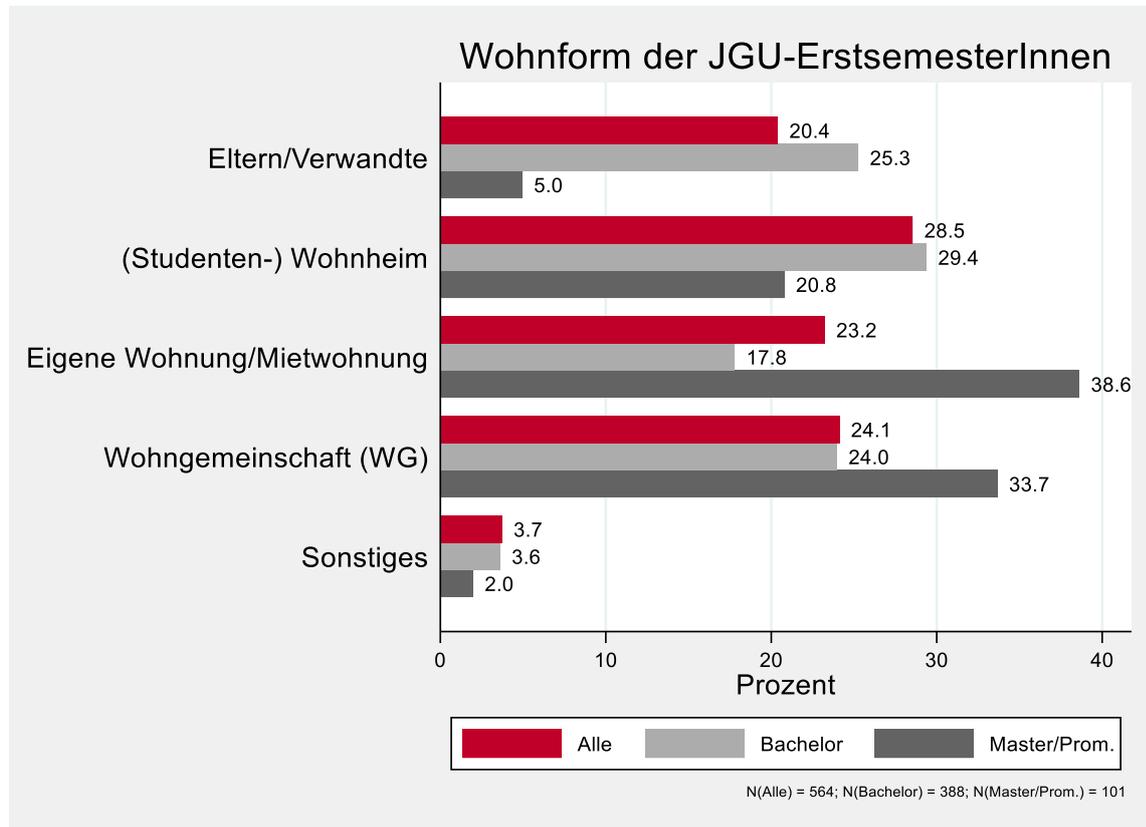
#### **1. Wohnsituation**

Von allen befragten Studierenden gaben 74 % an, für das Studium an der JGU umgezogen zu sein. 17 % der Erstsemester befanden sich zu Semesterbeginn noch auf Wohnungssuche. Dieser Anteil liegt bei Bachelor und Staatsexamensstudierenden mit 19 % bzw. 21 % deutlich höher als bei Studierenden in Master-Studiengängen (7 %). Dies liegt zu großen Teilen daran, dass die Mehrheit der Master-Studierenden bereits einen grundständigen Studiengang an der JGU absolviert hat und somit auf dem Wohnungsmarkt bereits etabliert ist.

**Abbildung 1** zeigt die Unterbringungsart der Studierenden. Etwa ein Fünftel der Befragten wohnt bei Eltern oder Verwandten, 29 % wohnen in einem (Studenten-) Wohnheim, 23 % in einer eigenen (Miet-) Wohnung und 24 % in einer WG. Betrachtet man die gewählte Wohnform nach Studiengang, zeigen

sich teils deutliche Unterschiede: Während ein Viertel der Bachelor-Studierenden, die zum größten Teil erstmals einen universitären Studiengang beginnen, noch bei Eltern oder Verwandten wohnt, betrifft das nur 5 % der Master- und Promotionsstudierenden. Dagegen ist eine eigene Wohnung oder eine WG mit 39 % respektive 34 % unter Master-Studierenden die beliebteste Wohnform.

Abbildung 1: Wohnform der neu an der JGU eingeschriebenen Studierenden



Die durchschnittliche pro Kopf bedarfsgewichtete Wohnungsgröße der Studierenden liegt bei einem Median-Wert von 24 m<sup>2</sup> mit einem Interquartilsabstand (die mittleren 50 % der Verteilung) von 31 m<sup>2</sup> – 18 m<sup>2</sup> = 13 m<sup>2</sup> (arithmetisches Mittel bei 26,7 m<sup>2</sup>, Standardabweichung 15,3 m<sup>2</sup>). Die Verteilung der Wohnkosten (inklusive aller Nebenkosten) ist in **Abbildung 2** dargestellt. Knapp 9 % der Erstsemester geben an, nichts für ihre Unterkunft zu bezahlen (weil sie bei ihren Eltern wohnen). Schließt man diese aus den Berechnungen aus, ergibt sich eine durchschnittliche Median-Miete von 365 Euro, das arithmetische Mittel beträgt 429 Euro (das arithmetische Mittel reagiert hier auf Ausreißer nach oben). Damit geben die Studienanfängerinnen und -anfänger etwas mehr als die Hälfte ihres monatlich verfügbaren Einkommens für das Wohnen aus, denn das Medianeinkommen beträgt 700 Euro. Berechnet man nun aus der bedarfsgewichteten Wohnungsgröße und den Wohnkosten einen Quadratmeterpreis, ergeben sich im Durchschnitt 17 Euro (Median) bzw. 22,5 Euro (arithmetisches Mittel) pro Quadratmeter. Naturgemäß schwanken die Wohnkosten nach der Wohnform (**Abbildung 3**). Während Studierende, die bei ihren Eltern oder Verwandten wohnen, nur zu einem geringen Teil an den Wohnkosten beteiligt werden, zahlen die Studienanfänger für einen Wohnheimplatz durchschnittlich 336 Euro, für ein WG-Zimmer 367 Euro, und als Alleinmieter in einer eigenen Wohnung 550 Euro.

Abbildung 2: Monatliche Kosten für Wohnen (inkl. aller Nebenkosten)

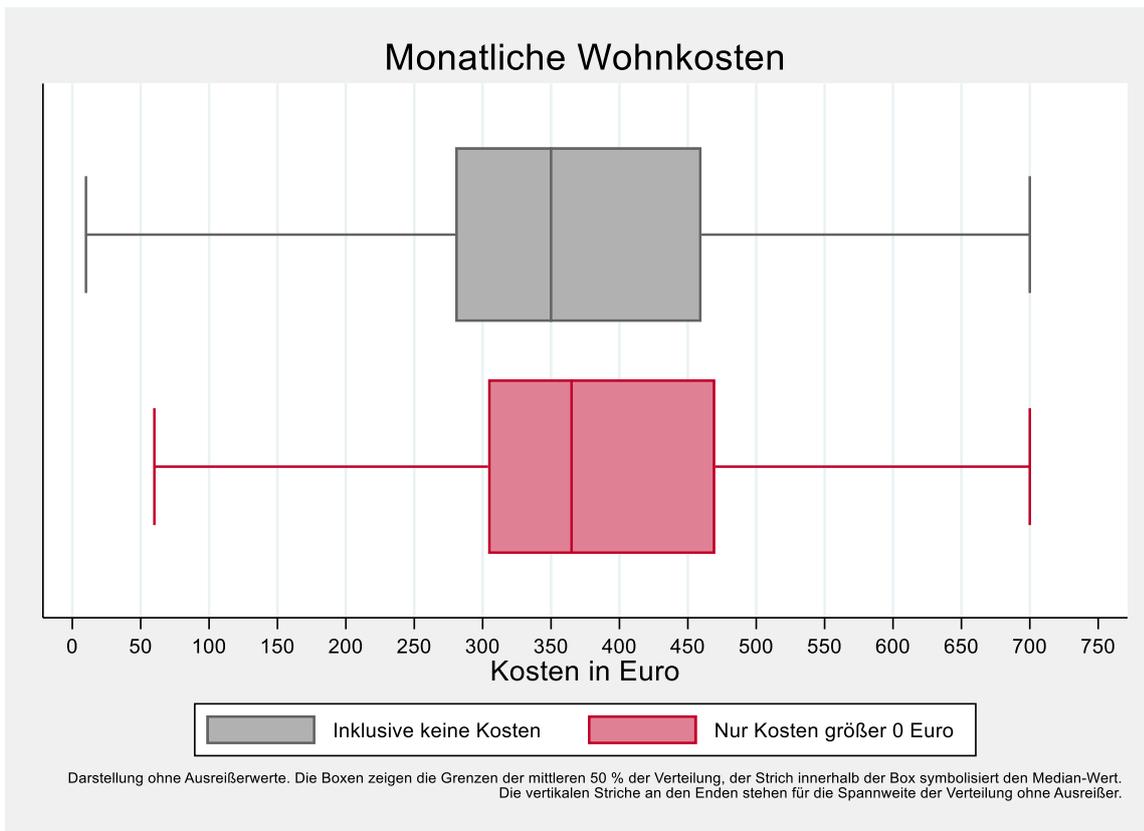
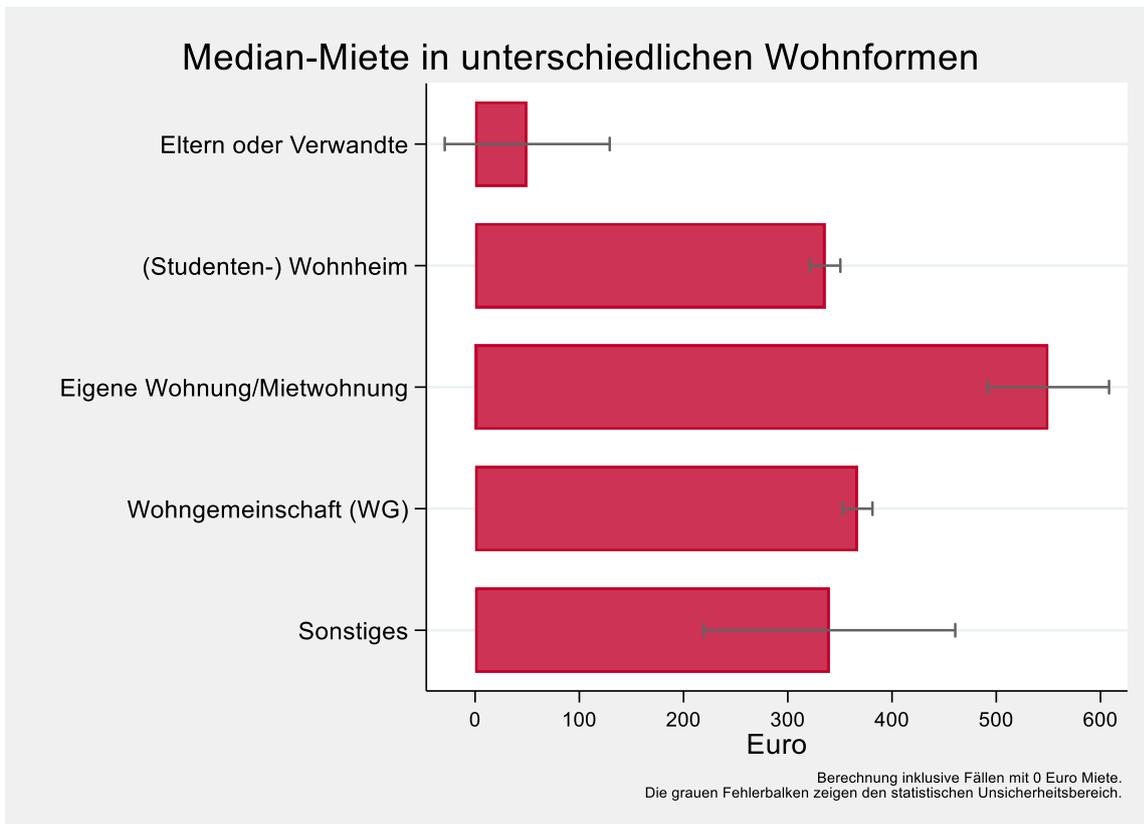


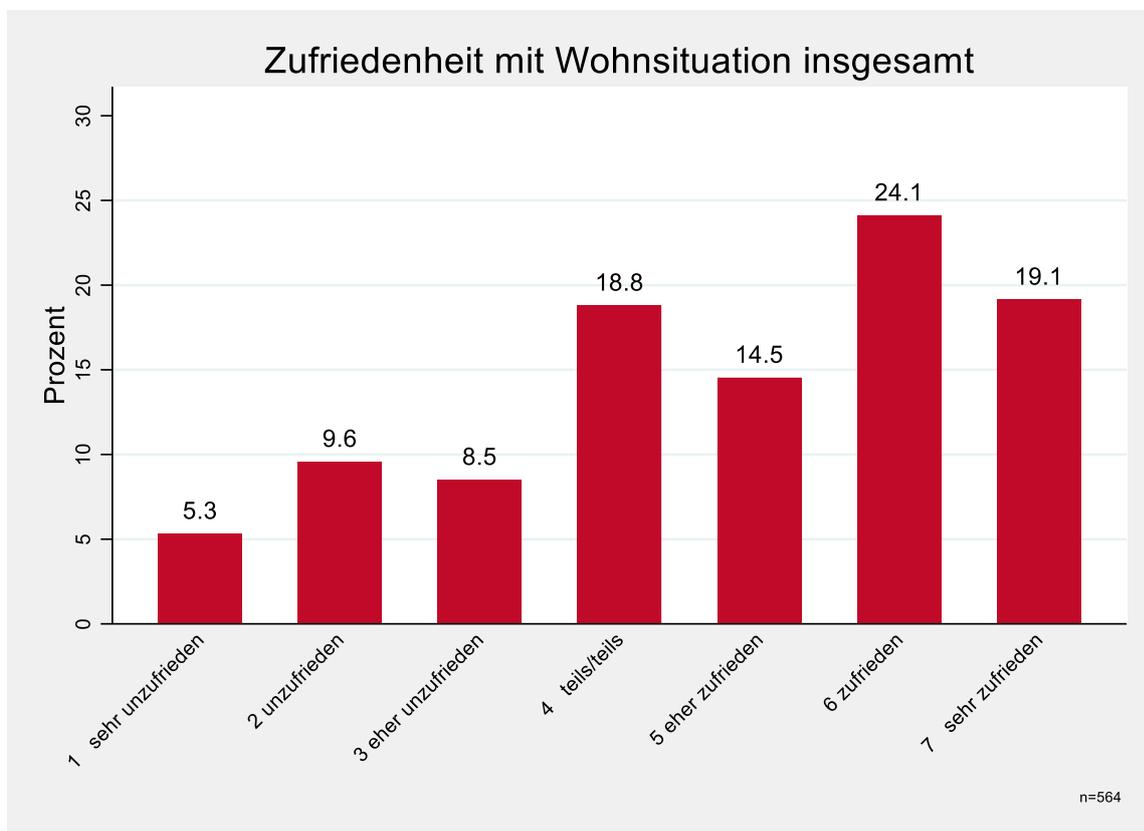
Abbildung 3: Wohnkosten in unterschiedlichen Wohnformen



Neben Größe und Miete ist die benötigte Pendelzeit zur Universität ein weiteres wichtiges Kriterium für die Wohnqualität. Hier zeigen sich erhebliche Schwankungen, die Spannweite der angegebenen Dauer für den Weg zur Universität reicht von 0 Minuten bis hin zu 3 Stunden. Im Durchschnitt benötigen die Studierenden 20 (Median) bzw. 30 (arithmetisches Mittel) Minuten bis zur Uni. 10 % der Erstsemester benötigen mehr als eine Stunde Pendelzeit für einen Weg.

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation wurde zum einen durch die Absicht, die Wohnung zu wechseln, erfragt. 23 % der Befragten geben an, innerhalb eines Jahres die Wohnung sicher wechseln zu wollen, weitere 30 % geben an, dies möglicherweise zu tun. Zum anderen wurde direkt nach der subjektiven Wohnzufriedenheit gefragt, deren Verteilung **Abbildung 4** zeigt. Demnach sind etwas weniger als die Hälfte, 43 %, der Studierenden zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation; rund ein Viertel (23 %) sind eher unzufrieden bis sehr unzufrieden.

Abbildung 4: Zufriedenheit mit Wohnsituation insgesamt

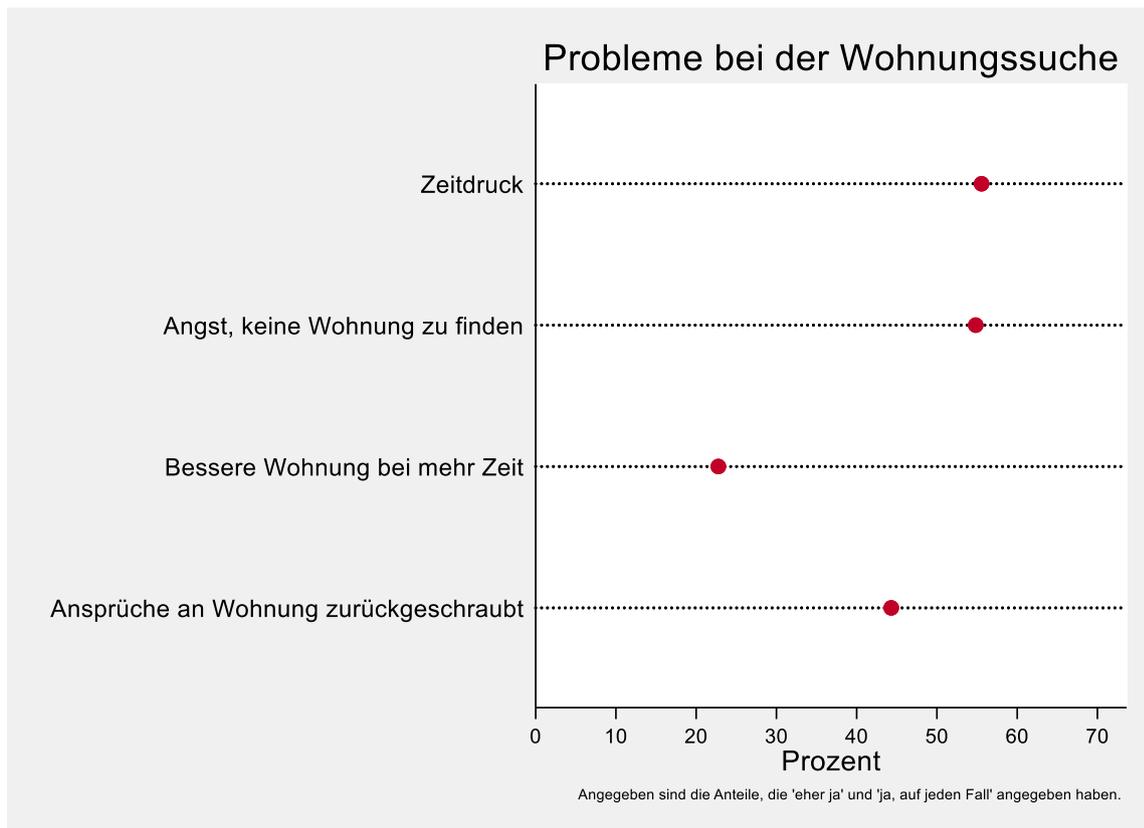


## 2. Wohnungssuche

Der Wohnungsmarkt in Mainz wird von der überwiegenden Mehrheit der Studienanfängerinnen und Studienanfänger als problematisch gesehen: 73 % beurteilen die Wohnungssuche in Mainz als „eher schwierig“ bis „sehr schwierig“. Für die nachstehenden Analysen zum Wohnungssuchprozess betrachten wir nur Studierende, die angegeben haben, für ihr Studium umgezogen zu sein (etwa drei Viertel aller Befragten). Von dieser Gruppe haben 78 % vorher bei ihren Eltern gewohnt. Befragt zu

Problemen bei der Wohnungssuche, geben etwa 55 % an, unter Zeitdruck gelitten zu haben und zeitweise Gefühle der Angst oder Verzweiflung gehabt zu haben, keine Wohnung zu finden (**Abbildung 5**). Mit 23 % deutlich niedriger ist der Anteil, der glaubt, mit mehr Zeit für die Suche eine bessere Wohnung hätte finden zu können. Dies zeigt, dass die Studierenden den Wohnungsmarkt als gesättigt bzw. überfüllt wahrnehmen. Knapp die Hälfte der Befragten (44 %) berichtet, aufgrund der Lage am Wohnungsmarkt die eigenen Ansprüche an eine Wohnung „zurückgeschraubt“ zu haben.

Abbildung 5: Subjektiv eingeschätzte Probleme bei der Wohnungssuche



Im Durchschnitt benötigen die Studienanfänger etwas über vier Wochen für die Wohnungssuche. Knapp die Hälfte gibt an, während ihrer Suche intensiv und mit viel Aufwand gesucht zu haben. Die durchschnittliche Zahl an nötigen Besichtigungsterminen schwankt zwischen 0 und 40 bei einem Mittelwert von vier Wohnungsbesichtigungen. Wie zu erwarten war, liegt diese Zahl für Personen, die einen Wohnheimplatz erhalten, mit 2,5 Besichtigungen niedriger als bei jenen, die in eine eigene Wohnung oder eine WG ziehen (5 Besichtigungen im Durchschnitt).

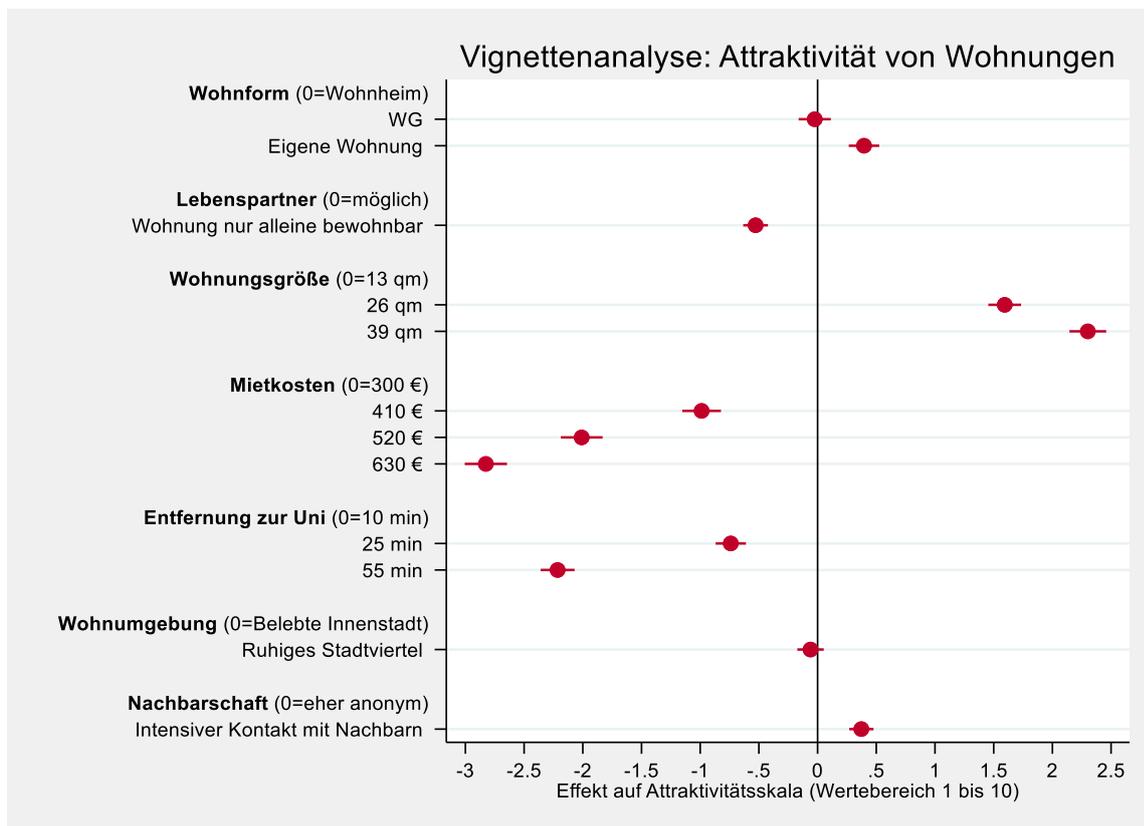
Für vier Merkmale von Problemen bei der Wohnungssuche, nämlich eine lange Suchdauer mit hohem Aufwand, subjektiven Ängsten und gefühltem Zeitdruck, eine hohe Zahl an nötigen Besichtigungen sowie eine letztlich gescheiterte Wohnungssuche finden wir zudem relativ stabile Effekte der sozialen Herkunft der Studienanfänger: Für alle vier Merkmale zeigen sich negative Effekte der (von den Befragten eingeschätzten) wirtschaftlichen Lage der Eltern; d. h., Studierende eher wohlhabender Eltern müssen weniger lang nach einer Wohnung suchen, haben weniger Probleme mit der Suche, müssen weniger Wohnungen besichtigen, und waren zu Semesterbeginn seltener noch auf Wohnungssuche als Studierende aus weniger wohlhabenden Elternhäusern.

### 3. Wohnpräferenzen

In einem gesonderten Fragebogenmodul wurden die Präferenzen der Studienanfänger für verschiedene Modellwohnungen erfragt. Ziel dabei war es, die Wichtigkeit von Eigenschaften der Wohnungen wie Größe, Miete oder Lage für deren Bewertung festzustellen. Hierfür wurde die sog. Vignettenmethode eingesetzt, mit der es möglich ist, die Bedeutung der Wohnungseigenschaften unabhängig voneinander zu schätzen. Zudem zeigt die Literatur, dass direkte Fragen nach Präferenzen (z. B. „Was war Ihnen bei der Wohnungsauswahl wichtig?“) zu verzerrten Ergebnissen führen, weil Response-Effekte wie soziale Erwünschtheit oder Ex-Post-Rationalisierungen auftreten. Jedem Befragten wurden 9 von insgesamt 144 verschiedenen Beispielwohnungen vorgestellt, welche dann hinsichtlich ihrer generellen Attraktivität bewertet wurden. Die Beispielwohnungen variierten hinsichtlich der Wohnform, der Frage, ob die Wohnung auch mit einem etwaigen Lebenspartner bewohnt werden kann, der Größe und Mietkosten, der Entfernung zur Universität, der Wohnumgebung und der Nachbarschaft.

**Abbildung 6** zeigt die wichtigsten Ergebnisse. Die Effekte entsprechen den jeweils positiven (größer null) und negativen (kleiner null) Auswirkungen der jeweiligen Wohnungseigenschaft im Vergleich zu einer Referenzkategorie (mit 0 angegeben). Die Bewertung wurde auf einer Skala von 1 = sehr unattraktiv bis 10 = sehr attraktiv vorgenommen. Beispielsweise zeigt der Effekt einer Miete von 630 € im Vergleich zur Null-Kategorie 300 € eine Abnahme der Attraktivität von fast 3 Punkten auf der Zehnerskala. Dies gilt – dank des Vignettendesigns – unter Kontrolle bzw. *unabhängig* von sämtlichen anderen Merkmalen, d. h. beispielsweise unter Berücksichtigung der Tatsache, dass teurere Wohnungen in der Realität oft größer sind.

Abbildung 6: Vignettenanalyse: Effekte von Wohnungseigenschaften auf die Bewertung der Attraktivität



Die Ergebnisse zeigen, dass Größe, Miete sowie die Dauer des Weges zur Universität bei der Wohnungsauswahl am wichtigsten sind. Hingegen ist die Wohnform (Wohnheim, WG, eigene Wohnung), die Frage, ob die Wohnung gemeinsam mit einem Lebenspartner bewohnt werden kann, die Wohnumgebung sowie die Nachbarschaft von untergeordneter oder von gar keiner Bedeutung. WGs werden gleichermaßen attraktiv wie Wohnheimzimmer angesehen, und ob die Wohnung in einem ruhigen Viertel oder eher in der Innenstadt liegt, ist den Studienanfängern im Mittel egal.

**Kontakt:**

Dr. Jürgen Schiener und Dr. Felix Wolter  
Institut für Soziologie  
Johannes Gutenberg-Universität Mainz  
Jakob-Welder-Weg 12  
D-55128 Mainz  
[juergen.schiener@uni-mainz.de](mailto:juergen.schiener@uni-mainz.de)  
[felix.wolter@uni-mainz.de](mailto:felix.wolter@uni-mainz.de)