



Studierenden  
Werk Mainz

**Studienbericht:  
Wohnpräferenzen und Wohnsituation  
in den Wohnheimen  
des Studierendenwerks Mainz**

Andreas Wettlaufer

[awettlau@students.uni-mainz.de](mailto:awettlau@students.uni-mainz.de)

Viktoria Bading

[vhardt@students.uni-mainz.de](mailto:vhardt@students.uni-mainz.de)

Im Rahmen von zwei Master-Abschlussarbeiten am Institut für Soziologie der JGU Mainz wurde in Kooperation mit dem Studierendenwerk Mainz vom 08.11.2019 bis 24.11.2019 eine Online-Umfrage zum Thema „Wohnpräferenzen und Wohnsituation in den Wohnheimen des Studierendenwerks Mainz“ durchgeführt. Gefragt wurden die Bewohner unter anderem zum Ablauf ihrer Wohnungssuche, der aktuellen Wohnsituation, ihren Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit sowie zum Studium und zu soziodemografischen Informationen.

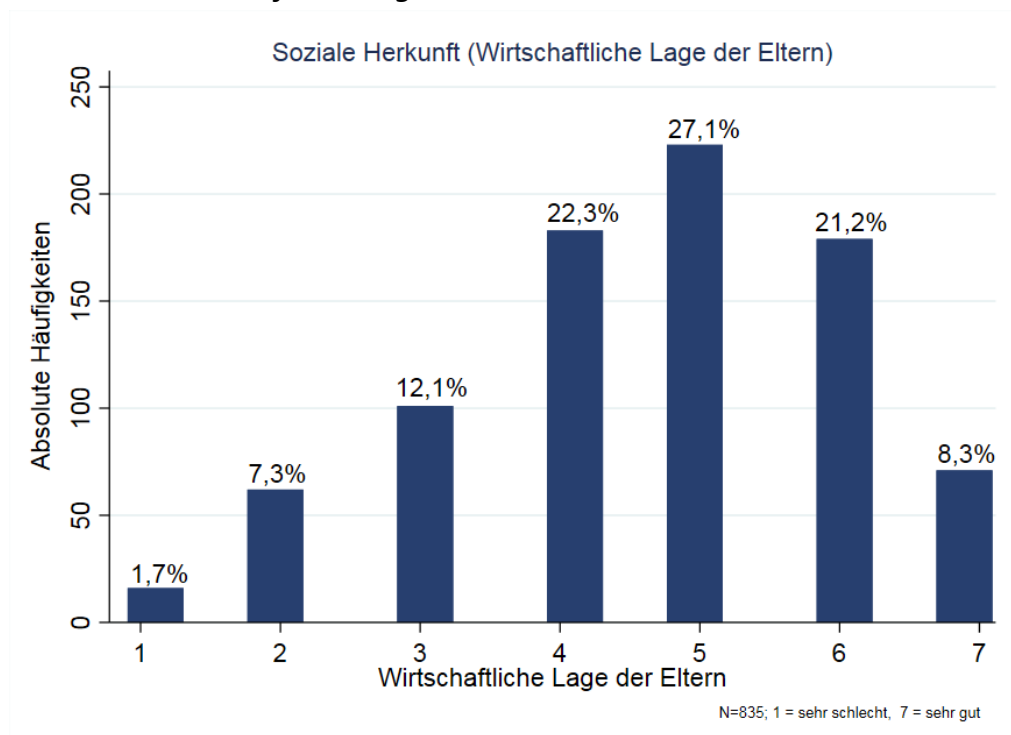
Insgesamt wurden bei der Vollerhebung 3.969 Personen per E-Mail angeschrieben, wovon 1.339 den Link zur Umfrage angeklickt haben. Dies entspricht einer Response Rate von 34%. Sowohl Befragte, die keine verwertbaren Antworten gegeben haben, als auch Bewohner des Wohnheims in Bingen wurden für die folgenden Analysen ausgeschlossen. Für Letztere ist der Fragebogen inhaltlich unzutreffend, da er nur für Mainz als Studien- und Wohnort konzipiert wurde. Die Untersuchungspopulation umfasst daher 1.251 Befragte, sodass die Cooperation Rate schließlich 32% beträgt. Aufgrund des hohen Anteils ausländischer Gaststudierender an den Bewohnern, wurde neben dem deutschen Fragebogen auch eine englische Version angeboten. Insgesamt wurden 1.013 deutsche und 238 englische Fragebögen beantwortet. Da nicht alle Teilnehmer den Fragebogen vollständig und bis zum Ende beantwortet haben, kann die Fallzahl (N) in den folgenden Ergebnisdarstellungen zwischen den Variablen variieren. Insgesamt kann von einer relativ guten Repräsentativität der Erhebung ausgegangen werden, da die Rücklaufquote für eine sozialwissenschaftliche Untersuchung sehr gut ist und auch die Verteilungen von relevanten soziodemografischen Merkmalen, wie Alter oder Geschlecht, etwa der Verteilung innerhalb der Grundgesamtheit, also allen Wohnheimbewohnern, entspricht.

## **Soziodemographie und Studium**

Bevor genauer auf inhaltliche Ergebnisse eingegangen wird, sollen im folgenden Abschnitt zunächst grundlegende Informationen über die Befragten dargestellt werden. Von allen Befragten sind 59% weiblich (N = 964). Das Durchschnittsalter beträgt 23 Jahre, wobei über die Hälfte der Personen zwischen 18 und 22 Jahren alt sind (N = 956). Dies spiegelt sich auch in der Zeit, die die Personen schon im Wohnheim wohnen, wider. Im Schnitt sind das 3 Semester, was darauf hindeutet, dass die Mehrheit nicht ihr gesamtes Studium im Wohnheim verbringt, sondern sich im Laufe der Zeit von dort eine Alternative sucht (N = 982). Etwa ein Drittel der Befragten ist zum Wintersemester 2019/20 neu an die JGU gekommen (N = 937). 21% sind Studienanfänger; diese stellen einen Großteil der neuen Studierenden an der JGU dar (N = 952). Etwa 10% der befragten Studierenden sind nur vorübergehend zum Studieren in Mainz, also zum Beispiel im ERASMUS-Programm (N = 969). Mit 33% haben allerdings deutlich mehr Personen einen Migrationshintergrund, da es auch deutsche Studierende mit ausländischen Wurzeln gibt und einige Gaststudierende auch ihr ganzes Studium in Mainz verbringen (N = 960). Personen mit Migrationshintergrund haben entweder selbst eine ausländische Staatsangehörigkeit und/oder sie selbst oder mindestens ein Elternteil ist nicht in Deutschland geboren. Darüber hinaus hat bei knapp 61% der Befragten mindestens ein Elternteil einen Universitäts-

oder Fachhochschulabschluss (N = 834). Deutschlandweit kommen ca. 52% der Studierenden aus einem akademischen Elternhaus (DZHW 2016). Vermutlich gibt es in den Mainzer Studierendenwohnheimen einen höheren Anteil an Akademikerkindern als unter allen deutschen Studierenden. Wird die soziale Herkunft der Studierenden anhand der Einschätzung über die wirtschaftliche Lage ihrer Eltern betrachtet, zeigt sich ein ähnliches Ergebnis: 57% weisen einen „eher guten“ bis „sehr guten“ sozialen Hintergrund auf (Abb. 1). Dagegen ordnen sich 21% den eher niedrigen Schichten zu, während 22% eine mittlere soziale Herkunft haben. Der Mittelwert über alle Befragten beträgt 4,6.

**Abb. 1: Die wirtschaftliche Lage der Wohnheimbewohner**



Etwa 40% der Bewohner sind während des laufenden Semesters erwerbstätig (N = 958), wobei sie im Schnitt 13 Wochenstunden ableisten (N = 446). Sie verdienen dabei monatlich im Durchschnitt 211€, was einen wichtigen Beitrag zu dem Gesamteinkommen vieler Personen leistet (Tab. 1). Jenes beträgt durchschnittlich etwa 840€, weist aber eine sehr große Streuung auf. Einige Personen können sich von ihrem zur Verfügung stehenden Geld gerade die günstigsten Wohnheimmieten leisten, während andere mehrere tausend Euro im Monat zur Verfügung haben. Den größten Anteil am Gesamteinkommen erhalten die Wohnheimbewohner mit durchschnittlich 333€ allerdings von ihren Eltern.

Das Gesamteinkommen ist nicht mit der sozialen Herkunft der Personen korreliert (Tab. 10 – S. 18). Woher welche Gruppe von Studierenden ihr Einkommen bezieht, ist daher sehr unterschiedlich. Untere Schichten gleichen die häufig fehlende Unterstützung durch die Eltern vor allem mit dem Bezug von Bafög aus.

**Tab. 1: Einkommensquellen der Wohnheimbewohner**

Variable	Min	Max	Mittelwert	N
Gesamteinkommen	300	4000	840,31	729 <sup>1</sup>
Unterstützung Eltern	0	4000	333,19	856
BaföG	0	853	88,18	857
Erwerbstätigkeit	0	3400	210,79	857
Studienkredit	0	744	13,57	857
Sonstiges	0	1800	70,11	857

Der Anteil des BaföGs am Gesamteinkommen weist zwar durchschnittlich nur einen Wert von 88€ auf, allerdings hat dieser Wert eine große Streuung, da viele Personen gar keine staatliche Unterstützung erhalten, während andere fast ihr gesamtes Studium auf diese Art finanzieren. Aufgrund der Unterschiede in den Einkommensquellen fühlen sich Personen aus niedrigen Schichten oft nicht ausreichend abgesichert und haben trotzdem häufiger das Gefühl ihre Eltern finanziell zu überfordern, falls sie Geld von ihnen bekommen.

## **Wohnungssuche und Entscheidung für das Wohnen im Wohnheim**

Die Befragten haben teils sehr unterschiedliche Umzugserfahrungen: Manche sind bisher nur von Zuhause ins Wohnheim gezogen, andere sind dagegen schon bis zu 20-mal in ihrem bisherigen Leben umgezogen. Der Durchschnitt liegt bei 3 Umzügen (N = 979).

Als Grund, zu Beginn des Studiums noch bei den Eltern gewohnt zu haben, geben die meisten Studierenden (41%) an, noch nicht nach einer Wohnung gesucht zu haben; 12% nennen als Grund, dass sie keinen Wohnheimplatz erhalten haben (N = 85). Die Entfernung des Elternhauses der Befragten zur Universität Mainz variiert aufgrund der ausländischen Gaststudierenden zwischen 1 km und 18.200 km, wobei die mittlere Entfernung für etwas über die Hälfte der Bewohner unter 120 km beträgt und sie somit aus Rheinland-Pfalz, Hessen oder den angrenzenden Bundesländern stammen (N = 873).

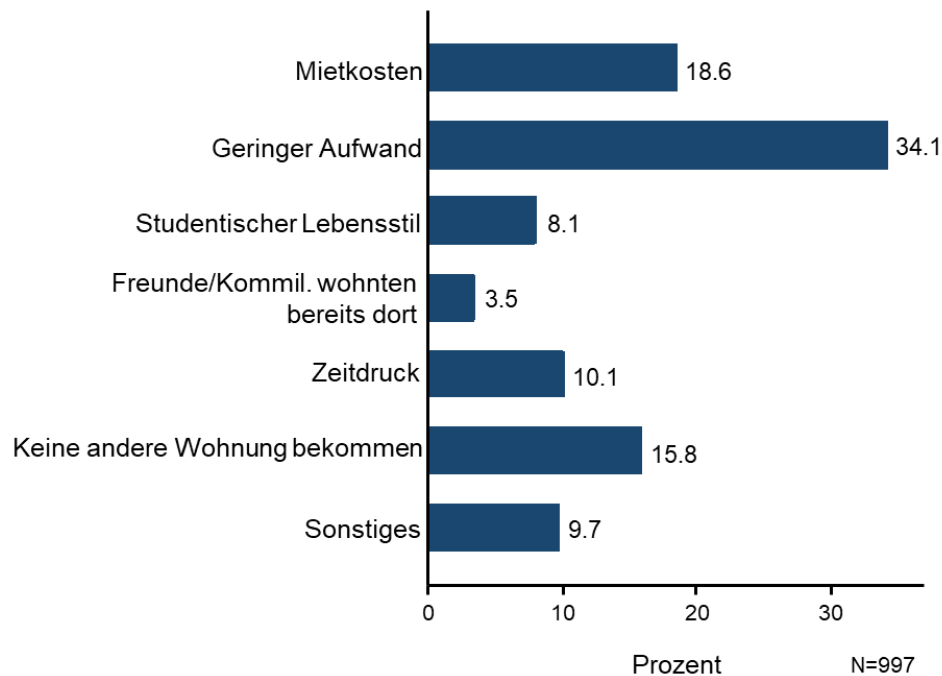
Befragte, die direkt zu Beginn des Studiums ins Wohnheim gezogen sind, haben im Durchschnitt 9 Wochen nach einer Wohnung gesucht, bis sie die Zusage für ihren Wohnheimplatz erhalten haben (N = 702). Befragte, die während des Studiums bereits vorher woanders in Mainz gewohnt haben, warteten im Durchschnitt 6 Wochen auf die Zusage vom Studierendenwerk (N = 265). Insgesamt hat über die Hälfte der Studierenden (61%) ihren aktuellen Wohnheimplatz über die Homepage des Mainzer Studierendenwerks gefunden. Danach folgen „Internet-Inserate“ (14%) und „Über Freunde/Bekannte/sonstige Kontakte“ (13%).

---

<sup>1</sup> Die Fallzahl des Gesamteinkommens ist kleiner, da Befragte, die keine Angaben zu ihrem Einkommen gemacht haben, bei der Erstellung der Variable ausgeschlossen wurden, während es plausibel ist, dass Befragte bei den verschiedenen einzelnen Einkommensquellen kein Einkommen aufweisen und damit den Wert „0“ erhalten.

Empfehlungen von studentischen Organisationen und sonstige Suchwege spielen mit jeweils 3% kaum eine Rolle (N = 1.004).

**Abb. 2: Gründe für den Einzug in das Studierendenwohnheim (in Prozent)**



In *Abbildung 2* ist die Verteilung der ausschlaggebenden Gründe für den Einzug in ein Studierendenwohnheim dargestellt. Die Befragten mussten sich für einen der angegebenen Gründe entscheiden. „Geringer Aufwand (Möblierung, geringe Eigenverantwortung bzgl. Nebenkosten etc.)“ wird von den meisten Studierenden als Hauptgrund angegeben, gefolgt von „Mietkosten“ und „keine andere Wohnung bekommen“.

**Tab. 2: Gründe für die Entscheidung für das aktuelle Zimmer**

Inwieweit haben Sie sich aus folgenden Gründen für Ihr aktuelles Wohnheimzimmer/Apartment entschieden?	Trifft zu (%)	N
Verfügbarkeit eines Einzelapartments	66	988
Möglichkeit in einer WG zu leben	19	985
Vorhandene Möblierung	69	992
Eigenes Bad	75	994
Niedrige Mietkosten	45	990
Kurze Wegdauer zur Universität	72	995
Soziale Gemeinschaft und regelmäßige Aktivitäten innerhalb des Wohnheims	19	994
Nichts anderes gefunden	40	966

Table 2 zeigt, inwiefern sich die Befragten aus bestimmten Gründen für ihr Wohnzimmer/Apartment entschieden haben. An dieser Stelle war es möglich, jede einzelne Kategorie in ihrer Wichtigkeit für die eigene Entscheidung zu bewerten. Dabei stellt sich heraus, dass für 75% der Befragten ein eigenes Bad wichtig ist. Des Weiteren sind eine kurze Wegdauer zur Universität (72%), die vorhandene Möblierung (69%) sowie die Verfügbarkeit eines Einzelapartments (66%) relevant. Alle anderen Gründe sind für weniger als die Hälfte entscheidend.

## Wohnsituation und Wohnzufriedenheit

Mit rund zwei Dritteln wohnen die meisten Befragten in einem Einzelapartment (Tab. 3). Der Rest wohnt auf irgendeine Weise mit anderen Personen zusammen. 31% leben in Wohngemeinschaften, wobei die 2er WG mit rund 14% die verbreitetste WG-Form darstellt. Paarwohnungen und das Familienapartment werden nur in geringer Anzahl angeboten und dementsprechend finden sich auch unter den befragten Studierenden nur wenige Befragte, die in einer solchen Wohnform leben. Darüber hinaus wohnen die Studierenden durchschnittlich auf 20m<sup>2</sup>, bezahlen im Monat 366€ Miete und brauchen 19 Minuten zur Universität.

**Tab. 3: Wohnsituation der Wohnheimbewohner**

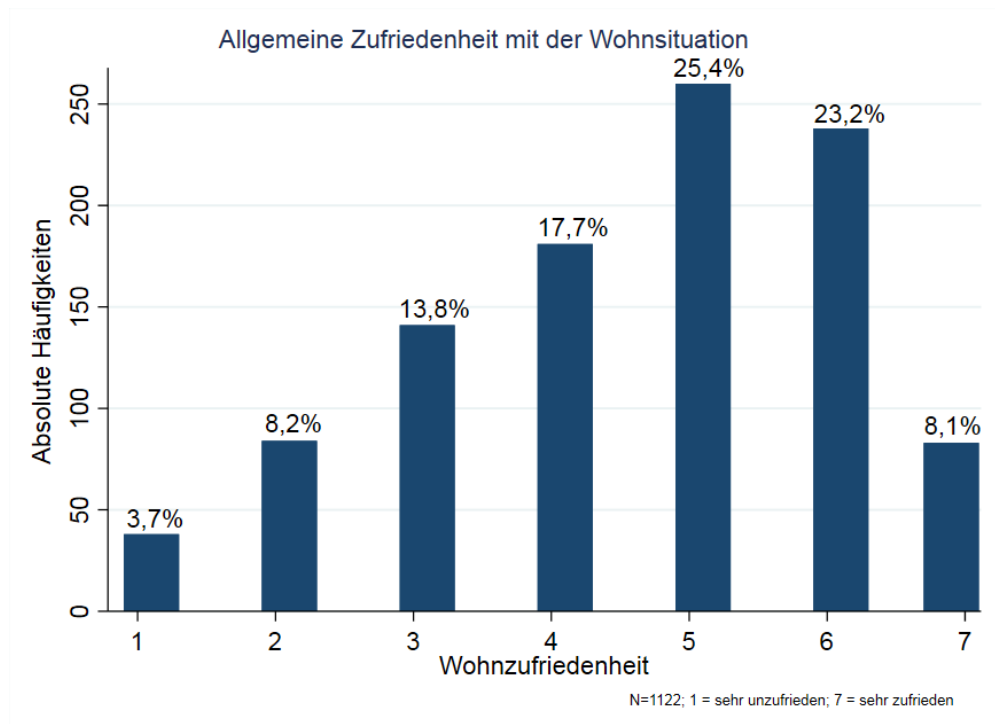
Wohnform	Häufigkeit		Prozent	
Einzelapartment	623		62,36	
Wohngemeinschaft	309		30,93	
- 2er WG	135		13,51	
- 3er WG	51		5,11	
- 4er WG	64		6,41	
- Flur-WG (eigenes Bad, Küche auf Flur)	22		2,20	
- Flur-WG (Bad und Küche auf Flur)	37		3,70	
Paarwohnung	53		5,31	
Familienapartment	14		1,40	
Wohnungseigenschaften	Min	Max	Mittelwert	N
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	8	40	19,50	955
Miete (€)	291	750	366,42	988
Wegdauer zur Universität (Min.)	0	60	18,56	964

Für den Weg zur Universität nutzt mit knapp 60% über die Hälfte der Befragten den öffentlichen Nahverkehr (Bus oder Straßenbahn). Ein Viertel der Studierenden läuft zu Fuß. Das Fahrrad wird von etwa 13% der Befragten als Hauptverkehrsmittel genutzt, während das Auto und der Zug für fast niemanden eine Option darstellen (N = 976).

Abbildung 3 stellt die allgemeine Wohnzufriedenheit der Befragten dar, wobei der Wert „1“ für „sehr unzufrieden“ und der Wert „7“ für „sehr zufrieden“ steht. Etwas über die Hälfte der Studierenden (58%) geben an, mit ihrer Wohnsituation eher zufrieden bis sehr zufrieden zu

sein, was sich auch in einem Mittelwert von 4,6 widerspiegelt. Rund 18% der Befragten sind teils/teils zufrieden und etwa ein Viertel ist mit ihrer Wohnsituation eher bis sehr unzufrieden.

**Abb. 3: Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation**



Werden die einzelnen Subdimensionen der Wohnzufriedenheit betrachtet, ist zu sehen, dass die Befragten mit den meisten Wohnaspekten ebenfalls (eher) zufrieden sind (Tab. 4). Der Mittelwert beträgt überwiegend 4,21 und höher. Mit 5,26 herrscht die größte durchschnittliche Zufriedenheit mit der räumlichen Lage der Wohnheime. Mit Abstand am unzufriedensten sind die Befragten dagegen mit der zu zahlenden monatlichen Miete, die nur einen Mittelwert von 2,81 aufweist.

**Tab. 4: Subdimensionen der Wohnzufriedenheit**

Zufriedenheit mit...	Min	Max	Mittelwert	N
räumlichen Lage des Wohnheims	1	7	5,26	1124
sozialen Lage des Wohnheims	1	7	4,54	1120
Schnitt bzw. Grundriss des Zimmers/der Wohnung	1	7	4,83	1121
Größe des Zimmers/der Wohnung	1	7	4,54	1124
Ausstattung des Zimmers/der Wohnung	1	7	4,32	1119
Anzahl der Gemeinschaftsräume	1	7	4,21	1105
Aktivitäten, die das Wohnheim bietet	1	7	4,38	1109
Miete	1	7	2,81	1121

Ausländische Gaststudierende sind im Wesentlichen zufriedener als die deutschen Studierenden, eine Ausnahme bilden lediglich die Wohnheime Wallstraße und Weisenau. Dort sind die ausländischen Gaststudierenden etwas unzufriedener als die deutschen Bewohner (Tab. 5).

Im Durchschnitt sind die Befragten des Wohnheims K3 am zufriedensten mit ihrer Wohnsituation, während die Bewohner in Hechtsheim und Weisenau deutlich unzufriedener sind. Letztere sind eher alte Wohnheime (Anfang der 1990er gebaut) und die Universität ist von dort nicht zu Fuß zu erreichen (mit Bus/Bahn ca. 30 Minuten). Das Wohnheim K3 ist dagegen ein Neubau, die Zimmer/Wohnungen haben eine bessere Ausstattung, z. B. teilweise einen Balkon und jede Person verfügt über ein eigenes Bad, auch wenn die Zimmer in Wohngemeinschaften eingebunden sind. Zudem ist die Universität in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

**Tab. 5: Ranking der Wohnheime nach Wohnzufriedenheit**

Standort	Deutsche	N	Ausländische Gaststudierende	N	Gesamt	N
K3	5,2	85	5,8	20	5,3	111
Münchfeld	4,9	12	5,3	10	5,1	22
Oberstadt	5,0	33	5,1	13	5,0	50
Wallstraße	5,0	81	4,7	28	5,0	111
Binger Schlag	4,8	75	5,2	40	4,9	118
Kisselberg	4,6	127	5,0	73	4,8	205
Inter 2	4,3	77	4,6	30	4,4	111
Weisenau	4,1	62	3,9	30	4,0	96
Hechtsheim	3,7	108	3,9	62	3,8	172

Multivariate Analysen zeigen auch unter Kontrolle von anderen potenziellen Einflussfaktoren, dass die Wohnform den stärksten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit der Befragten ausübt, wobei Einzelapartments deutlich beliebter sind als WGs. Außerdem steigt die Zufriedenheit mit einer größeren Wohnfläche und einer kürzeren Wegdauer zur Universität. Personen, die angeben, dass sie einen ausreichend großen Kühlschrank und ausreichenden Stauraum haben, sind ebenfalls signifikant zufriedener, wobei der Stauraum insbesondere für die Gruppe der WG-Bewohner besonders wichtig ist. Während das Vorhandensein eines Balkons einen starken positiven Einfluss auf die Zufriedenheit unter den deutschen Studierenden zeigt, nehmen ausländische Gaststudierende keinen Vorteil eines solchen wahr. Zuletzt steigt die Wohnzufriedenheit bei Deutschen mit niedrigerer Miete. Für die Zufriedenheit der ausländischen Gaststudierenden sind die monatlichen Mietkosten hingegen irrelevant. Einerseits ist zu vermuten, dass sich sowieso nur Studierende für ein Auslandsstudium bzw. -semester entscheiden, die es sich finanziell sicher leisten können. Andererseits gibt es für ausländische Gaststudierende verschiedene Wege finanzielle Unterstützung für ihren Auslandsaufenthalt zu erhalten, z. B. in Form der Teilnahme am ERASMUS-Programm.



Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation hängt auch mit der Motivation, in nächster Zeit aus dem aktuellen Wohnheim auszuziehen, zusammen. Befragte, die einen freiwilligen Auszug planen, sei es in eine andere Wohnform oder in ein anderes Wohnheim, weisen im Durchschnitt nur eine Wohnzufriedenheit von 3,7 auf, also fast einen Skalenpunkte weniger als der Durchschnitt. Studierende, die aufgrund von institutionellen Regelungen in nächster Zeit aus dem Wohnheim ausziehen müssen, sowie Bewohner, die keinen Auszug planen, sind hingegen überdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohnsituation (N = 1.002).

In *Tabelle 6* ist zu sehen, dass es von allen Befragten 21% gelungen ist, Kontakte zu anderen Bewohnern aufzubauen. Allerdings haben bzw. kennen lediglich 13% der Studierenden Kommilitonen aus ihrem Fachbereich, die im gleichen Wohnheim wohnen. Dabei lässt sich feststellen, dass die ausländischen Gaststudierenden tendenziell mehr Kontakte zu anderen Bewohnern haben bzw. eher Kommilitonen im selben Wohnheim kennen, als dies bei deutschen Befragten der Fall ist. Von den WG-Bewohnern kommen insgesamt 61% gut mit ihrem/n Mitbewohner(n) zurecht, aber nur etwa ein Viertel unternimmt auch in der Freizeit regelmäßig etwas zusammen. Zum typischen sozialen Leben in Studierendenwohnheimen gehören auch gemeinsame Aktivitäten, wie zum Beispiel Party- und Barabende, Spiele- und Filmabende. Mit rund 60% gibt über die Hälfte der Befragten an, dass mindestens einmal in der Woche eine gemeinsame Aktivität in ihrem Wohnheim stattfindet. Während bei rund 18% der Studierenden immerhin noch mindestens einmal im Monat eine soziale Aktivität stattfindet, geben rund 22% an, dass seltener als einmal im Monat oder nie gemeinsame Aktivitäten im Wohnheim organisiert werden.

**Tab. 6: Soziales Leben in den Wohnheimen**

Inwieweit treffen folgende Aussagen auf Sie zu?	Trifft zu (%)	N
Mir ist es während meiner bisherigen Wohndauer gut gelungen, Kontakte zu anderen Bewohnern aufzubauen.	21	978
Viele Kommilitonen, mit denen ich mich über fachspezifische Fragen austauschen kann, wohnen im selben Wohnheim.	13	975
Mit meinem WG-Mitbewohner/meinen WG-Mitbewohnern komme ich gut zurecht.	61	301
Ich unternehme regelmäßig etwas mit meinem WG-Mitbewohner/meinen WG-Mitbewohnern in meiner Freizeit.	26	303
Häufigkeit der gemeinsamen Aktivitäten im Wohnheim	Trifft zu (%)	N
Mindestens einmal in der Woche	60	587
Mindestens einmal im Monat	18	176
Seltener als einmal im Monat	10	97
Nie	12	113
Gesamt	100	973

## Wohnpräferenzen

Die Wohnpräferenzen der Befragten wurden durch ein Vignettenmodul gemessen. Aufgrund der Besonderheiten dieser Befragungstechnik soll die Funktionsweise an dieser Stelle zum besseren Verständnis kurz vorgestellt werden.

Im zweiten Abschnitt des Fragebogens wurde jeder Teilnehmer gebeten, 12 fiktive Wohnheim-Wohnungen auf einer Skala von „1 – sehr unattraktiv“ bis „7 – sehr attraktiv“ zu bewerten. Die Wohnungen wurden den Befragten, nach den Instruktionen zur Bewertung der Vignetten, in folgender Tabellenform präsentiert:

**Abb. 4: Beispiel-Vignettenwohnung**

Wohnung 1	
Wohnform	2er WG
Möblierung	Möbliert ohne Bett
Individuelle Wohnfläche	20m <sup>2</sup>
Von Ihnen zu zahlende Miete	450 €
Einfache Wegdauer zur Uni	10min.
Allein genutztes Badezimmer	Nein
Soziale Infrastruktur des Wohnheims (Partys, Filmeabend, Sportzeiten)	Regelmäßige gemeinsame Aktivitäten

Die Erhebungsmethode zählt zu den dekompositionellen Verfahren, da die Bedeutung einzelner Merkmale für die Bewertung der Wohnungen im Nachhinein durch die Forschenden geschätzt werden kann. Während in klassischen Fragebögen (kompositionelles Design) einzelne Aspekte zur Bewertung vorgelegt werden, handelt es sich bei dem Vignettenmodul um eine experimentelle Situation, da die Studierenden zwischen den verschiedenen Merkmalen einer Wohnung abwägen müssen. Eine große Wohnung muss zum Beispiel gegen höhere Kosten abgewogen werden. Auf diese Weise wird sich einer realen Situation angenähert. Es ist zum Beispiel nicht möglich, dass alle abgefragten Wohnungsmerkmale als überaus wichtig bewertet werden, da Kompromisse notwendig sind.

Die Ergebnisse, die aus dem Vignettenmodul gewonnen werden können, bilden die berichteten Wohnpräferenzen („stated preferences“) der Befragten ab, wohingegen die realisierten Wohnbedingungen, welche in den vorherigen Kapiteln dargestellt wurden, als „revealed preferences“ bezeichnet werden. Ein Vergleich der „stated“ und „revealed preferences“ der befragten Studierenden ermöglicht eine Aussage darüber, ob die Personen ihre Präferenzen durch das Angebot des Studierendenwerks realisieren konnten oder bestimmte Hürden vorliegen. Bei der inhaltlichen Ausarbeitung des Vignettenmoduls wurden verschiedenste methodische Überlegungen angestellt, aus denen sich schließlich das am Anfang der nächsten Seite

dargestellte Vignettenuniversum ergab. Eine Auswahl von 192 aus den 1.944 möglichen Kombinationen der Dimensionen lieferte laut statistischen Analysen mit dem Programm SAS zuverlässige Ergebnisse. Die Befragten wurden innerhalb der Onlinebefragung entsprechend auf 16 Blöcke á 12 Vignetten verteilt.

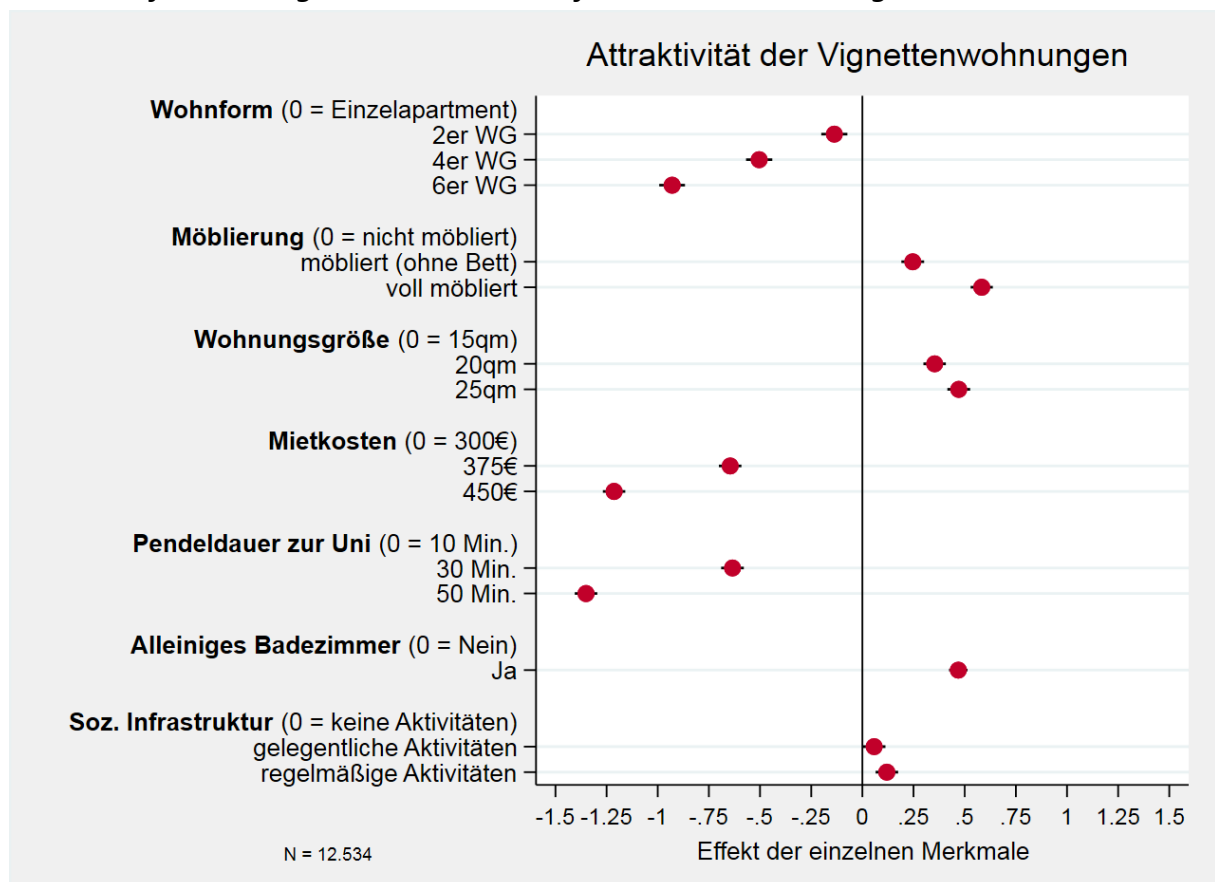
**Abb. 5: Vignettenuniversum**

Dimensionen	Ausprägungen
Wohnform	Einzelapartment 2er - WG 4er - WG 6er - WG
Möbliering	Voll-Möbliert Möbliert ohne Bett Nicht-Möbliert
Individuelle Wohnfläche	15m <sup>2</sup> , 20m <sup>2</sup> , 25m <sup>2</sup>
Von Ihnen zu zahlende Miete	300€, 375€, 450€
Einfache Wegdauer zur Uni	10min., 30min., 50min.
Allein genutztes Badezimmer	Ja / Nein
Soziale Infrastruktur des Wohnheims (Partys, Spieleabende, Sportzeiten)	Regelmäßige gemeinsame Aktivitäten Gelegentliche gemeinsame Aktivitäten Keine gemeinsamen Aktivitäten

Mit einem Durchschnittswert von rund 2,92 auf der Skala von 1-7 wurden die zur Beurteilung vorgelegten Vignettenwohnungen insgesamt eher schlecht bewertet. Dies liegt unter anderem daran, dass 4er und 6er WGs einen stark negativen Einfluss auf die Bewertung haben, aber aufgrund der Gleichverteilung der Vignettenmerkmale auf die präsentierten Wohnungen, etwa in der Hälfte der Fälle vorkommen (Abb. 6). Die Studierenden bewerten Einzelapartments und das Zusammenleben mit lediglich einer anderen Person deutlich besser als große WGs. Für Einzelapartmentbewohner haben Einzelzimmer einen größeren Wert, während WG-Bewohner 2er WGs am höchsten bewerten. Dies bestätigt das Ergebnis aus dem Abschnitt zur Wohnzufriedenheit: Einzelapartments sorgen für eine höhere Zufriedenheit, während Personen, die in größeren WGs wohnen (müssen) unzufriedener mit ihrer Wohnsituation sind. Bevorzugt werden außerdem vollständig möblierte Zimmer. Wie bei der Wohnform zeigen sich auch bei den weiteren Kriterien der objektiven Wohnqualität die auch aus der Forschungsliteratur und den vorherigen Analysen zur Zufriedenheit bekannten Einflüsse: Je höher die Miete oder die Pendeldauer zur Universität ausfällt, desto schlechter werden die Wohnungen bewertet. Bei der Wohnungsgröße zeigt sich der umgekehrte Effekt: Je größer die Wohnung, desto höher die Bewertung. Die Effektstärke fällt allerdings geringer aus, als es bei den Mietkosten und der Pendeldauer der Fall ist. Dies könnte daran liegen, dass die Quadratmeteranzahl, so wie es für Wohnheimzimmern üblich ist, nur mit einer geringen Breite ope-

rationalisiert wurde. In den Daten finden sich aber Hinweise darauf, dass eine höhere Wohnfläche dann stärker positiv beurteilt wird, wenn das Zimmer möbliert ist. Auch ein eigenes Badezimmer erhöht die Vignettenbewertung im Schnitt etwa um einen halben Skalenpunkt. Ob es soziale Aktivitäten in den Wohnheimen braucht, ist unter den Befragten umstritten. Eine Chance auf die Teilnahme an regelmäßigen sozialen Aktivitäten hat einen marginal positiven Effekt auf die Bewertung der Wohnheimzimmer. Die Bewertungen der Vignettenwohnungen unterscheiden sich nur geringfügig nach soziodemografischen Merkmalen. Das Geschlecht spielt keine Rolle, während ältere Bewohner und ausländische Gaststudierende im Durchschnitt etwas bessere Bewertungen abgeben.

**Abb. 6: Einfluss der Vignettenmerkmale auf die Gesamtbewertung**



Als abhängige Variable lässt sich statt der Attraktivität auch die Miete der Vignettenwohnungen nutzen. Dadurch lässt sich herausfinden wie viel die Befragten ungefähr bereit sind für eine Veränderung in den jeweiligen Ausprägungen der Vignettendimensionen zu bezahlen (Tab. 7). Die berechneten Werte sind als Richtwerte zu verstehen, da die Miete nicht frei variierte, sondern nur eine der drei Ausprägungen annehmen konnte (Abb. 5). Aus diesem Grund wurden zusätzlich Ober- und Untergrenzen in Form der Konfidenzintervalle angegeben. Würde man die Befragung unendlich oft wiederholen, ist zu erwarten, dass der exakte Zahlungsbereitschafts-Wert in 95% der Fälle zumindest innerhalb dieser Grenzen liegt.

Unterscheidet sich ein Zimmer zum Beispiel nur in der Wohnform, so sind die Befragten bereit etwa 116€ mehr zu bezahlen, wenn dieses nicht in einer 6er WG liegt, sondern als Einzelapartment vermietet wird. Entsprechend der *Abbildung 6* zeigen die Merkmale, die größere Effekte auf die Gesamtbewertung der Vignetten haben, auch einen höheren monetären Wert für die Befragten.

**Tab. 7: Zahlungsbereitschaft für die einzelnen Vignettenmerkmale**

	WtP (€)	Untergrenze	Obergrenze
<b>Wohnform</b> (Ref. 0 = Einzelapartment)			
2er WG	-17,12	-25,02	-9,23
4er WG	-62,34	-70,68	-53,99
6er WG	-115,89	-124,14	-105,65
<b>Möblierung</b> (Ref. 0 = nicht-möbliert)			
möbliert (ohne Bett)	30,47	23,5	37,43
voll möbliert	72,14	64,72	79,56
<b>Wohnfläche</b> (Ref. 0 = 15m <sup>2</sup> )			
20m <sup>2</sup>	43,63	36,59	50,67
25m <sup>2</sup>	58,23	50,83	65,62
<b>Entfernung zur Uni</b> (Ref. 0 = 10 Min.)			
30 Min.	-78,55	-86,31	-70,79
50 Min.	-166,95	-177,22	-156,68
<b>Badezimmer zur alleinigen Nutzung</b> (Ref.0 = Nein)			
Ja	57,97	51,79	64,15
<b>Soziale Aktivitäten</b> (Ref. 0 = Keine)			
Gelegentliche	7,06	0,24	13,88
Regelmäßige	14,8	7,99	21,62
N = 12.534			

Zusätzlich zu dem Vignettenmodul, wurden in der Befragung spezielle individuelle Wünsche der Teilnehmenden erhoben. Hierzu wurden sie gebeten, ein Ranking von Wohnungsmerkmalen anzufertigen, welche ihre Wohnsituation verbessern würden. Hierzu sollten die Einzelapartmentbewohner 80 Punkte auf bis zu 8 verschiedene Ausstattungsmerkmale verteilen, während die Personen in WGs 120 Punkte für maximal 12 Merkmale zur Verfügung hatten. Es

war möglich, die eigenen Punkte vollständig auf ein Merkmal zu setzen oder sie auf beliebig viele zu verteilen. Je mehr Punkte eine Kategorie erhält, desto wichtiger wird sie von den Studierenden in Summe wahrgenommen.

Da Personen, welche schon über die jeweiligen Ausstattungsmerkmale verfügen, keinen großen Anreiz besitzen, sich die entsprechende Verbesserung noch zu wünschen, wurden in den *Tabellen 8 und 9* nur die Punkte derjenigen Studierenden gezählt, welche noch nicht oder nicht in ausreichender Ausprägung über die jeweilige Ausstattung verfügen. Um die Punktzahlen vergleichbar zu machen, wird in der dritten Spalte der Anteil der auf das Merkmal vergebenen Punkte an der theoretisch möglichen Punktzahl in Prozent ausgewiesen. Diese Anzahl drückt die Wichtigkeit für die Studierenden am besten aus.

**Tab. 8: Rating der Wohnungsmerkmale – Einzelapartmentbewohner**

Merkmal	N	Punktzahl	Anteil an möglichen Punkten (%)
Backofen	680	12730	23
Verdunkelnde Rollläden	421	5147	15
Klimaanlage	538	6651	15
Mehr Stauraum	482	5166	13
Großer Kühlschrank	350	3381	12
Balkon	627	5317	11
Fenster im Bad	663	5847	11
Fenster in der Küche	603	4562	9

**Tab. 9: Rating der Wohnungsmerkmale – WG-Bewohner**

Merkmal	N	Punktzahl	Anteil an möglichen Punkten (%)
Fenster in der Küche	159	3330	17
Eigenes Bad	305	5366	15
Fenster im Bad	301	4219	12
Backofen	305	4216	12
Großer Kühlschrank	180	2419	11
Verdunkelnde Rollläden	234	2804	10
Mehr Stauraum	223	1993	7
Eigene Küche	305	2554	7
Balkon	279	1877	6
Klimaanlage	247	1823	6

WG-Wohnzimmer	305	1773	5
Extra-Toilette	270	572	2

Die erste Spalte der *Tabelle 8* würde man beispielsweise folgendermaßen interpretieren: 663 Einzelapartmentbewohner besitzen kein Fenster in ihrem Badezimmer. Sie hätten zusammen theoretisch 53.040 Punkte (663 x 80) auf das Merkmal vergeben können, insgesamt erreicht das Merkmal aber nur 5847 Punkte (11%).

Einen starken Wunsch nach einem Backofen und nach der Möglichkeit das eigene Zimmer in Form von Rollläden oder sehr guten Vorhängen vollständig zu verdunkeln, haben sowohl die Einzelapartmentbewohner als auch Personen, die in WGs leben. Während Alleinlebende zusätzlich mehr Stauraum haben möchten, da ihre Wohnfläche vergleichsweise klein ausfällt, sind für WGs Fragen des gemeinsamen Zusammenlebens besonders interessant. WG-Bewohner hätten gerne ein eigenes Badezimmer oder zumindest ein Fenster in der Küche und im Bad, um die Luftqualität in ihren Wohnungen besser regulieren zu können, welche durch die gemeinsame Benutzung der Räume schneller leidet als in einem allein bewohnten Zimmer.

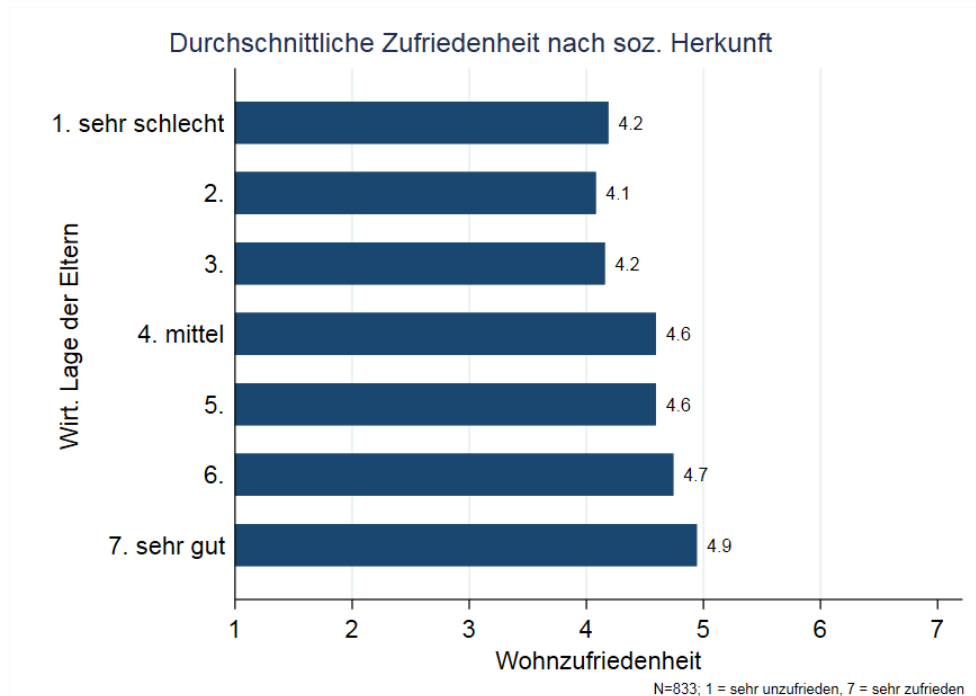
Obwohl man darauf hinweisen muss, dass die meisten der in den Ratings erfassten Ausstattungsmerkmale sicher weniger wichtig für die Wohnqualität sind, als die Merkmale, die durch die Vignettendimensionen abgebildet werden, bekräftigen und ergänzen sie doch die Erkenntnisse aus den zuvor ausgewerteten Fragebogenabschnitten. Ein Mehr an Stauraum sowie verdunkelnde Rollläden/Vorhänge wirken sich bei Personen, die schon über die entsprechenden Merkmale verfügen, in multivariaten Analysen ebenfalls positiv auf die Wohnzufriedenheit aus, was die Relevanz der Ratings bekräftigt. Es gibt hingegen auch Wohnungseigenschaften, wie einen Balkon, welche sich zwar positiv auf die Zufriedenheit von Befragten auswirken, aber keinen dringenden Wunsch, sondern eher eine „Luxusausstattung“ darstellen.

### **Spezifische Bedürfnisse von Studierenden aus niedrigen sozialen Schichten**

In den deskriptiven sowie multivariaten Analysen ist zu sehen, dass sich die Wohnzufriedenheit in den Mainzer Wohnheimen nach der sozialen Herkunft der Studierenden unterscheidet (Abb. 7). Mit Ausnahme der Personen, welche die wirtschaftliche Lage ihrer Eltern als „sehr schlecht“ bewertet haben, zeigt sich ein linearer Trend: je höher die soziale Herkunft, desto größer die Gesamtzufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation. Unwesentlich abweichen tut nur die niedrigste Herkunftskategorie, in welche sich aber auch nur 16 Personen eingeordnet haben. Dieses Ergebnis erhält man auch unter Kontrolle von soziodemografischen Merkmalen wie Alter, Geschlecht oder Migrationshintergrund. Erklärt werden kann der Befund dadurch, dass Studierende aus wohlhabendem Elternhaus eher in den Wohnheimen K3, Münchfeld und Wallstraße wohnen, welche eine überdurchschnittlich gute Ausstattung aufweisen und das Wohnen in Einzelapartments zulassen oder zumindest fast immer ein allein genutztes Badezimmer bereitstellen. Außerdem korreliert die Wegdauer zur Universität mit der sozialen Herkunft. Personen aus höheren sozialen Schichten suchen sich also häufiger

Wohnheimstandorte, wie das Inter 2 aus, die eine geringe Entfernung zur Universität aufweisen. Dementsprechend geben die Befragten in den vier genannten Wohnheimen auch am meisten für die Miete aus.

**Abb. 7: Wohnzufriedenheit nach soz. Herkunft**



Ursächlich für die sozialen Ungleichheiten ist nicht, wie man vermuten könnte, dass sich Studierende aus verschiedenen Schichten in ihrem Gesamteinkommen unterscheiden. Vielmehr ist es so, dass sich die Häufigkeit, mit der ausschlaggebende Gründe für den Einzug in ein Studierendenwohnheim in Mainz genannt werden, systematisch nach der sozialen Herkunft unterscheidet. Während die höheren sozialen Schichten (Werte auf der Skala zur Einschätzung der wirtschaftliche Lage der Eltern = 5, 6, 7) den geringen Aufwand des Wohnens im Wohnheim am häufigsten (40%) als ausschlaggebenden Grund nennen, geben nur 24% aus niedrigen sozialen Schichten (Werte auf der Skala zur Einschätzung der wirtschaftliche Lage der Eltern = 1, 2, 3) an, aus diesem Grund ins Wohnheim gezogen zu sein. Viel häufiger geben diese Studierende an, dass sie wegen den vergleichsweise geringen Mietkosten (25% vs. 14%) oder weil sie nichts anderes gefunden haben (20% vs. 14%) im Wohnheim wohnen müssen. Ihre geringere Zufriedenheit resultiert zum Teil also aus der geringen Passung zwischen Wohnpräferenz und Wohnsituation beziehungsweise aus dem Zwang, der hinter der Wohnentscheidung steht.

Der größte Teil des Einflusses der sozialen Herkunft lässt sich allerdings mit der finanziellen Sicherheit erklären, welche wohlhabende Eltern ihren Kindern bieten können. Auch wenn sich das Einkommen zwischen den Schichten nicht systematisch unterscheidet, scheinen die Einkommensquellen relevant zu sein (Tab. 10 – S. 18). Es kann vermutet werden, dass die Wohnheimbewohner aus wohlhabendem Elternhaus sich bewusst für die Wohnform entscheiden



und sich auf Zimmer bewerben, welche ihren Vorstellungen entsprechen. Studierende, die den größten Teil ihres Einkommens aus eher unsichereren Quellen wie BaföG oder eigener Erwerbstätigkeit beziehen, planen Mieterhöhungen oder das Wegfallen eines Teils ihres Einkommens vermutlich schon ein und wählen Wohnungen mit geringerer Qualität, welche ihren Präferenzen nicht in gleicher Weise entsprechen. Ob der finanzielle Hintergrund in dieser direkten Weise Einfluss auf die Wohnzufriedenheit nimmt, oder ein anderer Mechanismus wirkt, lässt sich mit den vorliegenden Daten allerdings nicht abschließend prüfen. Eine andere plausible und gleichzeitig indirektere Erklärung wäre, dass Personen mit einem geringeren finanziellen Hintergrund (diese Wohnheimbewohner stammen dann häufiger aus nicht-akademischem Elternhaus) weniger gut mit den Gegebenheiten des studentischen Wohnens vertraut sind und aus Unsicherheit defensivere finanzielle Entscheidungen treffen.

## **Empfehlungen für die Gestaltung des neuen Wohnheims**

Die bisher dargestellten Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst und daraus mögliche Empfehlungen für die Gestaltung des neuen Wohnheims abgeleitet:

1. Einzelapartments und 2er WGs werden von den Studierenden gegenüber größeren WGs bevorzugt. Die 2er WG wird insbesondere von Personen, die bereits Erfahrung mit dem Wohnen in WGs haben, besser bewertet als von Alleinlebenden.
2. Durchweg positiv wird ein eigenes Badezimmer wahrgenommen, d.h. vor allem in größeren WGs sollte nach Möglichkeit für jede Person ein eigenes Bad zur Verfügung stehen.
3. Der angedachte Standort des neuen Wohnheims in Nähe der Universität ist gut gewählt, da eine kurze Wegdauer von der Wohnung zum Campus gewünscht ist. Dies könnte auch bei der Preisgestaltung der anderen bzw. zukünftigen Wohnheime berücksichtigt werden.
4. Darüber hinaus gibt die Analyse der Zahlungsbereitschaft (Tab. 7) weitere Anhaltspunkte zur Bereitschaft der Studierende für bestimmte Wohnungsmerkmale mehr oder weniger Miete zu bezahlen.
5. Für die Planung des neuen Wohnheims wurden den Befragten drei verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten in einer „Entweder-Oder-Frage“ vorgelegt. Mit 83% entschied sich die Mehrheit für einen PVC-Boden und gegen Teppich (17%). Zudem bevorzugten 79% der Befragten 3m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche gegenüber Begegnungsmöglichkeiten auf dem Flur (21%). Über die Gestaltung außerhalb der Wohnräume besteht zwischen den Bewohnern Uneinigkeit: 54% sprechen sich für Freizeiträume innerhalb des Wohnheims aus, während 46% Lernräume bevorzugen würden.
6. Zusätzlich ergeben sich aus den bereits abgebildeten Ratings folgende studentische Empfehlungen für die Ausgestaltung der Wohnräume: Ein Backofen, verdunkelnde Rollläden bzw. Vorhänge sowie eine intelligente Lösung für ausreichenden Stauraum, die die Wohnfläche nicht erhöhen muss, könnten unabhängig von der aktuellen Wohnsituation die Zufriedenheit verbessern. Die WG-Bewohner wünschen sich darüber hinaus ein Fenster im Bad und in der Küche.

7. Die Wohn-Flatrate (Hausmeisterservice, Internetzugang etc.) wird von vielen Befragten als relevanter Service, für die Entscheidung in eins der Mainzer Wohnheime zu ziehen, beurteilt. Dies gilt insbesondere auch für die ausländischen Gaststudierenden.
8. Da die Mietkosten für finanziell schlechter gestellte Studierende tendenziell ein Problem darstellen und sie auch von der Mehrheit der Befragten als zu hoch bewertet werden, was die Wohnzufriedenheit stark negativ beeinflusst, sollte das neue Wohnheim auch günstige Plätze bereitstellen. Des Weiteren könnte darüber nachgedacht werden, sozial Benachteiligte, die es ohnehin schwer auf dem Wohnungsmarkt haben, mit speziellen Unterstützungsmaßnahmen zu fördern.

**Tab. 10: Korrelationen von sozialer Herkunft und Einkommensvariablen**

Paarweise Korrelationen							
	Wirt. Lage Eltern	Gesamteinkommen	Finanz. Sicherheit	Eink: Eltern	Eink: BaföG	Eink: Kredit	Eink: Erwerbstätigkeit
Wirt. Lage Eltern							
Gesamteinkommen	-0.02						
Finanz. Sicherheit	<b>0.43</b>	<b>0.19</b>					
Eink: Eltern	<b>0.32</b>	<b>0.09</b>	<b>0.24</b>				
Eink: BaföG	<b>-0.31</b>	0.05	<b>-0.13</b>	<b>-0.29</b>			
Eink: Erwerbstät.	<b>-0.07</b>	<b>0.56</b>	-0.01	<b>-0.21</b>	<b>-0.09</b>		
Eink: Kredit	-0.07	0.06	-0.05	<b>-0.08</b>	-0.03	-0.01	
Signifikante Werte ( $p < 0.05$ ) sind fett markiert							