

21.01.2021

Ergebnisbericht:  
Erhebung  
„Studentisches  
Wohnen“

# Umfrage „Wohnen zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Zur Wohnsituation von Studierenden an der Universität Konstanz“

Verantwortlich/Kontakt:

**Dr. Felix Wolter**

Fach Soziologie und Exzellenzcluster „The Politics of Inequality“

Email: [felix.wolter@uni-konstanz.de](mailto:felix.wolter@uni-konstanz.de)

*An der Erstellung dieses Ergebnisüberblicks haben außerdem mitgewirkt: Annika Abel, Vinzenz Bobinger, Lara Heinzmann, Rohan Khan, Carolin Lang, Anna Leidig, Benedict Mentzel-Kemper, Maila Mertens, Marita Stephan, Sophia Tenbrock, Luisa Winter.*

# **1. Überblick**

Die Fachgruppe Soziologie der Universität Konstanz hat in Zusammenarbeit mit dem Exzellenzcluster „The Politics of Inequality“ vom 02.11.2020 bis zum 02.12.2020 eine Online-Umfrage unter Studierenden zum Thema „Wohnen zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Zur Wohnsituation von Studierenden an der Universität Konstanz“ durchgeführt. Die Studie wurde im Rahmen eines Lehrforschungsprojekts gemeinsam von Dozenten und Masterstudierenden konzipiert und durchgeführt. Themen der Erhebung waren unter anderem individuelle Wohnpräferenzen der Studierenden, ihre Bewertung des Konstanzer Wohnungsmarkts, ihre aktuelle Wohnsituation sowie Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Für die Online-Umfrage wurden die Studierenden der Universität Konstanz über Newsletter, soziale Medien und E-Mail kontaktiert. Die Zielgruppe umfasst alle Studierende, die zum Stichtag 02.11.2020 (Beginn der Vorlesungszeit) in einem grundständigen (z. B. Bachelor), konsekutiven (z. B. Master) oder Promotionsstudiengang eingeschrieben waren. Nicht zur Grundgesamtheit gehören Gasthörer<sup>1</sup>, Seniorenstudierende und das Studium Generale.

Nach Ausschluss von nicht zur Zielgruppe gehörenden Studierenden ergeben sich 742 auswertbare Interviews. Bei einer Studierendenzahl von etwa 11.000 Studierenden entspricht dies knapp 7 % aller Studierenden der Universität Konstanz. Da die Stichprobenrekrutierung auf mehreren Wegen erfolgte, ist die Erhebung nicht uneingeschränkt repräsentativ für die Grundgesamtheit; insbesondere ausländische Gaststudierende sind unterrepräsentiert. Dennoch erlauben die Ergebnisse interessante Einblicke und die Fallzahl ist ausreichend hoch für statistisch belastbare Aussagen.

Im Folgenden werden erste Resultate der Studie berichtet. Ausführlichere Publikationen werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen und sind für soziologische Fachzeitschriften und studentische Hausarbeiten geplant.

## **2. Sozialstatistische Kennzahlen**

59 % der Befragten studieren in einem Bachelor-Studiengang, 14 % mit dem Ziel Staatsexamen, 22 % in einem Master- und 4 % in einem Promotionsstudiengang. Diese Verteilung entspricht in etwa der tatsächlichen Zusammensetzung der Konstanzer Studierenden. Von den Befragten sind 68 % weiblich, was einer Überrepräsentation von weiblichen Studienteilnehmern im Vergleich zu den tatsächlichen Einschreibezahlen bedeutet (57 % weiblich im Wintersemester 2019/20). Einen Migrationshintergrund in dem Sinne, dass die Befragten selbst oder mindestens ein Elternteil nicht in Deutschland geboren wurden, haben 30 % der Teilnehmer; 88 % besitzen ausschließlich die deutsche Staatsbürgerschaft. Das Durchschnittsalter beträgt gut 22 Jahre.

Verschiedene Indikatoren deuten darauf hin, dass sich auch die Studierendenschaft der Universität Konstanz im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Deutschlands hinsichtlich ihrer sozia-

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Das in diesem Text verwendete generische Maskulinum umfasst immer alle Geschlechter.

len Herkunft eher aus den oberen Sozialschichten rekrutiert: 61 % haben mindestens ein Elternteil mit (Fach-)Hochschulabschluss; 83 % geben an, dass ihre Eltern Wohneigentum besitzen. Gefragt nach ihrer subjektiven Sozialschicht-Einstufung sowie ihrer momentanen wirtschaftlichen Lage, ordnen sich nur etwa 23 % respektive ein gutes Zehntel in der unteren Hälfte der jeweiligen Antwortskalen ein.

### 3. Wohnsituation

Von allen befragten Studierenden gab die große Mehrheit von 94 % an, für das Studium an der Universität Konstanz umgezogen zu sein. Diejenigen, die nicht umgezogen sind, tun dies zu drei Vierteln freiwillig – insgesamt berichten nur 1,6 % aller Befragten, nicht umgezogen zu sein, weil keine Bleibe gefunden wurde. Allerdings gaben 8 % der Befragten an, sich zu Semesterbeginn noch auf Wohnungssuche zu befinden. Dieser Anteil liegt bei Bachelorstudierenden mit 10 % mehr als doppelt so hoch wie bei Masterstudierenden (gut 4 %). Insgesamt deuten die Zahlen aber darauf hin, dass es für Studierende keinen Wohnungsmangel in einem alarmierenden Ausmaß gibt.

**Abbildung 1** zeigt die Unterbringungsart der Studierenden. Unter den Erstsemestern wohnen noch 12 % bei ihren Eltern oder Verwandten, dieser Anteil sinkt im Verlauf des Studiums deutlich. Die häufigste Wohnform unter Erstsemestern ist mit 34 % ein Zimmer in einem Studierendenwohnheim. Auch dieser Anteil sinkt mit der Studiendauer, ab dem 6. Semester wohnen nur noch 15 % und ab dem 8. Semester weniger als 10 % im Wohnheim. Knapp ein Viertel der Studierenden in den ersten Semestern wohnt in einer individuellen (Miet-) Wohnung, dieser Anteil steigt ab dem 6. Semester deutlich an. Sieht man von Erstsemestern (27 %) ab, ist aber die Wohngemeinschaft (WG) die häufigste Wohnform von Konstanzer Studierenden; im 2/3. Semester wohnt ein Drittel in einer WG und im 6./7. Semester sogar die Hälfte. Interessant ist, dass mit über 90 % die überwältigende Mehrheit der Studierenden während des Semesters in der Stadt Konstanz wohnt. Etwa 2,5 % geben an, während der Vorlesungszeit in der Schweiz zu wohnen.

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 30 m<sup>2</sup> – 20 m<sup>2</sup> = 10 m<sup>2</sup> (arithmetisches Mittel bei 25,9 m<sup>2</sup> mit Standardabweichung 10,7 m<sup>2</sup>). Die Verteilung der Wohnkosten (inklusive aller Nebenkosten) ist durch einige Ausreißerwerte gekennzeichnet. Etwa 3 % der Studierenden geben an, nichts oder weniger als 100 Euro pro Monat für ihre Unterkunft zu bezahlen und gut 1 % berichtet Mietkosten von mehr als 1.100 Euro. Schließt man diese aus den Berechnungen aus, ergibt sich die in **Abbildung 2** dargestellte Verteilung. Die durchschnittlichen Median-Wohnkosten liegen bei 410 Euro, das arithmetische Mittel beträgt 462 Euro (das arithmetische Mittel reagiert hier auf die in Abbildung 2 dargestellten wenigen sehr hohen Mieten). Die mittleren 50 % der Wohnkosten liegen zwischen 350 und 530 Euro. Naturgemäß unterscheiden sich die Wohnkosten nach der Wohnform: Am teuersten ist mit durchschnittlich 600 Euro pro Monat das Wohnen in der eigenen Wohnung, gefolgt von 400 Euro für ein WG-Zimmer sowie 345 Euro für ein Zimmer im Studierendenwohnheim. Die Mietbelastungsquote liegt bei einem durchschnittlich zur Verfügung stehenden Median-Einkommen der Konstanzer Studierenden in Höhe von 850 Euro bei ca. 48 %.

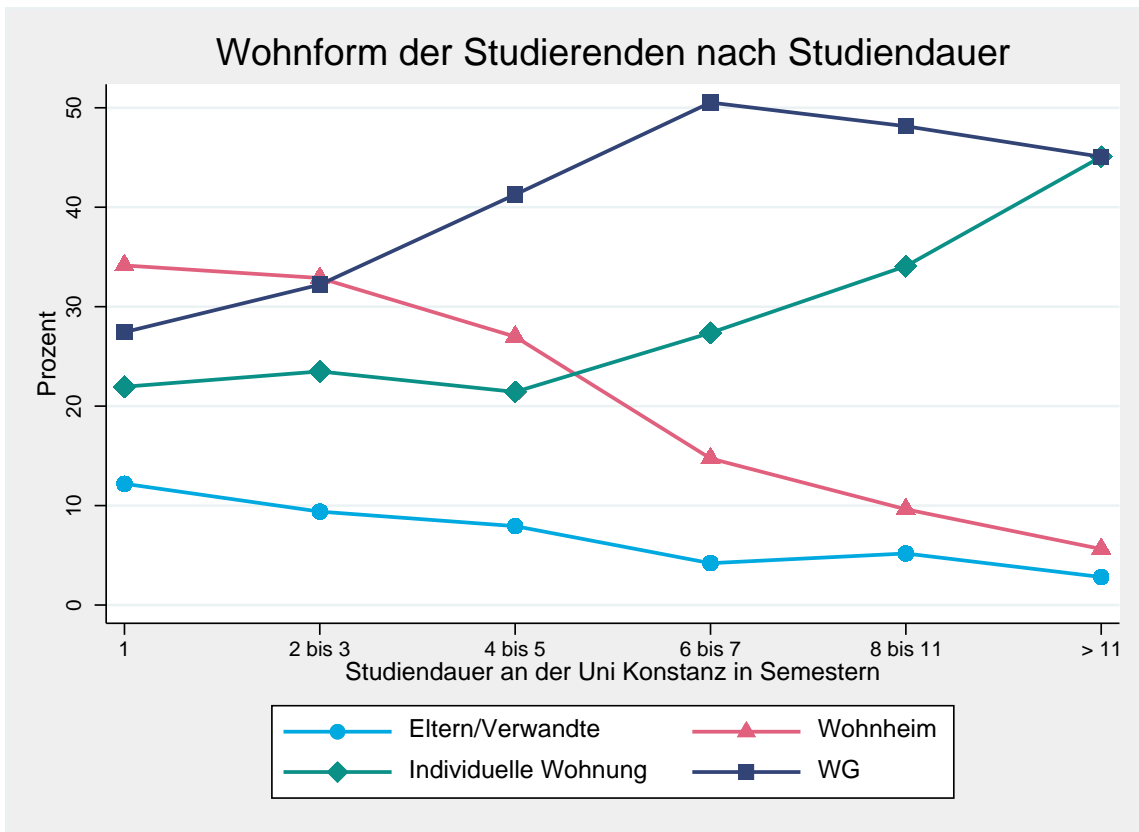


Abb.: 1: Wohnform der Studierenden nach Studiendauer an der Universität Konstanz

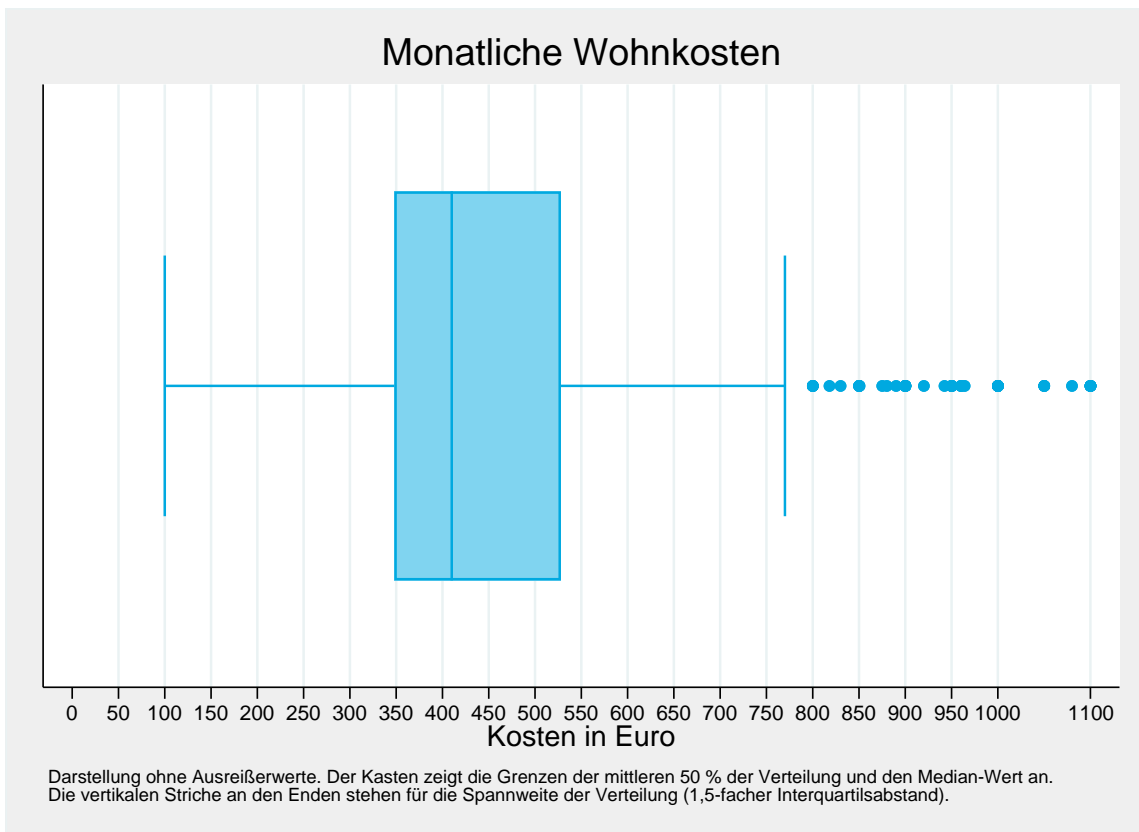
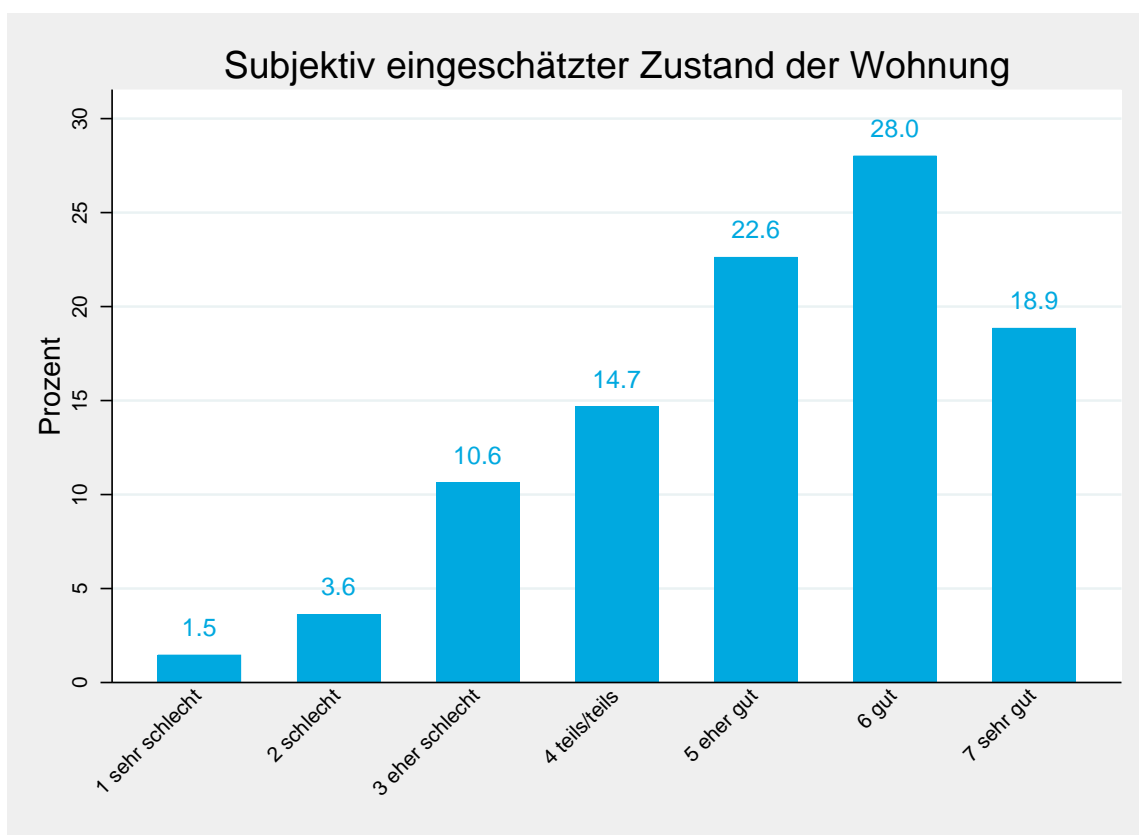


Abb.: 2: Monatliche Wohnkosten

Neben Wohnungsgröße und Wohnkosten sind die benötigte Pendelzeit zur Universität, der Zustand der Wohnung, sowie die allgemeine Zufriedenheit wichtige Kriterien für die Wohnqualität. Die Pendelzeit stellt sich für die Konstanzer Studierenden recht bequem dar (was daran liegt, dass ein Großteil der Studierendenschaft in der Stadt Konstanz wohnt, s. o.): Nur 10 % berichten eine Wegdauer von einer halben Stunde oder mehr, im Durchschnitt beträgt sie etwa 20 Minuten und ein gutes Fünftel ist in 10 Minuten oder weniger in der Uni.

Gefragt, wie sie den allgemeinen Zustand ihrer Semesterwohnung einschätzen, äußert sich die Mehrheit positiv (**Abbildung 3**). Ca. 70 % wohnen in einer Wohnung, die sich in einem (eher/sehr) guten Zustand befindet; 15 % beurteilen den Zustand ihrer Bleibe als mittel („teils/teils“). Knapp 16 % liegen in ihrer Bewertung im unteren Teil der Zustands-Skala, d.h. sie bewerten ihre Semesterwohnung als „eher schlecht“, „schlecht“ oder „sehr schlecht“.



**Abb.: 3: Subjektiv eingeschätzter allgemeiner Zustand der im Semester bewohnten Wohnung**

Ein vergleichbares Bild zeigt sich bezüglich der allgemeinen Zufriedenheit mit der Wohnung, die während der Vorlesungszeit bewohnt wird (**Abbildung 4**). Die mit Abstand meisten Bewertungen liegen im oberen Bereich der 10-stufigen Zufriedenheitsskala; mehr als zwei Drittel der Studierendenschaft ist mehr oder weniger vollauf zufrieden mit ihrer Wohnsituation, und nur ein Viertel ordnet sich in der unteren Hälfte der Skala ein. „Sehr unzufrieden“ sind 4 % mit ihrer Wohnsituation. Hierbei variiert die Zufriedenheit nach der Wohnform: Am zufriedensten sind mit 74 % Bewohner einer individuellen Wohnung, gefolgt von WG-Bewohnern, die zu 72 % zufrieden sind. Bewohner eines Wohnheimzimmers liegen bei 64 %. Das Schlusslicht bilden diejenigen, die bei ihren Eltern wohnen und nur zu 39 % mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind.

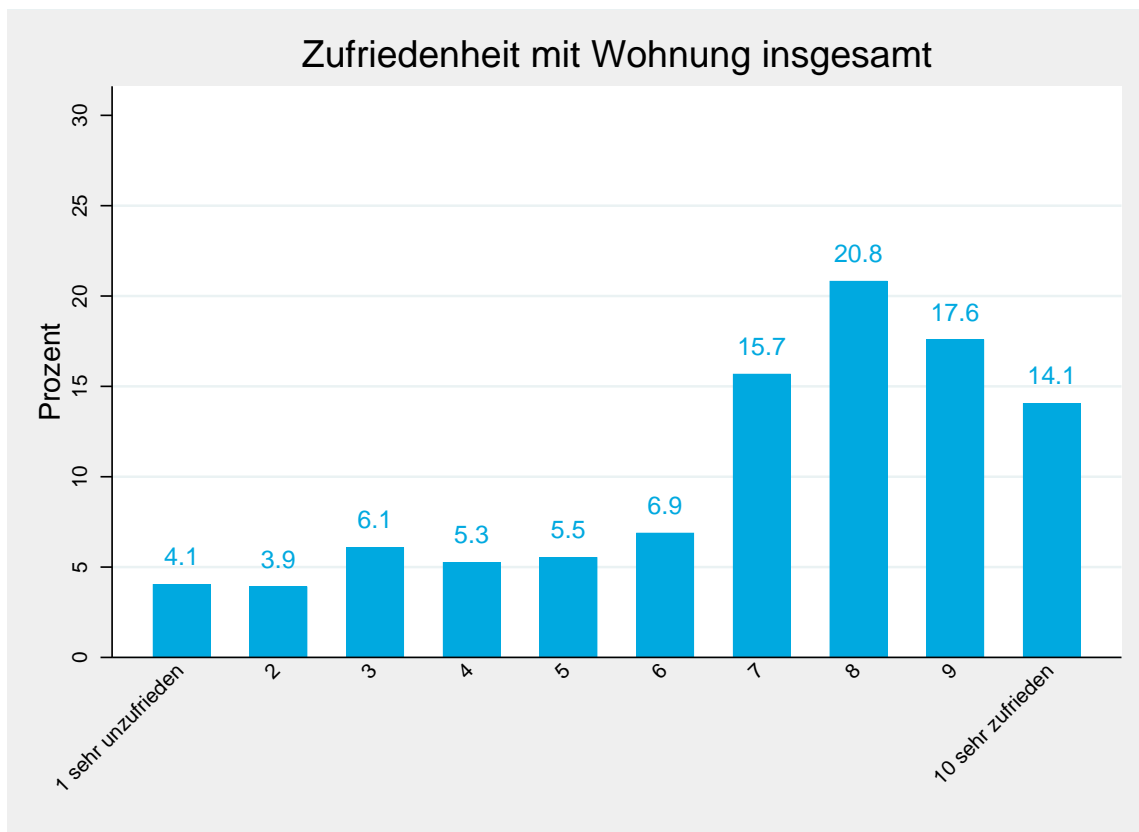
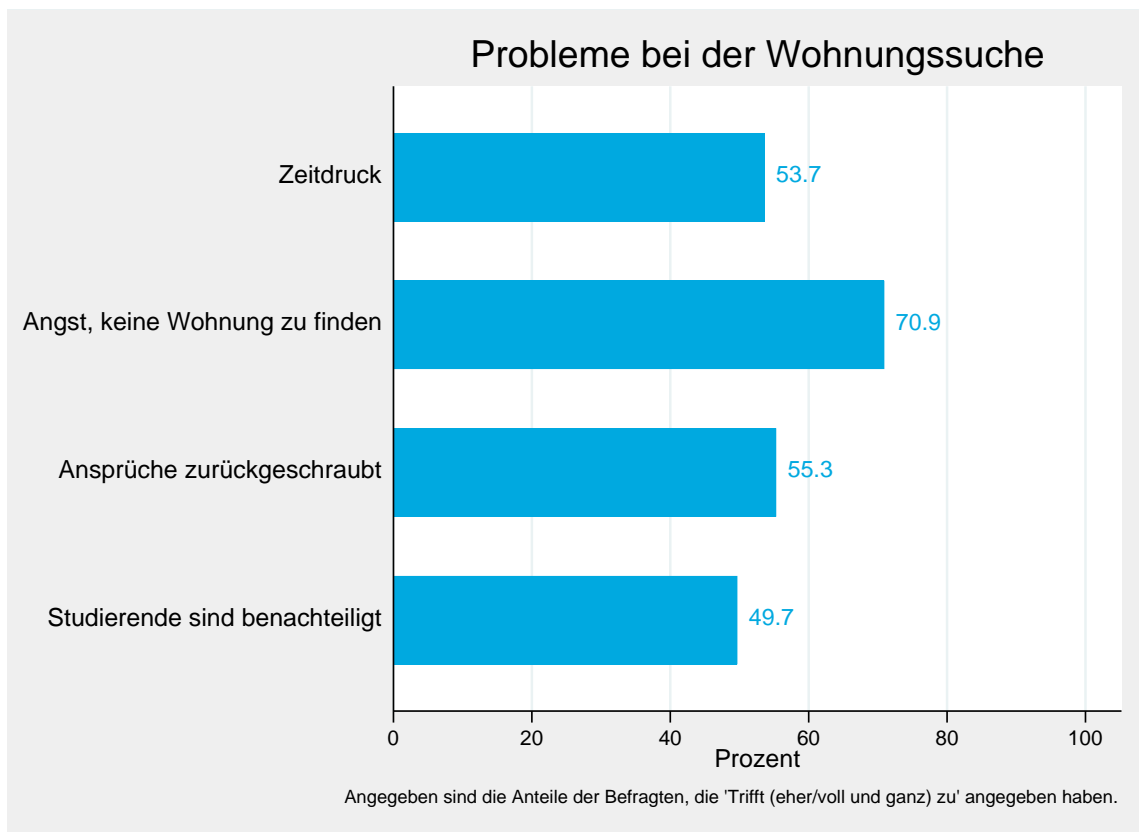


Abb.: 4: Zufriedenheit mit Wohnung insgesamt

## 4. Wohnungssuche

Ein weniger positives Bild ergibt sich, wenn man den Prozess der Wohnungssuche betrachtet. 83 % der Befragten beurteilen die Wohnungssuche für Studierende in Konstanz als (eher oder sehr) schwierig und nur 6 % als (eher oder sehr) einfach.

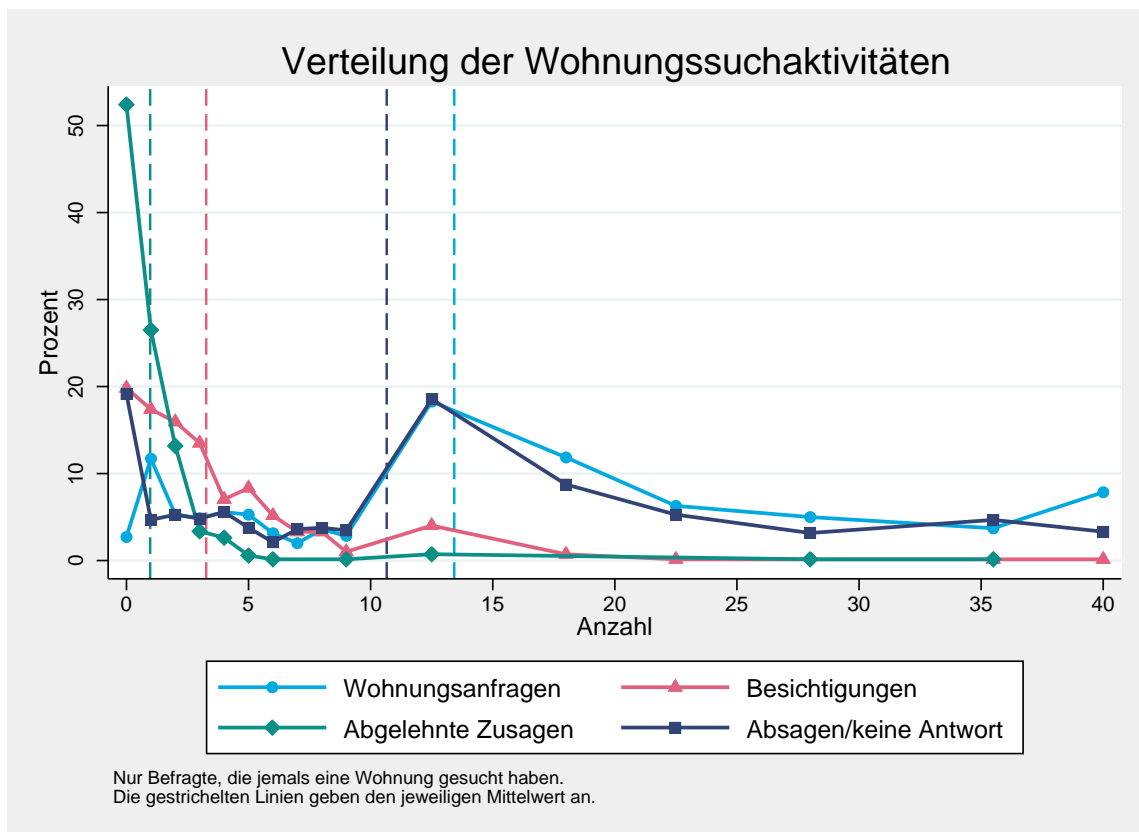
Für die folgenden Analysen zum Wohnungssuchprozess betrachten wir nur Studierende, die für ihr Studium an der Uni Konstanz umgezogen sind, also zumindest einmal auf dem Wohnungsmarkt aktiv waren (94 % der Befragten). Befragt zu Problemen bei der Wohnungssuche, geben 54 % bzw. 55 % an, unter Zeitdruck gelitten zu haben bzw. dass sie ihre Ansprüche an eine Wohnung „zurückschrauben“ mussten (**Abbildung 5**). Über 70 % berichten, dass sie Angst gehabt haben, keine Bleibe zu finden. Die Hälfte der Befragten hat den Eindruck, Studierende sind bei der Wohnungssuche benachteiligt.



**Abb.: 5: Subjektiv eingeschätzte Probleme bei der Wohnungssuche**

Für ihre aktuelle Wohnung waren die Studierenden im Durchschnitt mehr als fünf Wochen lang auf Wohnungssuche. Hier zeigen sich große Schwankungen, ein Viertel der Befragten findet innerhalb von zwei Wochen eine Wohnung, aber fast ein ebenso großer Anteil benötigt zwei Monate oder mehr. Dabei gibt knapp die Hälfte der Studierenden an, während dieser Zeit nicht nur nebenbei/sporadisch, sondern mit hohem Aufwand gesucht zu haben.

**Abbildung 6** zeigt die Verteilungen der Aktivitäten während der Wohnungssuche. Im Durchschnitt haben die Studierenden 13 Wohnungsanfragen gestellt, knapp 11 Absagen oder keine Antworten auf ihre Anfrage erhalten sowie gut 3 Besichtigungen durchgeführt. Von den Wohnungszusagen, die die Studierenden erhalten, wird im Durchschnitt nur eine abgelehnt; mehr als 50 % lehnen keine Wohnungszusage ab, sondern nehmen das erste Angebot.



**Abb.: 6: Verteilung der Aktivitäten bei der Wohnungssuche**

Insgesamt zeigt sich bezüglich des Wohnungsmarktes für die Studierenden der Uni Konstanz also ein zweigeteiltes Bild: Während nur ein sehr geringer Anteil angibt, keine Unterkunft gefunden zu haben, die allgemeine Wohnzufriedenheit und die Einschätzung der Wohnungsqualität hoch ist und eine große Mehrheit keine langen Pendelwege hat, gestaltet sich der Allokationsprozess von Wohnraum, also das „Zusammenfinden“ von Angebot und Nachfrage, schwieriger. Insofern kann man sagen, dass die Wohnungssuche oft ein zeit- und nervenaufreibender Prozess ist, aber letztlich für die meisten Studierenden zu einem Ergebnis führt, mit dem sie zufrieden sind.

Beachtlich ist weiterhin, dass Wohnungleichheiten nach der sozialen Herkunft der Studierenden sichtbar sind. Untersucht man die Zusammenhänge der oben dargestellten Merkmale mit der wirtschaftlichen Lage der Eltern und deren Bildung, so zeigt sich beispielsweise, dass Studierende aus eher wohlhabenden und hochgebildeten Elternhäusern weniger lange und intensiv nach einer Wohnung suchen, weniger Anfragen stellen müssen, weniger Besichtigungen durchführen und weniger Absagen erhalten. Zudem werden subjektiv umso weniger Druck und Ängste bei der Wohnungssuche empfunden, je reicher die Eltern sind. Und auch im Resultat der Wohnungssuche gibt es Effekte: Studierende wohlhabender Eltern wohnen in besseren Wohnungen (Zustand der Wohnung) und sind zufriedener mit ihrer Wohnsituation als Studierende aus weniger wohlhabenden Elternhäusern.



## 5. Auswirkungen der Corona-Pandemie

Ein weiterer Teil der Erhebung hat Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Aspekte der Wohnsituation und der wirtschaftlichen Lage der Studierenden erfragt. Gut 17 % geben an, dass sich ihre Wohnsituation aufgrund der Pandemie geändert habe. Hiervon leben knapp 19 % (wieder) bei ihren Eltern, was bezogen auf alle Befragten einen Anteil von 3 % ausmacht. Studierende, die seit Beginn der Pandemie eine Wohnung gesucht haben (das sind 43 % aller Befragten), berichten zu 47 %, dass Corona ihre Wohnungssuche nicht beeinflusst habe; 38 % empfinden eine erschwerte Suche wegen Corona, und 15 % sagen, dass die Pandemie ihre Suche erleichtert hätte. Hingegen gibt nur ein äußerst geringer Anteil von 1 % aller befragten Studierenden an, wegen der Pandemie oder der digitalen Lehre gänzlich auf eine Wohnungssuche verzichtet zu haben.

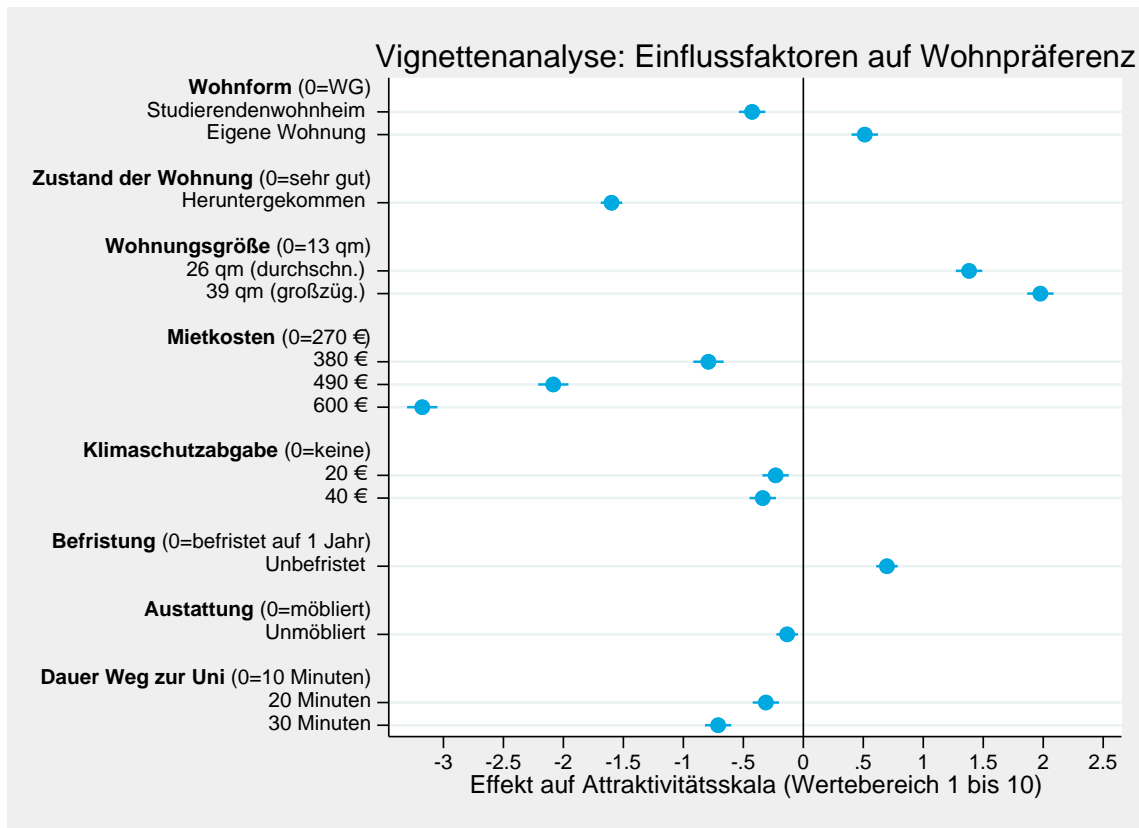
Für knapp ein Drittel der Studierenden hat sich durch die Corona-Krise die berufliche Situation geändert, 9 % haben ihren Job ersatzlos verloren und 11 % haben den Job gewechselt oder wegen Corona einen neuen Job angenommen. Durchaus bemerkenswert ist der Anteil derer, die von einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Lage aufgrund der Pandemie sprechen – dies sind 28 % aller Befragten. Zwei Drittel sagen diesbezüglich, keine Veränderung erfahren zu haben, und 5 % berichten eine Verbesserung. Auch hier zeigen sich deutliche Zusammenhänge nach der Herkunft der Studierenden: Befragte mit Migrationshintergrund haben zu 33 % eine Verschlechterung erfahren, Befragte ohne Migrationshintergrund nur zu 26 %. Mit 47 % berichtet fast die Hälfte der Studierenden aus ärmeren Elternhäusern (wirtschaftliche Lage der Eltern schlecht bis mittel) eine wirtschaftliche Verschlechterung durch Corona; Studierende aus dem reicheren Teil der Verteilung tun dies nur zu knapp 20 %.

## 6. Wohnpräferenzen

In einem gesonderten Frageblock wurden die Wohnpräferenzen der Konstanzer Studierenden erhoben. Ziel dabei war es, die Wichtigkeit von Eigenschaften der Wohnungen wie Wohnform, Größe, Miete oder Ausstattung für deren Bewertung festzustellen. Hierfür wurde die sog. Vignettenmethode eingesetzt, mit der es möglich ist, die Bedeutung der verschiedenen Wohnungseigenschaften unabhängig voneinander abzuschätzen. Die vorhandene Literatur zeigt, 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 216 verschiedenen Beispielwohnungen vorgestellt, welche dann hinsichtlich ihrer generellen Attraktivität bewertet wurden. Die Beispielwohnungen variierten hinsichtlich Wohnform, Zustand der Wohnung, Wohnfläche, Mietkosten, Pendeldauer, Befristung der Mietdauer sowie der Ausstattung (möbliert vs. unmöbliert). Außerdem sollte die Zahlungsbereitschaft für klimaschonende Maßnahmen eruiert werden, weshalb zusätzlich danach variiert wurde, ob für die Wohnung eine hypothetische zusätzliche monatliche Klimaschutzabgabe für energiesparende Umbauten (wie Wärmedämmung, Solar-Panels oder eine klimaneutrale Heizung) zu zahlen ist.

**Abbildung 7** 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 600 Euro im Vergleich zur Null-Kategorie 270 Euro eine Abnahme der Attraktivität von mehr als 3 Punkten auf der Zehnerskala. Dies gilt – dank des Vignettendesigns – unter Kontrolle bzw. *unabhängig* von sämtlichen anderen Merkmale, d. h. beispielsweise unter Berücksichtigung der Tatsache, dass teurere Wohnungen in der Realität oft größer sind.



**Abb.: 7: Vignettenanalyse: Effekte von Wohnungseigenschaften auf die Bewertung der Attraktivität**

Die Ergebnisse zeigen, dass Zustand, Größe sowie Mietkosten bei der Wohnungsauswahl am wichtigsten sind. Mittelstarke Effekte haben die Wohnform (Studierendenwohnheime sind ca. 0,5 Skalenpunkte unbeliebter als WGs, eine individuelle Wohnung ca. einen halben Skalenpunkt beliebter), eine Befristung des Mietverhältnisses sowie die Pendeldauer zur Uni. Die Frage, ob die Wohnung möbliert oder unmöbliert ist, ist den Studierenden weitgehend egal.

Interessant ist der negative Effekt einer Klimaschutzabgabe: Er zeigt, dass Wunsch (Stichwort: „Fridays for Future“) und Wirklichkeit in Sachen Klimaschutz verschiedene Dinge sind. Bei sonst gleicher Ausstattung und im Durchschnitt präferieren die Studierenden dann eben doch die günstigere Wohnung ohne klimaschonende Ausstattungsmerkmale statt die leicht teurere, energetisch optimierte Wohnung. Dies mag zwar für manche ein „enttäuschendes“ Ergebnis sein, bestätigt aber Erkenntnisse der Umweltsoziologie: Appelle allein oder ein hohes Umweltbewusstsein reichen eben nicht, um umweltschonendes Verhalten zu generieren, da die Menschen erstens tendenziell Trittbrettfahrer sind (wenn sich alle anderen zurücknehmen, kann ich es mir leisten, nichts zu tun) und zweitens in der letzten Konsequenz

meistens nach materiellen Anreizen handeln. Insbesondere diesen letzten Aspekt werden wir in den nächsten Wochen und Monaten in weiteren Forschungsarbeiten detaillierter untersuchen.