

Studentisches Wohnen in Freising - Handlungsmöglichkeiten wohnungssuchender Studienanfänger auf einem restriktiven Teilwohnungsmarkt

Karin Wiest

Daß sich die Wohnungssituation besonders in den Ballungsräumen der Bundesrepublik Deutschland in den letzten Jahren sehr verschärft hat und sich in Wohnungsmangel und überhöhten Mieten auch für einkommensstärkere Bevölkerungsschichten äußert, ist jedem bekannt. Wie diese Situation sich nun aber für eine Bevölkerungsgruppe darstellt, die durch ihre Einkommensschwäche und sozialen Status zu den Problemhaushalten der Wohnungsmärkte gehört, versucht der vorliegende Aufsatz zu beschreiben. Die Fallstudie zeigt, wie Weihenstephener TU-Studienanfänger auf einem bereits durch Siedlungsdruck und raumplanerische Aktivitäten (Flughafen München II) angespannten Wohnungsmarkt bei ihrer Wohnungssuche vor Studienbeginn in Freising und Umgebung vorgehen, wie sie sich zurechtfinden bzw. Lösungsstrategien entwickeln und wie schließlich ihre reale Wohnsituation aussieht.

I Einleitung

Der vorliegende Aufsatz¹ läßt sich thematisch einer Reihe von Untersuchungen zuordnen, die sich mit der Problematik des studentischen Wohnens und den regionalen Besonderheiten der Wohnversorgung in den Hochschulstädten der Bundesrepublik auseinandersetzen². Neben der Darstellung rein quantitativer Aspekte studentischer Wohnversorgung, wird hier aber auch der Versuch unternommen, individuelle Problemsichten und Bewältigungsstrategien der betroffenen Studenten in den Mittelpunkt zu stellen.

Die Arbeit ist eine Fallstudie mit der allgemeinen Zielsetzung, die Handlungsmöglichkeiten einer Bevölkerungsgruppe mit geringer Nachfragestärke auf einem restriktiven Teilwohnungsmarkt zu prüfen: Am Verlauf der Wohnungssuche der Studienanfänger der Technischen Universität Weihenstephan in Stadt und Region Freising soll gezeigt werden, auf welche Art und Weise sich die Studenten auf einem angespannten Wohnungsmarkt zurechtfinden und welche Lösungswege sie erproben und realisieren. Dem Forschungsinteresse liegt die Annahme zugrunde, daß gerade die Betrachtung des Prozesses der Wohnungssuche realistische Erklärungsansätze für das Wohnstandortverhalten von Haushalten ermöglicht.

Das Untersuchungsgebiet, die ca. 36.000 Einwohner zählende Stadt Freising und ihr Landkreis, ist Teil eines expandierenden Wirtschaftsraumes im Einflußbereich der nahen Landeshauptstadt München, der durch Wohnraumnappheit gekennzeichnet ist. Zudem gibt es mit den ca. 5.500 Studenten der TU und den ca. 2.000 Studenten der ortsansässigen Fachhochschule in Weihenstephan eine beachtliche Nachfragergruppe, die möglichst hochschulnah untergebracht sein will und die besonders auf preisgünstige Wohnungen angewiesen ist. Wichtige Gründe für die besondere Belastung des lokalen Wohnungsmarktes durch die studentische Nachfrage sind das spezialisierte Fachangebot und der Bekanntheitsgrad der Hochschulen in Weihenstephan. Der Studienort Freising zieht daher auch Studenten aus weit entfernten

¹ Der Aufsatz ist die Zusammenfassung einer Diplomarbeit, die 1991 am Geographischen Institut der TU München erstellt wurde.

² Vgl. z.B. Peisert, H.: Studentisches Wohnen in Konstanz. In: Konstanzer Blätter für Hochschulfragen, Jg. 19, 1982, 73, S. 5-20; Wolfram-Seifert, U.: Die Wohn- und Lebensverhältnisse der Hamburger Studenten. Eine sozialgeographische Untersuchung zur Wahl des Studienortes, der Wohnsituation und den Aktionsräumen von Studierenden der Hamburger Universität. Hamburg 1982; Bundesminister für Bildung und Wissenschaft (Hrsg.): 11. und 12. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks. (Schriftenreihe Studien zu Bildung und Wissenschaft 42 und 84).

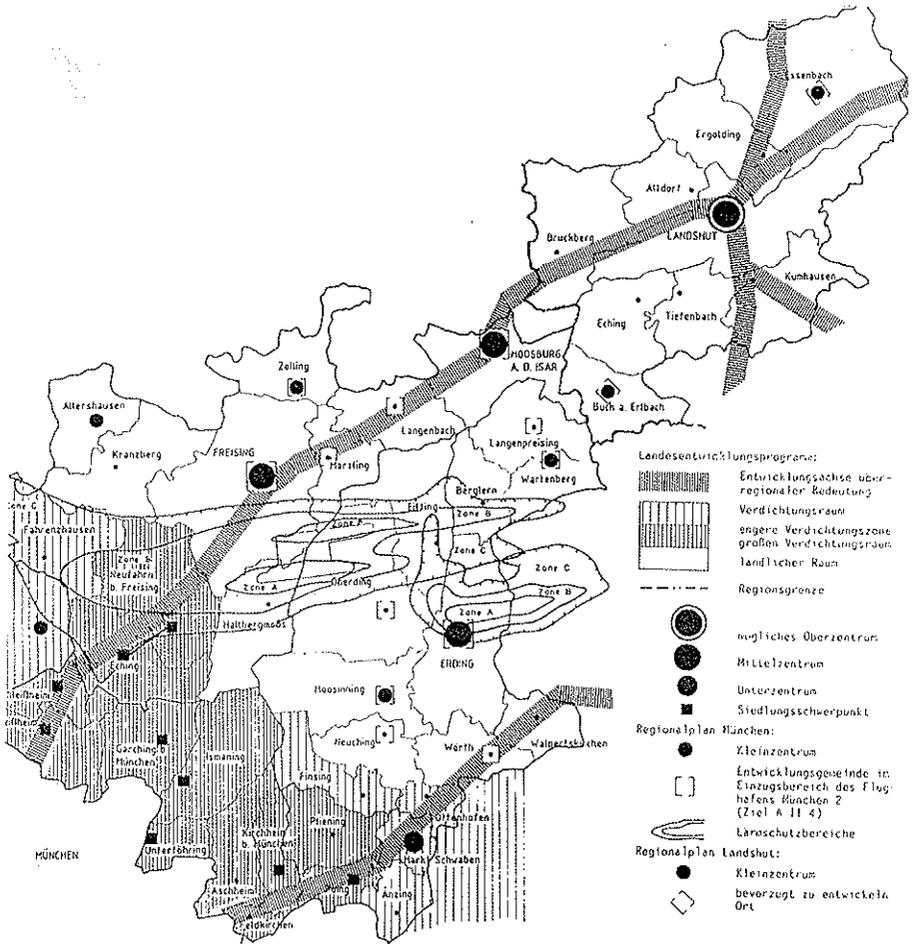
Gebieten an, so daß im Vergleich zu anderen Universitätsstädten nur wenige Studenten die Möglichkeit haben, während des Semesters bei ihren Eltern zu wohnen.

Daneben ließen aktuelle Planungs- und Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Untersuchung eine weitere Verschärfung auf dem bereits stark angespannten Wohnungsmarkt erwarten: Hier sind vor allem die Inbetriebnahme des neuen Großflughafens im Erdinger Moos im Mai 1992 und die Verlagerung der forstwissenschaftlichen Fakultät der Ludwigs-Maximilians-Universität München mit ihren 400 Studenten zum Wintersemester 1991 nach Freising zu nennen. Innerhalb eines kurzen Zeitraumes hat sich somit die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere durch die Zuwanderung berufstätiger, einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen, aber auch durch die Zunahme der Studentenzahlen stark erhöht. In einer Region, die durch einen erheblichen Siedlungsdruck gekennzeichnet ist und in der die Planungsbehörden vor der Frage stehen, wie der dringende Bedarf an Wohnraum gedeckt werden kann, geraten einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen schnell ins Abseits. Die Studenten gehören zu den Problemhaushalten auf den Wohnungsmärkten der Hochschulstädte; darüber hinaus sind sie gerade in Freising und im Umland eine zahlenmäßig sehr bedeutende Nachfragergruppe.

II Der Wohnungsmarkt in der Region Freising

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Freising und im Umland wird, abgesehen von der Nähe zum Verdichtungsraum München, durch die Inbetriebnahme des neuen Großflughafens im Erdinger Moos beeinflusst. Gerade der Raum Freising-Erding-München gehört heute zu den wenigen Gebieten Westdeutschlands, die gegenwärtig einen sehr starken Wachstumsschub zu verzeichnen haben. Die Struktur des Untersuchungsgebietes Freising ist dabei durch das Spannungsverhältnis zwischen weitgehend ländlichen Strukturen vor allem im nordwestlichen und nordöstlichen Umland und dem Einfluß der Landeshauptstadt München im Süden geprägt. Sowohl Erding als auch Freising haben als Mittelzentren große Bedeutung für ihre Landkreise, sind andererseits aber auch durch die S-Bahn gut an den Verdichtungsraum München angebunden. Die Orte entlang der sog. "Entwicklungsachsen" München-Erding und München-Freising (vgl. Abb. 1) sind deutlich als suburbane Wohnvororte Münchens gekennzeichnet. Der Standort des neuen Flughafens liegt zwischen diesen Entwicklungsachsen in einem Gebiet, das noch bis vor kurzem, trotz seiner relativen Nähe zur Landeshauptstadt München, die Auswirkungen des Verdichtungsraumes kaum zu spüren bekommen hat.

Abb. 1: "Entwicklungsachsen" München-Erding und München-Freising

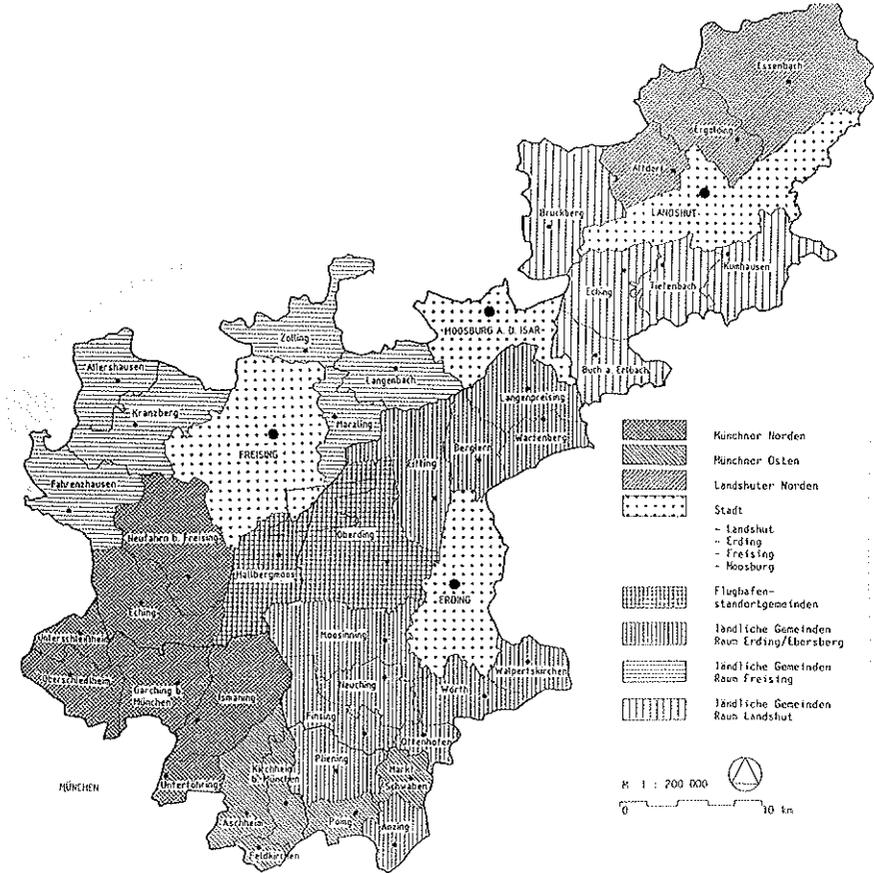


Quelle: Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München (PVÄWM), 1989.

Der Raum Freising war zum Zeitpunkt der Untersuchung aufgrund des Zusammentreffens mehrerer Faktoren durch einen sehr starken Siedlungsdruck gekennzeichnet:

- allgemeines Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum in der Region,
- Suburbanisation der Landeshauptstadt München,
- die Errichtung und Inbetriebnahme des neuen Flughafens als Standortfaktor.

Abb. 2: Siedlungsstrukturelle Teilräume im Untersuchungsgebiet



Quelle: Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München (PVÄWM), 1989, Karte K.2b

Diese Ausgangsvoraussetzungen führen zu einer sehr starken Baulandnachfrage, die insbesondere durch zahlungskräftige Zuwanderer bestimmt wird. Die Situation in Freising darf dabei nicht unabhängig von der Siedlungsentwicklung im Raum München beurteilt werden. Die sozial selektive Stadt-

Umland-Wanderung sowie die sog. Nord-Süd-Wanderung innerhalb der Bundesrepublik sind - bedingt durch die Nachfrage einkommensstarker Bevölkerungsgruppen - eine wesentliche Ursache für den Anstieg der Boden- und Immobilienpreise im Raum München. Für die Preisentwicklung auf den Wohnungsmärkten ist in diesem Zusammenhang weniger das allgemeine Einkommensniveau entscheidend, sondern in erster Linie das der mobilen nachfragenden Gruppen¹. Der ständige Zuwanderungsdruck und der Mangel an Wohnbauflächen bilden die Hauptursachen für die äußerst angespannte Lage auf dem Bauland- und Immobilienmarkt sowohl in der Landeshauptstadt selbst als auch in der gesamten Region. Grundstücksverknappung und die zurückhaltende Baulandpolitik vieler Gemeinden seit Mitte der 70er Jahre zeitigen Konsequenzen in steigenden Boden- und Mietpreisen und führen dazu, daß zunehmend auch die äußeren Bereiche der Region zum Wanderungsziel werden².

1 Die Auswirkungen des neuen Flughafens

Der für den gesamten Verdichtungsraum charakteristische Wohnflächenmangel und das hohe Preisniveau betreffen die Region Freising seit dem Baubeginn des Flughafens im Erdinger Moos besonders stark. Die Steigerungsraten für Immobilien lagen hier in den vergangenen vier Jahren (1987 - 1991) zwischen 30 % und 50 %. Problematisch zu beurteilen ist vor allem der erwartete Arbeitskräfte- und Wohnraumangel in den Landkreisen Erding und Freising. Mit einer Arbeitslosenquote von nur 2 % (1990) herrscht in den beiden Landkreisen fast Vollbeschäftigung. Das bedeutet, daß der entstehende Bedarf an Arbeitskräften nicht aus dem engeren Flughafenumland rekrutiert werden kann. Erhöhte Wohnraumnachfrage durch auswärtige Arbeitnehmer und ein Anstieg des Pendelverkehrs sind die Folge. Die massive Wachstumsentwicklung, die der Flughafen für die Mittelstadt Freising mit sich bringt, läßt zunehmende örtliche Probleme erwarten. Neben Verkehrsproblemen, Engpässen bei der sozialen Infrastruktur und Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind vor allem Verdrängungsprozesse auf

¹ Vgl. Koch, R.: Wohnungsversorgung in der BRD im regionalen Vergleich. In: Wohnungspolitik und regionale Siedlungsentwicklung, Hannover 1982; Geipel, R.: Münchens Images und Probleme. In: Geipel, R./Heinritz, G. (Hrsg.): München. Ein sozialgeographischer Exkursionsführer. Kallmünz b. Regensburg 1987.

² Vgl. Paesler, R.: Tendenzen der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung in der Region München. In: Region München 1987, Heft 18, S. 21-43.

dem Wohnungsmarkt, soziale Segregationsprozesse und eine weitere Steigerung der Bauland- und Immobilienpreise von Bedeutung.

Für die studentische Wohnversorgung in Freising erschwert die dargestellte Situation auf dem Grundstücksmarkt vor allem auch den Bau und die Erweiterung von staatlichen Studentenwohnheimen. Das Studentenwerk München verfügt nicht über die notwendigen finanziellen Mittel, um bei den hohen Baulandpreisen Grundstücke für den Wohnheimbau auf dem freien Markt zu erwerben und ist darauf angewiesen, Grundstücke aus öffentlichem Besitz zugewiesen zu bekommen. Gerade für Studenten, die durch die Studienplatzvergabe der ZVS gezwungen sind, am Hochschulort Freising eine Bleibe zu finden, ist eine weitere Verschärfung der bestehenden Situation zu erwarten.

2 Regionale Besonderheiten der studentischen Wohnraumversorgung

Bei einer regionalen Analyse studentischer Wohnversorgung kommt dem Einzugsgebiet der Hochschuleinrichtung vor allem für die Beurteilung des Anteils der potentiellen "Elternwohner" eine wesentliche Bedeutung zu. Verfügt die Hochschule über ein großes Einzugsgebiet, liegen die Heimatwohnsitze der Studenten durchschnittlich in weitaus größeren Distanzen zur Hochschulstadt, als dies bei Orten mit kleinem Einzugsbereich der Fall ist. Das bedeutet, daß weniger Studenten von der Möglichkeit Gebrauch machen können, auch während des Studiums am Wohnsitz ihrer Eltern zu bleiben.

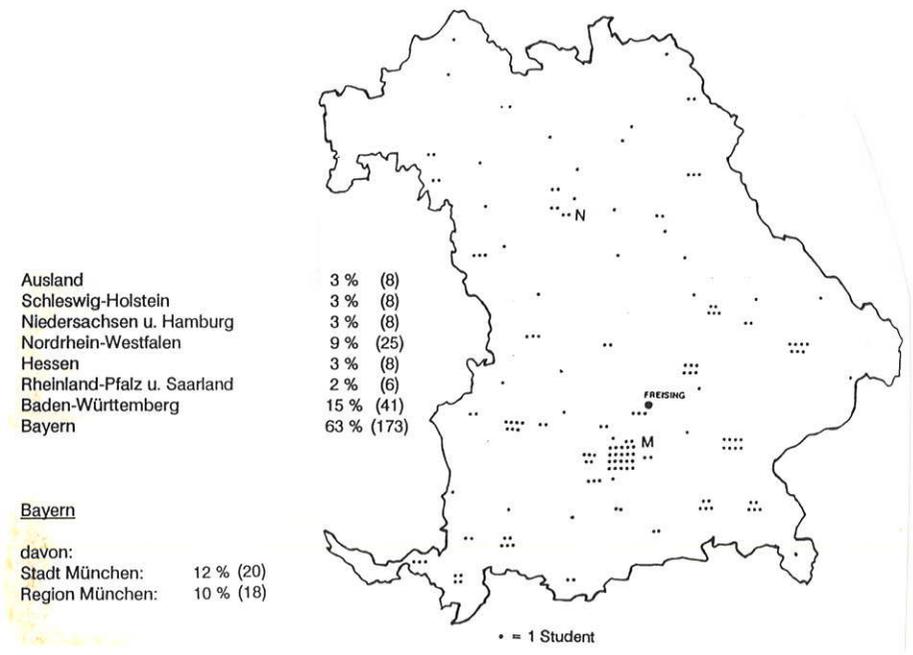
Die Anziehungskraft der Hochschule ist unter anderem vom Spezialisierungsgrad, dem angebotenen Fächerspektrum und dem Ruf der Hochschule abhängig. Der allgemeinste Indikator für die regionale Bedeutung der Hochschule ist das Verhältnis der Studierenden zur Bevölkerung am Hochschulort¹. Ein hoher Wert ist Ausdruck für die Attraktivität und Zentralität des Hochschulstandortes; gleichzeitig verdeutlicht er die Belastung des Wohnungsmarktes durch die studentische Nachfrage. Freising gehört zu den Hochschulorten mit einer im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sehr hohen Studentendichte. Mit den rund 5.500 Studenten der TU und den ca. 2.000 Studenten der Fachhochschule Weihenstephan kommt auf jeden fünften Einwohner Freisings ein Student. Diese Zahlen lassen erahnen, wie stark die studentische Nachfrage auf den regionalen Wohnungsmarkt drängt.

¹ Vgl. Appel, G.; Breu, T. u.a.: Kultur und Bildung. Nürnberg 1987 (Städte in Zahlen 4).

Die Kreisstadt Freising mit ihren rund 36.000 Einwohnern entspricht dem Typ der kleinen, traditionsreichen Hochschulstadt mit einem spezialisierten Fächerangebot. Die hier angebotenen Studiengänge können innerhalb der Bundesrepublik nur an wenigen anderen Hochschulen studiert werden. So wird beispielsweise der Studiengang Agrarwissenschaft nur an sechs weiteren Universitäten der Bundesrepublik angeboten. Die Fakultät für Brauwesen in Weihenstephan, die einzige in der Bundesrepublik, zeichnet sich durch ihre lange Tradition und ihren weltweiten Ruf aus. In Bayern ist Freising-Weihenstephan mit den Fachrichtungen Ökotoxikologie, Agrarwissenschaft, Gartenbau, Brauwesen, Lebensmitteltechnologie und Landespflege der einzige Hochschulstandort dieser Art.

Aus dieser Monopolstellung Freising resultiert ein sehr großer Einzugsbereich, der weit über die Münchner Region hinausgeht. Für die studentische Wohnversorgung bedeutet dies, daß ein vergleichsweise niedriger Anteil der Studenten die Möglichkeit hat, während des Semesters bei den Eltern zu wohnen. Abb. 3 zeigt, daß sich die Heimatwohnsitze der befragten Studienanfänger über das gesamte Gebiet der Bundesrepublik verteilen, wobei die südlichen Bundesländer dominieren (vgl. Tab. 1, S. 312). Gleichzeitig wird die Größe des Einzugsgebietes der Hochschuleinrichtungen in Weihenstephan deutlich.

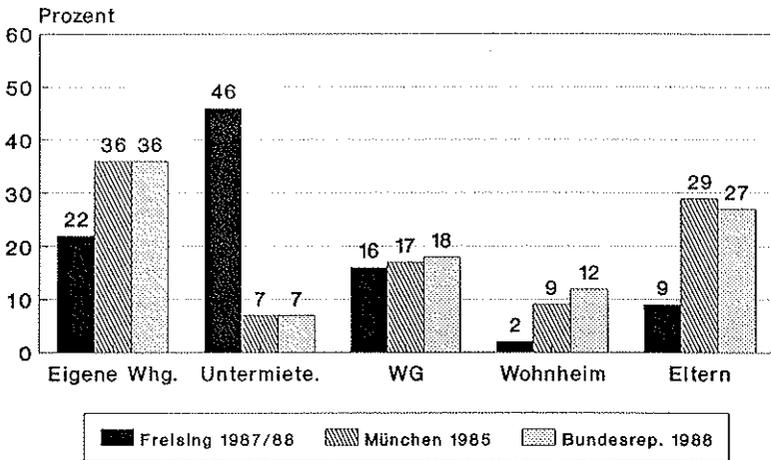
Abb. 3: Herkunftsgebiete der befragten Studienanfänger im WS 1990/91



Obwohl eine deutliche Konzentration im Münchner Raum erkennbar ist, liegt dennoch der Heimatwohnsitz von 64 % der Studienanfänger weiter als 100 km vom Hochschulort entfernt. Bei der Gruppe der Studenten, die im Umkreis bis zu 50 km von Freising zu Hause sind, zeigt sich, daß mit 68 % von ihnen auch ein überdurchschnittlicher Anteil bei ihren Eltern wohnen bleibt. Nur 31 % der Studienanfänger aus dem Großraum München und den an Freising angrenzenden Landkreisen bis Landshut hatten überhaupt vor, sich am Hochschulort eine Unterkunft zu suchen.

Rund 10 % der Studenten in Freising beginnen ihr Studium vom Wohnsitz der Eltern aus¹; gut 70 % sind gezwungen, auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu finden. Grundlegend für die Art der studentischen Wohnversorgung auf dem freien Markt ist dabei die Struktur des Gebäudebestandes in der Hochschulstadt und ihrem Umland.

Abb. 4: Verteilung der Studenten auf Wohnformen in Freising, München und Bundesdurchschnitt



Quelle: Studentenwerk München 1987, S. 91.
 BMBW 1989, S. 339, Befragung der Studienanfänger im WS 1990/91.

¹ Vgl. die Befragungsergebnisse in Kap. IV.C.

Die überragende Bedeutung des Untermietmarktes für die Freisinger Studenten steht dabei in engem Zusammenhang mit der Struktur des Gebäudebestandes. Von privaten Eigentümern werden vorrangig einzelne Zimmer in Miete zur Verfügung gestellt. Dies sind oft ausgebauter Kellerwohnungen oder Dachgeschosse in Einfamilienhäusern. Einem allgemeinen Trend zufolge geht jedoch die Bereitschaft von Privatleuten, Zimmer an Studenten (unter) zu vermieten, immer mehr zurück. Wohnen zur Untermiete rangiert in der Skala der von Studenten gewünschten Wohnformen ganz am Ende.

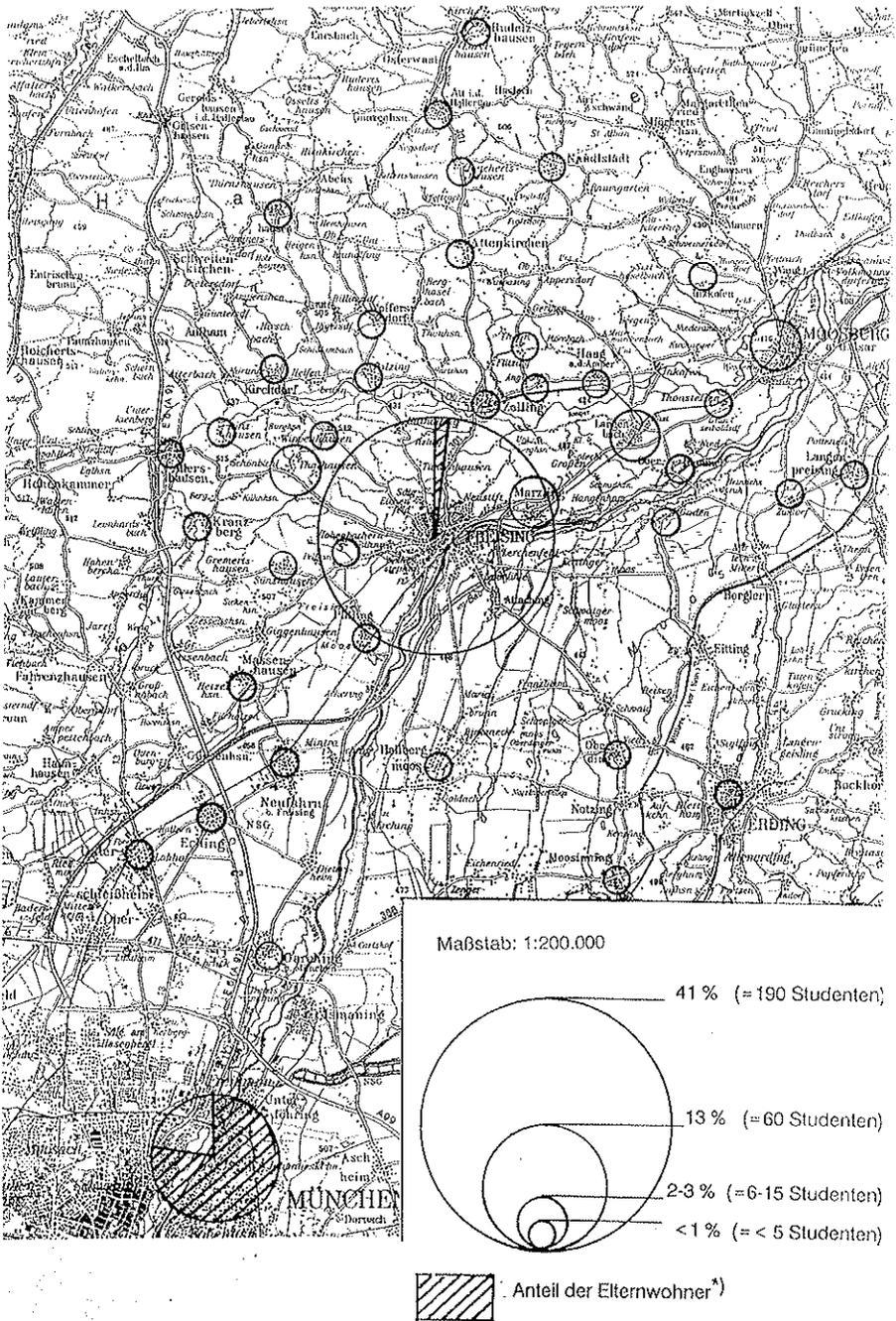
Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt oder zur Wohnsituation der Münchner Studenten ist der Anteil der Studenten in Freising, die bei ihren Eltern oder in einer eigenen Wohnung leben, sehr niedrig. Bei Studenten, die in Wohngemeinschaften untergebracht sind, zeigen sich dagegen nur geringfügige Unterschiede.

Da das für die Studenten erreichbare Angebot in Freising selbst äußerst begrenzt ist, ist das Umland für die Wohnversorgung von großer Bedeutung. Die Befragungsergebnisse belegen, daß etwa die Hälfte der Studienanfänger im näheren und weiteren Umland der Hochschulstadt untergebracht ist (vgl. Abb. 5).¹ Die Siedlungsstruktur des Umlandes läßt sich dabei differenzieren in die suburbanen Gemeinden an der S-Bahnlinie Richtung München, die Orte entlang der Bahnlinie Richtung Moosburg/Landshut und den restlichen, stark ländlich geprägten Raum, der mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch das Busnetz des Regionalverkehrs Oberbayern erschlossen ist.²

¹ Vgl. die Befragungsergebnisse in Kap. IV.C.

² Zur Siedlungsstruktur siehe auch Abb. 3.

Abb. 5: Verteilung der Wohnsitze der Weihenstephaner TU-Studienanfänger im WS 1990/91



^{*)} Nur für die Städte Freising und München dargestellt

III Konzeption der Untersuchung

Das Konzept der Untersuchung orientiert sich an dem Grundsatz, daß für die Erklärung der realen Wohnsituation unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen ebenso wie für den Vorgang der Wohnungssuche weder die objektive Situation des Wohnungsmarktes noch die subjektive Sicht des wohnungssuchenden Haushalts ausgeblendet werden darf. Das Wohnstandortverhalten der Bevölkerung muß als sehr differenzierter Prozeß betrachtet werden, der sich in einem Spannungsfeld zwischen Wahlfreiheit und Zwang vollzieht. Dabei ist zu berücksichtigen, daß auch immobile Formen, d.h. erzwungene und freiwillige Seßhaftigkeit, als Formen des Wohnstandortverhaltens zu berücksichtigen sind. Konkrete Wohnsituationen sind als das Ergebnis der Möglichkeiten zu verstehen, individuelle Bedürfnisse und Ansprüche angesichts der verfügbaren finanziellen Mittel und der Bedingungen des Marktes zu verwirklichen. Gerade aber auch die subjektive Bewertung der wahrgenommenen Umstände auf dem Wohnungsmarkt ist für die Realisierung einer Wohngelegenheit entscheidend.

1 Erhebungsinstrument - "offenes Tagebuch"

Als wichtigstes Erhebungsinstrument wurde die Technik eines "offenen" Tagebuches eingesetzt, in dem die Studienanfänger den Ablauf ihrer Wohnungssuche mit eigenen Worten protokollieren sollten und in dem offene Fragen als Anregungen und Orientierung im Sinn eines Leitfadens vorgegeben waren. Das "offene" Tagebuch ermöglicht es, die gesellschaftliche Wirklichkeit des Wohnungsmarktes aus der Perspektive der Akteure zu begreifen und den Umgang mit den vorgefundenen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt im Sinn eines Entscheidungs- bzw. Handlungsablaufs zu erfassen. Der Entscheidungsablauf wird dabei über den Prozeß "Wohnungssuche" vermittelt. Die Realisierung einer Wohngelegenheit wird erklärt, indem aufgezeigt wird, wie die Studienanfänger ihre Position als Nachfrager erleben, wie sich die Situation auf dem Freisinger Wohnungsmarkt aus Sicht der Handelnden darstellt und welche Lösungswege gewählt werden, um Wohnansprüche an den Semesterwohnsitz zu realisieren. Das bedeutet, daß der gesamte Handlungszusammenhang, innerhalb dessen die Entscheidung für eine Wohngelegenheit getroffen wird, miteinbezogen wird. Über den Verlauf der Suche und die Lösungswege, die die Studienanfänger auf dem Wohnungsmarkt realisieren, werden die Bedingungen auf dem studentischen Teilwohnungsmarkt in Freising aus der Perspektive der Betroffenen dargestellt.

Ein "offenes" Tagebuch erfüllt folgende methodischen Anforderungen:

1. Der Ablauf der Wohnungssuche wird als Prozeß verständlich: Um die Konfrontation der Akteure mit den Bedingungen des Wohnungsmarktes und daraus resultierende Handlungsmuster zu erfassen, wird der zeitliche Aspekt des Entscheidungs- und Handlungsablaufs berücksichtigt.
2. Individuelle Ziele und Bewertungsmuster werden im gesamten Handlungszusammenhang aufgezeigt: Die Formulierung von Zielvorstellungen und Erwartungen an die Wohngelegenheit am Hochschulort wird bereits vor der konkreten Entscheidung für eine Wohnmöglichkeit erfaßt. So werden Differenzen zwischen Handlungszielen und realer Umsetzung bzw. ein Wandel der Handlungsziele deutlich. Dabei ist jedoch davon auszugehen, daß Ansprüche an die Wohngelegenheit bereits im Vorfeld durch die wahrgenommenen Umstände auf dem Wohnungsmarkt überformt sind.
3. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt und die Entscheidung für eine Wohngelegenheit werden aus der Perspektive der Akteure dargestellt.

Daneben erlaubt diese Erhebungsmethode, den Prozeßcharakter des Handlungsablaufs vom Entschluß zur Wohnungssuche über den eigentlichen Vorgang der Suche bis hin zur letztendlich realisierten Wohngelegenheit sehr differenziert zu erfassen.

Das Forschungsinteresse "Auseinandersetzung der Wohnungssuchenden mit den Bedingungen des Wohnungsmarktes in der Region Freising" führt dazu, daß den am Einzelfall orientierten Tagebuchstudien ein besonders hoher Stellenwert zukommt. Die individuellen "Wohnungssuchgeschichten" der Erstsemester in Tagebuchform wurden jedoch durch zwei primärstatistische Erhebungen ergänzt. Die Verknüpfung von qualitativem Material mit statistischen Daten ist sinnvoll, um die aus Einzelfällen gewonnenen Erkenntnisse mit repräsentativen Daten zu vergleichen, zu stützen oder kritisch zu befragen. Die Ergebnisse der Fragebögen richten sich auf die Fakten der Wohnversorgung und liefern in erster Linie allgemeine Kennzahlen zur Wohnsituation der Studienanfänger in Freising. Die Tagebuchstudien thematisieren dagegen individuelle Karrieren und Bewältigungsstrategien die persönliche Problemsichten miteinschließen. Beide Zugänge ergänzen sich also organisch.

2 Organisation und zeitlicher Ablauf

Die Erhebungen erfolgten inhaltlich und in ihrem zeitlichen Ablauf in drei Phasen. Im Mittelpunkt steht das qualitativ orientierte Tagebuch, das von zwei quantitativen Erhebungsstufen begleitet wird.

Tab. 1: Untersuchungsablauf

	Untersuchungsablauf		
	1. Stufe	2. Stufe	3. Stufe
	quantitativ	qualitativ	quantitativ
Inhaltlicher Schwerpunkt	Wohnwünsche zu Beginn der Suche	Prozeß der Suche	reale Wohnungssituation
Erhebungsmethode	Fragebogen	Offenes Tagebuch	Fragebogen
Zeitraum	10.8.-28.8.1990	5.9.-15.12.1990	1.11.1990
Anzahl der ausgewerteten Fälle	277	58	465

Im Rahmen der **ersten Erhebungsstufe** wurde den Studienbewerbern im Oktober 1990 der Kurzfragebogen zusammen mit den Zulassungsunterlagen von der TU in Weihenstephan zugeschickt. Die Zulassung wurde von ca. 750 Studenten zurückgeschickt, dabei wurden 277 ausgefüllte Fragebogen abgegeben. Der Zeitpunkt der ersten Untersuchungsstufe scheint für die Thematik der Arbeit durchaus gerechtfertigt, da, wie sich später zeigte, verhältnismäßig viele Studenten zunächst den Zulassungsbescheid abwarteten, bevor sie aktiv mit der Wohnungssuche in Freising begannen.

In der **zweiten, qualitativ orientierten Erhebungsphase** wurde das beschriebene "offene Tagebuch" (vgl. III/1) zur Beschreibung der Wohnungssuche eingesetzt. Von den insgesamt 103 verschickten Tagebüchern wurden 72 zurückgeschickt. Der Verlauf der Suche wurde dabei in 58 Tagebüchern so dargestellt, daß eine sinnvolle Auswertung stattfinden konnte.

Bei der **dritten, wiederum quantitativen Erhebungsphase** handelt es sich um eine Umfrage unter den Studienanfängern, die die Studentenvertretung der TU Weihenstephan seit 1985 zur Ermittlung der realen Wohnsituation der Studienanfänger jährlich durchführt. Hierbei wurden in der Semestereinführungsveranstaltung zu Beginn des WS 1990/91 Fragebogen an alle anwesen-

den Studienfänger ausgeteilt; 465 wurden ausgefüllt zurückgegeben, was eine Beteiligung von 56 % der 833 Studienanfänger bedeutet.

IV Darstellung der Untersuchungsergebnisse

A Die Ausgangssituation der Studienanfänger als Nachfrager auf dem Freisinger Wohnungsmarkt

Entsprechend dem inhaltlichen Verlauf der Wohnungssuche wird zunächst aufgezeigt, unter welchen Voraussetzungen sich die Studienanfänger um eine Unterkunft bemühen. Die statistischen Ergebnisse der Wohnwünsche der Studienanfänger werden den individuellen Aussagen zu den Umständen der Suche, der Erwartungshaltung und den Wohnvorstellungen in den Tagebüchern gegenübergestellt. Damit wird deutlich, wie die Nachfrager ihre Chancen bewerten, Ansprüche an den Semesterwohnsitz unter den wahrgenommenen Rahmenbedingungen zu verwirklichen und welche Konsequenzen sich daraus für den weiteren Verlauf der Suche ergeben.

1 Die Wohnpräferenzen der Studienanfänger - Ergebnisse des Fragebogens

Die Ergebnisse der ersten Erhebungsstufe beruhen auf den Angaben der Studienanfänger, die zum Zeitpunkt der Fragebogenaktion - Mitte August 1990 - noch keine Unterkunft am Studienort gefunden hatten.¹ Gegenüber 66 %, die damals aktiv auf Wohnungssuche waren, waren bereits 34 % in Freising und Umgebung untergekommen.²

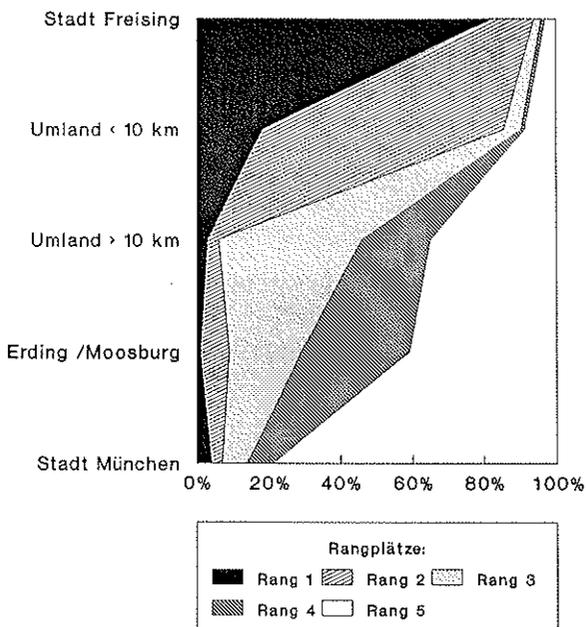
Die Frage nach dem bevorzugten Wohnstandort brachte dabei eine sehr eindeutige Präferenzabstufung. Für mehr als 80 % der Befragten stand die Stadt Freising als bevorzugter Wohnsitz an der Spitze. Das engere Umland, bis zu 10 km von Freising entfernt, wurde von knapp 70 % an die zweite Stelle gesetzt. Das weitere Umland (> 10 km von Freising entfernt) und die Städte Erding und Moosburg wurden von jeweils rund 30 % als Wohnstandort gar nicht in Erwägung gezogen, als dritt- und viertrangige Alternative dagegen von jeweils 50 % bzw. 60 % der Studenten genannt. Die Landes-

¹ Semesterbeginn ist für die befragten TU-Studenten jeweils am ersten November.

² Befragt wurden ausschließlich Studenten die zum Zeitpunkt der Erhebung noch auf Wohnungssuche waren.

hauptstadt München ist für angehende Weihenstephaner Studenten offensichtlich nicht sehr attraktiv. 60 % der Befragten lehnten München als möglichen Wohnsitz ganz ab. Mit zunehmender Entfernung zur Hochschule scheidet also die Wohnstandorte für eine mögliche Wahl aus.

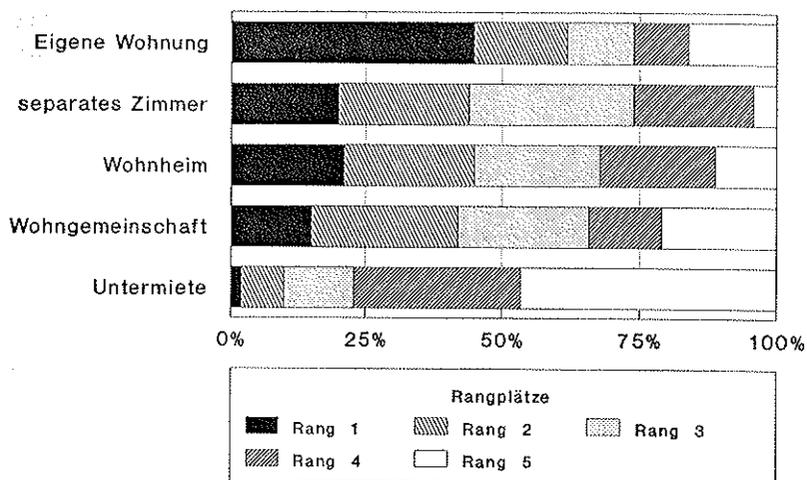
Abb. 6: Präferenz der Wohnstandorte



Die Rangskala der **gewünschten** Wohnformen führt mit 45 % der Nennungen die eigene Wohnung an. Das eindeutige Schlußlicht ist das Wohnen zur Untermiete. Von 50 % der Studenten wurde diese Wohnform an letzter Stelle, dagegen von nur knapp 2 % an erster Stelle genannt. Die Wohnformen Wohngemeinschaft, Wohnheim und das separate Zimmer zur Untermiete zeigen eine relativ ähnliche Präferenzabstufung. Diese Rangfolge der Wohnwünsche entspricht auch den Befragungsergebnissen der bundesweiten Sozialerhebungen des deutschen Studentenwerks.¹

¹ Vgl. 12. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, 1989, S.364.

Abb. 7: Präferenz der Wohnformen



Das Wohnheim wird zwar nicht als attraktivste Wohnform bewertet; es stellt jedoch unter der realistischen Einschätzung der eigenen Marktchancen eine begehrte Unterkunft dar. 68 % der Studienanfänger hatten zum Zeitpunkt der Erhebung die Absicht, sich für einen Platz im Studentenwohnheim zu bewerben. Der Großteil der Studenten, die nicht vorhatten, sich für einen Platz im Wohnheim zu bewerben, kommt aus dem S-Bahn-Bereich oder kann aus anderen Gründen keine Ansprüche auf einen Heimplatz geltend machen.

Bei den Preisvorstellungen, die zu Beginn der Suche genannt wurden, zeigt sich, daß für einen Großteil der Studenten eine Miethöhe um 350,- DM die obere Grenze der Zahlungsbereitschaft war. In den Bereich zwischen 300,- und 400,- DM fielen insgesamt 61 % der Nennungen. Mehr als 450,- DM wollten nur noch knapp 20 % der Studienanfänger für die Miete ausgeben. Ein enger Zusammenhang zwischen Mietzahlungsbereitschaft (bzw. -fähigkeit) und der bevorzugten Wohnform läßt sich vor allem bei der Bewertung der eigenen Wohnung feststellen. Studenten, die bereit sind, höhere Kosten für ihre Miete aufzuwenden (bzw. die Möglichkeit dazu haben) präferieren die eigene Wohnung durchschnittlich weitaus häufiger als Studenten, die mit niedrigeren Mietkosten kalkulieren müssen. Für Studienanfänger, die mit weniger als 300,- DM Monatsmiete rechnen, ist die eigene Wohnung sogar in 23 % der Fälle die unattraktivste Wohnform.

2 Äußerungen über Wohnvorstellungen in den Tagebüchern

"An das Zimmer selber stelle ich keine Bedingungen, d.h. ich habe mir noch wenig Gedanken darüber gemacht, halt besser gesagt: ich weiß, daß es nicht gut ist, sich welche zu machen, weil ich froh sein muß, irgendeins zu bekommen." (Ökotoxologiestudentin, 19 Jahre)

Im Unterschied zu den quantitativ erhobenen Wohnpräferenzen können die Aussagen in den Tagebüchern sehr deutlich zeigen, daß die Ansprüche an den Semesterwohnsitz durch die Erwartungshaltung der Studenten stark beeinflusst sind. Wohnansprüche werden hier durch einschränkende Bemerkungen von vorneherein relativiert. Daß die Bedürfnisse überformt und bereits im Vorfeld eingeschränkt sind, wird dabei in folgender Weise vermittelt:

- Es wird betont, daß keine oder nur geringe Ansprüche vorhanden sind. Damit bewerten die Studenten ihre Bedürfnisse subjektiv niedrig und stellen sich selbst als anspruchlose Nachfrager dar.
- Es werden Wohnvorstellungen geäußert, die jedoch als zu hoch gegriffen oder schwer realisierbar erscheinen. In diesem Fall werden Anpassungsleistungen und Kompromißlösungen bewußt einkalkuliert.
- Es wird behauptet, daß zunächst nur eine Übergangslösung angestrebt wird und daher zunächst noch keine Ansprüche an die Unterkunft gestellt werden.

Das Bewußtsein der Studienanfänger, daß sie auf dem Wohnungsmarkt keine Wahlfreiheit besitzen und sich in einer schwachen Nachfragerposition befinden, führt dazu, daß auch keine weiterführenden Wunschvorstellungen entwickelt werden. Da es sich um eine sehr homogene Untersuchungsgruppe handelt, die zudem aufgrund fehlender Wahlmöglichkeiten kaum die Möglichkeit hat, spezielle und weitergehende Anforderungen an die Wohngelegenheit zu stellen, entsteht im großen und ganzen, auch wenn einzelne Aspekte unterschiedlich hoch bewertet werden, doch ein relativ einheitliches Bild studentischer Wohnvorstellungen. Im allgemeinen beschränken sich die Wohnvorstellungen auf wenige konkrete Merkmale, die z.T. eher notwendigen Voraussetzungen als Wünschen entsprechen und die sich wie folgt zusammenfassen lassen: Koch- und Waschgelegenheit, möglichst in Uninähe, insbesondere, wenn kein PKW verfügbar ist, und ein Mietpreis, der den geringen finanziellen Möglichkeiten entgegenkommt.

Die Frage nach dem Standort der Wohnung tritt vor allem im Zusammenhang mit der geplanten Verkehrsmittelbenutzung auf. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Ortspräferenzen, sondern vielmehr um eine Abwägung des

Zeit-Kostenaufwandes. Durch den Besitz eines PKWs erweitert sich zwar das Spektrum erreichbarer Wohngelegenheiten, es erhöht sich jedoch gleichzeitig auch die finanzielle Belastung. Erkennbar wird auch, daß die Präferenz für die eigene Wohnung weniger auf den Wunsch nach Komfort, sondern vor allem auf Privatheit und eigenständige Lebensführung abzielt. Eigene vier Wände, Ungestörtheit und ein Bereich, um sich zurückziehen zu können, werden häufig genannt.

3 Die Situation der "Ortsfremden" als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt

"Da ich sehr weit von Freising weg wohne, über 200 km entfernt, war die Wohnungssuche für mich natürlich ein überaus großes Problem. Man kann nicht einfach mal nach Freising fahren, sich die nächste Zeitung kaufen und auf Zimmersuche gehen. Das ist aufgrund der großen Entfernung gar nicht möglich..." (Studentin der Landespflege, 19 Jahre)

Für die meisten Studienanfänger sind es in erster Linie die großen Entfernungen zwischen Heimatwohnsitz und Studienort, die einen Wohnungswechsel erforderlich machen. So wird die Wohnungssuche durch die Zuweisung des Studienplatzes in Freising erzwungen. Die wohnungssuchenden Studenten sind daher größtenteils Ortsfremde, deren Marktchancen auch durch den zeitlich begrenzten Zustand fehlender Vertrautheit mit den örtlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes beeinflusst sind. Daß sich Fremde durch einen Umzug in eine neue Region anteilmäßig weitaus häufiger in allen Bereichen der Wohnversorgung verschlechtern als Haushalte, die intraregional den Wohnort wechseln, wurde auch bereits in anderen Untersuchungen belegt.¹ Als Ursache für diese relative Schlechterstellung werden häufig fehlende Möglichkeiten genannt, über Freunde, Bekannte oder Mund-zu-Mund-Propaganda auf informellem Weg eine Unterkunft zu finden. Ortsfremde müssen häufiger auf formelle Vermittlungssysteme zurückgreifen, die durchschnittlich zu höheren Preisen anbieten.

Fehlende Vertrautheit, fehlende Beziehungen und die Entfernung zwischen Heimatwohnsitz und Hochschule werden auch von den Studenten selbst als wesentliche Merkmale ihrer Nachfragerposition erkannt und betont. Die Aussagen in den Tagebüchern deuten darauf hin, daß die Rahmenbedingun-

¹ Vgl. z.B. Ipsen, D.; Glashauer, H.; Lasch, V.: Markt und Raum. Die Verteilungswirkung wohnungspolitischer Subventionsformen im städtischen Raum. Frankfurt a.M./N.Y. 1986.

gen, unter denen die Wohnungssuche stattfindet, auch subjektiv stark einschränkend erlebt werden.

4 Einschätzung des Wohnungsmarktes

"Als Student in Freising ein Zimmer oder eine Wohnung zu erschwinglichen Mieten zu finden, ist allgemein als schwieriges Vorhaben bekannt, und daher war mein Entschluß von vornherein klar, mich im Umkreis von 20 km umzuschauen..." (Studentin der Lebensmitteltechnologie, 21 Jahre)

Bei der Entwicklung ihrer Zielvorstellungen stützen sich die Studenten zunächst auf Informationen aus zweiter Hand. Die Marktchancen werden also auch im Hinblick auf die wahrgenommenen Bedingungen des Wohnungsmarktes, die nicht auf eigenen Erfahrungen beruhen, beurteilt. Warnende Berichte über die problematische Wohnsituation bis hin zur Schilderung katastrophaler Zustände haben zur Folge, daß teilweise von Anfang an damit gerechnet wird, daß weitere Abstriche von ursprünglichen Vorstellungen gemacht werden müssen. In einigen Fällen wird daher auch beschlossen, gar nicht erst in der Stadt Freising selbst, sondern gleich im weiteren Umkreis eine Wohnmöglichkeit zu suchen, da vermutet wird, daß dort die Aussichten auf Erfolg größer sind.

Die Ergebnisse verdeutlichen, daß Gruppen geringer Nachfragerstärke einen sehr großen und undifferenzierten "Suchraum" entwickeln, da nicht davon ausgegangen wird, daß sich Anforderungen an die Lage des Wohnstandortes realisieren lassen. Die Wohnungssuche orientiert sich in diesen Fällen nicht an Ortspräferenzen, sondern es werden bewußt auch Räume berücksichtigt, die ungünstig erscheinen, in denen jedoch größere Erfolgsaussichten bzw. günstigere Mietpreise erwartet werden. Mit dem Entschluß, eine Wohngelegenheit am Studienort anzumieten, werden von Anfang an bestimmte Vorstellungen über die Möglichkeiten zur Zielerreichung verknüpft. Ungünstige Rahmenbedingungen, wie große Entfernungen zwischen Heimatwohnsitz und Studienort, Zeitdruck sowie die angespannte Situation auf dem Freisinger Wohnungsmarkt kennzeichnen die Ausgangssituation der wohnungssuchenden Studienanfänger. Negative Informationen über den Wohnungsmarkt in Freising und die Bewertung der persönlich verfügbaren Mittel führen dazu, daß die Studenten ihre Marktchancen doch meist sehr niedrig einschätzen. Subjektiv geringe Handlungsmöglichkeiten haben zur Folge, daß die Ansprüche an den Semesterwohnsitz bereits vor der konkreten Suche sehr stark reduziert sind.

B Der Prozeß der Wohnungssuche - Handlungsmöglichkeiten auf einem restriktiven Teilwohnungsmarkt

Die Beschreibungen des Verlaufs der Wohnungssuche machen deutlich, wie die Studenten ihre Position als Nachfrager während der Suche erleben, welche Konsequenzen gezogen und welche Strategien verfolgt werden, um eine Unterkunft am Studienort zu finden. Im Folgenden stehen die unterschiedlichen Lösungswege, die im Einzelfall auf dem Wohnungsmarkt realisiert werden, im Mittelpunkt.

1 Spezifische Merkmale des für die Studienanfänger erreichbaren Angebots

"Sie (die Angebote) waren allgemein sehr spärlich, bis auf eine Ausnahme alle 10 km von Freising entfernt, über 400,- DM teuer oder so unmöglich beschränkt (Wochenendheimfahrerin, kein Besuch, Nichtraucherin usw.), daß mir die Lust gleich verging. Auf meinem Notizzettel waren ca. sieben Angebote, davon nur zwei, die ich ernsthaft in die engere Wahl gezogen hätte..." (Studentin der Landespflege, 20 Jahre)

Das während der Suche wahrgenommene Angebot an Wohngelegenheiten charakterisiert die Verhältnisse und die Angebotsstruktur auf dem studentischen Teilmarkt. Hier stehen die Studenten zunächst vor dem Problem, überhaupt Angebote ausfindig zu machen. Die wenigen in Frage kommenden Angebote sind meist innerhalb kürzester Zeit "abgegrast". Wahrgenommen wird vielmehr die übergroße Nachfrage, die der spärlichen Auswahl an Angeboten gegenübersteht. Daneben ist aus dem Spektrum an Wohnmöglichkeiten, das auf dem Markt erscheint, ein Großteil nicht erreichbar. Zum einen sind relevant erscheinende Angebote innerhalb kürzester Zeit vergeben, oder viele Konkurrenten lassen die Aussicht auf die Wohnmöglichkeit hoffnungslos erscheinen. Zum anderen verwehren finanzielle oder lagebedingte Restriktionen den Zutritt. Hier stellt sich natürlich die Frage, welche Angebote für Studenten überhaupt zugänglich sind und welche Merkmale das spezifisch studentische Wohnangebot charakterisieren. Bedingt durch die Eigentumsverhältnisse und die Struktur des Gebäudebestands kommt dem Untermietmarkt in der Region Freising im Verhältnis zum Mietwohnungsmarkt eine wesentlich größere Bedeutung zu als in Großstädten.¹ Daneben wird in Freising zu einem jedoch vergleichsweise geringen Teil auch von professionellen Anbietern Wohnraum speziell für Studenten angeboten. Wohnungsbaugesellschaften und Makler haben hier das Nachfragepotential der

¹ Vgl. Kap.II.2.2.

Studenten erkannt und bringen für diese Zielgruppe in erster Linie kleine Appartements auf den Markt. Zwar entspricht das Appartement als Wohnform durchaus den Wünschen vieler Studenten, die Grenze der Zahlungsbereitschaft wird durch die geforderten Mietpreise jedoch häufig überschritten.

Ein weiteres Merkmal studentischer Wohnversorgung sind Angebote, die nur über einen kurzen Zeitraum vermietet werden. Die Eigenschaften des Studenten, alleinstehend, weitgehend besitzlos, machen ihn zu einem bevorzugten "Zwischenmieter". Bis zum Abriß, Umbau oder der Renovierung können Wohngelegenheiten so noch befristet genutzt werden. Die hohe Mobilität, die den Studenten im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen zugeschrieben wird, ist daher häufig vielmehr erzwungen als freiwillig. Für Studenten erscheint es zwar in der Regel leichter möglich, kurzfristige Mietverträge anzunehmen, als beispielsweise für Familien mit Kindern, die allein aufgrund der Zahl der Haushaltsmitglieder weniger flexibel reagieren können; dennoch entspricht dies nicht zwangsläufig den Zielen. Wegen der Knappheit des Wohnraumangebots und ihrer begrenzten finanziellen Möglichkeiten sehen sich die Studenten oft gezwungen, sich mit solchen kurzfristigen Mietverhältnissen zu begnügen.

2 Informationsverhalten und die Bedeutung informeller Suchstrategien

"...sind tagelang in der Umgebung Freising herumgefahren, "Klingelputzen" gehörte natürlich auch dazu. Dieses erfolglose von Tür zu Tür laufen mit der ewigen Frage nach einem Zimmer deprimiert nach einiger Zeit... und natürlich hat man Bekannten Bescheid gesagt, die sollten sich umhören..." (Studentin des Brauwesens, 20 Jahre)

Die Beschreibung des Informations- und Suchprozesses gibt darüber Aufschluß, wie sich die Studenten Zugang zum Wohnungsmarkt verschaffen und welches spezifische Angebot dabei für die Studienanfänger erreichbar ist. Zunächst läßt sich die aktive Suche vor Ort von der Suche vom Heimatwohnsitz aus unterscheiden. Studenten, die vorwiegend von ihrem Heimatwohnsitz aus Informationen und Angebote einholen, stützen sich vor allem auf Kontakte zu Bekannten und Verwandten und auf Eigeninserate. Studenten, die selbst in Freising auf Suche gehen, nehmen dagegen in erster Linie das Angebot wahr, das über formelle Vermittlungsstellen (Studentenwerk, schwarze Bretter, Makler) auf dem Markt erscheint.

Wenn man davon ausgeht, daß gerade für auswärtige Nachfrager formelle Suchmedien - im Vergleich zu ortsansässigen Wohnungssuchenden - eine besonders wichtige Bedeutung haben, dann kommt den im Verlauf der Woh-

nungssuche eingesetzten informellen Suchstrategien ein besonderer Stellenwert zu. Grundsätzlich lassen sich zwei Formen informellen Suchverhaltens unterscheiden:

- Für Studenten, die Bekannte und/oder Verwandte im Raum Freising oder München haben, steht die Kontaktaufnahme in der Regel am Anfang der Suche. Hier werden oft alle denkbaren Wege gegangen, um an potentielle "Vermittlungspersonen" heranzukommen.
- Studenten die keine Beziehungen nutzen können, sind zunächst auf die formelle Wohnungsvermittlung angewiesen. Da die Auswahl hier sehr gering ist, wird in einigen Fällen dazu übergegangen, auf gut Glück die einheimische Bevölkerung anzusprechen und nach Wohnmöglichkeiten zu fragen.

Vergleicht man die Befragungsergebnisse der Studentenvertretung Weihenstephan der letzten fünf Jahre, läßt sich deutlich erkennen, daß die informelle Wohnungs- bzw. Zimmervermittlung seit 1985 stark an Bedeutung gewonnen hat. Haben 1990 knapp 40 % der Studenten ihre Unterkunft durch Beziehungen oder "Herumfragen" gefunden, waren es 1985 nur 26 %. Deutlich rückläufig ist dagegen die Vermittlung über Zeitungsanzeigen, Anzeigen an schwarzen Brettern und über die Zimmervermittlung des Studentenwerks. Zuwächse sind jedoch bei der Nutzung von Eigeninseraten und Maklern festzustellen.

Tab. 2: Erfolgreiche Vermittlung

Vermittlung durch:	Erfolgreiche Vermittlung im		
	WS 1985/86	WS 1987/88	WS 1990/91
Studentenwerk	21,9	15,0	13,4
Beziehungen	18,5	20,8	25,3
Anzeige gelesen	10,0	8,4	6,5
Anzeige aufgegeben	13,3	13,9	19,9
Schwarzes Brett	13,7	10,4	8,5
Isaria (Studenten- verbindung)	7,0	8,1	2,0
Makler	3,0	4,0	7,1
"Herumfragen"	7,4	13,3	13,4
Sonstiges	5,2	6,1	4,0

Die Tatsache, daß das informelle Suchverhalten in Freising zumindest auf dem studentischen Wohnungsmarkt stark an Bedeutung gewonnen hat, kann darauf hinweisen, daß sich die Situation auf diesem Teilmarkt in den letzten Jahren verschärft hat. Gleichzeitig scheint es jedoch so, daß die Übersichtlichkeit der Kleinstadt bzw. des ländlichen Umlandes es auch Auswärtigen erleichtert, zu informellen Suchstrategien zu greifen.

3 Reaktionen auf die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt

"Hatte ich vorher noch gedacht, sofort eine Wohnung zu finden, die natürlich nah zur Uni und als Wohnung toll ist, schraubte ich meine Erwartungen auf ein realistisches Maß zurück, das heißt, nehme was Du kriegst." (Student der Lebensmitteltechnologie, 22 Jahre)

Die Konfrontation der Studienanfänger mit dem zum Zeitpunkt der Suche wahrgenommenen Angebot auf dem Freisinger Wohnungsmarkt kann dazu führen, daß Zielvorstellungen revidiert werden müssen. Für die Studienanfänger, die oft zum erstenmal in ihrem Leben eine eigene Wohnmöglichkeit für sich beanspruchen, ist der Verlauf der Wohnungssuche häufig ein Lernprozeß nach unten. Beim Anmieten einer eigenen Wohngelegenheit als

wichtigem Schritt zur Selbständigkeit sehen sich die Studenten der Realität eines angespannten Wohnungsmarktes ausgesetzt und einem Angebot von unzureichend ausgestatteten Unterkünften gegenübergestellt, das oft im Widerspruch zu den Wohnbedingungen des Elternhauses steht. Infolge fehlender Wahlmöglichkeiten werden Wohngelegenheiten berücksichtigt, die unter den Bedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes keine Relevanz für den Nachfrager hätten. Die schnelle Anspruchsreduzierung und häufig auch überstürzte Wahl eines Angebots wird verständlich, wenn man berücksichtigt, daß die Entscheidung für den einzelnen keine Endlösung darstellen muß. Die wahrgenommene Situation auf dem Wohnungsmarkt führt vielmehr häufig dazu, daß die Studienanfänger nicht mehr erwarten, auf Anhieb eine den Vorstellungen entsprechende Wohnmöglichkeit zu finden. Die Studenten stellen sich daher nicht selten auf eine "Übergangslösung" ein. Die Möglichkeit, nur kurzfristig zu mieten, wird meist infolge eines Lernprozesses bewußt einkalkuliert. Die Beschreibungen des Verlaufs der Wohnungssuche lassen vor allem zweierlei Formen der Anpassung an die restriktive Situation auf dem Wohnungsmarkt erkennen:

- Sofern kein direkter Zwang besteht, eine Wohngelegenheit anzumieten, verhalten sich potentielle Nachfrager immobil. Im Fall der Studienanfänger heißt dies, daß meist die ursprüngliche Wohnmöglichkeit bei den Eltern zumindest vorläufig beibehalten wird. Diese Gruppe ist innerhalb dieser Untersuchung aufgrund des großen Einzugsbereichs der Weihenstephaner Studiengänge zwangsläufig unterrepräsentiert. In einigen Fällen, in denen die Möglichkeit des täglichen Pendelns zwischen Heimatwohnort und Hochschule akzeptiert wurde, wurde die Suche vorläufig eingestellt, weil die Chancen, eine den Vorstellungen entsprechende Wohnmöglichkeit zu finden, negativ beurteilt wurden.¹ Es ist also davon auszugehen, daß unter den wahrgenommenen Bedingungen des Freisinger Wohnungsmarktes weit mehr Studenten zuhause wohnen bleiben würden, wenn sie die Möglichkeit dazu hätten. Oder anders ausgedrückt: Die stark angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt begünstigt das "Elternwohnen".
- Wird eine Unterkunft im Raum Freising als unabdingbare Voraussetzung für die Aufnahme des Studiums betrachtet, müssen die Ansprüche an die Wohngelegenheit häufig stark reduziert werden. Das Ziel, zumindest eine Übergangslösung zu finden, tritt in den Vordergrund. Einschränkungen werden vorübergehend in Kauf genommen in der Hoff-

¹ Die täglichen Pendeldistanzen betragen dabei bis zu 50 Kilometer einfach.

nung, die Wohnbedingungen zu einem späteren Zeitpunkt verbessern zu können.

Sowohl die starke Reduzierung von Ansprüchen als auch das vorläufige Aufgeben des Ziels, eine eigene Unterkunft am Studienort anzumieten, haben zur Folge, daß die Studenten umzugsbereit bleiben. Fraglich ist allerdings, ob es den Studenten gelingt, ihre Wohnsituation beim nächsten Umzug zu verbessern oder ob in Zukunft eine Wohngelegenheit erreichbar ist, die den Ansprüchen besser gerecht wird. Auch hier müssen sich die Studenten auf ihr Glück oder den Zufall verlassen.

4 Zugangsmöglichkeiten zu einzelnen Marktabschnitten

Ein Großteil der beschrittenen Lösungswege ist also als Anpassungsleistung "nach unten" zu bezeichnen. Das Wohnproblem wird in diesen Fällen durch weitere Anspruchsreduzierung und das Aufschieben oder Aufgeben von Wohnvorstellungen gelöst. Daneben bestimmen die Umstände der Suche, Merkmale des Nachfragers und die Möglichkeiten des Mitteleinsatzes, auf welche Art sich der einzelne Zugang zum Wohnangebot verschaffen kann und inwieweit Ansprüche an die Wohngelegenheit erfüllt werden können.

4.1 Ausschöpfung finanzieller Ressourcen

Im Verlauf der Wohnungssuche kann es notwendig werden, zusätzliche finanzielle Mittel zu mobilisieren, deren Einsatz zu Beginn noch nicht eingeplant war. Für die Studienanfänger ist hier vor allem die Bereitschaft der Eltern, die Wohnungssuche auch finanziell zu unterstützen, von Bedeutung. Falls damit gerechnet wird, daß die Eltern auch einen höheren als den ursprünglich geplanten Mietpreis finanzieren wollen und können, werden Preisvorstellungen auch schneller nach oben korrigiert. Das Bewußtsein, daß zumindest übergangsweise Wohnkosten, die überhöht erscheinen, getragen werden können, führt dazu, daß sehr bald auch teurere Angebote in die Suche einbezogen werden. Dabei zeigt sich, daß die Toleranzgrenze des maximal akzeptierten Mietpreises zwischen 350,- und 450,- DM liegt. Mehr Geld kann meist nicht für die Unterkunft aufgebracht werden. Im Verlauf der Suche kann im Einzelfall jedoch festgestellt werden, daß die Möglichkeit dazu besteht, eine eigentlich als zu teuer bewertete Wohngelegenheit anzumieten, z.B. weil die Eltern bereit sind, höhere Kosten zu tragen. Da aber häufig von Anfang an an den Grenzen des Möglichen kalkuliert wird, bleibt in den meisten Fällen nur der Weg einer weiteren Anspruchsreduzierung.

4.2 Ansprüche auf einen Platz im Studentenwohnheim

"Da hieß es nicht lange zögern sondern zugreifen!... Über den Preis von 520,- DM (Untermiete, 25 qm in Freising) läßt sich streiten. Wenn jemand nicht solche Eltern hat, die sich das leisten können, oder besser: die bereit sind für ihre/n Sohn/Tochter soviel auszugeben, sieht es natürlich düster aus." (Student der Agrarwissenschaft, 21 Jahre).

Die Wartezeiten auf einen Platz in den drei öffentlichen Wohnheimen des Studentenwerks schwanken in Freising zwischen einem und vier Semestern. Gerade für Studienanfänger, die sich als Ortsfremde bei ihrer Wohnungssuche in einer ungünstigeren Ausgangsposition befinden, entfällt in der Regel die Möglichkeit, in einem Wohnheim unterzukommen. Zusätzlich wird der Zugang zum Wohnheim für Studienanfänger dadurch erschwert, daß eine Bewerbung erst mit der Immatrikulation möglich wird, d.h. zwei Wochen vor dem Studienbeginn. Die Ungewißheit, erst so kurz vor Studienbeginn zu erfahren, ob man in einem Heim unterkommt oder nicht und die geringen Erfolgsaussichten führen dazu, daß die Studenten sich auf dem freien Markt um eine Unterkunft bemühen müssen. Sehr häufig wird jedoch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, sich auf die Warteliste setzen zu lassen. Die Anmeldung für einen Platz im Studentenwohnheim dient zur Absicherung der zukünftigen Wohnversorgung am Studienort. Auch das Anmieten einer Übergangslösung auf dem freien Wohnungsmarkt wird mit der Aussicht auf einen Platz im Wohnheim begründet. Das Ziel, gleich zu Beginn des Studiums in einem Heim unterzukommen, erscheint dagegen nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgversprechend. Studenten, die sich in Sondersituationen befinden und soziale Härtefälle können hier jedoch versuchen, ihre Rechte geltend zu machen.

Gerade für Studienanfänger, für die die Wohnungssuche unter besonders ungünstigen Ausgangsvoraussetzungen sowie unter den allgemein restriktiven Bedingungen des Marktes stattfindet, muß die Möglichkeit, in einem Wohnheim unterzukommen, besonders hilfreich und attraktiv erscheinen. Die Nachfrage nach Wohnheimplätzen ist insbesondere unter den Studienanfängern sehr groß. Besteht die Chance, einen Wohnheimplatz zu bekommen, wird diese auch genutzt.

4.3 Sozialer Status und soziale Akzeptanz als Determinanten der Wohnversorgung

"Bei der Wohnungssuche gehen wir seit einiger Zeit schon etwas anders vor: Wir haben halt ein Kind und ich bin nicht nur Student, sondern arbeite auch. Da wurden uns schon ungefähr doppelt so viel Wohnungsbesichtigungen 'gestattet'." (Studentin der Lebensmitteltechnologie, verheiratet, ein Kind)

Abgesehen von den "objektiven" finanziellen Möglichkeiten sind die Marktchancen des Nachfragers davon abhängig, welche soziale Akzeptanz ihm auf dem Wohnungsmarkt entgegengebracht wird. Der Status des Studenten impliziert vor allem ungesicherte finanzielle Verhältnisse, weshalb er sich auf Teilmärkten, auf denen er mit Berufstätigen konkurrieren muß, von vornherein in einer ungünstigeren Ausgangsposition befindet. Aber auch Vermieter, die ihre Angebote speziell an Studenten richten, fordern z.T. finanzielle Absicherungen, Bürgschaften und das Einverständnis der Eltern und führen den Studenten damit vor Augen, daß sie eigentlich noch nicht zu einer selbständigen Lebensführung berechtigt sind. Während des Verlaufs der Suche muß in einigen Fällen die Erfahrung gemacht werden, daß Vorbehalte gegenüber dem Mieter "Student" bestehen, die den Zugang zu relevanten Angeboten erschweren.

Die Tatsache, daß dem sozialen Status und persönlichen Aspekten bei der Vergabe von Wohnmöglichkeiten eine wesentliche Bedeutung zukommt, führt dazu, daß die Nachfrager, so weit sie die Möglichkeit dazu haben, versuchen, sich diesen Vorstellungen anzupassen, um ihre Marktchancen zu verbessern. So wird z.B. durch Eigeninserate mit dem sozialen Status der Eltern Eigenwerbung betrieben. Die Tatsache, daß bestimmte Angebote explizit an Studenten adressiert sind, z.B. bei der Vermittlung über das Studentenwerk, läßt den Schluß zu, daß auch in den Köpfen der Vermieter bestimmte Vorstellungen darüber existieren, was Studenten an Wohnraum zuzubilligen sei: Niedrige Ansprüche, Flexibilität und die Bereitschaft, Auflagen zu akzeptieren, sind Erwartungen, die häufig gestellt werden.

Persönliche Merkmale des Nachfragers wie Familienstand, Nationalität, Lebensstil nehmen ganz offensichtlich die Funktion von Gunst- und Ungunstfaktoren bei der Vergabe von Wohnraum ein. Wenn gleichzeitig mehrere von Anbieterseite negativ bewertete Aspekte die Lebenssituation des Nachfragers bestimmen, kann die Wohnungssuche zu einem nahezu aussichtslosen Unterfangen werden.

5 Dauer der Suche und Wahlmöglichkeiten

"Die Vermieterin wollte sofort Zu- oder Absage, wollte es mir jedoch noch überlegen und als ich eine Woche später wieder anrief war es bereits vergeben..."(Gartenbaustudentin, 21 Jahre)

Der zeitliche Ablauf der Suche sowie die Zahl und die Art der im Verlauf der Suche berücksichtigten Angebote bis hin zur letztendlich angemieteten Wohngelegenheit spiegeln die Entscheidungs- und Anpassungsprozesse der Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt wider. Eine Beschränkung auf die Angabe des Zeitraums der Suche läßt aber keine direkten Schlüsse auf die Intensität der Bemühungen zu, da die Wohnungssuche z.T. sehr unterschiedlich organisiert ist. Dennoch zeigt es sich, daß die Wohnungssuche in einigen Fällen nur innerhalb weniger Stunden abgeschlossen werden konnte und das erste besichtigte Angebot angemietet wurde, in anderen Fällen dagegen eine Vielzahl von Wohnangeboten miteinbezogen werden mußte und die Suche einen Zeitraum von zwei Monaten und darüber hinaus in Anspruch genommen hat.

Konkurrenz mit anderen Nachfragern, die Tatsache, daß keine den Vorstellungen entsprechenden Angebote erreichbar sind oder daß fehlende Mittel den Zutritt zu relevanten Angeboten verhindern, kann dazu führen, daß die Wohnungssuche über einen längeren Zeitraum erfolglos bleibt. Abgesehen von sog. Zufällen, die im Einzelfall eine plötzliche Lösung des Wohnproblems herbeiführen konnten, ist die Dauer der Suche davon abhängig, wie lange an ursprünglichen Wohnvorstellungen festgehalten wird und inwieweit sich diese Vorstellungen mit der Realität des Marktes vereinbaren lassen. "Es kann länger dauern, realistische Zielvorstellungen im Verlauf vergeblicher Bemühungen zu entwickeln, als diese revidierten Ansprüche dann zu verwirklichen."¹ Sind die Erwartungen von vornherein sehr niedrig und wird eine Übergangslösung als Alternative bewußt einkalkuliert, wird häufig das erstbeste Angebot angenommen, das der Grenze der Zahlungsfähigkeit entspricht.

Wie schnell die Wohnungssuche zu einem Abschluß gebracht werden kann, hängt auch davon ab, welche finanziellen Mittel zur Verfügung stehen und ob auch weit von der Hochschule entfernt gelegene Wohnmöglichkeiten berücksichtigt werden können. Gerade im Fall der Studenten geht es oft

¹ Niedzwetzki, K.: Wohneigentum zwischen Notwendigkeit und Wunschvorstellung. Der dornige Weg zum Wohneigentum. In: Ellwein, H.; Niedzwetzki, K.; Petri, A.: Wohnstandortverhalten auf städtischen Teilwohnungsmärkten. Stuttgart 1982, S. 89-106.

weniger darum, ob die Bereitschaft vorhanden ist, sich aufgrund eines höheren Mietpreises in anderen Lebensbereichen einzuschränken, sondern vielmehr darum, ob überhaupt die Möglichkeit dazu besteht. Da die Ansprüche von vornherein stark reduziert sind, können z.T. keine weiteren Abstriche gemacht werden. Erfüllt eine Wohngelegenheit die Mindestanforderungen an Preis und Lage, wird das Angebot in der Regel sofort akzeptiert. Nur selten kann zwischen mehreren Angeboten gleichzeitig gewählt werden. Die Gefahr, bei einer Absage gar nichts mehr in der Hand zu haben und wieder lange auf Suche gehen zu müssen, führt dabei oft zu überstürzten Entscheidungen.

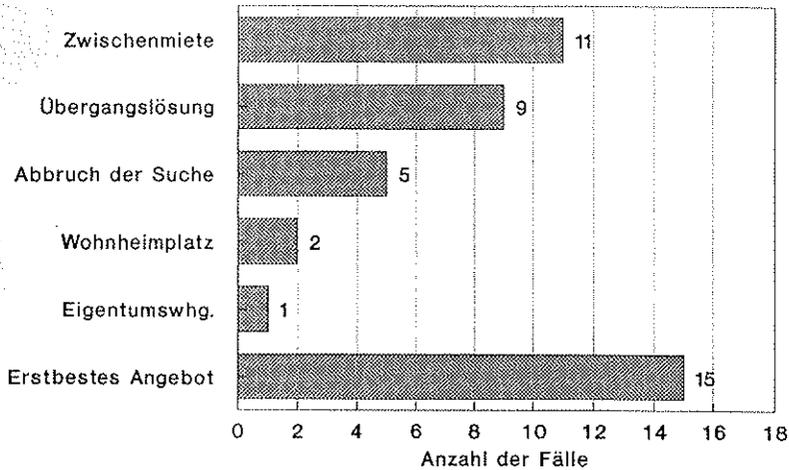
Die z.T. sehr kurze Suche der Studienanfänger kann daher nicht als Nachweis dafür gelten, daß das Angebot an Wohnraum die Möglichkeit bietet, auch kurzfristig eine geeignete Unterkunft zu finden. Die schnelle Entscheidung für ein Wohnangebot ist vielmehr ein Zeichen für die niedrige Erwartungshaltung und für den starken Handlungsdruck, unter dem die Studienanfänger stehen.

6 Die Häufigkeit der realisierten Lösungswege auf dem Wohnungsmarkt

Merkmal des studentischen Wohnstandortverhaltens - das im Fall der Studienanfänger eine besondere Bedeutung erhält - ist, daß Wohngelegenheiten nicht auf Dauer gemietet werden. In 11 Fällen der insgesamt 58 ausgewerteten Tagebücher wurde ein kurzfristiger Mietvertrag, in der Regel für den Zeitraum von einem halben Jahr, akzeptiert; d.h. ein erneuter Wohnungswechsel ist für diese Gruppe erzwungen. In weiteren 9 Fällen wurde dagegen die angemietete Unterkunft nicht als Endlösung betrachtet und das Vorhaben geäußert, weiter nach einer Wohngelegenheit zu suchen, die den Vorstellungen besser gerecht wird. Insbesondere weite Entfernungen zur Hochschule und/oder zu hoch empfundene Mietkosten werden als Gründe genannt, die Wohnung bei Gelegenheit wieder aufzugeben. Nur aus 12 Tagebüchern ging direkt hervor, daß die Möglichkeit und auch der Wunsch bestand, die Unterkunft auch langfristig zu behalten. In den restlichen 21 Fällen wurden diesbezüglich keine konkreten Angaben gemacht.

Nur aus 10 Tagebüchern konnte herausgelesen werden, daß eine echte Wahlmöglichkeit - d.h. eine Entscheidung zwischen zwei oder mehr Angeboten gleichzeitig bestand. In den übrigen Fällen wurde, auch wenn mehrere Angebote in Erwägung gezogen wurden, die erste Wohngelegenheit angenommen, die den Mindestanforderungen an Preis und Lage entsprach. In 15 Fällen wurde sogar nur ein einziges Angebot besichtigt, das sogleich akzeptiert wurde.

Abb. 8: Die Häufigkeit typischer Lösungswege auf dem Wohnungsmarkt



C Die realisierte Wohnsituation der Erstsemester und ihre Bewertung aus der Sicht der Betroffenen

1 Reale Wohnsituation der Studienanfänger

Im folgenden Abschnitt soll zunächst ein Überblick über die reale Wohnsituation der Studienanfänger anhand konkreten Zahlenmaterials gegeben werden. Grundlage hierfür sind die Ergebnisse der Wohnungsumfrage des Rates der studentischen Vertretung Weihenstephan (RSTV), die seit 1985 unter den Studienanfängern durchgeführt wird, so daß gleichzeitig Entwicklungstendenzen studentischer Wohnversorgung in Freising über den Zeitraum der letzten fünf Jahre aufgezeigt werden können.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnkosten zeigt dabei einen nahezu sprunghaften Anstieg von 273 DM im WS 1985/86 auf 350 DM (incl.) im WS 1990/91. War im Jahr 1987 eine Verbesserung der Wohnversorgung hinsichtlich der durchschnittlichen Mietkosten festzustellen, hat sich die Situation in den letzten drei Jahren deutlich verschlechtert.¹

¹ Die Entspannung auf dem studentischen Wohnungsmarkt im WS 1987/88 ist nach Auskunft der Studentenvertretung auf die Fertigstellung des Studentenwohnheims in der Giggenhauerstraße (1987, 250 Plätze) zurückzuführen gewesen.

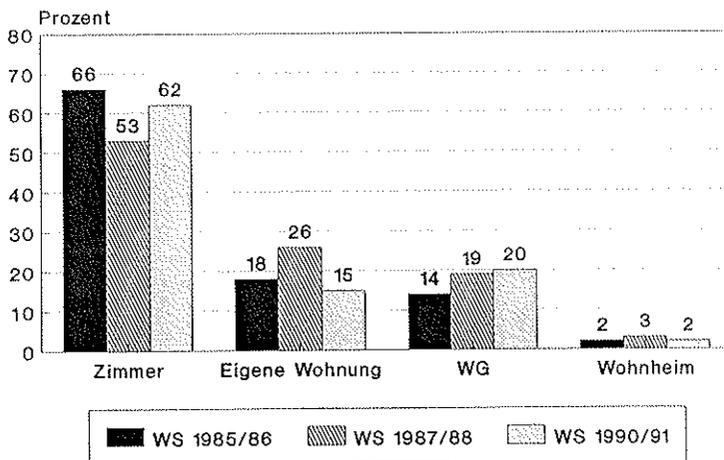
Tab. 3: Entwicklung der Wohnkosten

Wintersemester	Durchschnittliche Mietkosten (incl.)
1985/86	273,- DM
1987/88	252,- DM
1990/91	350,- DM

Quelle: Wohnungsumfrage des RSTV Weihenstephan 1985, 1987 u. 1990

Bei der Verteilung auf Wohnformen zeigt sich, daß seit dem WS 1987/88 wieder mehr Studenten in Einzelzimmern, sowohl zur Untermiete als auch zur Hauptmiete, leben. Der Anteil der Studienanfänger in eigener Wohnung ist demgegenüber um gut 10 % zurückgegangen. Diese Tendenz ist ebenso wie der starke Anstieg der durchschnittlichen Wohnkosten und Quadratmeterpreise in Zusammenhang mit den allgemeinen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu sehen. Steigende Miet- und Baulandpreise sowie der starke Nachfragedruck insbesondere auch einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen können als Ursache dafür herangezogen werden, daß der Sektor der Ein-Zimmer-Wohnungen für Studenten in geringerem Maß zugänglich ist. Der Anteil der WG-Bewohner hält sich dagegen auf einem relativ konstanten Niveau, rund ein Fünftel der Studienanfänger lebt nach wie vor in Wohngemeinschaften.

Abb. 9: Verteilung auf Wohnformen im WS 1985/86, 1987/88 u. 1990/91



Quelle: Ergebnisse der Wohnungsumfrage des RSTV Weihenstephan 1985, 1987 und 1990.

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen weiterhin, daß der Anteil der Studienanfänger, die zum Studienbeginn einen Semesterwohnsitz gefunden haben, im Vergleich zum WS 1987/88 zurückgegangen ist. Der höhere Anteil an Elternwohnern im Jahr 1990 ist ein weiterer Hinweis darauf, daß sich die Situation auf dem Freisinger Wohnungsmarkt zugespitzt hat.

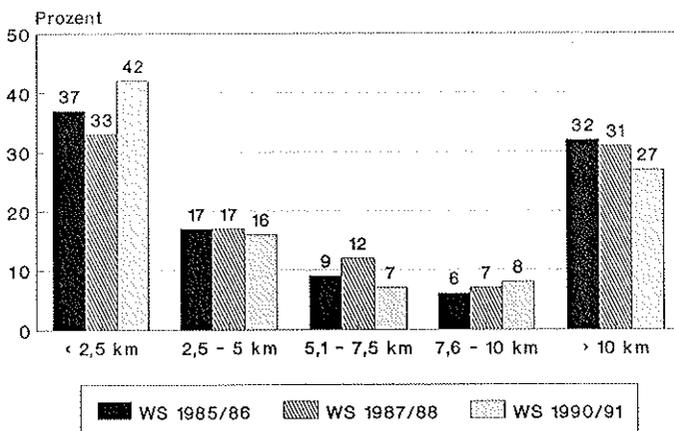
Tab. 4: Anteil der Studienanfänger, die zu Beginn des Wintersemesters eine Unterkunft am Hochschulort gefunden hatten

	WS 1987/88	WS 1990/91
Unterkunft gefunden	85 %	76 %
Keine Unterkunft gefunden	15 %	24 %
davon wohnen:		
Zuhause	8,6 %	15,6 %
Sonstige Unterkünfte*	6,4 %	8,4 %

* Unter Sonstiges fallen in dieser Tabelle Studienanfänger, die vorläufig in Notunterkünften verschiedenster Art untergekommen sind (Gasthöfe, Notquartiere der Studenten, Jugendherberge etc.)

Die Verteilung der Semesterwohnsitze auf die einzelnen Entfernungszonen repräsentiert im wesentlichen die regionale Struktur des Siedlungsnetzes:

Abb. 10: Entfernung zur Hochschule im WS 1985/86, 1987/88 u. 1990/91



Quelle: Ergebnisse der Wohnungsumfrage des RSTV Weihenstephan 1985, 1987 und 1990.

Im Gegensatz zu den 27 % der Studienanfänger, die weiter als 10 km von Freising entfernt leben, fällt der Anteil der Wohnstandorte in der Zone zwischen 5 und 10 Kilometern Entfernung von der Hochschule mit 15 % vergleichsweise niedrig aus. Die Tatsache, daß im näheren Umland Freising die Wohnraumkapazitäten der kleinen Ortschaften und Dörfer äußerst begrenzt sind, führt dazu, daß sich die Nachfrage auch auf weiter entfernte Bereiche erstreckt. Die naheliegende Vermutung, daß die Studenten angesichts wachsender Engpässe auf dem Wohnungsmarkt vermehrt ins Umland abgedrängt werden, bestätigt sich jedoch nicht. 1990 hat der Anteil der Studienanfänger, die im Umkreis bis zu 2,5 Kilometer von der Hochschule untergebracht sind, mit 42 % seit 1985 sogar einen Höhepunkt erreicht. Dennoch leben knapp 42 % der Studienanfänger weiter als 5 Kilometer von der Hochschule entfernt.

2 Bewertung der realisierten Wohngelegenheit - Äußerung von Wohnzufriedenheit

"Wie bereits erwähnt wohne ich jetzt dann in Untermiete, was ich eigentlich nicht wollte, dennoch bin ich hochzufrieden mit dem was, ich bekommen habe. (Bis auf den Preis!) Deshalb werde ich mich weiter bemühen, um in einem Studentenwohnheim unterzukommen." (Student der Agrarwissenschaften, 20 Jahre)

Die Aussagen in den Tagebüchern zeigen, daß die Studienanfänger ihre letztendlich angemietete Wohngelegenheit im allgemeinen positiv bewerten. Auch wenn einzelne Merkmale der Wohngelegenheit kritisiert werden, wird dennoch in den meisten Fällen eine allgemeine Zufriedenheit geäußert. Die bereits zu Beginn der Wohnungssuche sehr niedrige Erwartungshaltung und die Konfrontation mit den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes im Verlauf der Suche, die häufig zu einer weiteren Anspruchsreduzierung führte, sind wohl die Gründe dafür, daß die eigene Wohnsituation letztendlich doch in einem positiven Licht erscheint.

Da die Ansprüche an reale Gegebenheiten angepaßt werden, wird es in den seltensten Fällen möglich sein, erhebliche Differenzen zwischen angestrebter und realisierter Wohngelegenheit festzustellen. Wichtig erscheint daher in diesem Zusammenhang vielmehr die Einschätzung der Situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt und der eigenen Marktfähigkeit. Die Äußerung von Zufriedenheit kann deshalb nicht als Legitimation für die bestehenden Verhältnisse herangezogen werden, auch wenn sie in der Perspektive der Betroffenen real existiert. Wenn der einzelne nicht die Möglichkeit hat, die

Realität zu beeinflussen, bleibt ihm unter Anpassungsdruck oft nur die Möglichkeit, zufrieden zu sein, um die gegenwärtige Situation zu bewältigen.

Die Zufriedenheit der Studienanfänger ist wohl in vielen Fällen vor allem als Erleichterung zu verstehen, überhaupt erst einmal am Studienort untergekommen zu sein und das Problem der Wohnungssuche zumindest kurzfristig gelöst zu haben. Die Beurteilung des Freisinger Wohnungsmarktes aus der Sicht der Studenten kann die These stützen, daß der wahrgenommene Zustand des Wohnungsmarktes als Bezugsrahmen für die Beurteilung der eigenen Wohngelegenheit herangezogen wird. Im Gegensatz zur Bewertung der eigenen Wohngelegenheit wird die allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt äußerst kritisch beurteilt. Die Kritik bezieht sich in erster Linie auf das Mietpreisniveau, das durchgehend als stark überhöht empfunden wird.

Die Studenten sehen sich ins Umland verdrängt, wobei z.T. auch hier das Preisniveau überhöht beurteilt wird und ungünstige Verkehrsverbindungen und lange Anfahrtswege zur Hochschule kritisiert werden. Die Situation der Studenten als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt stellt sich also aus der Perspektive der Betroffenen äußerst ungünstig dar. Angesichts dieser problematischen Rahmenbedingungen kann die Tatsache, überhaupt eine Wohngelegenheit gefunden zu haben, nur noch als Zufall oder Glück interpretiert werden.

Anschrift der Verfasserin:

Karin Wiest
Hochkönigstr. 2

8000 München 82