

Woko

WOHNSITUATION DER STUDIERENDEN DER UNIVERSITÄT UND ETH ZÜRICH

STUDIE IM AUFTRAG DER

STUDENTISCHEN WOHNGENOSSENSCHAFT
WOKO, ZÜRICH



Dezember 2007

verfasst von

Beat Brunner
Landert Farago >Partner
Stampfenbachstrasse 42, 8006 Zürich
Tel. (041) 044 265 39 90

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER:

Studentische Wohngenossenschaft Woko, Zürich
Leonhardstrasse 15
8001 Zürich

PROJEKTTEAM

Meinrad Stöckli, Woko (Leitung)

Claudia König, Soziologisches Institut der Universität Zürich (Leitung)

Beat Brunner, Landert Farago >Partner, Zürich (Durchführung, Berichterstattung)

Stefan Sacchi, Cue Sozialforschung, Zürich (Beratung, Gewichtung)

Stefan Wehrli, Professur für Soziologie ETHZ, (Online Befragung, Codebuch)

WEITERE INFORMATIONEN

WOKO

DR. MEINRAD STÖCKLI

Leonhardstrasse 15
CH-8001 Zürich
Tel +41 (0)44 632 49 08
Fax +41 (0)41 632 11 06
www.woko.ch

DANKSAGUNG

Wir bedanken uns beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Grenchen für die finanzielle Unterstützung dieser Forschungsarbeit.

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG 5

VORWORT 10

1 EINLEITUNG 11

1.1 Ausgangslage..... 11

1.2 Themenbereiche 11

1.3 Berichtsaufbau..... 12

2 METHODIK 13

2.1 Datenerhebung 13

2.2 Ausschöpfung und Datenaufbereitung 13

2.3 Gewichtung und Hochrechnung 13

3 HERKUNFT UND RESSOURCEN DER STUDIERENDEN 14

3.1 Nationalität, Wohnadresse und -Dauer 14

3.2 Alter, Geschlecht und Soziale Herkunft..... 15

3.3 Ressourcen..... 17

3.4 Studiensituation..... 20

4 GEGENWÄRTIGE WOHSITUATION 23

4.1 Wohndauer und Aufenthaltsstatus..... 23

4.2 Wohnformen 24

4.3 Raumaufteilung..... 25

4.4 Eigentum und Möblierung 26

4.5 Beschaffenheit der Wohnung..... 26

4.6 Mietkosten 28

4.7 Mietzinsbewertung 30

4.8 Mietbelastung 32

5	WOHNUNGSSUCHE, UMZUGSABSICHTEN UND WOHNWÜNSCHE.....	34
5.1	Wohnort vor Studienbeginn	34
5.2	Umzugshäufigkeit und Wohnungssuche	36
5.3	Informationsverhalten: Kanäle, Bedeutung, Erfolgsfaktoren	38
5.4	Dringlichkeit	42
5.5	Umzugsabsicht.....	43
5.6	Umzugsgründe.....	44
5.7	Erwartungen an den Wohnort und das Wohnobjekt	46
5.8	Zahlungsbereitschaft.....	50
6	MEINUNGEN ZUR WOHN-SITUATION	52
6.1	Wohnzufriedenheit	52
6.2	Wohnbedarf und Elternhaus	54
6.3	Wohnungsmarkt und –vermittlung.....	55
	Exkurs: Wohnstilgruppen und weiterführende Fragen	
6.4	Folgerungen für die studentische Wohnpolitik.....	57
	LITERATUR	60

ZUSAMMENFASSUNG

Kleine Wohngemeinschaft mit Freunden, günstig im Studentenwohnheim oder doch lieber Hotel Mamma? Diese folgenreiche Frage stellen sich alle Studierenden der Universität und ETH Zürich mehrmals während der gesamten Studiendauer. Da die kulturelle Ausgangslage, das Sozialnetz und die materiellen Ressourcen von Beginn weg ungleich verteilt sind, variieren die studentischen Erwartungen an den Wohnraum und das Wohnumfeld. Dementsprechend vielfältig zeigen sich die Antworten auf Fragen nach der Wohnsituation, den Problemen und Erfolgen bei der Wohnungssuche wie auch das reale Wohnspektrum der Studierenden in Zürich.

Wohnungssuche

Die 8000 Teilnehmer der vorliegenden Studie¹ belegen mit der überdurchschnittlichen Beteiligung und in wortreichen Kommentaren die hohe politische Relevanz der Wohnproblematik. Deutlich wird dabei, dass Studierende aus dem Ausland oder mit ausländischem Pass bei der Wohnungssuche oft das Nachsehen haben gegenüber einheimischen Studierenden, die, wenn sie nicht mehr im Elternhaus wohnen können (beinahe jeder Dritte), lange vor Studienbeginn mit der Zimmer- und Wohnungsbesichtigung beginnen können.

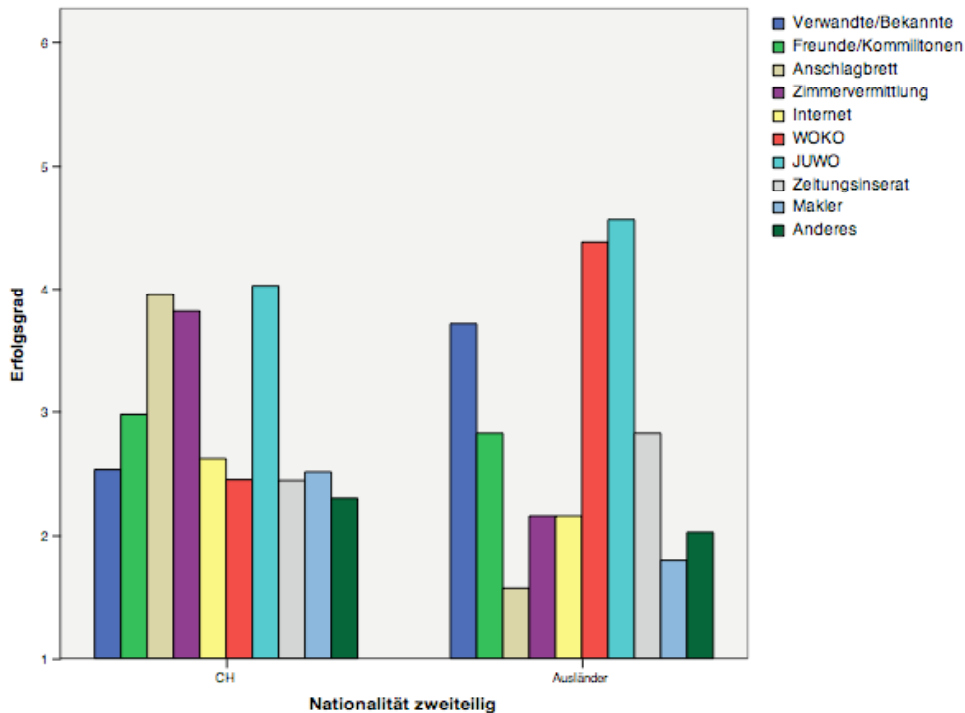
Die aktive Suche dauert für die Mehrheit Wochen bis Monate; im Falle von Gaststudenten glücklicherweise eher Tage bis Wochen, dank einzelner Sonderregelungen. Am meisten frequentieren die Wohnungssuchenden das Internet und erkundigen sich bei Kollegen, Freunden und Bekannten oder über spezielle Anschlagbretter. Institutionelle Anbieter studentischen Wohnraums wie die Studentische Wohngenossenschaft Woko oder das Jugendwohnnetz (JUWO) stellen Mindestanforderungen, die zu erfüllen sind. Das schränkt deren Popularität ein, nicht jedoch deren Erfolgsquote bei der Zimmervermittlung. Die subjektive Erfolgsquote ist in Darstellung 1 auf der nächsten Seite wiedergegeben.

Wer in wenigen Wochen ein helles, ruhiges und zentral gelegenes Wohnobjekt im unteren Preissegment findet, der verdankt dies oftmals guten Beziehungen zu Freunden und Bekannten vor Ort. Die meisten Wohnungssuchenden gehen den monatelangen Weg von Anschlagbrettern zur Zimmervermittlungsstelle, über Schalter institutioneller Wohnungsvermittler zu ‚Castings‘ in studentischen Wohngemeinschaften und bewältigen dabei mehrere administrative Hürden. Am Ende stranden viele in

¹ Die Studentische Wohngenossenschaft Zürich (Woko) hat die Studie „Wohnsituation der Studierenden an der Universität und ETH Zürich“ in Auftrag gegeben. Verfasst hat sie Beat Brunner vom Sozialforschungsbüro Landert Farago >Partner, Zürich in Zusammenarbeit mit Stefan Wehrli, Mitarbeiter an der Professur für Soziologie der ETHZ.

Räumlichkeiten, die unzureichend den studentischen Bedürfnissen und Verhältnissen entsprechen.

Darstellung 1: Erfolgsgrad der Vermittlungsquelle nach Nationalität der Studierenden [N zwischen 2358 und 3940]

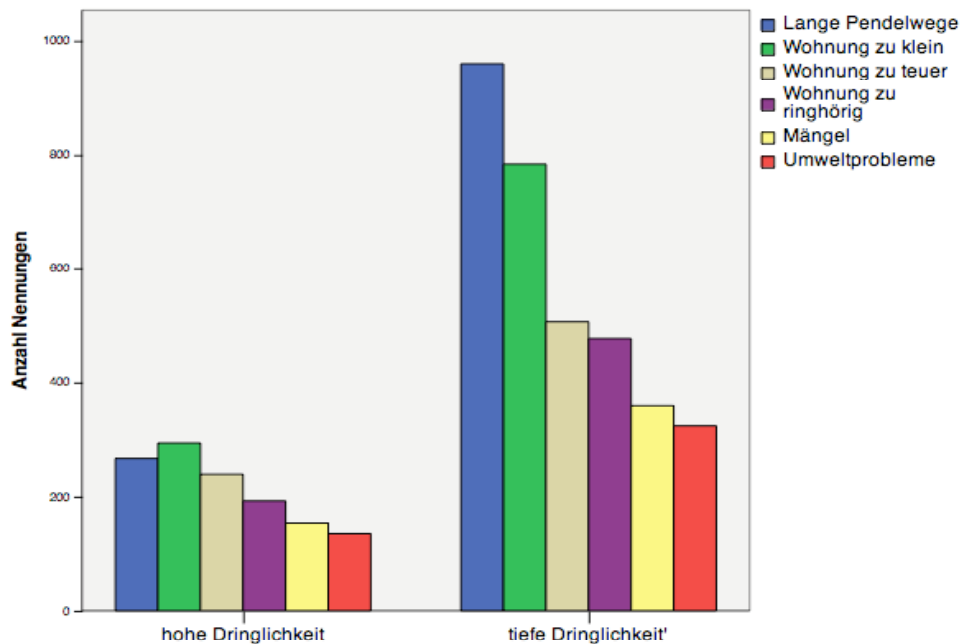


Legende: Eine Durchschnittsnote von 1 bedeutet „absolut erfolglos“, eine 6 „sehr erfolgreich“.

Trotz Kollegen, welche die Mietkosten mittragen helfen, kämpfen viele Studierende mit prekären Finanzverhältnissen. Oftmals beklagen sie Wohnungsmängel wie abgelegene Zimmer und Wohnungen, fehlendes Bad oder keine Kochgelegenheit. Solche Zwischenlösungen versetzen Studierende in einen Zustand permanenter Wohnungssuche, mit negativen Auswirkungen auf die Arbeitsleistung und die Studiendauer.

Umzug und seine Gründe

Jeder Fünfte ist in seiner Studienzzeit schon mehrfach umgezogen und selbst die vermeintlich Sesshaften hegen zu zwei Dritteln den Wunsch nach einer anderen Unterkunft. Ein Drittel der Studierenden betont, dringend eine geeignete Wohnung oder ein Zimmer zu benötigen. Die Verknüpfung von Umzugsgründen und jeweiliger Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs ist in Darstellung 2 zu finden.

Darstellung 2: Dringlichkeit und Umzugsgründe [N=3941]

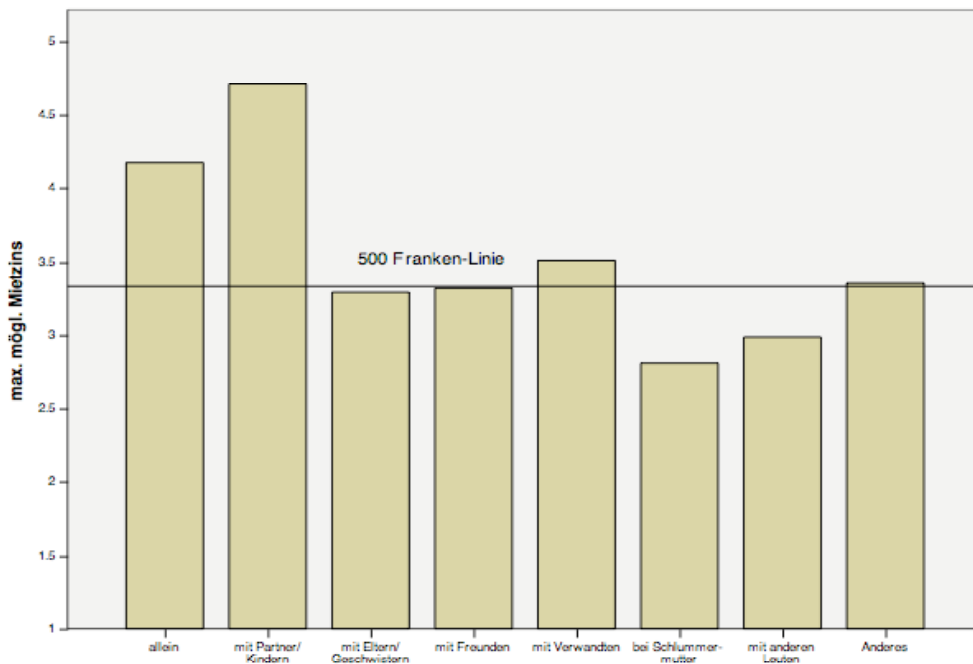
Die Gründe für einen Wohnortswechsel liegen oft im Privaten (Trennung von Partner oder Elternhaus, Arbeitsstellenwechsel, Nachwuchs). Meist sind sie verkoppelt mit langen Pendelwegen, räumlicher Enge oder kaum mehr tragbaren Mietzinsen (vgl. zudem Darstellung 4 weiter unten).

Zusatzverdienst und andere Strategien

Mit der Zeit entwickeln Studierende Strategien, wie mit 1000 bis 1300 Franken im Monat und beengten, teils lärmigen, teils düsteren Wohnverhältnissen auszukommen ist. Jeder Dritte bezahlt einen Mietzins zwischen 300 bis 500 Franken, ein weiteres Drittel 500 bis 700 Franken im Monat. Um diese Kosten zu decken, geht mehr als die Hälfte der Uni-Studierenden – trotz verschärfter Studienbedingungen (Bologna) – einer Teilzeitarbeit nach, auf die Gefahr hin, einen Teil des Stipendienanspruchs zu verlieren.

Wo der Vermieter dies zulässt, werden Wohngemeinschaften gebildet mit Freunden (27%), Partner und Kindern oder anderen Leuten (je 14%), um den eigenen Wohnkostenanteil zu reduzieren. Die zum Teil noch günstigere Unterkunft in Untermiete bei Verwandten oder Schlummermüttern nutzen nur Wenige und häufig kurzfristig. Die zwölf Prozent der Singlehaushalte leben eher in dauerhaften Mietverhältnissen, trotz der überdurchschnittlichen Wohnkosten. Effektiv bezahlter Mietzins und maximal möglicher liegen zwar meist dicht beieinander, sind aber nicht deckungsgleich. Letzterer ist in der Darstellung 3 abgebildet.

Darstellung 3: Maximal möglicher Mietzins nach Wohnform
[N=6419; Mittelwerte]



Legende: Mietzinsklasse 1=bis 300, 2=301-450, 3= 451-600, 4=601-900, 5=901-1200 CHF/Mt.

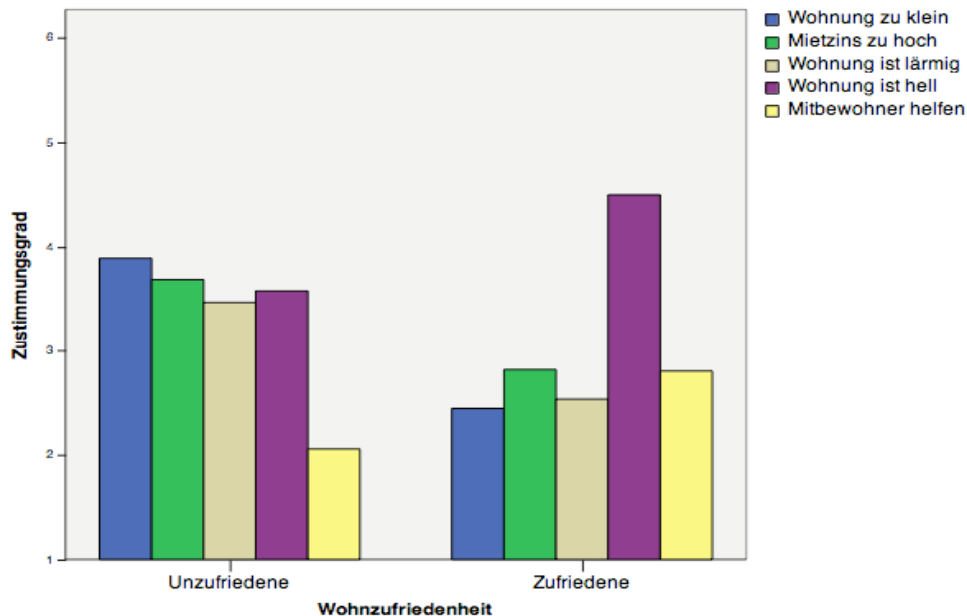
Bis auf die letzteren teilen die meisten Studierenden Küche, Wohn- und Esszimmer, Bad und WC, Flur und Balkon mit vier weiteren Personen oder einer noch grösseren Zahl von Mitbewohnern (Studentenwohnheime).

Studierende bevorzugen Wohnorte in optimaler Nähe zu den Studienorten Höngrberg, Örlikon, Irchel oder zum Stadtzentrum. Dennoch wohnen vierzig Prozent ausserhalb der Stadt Zürich, wo sie leicht tiefere Mietzinsen vorfinden. Dafür benötigen sie mehr Zeit und Geld für die Pendelwege und sind, ähnlich wie die Wochenaufhalter, teilweise vom studentischen Leben abgekoppelt.

Wohnideale und Wohnzufriedenheit

Grundsätzlich unterscheiden sich die Idealvorstellungen der Studierenden bezüglich des Wohnraums nicht wesentlich von denjenigen der Durchschnittsbevölkerung. Zur Grundausrüstung kommen allerdings ein paar funktionelle Eigenheiten hinzu. Oft bevorzugen ausländische Studierende möblierte Zimmer oder Wohnungen. Nicht nur für Studierende wichtig: Der Unterhalt und alltägliche Verrichtungen wie Waschen und Kochen sollten möglichst wenig Aufwand erfordern.

Darstellung 4: Wohnmerkmale und Wohnzufriedenheit
[N zwischen 6379 und 6961; Mittelwerte]



Legende: Zustimmungsgrad 1=trifft gar nicht zu, 6=trifft völlig zu

Dass die generelle Wohnzufriedenheit vergleichsweise hoch angesiedelt ist, hat weniger mit der aktuellen Verfassung des Wohnungsmarkts in Zürich zu tun, als vielmehr mit der Selbstbeschränkung in materieller Hinsicht einerseits und kompensatorischen Mechanismen wie Befriedigung ob der neu gewonnenen Wohnautonomie und ein zufrieden stellendes soziales Umfeld bei den Studierenden.

Wohnungspolitik aus studentischer Sicht

Mehr Wohnraum – weniger Miete. Diese Zielkombination in Verbindung mit den beschriebenen Rahmenbedingungen studentischen Wohnens setzen den Immobilien-gesellschaften und den gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften aber auch der öffentlichen Hand enge Grenzen bei der Bereitstellung entsprechender Einrichtungen.

Mit welchen Massnahmen, Lösungen und Alternativen würden die Betroffenen selbst der partiellen Wohnungsnot Abhilfe schaffen? Ihren Auskünften zufolge haben sich Etliche an anderen Hochschulstandorten nach günstigen Wohnmöglichkeiten umgesehen, um dort das Studium weiterzuführen. Der Hochschulstandort Zürich liesse sich nach Ansicht engagierter Studierende mit dem Bau eines Campus nach angelsächsischem Vorbild und eines Studentenhochhauses aufwerten. Eine Mehrheit plädiert dafür, dass die Hochschule (Universität und ETH) mehr in Sachen Vermittlung und Angebot von freien und preisgünstigen Studentenunterkünften unternehmen. Davon erhoffen sich Studierende und Doktorierende eine positive Ausstrahlung auf die Qualität der Lehre und Forschung.

VORWORT

Zu wenig Zimmer für Studierende in Zürich

Die Wohnsituation der Studierenden in der Stadt Zürich ist prekär. Trotz Bauboom ist günstiger Wohnraum in Zürich knapp. Darunter zu leiden haben Tausende von Studierenden, wie die vorliegende repräsentative Studie über die Wohnsituation der Studierenden der Universität und ETH Zürich belegt.

Ein Zimmer zu finden, das ein Monatsbudget von durchschnittlich 1'000 bis 1'300 Franken nicht sprengt, ist ohne gute Vernetzung vor Ort kaum noch zu meistern. Jeder sechste Studierende kann lediglich maximal 450 Franken Monatsmiete aufbringen. Momentan finanziert jeder zweite Uni-Student sein Studium zumindest teilweise durch Teilzeitarbeit. In Zukunft wird sich die Situation weiter verschärfen, da mit der Bolognaform neben dem Studium kaum Zeit für eine Nebenbeschäftigung bleibt. Entsprechend müssen bei der Wohnqualität Abstriche gemacht werden. Obwohl sich Studierende eine Wohnung in der Nähe ihres Studienorts wünschen, wohnen 40% ausserhalb der Stadt Zürich, wo die Mietzinse etwas tiefer sind, und nehmen entsprechend lange Pendelwege in Kauf. Oft dienen abgelegene Zimmer ohne Bad oder Kochgelegenheit als Zwischenlösung.

Ein Fünftel aller Studierenden (über 7'000 Personen) benötigt gegenwärtig dringend ein neues Zuhause, weil das Zimmer zu klein oder der Mietzins nicht tragbar ist. Die aktive Suche dauert Wochen bis Monate, was sich negativ auf die Studienleistung und Studiendauer auswirkt. Besonders schwierig gestaltet sich die Zimmersuche für Studierende aus fremden Kulturen sowie für Personen, die von weit her nach Zürich studieren kommen. Ihnen bleibt die Option im Notfall kurzfristig im Elternhaus unterzuschlüpfen verwehrt. Schon heute schauen sich viele Studierende nach alternativen Hochschulstandorten um, wo sie ihr Studium unter günstigeren Wohnbedingungen weiterführen können.

Diese Studie soll einen Beitrag leisten, die studentische Wohnsituation besser verstehen und dadurch wirksamere Massnahmen treffen zu können, um den Hochschulstandort Zürich auch von dieser Seite her aufwerten zu können.

Claudia König, ehemaliges Mitglied des Verwaltungsrats der Woko

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

1957 wohnte jeder vierte Studierende an der Universität Zürich (UNI) und jeder sechste an der Eidgenössischen Technischen Hochschule in Zürich (ETH) bei den Eltern oder Verwandten, die anderen in Studentenwohnheimen und vor allem in Studentenzimmern bei Fremdfamilien oder Zimmerwirten. Eine professionelle Zimmervermittlung steckte noch in den Kinderschuhen.² Auf die Frage, wie sich die Situation heute darstellt, musste man bislang ausweichend antworten. Man war auf Vermutungen angewiesen im Stil von: „circa zehn Prozent der Studierenden, vorwiegend aus Regionen ausserhalb der Agglomeration Zürich, brauchen dringend ein Zimmer oder eine Wohnung“.

Damals wie heute besteht das Erkenntnisinteresse darin, sich einen genauen Überblick über die studentischen Wohnverhältnisse zu verschaffen. Inzwischen haben sich die Methoden, wie die Wohnungs- bzw. Zimmernachfrage und damit verbundene Erwartungen erhoben werden, geändert. Geblieben ist das wohnungspolitische Ziel, günstigen Wohnraum in ausreichender Menge und optimaler Qualität den Studentengenerationen zur Verfügung stellen zu können.

Vor diesem Hintergrund hat die Woko³ die vorliegende Studie in Auftrag gegeben, um die mannigfaltigen Informationsbedürfnisse mit einer aktuellen Bestandsaufnahme abzudecken.

1.2 THEMENBEREICHE

Die Informationsbedürfnisse kreisen im Wesentlichen um folgende Themen:

- Demografische und soziale Herkunft der Studierenden
- Aktuelle Wohnsituation der Studierenden an den beiden Hochschulen
- Art und Effektivität der Informationssuche auf dem Wohnungsmarkt
- Umzugsmotive und deren Häufigkeit bei Studierenden
- Erwartungen in Bezug auf studentischen Wohnraum.

Anhand von rund 50 Fragen mit Antwortvorgaben und ein paar offenen Fragen nutzten die Studierenden diese Plattform dazu, eigene Anliegen einzubringen. Vor allem brachten sie förderliche und hemmende Faktoren des studentischen Wohnens aufs Tapet.

² Zürcher Student, 35. JG. Nr. 8, Februar 1958, Seiten 256 – 257.

³ Die Entwicklungslinien eines zentralen Akteurs der Zimmervermittlung sind aufgezeichnet in „Woko 50 Jahre. Die Geschichte einer studentischen Institution“, im Auftrag der Woko verfasst von M. Tornay (2006).

I.3 BERICHTSAUFBAU

Auf das einleitende Kapitel der Einführung (Kapitel 2) und das der Methodik (Kapitel 3) folgen vier thematische Abschnitte (Kapitel 4 bis 7), die den Hauptfragestellungen entsprechen. Der Bericht schliesst mit einer Synthese (Kapitel 8).

Im Hauptteil analysiert Kapitel 4 die geografische und soziale Herkunft der Studierenden und deren Elternhaus sowie die Ressourcenlage. Kapitel 5 charakterisiert die Wohnsituation der Studierenden nach den Dimensionen Wohndauer, Wohnformen, Wohnungsausstattung, Raumnutzung und Mietzins. Das Kapitel 6 handelt von der Wohnungssuche, den Umzugsabsichten und Erwartungen an eine künftige Wohnung beziehungsweise an ein Studentenzimmer. Auch die Zahlungsbereitschaft wird thematisiert. Das Kapitel 7 schliesslich fokussiert darauf, wie es um die studentische Wohnzufriedenheit bestellt ist, und auf Meinungen der Studierenden zu aktuellen Anliegen einer studentischen Wohnungspolitik.

2 METHODIK

2.1 DATENERHEBUNG

Angesichts der guten EDV-Infrastruktur an beiden Hochschulen und aus Kostengründen drängte sich eine elektronische Befragung auf. Als Grundgesamtheit waren sämtliche Studierenden beider Hochschulen in Zürich vorgesehen. Die Adressdatenbasis hierzu bildeten die an der Universität Zürich (Uni) und Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETH) eingeschriebenen Personen des Sommersemesters 2007. Dies war dank der Unterstützung beider Rektorate möglich, die hierfür die E-Mail-Adressen lieferten.⁴ Die aufwändige Vollerhebung wurde Stefan Wehrli übertragen, dem Leiter des Sociolab an der Professur für Soziologie der ETHZ. Mitte April 2007 fand der Erstversand statt; vier Wochen später wurde ein Erinnerungsschreiben versandt. Weitere vier Wochen später war die Feldphase beendet.

2.2 AUSSCHÖPFUNG UND DATENAUFBEREITUNG

Insgesamt standen 33'764 E-Mail-Adressen für den Erstversand zur Verfügung. Letztlich haben 6'271 Personen den Fragebogen vollständig ausgefüllt, 1705 haben ihn teilweise ausgefüllt und andere haben nur die Startseite angeschaut.⁵ Damit hat rund ein Viertel auf die Umfrage reagiert, der effektive Rücklauf beträgt bei den Uni-Studierenden 14.7% und bei den ETH-Studierenden 28.2%, also beinahe das Doppelte. Für die Auswertungen können sowohl vollständig beantwortete als auch teilweise ausgefüllte Fragebogen verwendet werden, was als grösstmögliche Fallzahl ein Total von 7976 Fällen ergibt.

Im Vorfeld der Fragebogengestaltung wurde nur ein Minimum an Eingabe-Beschränkungen und Online-Kontrollen zu einzelnen Antwortfeldern umgesetzt, um die Verweigerungsrate und technische Pannen möglichst tief zu halten. Entsprechend gross war der nachträgliche Aufwand für die Konsolidierung und Prüfung der Plausibilität von Einzeldaten.

2.3 GEWICHTUNG UND HOCHRECHNUNG

Wegen der ungleichen Rücklaufquoten nach Hochschulen und Untergruppen (Fakultäten, Nationalitäten und Geschlecht) wurden Gewichtungsfaktoren notwendig. Anhand eines Rakings liegen solche für den ganzen Datensatz vor und weiter ein Hochrechnungsfaktor, mit dem Werte auf die ganze Uni, die ETH oder beide zusammen hochgerechnet werden können.⁶

⁴ Der Rektoratsdienst der Universität Zürich (Dr. Maximilian Jaeger) hat überdies einen Preis ausgesetzt in der Höhe einer Monatsmiete, um die Teilnehmer zusätzlich zum Ausfüllen des Fragebogens zu motivieren.

⁵ Details zur Ausschöpfung sind dem Kodebuch zu entnehmen. Es liegt zusammen mit dem Fragebogen (PDF) und Datensatz (SPSS) elektronisch vor. Sie können bei der Geschäftsleitung der Woko angefordert werden.

⁶ Die Berechnung der Gewichte und Unterstützung in methodischen Belangen verdanken wir Dr. Stefan Sacchi, cue Sozialforschung, Zürich.

3 HERKUNFT UND RESSOURCEN DER STUDIERENDEN

3.1 NATIONALITÄT, WOHNADRESSE UND -DAUER

3.1.1 NATIONALITÄT, ELTERLICHER WOHNSTZ

Die Studierenden beider Hochschulen stammen aus mindestens 80 Nationen. 81 Prozent sind schweizerischer Nationalität und grössere Anteile entfallen auf Länder vorwiegend des europäischen Raumes wie Deutschland (9%), Italien, Liechtenstein, Luxemburg, Österreich und Türkei (je 1%). Der Ausländeranteil der Uni liegt bei 15%, derjenige der ETH bei 25%.

Der Wohnsitz der Eltern der Studierenden befindet sich zu gut 12% (Uni) bzw. 20% (ETH) im Ausland, zu 40% (Uni) bzw. 20% (ETH) im Kanton Zürich. In den übrigen Kantonen sind die verbleibenden 48% bzw. 60% beheimatet (vgl. Tabelle 1). Räumlich betrachtet wohnen die ETH-Studierenden in grösserer Distanz zu ihren Eltern.

Tabelle 1: Wohnort der Eltern

[N=6273; alphabetische Reihenfolge der Kantone]

Wohnort Eltern	Universität Zürich	ETH Zürich	Total
AG	8.3%	6.7%	7.6%
AI	.2%	.5%	.3%
AR	.7%	1.1%	.9%
BE	2.2%	6.5%	4.1%
BL	1.2%	3.0%	2.0%
BS	1.0%	1.8%	1.3%
FR	.3%	1.3%	.7%
GE	.2%	1.0%	.6%
GL	.9%	.4%	.7%
GR	4.7%	5.6%	5.1%
JU	.1%	.4%	.2%
LU	4.4%	6.0%	5.1%
NE	.1%	.1%	.1%
NW	.4%	.8%	.6%
OW	.6%	.8%	.7%
SG	8.2%	7.4%	7.9%
SH	1.4%	.8%	1.2%
SO	1.6%	2.3%	1.9%
SZ	2.1%	2.0%	2.1%
TG	4.6%	3.1%	4.0%

TI	2.6%	3.4%	2.9%
UR	.3%	.6%	.4%
VD	.2%	.9%	.5%
VS	.5%	2.6%	1.4%
ZG	1.7%	1.4%	1.6%
ZH	39.7%	19.5%	30.8%
Ausland	11.7%	20.1%	15.4%
Total	100.0%	100.0%	100.0%

3.1.2 GEGENWÄRTIGE WOHNADRESSE UND AUFENTHALTSDAUER

Knapp die Hälfte der Wohnadressen (48.9%) liegt auf Stadtgebiet.⁷ Uni-Studierende bewohnen häufiger die inneren Stadtkreise, ETH-Studierende findet man mehr am Zürichberg und an der Peripherie: Höngg, Affoltern, Örlikon, Schwamendingen und Seebach. 84.9% entfallen auf Postleitzahlen im 8000er-Bereich. Die anderen Nennungen (15.1%) lassen sich der übrigen Schweiz und dem Fürstentum Liechtenstein zuordnen, was dementsprechend kürzere oder sehr lange Pendelwege mit sich bringt.

Schweizer Studierende leben häufiger seit drei und mehr Jahren an der jetzigen Studienadresse als Studierende mit anderer Nationalität. 48% der ausländischen Studierenden wohnen weniger als ein Jahr hier, 27 Prozent bereits ein bis zwei Jahre, jeder Vierte schon länger.

Nicht ein Student hat eine Wohnadresse im Ausland eingetragen. Regelmässige Pendler ins Ausland ohne Wohnadresse in der Schweiz haben entweder nicht teilgenommen oder es studieren gegenwärtig keine in Zürich.

3.2 ALTER, GESCHLECHT UND SOZIALE HERKUNFT

Über die soziale Herkunft der Studierenden liegen Angaben vor zur Haushaltgrösse, Wohnungsgrösse, und Anzahl der Geschwister. Die Verteilungen sind aus der Tabelle 2 ersichtlich.

⁷ Auf die folgenden Postleitzahlen in Zürich entfallen jeweils mehr als 200 Nennungen: 8003, 8004, 8006, 8032, 8037, 8046, 8050, 8051 und 8057; 100-199 Nennungen: 8005, 8008, 8038, 8044, 8048, 8049, 8052, 8055 und Winterthur. Andere Postleitzahlen oder Orte haben keine vergleichbar hohen Antwortraten erzielt.

Tabelle 2: Alter, Geschlecht, Soziale Herkunft [N_{UNI} zwischen 3514 und 3550; N_{ETH} zwischen 2611 und 2785]

Schule	Durchschnitts alter	Frauen	Er- wach- sene*	Kinder*	Zimmer*	Keine Akad. Bildung Eltern	Keine Akad. Bildung Ge- schwister
Uni	26	55%	2.6	0.5	5.1	42%	40%
ETH	23	30%	2.9	0.4	5.4	36%	37%

Legende: Die mit * gekennzeichneten Spalten beziehen sich auf Angaben zum elterlichen Haushalt.

Die 18- bis 24-Jährigen sind an der Uni schwächer vertreten, an der ETH Studierende über 26 Jahren. Gleichwohl sind zahlreiche Studierende aus älteren Jahrgängen, mit einem deutlichen Rückgang bei 35 Jahren an der ETH und 45 Jahren an der Uni, im Sample erfasst. Der Frauenanteil der Uni übertrifft denjenigen der ETH um beinahe das Doppelte.

Bei der Haushaltszusammensetzung und –grösse unterscheiden sich Uni-Studierende von den ETH-Studierenden dahingehend, dass eher nur ein oder zwei Erwachsene und seltener Minderjährige im elterlichen Haushalt wohnen, während im andern Fall 2, 3, 4 oder 5 Erwachsene den Regelfall darstellen und ebenso oft 1 bis 2 Minderjährige den Haushalt bevölkern. Daher wird verständlich, dass Elternhaushalte der ETH-Studierenden über eine im Schnitt leicht höhere Zimmerzahl verfügen, wenn gleich in beiden Gruppen die Kategorie Wohnungen mit 4/4.5 Zimmer oder 5/5.5 Zimmer mehr als die Hälfte ausmacht.

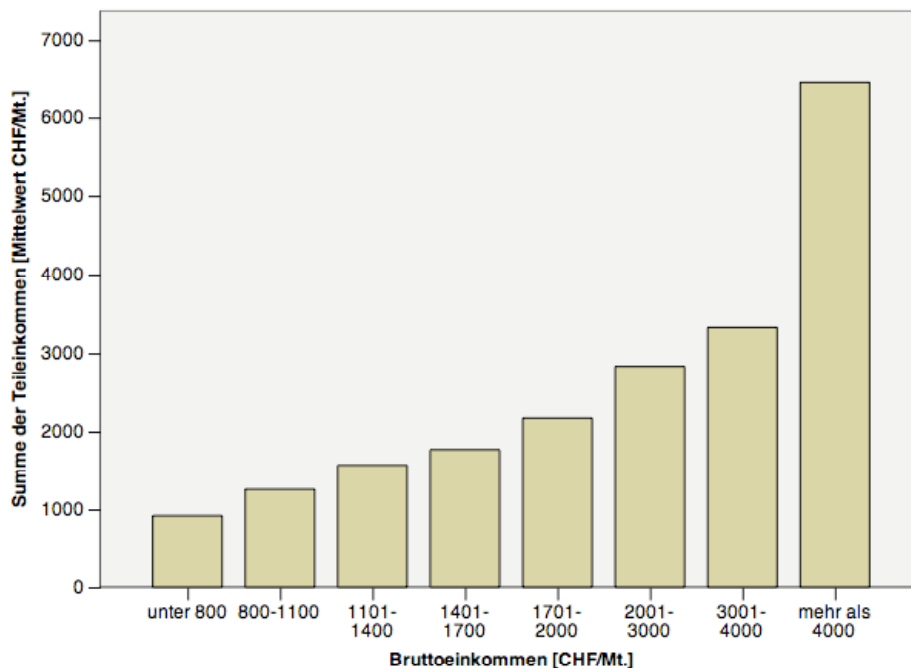
Die Bildungsabschlüsse der Eltern zeigen kleine Abweichungen nicht nur bei denjenigen, die keinen akademischen Titel tragen, sondern auch beim Anteil derjenigen, wo beide Elternteile einen solchen aufweisen (29% bei Uni-Studierenden, 36% bei ETH-Studierenden).

Geschwister mit höheren Bildungsabschlüssen stellen in beiden Gruppen die Regel dar. Mehr solche Geschwister sind eher in der ETH-Untergruppe vorzufinden. Direkte Einflüsse solcher Geschwister auf die Wahl bestimmter Wohnformen, die Art der Wohnungssuche oder den Sucherfolg lassen sich nicht nachweisen.

3.3 RESSOURCEN⁸

Die Angaben zu den Ressourcen stützen sich auf die Aussagen der Befragten zum monatlichen Bruttoeinkommen und zu ihren wichtigsten Einkommensquellen. Diese setzen sich zusammen aus eigenem Arbeitseinkommen, Unterstützungsleistungen der Eltern, Verwandter und Dritter (Stipendien, Darlehen) und Anderem (vgl. Darstellung 5 und Tabelle 3). Auf der Ausgabenseite wurde bloss nach der Miete (s. weiter unten) gefragt. Gemäss diesen Angaben beträgt das Durchschnittseinkommen eines Studierenden an der Uni weniger als 1300 Schweizer Franken (CHF) im Monat. Dasjenige eines ETH-Studierenden gar bloss 1000 CHF. Der Medianwert liegt im Bereich zwischen 1100 und 1400 CHF an der Uni und zwischen 800 und 1100 an der ETH. Das verfügbare Einkommen der Studierenden steigt von der zweiten Einkommensklasse (bis 1100 CHF) zur dritten im 7./8. Semester und jährlich weiter an.⁹

Darstellung 5: Deklarierte Bruttoeinkommen und berechnete Einkommenssumme [Mittelwert; ohne Nulleinkommen]



⁸ Den Analysen sind umfangreiche Datenvalidierungsarbeiten vorangegangen. Offenbar haben viele Studierende Schwierigkeiten, die Frage nach dem Monatseinkommen stimmig zu beantworten. Gründe hierfür finden sich im Lebensalltag der Studierenden. Deren Periodizität basiert weniger auf Monatszyklen, dafür auf Semester, Vorlesungszeiten und vorlesungsfreien Phasen. Dementsprechend ungenau wurden die einzelnen Beiträge auf Monatsanteile umgerechnet.

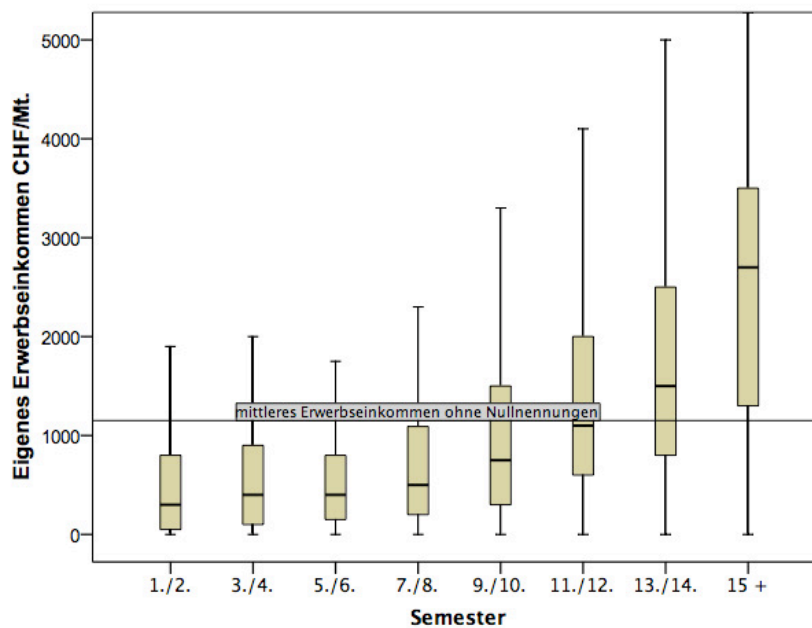
⁹ Einige interpretierten die Frage nach dem Bruttomonatseinkommen so, dass Sie ihr eigenes Erwerbseinkommen als Mass erachteten und dadurch das Gesamteinkommen (Summe aus allen Quellen) unterschätzten. Wo die Angaben dies zuliessen, wurde der korrekte Wert der entsprechenden Einkommensklasse zugewiesen.

Ein Betragsunterschied liegt darin begründet, dass Uni-Studierende höhere Teilzeit-Arbeitspensen annehmen (im Mittel 17% gegenüber 11% bei der ETH) und daraus ein höheres Durchschnittsgehalt (1360 CHF gegenüber 770 CHF) resultiert. Jeder zweite Studierende zehrt von einem solchen Nebenverdienst, an der Uni sind es 61%, an der ETH noch 42%.

Tabelle 3: Einkommensquellen [ohne Nulleinkommen]

Schule	Grösse	Eigener Job	Eltern	Verwandte, Bekannte	Stipendien	Darlehen	Weitere
UNI	N	2547	2070	199	322	55	248
Zürich	arithm. Mittel	1357	756	370	707	1237	987
[N=4279]	Median	1000	650	100	600	500	500
ETH	N	1392	1909	182	343	68	163
Zürich	arithm. Mittel	767	849	332	562	613	653
[N=3341]	Median	400	800	100	500	500	349
Total	N	3939	3978	380	665	123	411
beide	arithm. Mittel	1149	801	352	632	892	855
Hochschulen	Median	700	750	100	500	500	500

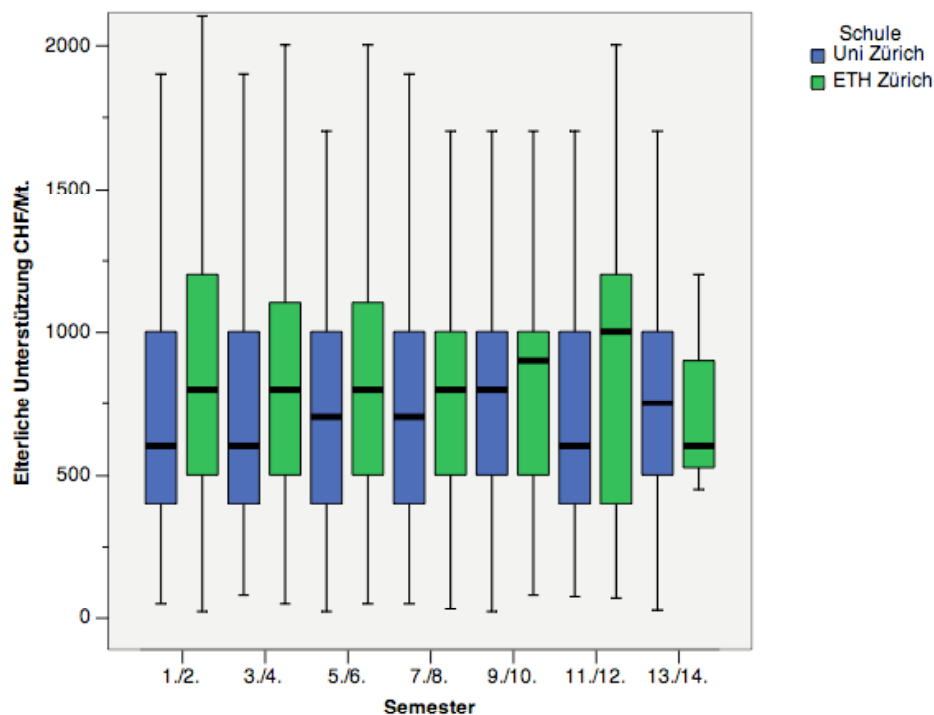
Darstellung 6: Eigenes Erwerbseinkommen nach Semesterzahl
[N zwischen 180 und 1020]



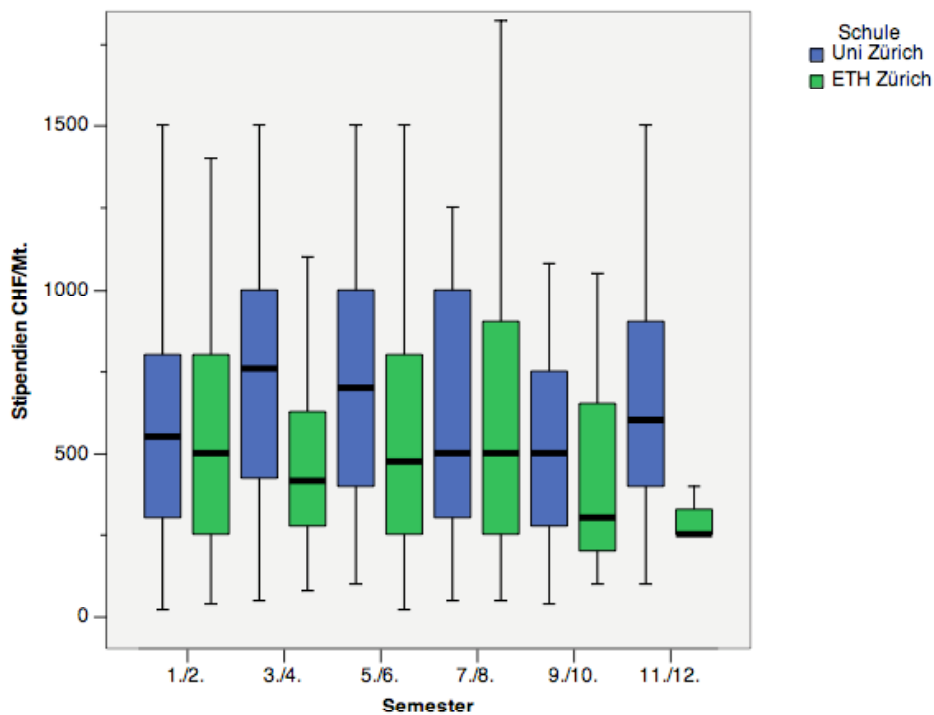
Aufgeteilt auf die Semesterjahrgänge lassen sich Streubreite und Median solcher Nebenverdienste anhand der nächsten Grafik ermessen (s. Darstellung 6, oben). Beide wachsen mit der Semesterzahl.

Die Eltern und Verwandten unterstützen jeden zweiten Studierenden; an der ETH etwas häufiger als an der Uni (vgl. Darstellung 7). Das Verhältnis Elterliche Unterstützung gegenüber Verwandten-Unterstützung liegt etwa bei 10 zu 1. Wo Eltern die Studierenden mitfinanzieren, tun sie dies mit durchschnittlich 760 CHF (Uni) bzw. 850 CHF im Monat (ETH). Die Bandbreite ist sehr gross, ebenso bei der Verwandten-Unterstützung. Der Durchschnittsbeitrag Letzterer ist um gut die Hälfte kleiner und beträgt 370 (Uni) bzw. 330 CHF monatlich (ETH). Mit Abschluss der Erstausbildung oder ab einem gewissen Alter stellen die Eltern ihre Zahlungen meist ein.

Darstellung 7: Elterliche Unterstützung nach Semesterzahl
[ohne Nullnennungen; N zwischen 7 und 511]



Der Stipendienanteil am Gesamteinkommen zeigt eine eher ausgeglichene Verteilung; die Mittelwerte liegen bei monatlich 710 und 570 CHF (s. Darstellung 8). Es haben lediglich 7.5% der Uni-Studierenden und 10.3% der ETH-Studierenden einen Betrag angegeben. Lohnneinkünfte und spezielle Regeln der Stipendiengewährung führen zu sprunghaften Entwicklungen über die Semesterzahl hinweg. Ein Teil ist vermutlich auf ein Underreporting zurückführbar.

Darstellung 8: Stipendien nach Semesterzahl [N zw. 80 und 423]

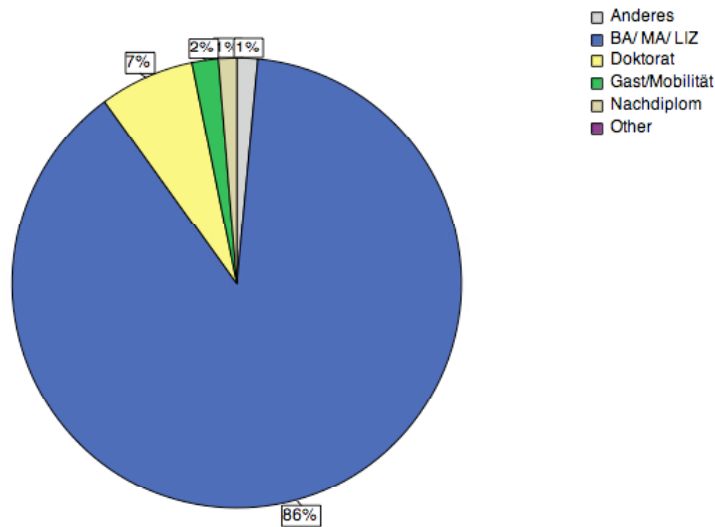
Die Höhe der Darlehen streut stark: obwohl der Median bei 500 CHF im Monat liegt, klettern die arithmetischen Mittelwerte auf 1240 CHF im Fall der Uni-Studierenden, auf 610 im Falle der ETH-Studierenden. Ihre Bedeutung ist gemessen an der Zahl der Empfänger recht bescheiden. 1.3% der Studierenden an der Uni und 2% an der ETH machen von dieser Finanzierungsquelle Gebrauch.

Aus „anderen Quellen“ stammen durchschnittlich 990 respektive 650 CHF. 5.8% der Befragten an der Uni und 4.9% an der ETH können auf solche Einkünfte zurückgreifen.

3.4 STUDIENSITUATION

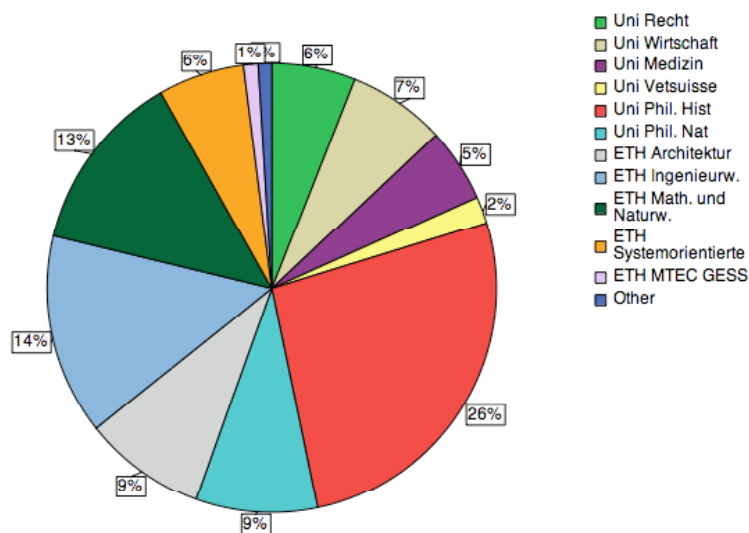
Von den rund 8000 Antwortenden studieren 56% (4279) an der Uni, 43% an der ETH (3341) und 1% befindet sich in einem Austausch- oder Mobilitätsprogramm (s. Darstellung 9). Bei den übrigen Personen fehlt eine entsprechende Angabe.

Darstellung 9: Studienart [N=7703]



Den Hauptanteil bilden die Bachelor-, Master-, Lizentiatsstudiengänger mit 86%, gefolgt von den Doktorierenden an der Uni (knapp 7%), den Studierenden in Mobilitätsprogrammen oder in Urlaubssemestern (je 2%) und schliesslich den Nachdiplomstudiengängern und Praktikantinnen/Praktikanten sowie anderen (je 1%).¹⁰

Darstellung 10: Aufteilung nach Fakultäten und Departemente [N=7595]

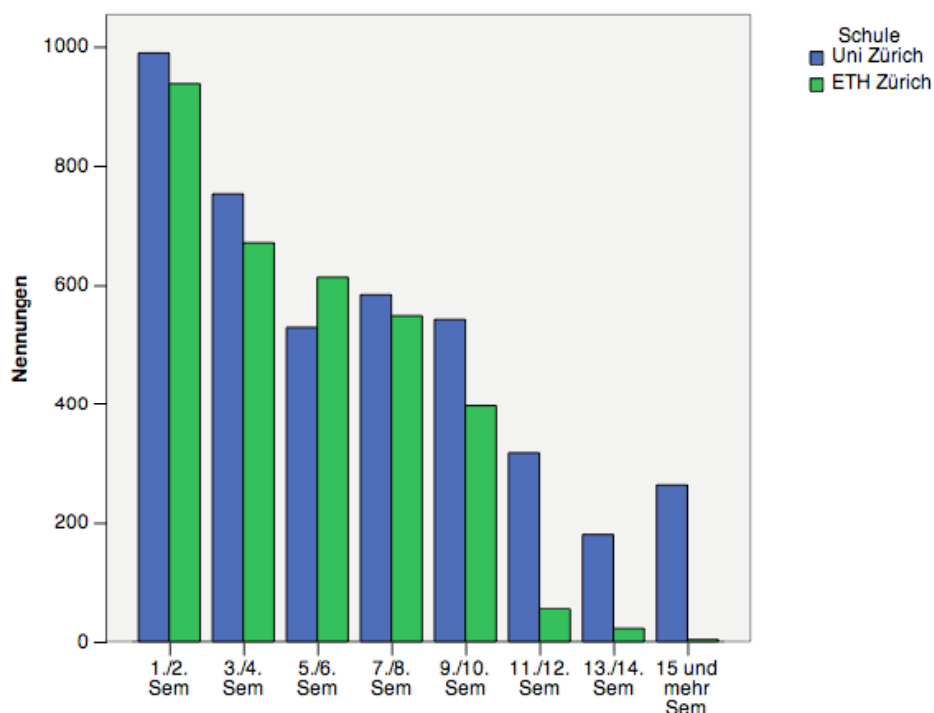


¹⁰ Für die ETH fehlten die E-Mail-Adressen der Doktorierenden, weshalb diese Werte nicht ausgewiesen werden können.

Verteilt auf die Fakultäten der Uni und Departemente an der ETH bilden die Studierenden der Phil. I-Fakultät die stärkste Fraktion (27%; vgl. Darstellung 10). Ihr folgen die Ingenieurwissenschaften (15%), Mathematik und Naturwissenschaften (13%), die Phil. II-Fakultät und Architektur (je 9%) sowie mit geringeren Anteilen die Wirtschaftswissenschaften (7%), die systemorientierten Wissenschaften und Rechtswissenschaften (je 6%) sowie die Human- und Veterinärmedizin (5% und 2%). Noch kleiner sind die Gruppen Management und Sozialwissenschaften oder Theologie (je 1%).

Über die Verteilung nach Semesterzahl informiert die folgende Darstellung 11.

Darstellung 11: Verteilung nach Semesterzahl [N=7620]



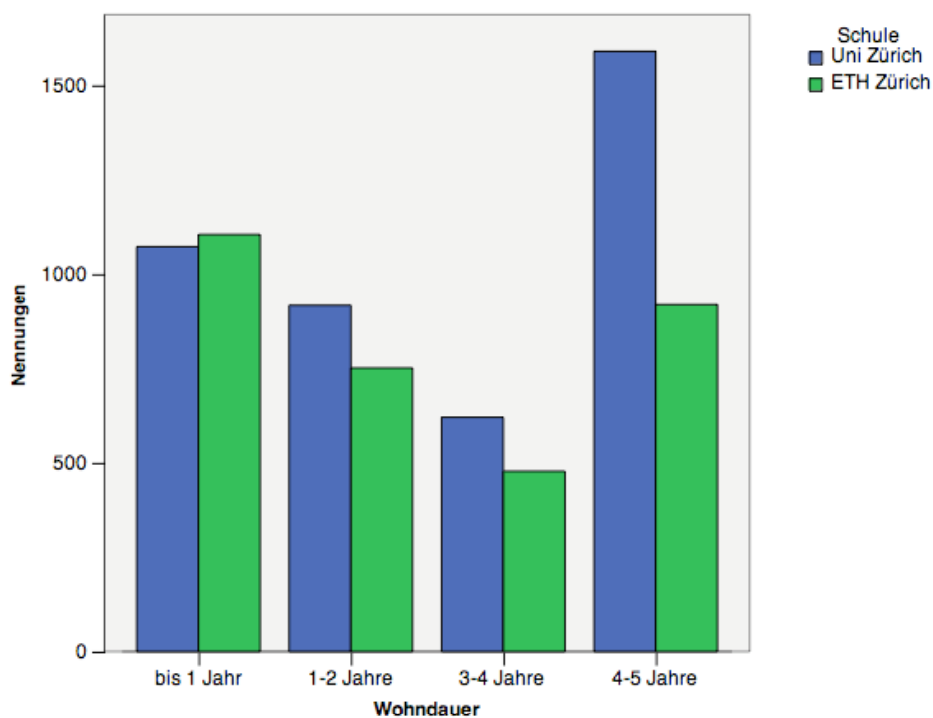
Die Semesterzahlen nehmen bis zum 10. Semester kontinuierlich ab. Darüber erfolgt ein sprunghafter Rückgang, bedingt durch die Regelstudiendauer an der ETH. Der Anteil jener Studierenden, die auf einen Eintrag verzichtet haben, ist relativ hoch. Personen in den ersten drei Studienjahren erreichen zusammen 60% der Gesamtnennungen.

4 GEGENWÄRTIGE WOHSITUATION

4.1 WOHNDAUER UND AUFENTHALTSSTATUS

30% der Studierenden haben sich vor weniger als einem Jahr an der aktuellen Wohnadresse niedergelassen (s. Darstellung 12). Jeder Fünfte ist ein bis zwei Jahre in derselben Wohnung, jeder Siebte schon drei bis 4 Jahre. Ein Drittel hat seit bald 5 Jahren den Wohnort nicht mehr gewechselt.

Darstellung 12: Wohndauer [N=7534]

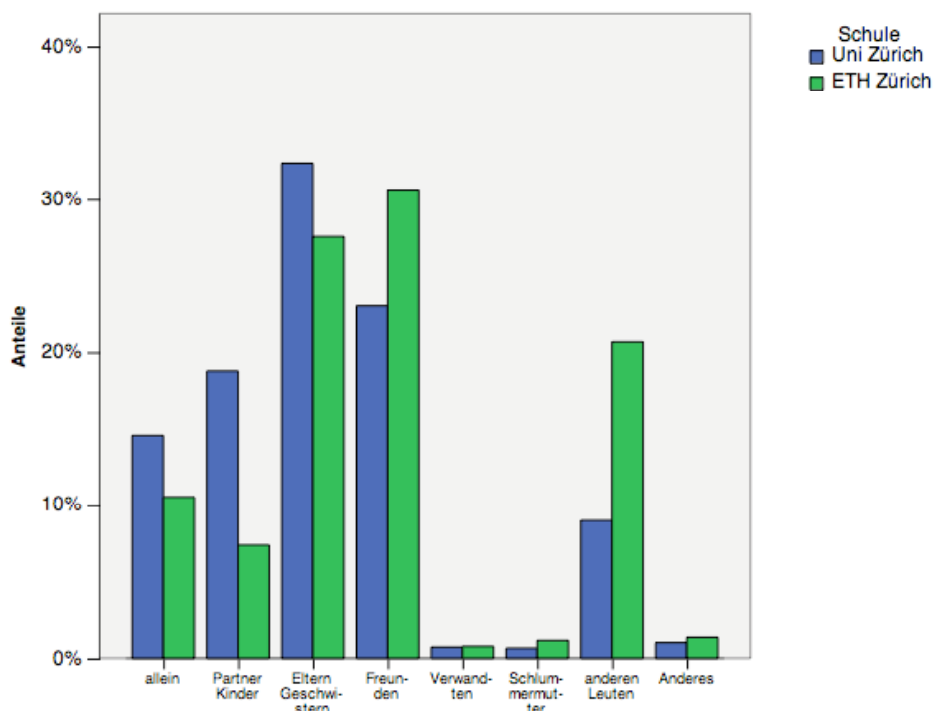


Daueraufenthalter sind fast zwei Drittel, Wochenaufenthalter jeder Vierte (23%) und lediglich jeder Zehnte packt die Koffer vor und nach der Vorlesungszeit. Andere Pendelbewegungen sind selten (1.4%). Die permanente Aufenthaltsform erreicht erst bei einer Wohndauer ab 4 Jahren einen Wert von 90%, davor pendeln 40-45% der Studierenden noch regelmässig, d.h. zu einem Drittel an Wochenenden, zu einem Sechstel in den Semesterferien. Die ETH-Studierenden mit ihren weiter entfernten Elternhäusern sind mindestens doppelt so oft wie die Uni-Studierenden Wochenaufenthalter oder nur während der Vorlesungszeit an ihrer Studienadresse anzutreffen.

4.2 WOHNFORMEN

Zusammen oder allein wohnen? Diese Frage stellen sich die meisten Studierenden oft mehr als einmal.¹¹ Gegenwärtig wohnen 28% (noch) bei ihren Eltern oder gemeinsam mit Geschwistern (Darstellung 13). Nur etwas weniger geben den Vorzug den Freunden (27%). Mit Partnern und/oder Kindern teilen 14% die Wohnung und fast genauso viele teilen das Wohnobjekt mit anderen Leuten (z.B. in Studentenwohnheimen). Eine Unterkunft bei Verwandten oder einer Schlummermutter nennen gerade mal 1% der Befragten. Diese Personen haben oftmals Geschwister, die ebenfalls eine höhere Bildung absolviert haben. 12% ziehen es vor, mit niemandem zu teilen (Singlehaushalte). Insgesamt lebt demnach der überwiegende Teil in irgendeiner Form von Wohngemeinschaft.

Darstellung 13: Wohnformen nach Art der Mitbewohner [N=7394]



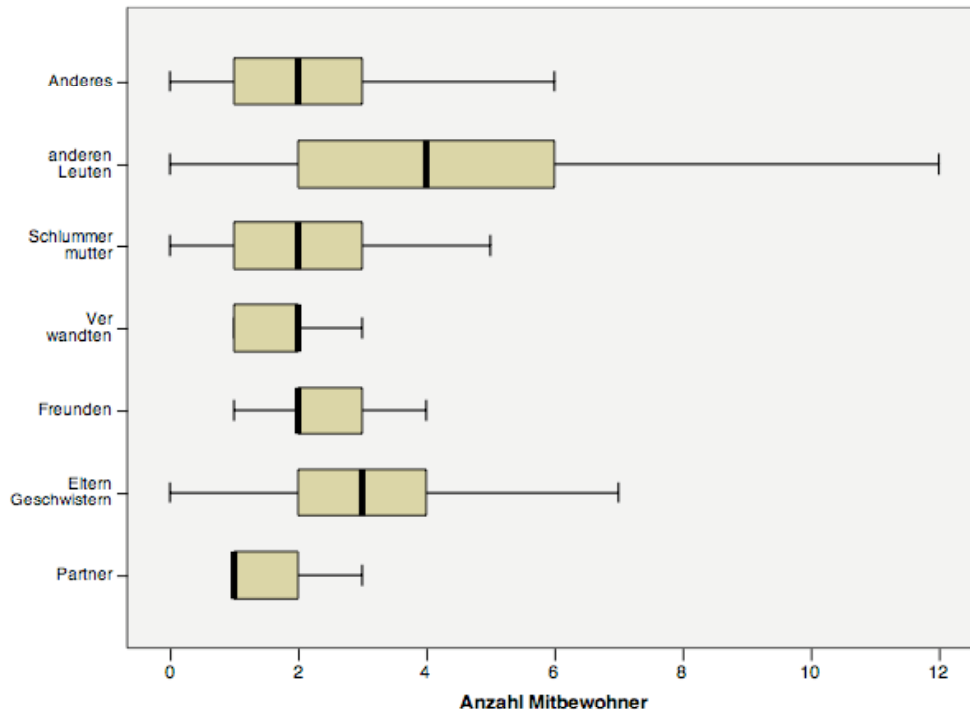
Dem Alleingang geben mehr Uni-Studierende den Vorzug, ebenso der Wohngemeinschaft mit Partner und Kindern (19%). Die ETH-Studierenden verlassen häufiger den Familienwohnsitz (27%) und teilen mit Freunden (31%) oder anderen Leuten (20%) das Dach über dem Kopf.

¹¹ Da Mehrfachnennungen zugelassen waren, kommen gelegentlich Mischformen vor, die aber, da sie nicht sehr zahlreich sind, vernachlässigt und den entsprechenden Hauptkategorien zugeordnet werden können.

Paarhaushalte bestehen zu 58% aus reinen Paaren, die anderen 42% erreichen Haushaltgrössen bis 6 Personen (meist Kindern), wobei Haushalte mit nur einer weiteren Person schon zwei Drittel davon ausmachen.

Die nachstehende Darstellung 14 zeigt die Personenstärke der studentischen Haushalte.

Darstellung 14: Weitere Personen im Haushalt nach Haushaltsform



Die gemeinsame Nutzung der Wohnung in einem Haushalt bis maximal 4 Personen ist kennzeichnend für drei Viertel der Befragten. Häufiger handelt es sich um Uni-Studierende. Einen Paarhaushalt bilden 22%. Nur gerade 5% leben in einem Grosshaushalt mit „anderen Leuten“; darunter fallen vor allem die Studentenwohnheime oder Hausgenossenschaften.¹²

4.3 RAUMAUFTEILUNG

Auch wenn mehrere Personen die Wohnung teilen, muss dies nicht zwingend auf alle Räume zutreffen. 10% der Befragten berichten, ihr Wohnobjekt verfüge über kein separates Schlafzimmer und in 30% der Fälle über keine eigene Küche oder Kochnische (Studios u.ä.). Weitere 69% besitzen kein eigenständiges Esszimmer und 15% kein Wohnzimmer. Auf der anderen Seite weisen 26% ein Arbeitszimmer aus. 17% berichten, dass sie kein WC in den eigenen vier Wänden nutzen können. Jede(r) dritte Studierende hat keine eigene Dusche und kein Bad zur Verfügung.

¹² Ausreisser und Extremwerte sind ausgeblendet, damit die Grafik noch lesbar bleibt.

Über einen direkten Zugang ins Freie verfügen 9%, sei es via Balkon, Terrasse oder Garten. Mit Ausnahme der Küche und der Kochnischen, die auf Uni- und ETH-Studierende gleichmässig verteilt sind, liegt der Ausstattungsstandard bei den Uni-KommilitonInnen über demjenigen der ETH-KollegInnen.

Welche Räumlichkeiten gemeinsam genutzt werden, geht aus der nachfolgenden Zusammenstellung hervor: Wohnzimmer (75%), Toilette (70%), Küche/Kochnische (61%), Dusche/Bad (59%), Esszimmer (32%), Arbeitszimmer (15%), Schlafzimmer (14%), Balkon/Garten (5%).

Gelegenheiten für Kontakte und Austausch in und über die vorhandenen Räume bieten sich reichlich und zwangsläufig. Es liegen keine Angaben vor zur maximal tolerierbaren Zahl der Mitbenützer nach Raumtyp. Aber nimmt man beispielsweise das Bad, so fällt auf, dass die Wohnzufriedenheit stärker ist bei denen, die teilen müssen, als bei den Personen, die das Bad oder die Dusche nicht teilen. Eine begrenzte Verfügbarkeit muss nicht zwangsläufig mit verminderter Wohnzufriedenheit einhergehen.

4.4 EIGENTUM UND MÖBLIERUNG

Eine bereits möblierte Wohnung bezogen haben 23% der Befragten. Hohe Anteile verzeichnen einerseits die Bewohner von studentischen Wohnhäusern und –heimen, andererseits Bewohner von grösseren Einzelwohnungen (WGs mit Freunden 21%, mit anderen Leuten 36%), kaum jedoch die Einzel- und Paarhaushalte (15% bzw. 5%).¹³

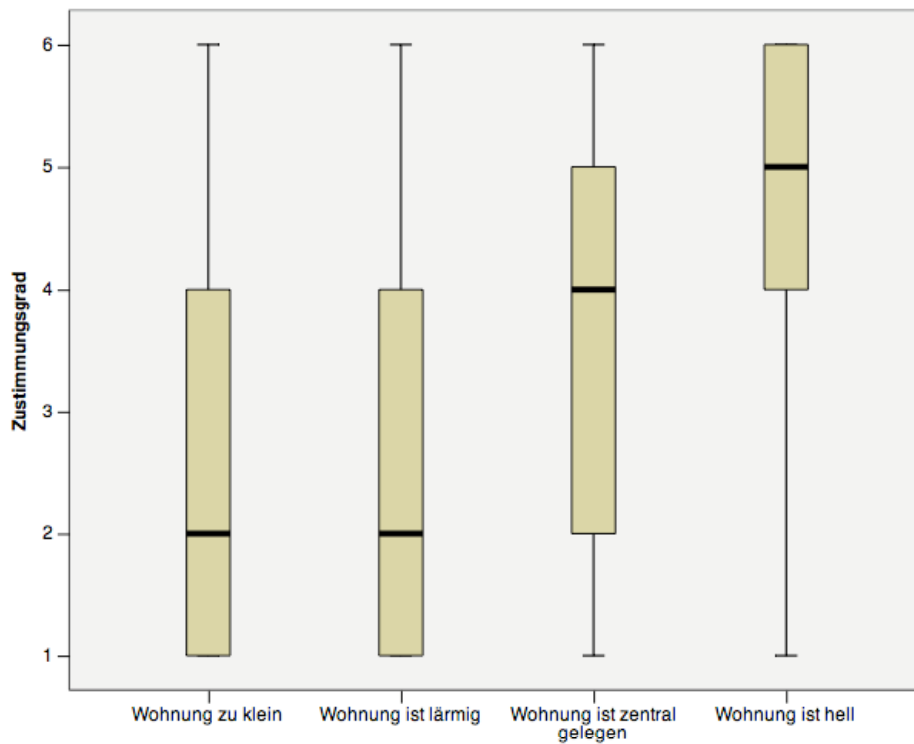
Als Eigentümer oder Miteigentümer der Wohnung geben sich 21% der Studierenden aus. Überdurchschnittliche Anteile entfallen auf grössere und Grössthaushalte, wobei letztere auch als Genossenschafter zum Miteigentümer einer Liegenschaft oder Wohnung geworden sein könnten. Es sind eher Uni-Studierende, Doktoranden und Personen in einem Mobilitätsprogramm und zudem Leute, die schon lange Jahre hier wohnen. Im Falle von Studierenden, die bei den Eltern und Geschwistern wohnen ist dieses Eigentum eher ideeller Natur, da sie eigentlich den Status der Eltern mitgeteilt haben.

4.5 BESCHAFFENHEIT DER WOHNUNG

Eine deutliche Mehrheit findet ihre Wohnung weder zu klein, noch zu dunkel, noch lärmig (vgl. Darstellung 15). Allenfalls vermisst man die zentrale Lage oder den hilfreichen Mitbewohner bzw. Nachbarn.

¹³ Einige Studierende bekundeten bei dieser Frage Verständnisprobleme. Wieweit die Möblierung reicht und von wem sie bereitgestellt wurde ist nicht zu entscheiden.

Darstellung 15: Bewertung der Wohnungsmerkmale



Legende: Bewertungsstufe 1 heisst „trifft gar nicht zu“, 6 bedeutet „trifft völlig zu“.

Wie Bewertungen von Wohnungsmerkmalen mit der Wohnform und Wohnzufriedenheit zusammenhängen, findet sich in Tabelle 4 dargestellt. Hierbei unterscheiden sich Uni-Studierende nur geringfügig von Studierenden an der ETH.

Tabelle 4: Bewertungen der Wohnungsmerkmale nach Personengruppen

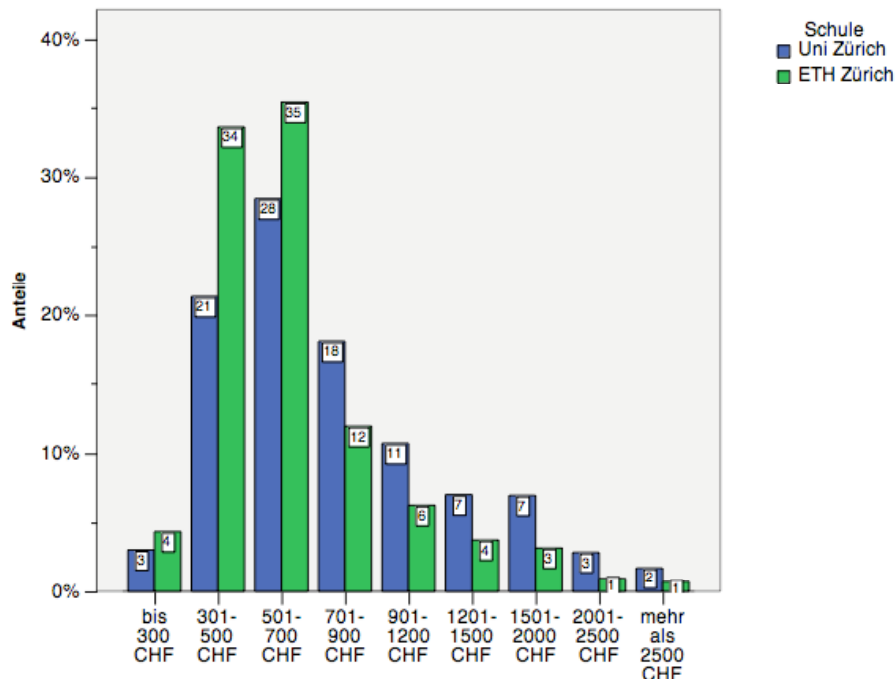
Wohnung zu klein	lärmig	dunkel	dezentrale Lage
frisch Zugezogene Singles WG mit andern Leuten wohnt bei Schlummer- mutter generell mit Whg. unzufrieden	frisch Zugezogene Wochenaufenthalter Frauen WG mit Freunden oder andern Leuten kleine Whg. generell mit Whg. unzufrieden	Männer Ausländische Studie- rende WG mit anderen Leuten kleine Whg. wenig zentral	Männer Aussereuropäer Erst-/Zweitsemestrige lange am Ort wohnhaft bei Eltern und Geschwistern kleine Whg. generell mit Whg. unzufrie- den

Über fehlende Hilfe klagen vor allem Wochenaufenthalter, Singles und Studierende, die generell mit der Wohnsituation unzufrieden sind.

4.6 MIETKOSTEN

Verteilt man die Studierenden auf Mietzinsklassen, sieht das Bild folgendermassen aus (vgl. Darstellung 16).

Darstellung 16: Mietzinsklassen der Studierenden beider Hochschulen [N=5178]

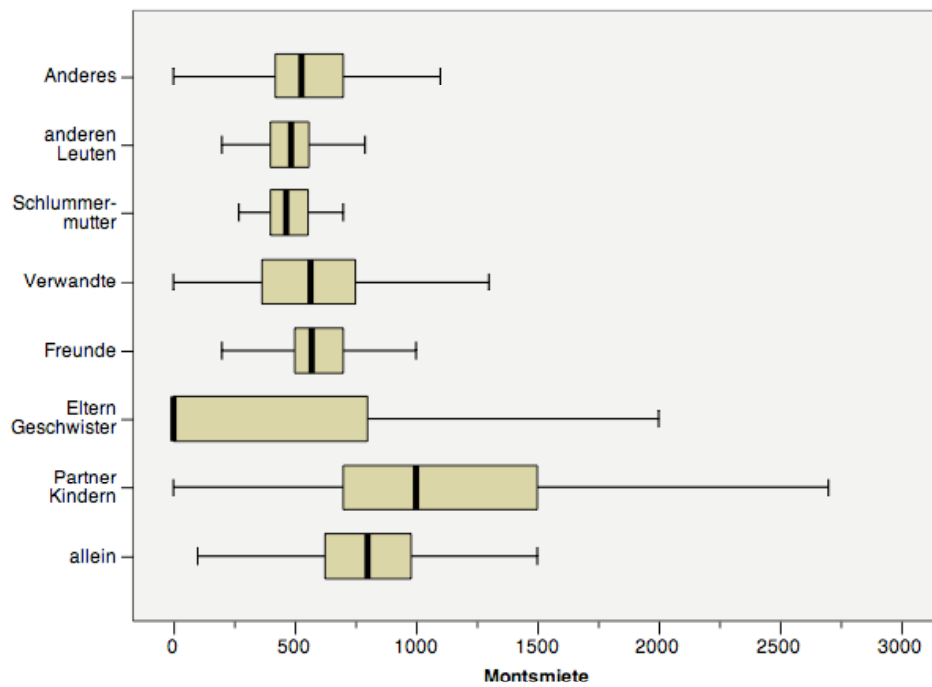


Legende: Ein grosser Teil der Befragten (1600 Fälle) macht gar keine Angabe zur Miete oder trägt eine Null ein (628); das sind weitgehend Studierende, deren Miete drittfinanziert wird bzw. die bei den Eltern wohnen.

Einen minimalen Mietzins(-anteil) bis 300 CHF pro Monat haben nur gerade 3.6% der Studierenden eingetragen. Die beiden nächsten Klassen 301-500 bzw. 501-700 bilden mit 26.9% und 31.5% die stärksten Anteile. Darüber, in der Höhe von 701-900 fällt er auf die Hälfte (15.4%) und nochmals die Hälfte bei einem Mietzins zwischen 901 und 1200 CHF. Anschliessend geht es in zwei 5%-Schritten weiter bis zu den beiden letzten Klassen. Das arithmetische Mittel liegt bei 705 CHF im Monat. Würde man Nullnennungen ausschliessen, läge er gar bei 786 CHF, die Hälfte der Studierenden muss mit 600 CHF und mehr rechnen.

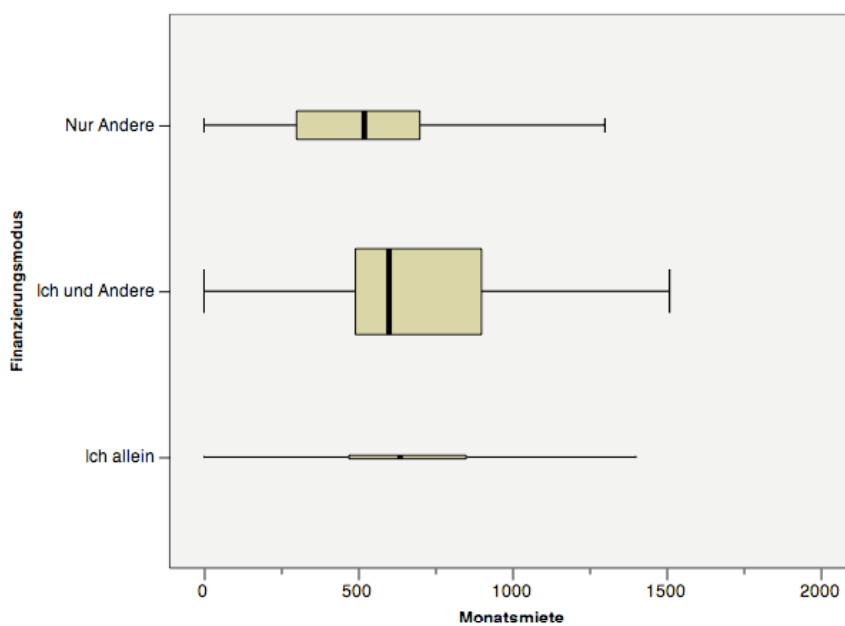
In der ersten und zweiten Mietzinsklasse trifft man häufig auf Personen, die „mit anderen Leuten“ die Wohnung resp. das Wohnheim teilen oder bei einer Schlummermutter resp. bei Verwandten wohnen (vgl. Darstellung 17). Dies trifft häufiger auf ETH-Studierende zu. Vorwiegend in der zweiten und dritten Mietzinsklasse anzusiedeln sind die WGs mit Freunden. In den oberen Klassen liegen die Mietzinse der Personen, die mit Partner und Kindern die Wohnung teilen, aber auch der Singlehaushalte.

Darstellung 17: Monatsmieten nach Wohnformen [N=5657]



Die Finanzierung geht nur in 23% der Fälle vollständig zu Lasten der Studierenden (s. Darstellung 18). Mindestens eine weitere „mitfinanzierende Person“ angekreuzt haben 43%. Ein Drittel wählte die Kategorie „nur Andere“. Die Kategorie mit mehreren Finanzierungspersonen tritt über alle Mietzinsklassen hinweg am häufigsten auf. Alleinfinanzierung ist im Mietzinssegment bis 1200 CHF häufig, während „ausschliesslich Andere“ nur in der Klasse 301-500 sowie 501-700 CHF übervertreten sind.

Darstellung 18: Mietzinsen nach Finanzierungsart [Balkendicke re präsentiert Anzahl der Nennungen]



Andere Personen begleichen die Mietrechnung vor allem der jüngeren Studierenden bis zum Alter von 23 Jahren. Bei der Altersklasse bis 26 Jahre kommen die geteilten Finanzierungen öfters vor. Darüber stellen häufiger die Studierenden selbst den gesamten Betrag bereit (s. nachfolgende Tabelle 5, stärkste Gruppen hervorgehoben).

Tabelle 5: Mietzinsfinanzierung nach Kategorien bei den 20 – 28-Jährigen Studierenden [N=5196; in Prozent]

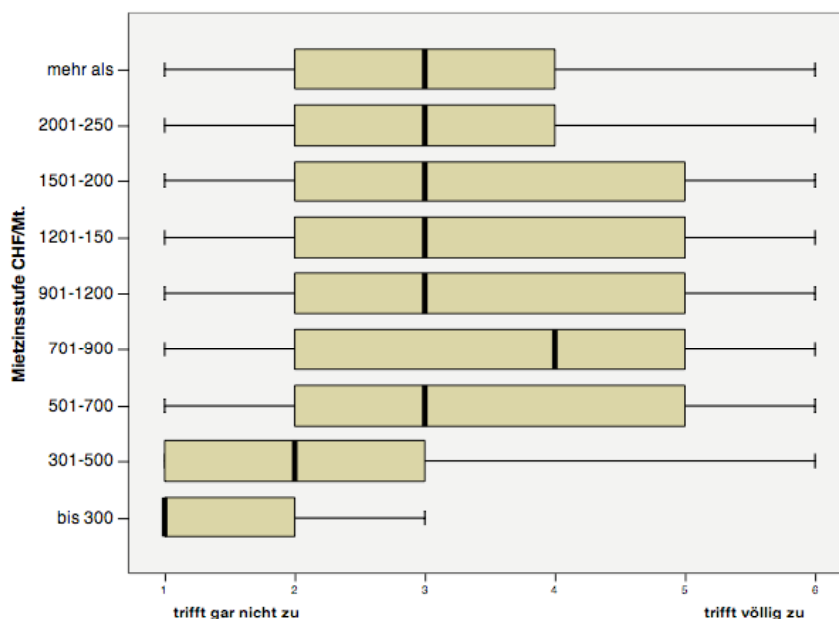
Alter Finanzierungsart	20. J.	21. J.	22. J.	23. J.	24. J.	25. J.	26. J.	27. J.	28. J.
ich allein	8	7	12	14	17	21	33	42	45
ich und andere	38	37	37	47	48	52	48	44	46
andere	54	56	51	38	35	27	18	14	9

Die Aufteilung ist nicht geschlechtsspezifisch. Im Vergleich zu ausländischen Studierenden, die häufiger alleine für die Miete aufkommen, findet sich bei Schweizer Studierenden eher eine Mietzinsteilung oder Drittfinanzierung. Ebenso sind Uni-Studierende eher Alleinfinanzierer (Single- und Paarhaushalte), während an der ETH grössere Anteile von Drittmitteln profitieren können. Wochenaufenthalter teilen sich eher die Miete als Daueraufenthalter, die mehr auf sich gestellt sind.

4.7 MIETZINSBEWERTUNG

Bei der Einschätzung der Höhe des Mietzinses gehen die Meinungen weit auseinander. Die Aussage, wonach der Mietzins zu hoch sei, „trifft“ nach Ansicht von 29% „gar nicht zu“. , Am anderen Ende des Spektrums „stimmen“ 9% „völlig zu“. Eine Übersicht nach Mietzinsstufen gibt Darstellung 19.

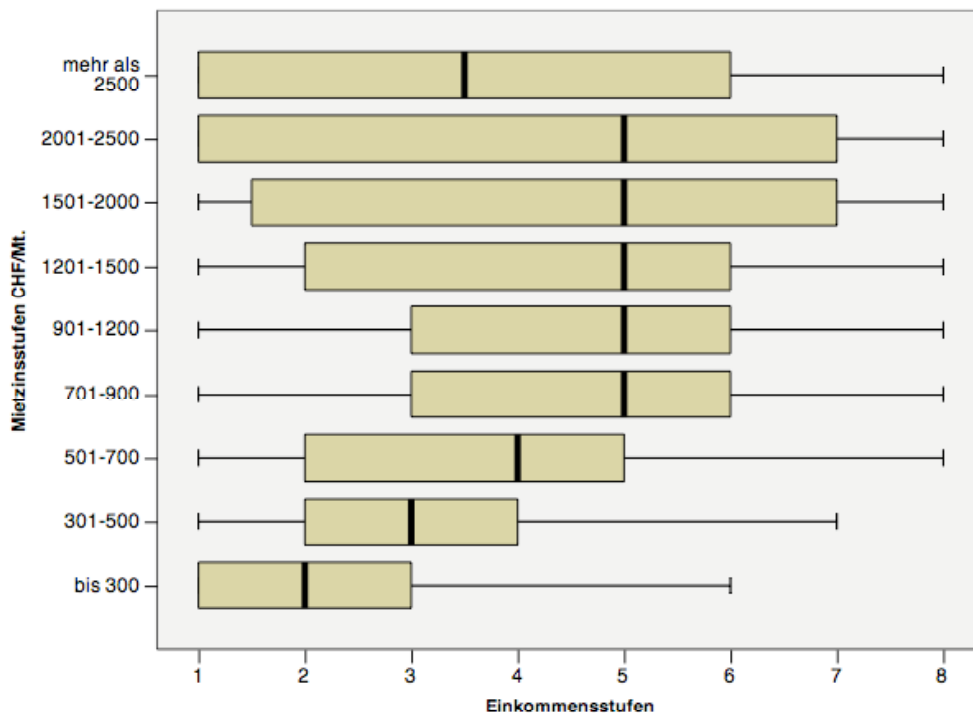
Darstellung 19: Bewertung des Mietzinses als „zu hoch“



Folgende Merkmale sind bei Personen, die den Mietzins als zu hoch einstufen, übervertreten: Wochenaufenthalter, Singlehaushalte, lebt in WGs mit Freunden, Einkommen liegt zwischen 1400 und 2'000 CHF, Mietzins liegt zwischen 700 und 1200 CHF, mit der Wohnsituation mässig bis überhaupt nicht zufrieden, d.h. Wohnung zu klein, lärmig, aber zentral gelegen, zahlt Mietzins (zumindest teilweise) selbst.

Die Höhe der Mietzinsen verteilt auf die Einkommensstufen geht aus der Darstellung 20 hervor.

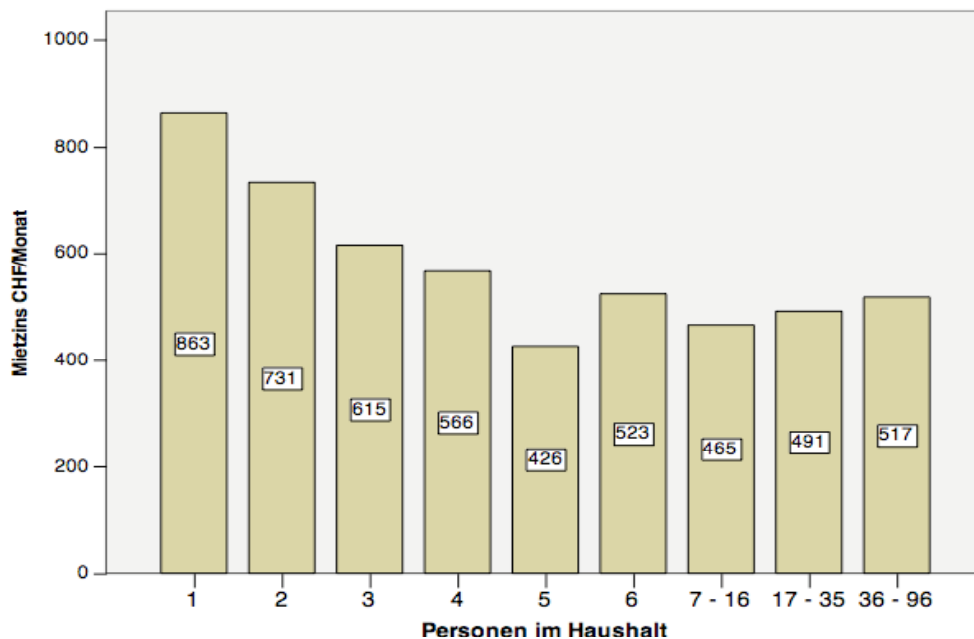
Darstellung 20: Mietzinsen nach Einkommensstufen



Legende: Einkommensstufe 1= unter 800 CHF/Mt., 2=800–1100, 3=1101–1400, 4=1401–1700, 5=1701–2000, 6=2001–3000, 7=3001–4000, 8=mehr als 4000 CHF/Mt.

Den Mietzins als „eher bescheiden“ eingestuft haben Personen aus folgenden Personengruppen und entsprechenden Wohnmerkmalen: Uni-Studierende, Daueraufenthalter, Studierende im Elternhaushalt, Schweizer, Personen mit geringem Einkommen, Bewohner mittlerer Haushaltsgrössen, Personen mit Mietzinsen bis 500 CHF im Monat, mit der Wohnsituation völlig Zufriedene, die ihre Wohnung nicht als klein, lärmig oder dunkel eingestuft haben, sowie jene, nicht selbst für den Mietzins aufkommen müssen.

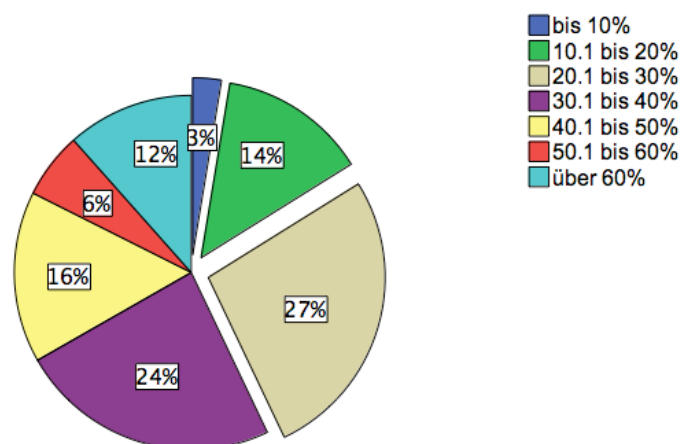
Wie stark sich die Haushaltsgrösse auf den Mietzins auswirken kann (Skaleneffekt), illustriert die folgende Darstellung 21.

Darstellung 21: Mietzins nach Anzahl Mitbewohner

Die Mietzinse fallen leicht ab und zeigen viel geringere Schwankungen, wenn die Haushaltgrösse ansteigt. Allerdings werden hier nicht gleichwertige Wohnobjekte einander gegenüber gestellt. Zumindest in qualitativer und wahrscheinlich auch in quantitativer Hinsicht (verfügbare Wohnfläche pro Kopf wurde nicht erhoben) bestehen relevante Unterschiede.

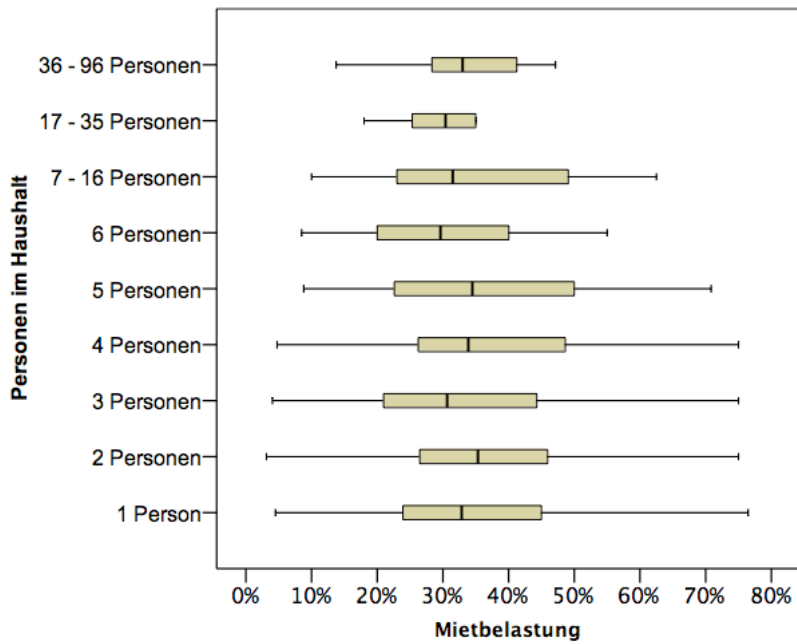
4.8 MIETBELASTUNG

Wenn man den Quotienten aus dem Mietzins und dem Bruttoeinkommen der Studierenden bildet, hat man einen ungefähren Eindruck von ihrer Mietbelastung. Diese kann nur für Personen ausgewiesen werden, die ihre Miete bzw. ihren Mietanteil zu 100% selbst finanzieren und entsprechende Einkommensangaben gemacht haben. Auf den Angaben von 1107 Studierenden basiert die folgende Darstellung 22.

Darstellung 22: Mietbelastung [N=1107]

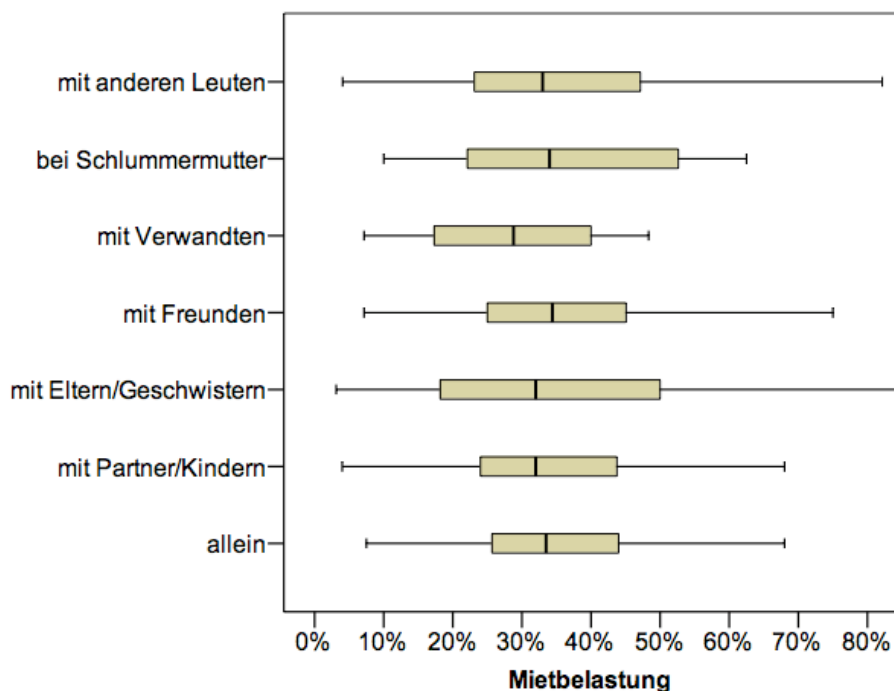
Eine Mietbelastung bis zu 30% gilt in der Schweiz als durchschnittlich. Geringe Mietbelastungen sind leicht häufiger bei den Uni-Studierenden, höhere Anteile höchster Mietbelastungen verzeichnen eher ETH-Studierende. Stärker von hohen Mietbelastungen betroffen sind generell Studienanfänger, Wochenaufenthalter, Ausländer, Vielsucher, die drei untersten Einkommensklassen bis 1400 CHF im Monat, die Mietzinsstufen 500-700 CHF und über 1200 CHF.

Darstellung 23: Mietbelastung nach Mitbewohnerzahl [N=744]



Skaleneffekte machen sich bei WGs schwach bemerkbar, werden aber teilweise durch unterschiedliche Ausbaustandards des Wohnobjekts wieder verwischt (s. Darstellung 23 und 24). Wer mit Freunden oder mit anderen Leuten eine Wohnung teilt oder bei der Schlummermutter untergekommen ist, tut dies wohl oft aus finanziellen Gründen. Zumindest weisen diese Personen trotz tendenziell tieferer Mietzinsen dennoch eine überdurchschnittliche Mietbelastung auf.

Darstellung 24: Mietbelastung nach Wohnformen [N=1112]



5 WOHNUNGSSUCHE, UMZUGSABSICHTEN UND WOHNWÜNSCHE

Die nachfolgenden Abschnitte beruhen auf Antworten von Studierenden, die mit dem Studium entweder einen Wohnortswechsel vornahmen oder aktuell auf Wohnungssuche sind. Dies betrifft zwei Drittel der Studierenden.

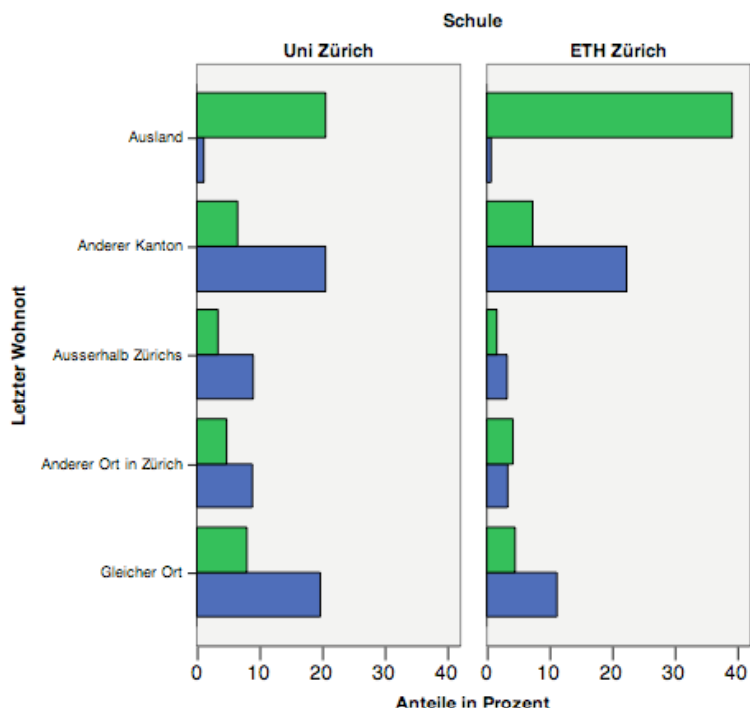
5.1 WOHNORT VOR STUDIENBEGINN

Für 60% der Befragten war der Studienbeginn mit einem Ortswechsel verbunden. Die anderen 40% waren schon an der gleichen Adresse wohnhaft (28%) oder zumindest in der Stadt ansässig (12%). Weitere 11% hatten ihren Wohnort ausserhalb Zürichs, 37% in einem anderen Kanton und 13% sind aus dem Ausland zugezogen.

Studierende aus dem Ausland nannten als letzten Aufenthaltsort vor dem Studienbeginn beziehungsweise ihrem gegenwärtigen Wohnsitz zur Hälfte Deutschland (49%), gefolgt von Österreich (8%), Liechtenstein (5%), Luxemburg (5%) und Frankreich (4%). Zusammen macht ihr Anteil 60% aus. Das heisst, 40% der Studierenden mit ausländischer Abstammung waren bereits vor Studienbeginn in der Schweiz wohnhaft: 13% am gleichen Ort, 9% in Zürich, 5% im Kanton Zürich und 14% in anderen Kantonen.

Die 64 Studierenden aus dem Ausland mit Schweizer Nationalität stammen überwiegend aus nicht mitteleuropäischen Herkunftsländern (vgl. Darstellung 25).

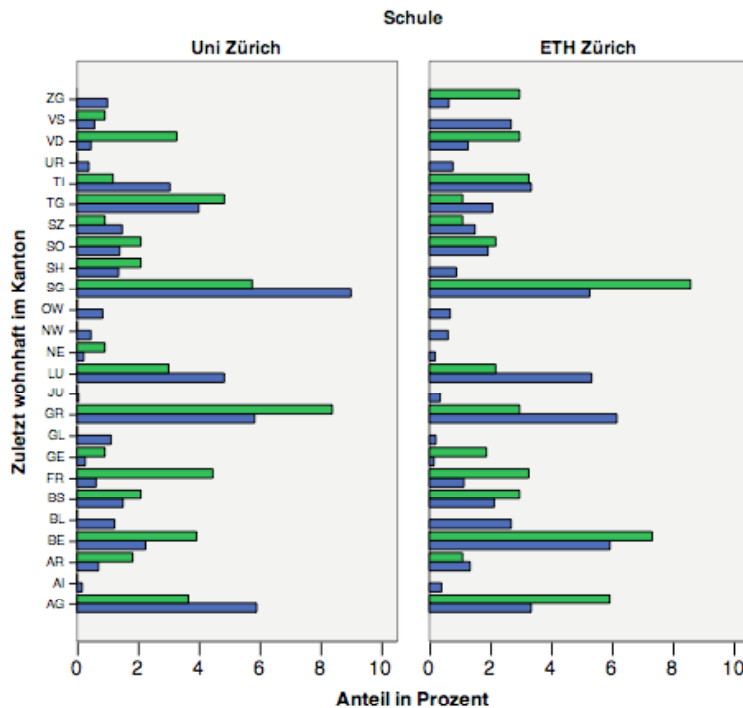
Darstellung 25: Wohnort vor dem Studium [N=3796 bzw. 2948]



Legende: erste Säulen (grün) = Ausländer, zweite Säulen (blau) = Schweizer

Die 37% der Studierenden aus „anderen Kantonen“ verteilen sich wie folgt (nach Häufigkeit geordnet): SG (14%), GR (12%), LU (10%), AG und BE (9%), TI und TG (6%) und BL, BS, SO (4 Prozent); die übrigen Kantone verbuchen kleinere Anteile. Aus der Westschweiz (FR, GE, VD) stammen vermehrt ausländische Studierende (vgl. Darstellung 26).

Darstellung 26: Früherer Wohnsitzkanton [N=929 bzw. 972]



Legende: erste Säulen (grün) = Ausländer, zweite Säulen (blau) = Schweizer

Unterschiede in der Herkunft nach Kantonen finden sich dahin gehend, dass Aargauer, Glarner, Sankt Galler, Schaffhauser und Thurgauer sich eher der Uni bzw. Berner, Basler, Jurassier, Waadtländer und Walliser sich eher der ETH zugewandt haben. Ausländische ETH-Studierende wohnten häufiger in Ländern wie Indien, Luxemburg und der Türkei, Uni-Studierende häufiger in Liechtenstein und Polen.

Personen, deren letzter Wohnort das Ausland oder ein anderer Kanton ausserhalb Zürichs war, finden sich eher an der ETH wieder. Bei den Zuzüglern aus dem Ausland handelt es sich oft um männliche Gaststudenten, Studierende in einem Austauschprogramm oder Doktorierende.

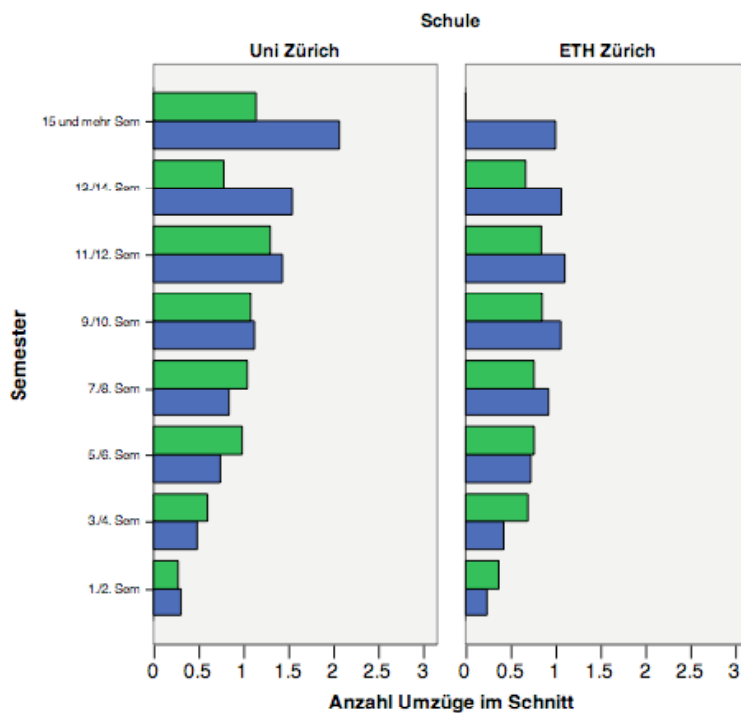
Zugereiste aus anderen Kantonen zählen eher zu den Wochenaufenthaltern, und reisen nach der Vorlesungszeit wie viele Auslandstudierende an den Herkunftsort zurück. Als Variante findet man die Wohngemeinschaften „mit anderen Leuten“, denen sich häufiger Personen aus dem Ausland zugesellen.

Wer schon vor der Studienzeit an derselben Adresse wohnte, wohnt oft in Gemeinschaft mit den Eltern oder Geschwistern. Ein Wechsel innerhalb und ausserhalb Zürichs ist oft anzutreffen bei Haushalten, die aus Studierenden, Partnern mit/ohne Kinder bestehen. Wohnungswechsel stehen wohl häufig im Zusammenhang mit einer Haushaltsvergrösserung.

5.2 UMZUGSHÄUFIGKEIT UND WOHNUNGSSUCHE

Seit Studienbeginn ist beinahe jede zweite Person umgezogen (43%), 20% gleich mehrfach (s. Darstellung 27). Anders herum ausgedrückt, die Mehrheit bleibt ihrer ersten Studienadresse treu. Hierzu zählen vorwiegend ETH-Studierende, Studenten im Grundstudium und Gaststudenten, Studierende, die bei den Eltern zu Hause wohnen, unter 23-Jährige und eher Männer.

Darstellung 27: Anzahl Umzüge seit Studienbeginn [N=3447 bzw. 2757]



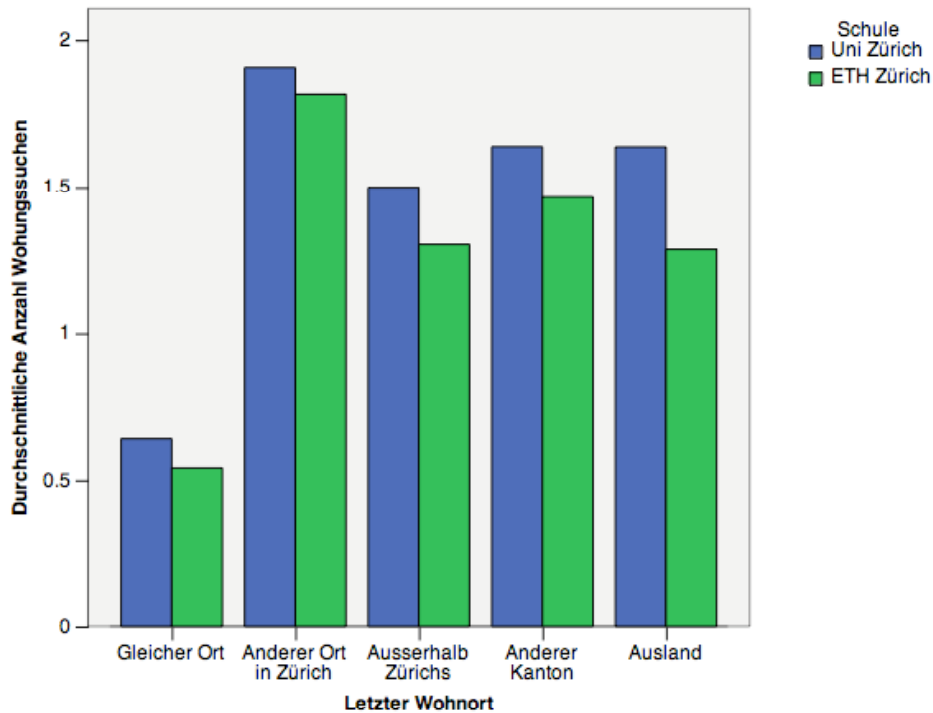
Legende: erste Säulen (grün) = Ausländer, zweite Säulen (blau) = Schweizer

Der Grad der Sesshaftigkeit trägt, denn immerhin 63% haben bestätigt, mindestens einmal auf Wohnungssuche gewesen zu sein, einige (17%) schon zum wiederholten Mal (vgl. Darstellung 28).¹⁴ Etwas regelmässiger tun dies Uni-Studierende, Doktorie-

¹⁴ Aufgrund einer mehrdeutigen Formulierung haben einige Studierende, die explizit nicht in Zürich auf Wohnungssuche waren oder sind, diese Frage übersprungen. Sie lautete „Wie oft waren Sie seit Studienbeginn in Zürich auf Wohnungssuche?“ Die Präzisierung „in Zü-

rende, Paarhaushalte, befreundete Personen in WGs, Studierende bei Schlummermüttern, Personen Ende der Zwanziger und Studierende aus anderen Kantonen. Mangels geeigneter und bezahlbarer Objekte oder Zeitressourcen haben viele die Suche unterbrochen oder sie dauert nach wie vor an.

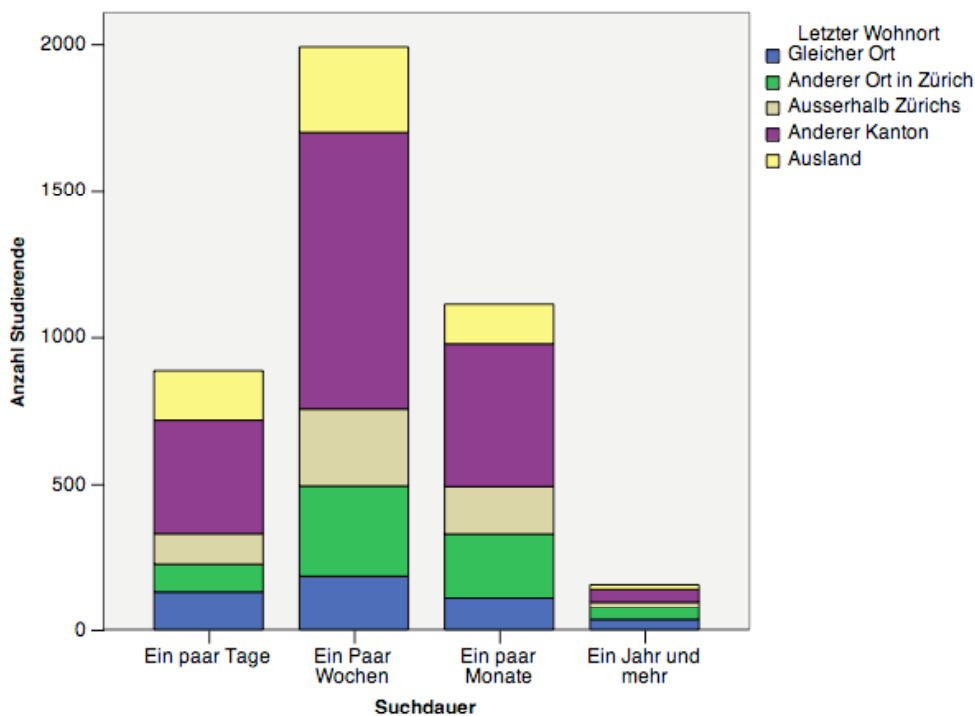
Darstellung 28: Wohnungssuchen nach Herkunftsort [N=6735]



Von der Hälfte der Befragten liegen Angaben zur Suchdauer vor (s. Darstellung 29). Die Suchdauer erstreckt sich meist über mehrere Wochen (48%) oder gar Monate (26%). Glücklicherweise finden sich auch 21% der Befragten mit lediglich „ein paar Tagen“, wofür sie oftmals ein gut ausgebautes Beziehungsnetz verantwortlich machen. Besonders lange auf Wohnungssuche sind die restlichen 4%.

Am ehesten eine kurze Suchdauer verzeichnen ETH-Studierende, Personen, die mit den Eltern oder Geschwistern leben oder „mit anderen Leuten“ zusammen wohnen, Männer sowie Personen aus dem Ausland.

rich“ war den Mobilitätsstudenten zgedacht, die an ihrer Heimatuniversität wohl ebenfalls schon auf Suche waren, was hier aber nicht gefragt war.

Darstellung 29: Suchdauer nach Herkunftsort [N=4140]

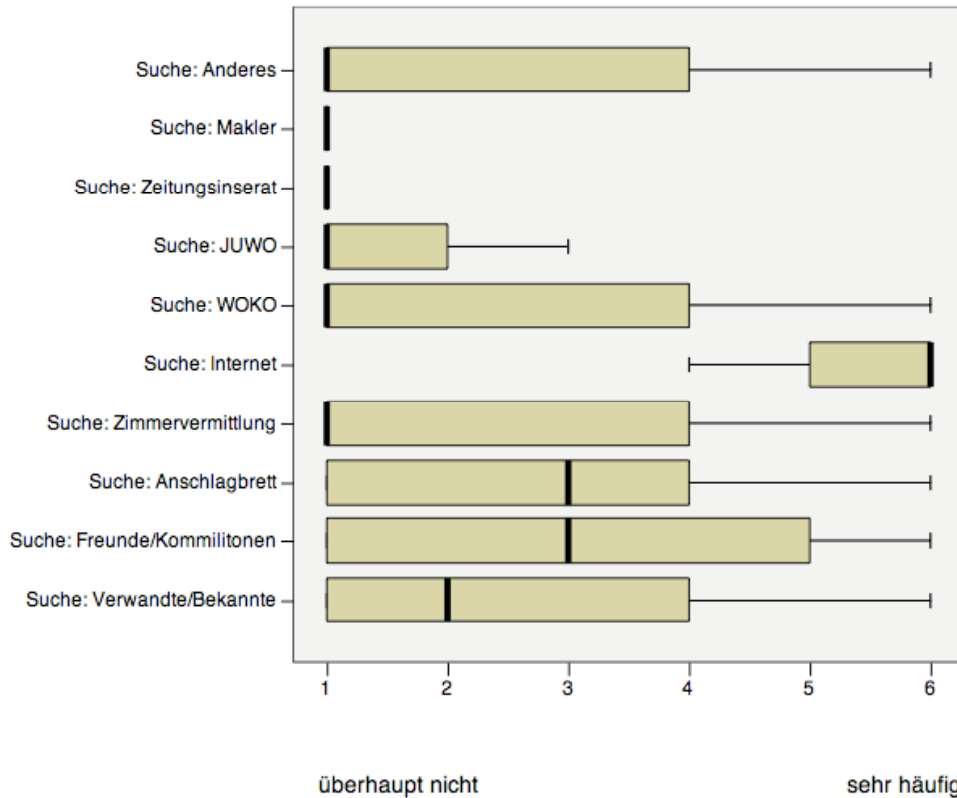
Die Zahl der Wohnungs- und Zimmerbesichtigungen erstreckt sich über eine Bandbreite von Null bis gegen hundert. Die Mehrheit beschränkt sich auf fünf Besichtigungen und 10% sind 15 Mal und mehr auf Besichtigungstour. Anhand der Kommentare wird deutlich, dass die Bewerbungen mit allerlei Frustrationen und Hindernissen einhergehen. Für ausländische Studienanfänger sind sie besonders beschwerlich (Anreise, Sprachprobleme, Hautfarbe, Unkenntnis der Gepflogenheiten und administrativer Regelungen).

Weniger Besichtigungen berichten die ETH-Studierenden, Wochenaufenthalter, Personen, die sich nur ein paar Tage oder Wochen Zeit dafür nehmen können oder mit kleinen Budgets und tiefem Mietzins.

5.3 INFORMATIONSVERHALTEN: KANÄLE, BEDEUTUNG, ERFOLGSFAKTOREN

Die weitaus am häufigsten genannte und verwendete Informationsquelle bei der Wohnungssuche ist das Internet (vgl. Darstellung 30 und Tabelle 6). Sodann folgen die Freunde, Mitstudierende und die Verwandtschaft als nächste wichtige Anlaufstellen. Im Mittelfeld liegen die „Woko“ und „andere Informationskanäle“. Insgesamt sind die Studierenden recht gut im Bilde, was mögliche Informationsbeschaffungsstellen angeht. Auf die Zeitungsinserate und Makler verzichten viele mangels passender Angebote (zu teuer, zu viele aussichtsreichere Mitbewerber, zu hohe Vermittlungsgebühren etc.).

Darstellung 30: Verwendungshäufigkeit der Informationsquellen
[N=4128]



Die Uni-Studierenden wenden sich gerne an Verwandte und Bekannte. Freunde und Mitstudierende dienen als Informationsquellen v.a. den Studierenden in höheren Semestern, Ortsansässigen, Schweizern und Vielsuchern.

Das Anschlagbrett nutzen vermehrt Personen, die ihre Miete selbst bezahlen, Viel- und Dauersucher, eher Frauen, wer wenig verdient resp. Personen mit tiefem Mietzins. Die Zimmervermittlungsstelle suchen überdurchschnittlich oft Erst- und Zweitsemestrige, Ausländer, Viel- und Dauersucher oder Personen mit tiefem Mietzins auf.

Auf dem Internet suchen vermehrt Uni-Studierende, Daueraufenthalter, Ortsansässige, Vielsucher, Gelegenheitssucher, eher Frauen, mittlere Einkommensgruppen, Personen mit mittlerem Mietzins.

Die Woko kontaktieren besonders die ETH-Studierenden, Erst- und Zweitsemestrige, Personen, deren Miete drittfinanziert wird, Ausländer, Vielsucher, Kurzaufenthalter, eher Jüngere, untere Einkommensgruppen, Personen mit tiefem Mietzins. Zur Kundenschaft des Vereins Jugendwohnnetz zählen insbesondere Studierende der mittleren Semester, Ortsansässige, Schweizer, Kurzaufenthalter, eher Jüngere (da Altersgrenze bei 25 Jahren), eher Frauen, mittlere Einkommensgruppen, Personen mit tiefem Mietzins.

Zeitungsinserte studieren überwiegend Leute von der Uni, Personen am Ende des Studiums, Daueraufenthalter, wer seine Miete selbst bezahlt, Dauersucher. Makler und Wohnbaugenossenschaften aufzusuchen, haben die folgenden Gruppen oft genannt: Uni-Studierende, Personen am Ende des Studiums, wer seine Miete selbst

bezahlt, Ortsansässige, Schweizer, Dauersucher, eher Ältere, eher Frauen, höhere Einkommensgruppen, Personen mit mittleren bis hohen Mietzinsen.

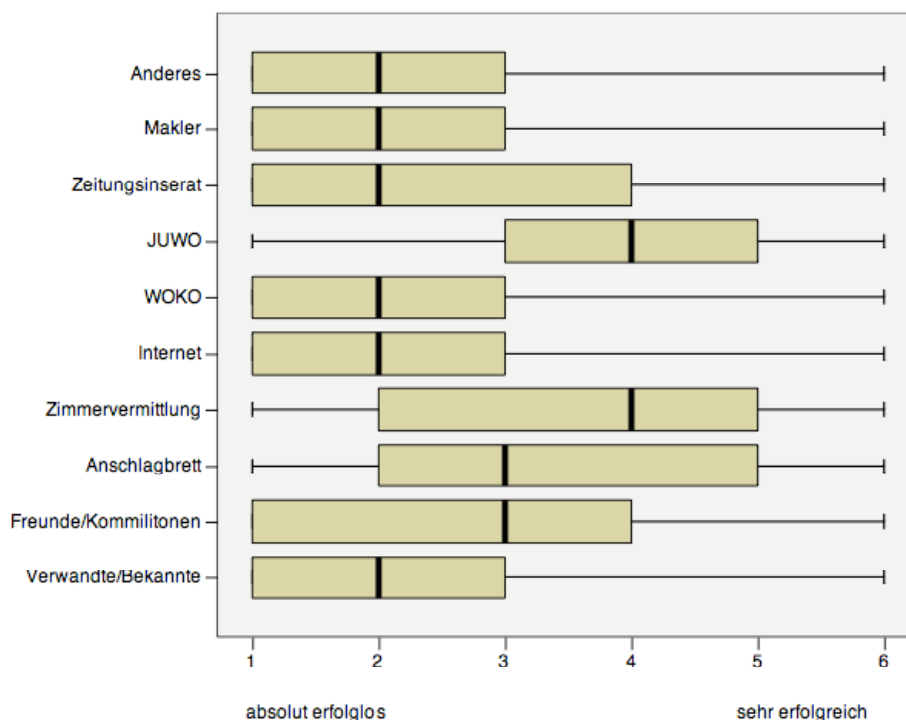
Tabelle 6: Nutzung verschiedener Informationskanäle
[N zwischen 2467 und 4087; Prozentangaben]

Informationskanal	Gar nicht	2	3	4	5	Sehr oft	Erfolgsfaktor*
Verwandte und Bekannte	37	17	11	12	10	13	2.7
Freunde und Mitstudierende	25	15	14	16	14	17	2.4
Anschlagbrett	31	12	14	16	15	11	3.2
Zimmervermittlungsstelle	50	10	9	11	10	11	3.3
Internet	7	2	4	7	14	67	2.3
Woko	48	10	9	11	9	13	2.5
Verein Jugendwohnnetz JUWO	69	8	5	6	5	7	4.4
Zeitungsinserate	89	3	2	2	1	3	2.4
Makler, Wohnbaugenossenschaften	70	9	6	5	4	6	2.7
Andere	47	11	10	10	10	12	2.5

Anmerkung: Die Studierenden konnten den einzelnen Informationsquellen einen Wert zwischen 1 (=absolut erfolglos) und 6 (=sehr erfolgreich) zuweisen. Dieser Erfolgsfaktor erscheint in der letzten Spalte als arithmetisches Mittel.

Kommt man auf den subjektiv empfundenen Erfolgsfaktor zu sprechen, verändert sich die Rangfolge gegenüber der Aufstellung nach Verwendungshäufigkeit (s. Darstellung 31). Überdurchschnittlich hohe Erfolgsnoten erhalten der Verein Jugendwohnnetz, die Zimmervermittlungsstelle und das Anschlagbrett. Alle Übrigen liegen etwa gleich auf.

Darstellung 31: Einstufung des Erfolgs nach Informationsquelle
[N zwischen 228 und 3739]



Es findet eine Selektion statt, indem man jene Quellen benutzt, denen man hohe Erfolgchancen zuspricht und bewertet diese entsprechend hoch. Wer beispielsweise die Voraussetzungen für eine Zimmervermittlung über das JUWO erfüllt, hat dementsprechend hohe Aussichten auf Erfolg. Gesamthaft gesehen steht aber nur einem Teil der Studierenden diese Option offen.

Die tatsächlichen Erfolgswege fallen aber gelegentlich überraschend aus. Tatsächlich fündig geworden ist man schliesslich über die folgenden Kanäle [in abnehmender Rangfolge, N=4004]: Internet (44%) >> Freunde/Mitstudierende (17%) > Verwandte/Bekannte (12%) > Woko (5%) > Zimmervermittlungsstelle (4.8%) > Anderes (4.7%) > Zeitungsinserat (3.9%) > Makler (3.5%) > Anschlagbrett (2.9%) > JUWO (2.5%). Folgende Personenmerkmale sind häufiger mit den entsprechenden „Fundorten“ assoziiert (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Erfolgsgruppen nach Fundorten

„Fundort“	Erfolgsgruppen
Verwandte und Bekannte	Ortsansässige, Zürcher, Schweizer, Gelegenheitssucher, Singlehaushalte, WGs unter Freunden, Zimmer bei Schlummermutter
Freunde und Mitstudierende	Höhere Semester, Wochenaufenthalter, Allein- und Mitfinanzierer, Ortsansässige, Zürcher, Schweizer, Gelegenheitssucher, Kurzsucher, eher Ältere, Männer, tiefer Mietzins, WGs unter Freunden oder mit Anderen
Anschlagbrett	Wochenaufenthalter, Mitfinanzierer, Schweizer, Gelegenheitssucher, Frauen, tiefer Mietzins, WGs mit Anderen
Zimmervermittlungsstelle	ETH-Studierende, Wochenaufenthalter, Alleinfinanzierer, Schweizer, Ausländer, Gelegenheitssucher, Kurzsucher, Männer, tiefer Mietzins, Singlehaushalte, Zimmer bei Schlummermutter, WGs mit Anderen, andere Wohnformen
Internet	Mittlere bis höhere Semester, Wochenaufenthalter, Allein- und Mitfinanzierer, Ortsansässige, Zürcher, Schweizer, Ausländer eher Ältere, Frauen, mittlere Einkommen, mittlerer Mietzins, Paarhaushalte, WGs unter Freunden oder mit Anderen
Woko	ETH-Studierende, Wochenaufenthalter, Schweizer, Ausländer, Gelegenheitssucher, Kurzsucher, Männer, niedere Einkommen, tiefer Mietzins, WGs mit Anderen
Verein Jugendwohnnetz JUWO	Höhere Semester, Wochenaufenthalter, Ortsansässige, Zürcher, Vielsucher, niedere Einkommen, tiefer Mietzins, Singlehaushalte, WGs unter Freunden
Zeitungsinserate	Uni-Studierende, Höhere Semester, Mitfinanzierer, Ortsansässige, Schweizer, Langsucher, eher Ältere, Frauen, mittlere Einkommen, mittlerer Mietzins, Single- und Paarhaushalte
Makler, Wohnbaugenossenschaften	Uni-Studierende, Höhere Semester, Allein- und Mitfinanzierer, Ortsansässige, Vielsucher, Schweizer, Langsucher, eher Ältere, höhere Einkommen, mittlerer Mietzins, Single- und Paarhaushalte

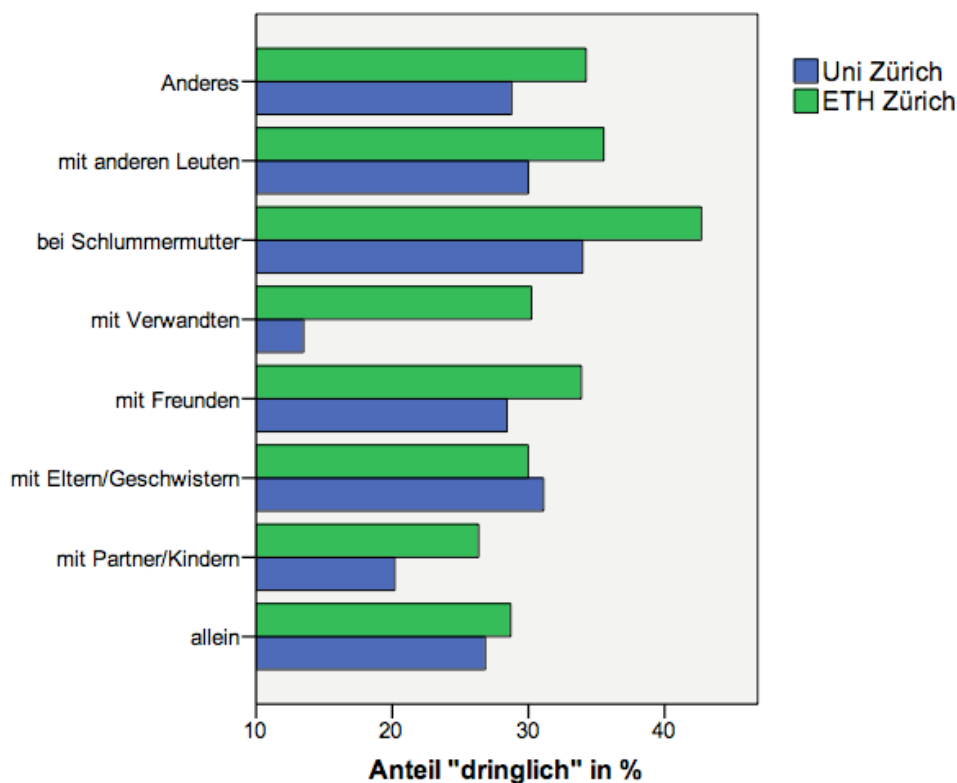
Die Kommentare zu den einzelnen Vermittlungs- und Suchstellen füllen Seiten. Da die zugehörigen Wertungen meist von sehr kritisch bis stark lobend reichen, können sie nicht im Einzelnen wiedergegeben werden. Besonders wichtig erachten die Suchenden eine hohe Aktualität und gute Erreichbarkeit des Angebots (möglichst per

Internet), die Gleichbehandlung aller Bewerber und hohe Transparenz bei der Zimmer- und Wohnungsvergabe.

5.4 DRINGLICHKEIT

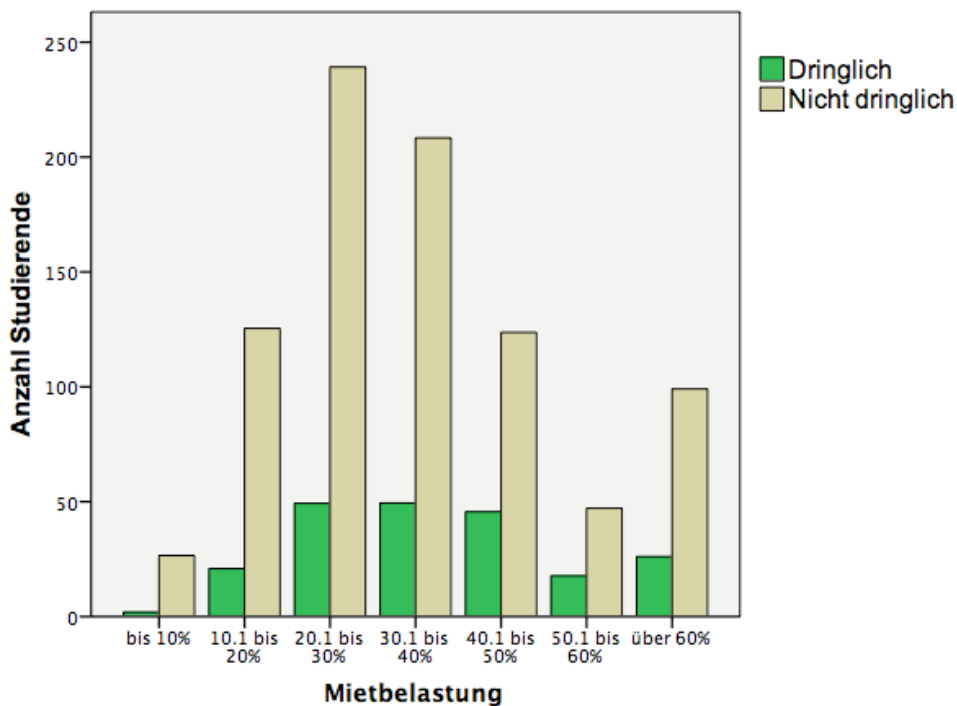
Die Annahme, wonach etwa 10 Prozent aller Studierenden dringend eine neue Wohnung oder ein Zimmer braucht, scheint zutreffend. 9% der Befragten (entspricht 590 Personen) wählten die Kategorie „sehr dringend“. Weitere 11% reiheten sich unter „dringend“ ein und 19% schwankten noch („teils, teils“). Für die Mehrheit der Antwortenden (60% in den Kategorien „weniger dringend“ bis „gar nicht dringend“) ist die Wohnungsnot weniger spürbar.

Darstellung 32: Dringlichkeit nach Wohnformen [N=1306]



Legende: Dringlich umfasst die beiden Antwortkategorien „dringend“ und „sehr dringend“.

Höhere Dringlichkeit bekunden Studierende im Grundstudium, Wochenaufenthalter, generell mit der Wohnsituation Unzufriedene, die von anderen Kantonen oder Ländern hierher gezogen sind, Viel- und Dauersucher, eher die Männer, untere und mittlere Einkommensklassen, Personen in Grosshaushalten und tiefem Mietzins, was in der Kombination der Merkmale mehr auf ETH-Studierende zutrifft (vgl. Darstellung 32 und 33). Es handelt sich um Personen, denen die Wohnung bzw. das Zimmer zu klein oder der Mietzins zu hoch erscheint. Oftmals sind diese Merkmale mit weiteren Mängeln, Ringhörigkeit oder hoher Umweltbelastung verbunden.

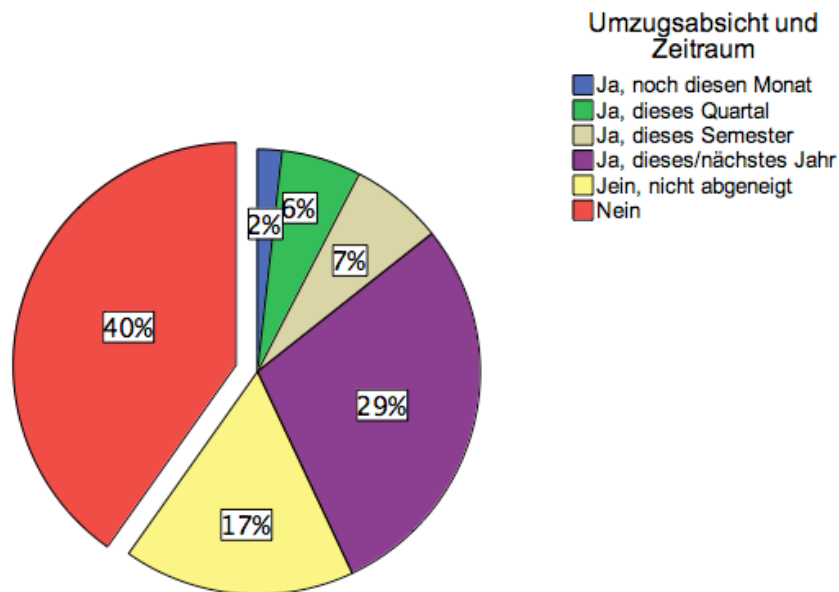
Darstellung 33: Dringlichkeit und Mietbelastung [N=1097]

5.5 UMZUGSABSICHT

Sehr konkrete Absichten hegen 8%, da sie entweder in diesem Monat (2%) oder noch dieses Quartal (6%) umziehen möchten (vgl. Darstellung 34 auf der folgenden Seite). Im laufenden Semester oder innerhalb Jahresfrist planen weitere 36% einen Zimmer- oder Wohnungswechsel. 17% verhalten sich eher schwankend und 40% verneinen eine solche Absicht.¹⁵

Etwas schneller umzuziehen gedenken ETH-Studierende, Ausländer, Viel- und Dauersucher, eher Männer und Personen mit tiefem Mietzins. Ebenso handelt es sich um Studierende, die auf die obige Frage nach der Notwendigkeit einer neuen Wohnung bzw. eines neuen Studienzimmers mit „(sehr) dringend“ geantwortet haben. Personen, die „mit anderen Leuten“ zusammen oder bei einer Schlummermutter wohnen, sind überdurchschnittlich häufig umzugsbereit.

¹⁵ Dieser Teil der Befragten hatte die folgenden Frageblöcke betreffend Art und Lage des gesuchten Wohnobjekts sowie zur gewünschten Ausstattung und zu wichtigen Wohnungsmerkmalen nicht zu bearbeiten (n=2673).

Darstellung 34: Umzugsabsichten nach Zeithorizont [N=6580]

5.6 UMZUGSGRÜNDE

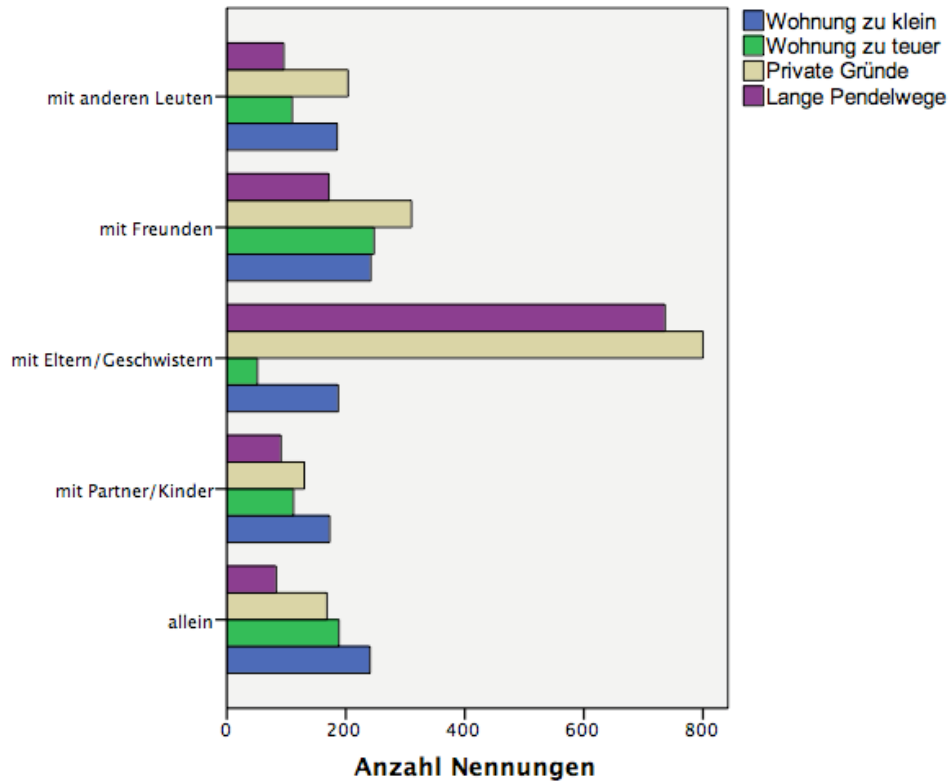
Die Befragten wurden aufgefordert, aus einem Set von möglichen Gründen für den Wohnungswechsel die drei wichtigsten zu bezeichnen (s. Tabelle 8). Etliche haben nur einen einzigen Hauptgrund angekreuzt (z.B. Pendelwege).

Tabelle 8: Umzugsgründe [N=5329; nach Häufigkeit geordnet]

Umzugsgründe	Häufigkeit	Hauptvertreter
aus privaten Gründen (Trennung, Probleme mit Nachbarn)	32 %	Uni-Studierende, Daueraufenthalter, bei Eltern Wohnende, Dauersucher
lange Pendelwege zum Studienort, zu peripher	23 %	Untere Semester, Daueraufenthalter, bei Eltern Wohnende, Gelegenheits- und Vielsucher, Dauersucher, untere Einkommensklassen, Personen mit tiefstem und höchstem Mietzins
Studienbeginn / Studienabschluss	20 %	höhere Semester, mittlere Einkommensklassen
Wohnung / Zimmer zu klein	20 %	Uni-Studierende, höhere Semester, Wochenaufenthalter, Alleinfinanzierer, Ortsansässige, Ausländer, Viel- und Dauersucher, mittlere und höhere Einkommensklassen, Gross- und Grössthaushalte, Personen mit mittlerem Mietzins

Wohnung / Zimmer zu teuer	14 %	Wochenaufenthalter, extern Zugezogene und Ausländer, Vielsucher, mittlere und höhere Einkommensklassen, Ein- und Zweipersonenhaushalte, Personen mit mittlerem Mietzins
Wohnung / Zimmer zu ringhörig (Lärm von Mitbewohnern, Nachbarn)	13 %	Wochenaufenthalter, Stadtzürcher, Dauersucher, mittlere und höhere Einkommensklassen, Personen mit mittlerem Mietzins
berufliche Gründe (langer Arbeitsweg, neuer Job)	13 %	höhere Semester
Mängel in der Zimmer-/Wohnungsausstattung (wenig Komfort, Dreck)	10 %	Wochenaufenthalter, mittlere und höhere Einkommensklassen, Personen mit niederem bis mittlerem Mietzins
Umweltsituation: viel Verkehr, Aussenlärm, Luftverschmutzung	9 %	Wochenaufenthalter, Vielsucher, mittlere und höhere Einkommensklassen, Personen mit mittlerem Mietzins
Traumwhg gefunden	4 %	-
Anderes	13 %	-

Darstellung 35: Häufigkeit einiger Umzugsmotive nach Wohnformen [N=4699]



Schaut man sich die unterschiedlichen Hauptgründe nach Wohnformen an (s. Darstellung 35, oben), so wird deutlich, dass bspw. den Singlehaushalten häufig der Raum zu eng oder zu teuer wird. Ähnlich ergeht es den Paarhaushalten mit Kindern. Wohnen bei den Eltern/Geschwistern wird oft mit langen Pendelwegen erkaufte. Wer mit anderen Leuten die Wohnung teilt, klagt mehr über „anderweitige Mängel“.

5.7 ERWARTUNGEN AN DEN WOHNORT UND DAS WOHNOBJEKT

Personen mit Vorlieben für bestimmte Wohnorte konnten diese Wünsche anhand der folgenden Kriterien und Kategorien anbringen (vgl. Tabelle 9):

Tabelle 9: Wunschdestination [N=3922]

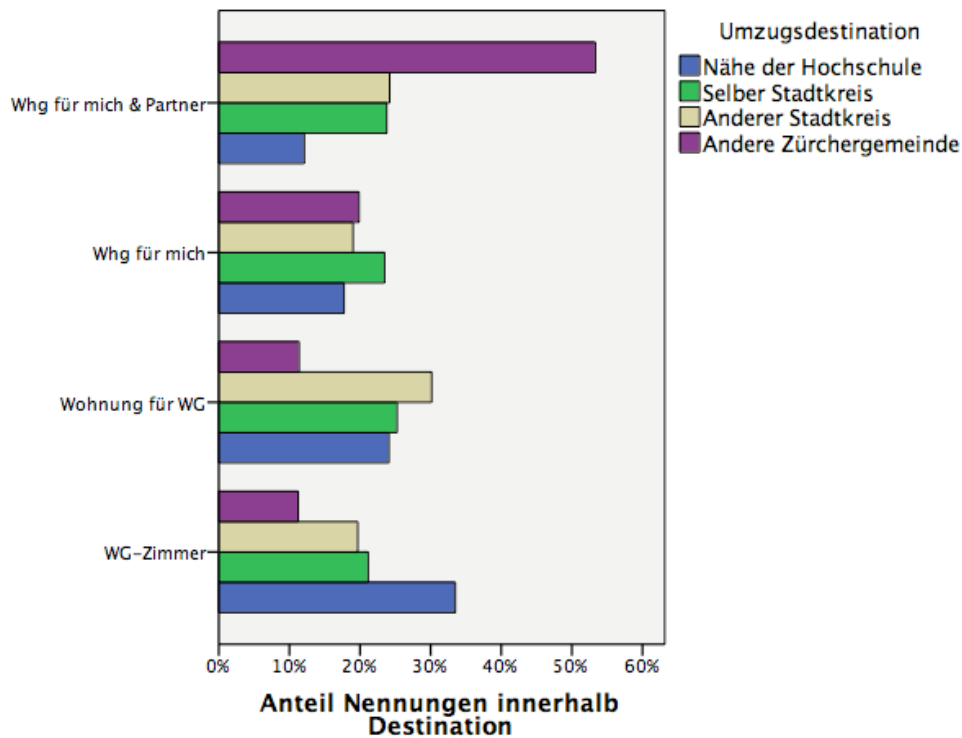
Wunschdestination	Häufigkeit	Überdurchschnittlich oft vertretene Personenmerkmale und Untergruppen
In die Nähe der Hochschule, Universität Zürich	39 %	ETH-Studierende, Personen im Grundstudium, Drittfinanzierte, bei Eltern wohnende Studierende, kleine WGs, Vielsucher, unterste Einkommensklassen, Personen mit kleinem Mietzins, Personen mit hoher Dringlichkeit
Innerhalb des selben Stadtkreises in Zürich	18 %	Uni-Studierende, Mitfinanzierer, Singlehaushalte, WGs mit Freunden, Stadtzürcher, mittlere Einkommensklassen
in einen anderen Stadtkreis Zürichs	22 %	Höhere Semester, Mitfinanzierer, Singlehaushalte, WGs mit Freunden, Stadtzürcher, von extern Zugezogene, Vielsucher, mittlere Einkommensklassen, Personen mit hoher Dringlichkeit
in eine andere Zürchergemeinde	7 %	Uni-Studierende, Daueraufenthalter, Singles, bei Eltern wohnende Studierende, Paarhaushalte, Zürcher, Personen mit mittlerem Mietzins
in einen anderen Kanton der Schweiz	8 %	Höhere Semester, Wochenaufenthalter, von extern Zugezogene,
ins Ausland	6 %	Höhere Semester, Selbstfinanzierer, Singles, Personen aus Gross-WGs und Wohnheimen, Ausländer
weiss nicht	10 %	-

Eine zentrale Lage zu den Hochschulen steht an der Spitze der Präferenzenliste. Kantonswechsel und Destinationen ins Ausland sind durch Studienabschlüsse bzw. Ende oder Beginn des Auslandsemesters motiviert. Junge Paare und Studierende mit Wohnsitz bei den Eltern wählen aus Finanzgründen oft die Gemeinden im Agglomerationsgürtel von Zürich.

Die Wunschdestination ist selbstverständlich auch mit einem Wunschobjekt verbunden (vgl. Darstellung 36). Es handelt es sich um die vier fast gleichmässig vertretenen Wunschobjekte „Wohnung für mich und Partner“ (24%), ein „WG-Zimmer“ (23%), eine „Wohnung für eine WG“ (22%) und eine „Wohnung für mich“ (21%). Di-

rekt auf der Suche nach einem Studentenwohnheim sind nur 4%. Ein Zimmer in Untermiete wollen zwei Prozent und drei Prozent suchen etwas „Anderes“. Viele Studierende haben in ihren Kommentaren angemerkt, dass sie „irgend etwas Bewohnbares“ und „Bezahlbares“ gesucht und genommen hätten.

Darstellung 36: Art des gewünschten Wohnobjekts nach Wunschdestination [N=3154]



Welche Personengruppen suchen gehäuft ein jeweiliges Wohnobjekt?

Ein **Zimmer in Untermiete** möchten häufiger Studierende unterer Semester, Männer, unterste Einkommensklasse, Leute mit tiefstem Mietzins.

Auf der Suche nach einem geeigneten **Studentenwohnheim** sind vorwiegend ETH-Studierende, Studierende unterer Semester, Personen aus Gross-WGs mit anderen Leuten, Ausländer, Männer, untere Einkommensklassen, Leute mit tiefem Mietzins und hoher Dringlichkeit.

Nach einem **WG-Zimmer** Ausschau halten ETH-Studierende, Studierende unterer Semester, Wochenaufenthalter, Drittfinanzierte, bei Eltern lebende Personen, WGs mit Freunden oder anderen Leuten, Personen aus mittelgrossen WGs, Männer, untere Einkommensklassen, Leute mit tiefem Mietzins und hoher Dringlichkeit.

Das Suchobjekt „**Wohnung für WG**“ trifft am ehesten zu auf ETH-Studierende, Studierende unterer Semester, Wochenaufenthalter, Drittfinanzierte, WGs mit Freunden, von extern Zugezogene, Männer, mittlere Einkommensklassen, Leute mit tiefem bis mittlerem Mietzins und hoher Dringlichkeit.

Den Wunsch nach eigenen vier Wänden (**Wohnung für sich allein**) hegen mehr Uni-Studierenden, Studierende höherer Semester, Daueraufenthalter, Selbstfinanzierer, Singlehaushalte, obere Einkommensklassen, Leute mit mittlerem Mietzins. Der Wunsch nach einer **Wohnung für sich und den Partner** ist zahlreicher vertreten bei Uni-Studierenden, Studierenden höherer Semester, Daueraufenthaltern,

Selbst- und Mitfinanzierern, (Stadt-)Zürchern, Paarhaushalten, Frauen, oberen Einkommensklassen, Leuten ab mittleren bis höchsten Mietzinsen.

Wie das Wohnobjekt im Einzelnen auszusehen hätte, konnte anhand eines vorgegebenen Merkmalkatalogs bestimmt werden (s. hierzu die Tabelle 10). Die Befragten markierten pro Merkmal die Wichtigkeit dieser Eigenschaft auf einer Skala von 1 (völlig unwichtig) bis 6 (sehr wichtig).

Tabelle 10: Wichtigkeit einzelner Wohnungseigenschaften

[N=3678 bis 3871; Nennungen in %]

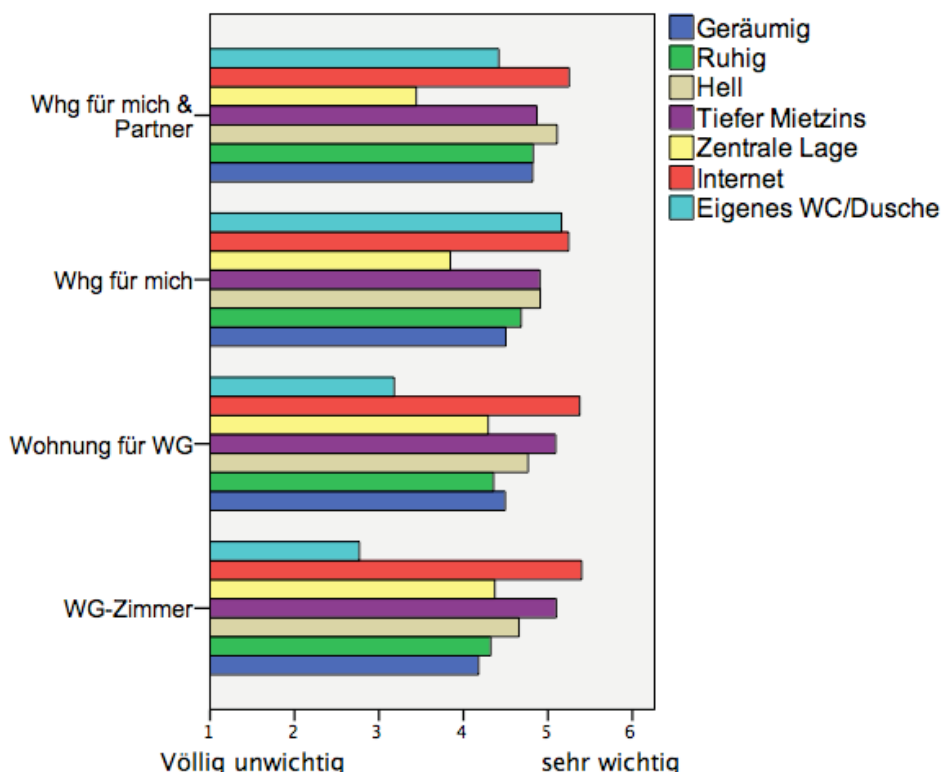
Wohnungsmerkmal	Völlig unwichtig	2	3	4	5	Sehr wichtig
geräumig, grosszügiger Grundriss	1	6	13	27	32	21
ruhige Lage, gute Schallisolation	1	6	13	23	32	25
hell, viel Licht	1	2	7	23	37	30
tiefer Mietzins	1	2	8	17	31	42
zentrale Lage zur Hochschule	7	10	16	24	45	19
möbliert	63	16	8	6	4	3
gute Nachbarschaft	8	17	27	26	16	6
direkter Zugang ins Freie Garten/Terrasse/Balkon	7	12	17	22	24	18
Internetzugang	3	2	4	7	19	65
grosser gemeinsamer Wohnteil	10	11	18	27	23	11
Eigenes WC, eigene Dusche	16	14	13	13	13	31

Als „sehr wichtig“ eingestuft haben die Befragten den „tiefen Mietzins“ (42%), den „Internetzugang“ (65%) und ein Drittel die eigene sanitäre Anlagen. Ebenfalls noch „wichtig“ erscheinen „zentrale Lage“, Helligkeit, Grösse und „Ruhige Lage/gute Schallisolation“ mit rund einem weiteren Drittel der Nennungen. Etwas nachrangiger sind die Eigenschaften wie „gute Nachbarschaft“, „direkter Zugang ins Freie“ oder ein „grosser gemeinsamer Wohnteil“.

Geradezu als unwichtig taxieren die Studierenden, ob das Objekt möbliert ist. Dies besagt allerdings wenig über die Verteilung bei denjenigen, die nicht auf Wohnungssuche sind bzw. keine Umzugsabsicht hegen. Insbesondere die ausländischen Gaststudenten haben wiederholt in ihren Kommentaren die grosse Wertschätzung für möblierte, günstige Zimmer in Studentenunterkünften hervorgehoben.

Wer hängt nun besonders an welchen Qualitäten? Eine Antwort darauf findet sich in der Darstellung 37.

Darstellung 37: Wichtigkeitsgrad ausgewählter Wohnungsmerkmale nach Wohnobjekt [N=3678 bis 3871; Mittelwerte]



Den **geräumigen**, grosszügigen Grundriss favorisieren stark Uni-Studierende, Höhersemestrierte, Selbstfinanzierer, Single- und Paarhaushalte, Schweizer, Frauen, höhere Einkommensklassen, Personen mit hohem Mietzins.

Eine **ruhige Lage** und **gute Schallisolation** scheint ansprechend für Uni-Studierende, Höhersemestrierte, Selbstfinanzierer, Single- und Paarhaushalte, extern Zugezogene und Zürcher, Frauen, höchsten Einkommensklassen, Personen mit mittlerem Mietzins.

Einen hellen, mit viel Licht durchfluteten Wohnraum als sehr wichtig eingestuft haben Uni-Studierende, Höhersemestrierte, Selbstfinanzierer, Single- und Paarhaushalte, Personen aus mittelgrossen WGs, Zürcher, Frauen, höchste Einkommensklasse, Personen mit mittlerem Mietzins.

Grössten Wert auf einen **tiefen Mietzins** legen, Personen im Grundstudium, die bei Eltern leben, WGs mit Freunden, Zürcher, Vielsucher, Frauen, tiefste Einkommensklassen, Personen mit tiefstem Mietzins.

Eine **zentrale Lage** zur Hochschule wird hoch geschätzt von ETH-Studierenden, Personen im Grundstudium, Wochenaufenthalter, Drittfinanzierten, Personen aus Gross-WGs mit anderen Leuten, Ausländer, Vielsucher, Dauersucher, tiefste Einkommensklassen, Grössthaushalte, Personen mit tiefstem Mietzins.

Einem **möblierten Wohnobjekt** viel abzugewinnen vermögen am ehesten die ETH-Studierenden, Studienanfänger, Selbstfinanzierer, Ausländer, Vielsucher, Männer, tiefste Einkommensklassen, Personen aus Gross- und Grössthaushalten mit anderen Leuten, Personen mit tiefstem Mietzins.

Auf eine **gute Nachbarschaft** bedacht sind häufiger die Daueraufenthalter, Single-

und Paarhaushalte, Personen aus mittel- bis sehr grossen WGs „mit anderen Leuten“, Ausländer sowie Personen der tiefsten und höchsten Einkommensklasse. Für den **direkten Zugang ins Freie** bringen Uni-Studierende, Höhersemestriige, Daueraufenthalter, Selbstfinanzierer, Paarhaushalte, WGs mit Freunden, Schweizer, Zürcher, Frauen, höhere Einkommensklassen, Personen mit mittleren bis hohen Mietzinsen öfter hohe Wertschätzung auf.

Herausragende Bedeutung gewinnt der **Internetzugang** in folgenden Untergruppen: Daueraufenthalter, Personen die bei Eltern leben, unterste bis mittlere Einkommensklassen.

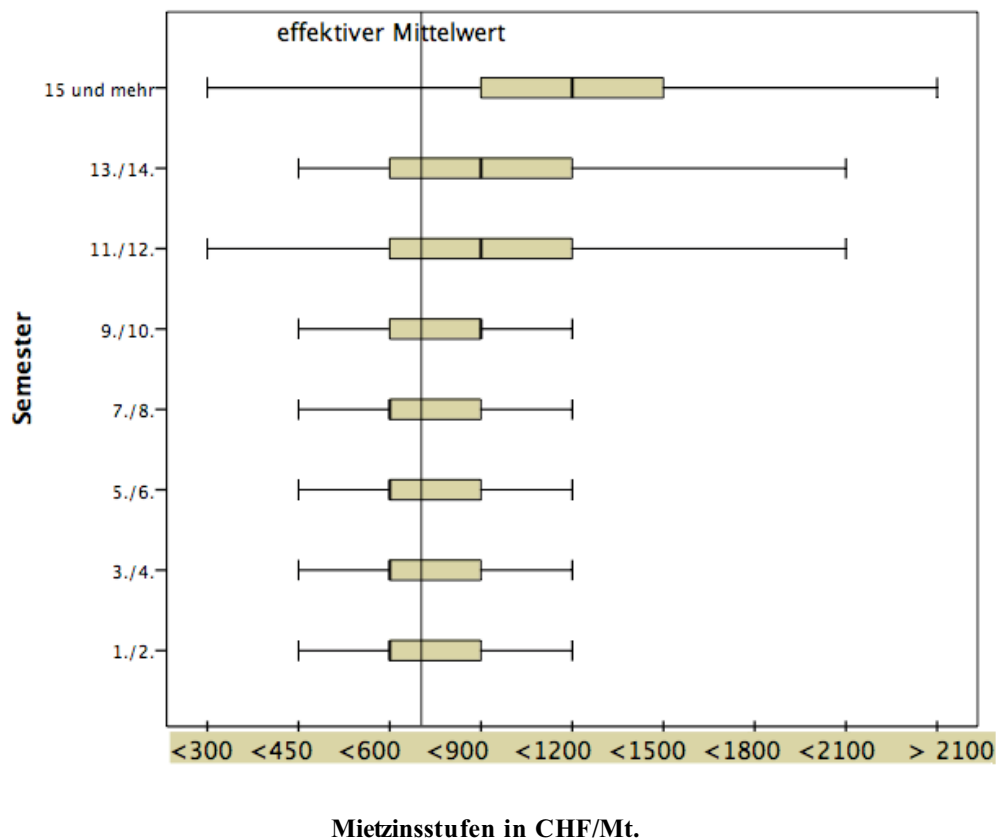
Den starken Wunsch nach einem grossen gemeinsamen Wohnteil haben Mitfinanzierer, Paarhaushalte und Leute aus WGs mit Freunden ausgesprochen.

Kaum auf das **eigene WC**, die eigene Dusche verzichten würden Uni-Studierende, Höhersemestriige, Daueraufenthalter, Selbstfinanzierer, Ausländer und bei Eltern wohnende, Vielsucher, Dauersucher, Frauen, höhere Einkommensklassen, Single- und Paarhaushalte, Personen mit mittleren bis hohen Mietzinsen.

5.8 ZAHLUNGSBEREITSCHAFT¹⁶

Wie steht es um die Zahlungsbereitschaft der Studierenden, wenn man sie nach der Maximalmiete fragt? Dann erhält man ungefähr die folgende Antwortverteilung (vgl. Darstellung 38). Rund 1500 Personen verzichteten auf eine Antwort.

Darstellung 38: Maximalmiete [N=6442; CHF pro Monat]



¹⁶ Diese hypothetische Frage haben alle Befragten zu sehen bekommen. Einige der 1500 mit fehlender Antwort konnten sie nicht richtig einordnen (sind Eigentümer, Mietzinsanteil oder Gesamtbetrag? usw.) gemäss Eigenkommentar und haben sie daher übersprungen.

Bis maximal 300 CHF pro Monat wären 2.7% der Befragten bereit zu zahlen. Schon 14% würden die Obergrenze bei 450 CHF ansetzen und weitere 40% gingen bis 600 CHF. Hierbei denken viele eher an einen Wert an der unteren Bereichsgrenze, worauf sie explizit in Kommentarfeldern hingewiesen haben (ca. 500 CHF/Mt.).

Das Segment 601 bis 900 CHF ist noch stark besetzt mit 27%, darüber nehmen die Anteile rapide ab. Der Anteil fällt von 8% bei 901-1200 CHF auf die Hälfte bei 1201-1500 und halbiert sich nochmals in der Mietzinsstufe 1501-1800 und ein letztes Mal in der Kategorie 1801- 2100. Darüber hinausgehen würde noch 1%. Wie sich die einzelnen Gruppen und Merkmalsträger auf die einzelnen Mietzinsniveaus verteilen, geht aus der nachfolgenden Tabelle 11 hervor.

Tabelle 11: Mietzinsniveaus nach Personenmerkmalen

Mietzinsstufen	Gruppen und Personenmerkmale
Max. 300	Studienanfänger, Daueraufenthalter, Drittfinanzierte, bei Eltern wohnende, Dauersucher, untere Einkommensklassen
301-450	ETH-Studierende, Studienanfänger, Wochenaufenthalter, Drittfinanzierte, bei Eltern wohnende, Personen aus mittelgrossen bis sehr grossen WGs mit anderen Leuten, Ausländer, untere Einkommensklassen, hohe Dringlichkeit
451-600	ETH-Studierende, Studienanfänger, Wochenaufenthalter, Drittfinanzierte, WGs mit Freunden oder anderen Leuten, von extern Zugezogene, untere bis mittlere Einkommensklassen, hohe bis sehr hohe Dringlichkeit
601-900	Uni-Studierende, Höhere Semester, Selbstfinanzierer, Single- und Paarhaushalte, (Stadt-)Zürcher, mittlere Einkommensklassen
901-1200	Uni-Studierende, Höhere Semester, Daueraufenthalter, Selbstfinanzierer, Single- und Paarhaushalte, (Stadt-)Zürcher, mittlere Einkommensklassen
1201-1500	Uni-Studierende, Höhere Semester, Daueraufenthalter, Selbstfinanzierer, Single- und Paarhaushalte, (Stadt-)Zürcher, Vielsucher, mittlere Einkommensklassen
1501-1800	Uni-Studierende, Daueraufenthalter, Single- und Paarhaushalte, obere Einkommensklassen
Über 1800	Uni-Studierende, Daueraufenthalter, Mitfinanzierer, Paarhaushalte, oberste Einkommensklassen

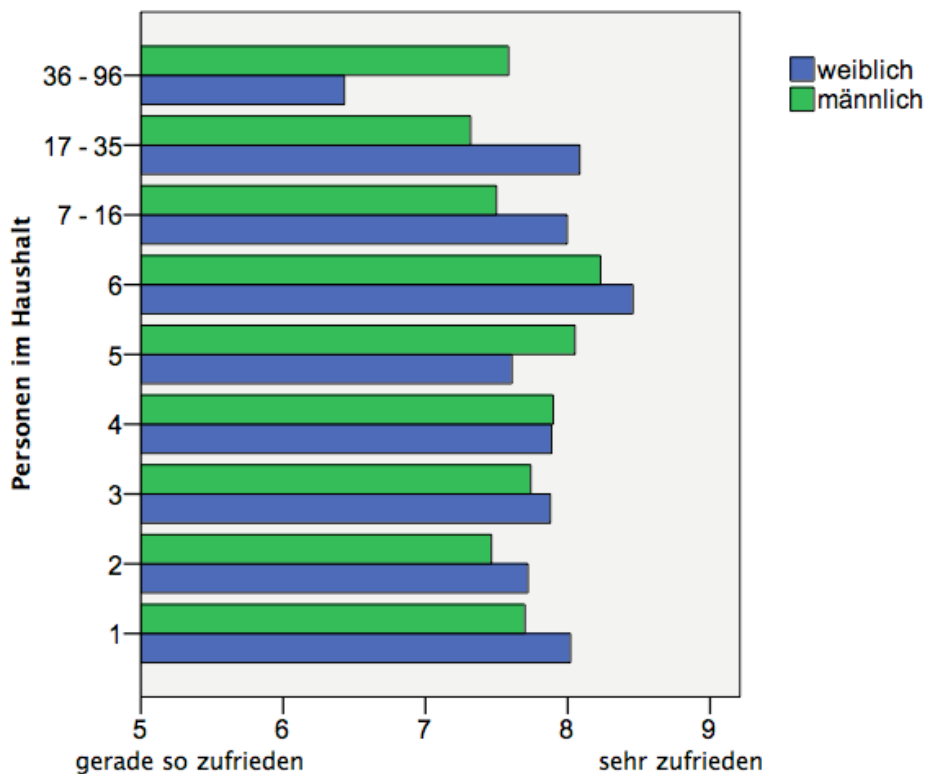
6 MEINUNGEN ZUR WOHN-SITUATION

Die nachfolgenden Ausführungen sollen die bisherigen Beschreibungen anhand der Wohnzufriedenheit auf den Punkt bringen. Zudem wird anhand einiger Meinungen der Studierenden zu viel gehörten Forderungen auf das wohnungspolitische Umfeld der Wohnungssuchenden und Studierenden übergeleitet.

6.1 WOHNZUFRIEDENHEIT

Die folgende Grafik veranschaulicht die generelle Wohnzufriedenheit der Studierenden in Relation zur Personenzahl im Haushalt (vgl. Darstellung 39).

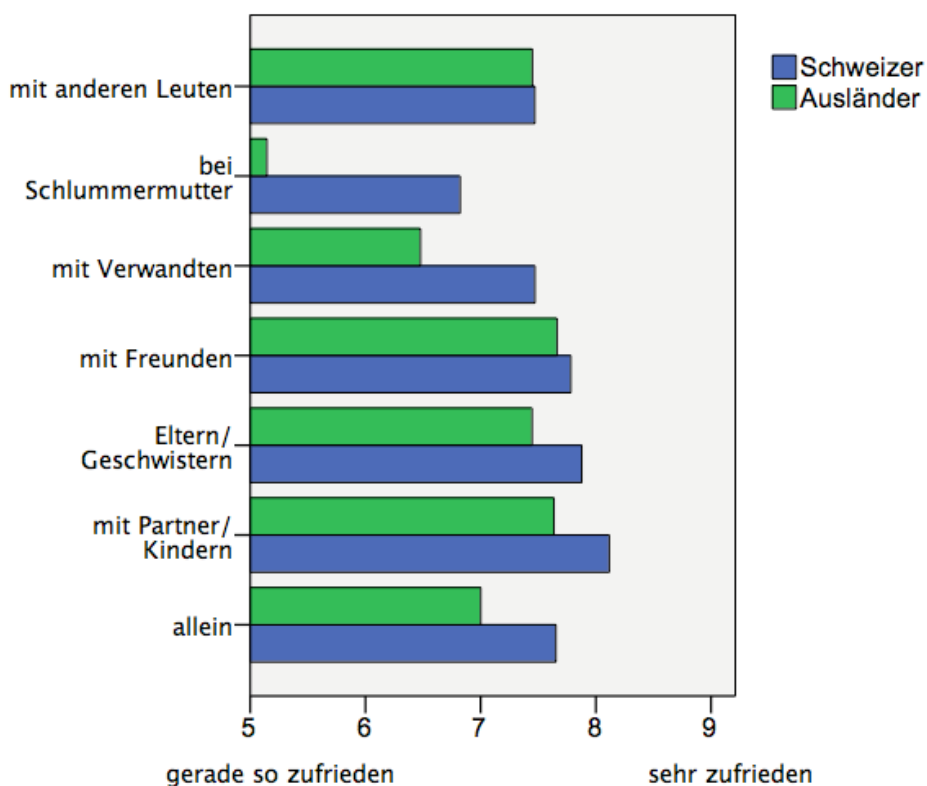
Darstellung 39: Wohnzufriedenheit nach Haushaltsgrösse und Geschlecht [N=5945]



Legende: Zufriedenheitsgrad 0 bedeutet „überhaupt nicht zufrieden“, 10 heisst „vollumfänglich zufrieden“.

Die durchschnittliche Wohnzufriedenheit fällt deutlich ab bei Grössthaushalten und steigt mit der Semesterzahl an. Sie ist bei Daueraufenthaltern (7.84) höher als bei Wochenaufenthaltern (7.48), Schweizern (7.78) höher als bei Ausländern (7.38), bei Frauen (7.84) höher als bei Männern (7.60). Sie hängt stark von der Mietzinshöhe ab, äussert sich in einem Rückgang der Häufigkeit an Wohnungssuchen und Wohnungs-/Zimmer-Besichtigungen. Der Grad der Zufriedenheit korreliert aber kaum mit dem Einkommensniveau.

Darstellung 40: Durchschnittliche Wohnzufriedenheit nach Wohnform [N=7254]



Die Wohnform und Nationalität spielt bei der Wohnzufriedenheit eine beträchtliche Rolle (vgl. Darstellung 40 und die Mittelwerte in der nachstehenden Tabelle 12). Sie bestimmt auch weitgehend, mit welchen Problemen und Mängeln man konfrontiert ist und damit auch, welche Alternativen und Wunschvorstellungen von einer künftigen Wohnung ins Auge gefasst werden.

Tabelle 12: Wohnform, Wohnzufriedenheit und -Unzufriedenheit sowie Hauptmängel und Wunschvorstellungen [N=7347]

Wohnform	Ø Zufriedenheit	Anteil Unzufriedene %	Hauptmängel und Wunschvorstellungen
Singlehaushalt	7.5	8.8	dunkel, zu teuer, Selbstfinanzierung, Mängel sucht Studentenwohnheim oder Whg. für sich, geräumig, in guter Nachbarschaft, mit eigenem Bad
PartnerIn oder Kinder	8.1	5.6	zu klein, zu teuer, Selbstfinanzierung, Umweltprobleme, sucht ruhige Fam.-Whg. mit direktem Zugang ins Freie, mit Internetzugang, grosser Wohnteil, eigenes Bad zwischen 1000-2000 CHF

Eltern oder Geschwister	7.9	8.6	zu peripher, sucht Nähe zur HS, Zimmer in Untermiete oder Wh. für sich, günstig, d.h. zu 300CHF
Freunde	7.8	5.2	lärmig, ringhörig, teuer, Umweltprobleme sucht anderen Stadtkreis, WG-Whg. oder anderes, günstig, mit Internetzugang bis 600 CHF Mietanteil
Verwandte	7.3	20.3	- sucht an zentraler Lage, Kanton (ZH)
Schlummermutter	6.3	23.9	Selbstfinanzierung sucht Zimmer in Untermiete, möbliert
Andere Leute	7.4	7.2	lärmig, dunkel, Mängel sucht WG-Zi, hell, möbliert, zu 300-600 CHF
Anderes	6.8	21.2	zu peripher sucht Studentenwohnheim, in guter Nachbarschaft

6.2 WOHNBEDARF UND ELTERNHAUS

Für den worst case, d.h. falls alle Stricke reissen bei der Wohnraumsuche und keine vernünftige Lösung gefunden werden könnte, wurden die Studierenden gefragt, ob sie notfalls bei den Eltern Unterschlupf finden könnten. Die Antworten hierauf sind in Tabelle 13 dargestellt (Fälle ohne Angabe oder „weiss nicht“ wurden ausgeklammert).

Tabelle 13: Wohnmöglichkeit bei Eltern nach Hochschule

($N_{Uni}=3424$, $N_{ETH}=2671$)

Wohnmöglichkeit bei Eltern ...	Ja	Nur bedingt	Nein	Total
Uni Zürich	62.7%	21.8%	15.4%	100.0%
ETH Zürich	70.3%	15.2%	14.5%	100.0%
Total	66.0%	18.9%	15.0%	100.0%

66% „Ja“ zu 15% „Nein“, bei 19% „nur bedingt“ lautet die Verteilung. Die „Nein“-Sager entstammen häufig folgenden Gruppen: Studienanfänger und Höchstsemestrierte, Daueraufenthalter, Selbstfinanzierer, Stadtzürcher und Ausländer, Viel- und Dauersucher, höhere Einkommensklassen, Personen auf mittlerem Mietzinsniveau und solche, die „sehr dringend“ eine Wohnung suchen. Aus „technischen Gründen“ ein Nein angekreuzt haben die Studierenden, deren Elternhaus in den Kantonen Genf und Wallis sowie im Ausland zu suchen ist. Vergleicht man die Antworten mit der Wohnungsgrösse der Eltern, so sind häufiger Studierende aus beengten Wohnverhältnissen unter den Neinsagern anzutreffen.

6.3 WOHNUNGSMARKT UND -VERMITTLUNG

Zu den folgenden Äusserungen konnten die Studierenden ihre Meinung kundtun (s. Tabelle 14). In den freien Bemerkungsfeldern haben sie diese zusätzlich kommentiert und mit eigenen Kommentaren angereichert. Insbesondere die Aussagen zur Staatsverantwortung wie auch zur Eigenverantwortung haben sie aufgegriffen und mit Massnahmenvorschlägen, wie die unbestrittene Wohnungsproblematik für viele Studierende und Doktorierende ihrer Ansicht nach gelindert werden könnte, konkretisiert.

Tabelle 14: Meinungsspektrum zu wohnungspolitischen Anliegen
[N zwischen 4286 und 6095; Angaben in Prozent]

Aussage	Zustimmungsgrad	Trifft gar nicht zu	2	3	4	5	Trifft sehr stark zu
„Es ist schwierig, in Zürich ein bezahlbares Zimmer zu finden“		1	5	11	25	30	28
„Es ist schwierig in Zürich eine bezahlbare Wohnung zu finden“		1	1	3	7	32	56
„Es wäre Aufgabe der Universität und der ETH mehr Zimmer und Wohnungen zu vermitteln“		5	8	12	22	25	29
„Es wäre Aufgabe der Universität und ETH mehr Zimmer & Wohnungen zur Verfügung zu stellen“		6	9	13	20	22	30
„Die Hilfsangebote von Woko, Jugendwohnnetz und der Zimmervermittlungsstelle sind ausreichend“		16	28	28	18	8	2

Während die Zimmersuche nicht als ein Ding der Unmöglichkeit eingestuft wird, scheinen die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche bereits die Mehrheit der Befragten ganz erheblich zu tangieren. Auf die Vorschläge, dass die beiden Hochschulen mehr Vermittlungsanstrengungen unternehmen sollten, antworten drei Viertel zustimmend. Fast ebenso deutlich bejahen zwei Drittel die Forderung, wonach Uni und ETH mehr Zimmer und Wohnungen zur Verfügung stellen sollen. Die Antwortmuster auf beide Aussagen sind beinahe identisch, es gibt keinen klaren Favoriten.

Angesprochen auf das Hilfsangebot der drei Institutionen Woko, JUWO und Zimmervermittlungsstelle geben die Befragten zu verstehen, dass es nicht ausreicht: 72% der Studierenden beurteilen das Hilfsangebot als nicht ausreichend.

Welche Gruppen fühlen sich von letzter Aussage am meisten betroffen? Wer hat die Aussage deutlicher verneint?¹⁷ Die Hinweise deuten auf Uni-Studierende, Daueraufenthalter, Alleinfinanzierer, Stadtzürcher, Viel- und Dauersucher, Personen mit mittlerem Mietzinsniveau, die teils dringend bis sehr dringend eine Wohnung benötigen.

¹⁷ Beinahe die Hälfte der Befragten hat zu diesem Statement keine Meinung abgegeben.

EXKURS: WOHNSTILGRUPPEN UND WEITERFÜHRENDE FRAGEN

WOHNSTILGRUPPEN

Bei den bislang dargelegten univariaten oder bivariaten Zusammenhängen geht leicht vergessen, dass die Personen typischerweise Merkmalbündel auf sich vereinen, die sich zu eigentlichen Wohnstilgruppen verdichten lassen. Mittels Faktor- und Clusteranalysen lassen sich solche überzufällig auftretenden Verteilungsmuster auf ihren Wirklichkeitsgehalt hin überprüfen. Bei aller Individualität der Lebens- und Wohnweisen bringt der Studienalltag einige strukturelle Beschränkungen und Chancen mit sich, die sich in den Antworten wieder finden. Eine solche massgebliche Einschränkung stellt die nachhaltige Einkommenserzielung dar, oder anders herum formuliert: die schiere Unmöglichkeit vollberuflich tätig zu sein. Die nötige Drittfinanzierung in Kombination mit Eigenleistungen bestimmen grundlegend die Auswahl und Beschaffenheit an erschwinglichen Wohnobjekten.

Aus studienökonomischer Sicht ist die Nähe zur Hochschule wichtig, da bei sehr umständlichen oder langen Pendelwegen wertvolle Lern- und Arbeitszeit verloren geht. Der Wunsch nach einer zentralen Lage schränkt die in Frage kommenden Unterkünfte nochmals ein. Hinzu kommen persönliche Neigungen bezüglich der Wohnungsausstattung und der Zusammensetzung des Haushaltes. Wer vom Ausland zuzieht, vermag weniger den lokalen Wohnungsmarkt zu überschauen, geschweige denn regelmässig Besichtigungen vorzunehmen. Der Umfang an nutzbaren Informationskanälen wird dadurch eingeschränkt. Ebenso steigt der Aufwand für eine Vorprüfung der Lokalität und eine persönliche Kontaktnahme mit Vermietern oder mit potentiellen Mitbewohnern ganz erheblich.

Eine grobe Einteilung der Studierenden nach Wohnstilgruppen nimmt Bezug auf diese Wechselbeziehungen und unterscheidet grob nach den Grossgruppen Single-, Paar-, Familien- und Freundes-/Geschwisterhaushalte. Diese Grobgliederung lässt sich zum Teil feiner unterteilen in a) Singlehaushalte in Kombination mit der Art des Vermieters (Mit-/Eigentümer, Verwandte, Schlummermutter, Institutionen) oder b) die Paarhaushalte mit und ohne Kinder oder c) die Familienhaushalte mit zentralem und die mit entlegenem Standort oder d) die Freundeshaushalte in billigen gegenüber teuren Unterkünften. Dies sind letztlich die anhand der Untersuchung gewonnenen Teilgruppen, mit je spezifischen Voraussetzungen, Ressourcen, Wohnwünschen und Bedürfnisvarianten. Zugleich sind sie klar differenzierbare Zielgruppen verschiedener Angebote und Massnahmen der Akteure auf dem Wohnungsmarkt für Studierende.

WEITERFÜHRENDE FRAGEN

Über die generelle Darstellung der Wohnsituation der Studierenden in Zürich, wie sie in diesem Bericht geleistet wird, zeigen sich Schnittstellen zu weiterführenden Fragestellungen, die hier nur cursorisch behandelt werden.

Nahe liegend wäre die Fokussierung auf sozial schwächere Gruppen auf dem Wohnungsmarkt, die sich für spezielle Vertiefungsstudien anbieten würden. Zu denken

wäre an die Studienanfangssituation, speziell von weiter weg wohnenden Personen, die mit wenig elterlicher oder Drittunterstützung auskommen müssen. Erschwert wird die Wohnungssuche im Fall von Studierenden aus fremden Kulturkreisen, die mit der Sprache vor Ort wenig vertraut sind.

Unter soziologisch-psychologischen Gesichtspunkten bieten sich Fragestellungen an zu Geschlechter- und Generationenunterschieden, Coping-Strategien (im sozialen und materiellen Bereich) sowie Informations- oder sozialen Netzwerkprozessen – auf der inhaltlichen Ebene genauso wie auf der methodischen.

6.4 FOLGERUNGEN FÜR DIE STUDENTISCHE WOHN- POLITIK

Die Wohnsituation der Studentenschaft ist von Beginn weg ungleich und verläuft in verschiedenen Bahnen. Einerseits können viele Studierende (knapp ein Drittel) weiterhin zu Hause wohnen und zur Hochschule pendeln, andererseits führt der Studienbeginn oder ein Gastsemester zu einer deutlichen Zäsur, da mit dem Umzug auch viele soziale Kontakte abgebrochen oder vorübergehend ausgesetzt werden (müssen). In dieser Umbruchsituation stellt die Wohnungssuche für untere Semester aus den hochschulferneren Kantonen und Personen aus dem Ausland in der Regel eine grössere Herausforderung dar und zeitigt weniger befriedigende Resultate was die Ausstattung, Art der Wohnform und die Höhe des Mietzinses anbelangt. Im Studienverlauf kann sich die Situation bessern dank des sozialen Netzes und verschiedener institutioneller Angebote der Wohnungs- und Zimmervermittlung sowie verbesserter Ressourcenlage.

Der Zugang zu geeignetem Wohnraum wird durch formelle Hindernisse (Ausländerstatus, Betreuungsauszüge vorweisen), finanzielle Hemmnisse (hohe Mieterdepots) und Vorurteile (bei Vermietern oder Mitbewohnern) erschwert. Der Verbleib ist teilweise an Bedingungen geknüpft (Alter, Studentenstatus) oder wird durch persönliche Umstände verunmöglicht (Partnernachzug, Familiengründung), was zu wiederholter Wohnungssuche und zusätzlichen Belastungen führt.

Die Wohnungssuche verläuft auf verschiedenen Ebenen, abhängig davon, welches Wohnobjekt gesucht, welche Ausstattung gewünscht und welche Wohnform gewählt wird. Letztere stehen in engem Zusammenhang mit der Höhe des Mietzinses. Elektronische Suchmedien sind sehr schnell verfügbar, informativ und beliebt, weshalb deren Ausbau und Aktualität insbesondere seitens der institutionellen Zimmer- und Wohnungsvermittler weiter vorangetrieben werden sollte. Dies käme insbesondere jenen 20% der Befragten entgegen, die „dringend“ bis „sehr dringend“ ein Wohnobjekt suchen.

Besonders gesucht sind Zimmer und Wohnungen in der Nähe der Hochschulen im moderaten Preissegment. Wohnungen sind nach Ansicht der Studierenden deutlich schwieriger zu finden als ein Zimmer. Daher fordern mindestens zwei Drittel der Studierenden, dass ETH und Uni mehr freien Wohnraum vermitteln oder zur Verfügung

stellen sollten, zumal die Angebote von JUWO, Woko und Zimmervermittlungsstelle nicht ausreichend sind.

Die Ausstattung, insbesondere die vorhandene Möblierung spielt vorwiegend bei ausländischen Gaststudierenden eine wichtige Rolle, während die restliche Raumaufteilung und Inneneinrichtung weniger im Zentrum steht. Gleichwohl bevorzugen die meisten Studierenden ein helles und ruhiges Zimmer bzw. eine Wohnung, die bei den Paarhaushalten – mit oder ohne Kinder – zumindest ein eigenes WC/Bad beinhalten sollte.

Fünfzehn Prozent teilen Umzugsabsichten innerhalb eines Semesters mit, zumeist aus privaten Gründen und wegen der langen Pendelwege (z. B. vom Elternhaus zur Hochschule), weniger weil die Wohnungen/die Zimmer zu ringhörig, mangelhaft oder die Umweltbelastungen zu gross sind.

Mehr als die Hälfte ist nicht in der Lage, über 500 Franken Monatsmiete aufzubringen. Flankierend könnten (finanzielle) Entlastungen in anderen Lebensbereichen die Wohnsituation verbessern helfen wie Vergünstigungen bei den öffentlichen Verkehrsmitteln für Studierende an der Peripherie, geeignete Arbeitsräume mit entsprechenden Öffnungszeiten an den Hochschulen und anderes mehr.

Die Wohnungssuche und das Allein- oder Zusammenleben mit anderen stellt die Studierenden vor Herausforderungen, die angesichts des knappen Wohnraums und ebensolcher (Zeit-)Budgets bei gleichzeitig relativ hohem Mietpreisniveau in der Stadt Zürich zur starken Belastung werden und den Studienalltag beeinträchtigen können. Abhilfe und Auswege lassen sich kurz-, mittel- und langfristig angehen, wobei auf verschiedenen Ebenen anzusetzen wäre: beim Wohnungssuchenden, den Vermittlern und Anbietern, samt ihren Informationskanälen, wie auch bei der Ausgestaltung des Angebots und des Wohnobjekts selbst.

Mit Blick auf benachteiligte Gruppen bei der Wohnungssuche ist zu fragen, ob beispielsweise für die ausländischen Studierenden besondere Konditionen geschaffen werden sollen, zumal sich die Bereitstellung funktionellen und günstigen Wohnraums für kurze Zeit bisher als besonders problematisch erwiesen hat (Aufwand für Wohnungssuche, Abwehrhaltung seitens der anderen Mitbewohner, keine vor Ort Besichtigung etc.).

Gemessen an der subjektiven Einschätzung der Dringlichkeit, mit der Wohnraum benötigt wird, entzieht sich die vielfältige Wirklichkeit einer eingängigen Gruppenbeschreibung. Zwar sind viele Studienanfänger mangels Erfahrungen mit der Wohnungssuche, den noch schwach ausgebauten Sozialnetzen und dünnen Geldbeuteln grundsätzlich im Nachteil als Ersteinsteiger auf dem Wohnungsmarkt. Es darf aber nicht übersehen werden, dass auch im Studienverlauf Ereignisse und Umbruchphasen eintreten können, die kurzfristig einen Umzug in ein besser geeignetes Mietobjekt erfordern können (Heirat, Kinder, neue Arbeitsstelle, Wegzug der Eltern u.v.m.). Die Vielfalt der damit einhergehenden Wohnbedürfnisse erschwert die Bereitstellung geeigneter Wohneinheiten. Es sei denn, man hätte eine gewisse Variabilität, Flexibilität oder zumindest Nutzungsneutralität der Räume bereits in der Phase der Wohn-

raumerstellung mit eingeplant.¹⁸ Solche Anpassungsspielräume an veränderte Wohnbedürfnisse sind bislang eher die Ausnahme.

Die Informationskanäle sind nicht durchwegs bekannt. Die Verantwortlichen sollten das Augenmerk noch stärker auf die „Einsteiger“ ausrichten, die entweder ihr Studium noch nicht aufgenommen haben oder aus der Ferne auf Zimmersuche sind.

Transparenz bei der Zimmervergabe und Wohnungsvermietung ist teilweise gewährleistet, könnte aber fallweise verbessert werden bei institutionellen Anbietern, damit die angemeldeten Studierenden abschätzen können, wann ein Zimmer zu welchen Konditionen für sie frei wird (Online-Warteliste).

Bei den privaten Anbietern ist vermehrt auf entsprechende Information zu achten, bspw. in Form eines Vademecum zur Zimmervermietung, das über die studentischen Wohnbedürfnisse und Zahlungsmöglichkeiten ebenso Auskunft gibt wie über die Rechte und Pflichten beider Seiten.

Die Situation bei der Einkommenserzielung wird sich mit der flächendeckenden Einführung des Bologna-Modells auch bei den Uni-Studierenden weiter zuspitzen. In der Folge verengt sich der Spielraum bei der Mietpreisgestaltung zusehends, zumal die Studierenden selbst ihre mittelfristige Ressourcenlage nur bedingt und ungenau abschätzen können. In vielen Fällen liegen schon heute die effektiven Gestehungskosten für studentische Zimmer und Wohnungen über einer angemessenen Kostenmiete, was den Kreis potentieller Anbieter stark einschränkt (Baugenossenschaften und besonders die Immobiliengesellschaften). Die längerfristige Planung für öffentliche Bauten kann daher die Privatsphäre des Wohnens nicht den privaten Immobilienunternehmen und gemeinnützigen Institutionen überantworten, wenn es um die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Hochschulstandortes Zürich (Studium, Lehre und Forschung) geht. Diese Einsicht bewog die Studierenden, ihrer Ansicht nach zukunftssträchtige Pläne und Projekte vorzubringen. Konkrete Vorschläge reichten vom Studentencampus auf dem Hochschulareal über den Neubau eines Hochhauses mit diversifiziertem Angebot an günstigen Wohnräumen und Freizeitinfrastruktur für soziale Kontakte bis zur günstigen vertraglichen Nutzung leer stehender Gebäude vor einem Umbau oder Abriss der Liegenschaft.

¹⁸ Eine genauere Erläuterung dieser Eigenschaften findet sich bei Gilg und Schaeppi (2007).

LITERATUR

- Bühl, Achim und Peter Zöfel (2002), SPSS 11. Einführung in die moderne Datenanalyse unter Windows, Pearson Studium, München.
- Diekmann, Andreas (1995), Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen, Rowohlt, Reinbek bei Hamburg.
- Flade, Antje (2006) Wohnen – psychologisch betrachtet, 2. Aufl. Hans Huber, Bern.
- Gilg, Mark und Werner Schaeppi (2007); Lebensräume. Auf der Suche nach zeitgemäßem Wohnen, Niggli, Zürich.
- Häussermann, Hartmut und Walter Siebel (2000), Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Juventa, Weinheim und München.
- Höpflinger, François (2004), Traditionelles und neues Wohnen im Alter, Seismo, Zürich.
- Kish, Leslie (1965), Survey Sampling, Wiley, New York.
- Stadt Zürich [Hrsg.] (2006), Wohnen in Zürich. Programme, Reflexionen, Beispiele, Niggli, Zürich.
- Stahel, Thomas (2006) Wo-Wo-Wonige! Stadt- und wohnpolitische Bewegungen in Zürich nach 1968, Paranoia city Verlag, Zürich.
- Wehrli-Schindler, Brigit (1997), Wohnen im Alter. Zwischen Zuhause und Heim, Seismo, Zürich.
- Woko [Hg.] (2006), Woko 50 Jahre. Die Geschichte einer studentischen Institution, im Auftrag der Woko verfasst von Magaly Tornay, Zürich.
- Zürcher Student, 35. JG. Nr. 8 Februar 1958, S. 256-257.
-