

München, 12.03.2026

# **Auswertung der Bewohnerumfrage zur Studentenstadt**

**Lebensbedingungen, Instandhaltung, Gemein-  
schaftsflächen, Kommunikation und Mitbestim-  
mung aus Sicht der Bewohnerschaft**

**Erstellt von**

**Philipp Anton Hörterer**

**Adresse:** Christoph-Probst-Straße 12, 80805 München

**Kontakt:** philipp.hoerterer@outlook.de

# **Inhaltsverzeichnis**

## **1. Einleitung**

- 1.1 Anlass und Ziel der Auswertung
- 1.2 Charakter der Datengrundlage
- 1.3 Aufbau der Auswertung

## **2. Methodische Hinweise**

- 2.1 Auswertungslogik
- 2.2 Verwendete Gruppen
- 2.3 Wichtige Einordnungen

## **3. Stichprobe und strukturelle Einordnung**

- 3.1 Verteilung der Antworten nach Häusern
- 3.2 Wohndauer der Befragten

## **4. Allgemeiner Wohnzustand und bauliche Belastungen**

- 4.1 Allgemeine Bewertung des Gebäudezustands
- 4.2 Konkrete Mängel
- 4.3 Dauer der Probleme
- 4.4 Zwischenfazit

## **5. Instandhaltung, Mängelbearbeitung und operative Problemlösung**

- 5.1 Meldung und Bearbeitung von Problemen
- 5.2 Wahrnehmung von Technikteam und Hausmeistern
- 5.3 Wahrnehmung des Aktionsplans in der Altstadt
- 5.4 Zwischenfazit

## **6. Reinigung, Hygiene und Verlässlichkeit der Pflege von Gemeinschaftsräumen**

- 6.1 Tatsächliche Reinigungsfrequenz
- 6.2 Qualität der Reinigung
- 6.3 Einhaltung von Reinigungsplänen und Folgen unzureichender Reinigung
- 6.4 Zwischenfazit

## **7. Gemeinschaftsräume, Möblierung und Mitgestaltung**

- 7.1 Möblierung und Zustand der Gemeinschaftsräume
- 7.2 Umgang mit vorhandener Möblierung

7.3 Einbeziehung in Gestaltungsentscheidungen

7.4 Wandgemälde und Atmosphäre

7.5 Zwischenfazit

## **8. Kommunikation, Verwaltung und institutionelle Responsivität**

8.1 Information und Kommunikation durch das Studierendenwerk

8.2 Responsivität der Verwaltung

8.3 Wahrnehmung von Transparenz und Ernstnahme

8.4 Zwischenfazit

## **9. Vertrauen, Führung und institutionelle Glaubwürdigkeit**

9.1 Voraussetzungen für Vertrauen

9.2 Zusätzliches Feedback und Verdichtung zentraler Kritik

9.3 Zwischenfazit

## **10. Repräsentation, Mitbestimmung und soziale Gemeinschaft**

10.1 Historischer und institutioneller Kontext

10.2 Wahrnehmung des Tutorenprogramms

10.3 Wahrnehmung der Haussprecher

10.4 Gemeinschaft und soziale Tragfähigkeit des Wohnens

10.5 Zwischenfazit

## **11. Fazit**

11.1 Zentrale Befunde

11.2 Übergreifende Schlussfolgerung

11.3 Ausblick

## **12. Literaturhinweise**

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Ziel der Auswertung

Die vorliegende Auswertung untersucht die Lebensbedingungen in der Studentenstadt Freimann auf Datengrundlage der vorliegenden Bewohnerbefragung. Ziel ist es, zum einen systematisch festzustellen, ob zentrale Belastungen und Defizite vorliegen und ob daneben auch positive Aspekte festgehalten werden können. Zum anderen wird der aktuelle Zustand in den Bereichen Wohnzustand, Instandhaltung, Reinigung, Kommunikation und Vertrauen untersucht. Gemeinschaftsräume und soziale Gemeinschaft werden dabei zusätzlich als eigenständige Dimensionen der Lebensbedingungen betrachtet.

Im Mittelpunkt steht dabei nicht die bloße Sammlung einzelner Beschwerden. Die Auswertung geht vielmehr der Frage nach, ob sich Hinweise auf strukturelle Problemlagen zeigen und ob zwischen baulichem Zustand, Instandhaltung, alltäglicher Pflege, gemeinschaftlicher Infrastruktur, administrativer Kommunikation und sozialer Gemeinschaft systematische Zusammenhänge bestehen. Methodisch relevant ist dabei besonders, ob sich Befunde zur baulichen Instandhaltung mit jenen zu Gemeinschaftsräumen und sozialer Gemeinschaft verschränken oder eher voneinander getrennt bleiben. So lässt sich prüfen, ob eher vereinzelt Mängel vorliegen oder ob mehrere Problembereiche zusammen auf tiefer liegende, miteinander verbundene Defizite hindeuten.

Die Ergebnisse sollen deshalb nicht nur beschreiben, wie Bewohner ihre aktuelle Situation wahrnehmen, sondern auch eine belastbare Grundlage für die weitere Diskussion über Wohnbedingungen, Instandhaltung, Gemeinschaftsflächen, Kommunikation, Mitbestimmung und soziale Gemeinschaft in der Studentenstadt schaffen.

## 1.2 Charakter der Datengrundlage

Die Auswertung basiert auf einer breiten hausübergreifenden Bewohnerperspektive. Sie stellt keine formale zufallsbasierte Stichprobe dar und ersetzt keine technischen Gutachten. Erfasst und ausgewertet werden vielmehr systematische Angaben von Bewohnerinnen und Bewohnern zu ihren Erfahrungen im Alltag der Studentenstadt. Der Haupterhebungszeitraum lag am 22. und 23. Februar 2026; vier weitere Antworten gingen noch bis zum 27. Februar 2026 ein.

Diese breite hausübergreifende Bewohnerperspektive macht sichtbar, wie die Lebensbedingungen vor Ort tatsächlich wahrgenommen werden, an welchen Stellen sich Belastungen verdichten und wo Bewohner strukturelle Problemlagen deuten. Sie gibt damit keine technische Zustandsdiagnose im engeren Sinn, wohl aber ein belastbares Bild der sozialen und alltagspraktischen Realität des Wohnens in der Studentenstadt.

Die thematische Anlage der Auswertung knüpft zudem an einen breiteren Forschungsstand an. Wohnbedingungen gelten in der Gesundheits- und Wohnforschung nicht nur als technische Infrastrukturfrage, sondern auch als Faktor für Sicherheit, Gesundheit, Wohlbefinden und soziale Teilhabe [3]. Für den Hochschulkontext betont die Forschung zudem die Bedeutung von Zugehörigkeit, Kontaktmöglichkeiten und sozialer Einbindung im Wohnumfeld [2][4]. Die vorliegende Auswertung versteht sich daher nicht als isolierte

Beschwerdesammlung, sondern als empirische Bestandsaufnahme zu einem Feld, das auch wissenschaftlich als relevant für Lebensqualität und Studienalltag gilt.

### **1.3 Aufbau der Auswertung**

Die Auswertung ist in acht thematische Blöcke gegliedert. Diese reichen von Stichprobe und Wohnzustand über Instandhaltung, Reinigung, Gemeinschaftsflächen und Kommunikation bis hin zu Vertrauen, Repräsentation, Mitbestimmung und sozialer Gemeinschaft. Dadurch wird deutlich, dass sich die Lebensbedingungen in der Studentenstadt nicht in einzelnen Teilaspekten erschöpfen, sondern aus dem Zusammenwirken baulicher, administrativer und sozialer Faktoren ergeben.

Im Folgenden werden die Ergebnisse entlang dieser acht Themenblöcke dargestellt.

## **2. Methodische Hinweise**

### **2.1 Auswertungslogik**

Geschlossene Fragen werden mit Fallzahl und Prozentverteilung ausgewertet. Bei Likert-Fragen wird zusätzlich ein Durchschnittswert berichtet; dabei wurden die ursprünglichen Antwortwerte intern von einer 1-bis-5-Skala auf eine 0-bis-4-Skala linear recodiert. Der Durchschnitt dient dabei nur der kompakten Einordnung. Für die genaue Interpretation bleiben die in den Diagrammen ausgewiesenen Antwortverteilungen maßgeblich.

#### **Verwendete Kennzahl bei Likert-Fragen:**

Likert-Durchschnitt:  $\bar{x} = \text{Summe aller recodierten Antwortwerte} / \text{Anzahl der Antworten}$

mit  $x \in \{0,1,2,3,4\}$

Die Umfrage wurde auf Englisch durchgeführt. Für die vorliegende Auswertung wurden die Fragen sowie die geschlossenen Antwortkategorien ins Deutsche übersetzt. Die offenen Antworten werden im Original wiedergegeben. Offene Antworten werden nicht nur als Einzelzitate wiedergegeben, sondern thematisch verdichtet ausgewertet. Zitate dienen dabei der Veranschaulichung typischer Muster, ersetzen aber nicht die systematische Interpretation der Antworten.

Gruppenvergleiche werden nur dort vertieft genutzt, wo sie analytisch tragen. Unterschiede zwischen Gruppen werden also nicht schematisch oder um ihrer selbst willen hervorgehoben, sondern nur dann, wenn sie zur Erklärung der Befunde beitragen.

### **2.2 Verwendete Gruppen**

Je nach Fragestellung werden in der Auswertung unterschiedliche Vergleichsgruppen herangezogen. Verwendet werden insbesondere die Gesamtheit aller Häuser, sanierte Häuser, nicht sanierte Häuser, Altstadt sowie Neustadt. Diese Gruppen dienen dazu, strukturelle Unterschiede sichtbar zu machen, wo sie tatsächlich inhaltlich relevant sind.

Zugleich ist zu beachten, dass diese Gruppen nicht nur baulich voneinander abweichen, sondern zum Teil auch unterschiedliche Wohnformen und Nutzungsstrukturen aufweisen. Ergebnisse sind daher stets im jeweiligen Kontext der Gruppe zu lesen und nicht vorschnell eindimensional zu interpretieren.

### **2.3 Wichtige Einordnungen**

Besonders die Neustadt nimmt in der Auswertung eine Sonderstellung ein. Sie besteht ausschließlich aus Einzelapartments und verfügt über keine Gemeinschaftsküche. Unterschiede zwischen Altstadt und Neustadt sind daher nicht allein als Unterschiede zwischen älterem und neuerem Bestand zu lesen, sondern auch als Unterschiede in Wohnform, in der Nutzungsdichte gemeinsam genutzter Räume und in den Möglichkeiten alltäglicher Begegnung.

Auch innerhalb der sanierten Häuser besteht keine völlig homogene Ausgangslage. Haus 6 wurde 2019 wieder bezogen, das Blaue Haus (Haus 11) 2023. Unterschiede innerhalb der sanierten Häuser sind daher stets auch vor dem jeweiligen Wiederbezugszeitpunkt und der konkreten Wohnform zu betrachten.

Für einzelne Fragen gelten darüber hinaus besondere Auswertungsregeln. Die Gruppe *keine Haussprecher* wird ausschließlich in Abschnitt 10 für Fragen der Repräsentation genutzt. Sie gehört nicht zur Grundlogik der Stichprobenbeschreibung in Abschnitt 3 und wird dort entsprechend nicht zur Strukturierung der Stichprobe herangezogen.

Vor diesem methodischen Hintergrund werden im nächsten Schritt zunächst Stichprobe und strukturelle Zusammensetzung der Antworten eingeordnet.

### 3. Stichprobe und strukturelle Einordnung

#### 3.1 Verteilung der Antworten nach Häusern

##### Frage 0 - In welchem Haus wohnst du aktuell?

Haus	Antworten	Anteil an den Umfrageteilnehmern	Belegte Wohnplätze* - Anteil an Gesamtbe-wohnerzahl	Teilnahmequote im Haus
<b>Haus 1 (Max-Kade-Haus)</b>	<b>23</b>	<b>23.0%</b>	<b>172 - 16.6%</b>	<b>13.4%</b>
<b>Haus 2</b>	<b>14</b>	<b>14.0%</b>	<b>82 - 7.9%</b>	<b>17.1%</b>
Haus 2a	1	1.0%	22 - 2.1%	4.5%
Haus 2b	6	6.0%	20 - 1.9%	30.0%
Haus 2c	4	4.0%	20 - 1.9%	20.0%
Haus 2d	3	3.0%	20 - 1.9%	15.0%
<b>Haus 3</b>	<b>9</b>	<b>9.0%</b>	<b>82 - 7.9%</b>	<b>11.0%</b>
Haus 3a	1	1.0%	22 - 2.1%	4.5%
Haus 3b	7	7.0%	20 - 1.9%	35.0%
Haus 3c	0	0.0%	20 - 1.9%	0.0%
Haus 3d	1	1.0%	20 - 1.9%	5.0%
<b>Haus 4 (Egon-Wi-berg-Haus)</b>	<b>18</b>	<b>18.0%</b>	<b>205 - 19.8%</b>	<b>8.8%</b>
<b>Haus 5</b>	<b>5</b>	<b>5.0%</b>	<b>62 - 6.0%</b>	<b>8.1%</b>
Haus 5a	1	1.0%	22 - 2.1%	4.5%
Haus 5b	2	2.0%	20 - 1.9%	10.0%
Haus 5c	2	2.0%	20 - 1.9%	10.0%
<b>Haus 6</b>	<b>7</b>	<b>7.0%</b>	<b>74 - 7.1%</b>	<b>9.5%</b>
Haus 6a	3	3.0%	26 - 2.5%	11.5%
Haus 6b	1	1.0%	24 - 2.3%	4.2%
Haus 6c	3	3.0%	24 - 2.3%	12.5%

Haus	Antworten	Anteil an den Umfrageteilnehmern	Belegte Wohnplätze* - Anteil an Gesamtbewohnerzahl	Teilnahmequote im Haus
<b>Haus 7</b>	<b>9</b>	<b>9.0%</b>	<b>73 - 7.0%</b>	<b>12.3%</b>
Haus 7a	3	3.0%	21 - 2.0%	14.3%
Haus 7b	1	1.0%	25 - 2.4%	4.0%
Haus 7c	5	5.0%	27 - 2.6%	18.5%
<b>Haus 8</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>	<b>21 - 2.0%</b>	<b>0.0%</b>
<b>Haus 11 (Sophie-Scholl-Haus/Blaues Haus)</b>	<b>13</b>	<b>13.0%</b>	<b>250 - 24.1%</b>	<b>5.2%</b>
<b>Familienhäuser</b>	<b>2</b>	<b>2.0%</b>	<b>15 - 1.4%</b>	<b>13.3%</b>
<b>Neustadt (entspricht vollständig Haus 11)</b>	<b>13</b>	<b>13.0%</b>	<b>250 - 24.1%</b>	<b>5.2%</b>
<b>Altstadt (Häuser 1-8 und Familienhäuser)</b>	<b>87</b>	<b>87.0%</b>	<b>786 - 75.9%</b>	<b>11.1%</b>
<b>Sanierte Häuser (Haus 11 sowie Haus 6)</b>	<b>20</b>	<b>20.0%</b>	<b>324 - 31.3%</b>	<b>6.2%</b>
<b>Nicht sanierte Häuser</b>	<b>80</b>	<b>80.0%</b>	<b>712 - 68.7%</b>	<b>11.2%</b>
<b>Alle Häuser</b>	<b>100</b>	<b>100.0%</b>	<b>1036 - 100.0%</b>	<b>9.7%</b>

\* Angaben des Studierendenwerk München Oberbayerns zu belegten Wohnplätzen in der Studentenstadt. Die Zahlen lassen sich im Rahmen dieser Auswertung nicht unabhängig überprüfen und entsprechen einer Vollbelegung der jeweils bewohnten Häuser.

An der Umfrage beteiligten sich insgesamt 100 Bewohnerinnen und Bewohner aus nahezu allen bewohnten Häusern der Studentenstadt. Bezogen auf 1036 belegte Wohnplätze entspricht dies einer hausübergreifenden Teilnahmequote von 9,7 %. Die Erhebung bildet damit keine formale zufallsbasierte Stichprobe, wohl aber eine breite und für die weiteren Auswertungen aufschlussreiche Bewohnerperspektive ab. Für Haus 8 und Haus 3c gingen keine Antworten ein; beide Häuser erscheinen daher in der Verteilung mit null Fällen.

Zum Vergleich: Auch etablierte sozialwissenschaftliche Querschnitterhebungen arbeiten bezogen auf ihre jeweilige Grundgesamtheit mit sehr kleinen Anteilen. Die Allgemeine Bevölkerungsumfrage der Sozialwis-

senschaften ALLBUScompact 2023 umfasst 5246 Teilnehmende; bezogen auf rund 69,5 Millionen volljährige Personen in Deutschland im Jahr 2023 entspricht das etwa 0,0075 % der erwachsenen Bevölkerung [\[5\]\[6\]](#).

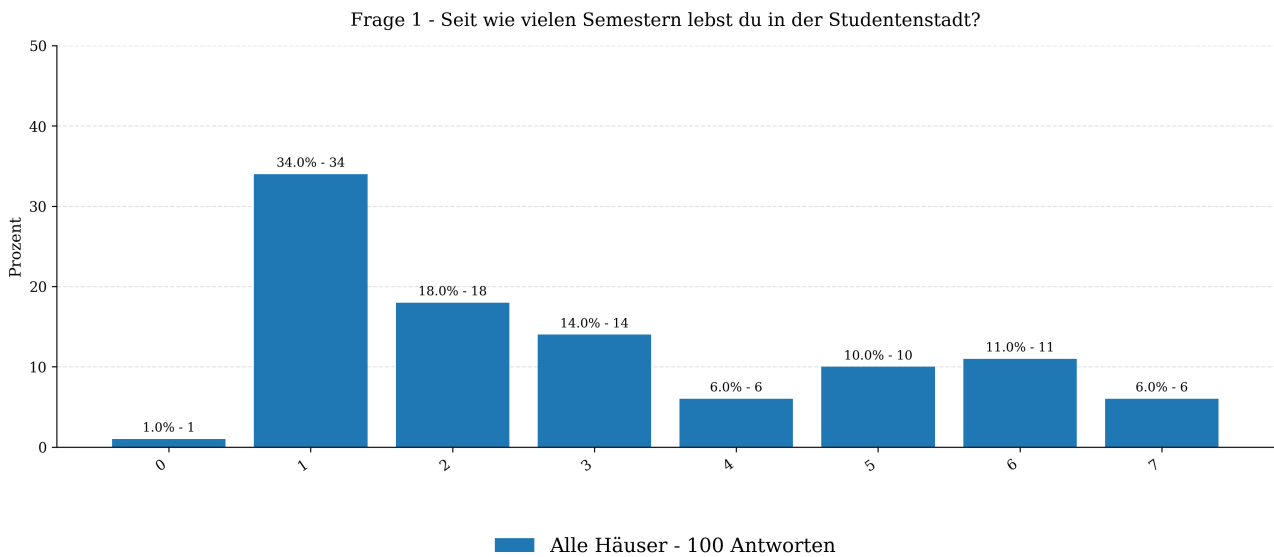
Die absoluten Antwortanteile der einzelnen Häuser sind für sich genommen nur eingeschränkt aussagekräftig, da sie wesentlich von der jeweiligen Hausgröße abhängen. Für die Einordnung der Beteiligung ist deshalb vor allem die Teilnahmequote innerhalb der Häuser relevant. Höhere Beteiligungen zeigen sich insbesondere in Haus 3b (35,0 %), Haus 2b (30,0 %), Haus 2c (20,0 %) und Haus 7c (18,5 %). Niedriger fallen die Teilnahmequoten unter anderem in Haus 11 (5,2 %), Haus 5 (8,1 %) und Haus 4 (8,8 %) aus.

Für die weiteren Vergleiche werden dieselben 100 Antworten zusätzlich zu Sammelkategorien zusammengefasst. Altstadt und Neustadt beschreiben dabei zwei räumliche Teilbereiche derselben Stichprobe; saniert und nicht saniert beschreiben dieselbe Stichprobe unter dem Gesichtspunkt des baulichen Zustands. Die Neustadt entspricht in dieser Auswertung vollständig Haus 11, da die übrigen Neustadtbereiche derzeit leerstehen. Als saniert werden diejenigen Häuser bzw. Hausteile gefasst, die seit 2018 kernsaniert und wiederbezogen wurden; das betrifft hier Haus 11 sowie Haus 6. Nicht saniert meint entsprechend die übrigen in der Auswertung berücksichtigten Häuser.

Für die strukturelle Einordnung ist nicht nur der Anteil an den Antworten, sondern auch der Anteil an der aktuellen maximalen Gesamtbewohnerzahl relevant. Auf Ebene einzelner Häuser zeigt sich dabei eine ungleiche Beteiligung: Haus 11 ist mit 13,0 % der Antworten gegenüber 24,1 % der Gesamtbewohnerzahl deutlich unterrepräsentiert. Umgekehrt sind einige Altstadthäuser in der Stichprobe überproportional vertreten, etwa Haus 1 mit 23,0 % der Antworten bei 16,6 % der Wohnplätze oder Haus 2 mit 14,0 % der Antworten bei 7,9 % der Wohnplätze. Haus 4 liegt demgegenüber mit 18,0 % der Antworten nahe an seinem Anteil an den Wohnplätzen (19,8 %).

Dasselbe Muster zeigt sich auch auf Gruppenebene: Die Altstadt stellt 87,0 % der Antworten, aber 75,9 % der Wohnplätze, die Neustadt 13,0 % der Antworten bei 24,1 % der Wohnplätze. Sanierte Häuser sind mit 20,0 % der Antworten gegenüber 31,3 % der belegten Wohnplätze unterrepräsentiert, nicht sanierte Häuser mit 80,0 % der Antworten gegenüber 68,7 % der Wohnplätze entsprechend überrepräsentiert. Aussagen über „alle Häuser“ bilden daher zwar den Gesamteindruck der Stichprobe ab, werden in ihrer Größenordnung aber stärker von Altstadt und nicht sanierten Häusern geprägt. Gerade deshalb sind die gruppenspezifischen Vergleiche analytisch wichtig: Sie zeigen, ob bestimmte Probleme nur einzelne Teilbereiche betreffen oder ob sie sich auch dort finden, wo der bauliche Ausgangszustand günstiger ist.

### 3.2 Wohndauer der Befragten



Auch hinsichtlich der Wohndauer deckt die Stichprobe unterschiedliche Bewohnergruppen ab. 34,0 % der Befragten leben seit 1 Semester in der Studentenstadt, 18,0 % seit 2 Semestern und 14,0 % seit 3 Semestern. Zugleich lebt etwas mehr als ein Viertel der Befragten bereits 5 Semester oder länger in der Studentenstadt (27,0 %). Die Stichprobe umfasst damit sowohl neuere als auch längerfristige Bewohnerperspektiven.

Die durchschnittliche angegebene Wohndauer liegt bei rund 2,94 Semestern, der Median bei 2 Semestern. 53,0 % der Befragten wohnen seit höchstens 2 Semestern in der Studentenstadt, 67,0 % seit höchstens 3 Semestern. Die Stichprobe ist damit insgesamt eher von kürzerer bis mittlerer Wohndauer geprägt, schließt aber zugleich eine relevante Gruppe länger dort wohnender Personen ein.

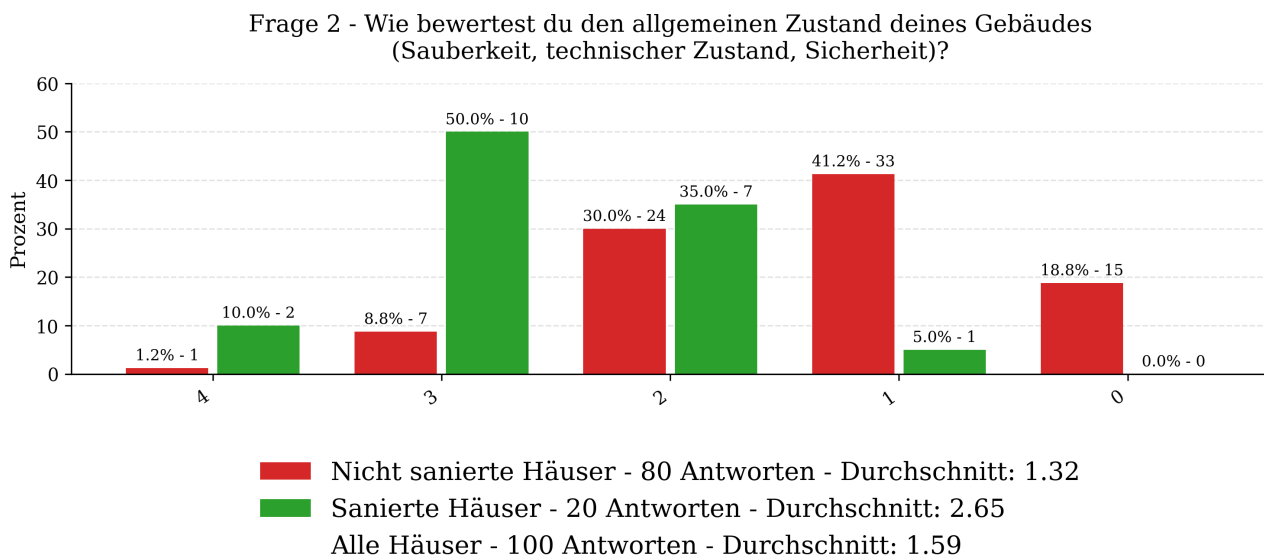
Die Frage zur Wohndauer ist allerdings nur eingeschränkt trennscharf. Da nur eine Person den Wert 0 Semester angegeben hat, ist davon auszugehen, dass ein Teil der Befragten auch bei einer Wohndauer von weniger als einem vollen Semester bereits 1 Semester angegeben hat. Zudem ist „Wohndauer in StuSta“ nicht zwingend mit der Nutzungsdauer derselben konkreten Wohneinheit identisch, da interne Umzüge möglich sind. Die Verteilung ist daher als grobe Annäherung an Wohndauer und Wohnstabilität zu verstehen.

Als vorsichtige wissenschaftliche Einordnung lässt sich festhalten, dass längere Wohndauer in der Forschung häufig mit stärkerer sozialer Einbindung und stabileren Nachbarschaftsbezügen verbunden wird; zugleich wird sie in der Wohnforschung als relevante Kontextvariable für Nutzungserfahrung, Gewöhnungseffekte und die Wahrnehmung von Wohnqualität diskutiert. Daraus folgt nicht, dass längere Wohndauer automatisch bessere bauliche Zustände erzeugt. Für die vorliegende Auswertung ist der Punkt vor allem deshalb relevant, weil Wohndauer mit beeinflussen kann, wie belastbar Urteile über Alltagsorganisation, Gemeinschaft und wiederkehrende Mängel ausfallen.

## 4. Allgemeiner Wohnzustand und bauliche Belastungen

### 4.1 Allgemeine Bewertung des Gebäudezustands

Die Ergebnisse zum allgemeinen Wohnzustand und zu baulichen Mängeln zeigen, dass der Wohnzustand in der Studentenstadt von vielen Befragten kritisch bewertet wird. Besonders auffällig ist, dass sich die Belastungen in den nicht sanierten Häusern deutlich verdichten, während die sanierten Häuser zwar günstiger bewertet werden, aber ebenfalls keineswegs frei von Problemen erscheinen.



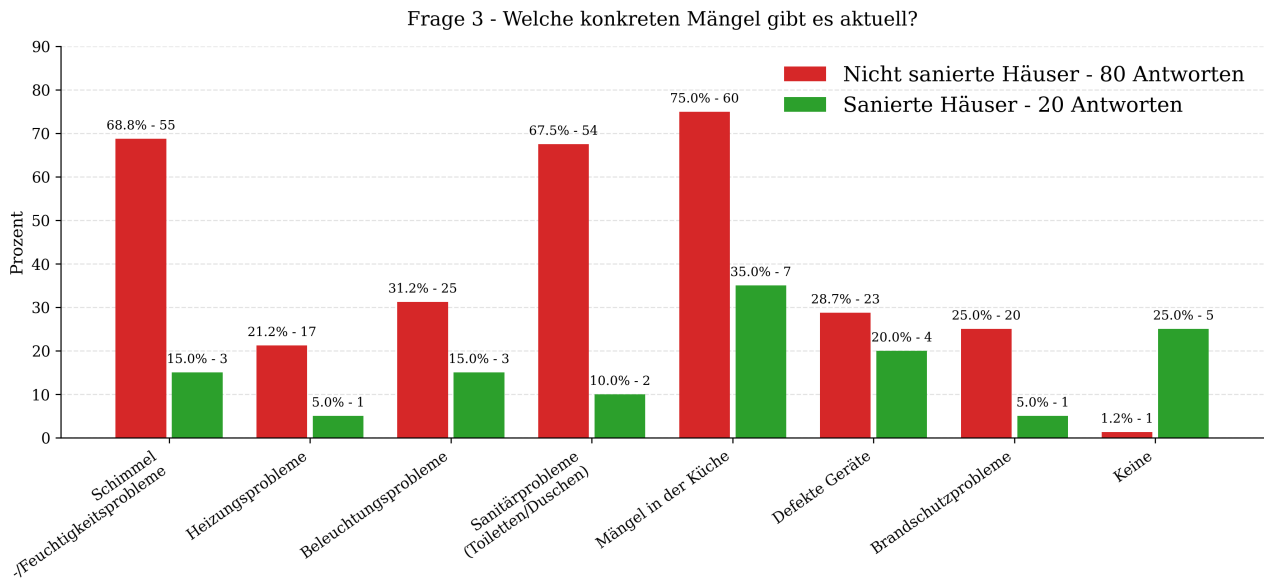
Für alle Häuser zusammen ergibt sich bei der allgemeinen Bewertung des Gebäudezustands über die Dimensionen Sauberkeit, technischer Zustand und Sicherheit ein Durchschnittswert von 1,59. Die Bewertungen konzentrieren sich damit klar im unteren bis mittleren Bereich. Nur 20,0 % vergeben die beiden positiven Werte 3 oder 4, während 49,0 % auf die Werte 0 oder 1 entfallen. Weitere 31,0 % liegen bei 2. Insgesamt überwiegt damit eine eher kritische Einschätzung des allgemeinen Zustands.

Zwischen sanierten und nicht sanierten Häusern zeigt sich hier ein deutlicher Unterschied. In den nicht sanierten Häusern liegt der Durchschnitt nur bei 1,32. Dort vergeben 60,0 % der Befragten die Werte 0 oder 1, und lediglich 10,0 % bewerten den Zustand mit 3 oder 4. In den sanierten Häusern fällt die Bewertung mit einem Durchschnitt von 2,65 deutlich günstiger aus. Dort entfallen 60,0 % auf die Werte 3 oder 4, während nur 5,0 % einen negativen Wert von 1 vergeben und kein Fall auf 0 entfällt. Damit zeigt sich: Die Sanierung verbessert die allgemeine Zustandsbewertung deutlich, hebt die Häuser aber nicht in einen unproblematischen Bereich. Auch in den sanierten Häusern liegt ein erheblicher Teil der Antworten nur im mittleren Bereich.

### 4.2 Konkrete Mängel

Dieses Bild wird durch die Angaben zu konkreten Mängeln gestützt. Über alle Häuser hinweg werden vor allem Mängel in der Küche (67,0 %), Schimmel- bzw. Feuchtigkeitsprobleme (58,0 %) sowie Sanitärprobleme bei Toiletten und Duschen (56,0 %) genannt. Dahinter folgen Beleuchtungsprobleme (28,0 %), defekte Geräte (27,0 %), Brandschutzprobleme (21,0 %) und Heizungsprobleme (18,0 %). Nur 6,0 % geben an, dass

aktuell keine konkreten Mängel bestehen. Bereits auf Gesamtebene spricht dies klar gegen die Vorstellung vereinzelter Randprobleme; vielmehr treten mehrere Belastungsformen parallel und in hoher Häufigkeit auf.



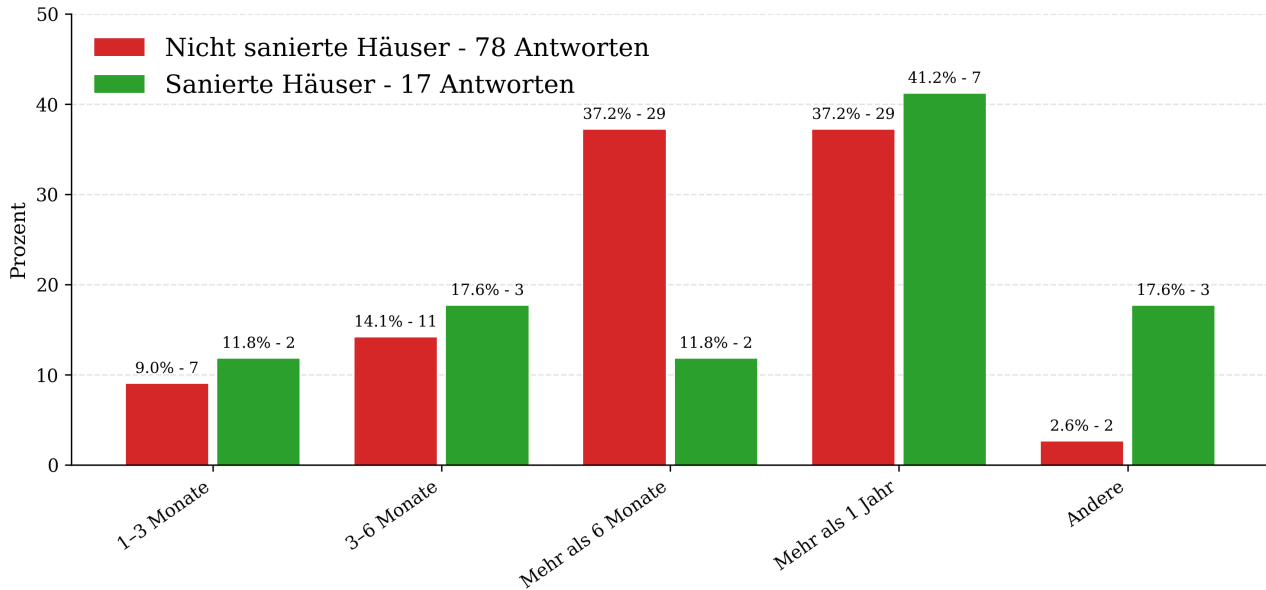
Besonders stark konzentrieren sich diese Defizite in den nicht sanierten Häusern. Dort nennen 75,0 % Mängel in der Küche, 68,8 % Schimmel- bzw. Feuchtigkeitsprobleme und 67,5 % Sanitärprobleme. Auch Beleuchtungsprobleme (31,2 %), defekte Geräte (28,7 %), Brandschutzprobleme (25,0 %) und Heizungsprobleme (21,2 %) werden dort häufiger genannt als im Gesamtdurchschnitt. Bemerkenswert ist zudem, dass in den nicht sanierten Häusern praktisch niemand angibt, es gebe keine Mängel (1,2 %).

In den sanierten Häusern fallen die Belastungswerte deutlich niedriger aus, verschwinden aber nicht. Auch hier werden vor allem Mängel in der Küche (35,0 %) genannt, daneben defekte Geräte (20,0 %) sowie jeweils 15,0 % für Schimmel- bzw. Feuchtigkeitsprobleme und Beleuchtungsprobleme. Sanitärprobleme und Heizungsprobleme liegen niedriger, und 25,0 % geben an, es gebe keine konkreten Mängel. Die sanierten Häuser erscheinen damit insgesamt in besserem Zustand, aber nicht frei von relevanten Alltagsproblemen.

### 4.3 Dauer der Probleme

Auch die Dauer der Probleme spricht klar für strukturelle und nicht nur kurzfristige Belastungen. Über alle Häuser hinweg bestehen die Probleme in 37,9 % der Fälle bereits mehr als ein Jahr, in weiteren 32,6 % bereits mehr als sechs Monate. Zusammen betrifft dies also rund 70 % der Nennungen. Nur 9,5 % berichten von einer Problemdauer von 1 bis 3 Monaten. Das spricht deutlich dafür, dass es sich vielfach nicht um kurzfristige Störungen, sondern um länger anhaltende Mängel handelt.

Frage 4 - Wie lange bestehen diese Probleme schon?



In den nicht sanierten Häusern bestätigt sich dieses Muster besonders deutlich. Dort bestehen die Probleme in jeweils 37,2 % der Fälle bereits mehr als sechs Monate oder mehr als ein Jahr. Kurzfristige Problemdauern bleiben klar in der Minderheit. In den sanierten Häusern ist das Bild wegen der kleineren Fallzahl uneinheitlicher, aber auch dort zeigt sich kein rein kurzfristiges Problemmuster: 41,2 % geben an, dass Probleme bereits mehr als ein Jahr bestehen. Selbst dort, wo der allgemeine Zustand günstiger bewertet wird, treten also teils lang andauernde Defizite auf.

#### 4.4 Zwischenfazit

Der Abschnitt zum allgemeinen Wohnzustand und zu baulichen Mängeln zeigt damit zweierlei. Erstens ist der allgemeine Wohnzustand in der Studentenstadt aus Sicht vieler Bewohner belastet, insbesondere in den nicht sanierten Häusern. Zweitens handelt es sich bei den benannten Mängeln häufig nicht um einzelne oder vorübergehende Störungen, sondern um dauerhafte und mehrfach überlagerte Problemlagen. Besonders die Kombination aus Küchenmängeln, Sanitärproblemen, Schimmel-/Feuchtigkeitsbelastung und langer Problemdauer spricht dafür, dass hier strukturelle Defizite im baulichen Zustand sichtbar werden.

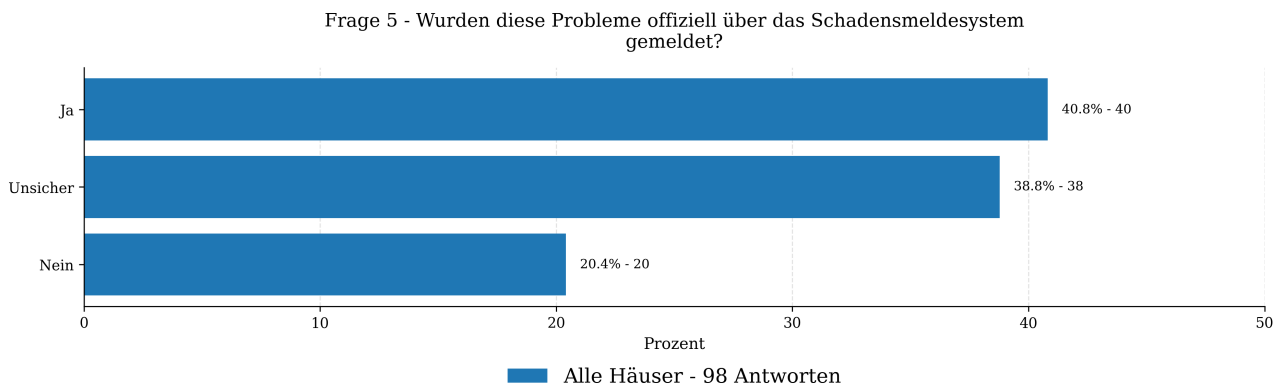
Auf dieser Grundlage stellt sich im nächsten Schritt die Frage, wie mit diesen Mängeln praktisch umgegangen wird. Der folgende Abschnitt richtet den Blick daher auf Instandhaltung, Mängelbearbeitung und operative Problemlösung.

## 5. Instandhaltung, Mängelbearbeitung und operative Problemlösung

### 5.1 Meldung und Bearbeitung von Problemen

Der Abschnitt zu Instandhaltung, Mängelbearbeitung und operativer Problemlösung zeigt, wie Bewohner die Bearbeitung konkreter Mängel, die Reaktionsfähigkeit operativer Akteure und die Wirkung des angekündigten Aktionsplans wahrnehmen. Der Gesamtbefund fällt deutlich kritisch aus. Zwar werden vereinzelt Verbesserungen und einzelne erledigte Maßnahmen benannt. Insgesamt überwiegt jedoch klar der Eindruck,

dass Probleme zu langsam, zu unzuverlässig und zu oberflächlich bearbeitet werden und dass der Aktionsplan vielfach eher den Charakter sichtbarer Kosmetik als einer substanziellen Instandhaltungsstrategie hatte.



Ein erster Hinweis darauf liegt bereits im Umgang mit dem Schadensmeldesystem. Nur 40,8 % geben an, dass bestehende Probleme offiziell gemeldet wurden. Fast ebenso viele sind sich jedoch unsicher (38,8 %), und weitere 20,4 % berichten, dass Probleme nicht offiziell gemeldet wurden. Das spricht nicht für ein klar etabliertes, verlässlich nachvollziehbares System der Mängelbeseitigung, sondern eher für Intransparenz und geringe institutionelle Verbindlichkeit.

### Offene Rückmeldungen zum Schadensmeldesystem

Die offenen Antworten werden im Folgenden thematisch verdichtet und durch exemplarische Zitate illustriert.

#### Lange Bearbeitungszeiten und ausbleibende Reaktion

Viele Antworten schildern, dass Meldungen nur verzögert oder gar nicht bearbeitet werden.

„Most of the time we have to send 7-8 times applications and they would still ignore us.“

#### Als erledigt markiert, ohne gelöst zu sein

Wiederkehrend wird berichtet, dass Vorgänge im System als abgeschlossen erscheinen, obwohl vor Ort keine tatsächliche Behebung erfolgt ist.

„It's been marked as "completed" multiple times even though multiple people from the house have reported this multiple times over the years. Also we have water damage and mould growing in the walls.“

#### Einzelne kleinere Reparaturen funktionieren

Vereinzelt werden kleinere, klar eingrenzbar Reparaturen als schnell und unkompliziert beschrieben.

„I got my shower curtain exchanged. I got it the next day after my damage report.“

#### Größere oder wiederkehrende Probleme bleiben bestehen

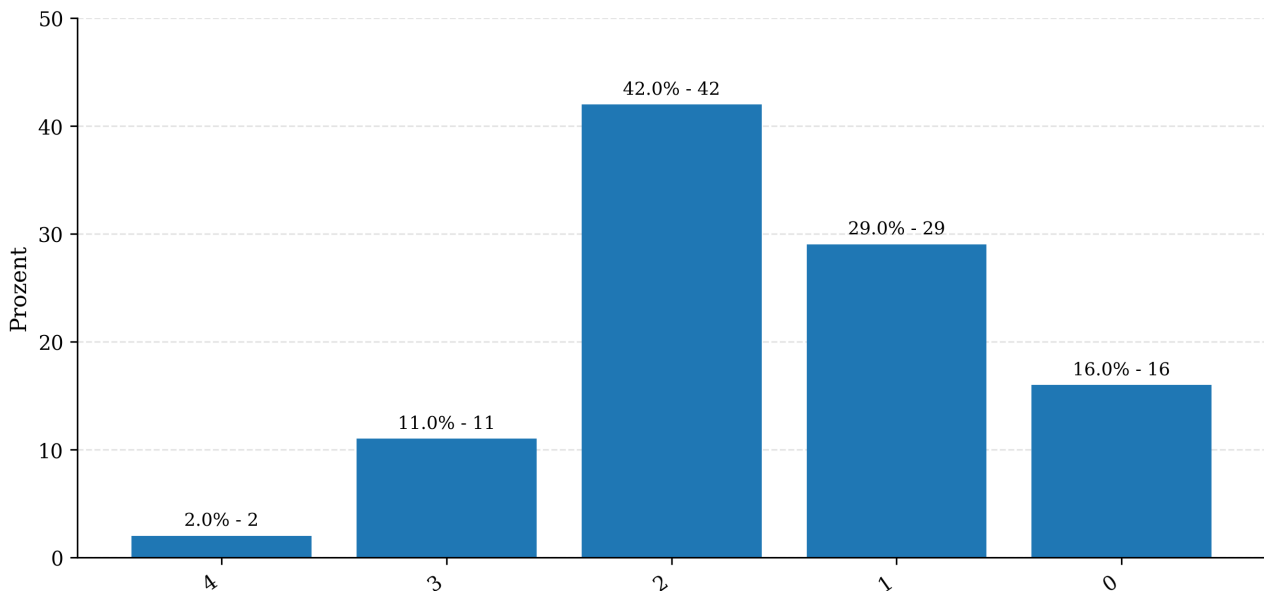
Besonders bei Aufzügen, Schimmel, Küchen oder dauerhaft wiederkehrenden Defekten entsteht der Eindruck fehlender nachhaltiger Problemlösung.

„The elevator got broken for 1000 times and was never properly fixed even if it was reported all the time.“

Die offenen Rückmeldungen zum Schadensmeldesystem und zur operativen Problembearbeitung konkretisieren die strukturelle Kritik deutlich. Wiederkehrend geschildert werden vor allem lange Bearbeitungszeiten, fehlende Rückmeldungen, ignorierte Meldungen sowie Fälle, in denen Probleme im System als erledigt markiert wurden, obwohl aus Sicht der Bewohner keine Reperatur erfolgt war. Mehrfach wird berichtet, dass es wiederholte Nachmeldungen oder kollektiven Druck gebraucht habe, bis überhaupt reagiert worden sei. Zwar finden sich auch einzelne positive Erfahrungen, insbesondere bei kleineren, klar eingrenzbaeren Reparaturen. Der Gesamteindruck bleibt jedoch der einer inkonsistenten und wenig verlässlichen Problembearbeitung, die gerade bei gravierenderen oder länger bestehenden Mängeln nicht überzeugt.

## 5.2 Wahrnehmung von Technikteam und Hausmeistern

Frage 6 - Wie würden Sie die Zugänglichkeit und Reaktionsfähigkeit des zuständigen Technikteams bewerten?



■ Alle Häuser - 100 Antworten - Durchschnitt: 1.54

Die Bewertung des Technikteams fällt über alle Häuser hinweg verhalten aus. Der Durchschnitt liegt bei 1,54 von 4. Die Bewertungen konzentrieren sich damit deutlich im unteren bis mittleren Bereich. Positive Werte bleiben selten; am häufigsten wird die mittlere Stufe vergeben (42,0 %), während negative oder eher negative Bewertungen zusammen überwiegen. Zwischen sanierten und nicht sanierten Häusern zeigt sich hier praktisch kein relevanter Unterschied (Saniert: 1,60; Nicht Saniert: 1,52). Das ist gerade deshalb bemerkenswert, weil es gegen die Deutung spricht, hier lägen bloß punktuelle Probleme einzelner Teilbereiche vor. Vielmehr erscheint die Unzufriedenheit gruppenübergreifend.

## **Offene Rückmeldungen zum Technikteam**

Die offenen Antworten werden im Folgenden thematisch verdichtet und durch exemplarische Zitate illustriert.

### **Teilweise schnelle Hilfe bei Einzelreparaturen**

Einzelne Antworten schildern schnelle Reaktionen bei kleineren Problemen.

„Not bad but I only asked for one repair so far. Which came the next day but it takes like 1 minute to do. Small damages I just fix by myself mostly...“

### **Größere Probleme bleiben lange ungelöst**

Vor allem bei Aufzügen, Heizung oder komplexeren Defekten wird langsame Bearbeitung beschrieben.

„Elevator was broken for months, heating hasn't been fixed for months.“

### **Entfernen von intakten Gerätschaften**

Teilweise wird kritisiert, dass funktionierende Ausstattung ohne erkennbare Notwendigkeit entfernt oder ersetzt wurde.

„They replaced our oven 2 months ago and they just threw it out and replaced even when it was in perfect working conditions.“

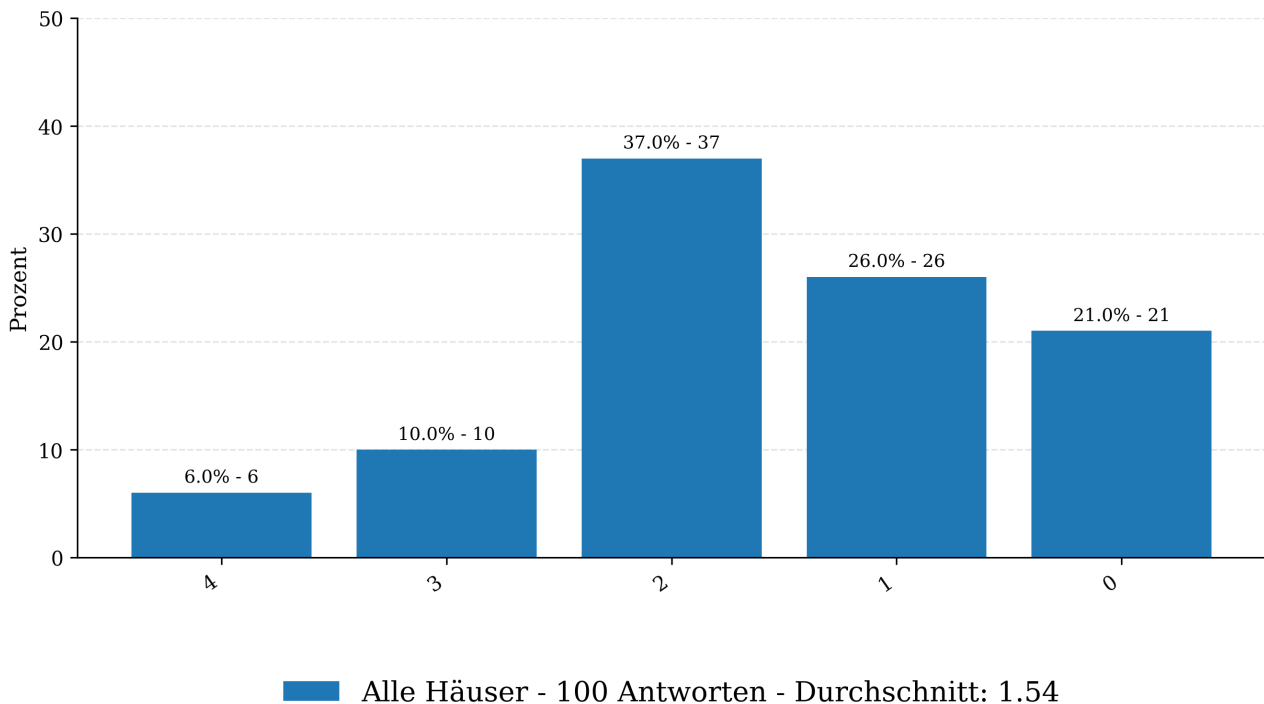
### **Kommunikation und Planung bleiben unzureichend**

Auch bei technischem Eingreifen werden fehlende Ankündigung und schlechte Abstimmung kritisiert.

„They don't tell us, when they do its super short noticed. When you ask about their plans per Mail you don't get an answer for your Question and even in their Büro they don't really try to help or Understand the renters Situation“

Auch die offenen Einschätzungen zum Technikteam zeigen kein Bild einer vorausschauenden und tragfähigen Instandhaltungsstruktur. Zwar werden punktuell schnelle Reaktionen beschrieben, insbesondere bei einzelnen Reparaturfällen. Dem stehen jedoch zahlreiche Hinweise auf sehr langsame Bearbeitung, fehlende Planbarkeit, mangelnde Kommunikation und dauerhaft ungelöste Probleme gegenüber. Gerade wiederkehrende oder größere Problemlagen — etwa Aufzüge, Wasserschäden, Kücheninfrastruktur oder länger bekannte Defekte — erscheinen aus Sicht vieler Bewohner nicht als nachhaltig gelöst, sondern als verschleppt oder nur unzureichend bearbeitet.

### Frage 7 - Wie würden Sie die Zugänglichkeit und Reaktionsfähigkeit der verantwortlichen Hausmeister bewerten?



Ähnlich fällt die Bewertung der Hausmeister aus. Auch hier liegt der Gesamtdurchschnitt bei 1,54. Die Einschätzungen sind etwas polarer, bleiben aber insgesamt ebenfalls kritisch: 47,0 % vergeben die Werte 0 oder 1, nur 16,0 % die Werte 3 oder 4. Der Unterschied zwischen sanierten und nicht sanierten Häusern bleibt begrenzt (Saniert: 1,75; Nicht Saniert: 1,49). Zugleich legen die offenen Antworten nahe, dass die Problemlage nicht einfach den Hausmeistern zugeschrieben werden kann. Viele Rückmeldungen beschreiben diese vielmehr als freundlich, ansprechbar oder bemüht, während das eigentliche Defizit eher in übergeordneten Strukturen, Vorgaben und Entscheidungswegen gesehen wird.

#### Offene Rückmeldungen zu den Hausmeistern

Die offenen Antworten werden im Folgenden thematisch verdichtet und durch exemplarische Zitate illustriert.

##### Persönlich oft freundlich und hilfsbereit

Viele Rückmeldungen beschreiben Hausmeister als ansprechbar und bemüht.

„The caretaker is very friendly and helpful.“

##### Zuständigkeiten bleiben unklar

Teilweise wissen Bewohner nicht, wer zuständig ist oder wen die Frage überhaupt meint.

„I don't know who the responsible caretakers are.“

##### Begrenzter Handlungsspielraum

Mehrere Antworten deuten darauf hin, dass Probleme nicht primär auf Hausmeisterebene entstehen.

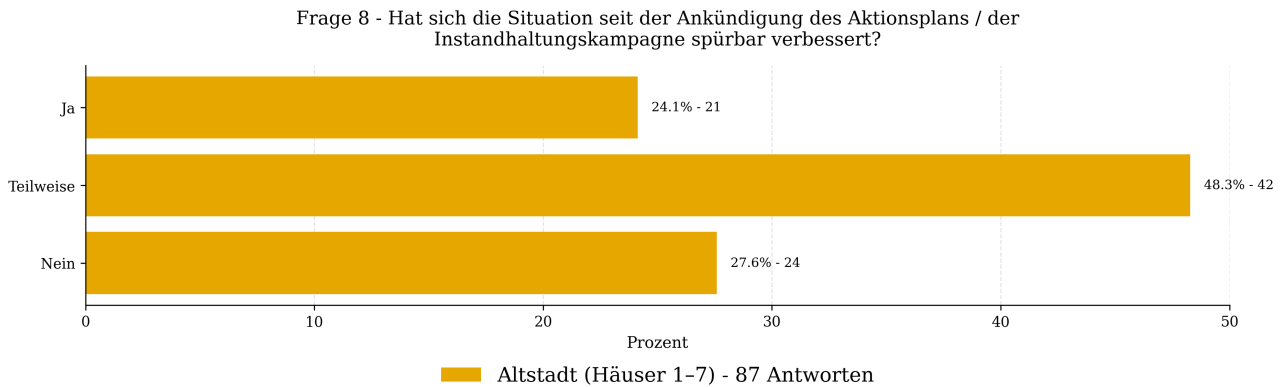
„They are mostly super nice, try to help where they can.“

## Das eigentliche Problem liegt darüber

Wiederkehrend wird Management oder Entscheidungsebene als eigentliche Ursache benannt.

„Hausmeister top, Entscheidungen von oben aber sehr wenig auf Augenhöhe mit uns!“

## 5.3 Wahrnehmung des Aktionsplans in der Altstadt



Für die Altstadt, also die Häuser 1 bis 7, wurde zusätzlich gefragt, ob sich die Situation seit der Ankündigung des Aktionsplans bzw. der Instandhaltungskampagne spürbar verbessert habe. Hier antworten 24,1 % mit Ja, 48,3 % mit Teilweise und 27,6 % mit Nein. Bereits diese Verteilung ist kein starkes Votum für den Aktionsplan. Selbst im günstigsten Fall zeigt sie keine überzeugende Problemlösung, sondern allenfalls begrenzte Teilwirkungen.

### Offene Rückmeldungen zum Aktionsplan

Die offenen Antworten werden im Folgenden thematisch verdichtet und durch exemplarische Zitate illustriert.

#### Einzelne sichtbare Verbesserungen

Teilweise werden gereinigte Küchen, neue Kühlschränke oder erneuerte Geräte positiv genannt.

„New fridges without mould is a good improvement.“

#### Maßnahmen wirken oberflächlich oder kosmetisch

Sehr häufig entsteht der Eindruck, dass vor allem sichtbare, aber nicht nachhaltige Eingriffe vorgenommen wurden.

„The mold in my kitchen was not removed, it was just painted over :(“

#### Grundprobleme bleiben bestehen

Viele Antworten betonen, dass Schimmel, Schmutz oder Funktionsprobleme weiter vorhanden seien.

„Küche sieht gleich aus, Schimmel wurde nicht entfernt, Fugen wurden nicht erneuert, Küche sah davor besser aus, weil beim Putzen Teile der Küche kaputt gegangen sind, immer noch verschmutzter Korridor, Ofen wurde weder erneuert, noch geputzt“

#### Teilweise unnötige oder schlecht abgestimmte Maßnahmen

Mehrfach wird kritisiert, dass funktionierende Dinge ersetzt oder Maßnahmen ohne erkennbare Priorität umgesetzt wurden.

„They replaced our stoves and ovens even though they were completely functional and partly new.“

Noch deutlicher wird dies in den offenen Antworten. Positiv genannt werden vor allem Küchenreinigungen, neue Kühlschränke, teilweise erneuerte oder gereinigte Geräte, häufiger sichtbare Reinigung und einzelne Verbesserungen in Sanitärbereichen. Gerade diese Art der Nennungen legt jedoch nahe, dass vielfach sichtbare Einzelmaßnahmen im Vordergrund standen, nicht die nachhaltige Behebung tiefer liegender Mängel. Dem entspricht auch der Ton vieler Antworten: Wiederholt ist von oberflächlichen, nicht nachhaltigen, schlecht abgestimmten oder ausdrücklich „kosmetischen“ Maßnahmen die Rede. Mehrfach wird beschrieben, dass Schimmel überstrichen statt beseitigt, funktionierende Geräte ersetzt, Dinge ohne erkennbare Notwendigkeit entfernt wurden, ohne die Grundprobleme zu lösen.

Gerade darin liegt der zentrale Befund zum Aktionsplan: Aus Bewohnersicht erscheint er vielfach nicht als ernsthafte Instandhaltungskampagne, sondern als Versuch, durch sichtbare Eingriffe kurzfristig Handlungsfähigkeit zu demonstrieren, ohne die strukturellen Defizite im Bestand tatsächlich zu beheben. Wo Verbesserungen benannt werden, bleiben sie oft punktuell und partiell; zugleich berichten viele Bewohner, dass die grundlegenden Probleme in Küchen, Sanitärbereichen, Fluren und Gemeinschaftsflächen fortbestehen. Der Plan wirkt damit weniger wie eine belastbare Instandhaltungsstrategie als wie eine Form reaktiver Fassadenpflege unter öffentlichem Druck.

## **5.4 Zwischenfazit**

Insgesamt zeigt dieser Abschnitt damit ein klares Bild: Die operative Problembearbeitung in der Studentenstadt wird nicht als vollständig ausfallend erlebt, wohl aber als zu langsam, zu uneinheitlich und zu wenig nachhaltig, um Vertrauen zu erzeugen. Der Aktionsplan hat aus Sicht vieler Bewohner vor allem den Charakter sichtbarer, teilweise symbolischer Maßnahmen, während substanzielle und dauerhafte Problemlösungen vielfach ausbleiben. Gerade dadurch stützt dieser Abschnitt die Lesart eines strukturellen Instandhaltungsdefizits: Nicht nur einzelne Schäden bestehen fort, sondern auch der Eindruck, dass deren Bearbeitung häufig eher verwaltet als gelöst wird.

Neben der Bearbeitung größerer Mängel ist für den Alltag der Bewohner auch die laufende Pflege gemeinschaftlich genutzter Bereiche zentral. Der folgende Abschnitt betrachtet daher Reinigung, Hygiene und die Verlässlichkeit der Pflege von Gemeinschaftsräumen.

# **6. Reinigung, Hygiene und Verlässlichkeit der Pflege von Gemeinschaftsräumen**

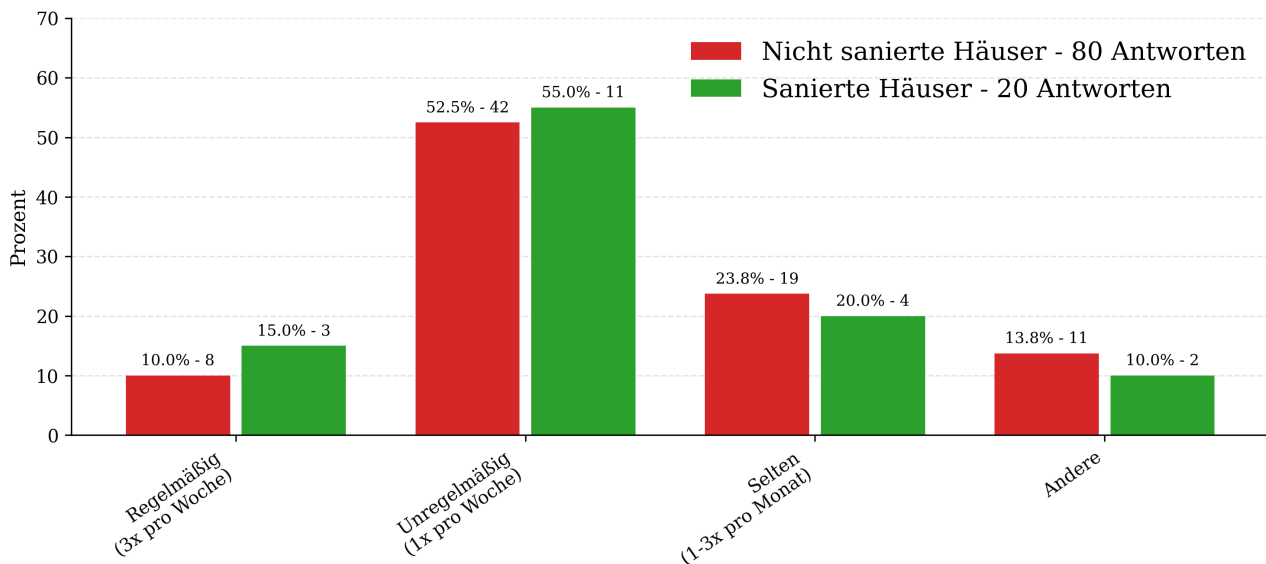
## **6.1 Tatsächliche Reinigungsfrequenz**

Für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen in der Studentenstadt beauftragt das Studierendenwerk eine externe Reinigungsfirma. Der folgende Abschnitt betrachtet daher nicht, ob Reinigung grundsätzlich organisiert ist, sondern wie häufig sie aus Sicht der Bewohner tatsächlich stattfindet und wie verlässlich sie im Alltag wahrgenommen wird.

Die Passage zu Reinigung, Hygiene und Pflege gemeinschaftlicher Bereiche zeigt, dass die Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche aus Sicht vieler Bewohner weder als besonders verlässlich noch als qualitativ ausreichend wahrgenommen wird. Das Problem liegt dabei nicht nur in der bloßen Häufigkeit der Reinigung, sondern vor allem in ihrer mangelnden Qualität, ihrer geringen Nachvollziehbarkeit und ihren konkreten Folgen für Hygiene und Nutzbarkeit der Gemeinschaftsflächen.

Bei der Frage nach der tatsächlichen Reinigungsfrequenz ergibt sich zunächst ein relativ einheitliches Bild über sanierte und nicht sanierte Häuser hinweg. Über alle Häuser hinweg geben 53,0 % an, die Reinigung finde unregelmäßig etwa einmal pro Woche statt. Weitere 23,0 % beobachten eine Reinigung nur selten (1–3x pro Monat). Nur 11,0 % berichten von einer regelmäßigen Reinigung drei Mal pro Woche. Die Verteilungen in Saniert und Nicht Saniert unterscheiden sich dabei kaum. Gerade das ist analytisch wichtig: Die zurückhaltende Einschätzung der tatsächlichen Reinigungsfrequenz ist kein auf einzelne Teilbestände begrenztes Problem, sondern zeigt sich gruppenübergreifend ähnlich.

Frage 9 - Wie oft wird die Reinigung in den gemeinschaftlich genutzten Bereichen tatsächlich durchgeführt (nach Ihren Beobachtungen)?

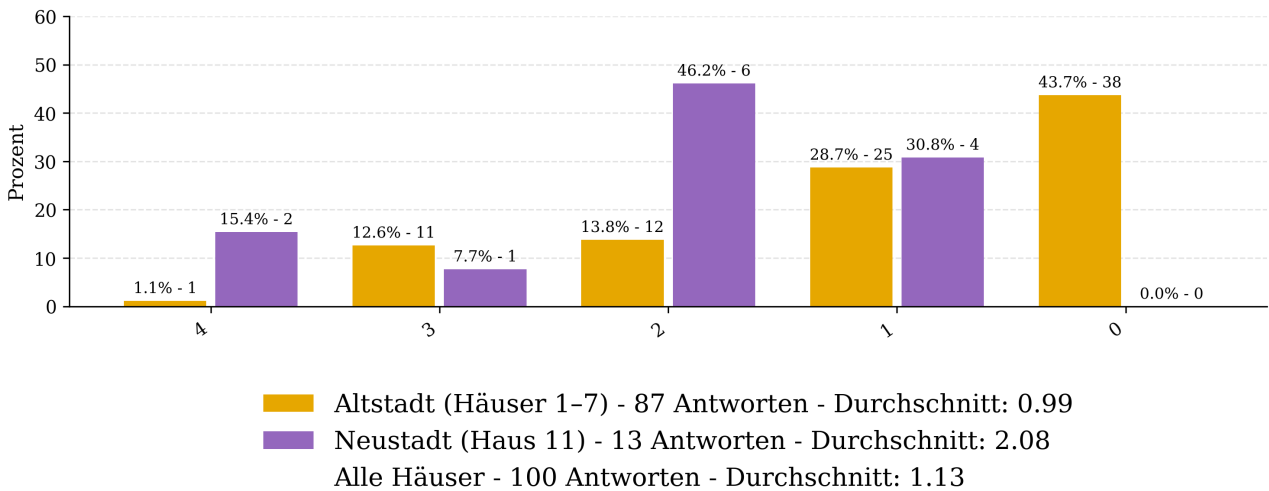


Auffällig ist zugleich, dass sich in einzelnen Antworten die strukturelle Schwäche bestimmter Wohnformen mitmeldet. So wird aus dem Blauen Haus ausdrücklich zurückgespiegelt, dass dort gemeinschaftliche Flächen teils gar nicht in dem Maße vorhanden seien, wie die Frage es voraussetzt. Das verweist bereits darauf, dass Reinigung nicht losgelöst von der jeweiligen Raumstruktur betrachtet werden kann.

## 6.2 Wahrgenommene Reinigungsqualität

Noch klarer fällt der Befund bei der Bewertung der Reinigungsqualität aus. Über alle Häuser hinweg liegt der Durchschnitt nur bei 1,13. 67,0 % vergeben die Werte 0 oder 1, nur 15,0 % die positiven Werte 3 oder 4. Die Qualität der Reinigung wird damit insgesamt deutlich negativ bewertet.

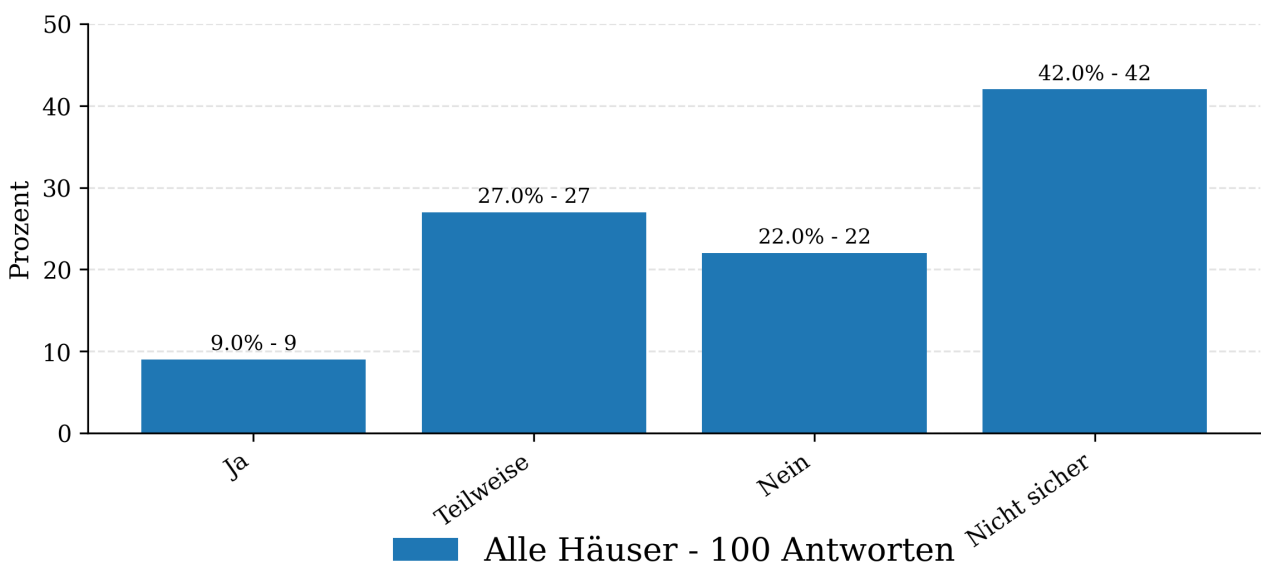
Frage 10 - Wie würden Sie die Qualität der Reinigung (Küchen, Sanitärbereiche, Flure) bewerten?



Zwischen Altstadt und Neustadt zeigt sich hier ein erheblicher Unterschied. In der Altstadt liegt der Durchschnitt bei nur 0,99, in der Neustadt dagegen bei 2,08. Dieser Unterschied darf jedoch nicht vorschnell als Beleg für eine deutlich bessere Reinigungsleistung in der Neustadt gelesen werden. Vielmehr ist er im Zusammenhang mit der anderen Raumstruktur und geringeren Belastung zu interpretieren. Die Neustadt besteht aus Einzelapartments mit einem Gemeinschaftsraum je Stockwerk, verfügt über keine Gemeinschaftsküche und weist insgesamt eine stärker standardisierte, weniger angeeignete und offenkundig auch weniger intensiv genutzte gemeinschaftliche Infrastruktur auf. Günstigere Hygienewerte können dort daher auch Ausdruck geringerer Nutzungsdichte und geringerer sozialer Belastung sein — nicht notwendig einer qualitativ besseren sozialen Infrastruktur. Gerade diese Differenz ist für die Gesamtargumentation wichtig: Ein sterilerer oder weniger genutzter Raum kann oberflächlich sauberer erscheinen, ohne deshalb das bessere Wohnmodell zu sein.

### 6.3 Einhaltung der Reinigungspläne

Frage 11 - Werden die ausgehängten Reinigungspläne eingehalten?



Auch die Frage nach der Einhaltung der ausgehängten Reinigungspläne ergibt keinen überzeugenden Befund. Über alle Häuser hinweg glauben nur 9,0 %, dass diese eingehalten werden. 27,0 % sagen teilweise, 22,0 % sagen nein, und 42,0 % sind nicht sicher. Bereits dieser hohe Anteil an Unsicherheit ist selbst ein Problem: Wo die Umsetzung von Reinigungsplänen für einen großen Teil der Bewohner kaum nachvollziehbar ist, fehlt es an Verlässlichkeit und Transparenz in der alltäglichen Pflege gemeinschaftlicher Infrastruktur.

Auch hier ähneln sich Saniert und Nicht Saniert weitgehend. In den sanierten Häusern liegt der Anteil „nicht sicher“ sogar bei 60,0 %, in den nicht sanierten bei 37,5 %. Das spricht nicht für ein funktionierendes, klar erkennbares Reinigungssystem, sondern dafür, dass die tatsächliche Umsetzung der Pläne aus Bewohnersicht oft diffus bleibt. Reinigung erscheint damit nicht als verlässlich organisierter Standard, sondern eher als punktuell sichtbare, im Alltag aber nur begrenzt nachvollziehbare Praxis.

## **6.4 Konkrete Probleme durch unzureichende Reinigung**

### **Offene Rückmeldungen zur Reinigungsfirma**

*Die offenen Antworten werden im Folgenden thematisch verdichtet und durch exemplarische Zitate illustriert.*

#### **Küchen, Bäder und Flure bleiben schmutzig**

Viele Antworten benennen anhaltende Verschmutzung in zentralen Gemeinschaftsbereichen.

| *„Terrible bathroom and kitchen conditions.“*

#### **Oberflächliche oder unsachgemäße Reinigung**

Wiederholt wird geschildert, dass Reinigung eher simuliert als tatsächlich wirksam durchgeführt werde.

| *„They just move the dust from one corner to another.“*

#### **Gerüche, Müll, Schimmel und Hygieneprobleme**

Mehrere Antworten beschreiben starke Geruchsbelastung, überfüllten Müll, Schimmel oder allgemein unhygienische Zustände.

| *„The floor has never been properly clean for the years I have been in Studentenstadt.“*

#### **Bewohner reinigen notgedrungen selbst**

Teilweise wird beschrieben, dass Bewohner Gemeinschaftsflächen selbst sauber halten müssen, weil die Reinigungsfirma ihre Aufgaben nicht ausreichend erfüllt.

| *„We clean the kitchen ourselves, they mainly take out the bio trash.“*

Die offenen Antworten konkretisieren diesen Befund deutlich. Wiederkehrend genannt werden vor allem unzureichend gereinigte Küchen, Bäder und Flure, anhaltender Schmutz, Gerüche und unhygienische Zustände, oberflächliche Reinigung, bei der Schmutz eher verteilt als beseitigt werde, sowie Probleme mit Müll. Hinzu kommen Hinweise auf Schädlingsbefall, Schimmel, mangelhafte Ausführung, etwa schmutzige Mopps, ungeeignete Reinigungsmethoden und ausgelassene Ecken. Insgesamt dominiert der Eindruck, dass die Reinigungsfirma ihre Aufgaben nur teilweise oder schlecht erfüllt.

Mehrfach beschreiben Bewohner, dass Böden trotz Reinigung schmutzig oder sogar übel riechend blieben, dass Küchen und Sanitärbereiche kaum benutzbar seien oder dass Reinigungsleistungen im Ergebnis praktisch nicht erkennbar würden. In mehreren Antworten wird auch ausdrücklich benannt, dass die Reinigung eher simuliert als tatsächlich durchgeführt wirke. Daneben finden sich zwar einzelne positive Rückmeldungen oder Hinweise darauf, dass Probleme auch vom Verhalten mancher Bewohner mitverursacht werden. Der Grundton ist jedoch klar: Die Reinigungsfirma wird überwiegend nicht als verlässlicher Garant hygienischer Gemeinschaftsflächen wahrgenommen.

## **6.5 Zwischenfazit**

Damit macht dieser Abschnitt mehr sichtbar als bloße Unzufriedenheit mit Sauberkeit. Er zeigt ein strukturelles Problem der Verlässlichkeit und Funktionsfähigkeit gemeinschaftlicher Infrastruktur. Wenn Reinigung nur unregelmäßig erfolgt, qualitativ unzureichend ist, ihre Durchführung schwer nachvollziehbar bleibt und daraus konkrete Hygieneprobleme entstehen, dann betrifft das unmittelbar die Nutzbarkeit von Küchen, Sanitärbereichen, Fluren und anderen Gemeinschaftsflächen. Reinigung ist damit kein Randthema, sondern eine Grundbedingung dafür, dass gemeinschaftlich genutzte Räume im Alltag überhaupt funktionieren können.

Wie stark die Qualität gemeinschaftlicher Infrastruktur vom Alltag der Bewohner abhängt, zeigt sich nicht nur an Reinigung und Hygiene, sondern auch an der Ausstattung und Gestaltbarkeit der Gemeinschaftsräume selbst. Der folgende Abschnitt richtet den Blick daher auf Gemeinschaftsräume, Möblierung und soziale Infrastruktur.

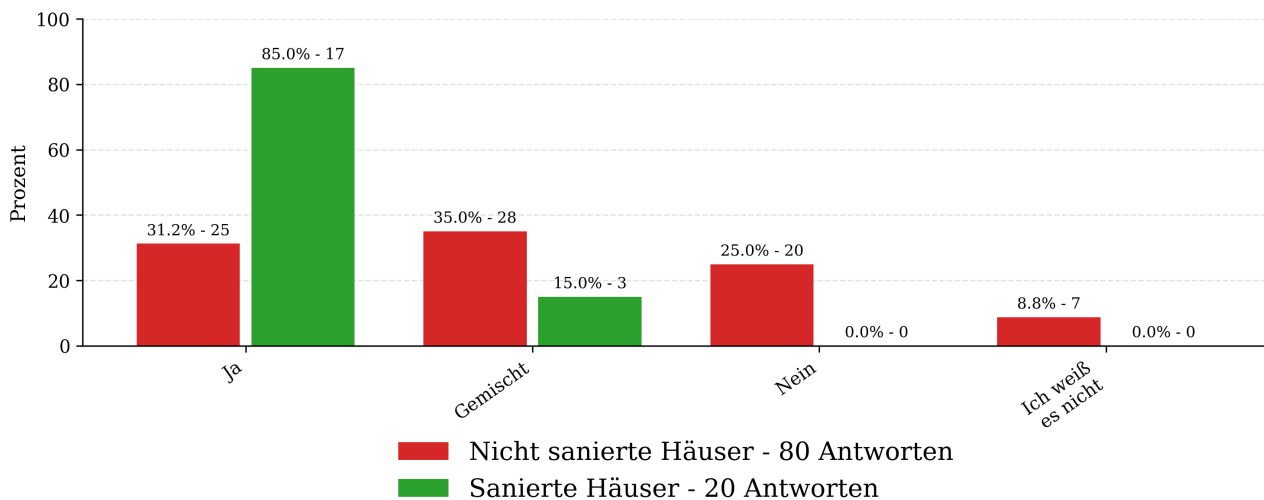
## **7. Gemeinschaftsräume, Ausstattung und soziale Infrastruktur**

### **7.1 Ursprung und Charakter der Möblierung**

Der Abschnitt zu Gemeinschaftsräumen, Möblierung und sozialer Infrastruktur zeigt besonders deutlich, dass Gemeinschaftsräume in der Studentenstadt nicht nur zusätzliche Flächen sind, sondern soziale Infrastruktur. Die Ergebnisse machen sichtbar, dass es bei Gemeinschaftsräumen nicht nur um Möbel im engeren Sinn geht, sondern um Aneignung, Aufenthaltsqualität, Mitgestaltung und die Frage, ob gemeinschaftliches Leben räumlich überhaupt ermöglicht oder eher zurückgedrängt wird. Gerade hier treten deutliche Unterschiede zwischen sanierten und nicht sanierten Häusern hervor.

Zunächst zeigt sich, dass die Gemeinschaftsräume in den sanierten Häusern deutlich stärker von Möbeln des Studierendenwerks geprägt sind als in den nicht sanierten. Während in den sanierten Häusern 85,0 % angeben, die Räume seien hauptsächlich mit Möbeln des Studierendenwerks ausgestattet, gilt dies in den nicht sanierten Häusern nur für 31,2 %. Dort berichten 35,0 % von einer gemischten Ausstattung und 25,0 % sogar davon, dass die Gemeinschaftsräume nicht hauptsächlich mit Möbeln des Studierendenwerks ausgestattet seien. Dieser Unterschied ist analytisch zentral: Er verweist darauf, dass Gemeinschaftsräume in den sanierten Häusern deutlich stärker institutionell vorgegeben und in den nicht sanierten Häusern stärker bewohnergetragen oder zumindest gemischter geprägt sind.

Frage 12 - Sind die Gemeinschaftsräume hauptsächlich mit Möbeln des Studierendenwerks ausgestattet?



## 7.2 Wahrnehmung der bereitgestellten Möbel

### Offene Rückmeldungen zu den bereitgestellten Möbeln

Die offenen Antworten werden im Folgenden thematisch verdichtet und durch exemplarische Zitate illustriert.

#### Sterile und unpersönliche Gestaltung

Die Möbel werden häufig als kühl, klinisch und wenig wohnlich beschrieben.

„Now it just feels like some hospital breakroom.“

#### Unbequem und nicht einladend

Viele Antworten betonen mangelnden Komfort und geringe Aufenthaltsqualität.

„Uncomfortable, ugly. Bare minimum, maybe less. Depressing.“

#### Zu wenig oder unzureichende Ausstattung

Mehrfach wird kritisiert, dass Möbel und Ausstattung für gemeinschaftliche Nutzung nicht ausreichen.

„Not enough. Main room furniture should be more than two tables and chairs.“

#### Frühere oder eigene Ausstattung wurde als besser erlebt

Ein wiederkehrendes Motiv ist, dass frühere, selbstgestaltete oder ältere Möblierung als wohnlicher empfunden wurde.

„The old furniture was way better.“

Die offenen Rückmeldungen zur Möblierung bestätigen diesen Befund in bemerkenswerter Schärfe. Zwar finden sich vereinzelt neutrale oder positive Einschätzungen, der Grundton ist jedoch klar negativ. Wiederkehrend beschrieben werden die bereitgestellten Möbel als steril, klinisch, unbequem, kalt, depressiv, unpersönlich und nicht einladend. Mehrfach wird der Vergleich zu einem Wartezimmer, Krankenhaus oder sogar Gefängnis gezogen. Besonders häufig wird nicht nur die mangelnde Bequemlichkeit kritisiert, sondern

die Wahrnehmung, dass die Räume bewusst so gestaltet würden, dass sie kaum Gemeinschaft erzeugen, sondern geradezu vom Aufenthalt abhalten.

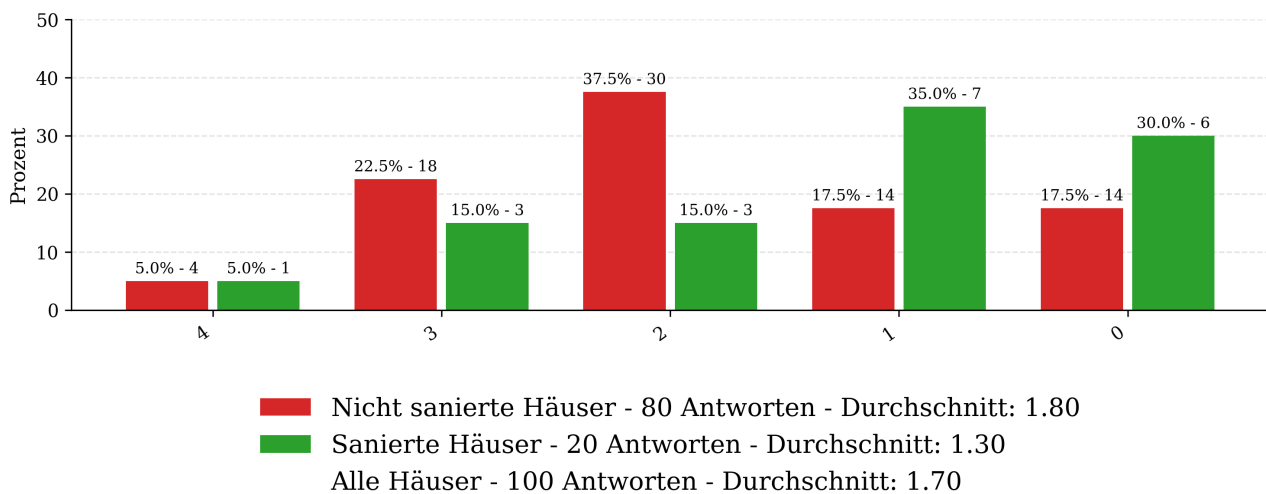
Hinzu kommt ein zweiter, strategisch noch wichtigerer Punkt: In vielen Antworten wird nicht nur die vorhandene Möblierung selbst kritisiert, sondern ausdrücklich betont, dass eigene Gestaltung, zusätzliche Möbel oder persönlichere Aneignung vom Studierendenwerk eingeschränkt oder verhindert würden. Gerade in den sanierten Häusern verdichtet sich damit das Bild stärker kontrollierter, standardisierter und entpersonalisierter Gemeinschaftsräume. Die Kritik richtet sich also nicht bloß auf Geschmack, sondern auf die Frage, ob Bewohner gemeinschaftliche Räume als ihre sozialen Räume gestalten dürfen oder ob diese zu weitgehend vorgegebenen Funktionsflächen reduziert werden.

Diese Deutung wird durch Frage, was mit alten Möbeln passiert weiter gestützt. 56,0 % geben an, dies sei nicht bekannt. Weitere 38,0 % sagen, die Möbel seien entsorgt worden. Andere Antworten spielen nur eine marginale Rolle. Bereits diese Verteilung ist aussagekräftig: Sie zeigt einerseits einen hohen Grad an Intransparenz, andererseits die deutliche Wahrnehmung, dass frühere Ausstattung häufig entfernt oder weggeworfen wurde.

### 7.3 Zustand und Qualität der Möbel

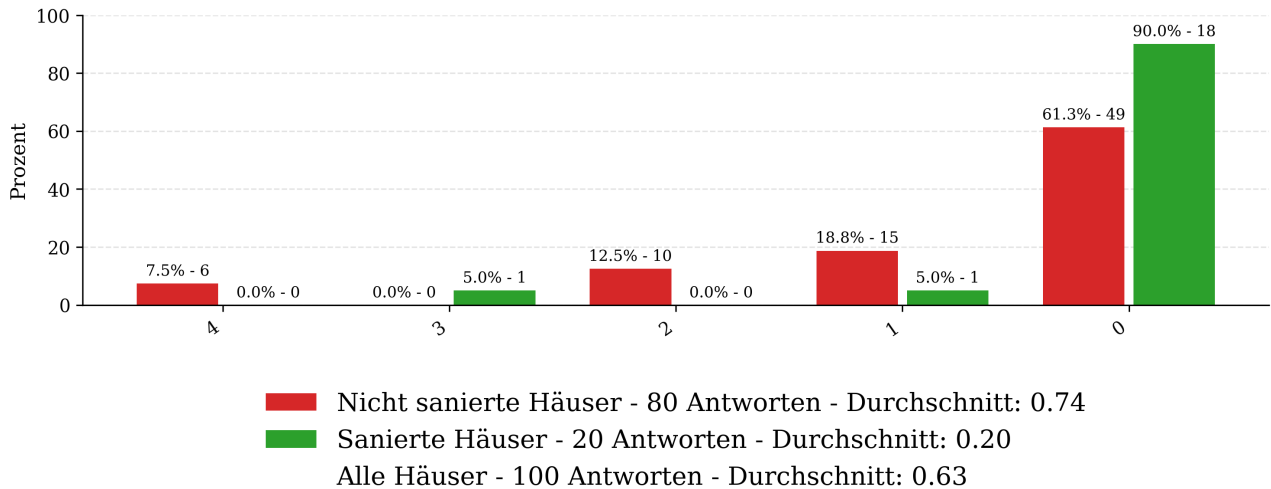
Auch die Bewertung von Zustand und Qualität der Möbel fällt insgesamt eher verhalten aus. Über alle Häuser hinweg liegt der Durchschnitt bei 1,70. Besonders wichtig ist hier der Unterschied zwischen Saniert und Nicht Saniert: In den sanierten Häusern liegt der Durchschnitt nur bei 1,30, in den nicht sanierten Häusern dagegen bei 1,80. Der Unterschied ist nicht riesig, aber mit rund 0,5 Punkten deutlich genug, um analytisch relevant zu sein. Bemerkenswert ist dabei, dass die nicht sanierten Häuser trotz ihres insgesamt schlechteren baulichen Zustands die Möbel und Gemeinschaftsflächen besser bewerten. Das spricht dafür, dass hier nicht allein formale Modernisierung zählt, sondern dass Aneignung, Nutzung und Selbstgestaltung die Wahrnehmung von Qualität erheblich mitprägen.

Frage 13 - Wie würdest du den Zustand/die Qualität der Möbel in Ihrem Gemeinschaftsraum bewerten?



## 7.4 Einbeziehung in Entscheidungen zur Gestaltung

Frage 14 - Wie stark fühlst du dich in Entscheidungen bezüglich des Designs von Gemeinschaftsbereichen (Möbel, Wandgemälde, Kühlschränke usw.) einbezogen?



Noch deutlicher wird dies bei der Frage nach der Einbeziehung in Entscheidungen zur Gestaltung von Gemeinschaftsbereichen. Der Durchschnitt liegt hier über alle Häuser hinweg bei nur 0,63. Ganze 67,0 % vergeben den niedrigsten Wert 0. In den sanierten Häusern verschärft sich dieser Befund noch einmal drastisch: Dort liegt der Durchschnitt nur bei 0,20, und 90,0 % vergeben die niedrigste Stufe. In den nicht sanierten Häusern fällt der Wert mit 0,74 ebenfalls sehr schlecht aus, liegt aber dennoch klar höher. Dieser Unterschied ist zentral: Er zeigt, dass mangelnde Mitgestaltung ein allgemeines Problem ist, sich in den sanierten Häusern aber besonders stark zuspitzt.

### Offene Rückmeldungen zur Einbeziehung in Gestaltungsentscheidungen

Die offenen Antworten werden im Folgenden thematisch verdichtet und durch exemplarische Zitate illustriert.

#### Keine echte Mitsprache

Viele Bewohner schildern, in Gestaltungsfragen überhaupt nicht beteiligt zu werden.

„Students have no say, furniture brought in is always threatened to be removed.“

#### Entscheidungen von oben

Wiederkehrend wird der Eindruck beschrieben, Entscheidungen würden über die Köpfe der Bewohner hinweg getroffen.

„It feels like some authoritarian decides what would be best for us without even asking us anything.“

#### Eigene Gestaltung wird eingeschränkt oder verhindert

Zusätzliche Möbel, Dekorationen oder selbstgeschaffene Lösungen würden teilweise untersagt oder später wieder entfernt.

„We were explicitly forbidden from putting up our own decoration.“

#### Folge ist der Verlust von Atmosphäre und Nutzung

Mehrere Antworten beschreiben, dass Gemeinschaftsräume nach solchen Eingriffen kaum noch genutzt würden.

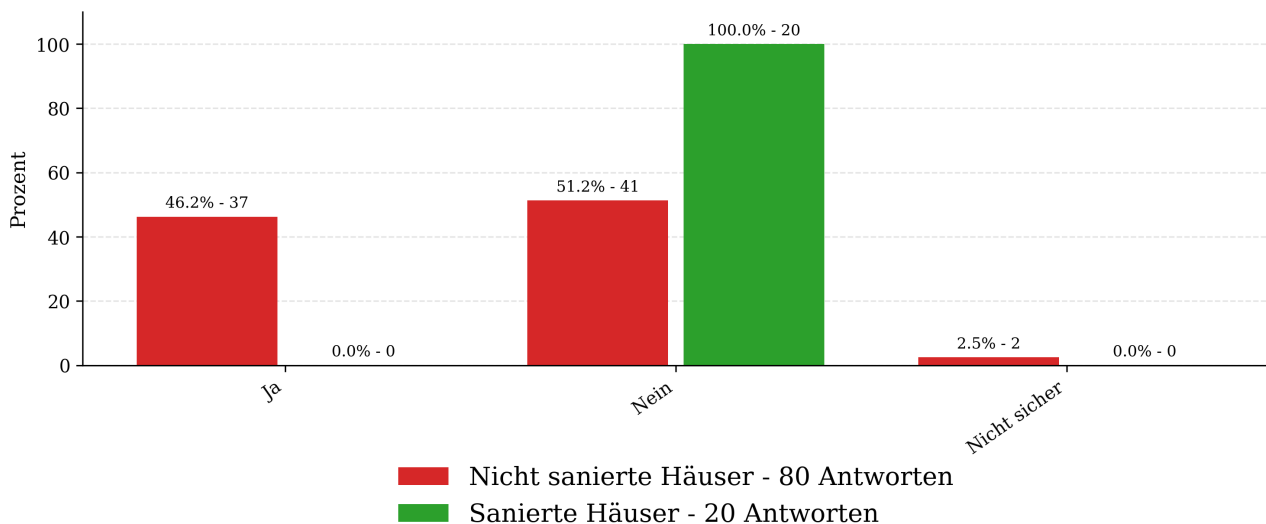
„Our common room has been rendered a boring hospital waiting room. It looks completely sterile and has no soul. Nobody uses it anymore.“

Die offenen Antworten zu dieser Frage machen den strukturellen Gehalt dieses Befunds sehr klar. Wiederkehrend beschrieben werden fehlende Mitsprache, Entscheidungen von oben, Austausch oder Entfernung vorhandener Ausstattung ohne echte Abstimmung, Verbote eigener Möbel, Dekorationen oder kleiner Anpassungen sowie die Angst, dass selbst angeschaffte oder gestaltete Dinge wieder entfernt werden. Mehrfach wird ausdrücklich gesagt, das Studierendenwerk gestalte die Räume, ohne die dort Wohnenden zu fragen, und ersetze vorhandene oder gewünschte Formen der Aneignung durch sterile Standardlösungen. Einige Antworten beschreiben sogar explizit, dass Räume nach solchen Eingriffen kaum noch genutzt würden. Damit wird ein zentraler Zusammenhang sichtbar: Nicht nur fehlende Beteiligung wird beklagt, sondern auch die soziale Folge dieser fehlenden Beteiligung — nämlich der Verlust von Aufenthaltsqualität, Identifikation und tatsächlicher gemeinschaftlicher Nutzung.

## 7.5 Wandmalereien und Atmosphäre

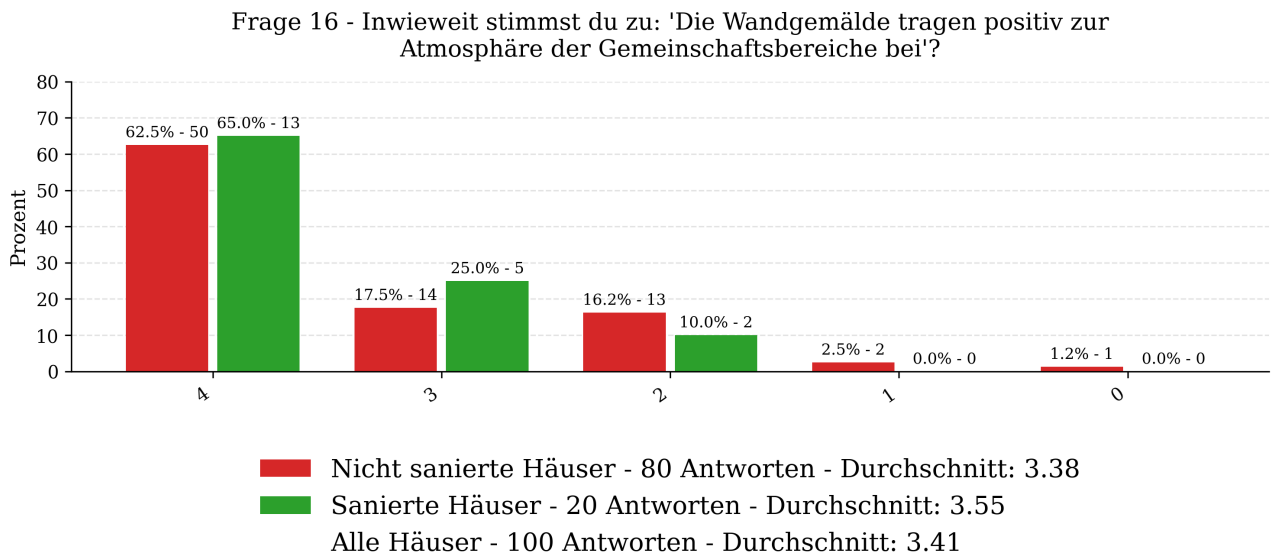
Auch die Frage nach Wandmalereien ist in diesem Zusammenhang aufschlussreich. In den sanierten Häusern gibt niemand an, dass es Wandmalereien auf dem Stockwerk gebe; dort antworten 100,0 % mit Nein. In den nicht sanierten Häusern sagen dagegen 46,2 %, dass es Wandmalereien gebe. Bereits dies zeigt, dass sichtbare Spuren bewohnergetragener Gestaltung in den sanierten Häusern weitgehend fehlen.

Frage 15 - Gibt es Wandmalereien (Wandgemälde) in deinem Stockwerk?



Zugleich wird die Bedeutung solcher Gestaltungselemente übergreifend sehr deutlich anerkannt. Bei der Aussage, dass Wandgemälde positiv zur Atmosphäre der Gemeinschaftsbereiche beitragen, liegt der Durchschnitt über alle Häuser hinweg bei 3,41. In den sanierten Häusern liegt er sogar bei 3,55, in den nicht sanierten bei 3,38. Die Zustimmung ist damit in beiden Gruppen sehr hoch. Das ist analytisch besonders interessant: Auch dort, wo solche Elemente kaum noch vorhanden sind, wird ihr atmosphärischer Wert

besonders stark anerkannt. Das stützt die Lesart, dass Bewohner durchaus wahrnehmen, wie wichtig räumliche Gestaltung und Aneignung für Gemeinschaft und Aufenthaltsqualität sind — gerade auch dort, wo diese Möglichkeiten zurückgedrängt wurden.



## 7.6 Zwischenfazit

Insgesamt zeigt dieser Abschnitt einen besonders wichtigen strukturellen Zusammenhang: Gemeinschaftsräume werden dann positiv wahrgenommen, wenn sie nicht nur vorhanden, sondern auch nutzbar, gestaltbar und aneignungsfähig sind. In den sanierten Häusern deutet sich dagegen eine Entwicklung hin zu stärker standardisierten, institutionell vorgegebenen und sozial entleerten Gemeinschaftsflächen an. Diese mögen formal geordneter erscheinen, werden aber aus Bewohnersicht häufig als unpersönlich, ungemütlich und gemeinschaftshemmend erlebt. Gerade deshalb stützt dieser Abschnitt in besonderem Maße: Gute Wohnbedingungen bestehen nicht nur aus einem privaten Zimmer, sondern auch aus Gemeinschaftsflächen, die tatsächlich Gemeinschaft ermöglichen.

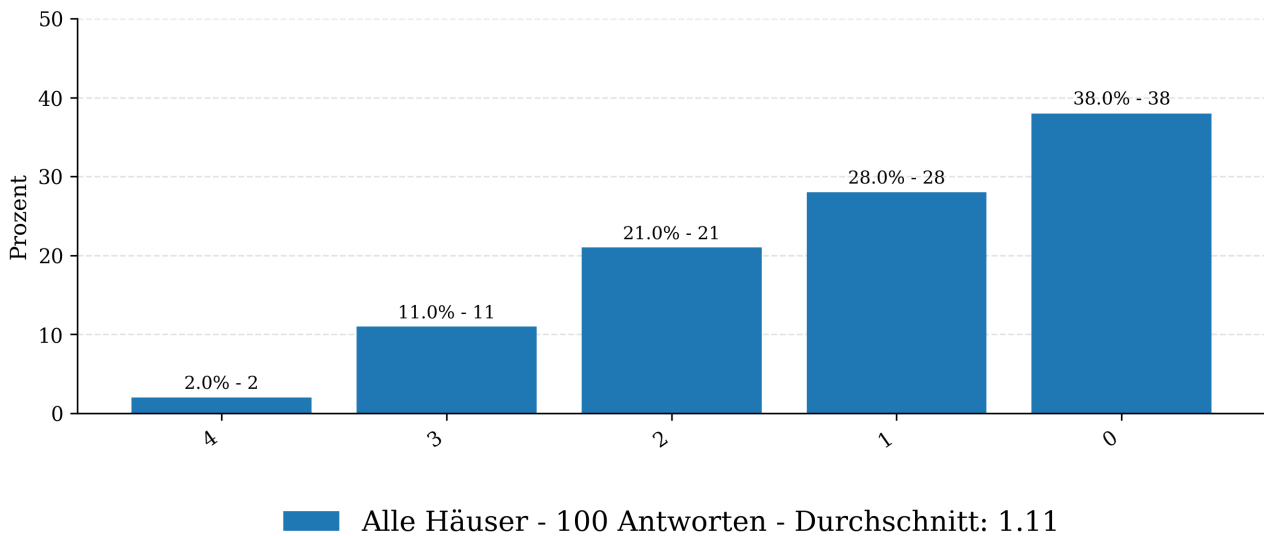
Die Frage, wie mit Räumen, Mängeln und Alltagsproblemen umgegangen wird, hängt jedoch nicht nur von ihrer materiellen Ausgestaltung ab, sondern auch davon, wie Verwaltung kommuniziert und wie nachvollziehbar Entscheidungen und Abläufe erscheinen. Der folgende Abschnitt richtet den Blick daher auf Kommunikation, Transparenz und administrative Responsivität.

## 8. Kommunikation, Transparenz und administrative Responsivität

### 8.1 Information über geplante Maßnahmen

Der Abschnitt zu Kommunikation, Transparenz und administrativer Responsivität zeigt, dass Probleme in der Studentenstadt aus Sicht der Bewohner nicht nur aus baulichen Mängeln oder unzureichender Instandhaltung bestehen, sondern zusätzlich durch schwache Kommunikation, geringe Transparenz und niedrige administrative Responsivität verschärft werden. Besonders wichtig ist dabei, dass sich diese Defizite gruppenübergreifend zeigen und damit nicht als Randproblem einzelner Häuser erscheinen.

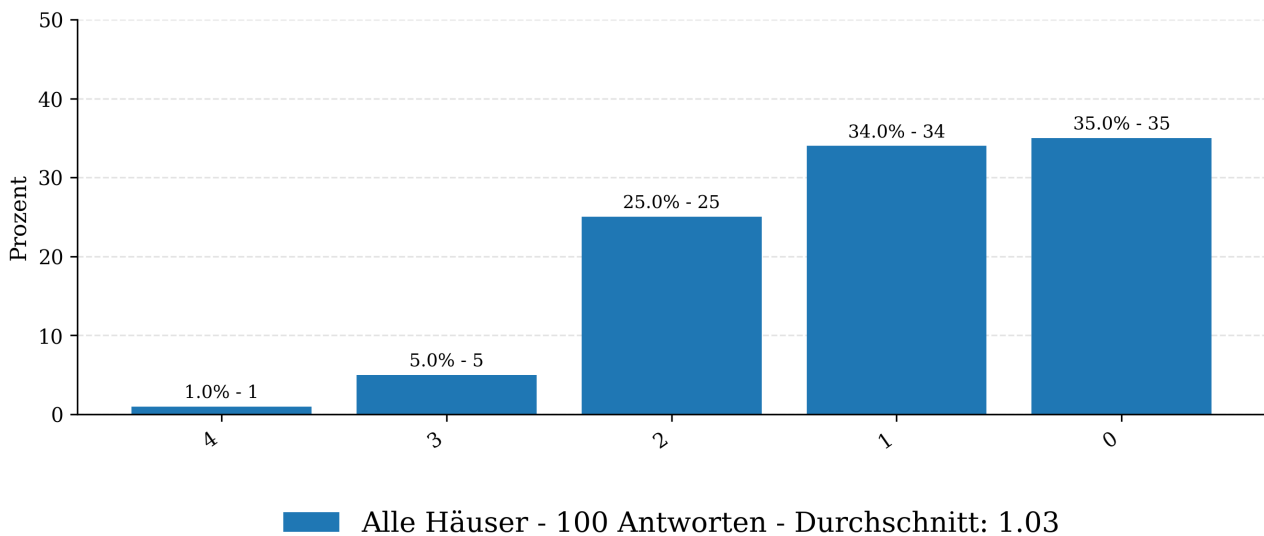
Frage 17 - Fühlen Sie sich vom Studierendenwerk ausreichend über geplante Maßnahmen (Reinigung, Reparaturen, Aktionsplan) informiert?



Bei der Frage, ob sich Bewohner vom Studierendenwerk ausreichend über geplante Maßnahmen wie Reinigung, Reparaturen oder den Aktionsplan informiert fühlen, ergibt sich über alle Häuser hinweg ein Durchschnitt von nur 1,11. 66,0 % vergeben die negativen Werte 0 oder 1, nur 13,0 % die positiven Werte 3 oder 4. Die Bewertung fällt damit deutlich kritisch aus. Zwischen sanierten und nicht sanierten Häusern zeigen sich dabei keine grundlegenden Unterschiede: In den sanierten Häusern liegt der Durchschnitt bei 1,30, in den nicht sanierten bei 1,06. Der Befund ist also nicht auf einzelne Teilbestände begrenzt, sondern spricht für ein strukturelles Kommunikationsdefizit.

## 8.2 Erreichbarkeit und Reaktionsfähigkeit der Verwaltung

Frage 18 - Wie würden Sie die Zugänglichkeit und Reaktionsfähigkeit der zuständigen Verwaltung bewerten?



Noch kritischer fällt die Bewertung der Zugänglichkeit und Reaktionsfähigkeit der zuständigen Verwaltung aus. Hier liegt der Gesamtdurchschnitt sogar nur bei 1,03. 69,0 % vergeben die Werte 0 oder 1, während nur

6,0 % die positiven Werte 3 oder 4 vergeben. Auch hier zeigen sich zwischen sanierten Häusern und nicht sanierten praktisch keine relevanten Unterschiede (Saniert: 0,90; Nicht Saniert: 1,06). Gerade diese Ähnlichkeit ist analytisch wichtig: Die Probleme werden nicht als Sonderfall einzelner Häuser wahrgenommen, sondern als gruppenübergreifendes Muster administrativer Schwäche.

### **Offene Rückmeldungen zur Verwaltung und Responsivität**

*Die offenen Antworten werden im Folgenden thematisch verdichtet und durch exemplarische Zitate illustriert.*

#### **Zu späte oder fehlende Information**

Häufig wird kritisiert, dass Maßnahmen erst sehr kurzfristig oder gar nicht angekündigt werden.

„*They never inform of anything. And if they do, it's usually way too late.*“

#### **Lange Antwortzeiten und schlechte Erreichbarkeit**

Viele Antworten benennen verspätete, ausbleibende oder schwer zugängliche Kommunikation.

„*It takes them minimum of 2 weeks to reply to an email but many times reply doesn't even come.*“

#### **Intransparente Abläufe**

Wiederholt wird beschrieben, dass Entscheidungen und Abläufe nicht nachvollziehbar seien.

„*I would say I'm more informed through other students than through Studierendenwerk.*“

#### **Nur punktuell positive Erfahrungen**

Einzelne Bewohner berichten von funktionierender Kommunikation, diese erscheint jedoch nicht als verlässlicher Regelfall.

„*I mean I wrote them a mail during the recent power outage and they responded personally and with the general mail so I guess they do respond*“

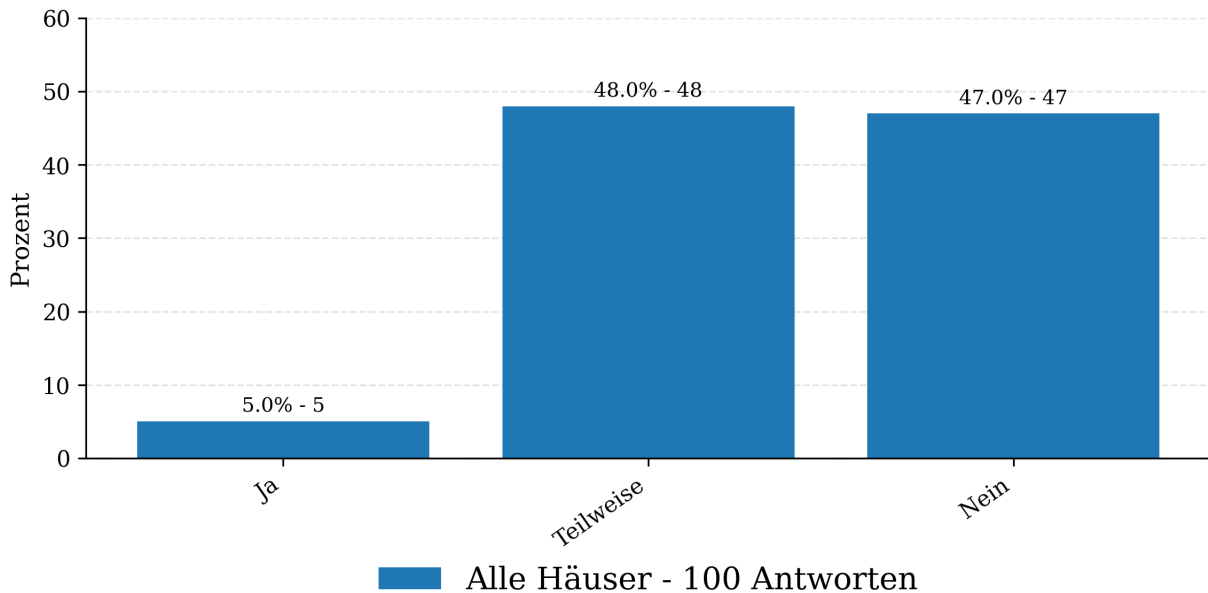
Die offenen Antworten verdeutlichen sehr klar, worin dieses Problem konkret besteht. Wiederkehrend genannt werden vor allem sehr späte oder ausbleibende Antworten, kurzfristige oder unzureichende Ankündigungen, fehlende Planbarkeit, unklare Zuständigkeiten, mangelnde Erreichbarkeit, standardisierte oder abweisende Kommunikation sowie der Eindruck, nur unter öffentlichem oder kollektivem Druck werde überhaupt reagiert.

Besonders häufig wird beschrieben, dass Informationen zu kurzfristig oder erst am selben Tag mitgeteilt würden, sodass Bewohner kaum Zeit hätten, sich auf Reinigungen oder Reparaturen einzustellen. Mehrfach ist von angekündigten Maßnahmen die Rede, die dann gar nicht stattfanden, deutlich später kamen oder ohne nachvollziehbare Rückmeldung im Raum stehenblieben. Andere Antworten schildern, dass E-Mails unbeantwortet blieben, Rückmeldungen Wochen oder Monate dauerten oder auf konkrete Nachfragen nur ausweichend reagiert worden sei. Damit entsteht das Bild einer Verwaltung, die aus Bewohnersicht weder proaktiv noch verlässlich noch gut erreichbar erscheint.

Zugleich zeigen einzelne Antworten, dass es durchaus punktuell funktionierende Kommunikation geben kann. Vereinzelt wird von schnellen E-Mail-Antworten berichtet. Gerade weil solche positiven Rückmeldungen nur punktuell auftreten, verstärken sie jedoch eher den Gesamteindruck einer inkonsistenten und nicht verlässlich standardisierten Kommunikation. Die Bewohner erleben nicht durchgängig ein funktionierendes System, sondern eine Verwaltung, deren Reaktionsverhalten stark schwankt.

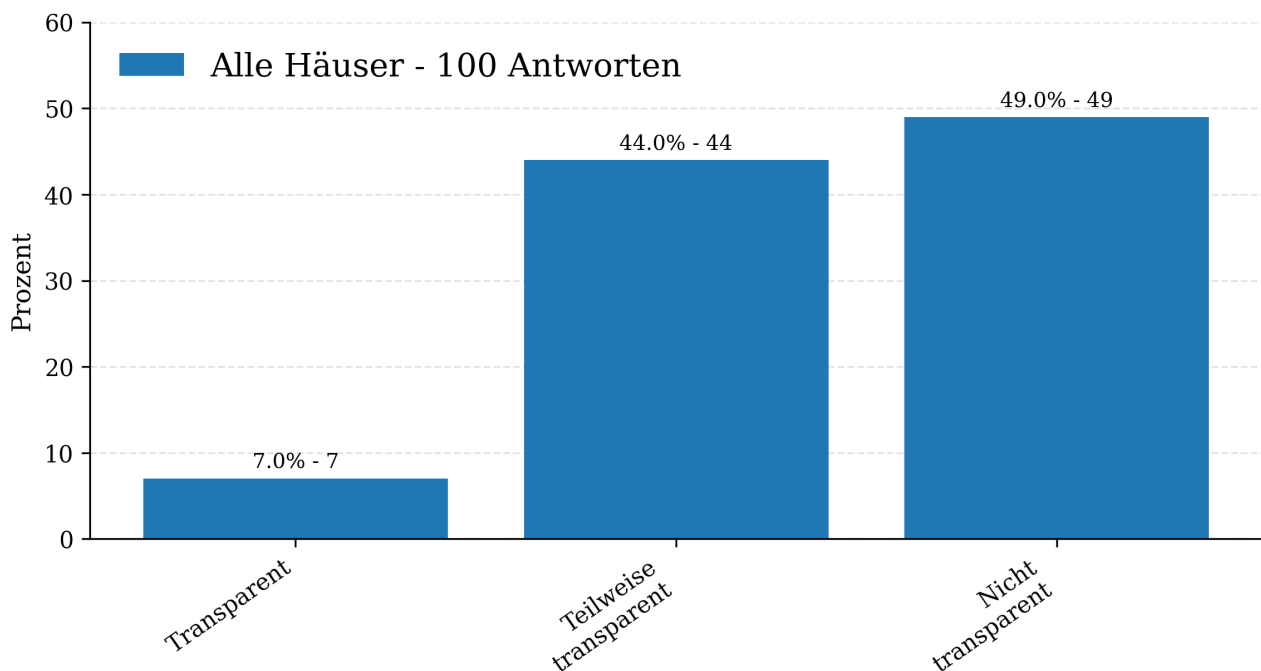
### 8.3 Ernstgenommenwerden und Transparenz

Frage 19 - Haben Sie das Gefühl, dass die Anliegen der Bewohner ernst genommen werden?



Die Frage, ob die Anliegen der Bewohner ernst genommen werden, verdichtet diesen Befund auf eine grundsätzliche institutionelle Ebene. Nur 5,0 % beantworten diese Frage mit Ja, 48,0 % mit Teilweise und 47,0 % mit Nein. Damit ergibt sich praktisch kein belastbarer Vertrauensvorschuss. Vielmehr zeigt sich, dass fast die Hälfte der Befragten klar den Eindruck hat, ihre Anliegen würden nicht ernst genommen, während fast die andere Hälfte dies nur eingeschränkt bejaht.

## Frage 20 - Wie transparent sind Verantwortlichkeiten, Zeitpläne und Fortschrittsberichte in Bezug auf die Beseitigung von Mängeln?



Die Transparenz von Verantwortlichkeiten, Zeitplänen und Fortschrittsberichten bei der Beseitigung von Mängeln wird ebenfalls sehr kritisch bewertet. Nur 7,0 % halten sie für transparent, 44,0 % für teilweise transparent, während 49,0 % sie als nicht transparent einschätzen. Auch dieser Befund spricht gegen die Vorstellung nachvollziehbarer und verlässlich kommunizierter Problembearbeitung. Gerade im Zusammenspiel mit den offenen Antworten zeigt sich vielmehr ein Bild, in dem viele Bewohner weder wissen, wer zuständig ist, noch wann etwas geschehen soll, noch ob überhaupt Fortschritte zu erwarten sind.

Auffällig ist zudem, dass sich in einigen offenen Antworten bereits die Verbindung zu Kapitel 10 über Repräsentation und Selbstverwaltung andeutet. Teilweise wird ausdrücklich benannt, dass es an direkten Kontakt- und Vermittlungsstrukturen fehle und dass bessere Kommunikation auch mit stärkerer bewohnernahe Vertretung zusammenhängen könnte. Damit bleibt das Kommunikationsproblem nicht auf Informationsmängel im engeren Sinn beschränkt, sondern verweist auf eine breitere institutionelle Distanz zwischen Verwaltung und Bewohnerschaft.

### 8.4 Zwischenfazit

Insgesamt zeigt dieser Abschnitt sehr deutlich: Die Kommunikations- und Verwaltungsprobleme in der Studentenstadt sind nicht bloß Begleiterscheinungen anderer Mängel, sondern selbst ein struktureller Teil des Problems. Wo Informationen zu spät oder gar nicht kommen, Zuständigkeiten unklar bleiben, Anfragen versanden und Fortschritte nicht nachvollziehbar sind, verschärft sich die Wirkung baulicher und operativer Defizite zusätzlich. Genau dadurch bereitet dieser Abschnitt direkt den Übergang zu den Fragen von Vertrauen, Führung und institutioneller Glaubwürdigkeit vor.

Wo Kommunikation und Problembearbeitung als unzureichend erlebt werden, stellt sich zwangsläufig auch die Frage nach Vertrauen, Führung und institutioneller Glaubwürdigkeit. Der folgende Abschnitt bündelt

daher, welche Schritte aus Sicht der Bewohner Vertrauen stärken würden und welche übergreifenden Bewertungen sich daraus für Verwaltung und Leitung ergeben.

## **9. Vertrauen, Führung und institutionelle Glaubwürdigkeit**

### **9.1 Voraussetzungen für Vertrauen**

Der Abschnitt zu Vertrauen, Führung und institutioneller Glaubwürdigkeit verdichtet die vorangegangenen Befunde auf die Frage, woran institutionelle Glaubwürdigkeit aus Sicht der Bewohner überhaupt hängt. Die offenen Antworten zeigen dabei sehr klar: Das Problem ist nicht nur Unzufriedenheit mit einzelnen Maßnahmen, sondern ein grundlegender Vertrauensverlust gegenüber Verwaltung und Führung. Zugleich benennen die Bewohner erstaunlich konkret, unter welchen Bedingungen Vertrauen überhaupt wieder entstehen könnte. Gerade darin liegt die analytische Stärke dieses Abschnitts.

### **Offene Rückmeldungen dazu, was Vertrauen stärken würde**

*Die offenen Antworten werden im Folgenden thematisch verdichtet und durch exemplarische Zitate illustriert.*

#### **Mehr Transparenz und Kommunikation auf Augenhöhe**

Viele Antworten fordern frühere Informationen, klare Zuständigkeiten und ehrlichere Kommunikation.

| *„reinstate the democratic Selbstverwaltung, offene Kommunikation, Kommunikation auf Augenhöhe“*

#### **Demokratische Selbstverwaltung und Mitsprache**

Wiederkehrend genannt werden Haussprecher, selbstgewählte Tutoren und mehr Entscheidungsmacht der Bewohner.

| *„Reintroduction of withdrawn democratic institutions, giving the community more decision power, reduction of rent for affected houses, dismissal of responsible people on positions“*

#### **Tatsächliche Problemlösung statt Symbolpolitik**

Viele Bewohner sehen Vertrauen an reale Verbesserungen und nachhaltige Problembeseitigung gebunden.

| *„actually removing the larger sanitation issues instead of putting a bandaid on them.“*

#### **Strukturelle oder personelle Veränderungen**

Teilweise werden grundlegende Reformen oder personelle Konsequenzen gefordert.

| *„Es muss ein neues Konzept sowie Verwaltungsstruktur aufgebaut werden.“*

Ein zentrales Motiv ist zunächst der Wunsch nach mehr Transparenz, Verlässlichkeit und ehrlicher Kommunikation. Wiederholt gefordert werden klare Zeitpläne, frühere und vollständigere Informationen, nachvollziehbare Zuständigkeiten, echte Rückmeldungen und Kommunikation „auf Augenhöhe“. Mehrfach wird betont, dass nicht das bloße Versenden von Informationen ausreicht, sondern dass Entscheidungen nachvollziehbar, konsistent und gemeinsam mit den Bewohnern kommuniziert werden müssten. Vertrauen

erscheint damit nicht als diffuse Stimmung, sondern als Folge nachvollziehbaren und verbindlichen Handelns.

Fast ebenso stark tritt der Wunsch nach stärkerer Mitbestimmung und Wiederherstellung demokratischer Strukturen hervor. Mehrfach werden ausdrücklich die Wiedereinführung bzw. Stärkung demokratischer Selbstverwaltung, selbstgewählte Tutoren, Haussprecher, mehr eigene Organisation oder allgemeiner eine stärkere bewohnernahe Mitsprache gefordert. Diese Forderungen erscheinen in den Antworten nicht als bloßer Symbolwunsch, sondern als praktischer Lösungsansatz für viele der zuvor beschriebenen Probleme. Gerade im Zusammenhang mit Kommunikation, Gemeinschaftsflächen und alltagsnaher Problemlösung zeigt sich, dass viele Bewohner Vertrauen nicht durch stärkere Kontrolle „von oben“, sondern durch mehr bewohnergetragene Verantwortung und legitime Vertretung gestärkt sehen.

Ein dritter Schwerpunkt liegt auf dem Wunsch nach sichtbaren, substanziellen und nachhaltigen Verbesserungen. Genannt werden insbesondere die Beseitigung von Schimmel, Sanitärängeln und anderen lang bekannten Defiziten, ein glaubwürdiger Umgang mit leerstehenden Gebäuden, konkrete Renovierungspläne sowie generell Maßnahmen, die über bloße Kosmetik hinausgehen. Mehrfach wird klar gesagt, dass Vertrauen nur entstehen könne, wenn auf Beschwerden tatsächlich wirksame Handlungen folgen. Die Antworten greifen damit die Ergebnisse der vorherigen Blöcke direkt auf: Nicht symbolische Eingriffe, sondern nachhaltige Problemlösungen werden als Voraussetzung von Glaubwürdigkeit benannt.

Darüber hinaus richten sich viele Rückmeldungen direkt auf die institutionelle Struktur und Führungsebene. Einige fordern personelle Konsequenzen oder einen grundsätzlichen Neuaufbau von Konzepten und Verwaltungsstrukturen. Andere formulieren vorsichtiger, dass es mehr Kompetenz, mehr Verantwortungsübernahme und weniger Entscheidungen über die Köpfe der Bewohner hinweg brauche. Auch dort, wo nicht explizit Personalwechsel gefordert werden, ist der Grundton ähnlich: Das Problem wird nicht als rein technisches Versagen, sondern als Führungs- und Strukturproblem verstanden.

## **9.2 Zusätzliches Feedback und Verdichtung zentraler Kritik**

### **Zusätzliches offenes Feedback**

*Die offenen Antworten werden im Folgenden thematisch verdichtet und durch exemplarische Zitate illustriert.*

#### **Erst Druck von außen führte zu Bewegung**

Mehrfach wird betont, dass erst Öffentlichkeit und politischer Druck Reaktionen ausgelöst hätten.

„only increasing pressure leading to a public scandal and political attention has caused them to begin taking action. In my opinion the current administrative and leadership staff is unfit to lead stusta and replacements should be strongly considered.“

#### **Selbstorganisation und Haussprecher stärken**

Wiederkehrend wird Unterstützung für Haussprecher und Selbstverwaltung gefordert.

„Anerkennung und Unterstützung für Haussprecher vom STWM!“

## **Gemeinschaft braucht Raum**

Mehrere Antworten betonen die Bedeutung frei nutzbarer und gestaltbarer Räume.

„Wir brauchen Räume in denen wir uns frei entfalten können und keine Wartezimmer.“

## **Kritik an Führung und Management**

Ein Teil der Antworten benennt deutliche Zweifel an der aktuellen Führungsebene.

„Wir brauchen eine Abteilung Wohnen die für uns da is und nicht eine vor der man Angst haben muss.  
Wir brauchen eine Geschäftsführung die Demokratie unterstützt und nicht aktiv unterdrückt.“

Die Antworten auf das zusätzliche Feedback bestätigen und verschärfen diesen Eindruck. Mehrfach wird betont, dass es bezeichnend sei, dass es erst öffentlichen Druck, Presseberichterstattung und politische Aufmerksamkeit gebraucht habe, damit überhaupt Bewegung in die Situation kommt. Das ist ein besonders starker Hinweis auf beschädigte institutionelle Glaubwürdigkeit: Vertrauen fehlt nicht nur wegen einzelner Mängel, sondern weil viele Bewohner den Eindruck haben, dass reguläre Beschwerde- und Kommunikationswege für sich genommen nicht ausreichen, um wirksames Handeln auszulösen.

Zugleich bündeln sich im zusätzlichen Feedback noch einmal zentrale positive Gegenbegriffe zur bisherigen Entwicklung: Anerkennung und Unterstützung der Haussprecher, Selbstorganisation, Gemeinschaft, freie Entfaltung in Gemeinschaftsräumen, mehr Mittel für gemeinschaftliche Entwicklung innerhalb der Häuser und ein Verwaltungshandeln, das nicht Angst erzeugt, sondern Zusammenarbeit ermöglicht. Gerade dadurch wird sichtbar, dass dieser Abschnitt nicht nur Kritik an Führung und Verwaltung enthält, sondern auch eine Vorstellung davon, wie institutionelle Glaubwürdigkeit wieder wachsen könnte: nicht durch stärkere Standardisierung, sondern durch Kooperation, Beteiligung, Respekt vor gewachsenen Selbstverwaltungsstrukturen, ehrliche Kommunikation, Verbindlichkeit, wirksame Instandhaltung, demokratische Mitsprache und eine Verwaltung, die Gemeinschaft und Selbstorganisation nicht behindert, sondern unterstützt.

## **9.3 Zwischenfazit**

Insgesamt zeigt dieser Abschnitt einen grundlegenden Vertrauensbruch zwischen Bewohnerschaft und institutioneller Leitung. Dieser Vertrauensverlust erscheint nicht als Folge eines einzelnen Konflikts, sondern als Ergebnis wiederholter Erfahrungen von Intransparenz, ausbleibender Reaktion, fehlender Einbindung und symbolischer statt substanzieller Maßnahmen.

Die Frage, wie institutionelle Glaubwürdigkeit wiederhergestellt werden könnte, ist eng mit der Frage verknüpft, welche Repräsentationsstrukturen in der Studentenstadt überhaupt als legitim und tragfähig wahrgenommen werden. Der folgende Abschnitt richtet den Blick daher auf Repräsentation, Mitbestimmung und soziale Gemeinschaft.

## 10. Repräsentation, Mitbestimmung und soziale Gemeinschaft

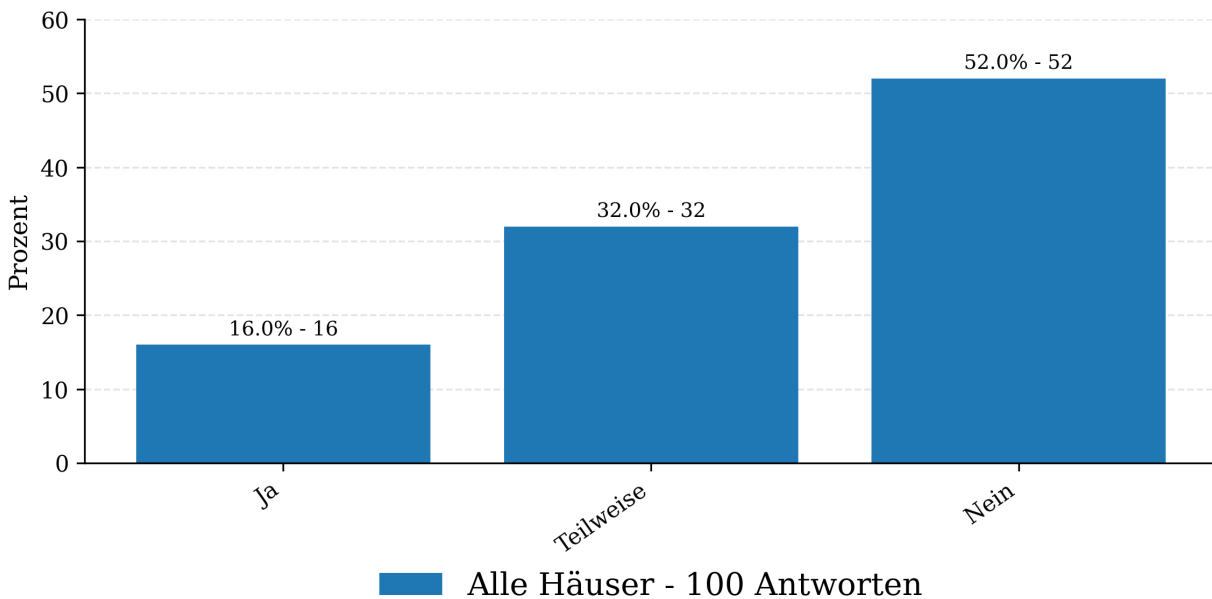
### 10.1 Historischer und institutioneller Kontext

Die Befunde dieses Abschnitts sind vor dem Hintergrund eines institutionellen Umbruchs zu lesen. In der Studentenstadt hatten demokratisch legitimierte und bewohnergetragene Vertretungsstrukturen lange einen festen Platz im gewachsenen Selbstverwaltungsmodell. Dazu gehörten insbesondere Haussprecher und früher auch demokratisch gewählte Tutoren. Diese Strukturen waren nicht bloß informelle Zusatzformen, sondern Teil einer traditionsreichen Organisationsweise, in der Bewohner Verantwortung für Gemeinschaft, Kommunikation und gemeinschaftliche Infrastruktur mittrugen.

Seit 2024 wurde dieses Modell grundlegend verändert. Demokratisch gewählte Haussprecher werden faktisch nicht mehr anerkannt; zugleich wurde das Tutorenmodell von einer gewählten zu einer vom Studierendenwerk ernannten Struktur umgestellt. Die folgenden Ergebnisse sind daher auch als Hinweis darauf zu lesen, wie tragfähig die Verschiebung von gewachsener, bewohnernaher Selbstvertretung hin zu stärker administrativ gesteuerten Vertretungsformen aus Sicht der Bewohner erscheint.

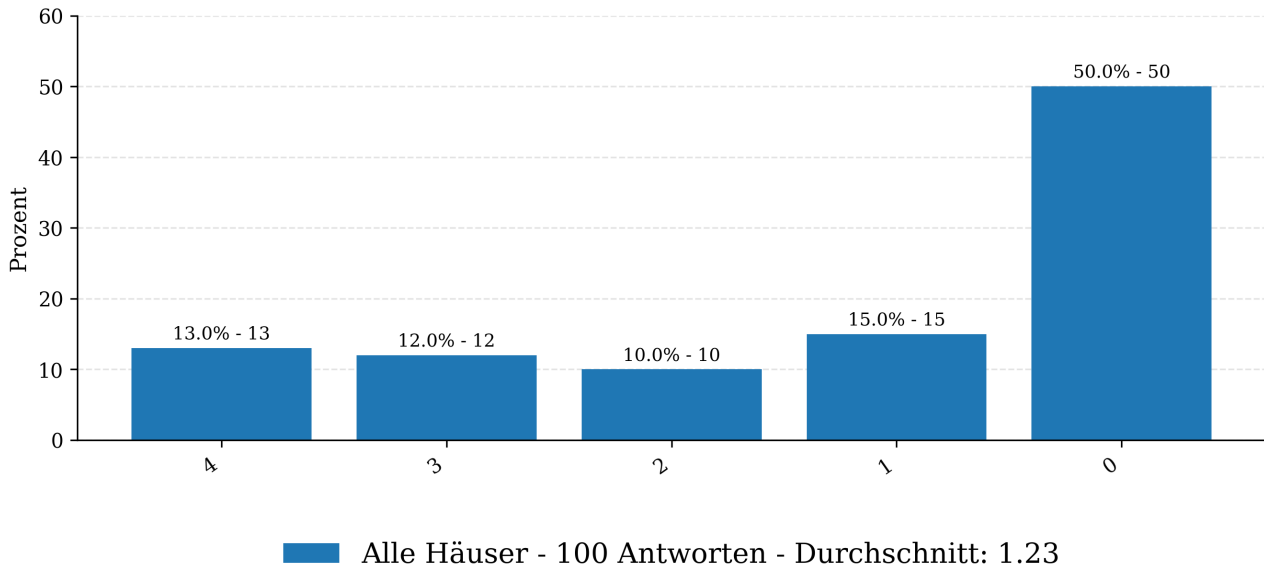
### 10.2 Wahrnehmung des Tutorenprogramms

Frage 21 - Fühlen Sie sich vom Tutorenprogramm ausreichend vertreten, wenn es darum geht, Probleme zu kommunizieren?



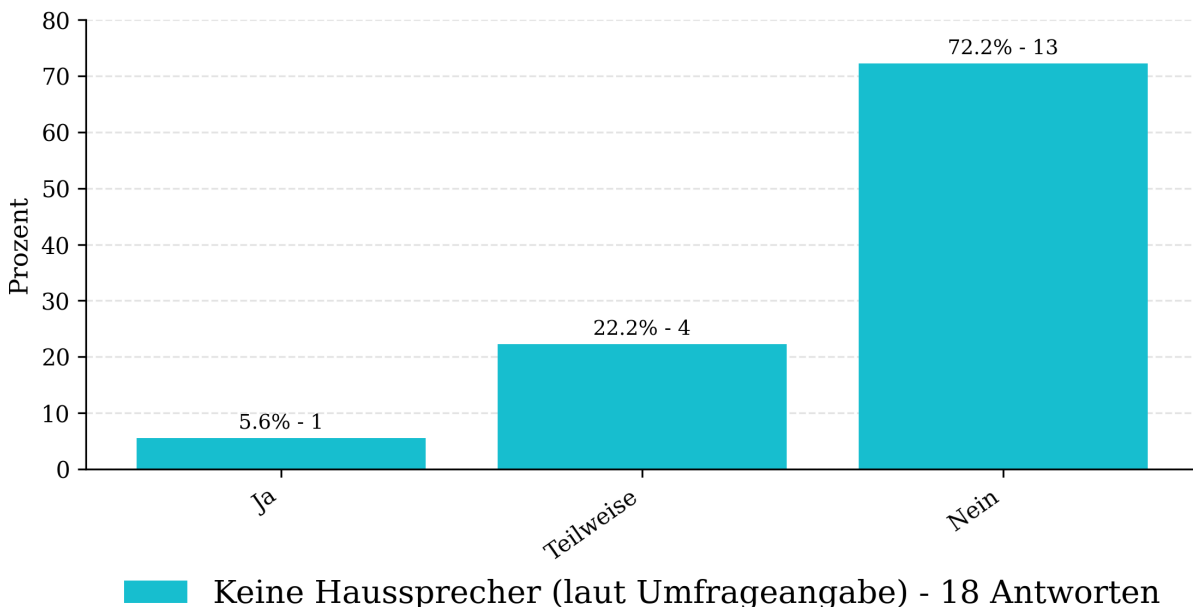
Bereits die Bewertung des Tutorenprogramms fällt insgesamt kritisch aus. Über alle Häuser hinweg fühlen sich nur 16,0 % durch das Tutorenprogramm bei der Kommunikation von Problemen ausreichend vertreten; 32,0 % antworten mit „teilweise“, 52,0 % mit „nein“. Auch nach baulichen Gruppen bleibt der Befund kritisch: In den nicht sanierten Häusern verneinen 46,2 % eine ausreichende Vertretung, in den sanierten Häusern sogar 75,0 %. Nur 5,0 % der Befragten in sanierten Häusern antworten dort mit „ja“.

### Frage 22 - Wie gut kennen Sie Ihre Tutoren im Haus?

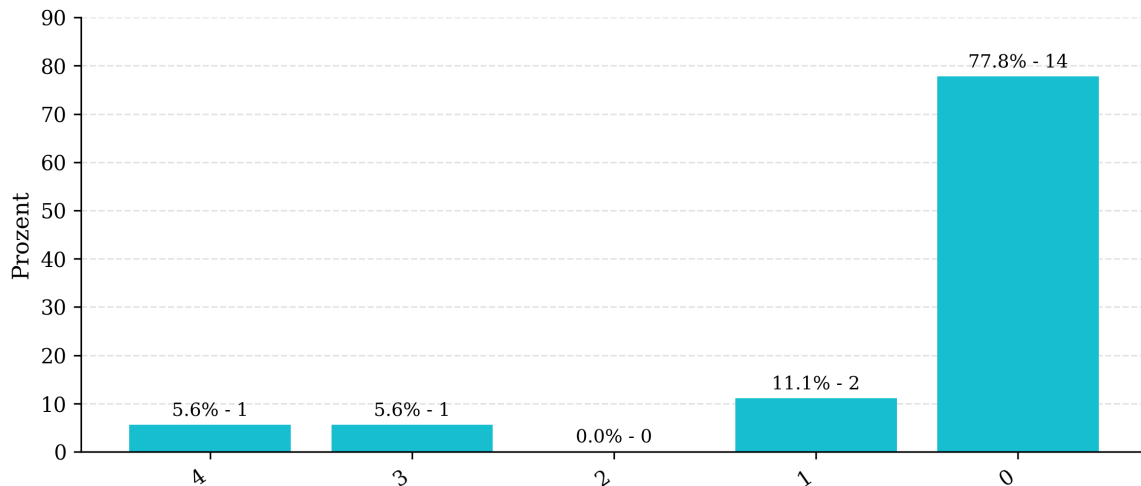


Inhaltlich wird dieser Befund durch die geringe Bekanntheit der Tutoren gestützt. Über alle Häuser hinweg liegt der Durchschnitt bei nur 1,23; 50,0 % vergeben den niedrigsten Wert 0. In den sanierten Häusern fällt die Bekanntheit mit einem Durchschnitt von 0,45 besonders niedrig aus; in den nicht sanierten Häusern liegt sie mit 1,43 zwar höher, aber ebenfalls klar im unteren Bereich. Auch hier zeigt sich damit: Eine Repräsentationsstruktur, deren Akteure im Alltag vielfach kaum bekannt sind, kann ihre zugeschriebene Sprachrohr- und Vermittlungsfunktion nur eingeschränkt erfüllen.

### Frage 21 - Fühlen Sie sich vom Tutorenprogramm ausreichend vertreten, wenn es darum geht, Probleme zu kommunizieren?



### Frage 22 - Wie gut kennen Sie Ihre Tutoren im Haus?

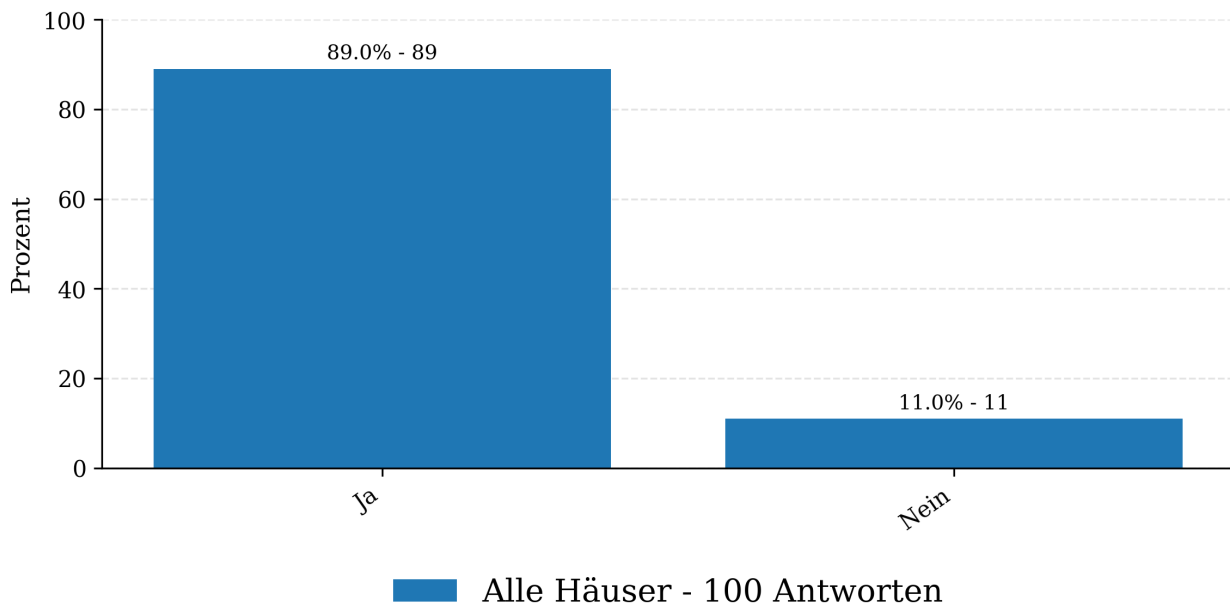


Keine Haussprecher (laut Umfrageangabe) - 18 Antworten - Durchschnitt: 0.50

Besonders aufschlussreich ist in diesem Zusammenhang die Teilgruppe der Befragten, die angibt, in einem Haus ohne Haussprecher zu leben. Innerhalb dieser Gruppe fühlen sich 72,2 % durch das Tutorenprogramm nicht angemessen vertreten; nur 5,6 % antworten mit „ja“. Zugleich ist auch die persönliche Bekanntheit der Tutoren dort sehr gering: Der Durchschnitt liegt nur bei 0,50; 77,8 % vergeben den niedrigsten Wert 0. Der Befund ist damit deutlich: Zwischen dem Fehlen von Haussprechern und der schwächeren Bewertung des Tutorenprogramms zeigt sich ein klarer Zusammenhang. Dort, wo Haussprecher fehlen, wird das Tutorenprogramm also deutlich häufiger nicht als tragfähiger Ersatz einer bewohnernahen Vertretungsstruktur wahrgenommen. Die Auswertung alleine erlaubt keine Kausalaussage, liefert aber einen starken Hinweis darauf, dass geringe soziale Sichtbarkeit und schwache Alltagsverankerung die Repräsentationsleistung des Programms substanziell begrenzen.

Dieser Zusammenhang lässt sich auch strukturell zuspitzen. Bereits in den vorherigen Blöcken wurde sichtbar, dass insbesondere in den sanierten Häusern Gemeinschaftsräume stärker standardisiert, weniger aneignungsfähig und die Möglichkeiten gemeinschaftlicher Selbstgestaltung deutlich reduziert sind. Zugleich ist dort die Gemeinschaft schwächer ausgeprägt. Unter solchen Bedingungen sinken soziale Sichtbarkeit, Alltagskontakt und informelle Verankerung fast zwangsläufig. Repräsentation erscheint damit nicht als isolierte Organisationsfrage, sondern als Ergebnis räumlicher und sozialer Bedingungen.

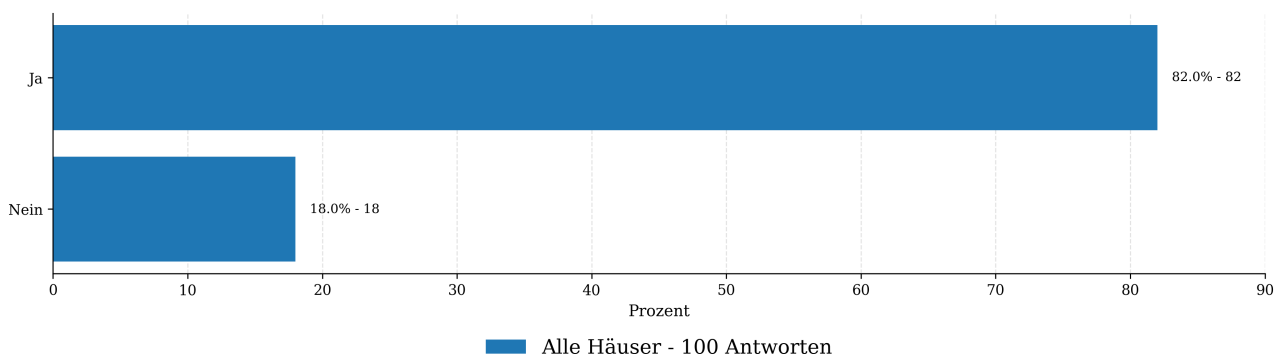
### Frage 23 - Würden Sie es vorziehen, dass die Tutoren von den Bewohnern statt vom Studierendenwerk ausgewählt werden?



Gleichzeitig zeigt sich ein sehr klarer Wunsch nach demokratischer Legitimation. Über alle Häuser hinweg würden 89,0 % es bevorzugen, wenn Tutoren von den Bewohnern statt vom Studierendenwerk ausgewählt würden. In den sanierten Häusern liegt dieser Wert bei 95,0 %, in den nicht sanierten Häusern bei 87,5 %. Der Wunsch nach bewohnernaher und demokratisch legitimer Auswahl ist damit kein Randphänomen einzelner Teilgruppen, sondern sehr breit getragen.

### 10.3 Wahrnehmung der Haussprecher

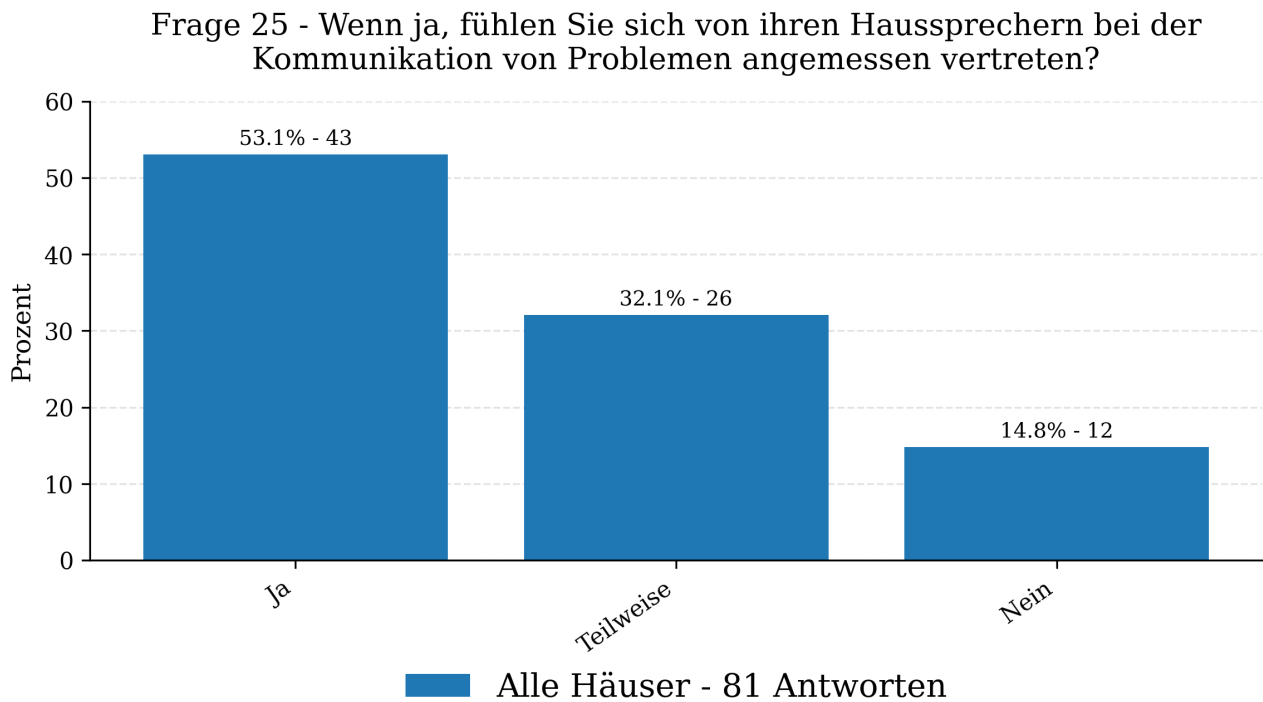
#### Frage 24 - Hat dein Haus Haussprecher?



Die Fragen zu den Haussprechern sind vor dem Hintergrund zu lesen, dass das frühere demokratische Haussprechersystem institutionell seit 2024 nicht mehr als reguläre Vertretungsstruktur vom Studierendenwerk anerkannt wird, aber weiterhin in vielen Häusern besteht und von vielen Bewohnern als Bezugspunkt genannt wird. Gerade deshalb ist relevant, wie diese Struktur in der Umfrage bewertet wird.

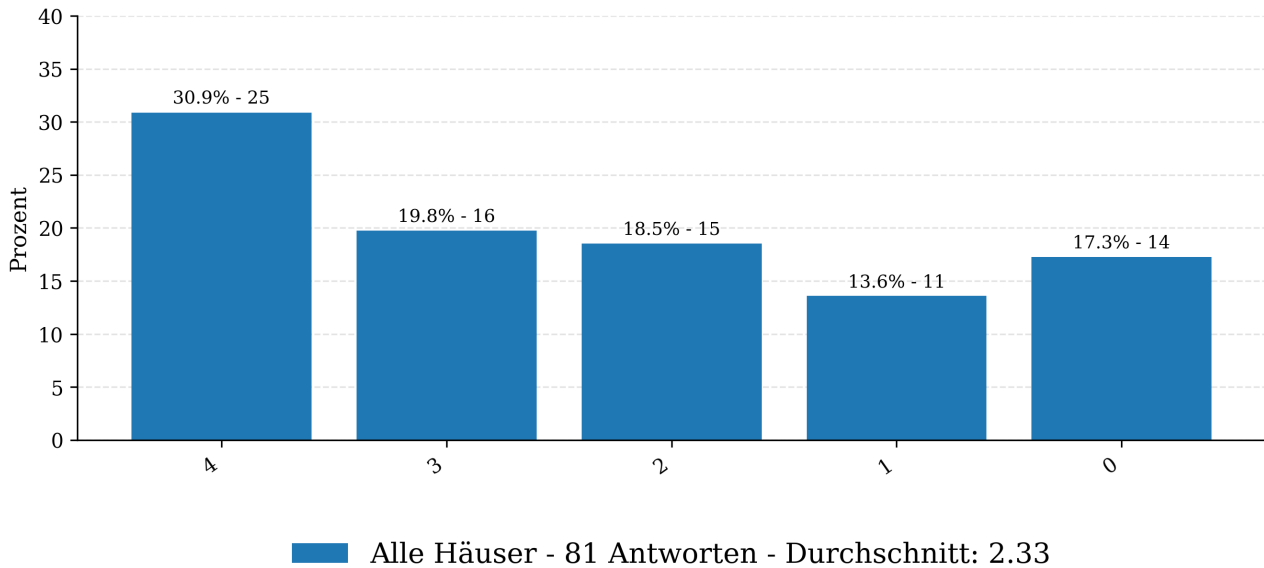
Auch die Fragen zu den Haussprechern fallen in einem deutlich günstigeren Licht aus. Zunächst geben 82,0 % an, dass ihr Haus Haussprecher hat. Bei der bereinigten Auswertung — also nur unter den Personen, die überhaupt Haussprecher im Haus haben — sagen 53,1 %, dass sie sich durch ihre Haussprecher bei der

Kommunikation von Problemen angemessen vertreten fühlen, weitere 32,1 % teilweise und nur 14,8 % nein. Es bleibt bemerkenswert, dass selbst unter schwierigeren strukturellen Bedingungen die Haussprecher deutlich besser abschneiden als das Tutorenprogramm des Studierendenwerks.



Dieser Befund darf allerdings nicht als einfacher Leistungsvergleich gelesen werden. Haussprecher und Tutoren sind institutionell sehr unterschiedlich aufgebaut: In der Gegenüberstellung steht einem vom Studierendenwerk ernannten, vergüteten Tutorenprogramm mit formalisiertem Aufgabenprofil ein demokratisch legitimates, unvergütetes und stärker bewohnergetragenes Haussprecher-System gegenüber. Gerade deshalb ist der Befund so relevant: nicht weil er ein einfaches Ranking erzeugt, sondern weil er zeigt, dass bewohnernahe und demokratisch legitimierte Vertretung aus Sicht vieler Bewohner trotz schwierigerer Bedingungen als tragfähiger erscheint.

Frage 26 - Wie gut kennen Sie Ihre Haussprecher im Haus?

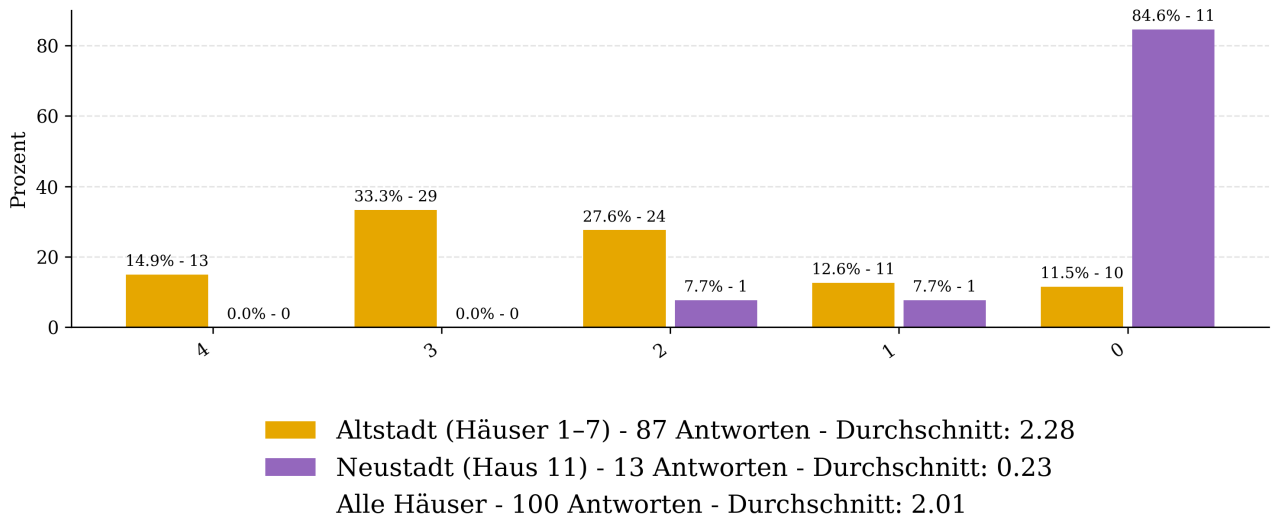


Auch die Bekanntheit der Haussprecher liegt deutlich über der der Tutoren. Über alle gültigen Fälle hinweg liegt der Durchschnitt bei 2,33; damit ist der Wert fast doppelt so hoch wie bei den Tutoren. In den nicht sanierten Häusern liegt er bei 2,38, in den sanierten bei 2,17. Sichtbarkeit, Alltagsnähe und soziale Verankerung scheinen bei den Haussprechern also deutlich stärker ausgeprägt zu sein. Gerade für bewohnergetragene Vertretungsstrukturen ist das zentral, weil ihre Funktionsfähigkeit wesentlich davon abhängt, dass die betreffenden Personen im Wohnalltag tatsächlich bekannt und ansprechbar sind.

#### 10.4 Gemeinschaft in Etage und WG

Besonders deutlich wird die übergeordnete soziale Logik dieses Abschnitts bei der Bewertung der Gemeinschaft in Etage oder WG. Über alle Häuser hinweg liegt der Durchschnitt bei 2,01. Hinter diesem Mittelwert verbergen sich jedoch sehr starke Unterschiede. Besonders ausgeprägt ist der Unterschied zwischen Altstadt und Neustadt: In der Altstadt liegt der Durchschnitt bei 2,28, in der Neustadt nur bei 0,23. In der Neustadt vergeben 84,6 % den niedrigsten Wert 0. Das ist einer der stärksten Unterschiede der gesamten Auswertung.

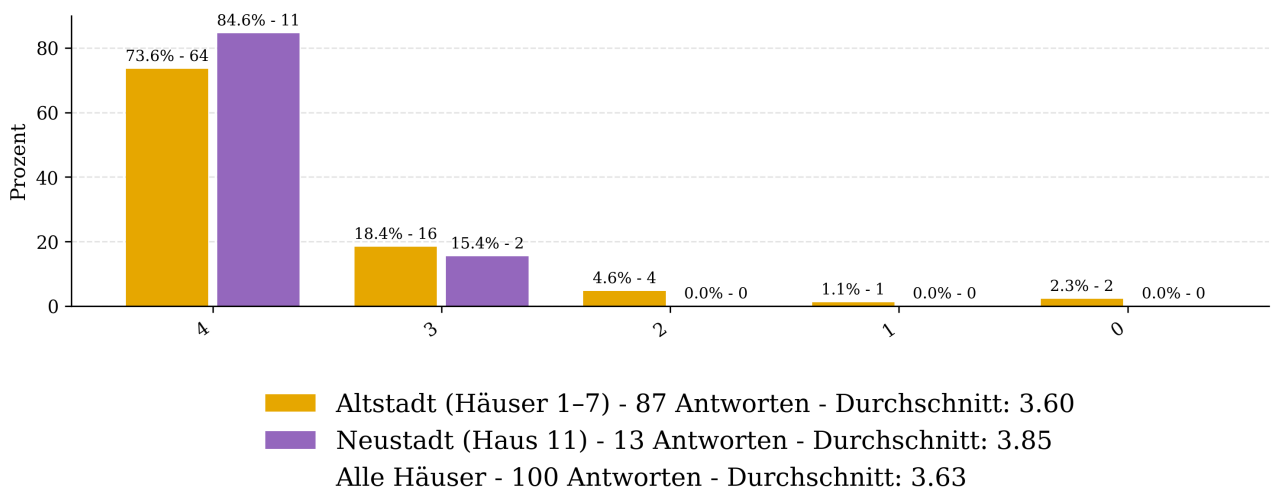
Frage 27 - Wie bewerten Sie die Gemeinschaft in Ihrer Etage/WG?



Gerade dieser Befund ist strategisch besonders wichtig. Er spricht sehr klar dafür, dass nicht nur der bauliche Zustand, sondern besonders auch Wohnform und Raumstruktur die Gemeinschaft prägen. Die Neustadt darf hier nicht bloß als „neu“ gelesen werden, sondern als eigener Wohnmodus: Einzelapartments, keine Gemeinschaftsküche, deutlich weniger alltagspraktische Kontaktflächen. Damit wird sehr deutlich, dass ein stärker auf Einzelwohnen und standardisierte Infrastruktur ausgerichtetes Modell massive Folgen für Gemeinschaft und soziale Einbindung haben kann.

Diese Linie ist auch wissenschaftlich anschlussfähig. Bereits eine frühere Untersuchung zur Studentenstadt aus den 1970er Jahren beschrieb in den traditionellen Häusern dichtere Nachbarschaftskontakte und stärkere soziale Einbindung als in den Appartementhäusern [1]. Neuere Forschung zu studentischen Wohnumgebungen betont ebenfalls, dass gemeinschaftsfördernde Räume, beiläufige Begegnungen und ein Gefühl von Zugehörigkeit wichtige Bedingungen für Wohlbefinden, Integration und tragfähige Unterstützung im Alltag sind [2][4].

Frage 28 - Glauben Sie, dass eine gute Gemeinschaft zu besseren Lebensbedingungen in Ihrem Stockwerk/WG beiträgt?



Umso aufschlussreicher ist die Frage: Ob eine gute Gemeinschaft zu besseren Lebensbedingungen beiträgt. Hier ist der Befund fast einhellig. Über alle Häuser hinweg liegt der Durchschnitt bei 3,63; 75,0 % vergeben die höchste Stufe 4. Auch zwischen Altstadt und Neustadt bleibt die Zustimmung sehr hoch. Auffällig ist, dass der Wert in der Neustadt leicht höher liegt. Das lässt sich vorsichtig so einordnen, dass gerade dort, wo Gemeinschaft schwächer ausgeprägt ist, ihr Wert besonders klar wahrgenommen wird.

## **10.5 Konkrete Wirkungen guter Gemeinschaft**

### **Offene Rückmeldungen zu den Wirkungen guter Gemeinschaft**

*Die offenen Antworten werden im Folgenden thematisch verdichtet und durch exemplarische Zitate illustriert.*

#### **Mehr Verantwortungsgefühl und Sauberkeit**

Viele Antworten beschreiben, dass bekannte Mitbewohner sorgfältiger mit Gemeinschaftsflächen umgehen.

„If people know each other better not only is there a better social atmosphere but also common spaces would be treated more carefully.“

#### **Leichtere Organisation und Konfliktlösung**

Gemeinschaft wird als Voraussetzung für Regeln, Reinigung und interne Problemlösung beschrieben.

„Helps to figure out messes, help people with their issues, figure out cleaning plans Jemand muss die Organisation der internen Maßnahmen im Floor übernehmen. Beispielsweise das Ausräumen der Küchen. Würde mir detailliertere Kommunikation an die Officials der Häuser wünschen. Wir sind die erste Ebene für Fragen der Bewohner, haben aber nur die gleichen Infos wie alle. Ohne Floorspeaker funktioniert es nicht, da keine Regeln (z.B. Küchendienst und Floorcleaning) umgesetzt und kontrolliert werden.“

#### **Weniger Einsamkeit und mehr psychische Stabilität**

Mehrere Antworten betonen soziale Unterstützung, Zugehörigkeit und psychische Entlastung.

„Better mental state for everyone, because you don't feel alone and can express your feelings to others. Better cleaning/maintenance of the common rooms“

#### **Erfolgreiches Studium und sicherer Lernraum**

Gemeinschaft wird auch als Voraussetzung für einen sicheren sozialen Raum und damit für akademischen Erfolg beschrieben.

„The people who live together should know each other. Only in that way we can build a safe space for academic success :)“

#### **Kontakt zu Repräsentanten und bessere Kommunikation**

Mehrere Antworten verbinden gute Gemeinschaft ausdrücklich mit klareren Kontaktwegen, stärkerer Zugehörigkeit und besserer Kommunikation gegenüber Verwaltung und Vertretungsstrukturen.

„A community creates a sense of belonging in people which in turn makes them more likely to contribute to the community. This way the common areas are used and managed better by everyone since people care about each other. In addition, residents can speak about the condition of the dorms to the administration because they know their representatives and who to contact.“

### **Mehr Rücksichtnahme und Identifikation**

Wiederkehrend wird beschrieben, dass Gemeinschaft Rücksichtnahme, Ordnung und Eigenverantwortung stärkt.

„Klare Korrelation: Je mehr man die Leute kennt, desto mehr nimmt man Rücksicht.“

Die offenen Antworten bestätigen diese Lesart mit großer Deutlichkeit. Gemeinschaft wird dort nicht abstrakt, sondern sehr praktisch beschrieben. Wiederkehrend genannt werden vor allem gegenseitige Hilfe im Alltag, sauberere Küchen und Gemeinschaftsflächen, mehr Verantwortungsgefühl, leichtere Organisation von Regeln, Küchendiensten und Reinigung, weniger Isolation und mehr psychische Entlastung, höheres Sicherheitsgefühl, bessere Konfliktlösung und mehr Rücksichtnahme, stärkere Identifikation mit Flur, WG und Gemeinschaftsräumen sowie mehr Fähigkeit, Probleme intern oder gemeinsam mit Vertretungsstrukturen zu lösen.

Besonders stark ist die wiederkehrende Idee, dass Gemeinschaft Verantwortlichkeit schafft: Wer die anderen kennt, geht sorgfältiger mit gemeinsamen Räumen um, kommuniziert Konflikte früher, hält sich eher an Regeln und identifiziert sich stärker mit dem Umfeld. Umgekehrt wird mehrfach beschrieben, dass fehlende Gemeinschaft Isolation, Verwahrlosung, geringe Rücksichtnahme und organisatorische Schwäche begünstigt. Genau darin liegt die politische und analytische Pointe dieses Abschnitts: Gute Gemeinschaft erscheint nicht als weicher Wohlfühlfaktor, sondern als konkreter Mechanismus besserer Wohnbedingungen.

## **10.6 Zwischenfazit**

Insgesamt zeigt dieser Abschnitt sehr klar: Repräsentation funktioniert nur dort belastbar, wo sie sozial verankert, bekannt und legitim ist. Demokratisch legitimierte und bewohnernahe Strukturen schneiden dabei deutlich günstiger ab als administrativ eingesetzte, im Alltag wenig sichtbare Vertretungsrollen. Gleichzeitig wird sichtbar, dass Gemeinschaft für die Bewohner ein zentraler Faktor guter Lebensbedingungen ist — und dass Wohnmodelle mit schwacher gemeinschaftlicher Infrastruktur gerade diesen Faktor massiv untergraben können.

Die Ergebnisse des letzten Abschnitts machen besonders deutlich, dass Mitbestimmung, Repräsentation und soziale Gemeinschaft nicht von den übrigen Problemlagen zu trennen sind. Damit lässt sich die Gesamtlogik der Auswertung im nächsten Schritt abschließend zusammenführen.

## **11. Gesamtfazit**

### **11.1 Zentrale Befunde**

Die Auswertung zeigt, dass die Lebensbedingungen in der Studentenstadt aus Sicht der Bewohner von einer Reihe miteinander verbundener Problemlagen geprägt sind. Im baulichen Bereich treten insbesondere in den

nicht sanierten Häusern deutliche Belastungen hervor: Küchenmängel, Sanitärprobleme, Schimmel- und Feuchtigkeitsbelastungen sowie lange Problemdauern weisen darauf hin, dass es sich vielfach nicht um kurzfristige Störungen, sondern um strukturelle Defizite handelt.

Diese baulichen Probleme werden aus Sicht der Bewohner nicht durch eine verlässlich funktionierende Instandhaltungsstruktur aufgefangen. Zugleich zeigen die Befunde, dass Defizite nicht auf unsanierte Bestände beschränkt bleiben: Auch in sanierten Häusern treten Mängel und teils lang andauernde Probleme auf, wenn auch in geringerer Dichte. Die Bearbeitung von Mängeln erscheint häufig zu langsam, zu inkonsistent und zu wenig nachhaltig. Gerade der Aktionsplan wird vielfach nicht als belastbare Instandhaltungsstrategie wahrgenommen, sondern eher als sichtbare, teilweise symbolische Reaktion unter öffentlichem Druck. Zugleich zeigen die Befunde, dass die strukturellen Defizite nicht sinnvoll auf einzelne operative Akteure wie Hausmeister reduziert werden können.

Auch im Alltag der gemeinschaftlich genutzten Bereiche zeigen sich deutliche Probleme. Reinigung wird häufig als unregelmäßig, qualitativ unzureichend und schwer nachvollziehbar beschrieben. Dadurch werden Küchen, Sanitärbereiche, Flure und andere Gemeinschaftsflächen in ihrer Nutzbarkeit direkt beeinträchtigt. Reinigung erscheint damit nicht als Nebenthema, sondern als grundlegende Voraussetzung dafür, dass gemeinschaftliche Infrastruktur im Alltag überhaupt funktionieren kann.

Ein weiterer zentraler Befund betrifft die Gemeinschaftsräume selbst. Gerade in den sanierten Häusern deutet sich eine Entwicklung hin zu stärker standardisierten, institutionell vorgegebenen und sozial entleerten Räumen an. Die dort bereitgestellte Möblierung wird häufig als steril, unpersönlich und wenig einladend beschrieben; zugleich berichten viele Bewohner von sehr geringer Mitgestaltungsmöglichkeit. Die Ergebnisse sprechen damit dafür, dass die Qualität von Gemeinschaftsräumen nicht allein an formaler Ordnung oder neuer Ausstattung hängt, sondern wesentlich davon, ob diese Räume aneignungsfähig, gestaltbar und sozial nutzbar bleiben.

Hinzu kommt ein deutliches gruppenübergreifendes Defizit in Kommunikation, Transparenz und administrativer Responsivität. Viele Bewohner erleben Informationen als verspätet, unvollständig oder schwer nachvollziehbar; Zuständigkeiten und Fortschritte bleiben oft unklar. Diese Defizite verstärken die Wirkung baulicher und operativer Probleme zusätzlich und schlagen schließlich in ein breiteres Problem institutioneller Glaubwürdigkeit um.

Besonders deutlich wird dies in den offenen Antworten zu Vertrauen, Führung und Repräsentation. Die Bewohner benennen sehr konkret, dass Vertrauen vor allem durch ehrliche Kommunikation, wirksame Problemlösung, nachvollziehbare Zuständigkeiten und stärkere demokratische Mitsprache wachsen könnte. Zugleich zeigt die Auswertung, dass administrativ eingesetzte Vertretungsstrukturen wie das aktuelle Tutorenmodell vielerorts als schwach verankert erlebt werden, während demokratisch legitimierte und bewohnernahe Strukturen wie Haussprecher deutlich tragfähiger erscheinen.

## **11.2 Übergreifende Schlussfolgerung**

In ihrer Gesamtheit zeigen die Befunde, dass die Probleme der Studentenstadt nicht als Summe isolierter Einzelmängel verstanden werden sollten. Sichtbar wird vielmehr ein Zusammenhang aus baulichen

Belastungen, unzureichender Instandhaltung, schwacher Reinigung, problematischer Gestaltung von Gemeinschaftsflächen, defizitärer Kommunikation, beschädigtem Vertrauen und geschwächter Repräsentation.

Gerade dieses Zusammenspiel ist analytisch entscheidend. Rein technische oder rein bauliche Antworten greifen zu kurz, wenn sie die soziale und institutionelle Dimension des Wohnens unberücksichtigt lassen. Gute Wohnbedingungen bestehen in der Studentenstadt nicht nur aus der Abwesenheit gravierender Mängel, sondern auch aus verlässlicher Instandhaltung, funktionierender Pflege gemeinschaftlicher Bereiche, nutzbaren und aneignungsfähigen Gemeinschaftsflächen, nachvollziehbarer Kommunikation sowie sozial verankerter und legitimer Mitbestimmung.

Besonders die Unterschiede zwischen sanierten und nicht sanierten Häusern sowie zwischen Altstadt und Neustadt machen sichtbar, dass Standardisierung und Einzelwohnformen nicht automatisch zu besseren Lebensbedingungen führen. In mehreren Bereichen deutet sich vielmehr an, dass der Verlust gemeinschaftlicher Infrastruktur und gestalterischer Aneignung zwar zu geordneteren, aber zugleich sozial ärmeren Wohnumgebungen führen kann. Damit wird Gemeinschaft nicht als romantische Zugabe, sondern als reale Bedingung funktionierender Wohn- und Lebensverhältnisse sichtbar.

### **11.3 Ausblick**

Die vorliegende Auswertung bietet damit eine belastbare Grundlage, um die Situation in der Studentenstadt nicht nur punktuell, sondern in ihrer strukturellen Verknüpfung zu diskutieren. Sie zeigt, an welchen Stellen sich Problemlagen verdichten, wo Maßnahmen aus Sicht der Bewohner unzureichend bleiben und welche Rolle Gemeinschaft, Selbstorganisation und Mitbestimmung für tragfähige Lösungen spielen.

Auf dieser Grundlage lassen sich im nächsten Schritt Folgerungen für Instandhaltung, Gemeinschaftsflächen, Kommunikation, Repräsentation und Mitbestimmung entwickeln. Entscheidend ist dabei, dass diese Folgerungen an die hier sichtbar gewordenen Zusammenhänge anknüpfen und die Lebensbedingungen in der Studentenstadt nicht allein als technische, sondern auch als soziale und institutionelle Frage verstehen.

## **12. Literaturhinweise**

- [1] Barbara Dorenberg (1979): *Suizid-Gefährdung bei Bewohnern von Studentenwohnheimen. Ein Vergleich zweier Wohnformen in der Studentenstadt München-Freimann*. München: Unverhau.
- [2] Dias-Broens, A. S.; Meeuwisse, M.; Severiens, S. E. (2024): *The definition and measurement of sense of belonging in higher education: A systematic literature review with a special focus on students' ethnicity and generation status in higher education*. *Educational Research Review*, 45, 100622.
- [3] World Health Organization (2018): *WHO Housing and health guidelines*. Geneva: World Health Organization.
- [4] Worsley, J. D.; Harrison, P.; Corcoran, R. (2021): *The role of accommodation environments in student mental health and wellbeing*. *BMC Public Health*, 21, 573.

[5] GESIS Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften (2025): *Allgemeine Bevölkerungsumfrage der Sozialwissenschaften ALLBUScompact 2023*. GESIS Datenarchiv, Köln. ZA8831 Datenfile Version 1.2.0. Verfügbar unter: [https://search.gesis.org/research\\_data/ZA8831](https://search.gesis.org/research_data/ZA8831).

[6] Statistisches Bundesamt (Destatis): *Bevölkerungspyramide Deutschland 2023*. Verfügbar unter: <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/>.