

Analyse: Studentisches Wohnen

im Bundesland Salzburg



IM AUFTRAG VON

Amt der Salzburger Landesregierung

Abteilung 10

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH.

Schillerstraße 25, Stiege Nord, A-5020 Salzburg

Tel. +43 (0)662 623455-19, E-Mail: sir@salzburg.gv.at, www.sir.at



Geschäftsführung: DI Helmut Strasser

Bearbeitung: DI Bernhard Gugg, DI (FH) Patrick Lüftenegger, DIⁱⁿ Daniela Katschthaler-Jahrmann

Bearbeitungszeitraum (inkl. Workshop): 11/21 – 08/22; Veröffentlichung: 10/2022

Inhalt

Kurzfassung	4
1) Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Methodologie	5
2) Grundlagen	6
2.1 Studentisches Wohnen	6
2.2 Hochschulen in Österreich	7
2.3 Hochschulen im Bundesland Salzburg	7
2.4 Entwicklung der Studierendenzahlen	8
2.5 Bestehende Analysen & Einschätzungen von Akteur:innen	11
3) Studierendenheime	13
3.1 Standorte	14
3.2 Auslastung & Wartelisten	18
3.3 Kosten	20
4) Analyse Wohnformen	24
4.1 Wohnformen von Studierenden	24
4.2 Analyse der Wohnformen	26
5) Analyse Wohnkosten	28
5.1 Vergleich Hochschulstandorte	28
5.2 Studentisches Wohnen im Salzburger Kontext	30
6) Bedarfsermittlung Heime	30
6.1 Hochschulprognosen	30
6.2 Basisannahmen	30
6.3 Prognoseszenarien	32
6.4 Prognosezeitraum	33
6.5 Berechnungsmethode	33
6.6 10-Jahres Bedarf an neuen Heimplätzen	33
6.7 Faktoren Bedarfserfüllung	37
7) Ergebnisse Stakeholder:innen-Workhop	30
Quellenverzeichnis	44
Abbildungsverzeichnis	45
Tabellenverzeichnis	46
Anhang: Programm Workhop	47

Kurzfassung

In der Analyse des studentischen Wohnens werden Szenarien für die künftigen Bedarfe an Heimplätzen abgeleitet und Zusammenhänge der Entwicklungen von Studierendenzahlen und anderen Angeboten am Wohnungsmarkt hergestellt. Die Arbeit konzentriert sich auf die Auswertung und Interpretation bereits bestehender Datenerhebungen- und Quellen bzw. auf ergänzenden Erhebungen. Es werden weitere Analysen empfohlen (z.B. Potentialanalyse für neue Heimstandorte, detaillierte Befragung aller Salzburger Heime etc.) Die vorliegende Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

Wohnheime gehören zu den günstigsten Wohnformen für Studierende. Alternativ stehen Wohngemeinschaften, Einzelhaushalte, das Wohnen mit Partner:in oder das Wohnen im Elternhaushalt zur Auswahl. Diese Alternativen sind allerdings entweder nur eingeschränkt verfügbar, mit hohen Kosten oder weiten Wegstrecken verbunden.

Das Medianeinkommen von Studierenden beträgt 1.059,- Euro pro Monat. Vor diesem Hintergrund lässt sich ableiten, dass Wohnkosten über 425,- Euro pro Monat, also über 40% des Einkommens, als überproportionale Belastung einzustufen sind. Um Leistbarkeit für alle Einkommen unterhalb 1.059,- Euro pro Monat zu garantieren, dürfte ein Heimplatz max. 325,- Euro pro Monat kosten. Alle Angaben inkl. BK, Steuern und Pauschalen.

Die aktuellen Preise für einen Heimplatz liegen im Bundesland Salzburg zwischen 242,- und 580,- Euro pro Monat bzw. **im Durchschnitt bei 390,- Euro pro Monat.** Der Höchstpreis bei den gemeinnützigen Anbietern liegt bei 483,- Euro pro Monat. Bei den gewerblichen Anbietern hingegen starten die Angebote bei 488,- Euro pro Monat.

Die realistischen Szenarien für die Entwicklungen der Studierendenzahlen als zentraler Indikator für den Heimplatzbedarf werden mit einem **Zuwachs von ca. 0,5% - 1,0% jährlich** in den nächsten 10 Jahren angenommen. Auf Grund der hohen Auslastung von nahezu 100% bei allen Studierendenheimen erscheint eine Erhöhung der Heimplatzquote (Verhältnis Heimplätze zu Anzahl der Studierenden) um 1% als erstrebenswertes Ziel.

Auf Basis dieser Annahmen und einer Qualifizierung durch einen Stakeholder:innen-Workshop wurde ein Bedarf von 150 - 400 neu zu schaffenden Heimplätzen ermittelt. Anzustreben sind primär leistbare Angebote. Leistbarkeit ist auf Grundlage der Erhebungen bei maximal 425,- Euro pro Monat gegeben (für die mittleren Einkommen). Diese sollten gemeinnützig, in zentraler Lage, durch Nachverdichtungen oder durch den Bau von einem oder mehreren Heimen auf städtischen bzw. landeseigenen Grundstücken kostengünstig errichtet werden. 400 Plätze sind bei Erhöhung der Heimquote notwendig.

In Österreich leben im EU-Vergleich sehr wenige Studierende in Heimen. Eine Erhöhung der Heimplatzquote würde potentiell mehr leistbares Angebot auf den Markt bringen und hätte somit auch positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt insgesamt.

Die Heimplatzquote an den FH-Standorten ist vergleichsweise hoch. Eine Erhöhung der Heimplatzquote sollte primär in der Stadt Salzburg stattfinden, wodurch Studierende aller Hochschulen profitieren und studentisches Leben am größten Salzburger Standort gefördert wird, sowie potentiell auch tägliche Verkehrswege reduziert werden können.

1) Einleitung

1.1 Ausgangslage

Problemstellung

Bildung, Wissenschaft, und Forschung stellen einen zentralen Schlüssel für die Wissensgesellschaft von morgen dar. Damit regionale Potentiale genutzt werden können, braucht es ein differenziertes Wohnungsangebot, auch für Studierende. Am stark belasteten Salzburger Wohnungsmarkt kommt dazu, dass hohe Kosten am privaten Mietwohnungsmarkt eine Belastung für diese Gruppe darstellen. Die Stadt Salzburg gilt im Unterschied zu Graz oder Wien nicht als „Studierendenstadt“. Teurer Wohnraum ist dabei ein möglicher Push-Faktor und Standortnachteil. Aus dieser Problemstellung heraus ergibt sich die Frage nach der zukünftigen Entwicklung des studentischen Wohnens im Bundesland Salzburg. Das Bundesland hat mehrere Hochschulstandorte und weist eine bestimmte bundeslandspezifische Standortstruktur auf. Zu den Standorten der Hochschulen zählen auch die Fachhochschulstandorte. Diese haben in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine räumliche Entflechtung zwischen Hochschulstandorten in der Stadt Salzburg und Heimneubauten in der Stadtregion und darüber hinaus gesorgt. Salzburg wird immer wieder als Standort mit einer „guten“ Heimplatzquote beschrieben, allerdings sind solche Vergleiche problematisch und im europäischen Vergleich ist die Heimplatzquote sehr niedrig. Zudem wohnen vergleichsweise wenige Studierende in Wohngemeinschaften, was eine leistbare Alternative wäre. Eine leistbare Wohnform ist das Elternhaus. Es bleibt jedoch ein signifikanter Anteil der Studierenden, die am Salzburger Wohnungsmarkt kaum Zugang zu leistbarem Wohnraum haben und überproportionalen Wohnkosten ausgeliefert sind, die sie mit einem Einkommen von 1.059.- pro Monat begleichen müssen (mittleres Einkommen, die Hälfte der Studierenden sogar nur 700.- Euro bis 1.059.- Euro pro Monat zur Verfügung, 10% haben unter 700.- Euro pro Monat).

1.2 Methodologie

Methodologie & Fragestellung

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde ein Konzept erarbeitet, bei dem es hauptsächlich um die Auswertung von bestehenden Daten geht. Nicht vorgesehen war eine Befragung der Studierenden ähnlich wie es in der Studie 2014 durch wohnbund-consult durchgeführt wurde. Auf Basis bestehender Daten, vor allem der Studierenden-Sozialerhebung aus dem Jahr 2019 sowie einer telefonischen Befragung der Heimbetreiber:innen zur Überprüfung der Kernindikatoren des studentischen Wohnens lassen sich zentrale Erkenntnisse gewinnen. Die Berechnung des Bedarfs an Heimplätzen basiert auf einem Szenarienmodell, das unterschiedliche jährliche Anstiege der Studierendenzahlen in den nächsten Jahren hinterlegt hat. Weiters fließt ein Stakeholder:innen-Workshop (13.7.2022) in die Ergebnisse ein, in dem der Bedarf qualifiziert und diskutiert wurden.

Fragestellung: Welchen Entwicklungen unterliegt das studentische Wohnen im Bundesland Salzburg und welcher Bedarf an neuen leistbaren Heimplätzen kann für die kommenden 10 Jahre auf Basis realistischer Prognoseszenarien angenommen werden?

2) Grundlagen

2.1 Studentisches Wohnen

Studentisches Wohnen in Österreich unterliegt bestimmten Eigenheiten und kann nur bedingt mit dem allgemeinen Wohnungsmarkt verglichen werden. Sehr wohl aber haben Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Einfluss auf die Leistbarkeit, oder Nicht-Leistbarkeit des Wohnens für Studierende am Hochschulstandort im Bundesland Salzburg. Gründe für eine spezifische Betrachtung des studentischen Wohnens sind vielfältig. Mit dem Segment der Studentenwohnheime gibt es ein eigenes Marktsegment des Wohnens. Dieses trägt – gerade wenn Heime gemeinnützig errichtet werden – maßgeblich dazu bei, dass es überhaupt „leistbare“ (=Wohnkostenbelastung unter 40% bzw. unter 30% des gesamten monatlichen Einkommens laut EU-Definition) Wohnformen für Studierende gibt. Gäbe es diese Heime nicht, wären alle Studierende den hohen Marktpreisen ausgeliefert. Darüber hinaus ist der Wohnungsmarkt in Salzburg derart überlastet, dass auch am freien Markt kaum „leistbare“ Wohnungen für Studierende vorhanden sind.

Kaum Wohngemeinschaften

Im Gegensatz zu anderen Hochschulstandorten besteht zudem das Problem, dass Studierende vergleichsweise weniger oft in Wohngemeinschaften ziehen. Das hängt einerseits damit zusammen, dass der Einzugsbereich der Salzburger Hochschulen relativ weit gefasst ist und neben der Stadtregion Salzburg auch das Nachbarbundesland Oberösterreich umfasst, und daher die Studierenden vergleichsweise oft bei den Eltern wohnen (bleiben) um Wohnkosten zu sparen. Andererseits kann darin auch jene Problematik abgelesen werden, dass Salzburg kein guter Markt für Wohngemeinschaften ist. Dies hängt mit der Bebauungsstruktur zusammen. In Salzburg, insbesondere in der Stadt Salzburg, gibt es kaum „Altbauten“ (= Errichtung mindestens vor 1950), die sich vom Zuschnitt der Grundrisse gut eignen und bei Vermietung dem Richtwert unterliegen. Wohngemeinschaften zählen neben Heimen zu den günstigen Wohnformen für Studierende.

Einschätzung des Marktes

Allgemein kann festgestellt werden, dass die Studierenden in Salzburg verhältnismäßig hohe Preise für das Wohnen zahlen. Es fehlt an „leistbaren“ Wohnformen am Hochschulstandort Salzburg. Abhilfe würden vermehrte Investitionen in gemeinnützig errichtete Heime (= Neubau, Sanierung, Erweiterung etc.) oder Zugangserleichterungen für Studierende zur Wohnbeihilfe schaffen. Studierende gehören – wie später in der Analyse erläutert – zu den Haushalten mit relativ geringen Einkommen, gerade in den ersten Jahren des Studiums. Würde man den Indikator der „Armutgefährdung“ ansetzen, wären viele von ihnen armutsgefährdet, vor allem jene mit monatlichen Einkommen unter dem Medianeinkommen aller Studierenden (50% der Studierenden haben 700.- Euro pro Monat bis 1.059.- Euro pro Monat zur Verfügung).

2.2 Hochschulen in Österreich

Das österreichische Hochschulsystem besteht aus vier Sektoren. Neben öffentlichen Universitäten (inkl. Medizinische Universitäten & Universitäten der Künste) gibt es Fachhochschulen, Pädagogische Hochschulen und Privatuniversitäten. Die meisten Studierenden studieren an öffentlichen Universitäten, gefolgt von Fachhochschulen und den Pädagogischen Hochschulen. An Privatuniversitäten studieren am wenigsten Studierende. Unterschiede zwischen den Sektoren bestehen bei gesetzlichen Grundlagen, Finanzierung, Ausbildungsprofil und inhaltlichem Fokus der verschiedenen Unis (vgl. BMBWF, 2022)

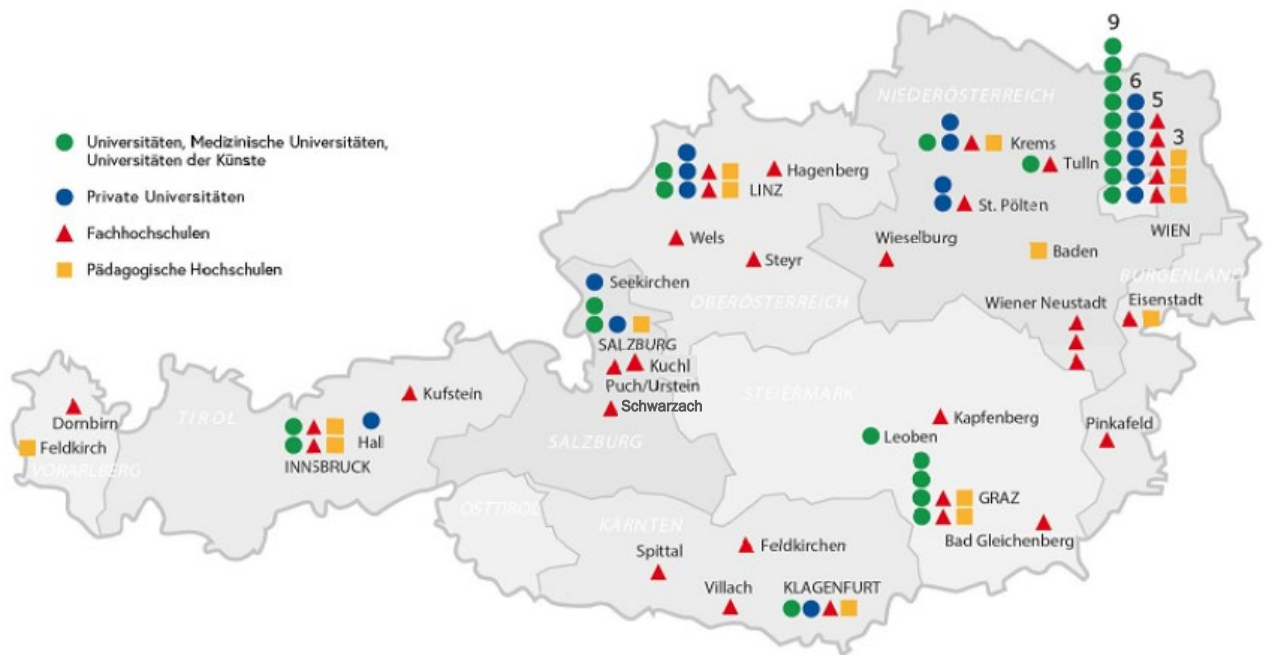


Abbildung 1: Hochschulstandorte in Österreich im Überblick, unterschieden nach öffentlichen & privaten Universitäten, FHs & Pädagogischen Hochschulen; Quelle: BMBWF, 2022; URL: [Hochschulsystem \(bmbwf.gv.at\)](https://www.bmbwf.gv.at/hochschulsystem); abgerufen am: 01.02.2022

2.3 Hochschulen im Bundesland Salzburg

Salzburg ist eine mittelgroße Hochschulstadt. Die Universität Salzburg hat den höchsten Anteil an Studierenden, gefolgt von den Fachhochschulstandorten in Puch bei Hallein, Kuchl und Schwarzach. Die Standorte der Privatuniversitäten sind hauptsächlich in der Stadt Salzburg, bis auf den Standort der Uni Seeburg, die ihren Standort in Seekirchen am Wallersee hat. In Tabelle 1 wird die Anzahl an ordentliche Studierende dargestellt:

Tabelle 1: Anzahl an ordentlichen Studierenden an Hochschulen im Bundesland Salzburg; ; Quelle: Unidata; URL: <https://unidata.gv.at/>; abgerufen am: 01.02.22; *Quelle für Zahlen der PH Salzburg hier detaillierter: <https://www.ph-online.ac.at/phsalzburg/StudierendenStatistik.html>; **reduziert um ca. 300 Studierende der Uni Seeburg am Standort Wien

Bildungseinrichtung	Kürzel	WS 21	Anteil
Universität Salzburg	PLUS	17.846	67%
Mozarteum Salzburg	MOZ	1.889	7%
Pädagogische Hochschule	PH	728*	3%
Fachhochschule Salzburg	FH	3.479	13%
Private (PMU, Seeburg, sonst.)	PRIV	2500**	11%
Gesamt		26.802	100,00%

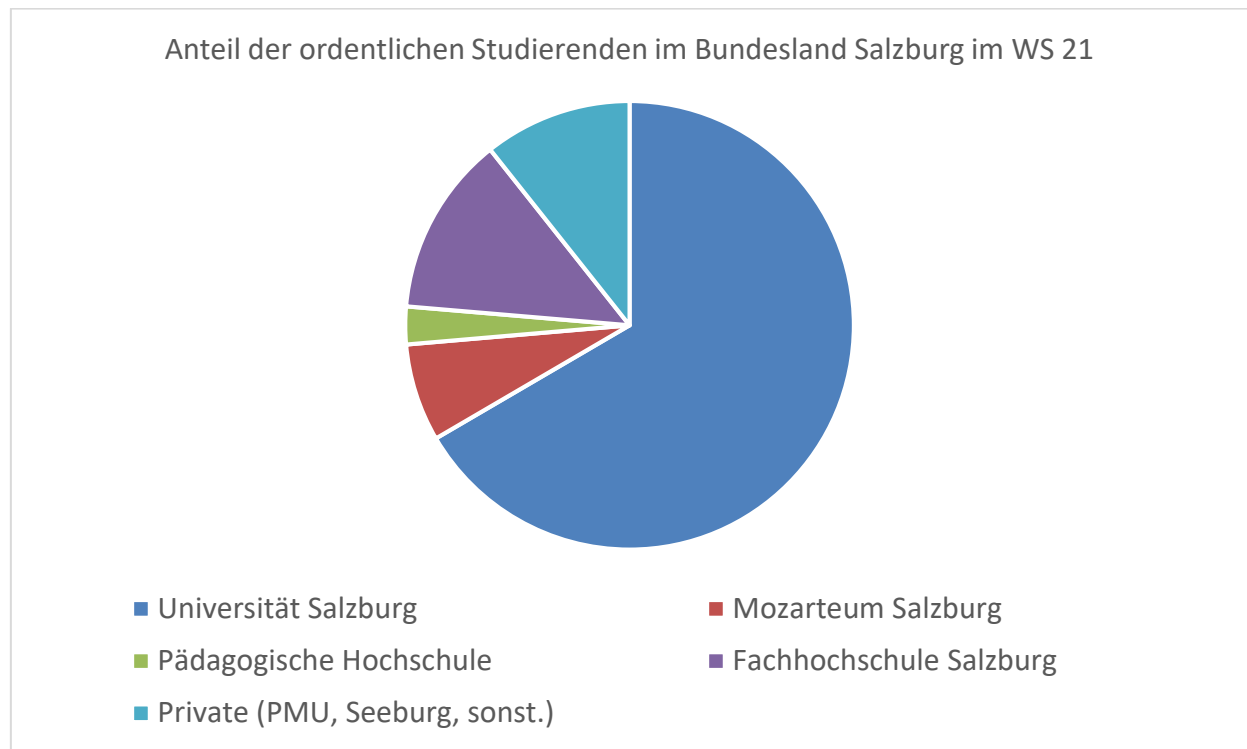


Abbildung 2: Anteil der ordentlichen Studierenden im Bundesland Salzburg im WS 21, die Universität Salzburg (PLUS) hat den größten Anteil an ordentlichen Studierenden; Quelle: Unidata; URL: <https://unidata.gv.at/>; abgerufen am: 01.02.2022

2.4 Entwicklung der Studierendenzahlen

Entwicklung der Studierendenzahlen in Salzburg (2001-2021)

Die Studierendenzahlen an einem Hochschulstandort unterliegen mehreren Faktoren. In der Studie zum studentischen Wohnen in Innsbruck (Stadt Innsbruck, 2019) werden die Einflussfaktoren aufgelistet. Im Wesentlichen gibt es folgende Einflussfaktoren:

- Zahl der abgehenden Maturant:innen bzw. Zahl der Studienanfänger:innen
- Zahl der Studienabschlüsse und -abbrüche bzw. Entwicklung von diesen
- Bestehende Zugangsbeschränkungen gesamt und in einzelnen Richtungen
- Zahl der Austauschstudierenden („Incoming“-Studierende, z.B. Erasmus)
- Studienangebot am Hochschulstandort und im (stadt-)regionalen Umfeld
- Bestehende Studiengebühren oder Änderungen der Studiengebühren
- Finanzierung der Universität oder Gründung bzw. Aufgabe von Standorten

Bei der Betrachtung der Studierendenzahlen der letzten 20 Jahre (= Wintersemester 2001 bis Wintersemester 2021) lassen sich einige Trends ablesen. Die gesamte Zahl der Studierenden im Bundesland Salzburg steigt im Durchschnitt jährlich um 2,5%. Dieser Zuwachs ist erstaunlich stabil, sieht man von der Abschaffung der Studiengebühren im WS 2008 (starke Zunahme der Studierenden) bzw. der bedingten Wiedereinführung der Studiengebühren im WS 2013 ab (starke Abnahme der Studierenden). Die Zahl der Studierenden an der größten Hochschule im Bundesland (Paris Lodron Universität Salzburg) entwickelt sich seit dem WS 2013 mit einer geringeren jährlichen Zunahme. Die Zunahme der Gesamtzahl geht demnach seit dem WS 2013 fast ausschließlich auf die Zunahme bei den Fachhochschulen und den privaten Hochschulen, bzw. den pädagogischen Hochschulen

zurück. Die generell höheren Zuwachsraten bei diesen Hochschulsektoren in den letzten 20 Jahren ist im Kern auf Neugründungen (Fachhochschule Salzburg, Medizinische Privatuniversität) oder auf Änderungen der Ausbildungsform zurückzuführen (z.B. Überführung der Pädagogischen Akademien in die allgemeine Hochschulsystematik).

Zuwachs bei FHs, PHs und Privaten

Die Fachhochschulen haben eine sehr stabile Steigerungsdynamik der Studierendenzahlen. Seit 2001 gibt es eine stetige Steigerung und die Gründung von neuen Standorten. Die höchsten Zuwachsraten lassen sich bei den Privatuniversitäten erkennen. Dies ist insbesondere relevant, da bei Privatuniversitäten im Salzburger Raum teilweise relativ hohe Studierendenzahlen bestehen, etwa bei der Privatuniversität Seeburg mit aktuell ca. 700 Studierenden. Allerdings bietet diese Universität vermehrt geblockte Lehrveranstaltungen in Präsenz an, und wird vermehrt berufsbegleitend genutzt. Kurz- bis mittelfristig ist bei gesamten Zahlen der Privaten nicht mit einem großen Einbruch zu rechnen. Erst jüngst gab es wieder Medienberichte über den Ausbau des Stipendiensystems für Medizinstudierende an der PMU Salzburg. Salzburg ist kein Standort einer öffentlichen Medizinischen Universität, daher werden seit einiger Zeit Stipendienplätze durch die öffentliche Hand an der PMU Salzburg geschaffen. Ein eigener öffentlicher Standort ist in Salzburg in naher Zukunft nicht abzusehen, weshalb die Dynamik bei dem größten privaten Anbieter - der PMU - sich kurz- bis mittelfristig nicht so schnell in das Gegenteil umkehren wird. Im Gegenteil sind in diesem Bereich weiterhin Zuwächse zu erwarten. Auch bei den pädagogischen Hochschulen ist nicht von einer rasant abnehmenden Dynamik auszugehen, denn durch den bestehenden Lehrer:innen-Mangel und die anstehenden Pensionierungswellen der nächsten Jahre sowie der alternden Bevölkerung werden die Ausbildungsplätze in den nächsten 10-15 vermutlich schrittweise erhöht werden.

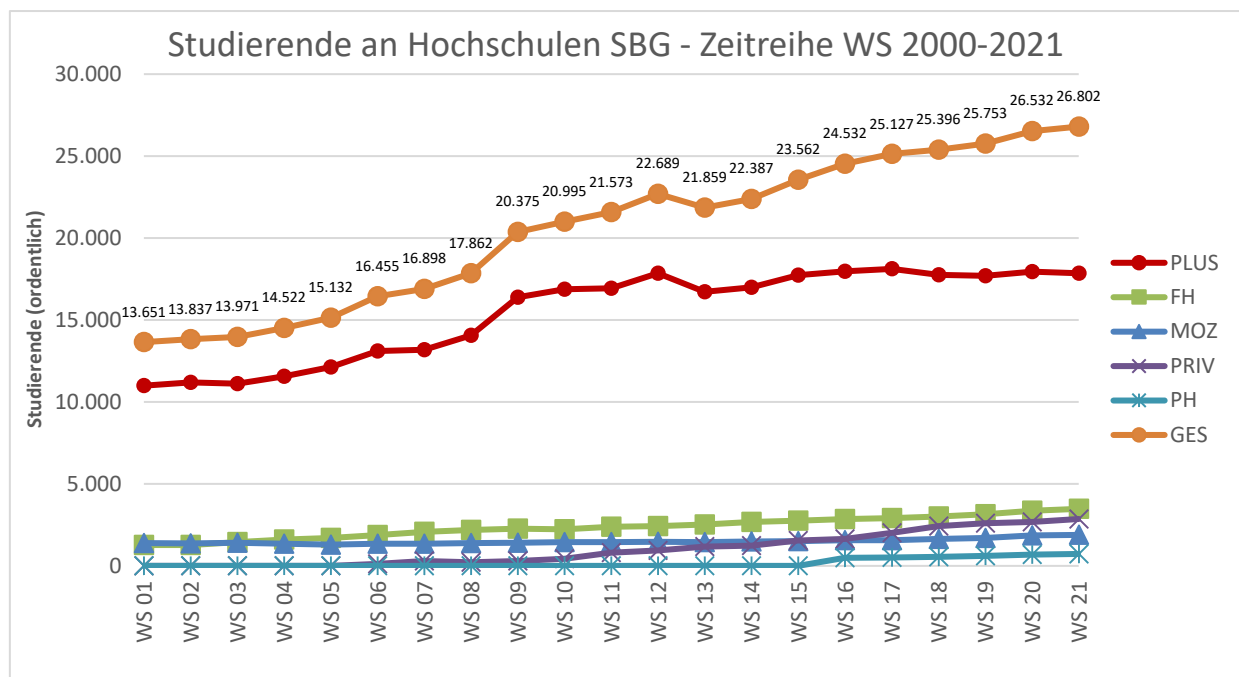


Abbildung 3: Entwicklung der Studierendenzahlen am Hochschulstandort Salzburg; Quelle: Unidata; URL: <https://unidata.gv.at/> und PH Salzburg; URL: PH-Online - Pädagogische Hochschule Salzburg; jeweils abgerufen am: 01.02.2022

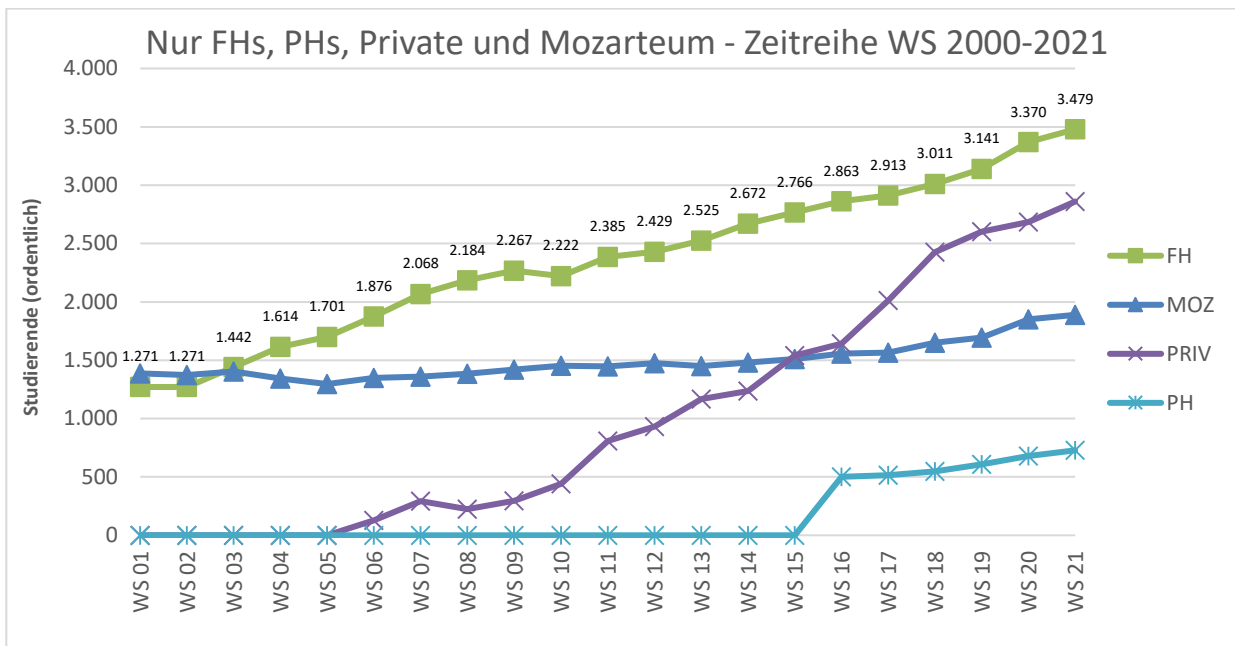


Abbildung 4: Entwicklung der Studierendenzahlen; nur FHs, PHs, Private und Mozarteum; Quelle: Unidata; URL: <https://unidata.gv.at/> und PH Salzburg; URL: PH-Online - Pädagogische Hochschule Salzburg; jeweils abgerufen am: 01.02.2022

Prognose der Studierendenzahlen in Salzburg (2021-2041)

Die Prognose der Studierendenzahlen für Salzburg kann durch verschiedene Ansätze geschehen. Ein Ansatz ist der Bezug auf die österreichischen Hochschulprognosen und nachfolgende analoge Berechnung der Studierendenzahlen im Bundesland Salzburg. Die Studie über Studentisches Wohnen in Innsbruck ist so vorgegangen. Allerdings haben die Hochschulprognosen 2017 und die jüngste im Jahr 2021 sehr unterschiedliche Aussagen, weshalb in der vorliegenden Studie ein eigener Ansatz gewählt wurde. Es wurden die durchschnittlichen jährlichen Steigerungen der Studierendenzahlen an Salzburger Hochschulen im Zeitraum der letzten 20 Jahre kalkuliert. Ergebnis ist eine durchschnittliche Steigerung von 2,5% jährlich. In die letzten zwanzig Jahre fallen einige Hochschulgründungen, weshalb diese Steigerung als Oberkante angenommen wird, und die weiteren Varianten jeweils niedriger sind. Von einer Abnahme ist nicht auszugehen, weshalb die Minimalvariante mit einer Stagnation angenommen wird. Die vier Szenarien der Entwicklung der Studierendenzahlen sind Ausgangspunkt für die Berechnung des Bedarfs im Kapitel 5. Die Studierendenzahlen sind aber nicht der einzige Parameter. Auch der Parameter des Wohnungsmarktes und in diesem Zusammenhang angestrebte Steigerungen der Heimplatzquote fließen bei der Bedarfsberechnung ein. Für die spätere Verwendung werden die Prognoseszenarien der Entwicklung der Studierendenzahlen so gewählt:

Tabelle 2: Prognoseszenarien und jährliche Steigerungen der Studierendenzahlen in Salzburg 2021-2041; *die durchschnittlichen zahlenmäßigen Steigerungen wurden kalkulatorisch einer linearen Entwicklung angeglichen, da bei einer sonst nach einiger Zeit ein exponentielles Wachstum sichtbar würde, was innerhalb des Prognosezeitraumes Fehler verursachen würde

Szenario	Kürzel	Steigerung*
Fortführung jährliche Steigerung	S1	2,5%
Steigerung gedämpft 1	S2	1,5%
Hochschulprognose AUT 2017	S3	0,75%
Steigerung gedämpft 2	S4	0,5%
Hochschulprognose AUT 2020	S5	0,0%

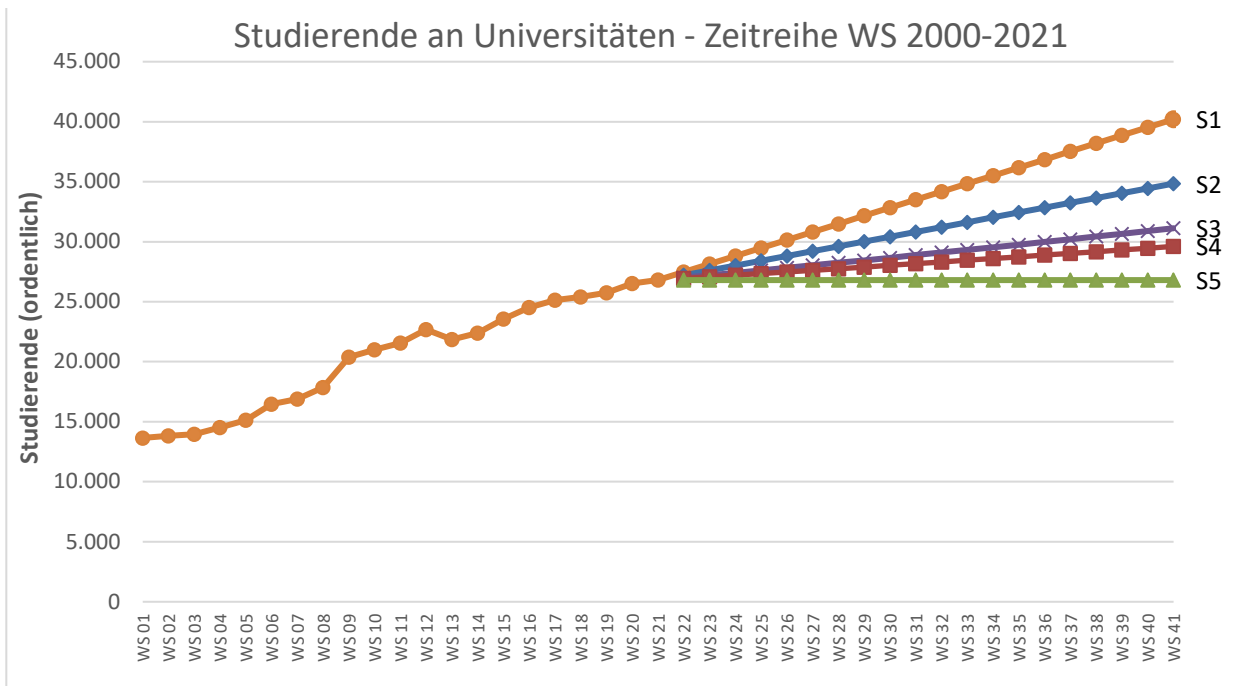


Abbildung 5: Studierende am Hochschulstandort Salzburg, Szenarien 2021 - 2041; Quelle: eigene Berechnung, 2022

2.5 Bestehende Analysen & Einschätzungen von Akteur:innen

Studentisches Wohnen in der Stadt Salzburg (2014)

Im Jahr 2014 wurde durch wohnbund:consult eine Online-Befragung über die Wohnsituation der Studierenden in Salzburg durchgeführt. Obwohl nur auf die Stadt Salzburg bezogen, liefert die Befragung wichtige Einblicke in die Wohnsituation der Studierenden am größten Hochschulstandort im Bundesland. Kernaussagen sind u.a.:

- Bedarf an Studierendenwohnheimen: in der Studie 2014 wird von vier zentralen Werten ausgegangen, die Einfluss auf den allgemeinen Bedarf an studentischem Wohnen hinweisen
 - Die aktuellen Zahlen der Studierenden
 - Die Entwicklungsdynamik der Studierendenzahlen
 - Die regionale Wohnungsmarktlage sowie
 - Das bestehende Angebot an Wohnheimplätzen
- Bedarf an studentischem Wohnraum: es wird festgestellt, dass die Schaffung studentischen Wohnraumes den allgemeinen Wohnungsmarkt entlasten kann

Für die Befragung wurden insgesamt 1427 Studierende in Salzburg befragt, die Ergebnisse fließen zum Teil in die folgenden Kapitel der vorliegenden Analyse ein. Konkrete Aussagen über die Notwendigkeit bzw. den Bedarf von zusätzlichen leistbaren Heimplätzen gibt es nicht. Es werden in der Studie sehr gute Möglichkeiten gezeigt, wie das studentische Leben in Salzburg verbessert werden kann und welche Aspekte des studentischen Wohnens auf welche Art entwickelt werden können (Wohnraumsuche, Mobilitätsaspekte, Verbesserung des studentischen Flairs, Kulinarische Angebote, etc.).

Regelmäßige Studierenden-Sozialerhebung des IHS (2019)

Für die aktuelle Sozialerhebung wurde im Sommersemester 2019 Studierende an allen öffentlichen und privaten Universitäten, Fachhochschulen sowie Pädagogischen Hochschulen mittels eines Online-Fragebogens befragt. Insgesamt haben mehr als 45.000 Studierende den umfangreichen Fragebogen ausgefüllt und haben im Schnitt mehr als 30 Minuten hierfür aufgewendet. Die Ergebnisse aus der Umfrage werden durch Auswertungen der Hochschulstatistik, Vergleiche mit der österreichischen Gesamtbevölkerung sowie internationale Vergleiche ergänzt. Kernaussagen sind u.a.

- Der Anteil der Wohnheimbewohner:innen in AUT liegt im europäischen Vergleich im unteren Drittel, nimmt aber seit 2015 marginal zu
- Studierende, die nicht aus Akademiker:innen-Haushalten kommen, wohnen in AUT vergleichsweise oft im Elternhaushalt, weil dort die Kosten geringer sind
- Studierende müssen für Heimplätze in AUT im Vergleich zu anderen Wohnformen am Wenigsten ausgeben, im Durchschnitt sind es 360.- Euro pro Monat.

Studentisches Wohnen in der Stadt Innsbruck (2019)

Die Studie liefert zentrale Aspekte, wie eine Abschätzung des Bedarfs an Heimplätzen methodisch angegangen werden kann. In der Studie wird der Bedarf zentral entlang der Entwicklung der Studierendenzahlen hochgerechnet. Dazu wird die Hochschulprognose 2017 des Bundes als Basis verwendet. In der vorliegenden Analyse wird diese Methode insofern verfeinert, dass auf den Salzburger Kontext bezüglich der Entwicklung der Studierendenzahlen eingegangen wird. Die Innsbruck-Studie liefert folgende Kernaussagen:

- Heime als Form des (leistbaren) studentischen Wohnens werden aus planerischer Sicht als einer von mehreren Faktoren zu Entlastung des privaten Wohnungsmarkts gesehen
- Ein solcher Effekt tritt allerdings nur dann ein, wenn ein Heimplatz leistbar ist, d.h. günstiger als die Preise für WG-Zimmer oder in eigenen Haushalten

Situationsbericht von vier gemeinnützigen Salzburger Heimträgern (2019)

Der Situationsbericht von vier Heimträgern aus dem Jahr 2019 bezieht sich auf die bereits erwähnte Studie aus dem Jahr 2014. Salzburg wird den mittelgroßen Studierendenstädten zugeordnet. Es wird ein hoher Anteil an Studierenden aus dem Ausland festgestellt, vor allem aus Deutschland. Laut dem Situationsbericht gibt es kaum noch so genannte „Durchschnittsstudierende“. Salzburg hat, wie auch schon die Studie 2014 feststellt, kein zentrales Studierendenviertel. Bezüglich der Wohnsituation stellt der Bericht mehrere Aspekte fest, und zitiert dabei auch aus der damaligen Studierendenerhebung:

- Aufgrund der Mobilität der Studierenden werden die Wartezeiten als kürzer betrachtet als in den Jahren vor 2019 (Achtung: Momentaufnahme 2019)
- Als jüngster Neubau (in der Stadt Salzburg) wird das Heim in der Billrothstraße 11 genannt (gemeinnütziger Träger ist das Studentenwerk).
- Zum Stand 2019 wird der Bedarf an Wohnraum in Heimen für Studierende als gedeckt betrachtet, mit Verweis auf potentielle Leerstände im SS und im Sommer
- Zum Thema der nicht-gemeinnützigen Heimen wird folgendes gesagt:

„Seit einigen Jahren sind Studentenheime ins Interesse von Immobilieninvestoren gerückt. Ein entscheidender Grund war in der Vergangenheit die Ausnahme aus dem MRG und dem Studentenheimgesetz. Außer in Wien konnte sich dieses Angebot, vor allem aufgrund der deutlich höheren Benützungsentgelte am studentischen Wohnungsmarkt nicht durchsetzen. Meist werden diese Wohnformen als temporäre Wohnsitze für „Nicht-Studierende“ verwendet. Auch die Novelle des Studentenheimgesetzes von 2018 hat auf diesen Umstand Rücksicht genommen.“ (Situationsbericht, 2019).

Zusammenfassend stellt der Situationsbericht einerseits fest, dass zum Stand 2019 kein größerer Bedarf für die Stadt Salzburg an neuen Heimplätzen besteht. Es wird aber auch festgestellt, dass Studierende so lange pendeln, bis sie leistbaren Wohnraum finden:

„Erfahrungsgemäß pendeln Studierende aus dem angrenzenden Oberösterreich so lange, bis ein günstiger Wohnraum auffindbar ist“ (Situationsbericht 2019).

Ebenfalls wird festgestellt, dass die genaue Voraussage der Studierendenzahlen nicht einfach ist, da die Hochschulprognosen divergieren, ein Phänomen, dass auch bei der vorliegenden Analyse berücksichtigt wurde, indem mehrere Szenarien gebildet wurden.

Austausch mit der ÖH Salzburg (2022)

Die ÖH Salzburg sieht die Notwendigkeit von Sanierungen von bestehenden Heimen, um Qualitäten zu steigern. Dabei wird auf eine notwendige Differenzierung der Förderung für Sanierungen und für Neubauten hingewiesen. Als wichtig wird erachtet, dass bei etwaigen Sanierungen Ausweichplätze bestehen, damit keine Lücken entstehen und die Heimplatzquote sinkt, wenn etwa ein großes Heim saniert wird. Es werden Vorschläge zur Schaffung neuer Heimplätze gemacht, z.B. das Nachrüsten von alten Verwaltungsgebäuden. Auch die Ausstattung ist ein zentraler Punkt. Heime sollten hohe Qualitäten der Allgemein-, und Serviceräumlichkeiten anbieten. Als Beispiel werden Waschräume für die Wäsche genannt, die oftmals unterbestückt sind, wodurch Engpässe bei den Maschinen entsteht. Wichtig ist auch die Planung und Umsetzung von digitaler Infrastruktur, bzw. die Nachrüstung solcher bei Sanierungen, um aktuelle und zukünftige Distance-Learning-Zeiten, etwa während eines Lockdowns, besser abdecken zu können. Ein weiterer Punkt ist die Fortführung und Einflussnahme auf die Entwicklung des studentischen Wohnens durch den bereits etablierten „Runden Tisch“, um einen Austausch zwischen Studierenden-Vertreter:innen, Heimträger:innen, Verwaltung, Politik, Expert:innen und sonstigen Akteur:innen zu ermöglichen. Weiters wird als Kernproblem für die gemeinnützigen Heimbetreiber:innen betrachtet, dass diese laufend höhere Rückzahlungsraten für die Darlehen etwa für Sanierungen zahlen müssen. Dieser Trend besteht seit 2015 und hat Einfluss auf monatlichen Kosten für einen Heimplatz, da Kosten weitergegeben werden.

Austausch mit gemeinnützigen Heimträgerinnen im Rahmen der aktuellen Analyse (2022)

In mehreren Telefonaten wurde die Einschätzung von Heimträgern erhoben. Zwar wird weiterhin auf mögliche Leerstände verwiesen, einige gemeinnützige Träger befürworten aber trotzdem weitere – gemeinnützig errichtete – Heimplätze. Mehr gewerbliche Heimplätze werden nicht als zielführend erachtet, da diese kaum leistbar sein können.

3) Studierendenheime

3.1 Standorte

Hochschul-, & Heimstandorte nach Bezirken

Im Bundesland Salzburg gibt es im wesentlichen fünf Hochschulstandorte; Im Bundesland gibt es im wesentlichen vier Heimstandorte (null Heimplätze in Seekirchen):

Tabelle 3: Aufschlüsselung der Studierendenzahlen und der Heimplätze nach Standort-Bezirken; *Angabe eines Bereiches, um Unsicherheiten in den Zählstatistiken der Studierendenzahlen auszugleichen; Zahlen dienen zur allg. Einschätzung

Bezirk	Hochschulen	Studierende (ca.)	HP (ca.)	HQ (ca.)
Salzburg-Stadt	PLUS, MOZ, PH, FH, Private	21.000 bis 23.000*	2.600	11-13%
Hallein - Puch	FH	2.600	460	17-18%
Hallein - Kuchl	FH	600	120	19-20%
St. Johann	FH	350	120	29-30%
Salzburg-Umg.	Uni Seeburg	700	0	0%

Heimplatzquote an den Hochschulstandorten

Die Heimplatzquote unterscheidet sich je nach Hochschulstandort. In der Stadt Salzburg liegt die berechnete Heimplatzquote niedriger als jene aus der Studierenden-Sozialerhebung 2019. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass die Erhebung 2019 mit einer Befragung arbeitet und auf das Bundesland bezogen ist, wodurch eine höhere Quote durch den Einbezug der FH-Standorte entsteht, die höhere Quoten aufweisen.

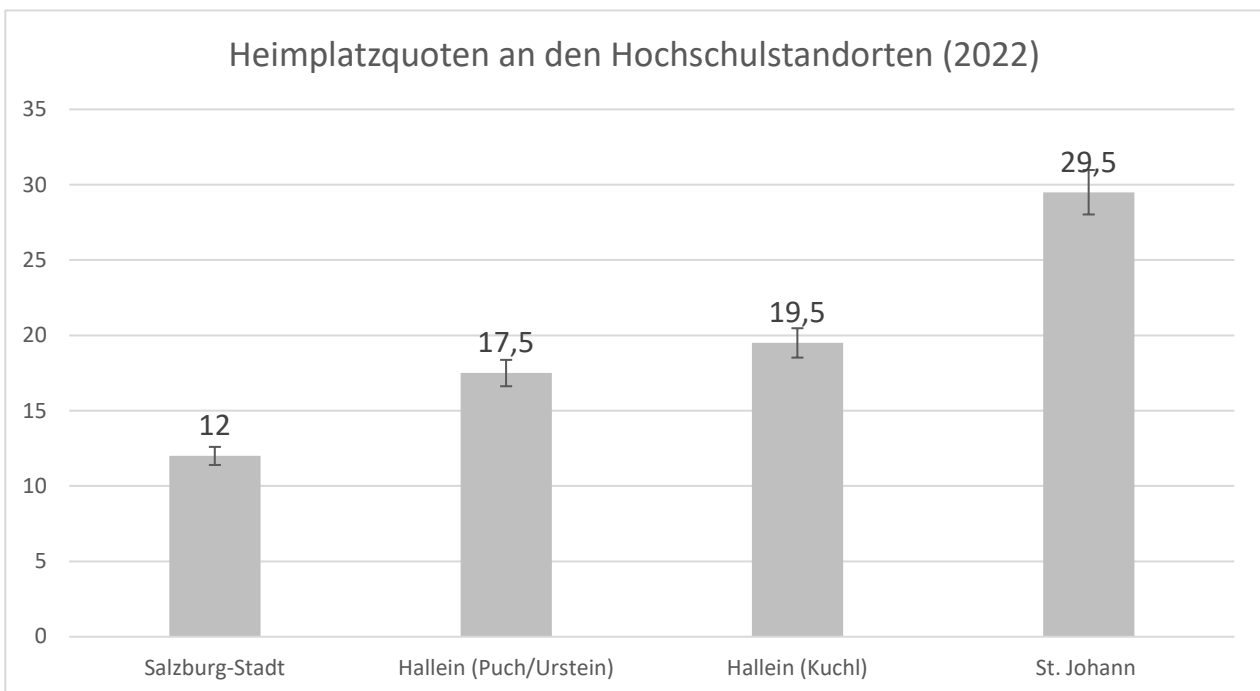


Abbildung 6: Heimplatzquoten an den jeweiligen Hochschulstandorten (2022); es wird sichtbar, dass die FH Standorte relativ hohe Heimplatzquoten aufweisen, während die Stadt Salzburg eine vergleichsweise geringere Heimplatzquote aufweist

	Standorte	Adresse	Fakultät	Status
1	Unipark	Erzabt-Klotz-Straße 1, 5020 Salzburg	Kultur- und Gesellschaftswissenschaftliche Fakultät	öffentliche Hochschule
2	Gesellschaftswissenschaften	Rudolfskai 42, 5020 Salzburg	Kultur- und Gesellschaftswissenschaftliche Fakultät	öffentliche Hochschule
3	Altertumswissenschaften	Residenzplatz 1, 5020 Salzburg	Kultur- und Gesellschaftswissenschaftliche Fakultät	öffentliche Hochschule
4	Philosophie, Kultur- und Gesellschaftswissenschaften	Franziskanergasse 1, 5020 Salzburg	Kultur- und Gesellschaftswissenschaftliche Fakultät	öffentliche Hochschule
5	Naturwissenschaften	Hellbrunnerstraße 34, 5020 Salzburg	Naturwissenschaftliche Fakultät	öffentliche Hochschule
6	Techno-Z (Fachbereich Computerwissenschaften)	Schillerstraße 30, 5020 Salzburg	Naturwissenschaftliche Fakultät	öffentliche Hochschule
7	Toskanatrakt (Rechtswissenschaften)	Churfürststraße 1, 5020 Salzburg	Rechtswissenschaftliche Fakultät	öffentliche Hochschule
8	Firmian-Salm-Haus (Wirtschaftswissenschaften)	Kapitelgasse 5, 5020 Salzburg	Rechtswissenschaftliche Fakultät	öffentliche Hochschule
9	Bibelwissenschaft & Kirchengeschichte, Theologie, Kirchenrecht	Universitätsplatz 1, 5020 Salzburg	Katholisch-Theologische Fakultät	öffentliche Hochschule
10	Philosophie an der Katholisch-Theologischen Fakultät (KTH)	Franziskanergasse 1, 5020 Salzburg	Katholisch-Theologische Fakultät	öffentliche Hochschule
11	Pädagogische Hochschule Salzburg	Akademiestraße 23-25, 5020 Salzburg	alle Standorte an gleicher Adresse	Pädagogische Hochschule
12	New Mozarteum	Mirabellplatz 1, 5020 Salzburg	verschiedene	öffentliche Hochschule
13	Theatrum	Paris-Lodron-Straße 9, 5020 Salzburg	verschiedene	öffentliche Hochschule
14	Kunstwerk	Alpenstraße 75, 5020 Salzburg	verschiedene	öffentliche Hochschule
15	Schloss Frohnburg	Hellbrunner Allee 53, 5020 Salzburg	verschiedene	öffentliche Hochschule
16	ORFF Institut	Frohnburgweg 55, 5020 Salzburg	verschiedene	öffentliche Hochschule
17	Theater im Kunstquartier	Paris-Lodron-Straße 2a, 5020 Salzburg	verschiedene	öffentliche Hochschule
18	Mozarteum Schwarzstrasse	Schwarzstraße 26, 5020 Salzburg	verschiedene	öffentliche Hochschule
19	Mozarteum Schranngasse	Schranngasse 10a, 5020 Salzburg	verschiedene	öffentliche Hochschule
20	Campus Urstein	Urstein Süd 1, 5412 Puch/Salzburg	verschiedene	privat - FH
21	Campus Kuchl	Markt 136a, 5431 Kuchl	verschiedene	privat - FH
22	Campus Salzburg (Uniklinikum LKH)	Müllner Hauptstraße 48, 5020 Salzburg	verschiedene	privat - FH
23	Campus Schwarzach (Kardinal Schwarzenberg Klinikum)	Baderstraße 10, 5620, Schwarzach im Pongau	verschiedene	privat - FH
24	Paracelsus Medizinische Privatuniversität	Strubergasse 21, 5020 Salzburg	verschiedene	privat - Hochschule
25	Privatuniversität Schloss Seeburg	Seeburgstraße 8, 5201 Seekirchen am Wallersee	verschiedene	privat - Hochschule
26*	Almer Mater Europaea	Sankt-Peter-Bezirk 10, 5020 Salzburg	verschiedene	privat - Akademie
27*	Salzburg College	Berg Straße 12, 5020 Salzburg	verschiedene	privat - Akademie
28*	SEAD - Salzburg experimental academy of dance	Schallmoser Hauptstraße 48a, 5020 Salzburg	verschiedene	privat - Akademie

Tabelle 4: Adressen und Lagen aller Hochschulen inklusive Akademien im Bundesland Salzburg; Quelle: eigene Erhebung; *die letzten drei Standorte sind Akademien und fließen bezüglich der Studierendenzahlen nicht in die Bedarfserhebung für neue Heime ein. Trotzdem entsteht durch Sie eine potentiell erhöhte Nachfrage, da auch Studierende an Akademien (außerhalb des allgemeinen Hochschulsektors mit Unis, FHs, PHs und Privaten Hochschulen) Wohnraum nachfragen und potentiell auch Heimplätze als Gäste in Anspruch nehmen können

	Standorte	Adresse	Heimplätze
1	Campus Urstein	Urstein Süd 3-5, 5412, Puch bei Urstein	328
2*	Kolpinghaus Salzburg	Adolf-Kolping-Straße 10, 5020 Salzburg	30
3	Mozart Studentenheim	Faberstrasse 19, 5020 Salzburg	205
4	Internationales Kolleg	Billrothstraße 10-18, 5020 Salzburg	194
5	ÖJAB-Haus Salzburg II	Strubergasse 1, 5020 Salzburg	172
6	Studenten-Apartments Leonardo	Röcklbrunnstraße 20, 5020 Salzburg	160
7	Franz von Sales Kolleg	Robert-Prussler-Straße 11, 5020 Salzburg	159
8	Europa Kolleg	Robert-Preußler Straße 28, 5020 Salzburg	152
9	Haus Humboldt	Egger- Lienz Gasse 3, 5020 Salzburg	151
10	Studentenheim Egger Lienz	Egger-Lienz-Gasse 9, 5020 Salzburg	129
11**	Haus Merian	Merianstraße 40, 5020 Salzburg	120
12***	Salzburger Lehrerhaus	Hegigasse 9, 5020 Salzburg	107
13	Glockengasse	Glockengasse 4b, 5020 Salzburg	105
14	Campus Kuchl	Markt 136, 5431 Kuchl	102
15	Campus Schwarzach	Baderstraße 10a, 5620, Schwarzach	102
16	PMU Studentenheim	Gaswerksgasse 11, 5020 Salzburg	97
17	Priesterhausgasse	Priesterhausgasse 6, 5020 Salzburg	95
18	Wolf-Dietrich Heim	Wolf Dietrich Straße 16, 5020 Salzburg	95
19	Haus Paracelsus	Konrad Laibstraße 10, 5020 Salzburg	75
20	Studentenheim St. Sebastian	Linzer Gasse 41, 5020 Salzburg	71
21	Studierendenheim Rif	Hartmannweg 2, 5400 Hallein-Rif	66
22	Campus 4	Austraße 3a, 5020 Salzburg	64
23	Studierendenheim Rif 2	Hartmannweg 10, 5400 Hallein-Rif	60
24	Campus 3	Austraße 3b, 5020 Salzburg	59
25	Schloß Frohnburg	Hellbrunner Allee 53, 5020 Salzburg	56
26	Thomas-Michels-Heim	Wolf Dietrich Straße 35-37, 5020 Salzburg	52
27	HochschülerInnenheim St. Josef	Hellbrunnerstraße 14, 5020 Salzburg	46
28	Paris Lodron Heim	Schallmoser Hauptstraße 36, 5020 Salzburg	43
29	HochschülerInnenheim Kapellhaus	Sigmund-Haffner-Gasse 20, 5020 Salzburg	42
30	Campus 2	Jakob-Haringer-Straße 1a, 5020 Salzburg	32
31	Dr.-Franz-Rehrl-Studentenheim	Petersbrunnstraße 14, 5020 Salzburg	26
32	Heim für Studierende Katharina von Bora	Dr. Altmannstraße 10, 5020 Salzburg	23
33	Kolleg St. Benedikt	St. Peter-Bezirk 8-9, 5020 Salzburg	10
34	Christkönig-Kolleg	Kapitelplatz 2a, 5020 Salzburg	4

Tabelle 5: Studierendenwohnheime, sortiert nach Anzahl der Heimplätze; *Das Kolpingheim gab an, dass für Studierende aktuell tatsächlich nur 30 Heimplätze zur Verfügung stehen. In manchen früheren Kalkulationen der Heimplatzquoten wurden allerdings die Gesamtbetten (über 200) angenommen, was die Heimplatzquote in Salzburg leicht erhöht hat. Bei der vorliegenden Erhebung wurde dieser Fehler korrigiert; **das Haus Merian wird aktuell saniert, was die Notwendigkeit der Erhöhung der Heimplatzquote verdeutlicht, da in Zukunft bei Sanierungen sonst immer eine potentielle Verringerung der Heimplatzquote droht, sobald ein mittelgroßes oder großes Heim für zwei Jahre nicht verfügbar ist; *** Auch das Lehrerhaus bietet Plätze für Schüler:innen an

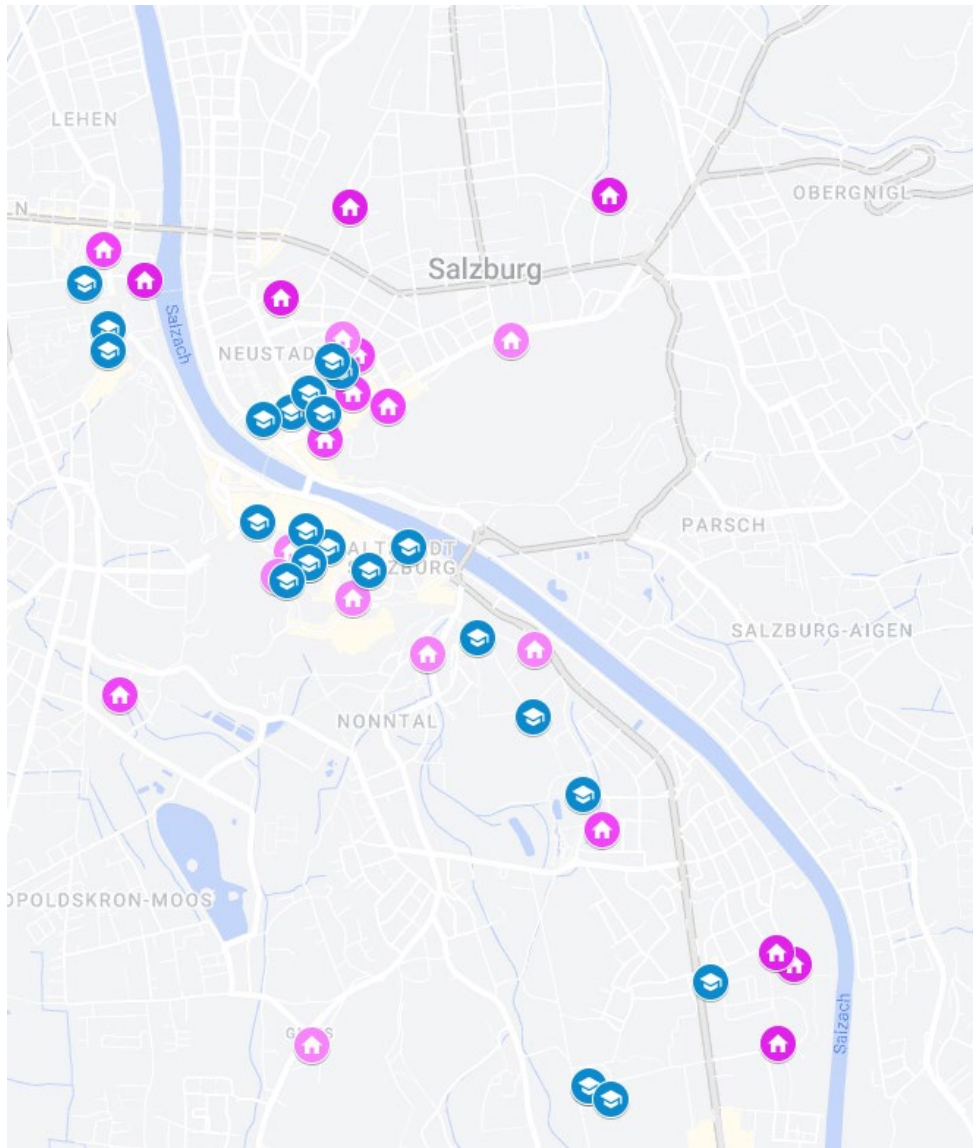


Abbildung 7: Standorte am größten Standort Stadt Salzburg; weitere Standorte siehe ONLINE;
Link zur Online-Karte der Standorte: [Karte: Hochschul- und Heimstandorte Bundesland Salzburg](#)

3.2 Auslastung & Wartelisten

Die Themen Auslastung und Wartelisten wurden in dieser Analyse für das SS22 erhoben. Für die vorangegangenen Semester gab es aufgrund von COVID19-bedingten Eigenheiten keine aussagekräftigen Zahlen. Laut Aussagen von einzelnen größeren Trägern gab es keine großen Leerstände während den „Pandemie-Semestern“ (SS20-WS21). Manche Träger gaben an, dass anstatt von geringeren Auslastungen außerhalb der Semester, also im Sommer während der Pandemie-Zeit, sogar größere Auslastung mit Studierenden gab, da diese etwa während der Distanzlehre nicht fertiggebrachte Prüfungen absolvierten oder nach den jeweiligen Lockdowns den Sommer noch in Salzburg verbringen wollten. Beim Thema Wartelisten müssen die Angaben mit Vorsicht interpretiert werden. Aktuell gibt es nicht bei allen Trägern eine automatische Bereinigung von Mehrfachbewerbungen. Studierende melden oftmals bei mehreren Heimen bzw. Trägern an, um ihre Chancen auf einen Heimplatz zu erhöhen, zwischen den Trägern gibt es aber keine automatisierte Schnittstelle, um diese Bewerbungen abzugleichen. Innerhalb der Träger gibt es Unterschiede, wie aktuell die Wartelisten gehalten werden. Bei manchen, vor allem kleineren Trägern, werden sie händisch und in unregelmäßigen Abständen bereinigt. Beim größten Träger Studentenwerk werden die Wartelisten in der Regel alle zwei Wochen insofern bereinigt, indem ein E-Mail an die interessierten Studierenden ausgesendet wird, ob sie den Heimplatz noch brauchen. Die Angaben auf Basis der telefonischen bzw. Mailanfragen bei den Trägern für das aktuelle Semester (SS22, Zeitraum der Befragung: KW14) können für die Auslastungen und Wartelisten folgendermaßen interpretiert werden:

- Auslastungen aktuelles Semester (SS22): im Durchschnitt liegt die Auslastung bei 100%, es kann also von Vollauslastung ausgegangen werden
- Für das kommende Semester (WS22) wird beim größten Träger ebenfalls bereits eine Vollauslastung auf Basis der bisherigen Voranmeldungen prognostiziert
- Die Summe der Studierenden auf einer Warteliste im aktuellen Semester (SS22) beträgt ca. 175, jedoch ohne vollständige Bereinigung von Doppelanmeldungen
- Die Summe der Studierenden auf einer Warteliste für das kommende Semester (WS22) beträgt ca. 455, wobei auch hier Doppelanmeldungen dabei sein können

Tabelle 6: Durchschnittliche Auslastungen und Wartelisten nach Heimträgern, sortiert nach Anzahl der Heimplätze; *das Studentenwerk konnte bereits zu diesem Zeitpunkt eine 100%-Auslastung im WS22 prognostizieren

	Träger	Ausl. (SS22)	Ausl. (WS22)	Wartel. (SS22)	jew. vor WS	Heimpl.
1	Studentenwerk	100%	100%*	25	150	1542
2	WIST	99%	-	25	35	350
3	ÖJAB	95%	-	15	40	172
4	Techno-Z	100%	-	20	50	155
5	Lehrerhaus	100%	-	0	10	107
6	home4students	100%	-	60	100	105
7	Akademikerhilfe	100%	-	0	10	95
8	St. Sebastian	100%	-	0	10	71
9	Katholisches Hochschulwerk	100%	-	-	-	46
10	MWC Alpin (@Home)	100%	-	20	40	45
11	Kolpingheim	100%	-	10	10	35
12	Verein Franz Rehrl	100%	-	-	-	26
13	Katharina Di Bora	95%	-	-	-	23

Interessant für zukünftige Analysen wäre eine systematisierte Erhebung der Auslastungs- und Wartelistenzahlen, da in der vorliegenden Analyse rückwirkend keine genaue Entwicklung dieser Kennwerte ermittelt werden konnte. Die Heimträger haben zum Teil sehr unterschiedliche Arten wie die beiden Kennwerte erhoben und gespeichert werden. Rückwirkend konnten viele Träger keine genauen Angaben machen. Generell muss von inhomogenen Interessen der Heimträger bezüglich diesen Kennwerten ausgegangen werden. Einige Heimträger mit hohen Auslastungen möchten in erster Linie Leerstände vermeiden. Andere Heimträger wiederum würden bei gegebener Möglichkeit weitere Heimplätze errichten, u.a. auch aufgrund der hohen Auslastungen. Wichtig für die vorliegende Analyse ist, die Interessen der Heimträger nicht mit den Interessen von Wohnraum-Suchenden und mit der Nachfragentwicklung und möglichem Bedarf nach leistbarem studentischen Wohnraum gleichzusetzen. Auslastungen und Wartelisten sind zwei Indikatoren, die den Bedarf beeinflussen. Andere zentrale Faktoren sind die Entwicklung der Studierendenzahlen & die Situation der Studierenden am Wohnungsmarkt.

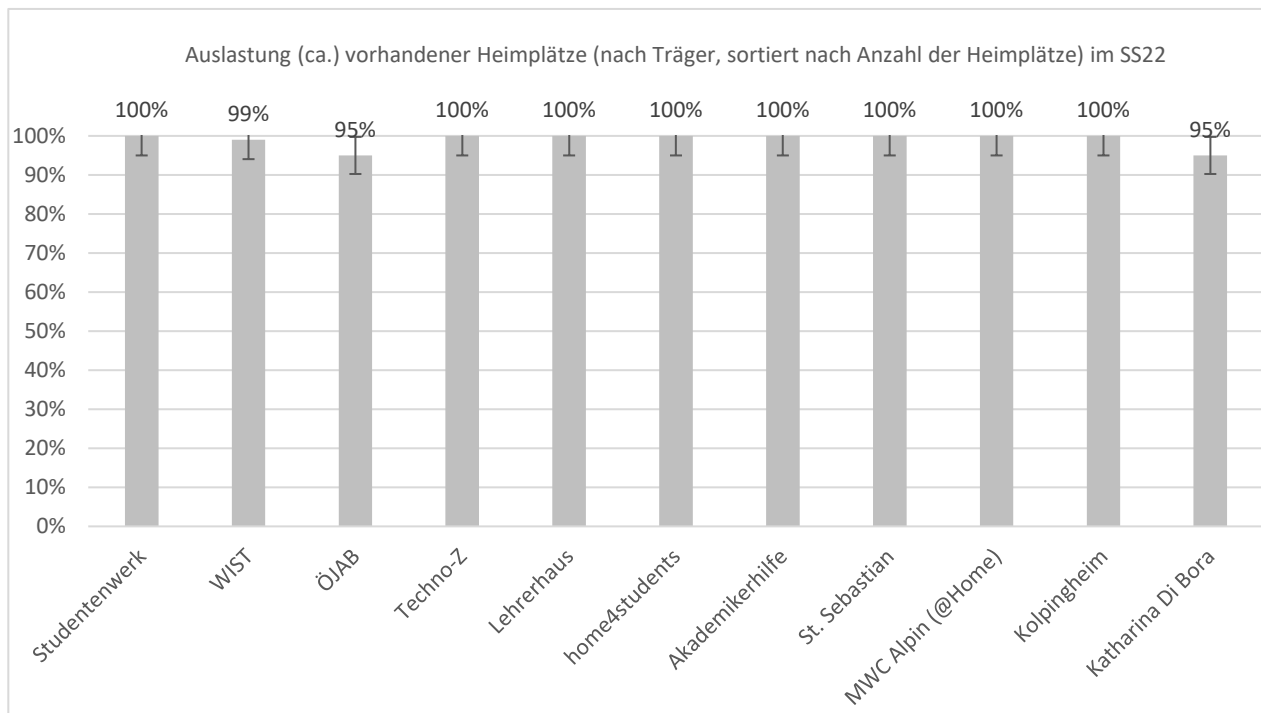


Abbildung 8: Durchschnittliche Auslastungen nach Trägern, sortiert nach Anzahl der Heimplätze; Quelle: eigene Erhebung

Für die Interpretation der Angaben der Träger zu den Auslastungen (Abbildung 8) ist zu bedenken, dass es sich um Momentaufnahmen handelt. Diese Momentaufnahmen sind allerdings zu einem Zeitpunkt erhoben worden, wo normalerweise geringere Auslastungen herrschen, nämlich im Sommersemester. Auch das Vorhandensein von Wartelisten im Sommersemester zeugt davon, dass im aktuellen Sommersemester eine hohe Nachfrage herrscht, obwohl üblicherweise zu diesem Zeitpunkt laut Trägern weniger Nachfrage als vor und während den Wintersemestern besteht. Für das kommende Wintersemester (WS22) kann von einer Vollausslastung ausgegangen werden, u.a. aufgrund der Zahlen im aktuellen Semester sowie aufgrund der prognostizierten Vollausslastung beim größten Träger Studentenwerk. Für die Bedarfserhebung wird somit von einer vollen Auslastung ausgegangen.

3.3 Kosten

Für die Einschätzung der Kosten für Heimplätze am Hochschulstandort Salzburg müssen mehrere Faktoren beachtet werden. Eine reine Gegenüberstellung der Kosten ohne Kontext birgt die Gefahr einer falschen Interpretation. Kern der Kostendarstellung sind die absoluten durchschnittlichen Zimmerpreise. Dem gegenübergestellt wird das Median-Budget der Studierenden. Daraus können maximal mögliche Heimplatzpreise ermittelt werden, bei denen eine bestimmte Wohnkostenbelastung nicht überschritten wird. Die verwendete Methode liefert also keine reinen absoluten Preise, sondern setzt diese in Zusammenhang mit dem Budget von Studierenden. Dabei wird der Median verwendet, da der Durchschnitt der Studierendenbudgets eine Verzerrung nach oben darstellen würde.

Tabelle 7: Budget von Studierenden in Österreich (Median); Quelle: Studierenden-Sozialerhebung 2019 (IHS, 2019)

Budget Studierende (MEDIAN)	1.059€ je Monat
------------------------------------	------------------------

Im Median-Budget der Studierenden sind alle Einkünfte eingerechnet, also auch bestehende Einnahmen durch berufliche Nebentätigkeiten. Der Median bezieht sich auf das gesamte verfügbare Budget von jenen Studierenden, die genau in der Mitte der Budget-Skala stehen. Die Hälfte aller Studierenden hat demnach ein kleineres Budget, die andere Hälfte der Studierenden hat ein größeres Budget als 1.059€ je Monat zur Verfügung. Die Preise der Heimplätze sollten sich grundsätzlich nach der unteren Hälfte auf der Budget-Skala orientieren. Für die weitere Analyse werden in Folge neben dem Median auch die die Quartils-Werte für die maximale Wohnkostenbelastung berechnet, um darstellen zu können, wie hoch die Preise von Heimplätzen maximal sein dürften, damit finanziell stark eingeschränkte Studierende sich Heimplätze leisten könnten. Nicht eingerechnet sind potentielle Stipendien oder Unterstützungen von einzelnen Trägern für finanziell stark eingeschränkte Studierende. Manche Heimträger bieten günstigere Heimplätze für solche Studierenden an. Andere Heimträger bieten Stipendien an, allerdings werden in der Regel solche Stipendien an weniger als 5% der Studierenden bzw. Heimplätze je Träger vergeben, die größere Anzahl der Studierenden bzw. Heimplätze wird nicht zusätzlich unterstützt, darum werden folgend die Preise nicht um Unterstützungen korrigiert.

Absolute Preise

Die Erhebung der absoluten Preise von Heimplätzen wurde im Sommersemester 2022 durchgeführt. Es handelt sich dabei um Gesamtpreise (Mietpreis inkl. Betriebskosten und Steuern). Für Sonderzahlungen (Eintragungsgebühr oder Endreinigung) wurden 5€ je Monat zu den Heimplatzpreisen dazugerechnet (= durchschnittliche jährliche Gebühren dividiert durch zwölf). Nicht erhoben wurde die genaue Zahl an Doppel- und Einzelzimmerplätzen. Das Verhältnis zwischen Doppel- und Einzelzimmerplätzen je Heim kann vom erhobenen Durchschnitt (von-bis Preise je Heim) abweichen, weshalb in der Darstellung der Preise eine Abweichung von 5 Prozent angegeben wird.

Durchschnittliche Preise von Heimplätzen in € (alle Zimmerkategorien)

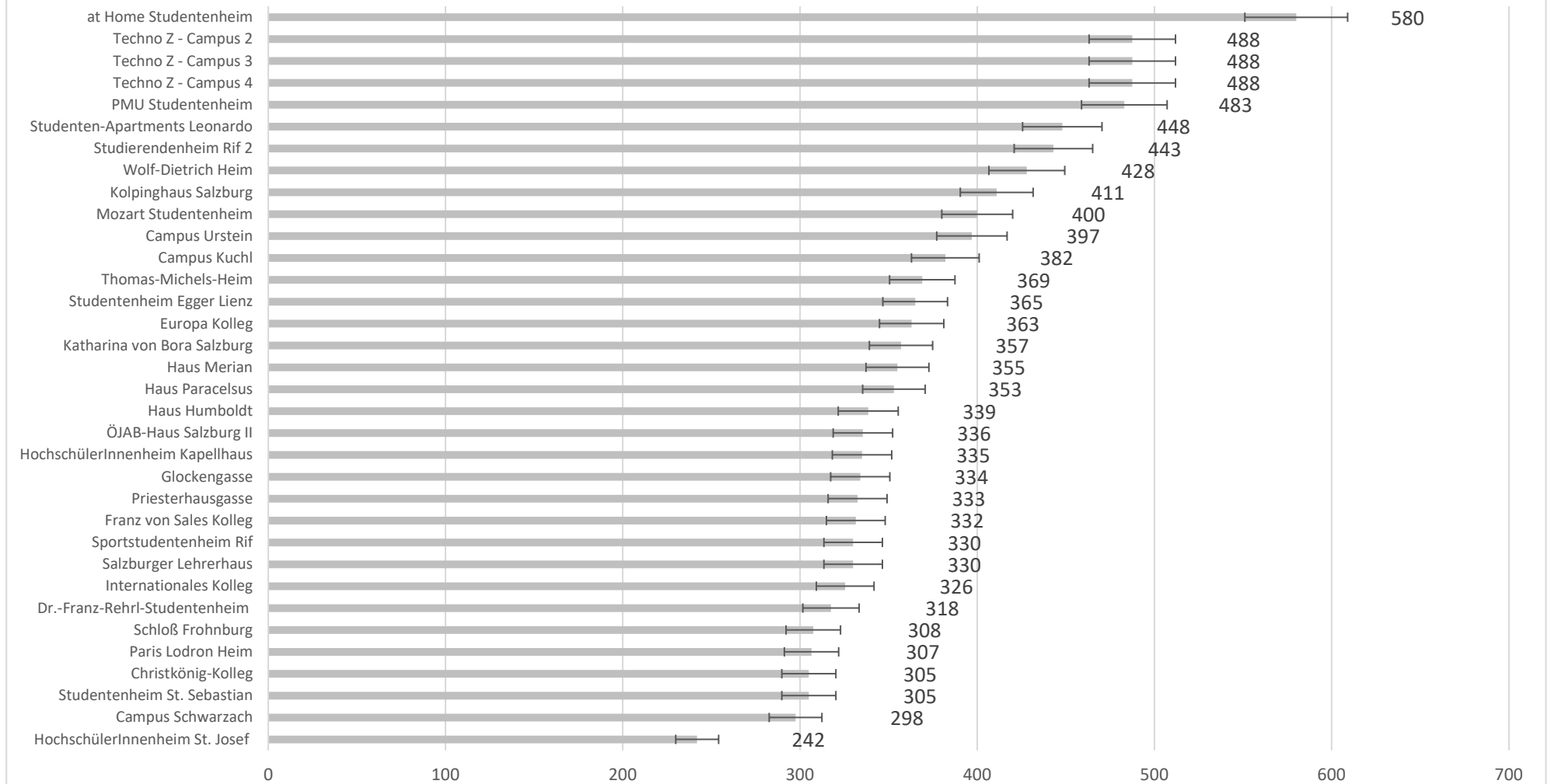


Abbildung 9: Durchschnittliche Preise von Heimplätzen (alle Zimmerkategorien); 5% Abweichung durch unterschiedliche Zimmeranteile (EZ / DZ / etc.) angenommen; Erhebung: SIR 2022 unter Einbezug Erhebung des Studentenwerks

Was ist „Leistbar“ und was nicht

Um die Frage der Leistbarkeit zu beantworten ist es notwendig, die Heimplatzpreise dem verfügbaren Budget von Studierenden gegenüberzustellen. Darüber hinaus stellen sich Fragen der Verteilung der Einkommen (bzw. des Budgets). Aus diesem Grund wird nicht der Durchschnitt betrachtet, sondern mit Median-, Quartil-, und Dezil gearbeitet. Die regelmäßige Studierenden-Sozialerhebung liefert Auskunft über Studierendenbudgets:

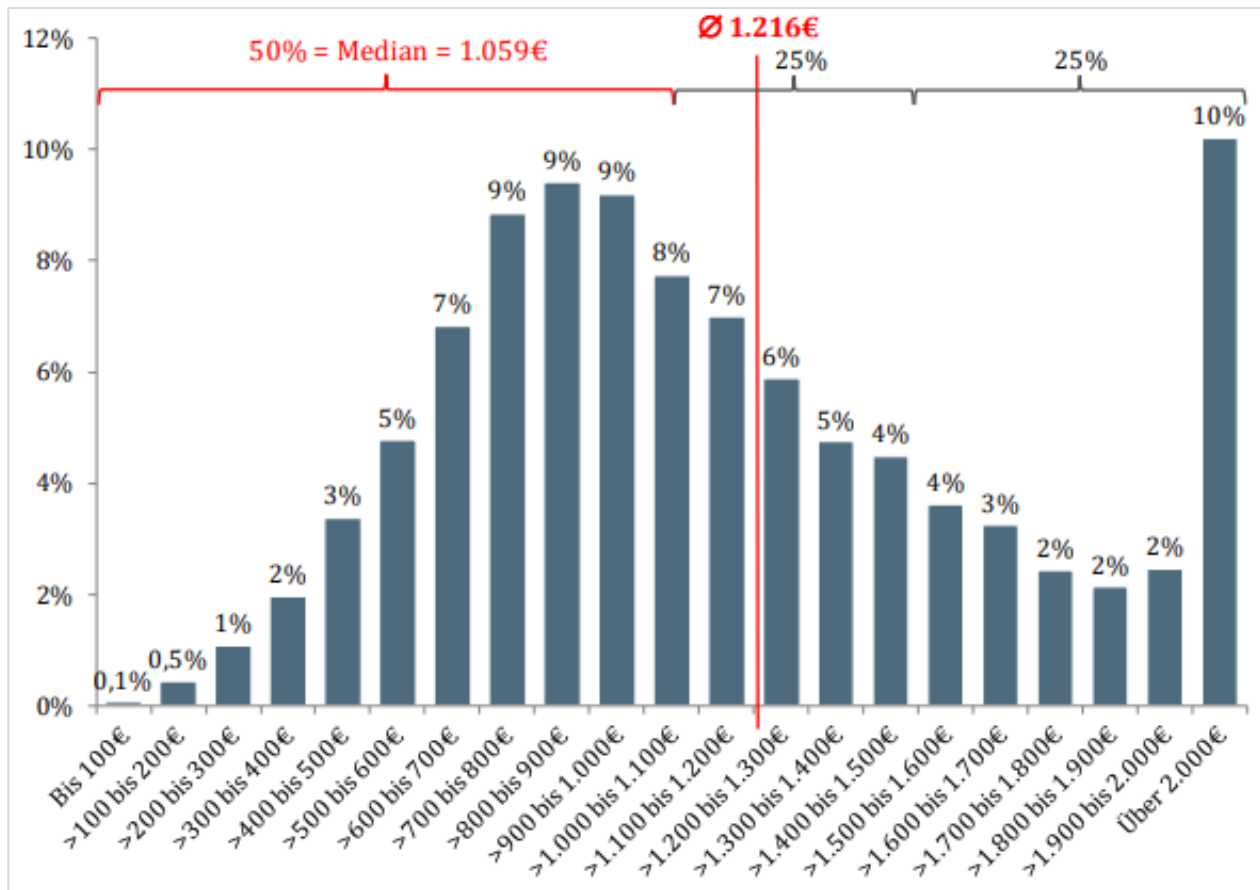


Abbildung 10: Budget-Verteilung von Studierenden-Budgets; Quelle: Studierenden-Sozialerhebung (IHS, 2019)

Abbildung 10 zeigt die Verteilung der Studierenden-Budgets in Österreich. Auf der Skala werden monatliche Budgets bis 2000€/Monat dargestellt. Zehn Prozent der Studierenden hat mehr als 2000€/Monat zur Verfügung. Der Durchschnitt der monatlichen Budgets beträgt 1.216€. Der Median beträgt 1.059€. Die untere Hälfte hat also max. diesen Betrag. Betrachtet man das zweite Quartil (dort sind etwa 50% der Studierenden in Bezug auf monatliche Budgets angesiedelt), haben diese Studierenden zwischen 600€ bis 1.059€ zur Verfügung. Etwa 7-8% der Studierenden haben weniger als 600€ je Monat.

Tabelle 8: Budget von Studierenden in Österreich (Median); Quelle: Studierenden-Sozialerhebung 2019 (IHS, 2019)

Anteil Studierende	Verfügbares Budget
ca. 50% der Studierenden haben ...	700€ bis 1059€
ca. 10% der Studierenden haben ...	über 2000€
ca. 30% der Studierenden haben ...	1200€ bis 2000€
ca. 10% der Studierenden haben ...	unter 700€

Gegenüberstellung Gemeinnützig vs. Gewerblich & Gegenüberstellung Zimmerformen

Salzburg hat eine Tradition von gemeinnützig errichtetem Wohnraum für Studierende. Der größte Träger Studentenwerk mit über 1500 Heimplätzen ist gemeinnützig. In junger Vergangenheit gab es aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen allerdings zunehmend Interesse von gewerblichen Trägern, bei denen eine Renditeabsicht angenommen werden kann. Für eine Sonderauswertung der Studierenden-Sozialerhebung 2019 für das Studentenwerk stellte das IHS fest, dass gemeinnützige Heimplätze deutlich günstiger angeboten werden (2019: 330.- Euro monatlich inkl. BK und Steuern), was sich mit der Berechnung der Preise in der aktuellen Erhebung unter Einbeziehung regelmäßiger Steigerungen aufgrund von Inflations- und Kostenanpassungen seit 2019 deckt. 2022 bieten gemeinnützige € 35-40 unter dem monatlichen Durchschnitt an (vgl. IHS, 2019).

- Durchschnittspreise insgesamt: ca. 390€ monatlich (Preis all incl., d.h. Mietpreis + Betriebskosten + UST sowie zuzüglich 5€ monatlich je Zimmer für Pauschalen wie Zimmer-Endreinigung, Buchungspauschalen, Reservierungspauschalen etc.)
- Durchschnittspreise für DZ: ca. 275€ monatlich (Preis all incl., d.h. Mietpreis + Betriebskosten + UST sowie zuzüglich 5€ monatlich je Zimmer für Pauschalen wie Zimmer-Endreinigung, Buchungspauschalen, Reservierungspauschalen etc.)
- Durchschnittspreise Gewerbliche: ca. 520€ monatlich (Preis all incl., d.h. Mietpreis + Betriebskosten + UST sowie zuzüglich 5€ monatlich je Zimmer für Pauschalen wie Zimmer-Endreinigung, Buchungspauschalen, Reservierungspauschalen etc.)
- Durchschnittspreise Gemeinn.: ca. 355€ monatlich (Preis all incl., d.h. Mietpreis + Betriebskosten + UST sowie zuzüglich 5€ monatlich je Zimmer für Pauschalen wie Zimmer-Endreinigung, Buchungspauschalen, Reservierungspauschalen etc.)

Tabelle 9: Übersicht über durchschnittliche Zimmerpreise in Heimen; Berechnung: SIR 2022

Zimmerkategorie	Durchschnittspreis (ca.)
Alle Kategorien	390€ all. incl.
Doppelzimmer	275€ all. incl.
Gewerbliche	520€ all. incl.
Gemeinnützige	355€ all. incl.

Aus dieser Tabelle kann interpretiert werden, dass folgende Arten von Heimplätzen „leistbare“ Preise bieten (bezieht sich auf den bestehenden Bestand):

- Wohnkostenbelastung bis max. 30% des vorhandenen Budgets (max. 325€): nur durch Gemeinnützige erreichbar, teilweise auch durch diese sehr schwer
- Wohnkostenbelastung bis max. 40% des vorhandenen Budgets (max. 425€): nur durch Gemeinnützige erreichbar, durch Gewerbliche derzeit gar nicht

Auch bei Neuschaffung von Heimplätzen sollten Doppelzimmer daher mitgedacht werden, dieses sind zwar „nicht mehr in Mode“, aber bieten sehr günstige Wohnformen an. Ein Preis von unter 325.- Euro pro Monat wird im Durchschnitt im Bestand aktuell fast nur durch Doppelzimmer erreicht, Einzelzimmer liegen oft darüber. Bei Doppelzimmer bräuchte es aber immer sehr gute und hochwertige Allgemeinräume- und Angebote.

4) Analyse Wohnformen

Die Analyse wie die Studierenden in Salzburg wohnen, bezieht sich im Wesentlichen auf die Erkenntnisse der Studierenden-Sozialerhebung 2019. Interessant sind jedoch nicht nur die aktuellsten Zahlen, sondern auch, wie sich die Zahlen entwickelt haben. Bei manchen Indikatoren wie etwa der Heimplatzquote wurde nachgerechnet, da die regelmäßigen Sozialerhebungen auf einer Befragung von Studierenden basieren. Die Aussagekraft dieser Erhebungen ist sehr hoch, etwaige eigene Berechnungen basieren auf konkreten Heimplatzzahlen, die den aktuellen Studierendenzahlen gegenübergestellt werden, um die Erhebungszahlen zu prüfen.

4.1 Wohnformen von Studierenden

In Österreich wohnen Studierende grundsätzlich in fünf verschiedenen Wohnformen: Elternhaushalt, Wohnheim, Wohngemeinschaft, Einzelhaushalt und Haushalt mit Partner:in. Im Vergleich zu anderen HS-Standorten hat Salzburg verhältnismäßig wenige Studierenden in WG-Zimmern, liegt aber leicht über dem Durchschnitt bei Studierenden in Wohnheimen. WG-Zimmer und Heimplätze sind die günstigsten Wohnformen für Studierende. Bei den anderen Wohnformen liegt Salzburg im Durchschnitt der Standorte.

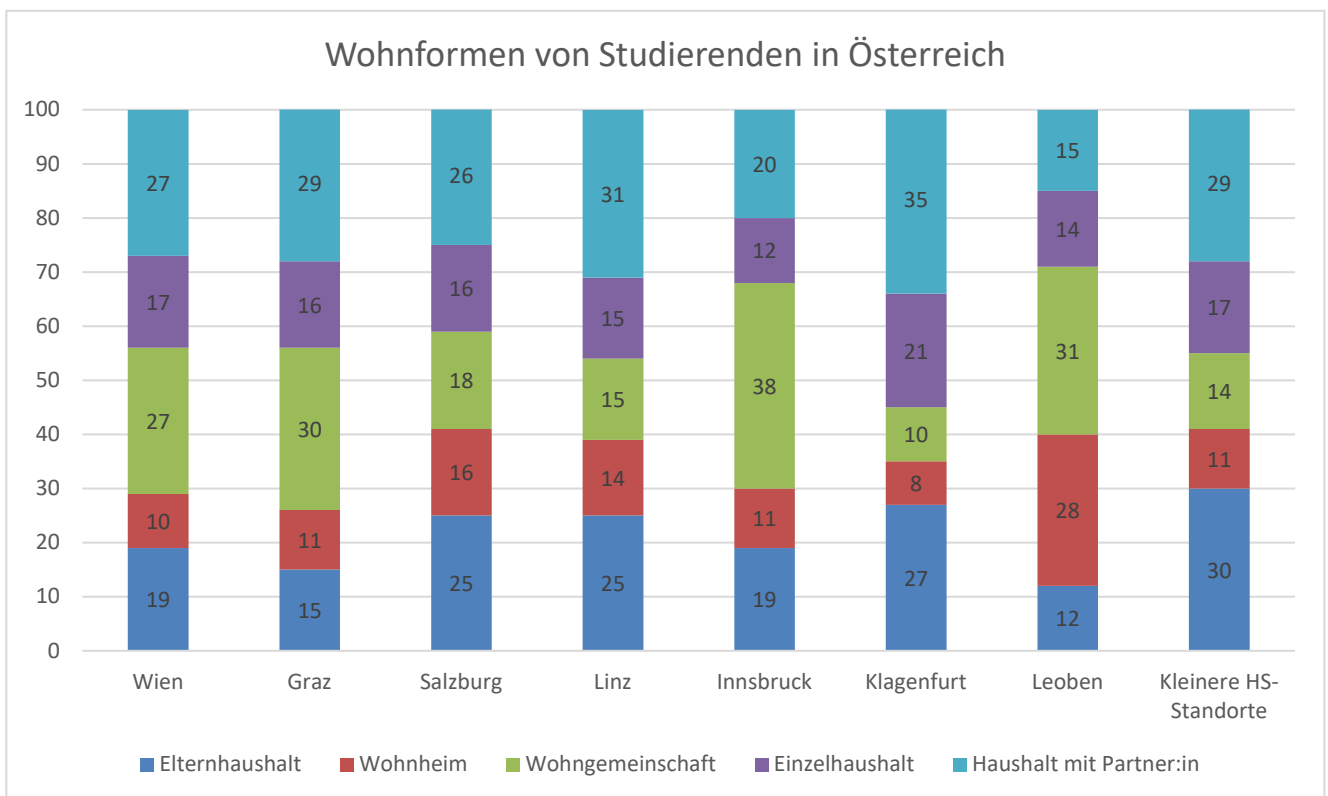


Abbildung 11: Wohnformen von Studierenden in AUT; Quelle: Studierenden-Sozialerhebung 2019; eigene Bearbeitung

Wohnheimquote im HS-Standortvergleich wenig aussagekräftig

Die Wohnheimquote kann nur bedingt für den direkten Vergleich zwischen den Hochschulstandorten herangezogen werden, weil diese nur das Verhältnis zwischen vorhandenen Heimplätzen an einem Standort und der Anzahl der Studierenden darstellt. Ein

Standort wie Salzburg, mit weniger hohen Studierendenzahlen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung als etwa Innsbruck, kann eine hohe Heimplatzquote „leichter“ erreichen. Hätte ein fiktiver Hochschulstandort z.B. eine Million Einwohner:innen, aber nur 100 Studierende, so wäre eine hohe Heimplatzquote für diese Millionenstadt bereits mit lediglich 100 Heimplätzen erreichbar. Es geht also weniger darum, ob die Heimplatzquote hoch oder niedrig ist. Kernfragen für die Bereitstellung von Wohnraum für Studierende sind:

- Welche Wohnformen sind günstiger als andere?
- Wie kann der Anteil von günstigen Wohnformen gesteigert werden?

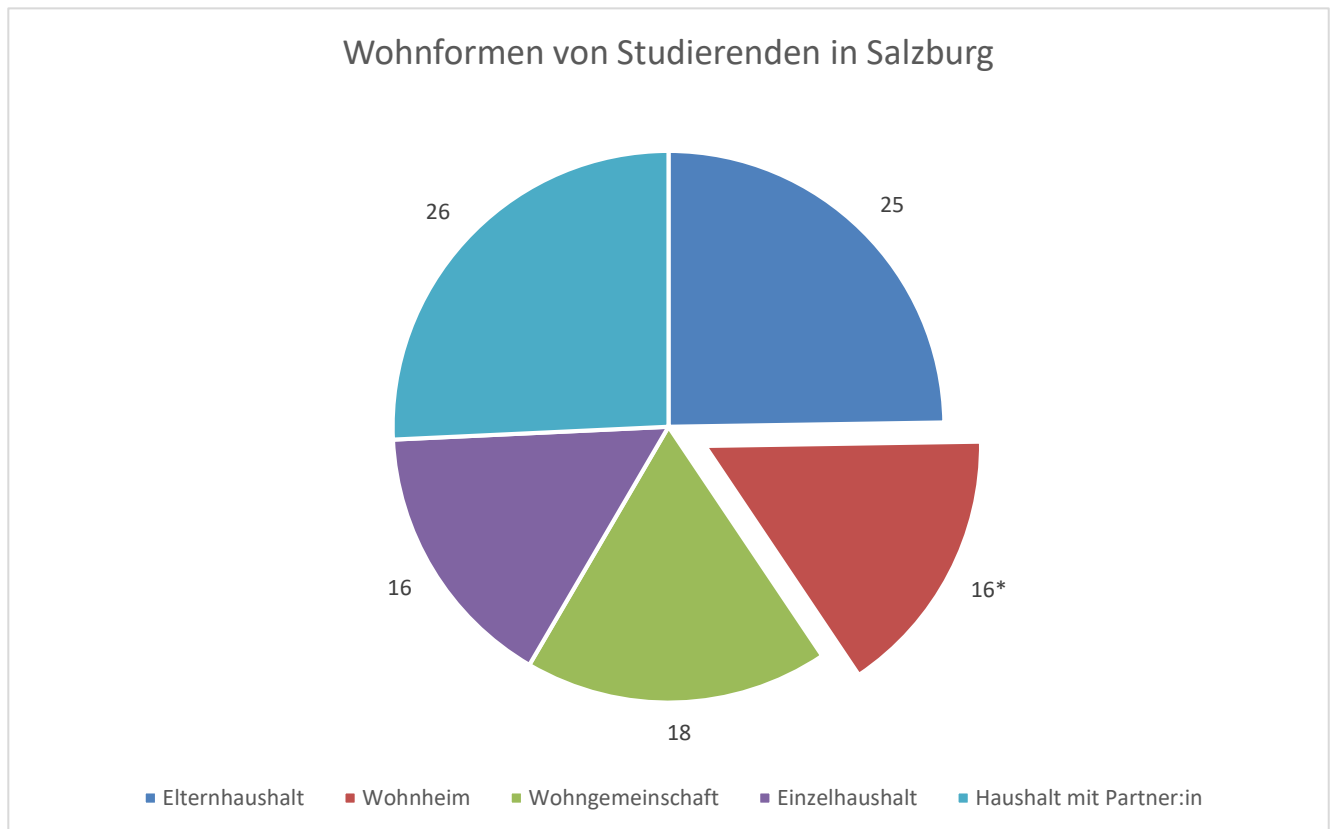


Abbildung 12: Wohnformen von Studierenden in Salzburg; *die berechnete Wohnheimquote liegt insbesondere in der Stadt Salzburg niedriger (siehe Kapitel „Bestandsanalyse Studierendenheime“; Quelle für Grafik: Sozialerhebung 2019 (IHS))

Wohnheimquote von Studierenden im europäischen Vergleich

Im europäischen Vergleich liegt die Wohnheimquote in Österreich im unteren Drittel. Die Aufstellung in der Tabelle des IHS für die Studierenden-Sozialerhebung (2019) lässt europäische Daten einfließen. Es zeigen sich sehr hohe Heimquoten in Ländern wie der Türkei, Finnland, Schweden, den Niederlanden, der Slowakei, Rumänien und Litauen. Mittlere Heimquoten haben Länder wie Litauen, Albanien, Slowenien, Irland, Litauen, der Tschechischen Republik, Ungarn, Island, Estland und Norwegen. Im unteren Bereich sind Frankreich, Deutschland, die Republik Serbien, Polen, Österreich, Kroatien, die Schweiz, Portugal, Italien, Griechenland und Malta gelegen.

Die Gründe für die jeweilige Quote sind sehr spezifisch (z.B. dominierende andere Wohnformen wie WGs oder Elternhaushalte). Die Übersicht zeigt aber eine mögliche Lücke im österreichischen System auf, wo im Vergleich weniger Studierende im Heim wohnen.

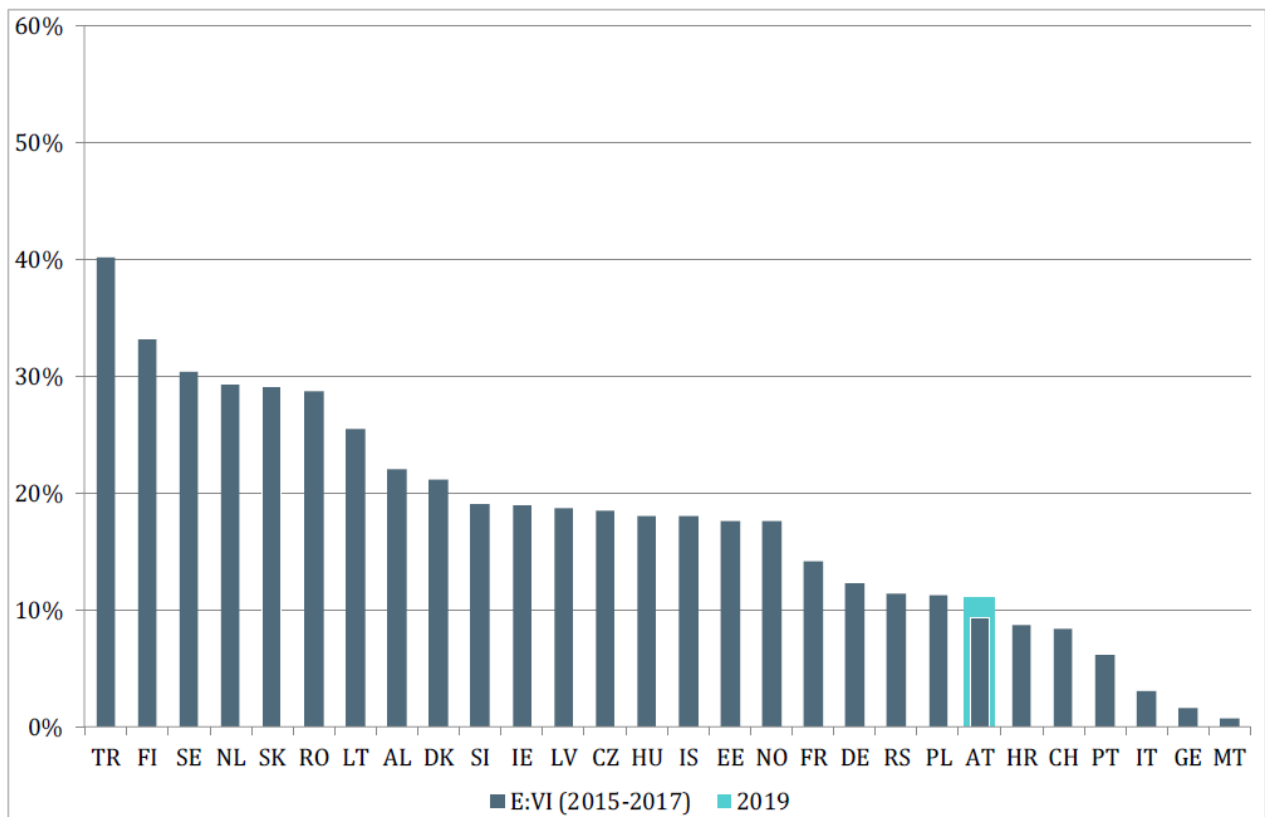


Abbildung 13: Europäischer Vergleich der Heimplatzquoten; Quelle & Bearbeitung: IHS (2019)

4.2 Analyse der Wohnformen

Elternhaushalt

Wohnen im Elternhaushalt wird aus verschiedenen Gründen gewählt, etwa um Geld zu sparen. Liegt der Elternhaushalt in Pendeldistanz zum Hochschulstandort, stellt es eine günstige Alternative zu anderen Wohnformen dar. Allerdings ist diese Wohnform vor allem in den ersten Semestern nachgefragt, mit zunehmendem Alter dagegen weniger.

- Vorteile: Kostenersparnis für Studierende bei Mangel an Alternativen
- Nachteile: Kein Entstehen von studentischem Leben am Hochschulstandort; Oft Notlösung aus Mangel an leistbaren Alternativen; zusätzlicher Pendelverkehr

Wohnheim

Wohnen im Wohnheim ist in Salzburg die günstigste Wohnform. 2019 wurde ein Durchschnittspreis von 372.- Euro pro Monat erhoben (Studierenden-Sozialerhebung, 2019). Dieser Preis deckt sich in Etwa mit dem berechneten Durchschnittspreis der aktuellen Erhebung, wenn man die Preissteigerungen der letzten Jahre miteinbezieht. Im aktuellen Semester (SS22) ist der Durchschnittspreis 390.- Euro pro Monat je Platz.

Wohngemeinschaft

Wohngemeinschaften gehören zu den eher leistbaren Wohnformen in Salzburg. Allerdings wohnt ein geringerer Anteil an Studierenden in Wohnheimen als in anderen Hochschulstandorten (hoher Anteil etwa in Innsbruck). Die Förderung und Bewerbung von Wohngemeinschaften als Wohnform hat daher Potential und sollte verfolgt werden.

Einzelhaushalt

Wohnen im Einzelhaushalt ist in Salzburg nur eingeschränkt als leistbar zu betrachten. Studierende leiden unter den gleichen Rahmenbedingungen wie alle Haushalte bzw. Personen, die eine neue Wohnung suchen, nämlich eine hohe Preisdynamik am Salzburger Markt und ein eingeschränkter Zugang zu leistbaren Kategorien.

Haushalt mit Partner:in

Ein Haushalt mit Partner:in bringt den Vorteil gegenüber einem Einzelhaushalt, dass auch 2-Zimmerwohnungen gemietet werden können, ohne dass die Kosten pro Person stark steigen. Einzelhaushalte die z.B. Garconnieres mieten, müssen mit hohen qm-Preisen rechnen. Sobald ein Haushalt mit mehreren Personen besteht (WGs, mit Partner:in) reduziert sich verhältnismäßig der Preis, da größere Wohnungen im Preis abnehmen.

5) Analyse Wohnkosten

5.1 Kosten für Wohnformen im Hochschulstandort–Vergleich:

Im Vergleich der Hochschulstandorte bzw. der Bundesländer lassen sich folgende analytische Aussagen treffen (Datengrundlage Studierenden-Sozialerhebung 2019):

- Die Wohnheimpreise liegen in Salzburg über dem österreichischen Durchschnitt; Wien hat mit mehr gewerblichen Anbietern höhere Preise; Salzburg liegt an zweiter Stelle, obwohl hier auch gewerbliche Anbieter am Markt vertreten sind
- Wohngemeinschaften sind in Salzburg als Wohnform vergleichsweise teuer; Innsbruck und Wien liegen hier im Durchschnitt über den Salzburger Preisen
- Einzelhaushalte sind vergleichsweise „günstiger“, jedoch nur im Vergleich zu anderen Standorten; im Wohnformvergleich ist die Wohnform teurer als andere

**Tabelle 77: Nur Studierende, die nicht bei ihren Eltern oder anderen Verwandten wohnen:
Wohnkosten nach Wohnform und Hochschulstandort**

	Hochschulstandort ¹								Gesamt
	Wien	Graz	Salzburg	Linz	Innsbruck	Klagenfurt	Leoben	Kleinere HS-Standorte	
Wohnheim	382€	337€	372€	345€	333€	304€	343€	358€	362€
Wohngemeinschaft	387€	344€	382€	339€	391€	323€	323€	376€	376€
Einzelhaushalt	506€	479€	496€	510€	510€	466€	386€	525€	504€
Haushalt mit PartnerIn	494€	465€	519€	493€	468€	495€	429€	526€	498€
Ø Kosten	447€	410€	448€	436€	420€	443€	357€	471€	442€

¹ Exkl. Kosten von Studierenden, die ihr Studium als Fernstudium betreiben.
Quelle: Studierenden-Sozialerhebung 2019.

Abbildung 14: Bundesländer-Vergleich der Kosten für die Wohnformen; Quelle und Bearbeitung: IHS (2019)

Entwicklung der Wohnkosten an den Hochschulstandorten

Die Wohnkosten entwickeln sich in Salzburg vergleichsweise dynamisch. Bereinigt man den Anstieg der Wohnkosten je Wohnform (vgl. IHS, 2019), so kommt der Hochschulstandort Salzburg auf die höchste Steigerungsrate aller Standorte. Im Detail:

- Seit der vorletzten Studierenden-Sozialerhebung sind die Wohnkosten in Salzburg um 17% gestiegen (VPI-bereinigt, d.h. bereits bereinigt um die damalige Inflation)
- Der Anstieg seit 2019 kann nicht dargestellt werden, da es keine neuen Daten für alle Wohnkategorien gibt, die in die Zahlen der Erhebung 2019 eingeflossen sind
- Es ist davon auszugehen, dass die Steigerungsrate seit 2019 ähnlich gelegen ist, also höher als in den meisten anderen der Bundesländer

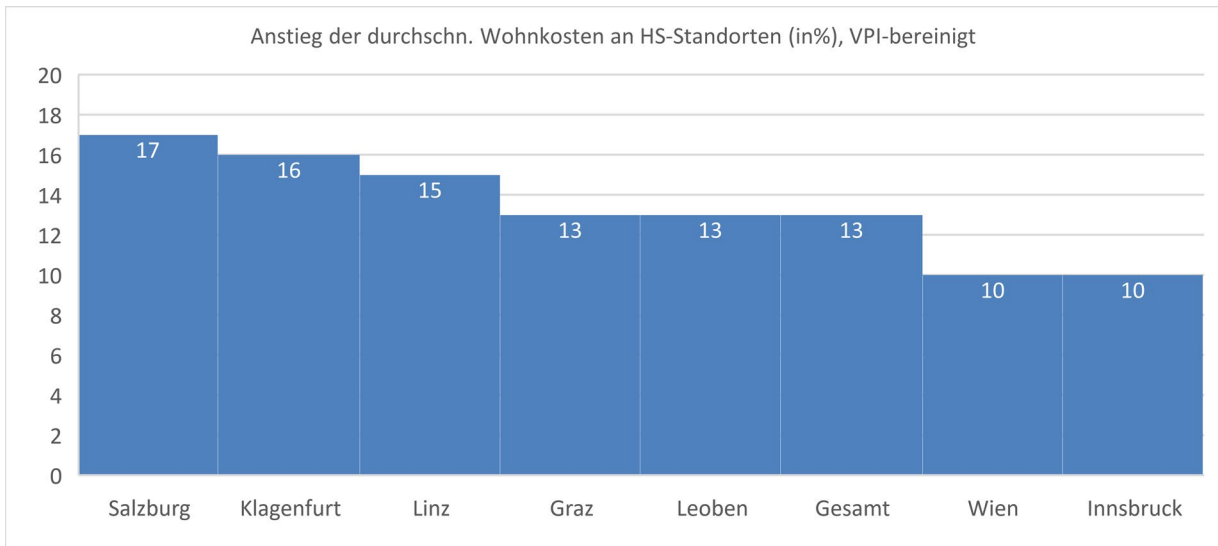


Abbildung 15: Anstieg der durchschnittlichen Wohnkosten für Studierende an HS-Standorten (in %) von 2015 bis 2019; VPI-bereinigt; Quelle: IHS 2019; Bearbeitung: SIR 2022

5.2 Studentisches Wohnen im Kontext des Sbg. Wohnungsmarktes

Wo kommen Studierende am Wohnungsmarkt unter? Dazu kann ein Vergleich aus dem REK Bericht der Stadt Salzburg aus dem Jahr 2021 herangezogen werden. Darin wird festgestellt, dass drei Viertel aller (=nicht nur Studierende) Neubezüge in der Stadt am „freien“ Wohnungsmarkt mit relativ hohen Preisen unterkommen. Für Studierende gibt es zwar eine zusätzliche Wohnform (Heime), allerdings kommen anderen Wohnformen gar nicht oder kaum in Frage (kein Zugang zu geförderten Mietwohnungen; selbst begründetes Eigentum selten bei Studierenden etc.). Daraus kann geschlossen werden, dass jene Studierende, die nicht in einem Heim unterkommen oder im Elternhaushalt bleiben, zu einem überwiegenden Teil auf den „freien“ Wohnungsmarkt angewiesen sind. Kostenreduktionen ergeben sich dort etwa durch WG-Gründungen, die aber im Bundesländer-Vergleich selten sind und sich auch auf freie Vermietungen beziehen.

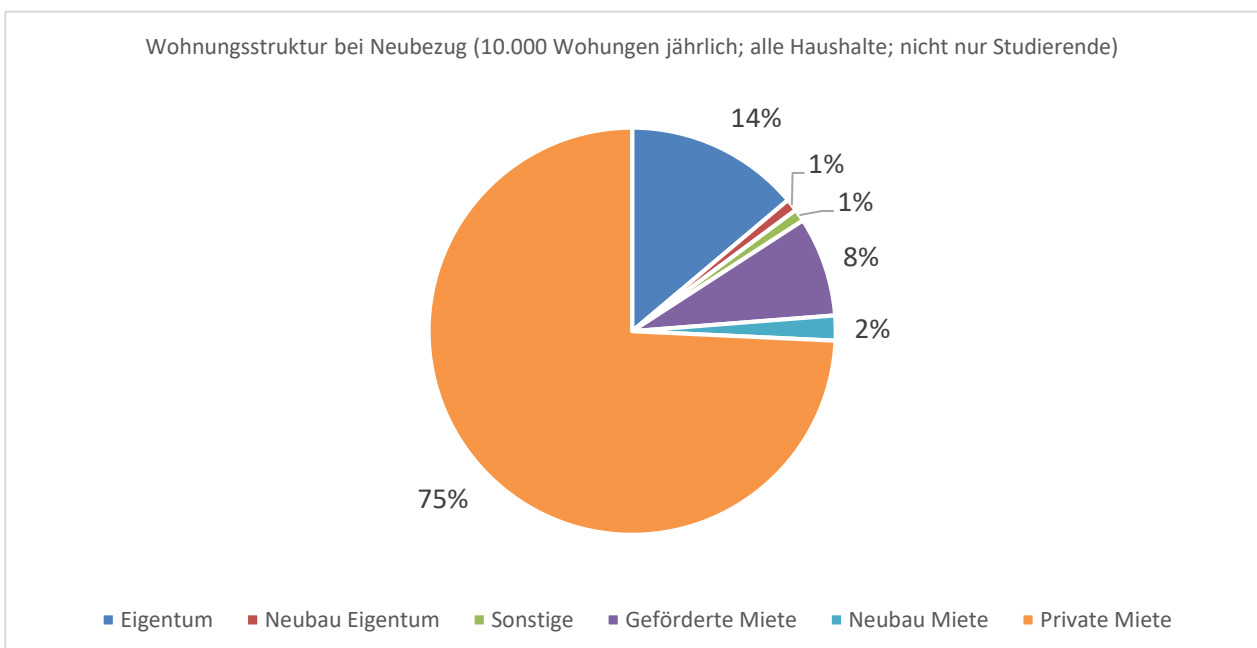


Abbildung 16: Wohnungsstruktur bei Neubezug (10.000 Wohnungen jährlich), alle Haushalte bzw. Einwohner:innen; Quelle: REK-Grundlagenbericht Stadt Salzburg (2021)

6) Bedarfsermittlung Heime

Auf Basis der bearbeiteten Grundlagen und Analysen wird in diesem Kapitel versucht realistische Szenarien für den Bedarf an Heimplätzen zu definieren. Der Bedarf hängt von mehreren Faktoren ab und kann nicht auf einen Indikator heruntergebrochen werden. Trotzdem ist der Kernindikator die Entwicklung der Studierendenzahlen. Kurz gesagt: nehmen die Studierendenzahlen zu, ist davon auszugehen, dass auch entsprechend weitere Heimplätze benötigt werden. Wie im Kapitel 1 beschrieben, ist von mehreren Annahmen in Bezug auf die Studierendenzahlen auszugehen, welche in die Szenarienbildung bzw. Prognosen einfließen:

6.1 Hochschulprognosen

Die österreichischen Hochschulprognosen der Jahre 2017 und 2020 umfassen im Wesentlichen „die künftige Entwicklung der Studienanfänger:innen, die prognostizierten Studienfälle und Studierendenzahlen sowie die zu erwartenden Studienabschlüsse“ (Stadt Innsbruck, 2019). Die Prognosen werden vom Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung etwa alle drei Jahre herausgegeben, sie enthalten alle Hochschulkategorien, die auch in Salzburg vertreten sind (Öffentliche, FHs, PHs sowie Private) und unterscheiden nach ordentliche und außerordentlichen Studierenden. Diese Unterscheidung ist wichtig, da in die Prognoseszenarien am Standort Salzburg vorwiegend die ordentlichen Studierenden einfließen werden, analog zur Methode der Studie „Studentisches Wohnen in Innsbruck“ aus 2019.

Unterschiedliche Aussagen der Hochschulprognosen

Die beiden bundesweiten Hochschulprognosen unterscheiden sich sehr stark, obwohl sie nur drei Jahre auseinanderliegen. Das hat mit generellen Unsicherheiten in Bezug auf langfristige Prognosen zu tun, die auf vielen verschiedenen Annahmen beruhen. Während die Hochschulprognose 2017 von einer mittel- und langfristigen Zunahme der Studierendenzahlen ausgeht, kommt die Hochschulprognose auf ein anderes Ergebnis, nämlich einer mittel- und langfristigen Stagnation der Studierendenzahlen in der österreichischen Gesamtbetrachtung.

6.2 Basisannahmen

Um die Unterschiede der österreichischen Hochschulprognosen und die Situation am Hochschulstandort realistisch einzuschätzen, erscheint es sinnvoll, keine einzelnen Prognoseverläufe heranzuziehen, sondern sich einem realistischen Bereich durch Basisannahmen anzunähern, und in diesem Bereich die Prognoseszenarien anzusiedeln:

Basisannahme 1

Die Zahlen werden weniger wachsen als in den letzten 20 Jahren, weil ...

- Stabile, leicht steigende Entwicklung an der größten Hochschule (PLUS) in den letzten 10 Jahren, größere Steigerungen gab es in den Jahren davor
- Kleinere Hochschulen (FH, PH, Private) wachsen zwar stärker, haben aber ihre Gründungs- und Wachstumsphasen zum Großteil abgeschlossen
- Die beiden jüngsten Hochschulprognosen des Bundes können zwar nicht 1:1 auf Salzburg umgelegt werden, zeigen aber ein kleineres Wachstum oder Stagnation

Basisannahme 2

Die Zahlen werden nicht abnehmen, das Wachstum nicht negativ sein, weil ...

- In langfristiger Betrachtung wäre eine Änderung von 2,5% auf unter 0,0% unrealistisch, sowohl in einer mittelfr. (10 Jahre) sowie langfr. (20 Jahre) Betrachtung
- Kl. Hochschulen (FH, PH, Private) haben in Salzburg im Vergleich sehr dynamische Studierendenzahlen & Wachstumsraten, ein Trend der nicht abrupt enden wird
- Die beiden letzten bundesweiten Hochschulprognosen 2017 und 2020 prognostizieren beide keine Abnahme der Zahlen, daher auch nicht in Salzburg zu erwarten

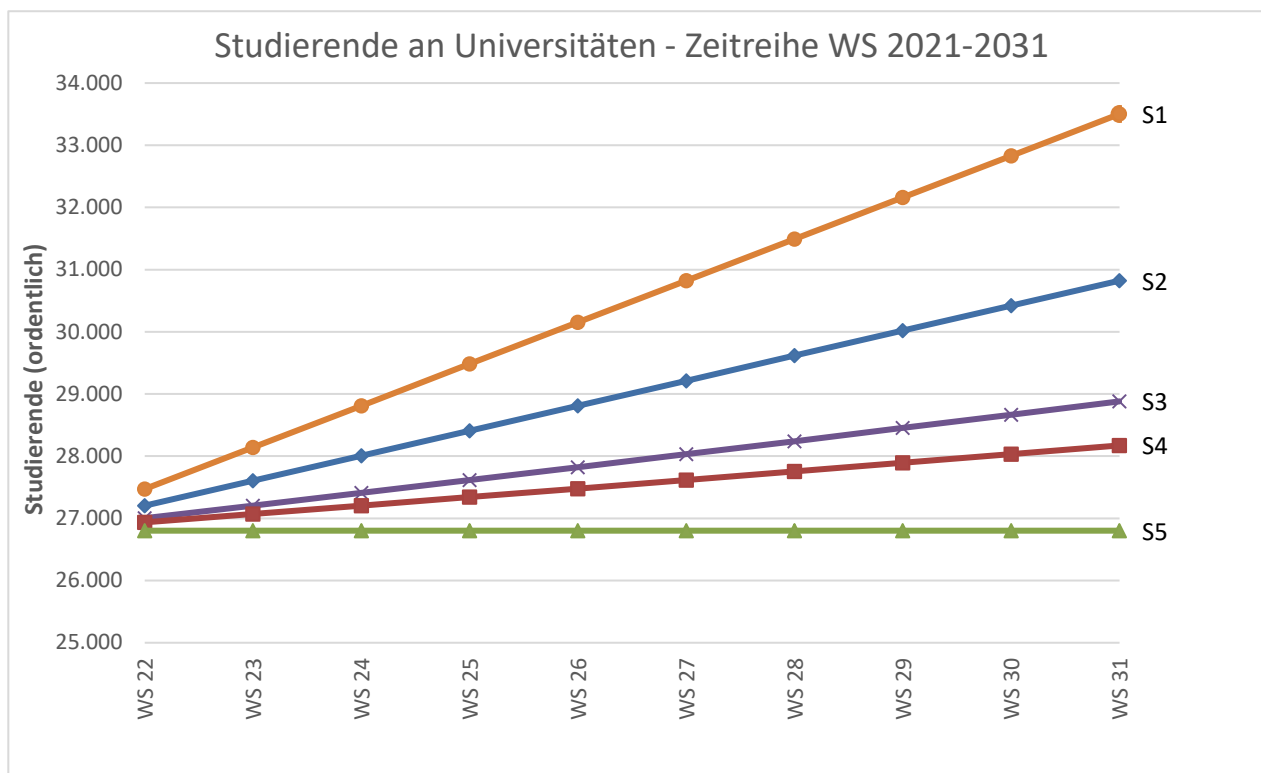


Abbildung 17: 10-Jahresbetrachtung der Prognoseszenarien der Entwicklung der Studierendenzahlen; eigene Bearbeitung

6.3 Prognoseszenarien

Auf Basis der beiden Basisannahmen werden die konkreten Prognoseszenarien im Bereich dazwischen angesiedelt, d.h. die jährlichen Zuwachsraten liegen im Bereich 0,0%-2,5%. Realistische Prognoseszenarien werden wie folgt definiert und danach werden diese als Kernindikator für die Ableitung des Bedarfs an neuen Heimplätzen herangezogen. Die Szenarien lauten „Fortführung“, „Gedämpft 1“, „Hochschulprognose 2017“, „Gedämpft 2“, und „Hochschulprognose 2020“ und werden in der Tabelle näher dargestellt.

*Tabelle 6: Prognoseszenarien und jährliche Steigerungen der Studierendenzahlen in Salzburg 2021-2041; *die durchschnittlichen zahlenmäßigen Steigerungen wurden kalkulatorisch einer linearen Entwicklung angeglichen, da bei einer sonst nach einiger Zeit ein exponentielles Wachstum sichtbar würde, was innerhalb des Prognosezeitraumes Fehler verursachen würde*

Szenario	Kürzel	Steigerung*
Fortführung jährliche Steigerung	S1	2,5%
Steigerung gedämpft 1	S2	1,5%
Hochschulprognose AUT 2017	S3	0,75%
Steigerung gedämpft 2	S4	0,5%
Hochschulprognose AUT 2020	S5	0,0%

S1 - Fortführung Steigerung - 2,50% jährlich (angeglichen an lineare Entwicklung)

Es ist davon auszugehen, dass die Steigerungsraten der letzten 20 Jahren nicht in die nächsten 20 Jahre übernommen werden können. Dennoch wäre es unseriös, die Fortführungsvariante gänzlich aus den Prognoseszenarien auszuschließen, denn bei langfristiger Betrachtung entstehen potentielle Entwicklungen, die aus heutiger Sicht nur schwer abzuschätzen sind. Ein Beispiel wäre ein neuer Hochschulstandort im Bundesland Salzburg oder die Einführung von neuen Studiengängen mit hohen Anfänger:innen- bzw. Studierendenzahlen. Sollten solche Entwicklungen eintreten, wäre es ungünstig, wenn heutige Prognosen derartige Entwicklungen gänzlich ausschließen. Darum stellt das Szenario „S1“ eine Oberkante der Entwicklung dar.

S2 - Steigerung gedämpft 1 - 1,50% jährlich (angeglichen an lineare Entwicklung)

Ein realistischeres Szenario wäre eine gedämpfte jährliche Steigerungsrate, die den Bereich zwischen der Hochschulvariante 2017 und der oberen Kante abdeckt, damit sowohl bundesweite Tendenzen sowie Tendenzen des Standortes Salzburg abgedeckt sind.

S3 - Hochschulprognose AUT 2017 - 0,75% jährlich (angeglichen an lineare Entwicklung)

Wie bereits erwähnt, geht die Hochschulprognose 2017 auf Bundesebene von einem kleinen aber vorhandenen Wachstum aus. Obwohl die Prognose bereits „veraltet“ ist, wäre es unseriös, diese nicht abzubilden, da es bei bundesweiten Prognosen zu Schwankungen kommt. Ein reiner Bezug auf die Prognose 2020 erscheint nicht sinnvoll.

S4 - Steigerung gedämpft 1 - 0,50% jährlich (angeglichen an lineare Entwicklung)

Da die beiden letzten Hochschulvarianten des Bundes zwischen 0,00% und 0,75% liegen, erscheint eine weitere Verfeinerung der Szenarien im unteren Bereich der gesamten Bandbreite sinnvoll. Somit gibt es in im oberen Bereich zwei Szenarien, im unteren Bereich drei davon.

S5 - Hochschulprognose AUT 2020 - 0,00% jährlich (angeglichen an lineare Entwicklung)

Die aktuelle Hochschulprognose lässt sich nicht 1:1 auf Salzburg runterbrechen, dennoch ist sie auf Grund der Aktualität als untere Kante zu verstehen. Es wird nicht angenommen, dass die Studierendenzahlen in Salzburg sinken werden, eine Stagnation ist nicht ausgeschlossen.

6.4 Prognosezeitraum

Planung, Umsetzung und Inbetriebnahme von Studierendenheimen ist nichts, was innerhalb von einem Jahr durchgeführt werden kann. Planungsabläufe dauern analog zum Wohnbau mehrerer Jahre. Für die Bedarfsermittlung stellt sich also die Frage, welcher Zeitraum dargestellt werden soll. Im Rahmen der Analyse wird ein Zeitraum von 10 Jahren angenommen, um einerseits realistische Planungs- und Umsetzungsphasen zu ermöglichen. Andererseits soll auch ein gewisser Zeitraum abgedeckt werden, der über kurzfristige Entwicklungen hinausgeht. Somit ist der Prognosezeitraum auch als Planungshorizont zu verstehen.

6.5 Berechnungsmethode

Die Studierendenzahlen werden entlang der fünf Szenarien für die nächsten 10 Jahre berechnet und für jedes Jahr dargestellt (siehe Anhang). Die jährlichen Studierendenzahlen für jedes Jahr im Zeitraum 2021-2031 werden anschließend mit der Heimplatzquote am Hochschulstandort Salzburg multipliziert und die (insgesamt) benötigten Heimplätze für jedes Jahr dargestellt. Aus der Differenz mit den vorhandenen Heimplätzen ergibt sich, wie viele Heimplätze jährlich zusätzlich notwendig sind. Aufsummiert auf 10 Jahre, ergeben sich die Bedarfswerte.

6.6 10-Jahres Bedarf an neuen Heimplätzen

Der Bedarf an Heimplätzen richtet sich nach mehreren Faktoren. Wichtigster Einflussfaktor ist die Entwicklung der Studierendenzahlen (Prognoseszenarien S1-S5), daneben sind wohnungspolitische Überlegungen relevant: wie soll sich das studentische Wohnen in Salzburg entwickeln? Die Heimplatzquote ist ein weiterer Faktor, mit dem diese Frage gesteuert werden kann. Allerdings sollten keine direkten Vergleiche der Heimplatzquote mit anderen Hochschulstandorten angestellt werden. Grundsätzlich bedeutet eine Steigerung der Heimplatzquote eine Erhöhung der Anzahl an Heimplätzen über das jeweilige Prognoseszenario hinaus. Gründe für eine Erhöhung sind die Schaffung an zusätzlichen leistbaren Heimplätzen (durchschnittlich zwischen 325€ bis maximal 425€ all incl. für einen Heimplatz) und einer vorausschauenden Planung unter der Annahme, dass die

Heimplatzquote Schwankungen unterliegt (z.B. wenn Sanierungen anstehen und Heimplätze vorübergehende wegfallen). Darüber hinaus haben Planungen und Umsetzungen von neuen Heimen einen Zeithorizont von mehreren Jahren und sind komplexen Planungsabläufen ausgesetzt. Wenn potentielle neue Heime z.B. aus unterschiedlichen Gründen doch nicht gebaut werden können, könnte es zu einer Situation kommen, in der die Heimplatzquote sogar sinkt, wenn gleichzeitig die Studierendenzahlen steigen. Um solchen Situationen vorzubeugen, ist eine Steigerung der Heimplatzquote zu empfehlen. Angenommen werden realistische Steigerungen in den kommenden 10 Jahren, d.h. eine Erhöhung um 1-2%. Basis ist die Heimplatzquote des gesamten HS-Standort Salzburg. Eine Differenzierung nach den einzelnen Standorten im Bundesland wird nicht getroffen, weil der Bedarf etwa an FH-Standorten wie Schwarzach sehr individuell von der Entwicklung der konkreten Studierendenzahlen am Standort abhängt. Näher an der Stadt Salzburg liegende Hochschulstandorte wie Hallein wiederum profitieren von einer höheren Anzahl an Heimplätzen in der Stadt Salzburg.

Bedarf an leistbaren Heimplätzen in den nächsten 10 Jahren (max. 425.- Euro, all. incl.)

		S1	S2	S3	S4	S5
Steigerung Heimplatzquote	HQ +0%	850 - 1400	450 - 850	350 - 450	150 - 350	150*
	HQ +1%	1050 - 1600	750 - 1050	600 - 750	400 - 600	400
	HQ +2%	1350 - 1800	1000 - 1350	900 - 1000	700 - 900	700

Abbildung 18: Bedarfsprognose und Einschätzung der Wahrscheinlichkeit des Bedarfs in den nächsten 10 Jahren; *auch beim Szenario S5 ohne Steigerung der Heimplatzquote ist ein „Puffer“ einzuplanen, etwa um Heimsanierungen aufzufangen oder um kurzfristige Tendenzen abfangen zu können, daher wurde auch beim konservativen Szenario 150 geschätzt

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, erstreckt sich die Bandbreite der benötigten Heimplätze je nach Szenario und Veränderung der Heimplatzquote von 150 bis 1800 zu schaffenden Heimplätzen in den nächsten 10 Jahren. Unter der Annahme, dass das Szenario S1 eine geringere Wahrscheinlichkeit des Eintretens hat, wird dieses abgestuft. Unter einer weiteren Annahme, dass ein schrittweises und leichtes Erhöhen der Heimplatzquote empfehlenswert ist, wird die mittlere Spalte prominenter gewichtet. Eine Stagnation der Zahlen innerhalb der nächsten 10 Jahre ist eher unwahrscheinlich.

- In den nächsten 10 Jahren ist mit mittlerer Wahrscheinlichkeit ein Bedarf an zusätzlichen Plätzen am HS-Standort von 400 - 750 Heimplätzen erforderlich

- In den nächsten 10 Jahren ist mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Bedarf an zusätzlichen Heimplätzen am HS-Standort von 400 - 600 Heimplätzen erforderlich

Begründung: darum wird die Hochschulprognose 2020 (S5) nicht ins Zentrum gestellt

Wie bereits im Statusbericht von vier großen Heimträgern (2019) festgehalten, gehen die österreichischen Hochschulprognosen ziemlich auseinander. Auf Salzburger Eigenheiten wird bei der Erhebung auf Bundesebene zu wenig eingegangen.

Legende

	Wahrscheinlichkeit des Eintretens wird als gering erachtet
	Wahrscheinlichkeit des Eintretens wird als mittel erachtet
	Wahrscheinlichkeit des Eintretens wird als hoch erachtet

Monitoring-Erfordernis für die laufende Überprüfung der Entwicklung der Studierendenzahlen

Es wäre zu kurz gegriffenen, wenn „nur“ das Szenario S5 angenommen würde. Für die Zukunft wäre eine systematische und regelmäßige Erhebung der Studierendenzahlen sinnvoll, damit die aktuell berechneten Szenarien mit der realen Entwicklung abgeglichen werden kann, und somit auf laufende Entwicklungen bei politischen und planerischen Entscheidungen reagiert werden kann. Des Weiteren sollten Kernindikatoren (Heimplatz-Quote, Auslastungen, Wartelisten) laufend abgeglichen werden.

Weitere Schritte zu Umsetzungsmöglichkeiten von Heimplätzen in den nächsten Jahren

Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurde eine Einschätzung des Bedarfs an Heimplätzen für die nächsten 10 Jahre vorgenommen. Die realen Umsetzungsmöglichkeiten hängen von politischen und planerischen Rahmenbedingungen ab. Auf Basis der 10-Jahres-Bereiche für die Szenarien sollten in weitere Folge folgende Kernfragen betrachtet werden, die nicht im Rahmen der aktuellen Analyse abgedeckt werden können:

- Diskussion der Ergebnisse z.B. in einem Workshop Format mit Heimträgern, Studierenden-Vertreter:innen, Hochschul-Vertreter:innen, Planer:innen und Verwaltung (z.B: im Rahmen des bestehenden Runden Tisches)
- Analyse und Festlegung qualitativer Standards für neue Heimplätze, vor allem in Bezug auf das Verhältnis von den Zimmern zu hochwertigen Allgemeinräumen
- Konzeption von jährlichen Abgleichen der Entwicklung der Kernidkatoren
- Potentialanalyse für Nachverdichtungen an bestehenden Standorten von Heimen
- Potentialanalyse für Mischkonzepte z.B: mit gemeinnützigen Wohnbauprojekten
- Potentialanalyse für Projektentwicklungen auf Landes- bzw. Gemeindeflächen
- Kostenabschätzung für Umsetzungvarianten auf Basis der Potentialanalysen
- Weiterentwicklung der Förderkriterien auf Basis der vorangegangenen Analysen

Begründung: darum sollten die Heimplätze gemeinnützig errichtet werden

Ergänzend zur Abbildung 9 auf Seite 21 werden in der folgenden Abbildung die maximalen Wohnkostenbelastungen dargestellt, damit Heimplätze leistbar bleiben. Bei der Analyse der Abbildung wird klar, dass alle Wohnkostenbelastungen unter 40% des Studierenden-Budgets vermutlich ausschließlich von Gemeinnützigen erreicht werden.

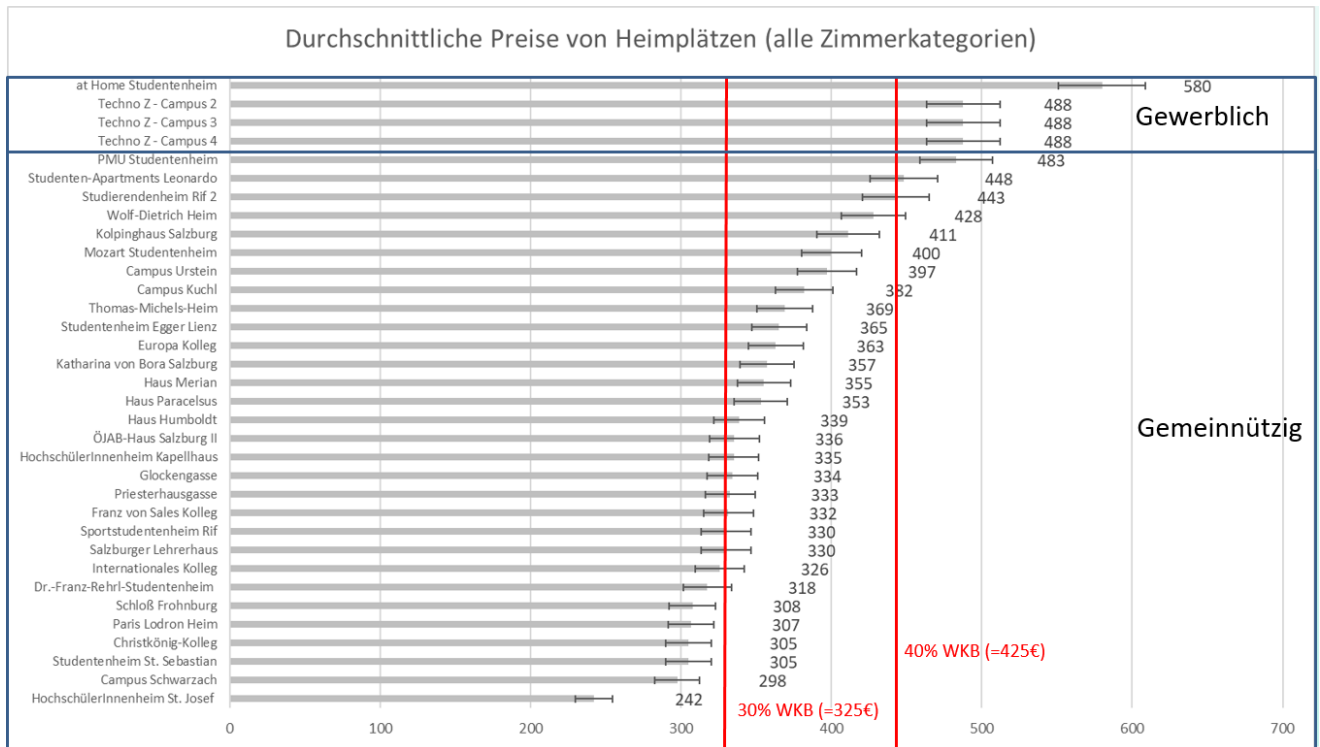


Abbildung 19: Analyse der maximalen Wohnkostenbelastungen und Aufschlüsselung Gemeinnützig vs. Gewerblich

6.7 Faktoren der Bedarfserfüllung

Soziodemografische Faktoren: Aus der Studierenden Sozialerhebung 2019 geht hervor, dass Studierende aus Nicht-Akademikerhaushalten (Eltern ohne Studienabschluss) weniger in Heimen, in Wohngemeinschaften und in Einzelhaushalten wohnen als Studierende aus Akademikerhaushalten. Sie wohnen stattdessen vermehrt im Elternhaushalt. Ein höherer Bildungsabschluss bedingt also einen größeren Zugang zu Wohnformen mit höheren monatlichen Kosten. Eine Interpretation daraus ist die Notwendigkeit der Verfügbarkeit von leistbaren Wohnformen für Studierende „aus der Arbeiterschicht“, da die Hürde für eine Mietwohnung oder einen Heimplatz hoch ist.

Standort und Qualitäten: Aus der Studierenden Sozialerhebung 2019 geht hervor, dass Wohnheime und Wohngemeinschaften die kürzesten Wegzeiten zum Studienort verursachen (23-24min). Andere Wohnformen verursachen höhere Wegzeiten. Studierende in Elternhaushalten pendeln ca. 53min zum Studienort, während Studierende in Einzel- bzw. Partnerhaushalten 33-39min pendeln. Neue Heimstandorte in der Nähe der Hochschulstandorte könnten also die gesamt durchschnittlichen Wegzeiten von Studierenden in Salzburg verringern. In der bisherigen Entwicklung wurden vor allem an FH Standorten

viele Heimplätze in der Nähe der FH-Standorte geschaffen, was zu einer hohen Heimplatzquote an diesen Standorten resultiert. In der Stadt Salzburg ist die Heimplatzquote geringer. Die Neuschaffung von Heimplätzen in der Stadt würde auch regionale Standorte (FH, Private) abdecken.

Wohnpolitische Faktoren: Aus der Analyse über das Leistbare Wohnen in Salzburg des SIR 2021 und dem REK-Grundlagenbericht der Stadt Salzburg geht hervor, dass der Eintritt in „leistbare“ Wohnformen in Salzburg für neubezogene Wohnungen (also wenn eine neue Wohnung gesucht wird) sehr schwer ist, da ca. 75% aller Neubezüge auf den „freien“ Mietwohnmarkt angewiesen sind und keinen oder eingeschränkten Zugang zu geförderten Wohnungen haben, da es ein beschränktes Angebot gibt. Analog gilt das auch für Studierende, denn diese haben zwar eine zusätzliche Wohnform (Studierendenheime) zu Verfügung. Allerdings sind jene Studierende, die keinen Heimplatz bekommen, in der Regel auf den Elternhaushalt oder den „freien“ Mietwohnmarkt angewiesen. Insbesondere gilt dies für jene Studierende, die nicht aus angrenzenden Regionen kommen (Studierende aus den Bundesländern außer Oberösterreich, EU-Studierende, Drittstaaten-Studierende, Austausch-Studierende, etc.). Sie können nicht bei den Eltern unterkommen, und sind daher zur Gänze auf leistbare Heimplätze und Mietpreise angewiesen.

Temporäres Wohnen: Der Bedarf nach „temporärem Wohnen“ in Studierendenheimen könnte mehrere Gruppen umfassen, wenn mittelfristig der Zweck (Wohnen für Studierende) nicht umgangen wird. So können Heimträger etwa so genannte „Gastverträge“ abschließen, die einen möglichen Leerstand oder kurzfristige saisonale Nachfrage-Peaks (z.B. Wohnraum für saisonale Festspiel-Angestellte) decken können. Da die Heimträger laut Gesetz auch höhere Preise dafür verlangen können, müsste bei der Förderung von „temporärem Wohnen“ auf den Zweck, die Dauer und den Preis von Gastverträgen geachtet werden (z.B. günstige Unterkünfte für Geflüchtete). Umgehungen des zentralen Zwecks sind zu unterbinden, bzw. Prüfungen der Einhaltung zu forcieren.

7) Workshop mit Stakeholder:innen

Um die Zwischenergebnisse der Analyse zu qualifizieren und einzuordnen, wurde vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen ein Stakeholder:innen-Workshop organisiert. Der Workshop war als Diskussionsraum konzipiert, um die lokalen Eigenheiten des studentischen Wohnungsmarktes weiter zu reflektieren und die Ergebnisse der Analyse besser einordnen zu können. Ein Kernproblem bei der Berechnung von konkreten Zahlen für den Bedarf an zusätzlichen Heimplätzen am Hochschulstandort Salzburg ist, dass die Ausgangsdaten, insbesondere der Prognose der Entwicklung der Studierendenzahlen, mit einigen Unsicherheiten behaftet sind. Beispielsweise erscheinen die Bundeshochschulprognosen nicht jährlich, sondern in mehrjährigen Abständen, und die letzten beiden Prognosen weisen erhebliche Unterschiede bei der Entwicklung der bundesweiten Studierendenzahlen auf. Für den Hochschulstandort Salzburg gibt es generell keine mittel- bis langfristigen Prognosen, die auf einer systematischen Methodik aufgebaut sind.

Programm Stakeholder:innen-Workshop: Das detaillierte Programm des Workshops befindet sich im Anhang. Der Workshop fand am 13.7.2022 im Seminarraum des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen statt und gliederte sich in mehrere Teile. Nach der Begrüßung und einer Vorstellungsrunde wurden drei kurze inhaltliche Inputs vorgelesen und danach darüber diskutiert. Anschließend fand der Workshop-Teil statt. Zum Schluss wurden die Ergebnisse zusammengefasst und gemeinsam final diskutiert.

Input Studentenwerk Salzburg: Von der Heimträgerschaft wird das Medianeinkommen von 1059€ bezweifelt, da viele Studenten im Berufsleben stehen und vermutlich mehr verdienen. Das Monatsbudget der Studenten liegt zw. 700-800€, dazu kommt der Elternbeitrag. Die Preise der Heimplätze beinhalten mehr als die Kaltmiete, so sind auch Zusatzleistungen (z.B. Allgemeinflächen, Betriebskosten, etc.) inkludiert, darum ist ein direkter Vergleich des studentischen Wohnens zum Wohnungsmarkt aus Sicht der Heimträgerschaft nicht ideal. Die Bemessungsgrundlage für Studierende in Österreich beträgt 30m² inkl. Allgemeinfläche. Somit ergibt sich eine durchschnittliche Miethöhe von 13€/m² inkl. Betriebskosten und Möblierung. Derzeit sind die Wartezeiten bei den Heimplätzen kurz und die Heime sind gut ausgelastet. Neuere Heimplätze werden von Studierenden eher bevorzugt als Wohnen im Bestand. Der Bedarf an weiteren neuen Heimplätzen wird für nicht unbedingt notwendig erachtet, da man einen Leerstand vermeiden will.

Input ÖH Salzburg der PLUS: Laut Befragungen in Wohnheimen wird seitens Studierender zum Teil die derzeitige Ausstattung von bestehenden Heimen kritisiert (z.B. große Gemeinschaftsküche für 40 Personen, oder zu geringe Anzahl der Waschräumlichkeiten). Dafür ist der Preis laut Studenten nicht attraktiv und das Wohnen zuhause rückt in den Vordergrund. Auch werden aufgrund von längeren Wartezeiten (laut ÖH bis zu einem halben Jahr) für einen Platz im Studierendenheim, andere Wohnformen am privatem Wohnungsmarkt gesucht. Ebenso kritisiert wird das neue Studentenheim in der Gaswerksgasse, da es eindeutig zu teuer ist. Es finden dort vorwiegend Erasmus Studierende Platz, da man dort schnell einen freien Heimplatz bekommt, wenn man keine alternativen Ausweichmöglichkeiten hat. Viele Studierende sind auf Beihilfen angewiesen, teilweise

erfolgen diese vom Elternhaus. Studierende möchten ein attraktives Angebot an Heimplätzen, welche gut nutzbar sind.

Diskussion zu den Inputs: Im Anschluss wurde auch über die (stadträumliche) Lage von Studentenheimen diskutiert. Eine zentrale Lage von Studentenheimen wurde als sehr notwendig angesehen. Gemeinschaftliche Nutzungen, hinsichtlich der Infrastruktur und dem gemeinsamen öffentlichen Raum, werden als wertvoll erachtet. Angeregt wurde der Gedanke auch über das „Zimmer hinauszudenken“. Für Gemeinschaftsräume sollte man die öffentlichen Räume außerhalb des Studentenheimes mit betrachten und einbeziehen. Universitätsstädte stellen ein großes Potential für den Immobilienmarkt und die Attraktivität einer Stadt dar. Die zentrale Situierung der Wohnheime ist jedoch mit der derzeitigen Preisstruktur, insbesondere bei aktuell sehr hohen Grundstückspreisen, schwer umsetzbar. Dafür notwendige Flächen im Stadtraum müssten künftig bereitgestellt werden, etwa durch Aktivierung, Nachnutzung oder Nachverdichtung von Flächen im direkten oder indirekten Zugriff von Land Salzburg bzw. den einzelnen Gemeinden. Diskutiert wurden auch kleinere Wohneinheiten (z.B. im WG-Format für 8 Personen mit einer zentralen Küche und geteilten Allgemeinräumen), diese waren z.B. im Studentenheim St. Jakob in Salzburg am schnellsten ausgebucht.

Workshopthema 1 (Bedarf): Anhand von drei Workshop-Runden mit unterschiedlichen Fokusthemen wurden gemeinsam verschiedene Möglichkeiten, Aspekte und Ideen erarbeitet und aufgezeigt. Bei der Heimplatz-Bedarfsentwicklung wurden drei Kernfragen gemeinsam erörtert und diskutiert, auch andere Aspekte konnten eingebracht werden:

- Wie entwickelt sich die Studierendenzahl in den nächsten 10 Jahren?
- Wie viele neue Heimplätze braucht der Standort in den nächsten 10 Jahren?
- Welcher Bedarf lässt sich kurz- bis mittelfristig realistisch umsetzen?

Zusammenfassend sehen derzeit die Stakeholder-Vertreter:innen eine stagnierende Entwicklung der Studierendenzahlen in den nächsten Jahren (wobei die Notwendigkeit eines laufenden Monitorings der Studierendenzahlen als zentral erachtet wird, um neuen Entwicklungen in Zukunft nicht hinterher zu sein). Der Fokus der Förderung sollte sich demnach aktuell auf die Sanierung bestehender Heime konzentrieren bzw. diese in einer hohen Qualität ermöglichen und unterstützen. Bei Sanierungen sollte auf jeden Fall auch über die Nachverdichtung bestehender Standorte nachgedacht werden. Eine Sanierung wird als Anlassfall gesehen, um neben der Modernisierung mehr Heimplätze an einem bestehenden Heimstandort zu schaffen, wodurch Grundstückskosten gespart werden.

Workshopthema 2 (Preise): Für die Sicherstellung der Leistbarkeit von Heimplätzen wurden verschiedene Möglichkeiten diskutiert und vorgeschlagen. Eine Überprüfung der Umsetzbarkeit der einzelnen Möglichkeiten muss in einem weiteren Schritt erfolgen. Die Leitfragen beim zweiten Workshopthema dienten als Anhaltspunkt der Diskussion:

- Wie kann Leistbarkeit von Heimplätzen sichergestellt werden?
- Wie soll mit nicht leistbaren aktuellen Planungen umgegangen werden?
- Welche Angebotsplanung braucht es für untere Einkommen der Studierenden?

Zusammenfassend wurden viele mögliche Strategien diskutiert. Ein zentraler Punkt ist die Verknüpfung von Fördergeldern an den Status der Gemeinnützigkeit eines Heimentwicklers. Gewerbliche Heimentwickler würden grundsätzlich mit einer Renditeerwartung kalkulieren, wobei eintretende Gewinne nicht zwingend in den Heimstandort reinvestiert werden müssen. Gemeinnützige haben durch Ihre Kostenbindung keine Möglichkeit Gewinne zu machen, bzw. dürfen solche per Studentenheimgesetz nur den Heimen eines jeweiligen Trägers zugutekommen und müssen in den Heimbetrieb investiert werden. Es wurde weiters diskutiert, die Möglichkeit der Individualförderung durch Wohnbeihilfe des Landes für finanziell eingeschränkte Studierende zu ermöglichen, wobei eine Förderung an bestimmte Höchstpreise der Heimplätze gebunden sein sollte, damit Heimträger eine etwaige Wohnbeihilfe für Studierende nicht nutzen, um die Preise zu erhöhen. Auch bei der Preisentwicklung sollte ein Monitoring der Salzburger Heime etabliert werden und dieses sollte laufend mit der Kostenentwicklung auf Seite der Studierenden abgeglichen werden, wobei Höchstpreise auf die untere Einkommenshälfte zielen müssen.

Workshopthema 3 (Planung): Auch planerische Aspekte wurden im Workshop erörtert. Dabei ging es vor allem um stadtplanerische und architektonisch Fragen sowie um präferierte Standorte von neuen zukünftigen Heimstandorten:

- Welche planerischen Aspekte unterstützen ein studentisches Leben in Salzburg?
- Welche Anforderungen werden an die architektonischen Qualitäten gestellt?
- Welche Strategien braucht es, um den Bedarf und leistbare Preise zu unterstützen?

Zusammenfassend wurden einige Aspekte diskutiert, u.a. gab es eine rege Diskussion um die Grundrisse und die räumliche Strukturierung von Heimplätzen. Auf der einen Seite sind Doppelzimmer in absoluten Zahlen sehr leistbar, auf der anderen Seite sehen Heimträger die Nachfrage nicht mehr so stark gegeben. Ein Vorschlag von flexibleren Grundrissen mit hochwertigen Allgemeinräumen sowie kleinere WG-Formen mit einer begrenzten Zahl an Nutzer:innen je Küche wurde ambivalent diskutiert. Heimträger sehen das Modell in der Praxis nicht angenommen, die Studierendenvertreter:innen sehen bei einer hochwertigen Umsetzung aber sehr wohl Potential für WG-artige Formen.

Zusammenfassung Workshop: In tabellarischer Form (Tabelle 10) werden folgend die genannten Punkte aufgelistet, die im Workshop in den einzelnen Themendiskussionen genannt und diskutiert wurden. Die Auflistung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dient als Grundlage für die weitere Qualifizierung bzw. Plausibilisierung der vorangegangenen Ergebnisse. Die Diskussionspunkte sind außerdem ein Abbild der Positionen der Stakeholder:innen und sollten nur in Zusammenspiel mit der gesamten Analyse betrachtet werden. Trotz Einschränkungen aufgrund von einer schwierigen Datenlage liefert die Analyse eine solide Grundlage, die mit den Workshop-Ergebnissen und vorangegangenen Erhebungen, Analyse und Studien als Grundlage(n) dienen.

Tabelle 10: Punktuelle Auflistung der Ergebnisse und Kommentare der Workshop-Diskussion entlang der drei Themen.

	Bedarf	Preise	Planung
Diskussionspunkte und Stakeholder-Einschätzungen	Realistisch betrachtet werden Studierendenzahlen mittel- bis langfristig stagnieren , statt weiter zu steigen, das kann sich aber wieder ändern.	Fördermittel sollten zukünftig an Entwickler gegeben werden, die nicht gewinnorientiert sind , etwa gemeinnützige Träger mit Kostendeckung .	Einzelzimmer mit Kochnische werden vermehrt nachgefragt , Heimträger orientieren ihre Entwicklungen sehr stark an diesem Zimmertypus.
	Der Fokus sollte auf die laufende Sanierung von Studierendenheimen in hoher Qualität gelegt werden, Fördersysteme sind darauf anzupassen.	Prüfung der erlaubten Re-Investitions-Überschüsse (bzw. Gewinne) bei den Gemeinnützigen, um sachgerechte Verwendung zu garantieren.	Das könnte aber auch daran liegen, dass z.B. Wohnformen mit geteilten Küchen zu viele Personen pro Küche versorgen müssen und sehr eng sind.
	Bei der Sanierung sollte auch über Nachverdichtungen an bestehenden Standorten nachgedacht werden, u.a. haben diese eine gute Lage.	Zur Orientierung der Preise könnte der Richtwert herangezogen werden, aber nur wenn Allgemeinflächen und Zusatzausstattung bedacht werden.	WG-Formen könnten durchaus einen interessanten Typus darstellen, aber es sollten kleinere WG-Typen, etwa mit ca. 2-4 Zimmern pro Küche sein .
	Bei Neubau sollte dieser primär an zentralen Standorten & vorwiegend in der Stadt Salzburg forciert werden, da die Heimquote eher niedrig ist.	Eine Prüfung der Wohnbeihilfe auch für Studierende sollte durchgeführt werden. Subjektförderung nur für Zimmerpreise im leistbaren Segment.	Moderne DZ können auch zur Leistbarkeit beitragen . Träger betrachten die WGs & DZ kritischer, weil diese schwerer extern vermietbar sind
	Der (halb-)öffentliche (Stadt-)raum rund um Heime ist wichtig und sollte qualitativ verbessert werden und in der Stadtplanung bedacht werden	Kostenreduktion durch Nachverdichtung, Mischnutzung und insbesondere Nutzung von Stadt- bzw. Landesnahen bestehenden Grundstücken .	Bei der Entwicklung von neuen Heimstandorten möchten Studierendenvertreter:innen einbezogen werden , dies könnte z.B. in Workshops sein.
	Förderungen sollten die Aspekte Sanierung, Nachverdichtung, Mischnutzung und Lagegunst miteinbeziehen .	Prüfung der Nutzbarkeit von Wohnbauförderungsmittel für den Bau von Heimen, bzw. Prüfung und Einführung von kommunalen Förderungen .	Die Allgmeinräume sind ein großer Pluspunkt von Heimen. Über Mindestanforderungen könnte eine gute Qualität sichergestellt werden .
	Bei Wohnbau- und Gewerbenebau sollten Mischnutzungen mit studentischem Wohnen forciert werden.	Handlungsbedarf sehen gemeinnützige Träger wegen auslaufender Anuitäten, die Rückzahlungen steigen lassen und Zimmerpreise erhöhen.	Analog zum Bedarf sind neue Heimplätze primär zentral, in der Stadt und in Kombination mit Sanierungen und Nachverdichtungen zu realisieren.
	Alle drei Aspekte sollten <u>regelmäßig strategisch zwischen den Stakeholder:innen abgestimmt werden</u> (z.B. in AGs).		
Alle drei Aspekte brauchen ein <u>strukturiertes und regelmäßiges Monitoring als wichtige Entscheidungsgrundlage</u> .			
Der Standort Salzburg sollte <u>gemeinsam Inputs für die Weiterentwicklung der Bundesgesetze</u> (z.B. StudHG) geben.			

Zusammenfassende Kernaspekte aus dem Workshop: Aktuell sollte die Konzentration auf Sanierungsmaßnahmen von bestehenden Heimen liegen. Wenn Heime saniert werden, sollte, wenn möglich, es zu Nachverdichtungen kommen, wodurch sich Kosten einsparen und relativ günstig neue Heimplätze schaffen lassen. Ganz konkret bedeutet dies für die nächsten Jahre (es werden 10 Jahren angenommen, wobei vorbereitende strategische Planung, Konzeption, Grundstücksbeschaffung, etc. speziell bei großen Heimen eine Vorlaufzeit benötigen) ein großes neues Heim. Auch wenn der Bedarf an leistbaren Heimplätzen derzeit nicht als gegeben erachtet wird, sollte aufgrund von erwartbaren Ausfällen von Heimplätzen bei Sanierungen etwa ein großes Heim (min. 150 Betten) innerhalb der nächsten 10 Jahre am Standort angestrebt und realisiert werden (Alternativ: durch viele Nachverdichtungen). Durch Realisierung auf stadteigenen bzw. Landeseigenen Grundstücken, und dadurch Kostenreduktion bei Heimneubauten, könnte **Leistung** erzielt werden, insbesondere wenn die Heimplätze gemeinnützig errichtet werden.

Qualifizierung des Heimplatzbedarfs: Qualifizierung des Heimplatzbedarfs aus dem Kapitel Bedarfserhebung sowie Verschiebung der Eintrittserwartung von Szenarien und Änderungen der Heimplatzquote am Hochschulstandort Salzburg für die nächsten 10 Jahre.

		S1	S2	S3	S4	S5
Steigerung Heimplatzquote	HQ +0%	850 - 1400	450 - 850	350 - 450	150 - 350	150*
	HQ +1%	1050 - 1600	750 - 1050	600 - 750	400 - 600	400
	HQ +2%	1350 - 1800	1000 - 1350	900 - 1000	700 - 900	700

Abbildung 20: Bedarfsqualifizierung durch Stakeholder:innen im Rahmen des gemeinsamen Workshops und Einschätzung der Wahrscheinlichkeit des Bedarfs in den nächsten 10 Jahren; *auch beim Szenario S5 ohne Steigerung der Heimplatzquote ist ein „Puffer“ einzuplanen, etwa um Heimsanierungen aufzufangen oder um kurzfristige Tendenzen abfangen zu können, daher wurde auch in dieser Tabelle bei der erwarteten Bedarfsentwicklung im Szenario S5 eine Anzahl von 150 angegeben.

Legende

	Wahrscheinlichkeit des Eintretens des Bedarfs wird als gering erachtet
	Wahrscheinlichkeit des Eintretens des Bedarfs wird als mittel erachtet
	Wahrscheinlichkeit des Eintretens des Bedarfs wird als hoch erachtet

Veränderung der Bedarfszahlen durch den Workshop:

Der Qualifizierungsworkshop ergab eine Verschiebung des angenommenen Bedarfs in den nächsten 10 Jahren. Während in der Analyse ein hoher wahrscheinlicher Bedarf zwischen 400-600 zu schaffenden Heimplätzen ermittelt wurde, verschiebt sich diese Zahl durch den Qualifizierungsworkshop auf min. 150 neue Heimplätze in den nächsten 10 Jahren, die entweder durch Nachverdichtungen oder durch den Neubau von einem großen Heim erfolgen können. Möchte man den Hochschulstandort Salzburg aktiv weiterentwickeln oder ergeben sich neue Rahmenbedingungen, kann auch die Heimplatzquote (HQ) gesteigert werden, realistisch ist diese Steigerung um 1%, was eine mittlere Wahrscheinlichkeit eines Bedarfs in den nächsten 10 Jahren von 400 neuen Heimplätzen ausmacht. Dies könnte zum Beispiel durch ein großes neues gemeinnütziges Heim in Kombination mit architektonisch hochwertigen Nachverdichtungen erreicht werden. Zielsetzungen auf Basis der Zahlen sollten politisch & fachlich weiter diskutiert werden.

Mittelfristig ein großes neues Heim: Im Rahmen des Workshops ergab sich ein recht eindeutiges Bild, dass die vertretenen Salzburger Stakeholder:innen eher von einer stagnierenden Entwicklung der Studierendenzahlen in den kommenden Jahren ausgehen. Der Zeitraum von 10 Jahren wurde nicht explizit genannt, aber jedenfalls kurzfristig ist dieser Trend realistisch und zu erwarten. Über 2-3 Jahre hinaus entstehen automatisch große Unsicherheiten aufgrund der eingeschränkten Datenlage in Bezug auf Prognosen der Entwicklung der Studierendenzahlen. Auch wenn in den nächsten Jahren kein Bedarf gesehen wird, sollte dies nicht als feste Vorgabe betrachtet werden. Die Entwicklung kann sich innerhalb von wenigen Jahren aufgrund der Änderung von Rahmenbedingungen (Zulassungsbeschränkungen, politische Vorgaben, neue Hochschulstandorte oder Auflösung von Hochschulstandorten, vermehrte oder eingeschränkte internationale Mobilität, etc.) anders darstellen. Neben den Kernindikatoren ist aber auch die Angebotsentwicklung des gesamten Hochschulstandortes zentral, der nicht auf einzelne Kernzahlen reduziert werden darf, sondern breit diskutiert werden sollte, und über politische Ziele auf den Ebenen Gemeinde, Land und Bund festgelegt wird.

Stakeholder:innen-Austausch und Monitoring etablieren: Darum sollte unbedingt ein laufender Austausch zwischen den Stakeholder:innen über die Weiterentwicklung des Standortes Salzburg auch in Bezug auf den studentischen Wohnstandort stattfinden, etwa in weiteren Workshops. Auch ein strukturiertes Monitoring, bei dem etwa jährlich oder jedes Semester die aktuellen Zahlen (Auslastung, Wartezeiten, Anzahl Heimplätze, Leerstände etc.) am Hochschulstandort Salzburg erhoben werden, ist wichtig. Die Anforderungen an ein solches Monitoring wären etwa in einem weiteren Workshop zu klären, oder im Rahmen von bereits bestehenden Arbeitsgruppen. Zentral ist dies, da es Austausch bisher kaum gab, wie ein Heimvertreter beim Workshop zu Wort gab, der sinngemäß anmerkte, dass er sich sein mehreren Jahrzehnten mit der Thematik auseinandersetzt, es jedoch noch nie ein Treffen und einen strukturierten Austausch zwischen Stakeholder:innen (Heimträger, Gemeinden, Stadtplanung, Universitäten, Studierendenvertreter:innen, etc.) gab. In Zukunft wird erhofft, dass dies in einer noch zu definierenden Form etabliert und durchgeführt werden wird.

Steigerung der Heimplatzquote im Auge behalten: Dynamiken der Wohnstandortwahl von Studierenden sind komplex, und lassen sich nicht ausschließlich durch Betrachtung von Einzelindikatoren (z.B. Heimplatzquote, Auslastung, Wartezeiten) etc. definieren. Eine Steigerung der Heimplatzquote am Hochschulstandort wurde im Workshop zwar nicht explizit angesprochen, sollte aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wenn es um die strategische Planung für neue Heimplätze in den nächsten Jahren geht. Studierende folgen mitunter nicht nur den Studienplätzen-, bzw. Angeboten, sondern auch dem verfügbaren Wohnraum an einem Standort. Wenn ein qualitativ hochwertiges Angebot zu leistbaren Konditionen an einem Hochschulstandort vorhanden ist, entscheiden sich, ähnlich wie bei der Wohnstandortwahl von „normalen“ Haushalten, vermehrt Studierende für einen Heimplatz. Wie in der dem Workshop vorangegangenen Analyse auch herauskommt, ist Salzburg generell ein schwieriger Wohnstandort, d.h. außerhalb von Heimen ist es eher schwer, leistbaren Wohnraum (eigene Wohnung, Wohngemeinschaft, etc.) zu finden. Das Ergebnis des Workshops, dass es derzeit keinen neuen Bedarf gibt, sollte also lediglich als Vorgabe für die nächsten 1-2 Jahre und zur Vermeidung von hochpreisigen Investorenbauten gesehen werden. Stadtplanerisch und studienpolitisch gesehen könnte eine pragmatische Anzahl an neuen Heimplätzen aber auch den Standort Salzburg, die Leistbarkeit und die Entlastung des Wohnungsmarktes fördern. Hochwertige, leistbare Heimplätze sind ein Pull-Faktor für den ganzen Standort.

Quellenverzeichnis

Akademikerhilfe (2022): Infos und Zimmerpreise der Akademikerhilfe; URL: [Carefree Living and Studying | Akademikerhilfe Student Residences](#); abgerufen am: 30.05.22

Home4Students (2022): Infos und Zimmerpreise von home4students.at; URL: [Home - home4students](#); abgerufen am: 30.05.22

IHS (2019): Studierenden-Sozialerhebung 2019 – Kernbericht; URL: [Studierenden-Sozialerhebung 2019 \(ihs.ac.at\)](#); abgerufen am: 30.05.22

IHS (2019): Sonderauswertung der Studierenden-Sozialerhebung 2019 für das Studentenwerk Salzburg; [Student Social Survey \(Studierenden-Sozialerhebung\) \(ihs.ac.at\)](#); abgerufen am: 30.05.22

ÖJAB (2022): Infos und Zimmerpreise des ÖJAB-Haus Salzburg (in Salzburg); URL: [ÖJAB-Haus Salzburg \(in Salzburg\) - Student & youth dormitories - Students & Youth - ÖJAB - Österreichische Jungarbeiterbewegung \(oejab.at\)](#); abgerufen am: 30.05.22

St. Sebastian Salzburg (2022) Infos und Zimmerpreise der Akademikerhilfe; URL: [Studentenheim in Salzburg - Institut St. Sebastian Studentenheim und Gästehaus in Salzburg \(st-sebastian-salzburg.at\)](#); abgerufen am: 30.05.22

Salzburger Studentenwerk (2022): Infos und Zimmerpreise des Salzburger Studentenwerks; URL: [Studentenheim](#); abgerufen am: 30.05.2022

Salzburger Lehrerhaus (2022): Infos und Zimmerpreise des Salzburger Lehrerhaus; URL: [Salzburger Lehrerhaus - Start \(salzburger-lehrerhaus.at\)](#); abgerufen am: 30.05.22

SIR (2021): Analyse der Leistbarkeit von Wohnraum in der Stadt Salzburg; URL: [Microsoft Word - Analyse Leistbares Wohnen DRUCK.docx \(stadt-salzburg.at\)](#); abgerufen am: 30.05.22

Stadt Innsbruck (2019): Studentisches Wohnen Innsbruck; URL: [\(Microsoft Word - Gesamtbericht Student Wohnen ÖFFENTLICH.docx\) \(innsbruck.gv.at\)](#); abgerufen am: 30.05.22

Stadt Salzburg (2021): REK Grundlagenbericht 2021 - Kapitel 2: Leben in der Stadt Salzburg; URL: [Stadt Salzburg - REK Grundlagenbericht \(stadt-salzburg.at\)](#); abgerufen am: 30.05.22

Statistik Austria (2021): Studierende, belegte Studien; URL: [Studierende, belegte Studien - STATISTIK AUSTRIA - Die Informationsmanager](#); abgerufen am: 30.05.22

Techno_Z (2022): Infos und Zimmerpreise des Techno_Z_Studentenheims für Studierende Salzburg; URL: [Startseite - Techno-Z](#); abgerufen am: 30.05.2022

uni:data (2022): Datawarehouse des BM für Bildung, Wissenschaft und Forschung; URL: [Seiten - unidata - Zahlen und Fakten auf Knopfdruck](#); abgerufen am: 30.05.22

WIST (2022): Infos und Zimmerpreise der Wirtschaftshilfe für Studierende Salzburg; URL: [WIST Salzburg \(wist-salzburg.com\)](#); abgerufen am: 30.05.2022

wohnbund:consult (2014): Studentisches Wohnen in der Stadt Salzburg; URL: [Studium & Wohnen - wohnbund:consult](#); abgerufen am: 30.05.22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hochschulstandorte in Österreich im Überblick, unterschieden nach öffentlichen & privaten Universitäten, FHs & Pädagogischen Hochschulen; Quelle: BMBWF, 2022; URL: Hochschulsystem (bmbwf.gv.at); abgerufen am: 01.02.2022.....	7
Abbildung 2: Anteil der ordentlichen Studierenden im Bundesland Salzburg im WS 21	8
Abbildung 3: Entwicklung der Studierendenzahlen am Hochschulstandort Salzburg	9
Abbildung 4: Entwicklung der Studierendenzahlen; nur FHs, PHs, Private und Mozarteum; Quelle: Unidata; URL: https://unidata.gv.at/ und PH Salzburg; URL: PH-Online - Pädagogische Hochschule Salzburg; jeweils abgerufen am: 01.02.2022	10
Abbildung 5: Studierende am Hochschulstandort Salzburg, Szenarien 2021 - 2041; Quelle: eigene Berechnung, 2022.....	11
Abbildung 6: Heimplatzquoten an den jeweiligen Hochschulstandorten (2022); es wird sichtbar, dass die FH Standorte relativ hohe Heimplatzquoten aufweisen, während die Stadt Salzburg eine vergleichsweise geringere Heimplatzquote aufweist.....	14
Abbildung 7: Standorte am größten Standort Stadt Salzburg; weitere Standorte siehe ONLINE;.....	17
Abbildung 8: Durchschnittliche Auslastungen nach Trägern, sortiert nach Anzahl der Heimplätze; Quelle: eigene Erhebung.....	19
Abbildung 9: Durchschnittliche Preise von Heimplätzen (alle Zimmerkategorien); 5% Abweichung durch unterschiedliche Zimmeranteile (EZ / DZ / etc.) angenommen; Erhebung: SIR 2022 unter Einbezug Erhebung des Studentenwerks.....	21
Abbildung 10: Budget-Verteilung von Studierenden-Budgets; Quelle: Studierenden-Sozialerhebung (IHS, 2019)	22
Abbildung 11: Wohnformen von Studierenden in AUT; Quelle: Studierenden-Sozialerhebung 2019; eigene Bearbeitung	24
Abbildung 12: Wohnformen von Studierenden in Salzburg; *die berechnete Wohnheimquote liegt insbesondere in der Stadt Salzburg niedriger (siehe Kapitel „Bestandsanalyse Studierendenheime“; Quelle für Grafik: Sozialerhebung 2019 (IHS).....	25
Abbildung 13: Vergleich der Heimplatzquoten; Quelle & Bearbeitung: IHS (2019).....	26
Abbildung 14: Bundesländer-Vergleich der Kosten für die Wohnformen; Quelle und Bearbeitung: IHS (2019).....	28
Abbildung 15: Anstieg der durchschnittlichen Wohnkosten für Studierende an HS-Standorten (in %) von 2015 bis 2019; VPI-bereinigt; Quelle: IHS 2019; Bearbeitung: SIR 2022.....	29
Abbildung 16: Wohnungsstruktur bei Neubezug (10.000 Wohnungen jährlich), alle Haushalte bzw. Einwohner:innen; Quelle: REK-Grundlagenbericht Stadt Salzburg (2021)	29
Abbildung 17: 10-Jahresbetrachtung der Prognoseszenarien der Entwicklung der Studierendenzahlen; eigene Bearbeitung.....	31
Abbildung 18: Bedarfsprognose und Einschätzung der Wahrscheinlichkeit des Bedarfs in den nächsten 10 Jahren; *auch beim Szenario S5 ohne Steigerung der Heimplatzquote ist ein	34
Abbildung 19: Analyse der maximalen Wohnkostenbelastungen und Aufschlüsselung Gemeinnützig vs. Gewerblich	36
Abbildung 20: Qualifizierung des Heimplatzbedarfs.....	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzahl an ordentlichen Studierenden an Hochschulen im Bundesland Salzburg....	7
Tabelle 2: Prognoseszenarien und jährliche Steigerungen der Studierendenzahlen	10
Tabelle 3: Aufschlüsselung der Studierendenzahlen und der Heimplätze nach Standort	14
Tabelle 4: Adressen und Lagen aller Hochschulen inklusive Akademien im Bundesland	15
Tabelle 5: Studierendenwohnheime, sortiert nach Anzahl der Heimplätze.....	16
Tabelle 6: Durchschnittliche Auslastungen und Wartelisten nach Heimträgern.....	18
Tabelle 7: Budget von Studierenden in Österreich (Median).....	20
Tabelle 8: Budget von Studierenden in Österreich (Median).....	22
Tabelle 9: Übersicht über durchschnittliche Zimmerpreise in Heimen	23
Tabelle 10: Punktuelle Auflistung der Ergebnisse und Kommentare des Workshops	42

Anhang: Programm Workshop

Diskussionsworkshop Studentisches Wohnen im Bundesland Salzburg



Mittwoch, 13.07.2022 – 13:00 – 17:00

Ort: Schillerstraße 25, 3. Stock, Eingang Nord, SIR Seminarraum

Moderation: DI Patrick Lüftenegger (SIR)

13:00 Begrüßung durch Landesrätin Mag. (FH) Andrea Klambauer
13:05 Begrüßung und Einleitung durch DI (FH) Patrick Lüftenegger
13:10 Vorstellungsrunde

-- **Kurzinputs** --

13:15 Ergebnisse der Analyse „Studentisches Wohnen im Land Salzburg“ (SIR)
13:30 Aktuelle Fragestellungen aus Sicht eines Heimbetreibers (Studentenwerk Salzburg)
13:45 Aktuelle Fragestellungen aus Sicht der Studierenden (ÖH der Universität Salzburg)

-- **Diskussion** --

14:00 Moderierte Diskussion (offen)
14:30 PAUSE

-- **Workshop** --

14:50 Moderierter Workshop mit drei Kernfragen ...
- Bedarf: Wie viele neue Heimplätze braucht der Standort in den nächsten 10 Jahren?
- Preisentwicklung: Wie kann Leistbarkeit (von Heimplätzen) sichergestellt werden?
- Planung: Welche architektonischen & planerischen Fragen müssen bedacht werden?
15:50 PAUSE

-- **Ergebnisse** --

16:00 Ergebniszusammenführung
16:30 Abschließende Diskussion, Ausblick, nächste Schritte ...



▶ RAUMORDNUNG
▶ WOHNEN
▶ ENERGIE
▶ GEMEINDENTWICKLUNG
▶ EU-PROGRAMM-MANAGEMENT
▶ PUBLIKATIONEN

