



Ombudsstelle
für Studierende

IM BUNDESMINISTERIUM FÜR FRAUEN, WISSENSCHAFT UND FORSCHUNG

Studentisches Wohnen in Österreich: Herausforderungen, Bedarfe und Perspektiven

Ombudsstelle für Studierende

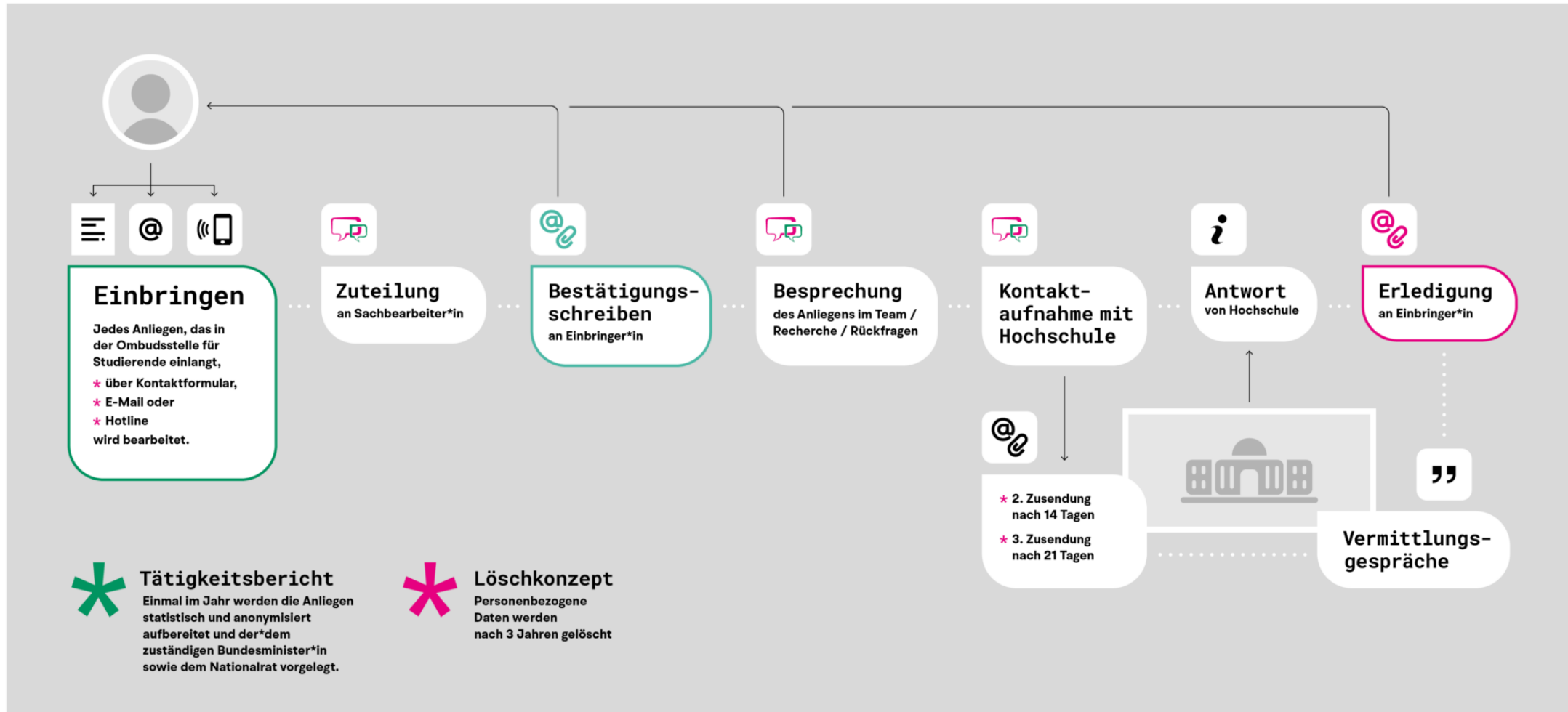
- * § 31 HS-QSG – seit 2012
- * weisungsfreie Stabstelle im BMFWF
- * Studieninteressent:innen, Studienwerber:innen, Studierende & ehemalige Studierende
- * postsekundäre Bildungseinrichtungen, § 27 HS-QSG Institutionen, Studienförderung, **Studentenheime & Schlichtungsstelle § 18 StudHG**
- * Kooperation mit ÖH
- * Tätigkeitsbericht an den:die zuständige:n Bundesminister:in und das Parlament
- * Empfehlungen an den Gesetzgeber und Angehörige/Organe der Hochschulen

Vorschläge aus früheren Tätigkeitsberichten

- * Ermittlung der studienbeitragsfreien Zeit – Berücksichtigung der beurlaubten Semester
- * Aufbewahrungspflicht von Abschlussurkunden nach Beendigung des Rechtsstatus als hochschulische Bildungseinrichtung
- * Deckelung von möglichen Pönalen bei Nichtantritt von Studienplätzen
- * Gebührenbefreiung beim Schlichtungsverfahren gemäß § 18 StudHG
- * Veröffentlichungspflicht der Studentenheimverträge auf der jeweiligen Webseite
- * Erweiterung der Verlängerungstatbestände gemäß § 5a Abs. 8 StudHG
- * Klarstellung der sozialen Notlage
- * Rückforderung der Kautions im Außerstreitverfahren
- * Überprüfung der Höhe des Benützungsentgeltes gemeinnütziger Studentenheime im Außerstreitverfahren

Die Ombudsstelle für Studierende

Wie werden Anliegen bearbeitet?



Verfahrensordnung

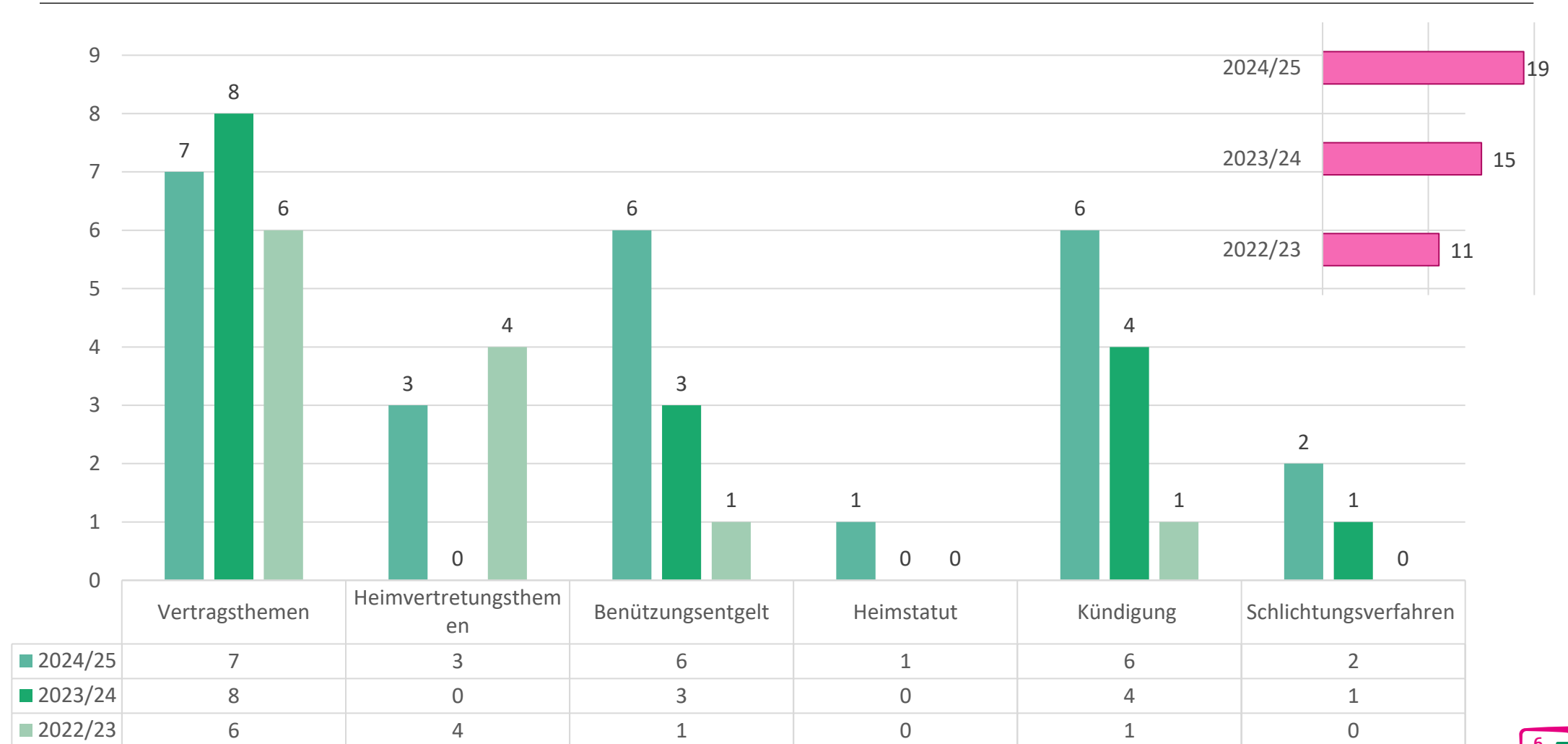
für Schlichtungsverfahren gemäß § 18 Studentenheimgesetz idgF
bei der Ombudsstelle für Studierende im BMFWF gemäß § 31 HS-
QSG (1. September 2019)

I Aufgabe und Zuständigkeit

§ 1 Aufgabe der Ombudsstelle für Studierende als Schlichtungsstelle:

1. Die Ombudsstelle für Studierende im BMFWF ist gemäß § 31 Hochschul-
Qualitätssicherungsgesetz 2011 (HS-QSG) als weisungsfreie Stabstelle im BMFWF
eingerrichtet. Zu ihren Aufgaben gehört unter anderem die Durchführung von
Schlichtungsverfahren in Studentenheimen gemäß § 18 Studentenheimgesetz (BGBl. I
Nr. 291/1986 idgF).
2. Die Ombudsstelle für Studierende hat gemäß § 18 Abs 4 Studentenheimgesetz darauf
hinzuwirken, dass Streitigkeiten fair, praktisch und objektiv behandelt und nach
Möglichkeit einer gütlichen Einigung zugeführt werden.
3. Die vorliegende Verfahrensordnung regelt das Verfahren zur Schlichtung gemäß § 18
Abs 1 Studentenheimgesetz durch die Ombudsstelle für Studierende von Streitigkeiten

Anliegen zu Studentenheimen



Fallbeispiele

- * In meinem Studentenheim gibt es im Sommer einen Hotelbetrieb; aus diesem Grund muss ich jährlich zwei Mal umziehen und die Reinigungspauschale jedes Mal bezahlen. Ist das rechtlich in Ordnung?
- * Mein Studentenheim möchte mir die Kautions nicht refundieren, da ich mich bei der Suche eines Nachmieters nicht aktiv beteilige. Ist das zulässig?

Fallbeispiele

- * Ich wohne im 9. Stock und der Lift funktioniert aufgrund eines Schadens seit mehreren Wochen nicht, ich möchte daher eine Mietzinsreduzierung. Ist das möglich, können Sie mich dabei unterstützen?
- * Ich habe ein Studentenheimzimmer über eine Agentur gebucht und habe erfahren, dass diese die Gebühr nicht an den Heimbetreiber weiterleitet. Ich verliere nun mein gesamtes Geld und soll einen neuen Vertrag abschließen. Wie soll ich weitervorgehen?

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Anna-Katharina Rothwangl

Leiterin der Ombudsstelle für Studierende,
Bundesministerium für Frauen, Wissenschaft und Forschung (BMFWF)

anna-katharina.rothwangl@bmfwf.gv.at

www.hochschulombudsstelle.at

[Rothwangl](#) | [LinkedIn](#)

Studentisches Wohnen als Herausforderung für die Universität – ein Erfahrungsbericht

05. November 2025
Doris Hattenberger

Leistbares Wohnen für Studierende – Herausforderung und Risiko für Universitäten

- Bedarf an studentischem Wohnraum steigt: Von der Pendleruniversität zur “internationalen Universität“
- Studierende suchen sich ihren Studienort gezielt aus – verfügbarer Wohnraum als Kriterium
- Fehlender Wohnraum als Risiko für Universitäten
 - Als Studienort unattraktiv (zunehmend begleiten Eltern ihre Studierenden bei der Wohnungssuche)
 - Absagen von Kurzzeitmobilitäten: Degree-Seeking Students belegen die Heime längerfristig, daher sind Angebote für temporäres Wohnen seltener verfügbar – wenn die Zahl der Incoming-Studierenden abnimmt, werden auch die Plätze für Outgoing-Studierende geringer
 - Knappes Wohnungsangebot fördert unseriöse Angebote
 - Imageschäden für Universitäten: über Online-Medien verbreiten sich negative Informationen sehr schnell

Leistbares Wohnen für Studierende – eine gemeinsame Herausforderung!

- Die Region/Nation braucht qualifizierte Zuwanderung!
- Belebung der Städte - der Gentrifizierung gezielt entgegen wirken
- Der demografischen Entwicklung gezielt entgegenwirken
- Internationale Studierende als Botschafter:innen der Region
- Mitverantwortung der Region – Mobilisierung des nicht verfügbaren Wohnraums erforderlich
- Vorteil von Studierendenheimen:
 - “Rundumversorgung“ – vor allem für Kurzfristmieten
 - Sozialer Raum
 - Entlastung des Wohnungsmarkts für andere Wohnungssuchende
- Studierendenheime als neues Geschäftsmodell?

Maßnahmen, die gesetzt werden können, um Studierende bei der Wohnungssuche zu unterstützen

Fachtagung Studentisches Wohnen in
Österreich: Herausforderungen,
Bedarfe und Perspektiven
Lisa Krall, BA MA



Probleme bei der Wohnungssuche

➤ Hohe Kosten

Das durchschnittliche Budget der Studierenden beträgt 300 € bis 500 € inkl. Betriebskosten, Heizkosten, Internet und Strom.

➤ Zu wenig Wohnheimplätze

688 Wohnheimplätze aber über 2900 internationale Studierende in Klagenfurt

➤ Keine Antworten von Vermieter:innen

Viele Vermieter:innen regieren sehr spät oder überhaupt nicht auf Anfragen von internationalen Studierenden.

➤ Mindestmietdauer

Die gesetzliche Mindestmietdauer in Österreich beträgt 16 Monate, das ist vor allem für Studierende, die über ein Mobilitätsprogramm nach Klagenfurt kommen, ein großes Problem.

➤ Eingeschränkte Suchmöglichkeiten

Einige Websites akzeptieren bei Suchanfragen keine ausländischen Telefonnummern.

ÖH-Wohnen

Hauptaufgaben

- Vermittler zwischen Studierenden und Vermieter:innen
- Aussenden von Wohnungsangeboten
- Erhebung der Anzahl der suchenden Studierenden
- Beantwortung von Fragen zum Thema Wohnen

Fakten

- 915 Registrierungen
- 150 bis 200 suchende Studierende pro Semester
- 301 ausgesendete Angebote
- 9 Veranstaltungen vor Ort, 6 Guides als Hilfestellung

Unterstützungsangebot

Leitfaden Kontakt Vermieter

Wohnung Musterschreiben

**Wohnleitfaden der ÖH Uni
Klagenfurt**

Checkliste Besichtigung

Step-by-Step Guide

**Wohnorte außerhalb von
Klagenfurt**

Barcamp

Flatmate-Matching

Mietrechtsberatung

Mietrechtsvortrag

Schreibworkshop

Stammtisch

WG-Speed-Dating

Videos

Lösungsvorschläge von Studierenden

- Mehr günstige Unterkünfte für Studierende in Uni-Nähe (Wohnheimplätze)
- Eine gemeinsame Website, wo sämtliche Wohnungsangebote auf einem Blick verfügbar sind, am besten auf Englisch.
 - Schnellere Antworten von Vermieter:innen
 - Fixe Wohnheimplätze für Studierende
 - Kooperation mit der Stadt
- Erfahrungen von ehemaligen Studierenden/Vernetzungen bevor sie nach Klagenfurt kommen
 - Mehr Mini-Jobs



Robert Musil, Christian Smigiel, Christian Zeller (ed.)

STADT, LAND, WOHNEN

REGIONALE WOHNUNGSMÄRKTE
ZWISCHEN BOOM UND KRISE

Band zur Tagung
vom 6. bis 7. November 2023 in Salzburg

ROBERT MUSIL, CHRISTIAN SMIGIEL, CHRISTIAN ZELLER (ed.)

STADT, LAND, WOHNEN

REGIONALE WOHNUNGSMÄRKTE ZWISCHEN BOOM UND KRISE

BAND ZUR TAGUNG VOM 6. BIS 7. NOVEMBER 2023 IN SALZBURG

ISR-FORSCHUNGSBERICHTE

HERAUSGEGEBEN VOM
INSTITUT FÜR STADT- UND REGIONALFORSCHUNG

HEFT 60

REDAKTION: ROBERT MUSIL, CHRISTIAN SMIGIEL, CHRISTIAN ZELLER



VERLAG DER ÖSTERREICHISCHEN AKADEMIE DER WISSENSCHAFTEN
WIEN 2024

ROBERT MUSIL, CHRISTIAN SMIGIEL, CHRISTIAN ZELLER (ed.)

STADT, LAND, WOHNEN

**REGIONALE WOHNUNGSMÄRKTE
ZWISCHEN BOOM UND KRISE**

Band zur Tagung vom 6. bis 7. November 2023 in Salzburg

ÖAW

ÖSTERREICHISCHE
AKADEMIE DER
WISSENSCHAFTEN

VERLAG DER ÖSTERREICHISCHEN AKADEMIE DER WISSENSCHAFTEN
WIEN 2024

Umschlagbild:

Wohnungsneubau in Salzburg, (Foto: Andreas Van-Hametner)

Die Arbeit unterliegt ausschließlich der Verantwortung des ISR und wurde der
phil.-hist. Klasse nicht vorgelegt.

ISBN 978-3-7001-9727-0

DOI: 10.1553/ISR_FB060

Medieninhaber und Herausgeber: Österreichische Akademie der Wissenschaften

Institut für Stadt- und Regionalforschung, Bäckerstraße 13, A-1010 Wien

Telefon +43 1 51581/3520-3532

Telefax +43 1 51581/3533

Redaktion: Robert Musil, Christian Smigiel, Christian Zeller

Layout: Florian Partl

Druck: Donau Forum Druck GmbH, A-1230 Wien

Inhalt

VORWORT

Robert MUSIL 7

EINLEITUNG 9

SESSION 1 Prekäres Wohnen, Wohnungslosigkeit und Inklusion 19

MIT SYMPTOMEN DEN URSACHEN AUF DER SPUR – DIE SALZBURGER

WOHNBEDARFSErHEBUNG

Gustav HOLZNER, Friedrich LAIMBÖCK, Peter LINHUBER und Heinz SCHOIBL..... 21

WOHNUNGSLOSIGKEIT DURCH KOOPERATIONEN ZWISCHEN SOZIAL- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT BEENDEN – EIN PRAXISBERICHT VON NEUNERIMMO

Christina LENART 31

INKLUSION AM WOHNUNGSMARKT? WOHN BIOGRAPHIEN GEFLÜCHTETER

MENSCHEN IN WIEN

Katharina KIRSCH-SORIANO DA SILVA 43

SESSION 2 Leerstand am Wohnungsmarkt: Befunde und Strategien 57

STRUKTUREN VON URBANEM WOHNRAUM OHNE (HAUPT)-WOHNSITZ

Andreas VAN-HAMETNER 59

LEERSTEHENDER WOHNRAUM IN ORTSKERNEN – HERAUSFORDERUNGEN, CHANCEN UND ERKENNTNISSE AUS DER PRAXIS IN STADTREGIONEN OBERÖSTERREICHS

Katharina DRAGE 71

SESSION 3 Methoden der Wohnungsmarktanalyse..... 83

METHODEN DER GRUNDBUCHANALYSE UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIE REGIONALE WOHNUNGSMARKTFORSCHUNG – BEFUNDE AUS AKTUELLEN FORSCHUNGSPROJEKTEN IN WIEN UND NIEDERÖSTERREICH

Florian BRAND 85

LEISTBARKEIT VON WOHNRAUM IN DER STADT SALZBURG

Bernhard GUGG..... 97

SESSION 4 Dynamiken an regionalen Wohnungsmärkten	109
DYNAMIKEN AN ÖSTERREICHISCHEN WOHN- UND GEWERBE- IMMOBILIENMÄRKTEN	
<i>Karin WAGNER</i>	111
DIVERGENZ UND RÄUMLICHE HETEROGENITÄT: REGIONALE BAULAND- PREISE, EINKOMMEN UND LEISTBARKEIT IN ÖSTERREICH, 2000–2018	
<i>Christian REINER</i>	123
IMMOBILIENBLASE AM SEE? DER WOHNUNGSMARKT DER BEZIRKSHAUPTSTADT GmundEN 2011–2024	
<i>Walter MATZNETTER</i>	133
STUDIERENDENWOHNEN ALS ASSET CLASS: VERÄNDERUNGSPROZESSE AM ÖSTERREICHISCHEN STUDIERENDENWOHNUNGSMARKT AM BEISPIEL WIEN UND INNSBRUCK	
<i>Elisabeth GRUBER, Yvonne FRANZ</i>	147
SESSION 5 Gemeinnützigkeit	159
DIE PREIS- UND QUALITÄTSBEEINFLUSSENDE WIRKUNG DES GEMEIN- NÜTZIGEN WOHNBAUS AUF REGIONALE MIETWOHNUNGSMÄRKTE IN ÖSTERREICH	
<i>Gerlinde GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD</i>	161
BODENGEMEINNÜTZIGKEIT – EIN THEORETISCHES MODELL FÜR LEIST- BARE UND NACHHALTIGE WOHNBAU- UND SIEDLUNGSPOLITIK IN ÖSTERREICH	
<i>Patrick LÜFTENEGGER</i>	173
SESSION 6 Lokale Antworten auf die Wohnungskrise	185
„HABT’S SCHON MAL G’REDET?“ – EINFLUSS DER WOHNKOORDINA- TION AUF DIE NACHBARSCHAFTLICHE GEMEINSCHAFT	
<i>Elsa VENTRUBA</i>	187
NO SCOOTER IN THE HOUSE! – TRANSFORMATIVE WOHNFORSCHUNG AM BEISPIEL EINER EINZUGS- UND WOHNBEGLEITUNG	
<i>Christian OBERMAYR, Stefan OBKIRCHER, Elsa VENTRUBA</i>	199
INFORMELLE INTERMEDIÄRE UND IHRE ROLLE AM VORARLBERGER GRUNDSTÜCKSMARKT	
<i>Johannes HERBURGER</i>	211
LISTE DER AUTOR*INNEN UND HERAUSGEBER	221

STUDIERENDENWOHNEN ALS ASSET CLASS: VERÄNDERUNGSPROZESSE AM ÖSTERREICHISCHEN STUDIERENDENWOHNUNGSMARKT AM BEISPIEL WIEN UND INNSBRUCK

Elisabeth GRUBER, Institut für Geographie, Universität Innsbruck
Yvonne FRANZ, Inst. f. Geographie und Regionalforschung, Univ. Wien

Dieser Beitrag beleuchtet aktuelle Entwicklungen des Studierendenwohnens am Beispiel der Städte Wien und Innsbruck. Während in Wien zunehmend gewerbliche Angebote von Studierendenwohnheimen entstehen, wird die steigende Nachfrage nach studentischem Wohnraum in Innsbruck unter anderem durch die Errichtung von Kleinwohnungen bedient. Beide Entwicklungsprozesse wirken sich damit nicht nur auf das Subsegment des Studierendenwohnungsmarktes aus, sondern auch auf den gesamten lokalen Wohnungsmarkt inklusive sozialer Implikationen.

1 Der studentische Wohnungsmarkt im Wandel

Studierendenwohnheime bilden ein wichtiges Segment im lokalen Wohnungsmarktangebot, obwohl nicht alle Studierende Wohnraum in Studierendenwohnheimen suchen und finden. Wohnheime bieten in der Regel preiswerten Wohnraum für Studierende an, da diese grundsätzlich als finanziell vulnerable und gesellschaftlich unterstützungswürdige Gruppe des Wohnungsmarktes angesehen werden. Traditionell wurden Studierendenwohnungen – abhängig vom nationalen und lokalen wohnungspolitischen Kontext – in den meisten europäischen Universitätsstädten vorrangig von gemeinnützigen, wohltätigen oder karitativen Bauträger*innen oder Entwickler*innen bereitge-

stellt. Deren Auftrag ist es bis heute, Studierenden, die zumeist über limitierte finanzielle Ressourcen verfügen und ihren Wohnraum oftmals nur für einen kurzen Zeitraum benötigen, das Ankommen und Wohnen an ihrem Studienort zu erleichtern.

In den vergangenen Jahren lassen sich allerdings vermehrt Aktivitäten von gewerblichen Betreiber*innen und Investor*innengruppen beobachten, die im Segment des Studierendenwohnens aktiv werden (GLATTER et al. 2014; REVINGTON & AUGUST 2019). Selbst in Ländern mit einer Tradition der sozialstaatlich oder gemeinnützig organisierten Wohnraumversorgung (z.B. Deutschland, die Niederlande, das Vereinigte Königreich) entstehen neue Arten von Studierendenunterkünften in verschiedenen Preissegmenten. Neue Akteur*innen in der Bereitstellung von Studierendenwohnheimen bieten in der Regel andere innovativer anmutende Wohn(heim)konzepte an und fokussieren vor allem auf eine verbesserte Ausstattung, größere Privatsphäre und attraktives Design. Sie reagieren damit auch auf veränderte Wohnpräferenzen der Studierenden und grenzen sich zu traditionellen und teilweise in die Jahre gekommenen Studierendenwohnheimen ab. Zudem gibt es Hinweise, dass gewerbliche Wohnheime vorrangig als Vermögensanlage verstanden werden (FIORENTINO et al. 2020, p. 2) und etwa soziale Aspekte, wie Gemeinschaftsbildung, vernachlässigt werden (FRANZ & GRUBER 2022).

Investitionen institutioneller Investor*innengruppen in sogenannte Nischensegmente des Wohnungsmarktes werden in den vergangenen Jahren vor allem im Bereich der temporären Wohnformen beobachtet (DEBRUNNER & GERBER, 2021; FIORENTINO et al. 2020). Für den Studierendenwohnungsmarkt wurde demzufolge ein Prozess der Finanzialisierung identifiziert (REVINGTON & AUGUST 2019). Gemäß AALBERS (2016, p. 2) wird Finanzialisierung definiert als die zunehmende Dominanz von Finanzaktionär*innen, Märkten, Praktiken, Messungen und Erzählungen, die mittelfristig zu einer Transformation von Volkswirtschaften, Unternehmen, Staaten und Haushalten führt. Die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes steht im Zusammenhang mit einer Überakkumulation von Kapital, das nach profitablen Investitionsmöglichkeiten sucht (AALBERS 2016). Im Kontext der Globalisierung und der Notwendigkeit einer "räumlichen Fixierung" in kapitalistischen Systemen (siehe HARVEY 2001) wurde Wohnraum zu einem Vermögenswert und wird – im jeweiligen Kontext unterschiedlich – kommodifiziert (BERNT 2022). Zunehmend finden sich darunter auch Praktiken, die als "Assetisierung" bezeichnet werden können (WARD & SWYNGEDOUW 2018) und damit die Inwertsetzung und insbesondere künftige Wertabschöpfung materieller und immaterieller Einheiten inkludiert (BIRCH & WARD 2024; TELLMANN et al. 2024). Diese Form der Vermögenswertentwicklung bezieht sich auf die ständige Suche nach neuen Investitionsfeldern, auch innerhalb bestimmter Märkte. Kapitalanlagen zielen vor allem seit der globalen Finanzkrise ab 2007 oftmals auf städtische Wohnungsmärkte ab, da sie vorhersehbare und zuverlässige Erträge bieten (DEBRUNNER & GERBER 2021). Die verstärkte Aktivität kommerzieller Investor*innengruppen im Bereich studentischer Wohnunterkünfte lässt sich damit erklären, dass Studierendenwohnungen eine Weile als ein sehr dynamisch wachsender Sektor des Immobilienmarktes beworben wurde (HUBBARD 2009, p. 1907).

Studierende als Nachfrager*innen in diesem neuerdings dynamisch wachsenden Wohnungsmarktsegment weisen hingegen trotz ihrer ähnlichen beruflichen Tätigkeit einen hohen Grad an Heterogenität auf. Anforderungen und Lebensstile junger Menschen verändern sich laufend, etwa durch ein höheres Maß an internationaler Mobilität sowie anspruchsvolleren Wohnpräferenzen. Sozioökonomische Merkmale und damit einhergehend verfügbare Ressourcen variieren bei Studierenden erheblich. Die vielfältigen Untergruppen von Studierenden umfassen zum Beispiel nationale und internationale Studierende sowie Studierende unterschiedlicher sozialer Herkunft (KING & RUIZ-GELICES 2003; SCHNITZER & ZEMPEL-GINO 2002). Während nationale Studierende, die in eine Universitätsstadt ziehen, ihre kulturelle Kenntnis, lokale Netzwerke und familiäre Unterstützung in der Wohnungssuche oft nutzen können, sind internationale Studierende meistens benachteiligt. Im Vergleich zu inländischen Studierenden fehlt ihnen in der Regel soziales Kapital (z.B. in Bezug auf lokale Netzwerke als Unterstützungsstruktur bei der Wohnungssuche) und kulturelles Kapital (z.B. Sprachbarrieren), und sie sind teilweise in Bezug auf finanzielle Ressourcen stärker eingeschränkt (FANG & VAN LIEPT 2020, p. 2) oder besonders privilegiert. Das Spektrum hinsichtlich verfügbarer Budgets ist unter Studierenden dementsprechend groß. Auch Universitätsstädte, in denen Studierendenwohnheime angeboten werden, unterscheiden sich maßgeblich, beispielsweise in Bezug auf strukturelle Merkmale wie Größe, Universitätsangebot oder Studierendenanzahl (siehe zB. GLATTER et al. 2014).

2 Aktuelle Veränderungsprozesse am Studierendenwohnungsmarkt in österreichischen Universitätsstädten

Im vorliegenden Beitrag werden Forschungsergebnisse bzw. Beobachtungen aus zwei österreichischen Universitätsstädten dargestellt, um einen Einblick in das spezifische Wohnsegment des Studierendenwohnens und aktuelle Veränderungsprozesse zu geben. Während die Autorinnen in Wien Datenmaterial einer im Jahr 2021 durchgeführten Studie präsentieren (siehe FRANZ & GRUBER 2022), stützen sich Einblicke zu Innsbruck auf qualitative Beobachtungen und Sekundärstudien. Dieser Artikel stellt keinen empirischen Vergleich der Städte dar, sondern bietet durch die Zusammenschau von Beobachtungen und Erkenntnissen eine erste Grundlage für zukünftige vergleichende Forschungen zu den beiden Städten.

3 Universitätsstadt Wien – Diversifizierung des Studierendenwohnungsmarktes durch neue Wohnangebote

Wien ist eine der ältesten Universitätsstädte Europas und beherbergt neun öffentliche Universitäten und zahlreiche weitere Hochschulen. Sie ist damit nicht nur eine vielfältige Universitätsstadt, sondern als österreichische Hauptstadt auch ein wichtiger

Wirtschafts- und Verwaltungsstandort mit zahlreichen Firmensitzen in Zentrumsnähe wie auch innerhalb der Stadtgrenzen. Dennoch gelten die Universitätslandschaft und ihre Studierenden als wesentlicher Faktor für die ökonomische Grundlage der Stadt (MUSIL & EDER 2013). Die Zahl der Studierenden beträgt in Wien rund 200.000, etwa 10 % der Gesamtbevölkerung.

Laut der Studierendensozialerhebung lebt nur eine geringe Anzahl der Studierenden in Wien in Wohnheimen (etwa 10 %). Dies ist in allen österreichischen Universitätsstädten zu beobachten (UNGER et al. 2019). Gerade einmal 11 % aller Studierenden in Österreich wohnten 2019 in Wohnheimen. Der Großteil lebt in einem privaten, nicht-studentischen Haushalt (insgesamt 44 %, davon 25 % in einer Wohngemeinschaft, 28 % in einer Wohnung mit Partner*in, 16 % in einem Singlehaushalt und 20 % mit Eltern oder Verwandten). Höhere Zahlen finden sich in den nordischen Ländern (Finnland (33 %), Schweden (31 %)), sowie in Osteuropa (Slowakei (29 %), Rumänien (29 %), Lettland (25 %)) (HAUSCHILDT et al. 2018, p. 203). Andere deutschsprachige Länder weisen gleiche oder sogar geringere Anteile als Österreich auf, wie die Schweiz (8 %) und Deutschland (2 %), ebenso südeuropäische Länder wie Portugal (11 %) und Italien (3 %) (ebd.).

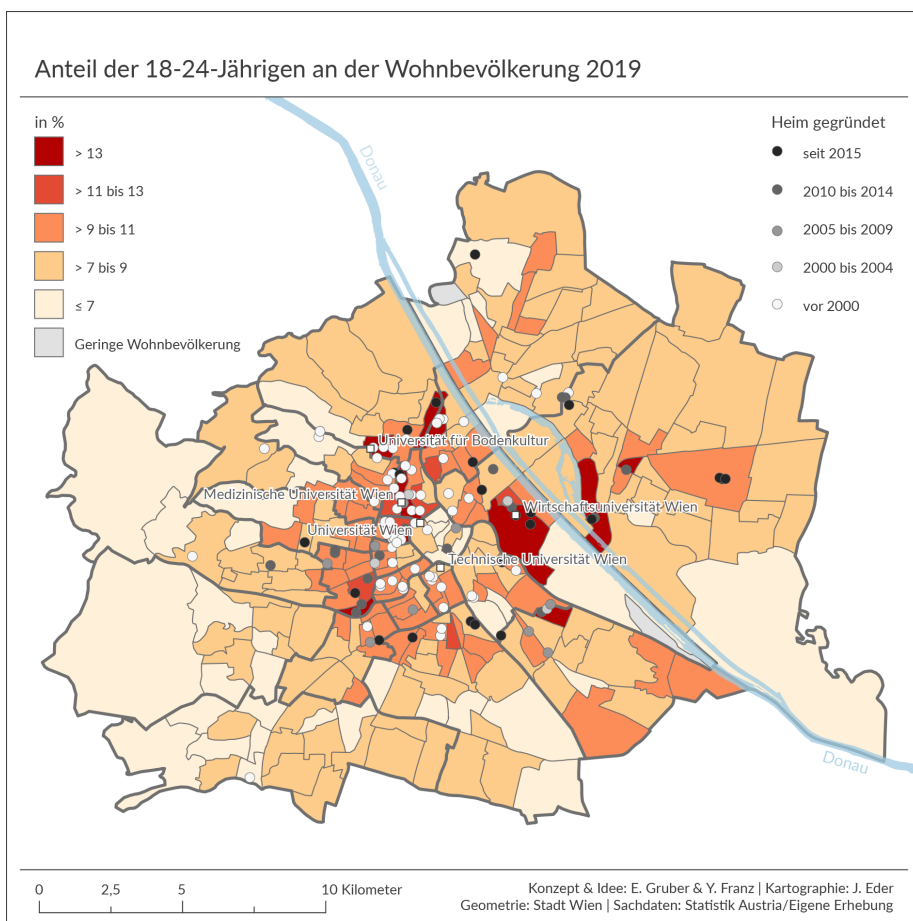
Die Studierenden in Wien verteilen sich dabei auf rund 130 Studierendenheime. Details zu Lage, Errichtungsjahr, Ausstattung, Preis und Kapazität der einzelnen Unterkünfte wurden im Rahmen einer Desk-Recherche gesammelt und aufbereitet (siehe FRANZ & GRUBER 2022 für Details). Seit 2005 nimmt die Anzahl der Unterkünfte zu. Der Anteil frei-finanzierter oder von gewerblichen Bauträgern errichteten Heimen steigt dabei an. Seit 2015 wurden rund 4.000 Wohnungen in neu gebauten Studierendenwohnheimen realisiert, davon etwa 1.300 in Heimen von gewerblichen Betreibergruppen.

Obwohl Studierendenwohnheime eine vermeintlich geringe Rolle am Wiener Wohnungsmarkt spielen, konnte in den vergangenen Jahren eine Veränderung und auch Vermehrung des Angebotes an Studierendenwohnheimbetten beobachtet werden. Dies passierte nach einer langen Phase der Stagnation der Neuerrichtung neuer Wohnheime. Die Vielfalt der Betreibendengesellschaften studentischen Wohnraums wurde damit auch in Wien größer. Die meisten Anbietenden sind nach wie vor gemeinnützige Vereine oder Gesellschaften, oft mit historischen Wurzeln. Gemeinnützige Heimbetreiber konnten traditionell öffentliche Zuschüsse für die Bau- und Bereitstellungskosten erhalten. Aktuell wird beobachtet, dass auch gemeinnützige Heimbetreiber*innen mit gewerblichen Studierendenheimentwicklungen in den Markt einsteigen. Gewerbliche Investor*innengruppen sind in Wien seit dem Jahr 2013 aktiv. Stand Ende 2020 waren rund zehn größere gewerbliche Investmentgruppen in Wien aktiv.

Das Interesse der gewerblichen Anbietenden an der Entwicklung neuer Studierendenwohnungen bedeutet insgesamt eine Angebotsveränderung. Neuartige Konzepte wurden realisiert – so war medial oft die Rede von „Luxusstudierendenwohnheimen“ – welche sich vor allem durch ein Augenmerk auf eine höhere Ausstattungsgüte innerhalb der Studierendenzimmer (Einzelzimmer, eigene Küche, Doppelbetten, größeres Platzangebot) auszeichneten. Das zunehmende Angebot durch private Heimbe-

treibende ist einerseits durch eine veränderte Nachfrage der Studierenden zu erklären. Andererseits ist das neue Angebot auch damit zu begründen, dass in Wien klassische Formen des Kurzzeitwohnens (so genannte Mikroapartments) durch die Wiener Bauordnung stark beschränkt werden. Studierendenwohnheime stellen somit eine Form der lukrativen Inwertsetzung von Bauland dar. Der Markteinstieg gewerblicher Anbieter*innengruppen hatte einen Effekt auf den gesamten Studierendenwohnheimsektor, was sich unter anderem darin zeigte, dass gemeinnützige Betreiber*innengruppen die Qualitätsstandards in deren Studierendenwohnheimen anhoben.

Abb. 1: Analyse aus der Desktop-Recherche sowie sekundärer statistischer Daten: Standorte der Studierendenwohnheime nach Epoche der Errichtung, sowie Anteil der 18–24-jährigen an der Wohnbevölkerung



4 Innsbruck – Studierende als präferierte Nachfragegruppe am privaten Wohnungsmarkt

Die Stadt Innsbruck ist mit sieben Hochschulen der bedeutendste Universitätsstandort in Westösterreich. Neben einem signifikanten Anteil (22 %) von Studierenden an der Gesamtbevölkerung, sind die privaten und öffentlichen Hochschulen in der Stadt wichtige Arbeitsstandorte. Das studentische Wohnungsmarktsegment hat somit eine hohe Relevanz für den Innsbrucker Wohnungsmarkt (siehe Stadtplanung Innsbruck 2020). Auch in Innsbruck ist die Anzahl der Studierenden in Studierendenwohnheimen im europäischen Vergleich relativ gering (circa 10 %). Der Großteil kommt am privaten Wohnungsmarkt (Wohngemeinschaften, Einzelhaushalten oder Haushalt mit Partner*in) unter – am häufigsten leben Studierende in Innsbruck in Wohngemeinschaften (37 %). 47 % der Studierenden in Innsbruck stammen aus dem Ausland. Ein Großteil davon aus anderen europäischen Nachbarstaaten, allen voran Deutschland und Italien (Stand WS 2022, siehe UNIDATA 2024).

Seit einigen Jahren gilt Innsbruck als die teuerste Landeshauptstadt Österreichs hinsichtlich der Miet- und Eigentumspreise. Die Studierenden spielen dabei in der Debatte um leistbares Wohnen in Innsbruck eine entscheidende Rolle und Studierendenwohnheime werden als wichtiger Faktor zur Entlastung des privaten Wohnungsmarktes angesehen (STADT INNSBRUCK 2020, p. 5). Im Rahmen einer Studierendenbefragung wird allerdings deutlich, dass Heime keine bevorzugte Wohnform für Studierende darstellen (ebd.). Neue Heimkonzepte und eine Steigerung der Attraktivität an Heimplätzen werden als notwendig angesehen, um das Studierendenwohnheim als Alternative zum privaten Wohnungsmarkt zu etablieren und folglich zu entlasten. Zentral ist dabei, dass Wohnheime attraktiv und allen voran für die gesamte Studiendauer leistbar sind. Zur Vorbereitung attraktiver Projekte führte die Stadtplanung Innsbruck mehrere Studien und Vorarbeiten durch, welche in Empfehlung für die Sanierung und Renovierung, wie auch für die Schaffung neuer Heimplätze mündeten (siehe ebd.).

Eine Bestandsaufnahme aller Studierendenheime in Innsbruck zeigte, dass aktuell 38 Heime mit rund 3.650 Plätzen zur Verfügung stehen (Stand 2019; siehe ebd.). Vor allem in den vergangenen Jahrzehnten ist die Anzahl der Heimplätze kaum gewachsen, während die Studierendenzahl deutlich anstieg. Zwischen 2000 und 2018 erhöhte sich die Anzahl der Heimplätze (netto) um nur 135 Zimmer bzw. Betten, während die Zahl der Studierenden um 7.500 Personen anstieg (ebd.).

Während private Betreibendengruppen – im Unterschied zu Wien – nur bedingt gewerbliche Heimprojekte verwirklichten, lässt sich in Innsbruck vermehrt die Errichtung von privaten Wohnbauanlagen mit Klein- bzw. Kleinstwohnungen beobachten. Dabei gibt es unterschiedliche Konzepte und Ausgestaltungen von meistens möblierten Kleinstapartments und -wohnungen. Vermietungspreise liegen oftmals für möblierte, bezugsfertige Objekte bei circa 30 Euro je Quadratmeter und damit über dem durchschnittlichen Preisniveau in Innsbruck. Diese Objekte bieten einerseits Möglichkeiten

zur Geldanlage für Investor*innen, andererseits wird durch anhaltende Nachfrage von Studierenden, aber auch Universitätsmitarbeitenden von einer einfachen Vermietung dieser Wohnformen ausgegangen. Der Anreiz zur Errichtung solcher Projekte ist für private Wohnungsmarkttakteur*innen aufgrund der erwartbaren Rendite hoch. Das führt zu einer Konkurrenzsituation zwischen Studierenden und anderen Wohnungsmarkttakteur*innen. Ein genauer Bestand der Anlagen liegt nicht vor und ist aufgrund der Sachlage auch schwierig (bspw. sind diese Anlagen nicht als Studierendenwohnheime gekennzeichnet und dementsprechend nicht einfach identifizierbar). Auf diversen Vermietungsplattformen zeigt sich durchaus eine hohe Verfügbarkeit. Das könnte Rückschlüsse auf einen überdurchschnittlichen Leerstand oder eine hohe Fluktuation erlauben. Genauso wird durch die Verfügbarkeit dieser Wohnform aber ein schneller Zugang zum Wohnungsmarkt ermöglicht, welcher in vielen anderen (kleineren und mittleren) Universitätsstädten immer schwieriger wird. Die Angebote entsprechen jedenfalls den Ansprüchen einer qualitätsorientierten Nachfrage (z.B. Privatsphäre, Möblierung, Lage, usw.).

Abb. 2: Privates Apartmenthaus mit 118 möblierten Wohneinheiten (Ein- bis Zweizimmerwohnungen) im Stadtteil Wilten, Innsbruck



(Foto: E. Gruber 2024)

Die Stadtplanung Innsbruck versucht durch die aktive Ansprache gemeinnütziger Wohnbauträger*innen den leistbaren Studierendenwohnheimsektor in Innsbruck wieder anzukurbeln. In den letzten Jahren wurden diverse neue Projekte geplant, die jüngst bereits fertiggestellt werden konnten bzw. in naher Zukunft werden (z.B. Studentisches Wohnen im Pradler Saggen, Studierendenwohnen in der Karmelitergasse). Durch unterschiedliche und neue Wohnkonzepte (z.B. Mikro-Apartments, Wohngemeinschaften, etc.) wird versucht, den Ansprüchen der Studierenden besser zu nachzukommen sowie leistbare und attraktive Angebote für Studierende zu schaffen.

5 Diskussion: Zur Ausprägung der Assetisierung des Studierendenwohnens in unterschiedlichen lokalen Kontexten

Studierende repräsentieren in vielen größeren und kleineren europäischen wie auch österreichischen Universitätsstädten eine wichtige, wenn auch heterogene, Bewohner*innengruppe. Dieser Beitrag stellt aktuelle Entwicklungen im Bereich des Studierendenwohnheimsektors dar.

In Wien sind Studierendenwohnheime mittlerweile Teil des finanzialisierten Wohnungsmarktes geworden, stimuliert von Renditeversprechen auf globaler und internationaler Ebene. Gewerbliche Betreiber*innengesellschaften nutzen am Wiener Wohnungsmarkt Investitionsgelegenheiten, die beispielsweise durch Regulierungen und gesetzliche Vorgaben der Wiener Bauordnung im Zusammenhang mit temporären Wohneinheiten oder Kleinstwohnungen, zusätzlich verstärkt werden. Auch in Innsbruck hat der private Investitionsmarkt ein Interesse an der Schaffung von Studierendenwohnraum, wenn auch nicht vorrangig in Form klassischer Studierendenwohnheime, sondern in Form von Apartmentgebäuden mit kleinen Studios oder Mikroapartments. Diese Wohnungen sind hochpreisig, aber kurzfristig verfügbar und bieten – besonders für Studierende, die nur für wenige Semester in Innsbruck studieren – oft eine Wohnoption, aus Mangel an Alternativen. Die zunehmende Tätigkeit institutioneller Investor*innengruppen kann dadurch einerseits als Marktreaktion auf eine steigende Nachfrage und ein nicht verfügbares Angebot im Subsegment des studentischen Wohnens verstanden werden, welches auf aktuelle Bedürfnisveränderungen und Lebensstilwandel von Studierenden reagiert. Andererseits bietet es Anlass zur genaueren Beobachtung und einem Bedarf an Regulation von Wohnungsmarktsubsegmenten, um weiterhin leistbaren Wohnraum für spezifische soziale Gruppen bereitzustellen. Es gilt, die Finanzialisierung von Subsegmenten im lokalen Wohnungsmarkt zu beschränken, da andernfalls ein Risiko für unerwünschte (Verdrängungs-)Effekte für andere Nachfragegruppen entstehen kann. Zudem stellt adäquater Wohnraum

für Studierende nicht nur ein Grundbedürfnis dar, sondern birgt auch eine soziale Dimension in sich. Die Wohnraumversorgung trägt auch zur sozialen Verankerung und Zugehörigkeit in der Ankunftsstadt bei (FRANZ & GRUBER 2022).

Die Regulation des Studierendenwohnheimsektors ist dabei in ein komplexes Governance-System auf nationaler, föderaler und lokaler Ebene eingebettet. Dennoch müssen viele Stadtverwaltungs- und Planungsabteilungen, vor allem in kleinen Universitätsstädten relativ eigenständig auf die Herausforderungen der Bereitstellung angemessenen Wohnraums für ihre Studierenden reagieren, obwohl die Verantwortlichkeiten und Verbindungspunkte auf verschiedenen Steuerungsebenen zu finden sind. Auf europäischer Ebene stimulierten der Bologna-Prozess und Erasmus-Mobilitätsprogramme die Studierendenmobilität, welche temporäre Wohnraumsuche als andauernden Prozess in lokalen Wohnungsmärkten etablierten. Jedoch wurde bislang auf Ebene der Europäischen Union keine umfassende Antwort darauf gefunden, wo und wie diesem Wohnraumbedarf begegnet werden kann. Auf nationaler und föderaler Ebene ist es von entscheidendem wirtschaftlichem Interesse, erfolgreiche und international sichtbare Universitäten vorzuweisen. Allerdings muss diese Zielvorgabe bislang ohne strategische Überlegungen darüber auskommen, wo Studierende und auch international mobile Universitätsmitarbeiter*innen wohnen. Eine bessere Zusammenarbeit zwischen allen Regierungsebenen und den verschiedenen Akteur*innen, die einerseits in die Studierendenmobilität und andererseits in die Bereitstellung von Wohnraum involviert sind, ist nicht nur im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung erstrebenswert, sondern auch aus einer sozialen Perspektive notwendig.

Studierende repräsentieren eine diversifizierte Gruppe mit unterschiedlichen Merkmalen in Bezug auf (finanzielle) Ressourcenverfügbarkeit. Die Bereitstellung von Studentenunterkünften ist daher nicht nur ein profitables "Nischensegment" für Investitionen, sondern bleibt auch ein wichtiger Wohnungsteilmarkt für nationale und internationale Studierende. Studierendenheime ermöglichen einen Zugang zum – sowohl in Innsbruck als auch in Wien – überhitzten und teilweise durch Diskriminierungspraktiken gekennzeichneten Wohnungsmarkt. Wohnen für Neuankömmlinge ist und bleibt eine Grundlage für gesellschaftliche Teilhabe. Die Entwicklung dieses Wohnungsmarktsegmentes ist daher auch aus einer gesamtgesellschaftlichen Perspektive zu betrachten.

Auch in Zukunft wird daher ein aufmerksames Monitoring, ebenso wie das Erarbeiten neuer und tragfähiger Konzepte für die Wohnraumversorgung von Studierenden benötigt. In Innsbruck beobachtet das Stadtplanungsamt die Situation der Studierenden mittlerweile sehr genau und nutzt dies als Grundlage für die Umsetzung von Projekten in Kooperation mit gemeinnützigen Betreiber*innen. Dennoch stößt die Stadt durch Verantwortlichkeiten auf verschiedenen Ebenen an Grenzen der Regulierung. Unterschiedliche Voraussetzungen und regulative Grundlagen erschweren in Universitätsstädten die Entwicklung eines Patentrezepts gegen zunehmende Finanzialisierung des Studierendenwohn(heim)sektors. Eine genau Betrachtung des jeweiligen lokalen Kontexts ist somit notwendig, um langfristige adäquate wie bezahlbare Wohnraumver-

sorgung für die zunehmend mobilen Studierenden und Mitarbeiter*innen zu ermöglichen – und damit Universitätsstandorte auch weiterhin als attraktive Wohnstandorte für Viele zu erhalten.

Literaturverzeichnis

- AALBERS M.B. (2016), *The financialization of housing: A political economy approach*. London, Routledge.
- AMT FÜR STADTPLANUNG, STADTENTWICKLUNG UND INTEGRATION REFERAT RAUMPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG MAGISTRATSABTEILUNG III STADT INNSBRUCK (=Stadt Innsbruck) (2020), *Studentisches Wohnen in Innsbruck 2019*. Online unter: <<https://www.innsbruck.gv.at/Resources/Persistent/48c045908c6f52c57bab74f27bef257d75ba4f48/Studentisches-Wohnen-Landeshauptstadt-Innsbruck.pdf>> [letzter Zugriff: 21.08.2024].
- BERNT M. (2022), *The Commodification Gap. Gentrification and Public Policy in London*. Berlin and St. Petersburg, Oxford, Wiley.
- BIRCH K. & WARD C. (2024), Assetization and the 'new asset geographies'. *Dialogues in Human Geography*, 14(1), pp. 9-29. <<https://doi.org/10.1177/20438206221130807>>.
- DEBRUNNER G. & GERBER J.-D. (2021), The commodification of temporary housing. In: *Cities*, 108. <<https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102998>>.
- FANG C., & VAN LIEMPT I. (2020), "We prefer our Dutch": International students' housing experiences in the Netherlands. In: *Housing Studies*, 36(6), pp. 822–842. <<https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1720618>>.
- FIorentino S., LIVINGSTONE N. & SHORT M. (2020), Financialisation and urban densification: London and Manchester's niche student housing markets. In: *RSA Regions*, 7. <<https://doi.org/10.1080/13673882.2020.00001079>>.
- FRANZ Y. & GRUBER E. (2022), The Changing Role of Student Housing as Social Infrastructure. In: *Urban Planning*, 7(4), pp. 457–469. <[doi:https://doi.org/10.17645/up.v7i4.5661](https://doi.org/10.17645/up.v7i4.5661)>.
- FRANZ Y. & GRUBER E. (2018), Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit. In: *Standort*, 42, pp. 98–104.
- GLATTER J., HACKENBERG K. & WOLF M. (2014), Zimmer frei? Die Wiederentdeckung der Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte. In: *Raumforschung & Raumordnung*, 72, pp. 285–399.
- HUBBARD P. (2009), Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: Leading separate lives? In: *Environment & Planning A: Economy and Space*, 41, pp. 1903–1923.
- HARVEY D. (2001), The art of rent: globalization and the commodification of culture., In: HARVEY D. (2001), *Spaces of capital: Towards a critical geography*. New York, Routledge, pp. 394–411.
- HAUSCHILDT K., VÖGTLE E. & GWOSC C. (2018), *EUROSTUDENT VI. Overview and Selected Findings: Social and Economic Conditions of Student Life in Europe*. Bielefeld, wbv Media.
- KING R. & RUIZ-GELICES E. (2003), International student migration and the European "year abroad": Effects on European identity and subsequent migration behaviour. In: *International Journal of Population Geography*, 9(3), pp. 229–252.

- MUSIL R. & EDER J. (2013), Wien und seine Hochschulen: Regionale Wertschöpfungseffekte der Wiener Hochschulen. In: *ISR Research Report*, 40. Wien, ISR.
- REVINGTON N. & AUGUST M. (2020), Making a market for itself: The emergent financialization of student housing in Canada. In: *Environment & Planning A*, 52(5), pp. 856–877. <<https://doi.org/10.1177/0308518X19884577>>.
- SCHNITZER K. & ZEMPEL-GINO M. (2002), *Euro-student 2000: Social and economic conditions of student life in Europe*. Hannover, HIS Hochschul-Informations-System.
- TELLMANN U., BRAUN V. & BRANDL B. (2024), The challenges of assets: Anatomy of an economic form. *ECONOMY AND SOCIETY*, 53(1), pp. 1–14. <doi: 10.1080/03085147.2024.2307779>.
- UNIDATA 2024, *Datawarehouse Hochschulbereich des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung*. <<https://unidata.gv.at/Pages/default.aspx>> [letzter Zugriff: 21.08.2024].
- WARD C. & SWYNGEDOUW E. (2018), Neoliberalisation from the ground up: Insurgent capital, regional struggle, and the assetisation of land. In: *Antipode*, 50(4), pp. 1077–1097. <<https://doi.org/10.1111/anti.12387>>.
- UNGER M., BINDER D., DIBIASI A., ENGLEDER J., SCHUBERT N., TERZIEVA B., THALER B., ZAUSSINGER S. & ZUCHA V. (2020), *Studierenden-Sozialerhebung 2019, Kernbericht*. Wien, Institut für höhere Studien.

Article

The Changing Role of Student Housing as Social Infrastructure

Yvonne Franz ¹ and Elisabeth Gruber ^{2,*}

¹ Department of Geography and Regional Research, University of Vienna, Austria

² Department of Geography, University of Erlangen-Nuremberg, Germany

* Corresponding author (elisabeth.eg.gruber@fau.de)

Submitted: 26 April 2022 | Accepted: 4 October 2022 | Published: 22 December 2022

Abstract

The role of student housing within social infrastructure provision is arguably overlooked. This is a vital issue, as purpose-built student accommodation provides a significant stock of affordable accommodation for students in European university cities while also supporting their social integration in the urban environment. Although an increasing involvement of for-profit student home developers and providers has been diversifying the landscape of student housing across European university cities in the last decade, this change has been mainly associated with the internationalisation of students' mobility and the financialisation processes driven by private investors. Subsequently, this article expands these supply and demand side perspectives by localising student housing as social infrastructure. Using Vienna as a case study, the authors mapped purpose-built student accommodation locations and conducted qualitative interviews to analyse recent changes in the provision of student housing and to discuss its implications for the social dimension of purpose-built student accommodation. Accordingly, the respective analysis identifies different logics of student housing providers concerning expansion plans and housing quality, which, in turn, affect the function of student housing as social infrastructure. As a result, this article emphasises the need to critically reflect on the overlooked role of student housing as social infrastructure and the role of public actors as well as their policies in the financialisation of purpose-built student accommodation.

Keywords

policy-induced financialisation; purpose-built student accommodation; social infrastructure; student housing; student housing providers; Vienna

Issue

This article is part of the issue “Localizing Social Infrastructures: Welfare, Equity, and Community” edited by Ebba Högström (Blekinge Institute of Technology), Lina Berglund-Snodgrass (Swedish University of Agricultural Sciences), and Maria Fjellfeldt (Dalarna University).

© 2022 by the author(s); licensee Cogitatio (Lisbon, Portugal). This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

1. Introduction

Student housing constitutes an important housing market segment for students moving into university cities to study. Students usually belong, income-wise, to a resource-limited resident group in need of immediate and temporary housing opportunities. While student housing includes diverse housing options such as private accommodation and shared flats, in this article, we focus on institutional student housing and the changing landscape of its provision. Student housing is available exclusively to students and is usually referred to as purpose-built student accommodation (PBSA; Kinton et al., 2018;

Reynolds, 2020). PBSA has traditionally been provided by welfare bodies or public actors. In recent years, new actors (including private operators and investors) have become active in providing student accommodation. For-profit (FP) actors that seem to follow a market-oriented logic became active in providing basic student apartments as well as luxury serviced apartments. Recently, this has been observed even in cities that are dominated by social housing policies such as Vienna (Rischaneck, 2018). There seems to be a clear shift in motivations to provide apartments to students between traditional non-profit (NP) providers and the new FP actors: from providing housing as a basic need to the provision

of an asset class for interested investors. In international academic debates on student housing, this has been reported as capital-driven development in this specific sector of the housing market, eventually resulting in higher rental prices (Glatter et al., 2014; Revington & August, 2020). For our article, we will focus on the potential implications of this shift for the role of housing as social infrastructure, which is potentially lost due to market-driven investment logic.

Debates broaching transitions of housing markets, in general, have become well-represented in academic discourses, also for the example of Vienna (for ongoing debates, see Aigner, 2020; Friesenecker & Kazepov, 2021; Gruber & Franz, 2019; Kadi et al., 2021; Kohlbacher & Reeger, 2020; Musil et al., 2022). However, discussions about eroding or missing social housing policies for institutional student housing and its implications for social infrastructure provision remain under-represented. This article will tackle the gap in discourse by extending the notion of PBSA with aspects of affordability and impacts on the social environment of students. Using student housing as a starting point for the public practice of social care allows us to think about social inclusion through finding a new home. We assume that everyday practices of students' social interactions usually take advantage of university facilities, i.e., libraries, sports facilities, or public spaces. These spaces are ideally located in proximity to university buildings and are built both for students and wider public purposes. Bearing these examples in mind, it becomes obvious that social infrastructure goes beyond facilities, its function for publicness, and questions of provisions. We claim to consider PBSA as social infrastructure where everyday practices and social life contributes to social care, even if everyday practices might take place more behind the scenes (see Latham & Layton, 2022; Layton & Latham, 2022). We aim to raise awareness of the overlooked role of PBSA as spaces of care and its effects on sustainable communities. Implications of contemporary practices of housing financialisation require even further attention in (post-)pandemic vulnerabilities (Enright & Ward, 2021).

The article will connect existing research on student housing and the financialisation of PBSA with debates on social infrastructure by asking two main research questions:

RQ1: To what extent can PBSA be understood as social infrastructure?

RQ2: How does the changing landscape of student housing provision challenge the understanding of PBSA as social infrastructure?

To answer these questions, we examine the changing landscape of PBSA provision in Vienna through the lenses of NP and FP student housing actors. In the Viennese context, the emergence of commercial student housing has been eased by policy decisions such

as the termination of public subsidies. This has led to a shift from student housing as a beneficiary housing type to a highly advertised market segment. The potential consequences for students as a vulnerable group (see Berglund-Snodgrass et al., 2021) remain under-researched, though. As Vienna is renowned internationally for inclusive social housing policies (Marquardt & Glaser, 2020) and an affordable local housing market contributing to social mix (Friesenecker & Kazepov, 2021), the exemplifying case of Vienna raises general awareness of shifting outcomes in social infrastructure provision, which might cause a decline in sociality and living quality at the local level.

Our results are based on a multi-method approach. First, we built an inventory of all student rental accommodation options in Vienna (with a total of 130 accommodation facilities) through online desktop research and observations. We collected details on the location, year of construction, type of provider, and price of rooms/apartments. This data was used for mapping the student housing landscape, which will be presented in Section 3. Second, between May 2020 and February 2021, we conducted nine qualitative, problem-centred, semi-structured interviews with (a) providers and operators of student accommodation in Vienna (both FP and NP providers) and (b) representatives of urban planning in the municipality of Vienna. The interviews were guided by themed and problem-centred questions. Data saturation was achieved on the knowledge of past, current, and future transformation processes in the Viennese student housing market. We conducted the interviews in person or through online calls (due to Covid-19 measures), which lasted approximately one hour on average and were transcribed afterwards. A single-case analysis enabled us to identify various narratives and analyse thematic codes that were predefined by the interview questions. The subsequent comparative analysis combines the content of the single interviews and compares narratives and arguments from each of the actor groups. The results of the interviews are presented in Section 4.

2. Theoretical Context: Student Housing and Its Interlinkages to Social Infrastructure

Studies on European student cities with off-campus student accommodation remain underrepresented throughout the literature, although we observe ongoing processes of studentification (see Revington, 2022, for an overview on recent debates) and changes in supply and demand (for the German context, see Glatter et al., 2014; for Spain, Garmendia et al., 2012; for Eastern Europe, Kowalke & Nowak, 2020). Minimal literature has been dedicated to PBSA in the European context, though this emerging sector has recently become more discussed (e.g., Kinton et al., 2018; Revington & August, 2020; Reynolds, 2020). As we will demonstrate in the following paragraphs, there is an obvious gap in research

concerning student housing and its role as a basic need within the provision of services of general interest and social infrastructure.

2.1. Purpose-Built Student Accommodation in the Realms of Services of General Interest and Social Infrastructure

Housing has always taken a special position within the idea of the welfare state: either considered an essential part or left out (see, e.g., Esping-Andersen, 1990; Harloe, 1995; Hicks & Kenworthy, 2003; Hoekstra, 2003; Kemeny, 2001; Torgersen, 1987). From the perspective of EU legislation, the provision of affordable housing is considered a central pillar of welfare (Humer et al., 2013). Welfare services are categorised as services of general interest that comprise universal access, meaning they should be accessible, but also affordable and available (Bjørnsen et al., 2015). Therefore, social or public housing, as well as institutional affordable housing can be considered part of the welfare state.

Especially in growing European cities, the consideration of housing as part of welfare and service provisions has been underlined in recent years (Pittini et al., 2019). Increasing challenges to housing affordability and accessibility are perceived as failures of public policy. Despite neoliberal austerity policies (Aalbers, 2019), an asset-based welfare regime that promotes real estate activities as complementary welfare of self-reliance is emerging (Ronald et al., 2017). The marketisation of social policies at global and national scales and the concept of the “right to housing” still exist, as do social housing policies aimed at providing housing as a public good (Colburn, 2019). In advanced economies across the EU, welfare provisions for social housing have endured, these are based on the goal (albeit limited) of realising affordable and adequate housing for their populations.

So far, only a few authors directly refer to student housing as a particular type of social infrastructure (Inderst, 2020; Levey et al., 2020). Based on the notion that cities are social spaces, we might consider every dimension of urban life as relevant to social infrastructure, which supports, creates, and maintains social life. The understanding of social infrastructure as “facilities utilized for public purposes” (Levey et al., 2020, p. 299) remains broad but serves as an entry point to argue for student housing as social infrastructure. Latham and Layton (2022, pp. 660) expand the notion of social infrastructure even further by adding four dimensions including people as infrastructure, sociality, social care, and social life. While facilitating sociality represents the main characteristic, “social infrastructure refers to the networks of spaces, facilities, institutions, and groups that create affordances for social connection” (Latham & Layton, 2019, p. 3). Social infrastructure goes beyond facilities, its function for publicness, and questions of provisions. The risk of losing sociality in sustainable communities will be explained in the following sections.

2.2. Current Transitions in the Purpose-Built Student Accommodation Sector in the Context of Student’s Diversifying Housing Demands

Student housing is an important residential market segment, traditionally providing affordable accommodation for students. Nevertheless, provision differs significantly across countries and welfare states. Depending on the national and local context, student housing provision in European university cities ranges from a combination of NP, charitable, and benevolent landlords, providing accommodation options developed within historical social-welfare ideologies, to PBSA in neoliberal and financialised housing contexts (Glatter et al., 2014; Reynolds, 2020). Throughout the last decade, the landscape of student housing providers has become increasingly diversified due to the growing involvement of commercial accommodation developers in many European countries (see Miessner, 2021; Musil, 2019; Reynolds, 2020). Even in countries with a history of social-welfare-oriented, NP housing provision (e.g., Germany, the Netherlands, and the UK), new types of student accommodation are emerging across different price segments. New actors in student housing provision usually offer various amenities under one roof and contribute to a lifestyle-oriented student environment, including a central location or accommodation that is situated near university buildings, high-standard interiors, broadband internet, and security surveillance, as well as leisure amenities (e.g., gym facilities, roof-top terraces, cleaning services, etc.). These new types of PBSA are seen as a product of changing preferences in the student sector, contrasting with traditional student accommodation.

In general, students are the sole customers of PBSA. They are characterised as a social group defined around their mutual occupation. Traditionally, students are also considered a vulnerable group, due to being in education and being not or only slightly active in the labour market. The particular vulnerability lies in their limitation of resources in the housing market: Students require accommodation at a particular time (period of study), at a specific location (proximity to higher-education institutions), and with specific facilities (e.g., broadband internet, study rooms). Further, affordability often restrains their options (see La Roche et al., 2010). However, socioeconomic characteristics and the resources available to students vary greatly and the full spectrum of potential financial means should be considered (Reynolds, 2020), which is also a reason why students represent a specific target group in current housing market studies (Hubbard, 2009). The diverse subgroups of students include, for example, national and international students, as well as students from different origins (see King & Ruiz-Gelices, 2003; Schnitzer & Zempel-Gino, 2002). National students moving to another university city may utilise their cultural knowledge, local networks, and family support, especially when it comes to finding accommodation. International students usually lack social and cultural

capital, and their financial resources tend to be more limited (Fang & van Liempt, 2020, p. 2).

The driving force for the wider variety of student accommodation provisions can be found in a general increase in student numbers and the international mobility of students. Increasing demand for student accommodation in university cities seems to motivate new actors to invest in new student housing, seeing it as a promising business model. The increase in students, or “the massification of higher education” (Reynolds, 2020, p. 2), is one of the main drivers in most student cities, although its implications in cities across Europe vary. Today, studying at a university has become more fluid, in the sense that short-term international experiences are more common and have become a requirement for academic and corporate careers. Transnational mobility programmes have been integral components of EU higher education since the European university reform (the Bologna Process) was signed in 1999. In addition to the harmonisation of study programmes across the EU, the European Erasmus mobility programme has also promoted internationalisation (see King & Ruiz-Gelices, 2003).

Current housing transitions are further explained by the profit-seeking in temporary housing (Debrunner & Gerber, 2021) and the financialisation of the student housing sector (Revington & August, 2020). According to Aalbers (2016, p. 2), financialisation is defined as the increasing dominance of financial actors, markets, practices, measurements, and narratives, which leads to a transformation of economies, firms, states, and households. The financialisation of housing is related to an over-accumulation of capital in need of new avenues for profitable investment (Aalbers, 2016). Further, the transformation of student housing can be termed “assetisation” (Ward & Swyngedouw, 2018), referring to the search for new fields of investment, even within certain markets (Fiorentino et al., 2020). As such, accommodation targeting particular “social types of housing,” such as student housing or senior housing, has become a “social infrastructure asset” (Inderst, 2020, p. 4). Since students often tend to be newcomers to the local housing market, they could be at risk of housing exclusion without social-centred considerations that include affordability instead of profit-making. To conclude, student accommodation represents an important basic need but is a contested housing submarket in the context of financialisation.

3. The Changing Landscape of Vienna’s Student Housing Provision

Vienna has a long-established ideology of social inclusiveness through the provision of decent, affordable housing. The so-called period of the “Red Vienna,” referring to its long-standing socialist city administration, is renowned as the origin of inclusive social housing policies, tenant protection, and restricted local housing market (see, e.g., Kadi, 2015). Also, for the provision of PBSA, we

find traditional structures within the city. As our desk-top research and interview data highlights, NP providers have historically catered to the accommodation needs of students. Private providers have only entered the market over the last decade. Properties of commercial or FP providers tend to be highly visible due to a prominent style of architecture characterised by state-of-the-art aesthetics or high-rise buildings, as well as effective advertising campaigns in the press and media (Rischanek, 2018; “Studierende wohnen teuer,” 2018).

The number of students moving to Vienna has been growing continuously. In 2020, around 200,000 students studied and lived in Vienna, accounting for about 10% of the total population (Landesstatistik Wien, 2020). According to the Student Social Survey (see Unger et al., 2020), only a minority of all students in Vienna (approximately 10%) live in PBSA, reflecting a general pattern seen across Austrian university cities (Unger et al., 2020). In 2019, only 11% of all students in Austria lived in PBSA, while the majority lived in private households (of which 25% lived in shared flats, 28% in a flat with their partner, 16% in single households, and 20% with their parents or other relatives; Unger et al., 2020). Compared to other European countries, the share of students in PBSA is relatively low in Austria overall, but the number living in PBSA has been rising since 2015 (Unger et al., 2020). Research indicates that living arrangements correlate strongly with the age of students, as well as with the socio-economic situation of their parents. According to Unger et al. (2020), students tend to live in PBSA at a younger age. Furthermore, student housing in Austria is more attractive to international students: 24% of students who gained their formal education outside of Austria live in student accommodation.

3.1. Localising Purpose-Built-Student Accommodation in Vienna

The placement of student accommodation within the city correlates with university locations (see Figure 1; note, that only the main university buildings were included on the map). University departments in Vienna are primarily located in central areas of the city. Therefore, traditional PBSA is usually located in direct proximity to the inner districts of the city. This creates visibility of social infrastructure in the inner-city built environment. Nevertheless, university buildings (including offices, libraries, lecture halls, and department buildings) are also situated in peripheral locations. In the last decades, developments regarding universities were part of urban development processes, as in the case of the new campus of the Vienna University of Economics that moved to an urban development area along an extended metro line during the early 2000s.

The diffusion of university departments to new locations across the city has had and will continue to have implications for past and future locations of student accommodation. In recent years, developers have

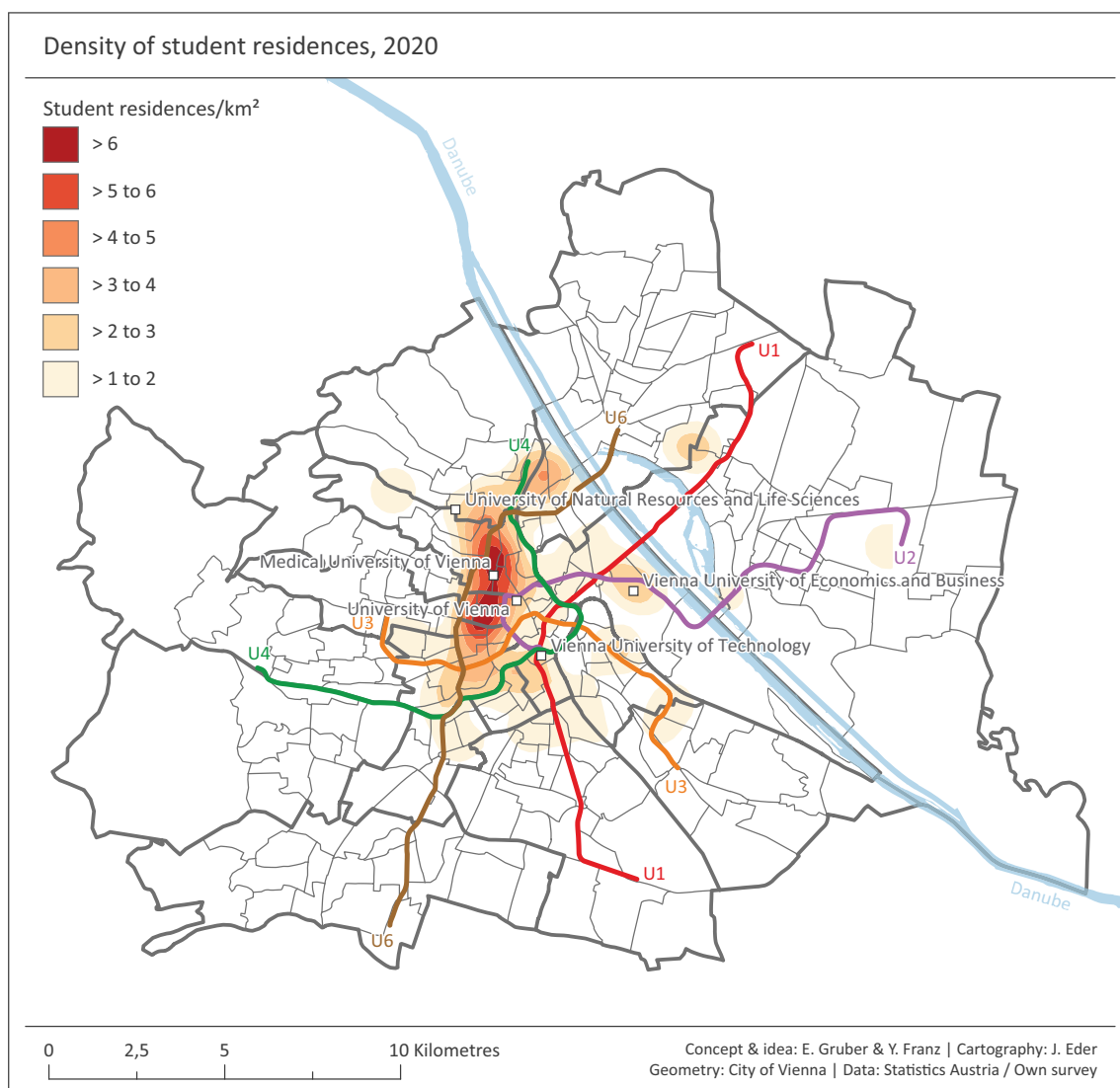


Figure 1. Localising student accommodation in Vienna: Density map (student residences per km², 2020).

realised several new-built projects outside the city centre. Some are in proximity to new university locations, for example, in Krieau, which is close to the new campus of the Vienna University of Economics and Business, or in Donauefeld, in the north-eastern part of the city, between the metro lines U1 and U6, near the Vienna University of Veterinary Medicine. New-built student housing can also be found in urban development sites without any university facilities, such as the Seestadt Aspern, at the final stop of metro line U2, or the Sonnwendviertel, along metro line U1. These areas are representative of the essential role of students in the local economy (Musil & Eder, 2013). From mapping, we can confirm that PBSA has become an important implementation tool in current urban development projects in Vienna.

3.2. Traditional and New Student Housing Providers

Our inventory includes 130 accommodation facilities in total and identifies that most student housing develop-

ers fall under the category of NP providers. Typically, these providers historically originated as charitable associations or societies. As actors within the landscape of social infrastructure provision, NP providers were traditionally able to receive public funding for construction and maintenance costs. The largest provider of student accommodation (by the number of dwellings) in Vienna is the Akademikerhilfe (Academic Aid), followed by the Gemeinnützige Studentenwohnbau AG (Non-Profit Student Housing) and the Österreichische Jungarbeiterbewegung (Austrian Young Workers' Movement). The Akademikerhilfe is the longest-standing provider of student accommodation in Vienna, founded in 1921 as a spiritual guidance and welfare institution for students, organised by a Catholic-civic community. The Österreichische Jungarbeiterbewegung, founded in 1946, was organised to house young workers and apprentices. By the 1950s and 1960s, their target group was expanded to include students. Since 2013, several new student accommodation facilities have been built

by private investors and developers. These are further maintained by FP providers, such as Milestone (originating in 2013 as a Vienna-based provider), the Fizz (since 2017 in Vienna, provided by the UK-based developer Stonehill), Linked Living (since 2015 in Vienna, provided by the Luxembourgian developer Corestate), and the Studenthotel (the Dutch development group realised their housing project in 2020). By the end of 2020, around 10 larger commercial investors were active in Vienna, with more expected to join the market soon (e.g., the US-based development group Greystar). Finally, there are those NP actors that have entered the student housing market in recent years with free-financed developments.

While NP providers have increased the availability of student dwellings throughout the past decades, the share of FP providers has expanded rapidly recently (see Figure 2). Since 2015, around 4,000 apartments in new-built student accommodation facilities have been realised, approximately 1,300 of which are run by FP providers. By the end of 2020, there were a total of around 21,000 apartments.

On average, students spend €440 per month on housing in Austria (Unger et al., 2020). Those living in PBSA report monthly costs of €362 on average in Austria (and €382 in Vienna; Unger et al., 2020). Living in a shared flat is only slightly more expensive (€380), while students in other private households (single households or with a partner) pay around €500 per month. Living costs have been rising for all types of accommodation in recent years. The highest increase was in private accommodation, but the cost of PBSA has also increased by 16%, although Vienna displayed the lowest increase in rent in comparison with other university cities (Unger et al., 2020).

According to different providers we interviewed, PBSA in general differs in price, quality, and further loca-

tion and size of the buildings. However, we find general changes not only by provider type but by the year of the erection. When calculating the average of the cheapest available apartment type, a room at an NP apartment costs around €300, while at an FP PBSA it was €610 by mid-2021. On average, 160 students are hosted per accommodation facility. The largest capacity of 633 rooms can be found in a recently built FP PBSA. Smaller PBSA with less than 10 rooms also exist. Especially newly built student FP accommodation tends to include a larger number of rooms. This might be a sign of an increasing need for profit maximisation, but also of continuously increasing building-land prices. In terms of amenities (e.g., community rooms, rooftop terraces, laundry rooms, party rooms, as well as an internet connection) the differences are less obvious between NP and FP PBSA. However, the most essential differences between FP and NP providers are the room types and their design, which are often related to the year of construction. FP providers mostly only offer single or self-contained apartments and larger average room sizes. Shared rooms (or apartments with shared bathrooms or kitchens) still exist in most facilities offered by NP student accommodation providers. Newly built or newly renovated NP accommodation, however, similarly also offer only single occupancy apartments.

4. The Ideology of Student Housing as Social Infrastructure

Based on qualitative interviews, we analysed the motivations and underlying ideologies of student housing providers. We identify two main arguments which differ between FP and NP providers. The first argument includes assumptions on the future of student housing provision in Vienna in comparison to other university cities in Austria and Europe. This helps to understand

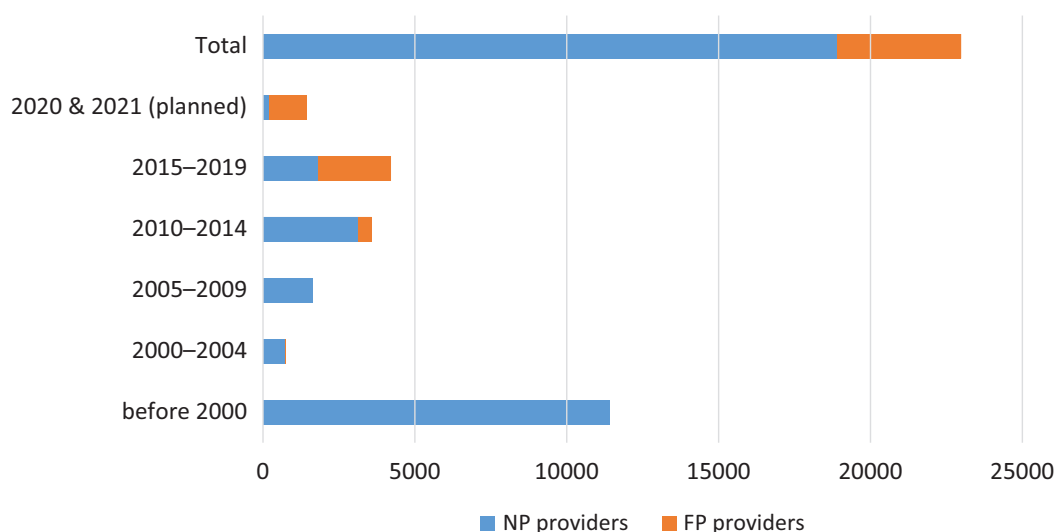


Figure 2. Student housing stock of rooms available in Vienna by provider, categorised by year of opening and in total. Source: Authors' work based on data collected via desk-top research, as of February 2021.

the reasons for expansions and future expansion plans of student housing providers. The second argument includes insights into the provision of facilities, the housing quality, and further criteria which support or hinder the understanding of student housing as social infrastructure.

4.1. Student Housing in Vienna: Recent Developments and Expansion Plans

As already observed during our data collection, we were able to follow an increased building activity of student accommodation in Vienna from 2005 onwards. In our interviews it was reported by two NP providers (NP1, NP2) that there was a shortage in student accommodation, which had developed throughout the 1990s, resulting in lengthy waiting lists for students seeking accommodation in the city. Subsidies by the national government for the renovation and erection were exclusively available for non-profit associations, but were withdrawn back then. In the direct aftermath of this decision, NP student housing providers had to close down certain locations and raise prices for accommodation (Aigner, 2011; Tempfer, 2011). FP providers have entered the Viennese student housing market since 2010 under conditions where NP PBSA existed solely and often had rather low-quality and run-down apartments (interview with FP1). Since 2015, the majority of new-built PBSA has been developed by FP providers, and further new apartments are expected over the coming years (see Figure 3). Also, NP providers have in the last years added new student accommodations. As Figure 1 in Section 3.1 shows, locations of new PBSA are increasingly detached from central university locations, which is on the one hand

due to new campus and university buildings spreading over the city. On the other hand, few central locations can also be explained by rising building land prices and decreasing possibilities to realise projects. Institutional housing can further be realised in various zoning categories, which leads to the result that student housing can be constructed on building land, which is not appropriate for apartments foreseen for permanent housing.

While all interviewees from the group of FP providers mentioned the potential for expansion and even expressed plans for developing new student accommodation, all interviewees from the NP group found the market to be rather saturated. Most NP providers (NP1, NP3) reported that their current focus is rather on renovating existing locations and improving qualities and standards rather than expanding to new locations. Traditional NP student accommodation providers have been operating for decades or longer and reported on saturation in demand for student housing. Waiting lists rarely exist, and where they do, this tends only to be for specific, particularly desirable locations. NP interviewees expect the student housing market to stabilise from the recent state of expansion to a somewhat more consolidated market, with a few of the current student housing providers dropping out, for example, through mergers or sell-offs. Furthermore, there are expectations that certain providers would employ diversification strategies, thus changing their concept over time (NP2). For instance, rather than developing accommodation for students only, other temporary housing options are expected to be made available to non-student target groups. The Covid-19 pandemic might also have a bearing on this, in that the pandemic has heavily influenced the demand for student housing, with many students

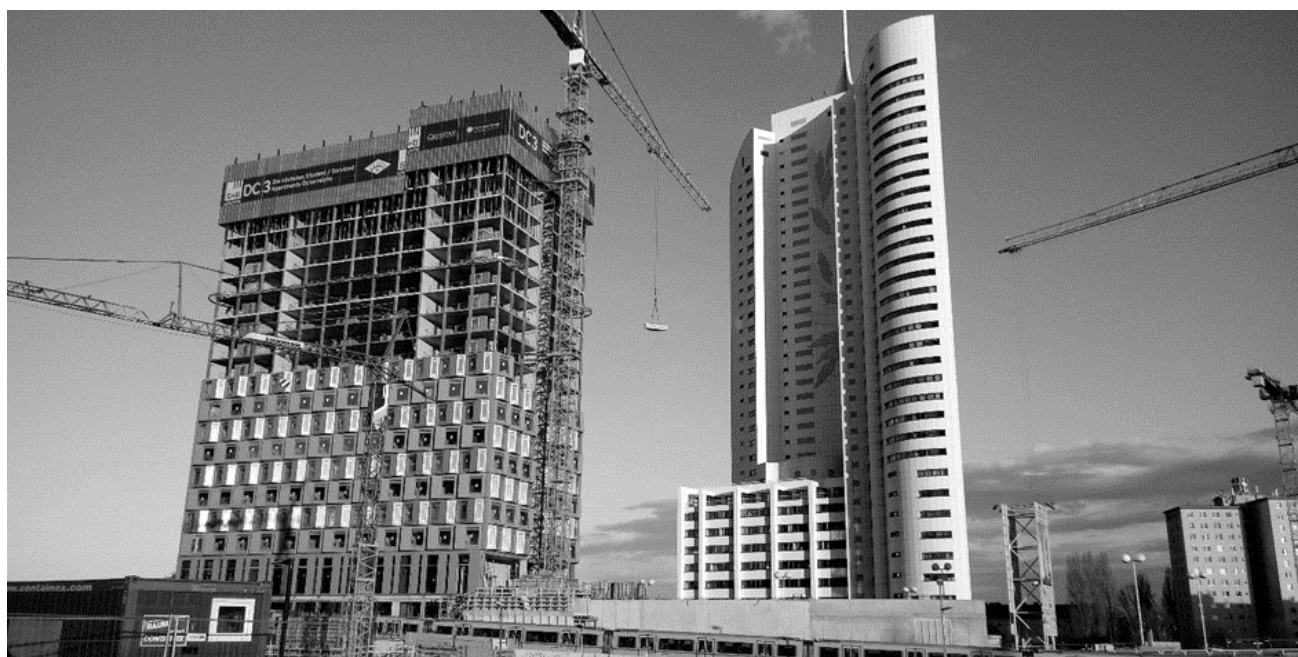


Figure 3. Student accommodation under development and a high-rise building promoted as the tallest student apartment building by an FP investor in Vienna. Source: Photograph taken by Elisabeth Gruber, 2021.

moving back to their parent's homes or home locations to engage in distance learning.

FP investors not only differ from NP actors in future expansion plans, but also in their ideology of provision. NP providers in our interviews often highlighted their responsibility in providing home and shelter for students and often referred to their history, either in social housing or in institutional housing (NP1, NP3). FP providers on the other hand reported on their market entrance winding the chance for a stable demand and thus a lucrative return, often contracted by investors (FP2). While they might relate to providing "a good product" to ensure customer satisfaction, they also hinted at the logic of profit maximisation behind this objective. In contrast, NP providers (especially those with a long and traditional background) primarily built their role in student housing provision as a social commitment. They show commitment in terms of providing affordable housing, rather than materialising an investment opportunity. As such, NP providers represent important actors in social infrastructure provision. However, it remains difficult to distinguish clearly between NP and FP providers. Among our interviewees, we identified commercial providers who also had a background in NP student housing provision in countries other than Austria, and who still consider affordable student housing provision their main purpose (FP3). Furthermore, some NP providers explicitly stated their intention of increasing market share (NP2). Overall, we found a variety of concepts among student housing projects developed and operated by FP and NP providers. General visions on the contribution to public welfare and strategies on the business model differ considerably between FP and NP providers.

4.2. Understanding Student Housing as Social Infrastructure

PBSA represents a type of accommodation that mainly attracts first-semester students, especially those without knowledge of local housing markets or networks in the respective city. This we can learn from conducted surveys (Unger et al., 2020) and has also been confirmed by our interview partners. Especially NP providers have underlined their role in accommodating newcomers in the city: One NP provider reported on their responsibility for the "onboarding process" of students in their new "home city" (NP3). Another mentioned the role of PBSA as the main foundation for socialisation in the city and as a first-hand community, which underlines the role of PBSA as a facilitator for sociality (Levey et al., 2020) within social infrastructure provision (NP1). Also, the creation of a community in the student accommodation was mentioned more explicitly by NP providers, who referred to organised activities and their role as "caretakers" in the social sense (NP2).

The level of importance attributed to the "sense of community" differed among the interview partners representing FP providers or developers. For example, one

FP developer underlined their disinterest in the provision of community rooms within student accommodation as those remain relatively unused and yet require constant maintenance, as students tend not to take care of these facilities or to pay attention to keeping them clean and tidy (FP2). Another FP interviewee (FP3) referred to the fact that it is more cost-efficient to refrain from providing community spaces, resulting in lower-priced apartments for students. Yet, other FP providers did mention the importance of the community aspect in the interviews, also referring to high-quality community rooms as a special amenity (FP1).

The contemporary provision of PBSA in Vienna responds to changing lifestyles and living demands of current-day students. Almost all interviewees highlighted a growing demand for more privacy, as reflected in the greater demand for single rooms. Whereas shared bathrooms and kitchens once represented the norm in most student accommodations, single apartments with their own bathrooms and cooking facilities are the preference of most students, today. Nevertheless, the variety of different types of living arrangements in the PBSA sector reflects the heterogeneity of students with their spectrum of budgets. Our interview partners confirmed that students from different backgrounds are attracted to different housing styles and that the diversified landscape of student-home providers and student-housing options usually caters to the needs of the various types of students.

Despite the great diversity of students' demands, certain aspects of student accommodation prove universally desirable, according to all interviewees. These include (a) a central location or proximity to a university, (b) a reasonable price, (c) good maintenance, and (d) a pleasing visual appearance. Interviewees defined a "good location" not only as a central site within the inner city but also as a location with highly rated public transport connections and/or outdoor recreation spaces nearby. Quality requirements for accommodation have increased across the board, as was confirmed by all interviewees. Quality was defined concerning the design and appearance of furniture, general cleanliness, and infrastructure provision, such as high-speed internet. NP actors reported that the entrance of FP providers also set new standards in quality, which made it necessary for them to catch up on certain aspects (e.g., fast internet connection, new furniture, but also advertising and marketing activities) to remain visible and in demand. Therefore, the appearance of new student home providers on the student housing market in Vienna was reported to have put pressure to improve quality standards in all PBSA. In recent years, ongoing renovation of the housing stock has been underway (see the example in Figure 4). In general, the arrival of FP providers on the student housing market was considered to have produced a more volatile market, as well as a wider variety of provisions and increased housing quality. Further, it has been reported how the market that was once pressured



Figure 4. Traditional centrally located NP student accommodation from the 1970s under renovation. Source: Photograph taken by Elisabeth Gruber, 2021.

and requested (e.g., waiting lists to receive a place in a PBSA) is now more accessible, which makes it easier for students in search of accommodation, but more competitive for the providers.

Besides higher living standards and the demand for greater privacy, all interviewees agreed that fluctuations in students living in PBSA have increased. Traditional NP providers, who were able to observe the student housing market already for a long time referred to a decrease in the average duration of the tenancy, from between four or five years a decade ago, to just two years today. This might be related to a higher number of international students who often stay in their “host” country for just one or two semesters, as well as a growing number of students that are changing university locations between their bachelor’s and master’s studies. Today’s students are more mobile and frequently on the move, partially due to the European university reform of 1999 (the Bologna Process; see European Commission, 2021), which stimulates higher mobility during and between undergraduate and graduate studies. All student housing providers interviewed for this research reported on the increasing number of international students now in the student housing market. There were no obvious differences between FP and NP providers about this assumption, although shares of international students were reported a bit higher in FP PBSA. A high fluctuation in numbers challenges the operation of student accommodation, as our interviewees mentioned. Additional renovation and maintenance are needed in the context of a high frequency of renter turnover, as well as more extensive efforts in building up a community within any given student accommodation facility. The internationalisation of study programmes further accelerated the

anyway increasing diversity on the demand side of student housing.

5. Discussion: The Changing Role of Student Housing as Social Infrastructure

This article aims to close the gap in academic literature to locate student housing in social infrastructure discourses. Using Vienna as a case study, we shed light on the ongoing financialisation process of the local student housing (sub)market which includes an increase of private FP housing developers. In our article, we have argued why institutional student housing can be defined as part of the social infrastructure of urban agglomerations. The further aim of the article was to find out to what extent current changes observed in the city of Vienna have implications for student housing as social infrastructure.

In recent years, a large amount of newly built student accommodation has been provided by FP actors. In the press and media, as well as academic debates, the new actors have been received as actors with sole market interests providing “luxury student apartments” (Rischaneck, 2018; “Studierende wohnen teuer,” 2018). However, the complete picture of the changing landscape in student housing is more differentiated. On the one hand, it can be argued how institutional student housing transforms from a basic need into a part of the financialised housing market, driven by international actors and their investment interests (Ward & Swyngedouw, 2018). On the other hand, the presence of FP providers has also led to a more diverse supply of student housing, which can be framed as necessary transformation in the context of increasing mobility amongst international students in higher education (King

& Ruiz-Gelices, 2003; Reynolds, 2020). There is better availability and accessibility due to the general increase of PBSA and the broad (international) marketing of available rooms. Further, the rising quality of student accommodation in the city can be rated as a positive implication for the development of social infrastructure in the city. Drawing from the Viennese case, we cannot confirm that international students are more limited in financial means compared to national students. Rather, our data hints at a range of students with very different resources and needs. Certain international students seem to demand a particular housing quality including a broader range of facilities. We conclude that especially international students benefit from a more diverse and available student housing market.

While the variety of concepts provided by the amplified range of actors can be a positive development, we see a certain risk of disregarding the social dimension of PBSA. Through ongoing privatisation and financialisation in the student housing market segment, the already overlooked social aspects of PBSA potentially are even more under threat. Our results show that price segments differ according to the type of provider, which again has implications for accessibility. FP providers depend, to a higher degree, on maximising their revenue due to the nature of their relationship with their investors. For FP providers, the quality of housing seems more integral to ultimately having a good product to sell. This aspect highlights the rationale for marketising housing as a lifestyle product and reflects practices of housing commodification (Aalbers, 2016; Fiorentino et al., 2020; Kadi, 2015). Facilities supporting spaces of everyday social interaction within and beyond the student rooms are cost intensive as they require physical space and regular maintenance. Consequently, the provision of those spaces has been reported to become rare in PBSA provided by FP student housing, putting at risk the sociality of student housing as social infrastructure (Latham & Layton, 2022) within sustainable communities.

In our analysis, we witnessed what has been termed a “predatory competition” between NP and FP providers. Some actors anticipate changes in business strategies among student housing providers (e.g., provision of temporal housing to other groups than students) in the future. Also, market exits are expected. Both aspects represent a potential threat to the provision of student accommodation in the future. Commercial FP providers, who greatly depend on investment expectations and market forces, might particularly be under threat, especially in the context of the Covid-19 pandemic. We have further recognised how institutional housing is seemingly excluded from social housing policy. This might eventually affect student housing as a sub-housing market and its role as social infrastructure. There is evidence that wider effects on sustainable communities are overlooked and threatened, as private market interest in urban development has been accelerated by cuts in public subsidies for NP operators.

6. Conclusion

This article closes the gap in academic literature regarding student housing as part of social infrastructure provision by analysing current shifts in PBSA provision in Vienna. We show that student housing goes beyond its accommodation function. It represents a central contact point that enables sociality and social connection for newly arriving students in the city (Latham & Layton, 2019). New-built PBSA in newly built urban development areas calls for a careful assessment of the fulfilment of social dimensions. Here, public actors and planners hold a particular role as it requires new forms of communication between public and private actors to secure the social dimension of student housing in social infrastructure provision. To understand the various facets and implications of student housing as social infrastructure, a profound understanding of everyday life, social interactions, and social sustainability within the wider community is needed.

Our article suggests the integration of student housing in the discourses of social infrastructure provision (Inderst, 2020) and provides a stronger position for PBSA in the realms of social infrastructure debates. This might allow a better understanding of overlooked impacts of the ongoing financialisation of student housing. It also ensures more nuanced reflections on the role of local public actors and policymaking as the loss of the social dimension within student housing might not only be triggered by global capital investment but also influenced by policy shifts (Aigner, 2020; Kadi et al., 2021). Comparative research including the perspectives of other European cities would yield further insight into the converging of processes in the context of the internationalisation of higher education as well as the financialisation of student housing. Further research is needed for the timely identification of contemporary dynamics in the supply of PBSA and its impact on social infrastructure provision. Not only Vienna, known as the “city of social housing,” but other cities with an affordable student housing stock are at risk of losing their attractiveness as university cities through policy-induced commodification of student housing.

Acknowledgments

This work was supported by the Hochschuljubiläumsstiftung of the City of Vienna. The authors would like to thank Jakob Eder, Malena Haas, and Petra Köck for their assistance in cartography and research. Also, the authors thank the interviewees for their time and interest in the research even during the pandemic, and the anonymous reviewers for their valuable comments.

Conflict of Interests

The authors declare no conflict of interests.

References

- Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.
- Aalbers, M. B. (2019). Financial geography II: Financial geographies of housing and real estate. *Progress in Human Geography*, 43(2), 376–387. <https://doi.org/10.1177/0309132518819503>
- Aigner, A. (2020). What's wrong with investment apartments? On the construction of a "financialized" rental investment product in Vienna. *Housing Studies*, 37(3), 355–375. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1806992>
- Aigner, L. (2011, October 5). Studentenheime: "Verfallen lassen oder teurer werden" [Student homes: Leave empty or raise prices]. *Der Standard*. <https://www.derstandard.at/story/1317019249345/foerdermittel-gestrichen-studentenheime-verfallen-lassen-oder-teurer-werden>
- Berglund-Snodgrass, L., Högström, E., Fjellfeldt, M., & Markström, U. (2021). Organizing cross-sectoral housing provision planning: Settings, problems and knowledge. *European Planning Studies*, 29(5), 862–882. <https://doi.org/10.1080/09654313.2020.1792416>
- Bjørnsen, H. M., Foss, O., & Johansen, S. (2015). The concept and definition of SGI. In H. Fassmann, D. Rauhut, E. Marques da Costa, & A. Humer (Eds.), *Services of general interest and territorial cohesion: European perspectives and national insights* (pp. 49–72). V&R Vienna University Press.
- Colburn, G. (2019). The use of markets in housing policy: A comparative analysis of housing subsidy programs. *Housing Studies*, 36(1), 46–79. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1686129>
- Debrunner, G., & Gerber, J.-D. (2021). The commodification of temporary housing. *Cities*, 108, Article 102998. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102998>
- Enright, T., & Ward, K. (2021). Governing urban infrastructures under pandemic conditions: Some thoughts. *Urban Geography*, 42(7), 1023–1032. <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1893050>
- Esping-Andersen, G. (1990). *The three worlds of welfare capitalism*. Princeton University Press.
- European Commission. (2021). *The Bologna process and the European higher education area*. https://ec.europa.eu/education/policies/higher-education/bologna-process-and-european-higher-education-area_en
- Fang, C., & van Liempt, I. (2020). "We prefer our Dutch": International students' housing experiences in the Netherlands. *Housing Studies*, 36(6), 822–842. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1720618>
- Fiorentino, S., Livingstone, N., & Short, M. (2020). Financialisation and urban densification: London and Manchester's niche student housing markets. *RSA Regions*, 7. <https://doi.org/10.1080/13673882.2020.00001079>
- Friesenecker, M., & Kazepov, Y. (2021). Housing Vienna: The socio-spatial effects of inclusionary and exclusionary mechanisms of housing provision. *Social Inclusion*, 9(2), 77–90.
- Garmendia, M., Coronado, J. M., & Ureña, J. M. (2012). University students sharing flats: When studentification becomes vertical. *Urban Studies*, 49(12), 2651–2668.
- Glatzer, J., Hackenberg, K., & Wolf, M. (2014). Zimmer frei? Die Wiederentdeckung der Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte [Rooms available? The renaissance of student housing for local housing markets]. *Raumforschung & Raumordnung*, 72, 285–399.
- Gruber, E., & Franz, Y. (2019). What can the housing market teach us? University fieldtrips shed light on current transitions in Vienna's urban development and housing market strategies. *Annals of the Austrian Geographical Society*, 161, 379–394. <https://doi.org/10.1553/moegg161s379>
- Harloe, M. (1995). *The people's home? Social rented housing in Europe and America*. Blackwell.
- Hicks, A., & Kenworthy, L. (2003). Varieties of welfare capitalism. *Socio-Economic Review*, 1(1), 27–61.
- Hoekstra, J. (2003). Housing and the welfare state in the Netherlands: An application of Esping-Andersen's typology. *Housing, Theory & Society*, 20(2), 58–71. <https://doi.org/10.1080/14036090310000634>
- Hubbard, P. (2009). Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: Leading separate lives? *Environment & Planning A: Economy and Space*, 41, 1903–1923.
- Humer, A., Rauhut, D., & Marques da Costa, N. (2013). European types of political and territorial organisation of social services of general interest. *Romanian Journal of Regional Science*, 7, 142–164.
- Inderst, G. (2020). *Social infrastructure finance and institutional investors: A global perspective*. SSRN. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3556473>
- Kadi, J. (2015). Recommodifying housing in formerly "Red" Vienna? *Housing, Theory & Society*, 32(3), 247–265. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885>
- Kadi, J., Vollmer, L., & Stein, S. (2021). Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin and Vienna. *European Urban & Regional Studies*, 28(4), 353–374. <https://doi.org/10.1177/09697764211003626>
- Kemeny, J. (2001). *Comparative housing to the social market: Rental policy strategies in comparative perspective*. Routledge.
- King, R., & Ruiz-Gelices, E. (2003). International student migration and the European "year abroad": Effects on European identity and subsequent migration behaviour. *International Journal of Population Geography*, 9(3), 229–252.
- Kinton, C., Smith, D. P., Harrison, J., & Culora, A. (2018). New frontiers of studentification: The commodifica-

- tion of student housing as a driver of urban change. *The Geographical Journal*, 184, 242–254. <https://doi.org/10.1111/geoj.12263>
- Kohlbacher, J., & Reeger, U. (2020). Globalization, immigration and ethnic diversity: The exceptional case of Vienna. In S. Musterd (Ed.), *Handbook on urban segregation* (pp. 101–117). Edward Elgar.
- Kowalke, K., & Nowak, J. (2020). Private student housing market—Current state and development prospects on the example of tri-city market. *World of Real Estate Journal*, 112(2), 4–19. <https://doi.org/10.14659/WOREJ.2020.112.01>
- Landesstatistik Wien. (2020). *Wien in Zahlen* [Vienna in numbers].
- La Roche, C. R., Flanigan, M. A., & Copeland, P. K., Jr. (2010). Student housing: Trends, preferences and needs. *Contemporary Issues in Education Research*, 3(10), 45–50. <https://doi.org/10.19030/cier.v3i10.238>
- Latham, A., & Layton, J. (2019). Social infrastructure and the public life of cities: Studying urban sociality and public spaces. *Geography Compass*, 13, Article e12444. <https://doi.org/10.1111/gec3.12444>
- Latham, A., & Layton, J. (2022). Social infrastructure: Why it matters and how urban geographers might study it. *Urban Geography*, 43(5), 659–668. <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.2003609>
- Layton, J., & Latham, A. (2022). Social infrastructure and public life—Notes on Finsbury Park, London. *Urban Geography*, 43(5), 755–776. <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1934631>
- Levey, R. L., Connors, A. W., & Martin, L. L. (2020). Public university use of social infrastructure public–private partnerships (P3s): An exploratory examination. *Public Works Management & Policy*, 25(3), 298–311. <https://doi.org/10.1177/1087724X19899404>
- Marquardt, S., & Glaser, D. (2020). How much state and how much market? Comparing social housing in Berlin and Vienna. *German Politics*. Advance online publication. <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1771696>
- Miessner, M. (2021). Studentification in Germany: How investors generate profits from student tenants in Goettingen and the impacts on urban segregation. *European Urban and Regional Studies*, 28(2), 133–154. <https://doi.org/10.1177/0969776420934850>
- Musil, R. (2019). *Immobiliengeographie: Märkte, Akteure, Politik* [Real estate geography: Markets, actors, politics]. Westermann.
- Musil, R., Brand, F., Huemer, H., & Wonaschütz, M. (2022). The Zinshaus market and gentrification dynamics: The transformation of the historic housing stock in Vienna, 2007–2019. *Urban Studies*, 59(5), 974–994. <https://doi.org/10.1177/00420980211051906>
- Musil, R., & Eder, J. (2013). *Wien und seine Hochschulen: Regionale Wertschöpfungseffekte der Wiener Hochschulen* [Vienna and its higher education institutions: Regional added value by Viennese universities] (ISR Research Report No. 40). ISR.
- Pittini, A., Dijol, J., Turnbull, D., & Whelan, M. (2019). *The state of housing in the EU 2019*. Housing Europe.
- Revington, N. (2022). Studentification as gendered urban process: student geographies of housing in Waterloo, Canada. *Social & Cultural Geography*. Advance online publication. <https://doi.org/10.1080/14649365.2022.2115536>
- Revington, N., & August, M. (2020). Making a market for itself: The emergent financialization of student housing in Canada. *Environment & Planning A: Economy and Space*, 52(5), 856–877. <https://doi.org/10.1177/0308518X19884577>
- Reynolds, A. (2020). Geographies of purpose-built student accommodation: Exclusivity, precarity and (im)mobility. *Geography Compass*, 14(11), Article e12543. <https://doi.org/10.1111/gec3.12543>
- Rischaneck, U. (2018, September 21). Hype um Studentenheime [Hype about student homes]. *Die Presse*. <https://www.diepresse.com/5496838/hype-um-studentenheime>
- Ronald, R., Lennartz, C., & Kadi, J. (2017). What ever happened to asset-based welfare? Shifting approaches to housing wealth and welfare security. *Policy & Politics*, 45(2), 173–193. <https://doi.org/10.1332/030557316X14786045239560>
- Schnitzer, K., & Zempel-Gino, M. (2002). *Euro-student 2000: Social and economic conditions of student life in Europe*. Hochschul-Informations-System.
- Studierende wohnen teuer [Students live expensively]. (2018, September 24). *ORF*. <https://orf.at/stories/3022801>
- Tempfer, P. (2011, September 7). Heime für Studenten zu teuer [Student homes are too expensive]. *Wiener Zeitung*. https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/oesterreich/395063_Heime-fuer-Studenten-zu-teuer.html
- Torgersen, U. (1987). Housing: The wobbly pillar under the welfare state. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(Suppl. 1), 116–126. <https://doi.org/10.1080/02815737.1987.10801428>
- Unger, M., Binder, D., Dibiasi, A., Engleder, J., Schubert, N., Terzieva, B., Thaler, B., Zaussinger, S., & Zucha, V. (2020). *Studierenden-Sozialerhebung 2019: Kernbericht* [Student social survey 2019: Main results]. Institut für höhere Studien.
- Ward, C., & Swyngedouw, E. (2018). Neoliberalisation from the ground up: Insurgent capital, regional struggle, and the assetisation of land. *Antipode*, 50(4), 1077–1097. <https://doi.org/10.1111/anti.12387>

About the Authors



Yvonne Franz is a postdoc university assistant at the Department of Geography and Regional Research and director of the postgraduate programme “Cooperative Urban and Regional Development” at the University of Vienna. Her research interests evolve around multi-scalar and multi-actor constellations of urban transformation with a specific focus on the role of urban neighbourhoods. Current research includes topics of gentrification, super-diversity, social innovation, and urban living labs. Photo credits: © Universität Wien by Daniel Dutkowski.



Elisabeth Gruber is a human geographer specialising in spatial development processes, planning, and population geography—specifically migration and mobility. After her dissertation at the University of Vienna, she was a postdoc researcher at the Austrian Academy of Sciences (Institute for Urban and Regional Research). In June 2022, she was granted a Humboldt Postdoctoral Fellowship and is affiliated with the University of Erlangen-Nuremberg (FAU).

Studie im Auftrag der AK Wien
und in Kooperation mit der Österreichischen
Hochschul_innenschaft - ÖH

<https://www.freepik.com>

Studentisches Wohnen

WIEN, JÄNNER 2024 | STEFAN FRIESENBICHLER

IFES – INSTITUT FÜR EMPIRISCHE SOZIALFORSCHUNG GMBH



IFES



Daten zur Studie

Titel der Studie

Studentisches Wohnen

Auftraggeber:

AK Wien/ ÖH

Stichprobe:

Studierende in Österreich
n= 1.644

Methode:

Online-Interviews

Erhebungszeitraum:

8.-16.1.2024

Projektleitung:

Stefan Friesenbichler

Wissenschaftliche Mitarbeit:

Sonja Spitzer, BA

Statistik:

Mag. Levin Tröster

Inhalte

1. Allgemeines
2. Studium
3. Wohnen
4. Finanzieller Hintergrund



IFES

<https://www.freepik.com>

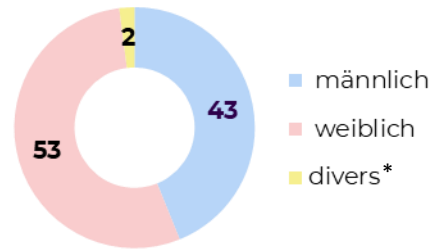


<https://www.freepik.com>

IFES

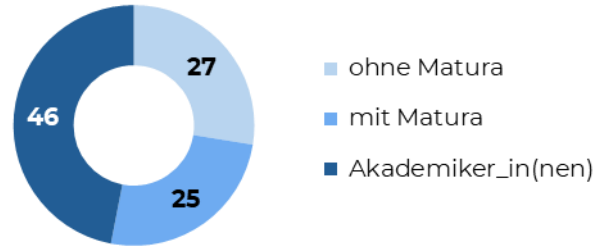
1. Allgemeines

Geschlecht

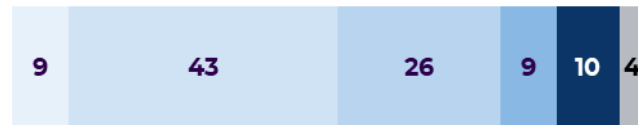


* n=31, wird wegen kleiner Fallzahl nicht extra dargestellt

höchste Elternbildung



Alter der Studierenden

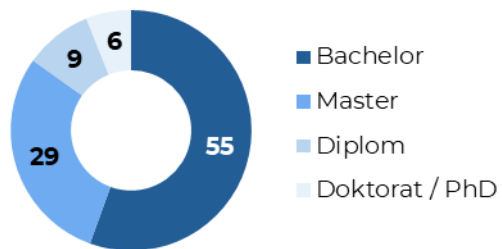


- bis 19 Jahre
- 20 bis 24 Jahre
- 25 bis 29 Jahre
- 30 bis 34 Jahre
- 35 Jahre oder älter
- [weiß nicht / keine Angabe]

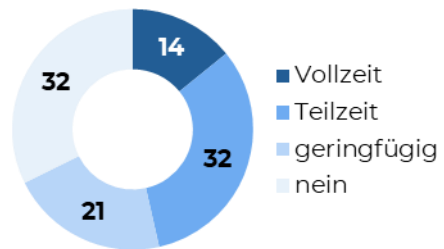
Struktur der Stichprobe

Basis: Studierende Ö; n = 1.644

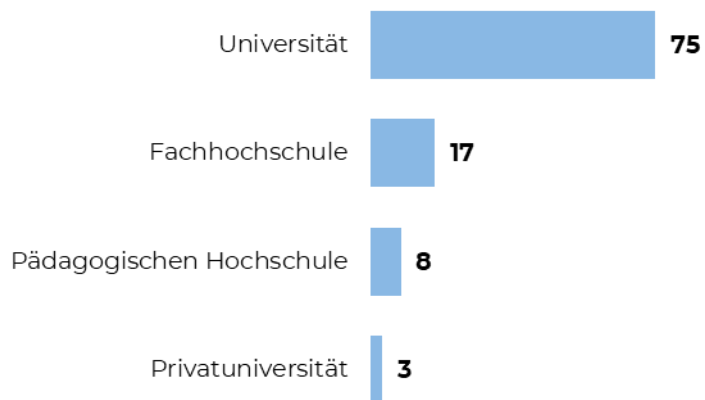
Studienabschnitt



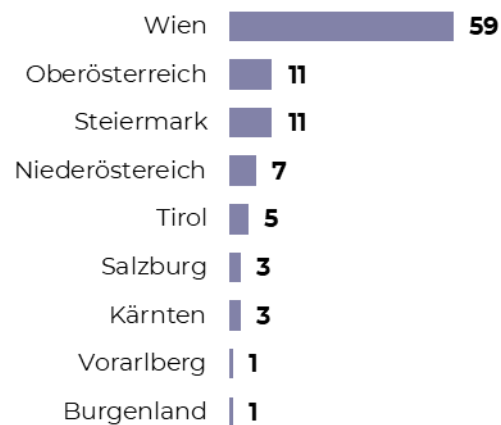
Berufstätigkeit neben Studium



Studium an



Studienort



Struktur der Stichprobe

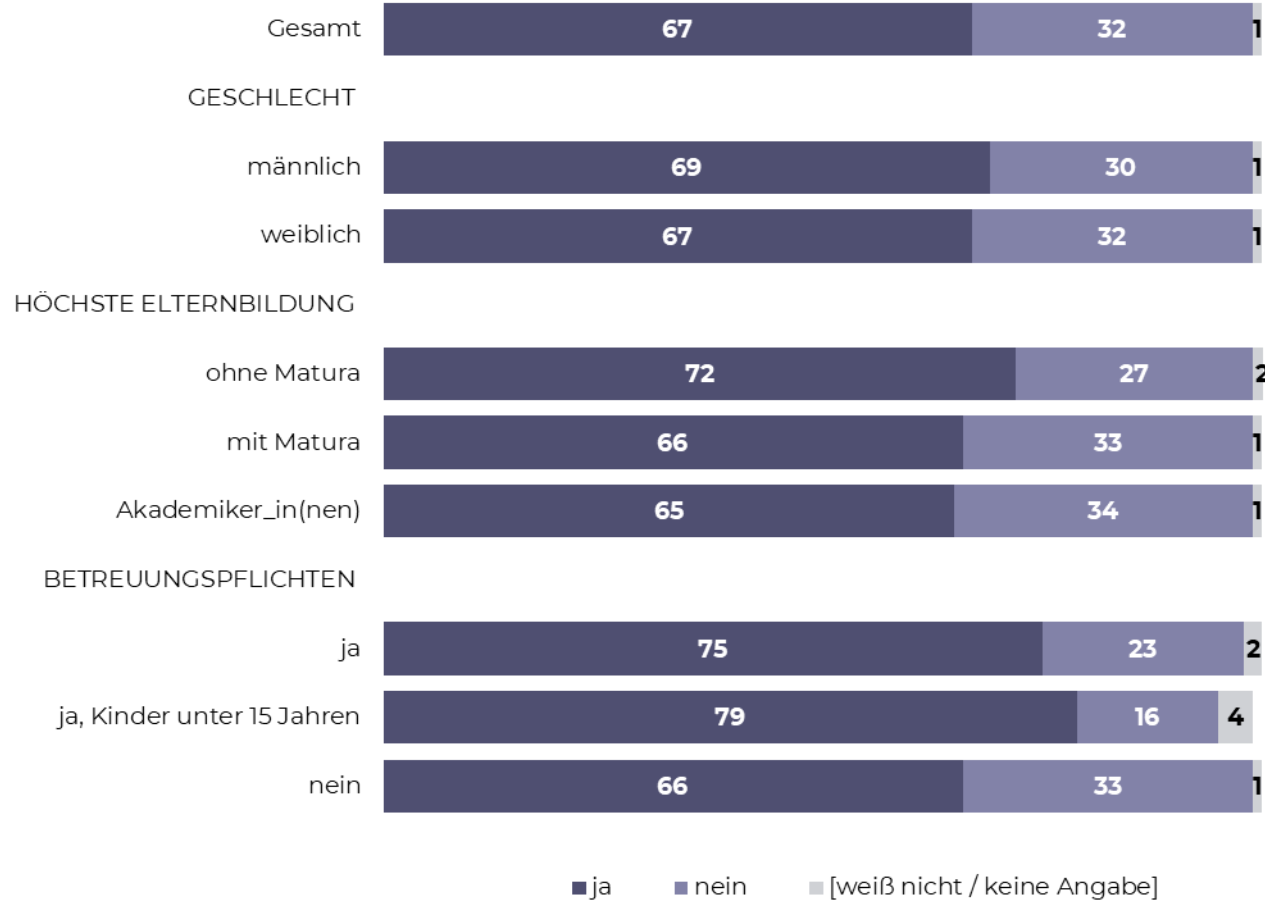
Basis: Studierende Ö; n = 1.644



<https://www.freepik.com>

IFES

2. Studium

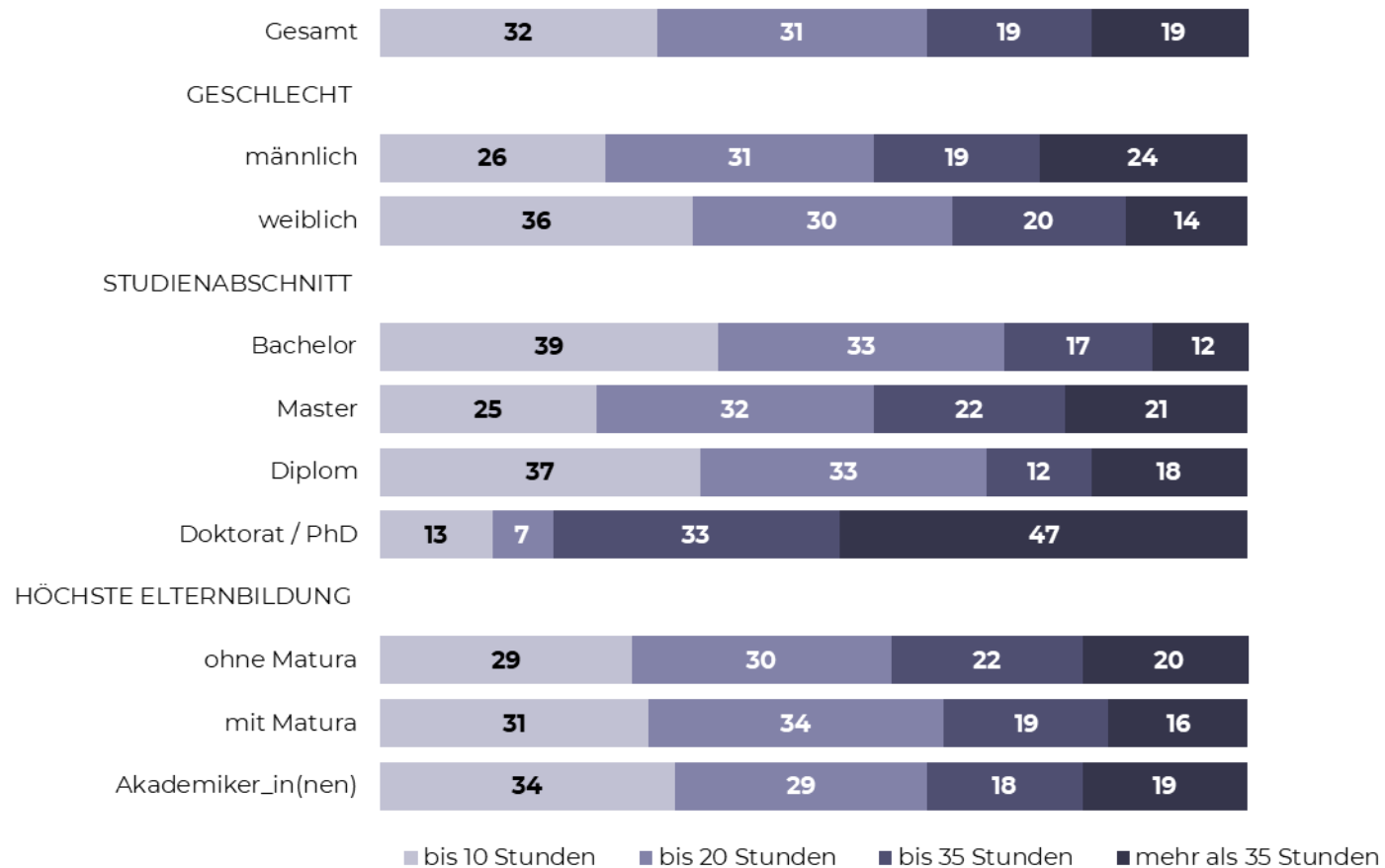


Berufstätigkeit neben dem Studium

Studierende mit Eltern ohne Matura müssen häufiger nebenbei arbeiten gehen, ebenso Studierende mit Betreuungspflichten.

Frage 8: Bist Du neben dem Studium berufstätig?

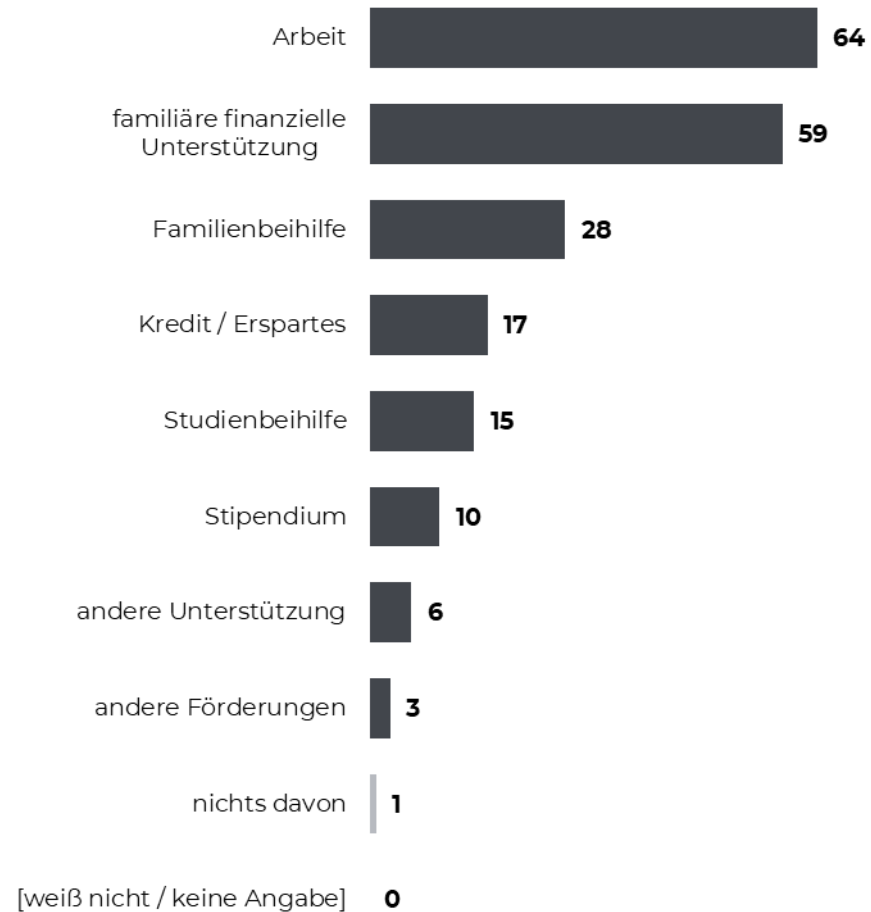
Basis: Studierende Ö; n = 1.644



Durchschnittliche Arbeitszeit

Frage 9: Und wie viele Stunden arbeitest Du durchschnittlich in der Woche?

Basis: berufstätige Studierende; n = 1.103

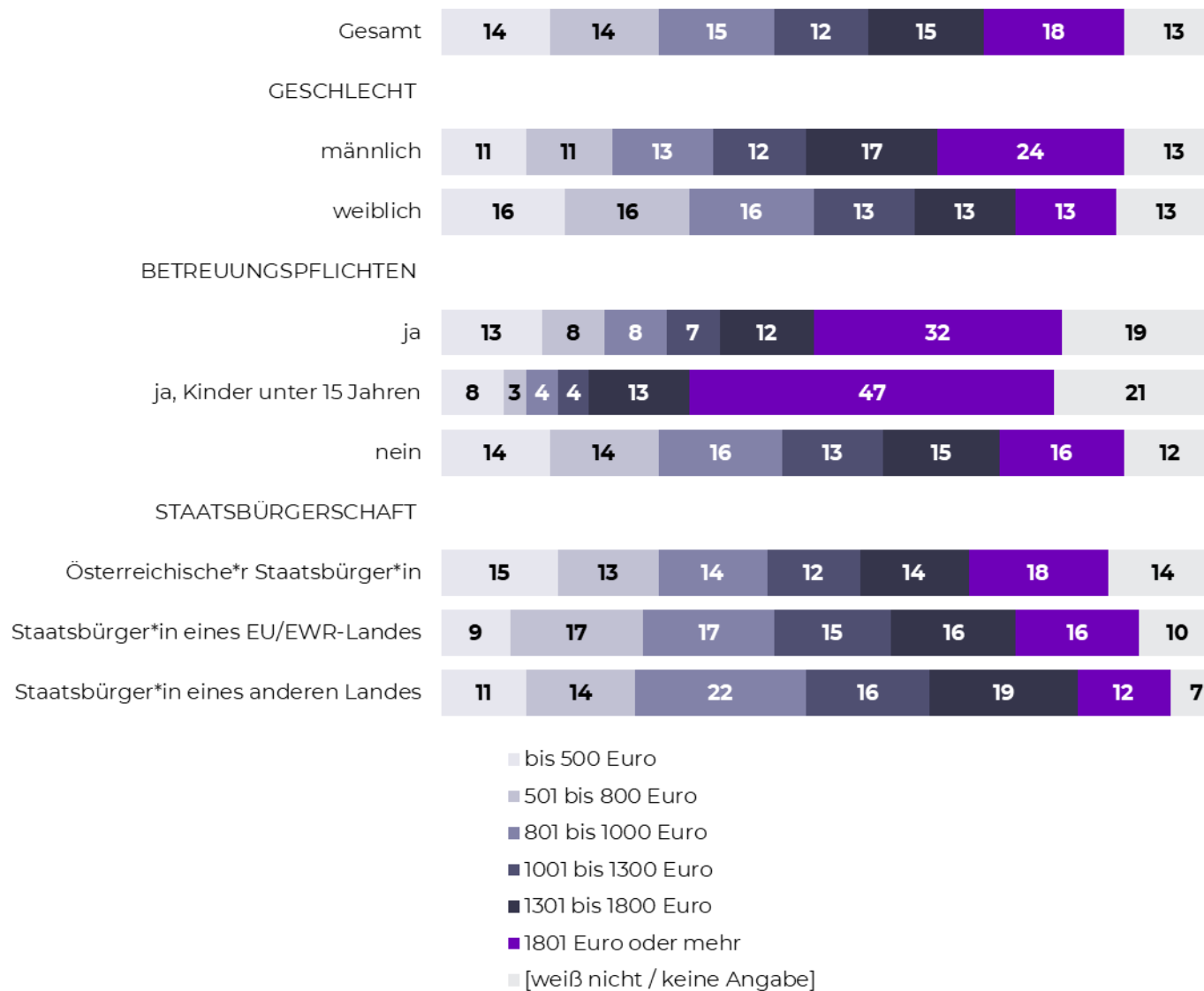


Finanzierung des Studiums

Am häufigsten wird das Studium durch Arbeit finanziert

Frage 11: Wie finanzierst Du dein Studium? (Mehrfachnennung möglich)

Basis: Studierende Ö; n = 1.644



Monatlich zur Verfügung stehender Geldbetrag

Frage 12: Wie viel Euro stehen Dir insgesamt pro Monat zur Verfügung?

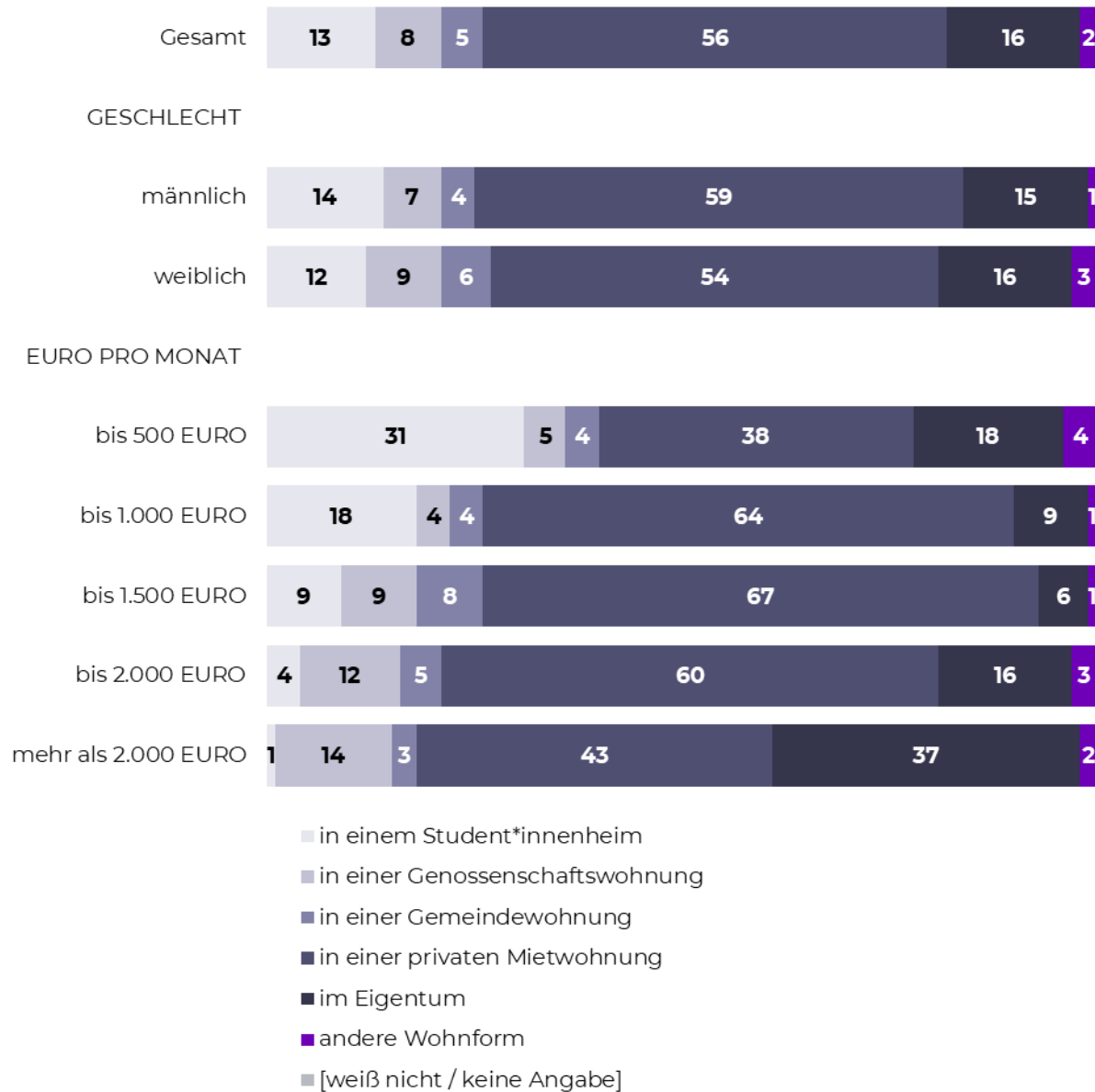
Basis: Studierende Ö; n = 1.644



<https://www.freepik.com>

IFES

3. Wohnen

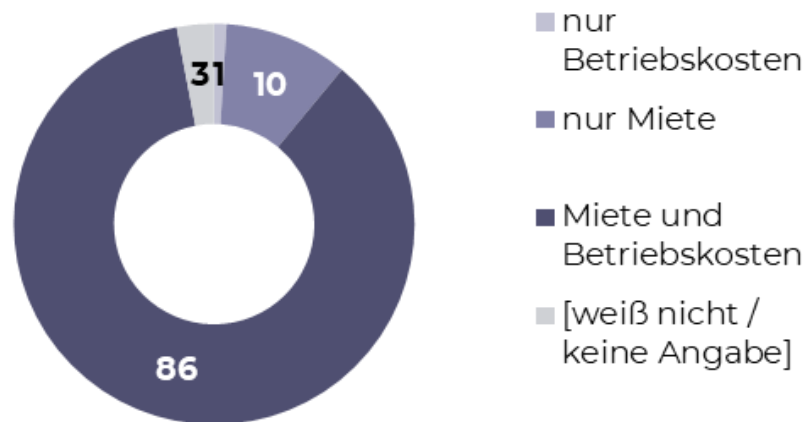


Wohnsituation

Mehr als die Hälfte wohnt in privaten Mietwohnungen.

Frage 15: Wohnst Du...

Basis: nicht im Elternhaus lebende Studierende; n = 1.357

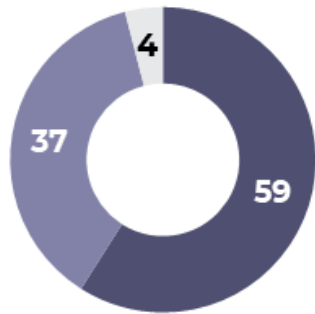


Betriebskosten

Frage 23: Zahlst Du... ?

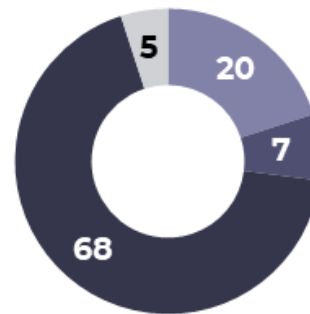
Basis: Studierende in Studentenheim, Genossenschaftswohnung, Gemeindewohnung, privater Wohnung...; n = 1.116

Art des Mietvertrages



- befristet
- unbefristet
- w.n./k.A.

Befristungsabschlag



- ja
- nein
- noch nie vom Befristungsabschlag gehört
- [keine Angabe]

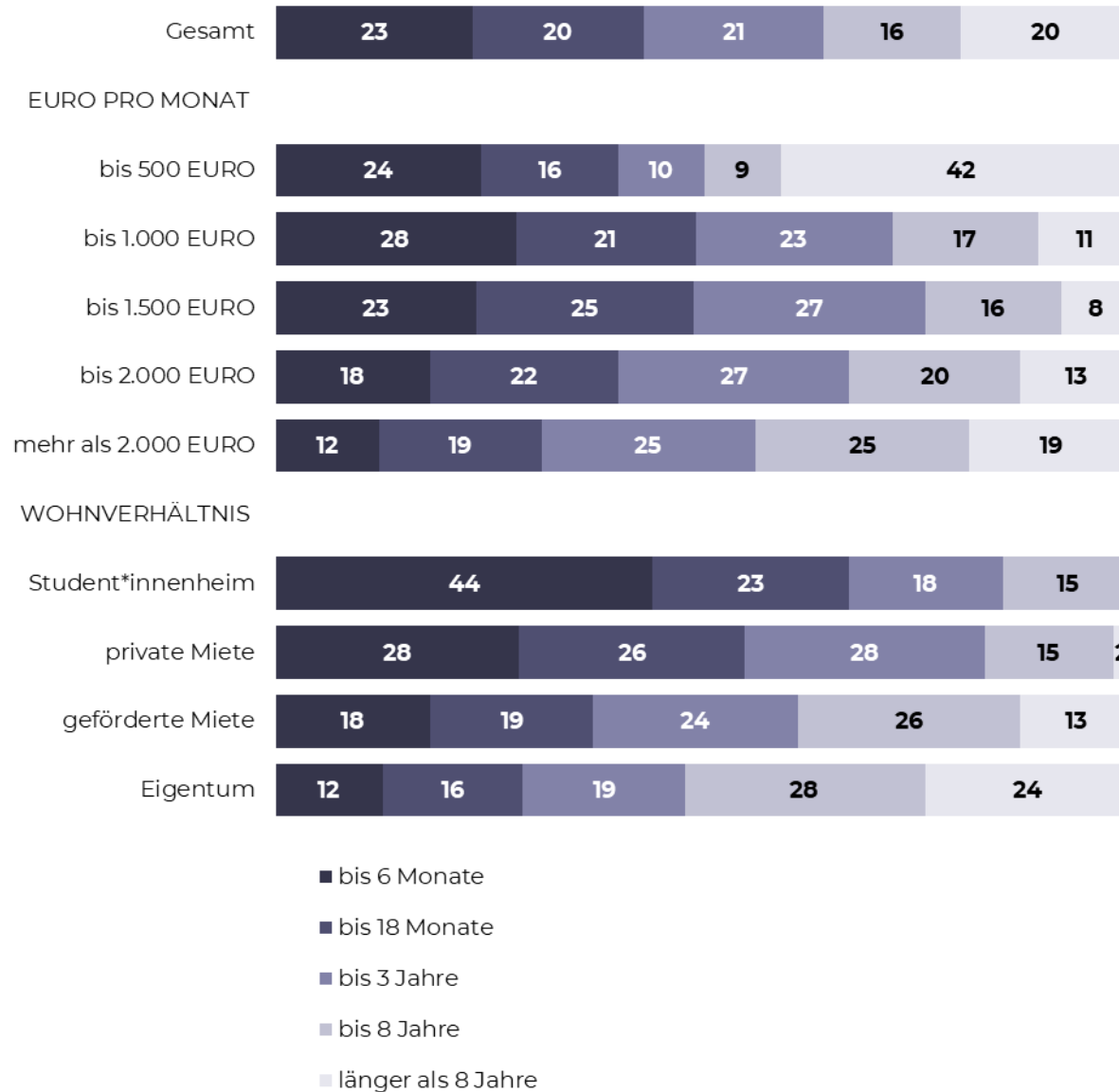
Mietvertrag

Frage 18: Ist dein Mietvertrag...

Basis: Studierende in privater Mietwohnung; n = 761

Frage 19: ... Ist in Deinem Mietvertrag dieser Befristungsabschlag berücksichtigt?

Basis: Studierende in befristeter Mietwohnung; n = 177

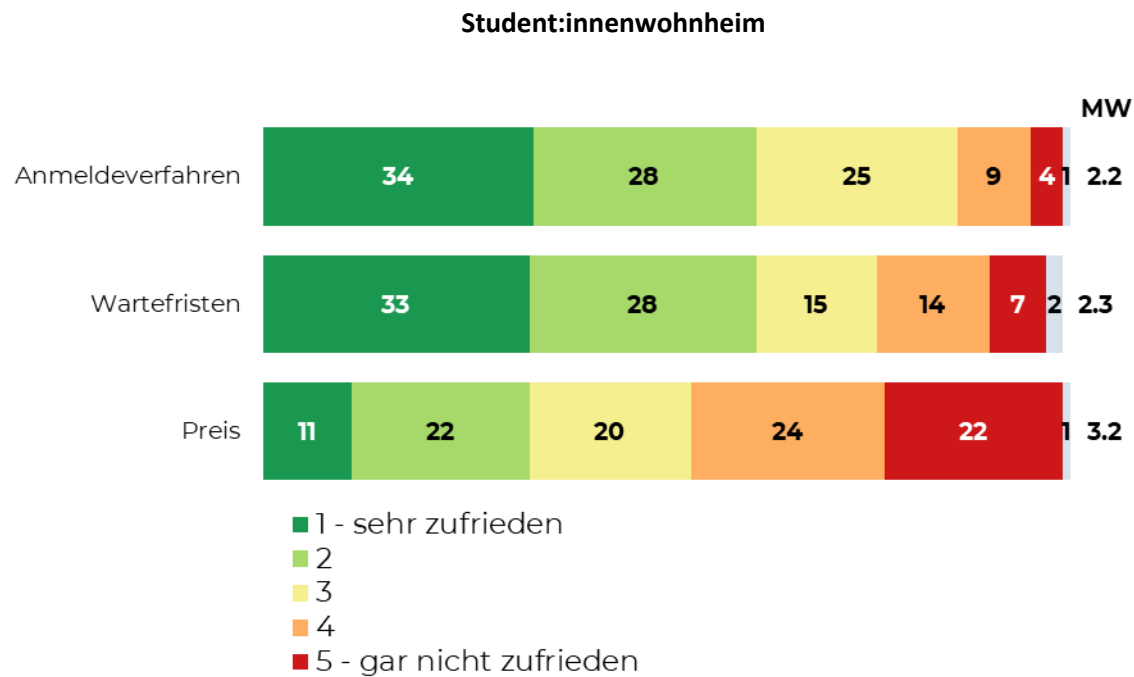


derzeitiges Wohnverhältnis

Studierende ziehen oft um, sie sind dem Wohnungsmarkt somit auch stärker ausgesetzt.

Frage 20: Wie lange lebst Du schon in deinem derzeitigem Wohnverhältnis? (Angabe in Jahre + Monaten)

Basis: Studierende Ö; n = 1.644

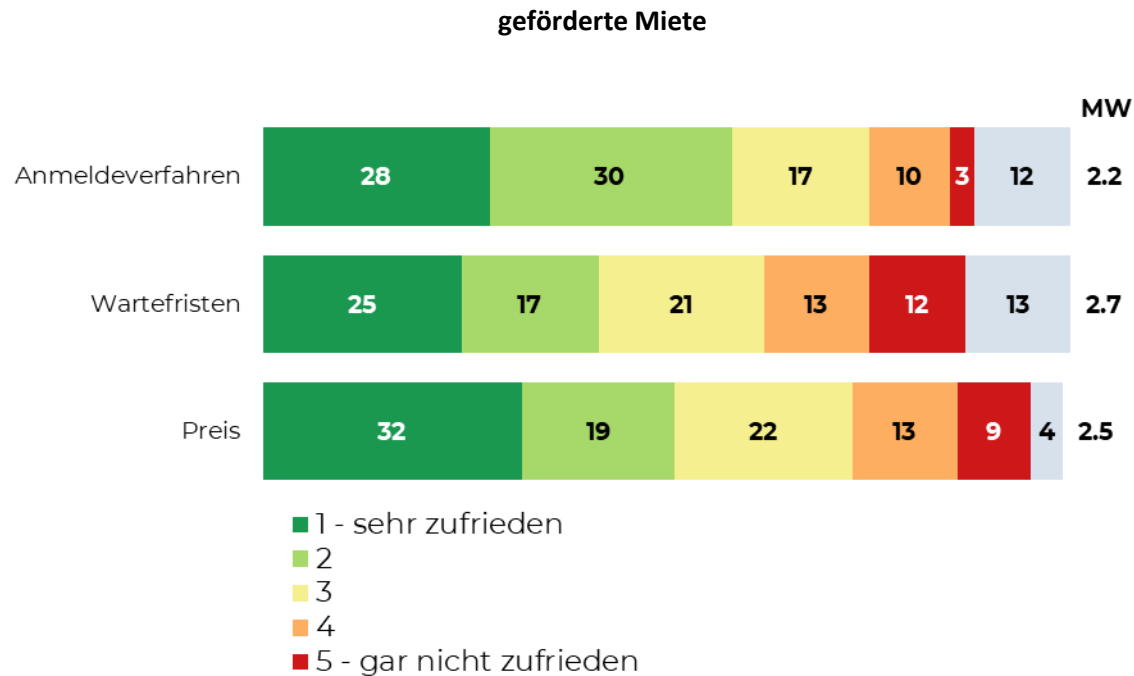


Zufriedenheit bei Wohnungssuche

bei Student:innenwohnheim

Frage 21: Wie zufrieden warst Du bei folgenden Punkten bei der Wohnungssuche? 1 bedeutet „sehr zufrieden“, 5 bedeutet „gar nicht zufrieden“

Basis: Student:innenwohnheim; n = 176



Zufriedenheit bei Wohnungssuche

bei geförderten Mieten

Frage 21: Wie zufrieden warst Du bei folgenden Punkten bei der Wohnungssuche? 1 bedeutet „sehr zufrieden“, 5 bedeutet „gar nicht zufrieden“

Basis: Genossenschaftswohnung, Gemeindewohnung; n = 179

pro Monat	Geld zur Verfügung	Kosten für Wohnen	Wohnkostenanteil in %
Gesamt	1.288 €	555 €	43%
WOHNVERHÄLTNIS			
Student:innenheim	865 €	464 €	54%
geförderte Miete	1.526 €	643 €	42%
private Miete	1.302 €	632 €	49%
Eigentum	1.913 €	688 €	36%
zu Hause	738 €	88 €	12%

Verfügbares Geld und Kosten für Wohnen

Frage: Wie viel Euro stehen Dir insgesamt pro Monat zur Verfügung?
 Frage: Wie viel Euro gibst Du insgesamt pro Monat für Wohnen aus? (für z.B. Miete, Energiekosten, Internet, etc. zusammen)
 Basis: Studierende Ö; n = 1.644

pro Monat	Geld zur Verfügung	Kosten für Wohnen	Wohnkostenanteil in %
Gesamt	908 €	416 €	46%
WOHNVERHÄLTNIS			
Student:innenheim	762 €	455 €	60%
geförderte Miete	1.139 €	536 €	47%
private Miete	1.042 €	556 €	53%
Eigentum	1.127 €	302 €	27%
zu Hause	644 €	67 €	10%

Verfügbares Geld und Kosten für Wohnen

unter 24 Jahre

ca. die Hälfte der Studierenden,
ab 24 Jahren keine Familienbeihilfe mehr

Frage: Wie viel Euro stehen Dir insgesamt pro Monat zur Verfügung?
Frage: Wie viel Euro gibst Du insgesamt pro Monat für Wohnen aus? (für z.B. Miete, Energiekosten, Internet, etc. zusammen)
Basis: Studierende Ö; n = 1.644



<https://www.freepik.com>

IFES

4. Teuerung

Auswirkungen der Teuerung

**sind
umgezogen**



10%

**Mitbewohner:in
gesucht**



6%

**mussten
sparen**



36%

mussten mehr Arbeiten

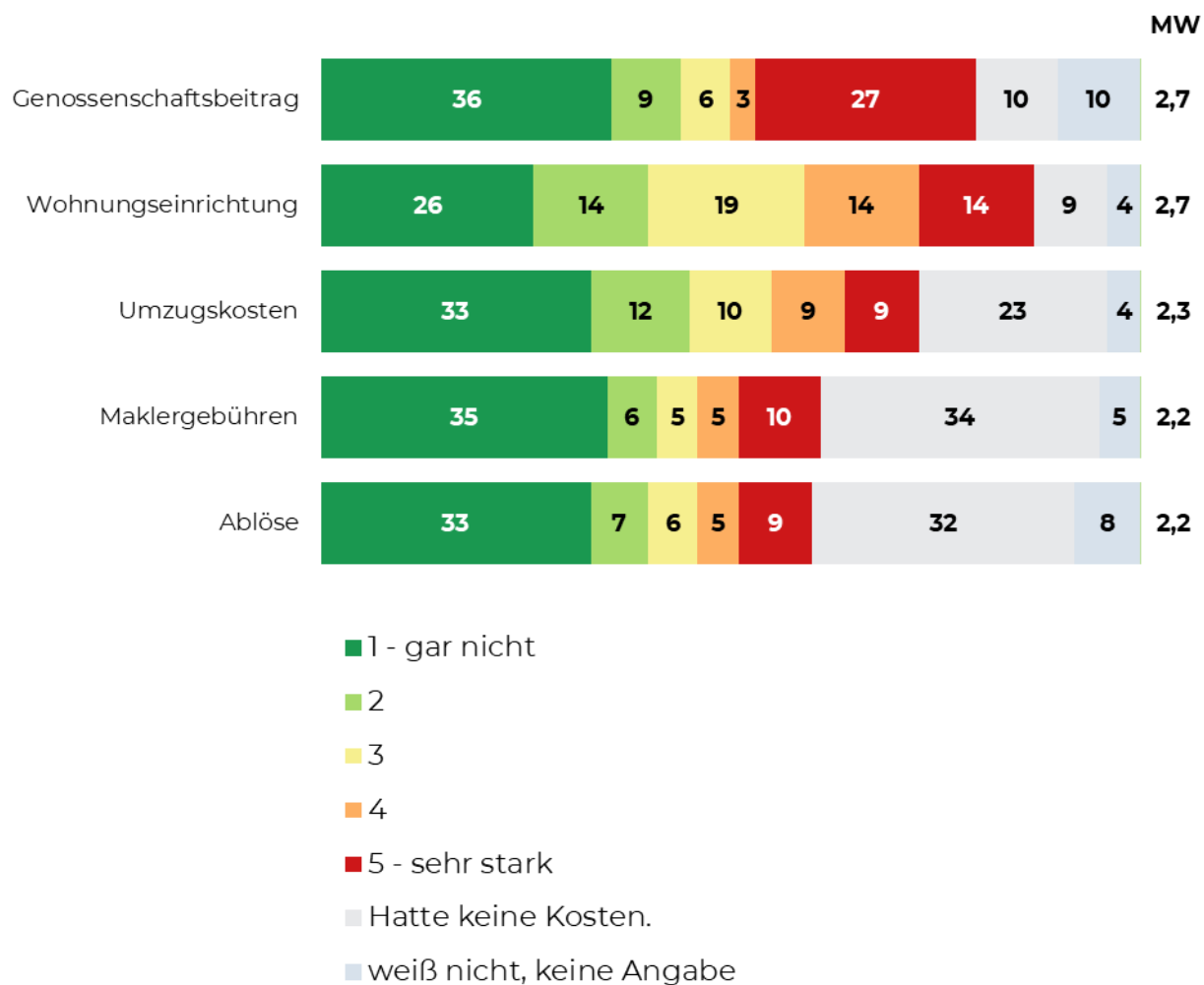


17%

Die Anteile von Studierende in privater Miete ist in allen Bereichen höher als der Durchschnitt.

Umzug: 15%
Mitbewohner:in: 9%
Sparen: 45%
Mehr Arbeit: 23%

Frage: Hat sich deine Wohnsituation auf Grund der Teuerung in den letzten Jahren verändert? (Mehrfachantwort möglich) Basis: Studierende Ö; n = 1.644



Finanzielle Unterstützung (Vergangenheit)

*nach Belastung (Skala 4 & 5 sortiert)

Hohe Kosten haben vor allem ein Genossenschaftsbeitrag oder Wohnungseinrichtung ausgelöst, 1/3 war dadurch (sehr) stark belastet.

Frage 26: Hast Du bei folgenden Punkten finanzielle Unterstützung gebraucht? 1 bedeutet „gar nicht“, 5 bedeutet „sehr stark“
 Basis: Studierende in Studentenheim, Genossenschaftswohnung, Gemeindewohnung, privater Wohnung...; n = 1.116



Finanzielle Unterstützung (in Zukunft)

*nach Belastung (Skala 4 & 5 sortiert)

Frage 27: Wenn Du in der näheren Zukunft umziehen würdest, bräuchtest du bei folgenden Punkten Unterstützung? 1 bedeutet „gar nicht“, 5 bedeutet „sehr stark“

Basis: Studierende Ö; n = 1.644

Finanz. Unterstützung derzeit notwendig



bei Miete

55%

Student:innenheim: 70%
Private Miete: 56%
Geförderte Miete: 41%



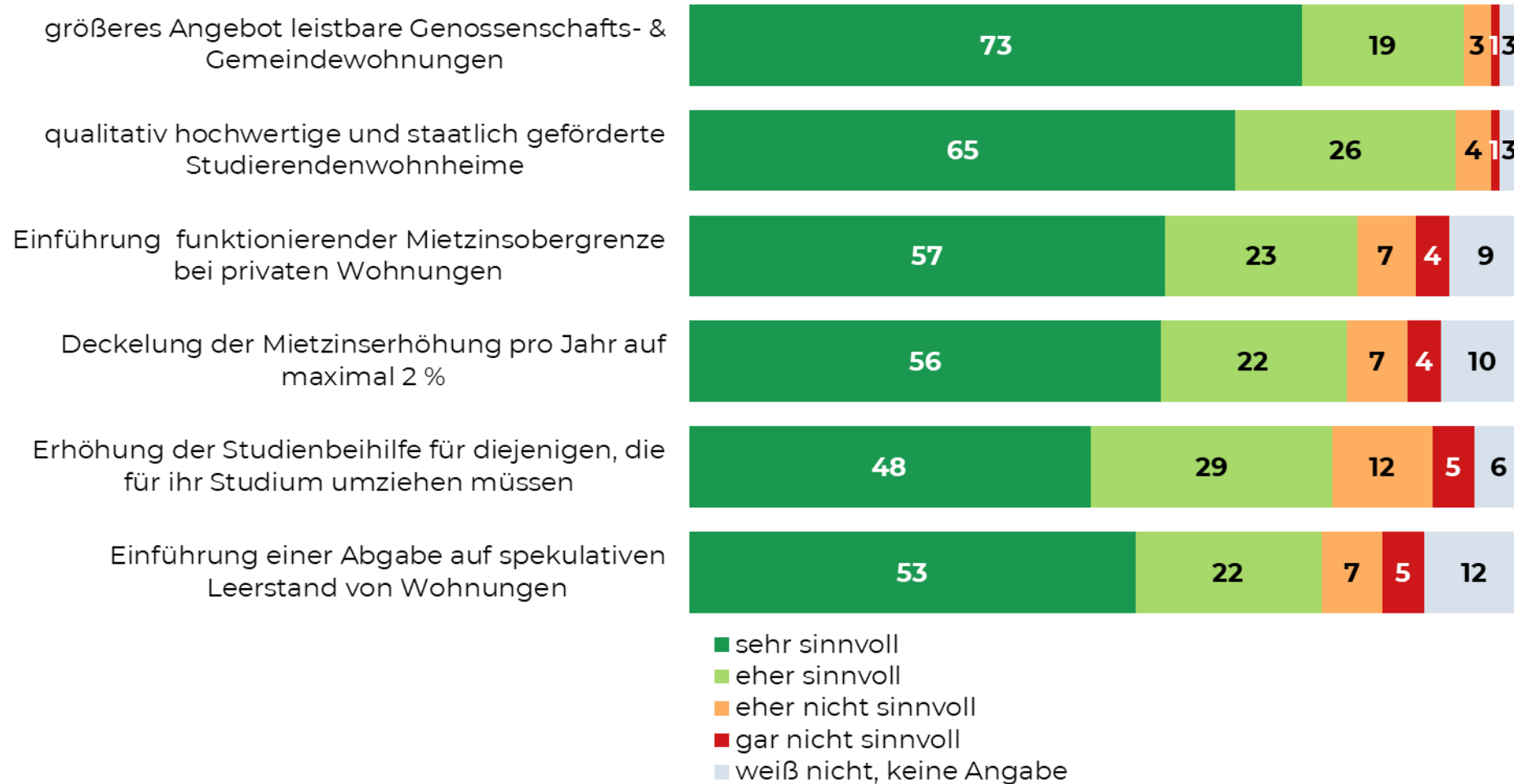
bei Energiekosten

44%

Student:innenheim: 37%
Private Miete: 51%
Geförderte Miete: 40%
Eigentum: 27%

Frage: Brauchst Du bei folgenden Punkten zur Zeit finanzielle Unterstützung? 1 bedeutet „gar nicht“, 5 bedeutet „sehr stark“ Basis: Studierende Ö (+Betroffenheit; 3-5 dargestellt); n = 1.644

Forderungen



Frage: Wie sinnvoll findest du folgende Maßnahmen zum Thema Wohnen? Basis: Studierende Ö; n = 1.644

HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



IFES

STEFAN FRIESENBICHLER
wissenschaftlicher Projektleiter
Leitung der wissenschaftl. MitarbeiterInnen

E-Mail: st.friesenbichler@ifes.at
Telefon: +43 1/546 70 569



DER MENSCH IM FOKUS

IFES

Institut für empirische Sozialforschung GmbH
www.ifes.at | ifes@ifes.at | @ifes_at | +43 1 54670



Studentisches Wohnen heute & morgen –
Chancen durch die Heimförderung

AKADEMIKERHILFE 
STUDENTENUNTERSTÜTZUNGSVEREIN

Geschichte. Mission. Organisation.

Wer wir sind.

Geschichte der Akademikerhilfe

- **1921:** Gründung durch Prälat Rudolf.
- **1927:** Erstes eigenes Haus in Wien mit 100 Heimplätzen
- **1946 bis heute:** Ausbau des Angebots durch Ankauf, Übernahme v. Betreiberheimen sowie Bau- und Inbetriebnahme von Studierendenheimen
- Derzeit 40 Studetenheime mit rund 4.500 Heimplätzen (2024).



Prälat Rudolf



Wiener Heim 1971



Unsere Mission:
Studierenden in ganz Österreich
kostengünstigen Wohnraum
anzubieten.

Inhalte

1. Thesen zum Studieren
2. Thesen zum Wohnen
3. Was braucht ein Studentenheim?
4. Konsequenzen für das Angebot
5. Förderwirksamkeit

Eine Umfeldanalyse.

Thesen zum Studieren

Thesen zum Studieren

Eine Umfeldanalyse.



Tertiäre Ausbildung in Österreich

- System: **Primäre, sekundäre und tertiäre** Ausbildung
- Struktur: **Universität, Fachhochschulen und Akademien**
- **Zugang:**
 - meist niederschwellig (z.B. Matura, Abitur, etc.)
 - teilweise Aufnahmetests bei stark nachgefragten Studiengängen (z.B. Humanmedizin)
 - internationale Studierende oft mit verpflichtenden Deutschkursen

Thesen zum Studieren.

Eine Umfeldanalyse.



Aktuelle Entwicklungen in der tertiären Ausbildung

- **Schwerpunkt** weiterhin auf **Präsenzlehre**; hybride Modelle ergänzend, **reine Online-Studien selten**
- **Bologna-Struktur** (Bachelor–Master–PhD) **bleibt** bestehen
→ geringere Mobilität innerhalb der Ausbildung
- **Zunehmende Akademisierung** in Berufsgruppen wie Pflege durch neue Studiengänge – insbesondere durch FHs / PHs / Akademien

Thesen zum Studieren.

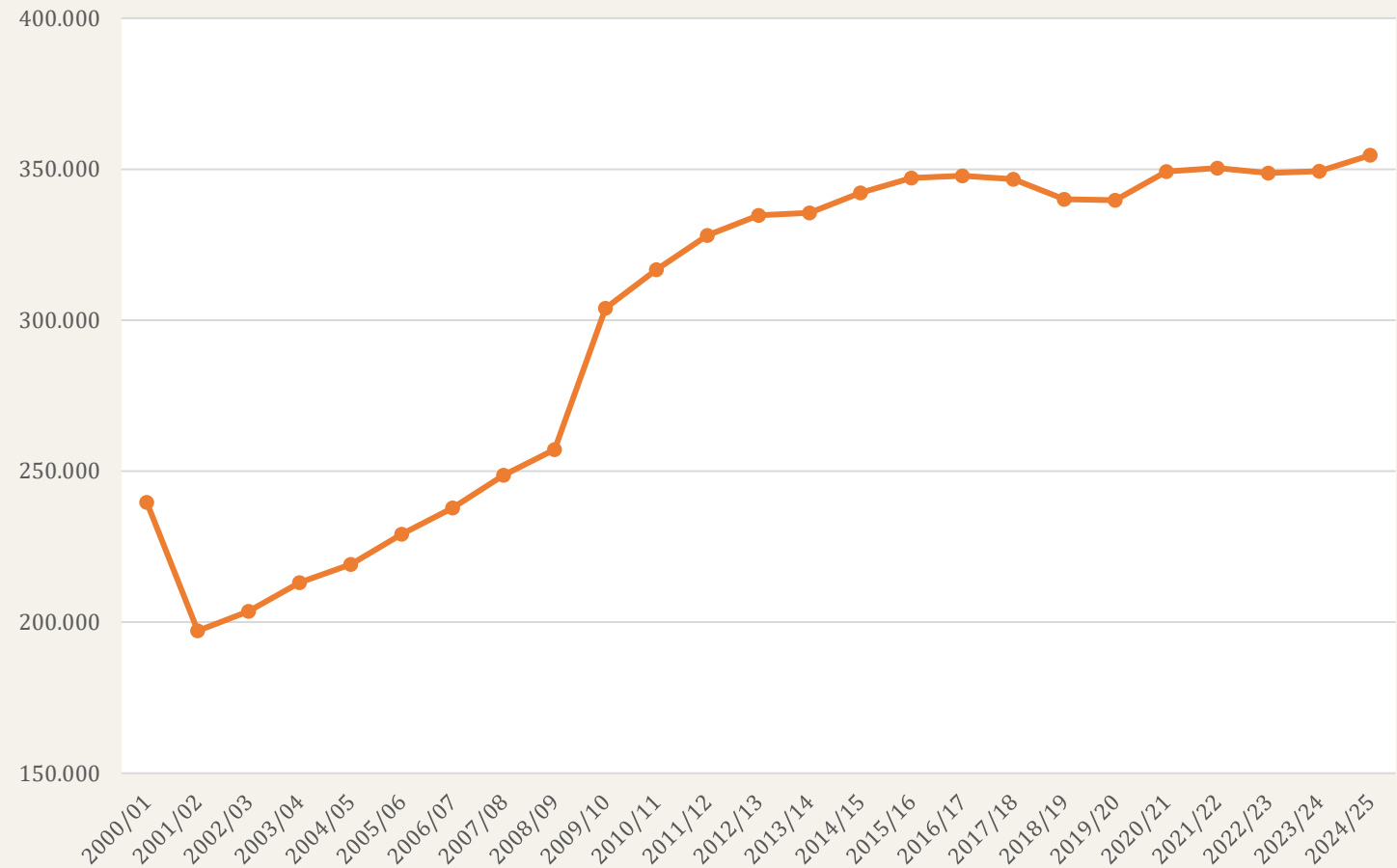
Eine Umfeldanalyse.



Studierendenentwicklung & Wettbewerb

- Zahl der Studierenden im tertiären Bereich stagniert bei ca. 350.000 → kein Wachstumsmarkt
- Ausbildungsstätten investieren verstärkt in Marketing
- Zunehmender Wettbewerb um internationale Studierende

Ordentliche Studierende im Wintersemester



Quellen: StatCube (2024/25-2009/10), Statistisches Taschenbuch 2009 (2008/09-2002/03), Bildung in Zahlen 2020/21 Tabellenband (2001/02-2000/01)

Thesen zum Studieren

Eine Umfeldanalyse.



Neue Ausbildungsformate & Standorte

- **Neue Standorte** entstehen selten, bestehende werden punktuell erweitert – unabhängig vom Träger (öffentlich/privat)
- **Ergänzung klassischer Studien** durch postgraduale und berufsbegleitende Programme (z. B. Medizin bzw. Politik in Krems)
- **Bundesländer forcieren Upgrading** einzelner Bildungseinrichtungen (z. B. HTL → FH)?? Bildungspolitik VS. Regionalpolitik

Thesen zum Studieren

Eine Umfeldanalyse.



Studentische Mobilität & Wohnen

- **Mobilität zentraler Bestandteil** tertiärer Ausbildung
 - national: Umzug zum Studienort
 - international: Wechsel ins Ausland
- Konsequenz: **Bedarf an flexiblen, rasch beziehbaren** und leistbaren Wohnformen
- Viele Studierende müssen aufgrund der Distanz zum Heimatort **neuen Wohnraum** begründen

Thesen zum Studieren

Eine Umfeldanalyse.



Soziale Aspekte & Chancengleichheit

- Studierende aus **ländlichen Regionen bleiben benachteiligt** – oft zwingend auf neuen Wohnraum angewiesen
- **Fehlendes soziales Umfeld am Studienort** (z. B. Verwandte, Bekannte, Freund:innen) – eine **Herausforderung für die mentale Gesundheit**
- Trotz Bemühungen um Gleichheit **bleibt Bildung in Österreich faktisch stark vererbt**

Während des Studiums & soziale Indikationen.

Thesen zum Wohnen

Thesen zum Wohnen

Während des Studiums & soziale Indikationen.



Wohnen als Kostenfaktor

- **Größter Ausgabeposten** für Studierende außerhalb des Elternhauses (vgl. SoLa 2024)
- Temporäre Wohnformen bieten **wichtige Entlastung**
- **Fehlende Campusstrukturen** → Mensen übernehmen keine zentrale Aufgabe in der Versorgungs- und Sozialstruktur der Studierenden
- Wohnheime benötigen daher eine **höhere Ausstattung** (z. B. Gemeinschaftsküchen bzw. Kochnischen im Zimmer)

Thesen zum Wohnen

Während des Studiums & soziale Indikationen.



Tabelle 5: Entwicklung der Wohnformen von 2006 bis 2023

	2006 ²	2009 ³	2011 ³	2015	2019	2023
Elternhaushalt ¹	23 %	20 %	18 %	20 %	20 %	20 %
Wohnheim	11 %	10 %	9 %	9 %	11 %	11 %
Wohngemeinschaft	22 %	22 %	24 %	24 %	25 %	21 %
Einzelhaushalt	19 %	21 %	21 %	18 %	16 %	18 %
Haushalt mit Partnerin bzw. Partner	25 %	27 %	28 %	28 %	28 %	29 %
Summe	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

¹ Inkl. Haushalt anderer (erwachsener) Verwandter.

² 2006 ohne Studierende an Pädagogischen Hochschulen, Privatuniversitäten und Studienanfängerinnen bzw. -anfänger des Sommersemesters.

³ 2009 und 2011 ohne Studierende an Privatuniversitäten.

Quelle: Studierenden-Sozialerhebungen 2006 bis 2023

Thesen zum Wohnen.

Während des Studiums & soziale Indikationen.



Ergebnisse der SoLa 2023

- Studierende im Wohnheim geben im Durchschnitt **42 % ihres Budgets für Wohnen** aus.

Tabelle 7: Wohnkostenanteil nach Wohnsituation, Alter und Hochschulstandort sowie Steigerung des Wohnkostenanteils 2019 und 2023 in %

	2019	2023	Veränderung in %
Wohnform			
Wohnheim	42 %	42 %	+0,5 %
Wohngemeinschaft	39 %	39 %	+0,9 %
Einzelhaushalt	38 %	39 %	+2,7 %
Haushalt mit Partnerin bzw. Partner	34 %	34 %	+1,4 %
Alter			
Unter 21 Jahre	42 %	43 %	+3,7 %
21 bis 25 Jahre	38 %	39 %	+1,4 %
26 bis 30 Jahre	36 %	36 %	+0,0 %
Über 30 Jahre	35 %	36 %	+1,7 %
Hochschulstandort			
Wien	38 %	38 %	+2,1 %
Graz	39 %	38 %	-2,0 %
Salzburg	37 %	37 %	-0,6 %
Linz	35 %	35 %	+1,1 %
Innsbruck	40 %	40 %	+0,5 %
Klagenfurt	34 %	34 %	+1,4 %
Leoben	36 %	37 %	+2,1 %
Kleinere HS-Standorte	32 %	34 %	+7,1 %
Gesamt	37 %	38 %	+1,1 %

Exklusive Studierende, die bei ihren Eltern/Verwandten wohnen, keinen Wohnbeitrag leisten oder ein Fernstudium betreiben.

Quelle: Studierenden-Sozialerhebung 2023

Thesen zum Wohnen

Während des Studiums & soziale Indikationen.



Tabelle 6: Wohnkosten nach Wohnform und Hochschulstandort

	Wien	Graz	Salz- burg	Linz	Inns- bruck	Klagen- furt	Leoben	Kleinere HS-Standorte	Gesamt
Wohnheim	€ 469	€ 407	€ 425	€ 424	€ 416	€ 376	€ 392	€ 440	€ 441
Wohngemeinschaft	€ 482	€ 429	€ 451	€ 427	€ 477	€ 398	€ 387	€ 494	€ 467
Einzelhaushalt	€ 631	€ 599	€ 648	€ 599	€ 641	€ 592	€ 595	€ 682	€ 627
Haushalt mit Partnerin bzw. Partner	€ 617	€ 550	€ 591	€ 573	€ 602	€ 641	€ 523	€ 654	€ 603
Ø Kosten	€ 563	€ 510	€ 532	€ 528	€ 528	€ 565	€ 468	€ 608	€ 549

Exklusive Studierende, die bei ihren Eltern/Verwandten wohnen, keinen Wohnbeitrag leisten oder ein Fernstudium betreiben.

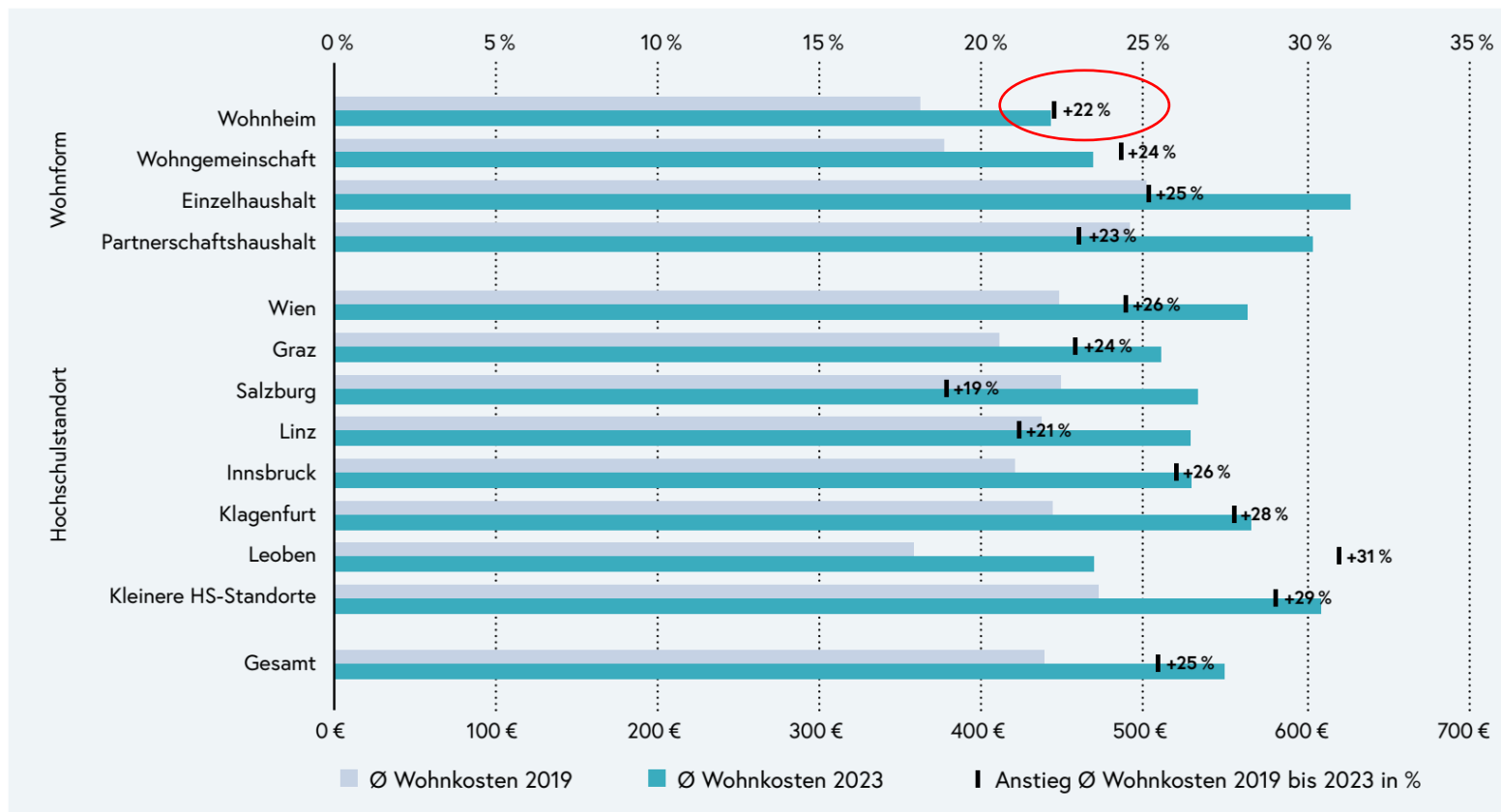
Quelle: Studierenden-Sozialerhebung 2023

Das Wohnen im Wohnheim stellt über alle Wohnformen die günstigste Möglichkeit dar.

Thesen zum Wohnen

Während des Studiums & soziale Indikationen.

Grafik 9: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnkosten von 2019 bis 2023 nach Wohnform und Hochschulstandort



Exklusive Studierende, die bei ihren Eltern/Verwandten wohnen, keinen Wohnbeitrag leisten oder ein Fernstudium betreiben.

Quelle: Studierenden-Sozialerhebung 2019, 2023

Thesen zum Wohnen

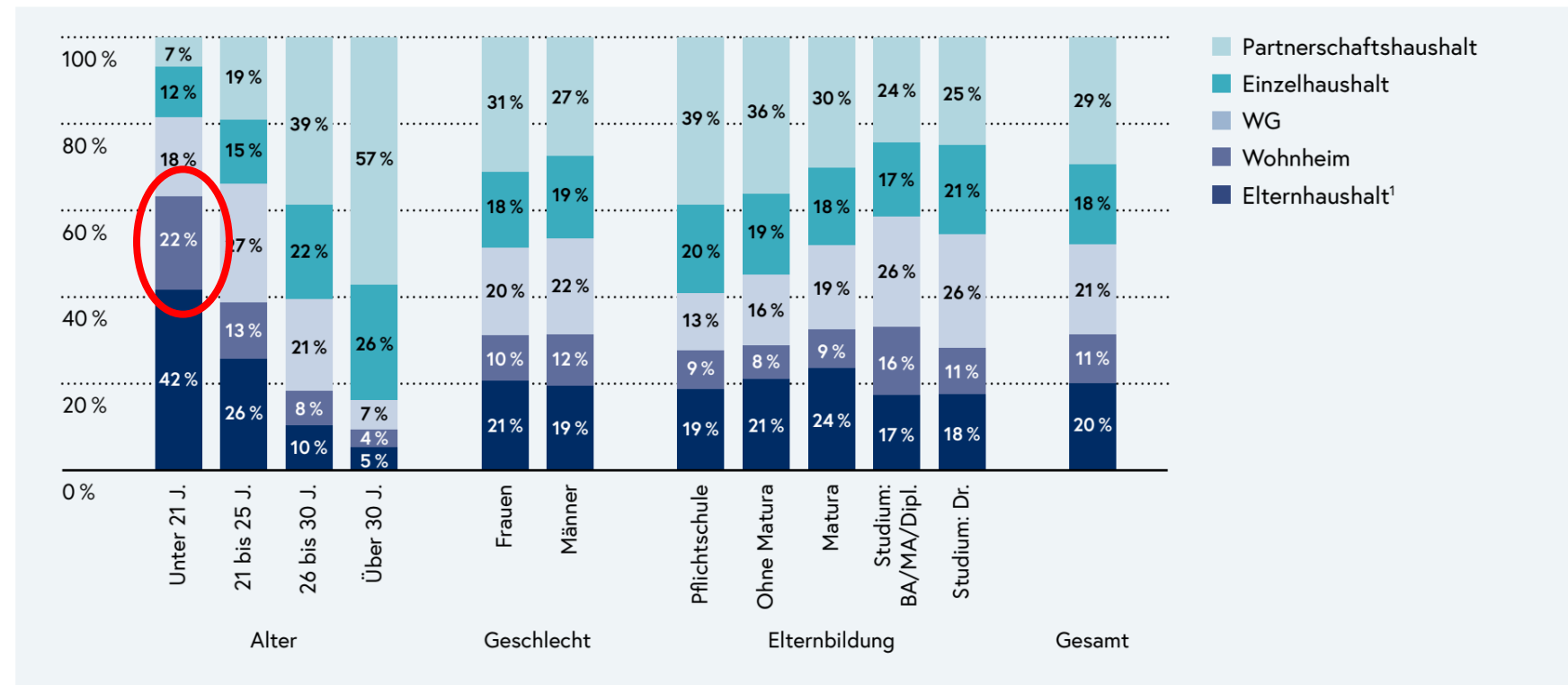
Während des Studiums & soziale Indikationen.



These:

Erstsemestrige
die nicht im
Elternhaushalt
wohnen,
sind zu 50% im
Wohnheim.

Grafik 8: Wohnform nach Alter, Geschlecht und höchster formaler Bildung der Eltern



¹ Inkl. Haushalt anderer (erwachsener) Verwandter.

Quelle: Studierenden-Sozialerhebung 2023

Thesen zum Wohnen

Während des Studiums & soziale Indikationen.



Bedeutung & Lage der Studierendenheime

- Besonders **relevant für Studierende aus ländlichen Regionen**, internationale Studierende und Standortwechsler:innen
- **Österreichische Studentenheime** haben im internationalen Vergleich eine **hohe Qualität**, als Folge früherer **Heimförderungen**
- Aktuell: **gute Wohnqualität zu moderaten Preisen** – jedoch steigende Kosten
- Deutlicher Investitionsstau im Bestand

Was wird nachgefragt?

Was braucht ein Studentenheim?

Was braucht ein Studentenheim?

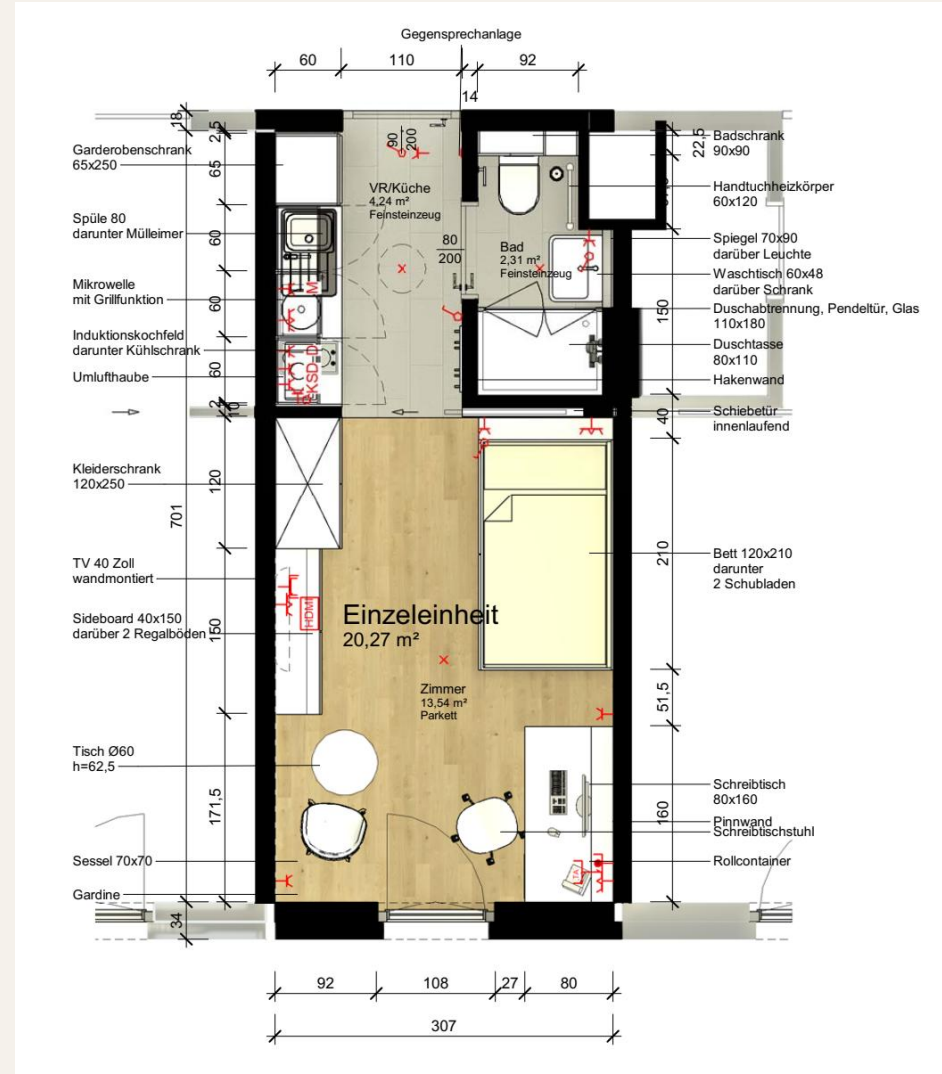
Was wird nachgefragt?



Unsere Erfahrung zeigt:

- Klarer Trend zu einer Wohnform.
- Die Qualitätsnachfrage steigt: Einbett-Garconniere wird immer mehr Standard.
- Kurzfristig gehen auch wieder eingeschränkt Doppelzimmer für „Personen mit sehr geringen Mitteln“.

Quelle: *Das Wiener Studentenheim* // 2021



Raumprogramm der Akademikerhilfe

„Must have“



Allgemein:

- Foyer, Eingangsbereich (Briefkästen, Postempfangsboxen, Aushangmöglichkeiten, etc.)
- Büro für Heimleitung, unmittelbar in der Nähe des Haupteingangs
- WC-Anlage für Heimleitung
- Büro für Heimvertretung*
- Einzelzimmer für StudentInnen mit eigenem Bad

Gemeinschaftsräume:

- 1x Gemeinschaftsraum pro Stockwerk mit Küche / Sitzgelegenheit
- 1-2 Musikübungsräume
- Waschküche (Kartensystem von AH, Waschmaschinen + Trockner)
- WC-Anlage (Damen + Herren) an geeigneter Stelle
- Fahrrad-Abstellplatz

Sonstige Räume:

- Lager für Putzutensilien
- Haus-Lagerräume / Hauswerkstatt / Umkleide + Dusche/WC für Mitarbeiter
- Müllplatz
- Div. Technikräume (z.B. für Server)

*Ein Ergebnis aus der Novellierung des Studentenheimgesetzes

Raumprogramm der Akademikerhilfe

„Nice to have“



Gemeinschaftsräume:

- 1 Gemeinschaftsraum, zur Selbstgestaltung
- 1-2 Multifunktionale Räume / Zonen zum Lernen, Spielen, Vorträge, Fernsehen
- Fitnessräume: Kraft & Cardio
- Kapelle / Besinnungsraum
- Partyraum mit eigener Küche + angrenzendes Lager
- WC- Anlagen (Nähe Partyraum)
- 1-2 weitere Musikübungsräume
- Lagerräume für Studenten
- Fahrrad-Abstellraum bzw. -Abstellplatz (überdacht)
- Fahrradwerkstatt

Sonstige Räume:

- Kleine Lagerräume in den Stockwerken für Putzgeräte und -Utensilien (teilweise mit Ausgussbecken und Bodenwanne)
- Räume für Putzpersonal (Aufenthalt + Sanitär)
- Müllraum
- KFZ-Stellplätze

Sonstige Hinweise:

- Gut funktionierendes WLAN in allen Bereichen des Heimes
- Barrierefreie Wohneinheiten (falls erforderlich): möglichst nahe am Ausgang im EG => Fluchtweg!

Was braucht ein Studentenheim?

Was wird nachgefragt?



Lage, Lage, Lage

- Hohe **Nachfrage** nach **zentralen Lagen** („Stephansdom–Zentralfriedhof-Dilemma“)
- **Bauträger** versuchen, Randlagen attraktiv zu vermarkten
- Vorteile peripherer Lagen: **geringere Auflagen** (z. B. keine Spielplätze/Garagen)

Was braucht ein Studentenheim?

Was wird nachgefragt?



Anforderungen & Verweildauer

- **Technische Standards steigen:** kostenloses Hochleistungsinternet, E-Bike-/Roller-Ladestationen erwartet
- **Durchschnittliche Heimverweildauer:** ca. 5 Semester (österreichische Studierende länger als internationale)

Was braucht ein Studentenheim?

Was wird nachgefragt?



Marktteilnehmer & Trends

- Anbieterstruktur:
 - Gemeinnützige: seit über 100 Jahren aktiv
 - Gewerbliche: seit rund 15 Jahren zunehmend präsent

- Entwicklung:
 - Gewerbliche Anbieter bleiben dauerhaft am Markt
 - Neues Studentenheimgesetz sichert die Rechtsdurchsetzung – als Handhabe gegen „schwarze Schafe“
 - Gemeinnützige unter Druck durch Marktumfeld

Was braucht ein Studentenheim?

Was wird nachgefragt?



Gemeinnützige Heimbetreiber

- mäßige Bauaktivitäten eher Verwalten
- Marktaustritte bei „Ein-Haus-Betreibern“ bzw. zu teuren Sanierungen
- Dynamik am ehesten durch Umwidmen von Bestandsgebäuden – kirchliches Umfeld

Marktdynamik:

- Bauboom der Gewerblichen abgeflacht
- Erste Marktaustritte (z. B. Milestone, Living Campus)
- Verkäufe auf hohem Preisniveau, Ø 1.000 €/Monat pro Einheit

Kosten des Bauens.

Konsequenzen für das Angebot

Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.



Langfristige Investitionsperspektive

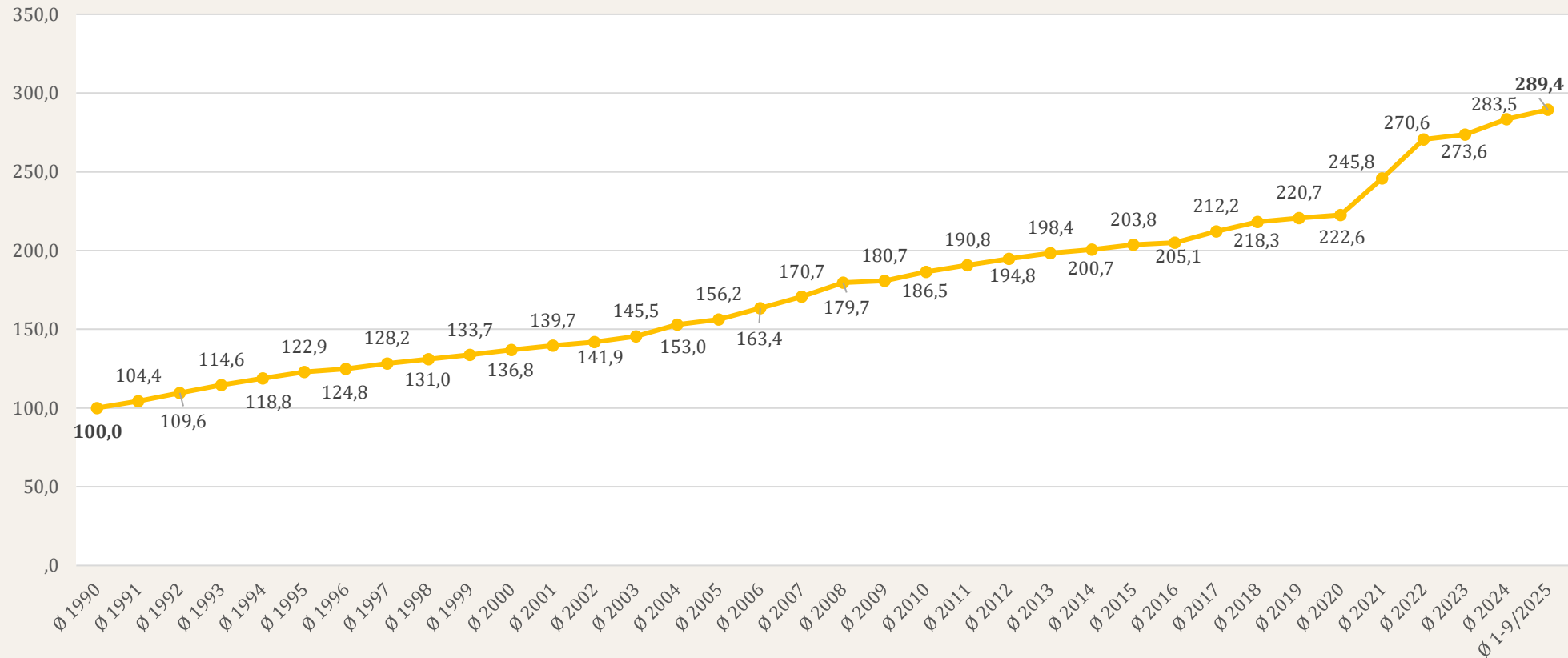
- Investitionen in Wohnstrukturen wirken über 25–30 Jahre
- **Beispiel:** 1995 $\leftarrow$ 2025 $\rightarrow$ 2055
technologische & gesellschaftliche Veränderungen sind kaum vorhersehbar
- Entscheidungen von heute bestimmen Rahmenbedingungen von morgen – trotz unklarer Zukunft!

Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.



Baukostenindex Wohnbau 1990 - 2024
(jährliche Durchschnittswerte)



Quelle: <https://www.wko.at/zahlen-daten-fakten/baukosten-und-baupreisindex>

Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.



Technische Entwicklung & Lebenszyklen

- **Zunehmender Technikeinsatz** (OIB-Richtlinien, Brandschutz, Regelung, Sicherheit)
- Kostenanteil der **Haustechnik steigt** gegenüber klassischem Bau
- **Höhere technische Komplexität** → kürzere Gebäudezyklen & höhere Wartungskosten
- **Ø Gebäudelebensdauer:** 50–60 Jahre, Sanierungen nach 35–40 Jahren
- **Möbel & Technik:** Erneuerung nach 15–20 Jahren erforderlich

Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.



Politische Rahmenbedingungen & Kostenentwicklung

- **Green Deal** und ökologische Bauvorgaben wirken als **Kostentreiber**
- **Zielkonflikt**: leistbares Wohnen vs. ökologische Transformation
- Beispiel: **freifinanzierter Wohnbau** zeigt Spannungsfeld deutlich
- Bei **Wiedereinführung der Heimförderung**: klare Priorität auf leistbares Wohnen
- **Umweltziele** sollen über **separate Förderinstrumente** erreicht werden

Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.



Wohnbauförderung – aktuelles Dilemma

- **Vorgaben** zu Grund- und Baukosten für Gemeinnützige **oft unrealistisch** (z. B. Wien)
- **Fördermittel** fließen zunehmend ins ordentliche Budget statt in Bauprojekte
- **Private nutzen Wohnbauförderung kaum noch** – individuelles Bauen praktisch zum Erliegen gekommen

Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.



Reaktion auf Marktschocks

- **Externe Krisen** führen zu rascher politischer und behördlicher Bewegung
- **Beispiel 2015** (Flüchtlingskrise): temporäre Ausnahmen in Bauordnungen
 - Wohnungsgröße
 - Fluchtwege
 - Ausstattung
- Zeigt: **Vorgaben können bei Bedarf flexibel** angepasst werden

Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.



Komponenten der Wohnkosten

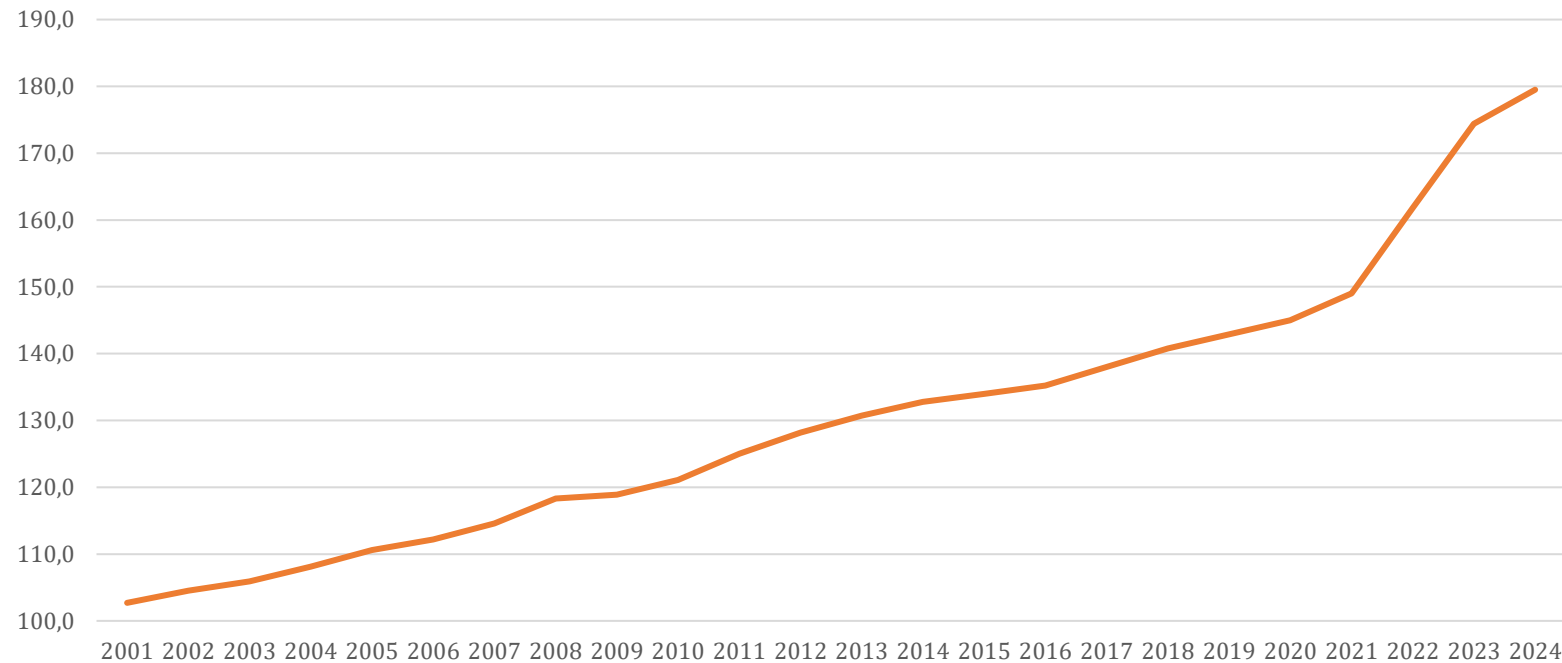
- **Refinanzierung:** Baukostenrückzahlung über Miete oder AFA (Kredite/Eigenmittel)
- **Miete:** monatlich, meist wertgesichert; Betriebskosten separat und zusätzlich
- **Betriebskosten:** laufende Nachverrechnung
- **Benützungsentgelt:** Pauschale inkl. aller Kosten, fix für ein Jahr → keine Nachzahlungen (Planungssicherheit für Studierende)

Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.



Inflation Österreich 2000 bis 2024



Quelle: Statistik Austria über wko.at

Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.



Gründe fürs Steigen der Betriebskosten

- Energie
- Wartungen und technische Ausstattung – z.B.: Brandschutz
- Öffentliche Abgaben, Müll, Wasser,.....
- Behördenvorgaben z.B.: Barrierefreiheit
- Instandhaltung

Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.

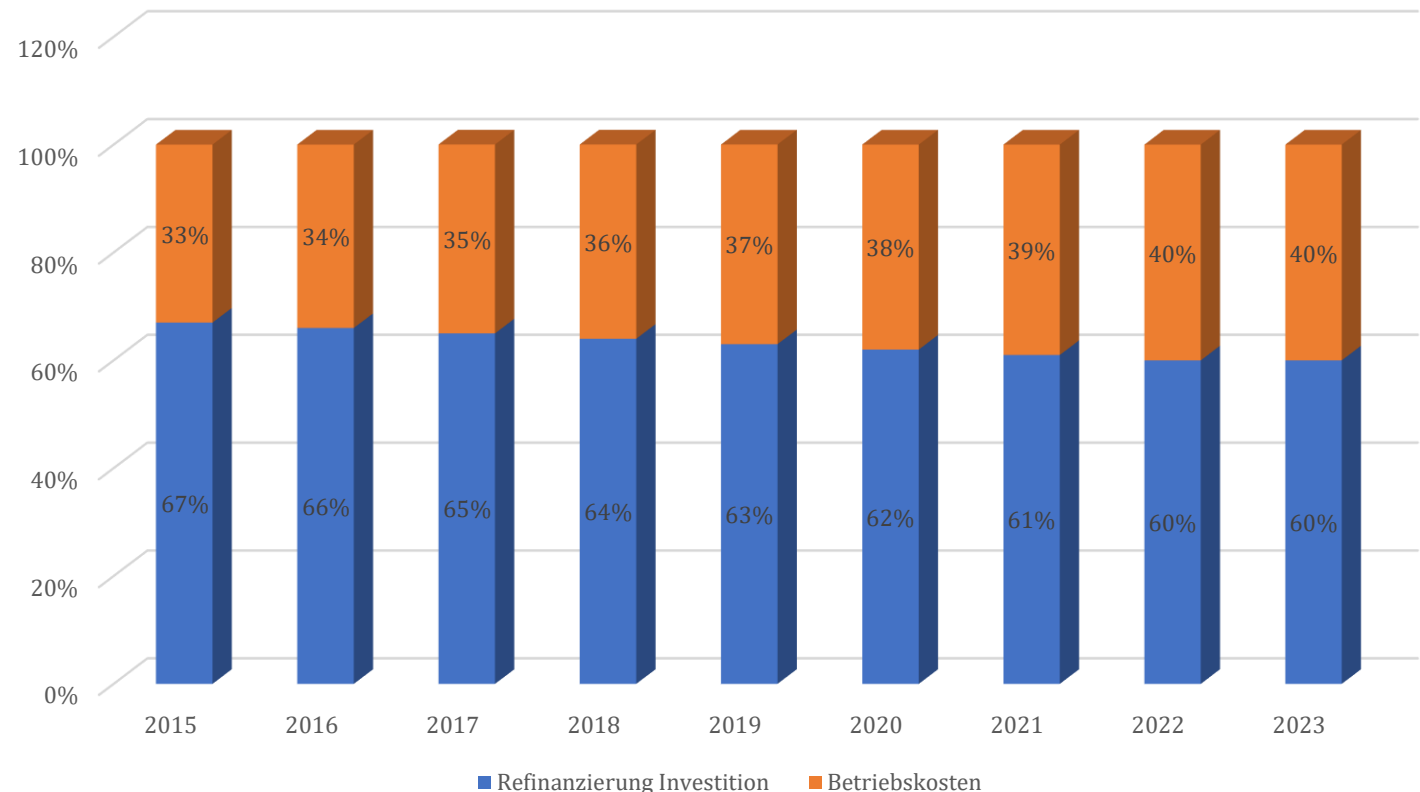


Unsere Erfahrung zeigt:

- Das Verhältnis zwischen Investitionskosten und Betriebskosten verschiebt immer mehr stärker!

Quelle: Akademikerhilfe

Anteil Finanzierung und Betriebskosten am Benützungsentgelt



Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.



Vor der Coronapandemie

- 2/3 Investition rd. € 300
- 1/3 Betriebskosten rd. € 150
- (inkl. Instandhaltung) € 450 + 10% → € 495 Benützungsentgelt

Jetzt geht es stärker zu

- 40 % – 45 % Betriebskosten rd. € 220
- 55% bis 60% Investition rd. € 330
- € 550 + 10% → € 610 Benützungsentgelt

Einzigste Möglichkeit zu **Preisandtrieb zu reduzieren Refinanzierung zu strecken**
– ganz ganz schwierige Ausgangslage!

Konsequenzen für das Angebot

Kosten des Bauens.



These:

- Studentenheime in gemieteten Einheiten sind tendenziell teuer
 - Begründung der Errichter/Eigentümer vereinbart eine valorisierte Miete
 - Grund wird ebenfalls verzinst bzw. kapitalisiert
 - Vom Grundsatz her kein Unterschied zum Ansatz gewerblicher Anbieter – Grund wird verzinst
 - Rendite wird verdient

Eigentumshäuser sind vermögensbildend...

- ...aber langfristiger → eine Bodenverzinsung entfällt!
- Bei der Miete ist die Bodenrefinanzierung inkludiert und daher teurer

Eine Chance für studentisches Wohnen.

Förderwirksamkeit

Förderwirksamkeit

Eine Chance für studentisches Wohnen.



Förderwirksamkeit einer möglichen Heimförderung

- **Annahmen:**
 - Grundstück kostenlos (keine Verzinsung, keine Baurechte)
 - Förderung bezieht sich auf Investition
 - System analog zur früheren Heimförderung
- **Kostenbasis:**
 - Heimplatz aktuell ~€ 80.000 netto ($\approx 30 \text{ m}^2$ inkl. Gemeinschaftsflächen)
 - Durchschnittlich € 2.666 pro m^2
 - Vergleich: Tiroler Wohnbauförderung = € 2.700 pro m^2 (nur Wohnnutzfläche)

Förderwirksamkeit

Eine Chance für studentisches Wohnen.



- Heimförderung – Indexierung von 2000 auf 2025 + 100%
- Die Förderhöhe pro Platz wurde im Jahre 2000 mit € 15.000 pro Platz bzw. € 45.000 für die Gesamtkosten festgeschrieben
- Die Förderhöhe pro Platz sollte somit bei € 30.000 liegen
- Auswirkung auf das Benutzungsentgelt

Förderwirksamkeit

Eine Chance für studentisches Wohnen.



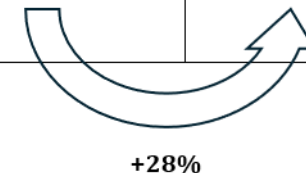
Heimförderung – Anpassung & Wirkung

- Frühere Förderhöhe (2000):
€ 15.000 pro Platz
- Gesamtkosten damals:
€ 45.000 pro Platz
- Anpassung auf 2025 (+100 %):
neue Förderhöhe ~€ 30.000 pro Platz
- **Direkte Auswirkung:**
→ deutliche Reduktion des
Benützungsentgelts um bis zu 28%

Quelle: Akademikerhilfe

Übersicht der Entwicklung auf die Heimpreise:

(Beträge in €)	Bundesförderung	Kredit	Verzinsung
Betriebskosten / Platz und Monat	230	230	230
Wohnbauförderung / Platz und Monat	179	179	179
Ausfinanzierung / Platz und Monat	0	160	100
Bodenverzinsung / Baurechtszins	0	0	0
Heimpreis netto	409	569	509
Heimpreis brutto (inkl. 10% <u>USt.</u>) für Studenten	450	626	560



Förderwirksamkeit

Eine Chance für studentisches Wohnen.



Fazit

- 1. 50% der Erstsemestrigen aus den Bundesländern wohnen in einem Studentenwohnheim.**
- 2. Die Kosten für das Bauen sind seit 2000 um 100% gestiegen.**
- 3. Die Wiedereinführung der Studentenheimförderung könnte die Benützungsentgelte für die Studierenden um bis zu 28% reduzieren!**

Statusbericht zur Umfrage betreffend Studierendenheime

Mag.^a Eva Kuzmich MSc

Abteilung PräS/5 Raum, nachhaltige Raumplanung, hochschulische Lernwelten

Wien, 05. November 2025

Ausgangspunkt

- Regierungsprogramm „*Wiedereinführung der staatlichen Studierendenheimförderung zur Sanierung und Errichtung leistbaren Wohnraums für Studierende*“
- Ziel: Verbesserung der Wohnsituation für Studierende
- Vorbereitung entsprechender Maßnahmen
- Durchführung einer Umfrage unter gemeinnützigen Studierendenheimbetreiber:innen
- Ziel der Umfrage: Daten zu Ist-Zustand und (zukünftige) Bedarfe ermitteln

Wie wurde die Umfrage aufgesetzt?

- Erstellung einer Liste gemeinnütziger Heimbetreiber:innen
- Versand einer Einladung zur Teilnahme per E-Mail
- Bereitstellung der Umfrageunterlagen (Online-Fragebogen und Excel-Dokument)
- Bearbeitungszeitraum: etwas mehr als zwei Wochen

Wie wurde erhoben?

1. Datenerhebung über Online-Fragebogen (71 Fragen, bundesweite Erfassung)
2. Ergänzende Excel-Tabelle mit heimspezifischen Angaben

Rücklauf

- Insgesamt 85 Heimbetreiber:innen kontaktiert
- 28 Rückmeldungen erhalten (darunter 3 von nicht kontaktierten Einrichtungen)
- Abgedeckter Anteil laut Einschätzung: über 50 % des Gesamtangebots
- Angaben aus Online-Fragebogen (bundesweite Daten) und Excel-Tabellen (einzelne Heimdaten) nicht vollständig deckungsgleich
- **Aufgrund der Datenlage können keine aussagekräftigen Rückschlüsse auf die Gesamtsituation gezogen werden!**

Was wurde abgefragt?

- Grunddaten zu Betreiber:innen und Heimen
- Auslastung, Bedarf und Leerstand
- Qualitativer Zustand und Sanierungsbedarf
- Vergabekriterien, Wohnformen und Nachfrage
- Preise, Kosten und Ausstattung
- Barrierefreiheit, Lage und Erreichbarkeit
- Nachhaltigkeit und Umweltschutz
- Gebäudealter und geplante Investitionen

Studierendenheime Überblick

- Anzahl der Heimplätze:
 - 202 Studierendenheime bundesweit
 - Insgesamt rund 31.600 Heimplätze
- Auslastung:
 - Durchschnittlich 96% - 100% belegt
 - Regionale Unterschiede je nach Bundesland (siehe Abbildung)

Prozentuelle Auslastung



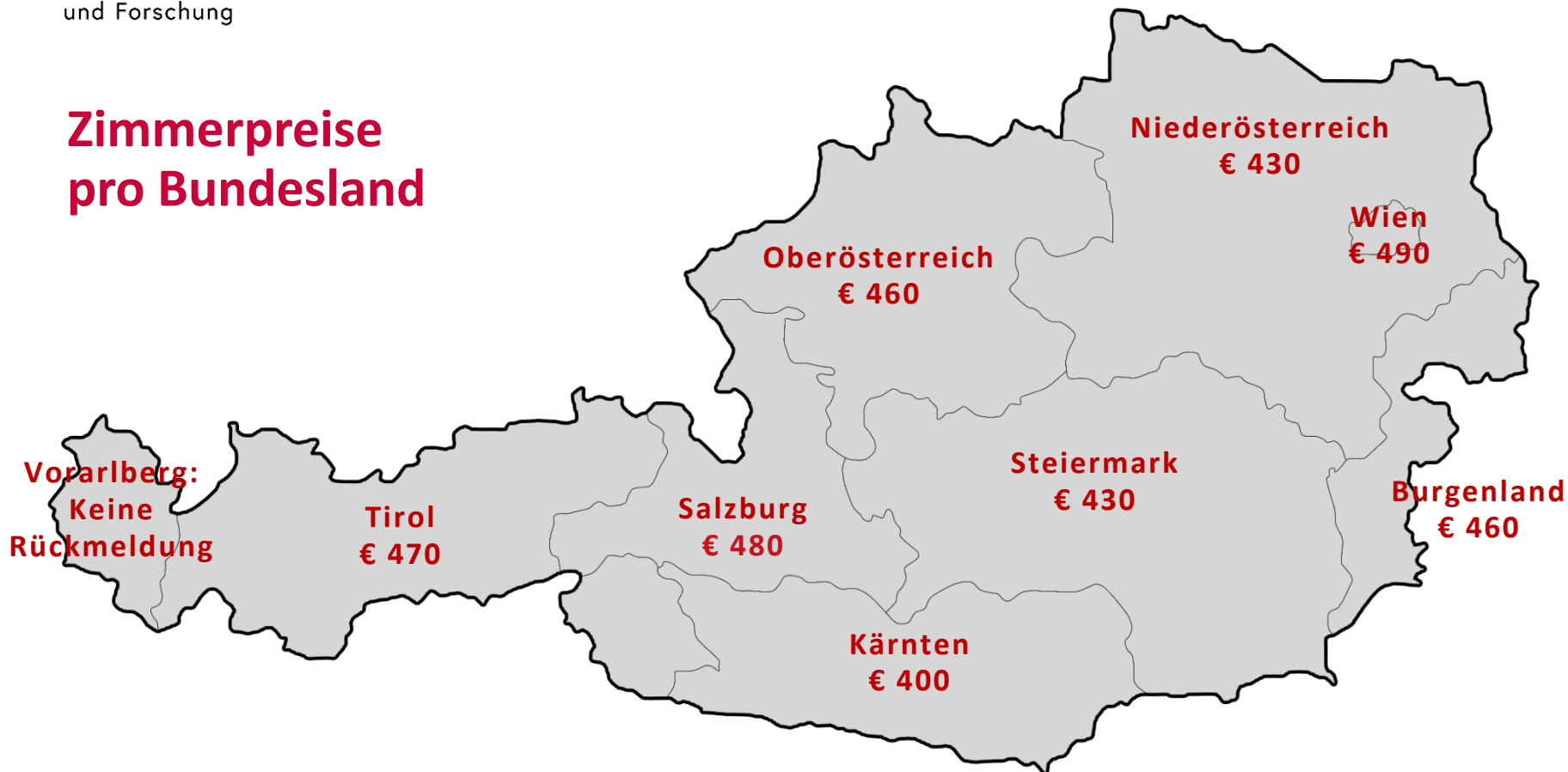
Warteliste & Leerstände

- Warteliste
 - Rund 8.000 Personen stehen bundesweit auf Wartelisten der Studierendenheime
 - Nicht alle Heime führen Wartelisten
 - Regionale Unterschiede (siehe Abbildung)
 - Nicht erfasst: Personen, die abgewiesen wurden, aber nicht auf Wartelisten stehen
- Leerstände
 - Bundesweit wurden anhand der Online-Umfrage rund 500 Leerstände gemeldet

Zimmerpreise bundesweit

- Durchschnittliche Zimmerpreise: € 401 – € 450 brutto/Monat
- Durchschnittswerte der einzelnen Bundesländer siehe Abbildung

Zimmerpreise pro Bundesland



- Nachgefragte Zimmerkategorien:

1. Einzelzimmer mit eigener Küche und eigenem Bad
2. Einzelzimmern mit Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbad
3. Doppelzimmer

- Barrierefreiheit:

- 22 von 28 Heimbetreiber:innen bieten barrierefreie Plätze in zumindest einem Teil ihrer Heime

- Gemeinschaftsflächen:

- 24 von 28 Heimbetreiber:innen verfügen über ausreichend Gemeinschaftsbereiche

Investitions- & Sanierungsbedarfs der nächsten 15 Jahre

- Anzahl der Maßnahmen
 - Generalsanierung: 36
 - Sanierung: 54
 - Tausch des Mobiliars: 80
 - Sonstiges (Infrastrukturverbesserung, Klimawandelanpassung, haustechnische MN): 18
 - Insgesamt: 193

Investitions- & Sanierungsbedarfs der nächsten 15 Jahre

- Akuter Sanierungsbedarf:
 - 43 von 202 Heimen mit akutem Bedarf
 - 17 Betreiber:innen konnten in den letzten 15 Jahren notwendig gewordene Sanierungsmaßnahmen aus finanziellen Gründen nicht umsetzen
- Bedarf an Neubau:
 - 13 neue Heime von 3 Betreiber:innen innerhalb der nächsten 15 Jahre geplant

Quantitativer Mehrbedarf (lt. Annahme der Heimbetreiber:innen)

- Aktuell: rund 4.400 Studierendenheimplätze
- In den nächsten 15 Jahren: rund 9.000 Studierendenheimplätze

Investitionsvolumina in den nächsten 15 Jahren

- Insgesamt: Bundesweit rund € 680 Mio.
- Bundesweit je Maßnahme:
 - Generalsanierungen: € 350 Mio.
 - Sanierungen: € 170 Mio.
 - Erweiterungen: € 25 Mio.
 - Tausch des Mobiliars: € 75 Mio.
 - Sonstiges: € 8 Mio.
 - Neubauten: € 50 Mio.

Nachhaltigkeit

- Mobilität:
 - 81% fußläufig zu Bildungseinrichtungen, 98% zu ÖPNV
 - Fahrradabstellplätze in 98% der Heime
- Verbrauchsreduktion:
 - 74% mit Maßnahmen für Energie/CO₂-Reduktion
 - 71% mit Maßnahmen zur Wassereinsparung
- Ressourcenmanagement:
 - Abfallvermeidung/-trennung in 98% der Heime
 - In 92% der Heime werden Studierende für nachhaltiges Verhalten sensibilisiert

Nachhaltigkeit

- Erneuerbare Energien:
 - 46% an erneuerbare Energie-/Wärmesysteme angeschlossen
- Biodiversität & Freiraumgestaltung:
 - 48% fördern Biodiversität
 - 85% gestalten Freiflächen (vollständig/teilweise) umweltgerecht
- Monitoring:
 - 59% erfassen Energie-, Wasser- oder CO₂-Verbrauch
- Sanierung/Klimaanpassung:
 - 34% haben in den letzten 5 Jahren relevante Maßnahmen umgesetzt

Erneuter Aufruf zur Teilnahme

- Online-Umfrage wird wieder geöffnet: bis **30.11.2025**
- Hinweis zur Befüllung der Excels auf Heimebene: bitte um Erfassung **sämtlicher Studierendenheime** der Heimbetreiber:innen

Wir ersuchen um zahlreiche Rückmeldungen.

Fragen an:

studierendenheime@bmfwf.gv.at

**Vielen Dank für Ihre Teilnahme
und Aufmerksamkeit!**