

Studentisches Wohnen in Innsbruck 2019



STUDENTISCHES WOHNEN

IN INNSBRUCK

2019

Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration
Referat Raumplanung und Stadtentwicklung
Magistratsabteilung III
Stadt Innsbruck

März 2020

Bildnachweis Titelblatt

Tourismusverband Innsbruck und seine Feriendörfer

INHALT

1.	Einleitung	5
1.1.	Problemstellung	5
1.2.	Bisherige Studien - Kurzzusammenfassung	6
1.3.	Zielsetzung und Fragestellungen dieser Studie	8
2.	Bestandsaufnahme und Angebotsanalyse der Studierendenheime	10
2.1.	Der Hochschulstandort Innsbruck.....	10
2.2.	Übersicht der Studierendenheime in Innsbruck	13
2.3.	Heimplatzquote Innsbrucks im österreichweiten Vergleich und Aufenthaltsdauer im Studierendenheim.....	17
2.4.	Preise der Heimplätze	20
2.5.	Auslastung und Vermietungsmodalitäten	22
3.	Bedarfsanalyse und Nachfrageentwicklung von Studierendenheimplätzen	27
3.1.	Rückschau - Entwicklung der Studierendenzahlen in den letzten Jahren	27
3.2.	Ausblick i – Entwicklung der künftigen Studierendenzahlen	30
3.2.1.	Einflussfaktoren.....	30
3.2.2.	Quantitative Abschätzung der Studierendenzahlen	36
3.2.3.	Fazit - Qualitative Abschätzung der Studierendenzahlen unter Einbeziehung der Einflussfaktoren	39
3.3.	Ausblick ii – Bedarf an zusätzlichen Studierendenheimplätzen	40
3.3.1.	Einflussfaktoren.....	40
3.3.2.	Quantitative Ableitung des Bedarfs	52
3.3.3.	Fazit - Qualitative Ableitung des Bedarfs an zusätzlichen Heimplätzen unter Einbeziehung der Einflussfaktoren.....	55
3.4.	Zielgruppen-Analyse zur Abschätzung der qualitativen Nachfrage nach zusätzlichen Heimplätzen.....	57
4.	Analyse des Angebotspotenzials für leistbares studentisches Wohnen	59
4.1.	Steuerungsmöglichkeiten – Was kann die Stadt Innsbruck zur Schaffung von leistbarem (studentischen) Wohnraum beitragen?	60
4.2.	Quantitativ–bauliche Entwicklungspotenziale im Bestand vs. Neubau.....	63
4.3.	Standortpotentiale für studentisches Wohnen	64
4.3.1.	Theoretische Grundlagen zur planungsfachlichen Beurteilung der Standorteignung (Beurteilungsmatrix).....	64
4.3.2.	Anwendung der Beurteilungsmatrix auf gesamtstädtischer Ebene – Analyse der Potenzialflächen	76
4.3.3.	Anwendung der Beurteilungsmatrix für konkrete Standortvorschläge.....	80

4.4. Preisgestaltung für leistbares studentisches Wohnen.....	81
4.5. Innovative Wohnformen für Studierende	87
4.6. Sanierung bestehender Studierendenheime	95
4.7. Vermittlung von Wohnplätzen mittels einheitlichem Anmelde- und Zuteilsystem	96
5. Fazit und Handlungsempfehlungen	99
Literaturverzeichnis	103

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht Hochschulstandorte in Innsbruck.....	11
Abbildung 2: Der Hochschulstandort Innsbruck im Überblick	13
Abbildung 3: Übersicht Standorte bestehende Studierendenheime.....	17
Abbildung 4: Anteile der Wohnformen in Innsbruck.....	19
Abbildung 5: Preise der Einzelzimmer in Studierendenheimen, Stand SS 2019.....	21
Abbildung 6: Entwicklung der Studierendenzahlen der Innsbrucker Hochschulen im Zeitraum 2000 bis 2017 (in absoluten Zahlen)	28
Abbildung 7: Entwicklung der Studierendenzahlen der Innsbrucker Hochschulen im Zeitraum 2000 bis 2017 (in Prozent)	29
Abbildung 8: Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Studierendenzahl.....	31
Abbildung 9: Einflussfaktoren auf die Nachfrage nach Studierendenheimplätzen	40
Abbildung 10: Push- und Pull-Faktoren der Attraktivität von Studierendenheimen	50
Abbildung 11: Mobilitätsformen unterschieden nach Sommer- und Wintersemester	67
Abbildung 12: Einzugsbereich universitärer Einrichtungen per Fuß	69
Abbildung 13: Einzugsbereich universitärer Einrichtungen per Rad	71
Abbildung 14: Einzugsbereich universitärer Einrichtungen für ÖV.....	73
Abbildung 15: Potenzialflächen für studentisches Wohnen auf gesamtstädt. Ebene	77
Abbildung 16: Preisentwicklung am privaten Wohnungsmarkt (Mietwohnungen).....	83

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Handlungsempfehlungen für Akteure am studentischen Arbeitsmarkt	7
Tabelle 2: Studierendenheime in Innsbruck, Bestand (Stand SS 2019)	15
Tabelle 3: Auslastung und Vermietungsmodalitäten d. Innsbrucker Studierendenheime...	23
Tabelle 4: Entwicklung der Anzahl ordentlicher Studierender (jeweils Wintersemester)	28
Tabelle 5: Internationale Mobilität – Outgoing	34
Tabelle 6: Internationale Mobilität – Incoming	34
Tabelle 7: Prognose der Studierenden an österr. Hochschulen nach Herkunft.....	37
Tabelle 8: Abschätzung d. künftigen Studierendenzahlen in Innsbruck	38
Tabelle 9: Ansuchen um Mietzinsbeihilfe durch Studierende 2015 -2018.....	45
Tabelle 10: Verkaufte Stückzahlen der Semestertickets in EUR	47
Tabelle 11: Kundenpreis pro Semesterticket in EUR (lt. angegebener Zone / Strecke).....	47
Tabelle 12: Beeinträchtigende Faktoren der Wohnqualität.....	51
Tabelle 13: Abschätzung künftiger Bedarf an zusätzl. Studierendenheimplätzen.....	54
Tabelle 14: Abschätzung künftiger Bedarf an zusätzl. Studierendenheimplätzen.....	55
Tabelle 15: Beurteilungsmatrix für potenzielle Standorte studentischen Wohnens.....	65
Tabelle 16: Schwellenwerte für Fuß-/Radwegelängen	68
Tabelle 17: Monatliche Wohnkosten der Studierenden	84
Tabelle 18: Verfügbares Budget der Studierenden pro Monat für Wohnkosten.....	85
Tabelle 19: Qualitätsaspekte innovativer studentischer Wohnformen	88
Tabelle 20: Handlungsempfehlungen für Akteure am studentischen Wohnungsmarkt	101

1. EINLEITUNG

1.1. PROBLEMSTELLUNG

Innsbruck ist der bedeutendste Bildungs-, Universitäts- und Wissenschaftsstandort in Westösterreich. Die sieben Hochschulen in Innsbruck – Leopold-Franzens-Universität (LFU), Medizinische Universität Innsbruck (MedUni), Management Center Innsbruck (MCI), Zentrum für Gesundheitsberufe Tirol (fh gesundheit), Pädagogische Hochschule Tirol (PHT), Universität Mozarteum Salzburg und Kirchliche Pädagogische Hochschule Edith Stein – tragen wesentlich zur Wahrnehmung und Positionierung der Tiroler Landeshauptstadt in der Gesellschaft bei. Die Universität Innsbruck sieht sich zudem selbst als eine tragende Säule der Tiroler Gesellschaft, die als Bildungs- und Forschungseinrichtung sowie als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor einen prägenden Einfluss auf die Region nimmt. Zudem stellen die Innsbrucker Studierenden eine treibende und gestalterische Kraft in Innsbruck dar.

Aufgrund des hohen Anteils der Studierenden an der Gesamtbevölkerung Innsbrucks¹ hat der Bereich des studentischen Wohnens eine hohe Relevanz für den Innsbrucker Wohnungsmarkt. Die große Nachfrage nach Wohnraum richtet sich seitens der Innsbrucker Studierenden im österreichweiten Vergleich überdurchschnittlich oft an den privaten Wohnungsmarkt (Wohngemeinschaften, Einzelhaushalt, Haushalt mit PartnerIn)². Mit dem Anstieg der Studierendenzahlen in den letzten Jahren (2007: rund 27.000 Studierende, 2017: rund 35.000 Studierende) ging demnach auch eine verstärkte Nachfrage nach studentischem Wohnraum einher. Da in den letzten Jahren kaum zusätzliche Kapazitäten in Studierendenheimen geschaffen wurden (siehe auch Kapitel 2.2), fokussierte sich diese zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum fast zur Gänze auf den privaten Wohnungsmarkt. Der dadurch entstandene Druck auf den Innsbrucker Wohnungsmarkt wurde durch das generelle Bevölkerungswachstum der letzten Jahre verstärkt.

Studierendenheime als Form des (leistbaren) studentischen Wohnens werden aus planerischer Sicht als einer von mehreren Faktoren zur Entlastung des privaten Wohnungsmarktes in Innsbruck gesehen. Dies basiert u.a. auf intensiven fachlichen Erhebungen und Analysen der vergangenen Jahre (siehe Kapitel 1.2). Eine Erhöhung der Anzahl der Heimplätze soll die studentische Nachfrage nach Wohngemeinschaften bzw. Wohnungen in der Stadt reduzieren und dadurch in weiterer Folge Mietpreissteigerungen dämpfen. Das ist jedoch nur dann der Fall, wenn der Studierendenheimplatz im Vergleich zum sonstigen Wohnangebot für die nach Innsbruck kommenden Studierenden (dauerhaft) attraktiv ist. Dazu gehört insbesondere, dass der Studierendenheimplatz leistbar, bestenfalls günstiger ist als der freie Mietwohnungsmarkt, und das Studierendenheim für die gesamte Dauer des Studiums attraktiv ist / bleibt. Auch auf politischer Ebene wird die Schaffung von zusätzlichen geförderten Heimplätzen forciert und liegen bereits dementsprechende politische Beschlüsse seitens der Stadt Innsbruck und des

¹ Rund 22 Prozent der anwesenden Bevölkerung Innsbrucks (Haupt- und Nebenwohnsitze) sind Studierende (Stand WS 2018/19)

² Während im bundesweiten Durchschnitt etwa ein Viertel der Studierenden in einer Wohngemeinschaft wohnt, beträgt der Anteil der Studierenden in Wohngemeinschaften in Innsbruck über ein Drittel (37%) (näheres siehe Kapitel 2.3).

Landes Tirol vor (siehe Ausführungen zum Arbeitsübereinkommen 2018-2024 der Innsbrucker Stadtregierung und zum Regierungsprogramm 2018-2023 der Tiroler Landesregierung in Kapitel 3.3). Unter anderem hat das Land für zusätzliche Studierendenheimplätze im Sinne der Schaffung und Sicherung leistbaren Wohnens nicht unerhebliche Wohnbauförderungsmittel in Aussicht gestellt.

Da sich die Stadtplanung Innsbruck in den letzten Jahren bereits mittels Befragungen und Studien mit diesem Thema befasst hat, soll im Folgenden eine Kurzzusammenfassung der bisherigen Herangehensweise und Ergebnisse sowie Grundlagen erfolgen, bevor auf die Zielsetzungen und Fragestellungen in der vorliegenden Studie eingegangen wird.

1.2. BISHERIGE STUDIEN - KURZZUSAMMENFASSUNG

Um geeignete Maßnahmen und Angebote für studentisches Wohnen aus planerischer Sicht näher zu beleuchten, wurden in den letzten Jahren seitens der Stadtplanung Innsbruck mehrere Berichte und Studien zum Thema studentisches Wohnen erarbeitet. Diese umfassen einerseits eine umfassende quantitative und qualitative Bestandsaufnahme und zeigen andererseits erste mögliche Maßnahmen und Aufgabenschwerpunkte auf, die zu einer Lösungsfindung erforderlich sind.

Als erster Schritt wurde im Juli 2013 auf Basis verfügbarer Daten (u.a. Hochschulprognose – Statistik Austria, Studierenden-Sozialerhebung – BMWFW, diverse Online-Datenbanken) eine grundlegende Bestandsaufnahme für den Hochschulstandort Innsbruck erstellt (Strobl 2013). Aufgrund mangelnder Daten und einer Reihe offener Fragen wurde in weiterer Folge im Jahr 2014 eine Online-Befragung aller Studierenden am Hochschulstandort Innsbruck durchgeführt (Traweger 2014a). Im Zuge des dritten Arbeitsschrittes wurden die Ergebnisse der Studierendenbefragung analysiert und zukünftige Entwicklungen rund um die Thematik „studentisches Wohnen“ diskutiert (Strobl 2015).

Als wesentliche Erkenntnis aus den bisherigen Studien zeigt sich, dass sich in den letzten Jahren die Formen und Ausprägungen des studentischen Wohnens stark verändert und zu einer Diversifizierung des studentischen Wohnungsmarktes im deutschsprachigen Raum geführt haben. Neben neuen Wohnmodellen und Studierendenheim-Konzepten, welche in der Studie 2015 im Rahmen einer Trendanalyse untersucht wurden, zeigen sich auch neue Akteure (Investoren, HeimbetreiberInnen etc.) am studentischen Wohnungsmarkt. Neue Studierendenheimkonzepte reichen von nutzerInnenspezifischen Angeboten über modulare und temporäre Wohnmodelle bis hin zu innovativen Detaillösungen und innovativen Vermarktungsansätzen. Allen neuen Studierendenheim-Konzepten gemein ist jedoch, dass eine Erhöhung der Wohnqualität (im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten) wesentlich ist.

Für Innsbruck spezifisch zeigte sich durch die repräsentative Befragung der Studierenden (Traweger 2014a), dass Studierendenheime hier grundsätzlich wenig attraktiv zu sein scheinen. Nur vier Prozent nennen das Studierendenheim als ihre Wunsch-Wohnform. Zudem ga-

ben etwa 45 Prozent der Studierenden in Wohnheimen den Wunsch an, die Wohnform wechseln zu wollen. Die Wohngemeinschaft hingegen ist nicht nur die häufigste Wohnform (37 Prozent), sondern auch die am häufigsten genannte Wunsch-Wohnform (etwa 41 Prozent). Daraus ergibt sich vor dem Hintergrund des Zieles, den freien Wohnungsmarkt zu entlasten, das Erfordernis, Einflussfaktoren der Attraktivität von Studierendenheimen zu eruieren und Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der bestehenden bzw. neuer Studierendenheime abzuleiten.

Als Quintessenz der Studie 2015 wurden Handlungsempfehlungen für unterschiedliche Akteursgruppen formuliert, welche in Tabelle 1 ersichtlich sind. Die in der Studie 2015 formulierten Handlungsempfehlungen wurden teilweise bereits umgesetzt. So wurden etwa in der Zwischenzeit die Richtlinien der Mietzinsbeihilfe für Studierende überarbeitet (siehe Kapitel 3.4).

Darüber hinaus haben sich seit der Studie 2015 neue Fragestellungen und Handlungsempfehlungen ergeben, welche im Folgenden erläutert werden.

TABELLE 1: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR AKTEURE AM STUDENTISCHEN WOHNUNGSMARKT

(Quelle: Strobl 2015)

Stadtverwaltung	Heimbetreiber	Politik	Handlungsempfehlungen
X		X	Vorrangig Projekte unterstützen, die neue Konzepte verfolgen, dem Bedarf entsprechen und effektiv/rentabel im Betrieb sind (min. 180 Plätze)
X		X	Attraktive Standorte für studentische Wohnformen langfristig sichern
X		X	Rahmenbedingungen für die Umsetzung moderner Wohnkonzepte bzw. für die Sanierung/Umstrukturierung/Neubau von bestehenden Studierendenheimen schaffen
	X		neue, moderne studentische Wohnformen/-konzepte anbieten
	X		Angebote für studentisches Wohnen "studentenInnengerecht" vermarkten
	X		Studierendenheime/-plätze bzw. Angebote für internationale Studierende stärken
	X		Flexible Anpassung an aktuelle Herausforderungen des studentischen Wohnens. Schaffung von neuen Angeboten, neue Positionierung am Wohnungsmarkt für Studierende
	X		Administration/Verwaltung der Studierendenheime an aktuelle Herausforderungen anpassen
X		X	aktuelles Modell der Mietzinsbeihilfe für Studierende evaluieren und gegebenenfalls ergänzen
X			Evaluierung der Studienergebnisse

1.3. ZIELSETZUNG UND FRAGESTELLUNGEN DIESER STUDIE

Als der Studie zugrundeliegende Prämisse wird angenommen, dass ein höherer Anteil an Studierenden in Studierendenheimen aufgrund der daraus folgenden geringeren Nachfrage nach Zimmern in Wohngemeinschaften oder Wohnungen den privaten Wohnungsmarkt entlastet. Als **planerisches Ziel** wird deshalb die **Schaffung von zusätzlichen, leistbaren Studierendenheimplätzen (durch Sanierung, Umnutzung bzw. Verdichtung im Bestand und Neubau) und eine gleichzeitige Steigerung der Attraktivität der Heimplätze formuliert.**

Aufbauend auf den Handlungsempfehlungen und unter Einbeziehung der Ergebnisse der bisherigen Studien zum Thema studentisches Wohnen der Stadtplanung Innsbruck werden im Rahmen dieser Studie die unterschiedlichen Dimensionen dieses planerischen Ziels näher beleuchtet. Dies erfolgt in vier Schritten:

1 **Bestandsaufnahme**

Als Grundlage für weitere Analysen wird mittels einer aktualisierten Bestandsaufnahme der Frage nachgegangen, welches Angebot an Studierendenheimen aktuell in Innsbruck vorhanden ist. Dies umfasst unter anderem auch eine aktuelle Betrachtung der Auslastung und der Preise der Heimplätze.

2 **Bedarfsanalyse**

Neben der Analyse der Nachfrageentwicklung und des künftigen Bedarfs an Studierendenheimplätzen, welche auf der statistischen Entwicklung der Studierendenzahlen basiert, sollen auch diverse Faktoren aufgezeigt werden, welche die Entwicklung der Studierendenzahlen bzw. die Nachfrage nach Studierendenheimen beeinflussen.

3 **Analyse des Angebotspotenzials**

Das künftige Angebotspotenzial von Studierendenheimen wird in unterschiedlichen Dimensionen untersucht. Ausgehend von bestehenden Wohngebäuden soll das Potenzial für Umnutzungen und / oder Verdichtung zur Schaffung von zusätzlichen Heimplätzen beleuchtet werden. Weiters wird das Potenzial für neue Heimplätze durch den Neubau von Studierendenheimen betrachtet. Zur Beurteilung des Potenzials für zusätzliche Heimplätze wird eine umfassende Analyse zur Standorteignung unternommen (generell sowie für aktuell in Diskussion befindliche Beispiele). Jedenfalls ist auch die Frage der Preisgestaltung und der baulichen Anforderungen essentiell, um eine angemessene Attraktivität von neuen Studierendenheimen sicherzustellen. Weiters werden sonstige Maßnahmen erörtert, welche das Angebot der Studierendenheime grundsätzlich verbessern könnten bzw. dieses effizienter machen könnten. Dies betrifft etwa das Potenzial für die Sanierung (Attraktivitätssteigerung) für bestehende Studierendenheime, das Potenzial eines zentralen Anmelde- und Zuteilsystems, eine mögliche Durchmischung von Studierenden und SchülerInnen oder die Initiierung alternativer Wohnformen.

4 Ausarbeitung von Handlungsempfehlungen

Aus obenstehenden Kapiteln werden aus planerischer Sicht geeignete Maßnahmen zur weiteren Umsetzung nach unterschiedlicher Akteursebene formuliert.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Entlastung des privaten Wohnungsmarktes und der notwendigen Schaffung von leistbarem Wohnraum in Innsbruck sowie der Frage, wie und wo die politisch in Aussicht gestellten Wohnbauförderungsmittel zweckmäßig und zielorientiert eingesetzt werden können, behandelt diese Studie schwerpunktmäßig den Bereich des „**leistbaren studentischen Wohnens**“. Frei finanzierte, hochpreisige studentische Wohnformen sind zwar ein Segment, welches das Gesamtangebot am studentischen Wohnungsmarkt ergänzt, allerdings richtet sich dieses Angebot an eine vergleichsweise finanzkräftige Gruppe von Studierenden³, die die Wahl ihrer Wohnform in geringerer Abhängigkeit vom Mietpreismarkt trifft. Entsprechende Projekte von frei finanzierten, hochpreisigen studentischen Wohnformen können ohne Zutun des Gemeinderates auf diversen bestehenden, gewidmeten Baulandflächen umgesetzt werden, welche in Innsbruck zahlreich vorhanden sind. Eine Entlastung des Mietwohnungsmarktes und damit verbundene Senkung der Mietpreise erfordert jedoch nicht nur eine reine Erweiterung des Angebots an (studentischem) Wohnraum, sondern auch die Sicherstellung der Leistbarkeit und Attraktivität des zusätzlichen Wohnraums. Daher ist der Fokus planerischen und hoheitlichen Handelns klar auf den leistbaren Sektor des studentischen Wohnens zu legen. Weiterführende Erläuterungen zu den Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Innsbruck hinsichtlich der Schaffung von leistbarem studentischen Wohnraum werden in Kapitel 4.1 (insbesondere auf S. 62) ausgeführt.

Die in der vorliegenden Studie verwendete Methodik wird in den jeweiligen Kapiteln erläutert.

³ In der Studierenden-Befragung (Traweger 2014a) gaben 24 Prozent der Studierenden an, mehr als EUR 450,- pro Monat für Wohnkosten zur Verfügung zu haben. Inklusiv der in Kapitel 4.4 angeführten Indexanpassung würde dies etwa EUR 510,- entsprechen.

2. BESTANDSAUFNAHME UND ANGEBOTSANALYSE DER STUDIERENDENHEIME

Zur Übersicht über das Angebot an studentischem Wohnen in Innsbruck erfolgte zwischen Herbst 2018 und Frühjahr 2019 eine vollumfängliche Bestandsaufnahme aller Studierendenheime in Innsbruck. Als Studierendenheime gelten dabei gem. § 2 Studentenheimgesetz 1986 *„jene Gebäude und Wohnungen, in denen von Studentenheimträgern Heimplätze für Studierende zur Verfügung gestellt werden.“*

Die Bestandsaufnahme der Studierendenheime in Innsbruck erfolgte bereits umfassend im Rahmen der letzten Studie (Strobl 2015). Die damals erhobenen Daten werden nun im Rahmen dieser Studie aktualisiert und um vertiefende Informationen erweitert, insbesondere hinsichtlich des Preisangebots und der Vermietungsmodalitäten.⁴

2.1. DER HOCHSCHULSTANDORT INNSBRUCK

Die Stadt Innsbruck hat eine lange Tradition als Universitäts- bzw. Hochschulstandort. Die Leopold-Franzens-Universität wurde bereits 1669 gegründet und ist die Landesuniversität für Tirol und Vorarlberg⁵, für Südtirol⁶ und Liechtenstein⁷ und aus historischen Gründen auch für Luxemburg⁸. In den letzten beiden Jahrzehnten ist es jedoch zu einer Reihe maßgebender Veränderungen und Umstrukturierungen gekommen. 1995/96 erfolgte die Gründung des Management Centers Innsbruck als erste Fachhochschule in der Tiroler Landeshauptstadt, die Medizinische Universität Innsbruck wurde 2004 von der LFU ausgegliedert, 2006 wurde das Zentrum für Gesundheitsberufe Tirol (fh gesundheit) gegründet und ein Jahr später die Pädagogische Hochschule Tirol. Eine Übersicht der Standorte der universitären Einrichtungen in Innsbruck ist Abbildung 1 zu entnehmen. Der Überblick zu den wichtigsten Daten und Fakten zum Hochschulstandort Innsbruck wird in Abbildung 2 dargestellt.

⁴ Hinweis zu künftigen Bestandsaufnahmen bei Studierendenheimen: In der Novelle des Studentenheimgesetzes 2019 wurde festgelegt, dass das Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung (aktuell Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung) berechtigt ist Daten über Studierendenheime (bspw. Name und Anschrift HeimträgerIn, Betriebsbeginn und Ausbaustand, Ausstattung, Anzahl, Größe der Zimmer, monatlicher Heimpreis, Anzahl der Heimplätze, Investitionsabsichten etc.) automationsunterstützt zu ermitteln, zu verarbeiten und zu veröffentlichen. Zudem ist die Österreichische Hochschülerschaft berechtigt Vorschläge für die Gestaltung des Heimplatzangebotes zu machen. Diese Datenerfassung seitens des BMBWF würde künftig eine Bestandsaufnahme seitens der Stadt Innsbruck erübrigen, gleichzeitig könnte die weitere planungsfachliche Bedarfsanalyse auf einer breiten Datenbasis erfolgen.

⁵ Gründung der FH Vorarlberg mit dem Standort Dornbirn 1994.

⁶ Gründung der Freien Universität Bozen 1997.

⁷ Anerkennung der früheren Liechtensteinischen Ingenieurschule als Fachhochschule 1992, 2011 Übergang zur Universität Liechtenstein.

⁸ Neben der LFU trägt auch die Universität Wien den Titel einer Landesuniversität für Luxemburg. Seit 2003 gibt es in Luxemburg eine eigenständige Universität.

ABBILDUNG 1: UNIVERSITÄRE EINRICHTUNGEN

Standorte universitärer Einricht.


Uni/FH/PH Hauptstandorte

-  1 Leopold-Franzens-Universität
-  2 Medizinische Universität
-  3 Management Center Innsbruck
-  4 fh gesundheit
-  5 PH Tirol
-  6 Mozarteum
-  7 Kirchliche PH Edith Stein

Einzelstandorte universitärer Einrichtungen

- 1a LFU - Standort Innrain
- 1b LFU - Standort CCB
- 1c LFU - Standort USI
- 1d LFU - Standort Technik
- 1e LFU - Standort SOWI
- 2 Medizinische Universität
- 3a MCI I + II - Standort Universitätsstraße
- 3b MCI III - Standort Weiherburggasse
- 3c MCI IV - Maximilianstraße
- 3d MCI V - Standort Kapuzinergasse
- 4 fh gesundheit
- 5 PH Tirol
- 6 Mozarteum
- 7 Kirchliche PH Edith Stein

Planstand: 2019
 Plangrundlagen: Stadt Innsbruck
 Planerstellung: Stadtentwicklungsplanung

 **Landeshauptstadt Innsbruck**
 Raumplanung und Stadtentwicklung





INNS' BRUCK

1:30 000

DER HOCHSCHULSTANDORT INNSBRUCK IM ÜBERBLICK	
<p>EINWOHNERINNEN (01.01.2018, LMR)</p> <p>Hauptwohnsitz: 133.539</p> <p>Nebenwohnsitz: 23.151</p> <p>Gesamt: 156.690</p> <p>STUDIERENDE (WS 2018/19, Statistik Austria)</p> <p>34.395⁹, davon über 13.500¹⁰ internationale Studierende</p> <p>7 HOCHSCHULEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Leopold-Franzens-Universität Innsbruck (LFU) – Medizinische Universität Innsbruck (MedUni) – Management Center Innsbruck (MCI) – fh gesundheit (fhg) – Pädagogische Hochschule Tirol (PHT) – Universität Mozarteum Salzburg – Kirchliche Pädagogische Hochschule Edith Stein 	<p>STANDORTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Campus Innrain, Innrain 52 – LFU und MedUni – Campus Sport, Fürstenweg – LFU – Campus Technik, Technikerstraße – LFU – Campus Universitätsstraße, Universitätsstraße / Karl-Rahner-Platz – LFU und MCI I & II – Weiherburggasse – MCI III – Maximilianstraße – MCI IV – Kapuzinergasse – MCI V – Innrain – fhg – Pastorstraße – PHT – über 10 weitere Standorte in der Stadt <p>193 Studiengänge und über 113 weitere Kurse / Lehrgänge</p>

ABBILDUNG 2: DER HOCHSCHULSTANDORT INNSBRUCK IM ÜBERBLICK

(Quelle: BMWFV – uni:data, Universität Innsbruck, Medizinische Universität Innsbruck, Management Center Innsbruck, fhg – Zentrum für Gesundheitsberufe Tirol, Stadtmagistrat Innsbruck – Referat für Statistik und Berichtswesen, alle 2019; eigene Darstellung 2019)

2.2. ÜBERSICHT DER STUDIERENDENHEIME IN INNSBRUCK

Die Bestandsaufnahme der **Studierendenheime** erfolgte mittels Internetrecherche zu den bestehenden Heimen in Innsbruck sowie einem Abgleich mit der Erhebung 2015. Anschließend wurde eine Anfrage mit Fragestellungen unter anderem zu den Preissegmenten, Auslastungen, Vermietungsmodalitäten an die HeimträgerInnen per Mail gestellt und teilweise bei Erfordernis die Anfrage telefonisch wiederholt. Die Rücklaufquote war sehr hoch (90%), nur bei vier Heimen konnten die HeimträgerInnen weder per Mail noch telefonisch erreicht werden und es liegen deshalb dazu keine Daten vor.

Der Hochschulstandort Innsbruck verfügt aktuell (Sommersemester 2019) über 38 Studierendenheime mit gesamt rund 3.650 Plätzen (siehe Tabelle 2). Die Studierendenheime werden von den unterschiedlichsten HeimträgerInnen geführt. Derzeit treten neben gemeinnützigen Vereinen (z.B. Akademikerhilfe, WIST) und Stiftungen auch Unternehmen (z.B. Edinger Studentenheim GmbH), StudentInnenverbindungen (z.B. Akademische Verbindung Raeto-Bavaria) und konfessionelle Einrichtungen (z.B. Diakonischer Verein Tirol, Universitätspfarre Innsbruck) als HeimträgerInnen auf.

Dabei steht der Großteil der Studierendenheime in Innsbruck allen Studierenden offen. Etwa ein Viertel der Studierendenheime ist jedoch jeweils nur für weibliche oder nur für männliche

⁹ In den Zahlen enthalten sind Studierende der Leopold-Franzen-Universität, Medizinische Universität, fhg, MCI und PHT.

¹⁰ In der Zahl enthalten sind Studierende der Leopold-Franzen-Universität, Medizinischen Universität, des MCI, der PHT und der fhg mit Stand Wintersemester 2018/19.

Studierende zugänglich. In drei Heimen werden nur katholische Studierende aufgenommen und in vier Heimen sind Kontingente für Personen mit bestimmter Herkunft (bspw. Oberösterreich, Salzburg, Vorarlberg, Südtirol) vorgesehen (siehe dazu Verweise in Tabelle 2).

Auch in der **Anzahl der Heimplätze** weisen die Studierendenwohnheime große Unterschiede auf. Das Internationale Studentenhaus in der Rechengasse bietet mit 685 Heimplätzen mit Abstand die größte Anzahl an Unterkünften in Innsbruck an, hingegen verfügt das Studierendenheim der AV Austria in der Josef-Hirn-Straße nur über acht Plätze und somit über die geringste Anzahl.

Die Standorte der Studierendenheime in Innsbruck sind in Abbildung 3 ersichtlich.

Hinsichtlich der bestehenden **Heimplätze für Austauschstudierende** / Bereich Incomings¹¹ wird seitens des Österreichischen Austauschdienstes (OeAD) ein festes Kontingent an Heimplätzen für Incomings zur Verfügung gestellt. Dieses Kontingent umfasst insgesamt etwa 250 Plätze in acht verschiedenen, bestehenden Studierendenheimen, welche über Partnerschaften mit HeimträgerInnen wie der WIST oder der Akademikerhilfe zur Verfügung gestellt werden können.

¹¹ Als Incomings werden Studierende bezeichnet, welche über Internationale Mobilitätsprogramme wie z.B. *Erasmus* oder *Leonardo da Vinci* zum Studieren nach Innsbruck kommen (siehe auch Kapitel 3.2.1)

TABELLE 2: STUDIERENDENHEIME IN INNSBRUCK, BESTAND (STAND SS 2019)

(Quelle: Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft der Universität Innsbruck 2018, eigene Erhebung, eigene Darstellung 2019)

STUDIERENDENHEIME	ADRESSE	PLÄTZE	HEIMTRÄGERIN	ZUGANGS-BESCHRÄNKUNGEN / KONTINGENTE FÜR OeAD ¹²
BISCHOF-PAULUS-HEIM	Santifallerstr. 3	87	Universitätspfarre Innsbruck	nur für männliche Studierende
CAMPUS SIEGLANGER	Weingartnerstr. 129 u. 131	57	WIST	
COLLEGIUM CANISIANUM	Tschurtschent.-Str. 7	164	Akademikerhilfe	nur für männliche Studierende
EUROPAHEIM	Technikerstr. 9b	269	Innsbrucker Studentenheim GesmbH	
FOX 54	Innrain 54	30	Edinger Studentenheim GmbH	
HAUS PANORAMA	Fürstenweg 174	180	WIST	Kontingente für OeAD
HERZ-JESU-MISSIONARE	Frau-Hitt-Str. 14	14	Herz-Jesu-Missionare	
INNCAMPUS	Andreas-Hofer-Str. 46/4	14	Südtiroler Universitätsbewegung	Kontingente für Personen best. Herkunft
INTERNATIONALES STH.	Rechengasse 1,3, 7, Hormayrstraße 11	685	Internat. Studentenheim gemeinnützige GmbH	
JESUITENKOLLEG	Sillgasse 6	29	Jesuiten IHS Jesuitenkolleg	
KOLPINGHAUS	Viktor-Franz-Hess-St.	166	Verein-Kolpingfamilie	
LEOPOLDENHAUS	Bürgerstr. 10	25	KÖHV Leopoldina	nur für männliche, katholische Studierende
MÜLLERHEIM	Müllerstraße 29	10	Akademikerhilfe	
RAIMUND PRADLER STH.	Kranebitter Allee 30	85	STUWO	
RAPOLDIHEIM	Hans-Untermüller-Str. 6	40	WIST	
RÖSSL IN DER AU	Höttinger Au 34	229	home4students	Kontingente für OeAD
ROTER ADLER	Seilergasse 6	45	Ischia Immobilien KG	
SAVOY	Höttinger Au 26	44	WIST	
SPECKBACHERHEIM	Speckbacherstr. 29	49	Verein zur Förderung der K.Ö.H.V. Leopoldina	nur für weibliche Studierende, Kontingente für Personen best. Herkunft
STH. AM GIEßEN	Am Gießen 20	54	Akademikerhilfe	
STH. CAMPUS DREIHEILIGEN	Kohlstattgasse 1 u. 1a	96	Franz Voglsanger KG	
STH. DER AV RAETO-BAVARIA	Speckbacherstr. 5	12	A.V. Raeto-Bavaria	nur für männliche, katholische Studierende
STH. DER AV AUSTRIA	Josef-Hirn-Str. 3	8	AV Austria	nur für männliche, katholische Studierende
STH. DES STUV	Zollerstr. 3	19	Studentenunterstützungs-Verein	nur für männliche Studierende, Kontingente für Personen best. Herkunft
STH. DES TIROLER JUGENDHERBERGWERKS	Reichenauer Straße 147	32	Jugendherberge Innsbruck	Kontingente für OeAD
STH. DR. ADOLF SOLLATH	Hans-Untermüller-Str. 8	90	WIST	
STH. DR. ARTHUR LEMISCH	Höttinger Gasse 27	13	Verein Sth. Dr. Arthur Lemisch	nur für männliche Studierende
STH. DR. HERTHA FIRNBERG	Fürstenweg 174a	115	WIST	Kontingente für OeAD
STH. DR. KARL KUNST	Dreiheiligenstr. 9	109	WIST	Kontingente für OeAD

¹² OeAD: Österreichischer Austauschdienst

STH. JOSEF PEMBAUR	Defreggerstr. 32	24	Verein Studentenheim Josef Pembaur	
STH. KARWENDEL 1 U. 2	Höttinger Au 84 und 84a	200	WIST	Kontingente für OeAD
STH. MAXIMILIANSTRASSE	Maximilianstraße 8	23	Akademikerhilfe	
STH. SCHÜTZENSTRASSE	Schützenstr. 43	95	Akademikerhilfe	Kontingente für OeAD
STH. SILLGRABEN	Rennweg 34	12	Trägerverein „Alpenland Bildungsforum“	nur für männliche Studie- rende, Kontingente für Personen best. Herkunft
STUDENTENWOHNHEIM SAG- GEN	Gänsbacherstr. 4	58	Diakonischer Verein Tirol	nur für weibliche Studie- rende
SÜDTIROLERHEIM	V.-Franz-Hess-Str. 4	190	TIGEWOSI	Kontingente für Personen best. Herkunft
TIROLERHEIM	Technikerstr. 7	259	home4students	Kontingente für OeAD
UNGARISCHES STH.	R.-Wagner-Str. 3	20	Verein Ungar. Sth. und Kulturzentrum Innsbruck	
GESAMT		3.652		

ABBILDUNG 3: STUDIENDENHEIME

Studierendenheime & Anzahl Heimplätze


- 0-49
- 50-99
- 100-199
- 200 u. mehr

1. Bischof-Paulus-Heim
2. Campus Sieglanger
3. Collegium Canisianum
4. Europaheim
5. Fox 54
6. Haus Panorama
7. Herz-Jesu-Missionare
8. Inncampus
9. Internationales Sth.
10. Jesuitencolleg
11. Kolpinghaus
12. Leopoldenhaus
13. Müllerheim
14. Raimund-Pradler Sth.
15. Rapoldiheim
16. Roter Adler
17. Rössl in der Au
18. Savoy
19. Speckbacherheim
20. Sth. Am Gießen
21. Sth. Campus Dreieiligen
22. Sth. der AV Austria
23. Sth. der AV Raeto-Bavaria
24. Sth. des STUV
25. Sth. des Tiroler Jugendherbergswerkes
26. Sth. Dr. Adolf Sollath
27. Sth. Dr. Arthur Lemisch
28. Sth. Dr. Hertha Firnberg
29. Sth. Dr. Karl Kunst
30. Sth. Josef Pembaur
31. Sth. Karwendel 1 und 2
32. Sth. Maximilianstraße
33. Sth. Schützenstraße
34. Sth. Sillgraben
35. Studentenwohnheim Saggen
36. Südtirolerheim
37. Tirolerheim
38. Ungarisches Sth.

Standorte Uni/FH/PH & Studierendenzahl

- ◆ 431 - 449
- ◆ 450 - 949
- ◆ 950 - 3199
- ◆ 3200 - 8099
- ◆ 8100 - 15749

Planstand: 2019
 Plangrundlagen: Stadt Innsbruck
 Planerstellung: Stadtentwicklungsplanung

 **Landeshauptstadt Innsbruck**
 Raumplanung und Stadtentwicklung



1:35 000

**INNS'
BRUCK**

2.3. HEIMPLATZQUOTE INNSBRUCKS IM ÖSTERREICHWEITEN VERGLEICH UND AUFENTHALTSDAUER IM STUDIERENDENHEIM

Als **Heimplatzquote** wird das Verhältnis von Heimplätzen zur Gesamtzahl der Studierenden bezeichnet. In Innsbruck liegt diese errechnete Quote derzeit bei rund 10,5% (Stand WS 2017/18)¹³. Auf einen vergleichbaren Wert kommt das Ergebnis der *Studierenden-Sozialerhebung 2015* (Institute for Advanced Studies 2016), dem nach am Hochschulstandort Innsbruck rund 10% der Studierenden in Wohnheimen leben (siehe Abbildung 4). Die in Innsbruck mit Abstand häufigste studentische Wohnform ist demnach die Wohngemeinschaft, in welcher über ein Drittel der Studierenden lebt (rund 37 Prozent).

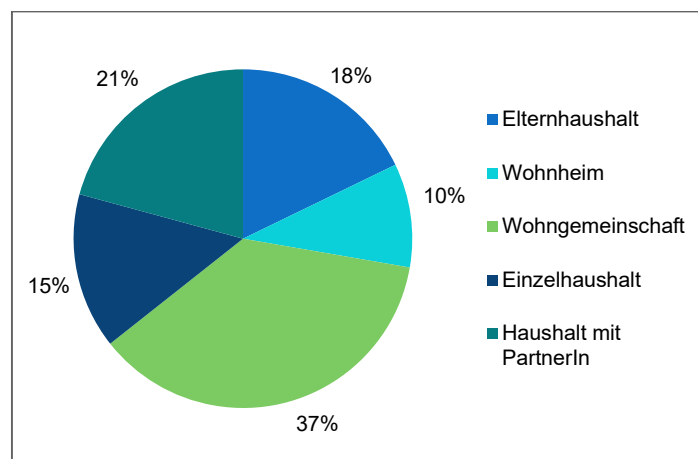


ABBILDUNG 4: ANTEILE DER WOHNFORMEN IN INNSBRUCK

(Quelle: Studierenden-Sozialerhebung 2015)

Im bundesweiten Vergleich liegt Innsbruck hinsichtlich der Heimplatzquote von 10,5 Prozent im Mittelfeld (bundesweiter Durchschnitt: 9%), wobei die Anteile an Studierenden in Wohnheimen in Leoben (18%) und Salzburg (17%) deutlich höher liegen. Die Hochschulstandorte Linz (11%) und Graz (9%) haben einen ähnlich hohen Anteil, Wien und Klagenfurt liegen mit jeweils 8 Prozent im bundesweiten Vergleich an letzter Stelle. Weiters wohnen in Innsbruck geringfügig weniger Studierende im Elternhaushalt (Innsbruck 18%, Bundesdurchschnitt 20%) oder in einem Einzelhaushalt (Innsbruck 15%, Bundesdurchschnitt 18%) als im österreichweiten Vergleich. Der Anteil der Studierenden, die mit dem/der PartnerIn gemeinsam wohnen, ist mit 21 Prozent in Innsbruck jedoch deutlich geringer als im Bundesdurchschnitt (29%). Hingegen wohnt in Innsbruck mit einem Anteil von 37 Prozent etwa ein Drittel der Studierenden mehr in einer Wohngemeinschaft, als dies bundesweit der Fall ist (25%).

Die relativ geringe Heimplatzquote in Innsbruck ist unter anderem durch die in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten stagnierende Anzahl an Heimplätzen im Vergleich zur deutlich gestiegenen Anzahl der Studierenden zu erklären. Zwischen den Jahren 2000 und 2018 sind nur 200 Plätze (18 im Internationalen Studentenhaus, 12 im Studierendenheim Sillgraben, 55 im Campus Sieglanger, 85 im WS 2018/19 neu eröffneten Raimund Pradler Studentenheim und

¹³ In die Berechnung einbezogen werden nur ordentliche Studierende (34.758 im WS 2017/18). Zudem wird von den potenziell verfügbaren Heimplätzen (3.652 Plätze) und einer Auslastung von 100% ausgegangen.

30 im Studierendenheim FOX 54) geschaffen worden. Ganze 65 Heimplätze (62 bei Herz-Jesu-Missionaren und 3 im Bischof-Paulus-Heim) gingen indessen verloren. Somit sind insgesamt lediglich 135 zusätzliche Heimplätze hinzugekommen, während die Zahl der Studierenden im gleichen Zeitraum um rund 7.500 gestiegen ist.

Stattdessen sind neue Entwicklungen im privaten Wohnsektor erfolgt, die sich auf den studentischen Wohnungsmarkt berufen bzw. laut Eigendefinition darauf abzielen. So wurden in den letzten Jahren mehrere „Anlegerhäuser“ bzw. sog. „Studierendenstudiohäuser“ errichtet. Dabei handelt es sich um Wohngebäude mit Kleinstwohnungen bzw. -wohneinheiten, welche vornehmlich bzw. ausschließlich an Studierende vermietet werden. Diese entsprechen in ihrem Angebot aufgrund der hohen Preise jedoch nicht den Zielen des leistbaren studentischen Wohnens der Stadt Innsbruck (siehe Kapitel 1.3) und werden aufgrund dessen im Rahmen dieser Studie nicht erhoben. Darüber hinaus stehen der Stadtplanung Daten zur detaillierten Bestandsaufnahme der Angebote an studentischem Wohnen im privaten Sektor auch nicht zu Verfügung.

Da das planerische Ziel neben der Schaffung von zusätzlichen Heimplätzen auch die Steigerung der **Aufenthaltsdauer** der Studierenden **in den bestehenden Heimen** umfasst, soll diese im Folgenden beleuchtet werden. Im Rahmen der Befragung im Jahr 2014 (Traweger 2014a) wurde die Aufenthaltsdauer der Studierenden in den Wohnheimen erhoben. Demnach beträgt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Studierendenheimen knapp fünf Semester (Mittelwert 4,9 Semester). Aussagekräftig ist in diesem Zusammenhang auch der Median von vier Semestern, woraus abgeleitet werden kann, dass ein großer Teil der Studierenden das Wohnheim bereits nach wenigen Semestern wieder verlässt. Bestätigt wird dies durch die Angabe der Studierenden in der Umfrage, wonach 32 Prozent der Befragten das Studierendenheim bereits nach ein bis zwei Semestern wieder verlassen haben. Hingegen bleibt ein Viertel der Studierenden sieben Semester oder mehr im Wohnheim, d.h. über die meiste Zeit der Studiendauer hinweg.

2.4. PREISE DER HEIMPLÄTZE

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Stadt Innsbruck leistbaren studentischen Wohnraum zu schaffen (siehe Kapitel 1.3) dient eine Übersicht der aktuellen Preise bzw. Benützungsentgelte¹⁴ in bestehenden Studierendenheimen neben einer Bestandsaufnahme auch als Ausgangsbasis für eine Definition der „Leisbarkeit“ von neuen Studierendenheimplätzen (siehe Kapitel 4.4).

Für diese Studie wurden vier unterschiedliche Preiskategorien erhoben: jeweils Mindest- und Maximalpreis von Einzelzimmern sowie jeweils Mindest- und Maximalpreis von Doppelzimmern. Aufgrund des mittlerweile (insbesondere bei neu errichteten Wohnheimen) üblichen Standards von Einzelzimmern, soll diese Preiskategorie für alle bestehenden Studierendenheime in Innsbruck verglichen werden, wobei hier zwischen den angegebenen Mindestpreisen

¹⁴ „Benützungsentgelt“ als offizielle Bezeichnung des Preises für Heimplätze gem. StudHG 1986

für Einzelzimmer und dem mittleren Preis für Einzelzimmer (Mittel aus günstigstem und teuersten Einzelzimmer innerhalb eines Studierendenheims) unterschieden wird (siehe Abbildung 5). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die angegebenen Preise der Studierendenheime teilweise unterschiedliche Leistungsumfänge umfassen. Während bei allen Studierendenheimen die Betriebskosten im angegebenen Preis enthalten sind, sind in manchen Wohnheimen WLAN (bspw. Savoy) oder TV-Anschluss (bspw. Tirolerheim, alle Heime der WIST) extra zu bezahlen, teils jedoch gegen sehr geringe Gebühren¹⁵. Je nach Studierendenheim unterschiedlich geregelt ist weiters die Reinigung der Gemeinschaftsflächen und der Zimmer, jedoch konnten in diesem Zusammenhang eventuelle Extra-Kosten nicht eruiert werden. Meist ohne zusätzliche Kosten, aber sehr unterschiedliche Wohnqualitäten ergeben sich schließlich auch durch diverse Zusatzangebote wie Freizeiträume, Gemeinschaftsgärten oder –terrassen. Zudem ist auch die verfügbare Fläche pro BewohnerIn (Zimmer und anteilig Gemeinschaftsflächen) je nach Wohnheim unterschiedlich sowie die bereits Tabelle 2 angeführten Zugangsbeschränkungen. Zwei Studierendenheime sind darüber hinaus nur mit Halb-/Vollpension buchbar (Studentenhaus Sillgraben und Kolpinghaus). Die angegebenen Preise in Abbildung 5 sind deshalb als Richtwerte zu sehen, zeigen jedoch einen guten Überblick über die grundsätzliche Preisbildung bei den Innsbrucker Studierendenheimen.

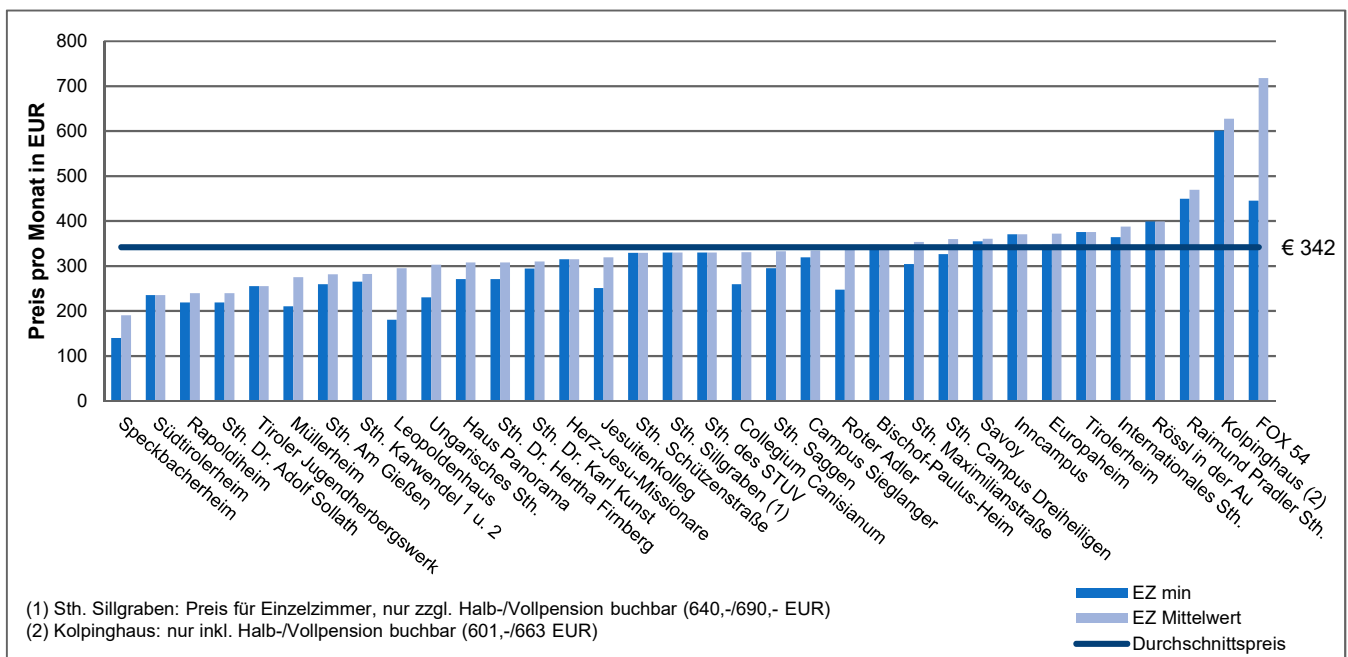


ABBILDUNG 5: PREISE DER EINZELZIMMER IN STUDIERENDENHEIMEN, STAND SOMMERSEMESTER 2019

(Quelle: eigene Erhebung, eigene Darstellung 2019)

Beim Vergleich der Preise bzw. Benützungsentgelte für Studierendenheime zeigt sich, dass die Preisspanne der mittleren Preise für Einzelzimmer bzw. eine Wohneinheit zwischen dem günstigsten Studierendenheim Speckbacherheim (rund EUR 190,-) und dem teuersten (jedoch

¹⁵ Beispielsweise EUR 6,- pro Monat für TV-Anschluss

privaten) Studierendenheim FOX 54 (rund EUR 715,-) sehr groß ist. Der Großteil der Studierendenheime befindet sich preislich nahe dem Durchschnittspreis von rd. EUR 340,-¹⁶. Nur drei Studierendenheime liegen über EUR 400,- pro Heimplatz. Eines davon ist das bereits erwähnte Kolpinghaus, in welchem Zimmer nur inkl. Halb-/Vollpension gebucht werden können und der Preis aufgrund des größeren Leistungsumfangs nicht mit anderen Heimplätzen vergleichbar ist.

Das teuerste Studierendenheim in Innsbruck, das 2016 neu errichtete FOX 54, wird von einem privaten Heimbetreiber geführt (Edinger Tourismusberatung GmbH). Bei diesem Heim sind keine Wohnbauförderungsmittel eingesetzt worden und es gab keine Notwendigkeit, planerisch-rechtliche Voraussetzungen zu ändern, da es sich um die Umnutzung eines bestehenden Wohnhauses handelt. Mit dem hier zu zahlenden Mietpreis wird kein Angebot im leistbaren studentischen Wohnen geschaffen. Werden dieses (einzige) frei finanzierte Heim sowie das nur mit Voll- bzw. Halbpension buchbare Kolpinghaus aus dem oben angeführten Preisspiegel herausgenommen, so beträgt der durchschnittliche Preis in den Innsbrucker Studierendenheimen EUR 321,-.

Weiters wurde untersucht, ob sich preisliche Unterschiede bei den mit bzw. ohne Wohnbauförderungsmittel errichteten Studierendenheimen zeigen. Hier ist hinsichtlich des Benützungsentgeltes kein einheitliches Bild erkennbar. Geförderte Studierendenheime liegen in der Gesamtschau der Preisklassen von Innsbrucker Studierendenheimen breit gestreut und umfassen sowohl sehr günstige Heime (z.B. das Leopoldenhaus) als auch vergleichsweise teurere Heime (bspw. Rössl in der Au). Zurückzuführen ist dies auf die TrägerInnen-Struktur bei Studierendenheimen (siehe Kapitel 2.2), wonach vor allem gemeinnützige Vereine, Stiftungen, StudentInnenverbindungen und konfessionelle Einrichtungen meist sehr günstige Heimplätze anbieten, unabhängig von Verwendung von Mitteln der Wohnbauförderung. Ein weiterer Grund verbirgt sich in der fehlenden (rechtlichen) Möglichkeit der Preisbindung bei Heimplätzen, auch wenn diese mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet wurden (siehe auch Kapitel 4.4).

2.5. AUSLASTUNG UND VERMIETUNGSMODALITÄTEN

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden weitere Informationen zu den Innsbrucker Studierendenheimen erhoben (siehe Tabelle 3). Darunter fallen einerseits die Auslastungsquoten der Wohnheime (getrennt nach Winter- und Sommersemester) sowie Richtlinien zur Vermietung unter dem Semester bzw. während der Semester-/Sommerferien an externe Personengruppen. Abgefragt wurde auch die Möglichkeit der kurzfristigen Anmietung für Studierende (z.B. nur für zwei Wochen während eines Universitätskurses oder Aufenthalt für eine Prüfung), da dies interessant für weitere Fragestellungen erscheint.

¹⁶ Berechnung des Durchschnittspreises pro Heimplatz: mittlerer Preis des Einzelzimmers pro Studierendenheim (aus Durchschnitt des günstigsten und teuersten Einzelzimmers innerhalb eines Studierendenheims) auf alle Studierendenheime in Innsbruck gerechnet. Dabei erfolgte keine Gewichtung der Studierendenheime nach der (unterschiedlichen) Anzahl der Heimplätze in den Heimen.

TABELLE 3: AUSLASTUNG UND VERMIETUNGSMODALITÄTEN DER INNSBRUCKER STUDIERENDENHEIME

(Quelle: eigene Erhebung, eigene Darstellung 2019)

STUDIERENDENHEIM	HEIMTRÄGERIN	AUSLASTUNG		ANDERWEITIGE VERMIETUNG IN SOMMERFERIEN	KURZFRISTIGE ANMIETUNG (Z.B. 14 TAGE)	STUDIERENDE AUS FOLGENDEN HOCHSCHULEN & DEREN HERKUNFT
		WINTERSEMESTER	SOMMERSEMESTER			
BISCHOF-PAULUS-HEIM	Universitätsparre Innsbruck	100%	100%	Nein (Jahresverträge)	Nein	k.A.
COLLEGIUM CANISIANUM	Akademikerhilfe	100%	100%	Nein	Ja (mind. 11 Tage)	Herkunft: v.a. Ö, I (Südtirol), D
STH. MAXIMILIANSTRASSE						k.A.
MÜLLERHEIM						
STH. AM GIEBEN						
STH. SCHÜTZENSTRASSE						
EUROPAHEIM	Innsbrucker Studentenhaus GesmbH	100%	98%	Nein	Ja	Hochschule: LFU, auch Standort Technik, MCI Herkunft: Vlgb, Tirol, OÖ, international
FOX 54	Edinger Studentenheim GmbH	100%	95%	Nein	Nein	Herkunft: deutschsprachiger Raum, Mexiko
HERZ-JESU-MISSIONARE	Kollegium der Missionspriester vom Heiligsten Herzen Jesu	80%	80%	Nein	Nein	Hochschule: LFU bzw. Theologische Fakultät
INNCAMPUS	Südtiroler Universitätsbewegung	90%	85%	Ja (Juli bis September, D-Kurse)	Nein	Herkunft: Südtirol
INTERNATIONALES STUDENTENHAUS	Internationales Studentenhaus gemeinnützige GmbH	90-100%	75-80%	Nein (Jahresverträge)	Ja (mind. 1 Monat)	Hochschule: LFU, MedUni, MCI Herkunft: Ö, I (Südtirol), D
JESUITENKOLLEG	Jesuitenkolleg	100%	100%	Nein	Nein	Hochschule: LFU, MCI
KOLPINGHAUS	Verein Kolpingfamilie	100%	100%	Nein	Ja (mind. 3 Monate)	k.A.
RAIMUND PRADLER STH.	STUWO	100%	95%	Nein	Nein	Hochschulen: v.a. MCI, LFU, fhg Herkunft: 50% Ö, 30% D, 10% I, 10% andere (NL, GB, Indien, BG, B);
ROTER ADLER	Ischia Immobilien KG	95%	95%	Nein	Nein	k.A.
RÖSSL IN DER AU	home4students	100%	99%	Ja (Juli / August, Summer school)	Ja (Juli / August)	Hochschule: LFU, MCI, MedUni, fhg Herkunft: international
TIROLERHEIM						
SPECKBACHERHEIM	K.Ö.H.V. Leopoldina	100%	100%	Nein (Jahresverträge)	Nein	Herkunft: OÖ, Sbg, Vlb
LEOPOLDENHAUS				Nein	Nein	Herkunft: Ö
STH. CAMPUS DREIHEILIGEN	Franz Voglsanger KG	100%	100%	Nein	Ja, kaum Kapazitäten	Hochschule: Sowi & MCI aufgrund Standort, Herkunft: durchmischt
STH. DER AV AUSTRIA	AV Austria	k.A.				
STH. DER AV RAETO-BAVARIA	A.V. Raeto-Bavaria	k.A.				
STH. DES TIROLER JUGENDHERBERGWERKES	Jugendherberge Innsbruck, ÖeAD	100%	100%	Ja (Touristen)	Nein	k.A.
STH. DES STUV	Studentenunterstützungsverein	100%	100%	Nein	Ja	Hochschule: durchmischt, Herkunft: v.a. OÖ, Tirol
STH. DR. ARTHUR LEMISCH	Verein Sth. Dr. Arthur Lemisch	k.A.				
STH. JOSEF PEMBAUR	Verein Studentenheim Josef Pembaur	k.A.				
STH. SILLGRABEN	Verein „Bildungszentrum Sillgraben“, Trägerverein „Alpenland Bildungsforum“	100%	95%	Ja (Sommerkurse Juli / August)	Nein	Hochschule: hpts. MedUni, LFU (Jus), MCI Herkunft: 60-70% Inländer (werden vorgereicht, Abkommen mit Landesgedächtnisstiftung)
STUDENTENWOHNHEIM SAGGEN	Diakonischer Verein Tirol	100%	100%	Nein, Konzept „Wohnen für Hilfe“ ¹⁷	Ja	Hochschule: MedUni, LFU (Jus), Sowi, MCI
SÜDTIROLERHEIM	Tiroler Gemeinnütziges Südtiroler Studentenheim	100%	99%	Nein	Nein	Herkunft: Südtirol, Vorarlberg, Tirol, OÖ (Voraussetzung für Aufnahme)
UNGARISCHES STH.	Verein Ungarisches Studentenheim und Kulturzentrum	100%	100%	Ja (Juli / August)	Nein	Hochschule: MCI, MedUni, LFU (Jus)
CAMPUS SIEGLANGER 1+2	WIST	98%	96%	Nein, außer Karwendel 2 (Sommerhotelbetrieb)	Ja	Hochschule: LFU & MedUni 50%, MCI 35%, FHs 10%, Sonstige 5% Herkunft: 40% Ö, 30% I (Südtirol), 20% Rest-EU, 10% Nicht-EU
HAUS KARWENDEL 1 & 2						
HAUS PANORAMA						
RAPOLDIHEIM						
SAVOY						
STH. DR. ADOLF SOLLATH						
STH. DR. HERTHA FIRNBERG						
STH. KARL KUNST						

¹⁷ Bei dem Konzept geht es um Wohnpartnerschaften zwischen Jung & Alt: 1 m² Wohnraum gegen 1 Stunde Hilfe im Monat. Hilfeleistungen können im Sinne eines Austauschs von verschiedenen Alltagstätigkeiten bei meist älteren, alleinstehenden Personen gegen leistbaren Wohnraum erfolgen. Der Diakonische Verein Tirol vermittelt passende Wohnpartner, berät über rechtliche Rahmenbedingungen und betreut die Partnerschaften bei Bedarf.

Oben stehende Angaben aus Tabelle 3 sind Einschätzungen der jeweiligen VertreterInnen der Studierendenheime. Auch unter Berücksichtigung eventueller Abweichungen zur tatsächlichen Auslastung lässt sich aus den Aussagen die klare Tendenz ableiten, dass die Wohnheime insbesondere im Wintersemester eine sehr hohe bis volle **Auslastungsquote** vorweisen können. Im Zuge der telefonischen Befragung der HeimbetreiberInnen wurde zudem von einem Großteil der HeimvertreterInnen erwähnt, dass es insbesondere für das Wintersemester umfangreiche Wartelisten gibt.

Für das Sommersemester geben die HeimbetreiberInnen eine gleich hohe bis etwas geringere Auslastungsquote an. Diese Einschätzung der HeimbetreiberInnen wird in der Analyse der Studierendenzahlen der letzten Jahre ebenfalls bestätigt (u.a. ExpertInnen-Workshop im März 2015). Demnach sind über die letzten Jahre gesehen im Wintersemester jeweils zwischen drei und acht Prozent mehr Studierende an den Innsbrucker Hochschulen immatrikuliert als im darauffolgenden Sommersemester. In absoluten Zahlen bedeutet dies eine Differenz Winter- zu Sommersemester zwischen rund 900 Studierenden im Studienjahr 2014/15 und rund 2.900 Studierenden im Studienjahr 2018/19. Eine dementsprechende geringere Auslastung der Heimplätze im Sommersemester kann demnach abgeleitet werden.

Abgeschwächt wird die Differenz durch die Wanderungsbewegungen der Austauschstudierenden (Incoming¹⁸- und Outgoing¹⁹-Studierende). Insgesamt ist hier feststellbar, dass sich aufgrund dieser internationalen Mobilität im Wintersemester geringfügig weniger Studierende in Innsbruck aufhalten, als im Sommersemester. Nähere Ausführungen zu den statistischen Daten der internationalen Mobilität werden in Kapitel 3.2 behandelt.

Mögliche Gründe der höheren Auslastung der Studierendenheime im Wintersemester liegen unter anderem darin, dass Studierendenheime (fast ausschließlich) mit Beginn des Wintersemesters besiedelt werden. Während des Studienjahres erfolgen kaum Nachbesetzungen. Diese hohe Nachfrage nach Heimplätzen zu Beginn des Studienjahres (Wintersemester) in Kombination mit einem entsprechenden Anteil an Wohnwechsel bzw. Kündigungen in Studierendenheimen nach etwa einem Semester kann auch Grund für eine geringere Auslastung im Sommersemester sein. Dahingehend weisen auch die HeimbetreiberInnen selbst darauf hin, dass eine Nachbesetzung freier Heimplätze im Sommersemester wesentlich schwieriger sei, als im Wintersemester. Weitere mögliche Gründe, welche jedoch statistisch nicht erhoben werden können, umfassen zum einen eine höhere Studienabschlussquote gegen Ende des Wintersemesters bzw. im Sommersemester und eine damit verbundene geringere Nachfrage nach Heimplätzen.

Mehrere weitere Faktoren, welche auf die Auslastungsquote wirken und das bestehende Anmelde- und Zuteilsystem der Studierendenheime in Innsbruck betreffen, werden in Kapitel 4.7 diskutiert.

¹⁸ Incoming-Studierende: Ordentliche Studierende, die einen Auslandsaufenthalt im Rahmen eines geförderten Mobilitätsprogramms absolvieren.

¹⁹ Outgoing-Studierende: Ordentliche Studierende, die einen Aufenthalt an einer österreichischen Universität im Rahmen eines geförderten Mobilitätsprogramms absolvieren.

Bei den Vermietungsmodalitäten in den Wohnheimen zeigt sich, dass in Innsbruck sieben Studierendenheime in den Sommermonaten (meist nur Juli und August) die Heimplätze an externe Personen vermieten und die Studierenden in dieser Zeit die Plätze räumen müssen (ÖH 2018 und eigene Erhebung). Ein Studierendenheim der WIST wird im Sommer als Hotel geführt (Karwendelheim 2), in sechs weiteren Studierendenheimen²⁰ werden die Heimplätze während der Sommerferien für Summer Schools, Deutschkurse, PraktikantInnen oder TouristInnen verwendet. Alle anderen Studierendenheime vermieten die Heimplätze ganzjährig (Jahresverträge). Eine kurzfristige Anmietung während des Semesters (z.B. für 14 Tage) ist nach eigenen Angaben der HeimvertreterInnen in elf Studierendenheimen möglich, wobei in zwei Wohnheimen eine Mindestwohndauer von einem bzw. drei Monat(en) vorausgesetzt wird.

²⁰ Sth. Sillgraben, Rössl in der Au, Tirolerheim, Inncampus, Ungarisches Sth., Sth. des Tiroler Jugendherbergewerkes
Seite | 26

3. BEDARFSANALYSE UND NACHFRAGEENTWICKLUNG VON STUDIERENDENHEIMPLÄTZEN

Die Annäherung an den künftigen Bedarf an Studierendenheimplätzen erfolgt in mehreren Schritten. Neben der Betrachtung der statistischen Entwicklung der Studierendenzahlen über die letzten Jahre wird eine Abschätzung der künftigen Studierendenzahlen für den Hochschulstandort Innsbruck – unter Einbeziehung der relevanten Einflussfaktoren - vorgenommen. Aufbauend auf dieser Abschätzung erfolgt eine Ableitung der künftigen Bedarfe an Heimplätzen. Schließlich soll mittels Einbeziehung und Ausführung der zahlreichen Einflussfaktoren eine möglichst realistische Einschätzung des künftigen Heimplatzbedarfs in Innsbruck erfolgen, welche der aktuellen politischen Zielsetzung gegenübergestellt wird.

3.1. RÜCKSCHAU - ENTWICKLUNG DER STUDIERENDENZAHLEN IN DEN LETZTEN JAHREN

Ein Blick auf die Entwicklung der Studierenden der Innsbrucker Hochschulen zeigt eine kontinuierliche Steigerung der Studierendenzahlen in Innsbruck zu Beginn der 2000er-Jahre (siehe Tabelle 4 und Abbildung 6). Die Steigerungsraten im Jahr 2007 werden durch die neu gegründeten Hochschulen fhg und PHT relativiert, da hier erstmals Studierende dieser Institutionen in der Statistik aufscheinen. Im Wintersemester 2009/10 kann ein deutlicher Anstieg von über 10 Prozent festgestellt werden. Ausschlaggebend dafür dürfte die Neuregelung (d.h. großteils Abschaffung) der Studiengebühren in Österreich gewesen sein.

Grundsätzlich lässt sich bei allen Innsbrucker Hochschulen ein relativ gleichmäßiger Anstieg der Studierendenzahlen über die letzten Jahre feststellen (+ 18 Prozent der Gesamt-Studierendenzahlen). Ausnahme im Sinne überdurchschnittlich großer Steigerungsraten bildet das Management Center Innsbruck (MCI), welches die Studierendenzahlen zwischen 2002²¹ und 2017 fast verdreifachen konnte. Dies begründet sich in erster Linie durch den umfassenden Ausbau des Studienangebotes am MCI in den letzten Jahren. Mittlerweile werden 13 Bachelorstudien und 13 Masterstudien mit den jeweiligen Unterzweigen angeboten, teilweise berufsbegleitend und teilweise in Vollzeit. Neben diesen FH-Studien werden auch Zertifikats-Lehrgänge, Seminare und Corporate Trainings ohne die Erlangung eines akademischen Grads angeboten.

²¹ Frühester Zeitpunkt der Datenverfügbarkeit

TABELLE 4: ENTWICKLUNG DER ANZAHL ORDENTLICHER STUDIERENDER (JEWEILS WINTERSEMESTER)

(Quelle: BMWFV – uni:data, Statistik Austria; eigene Darstellung)

	2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19
LFU	19.281	19.793	20.366	21.144	22.185	25.220	26.058	26.909	27.172	27.068	27.434	27.781	27.716	27.218	26.526
MedUni	3.601	3.523	3.356	3.224	3.035	2.764	2.747	2.685	2.752	2.754	2.788	2.938	3.054	3.111	3.201
MCI	1.151	1.434	1.602	1.752	1.833	2.052	2.098	2.233	2.369	2.527	2.738	2.877	2.992	3.071	3.196
fhg			163		247	413	398	432	431	433	384	429	392	431	566
PHT			466		551	617	798	921	1.002	958	905	859	896	927	906
Gesamt	24.033	24.750	25.324	26.749	27.851	31.066	32.099	33.180	33.726	33.740	34.249	34.884	35.050	34.758	34.395
Veränd. abs.	717	574	1.425	1.102	1.102	3.215	1.033	1.081	546	14	509	635	166	-292	-363
Veränd. in %	2,98	2,32	5,63	4,12	4,12	11,54	3,33	3,37	1,65	0,04	1,51	1,85	0,48	-0,83	-1,041

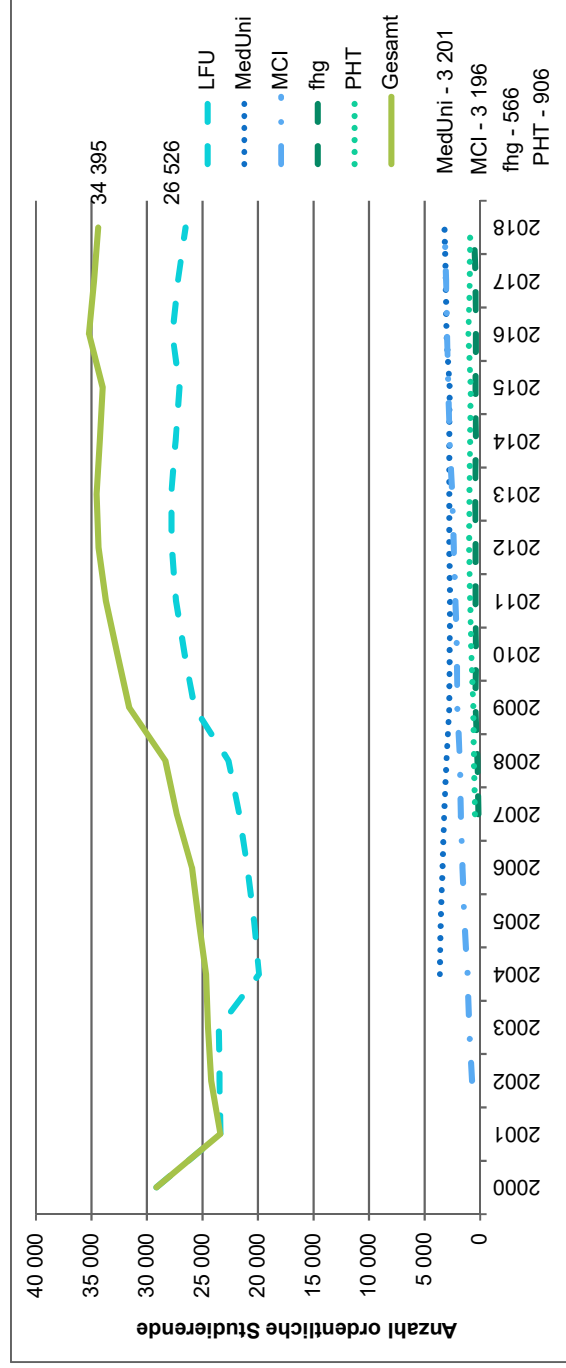


ABBILDUNG 6: ENTWICKLUNG DER STUDIERENDENZAHLEN DER INNSBRUCKER HOCHSCHULEN IM ZEITRAUM 2000 BIS 2017 (IN ABSOLUTEN ZAHLEN)

(Quelle: BMWFV – uni:data, Statistik Austria; eigene Darstellung 2019)

Eine große Steigerung der Studierendenzahlen verzeichnen konnten auch die fh gesundheit (+ rund 400 Studierende) sowie die PH Tirol mit jeweils einem Plus von rund 450 Studierende) erzielen, was einem prozentuellen Zuwachs von etwa 350 Prozent (fhg) bzw. rund 200 Prozent (PHT) seit ihrem jeweiligen Gründungsjahr entspricht.

Die beiden zahlenmäßig größten Hochschulen, die Leopold-Franzens-Universität Innsbruck (LFU) sowie die Medizinische Universität Innsbruck hingegen verzeichneten über die langjährige Zeitreihe teilweise Rückgänge der Studierendenzahlen. Insbesondere die deutlich sinkenden Zahlen zu Beginn der 2000er-Jahre sind zum einen auf die im Jahr 2004 erfolgte Ausgliederung der Medizinischen Universität von der LFU zurückzuführen. Zum anderen wurden im Wintersemester 2001/02 in Österreich Studiengebühren eingehoben und zeigt sich dies auch in der Statistik deutlich. Während die Anzahl der Studierenden an der MedUni Innsbruck in den darauffolgenden Jahren kontinuierlich aufgrund der strikteren Zugangsbeschränkungen abnahmen und aktuell in etwa konstant bleiben, zeigt sich die Entwicklung der Studierendenzahlen an der LFU variabler. Nach einem deutlichen Anstieg der Anzahl der Studierenden in Folge der Neuregelung (und de facto Abschaffung²²) der Studiengebühren im Herbst 2008 sinken die Studierendenzahlen an der LFU seit dem Studienjahr 2016/17 wieder leicht (siehe Abbildung 6). Als Grund dafür wird seitens der LFU vor allem das erweiterte Studienangebot diverser Fachhochschulen gesehen und die daraus resultierende Verschiebung der Anzahl der StudienanfängerInnen hin zu den Fachhochschulen.

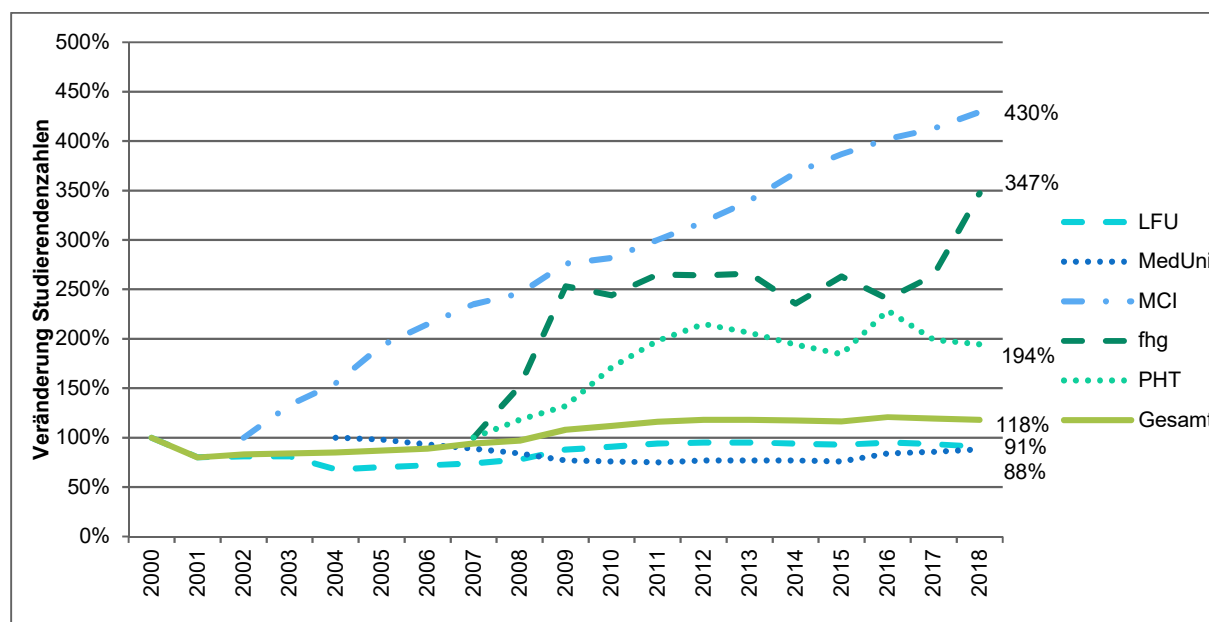


ABBILDUNG 7: ENTWICKLUNG DER STUDIERENDENZAHLEN DER INNSBRUCKER HOCHSCHULEN IM ZEITRAUM 2000 BIS 2017 (IN PROZENT)

(Quelle: BMFWF – uni.data, Statistik Austria; eigene Darstellung 2019)

Abbildung 7 zeigt die prozentuelle Veränderung der Studierendenzahlen an den verschiedenen Innsbrucker Hochschulen. Diese verdeutlicht insbesondere das überdurchschnittliche

²² Grundsätzlich gebührenbefreit sind zu diesem Zeitpunkt ÖsterreicherInnen und EU-BürgerInnen, die innerhalb der Mindeststudiendauer plus zwei Toleranzsemester studieren. Es sind jedoch zahlreiche Ausnahmen vorgesehen.

Wachstum der Fachhochschulen (MCI, fhg und PHT) sowie die relative Stagnation bzw. Abnahme der Studierendenzahlen an den öffentlichen Universitäten (LFU und MedUni).

Während die Gründe für die Entwicklung der Studierendenzahl in den letzten Jahren rückwirkend relativ klar eruiert werden können, ist für eine Abschätzung der künftigen Studierendenzahlen die Einbeziehung diverser Einflussfaktoren wichtig. Diese werden im folgenden Kapitel beschrieben.

3.2. AUSBLICK I – ENTWICKLUNG DER KÜNFTIGEN STUDIERENDENZAHLEN

3.2.1. EINFLUSSFAKTOREN

Für eine nachfolgende Abschätzung der künftigen Studierendenzahlen am Hochschulstandort Innsbruck (siehe Kapitel 3.2) ist eine Betrachtung der Faktoren wesentlich, welche Einfluss auf die Entwicklung der Studierendenzahlen haben. Dabei handelt es sich um eine Vielzahl an verschiedenen Einflüssen auf diversen staatlichen Ebenen (Gemeinde-Ebene, national, international), ein Überblick dazu ist in Abbildung 8 ersichtlich. Unterschieden werden kann zum ersten zwischen Einflussfaktoren, welche bereits in die österreichweite Hochschulprognose 2017 eingeflossen sind (siehe Kapitel 3.2.2). Dies betrifft die Zahl der StudienanfängerInnen, die Zahl der Studienabschlüsse und –abbrüche und bestehende Zugangsbeschränkungen sowie auf internationaler Ebene die Zahl der Studienberechtigten in den Nachbarstaaten (v.a. Deutschland). Da diese Faktoren bereits in der Prognoseerstellung berücksichtigt wurden und als Grundlage für die Abschätzung der Studierendenzahlen in Innsbruck dienen, werden diese im Rahmen dieser Studie nicht näher ausgeführt.

Zum zweiten werden in Abbildung 8 Faktoren aufgelistet, die über oben stehende, bereits in der Hochschulprognose 2017 berücksichtigte Wirkmechanismen hinausgehen und / oder die konkret für Innsbruck auszuwerten sind. Diese umfassen die beiden Themen „Studienangebot in Innsbruck“ und „Austauschstudierende in Internationalen Mobilitätsprogrammen“, welche im folgenden Abschnitt ausgeführt werden.

Potenziell wirksame Faktoren auf nationaler und internationaler Ebene wie Änderungen von Zulassungsbeschränkungen oder die (Wieder-)Einführung von Studiengebühren sind als Faktoren grundsätzlich mitzudenken, eine Einbeziehung in die quantitative Abschätzung der künftigen Studierendenzahlen ist jedoch nicht möglich.



ABBILDUNG 8: EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE ENTWICKLUNG DER STUDIERENDENZAHL

(Quelle: Strobl 2015, eigene Überarbeitung und Darstellung 2019)

EINFLUSSFAKTOR STUDIENANGEBOT AM HOCHSCHULSTANDORT INNSBRUCK UND IM REGIONALEN / NATIONALEN UMFELD

Hauptargument für die Wahl des Studienstandortes ist das **Studienangebot** am Hochschulstandort. Dies zeigt sich auch in der Befragung der Studierenden in Innsbruck (Traweger 2014a). Demnach war für über ein Drittel der Studierenden (36,4%) der gute Ruf der Bildungseinrichtungen ausschlaggebend für die Wahl des Studienortes, weitere rund 17 Prozent entschieden sich für die Tiroler Landeshauptstadt, da ihr Studium nur hier angeboten wird (Traweger 2014a). Änderungen im Studienangebot der Innsbrucker Hochschulen und der Hochschulen in Österreich oder den Nachbarstaaten können daher durchaus Einfluss auf die zukünftige Studierendenzahl nehmen. Eine fortlaufende Stärkung des Hochschulstandorts Bozen kann möglicherweise dazu führen, dass mehr Südtiroler bzw. italienische Studierende an der Freien Universität Bozen ein Studium beginnen und es daher zu einer Stagnation oder einem Rückgang der Studierenden aus Südtirol bzw. Italien in Innsbruck kommen könnte.

Aufgrund der hohen Relevanz des Faktors „Studienangebot“ soll an dieser Stelle ein Blick auf die **Entwicklungspläne** der **Innsbrucker Hochschulen** geworfen werden.

Grundsätzlich ist in allen Entwicklungsplänen der Innsbrucker Hochschulen der Trend hin zur vorrangigen Qualitätsverbesserung bereits vorhandener Studienangebote feststellbar. Bestehende Defizite bei Raumkapazitäten oder Betreuungsverhältnissen, welche sich insbesondere

durch gestiegene Studierendenzahlen in den letzten Jahren oder aktuelle Gebäudesanierungen²³ ergeben haben, sollen in den nächsten Jahren behoben werden. Dies umfasst seitens der LFU beispielsweise den Ersatzbau für die sogenannte Alte Chemie (Innrain 52a), den Neubau Haus der Physik am Campus Technik und nach Fertigstellung des MCI-Neubaus auch eine eventuelle Besiedelung von Flächen im bisherigen MCI-Gebäude.

Ein Ausbau des Studienangebots und eine damit verbundene bereits vorhersehbare Erhöhung der Studierendenzahlen ist aktuell bei allen Innsbrucker Hochschulen nur untergeordnet geplant. Neben der Einführung des Masters „Public Health“²⁴ (LFU) und des Bachelorstudiums „Gesundheits- und Krankenpflege“ (fhg) ab dem WS 2019/20 ist seitens der fhg auch eine Erhöhung der Studierendenzahlen für FH-Bachelor-Studiengänge Logopädie und Hebamme geplant (und bereits genehmigt). Dies umfasst jedoch nur eine sehr geringe Erweiterung der Studierendenzahlen. Jedenfalls ausgebaut werden soll das Studienangebot des MCI, wobei die Dimension des Zuwachses an Studierenden stark von den räumlichen Kapazitäten im Zuge des Neubaus des MCI abhängt. Die Abschätzung der künftigen Studierendenzahlen ist aufgrund der (zum Zeitpunkt des Erscheinens der Studie) unklaren Projektentwicklung nur sehr grob möglich und wird auf etwa gesamt rund 3.500 Studierende (+ 500 Studierende im Vergleich zum WS 2017/18) geschätzt²⁵. Auch die MedUni Innsbruck geht in ihrem Entwicklungsplan davon aus, dass die Nachfrage nach Studienplätzen in medizinischen Studien weiterhin steigen wird, jedoch besteht hier ein Limit der Aufnahmekapazität mit 360 Plätzen pro Jahr (Medizinische Universität 2018).

Daneben ersetzen einige neue Bachelor- bzw. Master-Studien bereits bestehende Angebote, so beispielsweise das „Internationale Masterstudium Musikwissenschaft (Musicologia)“, welches das bestehende Masterstudium „Musikwissenschaft“ ersetzen soll. Dies umfasst auch die teilweise bereits erfolgte Umstellung der PädagogInnenbildung (Lehramtsstudium NEU), im Zuge derer das Masterstudium für Lehramt Sekundarstufe (Allgemeinbildung) eingeführt und ein wachsender Raumbedarf seitens der LFU angegeben wird. Hier kommt es zu keiner seitens der LFU vorgesehenen Veränderung der Studierendenzahl. Aufgrund der freien Studienwahl und nicht vorhandenen Zugangsbeschränkungen bei dem Großteil der Studien ist die tatsächliche Studierendenzahl von der Nachfrage seitens der Studierenden abhängig.

Darüber hinaus weist insbesondere die LFU in ihren Entwicklungsplänen klar auf ihre Absicht der stärkeren Internationalisierung hin. Dies umfasst neben der Erhöhung der Anzahl fremdsprachiger Studienangebote und begleitender Maßnahmen insbesondere auch die verstärkte Förderung der Mobilität der Studierenden (Outgoing und Incoming bzw. Austauschstudierende) (Leopold-Franzens-Universität, 2018). Letzteres (Incoming) wird aus der Statistik der Gesamtzahl der in Innsbruck immatrikulierten Studierenden nicht ersichtlich sein (bzw. ist auch aktuell nicht abgebildet). Diese Studierenden sind den jeweiligen Universitäten (im Ausland) zugerechnet, so wie die Outgoing-Studierenden weiterhin Innsbruck zugerechnet werden,

²³ Dies betrifft z.B. die MedUni Innsbruck aufgrund der Sanierung des Gebäudes Fritz-Pregl-Straße 3 (geplanter Bezug voraussichtlich 2019) und des Neubaus des Gebäudekomplexes Innere Medizin.

²⁴ Gemeinsames Studienprogramm LFU, MedUni Innsbruck und UMIT (Private Universität für Gesundheitswissenschaften, Medizinische Informatik und Technik GmbH)

²⁵ Lt. telefonische Auskunft eines Vertreters des MCI

auch wenn sie für ein oder zwei Semester im Ausland sind. Generell ist festzustellen, dass Austauschstudierende (nicht nur in Innsbruck) überproportional häufig in Studierendenheimen wohnen. Diese Annahme wird auch durch die Verteilung der Heimquote nach Staatsbürgerschaften gestützt, welche im Rahmen der Studierenden-Befragung 2014 erhoben wurde. So wohnen in Innsbruck etwa neun Prozent der Studierenden mit österreichischer Staatsbürgerschaft in Studierendenheimen, 15 Prozent der Studierenden aus anderen EU- bzw. Schengen-Staaten, jedoch 50 Prozent der Studierenden aus Nicht-EU- bzw. Nicht-Schengen-Staaten (Traweger 2014b, S. 64). Der Bedarf für ein Studierendenheim / „Gästehaus“ für Austauschstudierende ist daher unabhängig von der Abschätzung der Studierendenzahl als qualitative Angebotsfrage zu betrachten.

Hinsichtlich der künftigen Studierendenzahlen (mit Ausnahme des umfassenden Ausbaus des Studienangebots des MCI) schätzen sowohl die Fachhochschulen in Innsbruck, als auch die MedUni und die PHT nach eigenem Ermessen für die nächsten Jahre relativ konstante Studierendenzahlen ab. Die größte „Spannweite“ bezüglich der Studierendenzahlen stellt demnach die LFU dar, da hier im Gegensatz zu den anderen Hochschulen keine Beschränkungen hinsichtlich der Studienplätze gegeben sind.

Zur PHT und dem MCI waren keine offiziellen Dokumente zu deren Entwicklungsplänen verfügbar, jedoch konnten obenstehende Informationen im Rahmen einer telefonischen Beauskunftung erhoben werden. Zur Universität Mozarteum Salzburg sowie zur Kirchlichen Pädagogischen Hochschule Edith Stein liegen keine verfügbaren Informationen zu deren Entwicklungsplänen vor.

INTERNATIONALE MOBILITÄTSPROGRAMME

Studierende, welche über **Internationale Mobilitätsprogramme** wie z.B. *Erasmus* oder *Leonardo da Vinci* zum Studieren nach Innsbruck kommen (Incomings), haben derzeit mit rund vier Prozent einen nicht zu vernachlässigenden Anteil an der Gesamt-Studierendenzahl (rund 1.350 Personen). Diese Studierenden sind in den Statistiken zur Gesamtzahl der Studierenden (rund 34.400 Personen, siehe Kapitel 3.1) jedoch nicht ersichtlich, da in diesen Erhebungen nur ordentliche Studierende erfasst werden, welche an einer Hochschule in Innsbruck immatrikuliert sind. Die Relevanz für die Bedarfsanalyse der Studierendenheimplätze ist aber insofern gegeben, da Austauschstudierende („Incomings“) während ihres Aufenthaltes sehr wohl einen Wohnbedarf in Innsbruck haben und auch zur anwesenden Bevölkerung Innsbrucks zählen. Sie haben damit auch Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt und auf die Nachfrage nach Studierendenheim-Plätzen. Darüber hinaus wohnen, wie bereits im Abschnitt zum Einflussfaktor Studienangebot beschrieben (siehe oben), im Vergleich zu Studierenden, die an einer Innsbrucker Hochschule immatrikuliert sind, überdurchschnittlich viele Austauschstudierende in Studierendenheimen. Nähere Ausführungen dazu sind in Kapitel 3.3.3 zu finden.

Vergleicht man die beiden Tabellen zur internationalen Mobilität (Tabelle 5 und Tabelle 6) wird deutlich, dass grundsätzlich in den letzten Jahren bedeutend mehr Studierende, die am Hochschulstandort Innsbruck immatrikuliert waren („Outgoings“), die Möglichkeit eines Studien- bzw. Forschungsaufenthaltes im Ausland wahrgenommen haben, als ausländische Studierende im Rahmen eines Mobilitätsprogrammes nach Innsbruck gekommen sind („Incomings“). Diese Differenz von etwa 50 Prozent mehr „Outgoings“ als „Incomings“ im Studienjahr 2012/13 verringerte sich jedoch in den letzten Jahren zusehends und betrug im Studienjahr 2018/19 noch etwa 30 Prozent.

TABELLE 5: INTERNATIONALE MOBILITÄT – **OUTGOING**

(Quelle: BMWFW 2019²⁶; eigene Darstellung)

		2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19
LFU	WS	394	393	460	434	481	425	439
	SS	336	333	345	372	347	338	280
MedUni	WS	73	95	75	70	104	107	60
	SS	40	94	67	148	108	62	93
MCI	WS	245	348	349	378	400	421	399
	SS	282	432	378	413	421	417	411
fhg	WS	43	11	28	40	0	43	43
	SS	22	27	21	33	25	21	19
WS gesamt		755	847	912	922	985	996	941
SS gesamt		680	886	811	966	901	838	803
Gesamtes Studienjahr		1.435	1.733	1.723	1.888	1.886	1.834	1.744

TABELLE 6: INTERNATIONALE MOBILITÄT – **INCOMING**

(Quelle: BMWFW 2019²⁷; eigene Darstellung)

		2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19
LFU	WS	249	240	257	260	269	279	260
	SS	199	203	207	256	240	271	245
MedUni	WS	106	86	73	78	103	93	90
	SS	64	52	76	93	91	110	115
MCI	WS	175	227	293	293	321	305	319
	SS	169	222	259	245	294	284	301
fhg	WS	2	3	2	1	1	1	9
	SS	0	3	3	0	2	5	6
WS gesamt		532	556	625	632	694	678	678
SS gesamt		432	480	545	594	627	670	667
Gesamtes Studienjahr		964	1.036	1.170	1.226	1.321	1.348	1.345

²⁶ Daten für PHT nicht verfügbar; bei allen Hochschulen fließen die Daten von sämtlichen geförderten Mobilitätsprogrammen ein

²⁷ Siehe oben

Bei der Anzahl der „Outgoings“ zeigen sich von 2012 bis 2015 konstante Steigerungsraten, seitdem jedoch stagnieren diese bzw. sind vor allem im Studienjahr 2018/19 sogar leicht rückläufig. Hier scheint eine gewisse Konstanz in der Nachfrage erreicht.

Die Zahl der „Incomings“ an den Innsbrucker Hochschulen hat über den Betrachtungszeitraum stark zugenommen, von rund 950 Studierenden im Jahr 2012/13 auf rund 1.350 Studierende im Jahr 2018/19. Die Tendenz der letzten drei Jahre zeigt hier jedoch ebenfalls in Richtung Stagnation der Anzahl der „Incomings“.

Um diese aktuelle und auch künftige Entwicklung aus planerischer Sicht besser einschätzen zu können, wurden im Zuge der Studie diverse **Einflussfaktoren** betreffend der Austauschstudierenden / Bereich **Incomings** an den zwei zahlenstärksten Innsbrucker Hochschulen, der LFU und dem MCI abgefragt. Demnach wird das bestehende Kontingent an möglichen Plätzen für Austauschstudierende bei beiden Hochschulen nicht ausgeschöpft, die Zahlen der Incomings könnten in den nächsten Jahren weiterhin steigen. Die Kriterien zur Auswahl bzw. Zulassung der Austauschstudierenden an den Innsbrucker Hochschulen beinhalten ausschließlich subjektbezogene Faktoren (nur für Studierende einer Partneruniversität, offizielle Nominierung der jeweiligen Partneruniversität, Bestätigung Sprachniveau etc.). Die Verfügbarkeit von Wohnraum bzw. von Heimplätzen hat keinen Einfluss auf die Zulassung der Incomings. Laut den Aussagen von VertreterInnen der Innsbrucker Hochschulen hätten einige Austauschstudierende in den vergangenen Jahren ihr Auslandssemester/ -jahr in Innsbruck aufgrund des fehlenden Wohnraumes storniert. Diese Problematik des fehlenden oder zu teuren Wohnraums würde eine erhebliche Hürde für (potenzielle) Austauschstudierende darstellen und diese habe sich in den letzten Jahren deutlich verstärkt. Hinsichtlich der Abschätzung der Anzahl der Austauschstudierenden ist seitens beider Hochschulen keine Änderung der Zulassungskriterien geplant. Jedoch streben sowohl die LFU als auch das MCI eine fortschreitende Internationalisierung und eine wachsende Zahl an Partneruniversitäten an. Eine erfahrungsgemäß wachsende Beliebtheit von europäischen Destinationen bei außereuropäischen Studierenden lässt eine mittelfristige Steigerung der Anzahl der Austauschstudierenden erwarten. Der davon abgeleitete Bedarf an Heimplätzen für Austauschstudierende wird in Kapitel 3.3.1 diskutiert.

Herausforderung für die Stadt Innsbruck ist dabei aber auch, dass ein zusätzliches Angebot an (geförderten) studentischen Wohnheimen nicht primär auf die Zahl der zusätzlichen Incomings umgeschlagen wird, sondern zuvorderst dieses zusätzliche (leistbare) Wohnangebot den in Innsbruck immatrikulierten Studierenden zukommt und aber gleichzeitig auch ein steigender Druck durch Incomings nicht dennoch den Mitwohnungsmarkt der Stadt über die Maßen belastet. In dem Fall würden die Maßnahmen für leistbares Wohnen nicht greifen. Das Angebot für Incomings bzw. Kurzzeit-Studierende ist daher gesondert zu betrachten.

Neben der grundsätzlichen Erfassung der Dimension zur internationalen Mobilität von Austauschstudierenden zur Abschätzung der künftigen Studierendenzahlen ist auch eine Betrachtung der saisonalen Unterschiede im Winter- bzw. Sommersemester interessant. Wie bereits in Kapitel 2.5 zum Thema der unterschiedlichen Auslastung in Studierendenheimen im Winter-

/Sommersemester erwähnt, war die Anzahl an internationalen Austauschstudierenden („Incomings“) über die letzten Jahre gesehen im Wintersemester höher als im Sommersemester. Im Betrachtungszeitraum 2012/13 bis 2018/19 hat sich diese Differenz jedoch stark verringert und seit dem Wintersemester 2017/18 halten sich die Zahlen der „Incomings“ im Sommer- und Wintersemester in etwa die Waage. Gleichzeitig ist die Zahl der „Outgoings“ über die letzten Jahre hinweg grundsätzlich im Wintersemester höher als im Sommersemester.

Nach Beschreibung der für Innsbruck relevanten aktuellen und potenziellen Einflussfaktoren, wird als nächster Schritt eine (rechnerische) Abschätzung der künftigen Studierendenzahlen vorgenommen.

3.2.2. QUANTITATIVE ABSCHÄTZUNG DER STUDIERENDENZAHLEN

Eine offizielle Prognose für die Studierendenzahl der nächsten Jahre liegt mit der *Hochschulprognose 2017* (Statistik Austria 2017) lediglich für Gesamtösterreich vor, nicht für einzelne Hochschulstandorte bzw. Städte. Da eine Abschätzung dieser Zahl für den Hochschulstandort Innsbruck als wichtige Grundlage für die weitere Bedarfsberechnung für Studierendenheimplätze gilt, wurde eine statistische Annäherung für den Standort Innsbruck versucht. Als Grundlage dafür dient die *Hochschulprognose 2017* (Statistik Austria 2017). Unter der Annahme einer gleichen jährlichen Änderungsrate der gesamtösterreichischen und der Innsbrucker Studierendenzahl²⁸ soll die künftige Zahl der Studierenden am Hochschulstandort Innsbruck abgeleitet werden.

Darüber hinaus wird diese Prognose der künftigen Studierendenzahlen mit den jeweiligen Entwicklungsplänen der größten Hochschulen in Innsbruck, der Leopold-Franzens-Universität und des Management Centers Innsbruck, abgeglichen. Dies ermöglicht neben der statistischen Hochrechnung basierend auf heutigen Studienangeboten auch eine Einbeziehung der zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Hochschulen in Innsbruck hinsichtlich des Studienplatzangebots.

Die **österreichweite Hochschulprognose 2017** umfasst im Wesentlichen die künftige Entwicklung der StudienanfängerInnen, die prognostizierten Studienfälle²⁹ und Studierendenzahl³⁰ sowie die künftig zu erwartenden Studienabschlüsse und wird vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft etwa alle drei Jahre in Auftrag gegeben. In den Zahlen enthalten sind neben den ordentlichen Studierenden an öffentlichen und privaten Universitäten, Fachhochschulen und Pädagogischen Hochschulen auch außerordentliche Studie-

²⁸ Parameter der Varianten: **Skalierte Variante gem. Hochschulprognose** – jährliche prozentuelle Zunahme der Studierenden verläuft analog zur Hochschulprognose 2017; **Gedämpfte Variante** - jährliche prozentuelle Zunahme der Studierenden verläuft nur halb so stark wie in der Hochschulprognose 2017 (siehe Ausführungen zu Tabelle 8)

²⁹ Studienfälle: alle Studierenden werden in sämtlichen Fächern gezählt, in die sie eingeschrieben sind; enthalten Doppelzählungen.

³⁰ Studierendenzahl: Anzahl der studierenden Personen, keine Doppelzählungen.

rende der Fachhochschulen und Pädagogischen Hochschulen (Lehrgänge). Für den Hochschulstandort Innsbruck liegen weder von der Statistik Austria noch vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft detailliertere Vorhersagen vor.

Die zukünftige Zahl der Studierenden in Österreich beruht in einem starken Maß auf der **Entwicklung der MaturantInnen**. Die Quote der 18- bis 19-Jährigen, die eine AHS-, BHS- oder LHS-Matura ablegen, soll laut Statistik Austria künftig kontinuierlich von derzeit rund 45% auf rund 50% im Jahr 2030 ansteigen. Der bereits in den letzten Jahren erfolgte Anstieg des MaturantInnen-Anteils setzt sich demnach fort (2010: rund 40%). Bis zum Jahr 2020/21 wird die Zahl der MaturantInnen aufgrund geburtenschwacher Jahrgänge zunächst zurückgehen und erst danach wieder zu steigen beginnen (Statistik Austria 2017). In die Prognoseerstellung fließen weiters auch Daten zu potenziellen StudienanfängerInnen mit ausländischer Staatsbürgerschaft ein. Dies ist etwa für die Gruppe der Deutschen AbiturerInnen als größte Ausländerkohorte der Studierenden wichtig.

Die Zahl der **StudienanfängerInnen** ist bei der Betrachtung des Bedarfs an Studierendenheimplätzen besonders von Interesse, da es ja in erster Linie die StudienanfängerInnen sind, die neuen Wohnbedarf haben. Daher wird an dieser Stelle die österreichweite Prognose genauer ausgeführt. Da der Anteil der Maturantinnen und Maturanten, die jedes Jahr ins Hochschulsystem übertreten, ansteigt (siehe Absatz oben), ergibt sich insgesamt ein leichter Anstieg der Studienanfängerinnen und -anfänger, obwohl die Anzahl der Maturantinnen und Maturanten in naher Zukunft leicht zurückgehen wird. Die Zahl der Studierenden anderer Nationalitäten³¹ hingegen wird mit einem Anstieg unter einem Prozent nahezu konstant bleiben. Der in den letzten Jahren klar zu beobachtende Trend der steigenden Anzahl von StudienanfängerInnen aus Deutschland wird für die nächsten Jahre von der Statistik Austria in einem deutlich geringeren Ausmaß prognostiziert (+ 0,3% bis 2030/31). Dies gilt gleichermaßen für Studierende aus EU-Ländern und internationale Studierende (jeweils + 0,7%). Interessant erscheint auch der weiterhin prognostizierte Trend, dass mehr Frauen als Männer ein Studium beginnen werden, wobei die Differenz über die nächsten Jahre relativ konstant bleiben wird (rund 25% mehr Frauen als Männer) (Statistik Austria 2017).

TABELLE 7: PROGNOSE DER STUDIERENDEN AN ÖSTERREICHISCHEN HOCHSCHULEN NACH HERKUNFT

(Quelle: Statistik Austria 2017; eigene Darstellung)

Studien-jahr	Gesamt	Österreich		Deutschland		EU (ohne A, D)		Restliche Welt (ohne EU)	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
2017/18	370.401	277.640	75	35.250	9,5	29.365	7,9	28.146	7,6
2018/19	372.177	277.643	74,6	35.600	9,6	29.734	8,0	29.200	7,8
2024/25	389.071	287.208	73,8	37.500	9,6	31.515	8,1	32.848	8,4
2030/31	407.016	300.827	73,9	38.885	9,6	32.620	8,0	34.684	8,5
2035/36	423.104	314.346	74,3	39.673	9,4	33.225	7,9	35.860	8,5

³¹ Entspricht Studierenden mit anderen Staatsbürgerschaften, als der Österreichischen, die an einer Hochschule in Innsbruck immatrikuliert sind. Im Gegensatz dazu werden Austauschstudierende (Incomings) in der Hochschulprognose nicht in die Prognoseerstellung einbezogen.

Die Zahl der **Studierenden insgesamt** ist in den letzten Jahren nicht nur in Innsbruck, sondern auch österreichweit gestiegen, von rund 346.000 im Studienjahr 2011/12 auf rund 370.000 im Studienjahr 2015/16 (Zuwachs von rund 7%). Dieser österreichische Trend wird sich in den nächsten Jahren weiter fortsetzen und die Zahl der Studierenden bis zum Studienjahr 2030/31 laut Hochschulprognose auf rund 407.000 Personen ansteigen (+ rund 9% im Vergleich zum Studienjahr 2017/18) (siehe Tabelle 7). Über den Prognosezeitraum wird der Anteil der Studierenden aus dem **EU-Raum (inkl. Deutschland)** in etwa konstant bleiben, der Anteil der Studierenden aus dem **übrigen Ausland** steigt mit etwa einem Prozent am stärksten an. Insgesamt verändert sich das Verhältnis der Studierenden nach Nationalitäten in den nächsten Jahren gemäß Hochschulprognose dementsprechend nur geringfügig (Statistik Austria 2017).

Da für den **Hochschulstandort Innsbruck** keine eigene Prognose vorliegt, wird im Folgenden versucht, die Erkenntnisse aus der *Hochschulprognose 2017* überschlagsmäßig auf den Standort Innsbruck herunter zu brechen³². Die folgende **grobe Abschätzung der zukünftigen Studierendenzahl in Innsbruck**³³ (Tabelle 8) beruht auf den oben beschriebenen Annahmen der *Hochschulprognose 2017*. Weiters wird, wie bereits in der Studie „Studentisches Wohnen in Innsbruck 2014“ (Strobl 2015), eine abgeschwächte Entwicklungslinie der Studierendenzahlen, die so genannte „Gedämpfte Variante“ berechnet.

TABELLE 8: ABSCHÄTZUNG DER KÜNFTIGEN STUDIERENDENZAHLEN AM HOCHSCHULSTANDORT INNSBRUCK
(Quelle: Statistik Austria 2017; eigene Berechnung, eigene Darstellung)

Studienjahr	Österreich		Innsbruck (Skalierte Variante gem. Hochschulprognose)		Innsbruck (Gedämpfte Variante) ³⁴	
	Anzahl	Zunahme	Anzahl	Zunahme	Anzahl	Zunahme
2017/18*	370.401	-	34.758	-	34.758	-
2018/19	372.177	1.776	34.925	167	34.841	83
2024/25	389.070	18.669	36.510	1.752	35.625	867
2030/31	407.016	36.616	38.194	3.436	36.439	1.681
2035/36	423.104	52.703	39.704	4.946	37.153	2.395

* gem. Anzahl ordentl. Studierender (Statistik Austria)

Verläuft die Entwicklung analog zur *Hochschulprognose 2017* („Skalierte Variante gem. Hochschulprognose“)³⁵ wird die Studierendenzahl in Innsbruck bis zum Studienjahr 2024/25 auf 36.510 ordentliche Studierende (+1.752 bzw. +5% im Vergleich zu 2017/18) steigen und bis zum Studienjahr 2030/31 38.194 (+3.436 bzw. +9,9% im Vergleich zu 2017/18) erreicht haben.

³² Dies erfolgt analog zur Berechnungsmethodik in der Studie *Studentisches Wohnen in Innsbruck 2014* (Strobl 2015).

³³ Die Prognose der Studierendenzahl in Innsbruck beruht auf den derzeit gültigen Zugangsregelungen und Studiengebühren. Eine mögliche Erhöhung der Studiengebühren und/oder eine Neuregelung des Universitätszuganges wurden nicht berücksichtigt.

³⁴ Parameter der Varianten: **Skalierte Variante gem. Hochschulprognose** – jährliche prozentuelle Zunahme der Studierenden verläuft analog zur Hochschulprognose 2017; **Gedämpfte Variante** - jährliche prozentuelle Zunahme der Studierenden verläuft nur halb so stark wie in der Hochschulprognose 2017.

³⁵ Die Berechnung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die jährlichen Wachstumsraten analog zur österreichweiten Prognose verlaufen.

In der verhaltenen Prognoseannahme bei der „Gedämpften Variante“ wird davon ausgegangen, dass die jährliche prozentuelle Zunahme der Studierenden nur halb so stark verläuft wie in der „Skalierten Variante gem. Hochschulprognose“. Gemäß dieser Variante wird eine weiterhin leicht steigende Zahl der Studierenden angenommen, allerdings deutlich schwächer als im Szenario gem. Hochschulprognose. Demnach würden im Studienjahr 2024/25 rund 35.600 Personen (+850 Studierende bzw. +2,5% im Vergleich zu 2017/18) und 2030/31 gesamt 36.450 Personen (rund +1.700 Studierende bzw. +4,8% im Vergleich zu 2017/18) in Innsbruck studieren.

3.2.3. FAZIT - QUALITATIVE ABSCHÄTZUNG DER STUDIERENDENZAHLEN UNTER EINBEZIEHUNG DER EINFLUSSFAKTOREN

Zusammengefasst zeigt sich, dass die Studierendenzahl in Innsbruck je nach Variante zur quantitativen Abschätzung der Studierendenzahlen bis zum Studienjahr 2024/25 auf rund 35.600³⁶ bzw. 36.510³⁷ ordentliche Studierende steigen wird (siehe Tabelle 8).

Vor dem Hintergrund der in Kapitel 3.1 angeführten Entwicklung der Studierendenzahl, welche entgegen der österreichweiten Hochschulprognose mit stetigem Wachstum auf eine seit dem Wintersemester 2017/18 stagnierende bis leicht rückläufige Anzahl der Studierenden (insbesondere an öffentlichen Universitäten) hinweist, ist die (rein rechnerische) Abschätzung der künftigen Studierendenzahlen am Hochschulstandort Innsbruck (siehe Tabelle 8) zu relativieren. Gleichzeitig muss festgehalten werden, dass für die Abschätzung der künftigen Studierendenzahl nicht davon ausgegangen werden kann, dass die letzten beiden Jahre bereits einen längerfristig zu erwartenden Trend vorzeichnen. Gleichermäßen könnte es sich auch um kurzfristige statistische Ausreißer handeln. In welchem Ausmaß die Entwicklung der Studierendenzahl von der angegebenen Abschätzung abweicht, kann quantitativ nicht erfasst werden, weshalb eine qualitative Abschätzung durch Beschreibung der wesentlichen Einflussfaktoren unternommen wurde (siehe Kapitel 3.2.1).

Dabei zeigt sich, dass zum einen laut den Entwicklungsplänen der einzelnen Hochschulen nur eine geringe Steigerung des Studienangebots am Hochschulstandort Innsbruck angestrebt wird (etwa 500 zusätzliche Plätze am MCI) und dies vor allem in Abhängigkeit von künftigen räumlichen Erweiterungen der Innsbrucker Hochschulen geschehen wird. Zudem anderen erscheint sowohl bei der Zahl der Studierenden, die durch internationale Mobilitätsprogramme für eine gewisse Zeit nach Innsbruck kommen, als auch bei der Zahl jener inländischen Studierenden, die für einen Studienaufenthalt ins Ausland gehen, aktuell eine gewisse Konstanz erreicht zu sein. Allerdings ist nicht eindeutig nachvollziehbar, ob dieser aktuell stabile Level nicht auch stark durch das derzeitige Wohnangebot für Incomings reguliert bzw. gesteuert ist. Gemäß den Rückmeldungen der LFU und des MCI ist von einer weiteren (leichten) Steigerung der Anzahl der Austauschstudierenden auszugehen.

³⁶ „Gedämpfte Variante Innsbruck“, +850 Studierende bzw. +2,5% im Vergleich zu 2017/18

³⁷ „Skalierte Variante gem. Hochschulprognose“, +1.752 bzw. +5% im Vergleich zu 2017/18

Unter Berücksichtigung aller beschriebenen Parameter ist dennoch grundsätzlich davon auszugehen, dass die Anzahl der Studierenden am Hochschulstandort Innsbruck in den nächsten Jahren steigen wird, jedoch in einem geringeren Ausmaß, als die anhand der österreichweiten Hochschulprognose abgeleiteten „Skalierten Variante gem. Hochschulprognose“ in Tabelle 8. **Deshalb soll in der in Kapitel 3.3 folgenden Ableitung des Bedarfs an Studierendenheimplätzen von der ebenfalls in Tabelle 8 angeführten „Gedämpften Variante“ ausgegangen werden.**

Nachdem ausgehend von der bisherigen Entwicklung der Studierendenzahlen und der österreichweiten Hochschulprognose die künftigen Studierendenzahlen am Hochschulstandort Innsbruck abgeschätzt wurden, erfolgt im nachstehenden Kapitel die Ableitung des Bedarfs an Heimplätzen für Studierende, wiederum unter Einbeziehung der relevanten Einflussfaktoren.

3.3. AUSBLICK II – BEDARF AN ZUSÄTZLICHEN STUDIERENDENHEIMPLÄTZEN

3.3.1. EINFLUSSFAKTOREN

Die Entwicklung der Studierendenzahlen ist nur ein Faktor, der die qualitative Nachfrage nach Heimplätzen in Studierendenheimen bestimmt. Die Frage nach der Wahl des Wohnortes (Innsbruck oder Umland) und der Wohnform (Studierendenheim oder Wohngemeinschaft, Garconniere etc.) hängt in erster Linie von der Attraktivität, der Leistbarkeit (u.a. im Kontext der Mietzinsbeihilfe), dem Standort und dem Umfang bzw. der Verfügbarkeit des Angebots der jeweiligen Wunsch-Wohnform ab. Ein weiterer wesentlicher Faktor ist das Mobilitätspotenzial der Studierenden zu (günstigerem) Wohnraum im Umland. Eine Übersicht dieser Einflussfaktoren wird in Abbildung 9 dargestellt.

Während das Thema der Angebotspotenziale bzw. der Verfügbarkeiten von Studierendenheimen und eine umfassende Standortanalyse für Studierendenheime in Kapitel 4 behandelt werden, sollen die Wirkmechanismen der Mietzinsbeihilfe, des Mobilitätspotenzials und des Studienangebots im Bereich Online-Kurse und berufsbegleitende Studien im folgendem Abschnitt behandelt werden.



ABBILDUNG 9: EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE NACHFRAGE NACH STUDIERENDENHEIMPLÄTZEN

(Quelle: eigene Darstellung 2019)

STUDIENANGEBOTE – BEREICH ONLINE-KURSE UND BERUFSBEGLEITENDE STUDIEN

Ein feststellbarer Trend im Bereich Studienangebot, welcher (dämpfende) Auswirkungen auf die Nachfrage nach Studierendenheimplätzen hat, ist das bereits aktuell breitgefächerte Angebot an **Online-Kursen** und **berufsbegleitenden Studien** an den Innsbrucker Hochschulen. Konkrete Zahlen dazu sind seitens des MCI verfügbar, wonach im Wintersemester 2017/18 rund 22 Prozent der Studierenden berufsbegleitend studierten. Der Anteil an Studierenden in Online-Studien an allen Studierenden des MCI beträgt demnach rund 8%. Nach Rückfrage zu den künftig geplanten Studienangeboten seitens des MCI wird insbesondere ein verstärkter Ausbau des Angebots an Online-Kursen beabsichtigt. Der Markt für berufsbegleitende Studien hingegen scheint aus Sicht des MCI gesättigt zu sein, weshalb das Angebot hier konstant gehalten werden dürfte. Die MedUni spricht in ihrem Entwicklungsplan ebenfalls von dem geplanten vermehrten Einsatz von e-learning-Lehrveranstaltungen und elektronische Online-Prüfungen.

Auch seitens der LFU wird angegeben, dass ein Ausbau der medialen bzw. digitalen Lehre erfolgen soll. Allerdings versteht sich die LFU weiterhin als Präsenzuniversität. Dennoch sollen die Möglichkeiten der Digitalisierung zum Nutzen für Lehrende und Studierende weiterhin konsequent beobachtet, bedarfsorientiert umgesetzt und weiterentwickelt werden, dies jedoch in erster Linie als Ergänzung zu den weiterhin als wichtig erachteten Präsenzzeiten.

MIETZINSBEIHILFE

Als eine der wesentlichen Handlungsempfehlungen in der Studie „Studentisches Wohnen in Innsbruck 2014“ (Strobl 2015) wurde die Evaluierung und gegebenenfalls Änderung des damaligen Modells der Mietzinsbeihilfe formuliert. Grundlage dafür war die Erkenntnis aus dem ExpertInnengespräch 2015, dass die Regelung der damaligen Mietzinsbeihilfe mit Anspruch ab dem Tag der hauptwohnsitzlichen Meldung zum einen zu einer Benachteiligung der Studierendenheime beigetragen hat, da hier keine Mietzinsbeihilfe bezogen werden konnte. Zum anderen wurde davon ausgegangen, dass die Mietzinsbeihilfe für Studierende zu einer zusätzlichen Preissteigerung am freien Mietwohnungsmarkt beitrug, da es den finanziellen Spielraum für Studierenden in Wohngemeinschaften stark erhöhte.

Vor dem Hintergrund der Diskussionen um leistbares Wohnen wurden schließlich in den letzten Jahren unter anderem Änderungen in der Regelung der Mietzinsbeihilfe in Innsbruck bzw. auch auf Ebene der Tiroler Landesregierung vorgenommen. Seit 01.09.2016 ist in Innsbruck der Nachweis eines dreijährigen Hauptwohnsitzes notwendig. Eine tirolweit einheitliche Regelung wurde seitens des Landes am 1.1.2019 festgelegt und beinhaltet eine zweijährige Anwartsfrist auf Mietzinsbeihilfe. Gleichzeitig wurde mit der tirolweiten Regelung auch die Berücksichtigung des Einkommens der Eltern bzw. Unterhaltspflichtigen festgesetzt. Weitere Inhalte zu den Voraussetzungen für den Bezug der Mietzins- und Annuitätenbeihilfen können dem Exkurs 1 (siehe unten) entnommen werden.

EXKURS 1: MIETZINSBEIHILFE

Der Bezug von Mietzinsbeihilfe ist im Tiroler *Wohnbauförderungsgesetz 1991* geregelt und sieht für Studierende einige Sonderregelungen vor.

An Studierende wird bei der Vorlage eines Mietvertrages für das gesamte Wohnobjekt (Eigenheim, Reihenhaus, Wohnung) eine Beihilfe gewährt, wobei der Beihilfenberechnung ein Betrag von höchstens EUR 2,50 je m² förderbarer Nutzfläche und Monat und eine förderbare Nutzfläche von höchstens 90 m² (abh. von der im Haushalt lebenden Personenanzahl) zugrunde gelegt werden. Wohnen mehrere Studierende in einem Objekt, so wird das Ausmaß der förderbaren Nutzfläche im Sinne der Mietzins- und Annuitätenbeihilfenregelung ermittelt. An andere Wohngemeinschaften bzw. bei der Vermietung von Einzelzimmern werden keine Beihilfen gewährt. Studierende, die in einem Studierendenheim wohnen, haben ebenfalls keinen Anspruch auf Beihilfe.

Beziehen Studierende ein laufendes Einkommen aus einer mindestens halbtägigen Arbeit, so kann die Beihilfe abweichend von der Sonderregelung für Studierende nach der allgemeinen Mietzins- und Annuitätenbeihilfenberechnung gewährt werden (Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung 2019).

Voraussetzungen zur Gewährung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe in Innsbruck:

- nur für freifinanzierte Wohnungen (keine wohnbauförderten Wohnungen, keine Einzelzimmer)
- Nachweis eines der Antragstellung unmittelbar vorausgehenden zweijährigen Hauptwohnsitzes (ununterbrochen) in der jeweiligen Gemeinde für EU-BürgerInnen. Für Nicht-EU-BürgerInnen gilt eine Aufenthaltsdauer von 5 Jahren in Tirol, davon ebenfalls die letzten zwei Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde. BürgerInnen mit gesamt 15 Jahre Hauptwohnsitz in der Gemeinde (nicht zusammenhängend) können ebenfalls um Beihilfe ansuchen.
- Berechnung der Zumutbarkeitsgrenze: Einkommen der Eltern bzw. Unterhaltspflichtigen wird einberechnet. Das monatl. Nettoeinkommen /Jahreszwölftel darf den Betrag von € 1.995,- pro Elternteil oder von € 3.990,- beider Elternteile nicht überschreiten. Im Falle eines einzelnen Unterhaltspflichtigen darf das monatl. Nettoeinkommen / Jahreszwölftel nicht mehr als € 2.850,- betragen. Diese Einkommensgrenzen erhöhen sich für Geschwister bis zum vollendeten 25. Lebensjahr des/der Studierenden um je € 245,-.
- Einkommens der Antragssteller wird nicht berücksichtigt, wenn der Nebenerwerb max. 20 Stunden wöchentlich und weniger als rd. € 885,- netto im Monat beträgt
- Pauschalierte Beihilfe: 1 Person - € 125,-; 2 Personen - € 175,-; 3 Personen (max.) - € 225,-

Für Studierende sind bei einem Antrag in der Stadt Innsbruck folgende **Unterlagen** die Basis der Berechnung:

1. Mietvertrag (nur bei Erstantrag, Wohnungswechsel, oder neuem Mietvertrag)
2. Meldezettel (nur bei Erstantrag, Wohnungswechsel)
3. Aktuelle Inskriptionsbestätigung
4. Einzahlungsbeleg/Kontoauszug der Miete (+ Betriebskosten)
5. Jahreslohnzettel beider Elternteile des Antragstellers
6. Einkommensnachweis der Eltern der übrigen Mitbewohner durch schriftliche Erklärung (Formular der Tiroler Landesregierung)

bei Zutreffen:

7. Lohnzettel über Beschäftigung, Ferialarbeit, etc.
8. Stipendium
9. Waisenrente
10. Mitbewohnerwechsel sind unverzüglich zu melden und der Meldezettel, die aktuelle
11. Inskriptionsbestätigung und der Einkommensnachweis der Eltern des neuen
12. Mitbewohners sind bei der Mietzinsbeihilfenstelle einzureichen

Als Übergangsregelung für Studierende, die bereits unmittelbar vor dem 1.9.2016 Mietzinsbeihilfe bezogen haben, jedoch noch nicht drei Jahre hauptwohnsitzlich in Innsbruck gemeldet waren, wurde ein **Überbrückungszuschuss** gewährt. Der Bezug des Zuschusses war vom Eigeneinkommen und dem Einkommen beider Elternteile abhängig und wurde jeweils für ein Jahr, längstens bis zur Erfüllung der Anwartschaft zur Mietzinsbeihilfe gewährt. Seit 1.1.2019 wurde diese Übergangsregelung eingestellt.

Seit dem 1.1.2019 gilt zwischen Land und Gemeinden ein neuer Schlüssel zur Finanzierung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe (80% Land, 20% Gemeinde). Die Förderungen des Landes fließen dabei zu einem überwiegenden Teil nach Innsbruck, in letzten Jahren entfielen fast drei Viertel aller Anträge (seitens diverser Bevölkerungsgruppen, nicht nur Studierende) auf die Landeshauptstadt.

(Stadtmagistrat Innsbruck, Wohnbau-Förderungen, Schlichtungsstelle II, Auskunft Juli 2019)

Eindeutige Rückschlüsse auf Auswirkungen der Mietzinsbeihilfen-Änderungen 2016 und 2019 auf den Innsbrucker Wohnungsmarkt können aufgrund der geringen Datenverfügbarkeit zu wesentlichen Parametern wie der Wahl der Wohnform der Studierenden an dieser Stelle nicht gezogen werden. Daher wird im Folgenden eine Annäherung auf drei Ebenen vorgenommen. Zum einen soll mittels Analyse der Bevölkerungsstatistik versucht werden, die Auswirkungen auf die Entwicklung der Studierendenzahlen abzuleiten. Darüber hinaus wird die Anzahl der eingereichten Anträge auf Mietzinsbeihilfe betrachtet sowie eine Einschätzung der HeimleiterInnen auf die Nachfrage nach Studierendenheimplätzen erläutert.

Bei Betrachtung der **Bevölkerungsstatistik** Innsbrucks ist ab dem Jahr 2017 ein klares Minus bei den Zuzügen mit Hauptwohnsitz in der Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen feststellbar. Dieser Umstand trifft mit dem grundsätzlich in der Statistik feststellbaren Rückgang der Wachstumszahlen (HWS) im Vergleich zu den Vorjahren überein. Ein Effekt der Neuregelung der Mietzinsbeihilfe kann dadurch noch nicht klar abgeleitet werden. Gleichzeitig fand jedoch eine Verschiebung in den Nebenwohnsitz-Bereich statt, was die Hypothese unterstützt, dass die geänderten Richtlinien der Mietzinsbeihilfe im September 2016 einen dämpfenden Effekt auf die Hauptwohnsitz-Anmeldungen in der Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen hatten bzw. nach wie vor haben.

Für die Frage nach dem (studentischen) Wohnungsmarkt ist die allgemeine Entwicklung des Bevölkerungsstandes wichtig. Da das Bevölkerungswachstum, wie bei allen Landeshauptstädten Österreichs, auch in Innsbruck im Wesentlichen nicht auf den natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburtenüberschüsse), sondern auf den räumlichen Bevölkerungsbewegungen (positive Wanderungssalden) beruht, ist die Betrachtung der Zu- und Wegzüge von zentraler Bedeutung. Nach dem deutlichen Bevölkerungswachstum zwischen den Jahren 2012 und 2015, welches insbesondere auf Zuzügen aus den EU-Staaten (hier insb. aus Deutschland) und aus den Hauptfluchtländern beruht, kann seit 2017 eine deutliche Abschwächung dieser „Wachstumsphase“ festgestellt werden. Diese Abschwächung ist zu einem wesentlichen Teil auf geringere Positivsalden in der Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen zurückzuführen. Hier wirken zwei Phänomene zusammen: weniger Zuzüge (vgl. oben) und von Jahr zu Jahr mehr Wegzüge. Diese geringeren Positivsalden können dadurch erklärt werden, dass die Gruppe der ausländischen (vor allem deutschen) Studierenden (bzw. auch ArbeitsmigrantInnen), die das Bevölkerungswachstum zwischen 2012 und 2015 mitverursacht hat, mittlerweile das Studium beendet hat und Innsbruck wieder verlässt. Ein weiterer, jedoch weniger gewichtiger, Grund für die geringeren Positivsalden ist die geringere Anzahl der Zuzüge aus den Hauptfluchtländern. Hinsichtlich der Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf den Wohnungsmarkt dürfte sich aufgrund der Abschwächung der „Wachstumsphase“ seit dem

Jahr 2017 somit der Druck auf den Wohnungsmarkt insgesamt etwas beruhigen (Referat Statistik und Berichtswesen 2018, S. 9ff.).

Bei Betrachtung der **Anzahl der eingereichten Anträge auf Mietzinsbeihilfe** bzw. der **studentischen Beihilfenbezieher** lassen sich mehrere Entwicklungen erkennen.³⁸ In Innsbruck war im Jahr 2016 aufgrund der Neuregelung eine Vorverlagerung der Antragsstellung um Mietzinsbeihilfe in die Sommermonate deutlich sichtbar, insbesondere im August (+ rund 63% gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres). Viele Studierenden schienen sich noch die Mietzinsbeihilfe nach Regelung vor dem 1.9.2016 (Stichtag zur Änderung der Beihilfenregelung) sichern zu wollen. Wie aus Tabelle 9 ersichtlich wird, ging die Anzahl der eingereichten Anträge im Jahr 2017 signifikant um über die Hälfte der Anträge im Jahr 2016 zurück. Die Anzahl der studentischen Beihilfenbezieher verringerte sich sogar um knapp ein Drittel. Im Jahr 2018 verringerte sich die Anzahl der Ansuchen bzw. der Beihilfenbezieher wiederum geringfügig (rund 7 Prozent). Dieser Rückgang wurde durch den seitens der Stadt Innsbruck gewährten Überbrückungszuschuss (siehe Exkurs 1 oben) teilweise ausgeglichen, da hierzu etwa im Jahr 2017 rund 180 Ansuchen gestellt wurden. Eine signifikante Verringerung der Ansuchen zeigte sich im Jahr 2019 (rund zwei Drittel weniger Ansuchen bzw. Beihilfenbezieher im Vergleich zum Vorjahr). Im Gegensatz dazu stieg die durchschnittliche jährliche Beihilfe pro studentischem Beihilfenbezieher in den letzten Jahren kontinuierlich an. Dies dürfte wiederum auf den notwendigen Nachweis des Einkommens der Eltern zurückzuführen sein. Alle Parameter deuten darauf hin, dass nach den jeweiligen Änderungen der Mietzinsbeihilfen-Regelung deutlich weniger Studierende ein Ansuchen um Mietzinsbeihilfe stellten. Der starke Rückgang im Jahr 2019 kann neben dem notwendigen Nachweis des zweijährigen Hauptwohnsitzes auch auf den verpflichteten Nachweis des Einkommens der Eltern zurückgeführt werden. Zudem war zu diesem Zeitpunkt die Übergangsregelung (Überbrückungszuschuss) ausgelaufen.

Weitere Statistiken des Amtes für Wohnungsservice zeigen auch, dass ab 2017 ein markanter Einbruch des Anteils der Anträge von Studierenden an der Gesamtzahl aller eingereichten Anträge feststellbar ist. Wurden im Jahr 2015 noch 40 Prozent aller Anträge um Mietzinsbeihilfe von Studierenden eingereicht, so lag der Anteil 2017 nur mehr bei 25 Prozent.

Klar ableiten lässt sich dadurch, dass sich für einen Großteil der Studierenden die finanziellen Möglichkeiten aufgrund des fehlenden Bezugs der Mietzinsbeihilfe ab dem Jahr 2016 deutlich verringerten. Zwei Entwicklungen können damit verbunden sein: entweder steigt der Bedarf an Studierendenheimplätzen, da hier die Kosten im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt deutlich geringer sind, oder Studierende bemühen sich verstärkt um einen dem Richtwert entsprechenden Mietpreis auf dem privaten Wohnungsmarkt.

Letzteres ist laut Rückmeldung des Amtes für Wohnungsservice bereits aufgrund der seit 2016 gestiegenen Anzahl der eingereichten Anträge im Referat Schlichtungsstelle I klar ersichtlich. Eine exakte statistische Analyse kann an dieser Stelle jedoch nicht erfolgen, da die Anträge

³⁸ Aufgrund des kurzen Zeitraums seit der tirolweit einheitlichen Regelung seit 1.1.2019 sind hierzu noch keine aussagekräftigen Daten ableitbar.

nicht pro BewohnerIn eingereicht werden, sondern pro Wohngemeinschaft, und zudem die Fluktuation innerhalb der Wohngemeinschaften sehr hoch ist.

TABELLE 9: ANSUCHEN UM MIETZINSBEIHILFE DURCH STUDIERENDE 2015 -2018

(Quelle: Stadtmagistrat Innsbruck, Wohnungsservice 2020, eigene Darstellung 2020)

Jahr	Anzahl Ansuchen ³⁹	Anzahl der stud. Beihilfenbezieher	Veränderung zum Vorjahr - Anzahl Ansuchen	Veränderung zum Vorjahr – stud. Beihilfenbezieher	jährliche Beihilfe	durchschn. jährl. Beihilfe pro Beihilfenbezieher
2015	4.073	n.v.			€ 8.304.288,-	n.v.
2016	3.717	6.902	-8,7%	n.v.	€ 7.531.668,-	€ 1.091,-
2017	1.806	2.540	-51,4%	-63%	€ 3.096.708,-	€ 1.219 -
2018	1.685	2.373	-6,7%	-6,6%	€ 2.909.628,-	€ 1.226,-
2019	652	802	-62,9%	-66%	€ 1.066.872,-	€ 1.330,-

Bezüglich der Einforderung eines dem Richtwert entsprechenden Mietpreises seitens der MieterInnen - und im Falle der Studierenden oft seitens der BewohnerInnen von Wohngemeinschaften - kann unter bestimmten Voraussetzungen bei der Stadt Innsbruck ein Antrag auf Überprüfung des Mietpreises gestellt werden. Ein vermehrtes Hinterfragen der Mietpreise für Wohngemeinschaften kann einen höheren Druck auf VermieterInnen erzeugen, sich an die gesetzlichen Richtwerte zu halten. Sollten sich mehr MieterInnen für eine rechtlich zulässige Miete einsetzen, dann würden schließlich auch die Mieten in den Wohngemeinschaften (v.a. Altbauwohnungen) sinken. Folglich könnte dies die Preisdifferenz zwischen Studierendenheimplätzen und Zimmern in Wohngemeinschaften abschwächen und die Nachfrage nach Studierendenheimplätzen verringern. Unabhängig von einem dadurch abgeschwächten Bedarf an Studierendenheimplätzen würden diese Effekte aus dem Blickwinkel des leistbaren studentischen Wohnens heraus der Zielsetzung entsprechen, leistbaren Wohnraum in Innsbruck zu schaffen.

Zur Beurteilung der Effekte der geänderten Mietzinsbeihilfen-Regelung ist auch die Einschätzung der HeimbetreiberInnen zur **Nachfrage nach Heimplätzen** interessant, welche im Rahmen der Bestandsaufnahme der Studierendenheime abgefragt wurde. So konnten zwei Kernaussagen aus allen Rückmeldungen festgestellt werden. Ein (größerer) Teil der HeimbetreiberInnen kommunizierte eine bereits zuvor so hohe Auslastung inkl. längerer Wartelisten an Studierenden, dass kein wesentlicher Unterschied aufgrund der Änderungen der Mietzinsbeihilfen-Richtlinie festgestellt werden konnte. Der andere Teil der HeimbetreiberInnen konnte keine Auswirkungen in der Nachfrage nach Heimplätzen feststellen bzw. wurde seitens der Studierenden nicht erwähnt, dass die geänderten Regelungen einen Einfluss auf ihre Wahl der Wohnform hätten.

Selbst bei einer klar erhöhten Nachfrage nach Studierendenheimplätzen entscheidet schließlich erst eine höhere Kapazität bzw. ein höheres Angebot an Heimplätzen über feststellbare

³⁹ Die Anzahl der Ansuchen ist nicht gleichzusetzen mit der Anzahl der Studierenden, die um Mietzinsbeihilfe angesucht haben (siehe dazu „Anzahl der Beihilfenbezieher“), sondern beschreibt die Anzahl der eingereichten Anträge pro Wohngemeinschaft.

Auswirkungen auf den Innsbrucker Wohnungsmarkt, da damit eine Verschiebung des Anteils der Studierenden in Wohngemeinschaften hin zu einem erhöhten Anteil der Studierenden in Wohnheimen erfolgen kann. Eine umfassende Analyse des Angebotspotenzials ist Gegenstand des Kapitels 4.

MOBILITÄTSPOTENZIAL – LEISTBARKEIT DER MOBILITÄT UND AUSMAß DES PENDLEREINZUGBE- REICHS

Als Einflussflussfaktor auf die Nachfrage nach Studierendenheimplätzen ist auch das Mobilitätspotenzial der Studierenden zu sehen. Als Grundannahme gilt hier, dass Studierende eher außerhalb von Innsbruck wohnen, wenn die dafür erforderlichen Mobilitätskosten dementsprechend günstig sind. Sind die Wohnkosten gemeinsam mit dem Ticketpreis günstiger als die Wohnkosten in Innsbruck, so sind auch Studierende grundsätzlich bereiter Zeit in das Pendeln zum Hochschulstandort in Innsbruck zu investieren.

Für eine Abschätzung der Veränderungen der Pendlerströme in den letzten Jahren wird für diese Studie eine Annäherung über zwei verfügbare Statistiken versucht: zum einen werden die verkauften Stückzahlen der Semestertickets von 2011 bis 2018 (jeweils Wintersemester) beleuchtet, zum anderen der Preis pro Semesterticket für die Strecke Innsbruck – Telfs. Diese Strecke wurde stellvertretend für potenzielle Wohnraum-Standorte im Innsbrucker Umland gewählt, da die Erreichbarkeit innerhalb von 30 Minuten gegeben ist und damit auch innerhalb des im Rahmen der Standortanalyse gewählten oberen Schwellenwertes liegt (siehe Kapitel 4.2.1).

In den letzten Jahren prägten drei wesentliche Änderungen das Tarifsystem der Anbieter des öffentlichen Nahverkehrs in Tirol (siehe auch Tabelle 11). Im Jahr 2011 erfolgte die Einführung des Semester-Tickets. Der Preis dafür wurde nach der tatsächlichen Strecke zwischen Wohnsitz und Hochschulstandort berechnet. Drei Jahre später, im Jahre 2014, wurde dieses Tarifsystems mit einer Preisdeckelung von maximal EUR 180,- insbesondere für Studierende aus den entfernteren Regionen Tirols attraktiver gestaltet. Die letzte Änderung erfolgte im Juni 2017 im Rahmen der allgemeinen Tarifreform des ÖPNV in Tirol und eine Umstellung des streckengebundenen Berechnungssystems hin zu einem Netzticket (Zonen). Der Maximalpreis des Tickets von EUR 180,- blieb von dieser Änderung unberührt.

Ausgehend von diesen Änderungen im Tarifsystem lassen sich folgende wesentliche Veränderungen beobachten, wobei hier ein direkter Zusammenhang zwischen der verstärkten Nachfrage und der tatsächlichen Änderung des Mobilitätsverhaltens aufgrund der Änderungen im Tarifsystem (geänderte Berechtigungen, Tarifbestimmungen, Preisschwellen, neu eingeführte Förderungen etc.) nicht möglich ist. Insbesondere im Jahr 2014 zeigt sich jedoch ein deutlicher Anstieg der verkauften Tickets (Region / Land) um ca. 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr (siehe Tabelle 10). Zurückzuführen ist dies hauptsächlich auf oben erwähnte Preisdeckelung pro Strecke. Die mäßige Abnahme von etwa 13 Prozent der gesamt verkauften Tickets im Jahr 2016 ist laut Vertretern der VVT aller Wahrscheinlichkeit auf den Effekt des „Produktlebenszyklus“ zurückzuführen, demnach nach einer ersten Phase des Wachstums bei Produktneheiten eine Stagnations- und Sättigungsphase folgen.

TABELLE 10: VERKAUFTE STÜCKZAHLEN DER SEMESTERTICKETS IN EUR

(Quelle: VVT 2019, eigene Darstellung 2019)

Wintersemester	Region / Land ⁴⁰	Innsbruck (Zahlen der VVT)	Gesamt	Veränderung im Vergleich zum Vorjahr	
				absolut	relativ in %
2011	1.826	nicht verfügbar	-	-	-
2012	2.135	nicht verfügbar	-	-	-
2013	2.199	nicht verfügbar	-	-	-
2014	4.268	6.272	10.540	-	-
2015	5.164	6.421	11.585	1.045	9,9%
2016	5.271	4.798	10.069	-1.516	-13,1%
2017	8.677	2.649	11.326	1.257	12,5%
2018	10.034	2.159	12.193	867	7,7%

TABELLE 11: KUNDENPREIS PRO SEMESTERTICKET IN EUR (LT. ANGEGEBENER ZONE / STRECKE)

(Quelle: IVB 2019, VVT 2019, eigene Darstellung 2019)

Wintersemester	Zone Innsbruck	Veränderung im Vergleich zum Vorjahr		Innsbruck - Telfs	Veränderung im Vergleich zum Vorjahr	
		absolut	relativ in %		absolut	relativ in %
2011/12	119,00			295,90		
2012/13	122,50	3,50	2,9%	295,90	0,00	0,0%
2013/14	124,90	2,40	2,0%	306,40	10,50	3,5%
2014/15	127,50	2,60	2,1%	180,00	-126,40	-41,3%
2015/16	129,50	2,00	1,6%	180,00	0,00	0,0%
2016/17	129,50	0,00	0,0%	180,00	0,00	0,0%
2017/18	129,50	0,00	0,0%	180,00	0,00	0,0%
2018/19	133,50	4,00	3,1%	180,00	0,00	0,0%

Weiters ist bei den verkauften Semestertickets bereits im Jahr 2014, aber insbesondere im Jahr 2017 eine Verschiebung von der Kategorie „Innsbruck“ hin zur Kategorie „Region / Land“ feststellbar. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle zusätzlichen verkauften Tickets der Kategorie „Region / Land“ Studierende sind, welche von Innsbruck in eine andere Tiroler Gemeinde

⁴⁰ In dieser Kategorie enthalten sind alle Regionen Tirols, d.h. auch die Hochschulstandorte Kufstein, Hall, Lienz, Landeck etc. Laut VVT sind jedoch 90% dieser Tickets dem Standort Innsbruck zuzurechnen.

umgesiedelt sind. Vielmehr leisten sich laut VVT seit Einführung der landesweiten Mobilitätsmöglichkeit zu günstigeren Konditionen mehr Studierende Tickets für das gesamte Bundesland.

Bei genauerer Betrachtung der verkauften Tickets werden diese Annahmen bestätigt. So entsprechen die im Wintersemester 2013/14 verkauften Semestertickets der Kategorie „Region / Land“ (rund 2.100 Stück⁴¹) rund 6 Prozent aller Studierenden. Gleichzeitig gaben in der Befragung vom Mai 2014 (Traweger 2014a) rund 13 Prozent der Studierenden an, während des Semesters in der Vorlesungszeit außerhalb von Innsbruck zu wohnen. Demzufolge besaßen etwa 50 Prozent der Studierenden mit Wohnsitz außerhalb von Innsbruck zu diesem Zeitpunkt ein Semesterticket der Kategorie „Region / Land“. Aufgrund der zu dem Zeitpunkt geltenden Gültigkeit der Semestertickets für festgelegte Strecken (Wohnort – Zielort) ist davon auszugehen, dass die InhaberInnen der Semester-Tickets in erster Linie für Ihre Alltagswege Wohnort – Hochschulstandort nutzten.

Im Vergleich dazu entsprechen die im Wintersemester 2017/18 verkauften Semestertickets der Kategorie „Region / Land“ (rund 9.000 Stück⁴²) etwa 26 Prozent aller Studierenden. Das Mobilitätspotenzial der Studierenden und die damit verbundene Mobilitätsmöglichkeit für einen außerhalb von Innsbruck liegenden Wohnorts ist demzufolge in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Wie viele der etwa 9.000 Semesterticket-InhaberInnen tatsächlich während des Semesters außerhalb von Innsbruck leben, kann aus den vorliegenden Daten leider nicht eruiert werden. Ein nicht abzuschätzender Anteil dieser Studierenden wird das Semesterticket „Region / Land“ aufgrund des Wohnortes in Innsbruck ausschließlich für Alltagswege innerhalb des Stadtgebiets nutzen sowie für Freizeitwege im gesamten Bundesland. Auch für Wochenpendler (v.a. Studierende aus Südtirol, Osttirol und Vorarlberg) stellt das Semesterticket „Region / Land“ eine attraktive Möglichkeit für das wöchentliche Pendeln in die Heimatorte dar. Während sich bei dieser Gruppe der Studierenden weder das tatsächliche Mobilitätsverhalten noch das Wohnverhalten unter der Woche in Innsbruck durch die Tarifänderung voraussichtlich nicht geändert hat, wird die Nachfrage nach dem Semesterticket dieser Studierenden stark zu den gestiegenen Stückzahlen beigetragen haben.

Interessant für die Bewertung des Mobilitätspotenzials der Studierenden ist deshalb auch die Betrachtung der meistverkauften Semestertickets nach Zonen bzw. Wohnorten. Dabei flossen in die Analyse nur die Strecken mit Zielort Innsbruck ein und keine Strecken von Innsbruck in andere Tiroler Gemeinden. Weiters sind nur Daten der Wintersemester 2011/12 bis 2016/17 verfügbar, weshalb zwar die Auswirkungen der Änderung des Tarifsystems 2014 beleuchtet werden können, nicht aber die Änderungen im Juni 2017. Insgesamt zeigt sich, dass sich neben der bei allen Zonen feststellbaren Steigerung der Ticketzahlen auch die Reihung der Zonen mit den am meisten verkauften Tickets änderte. Während im Wintersemester 2011 die Zonen Hall, Schwaz, Telfs, Wattens und Jenbach sowie das direkte Umland um Innsbruck die

⁴¹ Diese Zahl beinhaltet bereits die Bereinigung von seitens des VVT geschätzten 10% der Tickets, die andere Hochschulstandorte wie Kufstein, Landeck oder Hall betreffen.

⁴² Diese Zahl beinhaltet bereits die Bereinigung von seitens des VVT geschätzten 10% der Tickets, die andere Hochschulstandorte wie Kufstein, Landeck oder Hall betreffen.

Verkaufszahlenreihe anführten, weitete sich der Einzugsbereich Innsbrucks im Wintersemester 2016/17 hinsichtlich der Ticketzahlen auf weiter entfernte Zonen aus. So etwa stand im selben Wintersemester Kufstein an zweiter Stelle, Landeck, Wörgl und Lienz an fünfter bis siebter Stelle. Ebenso wurden für Zonen wie St. Anton, St. Johann oder Hochfilzen ab 2014 das erste Mal Semestertickets verkauft. Daraus lässt sich ableiten, dass mit der Änderung des Tarifsystems 2014 der Pendler-Einzugsbereich des Hochschulstandortes Innsbruck nicht nur mehr Studierende umfasst, sondern auch größer wurde und bis an die Landesgrenzen (Kufstein bzw. Landeck) reicht.

Aufgezeigt werden kann durch obenstehende Analyse und der Kombination aus einem Zuwachs bei den verkauften Semestertickets über die vergangenen Jahre und einer Verschiebung der Verkaufszahlen von der Zone Innsbruck in die Kategorie „Region / Land“, dass das Mobilitätspotenzial der Studierenden in den letzten Jahren klar gestiegen ist und dieses auch genutzt wird. Welcher Anteil der Steigerungsraten auf ein tatsächlich geändertes Mobilitätsverhalten zurückzuführen ist und welcher Anteil sich in Änderungen von Berechtigungen oder Tarifbestimmungen oder neu eingeführte Förderungen begründet, kann aus der vorhandenen Datenlage nicht nachvollzogen werden. Weiters kann aus den Daten nicht abgeleitet werden, ob der erweiterte Bewegungsradius der Studierenden auch Einfluss auf das Pendlereinzugsgebiet bzw. eine Verlegung des Wohnortes außerhalb von Innsbruck hatte. So könnten die Studierenden den erweiterten Bewegungsradius auch ausschließlich in ihrer Freizeit oder im Zuge des Wochenpendelns nutzen.

Da für diese Studie jedoch neben einer Betrachtung der Einflussfaktoren auf die Nachfrage nach Studierendenheimplätzen insbesondere der künftige Bedarf von Interesse ist und in den nächsten Jahren keine wesentlichen Änderungen im Angebot des ÖPNV für Studierende zu erwarten ist, kann aus dem Blickwinkel dieses Einflussfaktors von einer Stagnation der künftigen Nachfrage an Studierendenheimplätzen ausgegangen werden.

PUSH- & PULL-FAKTOREN DER ATTRAKTIVITÄT VON STUDIERENDENHEIMEN

Während obenstehende Einflussfaktoren externe Umstände beschreiben, welche auf die Nachfrage nach Studierendenheimplätzen wirken, ist die Attraktivität der Studierendenheime selbst von entscheidender Bedeutung für die Nachfrage nach Heimplätzen sowie die Aufenthaltsdauer von Studierenden in den Wohnheimen. Faktoren dieser Attraktivität der Studierendenheime aus Sicht der Studierenden konnten aus der Befragung der Studierenden (Traweger 2014a) abgeleitet werden. Diese wurden anschließend im Rahmen amtsinterner Workshops und Diskussion weiter um (aus fachlicher Sicht) relevante Punkte ergänzt. Eine Übersicht ist in Abbildung 10 ersichtlich. Dabei wird zwischen Faktoren unterschieden, welche die Nachfrage stärken bzw. hemmen.

Ein Großteil dieser Push- und Pull-Faktoren wird an anderer Stelle dieser Studie genauer erläutert, so etwa das Thema der Standorteignung in Kapitel 4.3, des „leistbaren Preises“ in

Kapitel 4.4 und die Möglichkeit der flexiblen Wohndauer im Kapitel 4.5 beschrieben. Auch Anforderungen wie eine ausreichende Größe und Qualität der Gemeinschaftsflächen und Zimmer werden in diesem Kapitel umfassend ausgeführt.

Der Faktor der **hausinternen Richtlinien**, welche beispielsweise Regeln zur Beherbergung von Gästen / BesucherInnen, zur Nutzung von Gemeinschaftsräumen, Reinigung, dem Aufkommen für Schäden usw. beinhalten, ist für die Bewertung der Attraktivität der Studierenden essentiell. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass die Bedürfnisse der Studierenden grundsätzlich sehr unterschiedlich sind und damit auch das Empfinden über passende oder einschränkende Regelungen subjektiv ist. Dennoch können wesentliche Ansprüche von Studierenden festgestellt werden, so etwa der Wunsch nach Selbstbestimmtheit und Selbstorganisation. Herrschen innerhalb des Studierendenheims zu strikte Regeln und ist beispielsweise eine Unterbringung von Gästen nicht möglich oder mit sehr viel Bürokratie verbunden oder die Raumzuteilung pro HeimbewohnerInnen in den Gemeinschaftsflächen zu akribisch geregelt, begünstigt dies den Wunsch nach einem Wechsel der Wohnform (Wohngemeinschaft, Garconniere etc.). Eine entsprechende Anpassung der Hausregeln an die Bedürfnisse der Studierenden im Sinne von etwas mehr Flexibilität bzw. Selbstbestimmtheit ist deshalb für die Attraktivität der Studierendenheime wesentlich.

PUSH- & PULL-FAKTOREN DER ATTRAKTIVITÄT VON STUDIERENDENHEIMEN	
PULL-FAKTOREN (NACHFRAGE STÄRKEND)	PUSH-FAKTOREN (NACHFRAGE HEMMEND)
Leistbarer Preis des Heimplatzes (< 400 EUR)	Hoher Preis des Heimplatzes (> 400 EUR)
Standort sehr gut bis ausreichend geeignet	Standort nicht attraktiv
Hausinterne Richtlinien (Hausordnung) berücksichtigen Bedürfnisse der Studierenden (u.a. Selbstbestimmtheit, -organisation)	Hausinterne Richtlinien gehen an Bedürfnissen der Studierenden vorbei (u.a. übermäßige Verbote wie keine Erlaubnis für Besuche / Gäste)
positives Image des betreffenden Studierendenheims bzw. allgemein der Innsbrucker Studierendenheime	negatives Image des betreffenden Studierendenheims bzw. allgemein der Innsbrucker Studierendenheime
Möglichkeit der flexiblen Wohndauer (u.a. kurzfristige Anmietung, kurze Aufenthaltsdauer unter dem Semester)	Starre / unflexible Wohndauer (z.B. verpflichtende Jahresverträge)
Ausreichend gute Dimension und Qualität der Gemeinschaftsflächen und Zimmer (u.a. vorhandene Rückzugs-/Lernmöglichkeiten)	Zu geringe Dimension und Qualität der Gemeinschaftsflächen und Zimmer (u.a. fehlende Rückzugs-/Lernmöglichkeiten)
Ausreichend hygienische Bedingungen	Mangelnde Hygiene
Park-/ Abstellmöglichkeiten Rad / Auto	Fehlende Park-/ Abstellmöglichkeiten Rad / Auto

ABBILDUNG 10: PUSH- UND PULL-FAKTOREN DER ATTRAKTIVITÄT VON STUDIERENDENHEIMEN

(Quelle: eigene Erarbeitung, eigene Darstellung 2019)

Die Steuerungsmöglichkeit seitens Politik und Verwaltung ist dabei jedoch sehr eingeschränkt. Mit der Novelle des Studentenheimgesetzes 2019 (StudHG 1986) konnte jedoch eine stärkere Gewichtung der Heimvertretung bewirkt werden (siehe § 7 Heimvertretung und § 8 Aufgaben der Heimvertretung). Diese ist aus den HeimbewohnerInnen zu wählen und vertritt deren Interessen. Weiters hat die Heimvertretung das Recht, die „*Gestaltung des Heimlebens in gesellschaftlicher, kultureller und sportlicher Hinsicht unter Beachtung des Heimstatuts und der Heimordnung*“ zu übernehmen. Durch diese Verankerung der Rechte der Heimvertretung im Studentenheimgesetz sollte zumindest die rechtliche Möglichkeit zur Mitgestaltung des Heimlebens gegeben sein und die Attraktivität der Studierendenheime dadurch verbessert werden können.

Neben den hausinternen Richtlinien hängt die Entscheidung für ein Studierendenheim auch von dessen jeweiligen **Image bzw. Attraktivität** ab. Unterschieden werden kann hierbei zwischen der Außensicht (i.S. des Images in der Bevölkerung allgemein und bei Studierenden vor deren Einzug) und der Innensicht (i.S. der BewohnerInnen von Studierendenheimen). Im Rahmen dieser Studie ist keine umfassende Erhebung des Images der Innsbrucker Studierendenheimen möglich, jedoch lassen sich aus der Befragung der Studierenden (Traweger 2014a) folgende Erkenntnisse ableiten. Demnach erscheint die Wohnform „Studierendenheim“ subjektiv aus Sicht der Studierenden betrachtet als eher unbeliebt. Fast die Hälfte der befragten Studierenden würde gerne umziehen und nur vier Prozent aller Studierenden geben ein Studierendenheim als ihre Wunsch-Wohnform an. Betrachtet man den Faktor „Mängel“ im jeweiligen Wohnbereich sind jedoch insbesondere Studierende in Wohngemeinschaften weniger zufrieden wie Studierende in Wohnheimen. In Wohngemeinschaften treffen „Mängel“ bei 56 Prozent der Studierenden zu, in Wohnheimen bei 34 Prozent (siehe Tabelle 12). Daraus lässt sich schließen, dass Studierendenheime insgesamt in erster Linie ein negatives Image begleitet, die realen Wohnverhältnisse für Studierende in Studierendenheimen in einzelnen Bereichen sogar besser bewertet werden als in Wohngemeinschaften (z.B. Bereiche „Mängel“ oder „Nutzungskonflikte“).

TABELLE 12: BEEINTRÄCHTIGENDE FAKTOREN DER WOHNQUALITÄT

(Quelle: Traweger 2014a, eigene Darstellung 2019)

Befragte nach Wohnform	Preis	Größe / Ausstattung	Mängel	Nutzungskonflikte	Ort / Wohnform	Sonstiges ⁴³
Wohnheim	0,9%	42,9%	33,9%	11,6%	-	10,7%
WG	-	23,9%	56%	14,7%	2,4%	1,7%
Einzelhaushalt⁴⁴	0,8%	30,6%	39,7%	25,6%	-	0,8%
Haushalt mit PartnerIn	-	24,8%	44,4%	22,2%	-	6%

⁴³ Bspw. Verbote, Gäste, Arbeit etc.

⁴⁴ Es hier davon auszugehen, dass der hohe Anteil von BewohnerInnen von Eigentumswohnungen (24,2%) die durchschnittlichen Mietkosten pro Monat drückt, da viele dieser Studierenden vermutlich nur die Betriebskosten zu bezahlen haben.

Beim Faktor „Größe / Ausstattung“ schneidet die Wohngemeinschaft als Wohnform jedoch ungleich besser ab, als Studierendenheime. 43 Prozent der Studierenden sind in puncto Größe und Ausstattung der Wohnheime unzufrieden, in Wohngemeinschaften betrifft dies nur 24 Prozent der Studierenden. Um eine bessere Wohnqualität in den Studierendenheimen anbieten zu können und schließlich auch eine starke Nachfrage zu bewirken, braucht es deshalb neben einem Ausbau des Angebots (quantitative Steigerung) auch eine Verbesserung der Wohnform „Studierendenheim“ an sich (qualitative Steigerung). Dies schließt unter anderem eine Modernisierung der Studierendenheime in Bezug auf die Aufteilung Gemeinschaftsfläche / Privatbereich, auf geltende Vorschriften (Verbote, Gäste etc.) mit ein.

Ein großer Unterschied zwischen Studierenden in Wohnheimen und anderen Wohnformen zeigt sich auch in der Kategorie „Sonstiges“, welche insbesondere Verbote über hausinterne Richtlinien umfasst. Hier geben mit knapp elf Prozent der Studierenden überdurchschnittlich viele Befragte Beeinträchtigungen an. Dies lässt darauf schließen, dass die im Wohnheim geltenden Richtlinien für Studierende zum Teil einschränkend wirken.

Die hier ausgeführten „Push- und Pull-Faktoren“ werden auch seitens der Aussagen von Studierenden im Rahmen der Befragung einer Fokusgruppe gestützt, welche im Zuge der Projektentwicklung für studentisches Wohnen eines privaten Bauträgers durchgeführt wurde. Dabei nannten die Studierenden auch Kriterien, nach welchen sie ihr bisheriges Studierendenheim gewählt hatten, sowie deren Gewichtung. Demnach ist den Studierenden der Preis am wichtigsten, gefolgt von dem Standort des Wohnheims sowie der Ausstattung der Zimmer und Allgemeinflächen (Vision Estate Holding GmbH 2019).

3.3.2. QUANTITATIVE ABLEITUNG DES BEDARFS

Bei Betrachtung des qualitativen Bedarfs an Studierendenheimplätzen wird zwischen der politischen Zielformulierung und der fachlichen Analyse unterschieden. Diese beiden Teilbereiche werden im Folgenden ausgeführt und schließlich gegenübergestellt.

Das **politische Leitziel**, leistbares Wohnen für Studierende in Innsbruck zu fördern, zeigt sich auf mehreren Ebenen. Bereits im Jahr 2016 wurde vom Innsbrucker Gemeinderat die Förderung des studentischen Wohnbaus aus städtischen Finanzmitteln und die Errichtung von etwa 1.500 Heimplätzen als Ziel formuliert. Zusätzlich wurde vom Land Tirol eine *„verbindliche Zurverfügungstellung von Wohnbauförderungsmitteln und damit ein Bekenntnis zum Beitrag des Landes für die Schaffung von neuem Wohnraum für Studierende in Innsbruck, unabhängig von der ohnehin nötigen Schaffung von neuem Wohnraum in der Landeshauptstadt“* (Stadtmagistrat Innsbruck, Geschäftsstelle für Gemeinderat und Stadtsenat 2016, S. 526) gefordert. Dieser Forderung wurde im Regierungsprogramm 2018-2023 der Tiroler Landesregierung durchaus auch entsprochen und eine *„Realisierung eines Studierendencampus und sonstiger Projekte des studentischen Wohnens im Großraum Innsbruck in Abstimmung mit der Stadt*

Innsbruck und allenfalls beteiligten Gemeinden unter Berücksichtigung moderner Wohnformen“ (Tiroler Landesregierung 2018, S.10) zugesagt. Für die Regierungsperiode 2018-2023 sollen dafür mindestens 50 Mio. Euro seitens des Landes zur Verfügung gestellt werden.

Bekräftigt wird das Leitziel seitens der Innsbrucker Stadtregierung im Arbeitsübereinkommen 2018-2024. So sollen in dieser Regierungsperiode mindestens 3.000 geförderte Wohnungen inklusive gefördertem studentischen Wohnen umgesetzt werden, unter Inanspruchnahme der seitens des Landes Tirol bereitgestellten Mittel der Wohnbauförderung (Innsbrucker Stadtregierung 2018, S. 15f.).

Zusammenfassend wird demnach aktuell sowohl auf Gemeinde- als auch auf Landesebene seitens der Regierungsparteien die Schaffung von mindestens 1.500 zusätzlichen geförderten / leistbaren Heimplätzen in Innsbruck angestrebt. Weiters sehen sowohl die Stadt- als auch die Landespolitik dafür in ihren Koalitionsabkommen Finanzierungsbeiträge vor.

Für die **fachliche Analyse** des Bedarfs an zusätzlichen Studierendenheimplätzen ist neben der statistischen Entwicklung der Studierendenzahlen folglich wesentlich das übergeordnete Ziel der Entlastung des Innsbrucker Wohnungsmarktes mitzudenken. Vor diesem Hintergrund ist ein Einfluss des studentischen Wohnens hinsichtlich einer Stagnation bzw. Senkung der Mietpreise am privaten Wohnungsmarkt nur dann zu erwarten, wenn der Anteil der Studierenden in Studierendenheimen deutlich erhöht werden kann und gleichzeitig die Attraktivität der Studierendenheime gesteigert wird. Um eine realistische Annahme hinsichtlich des quantitativen Angebotsausbaus für die kommenden Jahre zu treffen, sollen im Folgenden zwei Varianten ausgeführt werden.

Variante 1 zeichnet den aktuellen Anteil von 10,5 Prozent an Studierenden in Studierendenheimen für die nächsten Jahre weiter („Erhalt Status quo“). Damit soll aufgezeigt werden, in welchem Ausmaß über die nächsten Jahre zusätzliche Heimplätze geschaffen werden müssen, um die prognostizierten, wachsenden Studierendenzahlen auszugleichen und dabei aber die aktuelle Heimplatzquote⁴⁵ von 10,5 Prozent konstant zu halten.

Für **Variante 2** wird gleichzeitig eine Steigerung der Heimplatzquote auf 15 Prozent angenommen. Damit würde sich die Heimplatzquote in Innsbruck an die Werte der österreichischen Städte mit den höchsten Heimplatzquoten annähern (Leoben: 18%, Salzburg 17%). Weiters würde die dafür notwendige Anzahl an zusätzlichen Heimplätzen in etwa der politischen Zielsetzung zur Schaffung von mindestens 1.500 zusätzlichen geförderten / leistbaren Heimplätzen entsprechen (siehe oben). Gleichzeitig erscheint diese Steigerung auch vor dem Hintergrund der Zielgruppenanalyse (Kapitel 3.4) eine aktuell realistische Annahme der Entwicklung in den kommenden Jahren zu sein, die auch einen spürbaren Effekt zur Entlastung des privaten Wohnungsmarktes erzeugen kann.

⁴⁵ Die Heimplatzquote bezeichnet das Verhältnis von Heimplätzen zur Gesamtzahl der Studierenden.

Sowohl bei Variante 1 als auch bei Variante 2 wird als Berechnungsbasis die künftige Entwicklung der Studierendenzahlen aus Tabelle 8 angenommen und der entsprechende Anteil an Studierenden in Studierendenheimen errechnet. Als für die künftige Bedarfsschätzung maßgebliche Entwicklungsvariante wird aufgrund der in Kapitel 3.2 angeführten Gründe⁴⁶ die „Gedämpfte Variante“ als die am wahrscheinlichsten eintreffende Entwicklung angenommen und soll diese als Basis für die Ableitung des Bedarfs an Studierendenheimplätzen herangezogen werden. Weiters wurden als Zeithorizonte (wie bei der Abschätzung der künftigen Studierendenzahlen auch) zum einen als mittelfristige Bedarfsabschätzung das Studienjahr 2024/25 (Ende der aktuellen Regierungsperiode der Innsbrucker Stadtregierung) und zum anderen als längerfristige Bedarfsabschätzungen die Studienjahre 2030/31 und 2035/36 (ca. 10- bzw. 15-Jahreszeitraum, verfügbare Daten) festgelegt.

Wie aus Tabelle 13 ersichtlich ist, wären gemäß Variante 1 – alleinig durch die weiterhin steigenden Studierendenzahlen gemäß „Gedämpfter Variante“ – bis 2024/25 rund 90 zusätzliche Studierendenheimplätze und bis 2030/31 rund 180 zusätzliche Plätze notwendig, wenn der Anteil an Studierenden in Wohnheimen in Innsbruck weiterhin gleich bleibt. Unter Annahme der steigenden Studierendenzahlen laut „Skalierter Variante gemäß Hochschulprognose“ wären bis 2024/25 bereits rund 180 und bis 2030/31 rund 360 zusätzliche Heimplätze notwendig.

Soll jedoch die Heimplatzquote auf 15 Prozent gesteigert und das Angebot an Heimplätzen deutlich ausgebaut werden (Variante 2, siehe Tabelle 14), sind gemäß „Gedämpfter Variante“ bis 2024/25 rund 1.690 zusätzliche Studierendenheimplätze und bis 2030/31 rund 1.810 zusätzliche Plätze notwendig. Sollten die Studierendenzahlen laut „Skalierter Variante gemäß Hochschulprognose“ steigen, wären bis 2024/25 sogar etwa 2.080 und bis 2030/31 rund 2.300 zusätzliche Heimplätze notwendig.

TABELLE 13: ABSCHÄTZUNG KÜNFTIGER BEDARF AN ZUSÄTZL. STUDIERENDENHEIMPLÄTZEN
(VARIANTE 1 – ERHALT STATUS QUO DER HEIMPLATZQUOTE VON 10,5 PROZENT)

(Quelle: eigene Berechnung 2019, eigene Darstellung 2019)

Studienjahr	Heimplätze (Skalierte Variante gem. Hochschulprognose)		Heimplätze (Gedämpfte Variante) ⁴⁷	
	gesamt	zusätzlich	gesamt	zusätzlich
2018/19*	3.652	-	3.652	-
2024/25	3.836	184	3.743	91
2030/31	4.013	361	3.829	177
2035/36	4.172	520	3.904	252

* Daten aus Bestandsaufnahme

⁴⁶ Demnach ist unter Berücksichtigung der Parameter, welche die Entwicklung der Studierendenzahlen in Innsbruck beeinflussen, davon auszugehen, dass die Anzahl der Studierenden am Hochschulstandort Innsbruck in den nächsten Jahren zwar steigen wird, jedoch in einem geringeren Ausmaß als die anhand der österreichweiten Hochschulprognose abgeleiteten „Skalierten Variante gem. Hochschulprognose“ in Tabelle 8. Aus fachlicher Sicht ist die ebenfalls dort angeführte „Gedämpfte Variante“ als am wahrscheinlichsten eintreffende Entwicklung anzunehmen.

⁴⁷ Parameter der Varianten: **Skalierte Variante gem. Hochschulprognose** – jährliche prozentuelle Zunahme der Studierenden verläuft analog zur Hochschulprognose 2017; **Gedämpfte Variante** - jährliche prozentuelle Zunahme der Studierenden verläuft nur halb so stark wie in der Hochschulprognose 2017.

TABELLE 14: ABSCHÄTZUNG KÜNFTIGER BEDARF AN ZUSÄTZL. STUDIERENDENHEIMPLÄTZEN
(VARIANTE 2 – STEIGERUNG HEIMPLATZQUOTE AUF 15 PROZENT)

(Quelle: eigene Berechnung 2019, eigene Darstellung 2019)

Studienjahr	Heimplätze (Skalierte Variante gem. Hochschulprognose)		Heimplätze (Gedämpfte Variante)	
	gesamt	zusätzlich	gesamt	zusätzlich
2018/19*	3.652	-	3.652	-
2024/25	5.476	1.824	5.334	1.692
2030/31	5.729	2.077	5.466	1.814
2035/36	5.956	2.304	5.573	1.921

* Daten aus Bestandsaufnahme

Interessant ist in diesem Zusammenhang auch, wie viele Haushalte im Falle einer umfassenden Angebotserweiterung von Studierendenheimplätzen (Erhöhung auf Heimplatzquote von 15 % gem. Variante 2) und einer damit verbundenen Reduktion des Anteils Studierender in Wohngemeinschaften für andere Nutzergruppen (z.B. Familien) „frei“ werden würden⁴⁸. Demnach könnten bis 2024/25 potenziell rund 700 Haushalte für andere Nutzergruppen zur Verfügung stehen, bis 2035/36 rund 725 Haushalte (gem. „Gedämpfter Variante“ und damit Mindestwerte).

3.3.3. FAZIT - QUALITATIVE ABLEITUNG DES BEDARFS AN ZUSÄTZLICHEN HEIMPLÄTZEN UNTER EINBEZIEHUNG DER EINFLUSSFAKTOREN

Die quantitative Bedarfsschätzung für zusätzlichen Studierendenheimplätze ergab je nach Zielformulierung zur Heimplatzquote einen Bedarf von **rund 90 zusätzlichen Studierendenheimplätzen** (bei **Erhalt des Status-quo** / Heimplatzquote von 10,5 Prozent) bzw. von **rund 1.690 zusätzlichen Studierendenheimplätzen** (bei **Steigerung der Heimplatzquote auf 15 Prozent**) gemäß „Gedämpfter Variante“ bis zum Jahr 2024/25 (siehe Tabelle 14).

Ausgehend von dieser quantitativen Abschätzung ist eine nachfolgende qualitative Annäherung an den **tatsächlichen Bedarf** unter Einbeziehung der in Kapitel 3.3.1 angeführten Einflussfaktoren für die weitere fachliche Beurteilung von Interesse.

So führt das seitens der Hochschulen künftig vermehrte Angebot an Online-Kursen aufgrund der Ortsungebundenheit der Studierenden grundsätzlich zu einem geringeren Bedarf an Wohnmöglichkeiten für Studierende und damit auch zu einer geringeren Nachfrage nach Studierendenheimplätzen. Zu berücksichtigen ist dabei ein weiterhin gegebener Bedarf an Kurzzeitwohnformen für Studierende, welche sich im Rahmen von Prüfungen für einige Tage in

⁴⁸ Zur Berechnung dieser potenziell zusätzlich am privaten Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Haushalte sind zunächst die tatsächlich zusätzlichen Heimplätze zu ermitteln (zusätzliche Heimplätze gem. Variante 2 minus der aus Variante 1 berechneten Heimplätze, da diese lediglich der Erhaltung des Status quo entsprechen). Da laut Befragung 2014 in Innsbruck durchschnittlich 2,3 Personen in Wohngemeinschaften wohnen (Traweger 2014a), ist zur Berechnung der Anzahl der „frei“ werdenden Haushalte diese Zahl durch die Differenz der aus Variante 2 und Variante 1 ermittelten Heimplätze zu dividieren. Beispiel für Studienjahr 2024/25 (Gedämpfte Variante): $(1.692 - 91) / 2,3 = 696$ Haushalte

Innsbruck aufhalten. Ein entsprechendes Angebot dafür wäre seitens der HeimbetreiberInnen zu berücksichtigen.

Eine – in den letzten Jahren - geringere Nachfrage nach studentischen Wohnmöglichkeiten, u.a. nach Studierendenheimplätzen wurde durch das bereits seit 2014 und insbesondere seit 2017 gestiegene Mobilitätspotenzial der Studierenden (Tarifreform ÖPNV) beeinflusst. Hinsichtlich der künftig zu erwartenden Entwicklungen scheinen sich in diesem Bereich keine wesentlichen Änderungen mehr zu ergeben, sondern ist der Einzugsbereich des Hochschulstandortes Innsbruck bereits aktuell schon sehr groß. Dementsprechend ist durch diesen Einflussfaktor eine Stagnation der künftigen Nachfrage an Studierendenheimplätzen zu erwarten.

Ein wesentlicher Einflussfaktor, welcher in den vergangenen Jahren zu einer vermehrten Nachfrage nach leistbaren studentischen Wohnformen führte, war die Änderung der Mietzinsbeihilfen-Regelung. Durch die Einführung der zuerst drei- und später zweijährigen Anwartschaft auf Bezug von Mietzinsbeihilfe in Innsbruck entfiel für viele Studierende ein essentieller Finanzierungsbeitrag und erhöhte die Notwendigkeit, günstigeren Wohnraum zu suchen. Ausgehend von den Zahlen in Tabelle 9 bezogen in Innsbruck im Studienjahr 2018 etwa 7.000 Studierende weniger Mietzinsbeihilfe als noch im Jahr 2015. Künftig ist hinsichtlich der Mietzinsbeihilfe eine weiterhin stabil hohe Nachfrage nach Studierendenheimplätzen zu erwarten, vorausgesetzt, dass dieser Finanzierungsbeitrag für Studierende weiterhin erst nach zwei Jahren hauptwohnsitzlicher Meldung in der Stadt Innsbruck zur Verfügung steht.

Insgesamt ist das Ausmaß der Nachfragesteigerung bzw. –verringerung oben angeführter Einflussfaktoren tendenziell für den Bereich der Änderung der Mietzinsbeihilfen-Regelung als essentiellste Kenngröße zu bewerten. In den letzten Jahren dürfte die Nachfrage nach Studierendenheimplätzen aufgrund dieses Faktors klar gestiegen sein, während die Änderungen im Tarifsystem des ÖPNV die Nachfrage vermutlich nur mäßig verringern konnte. Der künftige Bedarf dürfte insbesondere durch den Faktor der Regelung der Mietzinsbeihilfe weiterhin konstant hoch sein und nur geringfügig durch das vermehrte Angebot an Online-Kursen verringert werden.

Von obenstehendem Bedarf an Heimplätzen für in Innsbruck immatrikulierte Studierende separat zu bewerten ist der Bedarf an Heimplätzen für Austauschstudierende / Bereich Incoming. Hier ist – wie in Kapitel 3.2 beschrieben – davon auszugehen, dass die Anzahl der Incomings weiterhin steigen wird bzw. kann. Dabei ist jedoch aus planerischer Sicht für eine Beurteilung der qualitativen Bedarfe zu beachten, dass ein spezifischer Angebotsausbau für Austauschstudierende / Incomings gleichzeitig auch eine höhere Nachfrage nach Studienplätzen in Innsbruck seitens der Austauschstudierenden erzeugt. Der seitens Stadt Innsbruck erhoffte Effekt der Dämpfung der Mietpreise am Innsbrucker Wohnungsmarkt könnte durch einen übermäßigen Ausbau des Heimangebots für Austauschstudierende dementsprechend abgeschwächt werden.

3.4. ZIELGRUPPEN-ANALYSE ZUR ABSCHÄTZUNG DER QUALITATIVEN NACHFRAGE NACH ZUSÄTZLICHEN HEIMPLÄTZEN

Insbesondere für den vorausschauenden Einsatz von öffentlichen Finanzmitteln (Finanzierung durch Stadt Innsbruck und Wohnbauförderungsmittel des Landes Tirol) sowie eine nachfolgende Evaluierung ist eine Einschätzung der realistischen, d.h. qualitativen Nachfrage für neu errichtete Studierendenheime wichtig. Dafür soll im Rahmen dieser Studie eine (qualitative⁴⁹) Annäherung an die **Zielgruppe** für **neue Studierendenheime** erfolgen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zum größten Teil StudienanfängerInnen das zusätzliche Angebot an Studierendenheimen in Anspruch nehmen werden, folglich stellen diese die Hauptzielgruppe dar. Es kann nicht erwartet werden, dass bereits in Innsbruck studierende und wohnende StudentInnen in neu errichtete Wohnheime einziehen. Darüber hinaus sind auch nicht alle StudienanfängerInnen potenzielle HeimbewohnerInnen. Zum einen umfasst das in Kapitel 3.4 beschriebene Mobilitätspotenzial der Studierenden einen Großteil des Tiroler Siedlungsraums, insbesondere die Hauptverkehrsachse Inntal, womit von einer hohen Pendlerquote der Tiroler StudienanfängerInnen auszugehen ist. Zum anderen wird nur ein Teil der StudienanfängerInnen die Wohnform des Studierendenheims aufgrund der finanziellen Notwendigkeit (Leistungsfähigkeit) oder anderer Beweggründe (z.B. bevorzugte Wohnform, soziale Kontakte, Gemeinschaft) wählen. Weiters erscheint es nicht zweckmäßig, das Potential an neuen Heimplätzen in sehr kurzer Zeitspanne zu errichten, sondern über einen geeigneten Zeitraum verteilt, um einerseits die hohe Auslastung bestehender Heime nicht zu gefährden und andererseits eine genügend hohe Nachfrage für neu errichtete Wohnheime zu gewährleisten. Folglich ist neben der quantitativen Annäherung an die Zielgruppe der BewohnerInnen auch eine Abschätzung des durchschnittlichen jährlichen Nachfragepotenzials von Interesse.

Für eine quantitative Annäherung an die Zielgruppe der BewohnerInnen für neu errichtete Studierendenheime werden zunächst von der Zahl der StudienanfängerInnen pro Jahr am Hochschulstandort Innsbruck, welche im Studienjahr 2017/18 rund 7.200 Personen betrug, die StudienanfängerInnen mit Herkunft Tirol (rund 40%) abgezogen. Folglich ist grundsätzlich (ohne Berücksichtigung weiterer Faktoren) von rund 4.300 potenziellen neuen BewohnerInnen pro Jahr (StudienanfängerInnen mit Herkunft außerhalb Tirols) auszugehen.

Unter Annahme, dass gemäß oben ausgeführter Bedarfsanalyse (Kapitel 3.3.2) bis 2024/25 rund 1.700 Plätze gebaut werden sollen (entspricht rechnerisch 340 Plätzen pro Jahr), müssten über diesen Zeitraum gesehen durchschnittlich acht Prozent der StudienanfängerInnen (mit Herkunft außerhalb Tirols) pro Jahr diese neu errichteten Heimplätze belegen. Zu berücksichtigen bzw. einzurechnen ist aber auch, dass nicht nur neu geschaffene Heimplätze den künftigen Bedarf decken, sondern auch frei werdende Heimplätze in bestehenden Häusern. Dies ist von der Studiendauer der bereits hier wohnenden Studierenden und von deren Verweildauer im Heim abhängig. Diese Faktoren können aufgrund fehlender Datenverfügbarkeit quantitativ nicht abgeschätzt werden, müssen jedoch vor dem Hintergrund der notwendigen

⁴⁹ Eine quantitative Erhebung der Zielgruppe ist aufgrund nicht verfügbarer Daten zur Prognose der Innsbrucker StudienanfängerInnen oder der prognostizierten Studienabschlüsse in Innsbruck nicht möglich.

Auslastung aller mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Studierendenheime berücksichtigt werden.

Nachdem in diesem Kapitel 3 eine umfassende Analyse und schrittweise Annäherung an den Bedarf von Studierendenheimplätzen unternommen wurde, ist das Angebotspotenzial hinsichtlich dem studentischen Wohnen Gegenstand des folgenden Abschnitts. Betrachtet werden sollen dabei neben bestehenden und zusätzlichen Heimplätzen auch andere Möglichkeiten zum Ausbau des Wohnraumangebots für Studierende. Allen Ansätzen gemein ist das Ziel leistbaren Wohnraum für Studierende zu schaffen.

4. ANALYSE DES ANGEBOTSPOTENZIALS FÜR LEISTBARES STUDENTISCHES WOHNEN

Im Gegensatz zu den vorangegangenen Ausführungen zur Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse (siehe Kapitel 2 und 3), welche sich ausschließlich auf den Bereich der Studierendenheime bezogen, wird in der nachfolgenden Analyse des Angebotspotenzials das Themenfeld auf **alle Formen des studentischen Wohnens** ausgeweitet. Die Schaffung der notwendigen Kapazitäten für leistbares studentisches Wohnen erfordert innovative Herangehensweisen aller AkteurInnen am (studentischen) Wohnungsmarkt. Ein Teilbereich dessen umfasst die Abkehr von der klassischen Wohnform des „Studierendenheims“ hin zu innovativen Wohnformen. Die vielfältigen Aspekte und Möglichkeiten in diesem Bereich werden in Kapitel 4.5 ausgeführt.

Eingeleitet wird das Kapitel mit einer Übersicht der unterschiedlichen Steuerungsmöglichkeiten von Politik und Verwaltung, die wesentlich für das Verständnis der **Handlungsspielräume** am studentischen Wohnungsmarkt ist (siehe Kapitel 4.1).

Nachfolgend soll das quantitative bauliche Potential für zusätzliches studentisches Wohnen in Innsbruck aufgezeigt werden (siehe Kapitel 4.2). Dies umfasst das Potenzial im Bestandsumbau (z.B. durch Verbesserung / Erweiterung des Angebotes bei bestehenden Studierendenheimen aber auch zusätzliches Angebot durch Umnutzung von geeigneten Wohnungen etc.) und das Potenzial im Neubau von Studierendenheimen sowie neuer studentischer Wohnformen. Dabei sollen auch aktuelle Projektentwicklungen im Bereich studentisches Wohnen und damit konkrete Realisierungsschritte zum Ausbau des Angebots aufgezeigt werden.

Zur Erreichung des Ziels, leistbaren Wohnraum für Studierende zu schaffen und dadurch einen Beitrag zur Entlastung des Innsbrucker Wohnungsmarktes zu leisten, ist neben einem quantitativen Angebotsausbau von Studierendenheimplätzen vor allem auch die Sicherstellung einer entsprechend hohen Qualität und Leistbarkeit des Angebots essentiell – das qualitative Angebot. Für eine fachliche Beurteilung der Qualität von studentischem Wohnen werden nachfolgende Ausführungen an die bereits in Kapitel 3.4 beschriebenen Faktoren der Attraktivität von Studierendenheimen (Push- und Pull-Faktoren, siehe Abbildung 10) angelehnt. Darauf aufbauend werden drei Themen ausgeführt, welche aus fachlicher Sicht wesentlich zur Attraktivität von studentischem Wohnen beitragen.

- Zum einen erfolgt eine ausführliche Analyse zur **Eignung von Standorten** für zusätzlichen studentischen Wohnraum. Im Zuge dessen wird zunächst die Grundlage der planungsfachlichen Standortbeurteilung vorgestellt (Beurteilungsmatrix).
- Anschließend wird der Themenkomplex der **Preisgestaltung** für zusätzliche Heimplätze / Wohneinheiten für Studierende ausführlich diskutiert und der Aspekt der Leistbarkeit in den Mittelpunkt gestellt.
- Als dritter Teilbereich der **Attraktivität** von studentischem Wohnen werden **innovative Wohnformen** erläutert, welche auch die Möglichkeiten zur Erreichung der Leistbarkeit aufzeigen sollen.

Wie bereits eingangs erwähnt beziehen sich alle drei Qualitätsanforderungen für zusätzlichen studentischen Wohnraum auf alle Formen des studentischen Wohnens. Das Verhältnis dieser drei Faktoren, die die Attraktivität von Studierendenheimen wesentlich beeinflussen, steht dabei in Abhängigkeit zu folgender **Grundannahme**: „**Je attraktiver der Standort, desto weniger bedeutend ist die Ausgestaltung der Ausstattung und des Betreiberkonzepts – und umgekehrt**“. D.h. bei einem weniger attraktiven bzw. zentralen Standort ist der Anspruch an die baulichen Anforderungen umso höher und muss das Betreiberkonzept eine überdurchschnittlich hohe Qualität aufweisen, um als attraktives Studierendenheim gelten zu können. Wie bereits angeführt liegt das Ziel im Sinne einer Entlastung des Innsbrucker Wohnungsmarktes darin, die Verweildauer im Studierendenheim soweit wie möglich zu erhöhen - im besten Fall so, dass Studierende, die nach Abschluss des Studiums Innsbruck wieder verlassen, gar nicht erst in den freien Wohnungsmarkt eintreten (wollen bzw. brauchen).

Erst bei Schaffung eines attraktiven Heimplatzangebots (im Sinne der in Abbildung 10 beschriebenen Push- und Pull-Faktoren) werden Studierende erstens dieses Angebot umfassend annehmen (d.h. die Auslastung wäre entsprechend hoch) und zweitens länger in den Heimen wohnen (d.h. die Fluktuation in der Belegung wäre niedriger). Übergeordnetes Ziel von Politik und Verwaltung muss deshalb die Erfüllung beider Bereiche sein, der quantitative und qualitative Ausbau der Heimplätze.

4.1. STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN – WAS KANN DIE STADT INNSBRUCK ZUR SCHAFFUNG VON LEISTBAREM (STUDENTISCHEN) WOHNRAUM BEITRAGEN?

Die Schaffung von leistbarem (studentischen) Wohnraum liegt im **öffentlichen Interesse** und damit auch im **Verantwortungsbereich der Stadt Innsbruck**.

Die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt sind dabei jedoch u.a. aufgrund der Marktmechanismen am Innsbrucker Wohnungsmarkt begrenzt. Großteils muss mit bestehendem Bauland (welches überwiegend in Privatbesitz ist) und diesbezüglichen Festlegungen agiert werden, die raumordnungsrechtlichen Mittel sind hier eingeschränkt. Gleichzeitig bzw. deswegen ist aber auch das Ausschöpfen aller rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung von leistbarem (studentischen) Wohnraum essentiell. Im Folgenden sollen daher die grundlegenden Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Innsbruck ausgeführt werden.

Grundsätzlich muss unterschieden werden, ob ein Grundstück die erforderlichen raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Studierendenheimes bereits erfüllt oder nicht. Dies betrifft beispielsweise eine entsprechende Flächenwidmung oder Bebauungsplanbestimmungen.

Sind die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen bereits gegeben, also eine wohnungskonforme Widmung und ein ausreichender Bebauungsplan, kann ein Studierendenheim jederzeit und ohne Abstriche gebaut werden. Sofern das Projekt den raumordnungsrechtlichen

Gegebenheiten und gesetzlichen Bestimmungen (z.B. TBO) entspricht, hat die Stadt Innsbruck im Rahmen der Hoheitsverwaltung aber auch **keine Steuerungsmöglichkeiten**. Ebenfalls keinen Einfluss hat die Stadt Innsbruck dadurch hinsichtlich des (leistbaren) Preises oder der baulichen Anforderungen.

In der Regel ist also damit zu rechnen, dass im Falle einer Projektentwicklung im Bereich des studentischen Wohnens frei finanziertes studentisches Wohnen realisiert wird und damit ein hochpreisiges Angebot geschaffen wird. In diesem Bereich liegt durchaus großes Potenzial zur Diversifizierung des Angebots an studentischem Wohnraum in Innsbruck. Auch die räumlichen Entwicklungspotentiale für hochpreisige(re), best-ausgestattete und servicierte, frei finanzierte Studierendenheime sind umfangreich gegeben - die Stadt Innsbruck hat derzeit insgesamt ca. 70 ha Baulandreserven, also gewidmetes Bauland auf privaten Flächen. Auf vielen auch innerstädtischen Flächen kann unter Einhaltung der rechtskräftigen Randbedingungen von Bebauungsplan bzw. Tiroler Bauordnung viel Baumasse im frei finanzierten Wohnbereich geschaffen werden (Bsp. Studierendenheim FOX 54). Für ein Studierendenheim braucht es nicht zwingend eine eigene Flächenwidmung (Sonderfläche), diese wird in der Regel nur dann angewendet, wenn die Nutzung im besonderen öffentlichen Interesse gelegen ist und abgesichert werden soll. Folglich ist für frei finanzierte Studierendenheime sehr viel Potentialfläche vorhanden, soweit sich die Heimträger bzw. Betreiber den Baulandpreis leisten können bzw. wollen.

Sollten bei Projektentwicklungen auf (privaten, d.h. nicht städtischen) Grundstücken jedoch **Änderungen von Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan notwendig** sein, entstehen für die Stadt Innsbruck zusätzliche **Steuerungsmöglichkeiten zur Schaffung von leistbarem studentischen Wohnraum**.

Grundsätzlich ist die Änderung von Ordnungsplänen an rechtliche und fachliche Voraussetzungen bzw. Randbedingungen geknüpft. So ist vor der Schaffung bzw. Änderung der raumordnungsrechtlichen Voraussetzung zuerst raumordnungsfachlich zu prüfen, ob der Standort für eine Wohnnutzung bzw. ein Studierendenheim überhaupt geeignet ist. Ist dies der Fall, so ist (über die Eignung hinausgehend) für die Änderung der raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen (d.h. Änderung Flächenwidmungsplan, Änderung Bebauungsplan) gemäß Tiroler Raumordnungsrecht auch ein **öffentliches Interesse im Sinne der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem ÖROKO** nachzuweisen. Durch entsprechend klare Zieldefinition in der örtlichen Raumordnung Innsbruck, d.h. durch konkrete aber auch allgemein gültige Definitionen des öffentlichen Interesses, kann die Stadt also auf die räumliche Entwicklung in ihrem Hoheitsbereich Einfluss nehmen. Projektentwickler bzw. Interessenten an einer Planänderung müssen einen messbaren Beitrag zu diesen definierten Zielen mitbringen bzw. nachweisen und absichern.

Ein wesentlicher und bereits näher ausformulierter (Teil-)Aspekt öffentlichen Interesses der Stadt Innsbruck ist gemäß diesen Zielen der örtlichen Raumordnung gem. Tiroler Raumordnungsgesetz sowie den Vorgaben der Innsbrucker Stadtregierung das „leistbare Wohnen“. In Innsbruck wird seit 2012 im Falle einer **Neuwidmung für Bauland** das Prinzip „50/30/20“ angestrebt, also 50 Prozent gefördertes Wohnen, 30 Prozent förderungsnahes Wohnen und 20

Prozent frei finanziertes Wohnen. Erste Umsetzungen dieses (inzwischen ausgearbeiteten) Prinzips können bereits verzeichnet werden. Sollte ein neu zu widmender Standort auch für studentisches Wohnen geeignet sein, dann ist es erforderlich, dass das studentische Wohnen den gleichen Regeln entspricht und jedenfalls im Anteil der geförderten und allenfalls förderungsnahen Rubrik errichtet wird. Nur mit einem Angebot an gefördertem studentischem Wohnen kann eine Steuerung des städtischen Mietwohnungsmarktes erreicht werden. Ein übergeordnetes öffentliches Interesse bei Änderungen von hoheitlichen Verordnungsplänen für studentisches Wohnen ist also gleich wie beim sonstigen Wohnen jedenfalls das geförderte bzw. leistbare studentische Wohnen (nähere Ausführungen zur Definition des leistbaren bzw. geförderten studentischen Wohnens sind im Kapitel 4.4 angeführt).

Dieses öffentliche Interesse besteht in ähnlicher Art und Weise bei Umwidmungen von Bauland (Umnutzungen). Auch die Änderung von Bebauungsplänen zum Zweck studentischen Wohnens soll in Anlehnung an die fachlichen und politischen Ziele der Schaffung von gefördertem (allenfalls förderungsnahem) studentischen Wohnen erfolgen.

Seitens der Stadt im Bereich des frei finanzierten Wohnens (auch wenn es studentisches Wohnen ist) unterstützend einzuwirken und hoheitliche Mittel wie Planänderungen zur besseren Ausnutzung und Senkung des Baulandpreises anzuwenden, ist fachlich, wirtschaftlich und politisch nicht zu argumentieren. Die hoheitlichen und wirtschaftlichen Tätigkeiten der Stadt sind aufgrund der fehlenden Eigenmittel der Stadt (keine eigenen Baulandreserven) dringend dort einzusetzen, wo das Ziel des leistbaren Wohnens als öffentliches Interesse forciert werden kann. Dies gilt sowohl bei der Erhaltung des bestehenden Angebots an leistbarem studentischen Wohnraum als auch hinsichtlich eines Ausbaus der Angebotsqualität. Dieser Themenbereich wird in Kapitel 4.6 deshalb ausführlicher erläutert.

Bei Projektentwicklungen auf **Grundflächen, die im Eigentum von öffentlichen Institutionen** wie der Stadt Innsbruck oder der Innsbrucker Immobiliengesellschaft sind, gestalten sich die Steuerungsmöglichkeiten naturgemäß umfassender und besteht der Anspruch der Vorbildwirkung der öffentlichen Hand. Hier sind, unabhängig von einer notwendigen Änderung im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan, die Ziele zur Schaffung von leistbarem (studentischen) Wohnraum jedenfalls prioritär zu reihen.

Beispiele von möglichen Projektentwicklungen zur Erreichung dieses Ziels werden im Exkurs 2 (siehe Seite 91) erläutert.

4.2. QUANTITATIV–BAULICHE ENTWICKLUNGSPOTENZIALE IM BESTAND VS. NEUBAU

Der größte Anteil des Wohnbaugeschehens (alle Wohnnutzungen) in Innsbruck zeigt sich über die letzten Jahre gesehen in den drei Bereichen Verdichtung, Umnutzung und Baulandreservekonsumtion. Im Evaluierungszeitraum des ÖROKO zwischen 2002 und 2012 erfolgten über 70 Prozent der gesamten Wohnbautätigkeit (öffentlich und privat) durch Umnutzung und Verdichtung des Bestands (Verdichtung ca. 52%, Umnutzung ca. 21 %). Die Mobilisierung von Baulandreserven umfasste einen weiteren großen Anteil von etwa 23 Prozent. Auch aktuell und bei steigender Bevölkerungsentwicklung besteht noch sehr großes **Entwicklungspotenzial im Baulandbestand** durch Umnutzung und Verdichtung, auch für studentisches Wohnen. Die Stadt hat, wie bereits dargestellt, noch über 70 ha für Wohnen geeignetes, unbebautes Bauland (Baulandreserven) und ein großes Verdichtungspotential im bereits gebauten Siedlungsraum⁵⁰.

Zu berücksichtigen bei **Umnutzung und Verdichtung** sind die Grenzen einer möglichen Innenverdichtung (z.B. Bedachtnahme auf die BewohnerInnen im Bestand, Erhaltung grüner Innenhöfe, infrastrukturelle Kapazitätsgrenzen). Dennoch wird seitens der Stadt (ÖROKO 2.0) davon ausgegangen, dass in den nächsten Jahren rund die Hälfte des gesamten Wohnbaulandbedarfs durch Innenverdichtung und Umstrukturierungen im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen kann und wird. Neben den Bemühungen um die Ausschöpfung der Potenziale im Bestand ist hier auch die Neuerrichtung von Studierendenheimen zweckmäßig.

Durch Sanierungen von bestehenden Studierendenheimen werden, außer bei (Nach)Verdichtungen, keine oder kaum zusätzliche Heimplätze geschaffen, sondern erfolgt vor allem eine Qualitätssteigerung im Bestand. Eine ausführlichere Diskussion dieser Thematik wird deshalb an späterer Stelle (siehe Kapitel 4.6) unternommen.

In dem Bereich Umnutzung und Verdichtung sind aktuell bereits Projektentwicklungen für zusätzliche Studierendenheimplätze in Ausarbeitung. **Bei Realisierung aller aktuellen Projektentwicklungen würden insgesamt mindestens 600 zusätzliche Heimplätze geschaffen. Davon würden mindestens 430 bis 445 leistbare Heimplätze (unter EUR 400,-) entstehen**, die als öffentliches Interesse an der Projektentwicklung definiert werden können.

Im Bereich der **Neuerrichtung** von Studierendenheimen liegt ein wesentliches Entwicklungspotenzial in den **im ÖROKO 2.0 festgelegten BE-Gebieten (Besondere städtebauliche Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete) sowie in den im Erläuterungsbericht enthaltenen Zielgebieten als künftige potentielle Siedlungserweiterungsgebiete**. In diesen Bereichen – sofern sie für Wohnen geeignet und vorgesehen sind – ist vor einer Änderung der hoheitlichen Planungsinstrumente eine gesamthafte Planung und Entwicklung und die Erfüllung von festgelegten Sonderanforderungen erforderlich, weshalb der Stadt Innsbruck hier umfassendere Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

⁵⁰ Vgl. Stadt Innsbruck, Referat Raumplanung und Stadtentwicklung (2019): Basisinformationsbericht zum ÖROKO 2.0 (2. Entwurf), Kapitel D Siedlung und Raum

Zur Ausschöpfung dieser Entwicklungspotenziale für zusätzlichen studentischen Wohnraum ist auch die Sicherstellung einer entsprechenden Qualität der Projektentwicklungen sicherzustellen, um zur Erreichung des Ziels beizutragen, leistbaren und attraktiven Wohnraum für Studierende zu schaffen. In den folgenden Abschnitten werden deshalb die grundsätzlichen raumordnerischen und planungsfachlichen Anforderungen und Beurteilungsgrundlagen für Projektentwicklungen von leistbarem studentischen Wohnen ausgeführt. Dies betrifft neben der Frage der Standorteignung für studentisches Wohnen auch innovative Wohnkonzepte und die Preisgestaltung bei leistbarem studentischem Wohnen. Dabei werden die Ausführungen von der übergeordneten Planungsebene (Standortanalyse) hin zur konkreten Projektentwicklung (innovative Wohnkonzepte und Preis) strukturiert.

4.3. STANDORTPOTENTIALE FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

Die Frage nach der Beurteilung von geeigneten Standorten betrifft neben dem klassischen Neubau eines Studierendenheims auch andere Formen zur Schaffung von zusätzlichem Studierendenheimplätzen bzw. leistbarem studentischen Wohnraum wie die Umnutzung von Gebäuden mit bestehenden anderen Nutzungen. Zur Feststellung von geeigneten Standorten für studentisches Wohnen wurde in dieser Studie zunächst eine theoretische Grundlage zur planungsfachlichen Beurteilung erarbeitet. Die dafür erarbeitete Beurteilungsmatrix umfasst diverse stadtplanerische Kriterien, welche in Tabelle 15 dargestellt werden (siehe Kapitel 4.3.1). Davon ausgehend können zwei Anwendungen abgeleitet werden: zum einen sollen auf **gesamtstädtischer Ebene** geeignete **Potenzialflächen** für studentisches Wohnen aufgezeigt werden. Damit sind grundsätzlich geeignete Standorte für leistbares studentisches Wohnen aus dieser Studie ablesbar (siehe Kapitel 4.3.2). Zum anderen soll die Studie auch dazu dienen **konkrete**, zur Verfügung stehende Grundflächen bzw. **Standorte** oder **Projektvorschläge** hinsichtlich der Standorteignung für leistbares studentisches Wohnen zu überprüfen (siehe Kapitel 4.3.3). Der, neben der Standorteignung, ebenfalls essentielle Qualitätsanspruch für die Attraktivität von studentischem Wohnen wird in Kapitel 4.4 behandelt.

4.3.1. THEORETISCHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNGSFACHLICHEN BEURTEILUNG DER STANDORTEIGNUNG (BEURTEILUNGSMATRIX)

Die nachfolgende planungsfachliche Grundlage (Beurteilungsmatrix) dient der Analyse der Potenzialflächen auf gesamtstädtischer Ebene sowie zur Beurteilung von konkreten Standortvorschlägen für studentisches Wohnen. Sie baut auf grundsätzlichen raumplanerischen Prinzipien auf und wurde seitens des Amtes für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration in mehreren Stufen erarbeitet. Als Ergebnis dieses Erarbeitungsprozesses ist die finale Beurteilungsmatrix in Tabelle 15 ersichtlich.

TABELLE 15: BEURTEILUNGSMATRIX FÜR POTENZIELLE STANDORTE STUDENTISCHEN WOHNENS

(Quelle: eigene Erarbeitung 2019, eigene Darstellung 2019)

Beurteilungsschritt I	Beurteilung der grundsätzlichen Standorteignung ⁵¹
	Raumordnungsfachlich (insb. lt. überwiegender Nutzung ÖROKO und Flächenwidmung) grundsätzlich für Wohnen geeignet
	Raumordnungsfachliche Ausschlusskriterien für bauliche Entwicklung bei Neuwidmung (basierend auf der Potenzialanalyse genereller baulicher Entwicklungsbereiche in der Fortschreibung ÖROKO 2.0, beispielsweise Vermeidung von Insellagen,
	Sonstige stadtentwicklungsplanerische Ausschlusskriterien wie Randlage mit fehlender Infrastrukturversorgung (bspw. Hungerburg, Sieglanger) oder Bereiche mit bestehender Erschließungsproblematik (Hötting / Nordhang)
	Ergebnis Standorteignung
Beurteilungsschritt II	Beurteilung der Standortqualität ⁵²
	Erreichbarkeit universitärer Einrichtungen
	Auflagen bzw. zusätzliche Anforderungen durch Immissionen, Nutzungsbeschränkungen (z.B. Lärm, Licht)
	Auflagen bzw. zusätzliche Anforderungen durch potenzielle Nutzungskonflikte im umgebenden Siedlungsgebiet (durch andere Nutzungen, Nachbarschaften etc.)
	Funktionale Durchmischung des Gebiets (Wohnen / Gewerbe etc.)
	Soziale Durchmischung des Gebiets (Bevölkerungsstruktur)
	Bedarf für zusätzliche Studierendenheimplätze am ggst. Standort
	Infrastrukturen der Nahversorgung
	Nähe zu Grün- und Freiraum
	Min./max. Größe des Studierendenheims in Bezug auf die bestehende Struktur des Stadtteils, mögliche Dichte
	Ergebnis Standortqualität

Ziel ist dabei die gleichwertige Beurteilung aller künftigen eingehenden Standortvorschläge (bspw. im Zuge von Projektansuchen von HeimbetreiberInnen oder Projektentwicklungen der IIG).

Folgende Kategorien der Standorteignung für Studierendenheime oder andere Formen des studentischen Wohnens sind als Ergebnis der Gesamtbeurteilung heranzuziehen (in absteigender Standortqualität):

1. Standort sehr gut geeignet
2. Standort gut geeignet
3. Standort ausreichend geeignet
4. Standort nur bei Erfüllung zusätzlicher Qualitätsanforderungen geeignet
5. Standort nicht geeignet

⁵¹ Bewertungsstufen jeweils „trifft zu / trifft nicht zu“; wenn eines der raumordnungsfachlichen Kriterien nicht erfüllt wird bzw. eines der Ausschlusskriterien zutrifft, ist der Standort insgesamt nicht für ein Studierendenheim geeignet

⁵² Bewertungsstufen breit gestreut; anhand dieser Kriterien ist eine Beurteilung der Qualität des Standortes möglich (gut / weniger gut geeignet)

Bei obenstehenden Kategorien der Standorteignung stellt Kategorie 4 eine Besonderheit dar und umfasst diejenigen Standorte, die nur bei Erfüllung zusätzlicher Qualitätsanforderungen als vertretbar zu beurteilen sind.

Die planungsfachliche Beurteilung erfolgt dabei in zwei Stufen: Während die Beurteilung der grundsätzlichen Standorteignung bereits in dem ersten Beurteilungsschritt erfolgt, kann anhand den Kriterien des zweiten Beurteilungsschritts die Beurteilung der Standortqualität (Kategorien 1 bis 4) abgeleitet werden. Die Kriterien zur „Beurteilung der grundsätzlichen Standorteignung“ leiten sich aus den rechtlichen Bestimmungen im Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG 2018) ab. Die Grundlagen zur Beurteilung der Kriterien der Standortqualität werden innerhalb der Tabelle 15 grundsätzlich erläutert. Aufbauend auf die grundsätzliche Vertretbarkeit von Wohnnutzungen im betreffenden Stadtgebiet ist die **„Erreichbarkeit universitärer Einrichtungen“** wesentliches Kriterium für die Gesamtbeurteilung, da der Zeitbedarf für notwendige Alltagswege ein Schlüsselfaktor für die Attraktivität von Standorten ist⁵³. Für dieses Kriterium wurde eine räumliche Analyse der Erreichbarkeiten universitärer Einrichtungen in der Gesamtstadt erstellt. Die anderen Beurteilungskriterien der Standorteignung, wie vorhandene Infrastrukturen, mögliche Nutzungskonflikte, soziale bzw. funktionale Durchmischung des Gebiets oder vorhandene Bedarfe für zusätzlichen studentischem Wohnraum am Standort werden qualitativ erhoben und beurteilt.

Da das Kriterium der **Erreichbarkeit der universitären Einrichtungen** die Basis für die Beurteilung der Standortqualität darstellt, soll die Erhebungsmethodik im Folgenden genauer ausgeführt werden.

Grundsätzlich wurden als Bezugspunkt zur Berechnung der Erreichbarkeit einer universitären Einrichtung folgende sieben universitäre Hauptstandorte festgelegt: Campus Innrain (LFU, Innrain 52), Medizinische Universität, Campus Universitätsstraße (LFU – Sowi und MCI I & II), Standort Chemie (CCB) & fh gesundheit (fhg)⁵⁴, Standort PHT (Pastorstraße), Campus Technik, Campus Sport (USI).

Als mögliche Mobilitätsarten wurden der Fuß- und Radverkehr und der öffentlicher Verkehr, d.h. alle Mobilitätsarten im Umweltverbund gewählt. Die Beschränkung auf diese Bereiche und die Nicht-Einbeziehung des MIV⁵⁵ in die Analyse wurde einerseits deshalb gewählt, da die Erreichbarkeit der Ausbildungsstätten von den Studierendenheimen im Umweltverbund gewährleistet werden soll, um die städtischen Ziele der Stärkung des Umweltverbunds zu unterstützen. Andererseits zeigt sich auch im Modal-Split der Studierenden, dass beinahe alle Studierende die Mobilitätsarten des Umweltverbunds für ihre Alltagswege nutzen (siehe Abbildung 11). Zwischen dem Sommer- und Wintersemester findet lediglich eine Verschiebung der Mobilitätsformen innerhalb des Umweltverbundes statt. So wird im Sommersemester

⁵³ Da das Kriterium der „Erreichbarkeit, Nähe zu universitären Einrichtungen“ die Basis für die Beurteilung der Standortqualität darstellt, wurden die Bewertungsklassen jeweils analog gewählt (sehr gut / gut / ausreichend / nicht ausreichend geeignet).

⁵⁴ Die beiden Hochschulstandorte der Chemie & Pharmazie (CCB) und der fh gesundheit liegen sehr nahe und wurden für die Analyse der Erreichbarkeit der universitären Einrichtungen als ein Standort gerechnet.

⁵⁵ Motorisierten Individualverkehr

überwiegend das Rad für den Weg zur Hochschule genutzt, im Wintersemester die öffentlichen Verkehrsmittel.

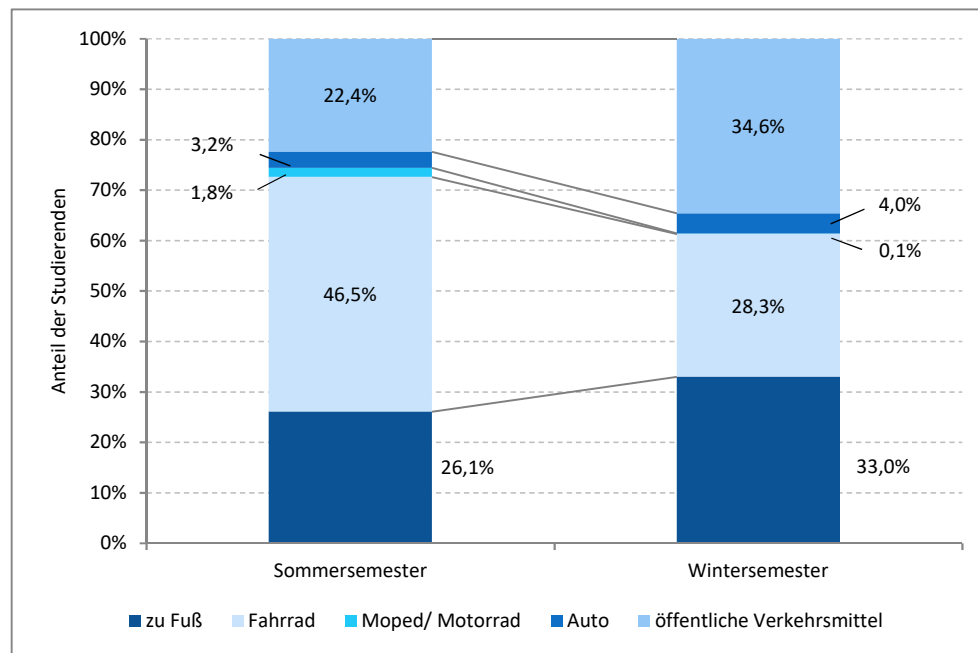


ABBILDUNG 11: MOBILITÄTSFORMEN UNTERSCHIEDEN NACH SOMMER- UND WINTERSEMESTER

(Quelle: Tragweger 2014, eigene Darstellung 2019)

Zur Sichtbarmachung der **Erreichbarkeit** der universitären Einrichtungen **per Fuß** und **Rad** wurden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehrsplanung, Umwelt jeweils vergleichbare Schwellenwerte der Wegelängen gewählt. Diese Schwellenwerte beziehen sich auf Anteile der Alltagswege⁵⁶, welche von Personen in Österreich an Werktagen zurückgelegt werden. So werden beispielsweise 50 Prozent aller Fußwege innerhalb von 700 m bzw. (bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit von 1,25 m/s) innerhalb von 9,7 min zurückgelegt. Das vergleichbare Einzugsgebiet bei 50 Prozent aller Radwege liegt bei 1,8 km bzw. 10,2 min (bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit von 3 m/s). Die daraus abgeleitete Kategorisierung der Wegelängen (siehe Tabelle 16) wurde der Analyse der Einzugsgebiete der universitären Einrichtungen per Fuß und Rad zugrunde gelegt. Als höchster Wert wurde dabei das Quantil von 85 Prozent gewählt, d.h. dass 85 Prozent aller Alltagswege in diesem Einzugsbereich zurückgelegt werden und damit der Großteil aller Alltagswege abgedeckt ist. Die Festlegung dieses Schwellenwertes basiert auf Erkenntnissen und Annahmen von Verkehrsanalysen. Aufbauend auf diesen Schwellenwerten erfolgte die Berechnung der Einzugsbereiche per Fuß und Rad mittels Netzwerkanalyse im GIS, d.h. es werden reale Gegebenheiten wie Einbahnen etc. in der Analyse berücksichtigt. Das Ergebnis ist in den Abbildung 12 und Abbildung 13 dargestellt.

⁵⁶ Berücksichtigt werden sowohl Berufsverkehr als auch private Erledigungen (z.B. Einkaufen) und Freizeitverkehr im Alltag.

TABELLE 16: SCHWELLENWERTE FÜR FUß-/RADWEGELÄNGEN

(Quelle: eigene Erarbeitung 2019, eigene Darstellung 2019)

Quantil in %	Anteil der Wege	Fußweg in km	Fußweg in min (durchschnittlich)	Radweg in km	Radweg in min (durchschnittlich)
85	Maximalwert	1,9	26,3	3,9	22,0
80	4/5	1,6	21,7	3,3	18,8
75	3/4	1,2	17,1	2,9	16,5
66	2/3	0,9	12,8	2,5	14,1
50	1/2	0,7	9,7	1,8	10,2

Insbesondere bei der Analyse der Erreichbarkeit der universitären Einrichtungen per Rad, welche gemäß der Studierenden-Befragung (Traweger 2014a) im Sommersemester die wichtigste Kategorie an Fortbewegungsmitteln darstellt, ist auch die Lage der bestehenden Studierendenheime innerhalb der Einzugsgebiete der Universitäten / Fachhochschulen ersichtlich. So liegt das bestehende Studierendenheim „Schützenstraße“ außerhalb der Einzugsbereiche aller universitären Einrichtungen. Diese lagebedingte Einschränkung des Standortes wurde in einem ExpertInnengespräch mit den HeimbetreiberInnen in Innsbruck 2015 bestätigt. Eine starke Nachfrage von innerstädtischen Heimstandorten konnte seitens der HeimbetreiberInnen festgestellt werden⁵⁷.

Für die Analyse des **Einzugsbereichs** des **öffentlichen Verkehrs** ist eine vergleichbare Bewertung über die Wegelängen bzw. –dauer nicht möglich, da die Durchschnittsgeschwindigkeit über das Stadtgebiet verteilt sehr stark variiert (stark abhängig von Verkehrsfluss, Häufigkeit der Haltestellen, Ampelregelungen etc.). Aufgrund dessen wurden – ebenfalls in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsplanung, Umwelt davon unabhängige Schwellenwerte für den ÖV gewählt, wobei der fachlich zugrunde gelegte Maximalwert 34 Minuten (30 Minuten Fahrzeit und 4 Minuten Fußweg zur Haltestelle) umfasst⁵⁸. Die dabei errechneten Einzugsbereiche von Bus und Bahn sind in Abbildung 14 dargestellt. Wichtig ist dabei der Hinweis, dass es sich bei dieser ÖV-Analyse um eine Modellierung der Bus- und Bahnverbindungen der IVB, inklusive der möglichen Umsteigerelationen, handelt. Nicht einberechnet wurden ÖV-Angebote des VVT, da diese Verbindungen in der Modellierung nicht verfügbar waren. Weiters nicht einberechnet werden konnte die im Winter 2018/19 neu in Betrieb genommene Straßen- und Regionalbahn. Stattdessen wurde die zuvor bestehende Bus-Linienverbindung in der Modellierung verwendet, wobei der Unterschied ohnedies weniger im Fahrplan bzw. der Geschwindigkeit liegt, sondern in einer geringfügig anderen Streckenführung. Die größere Kapazität der Bahn oder eine andere Taktung gegenüber dem Bus ist in dieser Studie kein Beurteilungskriterium der Erreichbarkeit.

⁵⁷ Vgl. Strobl (2015): Studentisches Wohnen in Innsbruck 2014, S. 64 ff.

⁵⁸ Die Zahlen setzen sich wie folgt zusammen: Minimalwert – 10 min Fahrzeit, Maximalwert – 30 min Fahrzeit, Abstufung in 5 Minuten-Schritten. Zusätzlich wird ein Fußweg von max. 300m bzw. 4 min von der jeweiligen Haltestelle zum Zielort angenommen. Daraus ergeben sich die Kategorien von mindestens 14 min bis maximal 34 min Wegedauer.

ABBILDUNG 12: UNIVERSITÄRE EINRICHTUNGEN MIT FUßLÄUFIGEN EINZUGSGEBIETEN

Studierendenheime & Anzahl Heimplätze

- 0-49
- 50-99
- 100-199
- 200 u. mehr


Univ. Hauptstandorte & Studierendenzahl

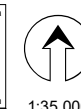
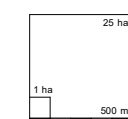
- ◆ 431 - 449
- ◆ 450 - 949
- ◆ 950 - 3199
- ◆ 3200 - 8099
- ◆ 8100 - 15749

Einzugsgebiete Uni/FH/PH

- 50% aller Wege - bis 10 min
- 66% aller Wege - bis 13 min
- 75% aller Wege - bis 17 min
- 80% aller Wege - bis 22 min
- 85% aller Wege - bis 26 min
- Einzugsgebiet Standort Innrain

Planstand: 2019
 Plangrundlagen: Stadt Innsbruck
 Planerstellung: Stadtentwicklungsplanung

 Landeshauptstadt Innsbruck
 Raumplanung und Stadtentwicklung



1:35 000

**INNS'
BRUCK**

**ABBILDUNG 13:
UNIVERSITÄRE
EINRICHTUNGEN
MIT EINZUGSGEBIETEN
PER RAD**

Studierendenheime, Anzahl Plätze

- 0-49
- 50-99
- 100-199
- 200 u. mehr


Univ. Hauptstandorte & Studierendenzahl

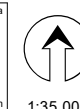
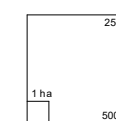
- ◆ 431 - 449
- ◆ 450 - 949
- ◆ 950 - 3199
- ◆ 3200 - 8099
- ◆ 8100 - 15749

Einzugsgebiete Uni/FH/PH

- 50% aller Wege - bis 10 min
- 66% aller Wege - bis 14 min
- 75% aller Wege - bis 17 min
- 80% aller Wege - bis 19 min
- 85% aller Wege - bis 22 min
- Einzugsgebiet Standort Innrain

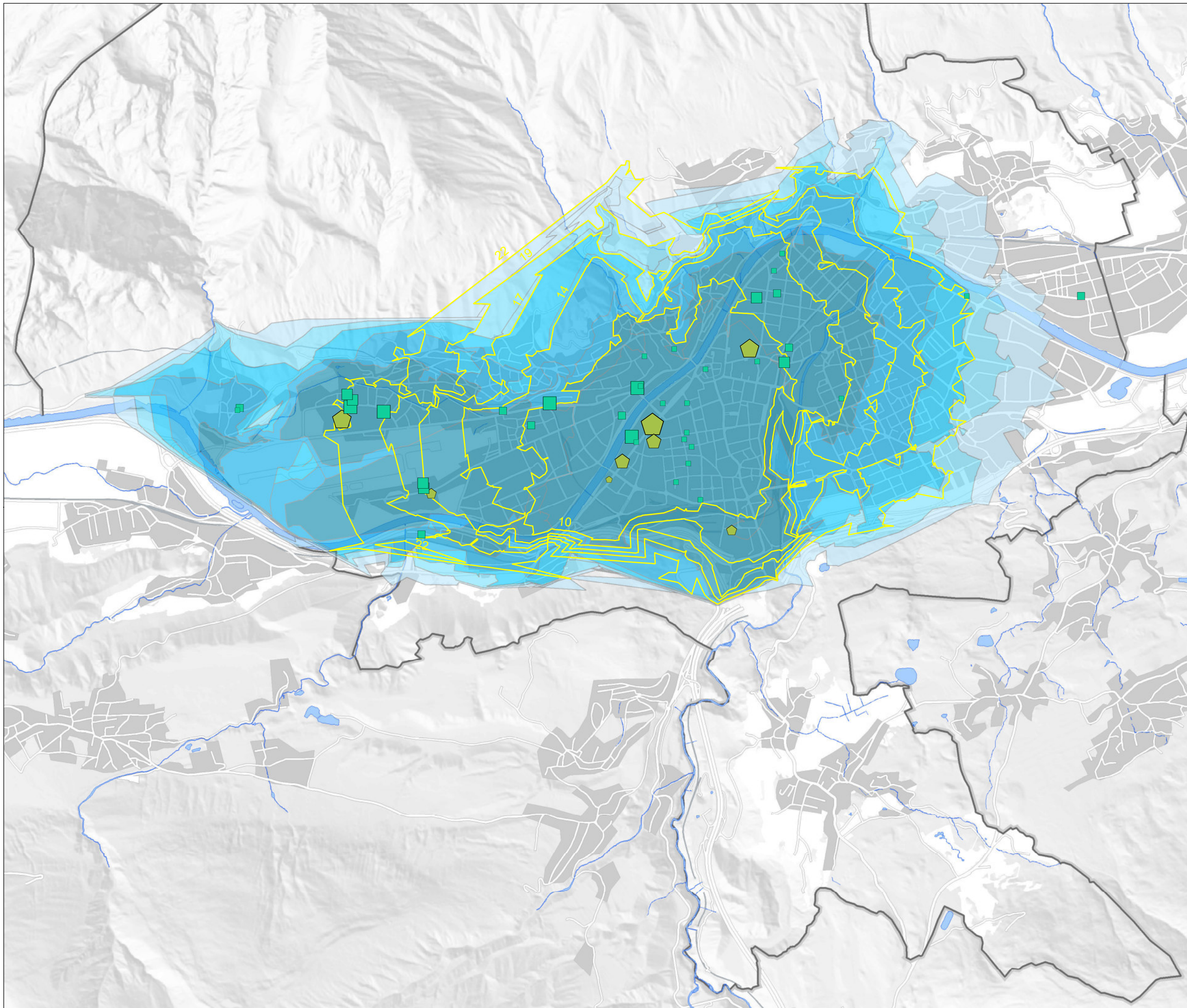
Planstand: 2019
 Plangrundlagen: Stadt Innsbruck
 Planerstellung: Stadtentwicklungsplanung

 **Landeshauptstadt Innsbruck**
 Raumplanung und Stadtentwicklung

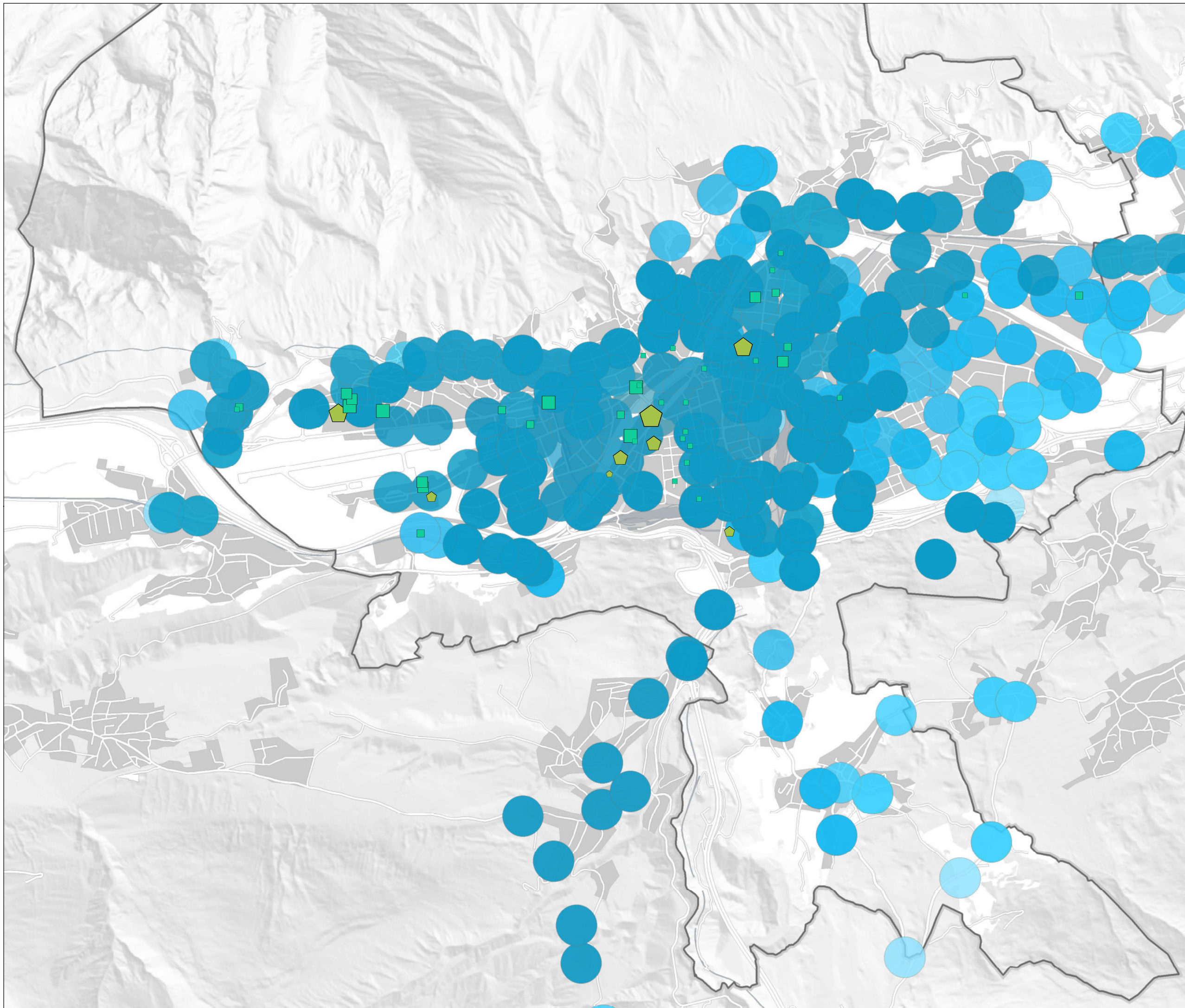


1:35 000

**INNS'
BRUCK**



**ABBILDUNG 14:
UNIVERSITÄRE
EINRICHTUNGEN
MIT EINZUGSGEBIETEN
FÜR ÖPNV (IVB)**



Einzugsgebiete Uni/FH/PH

- bis 10 min ÖPNV + 4 min Gehzeit
- 10-15 min ÖPNV + 4 min Gehzeit
- 15-20 min ÖPNV + 4 min Gehzeit
- 20-25 min ÖPNV + 4 min Gehzeit
- 25-30 min ÖPNV + 4 min Gehzeit

Univ. Hauptstandorte & Studierendenzahl

- 431 - 449
- 450 - 949
- 950 - 3199
- 3200 - 8099
- 8100 - 15749

Studierendenheime, Anzahl Plätze

- 0-49
- 50-99
- 100-199
- 200 u. mehr

Planstand: 2019
 Plangrundlagen: Stadt Innsbruck
 Planerstellung: Stadtentwicklungsplanung

Landeshauptstadt Innsbruck
 Raumplanung und Stadtentwicklung

1:35 000

Das Kriterium des „**Bedarfs** an zusätzlichen Studierendenheimplätzen am ggst. Standort“ bezieht sich auf die in Kapitel 3.3.2 festgestellte (qualitativen) Bedarfe und Zielwerte (Heimplatzquote von 15%). Zeigt sich bei der Bedarfsberechnung für einzelne Hochschulstandorte, dass dieser Zielwert aufgrund des Angebots an bestehenden Studierendenheimen bereits gedeckt ist (d.h. dass im Einzugsbereich bereits eine entsprechende Anzahl an Heimplätzen für 15 Prozent der Studierenden der jeweiligen Hochschulstandorte vorhanden ist), wird für diesen Hochschulstandort von keiner ausreichenden qualitativen Nachfrage nach zusätzlichen Heimplätzen ausgegangen.

Wichtig ist dabei der Hinweis auf die **Wechselwirkungen** der Kriterien „**Bedarf** für zusätzliche Studierendenheimplätze“ und „**Einzugsbereiche** universitärer Einrichtungen“. Wird in der Analyse eines potenziellen Standorts ein vorhandener Bedarf für zusätzliche Heimplätze festgestellt, kann dieser Hochschulstandort als Bezugspunkt zur Analyse der Erreichbarkeit herangezogen werden. Wird bei dieser Berechnung des Bedarfs jedoch festgestellt, dass aufgrund des bestehenden, ausreichenden Angebots an Heimplätzen im Einzugsbereich des universitären Standorts (z.B. Campus Technik) kein weiterer Bedarf für Heimplätze vorhanden ist, wird der Bezugspunkt auf den nächstgelegenen universitären Standort mit vorhandenem Bedarf festgelegt (z.B. Campus Innrain oder andere innerstädtische Hochschulstandorte). Die jeweiligen Bedarfe und Wahl der Bezugspunkte werden in der Beurteilung nachvollziehbar beschrieben, so etwa in der Anwendung der Beurteilungsmatrix anhand konkreter Standortvorschläge (siehe Kapitel 4.3.3).

Obenstehende Beurteilungsmatrix in Tabelle 15 gibt den **aktuellen IST-Zustand** diverser Rahmenbedingungen wie Infrastruktureinrichtungen oder Bedarfe zusätzliche Heimplätze am konkreten Standort wieder. Künftige (bessere) Erreichbarkeiten durch einen Ausbau der ÖV-Verbindungen oder ein Ausbau universitärer Einrichtungen und eine damit einhergehende Nachfragesteigerung werden in der Analyse nicht berücksichtigt. Bei einer Änderung von wesentlichen Grundlagen bzw. Kriterien ist demnach eine erneute Standortanalyse durchzuführen.

Bewusst nicht in die planungsfachliche Beurteilung einbezogen werden Faktoren wie die **Verfügbarkeit von Grundstücken** (Eigentumsverhältnisse, Planungsabsichten) oder der **Grundstückspreis**, da diese nicht Teil einer generellen raumplanungsfachlichen Beurteilung der Standorteignung sind, sondern vielmehr marktunterworfenen Faktoren und Anlass für konkrete einzelfallbezogene Standortbeurteilungen. Verfügbarkeiten von Grundstücken ergeben sich meist spontan. Die Rolle der Stadtplanung besteht also darin, fachliche Einschätzungen zur jeweiligen (raumordnerischen) Standorteignung zu geben.

Die nun beschriebene planungsfachliche Beurteilungsmatrix kann für zwei verschiedene Bereiche zur Anwendung gelangen: zum einen können Potenzialflächen auf gesamtstädtischer Ebene abgeleitet werden, zum anderen kann sie als Basis zur Beurteilung konkreter Standortvorschläge herangezogen werden.

4.3.2. ANWENDUNG DER BEURTEILUNGSMATRIX AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE – ANALYSE DER POTENZIALFLÄCHEN

Eine Anwendungsmöglichkeit der Beurteilungsmatrix (siehe Tabelle 15), welche als theoretische Grundlage der planungsfachlichen Beurteilung dient, umfasst das Aufzeigen von **Potenzialflächen** für studentisches Wohnen auf gesamtstädtischer Ebene. Ziel ist es dabei, grundsätzlich geeignete Standorte für alle Formen des studentischen Wohnens (inkl. Studierendenheime) in Innsbruck aufzuzeigen.

Auf der gesamtstädtischen Betrachtungsebene dient die Analyse der Potenzialflächen der Feststellung einer **grundsätzlichen Standorteignung**. Dafür wird auf einen Teil der Kriterien in der Beurteilungsmatrix zurückgegriffen, bei denen räumliche Daten auf Ebene einzelner Grundstücke und gesamtstädtisch verfügbar und auswertbar sind. Dies umfasst primär Informationen zur Festlegung im ÖROKO, Baulandreserven oder die Einzugsbereiche der universitären Einrichtungen. Eine detailliertere Aussage für einzelne Grundstücke unter Einbeziehung von spezifischen Standortfaktoren wie die Nähe zu Infrastrukturen der Nahversorgung, Bedarfe für zusätzliche Heimplätze am gegenständigen Standort oder eine funktionale bzw. soziale Durchmischung des Gebiets erfolgt nicht auf gesamtstädtischer Ebene, sondern erst für den Einzelfall. Dies wäre ein unverhältnismäßig großer Analyseaufwand, da marktbedingte Änderungen von Infrastrukturen einerseits und Verfügbarkeiten von Grundstücken andererseits zu schnelllebig sind.

Auf der einzelfallbezogenen Beurteilungsebene von konkreten Standortvorschlägen bzw. auf Ebene einzelner Grundstücke ist eine planerische Beurteilung unter Einbeziehung aller – auch der qualitativen – Kriterien der Beurteilungsmatrix möglich. Dieses zweite Anwendungsbeispiel der Beurteilungsmatrix wird in Kapitel 4.3.3 ausgeführt.

Abbildung 15 zeigt das Ergebnis der Potenzialflächenanalyse und damit grundsätzlich geeignete Flächen für studentisches Wohnen auf gesamtstädtischer Ebene auf. Dafür wurden alle für studentisches Wohnen geeignete Festlegungen im Örtlichen Raumordnungskonzept (ÖROKO 2.0) dargestellt, die innerhalb der Einzugsbereiche der universitären Einrichtungen per Rad⁵⁹ liegen. Dies betrifft im ÖROKO 2.0 die überwiegende Nutzung Wohnen, Innerstädtische Kernzone mit Wohnen, Gewerbliche Mischgebiete, Landwirtschaftliche Ortskerne, geeignete BE-Gebiete und Zielgebiete. Zusätzlich sind für studentisches Wohnen geeignete Baulandreserven (Stand Juni 2019) und BE-Gebiete bzw. Zielgebiete extra gekennzeichnet, um hier die besonders geeignete Entwicklungspotenziale für zusätzliche Heimplätze aufzuzeigen.







Aus der Darstellung der Potenzialflächen ist ersichtlich, dass über das gesamte Stadtgebiet verteilt ein großes Ausmaß an Grundflächen grundsätzlich für studentisches Wohnen geeignet ist.

⁵⁹ Die Berechnung der Einzugsbereiche der universitären Einrichtungen im Umweltverbund werden ausführlich im Kapitel 4.3.1 beschrieben. Als Flächenabgrenzung des Einzugsbereichs Rad wurde hier der Schwellenwert von 85 Prozent gewählt, d.h. 85 Prozent aller (Alltags-)Wege werden bis zu diesem Bereich mit dem Rad zurückgelegt (siehe auch Tabelle 16).

ABBILDUNG 15: POTENZIALFLÄCHEN FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

(auf Grundlage der Festlegungen
im ÖROKO 2.0)

Darstellung / Legende:


-  Siedlungsraum
-  Potenzialflächen f. stud. Wohnen
-  geeignete BE-Gebiete
-  geeignete Zielgebiete
-  geeignete Baulandreserven
-  Erhaltung unbebauter Flächen

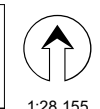
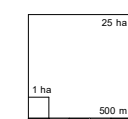
Grundlage der Beurteilung:
Festlegungen für Wohnnutzung im
ÖROKO 2.0, d.h. keine Abbildung
von nutzungskonkretisierenden
Widmungsfestlegungen
(z.B. Ausschluss von Wohnen,
Sonderfläche Kirche etc.)

Erläuterungen:

1. Begrenzung durch Einzugsbereich
universitärer Einrichtungen per Rad
2. In (Stadt-)Randlagen
abnehmende Eignung für studen-
tisches Wohnen aufgrund ab-
nehmender Erreichbarkeit; insb.
in Hanglagen, da in die Berechnung
der Erreichbarkeit keine Steigungen
berücksichtigt wurden (betrifft insb.
Nordhang)
3. Herausnahme einzelner Flächen
aufgrund von Insellagen und Hang-
neigungen

Planstand: 2019
Plangrundlagen: Stadt Innsbruck
Planerstellung: Stadtentwicklungsplanung

 **Landeshauptstadt Innsbruck**
Raumplanung und Stadtentwicklung



1:28 155

**INNS'
BRUCK**

Innerhalb der Potenzialflächen sind umfassendere Steuerungsmöglichkeiten seitens der Stadt Innsbruck bei den **BE-Gebieten** bzw. **Zielgebieten** gegeben. Voraussetzung ist hier allerdings in einem konkretisierenden Schritt die Einhaltung einer gesamthaften Planung und Entwicklung für eine entsprechende Standorteignung. Folgende BE-/Zielgebiete sind gemäß der aktuellen planerischen Einschätzung am besten zur Schaffung von neuen Studierendenheimen oder anderen Formen studentischen Wohnens geeignet:

A) **Auswahl** der für studentisches Wohnen grundsätzlich geeignete BE-Gebiete bzw. Zielgebiete, bei denen eine rasche Realisierung erwartet werden kann:

1. W06 Ulfiswiese
2. W12 Matthias-Schmid-Straße Teil Süd
3. K28 Sandwirt
4. W34 Galgenbühel
5. M19 Karwendelstraße
6. K11 Reichenau-Ost inkl. ehemaliges Camagnereiterareal (2. Bauetappe)
7. W21 Sieglanger West
8. S24 Steinbockweg
9. S64 Universität Hötting-West
10. W55 Östliche Egerdachstraße
11. S56 Westliche Anton-Eder-Straße

B) **Auswahl** der für studentisches Wohnen grundsätzlich geeignete BE-Gebiete bzw. Zielgebiete, die eine Realisierung in den nächsten fünf Jahren aufgrund des vorgesehenen späteren Umsetzungszeitraumes, wegen einem erforderlichen Planungsvorlauf, aufgrund bereits definierter Umsetzungsstapen oder einem anderen Nutzungsziel aufgrund der aktuellen Gegebenheiten eher nicht erwarten lassen:

- K17 Innrain Gendarmerie und K61 Herzog-Siegmund-Ufer (angestrebte Nutzung: Kerngebiet, auch untergeordnet Wohnen) – Realisierung aufgrund des laufenden Planungsprozesses und der gesamthaften Entwicklungsstrategie im Bereich Marktplatz und angrenzendes Gebiet erst mittel- bis längerfristig zu erwarten
- K35 Hötting West und W36 Harterhof – Realisierung aufgrund der gesamthaften Entwicklungsstrategie und dem erforderlichen Planungsvorlauf (u.a. Grundstücksverhandlungen) erst mittel- bis längerfristig zu erwarten
- W32 Sillhöfe – Realisierung aufgrund der gesamthaften Entwicklungsstrategie und dem erforderlichen Planungsvorlauf (u.a. Grundstücksverhandlungen) erst mittel- bis längerfristig zu erwarten

In welchen BE-/Zielgebieten welche Form des studentischen Wohnens (Studierendenheim, leistbare Wohneinheiten für Studierende innerhalb anderer Nutzungen etc.) umgesetzt werden kann, ist von mehreren Faktoren wie den Eigentümerstrukturen, weiteren Nutzungszielen und möglichen Nutzungskonflikten abhängig und folglich im Falle einer konkreten Projektentwicklung seitens der Stadtplanung zu prüfen.

Unabhängig von obenstehenden Ausführungen zu den grundsätzlichen Entwicklungspotenzialen für studentisches Wohnen ist für eine weiterführende Planung und Realisierung von zusätzlichen Studierendenheimplätzen die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke wesentliche Voraussetzung. Da trotz der Notwendigkeit zur Schaffung von leistbarem studentischen Wohnen in der Vergangenheit meist **fehlende Verfügbarkeiten von geeigneten Grundstücken** eine Projektentwicklung verunmöglichten, ist aus städtischer Sicht für eine mittel- bis langfristige Zielerreichung leistbaren Wohnens (generell) der Fokus auch auf den Bereich der aktiven Bodenpolitik zu legen. Die (Be-)Schaffung von geeigneten Flächen für den Neubau bzw. die Umnutzung für leistbares (studentisches) Wohnen geht über den Zuständigkeitsbereich der Stadtplanung hinaus.

4.3.3. ANWENDUNG DER BEURTEILUNGSMATRIX FÜR KONKRETE STANDORTVORSCHLÄGE

Eine zweite Anwendungsmöglichkeit der Beurteilungsmatrix dient der Stadtplanung für eine vergleichende planungsfachliche Beurteilung bei konkreten Standortvorschlägen bzw. Projektentwicklungen. Beispielhaft wurden im Zeitraum der Erarbeitung der Studie einzelne Standortvorschläge auf ihre Eignung hinsichtlich der Wohnform „Studierendenheim“ geprüft.

Anhand dieser planungsfachlichen Beurteilung können mehrere **grundsätzliche Erkenntnisse** abgeleitet werden. Aufgrund der starken Gewichtung des Kriteriums „**Erreichbarkeit** der universitären Einrichtungen“ für die Standortqualität und aufgrund der Lage des Großteils aller universitären Einrichtung im innerstädtischen Bereich sind Stadtteile mit größeren Entfernungen im Umweltverbund wie das O-Dorf oder Iglis / Vill generell weniger als attraktive und marktentlastende Standorte für (zusätzliche) Studierendenheime geeignet. Diese Erkenntnis deckt sich auch mit den Ergebnissen der Studierenden-Befragung (Traweger 2014a) nach den Wunsch-Wohnstadtteilen. So gaben vorwiegend Studierende aus zentrums- bzw. hochschulfernen Stadtteilen wie Sieglanger-Mentlberg, Gewerbegebiet Mühlau/Arzl, O-Dorf oder Vill an, in einen anderen Innsbrucker Stadtteil ziehen zu wollen, wobei hier vorrangig die Innenstadt, Wilten, Hötting und Saggen genannt wurden. Dazu ist aus fachlicher Sicht zu ergänzen, dass insbesondere im innerstädtischen Bereich die Konkurrenz zu anderen Nutzungen bzw. ebenfalls notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen ist. Übergeordnetes Ziel ist hier die Sicherstellung eines vielfältigen Angebots, welches neben der Wohnnutzung vor allem auch Einrichtungen des Gemeinbedarfs umfasst.

Weiters im Ergebnisbild sichtbar ist das Kriterium des **Bedarfs** für zusätzliche Studierendenheimplätze im betreffenden Umfeld / Stadtteil (Erhebungsmethodik siehe Kapitel 4.3.1). Die Beurteilung erfolgte dabei vor dem Hintergrund des in Kapitel 3.3.2 festgestellten qualitativen Bedarfs an zusätzlichen Studierendenheimplätzen (Heimplatzquote von 15 Prozent), jedoch auf einzelne Hochschulstandorte bezogen (nähere Ausführungen siehe S. 75). Hier zeigt sich, dass bereits – im Vergleich zur potenziellen Nachfrage (Studierendenzahl am universitären Standort) – umfangreiche Angebote an Heimplätzen im Westen Innsbrucks bzw. innerhalb der Einzugsbereiche der Hochschulstandorte Technik und USI liegen. Ob hier ein zusätzliches

Angebot an größeren Studierendenheimen zweckmäßig ist bzw. bereits ein ausreichendes Angebot gegeben ist, ist deshalb im Einzelfall zu prüfen. Da die bestehenden Heime in Innsbruck (größtenteils) mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet wurden, ist hier eine negative Konkurrenz durch die Errichtung von größeren Studierendenheimen bei einem ausreichenden bestehenden Angebot zu vermeiden und zeitgleich auf eine allfällig nötige Attraktivierung dieser Bestandsheime zu achten.

Die Anwendung der Beurteilungsmatrix an Beispielstandorten zeigte, dass die Kriterien der planungsfachlichen Beurteilung in der Praxis eine geeignete Grundlage für eine planungsfachliche Beurteilung darstellen. Künftige Projektentwicklungen und Standortvorschläge für studentisches Wohnen können damit rasch einer aussagekräftigen Bewertung unterzogen werden.

4.4. PREISGESTALTUNG FÜR LEISTBARES STUDENTISCHES WOHNEN

Der Preis der Heimplätze bzw. anderen Formen studentischen Wohnens stellt neben dem Standort (siehe vorheriges Kapitel) und innovativen Wohnformen (siehe nachfolgendes Kapitel) einen der drei wesentlichen Attraktivitätsfaktoren des studentischen Wohnens dar. Während die Schaffung von leistbarem studentischen Wohnraum als Zielsetzung der Stadt Innsbruck bereits im Arbeitsübereinkommen 2018 – 2024⁶⁰ formuliert wurde, soll ebenso aus planungsfachlicher Sicht neben der Schaffung eines ausreichend großen Angebots an Heimplätzen auch die Nachfrage nach diesen und Attraktivität der zusätzlichen Heimplätzen durch einen entsprechend günstigen Preis sichergestellt werden. Dabei betreffen diese zusätzlichen Heimplätze nicht nur neue Studierendenheime, sondern auch zusätzlich geschaffene Heimplätze im Bestand.

Was bedeutet jedoch „leistbares studentisches Wohnen“ für Innsbruck? Welcher maximale Preis pro Heimplatz ist aus fachlicher Sicht zielführend für eine Sicherstellung der Nachfrage nach zusätzlich geschaffenen Heimplätzen? Ist die bei vergangenen Projektentwicklungen planerische Forderung des Maximalpreises von EUR 400,- pro Heimplatz noch angemessen?

Zur Beantwortung dieser Fragen soll das Thema des „leistbaren studentischen Wohnens“ von mehreren Seiten beleuchtet werden. So wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme in Kapitel 2.4 bereits ein Überblick über die **aktuellen Preise** bzw. **Benützungsentgelte**⁶¹ in **bestehenden Studierendenheimen** gegeben (siehe Abbildung 5). Daraus ist ersichtlich, dass der Durchschnittspreis⁶² aller Studierendenheime in Innsbruck bei etwa EUR 340,- liegt. Dabei befindet sich der Großteil der einzelnen Studierendenheime preislich sehr nahe an diesem Durchschnittspreis, nur drei Studierendenheime liegen über EUR 400,- pro Heimplatz. Eines

⁶⁰ Im Arbeitsübereinkommen wurde festgehalten, dass in Innsbruck bis 2024 mindestens 3.000 geförderte Wohnungen inklusive gefördertem studentischen Wohnen umgesetzt werden soll (Innsbrucker Stadtregierung 2018, S. 15f.)

⁶¹ „Benützungsentgelt“ als offizielle Bezeichnung des Preises für Heimplätze gem. StudHG 1986

⁶² Berechnung des Durchschnittspreises pro Heimplatz: mittlerer Preis des Einzelzimmers pro Studierendenheim (aus Durchschnitt des günstigsten und teuersten Einzelzimmers innerhalb eines Studierendenheims) auf alle Studierendenheime in Innsbruck gerechnet. Dabei erfolgte keine Gewichtung der Studierendenheime nach der (unterschiedlichen) Anzahl der Heimplätze in den Heimen.

davon ist das Kolpinghaus, in welchem Zimmer nur inkl. Halb-/Vollpension gebucht werden können und der Preis aufgrund des größeren Leistungsumfangs nicht mit anderen Heimplätzen vergleichbar ist. Das mit EUR 715,- pro Heimplatz (mittlerer Preis für Einzelzimmer) teuerste Studierendenheim in Innsbruck, das 2016 neu errichtete FOX 54, wird von einem privaten Heimbetreiber geführt (Edinger Tourismusberatung GmbH) und überschreitet die seit einiger Zeit bestehende planerische Forderung des Maximalpreises pro Heimplatz von EUR 400,- damit bei Weitem. Jedoch bildet das Angebot des FOX 54 in der Gesamtschau der Studierendenheime in Innsbruck die große Ausnahme. Dabei ist dieses Studierendenheim einerseits aufgrund der Preisstruktur und andererseits auch aufgrund des Betreiberkonzepts nicht als Angebot an leistbarem studentischem Wohnen in Innsbruck einzustufen. Vielmehr entspricht das Wohnangebot im FOX 54 einem Angebotssegment am privaten studentischen Wohnungsmarkt, welches zu einer Diversifizierung des frei finanzierten studentischen Wohnens beiträgt, jedoch klar nicht den Zielen des leistbaren studentischen Wohnens der Stadt Innsbruck entspricht. Das dritte Studierendenheim, welches den Preis von EUR 400,- pro Heimplatz überschreitet, ist das im Wintersemester 2018/19 neu eröffnete Raimund Pradler-Studentenheim. Eine ausführliche Diskussion dazu sowie zur davon abgeleiteten Problematik der fehlenden Preisbindung für HeimbetreiberInnen erfolgt an späterer Stelle in diesem Abschnitt (siehe S. 86f.).

Insgesamt entsprechen die Preise der bestehenden Studierendenheime zum größten Teil den Zielen des leistbaren studentischen Wohnens der Stadt Innsbruck, die drei Ausnahmen wurden inkl. der Hintergründe oben beschrieben. Zu beachten ist, dass die Kosten pro Heimplatz je nach Studierendenheim teils geringe Unterschiede in den Leistungsumfängen umfassen und einige Studierendenheime sind nur für bestimmte Nutzergruppen (männliche / weibliche Studierende, katholische Studierende oder Kontingente für Personen mit bestimmter Herkunft) zugänglich. Dennoch können die erhobenen Benützungsentgelte der Heimplätze als Richtwert für die Preisgestaltung für zusätzliche Heimplätze herangezogen werden, da dieses bestehende Angebot im Wettbewerb zu neuen Studierendenheimen steht und schließlich eine möglichst hohe Auslastung aller Studierendenheime als Ziel der Stadt Innsbruck gelten muss, um einen Beitrag zur Entlastung des privaten Wohnungsmarktes erreichen zu können und die vorhandenen Infrastrukturen bestmöglich zu nutzen.

Zur Beurteilung eines angemessenen Maximalpreises für leistbares studentisches Wohnen sollen **weitere Indikatoren** herangezogen werden. Neben der Mietpreisentwicklung am privaten Wohnungsmarkt (frei finanziert Mietzins) und der dabei über die letzten Jahre feststellbaren Steigerungsraten der Mieten sind vor allem auch die monatlichen Wohnkosten der Studierenden und das monatlich verfügbare Budget für Wohnkosten der Studierenden wesentliche Größen, die bei der Preisgestaltung von zusätzlichen Studierendenheimplätzen berücksichtigt werden sollen.

Bei Betrachtung der Preisentwicklung der Mietwohnungen (frei finanziert Mietzins) (siehe Abbildung 16) zeigt sich eine klare jährliche Steigerung der Mietpreise. Insbesondere zwischen den Jahren 2007 und 2013 zeigt die Graphik überdurchschnittliche Steigerungsraten an,

welche ab 2014 wieder etwas abflachen. Die für diese Studie interessanten Ableitungen für Preise pro WG-Zimmer kann jedoch aus dieser Graphik nicht erfolgen, da die Angebote am privaten Wohnungsmarkt dafür zu divers sind. Tendenziell ist für eine gesamte Mietwohnung mit WG-Zimmern von einem überdurchschnittlich hohen Mietpreis pro m² auszugehen, da ein Haushalt mit mehreren Studierenden pro Wohnung grundsätzlich einen höheren Preis zahlen kann, als ein Haushalt mit beispielsweise einer Familie.

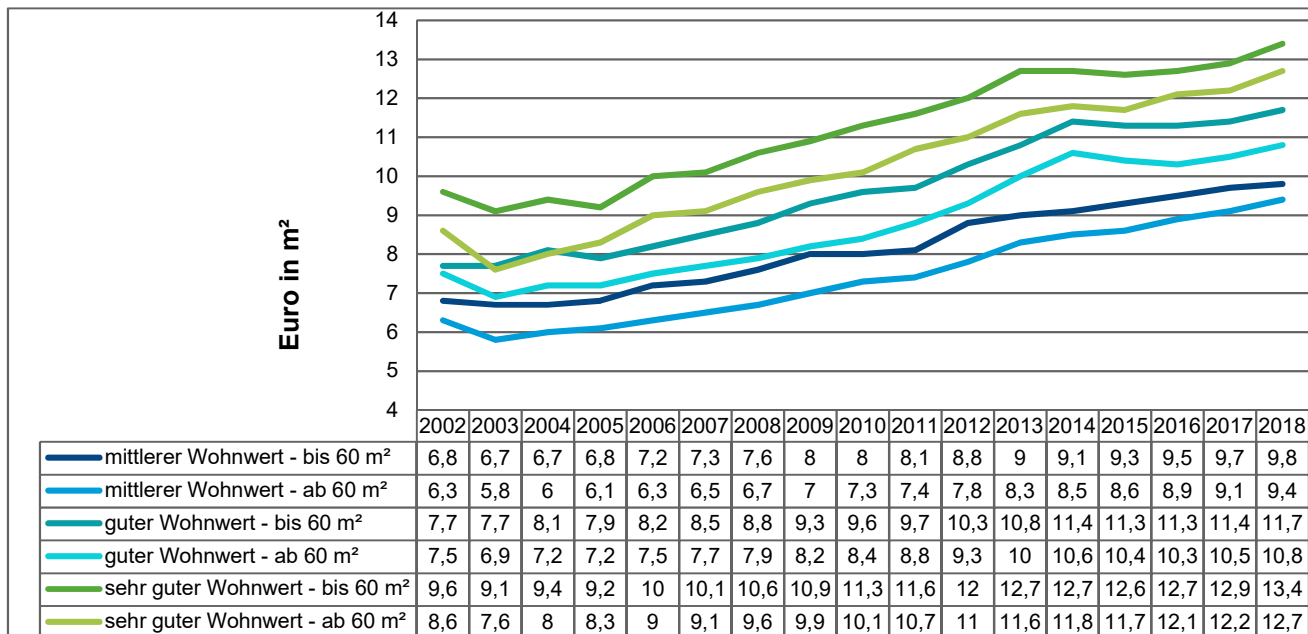


Abbildung 16: Preisentwicklung am privaten Wohnungsmarkt (Mietwohnungen)⁶³

(Quelle: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2018, eigene Darstellung 2019)

Ein für diese Studie jedenfalls interessanter Indikator, der sich aus den Zahlen in Abbildung 16 ableiten lässt, ist die Steigerungsrate des Mietpreises zwischen 2009 und 2018. So beträgt die **jährliche Steigerungsrate** innerhalb dieses Zehnjahres-Zeitraums je nach Wohnwert und Wohnungsgröße zwischen 2,2 und 3,4 Prozent. Relevant ist dies für die Indexanpassung von Daten, die der Studierenden-Sozialerhebung (Institute for Advanced Studies [IHS] 2016) entnommen werden können. Dies umfasst zum einen die **monatlichen Wohnkosten** der Studierenden, welche nach Wohnform differenziert aus Tabelle 17 entnommen werden können⁶⁴. Da die Daten für die monatlichen Wohnkosten aus der aktuellen Studierenden-Sozialerhebung 2019⁶⁵ erst im Frühjahr 2020 verfügbar sind, sollen die aktuellen monatlichen

⁶³ Jahres-Angabe: Erscheinungsjahr des Immobilien-Preispegels; zeigt die im jeweiligen Vorjahr erzielten Immobilienpreise an; Preis-Angaben: Durchschnittsmieten, entspricht der Nettomiete pro m² ohne Betriebskosten und gesetzliche Umsatzsteuer

⁶⁴ Im Rahmen der seitens der Stadtplanung in Auftrag gegebenen Studierendenbefragung (Traweger 2014a) wurden die monatlichen Wohnkosten der Studierenden ebenfalls abgefragt. Jedoch deutet die in einigen Kategorien starke Abweichung der Ergebnisse von den Werten der Studierenden-Sozialerhebung darauf hin, dass die Fragestellung evtl. von einigen Probanden missverstanden und irrtümlich Wohnkosten für gesamte Wohneinheit angegeben wurden. Aufgrund dessen werden in der vorliegenden Studie die Ergebnisse der Studierenden-Sozialerhebung verwendet.

⁶⁵ Die Studierenden-Sozialerhebung wird im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung vom Institut für Höhere Studien veröffentlicht und etwa alle vier Jahre aktualisiert. Bei der Erhebung wird ein breites Themenspektrum zur sozialen Lage der Studierenden abgefragt (siehe auch www.sozialerhebung.at).

Wohnkosten für das Jahr 2019 für diese Studie mittels der oben errechneten jährlichen Steigerungsraten angegeben werden. Demnach würden die durchschnittlichen Wohnkosten im Studierendenheim im Jahr 2019 etwa EUR 341,-⁶⁶ betragen. Diese Zahl kann aufgrund der Bestandsaufnahme der Preise für Studierendenheime in Innsbruck und des dabei festgestellten Durchschnittspreises für Einzelzimmer von EUR 342,- als sehr realistisch eingestuft werden. Weiters betragen unter Einberechnung dieser Steigerungsraten die Kosten für ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft 2019 in etwa EUR 388,- (lt. Studierenden-Sozialerhebung 2016).

TABELLE 17: MONATLICHE WOHNKOSTEN DER STUDIERENDEN

(Quelle: Institute for Advanced Studies [IHS] 2016, eigene Darstellung 2019)

Wohnform	Mittelwert der Wohnkosten
Wohnheim	308
Wohngemeinschaft	350
Einzelhaushalt	444
Haushalt mit PartnerIn	402
Durchschnittskosten	375

Neben diesen verfügbaren Daten aus der Studierenden-Sozialerhebung wurden eine **Erhebung seitens der Stadtplanung** im August 2019 durchgeführt, um eine Vergleichszahl zu den realen Gegebenheiten am privaten studentischen Wohnungsmarkt in Innsbruck zu erhalten. Dafür wurden Angebote zu Zimmern in **Wohngemeinschaften** auf der Webseite der ÖH-Wohnungsbörse erhoben (Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft der Universität Innsbruck 2019). Als Suchkriterium wurde nur „Zimmer in WG“ (alle) ausgewählt, ansonsten keine Einschränkung nach Stadtteilen, Preiskategorie oder die Zimmergröße vorgenommen, um ein möglichst breites Angebotspektrum und damit aussagekräftiges Ergebnis zu erhalten. Anschließend wurden die ersten 100 Angebote (sortiert nach Datum, neueste zuerst) erfasst und der Preis pro Zimmer ausgewertet. Das Ergebnis zeigte, dass ein **durchschnittlicher Preis** von **EUR 422,- pro WG-Zimmer** (inkl. Betriebskosten) angeboten wurde. Im Vergleich zu dem Wert aus der Studierenden-Sozialerhebung (EUR 388,- inkl. Indexanpassung) ist dieser Preis zwar deutlich höher, liegt andererseits auch nur geringfügig über der planerischen Empfehlung des Maximalpreises für leistbares studentisches Wohnen von EUR 400,-. Ergänzend ist hier festzuhalten, dass der angegebene Preis für WG-Zimmer inklusive Betriebskosten angegeben wird, andere Kosten wie Gebühren für Internet oder TV jedoch nicht enthalten sind. Im Gegensatz dazu sind in den Zimmerpreisen in Studierendenheimen meist umfassendere Leistungen wie Reinigungsservice (zumindest der Gemeinschaftsflächen) oder Instandhaltungskosten für die Grundausstattung enthalten (siehe auch Kapitel 2.4).

Interessant ist auch das in der Studierenden-Befragung (Traweger 2014a) erhobene **verfügbare Budget der Studierenden** pro Monat (siehe Tabelle 18). Auf die Frage „Wie viele

⁶⁶ Berechnung: EUR 308,- aus Studierenden-Sozialerhebung 2015 plus eine durchschnittliche Steigerungsrate von 11 Prozent für die Jahre 2016-2019 (Mittel aus den jährlichen Steigerungsraten von 2,2 bis 3,4 Prozent).

Euro pro Monat inkl. Betriebskosten wären Sie bereit für eine neue, Ihren Wünschen entsprechende Wohnung zu zahlen bzw. wieviel Geld könnten Sie dafür aufwenden (exkl. Kosten für Auto-/Motorrad-Abstellplatz)?“ gab der größte Teil der Befragten (knapp 50 Prozent) an, ein Budget von maximal EUR 350,- pro Monat für Wohnkosten zur Verfügung zu haben. Unter Einberechnung der obenstehenden Indexanpassung wären dies 2019 etwa EUR 398,-. Mehr als EUR 450,- (Stand 2014, für 2019 inkl. Indexanpassung: EUR 512,-) hatten nur mehr 24 Prozent aller Befragten pro Monat zur Verfügung.

TABELLE 18: VERFÜGBARES BUDGET DER STUDIERENDEN PRO MONAT FÜR WOHNKOSTEN

(Quelle: Traweger 2014a, eigene Darstellung 2019)

	Häufigkeit	Prozent
Bis 250 EUR	52	5,7%
EUR 251 - 350	402	43,7%
EUR 351 - 450	246	26,8%
EUR 451 - 550	74	8,1%
EUR 551 - 650	58	6,3%
EUR 651 und mehr	87	9,5%
Gesamt	919	100%

Oben ausgeführte Zahlenangaben zeigen deutlich auf, dass sowohl die monatlichen Wohnkosten als auch das monatlich zur Verfügung stehende Budget der Studierenden die planerische Empfehlung des Maximalpreises pro Heimplatz von EUR 400,- bestärken.

Zum einen steht einem großen Teil der Studierenden – unter Einbeziehung der Indexanpassung – nur dieses monatliche Budget für Wohnkosten von etwa EUR 400,- zur Verfügung. Diese Gruppe der Studierenden stellt auch die Haupt-Zielgruppe dar, die mit der Schaffung von zusätzlichen Studierendenheimplätzen erreicht werden soll.

Zum anderen ist für eine Sicherung einer weiterhin ausreichenden Nachfrage nach zusätzlichen Studierendenheimplätzen auch eine **ausgeprägte Differenz zwischen privatem Wohnungsmarkt** (d.h. WG-Zimmern) **und Heimplätzen** notwendig. Die in Tabelle 17 aufgezeigten und mittels amtsinterner Recherche erhobenen Wohnkosten für Studierende zeigen, dass die Differenz zwischen der Wohnform Wohnheim und Wohngemeinschaft in etwa zwischen EUR 50,- und EUR 80,- beträgt. Sollte diese Differenz durch einen höheren Preis für neue Heimplätze verringert werden, so verringert sich auch der Anreiz für Studierende in ein Studierendenheim zu ziehen. Auch aus diesem Grund erscheint es aus fachlicher Sicht wichtig zur Sicherung einer entsprechenden Nachfrage nach neuen Heimplätzen entsprechenden Projektentwicklungen und Verhandlungen den Maximal- bzw. Zielpreis von EUR 400,- pro Heimplatz zugrunde zu legen.

Weiters wären auch höhere Preise für WG-Zimmer auf dem privaten Wohnungssektor kein Argument für eine Preissteigerung in Studierendenheimen, da die Preisentwicklung hier von Angebot und Nachfrage abhängig ist. Ausschlaggebend für den Preis pro Heimplatz in geförderten Studierendenheimen sind neben den Grundstückskosten auch die Errichtungs- und

Betriebskosten. Während bei den Grundstückskosten eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde gefragt ist, sollten höhere Kosten in der Errichtung durch höhere Wohnbauförderungsmittel ausgeglichen werden und damit die Wahrung eines leistbaren Preises weiterhin möglich sein. Nur bei Schaffung von leistbarem studentischem Wohnen mit entsprechend niedrigen Preisen pro Heimplatz kann ein Beitrag zur mittel- bis langfristigen Dämpfung der Mietpreisentwicklung in Innsbruck erwartet werden.

Als planerische Empfehlung für leistbares studentisches Wohnen kann demnach der **Maximalpreis pro Heimplatz von EUR 400,-** festgehalten werden. Dabei sollte der Leistungsumfang sowohl das Benützungsentgelt inklusive Betriebskosten, als auch „Standardgebühren“ wie WLAN, TV-Anschluss und einen Basis-Reinigungsservice enthalten.

Weiters ist die Zielerreichung dieses Preises prioritär zu sehen, d.h. dieser leistbare Preis muss schlussendlich bei den Studierenden ankommen. Für eine Realisierung dieses Ziels sind verschiedene Mittel und Wege möglich, so beispielsweise der Bezug der seitens des Landes Tirol zur Verfügung stehenden Wohnbauförderungsmittel. Diese können sowohl von öffentlichen wie auch privaten BauträgerInnen abgeholt werden, die Kriterien der Wohnbauförderung beziehen sich dabei nicht auf die Art des Bauträgers, sondern auf „objektive“ Kriterien wie angemessene Gesamtbaukosten und Grundkosten. Da dies in der Vergangenheit kaum von privaten WohnbauträgerInnen genutzt wurde, sollte hier bei künftigen Projektentwicklungen des studentischen Wohnens zur Erreichung des Maximalpreises von EUR 400,- ein besonderer Fokus gelegt werden. Ein anderer Weg wäre die Anwendung innovativer Wohnkonzepte, welche die Wirtschaftlichkeit eines Projektes ermöglichen oder erhöhen. Beispiele dazu werden in Kapitel 4.5 ausgeführt. Insbesondere bei öffentlichen WohnbauträgerInnen stellen sich hier aufgrund der viel geringeren Verfügbarkeit von Finanzmitteln für Grundstücksankäufe im Vergleich zu privaten BauträgerInnen besondere Herausforderungen. Zur Erreichung der erforderlichen Wirtschaftlichkeit von Wohnbauprojekten im Bereich des studentischen Wohnens sind deshalb innovative Herangehensweisen notwendig. Grundsätzlich werden diese Umsetzungsvarianten der Preisgestaltung auch für private WohnbauträgerInnen seitens der Stadtplanung empfohlen bzw. werden diese im Zuge oben ausgeführter Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Innsbruck eingefordert (siehe Kapitel 4.1).

Eine planerische Empfehlung zur Einhaltung dieses Maximalpreises ist jedoch im Sinne obenstehender Zielerreichung ohne die Möglichkeiten der **Preisbindung** der HeimträgerInnen seitens der Stadt Innsbruck nicht wirksam. Dies zeigt sich beispielhaft an einem im Wintersemester 2018/19 neu eröffneten Studierendenheim, welches zu Beginn noch einen Preis pro Einzelzimmer von EUR 399,- anbot, im Sommersemester 2019 die Kosten jedoch auf EUR 449,- erhöhte⁶⁷. Eine derartige signifikante Preissteigerung von über 12 Prozent innerhalb eines Semesters kann jedoch nicht nur auf (notwendige) Indexanpassungen beim Betriebskostenanteil

⁶⁷ Die Erhöhung erfolgte auf Nachfragen seitens der Stadtplanung vor allem aufgrund eines notwendigen Angleichs der Betriebskosten an allen Standorten der Heimbetreiberin in Österreich.

zurückgeführt werden und ist bei künftigen, zusätzlichen Studierendenheimplätzen nach Möglichkeit zu vermeiden. Der Stadt Innsbruck stehen dafür zurzeit nur wenige Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Eine Handlungsempfehlung dieser Studie, die zu einer erweiterten Steuerungsmöglichkeit der Stadt Innsbruck hinsichtlich der Preisbindung führen würde, ist **deshalb** der Abschluss von **privatrechtlichen Verträgen** mit den WohnbauträgerInnen bzw. den HeimbetreiberInnen, in welchen eine Preisbindung des Heimplatzangebotes festgehalten wird. Näher zu diskutieren sein wird dabei eine geeignete Spannweite für mögliche, unvorhersehbare Kostensteigerungen und eine angemessene Indexanpassung für den Betriebskostenanteil.

Eine zweite Empfehlung umfasst die – bisher nicht vorhandene – Festlegung der Preisbindung im Tiroler Wohnbauförderungsgesetz. Dies begründet sich in der unterschiedlichen rechtlichen Verankerung des Mietrechtsgesetzes, auf welches sich beispielsweise eine Preisbindung für Mieten im geförderten Wohnbau beruft, und dem in Studierendenheimen geltenden Benützungsentgelten für Heimplätze. Diese Benützungsentgelte werden rechtlich nicht als Mieten eingestuft und es gibt auch keine vergleichbare rechtliche Verankerung im Wohnbauförderungsgesetz, weshalb eine Preisbindung für Heimplätze rechtlich nicht möglich ist. Mit einer Verankerung der Benützungsentgelte in Studierendenheimen im Wohnbauförderungsgesetz wäre jedoch eine rechtliche Sicherung der Preisbindung auf Landesebene möglich. Zu beachten wäre dabei allerdings, dass eine Festlegung eines geeigneten Preisniveaus erfolgen müsste, evtl. differenziert nach den verschiedenen Preisen des Wohnungsmarktes in den Gemeinden. Eine Preisbindung für HeimbetreiberInnen könnte damit jedoch erstens nur für neue Studierendenheime erfolgen, d.h. bestehende Heime blieben davon unberührt. Zweitens würde dies nur für diejenigen neuen Studierendenheime gelten, die mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet werden. Damit wäre auch das obenstehende Fallbeispiel des Raimund-Pradler-Studierendenheims aus dieser Option der Preisbindung herausgefallen, da dieses Heim ohne Wohnbauförderungsmittel errichtet wurde.

Eine weiterführende, umfassende Diskussion der Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Innsbruck zur Preisbindung für HeimträgerInnen wird deshalb als eine der wesentlichen Handlungsempfehlungen für die Schaffung und Sicherung von leistbarem studentischen Wohnen gesehen.

4.5. INNOVATIVE WOHNFORMEN FÜR STUDIERENDE

Neben den beiden in den vorangegangenen Kapiteln ausgeführten Kriterien des geeigneten Standorts und des leistbaren Preises pro Heimplatz ist der Bereich der innovativen Wohnformen für Studierende ein drittes Kriterium, welches die Attraktivität des studentischen Wohnens wesentlich beeinflusst. Innovative Wohnformen umfassen dabei den Aspekt des **Qualitätsanspruchs** bei studentischem Wohnen, insbesondere im Bereich der baulichen Qualitäten. Gleichzeitig ergibt sich die Notwendigkeit für innovative Herangehensweisen im Bereich der

Wohnformen auch durch die Anforderung an die Leistbarkeit des studentischen Wohnens (Einhaltung des in Kapitel 4.4 formulierten Maximalbetrags von EUR 400,- pro Heimplatz). Demnach ist beispielsweise zur Einhaltung dieses Preises ein Überdenken der bisher üblichen Betreiberkonzepte und –strukturen, Bautypologien und Nutzungsformen erforderlich. So könnte etwa eine Durchmischung verschiedener NutzerInnengruppen innerhalb eines Wohngebäudes (bspw. Studierende und junge Erwachsene) einen leistbaren Preis pro Heimplatz ermöglichen. Dafür ist (auch) die Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten essentiell, welche die bestehenden Raumordnungsinstrumente (TROG, TBO etc.) und Förderrichtlinien (bspw. Wohnbauförderung) bereitstellen.

Die unterschiedlichen Aspekte innovativer studentischer Wohnformen werden in Tabelle 19 ausgeführt. Diese sind weder bei allen Projektentwicklungen zwingend erforderlich, noch wird hier der Anspruch der Vollständigkeit gestellt. Vielmehr sollen diese Aspekte Möglichkeiten zur Umsetzung innovativer Wohnformen aufzeigen, die den bestehenden Bedürfnissen der Studierenden entsprechen. Die aus Sicht der Studierenden Nachfrage stärkenden Faktoren wurden bereits als Push- und Pull-Faktoren der Attraktivität von Studierendenheimen in Abbildung 10 ausgeführt und dienen als Grundlage zur Erarbeitung der Aspekte innovativer Wohnformen. Ebenfalls einbezogen wurden Ausführungen zu Trends und Konzepten für studentisches Wohnen und Studierendenheimen in der Studie „Studentisches Wohnen in Innsbruck“ (Strobl 2015, S. 34 ff.). Darauf aufbauend erfolgte eine Überarbeitung und Ergänzung im Rahmen von amtsinternen Workshops. Das Ergebnis ist weiters als spezifische Anforderungen für Studierendenheime zu sehen, d.h. als Ergänzung zu bestehenden gesamtstädtischen und projektspezifischen Kriterien der Stadtplanung (bspw. hinsichtlich Energieeffizienz, Gebäudetechnik, Nutzungsbeschränkungen oder verkehrlicher Erschließung). Die Anforderungen treffen sowohl auf den Bereich des Neubaus von Studierendenheimen, als auch auf die Bereiche von Verdichtungen von bestehenden Studierendenheimen und Umnutzungen von bestehenden Gebäuden (z.B. mit aktueller Wohnnutzung).

TABELLE 19: QUALITÄTSASPEKTE INNOVATIVER STUDENTISCHER WOHNFORMEN

(Quelle: eigene Darstellung 2019)

THEMENBEREICH	ELEMENTE INNOVATIVER WOHNFORMEN
Innovative Betreiberkonzepte	- „Partnerschaften für studentisches Wohnen“ i.S. einer stärkeren (wirtschaftlichen und organisatorischen) Zusammenarbeit von städtischen Dienststellen, (öffentlichen und privaten) WohnbauträgerInnen und HeimbetreiberInnen
Flexible Wohndauer	- Bedarf für Kurzzeitwohnformen in unterschiedlicher Form bzw. unterschiedliche NutzerInnen, z.B. für Studierende von Online-Studien während Prüfungszeiten, Austauschstudierende (Incomings) für 1-2 Semester
Durchmischung der NutzerInnengruppen	- Durchmischung der NutzerInnengruppen (Bspw. Studierende und Starterwohnungen im geförderten Wohnbau) (siehe Beispiel im Exkurs 2)

Mehrfachnutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Ziel der Mehrfachnutzung innerhalb eines Baukörpers bzw. auf einem Grundstück; Kombination versch. Nutzungen (Bsp. Studierendenheim und Tankstelle / Gastronomie / Co-Working etc.) - Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch entsprechende Planung
(halb-)öffentliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Angebot an (halb-)öffentlicher Nutzung für verschiedene Nutzergruppen, Bsp.: Café, Garten, Dachterrasse, Fitnessraum, Stellplätze für Nachbarn - Ziel: Schaffung von Begegnungsräumen zwischen Studierenden und anderen Bevölkerungsgruppen, Nutzung von Synergien; - abh. vom Standort – je isolierter und homogener der Standort / das Umfeld, desto wichtiger ist Öffnung nach außen; dabei kann Studierendenheim auch als Impulsgeber für das Quartier wirken, wobei aber eine Weiterentwicklung des Gebietes zeitnah in Aussicht stehen müsste; - Attraktivität und Funktionalität der öffentlichen Flächen wie Radabstellplätze, Müllsammelstationen etc.
Grundriss (Verhältnis Zimmer / Gemeinschaftsflächen) und Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> - „WG-ähnliche“ Anordnung der Zimmer und Gemeinschaftsflächen, max. 6 Zimmer pro WG; 2-er WG's erscheinen nicht sinnvoll in Hinblick auf das gängige Auswahlssystem (Zufallsprinzip) - nur Einzelzimmer, keine Doppelzimmer - keine abgeschlossenen Garconnieren (da viel Flächenressourcen in Anspruch genommen werden und damit eine hohe Miete verlangt werden müsste; Preis erhöhend, steht Ziel des leistbaren Wohnens entgegen) - eigenes WC/Bad in jedem Zimmer - eigene Küchenzeile pro Zimmer nicht erforderlich (Preis erhöhend), dafür qualitätsvolle Gemeinschaftsküche pro „WG“, d.h. pro „WG“ eine Gemeinschaftsküche (keine Stockwerksküchen für 30 Studierende), - pro Studierendenheim 1 Multifunktionsraum (für Lernmöglichkeiten / Rückzugsraum, Veranstaltungsraum etc.) - qualitätsvolle Freiflächen (Garten, [Dach]Terrasse etc.) - aufgrund oben stehendem Grundriss ist Thema Lärm leichter zu kompensieren (bspw. durch straßenseitige Gemeinschaftsräume, dafür lärmberuhigter Innenhof / Lernzone)
Fläche pro BewohnerIn	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche der Zimmer / Gemeinschaftsflächen abh. von Projektentwicklung und Betreiberkonzept⁶⁸
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> - Fokus auf Umweltverbund, - ausreichend Radabstellplätze, - Stellplätze lt. Richtlinie mit evtl. Möglichkeit zur Vermietung an externe Anrainer (zur besseren Auslastung)

⁶⁸ Aus fachlicher Sicht ist die Zahl der durchschnittlichen m² / Heimplatz von Interesse sowie davon abhängiger Preis pro Heimplatz; ebenso sind durchschnittliche m² / Heimplatz (aus Bestand) von Interesse. Im Rahmen der Studie wäre eine Bestandsaufnahme und Berechnung jedoch zu detailliert und erfolgt jeweils im Rahmen von Projektentwicklungen.

Zusatzangebote (bspw. Fitnessraum, Sauna, Musikzimmer)	<ul style="list-style-type: none"> - abhängig vom Standort: je weniger attraktiv der Standort (Randlage, Aufenthaltsqualität in Umgebung etc.), desto wichtiger sind qualitätsvolle Zusatzangebote; - insb. für die Preisgestaltung ist eine Abwägung des Kosten-/Nutzen-Verhältnisses wichtig (Bspw. Sauna im Raimund-Pradler-Sth.: geringe Nachfrage, hohe Errichtungs- und Wartungskosten, hoher Flächenverbrauch); - Dachterrasse, Garten, Multifunktionsraum oder Ähnliches werden nicht als Zusatzangebote gewertet, sondern sollen qualitätsvolle Frei- und Gemeinschaftsflächen darstellen, welche in der Projektentwicklung bereits als grundsätzliche Anforderung angesehen werden (Standardangebot);
Diverse thematische Erweiterungen	Individuell entsprechend der Projektentwicklung

Die konkrete Ausgestaltung und **Anwendungsbeispiele** für obenstehende Aspekte innovativer Wohnformen (bspw. aus Wien, Kopenhagen, München) werden bereits ausführlich in der Studie „Studentisches Wohnen in Innsbruck 2014“ (Strobl 2015) in Kapitel 3 „Trendanalyse“ beschrieben.

Ergänzend dazu werden im Exkurs 2 (siehe unten) Ansätze für innovative Wohnformen bei öffentlichen WohnbauträgerInnen am Beispiel der Innsbrucker Immobiliengesellschaft (IIG) angeführt. Gerade bei **öffentlichen WohnbauträgerInnen** stellen sich aufgrund der viel geringeren Verfügbarkeit von Finanzmitteln für Grundstücksankäufe im Vergleich zu privaten BauträgerInnen im Themenfeld des leistbaren studentischen Wohnens besondere Herausforderungen. Zur Erreichung der erforderlichen Wirtschaftlichkeit von Wohnbauprojekten im Bereich des studentischen Wohnens sind deshalb innovative Herangehensweisen entsprechend den Ausführungen in Tabelle 19 notwendig. Grundsätzlich werden diese Umsetzungsvarianten der Preisgestaltung auch für private WohnbauträgerInnen seitens der Stadtplanung empfohlen bzw. werden diese im Zuge oben ausgeführter Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Innsbruck eingefordert (siehe Kapitel 4.1).

Offen bleiben hier jedoch Praxisbeispiele zu möglichen Betreibermodellen und –konzepten, hinsichtlich des Vergabesystems und der Gestaltung von Miet- bzw. Benützungsverträgen, da diese Bereiche zum einen insbesondere einer Klärung der rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Erfordernisse bedürfen und zum anderen außerhalb der fachlichen Planungsebene der Stadtplanung liegen. Diese offenen Fragen sind im Zuge der weiteren Befassung des Themas zwischen den betreffenden Dienststellen des Stadtmagistrats (u.a. Amt für Wohnungsservice), den betreffenden WohnbauträgerInnen (bspw. Innsbrucker Immobiliengesellschaft) und möglichen HeimbetreiberInnen zu klären. Entsprechende Handlungsempfehlungen werden in der vorliegenden Studie formuliert.

EXKURS 2: ANSÄTZE FÜR INNOVATIVE WOHNFORMEN FÜR STUDIERENDE BEI ÖFFENTLICHEN WOHNBAUTRÄGERINNEN AM BEISPIEL DER INNSBRUCKER IMMOBILIENGESELLSCHAFT (IIG) BZW. IN VERBINDUNG ZU MIETWOHNUNGEN MIT VERGABERECHT DER STADT INNSBRUCK

Seitens der ARGE Wohnen⁶⁹ werden zwei Varianten diskutiert, welche eine Preisgestaltung entsprechend den Zielsetzungen der Stadt Innsbruck zur Schaffung von leistbarem studentischen Wohnen ermöglichen könnten.

Eine Variante sieht innerhalb eines neuen Studierendenheims ein **breites Angebotspektrum** hinsichtlich Zimmergröße und -ausstattung mit entsprechend unterschiedlichen Preisen vor. Die erste Zimmerkategorie könnte demnach dem seitens der Stadt geforderten Preis für leistbares studentisches Wohnen entsprechen (< 400 EUR / Heimplatz), wobei dies durch kleine Zimmerflächen und mehr Studierende pro Apartment (6-8 Studierende) erreicht werden kann. Diese Kategorie ist je nach öffentlichem Interesse bzw. Steuerungsmöglichkeit der Stadt in der Nutzfläche hoch bzw. groß anzusetzen. Für die zweite Zimmerkategorie wären zu einem geringfügig höheren Preis größere Zimmer und weniger Studierende pro Apartment (2-4 Personen) vorgesehen. Diese Kategorie könnte mit der wohnbauförderungsnahen Kategorie im Wohnen gleichgestellt werden. Der flächenmäßige Anteil ist entsprechend der Steuerungsmöglichkeit der Stadt über dem Anteil von frei finanzierten Zimmern zu legen. In der dritten aber anteilig möglichst untergeordneten Kategorie finden sich dann Einzelapartments, die zu einem höheren Preis (ähnlich frei finanziert) angeboten werden. Dieses Modell scheint insbesondere dort geeignet, wo auf privatem Grund und mit vorhandenen Baurechten (Widmung, Bebauungsplan) umzugehen ist und sich das öffentliche Interesse an das private Interesse der Rechtssicherheit vorhandener Pläne anlehnen muss.

Die **zweite Variante** zur Schaffung von leistbarem studentischen Wohnraum sieht eine **Durchmischung** von **leistbarem studentischem Wohnen** und anderen Nutzergruppen – beispielsweise jungen Erwachsenen („**Jungem Wohnen**“) - vor. Insbesondere bei Vorhaben von geförderten Wohnbauträgern kann dies zu einer besseren sozialen Mischung sowie zu einem breiteren Angebotsfeld im Wohnen beitragen. Die Mischung mit „Jungem Wohnen“ (auch so genannte „Starterwohnungen“ / Mietobjekte für junge BürgerInnen) ermöglicht dabei zudem, dass durch ähnliche Bedürfnisse der beiden Nutzergruppen Synergien sowohl im Betrieb und in der Verwaltung, als auch im sozialen Gefüge der Quartiere entstehen können und die Wohnform auch flexibel auf Veränderungen der Anteile / Bedarfe von studentischem und Jungem Wohnen reagieren könnte. Dabei sollen beide Wohnformen mit Preisen gemäß dem geförderten Wohnbau (Anteil 100%) angeboten werden. Als wichtig wird an dieser Stelle auch ein ansprechendes Marketing erachtet, um die Zielgruppen auch mit dem Angebot zu erreichen.

Als **dritte Variante** sieht die Stadt Innsbruck bzw. die IIG eine **Umnutzung** bestehender **städtischer Mietwohnungen** vor, welche aufgrund ihrer Größe bzw. des damit verbundenen (für städtische Wohnungen) hohen Preises über einen längeren Zeitraum nicht vermietet werden konnten. Mit geringen räumlichen Adaptierungen könnten aus diesen städtischen Wohnungen **Studierenden-Wohngemeinschaften** und damit zusätzliche leistbare Heimplätze geschaffen werden. Insbesondere aufgrund der relativ raschen Umsetzbarkeit und der befristeten (üblicherweise dreijährigen) Mietverträge erscheint diese Möglichkeit als Zwischennutzung einzelner Wohnungen gut geeignet. Die Studierenden-Wohngemeinschaften könnten außerdem ein Beitrag zur stärkeren Durchmischung im geförderten Wohnbau in Innsbruck sein. Große, umnutzbare Wohnungen bestehen vor allem im Altbestand der städtischen Wohnungen (z.B. O-Dorf).

Offen bleiben an dieser Stelle zu allen drei Varianten Fragen des Betreibermodells, allf. erforderlicher Miet- bzw. Benützungsverträge und zur Ausgestaltung des damit verbundenen Vergabesystems sowie entsprechender Kriterien. Dies ist im Zuge der weiteren Befassung des Themas zwischen den betreffenden Dienststellen des Stadtmagistrats (u.a. Amt für Wohnungsservice), den Innsbrucker Immobiliengesellschaften und möglichen HeimbetreiberInnen sowie später auch mit betroffenen WohnbauträgerInnen zu klären.

(Stadtmagistrat Innsbruck, Referat Raumplanung und Stadtentwicklung mit ARGE Wohnen 2019)

⁶⁹ Die ARGE Wohnen ist eine magistratsinterne Arbeitsgruppe mit VertreterInnen diverser Fachämter, die sich mit dem Thema des (leistbaren) Wohnens in Innsbruck befasst.

Die Notwendigkeit eines Angebotsausbaus für studentisches Wohnen mit **flexibler Wohndauer** hat sich in den letzten Jahren insbesondere durch das gestiegene Angebot an Online-Studien und die gestiegenen Zahlen der Austauschstudierenden (Incomings) als Sonderthema des Studierendenwohnens verstärkt (siehe Kapitel 3.2). Ein entsprechendes Angebot an Kurzzeitwohnformen hat sich in Innsbruck bisher kaum etabliert bzw. ist dieses auf den Bereich der **internationalen Austauschstudierenden** beschränkt. Hier bietet der OeAD (**Österreichische Austauschdienst**) bestimmte Kontingente an Heimplätzen für Austauschstudierende an, welche jedoch aufgrund der großen Nachfrage nicht ausreichen. Dementsprechend wäre das Angebot für internationale Austauschstudierende jedenfalls auszubauen. Die Frage der Angebotsdeckung ist hier differenzierter zu betrachten. Einerseits ist der quantitative Bedarf sowie die Bereitschaft vs. Notwendigkeit in ein Studierendenheim zu ziehen, von Incomings anteilig sicher deutlich höher, als von in Innsbruck immatrikulierten, länger verweilenden Studierenden. Andererseits wird dieser Bedarf durch die Anzahl der zugelassenen Austauschstudierenden seitens der Universitäten viel direkter gesteuert. Nicht vorhandene Unterbringungsmöglichkeiten führen u.a. auch zu weniger zugelassenen Incomings.

Hinsichtlich der Qualitätsanforderungen ist ein entsprechendes Wohnheim für Austauschstudierende aufgrund der geringeren Aufenthaltsdauer (1 bis 2 Semester) in einzelnen Bewertungskategorien der Standortanalyse (Kapitel 4.3.1) anders zu beurteilen, als Studierendenheime für Innsbrucker Studierende, deren Aufenthaltsdauer grundsätzlich möglichst das gesamte Studium umfassen sollte. So kann ein Wohnheim für Austauschstudierende als Kurzzeitwohnform eingestuft werden und ist ein Standort an Lagen mit (geringfügig) höheren Lärmgrenzwerten möglich, als dies für ein klassisches Studierendenheim möglich wäre. Auch andere Aspekte für innovative Wohnformen sind anders zu bewerten, als bei klassischen Studierendenheimen. So bringt etwa die Durchmischung der NutzerInnengruppen für Wohnheime mit Austauschstudierenden aus fachlicher Sicht kaum einen zusätzlichen Mehrwert, sondern könnte im Gegenteil eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit (s.o. höhere Lärmwertgrenzen) einschränken.

Angebote bei **anderen Kurzzeitwohnformen** z.B. für Studierende von Online-Studien, finden sich in Innsbruck bisher nur am privaten Wohnungsmarkt (bspw. Konzepte des Wohnens-auf-Zeit wie „Black Home“ der OFA). Da die Hauptzielgruppe dieser Angebote jedoch vor allem Geschäftsreisende, Städtereisende oder Kurzurlauber umfasst und ein hoher Komfort und entsprechender „Lifestyle“ im Angebot garantiert wird, sind diese Angebote entsprechend hochpreisig. Ein Angebot an leistbarem Kurzzeitwohnen für Studierende ist damit in Innsbruck also bisher nicht geschaffen worden. Dies könnte dagegen durch eine Flexibilisierung der Benützungsverträge in den bestehenden Studierendenheimen ermöglicht werden, welche aktuell in den meisten Fällen ausschließlich semester- bzw. jahresweise abgeschlossen werden. Neben einem besseren Angebot an Kurzzeitwohnformen für Studierende würde das auch zu einer effektiveren Ausnutzung von Heimplätzen führen, hier vor allem der (wenigen) Plätze, die unter dem Semester frei werden und nicht nachbesetzt werden können.

Der Aspekt der **Durchmischung verschiedener NutzerInnengruppen** im Bereich des Wohnens ist keine neue Strategie, sondern wird gerade vor dem Hintergrund eines starken Bevölkerungswachstums in Städten und damit verbundenem Druck auf den Wohnungsmarkt oftmals als Mittel zur besseren Ausnutzung des verfügbaren Bestands, einer effizienten Nutzung im Neubau und / oder zur Aktivierung von Leerstand Mittel aktiv gefördert. Gerade Studierende eignen sich als NutzerInnengruppe für innovative Wohnformen sehr gut, da diese oftmals viel Flexibilität, Motivationsbereitschaft und Kreativitätspotenzial mitbringen. Zu vielen innovativen Wohnformen mit Durchmischung verschiedener NutzerInnengruppen gibt es bereits Praxis- und Erfahrungsbeispiele in anderen mitteleuropäischen Städten, so beispielsweise zu den Konzepten „Generationen-WGs“ (Studierende und SeniorInnen, bspw. ÖJAB Generationen-Wohngemeinschaft [GWG] in Wien⁷⁰) oder „Wohnen zur Reintegrationsunterstützung“ (Studierende und ehemals Obdachlose, WG-Projekt „VinziRast-mittendrin“ des Vereins Vinzenzgemeinschaft St. Stephan in Wien⁷¹). Das im Exkurs 2 (siehe oben) ausgeführte studentische Wohnen als „Insert“ im gemeinnützigen Wohnbau wurde ebenfalls bereits in mehreren mitteleuropäischen Städten umgesetzt, so beispielsweise beim Projekt Genossenschaftsprojekt „Mehr als Wohnen“⁷² in Zürich oder das „CITYCOM2“⁷³ in Wien.

In Innsbruck wird bereits das Konzept „Wohnen für Hilfe“ über den Diakonischen Verein Tirol⁷⁴ angeboten. Dabei werden Wohnpartnerschaften zwischen Studierenden und SeniorInnen gebildet, wobei Studierende ihre älteren MitbewohnerInnen im Alltag unterstützen und Studierende als Gegenleistung günstig bei SeniorInnen wohnen dürften (etwa ein Quadratmeter Wohnraum gegen eine Stunde Hilfeleistung pro Monat, exkl. Betriebs- und Nebenkosten). Laut Auskunft einer VertreterIn des Diakonischen Vereins Tirol ist zwar eine relativ große Nachfrage an (aufgrund von Vorerfahrungen meist sehr geeigneten) Studierenden vorhanden, ein entsprechendes Angebot seitens SeniorInnen jedoch kaum. Grund dafür könnte sein, dass sich in dem Bereich rechtliche Unklarheiten im Bereich des Mietrechts ergeben (z.B. bei Untervermietung bei städtischen Wohnungen). Weiters ist für die Zurverfügungstellung des Wohnraumes seitens der SeniorInnen ein abgeschlossener Bereich innerhalb der Wohnung Voraussetzung. Für Innsbruck könnte hier eine Erweiterung des Angebots durchaus interessant sein, wobei sich die NutzerInnengruppe nicht nur auf SeniorInnen als Anbieter von Wohnraum bzw. Wohnpartnerschaften beschränken muss, sondern diese beispielsweise auch auf Familien, Alleinerziehende oder Menschen mit Behinderung ausgeweitet werden könnte. Für eine Ausweitung des Angebots müssten jedoch diverse (rechtliche) Fragen geklärt werden.

Eine **Sonderform** der **Durchmischung** verschiedener NutzerInnengruppen wäre möglicherweise die gemeinsame Nutzung von Wohnheimen von **Studierenden** und **SchülerInnen**. Im Rahmen dieser Studie wurde diese Frage ausführlich diskutiert. Aus rechtlicher Sicht erscheint dies prinzipiell möglich, die geltenden Betreuungsvorschriften für SchülerInnen (Aufsichts-

⁷⁰ Siehe auch <http://www.oejab.at/site/de/seniorinnen/generationenwohnen/generationenwgneu/konzept>, zugegriffen am 14.11.2019

ausgezeichnet mit dem Österreichischen Pflege- und Betreuungspreis 2009

⁷¹ Siehe auch http://www.vinzirast.at/632/vinzirast_mittendrin.html, zugegriffen am 14.11.2019

⁷² Siehe auch <http://www.mehralswohnen.ch>, zugegriffen am 14.11.2019

⁷³ Siehe auch <http://www.citycom2.at/>, zugegriffen am 14.11.2019

⁷⁴ Siehe auch http://www.studentenwohnheim-saggen.at/wohnen_fuer_hilfe.html, zugegriffen am 14.11.2019

pflicht, eigene Einheiten für SchülerInnen etc.) würden die Umsetzung dieser gemischten Nutzung jedoch stark einschränken. Zudem sind SchülerInnenheime - wiederum aufgrund der geltenden Betreuungsvorschriften - im Betrieb sehr aufwendig und teuer, weshalb deren möglichst vollständige Nutzung für SchülerInnen auch seitens der BetreiberInnen angestrebt wird. Eine zusätzliche Belegung mit Studierenden würde dem entgegenstehen. Eine durchmischte Belegung würde aktuell aber kaum mehr Auslastung ermöglichen und zweitens wäre der Aufwand für Verwaltung und Vergabe unverhältnismäßig hoch. Allerdings könnte diese Sonderform im Falle einer künftig eventuell geringeren Auslastung der Wohnheime eine Durchmischung dieser beiden NutzerInnengruppen jedoch in Erwägung gezogen werden.

Andere Beispiele innovativer Wohnkonzepte, die sich auf den Aspekt der **Betreiberstruktur** beziehen, zeigen sich in Projekten mit **studentischer Selbstverwaltung** von Wohnheimen bzw. -anlagen. Im größten selbstverwalteten Wohnheim Deutschlands, dem „HaDiKo“ (Hans Dickmann Kolleg) in Karlsruhe⁷⁵, oder im Berliner Studentendorf Schlachtensee⁷⁶ werden die 1.000 Wohnplätze der fünf Häuser von den BewohnerInnen selbst verwaltet. In dafür eigens geschaffenen Strukturen mit Gremien, Ämter, Ausschüsse und Arbeitskreise auf verschiedenen Ebenen wird sowohl über die Gebäudeverwaltung (inkl. Sanierung, diverse Investitionen), als auch über die Vergabe der Wohnplätze oder hausinterne Regeln entschieden.

Insgesamt ist die Bedeutung von innovativen Wohnkonzepten für die Abdeckung des Wohnbedarfs je nach Vorhaben sehr unterschiedlich. Bei einigen der oben genannten Konzepte steht vor allem der soziale, gemeinschaftliche Aspekt im Vordergrund. Diese können unter Umständen zahlenmäßig nur geringfügig zur Abdeckung des (großen) Bedarfs beitragen. Jedoch würden diese das Angebot in Innsbruck insgesamt im Sinne einer Diversifizierung des Angebots erweitern und ergänzen.

Der Großteil oben genannter Projekte für innovative Wohnformen liegen meist außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Innsbruck, sondern werden von (gemeinnützigen) Vereinen oder konfessionellen Einrichtungen initiiert und betrieben. Die **Rolle der Stadt Innsbruck** in diesem Bereich ist dennoch nicht zu unterschätzen und liegt hauptsächlich in der Initiierung und (ideellen und / oder finanziellen) Unterstützung von innovativen Wohnkonzepten. Bei allen oben genannten Konzepten ist jedoch eine „**studentInnengerechte**“ **Vermarktung** des Angebots essentiell, um eine entsprechend große Nachfrage seitens der Studierenden zu erzeugen. Insbesondere bei städtischen Projekten bzw. Projekten gemeinnütziger WohnbauträgerInnen sollte dieser Aspekt berücksichtigt werden.

⁷⁵ Siehe auch <https://www.hadiko.de/>, zugegriffen am 14.11.2019

⁷⁶ Siehe auch <https://www.studentendorf.berlin/>, zugegriffen am 14.11.2019

4.6. SANIERUNG BESTEHENDER STUDIERENDENHEIME

Wie bereits in Kapitel 4.2 erwähnt, umfasst das Themenfeld der Sanierungen von bestehenden Studierendenheimen, außer bei (Nach)Verdichtungen, nicht die Schaffung von zusätzlichen Heimplätzen, sondern vor allem eine Qualitätssteigerung im Bestand. Nichtsdestotrotz ist eine Sicherstellung der Attraktivität der bestehenden Studierendenheime nicht minder wichtig für ein ausgewogenes Gesamtangebot an studentischem Wohnen in Innsbruck und insbesondere hinsichtlich der künftigen Abholung von Wohnbauförderungsmitteln des Landes Tirol stets mitzudenken. Für die Bereitstellung dieser Fördermittel für Projekte des studentischen Wohnens ist jeweils der konkrete Bedarf und die Auslastung aller gefördert errichteten Heime zu belegen. Aus Sicht der Stadtplanung ist mit der aktuellen Erhebung der **Auslastung der bestehenden Heime** sowie der Bedarfsanalyse in vorliegender Studie der **Bedarf** in den kommenden Jahren aus aktueller Sicht **nachgewiesen**. Diese Frage ist aber laufend bzw. in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Auch aus fachlicher Sicht ist die (Aus)Nutzung des Bestands prioritär vor Neuwidmungen und der Neuerrichtung von Studierendenheimen und die Sanierung bestehender Studierendenheime deshalb ein wichtiger Teilbereich des gesamten Angebots an studentischem Wohnraum in Innsbruck. Obwohl die Steuerungsmöglichkeiten durch Politik und Verwaltung in diesem Bereich aufgrund der bestehenden Betreiberstrukturen⁷⁷ eingeschränkt sind, sollen im Folgenden Rahmenbedingungen aufgezeigt werden, welche die Sanierung der bestehenden Studierendenheime betreffen.

Für eine Einschätzung der Gewichtung der Thematik wurde zunächst im Rahmen der Bestandsaufnahme⁷⁸ aufgrund fehlender gesamthafter Datenverfügbarkeit eine Annäherung an Aussagen zur Bausubstanz bei bestehenden Studierendenheimen versucht. Dafür sollten HeimbetreiberInnen die letzte bauliche Sanierung des Wohnheims angeben, wobei hier die subjektive Einschätzung der jeweiligen VertreterInnen hinsichtlich Ausmaß der Sanierungsarbeiten berücksichtigt werden muss. Folgende Rückmeldung wurde seitens HeimbetreiberInnen im Rahmen der Bestandsaufnahme gegeben:

- 2 Studierendenheime wurden vor Kurzem neu errichtet
- 9 Studierendenheime renovieren laufend
- 6 Studierendenheime renovierten in letzten zwei Jahren
- 4 Studierendenheime renovierten in den letzten zehn Jahren
- 1 Studierendenheim renovierte vor über zehn Jahren
- 9 Studierendenheime machten dazu keine Angabe

Seitens des Landes Tirol werden eigens **Wohnbauförderungsmittel für Sanierungen** zur Verfügung gestellt. Grundsätzlich wäre der Bezug dieser Fördermittel auch möglich, wenn die (frühere) Wohnbauförderung dieses Wohnheimes noch nicht abbezahlt wurde.

⁷⁷ Studierendenwohnheime sind überwiegend im Eigentum von gemeinnützigen Vereinen und Stiftungen, StudentInnenverbindungen und konfessionelle Einrichtungen bzw. werden von diesen betrieben (siehe Kapitel 2.2)

⁷⁸ Die Bestandsaufnahme der Innsbrucker Studierendenheime erfolgte zwischen Herbst 2018 und Frühjahr 2019, siehe auch Kapitel 1

Hinsichtlich den in dieser Studie formulierten Anforderungen zur Preisgestaltung und in Teilbereichen auch bei den Aspekten für innovative Wohnformen sind diese auch für den Bereich der Sanierungen von bestehenden Studierendenheimen gültig. Im engeren Sinne ist somit auch nach erfolgter Sanierung der Preis von maximal EUR 400,- für leistbares studentisches Wohnen zugrunde zu legen. Bezüglich der Anforderungen an die Standorteignung ist aus fachlicher Sicht grundsätzlich nur eine Sanierung bei bestehenden Studierendenheimen zu empfehlen, die an geeigneten Standorten liegen. Für jene bestehenden Wohnheime, welche lt. Standortanalyse an nicht gut geeigneten Standorten liegen, ist aus planerischer Sicht eine Sanierung nur bedingt sinnvoll, jedoch für die jeweiligen EigentümerInnen bzw. BetreiberInnen selbstverständlich innerhalb der raumordnungsrechtlichen Vorschriften jederzeit möglich. Eine (aus planerischer Sicht) überlegenswerte Alternative wäre eine Umnutzung dieser Studierendenheime (z.B. für gefördertes Wohnen), wobei hier die Verfügbarkeit von Alternativflächen an geeigneteren Standorten Voraussetzung ist, um die Gesamtzahl der Heimplätze nicht zu verringern. Gerade in diesem Bereich wird die Möglichkeit von dislozierten Heimstandorten⁷⁹ als zweckmäßig erachtet.

4.7. VERMITTLUNG VON WOHNPLÄTZEN MITTELS EINHEITLICHEM ANMELDE- UND ZUTEILSYSTEM

Eine Qualitätssteigerung im Bestand betrifft neben den Sanierungen der bestehenden Studierendenheime auch das in diesem Abschnitt thematisierte Anmelde- und Zuteilsystem für Studierendenheimplätze. Analog zur Thematik der Vermeidung von Leerstand am privaten Wohnungsmarkt soll mit einem einheitlichen Vergabesystem für Heimplätze eine effizientere Ausnutzung des Bestands erfolgen. In der Studie „Studentisches Wohnen in Innsbruck 2014“ (Strobl 2015) wurde das bestehende Vergabesystem der Studierendenheime bereits als Handlungsempfehlung aufgezeigt (siehe auch Kapitel 1.2). Der Druck auf Studierendenheime ist in den letzten Jahren jedoch u.a. aufgrund der höheren Nachfrage und kürzerer Zu-/Absagefristen für eine Aufnahme an den Hochschulen gestiegen und das Thema des Vergabesystems deshalb aktuell umso wichtiger.

Aktuell erfolgen sowohl die Anmeldung als auch die Zuteilung für freie Heimplätze direkt über die Studierendenheime. Dabei sind die Art des Anmeldesystems und die Aufnahmekriterien spezifisch je nach den internen Regelungen der Wohnheime (Statute) festgelegt. In der Praxis entstehen dadurch viele Doppel- oder Mehrfachmeldungen (Anmeldung von einer Person bei mehreren Heimen), da sich viele Studierende unter allen Umständen einen Platz in einem Wohnheim sichern wollen. Die HeimbetreiberInnen selbst sind folglich mit teilweise sehr kurzfristigen Absagen zu Beginn des Semesters konfrontiert. Dies führt in manchen (seitens der HeimbetreiberInnen erwähnten) Fällen soweit, dass Studierende bereits Benützungsverträge abschließen, obwohl sie noch keine Kenntnis über die Zulassung zum Studium haben. Bei

⁷⁹ Als dislozierte Heimstandorte werden getrennte Einheiten bzw. Wohngebäude eines einzelnen Wohnheims mit mehreren, im Stadtgebiet verteilten Standorten bezeichnet.

einer Absage der Hochschulen stehen sowohl die Studierenden als auch die HeimbetreiberInnen vor schwierigen Situationen. Freie Plätze in Studierendenheimen ergeben sich weiters durch Abbrüche und Abschlüsse der Studierenden während des Semesters (siehe auch Kapitel 2.5). Eine Nachbelegung im Laufe des Semesters ist für viele HeimbetreiberInnen kaum bis nicht möglich.

All diese **aktuellen Gegebenheiten** führen dazu, dass zum einen während des Semesters das eine oder andere Zimmer in den Studierendenheimen leer steht und zum anderen damit ein sehr hoher Verwaltungsaufwand für die einzelnen Studierendenheime verbunden ist. Deshalb wird seitens der Stadtplanung unter Vergleichsziehung zur Anmeldung auf geförderte Wohnungen die Erarbeitung eines einheitlichen Anmelde- und Zuteilsystems dringend ange-regt. Dieses soll sowohl Doppel-/Mehrfachanmeldungen seitens der Studierenden verhindern, als auch die leichtere und effizientere Ausnutzung von freistehenden Zimmern während des Semesters und damit eine (noch) höhere Auslastung ermöglichen. Des Weiteren könnte damit auch kurzzeitigen Wohnbedarfen (z.B. Anmietung für zwei Wochen während der Prüfungszeit) leichter entsprochen werden, da der Verwaltungsaufwand entschieden einfacher, da zentral angesiedelt, und flexibler gestaltet werden könnte.

Hindernisse für eine derartige Umsetzung liegen bei Betrachtung der bestehenden Betreiberstrukturen vor allem in den unterschiedlichen Anmeldesystemen und Zuteilkriterien der einzelnen HeimbetreiberInnen, welche im Rahmen der internen Statuten bzw. Richtlinien der jeweiligen Institutionen geregelt sind.

Für eine **Realisierung** eines derartigen zentralen Vergabesystems ist zunächst die **Klärung** folgender **organisatorischer und institutioneller Fragen** notwendig:

- Bei welcher Institution kann bzw. soll ein zentrales Anmelde- und Zuteilsystem ange-siedelt werden? (Stadt Innsbruck / Österreichische HochschülerInnenschaft / Land Ti-rol etc.?)
- Nach welchen Kriterien erfolgt die (sozial gerechte) Zuteilung der Heimplätze?
- Wie kompatibel ist ein zentrales Anmelde- und Zuteilsystem mit den bestehenden Richtlinien lt. Heimstatute in den jeweiligen Studierendenheimen bzw. welche Einigun-gen können hier erzielt werden?

Für eine Erarbeitung und Umsetzung eines einheitlichen Vergabesystems wird in erster Linie von Bedeutung sein, dass für die HeimbetreiberInnen die Vorteile eines abgestimmten bzw. zentralen Vergabesystems ersichtlich sind. Zur Zielerreichung könnte weiters eine künftige Bindung des Bezugs von Wohnbauförderungsmitteln für neu errichtete Studierendenheime an ein einheitliches Vergabesystem gekoppelt werden. Natürlich greift dies nur bei geförderten Heimen, nicht bei Wohnheimen, welche frei finanziert errichtet werden.

Sollte ein einheitliches Vergabesystem aufgrund verschiedener Faktoren oder nicht zu klären-der Voraussetzungen nicht möglich sein, könnte zumindest eine zweite Variante angedacht werden. Diese Variante würde die Erarbeitung eines „Online-Marktplatzes“ für leerstehende Zimmer in Studierendenheimen umfassen. HeimbetreiberInnen könnten ganzjährig, also so-

wohl zu Semesterbeginn als auch während des Semesters freie Heimplätze auf einer Webseite anbieten. Dabei könnte dieses Tool von einer reinen Bewerbung bzw. Anzeige der freien Plätze bis zu einem Online-Buchungssystem mit den erforderlichen Verbindlichkeiten beider Seiten reichen. Grundsätzlich ist die Suche nach Zimmern in Studierendenheimen auch bereits aktuell über die ÖH-Wohnungsbörse der Innsbrucker HochschülerInnenschaft möglich. Eine Recherche seitens der Stadtplanung ergab jedoch zu keinem Zeitpunkt freie Verfügbarkeiten bzw. ein Ergebnis für freie Heimplätze. Angenommen werden kann, neben einer grundsätzlich hohen Auslastung, dass HeimbetreiberInnen den Dienst nicht oder nur sehr geringfügig nutzen. Eine Überarbeitung bzw. ein Ausbau des Angebots der Plattform wird seitens der Stadtplanung deshalb jedenfalls angeregt.

Nicht zu verwechseln ist die Anregung für ein einheitliches Vergabesystem mit den bestehenden Plattformen für die Suche nach Wohnraum in Innsbruck. Diese betreffen in erster Linie den privaten Wohnungsmarkt und nicht die Studierendenheimplätze in Innsbruck.

5. FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Aufgrund der hohen Relevanz des studentischen Wohnens für den Innsbrucker Wohnungsmarkt, welcher durch den hohen Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung Innsbrucks gegeben ist, wurde das Themenfeld des leistbaren studentischen Wohnens in der vorliegenden Studie umfassend untersucht. Dabei wird die Schaffung von leistbarem und attraktivem studentischen Wohnen aus planerischer Sicht als einer von mehreren Faktoren zur Entlastung des privaten Wohnungsmarktes in Innsbruck gesehen. Erreicht werden könnte dies über einen umfassenden Angebotsausbau des leistbaren studentischen Wohnens und einer damit verbundenen signifikanten Erhöhung der Heimplatzquote von aktuell etwa 10,5 Prozent (rund 3.650 Heimplätze) auf künftig 15 Prozent (rund 1.700 zusätzliche Heimplätze bis 2024/25). Dies würde auch in etwa der bestehenden politischen Zielsetzung seitens Stadt Innsbruck und Land Tirol entsprechen. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Studierendenzahlen der letzten Jahre und zahlreicher weiterer Einflussfaktoren, die in Kapitel 3 ausführlich beschrieben werden, erscheint aus planerischer Sicht sowohl der Bedarf als auch eine entsprechende Nachfrage für zusätzliche Studierendenheimplätze gegeben.

Für eine Realisierung des geforderten Angebotsausbaus ist die Anwendung der vorhandenen Steuerungsmöglichkeiten der Stadt wesentlich. Dies betrifft insbesondere Projektentwicklungen mit notwendigen Änderungen von Bebauungs- bzw. Flächenwidmungsplänen oder Projektentwicklungen auf Grundflächen, die im Eigentum der Stadt oder anderer öffentlicher Institutionen stehen.

Des Weiteren ist neben dem quantitativen Angebotsausbau auch die Berücksichtigung diverser Qualitätsaspekte wesentlich. Nur durch das Angebot an leistbaren UND attraktiven Wohnformen werden Studierende dieses auch nutzen. Bereiche dieser Qualitätsaspekte umfassen neben einem leistbaren Preis und einem geeigneten Standort auch entsprechende Qualitäten hinsichtlich der Wohnform oder des Betreiberkonzepts. Diese drei Bereiche wurden in der vorliegenden Studie umfassend diskutiert. Dabei zeigte sich, dass vor dem Hintergrund der aktuellen Preise bestehender Studierendenheime, des verfügbaren Budgets der Studierenden pro Monat und den aktuellen Preisen für WG-Zimmer am privaten Mietwohnungsmarkt (und der davon abgeleiteten notwendigen Differenz zwischen WG-Zimmern und Heimplätzen) für die **Leistbarkeit** des studentischen Wohnens weiterhin ein **maximaler Preis von EUR 400,- pro Heimplatz / Wohneinheit** als planerische Empfehlung gilt. Dabei ist prioritär, dass dieser Preis schlussendlich bei den Studierenden ankommt und dies mittels Preisbindung der HeimträgerInnen auch garantiert werden kann. Die Möglichkeiten zur Erreichung dieses Ziels sind vielfältig und bei jeder Projektentwicklung individuell beispielsweise durch innovative Wohnkonzepte oder den Bezug von Wohnbauförderungs-Mitteln zu erreichen.

Für die Beurteilung des zweiten Qualitätsaspekts, dem **geeigneten Standort**, erfolgte in der vorliegenden Studie eine umfassende Standortanalyse. Diese zeigte einerseits umfassende Potenzialflächen für studentisches Wohnen innerhalb Innsbrucks auf, andererseits wurden damit konkrete Standortvorschläge detailliert beurteilt.

Die im Zusammenhang mit der Leistbarkeit von studentischem Wohnen bereits angesprochene Aspekt der **innovativen Wohnform** ist zum einen eine Möglichkeit zur Zielerreichung des Maximalpreises von EUR 400,- und umfasst hier etwa die Kombination verschiedener NutzerInnengruppen (Studierende und Starterwohnungen im geförderten Wohnbau) oder die Umnutzung leerstehender städtischer Wohnungen in Studierenden-Wohngemeinschaften. Andererseits beinhalten innovative Wohnformen auch eine kreative Herangehensweise in den Themenbereichen Betreiberkonzepte oder Nutzungsformen, um schließlich neue Formen des studentischen Wohnens realisieren zu können. Dabei zeigte sich erst im Laufe der Erarbeitung dieser Studie, dass zur Schaffung von leistbarem studentischen Wohnen nicht nur die Errichtung von klassischen Studierendenheimplätzen zielführend ist, sondern eine Vielzahl an verschiedenen Möglichkeiten angedacht und genutzt werden muss.

Vor dem Hintergrund des geplanten Angebotsausbaus an zusätzlichem leistbarem studentischen Wohnraum sind Maßnahmen zur Sicherstellung der Auslastung bestehender Studierendenheime mitzudenken. Dies umfasst einerseits die (Qualitäts-)Verbesserung des bestehenden Angebots und der Sanierung einzelner Heime bei Bedarf. Andererseits könnte die Auslastung bestehender Studierendenheime auch durch die Erarbeitung eines neuen, abgestimmten Vergabesystems besser und leichter erreicht werden. Der dabei festgestellte Handlungsbedarf bei bestehenden Heimen betrifft auch alle neu geschaffenen Heimplätze und anderen Formen des studentischen Wohnens. Im Sinne einer effizienten Verwaltung und Administration des leistbaren studentischen Wohnens wird aus planerischer Sicht die Erarbeitung eines neuen, abgestimmten Anmelde-/Zuteilsystems empfohlen.

Ausgehend von obenstehenden Erkenntnissen werden folgende planerische Handlungsempfehlungen formuliert:

TABELLE 20: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR AKTEURE AM STUDENTISCHEN WOHNUNGSMARKT (THEMATISCHE REIHUNG) (QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG 2019)

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	Stadtverwaltung	Politik	HeimbetreiberInnen /-trägerInnen	BauwerberInnen
Zusätzliches Angebot an studentischem Wohnen schaffen (schrittweise Erhöhung der Heimplatzquote)			X	X
Qualitativ hochwertiges und attraktives Angebot schaffen i.S.v. Berücksichtigung geeigneter Standorte gem. Standortanalyse, Realisierung innovativer Wohnkonzepte und Einhaltung d. Maximalpreises für leistbares studentisches Wohnen (< EUR 400,-)			X	X
Priorität des Angebotsausbaus im Bestand (Umnutzung, Verdichtung, Baulandreservenkonsumtion) vor Neuwidmungen (v.a. in BE-Gebieten / Zielgebieten möglich)	X	X		
Verfügbarkeit von geeigneten, attraktiven Standorten schaffen und langfristig sichern	X	X		X
innovative studentische Wohnformen/-konzepte anbieten, u.a. durch breite Angebotsspektren innerhalb eines Studierendenheims, Durchmischung der NutzerInnengruppen (studentisches Wohnen und Junges Wohnen), Umnutzung bestehender, leerstehender städtischer Mietwohnungen)	X	X	X	X
Ausbau des Angebots an Kurzzeitwohnformen (auch in Studierendenheimen), da Bedarf künftig aufgrund eines vermehrten Angebots an Online-Kursen weiter steigen wird			X	X
Studierendenheime/-plätze bzw. Angebote für Austauschstudierende (Incomings) ausbauen, Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Innsbruck zur Vergabe der Heimplätze nutzen	X	X	X	X
Prüfung von Möglichkeiten der Preisbindung von HeimbetreiberInnen für das Benützungsentgelt von Studierenden über privatrechtliche Verträge zwischen der Stadt Innsbruck und HeimbetreiberInnen / Bauwerbern; für mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Studierendenheimen Prüfung zur Schaffung der Verankerung der Preisbindung in der Richtlinie der Wohnbauförderung des Landes Tirol	X	X		
Abholung der seitens des Landes Tirol zur Verfügung stehenden Mitteln der Wohnbauförderung auch seitens privater BauträgerInnen zur Zielerreichung des leistbaren studentischen Wohnens (Maximalpreis EUR 400,-)			X	X
Zur Sicherung der Auslastung bestehender Studierendenheime Ermöglichung der Sanierungen der bestehender Studierendenheime seitens der Stadt Innsbruck; weiters Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Wohnbauförderungsmittel für Sanierungen seitens der HeimträgerInnen	X	X	X	X
Erarbeitung eines abgestimmten / zentralen Vergabesystems für leistbares studentisches Wohnen in Innsbruck	X	X	X	
Klärung des möglichen Betreibermodells und des Vergabesystems inkl. der Vergabekriterien und der Miet- bzw. Benützungsverträge bei innovativen Wohnkonzepten (v.a. bei unterschiedlichen NutzerInnengruppen, Preiskategorien etc.)	X	X	X	
Angebote für studentisches Wohnen "studentenInnengerecht" vermarkten			X	
Evaluierung der Zielerreichung der Handlungsempfehlungen am Ende der Regierungsperiode	X	X		

LITERATURVERZEICHNIS

- Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (2019): Mietzins- und Annuitätenbeihilfe. Richtlinie. Ausgabe 1.1.2019 (https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads_2019/RL_MuAB_01.01.2019.pdf, zugegriffen 06.08.2019).
- Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (BMWFW) (2017): Universitätsbericht 2017. Wien.
- Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (BMWFW) (2019): uni.data. Datawarehouse Hochschulbereich des Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (<https://oravm13.noc-science.at/apex/f?p=103:36:::NO:::>, zugegriffen am 16.07.2019).
- fh gesundheit (2019): Organisation. (<https://www.fhg-tirol.ac.at/page.cfm?vpath=index>, zugegriffen am 26.04.2019).
- Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft der Universität Innsbruck (2018): Heimkompass. Studierendenwohnheime in Innsbruck. WS 2018/19. (https://www.oehweb.at/wp-content/uploads/2017/03/Heimkompass2018_Online.pdf, zugegriffen am 14.11.2018).
- Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft der Universität Innsbruck (2019): Wohnungsbörse. (<https://www.oehboersen.at/>, zugegriffen am 12.08.2019).
- Innsbrucker Stadtregierung (2018): Arbeitsübereinkommen 2018 - 2024.
- Institute for Advanced Studies (IHS) 2016): Studierenden-Sozialerhebung 2015. Bericht zur sozialen Lage der Studierenden. Band 2: Studierende.
- Leopold-Franzens-Universität (2018): Entwicklungsplan 2019-2024. (<https://www.uibk.ac.at/universitaet/leitung/entwicklungsplan.html.de>, zugegriffen am 06.05.2019).
- Management Center Innsbruck (2019): Das MCI. (<https://www.mci.edu/de/hochschule/das-mci>, zugegriffen am 26.04.2019).
- Medizinische Universität Innsbruck (2018). Mitteilungsblatt der Medizinischen Universität Innsbruck. Entwicklungsplan der Medizinischen Universität Innsbruck - Fortschreibung. (<https://www.i-med.ac.at/mitteilungsblatt/2017/25.pdf>, zugegriffen am 26.04.2019)
- Stadtmagistrat Innsbruck, Amt für Allgemeine Servicedienste (2019): Netzwerkanalyse zu Fuß- und Radverbindungen in Innsbruck.
- Stadtmagistrat Innsbruck, Geschäftsstelle für Gemeinderat und Stadtsenat (2016): Niederschrift über die 8. Sitzung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Innsbruck am 14. Juli 2016. (<https://www.innsbruck.gv.at/page.cfm?vpath=buergerinnen--politik/gemeinderat/gemeinderatssitzungen&genericpageid=20170>, zugegriffen am 16.09.2019)

- Stadtmagistrat Innsbruck, Statistik und Berichtswesen (2018): Statistische Quartalsblätter. Heft 4/2018. (https://www.innsbruck.gv.at/data.cfm?vpath=redaktion/ma_i/allgemeine_service-dienste/statistik/dokumente38/publikationen1/innsbruckerquartalsblaetter/quartalsblaetter_2018_4, zugegriffen am 06.08.2019).
- Stadtmagistrat Innsbruck, Wohnbau-Förderungen, Schlichtungsstelle II (2019): Mietzins- und Annuitätenbeihilfe. (<https://www.innsbruck.gv.at/page.cfm?vpath=wohnen/wohnen/mietzins--und-annuitaetenbeihilfe>, zugegriffen am 06.08.2019).
- Stadtmagistrat Innsbruck, Wohnungsservice (2018): Statistik zu Ansuchen um Mietzinsbeihilfe in Innsbruck.
- Statistik Austria (2017): Hochschulprognose 2017. Wien.
- Strobl, H. (2015): Studentisches Wohnen in Innsbruck 2014. Innsbruck. [unveröffentlicht]
- Strobl, H. (2013): Studentisches Wohnen in Innsbruck 2013. Innsbruck. [unveröffentlicht]
- Tiroler Landesregierung (2018): Entschlossen regieren. Tirols Zukunft sichern. Regierungsprogramm für Tirol 2018-2023.
- Traweger, Ch. (2014a): Studentenbefragung. Studentisches Wohnen in Innsbruck 2014. Kurzbericht. Innsbruck. [unveröffentlicht]
- Traweger, Chr. (2014b): Studentenbefragung. Studentisches Wohnen in Innsbruck 2014. Endbericht. Innsbruck. [unveröffentlicht]
- Vision Estate Holding GmbH (2019): Projekt Eastside. Apartments for Students. Amraser-See-Straße 4. [unveröffentlicht]