Erhebung und Darstellung der Heimplatzsituation in der Stadt Salzburg

Dezember 2025

Auftraggeber

Amt der Salzburger Landesregierung

Abteilung 3

Verfasser:innen

DI (FH) Patrick Lüftenegger

Sarah Weber

Herausgeber

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH

Schillerstraße 25, Stiege Nord, A-5020 Salzburg

Tel. +43 5 7599 725, E-Mail: sir@salzburg.gv.at, www.sir.at

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3

1.1. Ausgangslage 3

1.2. Methode 3

2. Ergebnisse 4

2.1. Übersicht Heimplätze 5

2.2. Kosten 7

2.3. Auslastung 11

2.4. Ausstattung 12

3. Resümee 13

1. Einleitung

Die Wohnraumsituation für junge Menschen stellt in der Stadt Salzburg seit Jahren eine besondere wohnungspolitische Herausforderung dar. Studierende, Schüler:innen und Auszubildende sind in hohem Maß auf spezifische Wohnangebote angewiesen, insbesondere auf Heimplätze, da sie häufig über begrenzte finanzielle Mittel verfügen und nur eingeschränkt Zugang zum allgemeinen Wohnungsmarkt haben. Gleichzeitig ist der Salzburger Wohnungsmarkt insgesamt durch hohe Preise, geringe Verfügbarkeit und zunehmenden Nutzungsdruck gekennzeichnet.

Vor diesem Hintergrund kommt den Wohnheimen für junge Menschen eine zentrale Rolle in der städtischen Wohnversorgung zu. Neben der reinen Anzahl der verfügbaren Heimplätze sind dabei insbesondere Fragen der tatsächlichen Auslastung, möglicher Leerstände, der Kostenstruktur sowie der zeitlichen Schwankungen im Jahresverlauf von Bedeutung. Belastbare und aktuelle Daten zu diesen Aspekten liegen bislang jedoch nur eingeschränkt vor.

1.1. Ausgangslage

Die Stadt Salzburg beauftragt daher eine Erhebung zu Anzahl, Leerstand, Auslastung und Kosten von Heimplätzen für junge Menschen im Stadtgebiet. Die Ergebnisse dieser Erhebung dienen als eine von mehreren Grundlagen für zentrale wohnungspolitische Prozesse der Stadt. Dazu zählen insbesondere die in Ausarbeitung befindliche Leerstands-Mobilisierungsstrategie, die Weiterentwicklung des Wohnleitbildes der Stadt Salzburg sowie ein geplanter runder Tisch zum Thema „Junges Wohnen“.

Ziel der Erhebung ist es, einen strukturierten Überblick über das bestehende Angebot an Heimplätzen in der Stadt Salzburg zu gewinnen. Neben quantitativen Kennzahlen sollen auch qualitative Einschätzungen zu Nutzungsmustern und saisonalen Trends – etwa im Winter- und Sommersemester oder während der Ferienzeiten – berücksichtigt werden. Die Erhebung versteht sich damit nicht als umfassende wohnungsmarktanalytische Untersuchung, sondern als kompakte, praxisorientierte Entscheidungsgrundlage für die weitere wohnungspolitische Diskussion und Maßnahmenentwicklung der Stadt Salzburg.

1.2. Methode

Die vorliegende Erhebung baut inhaltlich und methodisch auf der im Jahr 2022 für das Bundesland Salzburg beauftragten Analyse zum studentischen Wohnen auf. Diese Untersuchung stellte zentrale Zusammenhänge zwischen der Entwicklung der Studierendenzahlen, dem Angebot an Heimplätzen und der allgemeinen Situation am Wohnungsmarkt her und basierte überwiegend auf der Auswertung bestehender Datengrundlagen sowie ergänzenden Erhebungen.

Im Unterschied zur Analyse 2022 verfolgt die vorliegende Untersuchung keinen prognostischen oder szenarienbasierten Ansatz, sondern konzentriert sich auf eine aktuelle Bestandsaufnahme. Im Mittelpunkt stehen Anzahl, Struktur, Auslastung, mögliche Leerstände sowie die Kosten von Heimplätzen für junge Menschen in der Stadt Salzburg.

Methodisch wurde ein kombinierter Ansatz aus Desk Research und Primärerhebung gewählt. Zunächst erfolgte eine Zusammenstellung und Aktualisierung vorhandener Informationen zu Schüler:innen- und Studierendenwohnheimen im Stadtgebiet, unter anderem auf Basis von Internetrecherchen und bestehenden Verzeichnissen. Darauf aufbauend wurde eine standardisierte Erhebung bei den Heimträgern durchgeführt.

Zentrales Erhebungsinstrument war ein strukturierter Fragebogen, welcher Stammdaten der Wohnheime, die Anzahl der Heimplätze und die Zimmerstruktur, die Auslastung in Winter- und Sommersemester, bestehende Wartelisten sowie mögliche Leerstände erfasst. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf saisonalen Schwankungen, etwa im Zusammenhang mit Semesterzeiten, Ferienperioden oder einer allfälligen Sommervermietung an andere Nutzergruppen. Darüber hinaus werden detaillierte Angaben zu den Kosten pro Heimplatz erhoben, differenziert nach Zimmertypen und ergänzt um Informationen zu inkludierten Leistungen und Nebenkosten. Außerdem wurden qualitative Zusatzinformationen, etwa zu Mindestwohndauern oder besonderen Rahmenbedingungen, abgefragt.

Die Datenerhebung erfolgte primär durch direkte Kontaktaufnahme mit den Heimträgern mittels E-Mail und Telefon sowie durch die Rückübermittlung der ausgefüllten Fragebögen. Dabei wurden sowohl gemeinnützige als auch gewerbliche Anbieter berücksichtigt. Die Auswertung der erhobenen Daten erfolgt deskriptiv und zusammenfassend. Die Ergebnisse werden in aggregierter Form dargestellt und – wo sinnvoll – durch Diagramme und Grafiken visualisiert. Ziel ist es, zentrale Kennzahlen und qualitative Einschätzungen übersichtlich aufzubereiten und als Grundlage für weitere wohnungspolitische Diskussionen, insbesondere im Rahmen der Leerstands-Mobilisierungsstrategie, des Wohnleitbildes sowie eines runden Tisches zum jungen Wohnen in der Stadt Salzburg, zur Verfügung zu stellen.

2. Ergebnisse

Die nachfolgenden Ergebnisse geben einen strukturierten Überblick über das Angebot an Schüler:innen- und Studierendenwohnheimen in der Stadt Salzburg. Auf Basis der durchgeführten Erhebung werden zentrale Merkmale des Heimsegments dargestellt und ausgewertet. Im Fokus stehen dabei die Anzahl und Struktur der Heime und Heimplätze, die Kosten und Preisniveaus, die Auslastung sowie die Ausstattung und gemeinschaftlich genutzten Flächen. Ziel ist es, die aktuelle Situation faktenbasiert abzubilden und als Grundlage für wohnungspolitische Bewertungen und weitere Maßnahmen heranzuziehen.

Die Ergebnisdarstellung folgt einer thematischen Gliederung, die sowohl quantitative Kennzahlen als auch qualitative Aspekte berücksichtigt. Während die Kapitel zur Übersicht über Heimplätze, zu den Kosten und zur Auslastung zentrale Strukturen und Marktverhältnisse aufzeigen, beleuchtet das Kapitel zur Ausstattung die Qualität des Wohnangebots und mögliche Entwicklungspotenziale. In ihrer Gesamtheit verdeutlichen die Ergebnisse die hohe Bedeutung der Wohnheime für die Wohnraumversorgung junger Menschen in der Stadt Salzburg sowie die bestehenden Herausforderungen im Hinblick auf Leistbarkeit, Verfügbarkeit und zukünftige Angebotsformen.

2.1. Übersicht Heimplätze

Im Rahmen der Erhebung wurden insgesamt 29 Wohnheime für junge Menschen im Stadtgebiet Salzburg erfasst. Davon entfallen 3 Einrichtungen auf Schüler:innenwohnheime und 26 Einrichtungen auf Studierendenwohnheime. Die Erhebung bildet damit einen umfassenden Überblick über das bestehende Heimangebot in der Stadt Salzburg ab.

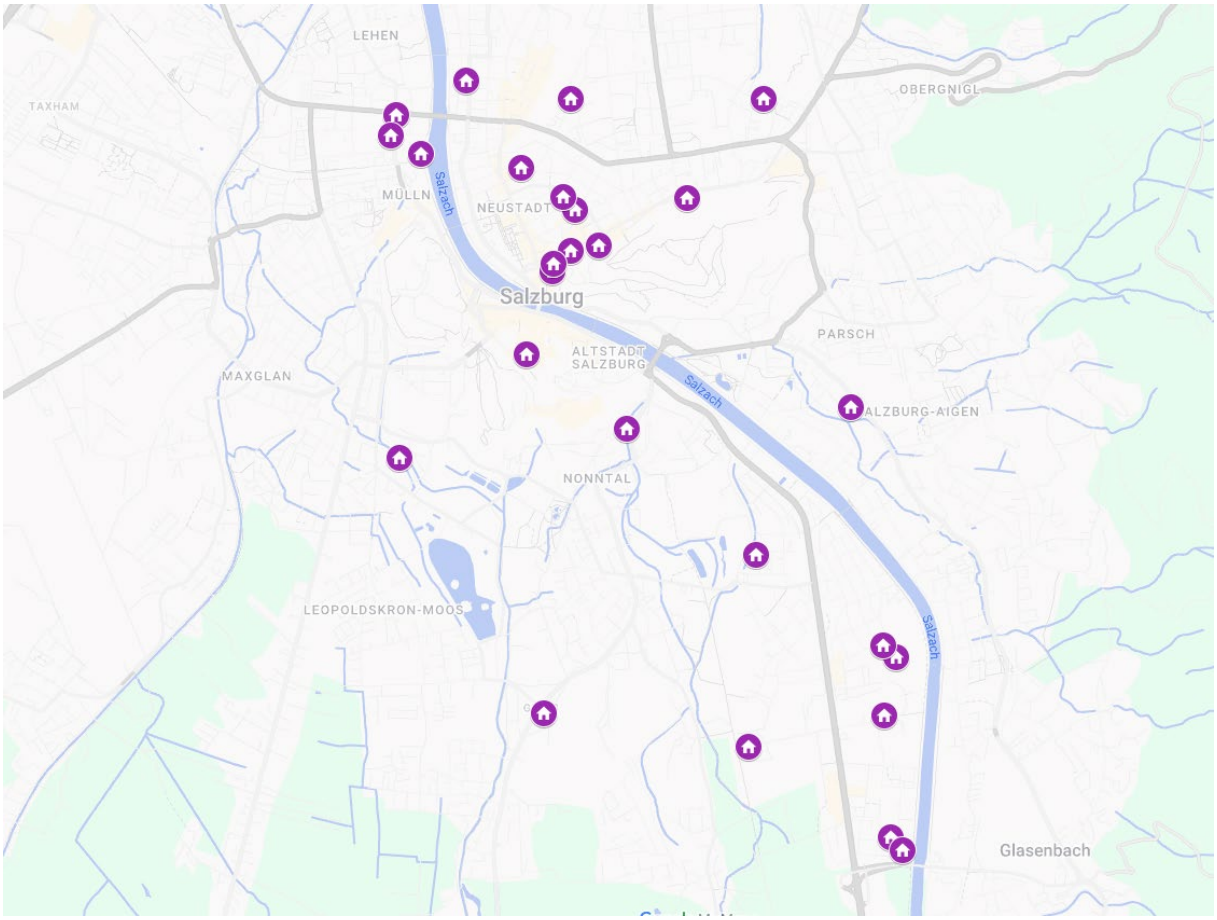


Abbildung: Standorte Schüler- und Studierendenheime in der Stadt Salzburg
Link zur Online-Karte der Standorte

In den erfassten Wohnheimen stehen insgesamt knapp 2.900 Heimplätze (davon ca. 400 für Schüler:innen) zur Verfügung. Die Zimmerstruktur ist dabei deutlich auf Einzelzimmer ausgerichtet: Rund 1.900 Heimplätze entfallen auf Einzelzimmer. Ergänzt wird das Angebot durch etwa 350 Plätze in Doppelzimmern sowie weitere Mehrbettzimmer, die den verbleibenden Anteil ausmachen. Die Verteilung verdeutlicht eine klare Entwicklung hin zu individualisierten Wohnformen, während klassische Mehrbettzimmer nur noch eine nachgeordnete Rolle spielen.

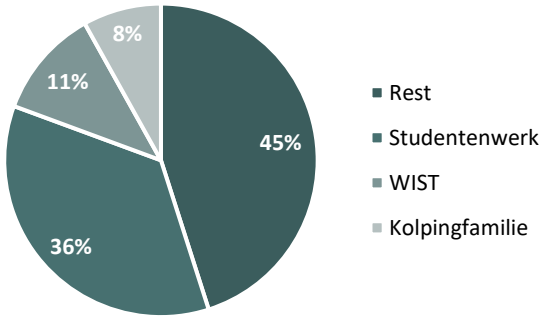
Die ausgewerteten Wohnheime unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihrer Größe und der Anzahl an Heimplätzen. Die Spannweite reicht von sehr kleinen Einrichtungen mit rund 10 bis 30 Plätzen bis hin zu großen Wohnheimen mit über 200 Heimplätzen. Damit zeigt sich eine heterogene Struktur des Heimangebots in der Stadt Salzburg.

Ein Teil der Wohnheime weist eine kleine bis mittlere Größe auf, mit weniger als 50 Heimplätzen. Diese Einrichtungen sind häufig spezifischen Zielgruppen zugeordnet oder organisatorisch in

bestehende soziale, kirchliche oder bildungsnahe Strukturen eingebettet. Den zahlenmäßig größten Anteil bilden jedoch mittelgroße Wohnheime mit etwa 50 bis 150 Heimplätzen, die das Rückgrat des Heimangebots in der Stadt Salzburg darstellen.

Hinsichtlich der Trägerschaft zeigt sich eine klare Dominanz gemeinnütziger Anbieter. Der überwiegende Teil der erfassten Wohnheime wird von gemeinnützigen Organisationen betrieben. Größter Anbieter mit über 1000 Heimplätzen ist das Salzburger Studentenwerk. Gefolgt von den WIST Heimen mit ca. 325 Plätzen. Neun Wohnheime verfügen über keinen formalen Gemeinnützigkeitsstatus. Dabei handelt es sich überwiegend um kirchliche oder soziale Träger, ergänzt durch ein privatwirtschaftlich geführtes Wohnheim. Größter Anbieter in diesem Bereich ist die Kolpingfamilie mit ca. 230 Plätzen und die Österreichische Jugendarbeiterbewegung mit ca. 150 Plätzen. Rein gewerbliche Anbieter spielen damit im Segment der Wohnheime für junge Menschen in der Stadt Salzburg insgesamt eine untergeordnete Rolle.

Anteile Heimträger:



Gemeinnützigkeit:

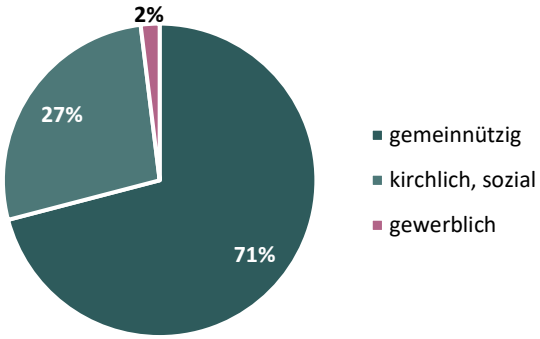


Abbildung: Marktanteile der Heimträger in Prozent und Anteil der gemeinnützigen Heimträger von insgesamt 2880 Heimplätzen

Die dargestellte Angebotsstruktur bildet die Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen zu Auslastung, Leerstand, Kosten und saisonalen Nutzungsmustern. Insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach leistbaren Einzelzimmern kommt der quantitativen und qualitativen Zusammensetzung des Heimangebots eine zentrale Bedeutung für die wohnungspolitische Bewertung zu. Insgesamt verdeutlicht die Bandbreite der Heimgrößen, dass das Angebot in der Stadt Salzburg nicht von einzelnen Großanlagen dominiert wird, sondern sich aus einer Mischung kleiner, mittlerer und größerer Einrichtungen zusammensetzt. Mehr als die Hälfte des Angebots wird von lediglich 3 Anbietern (Studentenwerk, WIST 325 Plätze, Kolpingfamilie) zur Verfügung gestellt.

Diese strukturelle Vielfalt wirkt sich sowohl auf Auslastung, Kostenstrukturen als auch auf die organisatorischen Rahmenbedingungen der Wohnheime aus und ist bei der weiteren wohnungspolitischen Bewertung zu berücksichtigen.

Anzahl Heimplätze:

Gesamt 2880

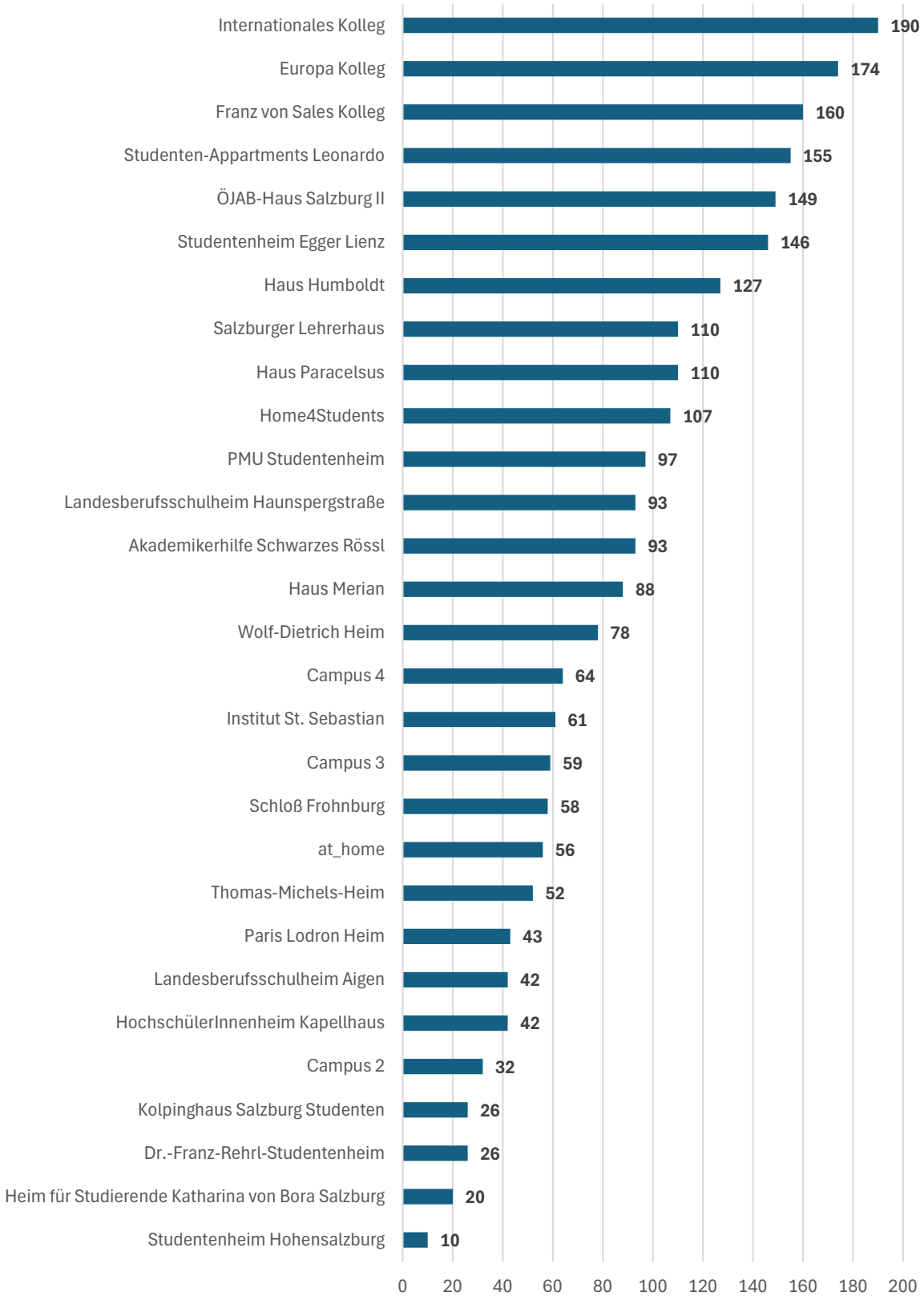


Abbildung: Anzahl der Heimplätze in den jeweiligen Wohnheimen zum Zeitpunkt der Erhebung

2.2. Kosten

Die Kosten für Heimplätze stellen einen zentralen Faktor für die Wohnsituation junger Menschen in der Stadt Salzburg dar. Gerade für Studierende, Schüler:innen und Auszubildende mit begrenzten finanziellen Ressourcen ist die Leistbarkeit des Wohnens eine wesentliche Voraussetzung für den Zugang zu Bildung und Arbeit.

Die Erhebung zeigt eine breite Kostenspannweite bei Einzelzimmern in Salzburger Wohnheimen. Die monatlichen Kosten reichen von rund 320 Euro bis zu 750 Euro pro Monat. Diese Spannweite verdeutlicht sowohl das Vorhandensein vergleichsweise leistbarer Angebote als auch ein Segment hochpreisiger Heimplätze, die für einen Teil der jungen Zielgruppen nur eingeschränkt finanzierbar sind. Unterschiede ergeben sich unter anderem aus der Trägerschaft, dem Ausstattungsstandard, der Lage sowie aus zusätzlichen Service- und Infrastrukturangeboten der Wohnheime.

Neben der reinen Kostenspannweite ist für die wohnungspolitische Bewertung insbesondere die Verteilung der Heimplätze nach Preisniveaus von Bedeutung. Die Auswertung zeigt, dass ein Fünftel der insgesamt erfassten Heimplätze im unteren und zwei Drittel im mittleren Preissegment liegen. Bei den hochpreisigen Angeboten ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil davon die Verpflegung bereits inkludiert.

Angebots- bzw. Kostenstruktur:

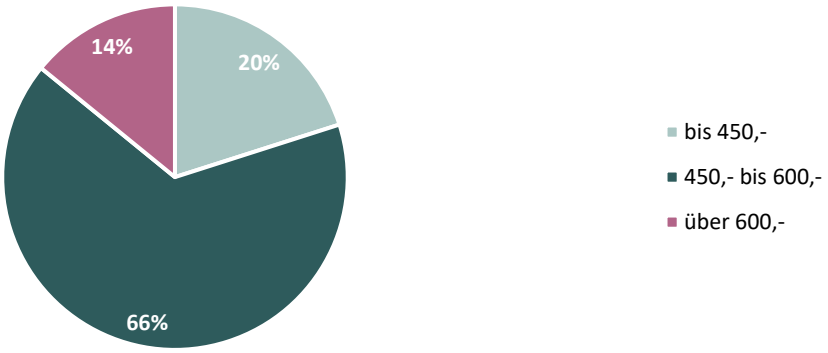


Abbildung: Anteile der Marktangebote eingeteilt in drei Kostensegmente; Angaben in Euro / Monat / Heimplatz; Verwendet wurden die durchschnittlichen Kosten der Heime

Insgesamt verdeutlicht die gewichtete Betrachtung, dass ein gut gemischtes Angebot an Heimplätzen vorhanden ist. Trotzdem sind die Preisbereiche für viele junge Menschen – insbesondere vor dem Hintergrund begrenzter Einkommen – bereits eine erhebliche finanzielle Belastung. Die Sicherung und der Ausbau von Heimplätzen im unteren und mittleren Preissegment sind daher aus wohnungspolitischer Sicht von zentraler Bedeutung, um langfristig leistbares Wohnen für junge Menschen in der Stadt Salzburg zu gewährleisten.

Auch bei den Quadratmeterpreisen zeigt sich eine erhebliche Streuung. Die ermittelten Werte liegen zwischen 19 Euro und 36 Euro pro Quadratmeter und Monat. Damit bewegen sich die

Quadratmeterpreise von Heimplätzen teilweise über dem Niveau des allgemeinen Wohnungsmarktes in der Stadt Salzburg. Ein direkter Vergleich ist jedoch nur eingeschränkt möglich. Wohnheime zeichnen sich in der Regel durch sehr effiziente Grundrisse aus, die zu kleineren privaten Wohnflächen führen, während gleichzeitig umfangreiche Gemeinschaftsflächen und Infrastrukturen (z. B. Küchen, Lern- und Aufenthaltsräume, Waschküchen) zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind in den Quadratmeterpreisen der Zimmer mitberücksichtigt, lassen sich jedoch nicht unmittelbar mit klassischen Wohnungsgrundrissen vergleichen.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Wohnungsmarktsituation in Salzburg kommt den Wohnheimen dennoch eine zentrale Rolle im Segment des leistbaren Wohnens für junge Menschen zu. Für viele Studierende und Auszubildende stellen Heimplätze – trotz teils hoher Quadratmeterpreise – eine der wenigen realistischen Wohnoptionen dar, da sie im Vergleich zu regulären Mietwohnungen meist niedrigere absolute Wohnkosten, planbare Pauschalen und eine höhere Verfügbarkeit bieten. Insbesondere leistbare Einzelzimmer sind dabei von hoher Bedeutung, da sie den veränderten Wohnbedürfnissen junger Menschen entsprechen und gleichzeitig den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern.

Die dargestellten Kostenstrukturen unterstreichen die wohnungspolitische Relevanz des Heimsegments. Sie machen deutlich, dass die Sicherung und Weiterentwicklung leistbarer Heimplätze – insbesondere im unteren und mittleren Preissegment – ein wesentlicher Baustein für eine ausgewogene Wohnraumversorgung junger Menschen in der Stadt Salzburg ist.

Kosten pro Heimplatz (Einzelzimmer)

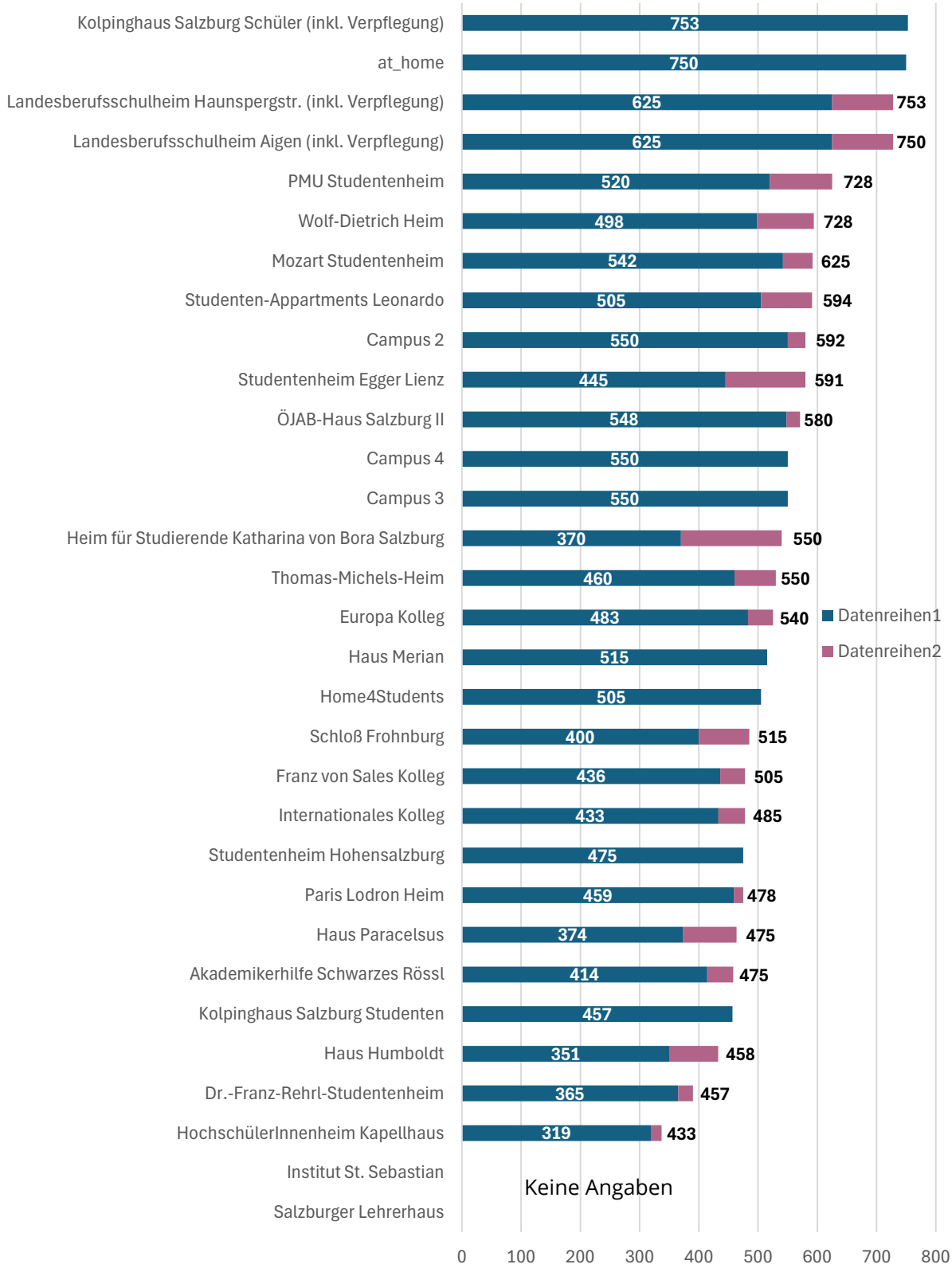


Abbildung: Kostenspanne der einzelnen Wohnheime; teilweise inklusive Verpflegung; Kosten für Einzelzimmer (außer Landesberufsschulheime für Doppelzimmer)

2.3. Auslastung

Die Ergebnisse der Erhebung zeigen eine durchgehend sehr hohe Auslastung der Wohnheime für junge Menschen in der Stadt Salzburg. Sämtliche erfassten Wohnheime weisen sowohl im Winter- als auch im Sommersemester eine Auslastung von nahezu 100 % auf. Leerstände konnten in keinem der erhobenen Wohnheime festgestellt werden. Damit ist das bestehende Heimangebot vollständig ausgelastet und verfügt über keine kurzfristig mobilisierbaren Reserven.

Ein weiterer Befund betrifft die Nutzung der Wohnheime während der Sommermonate. Rund 1.750 Heimplätze werden in dieser Zeit temporär an andere Nutzergruppen vermietet, insbesondere an Mitarbeiter:innen der Salzburger Festspiele sowie an touristische Gäste. Diese Praxis trägt zur wirtschaftlichen Stabilität der Wohnheime bei und entspricht einem etablierten Nutzungsmodell. Gleichzeitig verdeutlicht sie, dass auch außerhalb der klassischen Semesterzeiten eine hohe Nachfrage nach diesen Wohnformen besteht und das Angebot ganzjährig stark beansprucht wird.

Nahezu alle Wohnheime führen Wartelisten, was die strukturelle Knappheit zusätzlich unterstreicht. Besonders bei größeren Heimträgern liegen die Wartelisten je nach Standort und Zeitpunkt zwischen rund 25 und bis zu 250 Personen. Die Existenz von Wartelisten trotz vollständiger Auslastung zeigt, dass die Nachfrage das bestehende Angebot übersteigt.

Aus wohnungspolitischer Sicht lassen sich daraus mehrere zentrale Schlussfolgerungen ableiten. Erstens ist das bestehende Angebot an Heimplätzen quantitativ unzureichend, um den aktuellen Bedarf junger Menschen in der Stadt Salzburg abzudecken. Die vollständige Auslastung in Kombination mit umfangreichen Wartelisten weist auf einen strukturellen Nachfrageüberhang hin, der nicht durch kurzfristige organisatorische Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Zweitens erhöhen die Wartelisten den Druck auf den allgemeinen Wohnungsmarkt. Junge Menschen, die keinen Heimplatz erhalten, weichen auf andere Wohnformen aus, etwa auf Wohngemeinschaften oder kleine Mietwohnungen, die ebenfalls knapp und teuer sind. Damit verstärkt die Knappheit im Heimsegment indirekt die Anspannung auf dem gesamten Wohnungsmarkt der Stadt Salzburg. Drittens verdeutlicht die Sommervermietung, dass Wohnheime eine multifunktionale Rolle im städtischen Wohn- und Beherbergungssystem einnehmen.

Insgesamt bestätigen die Ergebnisse, dass der Ausbau leistbarer Heimplätze eine zentrale Stellschraube für die Verbesserung der Wohnsituation junger Menschen in der Stadt Salzburg darstellt. Die Kombination aus vollständiger Auslastung und umfangreichen Wartelisten spricht für einen zusätzlichen strukturellen Bedarf, der durch neue Heimplätze oder durch die gezielte Erweiterung bestehender Anlagen gedeckt werden muss.

2.4. Ausstattung

Die Erhebung zeigt, dass die Wohnheime für junge Menschen in der Stadt Salzburg über eine grundsätzlich gute und weitgehend standardisierte Basisausstattung verfügen. Sämtliche erfassten Wohnheime bieten Sozial- bzw. Aufenthaltsräume, Waschmaschinen sowie PKW- und Fahrradabstellplätze an. Diese Grundinfrastruktur bildet die Voraussetzung für einen funktionierenden Alltagsbetrieb und trägt wesentlich zur Attraktivität der Wohnheime bei. Darüber hinaus weist das Heimangebot eine große Vielfalt an zusätzlichen Gemeinschafts- und Funktionsräumen auf. Je nach Standort und Trägerschaft stehen den Bewohner:innen unter anderem Musikräume, Bewegungs- und Sporträume, Meditationsräume, Fitnessräume oder Mehrzweckräume zur Verfügung.

Unterschiede zeigen sich insbesondere im Zusammenhang mit dem Preisniveau der Heimplätze. In höherpreisigen Wohnheimen verfügen die Zimmer häufig über eigene Küchen oder Kochmöglichkeiten im privaten Wohnbereich. Ergänzend sind in vielen Einrichtungen weiterhin gemeinschaftlich nutzbare Küchen vorhanden. In günstigeren Preissegmenten wird hingegen stärker auf gemeinschaftliche Küchen- und Aufenthaltsbereiche gesetzt, während die private Wohnfläche bewusst kompakt gehalten ist.

Diese Struktur verweist auf ein zentrales Entwicklungspotenzial für zukünftige Wohnformen. Gemeinschaftsflächen ermöglichen eine flächen- und kosteneffiziente Organisation des Wohnens, da sie private Wohnflächen reduzieren und gleichzeitig qualitative Zusatzangebote schaffen. Gleichzeitig fördern sie soziale Interaktion, Austausch und Gemeinschaft, was insbesondere für junge Menschen in Ausbildungs- und Umbruchphasen von hoher Bedeutung ist.

Vor diesem Hintergrund können Wohnheime auch als Reallabore für innovative Wohnformen verstanden werden. Konzepte wie Clusterwohnungen, bei denen mehrere private Wohneinheiten um gemeinsam genutzte Küchen-, Aufenthalts- oder Arbeitsbereiche gruppiert sind, knüpfen direkt an die im Heimsegment etablierten Prinzipien an. Sie bieten die Möglichkeit, leistbares Wohnen mit hoher Wohnqualität zu verbinden und gleichzeitig auf veränderte Lebensstile und Wohnbedürfnisse zu reagieren.

Die Ergebnisse legen nahe, dass eine gezielte Weiterentwicklung und qualitative Aufwertung von Gemeinschaftsflächen ein wichtiger Baustein für die zukünftige Wohnraumversorgung junger Menschen in der Stadt Salzburg sein kann. Insbesondere im Kontext knapper Flächen und steigender Baukosten bieten gemeinschaftlich organisierte Wohnformen ein erhebliches Potenzial, leistbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig soziale Mehrwerte zu generieren.

3. Resümee

Die Stadt Salzburg steht im Bereich des Wohnens für junge Menschen vor erheblichen Herausforderungen. Studierende, Schüler:innen und Auszubildende sind in besonderem Maße auf leistbare und verfügbare Wohnangebote angewiesen. Wohnheime spielen dabei eine zentrale Rolle, da sie für viele junge Menschen eine der wenigen realistischen Wohnoptionen darstellen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Erhebung zu Anzahl, Auslastung, Kosten und Ausstattung von Schüler:innen- und Studierendenwohnheimen in der Stadt Salzburg durchgeführt.

Zusammenfassend verdeutlichen die Ergebnisse die hohe wohnungspolitische Relevanz des Heimsegments für die Stadt Salzburg. Wohnheime tragen wesentlich zur Versorgung junger Menschen bei, stoßen jedoch an ihre Kapazitätsgrenzen. Der Ausbau leistbarer Heimplätze, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, sowie die Weiterentwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen stellen zentrale Ansatzpunkte dar, um die Wohnsituation junger Menschen nachhaltig zu verbessern und gleichzeitig den Druck auf den allgemeinen Wohnungsmarkt zu reduzieren.

Auch im „Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum“ ist die Zielgruppe der jungen Menschen besonders hervorgehoben. Es sollen innovative Unterbringungsmodelle für Studierende und junge Menschen entwickelt werden und das Programm „InvestEU“ soll im Rahmen der Kohäsionspolitik entsprechende Investitionsmittel für die Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung stellen.