

Stellungnahme zum Entwurf Gesetz mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 geändert wird – Entwurf vom 01.07.2024

Die Wiener gemeinnützigen Studierendenheimbetreiber bieten seit teilweise über 100 Jahren leistbare Wohnplätze in Wien an. Wir haben mitgeholfen Wien zu einer der größten Universitätsstädte Europas zu machen. Im Vergleich mit anderen europäischen Städten ist dieser günstige Wohnraum für Studierende ein Alleinstellungsmerkmal und trägt zur hohen Lebensqualität in Wien bei.

Wir leben die Idee der Stadt, den Studierenden leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und sehen uns als verlässliche Partner. Allerdings sind wir überzeugt, dass der Entwurf zur Gesetzesänderung des WWFSG 1989 dieser Zielsetzung widerspricht und sogar das Gegenteil erreicht wird. Der Entwurf bevorzugt „Kleinstwohnungen“ unterhalb des Anwendungsbereiches des MRG und bestraft Gemeinschaftsflächen. Genau diese Flächen charakterisieren funktionierende Studierendenheime. Sie tragen dazu bei, dass die Häuser als Orte der Begegnung und des intellektuellen und interkulturellen Austausches dienen.

Wir sehen folgende Probleme:

- Der Betrieb eines Studentenheimes unterliegt nicht dem MRG, sondern dem Studentenheimgesetz (StudHG), in welchem unter anderem Vorgaben für das Benützungsentgelt definiert werden.
- Die Leistungen eines gemeinnützigen Studierendenheimes sind vielfältig. In der Regel sind im Benützungsentgelt Strom, Heizung, sämtliche Betriebskosten, Heimleitung, Haustechnik-Service, Reinigung, Internet, Nutzung von Gemeinschaftsräumen, etc. enthalten. Der Kernpunkt dieser Überlegungen ist die Planbarkeit und Kostensicherheit für die Studierenden, was sich zum Beispiel in Zeiten deutlich gestiegener Energiekosten sehr zum Wohle der Studierenden bewährt hat.
- Das Benützungsentgelt ist laut §13 (2) StudHG „in gemeinnützigen Studentenheimen durch den Studentenheimbetreiber nach Anhörung der Heimvertretung unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Kostendeckung festzulegen“. Somit ist bei gemeinnützigen Heimträgern die Höhe des Entgelts bereits aufgrund des StudHG durch zwei Bestimmungen geregelt.
- Weiters schreibt das StudHG in § 13 (3) vor, dass das Entgelt für ein Studienjahr im Voraus festzulegen ist. Auch dies eine Bestimmung, die Kostensicherheit für die Studierenden schafft.

Im Heimbetrieb ist bei der Berechnung des Benützungsentgeltes folgendes wichtig:

- „Bett statt m²“
Sämtliche Kalkulationen und Überlegungen beziehen sich auf die Basisgröße Bett bzw. Heimplatz, da auch Heimplätze vergeben werden und nicht Wohnungen mit einer bestimmten Quadratmeteranzahl. Eine Berechnung des Benützungsentgelts auf m²-Basis ist nicht sinnvoll und in der Praxis nicht umsetzbar. Das StudHG hat sich aus guten und nachvollziehbaren Gründen nie auf m² bezogen.

- Zur Deckung des Wohnbedürfnisses sind in Heimen u.a. Gemeinschaftsküchen oder Lernräume notwendig, da diese Einrichtungen tlw. in den Zimmern nicht vorhanden sind. Die Berechnung nach Wohnnutzfläche mit 25% Zuschlag widerspricht der Logik eines Studierendenheimes, das im Unterschied zu einer Wohnung den Austausch von vor allem Studienanfängern bewusst fördern soll und will.
- Eine angepeilte Schlechterstellung zu den Heimen im Sinne §2 Z 5 lit. b (Pflegeheime) wäre im Übrigen auch abzulehnen, da in einigen Studierendenhäusern z.B. Fitnessräume, Billardräume, Tischtennisräume, Partyräume, Musikübungsräume, Spieleräume, Saunen, Klavierräume, Bibliotheken, Turnhalle, Kulturräume, Fernsehräume und vieles mehr gibt. Also eine Vielzahl an Frei- und Gemeinschaftsflächen.
- Unabhängig davon stellen sich bei der Berechnung der Wohnnutzflächen in einem Studierendenheim einige Fragen, da die nun dafür herangezogenen Bestimmungen eben nicht dafür ausgelegt sind. Laut Leitfaden-Nutzfläche der MA25 wird auf die „alleinige Nutzungsmöglichkeit“ abgestellt. Wie ist das z.B. bei Doppelzimmern oder Verbundzimmern oder Einheiten mit mehreren Personen (quasi WG im Heim)? Meistens (Ausnahme die alleinigen Einzelzimmer) nutzen mehrere Personen den Vorzimmer- und Sanitärbereich gemeinsam, der Großteil der Heimplätze bei gemeinnützigen Heimträgern sind in Verbundzimmern. Auch die klassischen Stockwerksküchen fallen lt. Entwurf in die Gemeinschaftsfläche, nicht in den Wohnbereich.
- Im Benützungsentgelt ist eine Vielzahl an Leistungen inkludiert, die sich nicht einzeln aufteilen lassen, so gibt es z.B. keine Energiezähler pro Einheit, sondern pro Haus, quasi als Solidargemeinschaft. (Ist im Übrigen für den/die Studierenden auch billiger, weil keine Zählergebühr oder Vertragsgebühr anfällt.)
- Generell werden einheitliche Preise für gewisse Zimmerkategorien angesetzt.
- In manchen Häusern wird von der Heimvertretung beschlossen, dass es preislich keine Unterschiede zwischen Doppel- und Einzelzimmer gibt. Mit dieser Novelle würden auch Mitspracherechte der Heimvertretung verloren gehen.
- Besonders die Häuser der gemeinnützigen Heimträger haben oft großzügige Gemeinschafts- und Freiflächen. Das während des Studiums erwünschte soziale Leben findet nicht in den kleinen Wohnbereichen statt, sondern in den Gemeinschaftsbereichen.
- Auch die Festlegung eines EVB passt nicht in die Systematik von Studentenheimen, dieser Begriff aus dem MRG ist nicht anwendbar. Das StudHG sieht einerseits Kostendeckung vor, andererseits die Rücklagenbildung für Sanierungen und Investitionen.
- Es gibt sehr unterschiedliche Strukturen bei den Heimbetreibern, manche besitzen die Häuser, andere sind „Generalmieter“ bei Genossenschaften oder der Gemeinde. Weder die Eigentümer noch die Vermieter unterscheiden zwischen für die Studierenden direkt verfügbare Wohnfläche und Allgmeinfläche.

Die Problematik wird anhand des Georg Weissel Heims, Säulengasse 18 im 9. Bezirk aufgezeigt:

- Das Haus gehört der Stadt Wien und wird von der Wihast für den Betrieb eines Studentenheimes gemietet.
- Bei der monatlichen Mietvorschreibung werden sämtliche m² gleich vorgeschrieben ohne Rücksicht auf Nutz- oder Wohnfläche. Bisher war das auch kein Problem, da in

Studierendenheimen nach „Betten oder Heimplätzen“ gerechnet wird und nicht nach Flächendefinitionen.

- Das Haus hat insgesamt 1.614m² für die von der Gemeinde Wien Mietzins vorgeschrieben wird, davon wären 747m² Wohnnutzfläche.
- Nach der Novelle dürfte die Wihast aufgrund weniger Wohnnutzfläche, aber vieler Gemeinschaftsflächen weniger einnehmen, als ihr die Stadt Wien vorschreibt. Und dabei hat dieses Haus noch wenige Gemeinschaftsflächen ggü. anderen großen Häusern.

Diese Diskrepanz zeigt deutlich, wie ungeeignet eine Mietzinsobergrenze auf Flächenbasis für Studierendenheime ist.

Unabhängig von der Thematik der Flächenbasis stellt sich durch das pauschale Benützungsentgelt die Problematik der Verrechnung der zusätzlichen Leistungen. Wir sehen die Gefahr, dass sich vor allem bei Heimträgern, die nicht dem Kostendeckungsprinzip unterliegen, durch die Mietzinsobergrenze die Höhe der Pauschalpreise für die Studierenden nicht ändern würde, da die verschiedenen im Pauschalpreis enthaltenen Zusatzleistungen unterschiedlich berechnet und höher angesetzt werden könnten.

Es geht am Ziel vorbei, wenn Förderungen ausbezahlt werden, diese sich aber nicht auf den Preis für die Studierenden auswirken.

Wir befürchten, dass gemeinnützige Heimträger, durch diese Novelle zukünftig auf die so wichtige Förderung der Stadt verzichten müssten, und damit das Gegenteil vom Ziel erreicht wird, nämlich, dass die Heimpreise höher werden, weil die Kosten für die Finanzierung steigen.

WIHAST - Wirtschaftshilfe der Arbeiter_innen Studierenden Österreichs & Kuratorium für die Errichtung von Adolf Schärf Studentenheimen