



Mittelgasse 16
1060 Wien
Austria

office@oejab.at
www.oejab.at

Zentrale Geschäftsstelle

Stellungnahme der ÖJAB zur Gesetzesentwurf des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG 1989, zur Änderung) – Entwurf vom 01.07.2024. Stellungnahme möglich bis 08.08.2024

Wien, 06.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

als eine langjährige Triebfeder in der Bereitstellung leistbaren Wohnraums für Studierende in Wien möchten wir, die Österreichische Jungarbeiterbewegung (ÖJAB), unsere Bedenken bezüglich der vorgeschlagenen Gesetzesänderungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes zum Ausdruck bringen. Diese Novelle könnte weitreichende negative Konsequenzen für gemeinnützige Studierendenheimbetreiber:innen wie uns mit sich bringen, die seit Jahrzehnten einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität und Attraktivität Wiens als Universitätsstadt leisten.

Gemeinnützige Heimbetreiber:innen wie die ÖJAB haben sich stets der Aufgabe verschrieben, den Studierenden dieser Stadt nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern ein Zuhause zu bieten. Ein Zuhause, das durch Gemeinschaftsflächen und gemeinsam genutzte Räume den sozialen Austausch und das Zusammenleben fördert. Räume, die das soziale, kulturelle und akademische Leben der Studierenden bereichern und so den Aufenthalt in Wien zu einer prägenden Erfahrung machen.

Die vorgesehene Gesetzesänderung stellt diese wertvolle Infrastruktur jedoch in Frage. Während sie kleinere Wohneinheiten, die unter den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) fallen, bevorzugt, werden die für uns so zentralen Gemeinschaftsflächen benachteiligt. Eine solche Entwicklung widerspricht nicht nur der Natur eines Studierendenheims, sondern untergräbt auch die soziale Funktion, die diese Einrichtungen seit Generationen erfüllen. Eine Berechnung der Mieten, die sich ausschließlich auf die Wohnnutzfläche bezieht, lässt die Bedeutung und den Wert dieser Gemeinschaftsflächen unberücksichtigt. Die Vielfalt und Bedeutung dieser Flächen machen eine einfache Quadratmeter-Berechnung unpraktikabel und wirtschaftlich nicht umsetzbar.

Ein zentrales Anliegen, das durch diese Gesetzesänderung gefährdet wird, ist die Planbarkeit und Kostensicherheit, die wir den Studierenden gewährleisten. Das Studierendenheimgesetz (StudHG) legt fest, dass das Benützungsentgelt auf der Basis der Kostendeckung berechnet wird. Diese Regelung hat sich gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit, wie etwa bei steigenden Energiekosten, als unerlässlich erwiesen.

Zusätzlich sind die Leistungen eines gemeinnützigen Studierendenheims umfangreich und beinhalten weit mehr als nur die Bereitstellung eines Schlafplatzes. Im Benützungsentgelt sind in der Regel Kosten für Strom, Heizung, sämtliche Betriebskosten, die Heimleitung vor Ort, persönliche Betreuung, technische Dienste und Reparaturen, Reinigung, Internet sowie die Nutzung der Gemeinschaftsflächen enthalten. Diese umfassenden Leistungen ermöglichen es, ein ganzheitliches Wohnumfeld zu schaffen, das die Lebensqualität der Studierenden erheblich steigert. Eine



Mittelgasse 16
1060 Wien
Austria

office@oejab.at
www.oejab.at

Zentrale Geschäftsstelle

Berechnung der Mieten allein auf Basis der Wohnnutzfläche wird diesen umfangreichen Angeboten nicht gerecht und ist daher schlichtweg nicht möglich.

Der Gesetzesentwurf sieht vor, Mieten auf Basis der Wohnnutzfläche zu berechnen und Gemeinschaftsflächen lediglich mit einem Zuschlag zu berücksichtigen. Diese Regelung ignoriert jedoch die Realität, dass ein Großteil der Studierendenheime nicht als gewöhnliche Wohnhäuser konzipiert sind, sondern als Orte, die das gemeinschaftliche Leben und Lernen fördern sollen. Studierendenheime bieten mehr als nur einen Schlafplatz; sie bieten eine umfassende Infrastruktur, die von Lernräumen über Küchen bis hin zu kulturellen Räumen reicht. Die Nutzung dieser Räume kann nicht einfach auf eine Quadratmeterzahl reduziert werden, da sie einen wesentlichen Beitrag zur Wohnqualität und zum sozialen Miteinander der Studierenden leisten.

Zusätzlich bringt die Novelle die Gefahr mit sich, dass wichtige städtische Förderungen, auf die gemeinnützige Heimbetreiber:innen angewiesen sind, verloren gehen könnten. Da die Mietzinsobergrenze auf Flächenbasis die Kostenstruktur vieler gemeinnütziger Heime nicht realistisch abbildet, könnte dies dazu führen, dass die Heimträger:innen auf Förderungen verzichten müssen. Die Folge wären höhere Wohnpreise für die Studierenden, aufgrund von Finanzierungen über den freien Kapitalmarkt, was der ursprünglichen Zielsetzung, leistbaren Wohnraum zu schaffen, entgegensteht. Die sozialen und finanziellen Auswirkungen auf die Studierenden könnten erheblich sein, da sie nicht nur höhere Mieten zahlen, sondern auch auf wesentliche Gemeinschaftseinrichtungen verzichten müssten.

Insgesamt befürchten wir, dass die geplanten Änderungen die bewährte Struktur der gemeinnützigen Studierendenheime in Wien fundamental verändern könnten. Sie bedrohen nicht nur die finanzielle Grundlage, auf der diese Heime betrieben werden, sondern auch die soziale Funktion, die sie für die Studierenden erfüllen. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass die Besonderheiten gemeinnütziger Heimbetreiber:innen im Gesetzesprozess berücksichtigt werden, um sicherzustellen, dass der soziale und leistbare Wohnraum, den wir bieten, auch in Zukunft erhalten bleibt.

Bitte unterscheiden Sie in der Betrachtungsweise zwischen gemeinnützigen, sozialen Träger:innenorganisationen und kommerziellen Investor:innen-getriebene Asset-Gruppen.

Wir bitten die Verantwortlichen daher nachdrücklich, die spezifischen Erfordernisse und Herausforderungen der gemeinnützigen Heimbetreiber:innen in Wien bei der Ausgestaltung der Gesetzesnovelle zu berücksichtigen und einen Rahmen zu schaffen, der den Fortbestand dieser wichtigen Einrichtungen sichert.

Geschäftsführung der ÖJAB (Österreichische Jungarbeiterbewegung)