

MA 50
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten

Muthgasse 62
1190 Wien

Wien, 07. August 2024

Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG) 1989 vom 01.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

OeAD student housing bietet als gemeinnütziger Studierendenheimbetreiber in Österreich seit über 25 Jahren leistbare Unterkünfte für großteils internationale Studierende, Gastforscher:innen, Stipendiaten und Stipendiatinnen an und hat dadurch, gemeinsam mit anderen gemeinnützigen Heimträgerkolleg:innen, dazu beigetragen, Wien als attraktiven Hochschulstandort in Europa zu etablieren. Im Vergleich zu anderen europäischen Universitätsstädten ist der günstige Wohnraum, den die gemeinnützigen Heimträger vor allem in Wien anbieten, mit ausschlaggebend für ein erfolgreiches Studium und ist im internationalen Vergleich ein hervorzuhebendes Alleinstellungsmerkmal.

Kritik am Gesetzesentwurf eine Mietzinsobergrenze auf Flächenbasis für Studierendenheime einzuführen:

- **Benützungsentgelt bereits durch das Studentenheimgesetz (StudHG) geregelt:**

Studierendenheime unterliegen nicht dem MRG sondern dem StudHG, welches bereits Vorgaben für das Benützungsentgelt definiert. Das Benützungsentgelt umfasst in der Regel Strom, Heizung, Betriebskosten, Heimleitung, Haustechnik-Service, Reinigung, Internet und Nutzung von Gemeinschaftsräumen. Diese Vorgaben lt. StudHG gewährleisten den Studierenden bereits jetzt Planbarkeit und Kostensicherheit, besonders in Zeiten gestiegener Energiekosten.

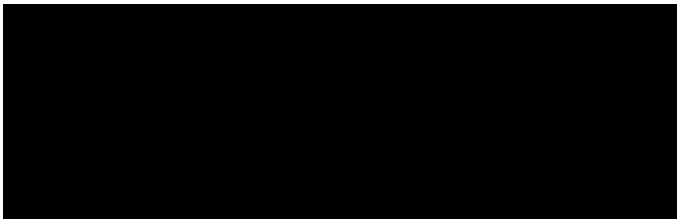
 - Laut §13 (2) StudHG ist das Benützungsentgelt durch den Heimträger nach Anhörung der Heimvertretung festzulegen, unter Berücksichtigung des **Grundsatzes der Kostendeckung**.
 - § 13 (3) StudHG schreibt vor, dass das Entgelt für ein Studienjahr im Voraus festzulegen ist, was zusätzliche Kostensicherheit für Studierende schafft.

- **Fehlende Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen führen zu Problemen in der Kalkulation:**
 - **Wohnnutzfläche:** Derzeitige Kalkulationen basieren auf Anzahl der Betten bzw. Heimplätzen oder variieren anhand von vordefinierten Zimmerkategorien, nicht auf Quadratmetern. Eine Berechnung auf m²-Basis ist nicht sinnvoll und praktisch nicht umsetzbar. Darüber hinaus ist eine Berechnungsmethode anhand der „alleinigen Nutzungsmöglichkeit“ nicht richtig, da ein Studierendenheim ja auf die Nutzung von Gemeinschaftsflächen bzw. auf die gemeinschaftliche Nutzung von z.B. Küchen- oder Sanitäreinrichtungen ausgelegt ist und den Studierenden mehr Nutzfläche zur Verfügung steht als lediglich das persönlich gebuchte Zimmer.
 - **Verschiedene Nutzungsbereiche:** In Heimen nutzen oft mehrere Personen Vorzimmer- und Sanitärbereiche gemeinsam, insbesondere in Wohnformen, die einer Wohngemeinschaft ähneln. Bei vorhandenen Stockwerksküchen müssten diese ebenso den Gemeinschaftsflächen hinzugerechnet werden, da sie nicht im alleinigen Wohnbereich angesiedelt sind.
 - **Gemeinschaftsflächen:** Gemeinschaftsküchen oder Lernräume sind notwendig, da diese Einrichtungen teilweise in den Zimmern nicht vorhanden sind. Eine Berechnung nach Wohnnutzfläche mit 25% Zuschlag widerspricht der Logik eines Studierendenheimes. Gemeinschaftsräumlichkeiten sind für das soziale Leben der Studierenden essenziell. Das soziale Leben findet nicht in den kleinen Wohnbereichen, sondern in den Gemeinschaftsbereichen statt.
 - **Anmietung einer Gesamtnutzfläche als Betreiber:** OeAD student housing ist niemals Eigentümer der Studierendenheime, sondern stets Generalmieter von meist gemeinnützigen Bauträgern. Unsere Eigentümer unterscheiden bei der Vermietung nicht, welche Flächen den Studierenden direkt und nur für sich („alleinige Wohnnutzfläche“) oder indirekt und für mehr als eine Person (Gemeinschafts- bzw. Allgmeinfläche) zur Verfügung stehen, es handelt sich um einen einheitlichen m²-Preis, der zur Verrechnung gelangt. Sollten wir zukünftig eine Unterscheidung anhand der obengenannten alleinigen Wohnnutzfläche treffen müssen, könnten wir das Haus nicht mehr kostendeckend an unsere Studierenden weitervergeben.
 - **Inkludierte Leistungen im Benützungsentgelt:** Das Entgelt umfasst viele Leistungen, die sich nicht immer pro Zimmer bzw. auf Quadratmeter aufteilen lassen, wie z.B. Energiekosten, die pro Haus abgerechnet werden (es gibt keine Stromzähler pro Zimmer bzw. pro Einheit), Reinigungskosten für das gesamte Haus, etc.

- **Festlegung eines EVB lt. MRG:** Dies kann im Studierendenheimbetrieb so nicht angewandt werden. Das StudHG sieht sowohl Kostendeckung als auch Rücklagenbildung für Sanierungen und Investitionen vor.
- **Gefahr für gemeinnützige Heimträger und Studierende:** Durch die Novelle könnten gemeinnützige Heimträger auf wichtige Förderungen verzichten müssen, was zu höheren Heimpreisen führt, da die Finanzierungskosten steigen.

Wir unterstützen die Idee, leistbaren Wohnraum für Studierende zur Verfügung zu stellen, die vorgeschlagenen Änderungen im WWFSG 1989 könnten jedoch das Gegenteil der beabsichtigten Ziele erreichen und die leistbare Wohnsituation für Studierende erheblich verschlechtern. Wir ersuchen daher um Berücksichtigung der von uns genannten Punkte und bedanken uns bereits im Voraus für die Bearbeitung unseres Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



OeAD student housing | OeAD-WohnraumverwaltungsGmbH
1010 Wien | Ebendorferstraße 7

 | oeadstudenthousing.at | summer-university.net

Sitz: Wien | FN 173421 g | Handelsgericht Wien | UID: ATU60690504

