

Magistratsabteilung 50
post@ma50.wien.gv.at

Wien, am 07.08.2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren!

Viennabase – homes for students sorgt seit über 60 Jahren dafür, dass Studierende aus den Bundesländern und aus aller Welt in Wien ein Zuhause finden. Derzeit betreiben wir vier Häuser mit insgesamt 1600 Plätzen, verteilt auf drei Wiener Gemeindebezirke.

Unsere Philosophie ist es, hohe Qualität zu günstigen Preisen anzubieten. Seit vielen Jahren kümmern wir uns darum, dass unsere Heime wohnlich, sicher und erschwinglich sind sowie Orte der Begegnung und Gemeinschaft bieten. Wir möchten, dass sich alle Bewohner*innen wie zu Hause fühlen und in einer harmonischen Gemeinschaft leben.

Durch unsere engen Kontakte zu den International Offices der Wiener Hochschulen wissen wir, dass Wien in diesem Bereich international nahezu ein Alleinstellungsmerkmal hat. Viele andere europäische Städte können Studierende aufgrund des unerschwinglichen Wohnungsmarktes oder des fehlenden Angebots für Studierende nicht aufnehmen.

Wir sind überzeugt, dass wir im Namen aller gemeinnützigen Studentenheimbetreiber sprechen, wenn wir sagen, dass wir bereits die letzten Jahrzehnte einen wichtigen Beitrag zu einem vielfältigen und erschwinglichen Wohnangebot für Studierende in Wien leisten.

Leider widerspricht aus unserer Sicht der vorliegende Entwurf zur Gesetzesänderung des WWFSG 1989 genau dieser Zielsetzung bzw. wird sogar das Gegenteil bewirken.

Rechtliche Rahmenbedingen:

Studierendenheime unterliegen dem Bundesgesetz über das Wohnen in Studentenheimen („Studentenheimgesetz“). Das Mietrechtsgesetz (MRG) kommt nicht zur Anwendung. Es wird klar zwischen gemeinnützigen Heimbetreibern ohne Gewinnerzielungsabsicht und Nicht-gemeinnützigen Studentenheimbetreibern unterschieden.

Bei gemeinnützigen Heimbetreibern ohne Gewinnerzielungsabsicht (gemäß Satzung oder sonstiger Rechtsgrundlage) erfolgt die Festlegung des monatlichen Benützungsentgelts nach dem Kostendeckungsprinzip, festgehalten in §13 Abs.2. Im Falle von Leerständen ist die Vergabe an Nichtstudierende zu einem höheren Entgelt bis zum Ende des aktuellen Studienjahres möglich, um die Kostendeckung zu erzielen.

Benützungsentgelt:

Das Benützungsentgelt wird immer für ein Studienjahr festgelegt und kann innerhalb dieser Zeit nicht erhöht werden. Dadurch ist die finanzielle Planbarkeit/Kostensicherheit für die Studierenden gegeben.

Das Entgelt enthält sämtliche Energie- und Betriebskosten, Internet, Personalkosten (Heimleitung, Haustechniker*innen, Notfalldienst,...), Leasing von Fitnessgeräten usw.. Um die Kosten bei der Errichtung (keine einzelnen Zählpunkte) und den Verwaltungsaufwand (ebenfalls Kosten) so gering wie möglich zu halten, gibt es keine gesonderten Betriebskostenabrechnungen.

Die Grundlage zur Festlegung des Benützungsentgeltes ist immer die Anzahl der Heimplätze, nicht die Quadratmeteranzahl. Aufgrund der vielen unterschiedlichen Kategorien (Studio Apartment, Einzelzimmer mit Stockwerksküche, Einzelzimmer in WG, usw.) ist dies auch nicht anders möglich und hat sich bereits jahrzehntelang bewährt.

Beispiel: „Einzelzimmer mit Bad (13m³)“ versus „Einzelzimmer ohne Bad (16m³)“. Auf Quadratmeterbasis wäre das Zimmer mit Bad aufgrund der geringeren Größe günstiger, obwohl dies einem höheren Standard entspricht und in der Errichtung bzw. Instandhaltung weitaus teurer ist.

Fazit:

Unserer Ansicht nach fördert der Entwurf die Errichtung von Kleinstwohnungen ohne, die für Studierendenheime notwendigen, Gemeinschaftsflächen. Einerseits bedeutet das den Wegfall der sozialen Begegnungszonen, andererseits ist die Einzelwohnung die für die Studierenden teuerste Kategorie.

Nicht-gemeinnützige Studentenheimbetreiber werden durch die Gesetzesänderung ohnehin nicht erreicht, da diese die Förderungen der Stadt Wien aufgrund der bereits geltenden Vorgaben nicht in Anspruch nehmen können/wollen.

Die gemeinnützigen Studentenheimbetreiber wiederum werden aufgrund der nicht der Realität entsprechenden Förderbedingungen gezwungen sein, die Förderungen der Stadt Wien nicht mehr in Anspruch zu nehmen und müssen somit, aufgrund der fehlenden Förderungen, höhere Benützungsentgelte verlangen.