

Mein  
**GE MEIN DEBAU**



## Mitbestimmungsstatut

STADT WIEN  
WIENER  
WOHNEN 

wien.  
unser zuhause.  
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

StadT+Wien  
*Wien ist anders.*

# Liebenswert, liebenswert miteinander wohnen.

## Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,



Kinder, junge Paare, Seniorinnen und Senioren, Berufstätige, Menschen mit besonderen Bedürfnissen – im Wiener Gemeindebau gibt es Buntheit und Vielfalt. Und so unterschiedlich wie die Bewohnerinnen und Bewohner sind auch ihre Anliegen

und ihre Wünsche. Damit sie alle ihr Leben in der Wohnhausanlage noch besser mitgestalten können, hat die Stadt Wien das Mietermitbestimmungsstatut überarbeitet.

Die neue Bezeichnung „Mitbestimmungsstatut“ ist Programm: Seit dem 1. Jänner 2015 haben alle Bewohnerinnen und Bewohner von Gemeindebauten noch mehr Möglichkeiten, viele Dinge, die ihre unmittelbare Wohnumgebung betreffen, mitzuentcheiden. So können zum Beispiel junge Menschen ihre eigene Jugendvertreterin oder ihren eigenen Jugendvertreter wählen, die bzw. der ihre Interessen vertritt.

Als Wiener Wohnbaustadtrat freue ich mich, Ihnen die vorliegende Broschüre präsentieren zu dürfen. Sie finden darin den Text des neuen Mitbestimmungsstatuts und dazu Erläuterungen, was der Mieterbeirat ist, wie man ihn gründet und wie man am besten einen Beitrag zu einer lebendigen, demokratisch organisierten Hausgemeinschaft leisten kann. Auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wiener Wohnen stehen Ihnen bei allen Fragen rund um die Mitbestimmung gerne zur Verfügung.

Nützen Sie die Möglichkeit, das Leben in Ihrem Gemeindebau mitzugestalten und am Ausgleich der Interessen aller Bewohnerinnen und Bewohner mitzuwirken – für eine gute Nachbarschaft!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Ludwig'.

Dr. Michael Ludwig  
Wiener Wohnbaustadtrat

# Mein Überblick zum Mitbestimmungsstatut.

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Präambel</b>	
Was heißt mitbestimmen? Was ist ein Statut?	4
Was kann mitbestimmt werden? Was bedeutet „Beteiligung“ oder „Mitbestimmung“?	5
Grenzen der Mitbestimmung	6
<b>Das Mitbestimmungsstatut</b>	
§1 Geltungsbereich	8
§2 Begriff der Wohnhausanlage	8
§3 Rechte der BewohnerInnen	8
§4 Organe der Mitbestimmung	9
§5 Mieterbeirat	9
§6 Aufgaben des Mieterbeirats	10
§7 Arbeitsweise des Mieterbeirats	11
§8 Wahlversammlung	12
§9 Wahlanzeige	14
§10 Hausversammlung	15
§11 Wahl der Interessensvertretung für Kinder und Jugendliche – Jugendbeirat	17
§12 Zentraler Mieterbeirat	18
§13 Allgemeiner Inhalt der Mitwirkung	18
§14 Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	19
§15 Betriebskosten	20
§16 Gemeinschaftseinrichtungen	20
§17 Hausordnung und Benützungsregelungen für Gemeinschaftsanlagen	21
§18 Wechsel der Verwaltung	21
§19 Unterstützungspflicht der Stadt Wien – Wiener Wohnen	22
§20 Streitschlichtung	22
§21 Übergangsbestimmung	22
<b>Erläuterungen zum Statut</b>	24
<b>Zur Geschichte des Gemeindebaus in Wien</b>	30
<b>Wiener Wohnen ist für mich da</b>	32

# Wohnen als Grundrecht des Menschen.

## Präambel

Wohnen ist ein Grundrecht des Menschen. Kaum andere Maßnahmen greifen so unmittelbar in das Leben der/des Einzelnen ein wie solche im Wohnbereich. Niemand kennt die Interessen der BewohnerInnen besser und kann sie daher besser vertreten als diese selbst.

Mitbestimmung heißt auch Mitverantwortung und bedeutet Demokratie im Wohnbereich.

### Was heißt mitbestimmen? Was ist ein Statut?

Das Statut ist eine öffentliche, vom Gemeinderat beschlossene Bekanntgabe der Stadt Wien, um den BewohnerInnen von Gemeindewohnungen bestimmte Mitbestimmungsrechte zu ermöglichen.

Dieses Statut wurde in einem intensiven Überarbeitungsprozess auf breiter Basis entwickelt. Es wurden unterschiedliche Personen eingeladen, die zentralen Fragestellungen jeweils mit ihren Netzwerken zu diskutieren. In der Auswahl dieser StellvertreterInnen wurde bedacht, möglichst

viele der unterschiedlichen BewohnerInnengruppen vertreten zu haben. Die Verantwortung für die Kommunikation mit ihren Gruppen und Netzwerken lag bei den StellvertreterInnen und die Rückmeldungen aus diesen Diskussionen wurden bei den Überarbeitungen bedacht. Der Prozess ermöglichte Mitsprache für alle Interessierten. Alle Rückmeldungen wurden betrachtet und diskutiert. Diese Vorgehensweise entspricht der 2. Partizipationsstufe (siehe S. 5).

Das Mitbestimmungsstatut erklärt die Beteiligungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen-schaft der Gemeindebauten. Der gewählte Mieterbeirat ist zumeist das zentrale Organ der Mitbestimmung. Wichtig ist eine möglichst hohe Beteiligung der BewohnerInnen-schaft bei der Wahl ihrer Vertretung. Nur dadurch ist die demokratische Legitimation gewährleistet und damit auch die Wirkungsmöglichkeit der Vertretung.

Durch Kommunikation und Kontakt zur Hausverwaltung werden Informationen und Entscheidungen zwischen BewohnerInnen und Hausverwaltung transportiert. Wenn in einer Wohnhausanlage (siehe § 2) kein gewählter

Mieterbeirat besteht, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Das heißt aber auch, dass das Mitbestimmungsstatut in Ihrem Wohnhaus auch gilt, wenn kein Mieterbeirat gewählt wurde. Das Statut kann niemals die geltenden Bundes- und Landesgesetze sowie Verordnungen ersetzen oder abändern.

## **Was kann mitbestimmt werden? Was bedeutet „Beteiligung“ oder „Mitbestimmung“?**

Es gibt verschiedene Stufen von Beteiligungsmöglichkeiten. Diese sollen hier zuerst allgemein und in der Folge konkret für die Gemeindebauten beschrieben werden.

### **Stufen der Beteiligung**

Grundsätzlich:

- ▶ *1. Stufe: Information*  
BewohnerInnen erfahren im Vorfeld über Vorhaben in ihrem Umfeld.
- ▶ *2. Stufe: Mitsprache*  
BewohnerInnen können ihre Meinung äußern, die in die Entscheidungsfindung einfließt.

- ▶ *3. Stufe: Mitbestimmung*  
BewohnerInnen entscheiden mit, ob und wie ein Projekt durchgeführt wird. Hier ist wichtig, dass für die Entscheidungen auch eine Verantwortung entsteht.
- ▶ *4. Stufe: Selbstbestimmung/Eigenständigkeit*  
BewohnerInnen entscheiden (mit), bringen eigene Ressourcen (Zeit/Geld/Know-how/Material) ein und setzen die Maßnahmen eigenständig um. Sie haben volle Verantwortung und tragen auch das Risiko.

Was bedeuten diese Stufen für die Mitbestimmung in den städtischen Wohnhausanlagen?

- ▶ *1. Stufe: Information*  
Das Statut spricht der MieterInnengemeinschaft in den Paragraphen 13–15 volle Rechte für Informationen über geplante Maßnahmen in einer Wohnhausanlage zu (z.B. vor Erhaltungsarbeiten größeren Umfangs und Verbesserungsarbeiten in der Wohnhausanlage).
- ▶ *2. Stufe: Mitsprache*  
Die Mitsprachemöglichkeit betrifft klar definierte Bereiche und sichert der MieterInnengemeinschaft zu, dass Rückmeldungen zu geplanten Maßnahmen gehört, diskutiert und

nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Dies betrifft in städtischen Wohnanlagen z.B. Grünanlagen (Ersatzpflanzungen, Umgestaltungen etc.), Beete.

► **3. Stufe: Mitbestimmung**

Mitentschieden werden kann z.B. bei der Gestaltung von Spielplätzen: Bei vorhandenen Mitteln können BewohnerInnen aus einer Auswahl an Spielgeräten bzw. Lage und Größe des Spielbereiches wählen. Es muss allerdings gewährleistet werden, dass die Interessen der unterschiedlichen von der Entscheidung betroffenen BewohnerInnengruppen (Kinder, Jugendliche, Berufstätige, SeniorInnen, Behinderte, Frauen, Männer etc.) bedacht und diese nach ihrer Meinung befragt wurden (siehe Erläuterungen, S. 24 ff.).

► **4. Stufe: Selbstbestimmung/Eigenständigkeit:**

Volle Verantwortung und eigener finanzieller Einsatz. Das betrifft z.B. die Nutzung und deren Regeln sowie die Gestaltung und Verwaltung von Gemeinschaftsräumen: Hier können je nach BewohnerInnen-Interesse ein Internet-Bereich, Spiel- und Sportgeräte (Tischtennis, Schach etc.), Kommunikationsraum (Sitzgelegenheiten, Tische, Küche etc.) und vieles mehr angeschafft und gemeinsam verwaltet werden.

Es muss allerdings gewährleistet und dokumentiert werden, dass die Interessen der unterschiedlichen von der Entscheidung betroffenen BewohnerInnengruppen (Kinder, Jugendliche, Berufstätige, SeniorInnen, Behinderte, Frauen, Männer etc.) bedacht und diese nach ihrer Meinung befragt wurden.

## **Grenzen der Mitbestimmung**

Die Grenzen der Mitbestimmung sind dort, wo die gesetzlich geschützten Rechte der/des Einzelnen beginnen. Die Privatsphäre der/des Einzelnen bleibt also voll gewährleistet. Die Mitbestimmung der MieterInnengemeinschaft betrifft das Haus als Ganzes, etwa den Bauzustand oder die Gemeinschaftseinrichtungen, nicht aber die Wohnung der/des Einzelnen. An der Wohnungstür endet sie, hier bestimmen die jeweiligen Mietparteien alleine.

Die Grenzen der Mitbestimmung sind auch dort, wo andere Gesetze oder Normen zu beachten sind. So muss etwa gewährleistet bleiben, dass der Gemeindevohnbau auch in Zukunft in erster Linie zur Schaffung von Wohnraum für finanziell Schwächere da ist. Zudem sind grundsätzliche Unternehmensentscheidungen vorrangig, die aus sicherheitstechnischen (z.B. Brandschutzmaßnahmen)





und wirtschaftlichen Gesichtspunkten (wie z.B. Sonderförderungen für Aufzugsanlagen) von der Hausverwaltung oder der Stadt Wien getroffen werden und für alle städtischen Wohnhausanlagen gelten. Diese Entscheidungen sind nicht Gegenstand der Mitbestimmung.

Weiters muss auch der Schutz von BewohnerInnengruppen mit Bedürfnissen im Diversitäts-

kontext (z.B. Kinder/Jugendliche, Menschen mit Behinderung u.a.) im Gemeindebau gewährleistet bleiben. Deren Rechte können nicht einfach durch Mehrheitsbeschlüsse außer Kraft gesetzt werden. Zusätzlich gilt in Aushandlungsprozessen die Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen (z.B. nicht etablierter Randgruppen). Bei der Aushandlung finden BewohnerInnen Unterstützung durch Einrichtungen (z.B. wohnpartner).

## Das Mitbestimmungsstatut

### § 1 Geltungsbereich

Dieses Statut gilt für alle städtischen Wohnhausanlagen (siehe § 2), unabhängig davon, ob die Verwaltung von Wiener Wohnen oder einer anderen dazu berechtigten Hausverwaltung erfolgt. Sollte eine städtische Wohnhausanlage nicht durch Wiener Wohnen verwaltet werden, so ist „Wiener Wohnen“ durch „die Hausverwaltung“ zu ersetzen.

### § 2 Begriff der Wohnhausanlage

Unter „Wohnhausanlage“ wird in diesem Statut grundsätzlich die Wirtschaftseinheit im Sinne der mietrechtlichen Bestimmungen verstanden.

### § 3 Rechte der BewohnerInnen

(1) Die in diesem Statut geregelten Rechte der BewohnerInnen stehen grundsätzlich der/dem HauptmieterIn des Mietgegenstands vom Tag des Abschlusses des Mietvertrags bis zum Tag der Rücknahme des Mietgegenstands durch die Stadt Wien – Wiener Wohnen zu.

(2) Als Mietgegenstände gelten: Wohnung, Geschäftslokal, Atelier oder Ordination. Parkplätze, Keller oder Magazine sind keine Mieteinheiten mit Stimmrecht (aktiv oder passiv).

(3) Hat ein/e MieterIn mehrere Mietgegenstände angemietet, steht ihr/ihm bei Abstimmungen und Wahlen für jeden Mietgegenstand eine Stimme zu (§ 8, § 10).

(4) Gibt es mehrere HauptmieterInnen, so nehmen alle, die das 16. Lebensjahr vollendet haben, gleichberechtigt die Rechte aus diesem Statut wahr.

(5) Ein/e HauptmieterIn kann die Mitwirkungsrechte an im gemeinsamen Haushalt wohnende Personen – zum Beispiel EhegattInnen, LebensgefährtInnen, Kinder etc. –, die das 16. Lebensjahr vollendet haben, übertragen.

(6) HausbesorgerInnen und Personen, die mit der Hausbetreuung oder Verwaltung der Wohnhausanlage betraut sind, sind jedenfalls vom aktiven und passiven Wahlrecht ausgenommen.



## § 4 Organe der Mitbestimmung

- Mieterbeirat (§ 5–§ 7)
- Jugendbeirat (§ 11)
- Zentraler Mieterbeirat (§ 12)
- Wahlversammlung (§ 8)
- Hausversammlung (§ 10)

## § 5 Mieterbeirat

- (1) Der Mieterbeirat nimmt die Interessen aller BewohnerInnen (bzw. auch BewohnerInnengruppen) wahr und führt die Beschlüsse der Hausversammlung aus. MietervertreterInnen üben ihre Funktion ehrenamtlich aus.
- (2) Der Mieterbeirat besteht aus den in der Wahlversammlung (§ 8) gewählten MietervertreterInnen. Wird nur ein/e MietervertreterIn gewählt, übt diese Person die Funktion des gesamten Mieterbeirats aus.
- (3) Im Mieterbeirat können auf Beschluss der BewohnerInnen in einer Hausversammlung (§ 10) auch BewohnerInnen als VertreterInnen von Interessensgruppen und Initiativen für einzelne Themen und Bereiche (z.B. Stiegen) zeitlich begrenzt auf die Dauer des Prozesses/ Projektes Sitz und Stimme erhalten.
- (4) Die jugendlichen BewohnerInnen zwischen 12 und 18 Jahren können aus ihrer Mitte eine/n VertreterIn in den Mieterbeirat entsenden. Sie/er hat dann ebenfalls Sitz und Stimme im Mieterbeirat (§ 11).
- (5) Zusätzlich kann der Mieterbeirat wahlberechtigte Personen aus der Wirtschaftseinheit kooptieren. Diese unterstützen ihn bei seiner Aufgabe. Sie haben beratende Funktion, aber kein Stimmrecht bei Beschlüssen. Für die Kooptierung bedarf es der Zustimmung der einfachen Mehrheit aller Mitglieder des Mieterbeirats. In der nächsten Hausversammlung kann als eigener Tagesordnungspunkt aufgenommen werden, die kooptierte/n Person/en als ständige/s Mitglied/er des Mieterbeirats aufzunehmen. Es wird über jede Kandidatin/jeden Kandidaten einzeln abgestimmt, wobei die einfache Mehrheit erforderlich ist. Wiener Wohnen ist innerhalb von vier Wochen über das Ergebnis zu informieren. Die Funktionsdauer endet spätestens mit der nächsten Wahl.
- (6) Die Funktionsdauer des Mieterbeirats währt längstens vier Jahre.
- (7) Die Funktion einer Mietervertreterin/eines Mietervertreters erlischt:

- durch Ablauf der Funktionsperiode gemäß Abs. 6,
  - durch Enthebung durch die Hausversammlung mit einfacher Mehrheit gemäß Abs. 8,
  - durch Erlöschen der Rechte nach § 3 (Ende des Mietverhältnisses),
  - bei fehlender Konstituierung des Mieterbeirats innerhalb der gegebenen Frist (§ 9, § 7 Abs. 3),
  - durch Rücktritt, der jederzeit erfolgen kann (Information an Wiener Wohnen und die BewohnerInnen erfolgt durch den Mieterbeirat).
- (8) Die Hausversammlung kann bei Anwesenheit von mindestens 33 Prozent der Mietparteien oder 50 Mietparteien den Mieterbeirat oder einzelne MietervertreterInnen mit einfacher Mehrheit entheben.
- (9) Die Funktion einer Mietervertreterin/eines Mietervertreters ruht während eines Kündigungsverfahrens, z.B. wegen unleidlichen Verhaltens, grob nachteiligen Gebrauchs, Nichtbenützung, Untervermietung der Wohnung und wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung. In diesem Fall kann Wiener Wohnen die Enthebung der Mietervertreterin/des Mietervertreters bei der Wohnungskommission beantragen. Die Funktion erlischt mit

rechtskräftiger Verfahrensbeendigung oder lebt für die Restlaufzeit bei rechtskräftiger Aufhebung der Kündigung wieder auf.

- (10) Scheiden mehr als die Hälfte der MietervertreterInnen aus, gilt der Mieterbeirat als aufgelöst.

## § 6 Aufgaben des Mieterbeirats

- (1) Der Mieterbeirat vertritt die Anliegen der BewohnerInnen gegenüber dem Eigentümer (Stadt Wien) und der Hausverwaltung.
- (2) Der Mieterbeirat hat zu gewährleisten, dass die Interessen unterschiedlicher von Entscheidungen betroffener BewohnerInnengruppen (Kinder, Jugendliche, Berufstätige, SeniorInnen, Behinderte, Frauen, Männer u.v.a.) bedacht und bei der Beschlussfassung in der Hausversammlung berücksichtigt werden.
- (3) Der Mieterbeirat beruft mindestens einmal jährlich eine Hausversammlung ein, vollzieht Beschlüsse der Hausversammlung und berichtet den BewohnerInnen über seine Tätigkeit.
- (4) Wendet sich ein/e BewohnerIn an den Mieterbeirat, hat dieser den Antrag in angemessener

sener Frist zu behandeln. Die antragstellende Mietpartei ist auf dem Laufenden zu halten und von der Erledigung in Kenntnis zu setzen.

## § 7 Arbeitsweise des Mieterbeirats

- (1) Wurden mehrere MietervertreterInnen gewählt, so haben sie aus ihrer Mitte eine/n Vorsitzende/n zu wählen und zu beschließen, wer die Funktion der Stellvertreterin/des Stellvertreters des/r Vorsitzenden, der Schriftführerin/des Schriftführers beziehungsweise deren/dessen StellvertreterInnen sowie sonstige zu definierende Funktionen (siehe Abs. 2) übernimmt. Werden mehrere StellvertreterInnen des/der Vorsitzenden bestimmt, sind diese StellvertreterInnen zu reihen.
- (2) Die Funktionen des/der Vorsitzenden bzw. der Stellvertreterin/des Stellvertreters müssen bestimmt werden. Alle weiteren SprecherInnen für unterschiedliche BewohnerInnenengruppen oder Themen können an einzelne MietervertreterInnen gebunden werden (z.B. Kinder/Jugendliche, BewohnerInnen mit Behinderung, Grünraum, Hofgestaltung, Betriebskosten etc.). Im Idealfall kann jede

Person im Mieterbeirat alle unterschiedlichen Interessen mitberücksichtigen. Vor Abstimmungen oder Entscheidungen, die diese Gruppen in besonderem Maß betreffen, sind VertreterInnen dieser Gruppe (Kinder, Jugendliche, Menschen mit Behinderung etc.) unbedingt einzubeziehen.

- (3) Die Aufteilung der durch Wahl bestimmten Funktionen (Konstituierung) ist Wiener Wohnen mitzuteilen. Erfolgt dies nicht binnen vier Wochen nach der Wahl, erlischt deren Funktion. Es besteht dann kein Mieterbeirat.
- (4) Die/der Vorsitzende vertritt den Mieterbeirat nach außen. Schriftstücke sind von Wiener Wohnen an die/den Vorsitzende/n des Mieterbeirats zu übermitteln, es sei denn, es wurde ein/e andere/r MietervertreterIn als Zustellbevollmächtigte/r namhaft gemacht.
- (5) Der Mieterbeirat wird von der/dem Vorsitzenden einberufen. Eine Einberufung soll mindestens zweimal jährlich stattfinden. Der Mieterbeirat ist beschlussfähig, wenn alle Beiratsmitglieder eingeladen wurden und mindestens die Hälfte von ihnen anwesend ist. Der Mieterbeirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet die/der Vorsitzende.

- (6) Die Beschlüsse des Mieterbeirats sind allen Mietparteien persönlich zuzustellen oder durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus kundzumachen. Zur Information der MieterInnen sollen regelmäßig Sprechstunden für die BewohnerInnen abgehalten werden. Die BewohnerInnen sind über Zeit und Ort zu informieren.
- (7) Gewählte MietervertreterInnen haben ihre Funktion (Sitz- und Stimmrecht) persönlich auszuüben.

## § 8 Wahlversammlung

- (1) Die Wahlversammlung ist die Versammlung zur Wahl des Mieterbeirats. An der Versammlung sind alle BewohnerInnen teilnahmeberechtigt, stimmberechtigt sind alle HauptmieterInnen (siehe Abs. 2).
- (2) Stimmberechtigt bei der Mieterbeiratswahl sind alle HauptmieterInnen eines Mietgegenstands (Wohnung, Geschäftslokal, Atelier, Ordination) oder deren VertreterInnen.
- (3) Einberufung der Wahlversammlung  
Eine Wahlversammlung ist immer von Wiener Wohnen einzuberufen und zu leiten. Gibt es in

einer Wohnhausanlage noch keinen Mieterbeirat, so ist die Wahlversammlung dann einzuberufen, wenn dies von 25 Prozent der Mietparteien oder wenigstens 50 Mietparteien – in Form einer Unterschriftenliste – verlangt wird.

- (4) Gibt es bereits einen Mieterbeirat in einer Wohnhausanlage und ist eine Neuwahl aufgrund des bevorstehenden Ablaufs der Funktionsperiode des Mieterbeirats notwendig, so ist eine Unterschriftenliste nicht erforderlich. Die Neuwahl muss **spätestens** im letzten Quartal der auslaufenden Funktionsperiode erfolgen.
- (5) Die BewohnerInnen sind über Zeit, Ort, Beginn und Tagesordnung der Wahlversammlung wenigstens 21 Tage vorher zu informieren.
- (6) Jede/r BewohnerIn ist berechtigt, einen Wahlvorschlag für sich zur Verfügung stellende KandidatInnen bis spätestens acht Tage vor der Wahl bei Wiener Wohnen schriftlich einzubringen. Die/der KandidatIn muss davon wissen und damit einverstanden sein.
- (7) Will ein/e BewohnerIn für den Mieterbeirat kandidieren, muss sie/er entweder HauptmieterIn eines Mietgegenstandes sein oder als im gemeinsamen Haushalt lebende/r VertreterIn der Hauptmieterin/des Hauptmieters legiti-

miert sein. Bestehen Zweifel an der Wahlberechtigung einer Kandidatin/eines Kandidaten oder einer Wählerin/eines Wählers, so hat diese/r die zur Beurteilung ihres/seines Wahlrechts erforderlichen Belege (Mietvertrag, Meldezettel, Ausweis) dem Wahlkomitee vorzulegen. Das Wahlkomitee entscheidet über die Wahlberechtigung.

(8) Um möglichst vielen BewohnerInnen die Teilnahme an der Wahl zu ermöglichen, kann der Zeitraum, in dem die Stimmabgabe nach der Vorstellung der KandidatInnen erfolgt, bis zu zwei Stunden betragen. Es ist zu gewährleisten, dass möglichst alle BewohnerInnengruppen (z.B. Berufstätige, Familien) teilnehmen können.

(9) *Die Aufgaben der Wahlversammlung bzw. Ablauf der Wahl* (die OrganisatorInnen der Wahl – Wiener Wohnen – erklären den Anwesenden alle Abläufe im Detail):

- Einsetzung des Wahlkomitees (Abs. 10).
- Vorstellung der KandidatInnen für die Wahl der Mitglieder (Abs. 11).
- Die Wahl der Mitglieder (MietervertreterInnen) des Mieterbeirats (Abs. 12).

(10) Wahlkomitee

Zu Beginn der Wahlversammlung muss ein Wahlkomitee aus den anwesenden Wahlbe-

rechtigten gewählt werden. Es besteht aus drei wahlberechtigten Personen, die nicht als KandidatInnen für den Mieterbeirat vorgeschlagen sind. Das Komitee kontrolliert die Rechtmäßigkeit des Wahlablaufs und der Stimmenausählung. (Achtung: Anwesenheit während des Wahlzeitraums erforderlich!) Das Wahlkomitee ist als Gremium mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten durch Handzeichen zu wählen.

(11) Vorstellung der KandidatInnen

Die zur Wahl stehenden KandidatInnen für den Mieterbeirat haben sich persönlich in der Wahlversammlung vorzustellen. Ist ein/e KandidatIn aufgrund einer Erkrankung bzw. dringlicher beruflicher Verhinderung an der Teilnahme gehindert, so darf trotzdem über ihre/seine Kandidatur abgestimmt werden. In diesem Fall wird diese/r durch die Versammlungsleitung vorgestellt.

(12) Abstimmung über die KandidatInnen

Es ist bei der Wahl über jede Kandidatin/jeden Kandidaten einzeln abzustimmen. Die Wahl ist persönlich und geheim mittels Stimmzettel durchzuführen. Auf dem Stimmzettel sind alle KandidatInnen aufgelistet. Will man eine Kandidatin/einen Kandidaten nicht im Mieterbeirat, so wird der Name

auf dem Stimmzettel durchgestrichen. Alle nicht gestrichenen KandidatInnen gelten als gewählt. Um Sitz und Stimme im Mieterbeirat zu haben, muss ein/e KandidatIn von mehr als der Hälfte der BewohnerInnen, die den Stimmzettel abgegeben haben, gewählt sein.

## § 9 Wahlanzeige

- (1) Der Mieterbeirat hat innerhalb einer Frist von vier Wochen das Ergebnis der Konstituierung

(Festlegung der Funktionen) an Wiener Wohnen zu übermitteln. Sollte sich der Mieterbeirat nicht konstituieren, so erlischt die Funktion des Mieterbeirats (§ 5 Abs. 7 und § 7 Abs. 3).

- (2) Das Protokoll über den Ablauf, die Anzahl der WählerInnen und das Ergebnis der Wahl bzw. die Konstituierung ist der Hausgemeinschaft von Wiener Wohnen innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Konstituierung des Mieterbeirats durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus zur Kenntnis zu bringen.

## Wahlbläufe

### Ihre ersten Schritte

- Idee der Gründung eines Mieterbeirats in einer Wohnhausanlage
- Kontakt zu wohnpartner/ Wiener Wohnen, Informationen über die notwendigen Schritte einholen
- Unterschriften sammeln
- Unterschriftenliste Wiener Wohnen übergeben

### Aufgaben von Wiener Wohnen

- Finden eines Wahltermins, Aushang
- KandidatInnen-vorschläge an Wiener Wohnen
- Wahlabend (Organisation und Leitung durch Wiener Wohnen)

### Der Beginn Ihrer Tätigkeit

- Konstituierung des Mieterbeirats (Bekanntgabe der Funktionen, Vorsitzende/r etc.)
- vier Jahre Tätigkeit (vor Ablauf Kontakt zu Wiener Wohnen)



## § 10 Hausversammlung

- (1) Die Hausversammlung ist die Versammlung der BewohnerInnen mit dem Mandat der Beschlussfassung bzw. mit dem Ziel, Informationen zu erhalten und auszutauschen.
- (2) Stimmberechtigt bei der Hausversammlung sind grundsätzlich alle anwesenden BewohnerInnen (ab 16 Jahren). Bei Entscheidungen hinsichtlich der Nutzung/Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen/-einrichtungen, die mit Kosten für die MieterInnen verbunden sind, sind die Bestimmungen des MRG zur berücksichtigen, das heißt, eine Stimme je Mietgegenstand (Wohnung, Geschäftslokal, Atelier, Ordination).
- (3) Die Aufgaben der Hausversammlung:
  1. Information der BewohnerInnen über die Wohnhausanlage betreffende Themen.
  2. Die Anhörung und Beschlussfassung über die Anträge von BewohnerInnen bzw. der MietervertreterInnen.
  3. Die Entgegennahme von Berichten des Mieterbeirats und die Beschlussfassung darüber.
  4. Sammlung und Diskussion der Themen von BewohnerInnen bzw. der MietervertreterInnen.
  5. Planung und Organisation von gemeinsamen Veranstaltungen/Hoffesten/Projekten in der Wohnhausanlage: Die BewohnerInnen können sich auch unabhängig vom Bestehen eines Mieterbeirats selbst organisiert versammeln und gemeinschaftliche Themen besprechen.
  6. Die Enthebung der Mitglieder (MietervertreterInnen) des Mieterbeirats.
- (4) Eine Hausversammlung wird von Wiener Wohnen auf Wunsch der BewohnerInnen, wenn dies von 25 Prozent oder 50 Mietparteien verlangt wird, einberufen. Bei bevorstehenden Veränderungen (Sanierungen, Umgestaltungen etc.) wird von Wiener Wohnen zu einer Hausversammlung eingeladen.
- (5) Der Mieterbeirat kann ebenfalls bei Bedarf die Hausversammlung zu einem Thema einberufen (§ 7 Abs. 6). Wird die Teilnahme von VertreterInnen von Wiener Wohnen an dieser Versammlung im Falle der Einberufung durch den Mieterbeirat gewünscht, ist die Einladung an Wiener Wohnen wenigstens 14 Tage vorher zu übersenden sowie die Tagesordnung.
- (6) Die BewohnerInnen sind von Zeit, Ort, Beginn und der Tagesordnung der Hausversammlung

wenigstens 14 Tage vorher – zum Beispiel durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus – zu verständigen. Jede/r BewohnerIn ist berechtigt, Tagesordnungspunkte einzubringen. Sollte bei einem dieser Tagesordnungspunkte eine Abstimmung erforderlich sein, so hat diese bei der nächsten Hausversammlung zu erfolgen.

- (7) Der Mieterbeirat kann sach- und fachkundige Personen zur Hausversammlung einladen. Die Hausversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit auf Antrag einer Bewohnerin/eines Bewohners die Teilnahme bzw. kann diese ablehnen. Diese Person ist dann bei Abstimmungen nicht stimmberechtigt.
- (8) Die Versammlung wird im Fall eines bestehenden Mieterbeirats von der/dem Vorsitzenden geleitet. Gibt es in der Wohnhausanlage keinen Mieterbeirat, so ist von den TeilnehmerInnen ein/e VersammlungsleiterIn mit einfacher Mehrheit der Anwesenden zu wählen. Sinnvoll wäre, dass die Moderation durch eine andere Person erfolgt, die nicht inhaltlich mitdiskutiert.
- (9) Die Hausversammlung ist beschlussfähig, wenn die Einladung (Tagesordnung) mindestens zwei Wochen vorher an die Bewohner-

Innen ergangen ist (persönlich oder Stiegenaushang) und wenigstens die Hälfte der stimmberechtigten BewohnerInnen anwesend ist. Ist die Hausversammlung zur festgesetzten Stunde nicht beschlussfähig, kann 15 Minuten später eine neue Versammlung mit derselben Tagesordnung stattfinden, die unabhängig von der Zahl der anwesenden BewohnerInnen beschlussfähig ist, sofern nicht andere Bestimmungen dagegensprechen (z.B. § 5 Abs. 8).

- (10) Beschlüsse in Hausversammlungen erfolgen mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten; dies aber nur, sofern das Statut keine abweichende Regelung trifft (§ 16 Abs. 3). Bei Themen, die einzelne MieterInnenengruppen besonders betreffen, sollen möglichst viele der Betroffenen gehört werden und bei der Abstimmung mitwirken (siehe Erläuterungen, S. 25: „Wie können gemeinsame Entscheidungen gut vorbereitet und getroffen werden?“).
- (11) Beschlüsse können auch in der Form eines Umlaufbeschlusses gefasst werden. In diesem Fall ist jede Mietpartei von der beabsichtigten Beschlussfassung schriftlich zu verständigen. Die/der HauptmieterIn oder ein/e VertreterIn hat die Zustimmung durch eine Unterschrift zu dokumentieren. Umlaufbeschlüsse sind, sofern

im Statut nicht abweichend geregelt, gültig, wenn sich die einfache Mehrheit der Mietparteien dafür ausgesprochen hat. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

- (12) Es ist für die Versammlungen bzw. Beschlussfassungen ein/e ProtokollführerIn zu bestimmen, die/der alle Ergebnisse und Beschlüsse in einem Protokoll festhält. Dieses ist nach der Versammlung/dem Beschlussfassungsprozess allen interessierten BewohnerInnen zu übermitteln bzw. zur Einsichtnahme (beispielsweise in den Sprechstunden des Mieterbeirats) aufzulegen. Ein Protokoll ist Wiener Wohnen zur Information zu übermitteln.

## **§ 11 Wahl der Interessensvertretung für Kinder und Jugendliche – Jugendbeirat**

- (1) Die jugendlichen BewohnerInnen zwischen 12 und 18 Jahren können ein eigenes Vertretungsgremium bilden und/oder aus ihrer Mitte eine/n JugendvertreterIn und ihre/n bzw. seine/n StellvertreterIn wählen. Die Wahl einer Jugendvertreterin/eines Jugendvertreters hat dann zu erfolgen, wenn zumindest drei Jugendliche dies verlangen. Der Wunsch nach einer/einem JugendvertreterIn muss bei Wiener Wohnen eingebracht werden. Die Wahl der Jugendvertreterin/des Jugendvertreters ist eine eigene Wahl unter den 12- bis 18-Jährigen einer Wohnhausanlage, die auch dazu dient, dass Jugendliche demokratische Prozesse erfahren und ausprobieren können.
- (2) Das aktive und passive Wahlrecht haben alle Jugendlichen (zwischen dem vollendeten 12. und dem vollendeten 18. Lebensjahr). KandidatInnen und WählerInnen haben nachzuweisen, dass sie in der Wohnhausanlage wohnen (Meldezettel, Bestätigung des Erziehungsberechtigten etc.).
- (3) Es gilt eine vereinfachte Wahlhandlung mit einfacher Mehrheit der anwesenden Jugendlichen. Bei Bedarf können die Bildung des Vertretungsgremiums und auch die Wahl der Jugendvertreterin/des Jugendvertreters durch eine Organisation der außerschulischen Jugendarbeit unterstützt werden.
- (4) Das Ergebnis der Wahl muss durch die begleitende Organisation oder die Jugendlichen der/dem Vorsitzenden des Mieterbeirats bekanntgegeben werden und innerhalb von vier Wochen bei Wiener Wohnen angezeigt werden. Die/der JugendvertreterIn und die

Stellvertretung werden in der Folge im Rahmen einer Hausversammlung der Hausgemeinschaft offiziell bekannt gegeben.

- (5) Die Wahl der Jugendvertreterin/des Jugendvertreters kann auch während der laufenden Funktionsperiode des Mieterbeirats erfolgen. Die Funktionsdauer der Jugendvertreterin/des Jugendvertreters endet jedoch jeweils mit der Funktionsdauer des Mieterbeirats bzw. mit ihrem/seinem Auszug aus der Wohnhausanlage.
- (6) Die/der JugendvertreterIn hat Sitz und Stimme im Mieterbeirat. Sie/er kann sich bei Sitzungen des Mieterbeirats durch eine/n weitere/n Jugendliche/n begleiten lassen, die/der jedoch keine Stimmberechtigung im Mieterbeirat hat. Sollte die/der JugendvertreterIn verhindert sein, so kann die Stellvertretung das Stimmrecht ausüben.

## § 12 Zentraler Mieterbeirat

- (1) Wohnhausanlagen, die aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen aus mehreren Wirtschaftseinheiten bestehen, können einen zentralen Mieterbeirat aus den einzelnen gewählten Mieterbeiräten gründen.

- (2) Die Aufgabe des zentralen Mieterbeirats ist die Behandlung von Themen, die für alle Wirtschaftseinheiten gemeinsam sind. Dies ist bei gemeinsamen Anliegen, die über die Interessen nur einer Wirtschaftseinheit hinausgehen, sinnvoll. Dieser zentrale Mieterbeirat ist für derartige Anliegen Ansprechpartner.
- (3) Die Konstituierung erfolgt im Rahmen einer Versammlung aller Mieterbeiräte der Wohnhausanlagen.

## § 13 Allgemeiner Inhalt der Mitwirkung

- (1) Unbeschadet der gesetzlich zustehenden Einsichtsrechte jeder einzelnen Mieterin/jedes einzelnen Mieters ist der Mieterbeirat berechtigt, die Einhaltung der Vorschriften über die Berechnung und Verwendung der Mietzinse und sonstigen Einnahmen der Wohnhausanlage zu überprüfen. Er ist berechtigt, in Abrechnungen und Zahlungsbelege Einsicht zu nehmen und diese zu überprüfen. Von der Einsichtnahme sind nur solche Unterlagen ausgenommen, durch deren Kenntnisnahme schutzwürdige Interessen einzelner MieterInnen verletzt werden (Datenschutz). Der/dem Vorsitzenden des Mieterbeirats ist auf Verlangen eine Kopie der gewünschten Belege

der Hauptmietzins- und Betriebskostenabrechnung kostenlos zur Verfügung zu stellen.

- (2) Wiener Wohnen gibt dem Mieterbeirat bzw. den BewohnerInnen in Angelegenheiten der Verwaltung der Wohnhausanlage zeitgerecht Auskunft, sofern nicht ein gesetzliches Hindernis besteht.
- (3) Der Mieterbeirat kann mit Wiener Wohnen Vereinbarungen über die Erhaltung und Verbesserung der Wohnhausanlage treffen. Werden dadurch gesetzliche oder vertragliche Interessen einzelner Mietparteien berührt, ist die Zustimmung dieser Mietparteien vom Mieterbeirat einzuholen.

## § 14 Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

- (1) Der Mieterbeirat kann im Rahmen der vorhandenen Mittel (zum Beispiel Mietzinsreserve) Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vorschlagen. Insbesondere soll er dabei die Interessen aller Bewohnergruppen einbringen.
- (2) Wiener Wohnen gibt dem Mieterbeirat Auskunft über Erhaltungsarbeiten größeren Umfangs (insbesondere bei öffentlichen Ausschreibungen). Damit verbundene Informa-

tionen und Daten sind, soweit diese nicht Unternehmens- bzw. Wettbewerbsinteressen zuwiderlaufen, dem Mieterbeirat zu kommunizieren.

- (3) Der Mieterbeirat ist berechtigt, Mängel bei der Durchführung von Arbeiten aufzuzeigen sowie deren Behebung von Wiener Wohnen zu verlangen.
- (4) Ausgenommen von der Auskunftspflicht sind: Baugebrechen und Soforteinsätze; sonstige gesetzlich für den Hauseigentümer vorgeschriebene Maßnahmen sowie Schadensbehebungen an Ver- und Entsorgungsleitungen oder maschinellen Einrichtungen, z.B. Wasserleitungen, Ablaufleitungen, E-Leitungen, Aufzug, Waschküche.
- (5) Auf Wunsch des Mieterbeirats hat Wiener Wohnen einmal pro Jahr eine Beratung über die in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten der allgemeinen Teile des Hauses, über deren Kosten und Bedeckung sowie über die sonst vorhersehbaren Aufwendungen oder Belastungen abzuhalten (Vorausschau).
- (6) Bei der Rückgabe von Wohnungen informiert Wiener Wohnen die rückstellende Mietpartei

verpflichtend über die Möglichkeit, eine/n MietervertreterIn als Unterstützung zur Begehung der Wohnung einzuladen. Auf Wunsch wird dieser/diesem MietervertreterIn dann eine Kopie des Übernahmeprotokolls übermittelt. Wiener Wohnen kann selbst aus rechtlichen Gründen keine Einladung an den Mieterbeirat zur Begehung der Wohnung aussprechen.

## § 15 Betriebskosten

- (1) Der Mieterbeirat ist berechtigt, Wiener Wohnen Vorschläge zur Senkung der Betriebskosten zu unterbreiten.
- (2) Der Mieterbeirat ist von der Beendigung eines HausbesorgerInnendienstverhältnisses zu verständigen. Die Wohnhausanlage kann nach Beendigung eines HausbesorgerInnendienstverhältnisses zwischen den Betreuungsformen „Wiener HausbetreuerInnen“ und „Team der Haus- & Außenbetreuung“ wählen, wenn die erforderlichen Personalressourcen für die Betreuungsform Wiener HausbetreuerInnen vorhanden sind. Der Beschluss über die Betreuungsform bzw. das Einholen der Zustimmung der Mietparteien darüber ist die Aufgabe der Wiener Wohnen Haus- & Außen-

betreuung GmbH. Ein neuerlicher Wechsel der Betreuungsform bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der MieterInnen.

## § 16 Gemeinschaftseinrichtungen

- (1) Die Widmung bestehender Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsräume, Bäder, Saunen, Grünanlagen, Kinderspielplätze, Waschküchen und dergleichen) ist im Sinne einer generationenübergreifenden Nutzung grundsätzlich kein Gegenstand der Mietermitbestimmung.
- (2) Für die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen können von der Hausgemeinschaft gemeinsame Regeln und Entscheidungen getroffen werden. Wichtig ist, dabei zu beachten, dass bei der Vorgehensweise die Interessen der unterschiedlichen BewohnerInnengruppen zu berücksichtigen sind bzw. diese in die Entscheidungsfindung einzubinden sind. Beschlüsse werden im Rahmen einer Hausversammlung (§ 10) gefasst.
- (3) Für die Nutzungsänderung einer bestehenden oder das Herstellen einer neuen Gemeinschaftseinrichtung (ausgenommen der geförderte Einbau von Aufzugsanlagen) ist die



schriftliche Zustimmung der einfachen Mehrheit der MieterInnen einer Wohnhausanlage von Wiener Wohnen einzuholen. Sind dafür Anschaffungs- und Betriebskosten zu bezahlen, ist darüber hinaus die schriftliche Zustimmung aller belasteten MieterInnen im Sinne des § 4 Abs. 3 Z 2 MRG einzuholen.

- (4) Im Falle einer Änderung oder Neuherstellung von Gemeinschaftseinrichtungen, die für Kinder oder Jugendliche gedacht sind, sind Kinder und Jugendliche, die in der Wohnhausanlage ihren Hauptwohnsitz haben, vom Mieterbeirat bzw. im Rahmen einer Hausversammlung mit einzubeziehen und im Falle einer gewählten Jugendvertreterin/eines gewählten Jugendvertreters ist deren/dessen Zustimmung einzuholen.
- (5) Über die Organisation der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen muss in der BewohnerInnenschaft ein Konsens gefunden werden. In der Folge kann zwischen Wiener Wohnen und dem Mieterbeirat bzw. mit den BewohnerInnen im Rahmen einer Hausversammlung eine Nutzungsvereinbarung über die Selbstverwaltung getroffen werden. Davon ausgenommen ist das Waschküchen-Sicherheits- und -Verrechnungssystem „naTÜRlich sicher“.

## **§ 17 Hausordnung und Benützungsregelungen für Gemeinschaftsanlagen**

- (1) Die Hausordnung und allenfalls bestehende sonstige Benützungsregelungen für Gemeinschaftseinrichtungen führen die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten näher aus, um das Zusammenleben der BewohnerInnen zu regeln.
- (2) Durch die Hausordnung nicht erfasste Regelungen sowie ergänzende Vereinbarungen können durch einfache Mehrheit der MieterInnen der Wohnhausanlage im Einvernehmen mit Wiener Wohnen abgeändert werden (§ 10).
- (3) Es ist bei der Aushandlung zu beachten, dass alle Interessensgruppen gehört werden und deren Bedürfnisse gewichtet werden (siehe Erläuterungen, S. 24 ff.).

## **§ 18 Wechsel der Verwaltung**

- (1) Der Mieterbeirat ist berechtigt, mit schriftlicher Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der MieterInnen einer Wohnhausanlage von der Stadt Wien – Wiener Wohnen die Übertragung der Verwaltung an eine andere Hausverwaltung zu verlangen. Gleichzeitig ist eine

konzessionierte Hausverwaltung namhaft zu machen, die ihrerseits der Übernahme der Verwaltung der betreffenden Wohnhausanlage zugestimmt hat und sich an der Ausschreibung beteiligt.

- (2) Aufgrund der Bestimmungen des Bundesvertragsgesetzes ist eine Ausschreibung in jedem Fall durchzuführen. Das Ergebnis des Vergabeverfahrens ist dem Mieterbeirat zur Kenntnis zu bringen. Eine Rücknahme der Verwaltung durch die Stadt Wien – Wiener Wohnen kann frühestens nach Ablauf von fünf Jahren und mit schriftlicher Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der MieterInnen einer Wohnhausanlage bei der Stadt Wien – Wiener Wohnen beantragt werden. Ein neuerlicher Beschluss im Sinne des Abs. 1 kann ebenfalls erst fünf Jahre nach Rückübertragung der Verwaltung an Wiener Wohnen erfolgen.

## **§ 19 Unterstützungspflicht der Stadt Wien – Wiener Wohnen**

Wiener Wohnen als Ansprechpartner bietet allen MietervertreterInnen und -beiräten jährliche Austauschtreffen an und die/der zuständige KundenmanagerIn steht für Fragen und Detailinformationen zur Verfügung. Auch die Mieterbeiratswahl

alle vier Jahre wird von Wiener Wohnen organisiert. Darüber hinaus werden Schulungen der MietervertreterInnen durch Fachvorträge unterstützt.

## **§ 20 Streitschlichtung**

- (1) Zur Schlichtung von Streitigkeiten zwischen einem Mieterbeirat und Wiener Wohnen sowie zwischen einzelnen MieterInnen und einem Mieterbeirat kann jede Seite folgende unabhängige Stelle um Vermittlung anrufen: Eine speziell für Anliegen der Mieterbeiräte und Agenten des Mitbestimmungsstatuts eingerichtete Wohnungskommission soll gewährleisten, dass die Anliegen ehestmöglich bearbeitet und einer Lösung zugeführt werden.
- (2) Auch der gewählten Jugendvertreterin/ dem gewählten Jugendvertreter, die/der Sitz und Stimme im Mieterbeirat hat, aber kein gewähltes Mitglied des Mieterbeirats ist, steht bei Streitigkeiten das Recht auf Anrufung der Wohnungskommission zu.

## **§ 21 Übergangsbestimmung**

- (1) Dieses Mitbestimmungsstatut tritt mit 01.01.2015 für alle Wohnhausanlagen der



Stadt Wien – Wiener Wohnen bzw. andere Hausverwaltungen städtischer Wohnhausanlagen in Kraft.

Beschluss des Gemeinderates vom 22.11.2000, Pr.Z. 605/00 GWS geändert wurde, im Sinne der vorgenommenen Änderungen abgeändert.

(2) Dieses Statut gilt auf unbestimmte Dauer und kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende widerrufen werden.

(4) Mieterbeiräte, die bei Inkrafttreten dieses Statuts gewählt sind, bleiben bis zum Ablauf ihrer Funktionsperiode im Amt.

(3) Mit Inkrafttreten der vorgenommenen Änderungen wird das bisherige Statut, welches mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.4.1999, Pr.Z. 221/99 GWS genehmigt und mit

# So kann ich mitmachen und mitbestimmen.

## Erläuterungen zum Statut

### Wie wird mitbestimmt?

Die Hausversammlung (§ 10) ist das zentrale Element der Mitbestimmung. In diesen Treffen der Hausgemeinschaft sind alle BewohnerInnen eingeladen, zu Themen, die das Leben in der Wohnhausanlage betreffen, gemeinsam zu diskutieren und Beschlüsse zu fassen.

In der Wahlversammlung (§ 8) – einer speziellen Form der Hausversammlung – werden die MietervertreterInnen bzw. der Mieterbeirat gewählt.

### DER MIETERBEIRAT

#### Aufgabe und Rolle des Mieterbeirats:

MietervertreterInnen sind diejenigen, die sich der laufenden Angelegenheiten und Fragestellungen zum gemeinsamen Leben in der Wohnhausanlage annehmen sollen. Eine verantwortungsvolle und mitunter auch herausfordernde Aufgabe!

Der Mieterbeirat ist eine Schnittstelle zwischen MieterInnengemeinschaft und Hausverwaltung

bzw. Eigentümervertretung. Als Kommunikator gibt der Mieterbeirat sowohl Informationen von der Hausverwaltung an die BewohnerInnen weiter als auch Anfragen von Mietparteien an die Hausverwaltung. Als Drehscheibe bindet der Mieterbeirat bei Anliegen seitens der MieterInnen die zuständigen AnsprechpartnerInnen ein (Wiener Wohnen, wohnpartner, soziale Einrichtungen). Mitglieder des Mieterbeirats sollten bei Streitigkeiten oder unterschiedlichen Ansichten von BewohnerInnen die Rolle des Vermittlers einnehmen. Das heißt nicht, Mediationen durchzuführen, sondern „deeskalierend“ zu kommunizieren. Zum Beispiel bedeutet das, zur Beruhigung der Situation beizutragen, gegenseitiges Verständnis zu fördern und nicht eine der Streit-Parteien zu unterstützen. Dafür braucht es viel Übung und Kommunikationskompetenz. Hier soll das Schulungsangebot für MietervertreterInnen unterstützen.

Es besteht die Möglichkeit, in einer Wohnhausanlage auch einen eigenen Jugendbeirat zu wählen. Eine Person aus diesem Jugendbeirat hat Sitz und Stimme im Mieterbeirat und soll diesen unterstützen, die Interessen von Jugendlichen wahrzunehmen.

Der Mieterbeirat besteht aus mehreren MietervertreterInnen, die gemeinsam über die Themen der BewohnerInnen diskutieren. Jede/r im Mieterbeirat bringt die eigenen Kompetenzen ein und gemeinsam wird die Aufgabe gelöst: Entscheidungen werden vom Mieterbeirat als Gremium getroffen, nicht von der/dem Vorsitzenden allein. Die Haltung sollte die eines „Teamplayers“ sein, das heißt, die Personen im Mieterbeirat vertreten keine Einzelinteressen, schon gar nicht ihre eigenen, sondern beziehen möglichst viele Interessen der BewohnerInnen mit ein.

Ein/e MietervertreterIn bzw. der Mieterbeirat nimmt keine Bezahlungen, Geschenke oder Sponsorings (außer Sachspenden für Feste der Hausgemeinschaft) an. Sie/er ergreift in Streitfällen nicht Partei und sieht sich nicht als OrdnungshüterIn der Wohnhausanlage, die/der die Einhaltung der Hausordnung kontrolliert, sondern als GemeinschaftsbildnerIn, die/der die Begegnung und Kommunikation fördert.

## **Wie können gemeinsame Entscheidungen gut vorbereitet und getroffen werden?**

Grundsätzlich gilt, dass bei allen zu treffenden Entscheidungen die geltenden Gesetze und Normen zu berücksichtigen sind.

Die Aufgabe des Mieterbeirats ist es, in der Entscheidungsfindung alle verschiedenen Gruppeninteressen zu thematisieren und zu diskutieren. Vorschläge gegen die Interessen von einzelnen Gruppen sind zu besprechen, wobei zu beachten ist, dass Gruppen, die sich selbst nicht so gut vertreten können, besonderen Schutz brauchen. Die Herausforderung dabei ist die Einholung und Abwägung der unterschiedlichen Interessen der BewohnerInnen: So haben z.B. SeniorInnen andere Interessen und Bedürfnisse als z.B. Berufstätige oder Familien mit Kleinkindern oder Jugendliche etc.

Für eine gute Interessenaushandlung gibt es unterschiedliche Methoden. Das persönliche Gespräch mit möglichst allen BewohnerInnengruppen bzw. deren VertreterInnen bietet die größten Erfolgsaussichten. Wenn ein Versammlungsergebnis unklar oder unentschieden ist, können unabhängige unterstützende Stellen einbezogen werden.

Diese Vorgehensweise bei Entscheidungen schützt die einzelnen Mitglieder im Mieterbeirat gegen mögliche Vorwürfe seitens der BewohnerInnen über getroffene Entscheidungen. Der Mieterbeirat hat die Verantwortung, alle Interessen zu erfahren und abzuwägen, um dann als Team die beste Entscheidung für die

Hausgemeinschaft zu treffen. Zur Absicherung ist eine Dokumentation der Entscheidungsfindung erforderlich.

## **Schritte zur Gründung eines Mieterbeirats:**

Folgende Schritte sind von den BewohnerInnen zu setzen, wenn man einen Mieterbeirat gründen will oder einen Wahlvorschlag machen möchte:

- BewohnerInnen in der Wohnhausanlage ansprechen, ob sie ebenfalls Interesse an einer gemeinsamen Vertretung haben.
- Eine Unterschriftenliste von 25 Prozent oder 50 Mietparteien (bei großen Wohnhausanlagen) sammeln und an Wiener Wohnen übergeben.
- KandidatInnenvorschläge können (nach Rücksprache mit den KandidatInnen) von jeder/m BewohnerIn bis acht Tage vor der Wahl bei Wiener Wohnen gemeldet werden.
- Vor der Wahl viele BewohnerInnen ansprechen, damit die Wahlbeteiligung möglichst hoch ist (z.B. mit einem Hoffest verbinden und Informationen über die Vorteile eines Mieterbeirats in einer Wohnhausanlage geben).

## **Wer wählt, wer wird gewählt?**

Aktives Wahlrecht bedeutet, dass man wählen darf. Passives Wahlrecht bedeutet, dass man sich als KandidatIn zur Wahl stellen kann. Wer welches Wahlrecht hat, ist im § 3 („Rechte der BewohnerInnen“) im Detail beschrieben.

Grundsätzlich hat jede/r HauptmieterIn der Mieteinheit (Wohnung, Atelier, Ordination oder Geschäftslokal) eine Stimme.

Als KandidatIn für den Mieterbeirat kann sich grundsätzlich jede/r HauptmieterIn einer Wohnung, Ordination bzw. eines Ateliers oder Geschäftslokals (Ausnahme sind HausbesorgerInnen) zur Wahl stellen. HauptmieterInnen können ihr passives Wahlrecht an eine/n MitbewohnerIn über 16 Jahren übertragen, das heißt, diese/r kann sich (nach vorheriger Bekanntgabe durch die/den HauptmieterIn) auch als KandidatIn aufstellen lassen.

Parkplätze oder Magazine sind keine Mieteinheiten mit Stimmrecht (aktiv oder passiv).

HausbesorgerInnen und Personen, die mit der Hausbetreuung oder Verwaltung der Wohnhausanlage betraut sind, sind jedenfalls vom aktiven und passiven Wahlrecht ausgenommen.



## Mitarbeit für alle BewohnerInnen im Mieterbeirat:

Wenn Sie als BewohnerIn kurzfristig zu bestimmten Themen im Mieterbeirat mitarbeiten wollen, so stehen dafür folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Kooptierung: Interessierte, die im Mieterbeirat unterstützend tätig sein wollen, können „kooptiert“ werden (§ 5 Abs. 5). Das heißt, dass diese BewohnerInnen bei Besprechungen des Mieterbeirats dabei sind, ihre Kompetenzen einbringen, aber kein Stimmrecht haben.

Nach der Anfrage beschließt der Mieterbeirat, ob jemand kooptiert wird. Die kooptierten Personen können in einer Hausversammlung zu ständigen Mitgliedern des Mieterbeirats bestellt werden. Dabei muss über die KandidatInnen einzeln abgestimmt werden. Erhält die/der KandidatIn die einfache Mehrheit der Stimmen, so kann sie/er als ständiges Mitglied im Mieterbeirat mitarbeiten.

- Zeitlich begrenzt stimmberechtigtes Mitglied des Mieterbeirats (§ 5 Abs. 3): Hier besteht für die BewohnerInnen ab 16 Jahren die Möglichkeit, als VertreterInnen für Interessensgruppen oder Initiativen für einzelne Themen

(Spielplatzgestaltung, Freiräume etc.) kurzfristig oder themenbezogen im Mieterbeirat mitzuarbeiten. In einer Hausversammlung wird die Anfrage als Tagesordnungspunkt behandelt, die Dauer der Mitwirkung festgelegt und über die Mitarbeit der interessierten BewohnerInnen einzeln abgestimmt.

## Warum soll ich mitmachen?

Die oben beschriebenen Aufgaben und Haltungen sind sehr anspruchsvoll, wenn man das Ehrenamt „MietervertreterIn“ mit vollem Einsatz leben möchte. Viele fragen sich, warum sie das machen sollen. Gründe sind das gute Gefühl eines sinnvollen Beitrags für eine lebendige Hausgemeinschaft und das Zusammenbringen der unterschiedlichen Interessen, sodass möglichst jede/jeder gerne in der Wohnhausanlage lebt.

Ihr Beitrag als MietervertreterIn ermöglicht Ihnen, in ihrem persönlichen Wohnumfeld mitzugestalten und mitzuentcheiden. Durch den regelmäßigen Austausch mit den anderen BewohnerInnen über deren Interessen und Bedürfnisse lernen Sie Ihre NachbarInnen besser kennen und verstehen. Da eine Großstadt oft ein anonymer Raum ist, können Sie mit Ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit helfen, Ihre Wohnhausanlage wieder zu einem gemeinsam

genutzten Raum umzugestalten oder bereits bestehende Netzwerke auszubauen.

## **Wiener Wohnen als Ansprechpartner**

Wiener Wohnen ist die mit Abstand größte Hausverwaltung Europas und trägt eine hohe Verantwortung. Die „städtische Wohnhäuserverwaltung“ hat in Wien eine lange Tradition und ist eng mit der Geschichte der Stadt und ihren BewohnerInnen verknüpft. Wien ist, nicht zuletzt durch den sozialen Wohnbau, im letzten Jahrhundert stetig erneuert, verändert und weiterentwickelt worden. Wiener Wohnen sieht es als ihre Aufgabe, das Grundbedürfnis Wohnen abzudecken, bedarfsgerechte Wohnungen anzubieten, den Mietpreis auf dem Wohnungsmarkt niedrig zu halten und den erfolgreichen Weg der Sanierung von Gemeindebauten, als Beitrag zur Stadterneuerung, weiter fortzusetzen.

Ziel- und ergebnisorientiert sowie wirtschaftlich verantwortungsvoll wird bei Wiener Wohnen mit den finanziellen Ressourcen umgegangen und neue Herausforderungen werden angenommen.

Wiener Wohnen als Ansprechpartner bietet allen MietervertreterInnen und -beirätInnen jährliche Austauschtreffen an und die/der zuständige

KundenmanagerIn steht für Fragen und Detailinformationen zur Verfügung. Auch die Mieterbeiratswahl alle vier Jahre wird von Wiener Wohnen organisiert. Darüber hinaus werden Schulungen der MietervertreterInnen durch Fachvorträge unterstützt.

## **wohnpartner als Ansprechpartner**

Die Service-Einrichtung wohnpartner setzt im Auftrag der Stadt Wien vielfältige Maßnahmen zur Stärkung der Gemeinschaft, initiiert Projekte zur weiteren Erhöhung der Wohnzufriedenheit und regt zur Verbesserung des eigenen Wohn- und Lebensumfelds an. Unabhängig davon, ob es um die Nutzung von Gemeinschaftsflächen, um Ideen für gemeinsame Projekte in Ihrem Gemeindebau oder um Konflikte mit anderen HausbewohnerInnen geht – wohnpartner ist Ihr Ansprechpartner in allen Angelegenheiten rund um das Thema Nachbarschaft.

wohnpartner steht MietervertreterInnen (oder BewohnerInnen, die es noch werden wollen) mit folgenden Angeboten zur Verfügung:

- bei Anfragen über Vorgehensweisen, Rolle und Auftrag des Mieterbeirats, Informationen über Gründung eines Mieterbeirats,



- bei Ideen und Wünschen zum Aufbau einer guten Hausgemeinschaft,
- für Coaching und Beratung vor Hausversammlungen oder bei herausfordernden Fragestellungen innerhalb der Hausgemeinschaft,
- bei Anfragen seitens BewohnerInnen betreffend Nachbarschaftskonflikte,
- bei Konflikten innerhalb des Mieterbeirats oder mit anderen Einrichtungen,
- mit praxisnahen Schulungen und Fortbildungen für die Mieterbeiratstätigkeit und andere ehrenamtliche Aufgaben wie eine Begrüßungstätigkeit im Rahmen von „Willkommen Nachbar!“ oder ein Engagement als „LernbegleiterIn“ oder „EnergiepartnerIn“.

# Der Gemeindebau: eine Erfolgsgeschichte.

## Zur Geschichte des Gemeindebaus in Wien

Eine eigene Wohnung oder wenigstens ein eigenes Zimmer war für viele WienerInnen an der Wende zum 20. Jahrhundert ein Traum, der wohl niemals Wirklichkeit werden würde. Die katastrophale Wohnungsnot wurde teils durch den Zuzug von Menschen aus allen Teilen der Habsburgermonarchie in die Haupt- und Residenzstadt hervorgerufen. Teils aber war sie auch eine Folge der Tatsache, dass sich die meisten Wohnungen in Privatbesitz befanden und deren Vermietung sich an den Gesetzen der Rentabilität orientierte. Bei Ausbruch des Ersten Weltkriegs 1914 hatte Wien bereits über 2 Millionen EinwohnerInnen, von denen die ärmeren unter unvorstellbaren Bedingungen lebten: BettgeherInnen, die sich nicht einmal die Miete für ein Zimmer leisten konnten und lediglich für ein paar Stunden pro Tag eine Liegestatt benutzen durften. Oder UntermieterInnen, die wenigstens einen kleinen Raum ihr eigen nannten – in überfüllten Wohnungen ohne Wasser, ohne Toilette, ohne Licht, schlecht belüftet, sodass sich Krankheiten rasch und ungehindert ausbreiten konnten.

Die ersten Gemeindebauten brachten für ihre BewohnerInnen einen Quantensprung in der Wohnqualität. Ab dann ging es – wenn auch

nicht ganz so spektakulär – weiter stetig bergauf. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Quadratmeter pro Kopf hat sich zwischen 1961 und 2001 von 22 m<sup>2</sup> auf 38 m<sup>2</sup> ausgedehnt. Mittlerweile geht man von 40 m<sup>2</sup> pro Kopf aus, was wohl nicht zuletzt damit zusammenhängt, dass die Zahl der Singlehaushalte rasant gestiegen ist. Diese haben allein von 2000 bis jetzt von 22 auf 48 Prozent zugenommen. Das heißt, es kommt zu maßgeblichen Änderungen in der Bevölkerungsstruktur, die Nachfrage nach kleineren und vor allem kostengünstigeren Wohnungen steigt.

Die WienerInnen erkennen einen Gemeindebau auf den ersten Blick. All diesen Wohnhausanlagen ist ein „gewisses Etwas“ gemeinsam, das sie verbindet – auch wenn sich nicht genau sagen lässt, worin es besteht. Vielleicht ist es der Umstand, dass durch sie eine kleine, abgeschlossene Welt mitten in der Großstadt geschaffen wird, mit fast dörflich anmutenden Strukturen, Bäumen, Wiesen – und mit Orten der Begegnung, sei es der Kinderspielplatz, sei es die Waschküche. Oder es verbindet sie die Architektur, die sich zwar mit den Strömungen der Zeit und den Bedürfnissen der Menschen gewandelt hat, aber



doch ihren ganz speziellen Charakter weder verleugnen kann noch will.

Vor allem die „klassischen“ Wohnhausanlagen, die in der Zwischenkriegszeit entstanden sind, prägen als unverwechselbare Zeugnisse des „Roten Wien“ vielerorts noch heute das Stadtbild. Die Wohngebäude sind um einen gemeinsamen Innenhof gruppiert, in den man durch eine oder mehrere große Toreinfahrten gelangt und von dem aus man die einzelnen Gebäude- teile, die so genannten „Stiegen“, erreicht. Von KritikerInnen zur Zeit ihrer Errichtung wegen ihrer Abgeschlossenheit als „Festungsbauten“ geschmäht oder ob der opulenten Gestaltung der Tore spöttisch als „Arbeiterbarock“ tituiert, bilden sie nun Oasen der Ruhe in der belebten Stadt. Einige der weitläufigen Wohnhausanlagen erinnern mit dem charakteristischen Innenhof in der Tat an Burgen: natürlich der Karl-Marx-Hof (1927–30) mit seinen massiven Mauern, riesigen bogenförmigen Durchfahrten, mächtigen Toren und Fahnenmasten; auch der Rabenhof

(1925–28), bei dem sich Wohn- und Gartenhöfe aneinanderreihen, die von Häusern mit unterschiedlich gestalteten Fassaden umschlossen werden. Ähnlich, aber doch unterscheidbar, der bereits in der Zeit des Ersten Weltkriegs geplante Metzleinstaler-Hof (1916–25) mit seinem großen, rechteckigen Innenhof, dessen Form an Höfe aus dem Barock und dem Biedermeier gemahnt.

Oft gliedern Balkone, Loggien, Erker oder kleine Türmchen die Fassaden, durch das Spiel mit verschiedenen Farben heben sich die Häuser einer Anlage oder auch einzelne Elemente voneinander ab. Auch Kunstwerke finden sich an und in vielen Gemeindebauten: Keramikreliefs, Bronzefiguren, Mosaik, Brunnen oder Steinskulpturen entdeckt man nicht nur bei den berühmten, sondern auch an den Wänden und in den Höfen von weniger spektakulären Wohnhausanlagen. Ein Meisterstück anderer Art ist der flammend rote Schriftzug „Errichtet aus den Mitteln der Wohnbausteuer“, der unübersehbar an vielen Bauten an das gelungene Finanzierungsmodell erinnert.



# Wiener Wohnen ist für mich da.

## Wiener Wohnen Service-Nummer

05 75 75 75, rund um die Uhr, sieben Tage die Woche

## Wiener Wohnen im Internet

[www.wienerwohnen.at](http://www.wienerwohnen.at)

## Wiener Wohnen Service-Center

3., Rosa-Fischer-Gasse 2, direkt bei der U3-Station Gasometer

Öffnungszeiten: Mo, Di, Do, Fr: 8–18 Uhr

Mi: 8–12 Uhr

Die Kassenautomaten sind mit Ihrer Service-Karte rund um die Uhr, sieben Tage die Woche zugänglich.

## Anfahrt

