

# Der Mieterbeirat

**STADT WIEN**  
**WIENER**  
**WOHNEN**



**wien.**  
**unser zuhause.**  
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

**StadT+Wien**  
*Wien ist anders.*

# Inhalt

## Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: Stadt Wien – Wiener Wohnen, Doblhoffgasse 6, 1082 Wien;

Produktion: Domus Verlag, Rahlgasse 1, 1060 Wien;

Fotos: Gerry Frank, Dieter Steinbach, Schaub-Walzer, Wiener Wohnen;

Druck: Ueberreuter, Industriestraße 1, 2100 Korneuburg; gedruckt auf ökologischem Papier aus der Mustermappe von „Ökokauf Wien“.

Stand: Juli 2010



■ Gemeinsam die Wohnzufriedenheit erhöhen	8
■ Mietervertreterinnen und Mietervertreter reden mit	10
■ Mietervertreterin oder Mietervertreter werden	12
■ Gemeinsam Entscheidungen treffen	14



## **Werte Mietervertreterin, werter Mietervertreter!**

Wien ist eine lebendige, moderne Stadt mit höchster Lebensqualität. Das bestätigen nicht nur internationale Studien, sondern auch die Wienerinnen und Wiener selbst. Die Menschen leben und wohnen gerne in dieser Stadt und möchten sie nicht missen. Diese hohe Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Stadt ist eine tolle Bestätigung für die Stadtpolitik der letzten Jahre, aber auch ein klarer Auftrag für die Zukunft. Mein Ziel ist es deshalb, nicht nur die Rahmenbedingungen für hochqualitatives, aber dennoch leistba-

res Wohnen in Wien zu sichern und auszubauen, sondern auch die Wohnzufriedenheit weiter zu verbessern. Denn Lebensqualität hängt eng mit Wohnzufriedenheit zusammen. Um das zu erreichen, setzen wir auf zwei Säulen: die Errichtung neuer Wohnungen und die Sanierung bestehender Altbauten. Aber so wichtig diese Maßnahmen auch sind, ohne die Menschen, die die Wiener Wohnbauten mit Leben erfüllen, bleiben sie ohne Wirkung. Für mich ist klar: Wohnpolitik ist mehr als nur das Bauen und Sanieren von Wohnungen. Die soziale Komponente, die Menschen spielen die wichtigste Rolle und ihnen gilt deshalb unsere höchste Priorität. Denn die besten Ideen und Konzepte nützen nichts, wenn sie an den Bedürfnissen und Wünschen der Menschen vorbeigehen.

Aufgrund Ihrer täglichen Kontakte mit den Bewohnerinnen und Bewohnern wissen Sie besonders gut, wo die Menschen der Schuh drückt und welche Sorgen und Wünsche sie haben.

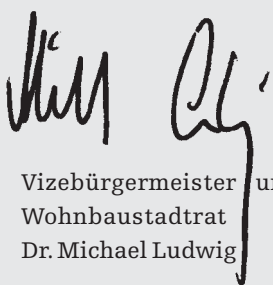
Sie, geschätzte Mietervertreterinnen und Mietervertreter, erfüllen eine wichtige Kommunikations- und Interaktionsrolle und ich bin froh und stolz, Sie an meiner Seite zu wissen. Von Ihrer Arbeit profitieren alle – insbesondere die Mieterinnen und Mieter, aber auch die ganze Stadt. Vor allem aber möchte ich Ihnen an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön für Ihr großes Engagement und Ihren wertvollen Dienst an der Gemeinschaft sagen.

Mit der vorliegenden Info-Mappe möchten wir Sie in Ihrer Tätigkeit unterstützen und Ihnen eine kleine Hilfe für Ihre tägliche Arbeit für die Mieterinnen und Mieter dieser Stadt in die Hand geben. Sie beinhaltet nähere Informationen zu Fragen rund ums Wohnen und gibt eine Übersicht über die wichtigsten Ansprechpartner.

Diese Mappe ist nur ein erster Schritt, Ergänzungen sollen und werden folgen. Dies kann jedoch nur mit Ihrer geschätzten Mithilfe geschehen. Daher möchte ich Sie ganz herzlich einladen, mit mir und meinem Team gemeinsam einen lebendigen Prozess zu starten, der Raum für Weiterentwicklung und neue Ideen bietet.

Ich bin sicher: Wenn wir auch weiterhin mit vereinten Kräften arbeiten, machen wir unser Wien noch lebenswerter!

Auf eine gute Zusammenarbeit freut sich Ihr



Vizebürgermeister und  
Wohnbaustadtrat  
Dr. Michael Ludwig



# Direktorin Dr. Daniela Strassl



## **Sehr geehrte Mietervertreterin, sehr geehrter Mietervertreter!**

Wien ist Europas Nummer eins beim sozialen Wohnbau: In unserem Bundesland werden die Wohnbauförderungsmittel zweckentsprechend eingesetzt und damit jährlich 5.500 neue Wohnungen gebaut und Tausende alte Wohnungen saniert. Diese Maßnahmen vergrößern nicht nur laufend das Wohnungsangebot, sondern sorgen auch für mehr Lebensqualität und stabile Mietpreise. Wiener Wohnen verwaltet rund 220.000 Wohnungen in rund 2.200 Gemeindebauten. Dazu kommen noch zahlreiche Lokale und Ateliers. Die Stadt Wien ist damit die größte Hauseigentümerin der Welt.

Pro Jahr gehen bei uns im Schnitt 220.000 Schadensmeldungen ein. In der Folge vergibt Wiener

# STADT WIEN WIENER WOHNEN



Wohnen jährlich rund 380.000 Aufträge für die Instandhaltung und Verbesserung sowie zur Schadensbehebung in Wiener Gemeindebauten. Die Sanierung und Instandsetzung von Wohnungen bedeutet für die Mieterinnen und Mieter zwar deutliche Verbesserungen, aber auch immer eine Belästigung durch Staub und Lärm. Es ist daher unser Bestreben, diese unangenehmen Begleiterscheinungen so gering wie möglich zu halten. Daneben ist es uns wichtig, die Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeindewohnungen schon so früh wie möglich über die geplanten Bau- und Sanierungsmaßnahmen zu informieren.

Gerade in diesem Bereich sind Sie als Mietervertreterin oder Mietervertreter eine unverzichtbare Ansprechperson für die Bewohnerinnen und Bewohner. Daneben spielen Sie als erste Anlaufstelle bei Anliegen und Problemen der verschiedensten Art eine zentrale Rolle. Sie sind aber nicht nur wichtige Ansprechpartner bei Fragen zum Thema Wohnen, sondern fungieren auch gegenüber der Hausverwaltung Wiener Wohnen als kommunikative Schnittstelle.

Wir sind bemüht, gerade in Bereichen, wo es in der Vergangenheit Probleme gegeben hat, die Kommunikation zu verstärken und einen engeren Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern sowie zu Ihnen als Vertreter der Mieterinnen und Mieter zu schaffen. Aber auch innerhalb der Hausverwaltung von Wiener Wohnen wollen wir auf die

Sorgen und Wünsche der Menschen in Zukunft noch besser eingehen.

Wir von Wiener Wohnen wissen um die Leistungen der Mieterbeiräte und um ihren unschätzbaren Beitrag für ein harmonisches und zufriedenes Wohnen in den städtischen Wohnhausanlagen. Die Wohnzufriedenheit in Wien zu steigern ist nicht nur das zentrale Anliegen des Wiener Wohnbaustadtrats, Vizebürgermeister Dr. Michael Ludwig, sondern auch das Ziel von Wiener Wohnen.

Daher möchte ich mich im Namen des gesamten Wiener Wohnen Teams für Ihr Engagement und die Zusammenarbeit in den letzten Jahren bedanken und Sie herzlich dazu einladen, mit uns gemeinsam auch weiterhin für die Mieterinnen und Mieter in den Wiener Gemeindebauten tätig zu sein.

Dr. Daniela Strassl, MBA  
Direktorin Wiener Wohnen

# Gemeinsam die Wohnzufriedenheit

## **Für die Mieterinnen und Mieter da sein**

Es ist ein zentrales Anliegen des Vizebürgermeisters und Wohnbaustadtrats Dr. Michael Ludwig, aber auch das Ziel von Wiener Wohnen und wohnpartner, die Wohnzufriedenheit der Mieterinnen und Mieter in den Wiener Gemeindebauten zu erhöhen. Dies kann nur durch gemeinsame Anstrengungen und die enge Zusammenarbeit mit den Menschen vor Ort und speziell mit ihren gewählten Mietervertreterinnen und Mietervertretern geschehen. Die Tätigkeit als Mietervertreterin oder Mietervertreter ist eine wichtige Leistung für die Menschen in deren privatem Wohnumfeld. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen die Möglichkeit zu mehr Mitbestimmung, Information und Beratung bekommen und im Zugang zu ihrem Recht unterstützt werden. Durch die enge Zusammenarbeit wird auch das Ansehen der Wiener Gemeindebauten, auf die man zu Recht stolz sein kann, gestärkt.

## **Den Wohn- und Lebensraum Gemeindebau gemeinsam gestalten**

Die Wiener Gemeindebauten sind lebenswerte Wohnräume. Diese Lebensqualität zu sichern und weiter zu verbessern ist eine wesentliche Aufgabe, die man gemeinsam angehen muss. Mit

viel Engagement, Verständnis und Kreativität sollte gemeinsam das Zusammenleben im Wiener Gemeindebau gestaltet werden und aus einem Wohnraum einen Wohlfühlraum machen. Mit der Formulierung klarer Zielvorgaben und der Definition konkreter Zuständigkeiten und Ansprechpartner sollen die gemeinschaftliche Arbeit in den Wiener Gemeindebauten gefördert und damit Perspektiven für die Zukunft entwickelt werden.

## **Mietervertretungen unterstützen**

Die Wiener Mietervertreterinnen und Mietervertreter und ihre Tätigkeit werden sehr geschätzt. Daher ist eine gleichberechtigte Zusammenarbeit von immenser Bedeutung. Der Mieterbeirat leistet unschätzbare Arbeit für ein harmonisches soziales Miteinander, er greift Probleme auf und erarbeitet gemeinsam mit Wiener Wohnen Lösungen. Daneben fördern die Mietervertreterinnen und Mietervertreter die Kommunikation zwischen der Hausverwaltung und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wiener Gemeindebauten sowie den Mieterinnen und Mietern untereinander, helfen Vorurteile abzubauen und ein Klima des Verständnisses und der Toleranz zu schaffen. Das alles hilft wesentlich mit, die Wohnqualität in den Wiener Gemeindebauten weiter zu verbessern.

# erhöhen

„Was mir wichtig ist –  
die Wohnzufriedenheit der  
Menschen zu erhöhen!“

Vizebürgermeister und Wohnbaustadtrat  
Dr. Michael Ludwig



# Mietervertreterinnen und Mieterve

„Niemand kennt die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner besser und kann sie daher besser vertreten als die Mieterinnen und Mieter selbst.“

Wiener Wohnen



## **Wofür brauchen wir Mietervertreterinnen und Mietervertreter?**

Ehrenamtliche Helfer leisten in unserer Gesellschaft einen wichtigen und unverzichtbaren Beitrag. Denken Sie nur an die vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei Hilfsorganisationen, den freiwilligen Feuerwehren, Rettungsorganisationen oder Sportvereinen. Ohne das Engagement der unzähligen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer könnten viele Bereiche unseres täglichen Lebens in dieser Form nicht aufrechterhalten werden. Daher ist es von unschätzbbarer Bedeutung, dass es in unserer Gesellschaft zahlreiche aktive Bürgerinnen und Bürger gibt, die sich engagieren und die unser Wien mitgestalten.

Diese Mitgestaltung ist natürlich auch im Wohnbereich und im Wohnumfeld sehr wichtig. Wohnen ist nicht nur eine private Angelegenheit des Einzelnen, sondern auch eine wesentliche Frage der Sozial- und Gesellschaftspolitik einer Stadt sowie eine zentrale Frage der Demokratie.

Auch in diesem Bereich übernehmen zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner freiwillig eine Reihe von wichtigen Aufgaben, die zu einem guten und fairen Zusammenleben beitragen.

Ein Recht auf Mietermitbestimmung ist allerdings in Österreich in keinem Gesetz verankert. Trotzdem bietet die Stadt Wien Möglich-

keiten zur aktiven Mitgestaltung in den städtischen Wohnhausanlagen. Im Jahr 1988 hat die Stadt Wien als einzige Weltstadt die Mitbestimmung, Gleichberechtigung und Mitverantwortung der Gemeindebaummieterinnen und -mieter in einem Statut festgeschrieben. Zu Recht wurde das Statut als Meilenstein für die Rechte der Gemeindebaummieterinnen und -mieter gefeiert. Seit diesem Zeitpunkt hat sich der Mieterbeirat als Vertretung der Mieterinnen und Mieter als wichtige Institution in den Wohnhausanlagen etabliert.

Der Mieterbeirat besteht aus den gewählten Mietervertreterinnen und Mietervertretern. Diese sind aktive Mitglieder der Hausgemeinschaft und haben als erste Anlaufstelle für die Bewohnerinnen und Bewohner eine ganz wesentliche Funktion in der Kommunikation zwischen den Mieterinnen und Mietern untereinander sowie zwischen den Mieterinnen und Mietern und der Hausverwaltung Wiener Wohnen. Für die Mieterinnen und Mieter sind die Mietervertreterinnen und Mietervertreter wichtige Vertrauenspersonen.

Gleichzeitig sind sie aber auch Sprachrohr für die Wünsche und Sorgen der Bewohnerinnen und Bewohner. In der Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung Wiener Wohnen ist der Mieterbeirat ein wichtiger Partner, der die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner an die Hausverwaltung heranträgt und der diese auch vertritt. Selbst-

# Mietervertreterin oder Mietervertre

verständlich übernimmt der Mieterbeirat auch Verantwortung für das Funktionieren der Zusammenarbeit mit Wiener Wohnen, denn: Mitbestimmung bedeutet auch Mitverantwortung!

## **Was bedeutet es, Mietervertreterin oder Mietervertreter zu sein?**

Mit rund 220.000 Wohnungen zählt die Stadt Wien zu den größten Hausverwaltungen der Welt. Jede/r vierte Wienerin/Wiener wohnt in einer Gemeindewohnung. Wien ist aber nicht nur in der Anzahl der von der Stadt verwalteten Wohnungen Spitzenreiter, sondern auch im Bekenntnis zu mehr Demokratie im Wohnumfeld ist unsere Stadt federführend. Mit dem Mietermitbestimmungsstatut garantiert die Stadt Wien den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit der Mitsprache und Mitbestimmung.

Im Mitbestimmungsstatut der Stadt Wien – Wiener Wohnen ist das Informations-, Kontroll- und Mitspracherecht der Mieterinnen und Mieter verankert. Dies steht in großem Gegensatz zu den Rechten, die private Hauseigentümer ihren Mieterinnen und Mietern einräumen. Diese haben in der Regel keine Möglichkeit, ihr direktes Wohnumfeld mitzugestalten.

Das Wiener Mietermitbestimmungsstatut ermöglicht die Wahl von Mieterbeiräten, die als kompetente Ansprechpartnerinnen und

Ansprechpartner die Interessen der Mieterinnen und Mieter vertreten. Mietervertreterinnen und Mietervertreter sind wichtige Multiplikatoren: Sie bringen die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner in die Arbeit mit der Hausverwaltung ein, in gemeinsamen Besprechungen tauschen sie sich über ihre Tätigkeit aus und tragen schlussendlich ihre Erfahrungen und Erkenntnisse wieder in die Wohnhausanlage.

Motivation schöpfen die ehrenamtlichen Mietervertreterinnen und Mietervertreter aus ihrer Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen, sowie aus der Wertschätzung, die ihnen entgegengebracht wird, wenn sie ihre Ideen und Fähigkeiten in die Gemeinschaft einbringen.

## **Was kann der Mieterbeirat tun?**

Als Mietervertreterin oder Mietervertreter nehmen Sie die Interessen der Mieterinnen und Mieter wahr und vertreten ihre Anliegen gegenüber der Hausverwaltung. Sie führen die Beschlüsse der Mieterversammlung aus, greifen als gewählte Vertretung der Mieterinnen und Mieter Vorschläge und Probleme auf und erarbeiten gemeinsam mit der Hausverwaltung und/oder wohnpartner Lösungen, die möglichst alle Seiten zufrieden stellen. Als Mietervertreterin oder Mietervertreter sind Sie eine wichtige Informations- und

ter werden



# Gemeinsam Entscheidungen treffen



Kommunikationsschnittstelle zwischen Mieterinnen und Mietern, Hausverwaltung und anderen Einrichtungen. Sie informieren „Ihre“ Mieterinnen und Mieter in regelmäßigen Abständen über aktuelle Themen aus dem Wohnumfeld.

Eine Mietervertreterin oder ein Mietervertreter spielt eine wesentliche Rolle für das „soziale Miteinander“ in der Wohnhausanlage. Durch ihre Vorbildwirkung wird ein Klima der Toleranz und Offenheit geschaffen und das Zusammenleben wird verbessert.

## **Wie wird man Mietervertreterin oder Mietervertreter?**

Mietervertreterinnen oder Mietervertreter sind Hauptmieterinnen und Hauptmieter in einer städtischen Wohnhausanlage, die sich ehrenamtlich in den Mieterbeirat wählen lassen. Gewählt wird ein Mieterbeirat von der Mieterversammlung, also allen Hauptmieterinnen und Hauptmietern der städtischen Wohnhausanlage, für die sie/er kandidiert.

Die Mietervertreterinnen und Mietervertreter werden durch diese Wahl für eine Funktionsperiode von längstens drei Jahren bestellt. Diese kann in gewissen Fällen auch verkürzt werden, etwa wenn der Mieterbeirat abgewählt wird oder aus eigenen Stücken sein Amt zurücklegt. Eine Wiederwahl von Mieterinnen und Mietervertretern ist möglich. Binnen sechs Monaten



nach Ablauf der Funktionsperiode kann der Mieterbeirat noch eine Mieterversammlung zur Wahl eines neuen Mieterbeirats einberufen.

### **Wie ist der Mieterbeirat organisiert?**

Wird bei einer Wahl zum Mieterbeirat in einer städtischen Wohnhausanlage mehr als eine/ein Mietervertreterin/-vertreter gewählt, so hat der gewählte Mieterbeirat aus seiner Mitte eine/n Vorsitzende/n, eine/n Schriftführerin/-führer, deren Stellvertreterinnen/-vertreter sowie eine/n Kindervertreterin/-vertreter zu bestimmen. Um sicherzustellen, dass

die Interessen aller Mieterinnen und Mieter im gleichen Ausmaß Berücksichtigung finden, soll der Mieterbeirat in seiner Zusammensetzung einen repräsentativen Querschnitt der Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnhausanlage bilden; so kann zum Beispiel zur Vertretung der Interessen der Jugendlichen (zwischen dem 12. und 19. Lebensjahr) in einer Wohnhausanlage aus deren Mitte eine/ein Jugendvertreterin/-vertreter gewählt werden.

Werden weitere Funktionen (z.B. Seniorensprecherin oder Seniorensprecher) als wichtig erachtet, ist bei der konstituierenden Sitzung des Mieterbeirats festzulegen, wer diese Funktion ausüben wird.

