



DAMIT SIE MITBESTIMMEN KÖNNEN



Das Mitbestimmungsstatut für Mieter*innen

**Stadt
Wien**

Wiener Wohnen

Service-Nummer 05 75 75 75
wienerwohnen.at

Impressum: Herausgeberin: Stadt Wien – Wiener Wohnen, Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien.
Gestaltung: Domus Verlag. Druck: Bernsteiner Media GmbH, Wien.
Gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus der Mustermappe von „ÖkoKauf Wien“.
ET 2022/11 (frühere Versionen nicht mehr gültig).

Inhaltsverzeichnis

Präambel	4
Was heißt mitbestimmen? Was ist ein Statut?	4
Was kann mitbestimmt werden? Was bedeutet „Beteiligung“ oder „Mitbestimmung“?	4
Grenzen der Mitbestimmung	7
Das Mitbestimmungsstatut	8
§1 Geltungsbereich	8
§2 Begriff der Wohnhausanlage	8
§3 Rechte der Bewohner*innen	8
§4 Organe der Mitbestimmung	8
§5 Mieter*innenbeirat	8
§6 Aufgaben des Mieter*innenbeirats	10
§7 Arbeitsweise des Mieter*innenbeirats	10
§8 Wahlversammlung	11
§9 Wahlanzeige	13
§10 Hausversammlung	14
§11 Wahl der Interessensvertretung für Kinder und Jugendliche – Jugendbeirat	16
§12 Zentraler Mieter*innenbeirat	17
§13 Allgemeiner Inhalt der Mitwirkung	17
§14 Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	18
§15 Betriebskosten	18
§16 Gemeinschaftseinrichtungen	19
§17 Hausordnung und Benützungsregelungen für Gemeinschaftsanlagen	20
§18 Wechsel der Verwaltung	20
§19 Unterstützungspflicht der Stadt Wien – Wiener Wohnen	21
§20 Streitschlichtung	21
§21 Übergangsbestimmung	21
Erläuterungen zum Statut	22
Der Wiener Gemeindebau – eine Erfolgsgeschichte	28
Wiener Wohnen ist für mich da	32

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 Bewohner*innen 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 Bewohner*innen 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 Stellvertreter*innen

wurde bedacht, möglichst viele der unterschiedlichen Bewohner*innen-Gruppen vertreten zu haben. Die Verantwortung für die Kommunikation mit ihren Gruppen und Netzwerken lag bei den Stellvertreter*innen 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. 5f).

Das Mitbestimmungsstatut erklärt die Beteiligungsmöglichkeiten für die Bewohner*innenschaft der Gemeindebauten. Der gewählte Mieter*innenbeirat ist zumeist das zentrale Organ der Mitbestimmung. Wichtig ist eine möglichst hohe Beteiligung der Bewohner*innenschaft 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 Bewohner*innen und Hausverwaltung

transportiert. Wenn in einer Wohnhausanlage (siehe §2) kein gewählter Mieter*innenbeirat besteht, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Das heißt aber auch, dass das Mitbestimmungsstatut in Ihrem Wohnhaus auch gilt, wenn kein Mieter*innenbeirat 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

Bewohner*innen erfahren im Vorfeld über Vorhaben in ihrem Umfeld.

2. Stufe: Mitsprache

Bewohner*innen können ihre Meinung äußern, die in die Entscheidungsfindung einfließt.

3. Stufe: Mitbestimmung

Bewohner*innen entscheiden mit, ob und wie ein Projekt durchgeführt wird. Hier ist wichtig, dass für die Entscheidungen auch eine Verantwortung entsteht.

4. Stufe: Selbstbestimmung/ Eigenständigkeit

Bewohner*innen 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 Mieter*innengemeinschaft 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

Mieter*innengemeinschaft zu, dass Rückmeldungen zu geplanten Maßnahmen gehört, diskutiert und nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Dies betrifft in städtischen Wohnhausanlagen z.B. Grünanlagen (Ersatzpflanzungen, Umgestaltungen etc.), Beete.





3. Stufe: Mitbestimmung

Mitentschieden werden kann z.B. bei der Gestaltung von Spielplätzen: Bei vorhandenen Mitteln können Bewohner*innen 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 Bewohner*innengruppen (Kinder, Jugendliche, Berufstätige, Senior*innen, Behinderte, Frauen, Männer etc.) bedacht und diese nach ihrer Meinung befragt wurden (siehe Erläuterungen, S. 22 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 Bewohner*innen-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 Bewohner*innengruppen (Kinder,

Jugendliche, Berufstätige, Senior*innen, 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 Mieter*innengemeinschaft 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 Gemeindewohnbau 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 (z.B. Sonderförderungen für Aufzugsanlagen) von der Haus-

verwaltung 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 Bewohner*innengruppen mit Bedürfnissen im Diversitätskontext (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 Bewohner*innen 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 BEWOHNER*INNEN

(1) Die in diesem Statut geregelten Rechte der Bewohner*innen stehen grundsätzlich der*dem Hauptmieter*in des Mietgegenstands vom Tag des Abschlusses des Mietvertrags bis zum Tag der Rücknahme des Mietgegen-

stands 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 Mieter*in mehrere Mietgegenstände angemietet, steht ihr*ihm bei Abstimmungen und Wahlen für jeden Mietgegenstand eine Stimme zu (§ 8, § 10).
- (4) Gibt es mehrere Hauptmieter*innen, so nehmen alle, die das 16. Lebensjahr vollendet haben, gleichberechtigt die Rechte aus diesem Statut wahr.
- (5) Ein*e Hauptmieter*in kann die Mitwirkungsrechte an im gemeinsamen Haushalt wohnende Personen – z.B. Ehegatt*innen, Lebensgefährt*innen, Kinder etc. –, die das 16. Lebensjahr vollendet haben, übertragen.
- (6) Hausbesorger*innen und Personen, die mit der Hausbetreuung

oder Verwaltung der Wohnhausanlage betraut sind, sind jedenfalls vom aktiven und passiven Wahlrecht ausgenommen.

§ 4 ORGANE DER MITBESTIMMUNG

- Mieter*innenbeirat (§ 5–§ 7)
- Jugendbeirat (§ 11)
- Zentraler Mieter*innenbeirat (§ 12)
- Wahlversammlung (§ 8)
- Hausversammlung (§ 10)

§ 5 MIETER*INNENBEIRAT

- (1) Der Mieter*innenbeirat nimmt die Interessen aller Bewohner*innen (bzw. auch Bewohner*innengruppen) wahr und führt die Beschlüsse der Hausversammlung aus. Mieter*innenvertreter*innen üben ihre Funktion ehrenamtlich aus.
- (2) Der Mieter*innenbeirat besteht aus den in der Wahlversammlung (§ 8) gewählten Mieter*innenvertreter*innen. Wird nur ein*e Mieter*innenvertreter*in gewählt, übt diese Person die Funktion des gesamten Mieter*innenbeirats aus.

(3) Im Mieter*innenbeirat können auf Beschluss der Bewohner*innen in einer Hausversammlung (§ 10) auch Bewohner*innen als Vertreter*innen von Interessensgruppen und Initiativen für einzelne Themen und Bereiche (z.B. Stiegen) zeitlich begrenzt auf die Dauer des Prozesses/Projekt es Sitz und Stimme erhalten.

(4) Die jugendlichen Bewohner*innen zwischen 12 und 18 Jahren können aus ihrer Mitte eine*n Vertreter*in in den Mieter*innenbeirat entsenden. Sie*er hat dann ebenfalls Sitz und Stimme im Mieter*innenbeirat (§ 11).

(5) Zusätzlich kann der Mieter*innenbeirat 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 Mieter*innenbeirats. In der nächsten Hausversammlung kann als eigener Tagesordnungspunkt



aufgenommen werden, die kooptierte/n Person/en als ständige/s Mitglied/er des Mieter*innenbeirats 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 Mieter*innenbeirats währt längstens vier Jahre.

(7) Die Funktion einer Mieter*innenvertreterin*ines Mieter*innenvertreters 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 Mieter*innenbeirats innerhalb der gegebenen Frist (§ 9, § 7 Abs. 3),
- durch Rücktritt, der jederzeit erfolgen kann (Information an Wiener Wohnen und die Bewohner*innen erfolgt durch den Mieter*innenbeirat).

(8) Die Hausversammlung kann bei Anwesenheit von mindestens 33 Prozent der Mietparteien oder 50 Mietparteien den Mieter*innenbeirat oder einzelne Mieter*innenvertreter*innen mit einfacher Mehrheit entheben.

(9) Die Funktion einer Mieter*innenvertreterin* eines Mieter*innenvertreterers 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 Mieter*innenvertreterin*des Mieter*innenvertreterers bei der Wohnungskommission beantragen. Die Funktion erlischt mit rechtskräftiger Verfahrensbeendigung oder lebt für die Restlaufzeit bei rechtskräftiger Aufhebung der Kündigung wieder auf.

(10) Scheidet mehr als die Hälfte der Mieter*innenvertreter*innen aus, gilt der Mieter*innenbeirat als aufgelöst.

§ 6 AUFGABEN DES MIETER*INNENBEIRATS

- (1)** Der Mieter*innenbeirat vertritt die Anliegen der Bewohner*innen gegenüber der Eigentümerin (Stadt Wien) und der Hausverwaltung.
- (2)** Der Mieter*innenbeirat hat zu gewährleisten, dass die

Interessen unterschiedlicher von Entscheidungen betroffener Bewohner*innengruppen (Kinder, Jugendliche, Berufstätige, Senior*innen, Behinderte, Frauen, Männer etc.) bedacht und bei der Beschlussfassung in der Hausversammlung berücksichtigt werden.

- (3)** Der Mieter*innenbeirat beruft mindestens einmal jährlich eine Hausversammlung ein, vollzieht Beschlüsse der Hausversammlung und berichtet den Bewohner*innen über seine Tätigkeit.
- (4)** Wendet sich ein*e Bewohner*in an den Mieter*innenbeirat, hat dieser den Antrag in angemessener Frist zu behandeln. Die antragstellende Mietpartei ist auf dem Laufenden zu halten und von der Erledigung in Kenntnis zu setzen.

§ 7 ARBEITSWEISE DES MIETER*INNENBEIRATS

- (1)** Wurden mehrere Mieter*innenvertreter*innen gewählt, so haben sie aus ihrer Mitte eine*n Vorsitzende*n zu wählen und zu beschließen, wer die Funktion der Stellvertreterin*des Stellvertreterers der*des Vorsitzenden, der

Schriftführerin*des Schriftführers beziehungsweise deren*dessen Stellvertreter*innen sowie sonstige zu definierende Funktionen (siehe Abs. 2) übernimmt. Werden mehrere Stellvertreter*innen des*der Vorsitzenden bestimmt, sind diese Stellvertreter*innen zu reihen.

- (2)** Die Funktionen des*der Vorsitzenden bzw. der Stellvertreterin*des Stellvertreterers müssen bestimmt werden. Alle weiteren Sprecher*innen für unterschiedliche Bewohner*innengruppen oder Themen können an einzelne Mieter*innenvertreter*innen gebunden werden (z.B. Kinder/Jugendliche, Bewohner*innen mit Behinderung, Grünraum, Hofgestaltung, Betriebskosten etc.). Im Idealfall kann jede Person im Mieter*innenbeirat alle unterschiedlichen Interessen mitberücksichtigen. Vor Abstimmungen oder Entscheidungen, die diese Gruppen in besonderem Maß betreffen, sind Vertreter*innen 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, gibt es keinen Mieter*innenbeirat.

- (4) Die*der Vorsitzende vertritt den Mieter*innenbeirat nach außen. Schriftstücke sind von Wiener Wohnen an die*den Vorsitzende*n des Mieter*innenbeirats zu übermitteln, es sei denn, es wurde ein*e andere*r Mieter*innenvertreter*in als Zustellbevollmächtigte*r namhaft gemacht.
- (5) Der Mieter*innenbeirat wird von der*dem Vorsitzenden einberufen. Eine Einberufung soll mindestens zweimal jährlich stattfinden. Der Mieter*innenbeirat ist beschlussfähig, wenn alle Beiratsmitglieder eingeladen wurden und mindestens die Hälfte von ihnen anwesend ist. Der Mieter*innenbeirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet die*der Vorsitzende.
- (6) Die Beschlüsse des Mieter*innenbeirats sind allen Mietparteien persönlich zuzustellen oder durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus kundzumachen. Zur Information der Mieter*innen sollen regelmäßig Sprechstunden für die Bewohner*innen abgehalten

werden. Die Bewohner*innen sind über Zeit und Ort zu informieren.

- (7) Gewählte Mieter*innenvertreter*innen haben ihre Funktion (Sitz- und Stimmrecht) persönlich auszuüben.

§ 8 WAHLVERSAMMLUNG

- (1) Die Wahlversammlung ist die Versammlung zur Wahl des Mieter*innenbeirats. An der Versammlung sind alle Bewohner*innen teilnahmeberechtigt, stimmberechtigt sind alle Hauptmieter*innen (siehe Abs. 2).
- (2) Stimmberechtigt bei der Mieter*innenbeiratswahl sind alle Hauptmieter*innen eines Mietgegenstands (Wohnung, Geschäftslokal, Atelier, Ordination) oder deren Vertreter*innen.
- (3) Einberufung der Wahlversammlung: Eine Wahlversammlung ist immer von Wiener Wohnen einzuberufen und zu leiten. Gibt es in einer Wohnhausanlage noch keinen Mieter*innenbeirat, so ist die Wahlversammlung dann einzuberufen, wenn dies von 25 Prozent der Mietparteien oder wenigstens 50 Miet-

parteien – in Form einer Unterschriftenliste – verlangt wird.

- (4) Gibt es bereits einen Mieter*innenbeirat in einer Wohnhausanlage und ist eine Neuwahl aufgrund des bevorstehenden Ablaufs der Funktionsperiode des Mieter*innenbeirats notwendig, so ist eine Unterschriftenliste nicht erforderlich. Die Neuwahl muss spätestens im letzten Quartal der auslaufenden Funktionsperiode erfolgen.
- (5) Die Bewohner*innen sind über Zeit, Ort, Beginn und Tagesordnung der Wahlversammlung wenigstens 21 Tage vorher zu informieren.



(6) Jede*r Bewohner*in ist berechtigt, einen Wahlvorschlag für sich zur Verfügung stellende Kandidat*innen bis spätestens acht Tage vor der Wahl bei Wiener Wohnen schriftlich einzubringen. Die*der Kandidat*in muss davon wissen und damit einverstanden sein.

(7) Will ein*e Bewohner*in für den Mieter*innenbeirat kandidieren, muss sie*er entweder Hauptmieter*in eines Mietgegenstandes sein oder als im gemeinsamen Haushalt lebende*r Vertreter*in der Hauptmieterin*des Hauptmieters legitimiert sein. Bestehen Zweifel an der Wahlberechtigung einer Kandidatin*ines Kandidaten oder einer Wählerin*ines 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 Bewohner*innen die Teilnahme an der Wahl zu ermöglichen, kann der Zeitraum, in dem die Stimmabgabe nach der Vorstellung der Kandidat*innen erfolgt, bis zu zwei Stunden betragen.

Es ist zu gewährleisten, dass möglichst alle Bewohner*innengruppen (z.B. Berufstätige, Familien) teilnehmen können.

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

- Einsetzung des Wahlkomitees (Abs. 10)
- Vorstellung der Kandidat*innen für die Wahl der Mitglieder (Abs. 11)
- Die Wahl der Mitglieder (Mieter*innenvertreter*innen) des Mieter*innenbeirats (Abs. 12)

(10) Wahlkomitee:

Zu Beginn der Wahlversammlung muss ein Wahlkomitee aus den anwesenden Wahlberechtigten gewählt werden. Es besteht aus drei wahlberechtigten Personen, die nicht als Kandidat*innen für den Mieter*innenbeirat vorgeschlagen sind. Das Komitee kontrolliert die Rechtmäßigkeit des Wahlablaufs und der Stimmenauszählung. (Achtung: Anwesenheit während des

Wahlzeitraums erforderlich!) Das Wahlkomitee ist als Gremium mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten durch Handzeichen zu wählen.

(11) Vorstellung der Kandidat*innen:

Die zur Wahl stehenden Kandidat*innen für den Mieter*innenbeirat haben sich persönlich in der Wahlversammlung vorzustellen. Ist ein*e Kandidat*in 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 Kandidat*innen:

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 Kandidat*innen aufgelistet. Will man eine Kandidatin*inen Kandidaten nicht im Mieter*innenbeirat,

so wird der Name auf dem Stimmzettel durchgestrichen. Alle nicht gestrichenen Kandidat*innen gelten als gewählt. Um Sitz und Stimme im Mieter*innenbeirat zu haben, muss ein*e Kandidat*in von mehr als der Hälfte der Bewohner*innen, die den Stimmzettel abgegeben haben, gewählt sein.

§ 9 WAHLANZEIGE

- (1) Der Mieter*innenbeirat hat innerhalb einer Frist von vier Wochen das Ergebnis der Konstituierung (Festlegung der Funktionen) an Wiener Wohnen zu übermitteln. Sollte sich der Mieter*innenbeirat nicht konstituieren, so erlischt die Funktion des Mieter*innenbeirats (§ 5 Abs. 7 und § 7 Abs. 3).
- (2) Das Protokoll über den Ablauf, die Anzahl der Wähler*innen und das Ergebnis der Wahl bzw. die Konstituierung ist der Hausgemeinschaft von Wiener Wohnen innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Konstituierung des Mieter*innenbeirats durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus zur Kenntnis zu bringen.

WAHLABLÄUFE

Ihre ersten Schritte

- Idee der Gründung eines Mieter*innenbeirats 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
- Kandidat*innenvorschläge an Wiener Wohnen
- Wahlabend (Organisation und Leitung durch Wiener Wohnen)

Der Beginn Ihrer Tätigkeit

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



§ 10 HAUSVERSAMMLUNG

- (1) Die Hausversammlung ist die Versammlung der Bewohner*innen mit dem Mandat der Beschlussfassung bzw. mit dem Ziel, Informationen zu erhalten und auszutauschen.
- (2) Stimmberechtigt bei der Hausversammlung sind grundsätzlich alle anwesenden Bewohner*innen (ab 16 Jahren). Bei Entscheidungen hinsichtlich der Nutzung/Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen/



-einrichtungen, die mit Kosten für die Mieter*innen 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 Bewohner*innen über die Wohnhausanlage betreffende Themen.
2. Die Anhörung und Beschlussfassung über die Anträge von Bewohner*innen bzw. der Mieter*innenvertreter*innen.
3. Die Entgegennahme von Berichten des Mieter*innenbeirats und die Beschlussfassung darüber.
4. Sammlung und Diskussion der Themen von Bewohner*innen bzw. der Mieter*innenvertreter*innen.
5. Planung und Organisation von gemeinsamen Veranstaltungen/Hoffesten/Projekten in der Wohnhausanlage: Die Bewohner*innen können sich auch unabhängig vom Bestehen eines Mieter*innenbeirats selbst organisiert versammeln und gemeinschaftliche Themen besprechen.
6. Die Enthebung der Mitglieder (Mieter*innenvertreter*innen)

des Mieter*innenbeirats.

Für die Enthebung finden die Regelungen in § 5 Abs. 8 und § 8 Anwendung.

- (4)** Eine Hausversammlung wird von Wiener Wohnen auf Wunsch der Bewohner*innen, 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 Mieter*innenbeirat kann ebenfalls bei Bedarf die Hausversammlung zu einem Thema einberufen (§ 7 Abs. 6). Wird die Teilnahme von Vertreter*innen von Wiener Wohnen an dieser Versammlung im Falle der Einberufung durch den Mieter*innenbeirat gewünscht, sind die Einladung sowie die Tagesordnung wenigstens 14 Tage vorher an Wiener Wohnen zu übersenden.
- (6)** Die Bewohner*innen sind von Zeit, Ort, Beginn und der Tagesordnung der Hausversammlung wenigstens 14 Tage vorher – z.B. durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus – zu verständigen. Jede*r Bewohner*in ist berech-
- tigt, Tagesordnungspunkte einzubringen. Sollte bei einem dieser Tagesordnungspunkte eine Abstimmung erforderlich sein, so hat diese bei der nächsten Hausversammlung zu erfolgen.
- (7)** Der Mieter*innenbeirat 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 Mieter*innenbeirats von der*dem Vorsitzenden geleitet. Gibt es in der Wohnhausanlage keinen Mieter*innenbeirat, so ist von den Teilnehmer*innen ein*e Versammlungsleiter*in 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 Bewoh-
- ner*innen ergangen ist (persönlich oder Stiegenaushang) und wenigstens die Hälfte der stimmberechtigten Bewohner*innen 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 Bewohner*innen 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 Mieter*innengruppen besonders betreffen, sollen möglichst viele der Betroffenen gehört werden und bei der Abstimmung mitwirken (siehe Erläuterungen, S. 23: „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 beabsich-

tigten Beschlussfassung schriftlich zu verständigen. Die*der Hauptmieter*in oder ein*e Vertreter*in 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 Protokollführer*in zu bestimmen, die*der alle Ergebnisse und Beschlüsse in einem Protokoll festhält. Dieses ist nach der Versammlung/dem Beschlussfassungsprozess allen interessierten Bewohner*innen zu übermitteln bzw. zur Einsichtnahme (beispielsweise in den Sprechstunden des Mieter*innenbeirats) aufzulegen. Ein Protokoll ist Wiener Wohnen zur Information zu übermitteln.

§ 11 WAHL DER INTERESSENS- VERTRETUNG FÜR KINDER UND JUGENDLICHE – JUGENDBEIRAT

- (1) Die jugendlichen Bewohner*innen zwischen 12 und 18 Jahren können ein eigenes Vertretungs-

gremium bilden und/oder aus ihrer Mitte eine*n Jugendvertreter*in und ihre*n bzw. seine*n Stellvertreter*in wählen. Die Wahl einer Jugendvertreterin*es Jugendvertreters hat dann zu erfolgen, wenn zumindest drei Jugendliche dies verlangen. Der Wunsch nach einer*inem Jugendvertreter*in 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). Kandidat*innen und Wähler*innen haben nachzuweisen, dass sie in der Wohnhausanlage wohnen (Meldezettel, Bestätigung der*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 Mieter*innenbeirats bekanntgegeben werden und innerhalb von vier Wochen bei Wiener Wohnen angezeigt werden. Die*der Jugendvertreter*in und die Stellvertretung werden in der Folge im Rahmen einer Hausversammlung der Hausgemeinschaft offiziell bekanntgegeben.
- (5) Die Wahl der Jugendvertreterin*des Jugendvertreters kann auch während der laufenden Funktionsperiode des Mieter*innenbeirats erfolgen. Die Funkti-

onsdauer der Jugendvertreterin* des Jugendvertreters endet jedoch jeweils mit der Funktionsdauer des Mieter*innenbeirats bzw. mit ihrem*seinem Auszug aus der Wohnhausanlage.

- (6) Die*der Jugendvertreter*in hat Sitz und Stimme im Mieter*innenbeirat. Sie*er kann sich bei Sitzungen des Mieter*innenbeirats durch eine*n weitere*n Jugendliche*n begleiten lassen, die*der jedoch keine Stimmberechtigung im Mieter*innenbeirat hat. Sollte die*der Jugendvertreter*in verhindert sein, so kann die Stellvertretung das Stimmrecht ausüben.

§ 12 ZENTRALER MIETER*INNENBEIRAT

- (1) Wohnhausanlagen, die aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen aus mehreren Wirtschaftseinheiten bestehen, können einen zentralen Mieter*innenbeirat

aus den einzelnen gewählten Mieter*innenbeiräten gründen.

- (2) Die Aufgabe des zentralen Mieter*innenbeirats 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 Mieter*innenbeirat ist für derartige Anliegen Ansprechpartner.
- (3) Die Konstituierung erfolgt im Rahmen einer Versammlung aller Mieter*innenbeiräte der Wohnhausanlagen.

§ 13 ALLGEMEINER INHALT DER MITWIRKUNG

- (1) Unbeschadet der gesetzlich zustehenden Einsichtsrechte jeder einzelnen Mieterin*jedes einzelnen Mieters ist der Mieter*innenbeirat 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 Mieter*innen verletzt werden (Datenschutz). Der*dem Vorsitzenden des Mieter*innenbeirats ist auf Verlangen eine Kopie der gewünschten Belege der Hauptmietzins- und Betriebskostenabrechnung kostenlos zur Verfügung zu stellen.

- (2) Wiener Wohnen gibt dem Mieter*innenbeirat bzw. den Bewohner*innen in Angelegenheiten der Verwaltung der Wohnhausanlage zeitgerecht Auskunft, sofern nicht ein gesetzliches Hindernis besteht.
- (3) Der Mieter*innenbeirat 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 Mieter*innenbeirat einzuholen.

§ 14 ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSARBEITEN

- (1) Der Mieter*innenbeirat kann im Rahmen der vorhandenen Mittel (z.B. Mietzinsreserve) Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vor-

schlagen. Insbesondere soll er dabei die Interessen aller Bewohner*innengruppen einbringen.

- (2) Wiener Wohnen gibt dem Mieter*innenbeirat Auskunft über Erhaltungsarbeiten größeren Umfangs (insbesondere bei öffentlichen Ausschreibungen). Damit verbundene Informationen und Daten sind, soweit diese nicht Unternehmens- bzw. Wettbewerbsinteressen zuwiderlaufen, dem Mieter*innenbeirat zu kommunizieren.
- (3) Der Mieter*innenbeirat 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 die Hauseigentümerin vorgeschriebene Maßnahmen sowie Schadensbehebungen an Ver- und Entsorgungsleitungen oder maschinellen Einrichtungen, z.B. Wasserleitungen, Ablaufleitungen, E-Leitungen, Aufzug, Waschküche.
- (5) Auf Wunsch des Mieter*innenbeirats 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 Mieter*innenvertreter*in als Unterstützung zur Begehung der Wohnung einzuladen. Auf Wunsch wird dieser*diesem Mieter*innenvertreter*in eine Kopie des Übernahmeprotokolls übermittelt. Wiener Wohnen kann aus rechtlichen Gründen keine Einladung an den Mieter*innenbeirat zur Begehung der Wohnung aussprechen.

§ 15 BETRIEBSKOSTEN

- (1) Der Mieter*innenbeirat ist berechtigt, Wiener Wohnen Vorschläge zur Senkung der Betriebskosten zu unterbreiten.
- (2) Der Mieter*innenbeirat ist von der Beendigung eines Hausbesorger*innendienstverhältnisses zu verständigen.

§ 16 GEMEINSCHAFTS-EINRICHTUNGEN

- (1) Die Widmung bestehender Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsräume, Bäder, Saunen, Grünanlagen, Kinderspielplätze, Waschküchen und dergleichen) ist im Sinne einer generationenübergreifenden Nutzung grundsätzlich kein Gegenstand der Mieter*innenmitbestimmung.
- (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 Bewohner*innengruppen 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 Mieter*innen einer Wohnhausanlage von

Wiener Wohnen einzuholen. Sind dafür Anschaffungs- und Betriebskosten zu bezahlen, ist darüber hinaus die schriftliche Zustimmung aller belasteten Mieter*innen im Sinne des § 4 Abs. 3 Z 2 MRG einzuholen.

- (4) Im Falle einer Änderung oder Neuerstellung von Gemeinschaftseinrichtungen, die für Kinder oder Jugendliche gedacht sind, sind Kinder und Jugendliche, die in der Wohnhausanlage ihren Hauptwohnsitz haben, vom Mieter*innenbeirat bzw. im Rahmen einer Hausversammlung mit einzubeziehen und im Falle einer gewählten Jugendvertreterin*ines gewählten Jugendvertreters ist deren*dessen Zustimmung einzuholen.
- (5) Über die Organisation der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen muss in der Bewohner*innenschaft ein Konsens gefunden werden. In der Folge kann zwischen Wiener Wohnen und dem Mieter*innenbeirat bzw. mit den Bewohner*innen 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 Benützungsvorgaben für Gemeinschaftsanlagen führen die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten näher aus, um das Zusammenleben der Bewohner*innen zu regeln.
- (2) Durch die Hausordnung nicht erfasste Regelungen sowie ergänzende Vereinbarungen können durch einfache Mehrheit der Mieter*innen 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. 22 ff.).

§ 18 WECHSEL DER VERWALTUNG

- (1) Der Mieter*innenbeirat ist berechtigt, mit schriftlicher Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der Mieter*innen einer Wohnhausanlage von der Stadt Wien – Wiener Wohnen die Übertragung der Ver-

waltung 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 Bundesvergabegesetzes ist eine Ausschreibung in jedem Fall durchzuführen. Das Ergebnis des Vergabeverfahrens ist dem Mieter*innenbeirat 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 Mieter*innen 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 Ansprechpartnerin bietet allen Mieter*innenvertreter*innen und -beiräten

jährliche Austauschtreffen an und die*der zuständige Kundenmanager*in steht für Fragen und Detailinformationen zur Verfügung. Auch die Mieter*innenbeiratswahl alle vier Jahre wird von Wiener Wohnen organisiert.

§ 20 STREITSCHLICHTUNG

- (1) Zur Schlichtung von Streitigkeiten zwischen einem Mieter*innenbeirat und Wiener Wohnen sowie zwischen einzelnen Mieter*innen und einem Mieter*innenbeirat kann jede Seite folgende unabhängige Stelle um Vermittlung anrufen: Eine speziell für Anliegen der Mieter*innenbeiräte und Agenden 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 Mieter*innenbeirat hat, aber kein gewähltes Mitglied des Mieter*innenbeirats 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.
- (2) Dieses Statut gilt auf unbestimmte Dauer und kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende widerrufen werden.
- (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 Beschluss des Gemeinderates vom 22.11.2000, Pr.Z. 605/00 GWS geändert wurde, im Sinne der vorgenommenen Änderungen abgeändert.



Erläuterungen zum Statut

WIE WIRD MITBESTIMMT?

Die Hausversammlung (§ 10) ist das zentrale Element der Mitbestimmung. In diesen Treffen der Hausgemeinschaft sind alle Bewohner*innen 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 Mieter*innenvertreter*innen bzw. der Mieter*innenbeirat gewählt.

DER MIETER*INNENBEIRAT

AUFGABE UND ROLLE DES MIETER*INNENBEIRATS

Mieter*innenvertreter*innen 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 Mieter*innenbeirat ist eine Schnittstelle zwischen Mieter*innengemeinschaft und Hausverwaltung bzw. Eigentümer*innenvertretung. Als Kommunikator gibt der Mieter*innenbeirat sowohl Informationen von der Hausverwaltung an die Bewohner*innen weiter als auch Anfragen von Mietparteien an die Hausverwaltung. Als Drehscheibe bindet der Mieter*innenbeirat bei Anliegen seitens der Mieter*innen die zuständigen Ansprechpartner*innen ein (Wiener Wohnen, wohnpartner, soziale Einrichtungen). Mitglieder des Mieter*innenbeirats sollten bei Streitigkeiten oder unterschiedlichen Ansichten von Bewohner*innen 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 Streitparteien zu unterstützen. Dafür braucht es viel Übung und Kommunikationskompetenz. Hier soll das Schulungsangebot für Mieter*innenvertreter*innen unterstützen.

Es besteht die Möglichkeit, in einer Wohnhausanlage auch einen

eigenen Jugendbeirat zu wählen. Eine Person aus diesem Jugendbeirat hat Sitz und Stimme im Mieter*innenbeirat und soll diesen unterstützen, die Interessen von Jugendlichen wahrzunehmen.

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

Ein*e Mieter*innenvertreter*in bzw. der Mieter*innenbeirat 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 Ordnungshüter*in



der Wohnhausanlage, die*der die Einhaltung der Hausordnung kontrolliert, sondern als Gemeinschaftsbildner*in, 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 Mieter*innenbeirats 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 Bewohner*innen: So haben z.B. Senior*innen 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 Bewohner*innen-gruppen bzw. deren Vertreter*innen 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 Mieter*innenbeirat gegen mögliche Vorwürfe seitens der Bewohner*innen über getroffene Entschei-

dungen. Der Mieter*innenbeirat 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 MIETER*INNENBEIRATS

Folgende Schritte sind von den Bewohner*innen zu setzen, wenn man einen Mieter*innenbeirat gründen will oder einen Wahlvorschlag machen möchte:

- Bewohner*innen 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.
- Kandidat*innenvorschläge können (nach Rücksprache mit den Kandidat*innen) von jeder*m Bewohner*in bis acht Tage vor der Wahl bei Wiener Wohnen gemeldet werden.
- Vor der Wahl viele Bewohner*innen ansprechen, damit die Wahlbeteiligung möglichst hoch ist (z.B. mit einem Hoffest verbinden und Informationen über die Vorteile eines Mieter*innenbeirats in einer Wohnhausanlage geben).





WER WÄHLT, WER WIRD GEWÄHLT?

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

Grundsätzlich hat jede*r Hauptmieter*in der Mieteinheit (Wohnung, Atelier, Ordination oder Geschäftslokal) eine Stimme.

Als Kandidat*in für den Mieter*innenbeirat kann sich grundsätzlich jede*r Hauptmieter*in einer Wohnung, Ordination bzw. eines Ateliers oder Geschäftslokals (Ausnahme sind Hausbesorger*innen) zur Wahl stellen. Hauptmieter*innen können ihr passives Wahlrecht an eine*n Mitbewohner*in über 16 Jahren übertragen, das heißt, diese*r kann sich (nach vorheriger Bekanntgabe durch die*den Hauptmieter*in) auch als Kandidat*in aufstellen lassen.

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

Hausbesorger*innen und Personen, die mit der Hausbetreuung oder Ver-

waltung der Wohnhausanlage betraut sind, sind jedenfalls vom aktiven und passiven Wahlrecht ausgenommen.

MITARBEIT FÜR ALLE BEWOHNER*INNEN IM MIETER*INNENBEIRAT

Wenn Sie als Bewohner*in kurzfristig zu bestimmten Themen im Mieter*innenbeirat mitarbeiten wollen, so stehen dafür folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Kooptierung: Interessierte, die im Mieter*innenbeirat unterstützend tätig sein wollen, können „kooptiert“ werden (§ 5 Abs. 5). Das heißt, dass diese Bewohner*innen bei Besprechungen des Mieter*innenbeirats dabei sind, ihre Kompetenzen einbringen, aber kein Stimmrecht haben. Nach der Anfrage beschließt der Mieter*innenbeirat, ob jemand kooptiert wird. Die kooptierten Personen können in einer Hausversammlung zu ständigen Mitgliedern des Mieter*innenbeirats bestellt werden. Dabei muss über die Kandidat*innen einzeln abgestimmt werden. Erhält die*der Kandidat*in die einfache Mehrheit der Stimmen, so kann sie*er als ständiges Mitglied im Mieter*innenbeirat mitarbeiten.

- Zeitlich begrenzt stimmberechtigtes Mitglied des Mieter*innenbeirats (§5 Abs. 3): Hier besteht für die Bewohner*innen ab 16 Jahren die Möglichkeit, als Vertreter*innen für Interessensgruppen oder Initiativen für einzelne Themen (Spielplatzgestaltung, Freiräume etc.) kurzfristig oder themenbezogen im Mieter*innenbeirat mitzuarbeiten. In einer Hausversammlung wird die Anfrage als Tagesordnungspunkt behandelt, die Dauer der Mitwirkung festgelegt und über die Mitarbeit der interessierten Bewohner*innen einzeln abgestimmt.

WARUM SOLL ICH MITMACHEN?

Die oben beschriebenen Aufgaben und Haltungen sind sehr anspruchsvoll, wenn man das Ehrenamt „Mieter*innenvertreter*in“ 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 Mieter*innenvertreter*in ermöglicht Ihnen, in Ihrem persönlichen Wohnumfeld mitzugestalten und mitzuentcheiden. Durch den regelmäßigen Austausch mit den anderen Bewohner*innen über deren Interessen und Bedürfnisse lernen Sie Ihre Nachbar*innen 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 ANSPRECHPARTNERIN

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 Bewohner*innen 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 Ansprechpartnerin lädt die Vorsitzenden des Mieter*innenbeirat jährlich zum Vernetzungstreffen zu Wiener Wohnen ein. Auch die Mieter*innenbeiratswahl alle vier Jahre wird von Wiener Wohnen organisiert.

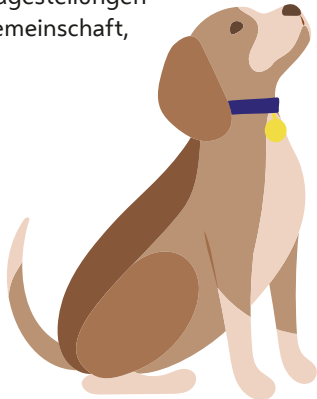
WOHNPARTNER ALS ANSPRECHPARTNER

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 Lebensum-

felds an. Unabhängig davon, ob es um die Nutzung von Gemeinschaftsflächen, um Ideen für gemeinsame Projekte in Ihrem Gemeindebau oder um Konflikte mit anderen Hausbewohner*innen geht – wohnpartner ist Ihr Ansprechpartner in allen Angelegenheiten rund um das Thema Nachbarschaft.

wohnpartner steht Mieter*innenvertreter*innen (oder Bewohner*innen, die es noch werden wollen) mit folgenden Angeboten zur Verfügung:

- bei Anfragen über Vorgehensweisen, Rolle und Auftrag des Mieter*innenbeirats, Informationen über Gründung eines Mieter*innenbeirats,
- 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 Bewohner*innen betreffend Nachbarschaftskonflikte,
- bei Konflikten innerhalb des Mieter*innenbeirat oder mit anderen Einrichtungen,
- mit praxisnahen Schulungen und Fortbildungen für die Mieter*innenbeiratstätigkeit und andere ehrenamtliche Aufgaben wie eine Begrüßungstätigkeit im Rahmen von „Willkommen Nachbar!“ oder ein Engagement als „Lernbegleiter*in“ oder „Energiepartner*in“.



Der Wiener Gemeindebau – eine Erfolgsgeschichte

Eine eigene Wohnung oder wenigstens ein eigenes Zimmer war für viele Wiener*innen 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 Einwohner*innen, von denen die ärmsten unter unvorstellbaren Bedingungen lebten: Bettgeher*innen, die sich nicht einmal die Miete für ein Zimmer leisten konnten und lediglich für ein paar Stunden pro Tag eine Liegestatt benutzen durften. Oder Untermieter*innen, 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 Bewohner*innen 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 m² auf 38 m² ausgedehnt. Mittlerweile geht man von 40 m² 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.







DAS „GEWISSE ETWAS“

Die Wiener*innen 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 Gebäudeteile, die so genannten

„Stiegen“, erreicht. Von Kritiker*innen zur Zeit ihrer Errichtung wegen ihrer Abgeschlossenheit als „Festungsbauten“ geschmäht oder ob der opulenten Gestaltung der Tore spöttisch als „Arbeiterbarock“ titulierte, 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 Metzleinstalhof (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 weni-

ger 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

Alle wichtigen Informationen zu Wiener Wohnen finden Sie auf unserer Website, auch an der Wiener Wohnen Service-Nummer beantworten wir gerne Ihre Fragen. Einen persönlichen Termin im Wiener Wohnen Service-Center vereinbaren Sie bitte an der Wiener Wohnen Service-Nummer.

Wiener Wohnen Service-Center

Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien
Direkt bei der U3-Station Gasometer

Wiener Wohnen Service-Nummer

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

Wiener Wohnen im Internet: wienervohnen.at

