

Selbstorganisation in Wohnprojekten

4.10.2024

Johanna Leutgöb
Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

1

Programm

18:00 Einstieg

18:30 Input: Selbstorganisation und
Arbeitsverteilung in Wohnprojekten – Johanna Leutgöb

19:00 Kleingruppen zum Thema

19:30 Pause

19:45 Präsentationen der Kleingruppen

20:20 Schlussrunde und Resüme

20:30 Ende und Ausklang

2

Alleinstellungsmerkmal

von Baugruppen/ Cohousing-Projekten/
Gemeinschaftlichen Wohnprojekten:

Selbstorganisation in Projektentwicklung, Planung, Bau und Nutzung

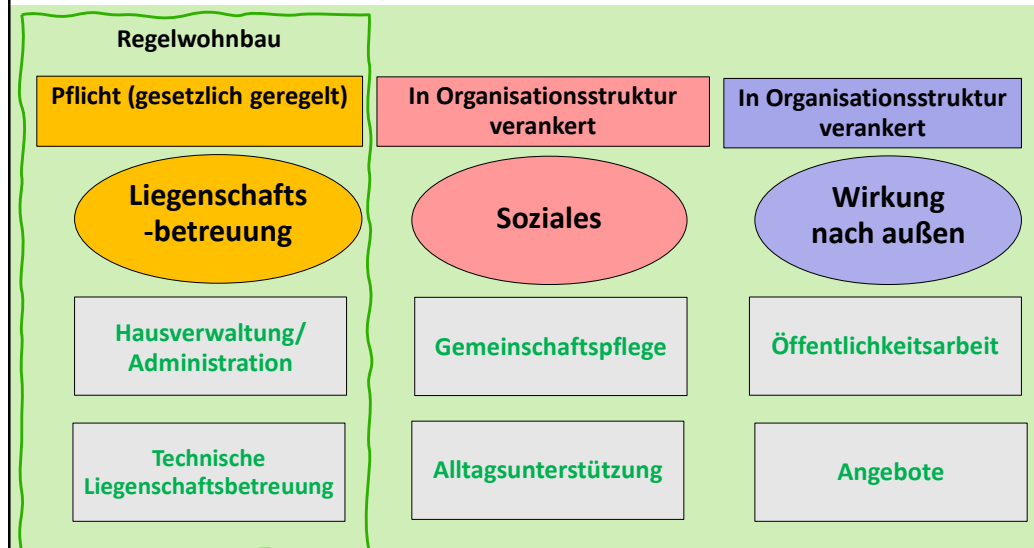
- abgesichert im jeweiligen Organisationsmodell
- je nach Projekt ist das Ausmaß der Autonomie unterschiedlich

Gemeinsame Ressourcennutzung

- Räume (Gemeinschaftsräume, Werkstätten,.....)
- Sharing Kultur

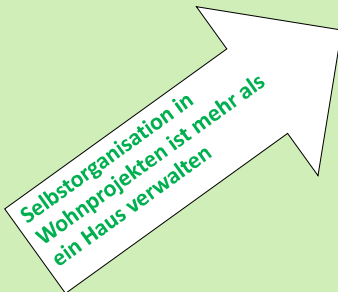
3

Bereiche der Selbstorganisation von Baugruppen



4

(Selbst)-Organisation



- Organisationsstruktur und Prozesse aufstellen, die
 - Partizipation und Handlungsfähigkeit gewährleisten
- Arbeitsteiligkeit braucht
 - Inhaltliche, technische Kompetenzen
 - Zeitressourcen
 - Lernbereitschaft
 - Interesse

5

Herausforderungen

- Beteiligung der Bewohner:innen ist unterschiedlich
 - Freude an Partizipation und Mitwirkung
 - Verantwortung
 - Überlastung/ Überforderung
 - „Schlechtes Gewissen“
 - Konflikte/ Spannungen
 -
- Unterschiedliche Lebensschwerpunkte und persönliche Herausforderungen der Bewohner:innen
 - Familien in der „Rush-Hour“ des Lebens
 - Karriere/ Beruf
 - Persönliche Herausforderungen und Interessen
 - Gesundheitliche Einschränkungen,.....beeinflussen Zeitressourcen fürs Leben im Wohnprojekt

6

Erfahrungswerte der Beteiligung

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

- ~ Ein Drittel engagiert sich
- ~ Ein Drittel macht mit
- ~ Ein Drittel beteiligt sich wenig oder gar nicht

7

Erfahrungen

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

„Wichtig ist ein Grundkonsens, dass alle etwas beitragen zum Gemeinsamen, dass aber andererseits Flexibilität und kein Zwang besteht und daher bestimmte Tätigkeiten bezahlt erledigt werden“

„Wir wissen nicht, wie wir unterwegs sind. Aber, was wichtig ist, das Haus steht immer noch und die Leute wohnen immer noch da“

„Manche Personen übernehmen mehr Aufgaben als sie gern machen wollten, weil sie das Gefühl haben, dass sonst niemand die Aufgabe übernimmt“

Quelle: Organisationsmodelle in Wohnprojekten, Leutgöb, 2020

8

Ansätze

- **Interne Hausverwaltung und Liegenschaftsbetreuung**
 - Mit unterschiedlicher Beteiligung der Bewohner:innen
- **Internes Ausgleichssystem**
 - Zur Regulation der unterschiedlichen Beteiligung
- **Vergabe von Teilleistungen gegen Entgelt intern**
 - Bezahljobs für unverzichtbare regelmäßig zu erledigende Aufgaben (Buchhaltung, Vermietungen, Liegenschaftsbetreuung,...)
- **Vergabe von Teilleistungen gegen Entgelt extern**
 - Vergabe von unverzichtbaren regelmäßig zu erledigenden Aufgaben (z.B. Reinigung, Winterdienst, Wartungsverträge,...)
- **Externe Hausverwaltung: Beauftragung von Leistungen/ Teilleistungen**

9

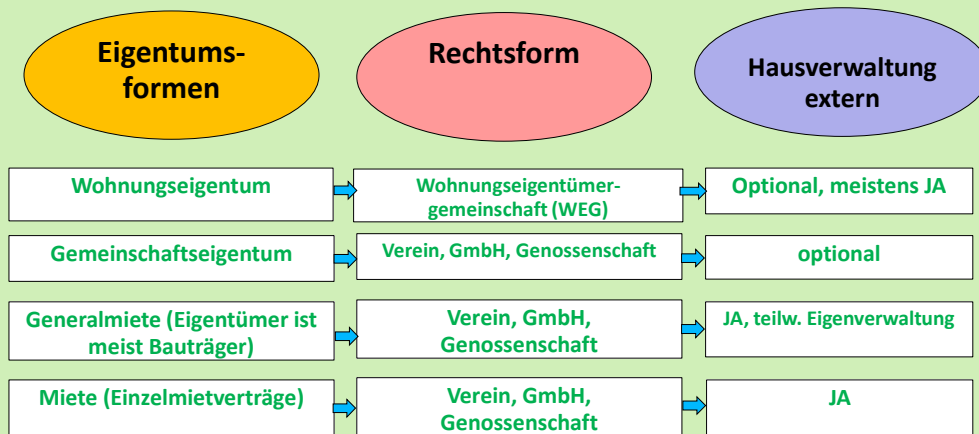
Hausverwaltung

- **Rechtliche Grundlage:**
 - Wohnungseigentumsgesetz (WEG), § 20
 - Anwendungsbereich: Wohnungseigentum, Mietwohnungen (Instandhaltung ist Teil der Miete)
 - Mietrechtsgesetz (MRG)
- **Aufgaben**
 - Abrechnung Betriebskosten
 - Erstellen von Rücklagen
 - Verrechnung von Heizkosten/ WW
 - Darstellung aller Einnahmen und Ausgaben
 - Instandhaltung, Überwachung Bauzustand
 - Reinigung und Pflege

10

Hausverwaltung/ Liegenschaftsbetreuung

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen



11

Aufgaben interne Hausverwaltung am Beispiel BROT-PB

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

- **Administration Kernaufgaben/
Verwaltungstätigkeiten:**
 - Einhebung, Berechnung Nutzungsbeiträge
 - Betriebskostenabrechnung
 - Energiemonitoring
 - Versicherungsangelegenheiten
 - Buchhaltung/ Rechnungswesen (Rücklagen, Vorkontierung, Abstimmung mit Steuerberatung, Budgetplanung, Steuern/ Abgaben
 - Organisation der Wartung, Instandhaltung, Unterhaltsreinigung

12

Beispiele für Aufgaben einer Hausverwaltung

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

- **Liegenschaftsbetreuung > HV vergibt an Firmen:**
 - Unterhaltsreinigung
 - Errichtung von Bauten und baulichen Anlagen, Genehmigung, rechtliche Beurteilung
 - Regelmäßige Überwachung und Wartung der technischen Anlagen
 - Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten
 - Sicherheitsmaßnahmen (Zäune, Brandschutz, Beschilderungen, Schneeräumung, Spielgeräte...)
 - Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft (z.B. Gebäudehülle)
 - Pflege und Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Grünanlagen, Außenräume

13

Kosten Hausverwaltung

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

- **Richtwerte für Verwaltungskostenpauschalen im gemeinnützigen Wohnbau gem. EntgelttrichtlinienVO**
(Revisionsverband www.gvb.at, Stand 1.4.2024)
 - Miete: 290,64 EURO/ Wohnung / Jahr inkl. 10% Ust.
 - Eigentum: 357,84 EURO/ Wohnung / Jahr inkl. 10% Ust.
- **Infina.at:**
Kosten/ m2 zwischen 3,50 und 4,50 im Jahr= ca. 12.000 EUR, ca. 342 €/ Haushalt im Jahr
- **Rechenbeispiel bei € 290,64 pro Wohnung, 35 WE**
Kosten im Jahr: 10 172, €, 3,4 / m2 im Jahr/ = 28 ct. / m2 und Monat
- **Vergabe an HV: Umfang und Kosten sind Verhandlungssache**

14

Beispiel

Aufgabenverteilung zwischen Wohnprojekt und Bauträger/ Hausverwaltung

Nr.	Verwaltungstätigkeiten	W P	Ba T	Bestandnehmer (Mieter)	Kostenträger
1	Bewilligung für Änderungen Wohnungen	X	X		-
2	Rückbau von Änderungen in Wohnungen	X	X		-
3	Brauchbarmachung der Wohnungen: Umfang von Wohnungsbrauchbarmachungen werden zwischen AWO und ÖWV festgelegt, vom ÖWV beauftragt und über EVB bezahlt.	X	X		EVB
4	Instandhaltungsmaßnahmen und Behebung von ersten Schäden in Wohnungen: Meldung an ÖWV, Beauftragung durch ÖWV und Bezahlung über EVB	X	X		EVB
5	Instandhaltungsmaßnahmen und Behebung von ersten Schäden auf allg. Flächen bzw. Räumlichkeiten: Meldung an ÖWV, Beauftragung durch ÖWV und Bezahlung über EVB	X	X		EVB
6	Überprüfung E-Anlage in Wohnungen bei Wohnungswechsel	X	X		EVB
7	Objektbegehungen vierteljährlich gemeinsam durch AWO und ÖWV	X	X		-
8	Abschluss von Energielieferverträgen	X	X		-
9	Ausstellung von Schlüsselbewilligungen Schlüsselbewilligungen müssen vom ÖWV an AWO ausgestellt werden	X	X		-
10	Grünflächenbetreuung erfolgt gemäß Servitutsvertrag (nur EG exkl. Blumentöpfe und Hochbeete)	X			BK
11	Entrümpelung Stiegenhaus (wenn Fluchtwege nicht entsprechend den rechtlichen Anforderungen freigehalten werden, so wird Entrümpelung seitens der Hausverwaltung veranlasst und über BK verrechnet)	X			BK
12	Entrümpelung Kellergänge (wenn Fluchtwege nicht entsprechend den rechtlichen Anforderungen freigehalten werden, so wird Entrümpelung seitens der Hausverwaltung veranlasst und über BK verrechnet)	X			BK
13	Gebäudeversicherung (Feuer, Wasser, Haftpflicht, Sturm)	X			BK
14	Verwaltungshonorar ÖWV (Vorschreibung Objekt 50% von ERVO)	X			BK
15	Abwasserentsorgung Kanal	X			BK
16	Aufzugsnotruf	X			BK
17	Aufzugsüberprüfung (jährlich)	X			BK
18	Betriebskontrollen Aufzugsanlagen (Aufzugswarten)	X			BK
19	Aufzugswartung (Basiswartung)	X			BK
20	Dachkontrolle/Dachservice (Dachinnenreinigung)	X			BK
21	Dichtheitsüberprüfung Wasserleitungssystem	X			BK
22	Heizkostenabrechnung für allgemeine Räumlichkeiten	X			BK
23	Kalt- und Warmwasserabrechnung für allgemeine Räumlichkeiten	X			BK
24	Müllentsorgung	X			BK
25	Reinigung Außenflächen	X			BK
26	Winterdienst lt. StVO	X			BK
27	Rauschfahrdetektor	X			BK
28	Schadlingsbekämpfung	X			BK
29	Überprüfung und Wartung allg. E-Anlage	X			BK
30	Überprüfung und Wartung Blitzschutz	X			BK
31	Überprüfung und Wartung Brandschutzklappen Garage	X			BK
32	Überprüfung und Wartung Brandschutzstore Garage	X			BK
33	Überprüfung und Wartung Brandschutzsirenen	X			BK
34	Überprüfung und Wartung CO-Anlage Garage	X			BK
35	Überprüfung und Wartung Dachsicherheitssystem	X			BK

15

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag - EVB

Initiative
GEMEINSAM
Bauen & Wohnen

Jahr nach Bezug	Euro/m ² und Monat				
	EVB gem. WGG- Nov. 2015: 7/2016 - 3/2018	EVB gem. WGG- Nov. 2015: 4/2018 - 3/2020	EVB gem. WGG- Nov. 2015: ab 1.4.2020	EVB gem. WGG- Nov. 2015: ab 1.4.2022	EVB gem. 3. MILG; ab 1.4.2024
1	0,50	0,51	0,53	0,56	0,59
2	0,50	0,51	0,53	0,56	0,59
3	0,50	0,51	0,53	0,56	0,59
4	0,50	0,51	0,53	0,56	0,59
5	0,50	0,51	0,53	0,56	0,59
6	0,56	0,58	0,60	0,62	0,66
7	0,62	0,64	0,66	0,69	0,73
8	0,68	0,70	0,73	0,76	0,80
9	0,74	0,76	0,79	0,82	0,87
10	0,80	0,82	0,85	0,89	0,94
11	0,86	0,89	0,92	0,96	1,01
12	0,92	0,95	0,98	1,02	1,08
13	0,98	1,01	1,05	1,09	1,15
14	1,04	1,07	1,11	1,16	1,22
15	1,10	1,13	1,17	1,22	1,29
16	1,16	1,19	1,24	1,29	1,35
17	1,22	1,26	1,30	1,36	1,42
18	1,28	1,32	1,37	1,42	1,49
19	1,34	1,38	1,43	1,49	1,56
20	1,40	1,44	1,49	1,56	1,63
21	1,46	1,50	1,56	1,62	1,70
22	1,52	1,57	1,62	1,69	1,77
23	1,58	1,63	1,69	1,76	1,84
24	1,64	1,69	1,75	1,82	1,91
25	1,70	1,75	1,81	1,89	1,98
26	1,76	1,81	1,88	1,96	2,05
27	1,82	1,87	1,94	2,02	2,12
28	1,88	1,94	2,01	2,09	2,19
29	1,94	2,00	2,07	2,16	2,26
30ff	2,00	2,06	2,13	2,22	2,33

gem.
Entgeltrecht-
linienVO

16

Beteiligung der Bewohner:innen

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

8 Beispiele, wie Wohnprojekte mit der Unterschiedlichkeit der Beteiligung umgehen

17

Wohnprojekt – WEG

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Beispiel 1: Eigentümergemeinschaft, Bezug 1984

- Hausverwaltung vorhanden (erbringt Teilleistungen)
- Arbeitsaufwand: 80 – 100 h / Bewohner:in im Jahr
- Entgelt/ h: € 15 (Stand 2020)
- Teilnahme an Sitzungen: max. 2 h werden anerkannt
- Abrechnung: im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch die Hausverwaltung: ergibt Gutschrift oder Nachzahlung
- Nutzen:
 - die Mehrleistung einiger ermöglicht es anderen, weniger zu arbeiten
 - Vermeidung externe (teurere) Vergabe von Arbeiten
 - Unterstützt Freiwilligkeit und persönliche Autonomie, kein Zwang und sozialer Druck

18

Beispiel 2: Verein, Bezug 1980

- Keine Hausverwaltung
- Arbeitsbeitrag: 7 h/ Monat (84 h/ Jahr), bei Bezug 15 h/ Monat
- Abrechnung: Stunden können erbracht oder bezahlt werden, € 7,50/ h, Abrechnung halbjährlich
- Teilnahme an Besprechungen: Anerkennung von max. 2 h
- Sonderregelungen z.B. für Schwangere, dringende Nacht- und Wochendarbeiten (Anrechnung doppelter h-Satz)
- Anerkennung: Liegenschaftsbetreuung, Administration, Vereinsaktivitäten
- Nutzen:
 - Hohe Akzeptanz
 - die Mehrleistung einiger ermöglicht es anderen, weniger zu arbeiten und vermeidet die externe Vergabe von Arbeiten, die teurer wäre
 - Unterstützt Freiwilligkeit und persönliche Autonomie, kein Zwang und sozialer Druck

19

Beispiel 3: Verein, Bezug 2013

- Eigentümer = Bauträger = Hausverwaltung, Mietverträge
- Arbeitsbeitrag: 3 h/ Monat, aufgeteilt auf 15 Minuteneinheiten
- Nicht geleistete Arbeit wird finanziell bewertet: Vergabe Reinigungskraft
- Anerkennung: nur für Liegenschaftsbetreuung (nicht für Vereinsarbeit)
- Nutzen:
 - Hohe Akzeptanz durch gemeinsame Entwicklung
 - Entlastung: kein schlechtes Gewissen mehr

20

Lebensraum Gänserndorf

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Beispiel 4: Verein und Eigentümergemeinschaft, Bezug 2004

- WEG: parifiziertes Wohnungseigentum
- Hausverwaltung: Vorschreibung, Abrechnung
- Kosten Hausverwaltung: ca. 400 € brutto/ Jahr / Wohnung, ca. € 10.000 im Jahr bei 32 Wohnungen
- Arbeitsbeitrag: 50 h/ Jahr, aufgeteilt 30 h/ Jahr - > Liegenschaftsbetreuung, 20 h/ Jahr Teilnahme an Aktionstagen
- Liegenschaftsbetreuung: Liste mit 50 Punkten, von denen jede/r im Ausmaß von 30 h etwas übernehmen muss.
- Nicht geleistete Arbeit wird finanziell bewertet: € 15/ h -> wird einkassiert und für Aufträge an Professionist:innen verwendet
- Vereinsaktivitäten: Arbeitskreise, Plena, GV, Eigentümerversammlung: freiwillig, Mitgestaltung ist ein Recht

21

Wohnprojekt Wien

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Beispiel 5: Verein, Bezug 2013

- Hausverwaltung für Vorschreibung (funktioniert nicht zufriedenstellend)
- Dzt. **kein** Ausgleichssystem
- Bezahljobs für Buchhaltung, Hausverwaltung (inkl. Vermietungen,... - 14 h/ Woche
- Arbeitsbeitrag: bereits mehreres probiert (z.B. 11 h/ Monat mit weitreichenden Durchrechnungszeiträumen)
- Abrechnung: Gut- und Minusstunden wurden ausgewiesen, kein finanzieller Ausgleich
- Nutzen aus der Zeit mit Stundenvorgaben:
 - Objektivität, Transparenz,
 - Wissen, dass Menschen in bestimmten Lebenslagen nicht so viel einbringen können.

22

Kohlenrutsche

Beispiel 6: Verein, Bezug 2019

- Eigentümer: Bauträger, macht Hausverwaltung, Generalmiete
- Hausverwaltung: Verrechnung von Verwaltungskostenpauschale gemäß GBV, 50%: 50% der Aufgaben übernimmt Wohnprojekt
- Arbeitsbeitrag: 13 h/ Monat wurde vereinbart
- Keine Dokumentation und Kontrolle
- Alle machen etwas, manche mehr
- Buchhaltung wird gegen Bezahlung ausgelagert: Finanzierung durch Einbehaltung von 75% der Verwaltungskostenpauschale geplant
- Nutzen:
 - Hausverwaltung übernimmt haftungsrelevante Teile
 - EVB in Abstimmung mit Hausverwaltung

23

Auenweide

Beispiel 7: Verein, Bezug 2022

- Eigentümer: Wohnprojekt,
- Keine externe Hausverwaltung
- Arbeitsbeitrag: 12 h/ Monat wurde schriftlich vereinbart
- Keine Dokumentation und Kontrolle
- Unterschiede der Beteiligung werden auf sozialer Ebene bearbeitet (z.B. Großgruppentreffen)

24

BROT-Pressbaum

Beispiel 8: Verein, Bezug 2018

- Eigentümer: Wohnprojekt
- Keine externe Hausverwaltung
- Arbeitsbeitrag: nichts konkret vereinbart, nur generelle Bereitschaft zur Mitarbeit
- Keine Dokumentation und Kontrolle
- Liegenschaftsbetreuung und Administration dzt. ehrenamtlich
- Vergabe von Aufträgen an Firmen (Reinigung, Wartung, Reparaturen) und für bestimmte Projekte geringfügige Anstellungen
- Unzufriedenheit wegen unterschiedlicher Beteiligung

25

Rückfragen

Johanna Leutgöb, MSc

Tel: 0664 73 62 83 77

johanna.leutgoeb@inigbw.org

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

www.inigbw.org

27