

soziales\_kapital

wissenschaftliches journal österreichischer fachhochschul-studiengänge soziale arbeit  
Nr. 8 (2012) / Rubrik "Thema" / Standortredaktion Wien

Printversion:

<http://www.soziales-kapital.at/index.php/sozialeskapital/article/viewFile/242/372.pdf>

Julia Emprechtinger, Christoph Stoik & Sonja Gruber:

## Vernetzung von Mieter\_innen-Vertreter\_innen

### Organisation der Bewohner\_innen im Rahmen der Mieter\_innen-Mitbestimmung im Gemeindebau – ein Forschungsprojekt

Im 10. Wiener Gemeindebezirk haben sich Mieter\_innen-Beiräte – Beiräte zu verstehen als Gremien, die den Handlungsrahmen für gewählte Mieter\_innen-Vertreter\_innen darstellen – mit Unterstützung der Gebietsbetreuung für städtische Wohnhausanlagen bzw. der Einrichtung wohnpartner seit 2005 über die jeweiligen Wohnhausanlagen hinaus organisiert, um ihre Interessen besser vertreten zu können. wohnpartner und die Wohnbauforschung der Stadt Wien waren daran interessiert, wie dieser Organisationsprozess verlaufen ist und welche Potenziale und Probleme eine derartige Interessensorganisation mit sich bringt. Um das herauszufinden wurde das Kompetenzzentrum für Soziale Arbeit der FH Campus Wien bzw. die Autor\_innen dieses Beitrags beauftragt, ein Forschungsprojekt zu diesen Fragestellungen durchzuführen. Im Folgenden wird das Forschungsprojekt beschrieben sowie Schlussfolgerungen und weiterführende Fragestellungen in Bezug auf das Wiener Mieter\_innen-Mitbestimmungsmodell formuliert (vgl. Emprechtinger/Gruber/Stoik 2010). Der Forschungsbericht ist über die Website der Wiener Wohnbauforschung abrufbar.<sup>1</sup>

#### 1. Forschungsrelevanz und Ausgangssituation

Die Stadt Wien ist eine der größten Wohnungsverwaltungen Europas. In den städtischen Wohnhausanlagen in Wien leben heute über 500.000 Menschen in 220.000 Gemeindewohnungen.<sup>2</sup> Der Soziale Wohnbau spielt seit der Zwischenkriegszeit eine wesentliche Rolle in der Wiener Wohnungs- und Sozialpolitik. In den 1920er- und 30er-Jahren als Vorbild einer progressiven und innovativen Kommunalpolitik international beachtet, genießt der kommunale Wohnbau nach wie vor große Bedeutung in Wien. Auch wenn seit Ende der 1990er-Jahre die Neuerrichtung von Gemeindewohnungen in Wien eingestellt wurde, übernimmt der bestehende soziale Wohnbau nach wie vor eine bedeutende Rolle in der Steuerung des Wiener Wohnungsmarktes und in der Sozialpolitik ein. Während die Wohnungspolitik in den 1920er- und 30er-Jahren nicht unabhängig von einer kommunalen Steuer-, Sozial- und Gesundheitspolitik verstanden werden kann, haben sich die Entwicklungen rund um den sozialen Wohnbau im Lauf der Zeit verändert. Insbesondere seit den 1990er-Jahren wird die Verwaltung und Betreuung des Gemeindebaus neu organisiert. So wurde u. a. die Mieter\_innen-Mitbestimmung eingeführt, und es gab über die Errichtung der Einrichtung wohnpartner eine Hinwendung zu sozialen Fragestellungen im Gemeindebau.

1988 hat sich die Stadt Wien entschlossen, die Mitbestimmung der Gemeindemieter\_innen zu fördern und die Möglichkeiten zur aktiven Mitgestaltung in einem Statut – dem Mieter\_innen-Mitbestimmungsstatut – festzuschreiben. Seither werden Mieter\_innen-Vertreter\_innen einzelner Wohnhausanlagen in regelmäßigen Abständen in Mieter\_innen-Beiräte gewählt und erfüllen ihre Funktionen.<sup>3</sup> Allerdings wurde das Instrument „Mieter\_innen-Mitbestimmung“ bisher nur eingeschränkt genutzt. Nur in einem Bruchteil der Wohnhausanlagen engagieren sich gewählte Mieter\_innen-Vertreter\_innen.

Um den Bewohner\_innen in Wohnungen der Stadt Wien Unterstützung bei der Lösung von Wohnumfeld-Problemen und der aktiven Gestaltung ihres Wohnumfeldes zu bieten, arbeiten – ausgehend von einem Pilotprojekt 1999 – seit 2003 in ganz Wien die Gebietsbetreuungen für städtische Wohnhausanlagen (GB\_wohn), die mit 2010 von der Einrichtung wohnpartner abgelöst wurden. Eine wesentliche Aufgabe dieser Einrichtung ist es, die Arbeit der Mieter\_innen-Beiräte zu unterstützen. Sowohl mit der Mieter\_innen-Mitbestimmung als auch mit der Einrichtung „wohnpartner“ wird u.a. die aktive Mitgestaltung des unmittelbaren Wohnumfelds durch Gemeindebau-Bewohner\_innen und ihre Identifizierung mit diesem thematisiert. „Soziales Wohnen“ wird dabei nicht nur auf die Versorgung mit leistbarem bzw. leistbarerem Wohnraum reduziert, sondern bezieht soziale und demokratiepolitische Aspekte mit ein. Es stellen sich die Fragen, wie Mieter\_innen-Vertreter\_innen unterstützt werden können/sollen, wie sie sich organisieren und vernetzen können/sollen bzw. welche Themen sie vertreten sollen – auch über ihre jeweiligen Wohnhausanlagen hinaus und wie Mieter\_innen-Mitbestimmung generell im 21. Jahrhundert organisiert und geregelt sein sollte.

Im 10. Bezirk fungierte die Gebietsbetreuung, wie erwähnt jetzt als Einrichtung wohnpartner, als Initiatorin von Mieter\_innen-Beiräten und Begleitung/Unterstützung für die interessierten und engagierten Mieter\_innen-Vertreter\_innen. Weiters hat die GB\_wohn in den letzten Jahren den Aufbau einer Vernetzungsstruktur für die Mieter\_innen-Beiräte Favoritens – das Forum-10 – begleitet. Im Laufe eines umfangreichen Prozesses wurde von den Mieter\_innen-Vertreter\_innen mit Unterstützung der GB\_wohn bzw. wohnpartner ein Positionspapier zum Forum-10 als Plattform für die Mieter\_innen-Beiräte im 10. Bezirk ausgearbeitet. Im Juni 2009 wurden erstmals Forumssprecher\_innen gewählt, die das Forum gegenüber der Stadt Wien, Wiener Wohnen etc. vertreten (haben).

Die Gebietsbetreuung bzw. wohnpartner ist gefordert, Mieter\_innen dabei zu unterstützen, wenn sie sich als Mieter\_innen-Vertreter\_innen engagieren wollen. Darüber hinaus stellt sich für wohnpartner die Frage, welchen Sinn die Vernetzung von Mieter\_innen-Beiräten macht und wie diese gestaltet werden sollte.

Mieter\_innen-Vertreter\_innen bzw. Mieter\_innen-Beiräte werden je Verrechnungseinheit – den kleinsten administrativen Einheiten der Wohnhausverwaltung Wiener Wohnen – gewählt. Eine Verrechnungseinheit ist oft identisch mit einer Wohnhausanlage. Manchmal aber besteht eine Wohnhausanlage aus mehreren Verrechnungseinheiten, die Mieter\_innen können also von mehreren Mieter\_innen-Beiräten vertreten werden. In vielen Verrechnungseinheiten gibt es ähnliche Fragestellungen und oft auch dieselben Ansprechpartner\_innen bei der Verwaltung oder in der Politik. Durch diese Überschneidungen ergibt sich bei den Mieter\_innen-Vertreter\_innen selbst oft ein Interesse für die Vernetzung von Mieter\_innen-Vertreter\_innen allgemein bzw. über den jeweiligen Mieter\_innen-Beirat hinaus.

Es zeigt sich, dass sich Mieter\_innen-Vertreter\_innen in Wien unterschiedlich organisieren – vom „Mieterecho“<sup>4</sup> über die „Vereinigung der Wiener Mieterbeiräte“<sup>5</sup> bis zum „Forum-10“<sup>6</sup>. Die bestehenden und sich entwickelnden Modelle sind entweder „Bottom up“ aus eigener Initiative und Kraft der Mieter\_innen-Vertreter\_innen ohne externe Unterstützung organisiert oder „Top down“ von einzelnen Akteur\_innen bzw. von Institutionen gestützt. Einmal geht es um möglichst unabhängige Interessensvertretung „von unten“, ein andermal um die Organisation einer Interessensvertretung möglichst vieler Mieter\_innen-Vertreter\_innen aus ganz Wien. Die unterschiedlichen Modelle übernehmen unterschiedliche Aufgaben, entstehen daher auch gleichzeitig und parallel. Bei der Organisation dieser vielen verschiedenen Interessen müssen entscheidende Faktoren mitbedacht werden; wie unabhängig kann die Organisation von Parteipolitik sein, wie muss mit Einflussnahmen von Parteien umgegangen werden und welche Folgen kann eine parteipolitische Instrumentalisierung bzw. Vereinnahmung haben?

Im Rahmen des Forschungsprojekts wurde beleuchtet, welche Erwartungen unterschiedliche Akteur\_innen der Hausverwaltung Wiener Wohnen, der Bezirksvertretung oder der Stadtpolitik an eine Vernetzung von Mieter\_innen-Beiräten haben. Weiters wurde betrachtet, welche Erwartungen die Mieter\_innen-Vertreter\_innen ihrerseits an eine Vernetzung haben, welche Prozesse im Rahmen der Vernetzung ablaufen und welche Wirkung sie auf die Mieter\_innen-Vertreter\_innen haben. Auf die Rolle der GB\_wohn bzw. von wohnpartner in diesem Prozess wurde ebenfalls besonderes Augenmerk gelegt. Daraus ergaben sich schließlich Empfehlungen für den Umgang mit Vernetzungsinitiativen von Mieter\_innen-Beiräten für Mieter\_innen-Vertreter\_innen, für wohnpartner sowie für politische Verantwortungsträger\_innen.

## 2. Fragestellungen

Das Forschungsprojekt untersuchte den Prozess der Entstehung und Etablierung des Forum-10 und arbeitete förderliche und hinderliche Faktoren bei der Entstehung und Etablierung sowie sowohl Potenziale als auch Probleme dieser Struktur heraus. Die zentralen Fragestellungen waren dementsprechend:

- *Was war förderlich und was war hinderlich bei der Etablierung des Forum-10 als Vernetzungsstruktur der Mieter\_innen-Beiräte im 10. Bezirk?*
- *Welche Potenziale und Probleme ergaben sich bei der Etablierung des Forum-10?*

Ziel des Forschungsvorhabens war es, Aussagen darüber treffen zu können, wie der Prozess der Entstehung und Etablierung des Forum-10 von verschiedenen Seiten eingeschätzt wurde und welche Empfehlungen sich daraus für die weitere Entwicklung des Forum-10, aber auch für die Übertragbarkeit des Modells auf andere Bezirke Wiens ableiten lassen. Wichtig dafür war, diejenigen Akteur\_innen in den Forschungsprozess einzubeziehen, die als Partner\_innen oder Schlüsselpersonen im Entwicklungsprozess des Forum-10 eine bedeutsame Rolle spielten. Dazu zählten die Mitglieder des Forum-10 selbst mit den beteiligten Mieter\_innen-Vertreter\_innen und den gewählten Forumssprecher\_innen, das Team der Gebietsbetreuung für Städtische Wohnhausanlagen des 10. Bezirks, jetzt wohnpartner, sowie die Verwaltung und die politische Ebene der Stadt Wien.

### **3. Methodischer Zugang**

Für das Forschungsvorhaben wurde ein qualitativer Zugang gewählt. Das Forschungsdesign umfasste leitfadengestützte Einzelinterviews, Gruppendiskussionen, teilnehmende Beobachtungen und Dokumentenanalyse. Theoretischen Ausgangspunkt bildete die Grounded Theory von Barney Glaser und Anselm Strauss (vgl. Breuer 2009, Flick 2007, Glaser/Strauss 1998, Strauss/Corbin 1996), die durch eine offene Herangehensweise an das Forschungsfeld gekennzeichnet ist. Der Untersuchungszeitraum betrug knapp acht Monate, die Erhebungen fanden von April 2010 bis November 2010 statt.

Für die Dokumentenanalyse wurden vorhandene Dokumente, die sich auf die Gründung und Etablierung der Vernetzungsstruktur beziehen, herangezogen. Diese Analyse diente als Grundlage für die Erarbeitung der zentralen Fragestellungen für die Interviews und für die Auswahl der ersten Interviewpartner\_innen. Zwei teilnehmende Beobachtungen von einer Sitzung des Forum-10 und einer Sitzung der Forumssprecher\_innen mit Mitarbeiter\_innen von wohnpartner (siehe Eigene Quellen/Transkriptionen) wurden ebenfalls dazu genutzt, sich dem Forschungsgegenstand anzunähern.

Die Leitfadeninterviews hatten zum Ziel, förderliche und hinderliche Faktoren für die Etablierung des Forum-10 festzuhalten und sowohl Potenziale als auch Grenzen der Vernetzungsstruktur sowie die Erwartungen der unterschiedlichen Akteur\_innen an diese zu erheben. Dafür wurde die Methode des leitfadengestützten Expter\_innen-Interviews unter Heranziehung von narrativen Elementen angewendet, welche auch ermöglichte, die chronologische Entwicklung und das Verhältnis zwischen den Akteur\_innen entsprechend zu erheben. Um unterschiedliche Sichtweisen besser einholen zu können, wurden zudem Gruppeninterviews geführt (vgl. Flick 2004: 117ff., 139ff., 170, vgl. auch Küsters 2009, Schütze 1983).

Um eine umfassende Einschätzung des Forum-10 von verschiedensten Seiten zu gewährleisten, wurden Interviews mit Vertreter\_innen bzw. Teilnehmer\_innen des Forum-10 geführt und (ehemalige) Mitarbeiter\_innen der GB\_wohn bzw. wohnpartner im 10. Bezirk sowie von der wohnpartner-Leitungsebene befragt. Ebenso wurden die Perspektiven von Wiener Wohnen, des Stadtrat-Büros für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, der MA 50 Wohnbauforschung und eines damaligen Gemeinderates aus dem 10. Bezirk eingeholt (vgl. Emprechtinger/Gruber/Stoik 2010).

### **4. Ausgewählte Ergebnisse, Empfehlungen und weiterführende Fragen**

Bei der Vernetzung von Mieter\_innen-Vertreter\_innen zeigen sich unterschiedliche Modelle in Wien, die von sehr stark Bottom-up-orientierten Prozessen bis zu eher Top-down-organisierten Prozessen reichen – von Strukturen, die parteipolitisch mehr oder weniger vereinnahmt sind bis zu Strukturen, die explizit parteiunabhängig sein wollen, von Strukturen, die eher lokal überschaubar organisiert sind bis zu regionalen Strukturen mit vielen Mitgliederzahlen. Die Forschungsarbeit hat gezeigt, dass der Entstehungsprozess des Forum-10 sowohl Bottom-up als auch Top-down definiert wurde. Einerseits ging die Initiative stark von den Mieter\_innenvertreter\_innen aus, die sich nach der Etablierung nun auch selbst organisieren. Andererseits hat die GB\_wohn bzw. wohnpartner die Rolle übernommen, den Prozess zu moderieren – innerhalb der Vernetzungsstruktur, aber auch zwischen den Mieter\_innen-

Vertreter\_innen und anderen Akteur\_innen wie Wiener Wohnen und der Politik. Dadurch konnte eine Akzeptanz der Vernetzungsstruktur sowohl nach innen als auch nach außen entwickelt werden. Diese breite Akzeptanz ist für das Funktionieren einer Mieter\_innen-Beirat-Vernetzungsstruktur zentral. Auf Seiten der Mieter\_innen-Vertreter\_innen kann diese u. a. durch umfassende und transparente Einladungs politik, durch eine Protokollierung und Dokumentation und damit eine Nachvollziehbarkeit des Prozesses sowie durch transparente und schriftlich festgelegte (Entscheidungs-)Strukturen gefördert werden. Für die Kommunikations- und Handlungsfähigkeit und damit die Akzeptanz einer Mieter\_innen-Beirat-Vernetzungsstruktur nach außen ist die Anerkennung durch externe Akteur\_innen, mit denen zukünftig kooperiert werden soll, notwendig. Um dies zu erreichen macht es Sinn, diese Akteur\_innen (von Wiener Wohnen, aus der Stadtverwaltung und der Politik etc.) möglichst früh in den Prozess einzubinden. Die Einbindung sollte in diesem Falle bedeuten, dass die Akteur\_innen über die Entstehung der Mieter\_innen-Beirat-Vernetzungsstruktur und den Verlauf des Prozesses informiert sein sollten und auch eingeladen werden mitzureden, nicht aber mitzuentcheiden.

Das Forum-10 ist ein überschaubares Modell, geprägt davon, dass sich die Mieter\_innen-Vertreter\_innen mit dem Prozess und der Vernetzungsstruktur stark identifizieren. Vor diesem Hintergrund waren unterschiedliche Lernprozesse möglich, die sich einerseits auf die Arbeit der Mieter\_innen-Vertreter\_innen bezogen – so waren der Austausch der Mieter\_innen-Vertreter\_innen untereinander und die Reflexion der Mieter\_innen-Vertretungsarbeit wichtig, aber auch der Zugang zu neuen, für die Arbeit der Mieter\_innen-Vertreter\_innen wichtigen Kontakten, wurde möglich – und andererseits auf demokratisches Vorgehen. Der Wert des Forum-10 als Lernort für partizipatives demokratisches Vorgehen bestand nicht nur für die beteiligten Mieter\_innen-Vertreter\_innen, sondern wurde auch aus politischer Perspektive positiv bewertet: Durch die kleinräumige Vernetzung der Mieter\_innen-Vertreter\_innen bzw. Mieter\_innen-Beiräte standen Sachthemen im Vordergrund, deren Bearbeitung möglich gemacht und damit einer parteipolitischen bzw. (rechts-) populistischen Instrumentalisierung entzogen werden konnte. Die parteipolitische Unabhängigkeit war den Mieter\_innen-Vertreter\_innen wichtig und Voraussetzung für die Akzeptanz des Forum-10 durch die Mieter\_innen-Vertreter\_innen. Eine parteipolitische Färbung der Vernetzungsstruktur hätte dazu geführt, dass sich weniger Mieter\_innen-Vertreter\_innen beteiligt und sich vertreten gefühlt hätten. Die parteipolitische Unabhängigkeit war aber auch für andere Akteur\_innen auf stadtpolitischer und bezirkspolitischer Ebene sowie für Wiener Wohnen Voraussetzung für die Akzeptanz des Forum-10 und die Zusammenarbeit. Diese Unabhängigkeit wurde entscheidend durch die Begleitung der GB\_wohn bzw. wohnpartner gewährleistet.

Die GB\_wohn bzw. wohnpartner unterstützte die Aushandlungsprozesse der Mieter\_innen-Vertreter\_innen, half bei der Etablierung, zog sich danach aber zurück und übergab die Organisation des Forum-10 an die Mieter\_innen-Vertreter\_innen. Die GB\_wohn bzw. wohnpartner übernahm auch die Aufgabe, eine Einbindung anderer Akteur\_innen wie Wiener Wohnen (WW) sowie der bezirks- und stadtpolitischen Ebene zu gewährleisten. Die Erhebung zeigte, dass die Einbindung dieser Akteur\_innen ausschließlich durch Information über die Entwicklung der Vernetzung erfolgt. Sie sollten sich nicht an der Vernetzung selbst beteiligen, um nicht instrumentalisierend Einfluss zu nehmen. Eine regelmäßige Kommunikation zwischen der Vernetzungsstruktur und dem Kund\_innen-Dienstzentrum von Wiener Wohnen wurde empfohlen; bei Bedarf können auch andere Akteur\_innen kontaktiert

werden, wie die Direktion von Wiener Wohnen, die Stadtrat-Ebene und die bezirkspolitische Ebene. Die Rolle der Bezirkspolitik wurde widersprüchlich gesehen. Einerseits wurde vertreten, dass eine Vernetzung mit der Bezirkspolitik nicht notwendig sei, weil die Themen, die die Mieter\_innen-Vertreter\_innen bearbeiten, nicht die Bezirkspolitik sondern meist Wiener Wohnen betreffen würde. Außerdem bestehe immer auch die Gefahr, dass eine parteipolitische Instrumentalisierung stattfinden könnte. Andererseits wurde vertreten, dass Mieter\_innen-Vertreter\_innen Zugang zu relevantem Wissen haben, das nicht nur Wiener Wohnen sondern auch die Bezirkspolitik betreffen kann. Es würde daher Sinn machen, über die Mieter\_innen-Beiräte auch eine organisierte Verbindung zwischen Bezirkspolitik und den Bewohner\_innen im Gemeindebau herzustellen.

Die Initiierung und Etablierung des Modellprojekts Forum-10 war relativ ressourcenintensiv für die GB\_wohn. Die durchgeführte Erhebung im Rahmen der Forschungsarbeit ermöglicht, Erfahrungen für zukünftige Prozesse effizienter zu nutzen. So hat sich zum Beispiel gezeigt, dass die Förderung der überschaubaren Vernetzung von Mieter\_innen-Beiräten unter Begleitung einer parteipolitisch unabhängigen Einrichtung bewirkt, eine parteipolitische Instrumentalisierung zu verhindern. Eine gute Überschaubarkeit der Vernetzungsstruktur unterstützt einerseits partizipative demokratische Prozesse, die sich auf sachpolitische Themen beziehen, andererseits fördert sie Lernprozesse der Mieter\_innen-Vertreter\_innen und die Identifikation der einbezogenen Personen mit dieser Struktur und ihrer Mieter\_innen-Beirat-Arbeit. Ausschlaggebend für eine gelingende Vernetzung ist, dass das Interesse für eben diese von den Mieter\_innen-Vertreter\_innen selbst ausgeht. Die Begleitung der Initiierung und Etablierung durch eine Einrichtung wie wohnpartner sollte gewährleistet werden, wenn dies von den Mieter\_innen-Vertreter\_innen erwünscht ist. wohnpartner sollte in dieser Rolle auf die Transparenz des Prozesses achten (breite Einladung, Protokolle, Entscheidungsprozesse etc.), könnte aber auch die Schnittstelle zu anderen Akteur\_innen darstellen und so die Einbindung von Wiener Wohnen und die Informationen aus der Politik sichern. Ein Rückzug von wohnpartner nach der Etablierung und die besondere Schwerpunktsetzung auf die Transparenz des weiteren Prozesses ermöglicht(e) die Eigenständigkeit der Vernetzungsstruktur. Sollten Mieter\_innen-Vertreter\_innen die Begleitung durch wohnpartner nicht wünschen, ist empfehlenswert, dass wohnpartner zu den Mieter\_innen-Vertreter\_innen trotzdem Kontakt hält.

Ein wichtiger Punkt bei der Gründung einer Vernetzungsstruktur ist, ebenso ein Ergebnis der Forschungsarbeit, dass möglichst alle betroffenen Mieter\_innen-Vertreter\_innen einbezogen und eingeladen werden, um grundsätzlich eine möglichst breite Beteiligung zu erzielen. Prozessen bei der Initiierung und Vernetzung sollte Zeit gegeben werden – einerseits um Lernprozesse zu etablieren, andererseits um Entscheidungen in Bezug auf Ausrichtung und Organisation der Vernetzungsstruktur so zu ermöglichen, dass Entscheidungen breit mitgetragen werden. Dieser Entscheidungsprozess klärt u. a., ob die Vernetzungsstruktur eher zum Austausch oder/und zur Vertretung nach außen genutzt werden soll. Bei der Vertretung nach außen ist wiederum besonders auf die Transparenz der Entscheidungsfindungsstrukturen zu achten. Deutlich wurde bei dieser Forschungsarbeit weiters, dass die Unterstützung der Vernetzung der Mieter\_innen-Vertreter\_innen von den Mieter\_innen-Vertreter\_innen als Anerkennung der Mieter\_innen-Beirat-Arbeit durch die Stadt, vertreten durch das Stadtrat-Büro, gesehen wurde.

Die Erwartungen an Vernetzungsstrukturen von Mieter\_innen-Beiräten sind je nach Akteur\_innen sehr unterschiedlich – als Lernort für Mieter\_innen-Vertreter\_innen, über gebündelter Ansprechstruktur für Mieter\_innen-Anliegen, als „Sensor“ für den Bezirk bis zum Expert\_innen-Pool für die Weiterentwicklung des Mieter\_innen-Mitbestimmungsstatuts. Die Forschungsarbeit zeigte, dass es v.a. für Wiener Wohnen vorteilhaft ist, wenn über eine Vernetzungsstruktur viele Mieter\_innen-Vertreter\_innen über einen Weg erreicht werden können. Mit dem Forum-10 konnte auch die Kommunikation zwischen Mieter\_innen-Vertreter\_innen und Wiener Wohnen verbessert werden. Allerdings wurde seitens des Kund\_innen-Dienstzentrums ein höherer Arbeitsaufwand befürchtet. Zum Zeitpunkt der Erhebung konnte diese Befürchtung seitens Wiener Wohnen weder bestätigt noch revidiert werden.

Der Aufgabenbereich und die Rolle der Mieter\_innen-Vertreter\_innen sind im Mieter\_innen-Mitbestimmungsstatut geregelt. Der grundsätzliche Auftrag an Mieter\_innen-Beiräte ist die Vertretung der Mieter\_innen-Interessen. Das Mitbestimmungsstatut lässt teilweise reichlich Interpretationsspielraum, wodurch sich divergierende Erwartungen aus den Blickwinkeln der verschiedenen Akteur\_innen entwickeln, was Mieter\_innen-Vertreter\_innen leisten bzw. nicht leisten sollen. Durch die Forschungsarbeit wurde deutlich, dass sich die Erwartungen an die Arbeit der Mieter\_innen-Vertreter\_innen sehr unterschiedlich und/oder teilweise widersprüchlich darstellen. So wurden folgende Aufgaben genannt: Kontrolle der Wohnhausverwaltung, Ansprechstelle für Wiener Wohnen (bei baulichen Veränderungen etc.), Übernahme von kleinen Verwaltungsaufgaben (z. B. die Verwaltung von Gemeinschaftsräumen, wobei es gerade dazu sehr widersprüchliche Aussagen gab), Verbesserung des Zusammenlebens im Gemeindebau, Interessensvertretung der Bewohner\_innen sowie Expertise bzw. „think tank“ zu Entwicklungen des Mieter\_innen-Mitbestimmungsstatuts. Bemerkenswert ist dabei, dass die Erwartungen different sind und auch nicht immer den derzeitigen Festlegungen im Mieter\_innen-Mitbestimmungsstatut entsprechen. Außerdem wurde sichtbar, dass diese Erwartungen für Mieter\_innen-Vertreter\_innen nur begrenzt transparent sind. Diese unterschiedlichen Erwartungen stellen wiederum eine Überforderung des Instruments Mieter\_innen-Beirat dar. Außerdem wurde sichtbar, dass die Tendenz besteht, Mieter\_innen-Vertreter\_innen für Fragestellungen bzw. Problemstellungen zu instrumentalisieren, die sich aus der jeweiligen Logik der Akteur\_innen heraus ergeben. Dabei müsste nicht nur die Instrumentalisierung dahingehend kritisch beleuchtet werden, wie sie auf Mieter\_innen-Vertreter\_innen und potenzielle Mieter\_innen-Vertreter\_innen wirken könnte bzw. wie Probleme auf Mieter\_innen-Vertreter\_innen abgewälzt werden, sondern auch inwiefern sich das mit der Ehrenamtlichkeit der Mieter\_innenvertretungsarbeit verträgt.

Die Erhebung zeigte, dass Vernetzungsstrukturen keine Probleme lösen, die allgemein im Mieter\_innen-Mitbestimmungsstatut bzw. in der Unterstützung der Mieter\_innen-Beirat-Arbeit zu suchen sind. Einerseits können sich Probleme sogar verfestigen, weil Mieter\_innenvertreter\_innen in Vernetzungsstrukturen „Gleichgesinnte“ treffen und weniger Druck haben, auf andere Gruppen in ihrer Wohnhausanlage zugehen zu müssen. Andererseits können Vernetzungsstrukturen den Einstieg neuer Mieter\_innen-Vertreter\_innen in die Mieter\_innen-Beirat-Arbeit erleichtern. Für die Mieter\_innen-Vertreter\_innen sind Vernetzungsstrukturen einerseits ein Austauschforum, andererseits aber auch die Möglichkeit, Interessen zu bündeln und gemeinsam nach außen zu vertreten. Dass durch die Institution Mieter\_innen-Beirat insbesondere alteingesessene Bewohner\_innen mit

österreichischer Herkunft, eher ältere Männer und weniger Frauen und junge Menschen angesprochen werden, kann durch eine Vernetzungsstruktur nicht gelöst werden. Vielmehr hat eine Vernetzungsstruktur die Wirkung, dass die Mieter\_innen-Vertreter\_innen sich untereinander stärken und dadurch weniger die Notwendigkeit besteht, Bewohner\_innen aus anderen Milieus oder Altersgruppen anzusprechen. Vernetzungsstrukturen haben jedoch auch das Potenzial, neue Mieter\_innen-Vertreter\_innen einfacher in die Mieter\_innen-Beirat-Arbeit einzuführen.

Im Rahmen der Forschungsarbeit wurden weiterführende Fragen aufgeworfen, die v. a. die Erwartungen an Mieter\_innen-Vertreter\_innen allgemein und das Mieter\_innen-Mitbestimmungsstatut betreffen. In den Interviews kamen häufig auch Probleme zutage, die nur sehr begrenzt mit Vernetzungsstrukturen für Mieter\_innen-Beiräte zu tun haben. Interessant war, dass dies nicht immer klar auseinandergehalten wurde. So wurde an das Forum-10 die Erwartung gestellt, dass die Vernetzung von Mieter\_innen-Beiräten Schwächen ausgleichen solle, die u. a. im Mieter\_innen-Mitbestimmungsstatut bzw. dessen Auslegung und Umsetzung begründet sind. Die Forschungsarbeit zeigt deutlich, dass diese Erwartungen nicht nur eine Überforderung von Vernetzungsstrukturen darstellen, sondern dass Probleme rund um die Institution Mieter\_innen-Beirat sich in einer Vernetzungsstruktur noch verfestigen können. Am Ende des Forschungsprojekts standen viele weiterführende Fragestellungen, die sich an das Mieter\_innen-Mitbestimmungsstatut, aber auch an die Unterstützung der Mieter\_innen-Vertreter\_innen (z. B. durch eine Einrichtung wie wohnpartner) richteten:

- Was sind die Aufgaben der Mieter\_innen-Vertreter\_innen? Was sind keine Aufgaben von Mieter\_innen-Vertreter\_innen? Welche Erwartungen können in Bezug auf die Arbeit der Mieter\_innen-Vertreter\_innen formuliert werden, wie können diese transparent gemacht werden? Wie kann die Instrumentalisierung von Mieter\_innen-Vertreter\_innen verhindert werden bzw. ihre Unabhängigkeit gefördert? Wie können die Mieter\_innen-Vertreter\_innen bei ihren Aufgaben unterstützt werden und von wem?
- Welche Kommunikationsformen und -strukturen sind insofern zeitgemäß, um die unterschiedlichen Bewohner\_innengruppen im Gemeindebau (Milieus, Kulturen, Altersgruppen, Geschlecht) anzusprechen, das Instrument Mieter\_innen-Beirat zu nutzen (offene Diskussionsrunden, Nutzung neuer Medien etc.)? Was muss davon im Mieter\_innen-Mitbestimmungsstatut festgehalten sein, was kann über Unterstützungsmaßnahmen gefördert werden?
- Wie kann die Legitimierung der Mieter\_innen-Beiräte verbessert werden, wie die Unterstützung der Mieter\_innen-Vertreter\_innen durch die Mieter\_innen? Inwiefern kann das Mieter\_innen-Mitbestimmungsstatut dabei eine unterstützende Rolle spielen? Müssen Mindeststandards (der Beteiligung der Mieter\_innen) definiert werden, oder führt das zur Untergrabung des Instruments Mieter\_innen-Beirat? Wie kann die Legitimierung durch unterstützende Maßnahmen gestärkt werden?

## Verweise

<sup>1</sup> [http://www.wohnbauforschung.at/de/Projekt\\_Evaluierung\\_Pilotversuch\\_Forum10.htm](http://www.wohnbauforschung.at/de/Projekt_Evaluierung_Pilotversuch_Forum10.htm) (download am 20.08.2012).

<sup>2</sup> Vgl. Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 25 – Wiener Gebietsbetreuung. [www.gebietsbetreuungen.wien.at/htdocs/sw-wohnhausanlagen.html](http://www.gebietsbetreuungen.wien.at/htdocs/sw-wohnhausanlagen.html) (download am 22.5.2009).

<sup>3</sup> Vgl. Stadt Wien – Wiener Wohnen: [www.mieterbeirat.at](http://www.mieterbeirat.at) (download am 23.5.2009).

<sup>4</sup> Vgl. mieterrecho.at: <http://www.mieterrecho.at/> (download am 23.11.2010).

<sup>5</sup> Vgl. Vereinigung der Wiener Mieterbeiräte: <http://www.wmbr.at/> (download am 24.11.2010).

<sup>6</sup> Vgl. Forum 10 – Arbeitsgemeinschaft der Favoritner Mieterbeiräte: [www.forum-10.net/](http://www.forum-10.net/) (download am 30.11.2010).

## Literatur

Breuer, Franz (2009): Reflexive Grounded Theory – Eine Einführung für die Forschungspraxis. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Emprechtinger, Julia; Gruber, Sonja; Stoik, Christoph (2010): Evaluierung des Pilotversuchs „Forum-10“ als Unterstützungsforum für MieterInnenbeiräte im 10. Bezirk im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung MA 50. Wien.

Flick, Uwe (2007): Qualitative Sozialforschung – Eine Einführung (7. Auflage). Reinbeck: Rowohlt.

Glaser, Barney G.; Strauss, Anselm L. (1998): Grounded Theory – Strategien qualitativer Forschung. Bern: Huber. Original: Glaser, Barney G.; Strauss, Anselm, L. (1967): The discovery of Grounded Theory. Chicago: Aldine.

Küsters, Ivonne (2009): Narrative Interviews – Grundlagen und Anwendungen (2. Aufl.) Wiesbaden (Lehrbuch: Hagener Studentexte zur Soziologie): VS Verlag.

Schütze, Fritz (1983): Biographieforschung und narratives Interview. In: Neue Praxis, 13 (3). S. 283-293.

Strauss, Anselm L.; Corbin, Juliet (1996): Grounded Theory – Grundlagen Qualitativer Sozialforschung (US-amerikanisches Original 1990). München: Fink.

## Quellen

Forum-10 – Arbeitsgemeinschaft der Favoritner Mieterbeiräte: [www.forum-10.net](http://www.forum-10.net) (download am 30.11.2010).

Stadt Wien – Wiener Wohnen; Mieterbeirat: [www.mieterbeirat.at](http://www.mieterbeirat.at) (download am 23.5.2009).

Wiener Gebietsbetreuungen – MA 25; Gebietsbetreuungen für städtische Wohnhausanlagen [www.gebietsbetreuungen.wien.at/htdocs/sw-wohnhausanlagen.html](http://www.gebietsbetreuungen.wien.at/htdocs/sw-wohnhausanlagen.html) (download am 22.5.2009).

Wohnservice Wien GesmbH: wohnpartner: [www.wohnpartner-wien.at](http://www.wohnpartner-wien.at) (download am 01.09.2010).

Vereinigung der Wiener Mieterbeiräte: [www.wmbr.at](http://www.wmbr.at) (download am 24.11.2010).

Mieterrecho: [www.mieterrecho.at](http://www.mieterrecho.at) (download am 23.11.2010).

## Eigene Quellen/Transkriptionen

- Protokolle von 2 teilnehmenden Beobachtungen
- 4 Einzelinterviews mit Forumssprecher\_innen
- 5 Einzelinterviews mit Mieter\_innen-Vertreter\_innen des 10. Bezirks
- 3 Einzelinterviews mit Mitarbeiter\_innen/Leitung der ehemaligen GB\_wohn im 10. Bezirk

- 2 Einzelinterviews mit wohnpartner-Leitungsebene
- 1 Gruppeninterview mit Mitarbeiter\_innen von wohnpartner im 10. Bezirk
- 2 Einzelinterviews mit Wiener Wohnen (Direktion, Kund\_innendienstzentrum)
- 1 Einzelinterview mit Gemeinderat Peter Florianschütz
- 1 Einzelinterview mit Wolfgang Förster, dem Leiter der MA 50 – Wohnbauforschung

*Der Beitrag bezieht sich auf den Forschungsbericht „Evaluierung des Pilotversuchs ‚Forum-10‘ als Unterstützungsforum für Mieter\_innenbeiräte im 10. Bezirk“, gefördert durch die MA 50 – Wohnbauforschung, erstellt von Julia Emprechtinger, Sonja Gruber, Christoph Stoik.*

## Über die AutorInnen

Mag.<sup>a</sup> (FH) Julia Emprechtinger, Jg. 1983

[julia.emprechtinger@gmail.com](mailto:julia.emprechtinger@gmail.com)

Studium der Sozialen Arbeit an der FH Campus Wien; wissenschaftliche Mitarbeit an diversen Forschungsprojekten am Kompetenzzentrum für Soziale Arbeit 2009 – 2011; Grundlagenreferentin für soziale Arbeit im Verein neunerHAUS in Wien; derzeit als Assistentin an der Fachhochschule Westschweiz (HES-SO) tätig.

---

DSA Christoph Stoik MA, Jg. 1971

[christoph.stoik@fh-campuswien.ac.at](mailto:christoph.stoik@fh-campuswien.ac.at)

Forscht und arbeitet als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der FH Campus Wien zu Gemeinwesenarbeit, Sozialer Raum, Soziale Arbeit im öffentlichen Raum, Stadtentwicklung und Partizipation.

Mag.<sup>a</sup> Sonja Gruber, Jg. 1971

[sogruber@gmail.com](mailto:sogruber@gmail.com)

Studium der Soziologie, Sozialanthropologie und Spanisch an der Universität Wien sowie an der Universität Deusto (Bilbao, Spanien);

Themenfelder & Arbeitsschwerpunkte: Begleitforschung, Wissenschaftskommunikation (Demokratieforschung, Transdisziplinäre Forschung), Lehrtätigkeit zu empirischer Sozialforschung am Institut für Bildungswissenschaft, Sozialraum, Stadtteilarbeit, Gemeinschaftsgärten, Beteiligungsprojekte, soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau, Workshops & Moderationen, Übersetzungstätigkeit.

### **Abstract**

Im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten haben sich Mieter\_innen-Beiräte mit Unterstützung der Gebietsbetreuung für städtische Wohnhausanlagen bzw. der Einrichtung wohnpartner seit 2005 über die jeweiligen Wohnhausanlagen hinaus organisiert, um ihre Interessen besser vertreten zu können. wohnpartner und die Wohnbauforschung der Stadt Wien waren daran interessiert, wie dieser Organisationsprozess verlaufen ist und welche Potenziale und Probleme eine derartige Interessensorganisation mit sich bringt. Um das herauszufinden, wurde das Kompetenzzentrum für Soziale Arbeit der FH Campus Wien bzw. die Autor\_innen dieses Beitrags beauftragt, ein Forschungsprojekt durchzuführen, das im Beitrag ausführlich mit seinem Design und ausgewählten zentralen Ergebnissen vorgestellt wird.