

HAUSBESORGUNGEN

Portraits eines Berufs



HAUSBESORGUNGEN

Portraits eines Berufs

Impressum

MHV/F.d.I.v: Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Werdertorg. 9, 1013 Wien

Redaktion: Wohnbauvereinigung für Privatangestellte,
Stefan Loicht, Christian Swoboda

Gestaltung: BÜRO MARKUS/ZHRADNIK

Fotos: Marianne Greber

Bildarchiv der Österreichischen Nationalbibliothek (S.96)

Druck: Bauer Druck

INHALT

Einleitung

Vorwort	6
Politisches und Persönliches mit Perspektive Dr. Michael Ludwig und Mag. Michael Gehbauer im Gespräch mit Sibylle Hamann	8
Plädoyer eines Mieters Kurt Lang	18
Hauslösungen Ein Debattenbeitrag mit einem Standpunkt von Mag. ^a Andrea Holzmann-Jenkins	22
Portraits eines Berufes	28
Unsere Häuser	88





EINLEITUNG





HAUSBESORGER SIND UNERSETZLICH

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat von Beginn an, so lange es gesetzlich möglich war, HausbesorgerInnen zur Hausbetreuung beschäftigt. Es gab so gut wie kein Haus, das keine/n HausbesorgerIn hatte. So waren im Jahr 2000 zum Zeitpunkt des Außerkraftsetzens des Hausbesorgergesetzes noch 87 HausbesorgerInnen in unseren Diensten. Heute sind es immer noch 58.

Wir waren immer davon überzeugt, dass HausbesorgerInnen für die Verwaltung und das Service der MieterInnen unersetzlich sind. Viele der von uns beschäftigten HausbesorgerInnen beweisen dies bis heute. Was sie leisten und welche umfangreichen, über den ursprünglichen gesetzlichen Umfang hinaus gehende Aufgaben sie wahrnehmen, können Sie in diesem Buch nachlesen. Es sind zum Teil großartige Menschen und Persönlichkeiten, die ihre Erfüllung in ihrem Beruf und ihrer Tätigkeit finden.

In der Zeit zwischen 2000 und 2009 mussten wir „Ersatzlösungen“ finden. Wir haben sehr gute Hausbetreuungsfirmen gefunden, die unsere Wünsche nach „fixem Personal“, „persönlichen Ansprechpersonen“, „regelmäßigen Reinigungsintervallen zu gleichen Zeiten“, „zusätzlichen Dienstleistungen für unsere MieterInnen“, etc. Folge geleistet haben. Wir haben auch privatwirtschaftliche Modelle für eine Hausbetreuung mit Dienstwohnung, wie z.B. in unserem Wohnhochhaus K 6, entwickelt.

All diese Lösungen sind jedoch nicht mehr als „Ersatz“. Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte tritt dafür ein, dass gemeinnützige Unternehmen, wenn sie das wollen und für richtig halten, wieder HausbesorgerInnen beschäftigen können. Die dafür erforderlichen gesetzlichen Grundlagen sind zu schaffen, um jenen MieterInnen, die sich eine umfassende Dienstleistung rund ums Wohnen wünschen, diese auch anbieten zu können.

Das vorliegende Buch soll die hervorragenden Leistungen unserer zum Großteil seit Jahrzehnten bei uns beschäftigten HausbesorgerInnen würdigen, und die Menschen vor den Vorhang holen, die diese Leistungen Tag für Tag erbringen.

Wir sagen in unserem, aber wie wir wissen auch im Namen unserer MieterInnen, Danke!

Mag. Michael Gehbauer

Mag.^a Andrea Holzmann-Jenkins

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte gemeinnützige Gesellschaft, Geschäftsführung





POLITISCHES UND PERSÖNLICHES MIT PERSPEKTIVE.

Dr. Michael Ludwig (Vizebürgermeister und Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung in Wien) und Mag. Michael Gehbauer (Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte) im Gespräch mit Sibylle Hamann.

Sibylle Hamann: Herr Stadtrat, Sie sind in Floridsdorf im Gemeindebau aufgewachsen. Haben Sie persönliche Erinnerungen an Hausmeister?

Dr. Michael Ludwig: Ja, sehr positive. In der Anlage, in der ich den Großteil meiner Jugend verbracht habe, gab es eine sehr nette Frau, die sich um die Einteilung der Waschküche und alles andere gekümmert hat, und im persönlichen Umgang sehr freundlich war. Das haben vor allem die älteren Mieterinnen und Mieter

Ludwig: Wir wissen, dass es unterschiedliche verbale Schattierungen gibt. Sie hat es sehr deutlich gesagt, aber freundlich, und dieser freundliche Ton ist bei den Jugendlichen gut angekommen. Das entspricht auch meinen Erfahrungen, wenn ich als Stadtrat meine Touren durch die Gemeindebauten mache: Wie man in den Wald hineinruft, tönt es heraus. Wenn man Kindern und Jugendlichen mit Respekt begegnet, kommt von ihnen viel Positives zurück.

„WIE MAN IN DEN WALD HINEINRUFT, SO TÖNT ES HERAUS.“ Dr. Michael Ludwig

sehr geschätzt – dass sie über die Hausbesorgerin einen direkten Draht zur Verwaltung hatten.

**Haben Sie persönlich mit ihr zu tun bekommen?
Haben Sie etwas angestellt?**

Ludwig: Ich war ja ein braves Kind, so wie ich heute auch ein braver Erwachsener bin (schmunzelt). Aber ich konnte beobachten: Wenn die Jugendlichen, insbesondere die Buben, laut Fußball gespielt haben, dann hat diese Frau ordnend eingegriffen und sie drauf aufmerksam gemacht, dass das nicht geht.

Sie drücken das jetzt in sehr gewählten Worten aus – welche Worte hat die Hausbesorgerin denn wirklich verwendet?

Herr Mag. Gehbauer, kommen Sie auch aus dem Gemeindebau?

Mag. Michael Gehbauer: Ich bin mit sechs Jahren in den Gemeindebau gezogen, im 23. Bezirk, und habe dort gewohnt, bis ich erwachsen wurde, also meine ganze prägende Zeit hindurch. Dort gab's auch einen Hausbesorger, das war der Herr Helm, und ich kann mich gut erinnern, wie ich meine Mutter immer begleitet habe, wenn sie bei ihm den Zins zahlte. Sie hat mich auch oft geschickt, um die Waschmarken zu holen. Wenn wir Fußball gespielt haben, hat er uns vertrieben. Schleichts euch, hat er gesagt. Aber das haben wir sogar verstanden, denn gleich nebenan war ein riesiger schöner Fußballplatz. Wir waren nur manchmal zu faul, um dort hinzugehen.



Sind die Konflikte im Gemeindebau heute die gleichen wie damals, oder sind sie anders?

Ludwig: Die Art der Konflikte ist gleich. Ich glaube nur, dass sich der Umgang der Menschen miteinander verändert hat. Heute gelten andere Autoritäten und auch der öffentliche Raum wird heute anders genutzt, das gilt auch für die Innenhöfe der Gemeindebauten. Und es gibt mehr Mist. Wenn man sich erinnert, mit wie wenigen Koloniakübeln eine große Anlage damals ausgekommen ist, wie viele man heute braucht, und wieviel trotzdem noch danebengeschmissen wird – da merkt man, dass mit vielen Dingen achtloser umgegangen wird als früher. Umso

notwendiger ist es, dass es Spielregeln gibt, an die sich alle halten. Freiheiten in der Gesellschaft funktionieren nur, wenn für alle dieselben Regeln gelten. Sonst zahlen immer die Schwächeren drauf.

Ich höre da eine Sehnsucht nach Autoritätsfiguren heraus; nach strengen, aber gütigen Figuren, die einem den rechten Weg zeigen. Steckt in dem Hausmeister ein bisschen Sehnsucht nach der überschaubaren, guten alten Zeit?

Ludwig: Menschen haben die Sehnsucht, dass eine Autorität eingreift, wenn ihnen etwas zuwider ist. Weil sie selber nicht immer direkt eingreifen wollen, was >



ja nicht immer ihre Aufgabe ist, und das lieber delegieren. Und da ist es gut, wenn in der Anlage einer da ist, der ansprechbar ist, und den Mut hat einzu-

greifen. Diese Sehnsucht gibt es, und ich verstehe sie auch. Es liegt nicht jedem, auf Missstände aufmerksam zu machen.

Gehbauer: Ich glaube, dass die Menschen früher eher imstande waren, Konflikte selbst, untereinander zu lösen. Heute fällt ihnen das schwer.

Ludwig: Sagen wir so: Es gibt bei den Menschen heute eine höhere Erwartungshaltung, dass Konflikte, die aufbrechen, auch gelöst werden. Wenn ich mich dran erinnere, unter welchen Bedingungen man früher in den Zinshäusern gewohnt hat – Menschen mehrerer Generationen auf ganz engem Raum – da war selbstverständlich ein riesiges Konfliktpotential, da wurde über alles gestritten, über den Schmutz am Klo, den Lärm, die Küchendünste. Das war einfach normal. Heute hingegen sucht man Verantwortliche, die solche Konflikte lösen.

Sommerabend, wenn um zehn Uhr abends zwei Leute reden, kann das reichen, dass sich jemand, im dritten Stock, weil er am nächsten Tag früh aufstehen muss, gestört fühlt.

Solche Betreuer sind speziell für Mediation ausgebildet. Ein Hausbesorger ist das nicht, der hat seine Autorität nur kraft seiner Persönlichkeit. Trägt man ihm da nicht sehr viel an Erwartungen auf, die er vielleicht gar nicht erfüllen kann?

Ludwig: Die beste Befähigung für Mediation ist ein gesunder Hausverstand. Den bringen fast alle unsere Hausbesorgerinnen und Hausbesorger mit, wenn sie die Leute kennen. Begleitend bieten wir Schulungen

„HAUSBESORGER HABEN SOZIALE FUNKTIONEN.“ Mag. Michael Gehbauer

Es empfindet wahrscheinlich auch nicht jeder Mensch dieselben Dinge als störend?

Ludwig: Natürlich nicht. Das merken wir etwa bei Nightwatch, wenn unsere Gebietsbetreuer nachts durch die Innenhöfe der Anlagen gehen und Menschen drauf aufmerksam machen, wenn sie zu laut sind. Die Beschwerdefälle sind auf die Hälfte zurückgegangen, seit wir das tun. Doch die meisten der Angesprochenen hatten gar nicht bemerkt, dass sie andere stören. Unsere Gemeindebauten sind ja sehr ruhig. Da hört man jeden Ton. An einem lauen

zur Konfliktlösung an und manchmal, wenn das notwendig ist, auch Supervision. So versuchen wir als Arbeitgeber, die Hausbesorger zu unterstützen.

Das klingt schon fast so, als wären Hausbesorger Sozialarbeiter?

Gehbauer: Ich glaube schon, dass Hausbesorger soziale Funktionen haben. Wenn Menschen zusammenwohnen, ist es wichtig, dass sich Menschen auf die Regeln verlassen können, und der Hausbesorger ist einer, der das garantiert. ➤

Ums Putzen geht es also nur noch am Rand?

Ludwig: Putzen ist nach wie vor eine zentrale Aufgabe. Das Putzen führt auch dazu, dass man Kontakt zu den Mietern hat. Die Mieter sprechen einen an, wenn eine starke Verschmutzung oder Hundekot sofort zu beseitigen ist. Ein Reinigungsdienst kommt ja nur alle paar Tage, und auf einige Dinge muss man sofort reagieren. Wie eine Anlage aussieht, ob sie sauber ist, ist sehr wichtig – nicht nur für die Hygiene, sondern auch für die Stimmung und das Sicherheitsempfinden. Wir wissen aus Erfahrung: Überall dort, wo viel Müll herumliegt, entsteht ein Unsicherheitsgefühl. Reinigung und Wohlbefinden sind eng miteinander verbunden.

Gehbauer: Es gibt noch jede Menge andere kleine Aufgaben, die man am besten gleich im unmittelbaren Wohnumfeld klärt. Wenn ich zum Beispiel meinen Schlüssel verloren habe und mir einen nachmachen will. Oder wenn etwas in meiner Wohnung kaputt ist. Da ist es wichtig, dass man niederschwellige Ansprechpersonen hat, die einem weiterhelfen und einem sagen, was zu tun ist. Da geht's nicht nur um die Reinigung, sondern um die Dienstleistung, die ist den Menschen wichtig. Und dafür sind sie auch bereit, etwas zu bezahlen.

Genau mit diesem Dienstleistungsgedanken gab es in der Vergangenheit aber oft Probleme. Es gab Hausbesorger, die ihre Pflichten nicht erfüllten. Dennoch waren sie praktisch unkündbar...

Gehbauer: Wir haben viele Hausbesorger, mit denen

sind die Mieter auch heute, zehn Jahre nach Abschaffung des Hausbesorgergesetzes, so zufrieden, dass sie sie nie und nimmer hergeben wollen. Da habe ich gar keinen Bedarf, das Dienstverhältnis zu lösen. Doch es geht nicht um Nostalgie. Wir wollen das alte Hausbesorgergesetz, wie es war, nicht zurück. Niemand von uns möchte problematische Zustände wiederhaben, wie es sie vielleicht in Einzelfällen gab. Es ist richtig, dass es bei schweren Dienstverfehlungen eine Möglichkeit zur Kündigung geben muss. Das kann man arbeitsrechtlich regeln, wie bei anderen Arbeitnehmern auch.





Es geht darum, das Berufsbild des Hausbesorgerers neu zu erfinden?

Ludwig: Genau.

In welche Richtung?

Ludwig: Früher war das ein sehr schlecht bezahlter Job, den meistens die Frau ausgeübt hat, um die Wohnung einzubringen, während der Mann den Großteil des Einkommens nach Hause brachte. Heute wird je nach Größe der Fläche bezahlt, die betreut wird. Da kommt ein anständiges Einkommen heraus. Auch an den Aufgaben hat sich viel geändert

– Hausbesorger sind heute für viel mehr Technisches zuständig, etwa für die Heizungsanlagen.

Hamann: Hat sich der Anteil von Männern und Frauen in dem Beruf über die Jahre verändert?

Ludwig: Es gab immer schon einen hohen weiblichen Anteil. Auch in meinen Erinnerungen habe ich immer weibliche Hausbesorgerfiguren im Kopf. Die hatten eben noch andere Aufgaben nebenher. Kinderziehung, Altenbetreuung, das war gut mit der Hausbetreuung vereinbar. Heute liegt der Frauenanteil bei 80 Prozent.

Gehbauer: Auch wir haben überwiegend Hausbesorgerinnen im Dienst, und die alle sind mit dem Job sehr zufrieden, weil er ihnen ein hohes Ausmaß an Selbstverantwortung und Eigenständigkeit ermöglicht, und ihr Posten mit einem gewissen Maß an Autorität verbunden ist. Das gibt Selbstvertrauen und Selbstwertgefühl.

Hat der typische Hausbesorger, die typische Hausbesorgerin heute Migrationshintergrund?

Ludwig: In Wien haben ein Drittel aller Menschen Migrationshintergrund. Mittlerweile haben wir im Gemeindebau einen dem Durchschnitt der Bevölkerung entsprechenden Anteil, und das schlägt sich auch bei den Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern nieder.

Wie wird der Hausbesorger, die Hausbesorgerin der Zukunft ausschauen? Was wird er/sie tun?

Ludwig: Eine zentrale Frage ist, wie man die Aus- und Weiterbildung gestaltet. Ob Hausbesorger





ein Lehrberuf wird. Oder ob man die Möglichkeit hat, ihn über den zweiten Bildungsweg zu erlernen. Ich könnte mir gut vorstellen, dass es eine durchlässige Verbindung zur Hausbetreuungs-GesmbH gibt. Dass zum Beispiel Mitarbeiter, die dort für Reinigungsarbeiten zuständig sind, nach einer Weiterbildung Hausbesorger werden können, und anschließend wieder in die Hausbetreuungs-GmbH zurückkommen – in einer leitenden Funktion. Ich finde es sehr wichtig, dass das ein vielfältiges Berufsbild wird, mit dem man viele Bereiche am Arbeitsmarkt abdecken kann. Dass es Möglichkeiten der Qualifizierung und der persönlichen Entfaltung gibt.

In der Reinigungsbranche arbeiten viele Frauen mit Migrationshintergrund. Könnte das speziell für sie eine Aufstiegsoption sein?

Ludwig: Ja, genau. Wir brauchen mehr Durchlässigkeit zwischen der Reinigungsbranche und anderen – das wäre ein positives Signal, um das Berufsbild aufzuwerten.

So ein neues Konzept steht und fällt aber mit der Hausbesorgerwohnung. Man kann nur schwer den Job wechseln, wenn der untrennbar mit der eigenen Wohnung verbunden ist und man dann ausziehen muss...

Ludwig: Die Dienstwohnung wird dann nicht mehr der entscheidende Punkt sein. Wichtig ist die Präsenz vor Ort. Wichtig ist, dass es Kernzeiten gibt, in denen ein Hausbesorger vor Ort als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Aber das kann unterschiedlich geregelt sein.

Ludwig: Ich sehe keinen prinzipiellen Unterschied zwischen Mietern im Gemeindebau und anderen Menschen. Ein Unterschied ist bloß: es sind so viele! In den 2000 Anlagen lebt eine halbe Million Menschen, das sind so viele wie in Graz, Salzburg

„WICHTIG IST DIE PRÄSENZ VOR ORT.“

Dr. Michael Ludwig

Das könnte auch ein Büro sein?

Ludwig: Aus meiner Sicht ja.

Einmal Hausmeister – immer Hausmeister, das gilt also bald nicht mehr?

Ludwig: Richtig. Es gibt schon heute viele Beispiele, wo die Hausbesorger das Rückgrat ganz neuer Entwicklungen sind. Interethnisches Wohnen oder Projekte, die das Zusammenleben der Generationen fördern – da ist es von Anfang an Teil des Konzepts, dass es eine Begleitung durch eine Hausbesorgerin oder einen Hausbesorger gibt, der dafür speziell ausgewählt wird. Ohne Hausbesorger könnten wir so etwas gar nicht erst anfangen. Es ist also ein interessanter, vielseitiger Beruf, den man dann anstreben sollte, wenn man gern mit Menschen kommuniziert.

Wieso brauchen Menschen im Gemeindebau eigentlich Kommunikationsprofis, statt selbst miteinander zu kommunizieren?

und Klagenfurt zusammen. Der andere Unterschied ist: Wenn man sich als Gemeindebaummieter an den Hauseigentümer – also die Stadt Wien – wendet, dann wird man gehört. Versuchen Sie einmal in einem Privathaus Ihre Beschwerden anzubringen, wenn Sie mit einem Nachbarn Probleme haben, und schauen Sie, ob sich die Hausverwaltung oder irgendein Eigentümer dafür zuständig erklärt. Auf die Idee würde niemand kommen. Bei uns in der Stadt hingegen ist das so, und dazu stehen wir auch.

Wenn man in den Gemeindebau zieht, wird umfassend für einen gesorgt. Gibt es diese Erwartungshaltung immer noch? Kann man die heutzutage überhaupt noch erfüllen?

Gehbauer: Ich selbst wohne nicht mehr im Gemeindebau. Aber ich spüre, dass es an gemeinnützige Bauträger bestimmte Erwartungen gibt. Und wenn man immer sagt, dass man gemeinnützig ist – dann muss man dieses Versprechen auch halten. ■



PLÄDOYER EINES MIETERS

Vor Jahren habe ich in der Kronenzeitung einen Artikel von einem Herrn Nimmerrichter gelesen, der in der Kolumne Staberl mit sehr spitzer Feder über HausbesorgerInnen berichtet hat. In Erinnerung ist mir noch der Sinn des Artikels, nämlich dass HausbesorgerInnen viel Geld scheffeln und andere für sich arbeiten lassen. Es hat damals wirklich einen solchen Fall gegeben, aber dass es nur einen Fall gegeben hat, das hat Herr Nimmerrichter nicht geschrieben, sondern wegen eines schwarzen Schafes einen ganzen Berufsstand mit Dreck beworfen. Als Gewerkschafter muss ich hinzufügen, dass der Berufsstand der HausbesorgerInnen beim Staberl kein Einzelfall war. Alle Berufsgruppen haben dort ihr Fett abbekommen. Nicht geschrieben hat er natürlich über die Gehälter, Prämien und Aufwandsentschädigungen für UnternehmerInnen oder deren GeschäftsführerInnen.

Der langen Rede kurzer Sinn: Natürlich gibt es überall schwarze Schafe, wo Menschen tätig sind. Trotzdem ist für mich der Hausbesorger ein unverzichtbarer Bestandteil einer funktionierenden Hausgemeinschaft, der durch externe Privatfirmen in keiner Weise ersetzt werden kann. Leider können derzeit keine neuen HausbesorgerInnen eingestellt werden, denn eine der ersten Errungenschaften der Regierung Schüssel im Jahr 2000 war die Abschaffung des Hausbesorgergesetzes. Dem Beruf des Hausmeisters wurde so nach über 200 Jahren die Rechtsgrundlage entzogen.

Die Seele des Hauses

In unserem Wohnhaus sind wir in der glücklichen Lage noch eine Hausbesorgerin zu haben. Eine junge und sehr engagierte Frau, genau so, wie man sich die Seele eines Hauses vorstellt. Da sie im Haus lebt, hat sie auch den richtigen Bezug zu auch ihrem Wohnhaus. Unsere Hausbesorgerin hält das Haus in Schuss, es ist bei uns in den Stiegenhäusern sauber, die Fenster sind rein und wenn einmal der Aufzug steckt, versucht sie zuerst, den Schaden selbst zu beheben, bevor sie den Wartungsdienst ruft. Sie hat für die Anliegen der MieterInnen immer ein offenes Ohr, und sie ist da, wenn man sie braucht.

Im Gegensatz dazu wollen die seit dem Jahr 2000 wie die Schwammerln aus dem Boden geschossenen Hausbetreuungsfirmen natürlich Geld verdienen. Das ist der Endzweck jedes Unternehmens. Da nach dem ➤

Gesetz Privatfirmen nicht teurer als die von ihnen abgelösten HausbesorgerInnen sein dürfen, werden zum größten Teil ungelernete, meist ausländische Hilfskräfte geschickt. Mir ist bekannt, dass ein Kübel Wasser zum Aufwischen eines Stiegenhauses mit sechs Stockwerken genügt hat. Das Wechseln einer defekten Birne wird natürlich extra in Rechnung gestellt. Und wenn zum Wechseln dieser Lampe eine Leiter gebraucht wird, dann muss ein zweiter Mann diese halten. Fragen, die das Haus betreffen, können verständlicherweise von diesen Leuten nicht beantwortet werden. Sie sind ja fremd im Haus.

Rasches Reagieren garantiert

Meine Tante hat in einem Haus ohne HausbesorgerInnen gewohnt. Nach einem Besuch bei ihr bin ich abends über die zum Haustor hinunter führenden Stiegen gestolpert und durch die Eingangstüre aus Glas geflogen. Die Stiegen waren nicht beleuchtet. Im Spital wurden meine Schnittwunden genäht, und bei der folgenden Gerichtsverhandlung konnte der Hausverwaltung keine Schuld nachgewiesen werden. Der betreffende Bearbeiter hat nach Kenntnis der defekten Lampen am Nachmittag den Elektriker angerufen, der dann am nächsten Tag die Lampen getauscht hat. Für das Gericht also ohne Verzögerung. Für mich aber leider zu spät. Das Tauschen der Lampen hat damals bei 50 Euro gekostet. Wenn bei uns eine Glühlampe defekt ist: Anruf bei unserer Hausbesorgerin oder an ihrer Wohnungstür klingeln, und die Sache wird erledigt. Ohne Mehrkosten. Bei Schneefall ist unser Gehsteig am Morgen gereinigt. Bei Häusern ohne HausbesorgerInnen kann das bis zum Nachmittag dauern, da ja diese Spezialfirmen nicht überall zugleich sein können. Und auch das kostet extra.

Mehr als nur eine Betreuungsfirma

Aus den genannten Gründen bezweifle ich sehr, dass private Hausbetreuungsfirmen im Endeffekt billiger kommen als HausbesorgerInnen. Von der sozialen Komponente ganz abgesehen.

Auch wenn wir jetzt – hoffentlich bis zu ihrer Pension – unsere Hausbesorgerin haben, so unterstütze ich aus voller Überzeugung die Bemühungen verschiedener Institutionen, wieder ein vergleichbares Hausbesorgergesetz zu erhalten. Denn ein/e HausbesorgerIn ist keine Hausbetreuerfirma, sondern ein/e HausbesorgerIn. Und dort liegt der große Unterschied.



Kurt Lang
Vorsitzender des Mieterbeirats
Plankenbücklergasse 16, 1210 Wien





HAUSLÖSUNGEN

EIN DEBATTENBEITRAG MIT EINEM STANDPUNKT

Seit der Abschaffung des Hausbesorgergesetzes (HGB), der gesetzlichen Grundlage für das Hausbesorgerwesen im Jahr 2000 durch die schwarz-blaue Bundesregierung, steht die Frage nach neuen Formen der Haus- und Mieterbetreuung im Raum. Bauträger und Hausverwaltungen mussten nach Ersatzlösungen suchen und haben Reinigungsfirmen mit der Haus- und Außenbetreuung beauftragt, Hausbetreuungsfirmen gegründet, Hausbetreuer-Stützpunkte eingerichtet und/oder MieterInnen als Hausvertrauenspersonen eingesetzt, um die Lücke, die durch den Abgang eines/einer HausbesorgerIn offen bleibt, zu schließen. Es gibt heftige Diskussionen über die ideale Form der Haus- und Mieterbetreuung, die sich um das Tätigkeitsspektrum, ein neues Berufsbild und die notwendigen gesetzlichen Regelungen ranken. In Wien steht die Neuformulierung eines Hausbesorgergesetzes ganz oben auf der politischen Agenda.

MieterInnen wollen HausbesorgerInnen!

Studien und breit angelegte Mieterbefragungen der letzten Jahre haben stets eine starke Präferenz der MieterInnen für eine Wiedereinführung des Berufsstandes der HausbesorgerInnen zutage gebracht. Bei den Erwartungen von MieterInnen lassen sich jedoch Widersprüche festmachen: Einerseits steigen die Ansprüche, was Betreuung und Serviceleistungen betrifft, doch gleichzeitig führt ein erhöhtes Kostenbewusstsein zu dem ständigen Bestreben, Kosten einzusparen.

Rechnung ohne Kalkulation sozialer Kosten?

Die angeblich zu hohen Kosten der HausbesorgerInnen standen auch bei der Abschaffung des HGB im Mittelpunkt der Argumentation. Während damals in der Diskussion für die Zeit nach dem HGB weit



auseinander liegende Kostenszenarien gezeichnet wurden – von einer bis zu 60-prozentigen Ersparnis bis zu einer Erhöhung der Kosten, die durch das Notwendigwerden der Auslagerung an Firmen zustande kommt – hat man heute bereits einige Erfahrungswerte. In einigen Anlagen spart man tatsächlich Kosten ein, in dem man HausbesorgerInnen durch Reinigungsfirmen ersetzt und Hausbesorgerwohnungen regulär vermietet. Man kann jedoch die Kosten der HausbesorgerInnen mit jenen von Hausbetreuungsfirmen gar nicht sinnvoll vergleichen, weil die Leistungspakete und die Verrechnungskreise zu unterschiedlich sind.

Die direkten Kostenvergleiche sind darüber hinaus auch deshalb kaum durchführbar, weil die Vorteile, die die Anwesenheit und Ansprechbarkeit eines/einer HausbesorgerIn mit sich bringen, nicht berechenbar sind. Wohl können Tätigkeiten aufgezeichnet und festgehalten werden, z.B. wie oft ein/e HausbesorgerIn im Fall eines Schadens durch sein/ihr rasches Eingreifen den Ruf nach teuren ProfessionistInnen überflüssig macht, und man kann annäherungsweise kalkulieren, wieviel dies den MieterInnen an Betriebskosten erspart. Doch die soziale und integrative Komponente der Anwesenheit und der Ansprechbarkeit lässt sich nicht in Zahlen ausdrücken.

Breites Tätigkeitsspektrum der HausbesorgerInnen

Eine groß angelegte Studie der Sozialökonomischen Forschungsstelle zum Hausbesorgerwesen in Wien, an der die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte wesentlich beteiligt war, hat im Jahre 1999 das Tätigkeitsspektrum und die soziale Funktion von HausbesorgerInnen in Wohnanlagen privater und gemeinnütziger Vermieter sowie der Gemeinde Wien untersucht. Für Insider wenig überraschend, ist diese Studie, ebenso wie eine Nachfolgestudie der Wiener Wohnbauforschung aus dem Jahre 2007, zu dem Ergebnis gekommen, dass HausbesorgerInnen weit mehr als eine Reinigungs- und Beaufsichtigungsfunktion erfüllen. Sie stellen vielmehr einen wichtigen Faktor der sozialen Integration in der Stadt dar – vergleichbar mit einer Familienmutter, deren Fürsorge und deren Arbeit die Familie erst wahrnimmt, wenn sie einmal nicht gemacht wird.

Ein großer Teil der HausbesorgerInnen übernimmt neben den Kernaufgaben Reinigung, Betreuung von Grünanlagen, Schneeräumung, Wartung von Anlagen und Geräten und der Meldung von Schäden regelmäßig Aufgaben für MieterInnen wie Schlüsselaufbewahrung, Betreuung von Wohnungen bei Abwesenheit, Übernahme von Poststücken, Füttern von Haustieren oder kleine Besorgungen, und ist ganz allgemein zu jeder Tages- und Nachtzeit die erste Anlaufstelle in Notfällen aller Art.

HausbesorgerInnen geben Sicherheit

HausbesorgerInnen sind auch diejenigen, die über Vorgänge im Haus und in der Nachbarschaft Bescheid wissen. Sie wissen, wann ein/e MieterIn auf Urlaub ist, und haben in der Zeit ein besonders wachsames Auge auf dessen/deren Wohnung. Sie beobachten, ob alte Leute am Morgen ihre Vorhänge öffnen und sehen nach, wenn etwas nicht in Ordnung erscheint. Sie halten Kinder, die an falschen Orten Lärm erzeugen, an, ruhig zu sein und weisen jene, die es mit der Müllablage oder den Zigarettenstummeln im Stiegenhaus nicht so genau nehmen, an, Ordnung zu halten. Darüber hinaus kümmern sie sich oft um schwierige MieterInnen und vermitteln auch im Fall von Konflikten.

„Kostenbewusstsein“

Diese Extra-Funktionen von HausbesorgerInnen, die in ihrer Gesamtheit mit den Kernaufgaben das Tätigkeitspektrum der Haus- und Mieterbetreuung ausmachen, werden auch von Hausverwaltungen und von vielen MieterInnen erkannt und gewürdigt. Doch nicht alle wissen darüber Bescheid, was ihr/e HausbesorgerIn für sie leistet. Und nur etwa 15 Prozent der MieterInnen haben eine realistische Vorstellung von der Entlohnung von HausbesorgerInnen, während der Rest das Einkommen der HausbesorgerInnen weit überschätzt.

Neue Anforderungen an Haus- und Mieterbetreuung

Heute sind die Anforderungen an die Betreuung von MieterInnen und Wohnanlagen höher als je zuvor. Immer mehr betagte und hoch betagte Menschen leben noch in ihrer Wohnung. In zahlreichen Wohnanlagen findet sich ein Mix aus vielen verschiedenen Lebensstilen und Kulturen. Die Mieterschaft wechselt rascher als früher; die Menschen bleiben nicht mehr ihr Leben lang an einem Ort. Lebensgemeinschaften gehen auseinander und setzen sich neu zusammen. Und nicht nur die gegenwärtige Wirtschaftskrise schafft neue soziale Probleme, die sich am Ort des Wohnens manchmal in Form von Vandalismus oder Nachbarschaftskonflikten niederschlagen.

HausbesorgerInnen, Haus- und MieterbetreuerInnen, oder wie immer die moderne Form der früheren „HausmeisterInnen“ in Hinkunft zu bezeichnen ist, werden nicht die Allheilmittel gegen alle Probleme in den Wohnanlagen darstellen können. Wohl aber können sie, die in ihrer Funktion „Außenstellen“ der



Vermietergesellschaft sind, sehr oft allein durch ihre Anwesenheit für Ordnung und gedeihliches Zusammenleben sorgen, da sie der Mieterschaft vermitteln, dass man sich um sie kümmert und sie mit ihren Wohnproblemen nicht alleine lässt.

Ausbildung und ein neues Hausbesorgergesetz

Es wird darauf ankommen, eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die die Probleme, die es mit dem alten Hausbesorgerwesen gab, nicht wieder aufleben lässt. Diese Regelungen müssen unterschiedliche Formen der Haus- und Mieterbetreuung und die Wahlfreiheit der MieterInnen zulassen. Sie müssen sich auf die Betreuung großer, tausende von Wohnungen umfassenden Wohnblöcke, die überdies komplizierte technische Anlagen aufweisen, ebenso anwenden lassen wie auf die kleinen Wohnanlagen, die gemeinsam mit anderen kleinen Wohnanlagen betreut werden. Es müssen die Haftungsprobleme von Teilzeit-HausbesorgerInnen, die irgendwo anders eine Nebenbeschäftigung annehmen müssen, ebenso gelöst sein wie die Voraussetzungen, für einzelne MieterInnen gegen Bezahlung individuelle Dienstleistungen rund ums Wohnen anzubieten.

Die Ausbildung der neuen Haus- und MieterbetreuerInnen muss geregelt und angeboten werden, wobei im Berufsbild sicherlich soziale Fähigkeiten wie Konfliktmanagement und interkulturelle Mediation eine zentrale Rolle spielen. Eine gute Ausbildung, etwa als Lehrberuf wie in Skandinavien, könnte auch dazu beitragen, das Image des Berufes zu verbessern.

HausbesorgerIn als „Seele des Hauses“

Es lohnt sich auf alle Fälle, in HausbesorgerInnen zu investieren, denn ein/e gute/r HausbesorgerIn ist die Seele des Hauses.

Mag.^a Andrea Holzmann-Jenkins

Wohnbauvereinigung für Privatgestellte gemeinnützige Gesellschaft, Geschäftsführung





PORTRAITS EINES BERUFES





„DIE MIETER SIND UNSERE ARBEITGEBER.“

Edith, 47, und Manfred, 47, Koch | Etrichstraße 15-19, 1110 Wien

Der Weg zum Hausbesorgerdasein war für die Kaffeehausbesitzerin und den ausgebildeten Masseur, der als Haustischler in einem Seniorenwohnheim beschäftigt war, nicht unbedingt vorgezeichnet. Eine Verkettung von Zufällen hat die beiden 1999 aus dem Burgenland in die im selben Jahr eröffnete und im Stadterweiterungsgebiet Leberberg gelegene Anlage mit 152 Wohnungen gebracht.

Aller Anfang ist schwer und so war es auch hier. Die vom Land bekannte Gewohnheit, jeden möglichst gut zu kennen und mit allen gut Freund zu sein, ging ein bisschen nach hinten los: als Respektsperson muss man auch Distanz wahren können, denn im Umkehrschluss hält Manfred fest: **„Die Mieter sind unsere Arbeitgeber.“** >



„WIR GLAUBEN SCHON, DASS DIE MIETER SICH FREUEN, DASS ES UNS GIBT.“

Wenn man sich die Arbeit selbst einteilen kann, sie immer mit hundert Prozent Gewissenhaftigkeit ausführt und sie noch dazu Spaß macht, kann der Arbeitsplatz nicht so schlecht gewählt sein. Natürlich haben sich im Laufe der Jahre auch die Prozesse optimiert, vor Überraschungen ist man dennoch niemals gefeit. Vor allem die relativ hohe Mieterfluktuation stellt die Flexibilität der Hauswarte vor immer neue Herausforderungen, wobei die Kochs zu berichten wissen, dass so mancher „Neu-Österreicher“ von einer ganz anderen Konstruktivität als seine alteingesessenen Mitbürger beseelt ist.


Was insoferne kein Wunder ist, da niemand den beiden einen Schaden meldet, da alle davon ausgehen, dass sie es schon

wissen und bereits an der Behebung arbeiten. Wie zur Demonstration, aber tatsächlich zufällig, kommt während der Fotoaufnahme eine Mieterin der Stiege 2 vorbei und erzählt, dass sie die beiden immer nur im Dienst sieht; sie seien ständig unterwegs und ungemein tüchtig.

So manche Rücksichts- und Gedankenlosigkeit eines Bewohners oder einer Bewohnerin kann einen schon auf die Palme bringen, aber unterm Strich bleibt die Verantwortung für die Menschen und das Haus. Ob es um rechtzeitig zu verhindernde Unglücksfälle, die Verarbeitung nicht mehr zu verhindernder Unglücksfälle geht oder einfach nur AnsprechpartnerIn in allen Fällen zu sein: „**Mir gefällt, dass ich gebraucht werde und helfen kann.**“



Bemerkenswert ist, dass die Leute aus den Häusern rundherum, in den es keine/n HausbesorgerIn gibt, ständig fragen, ob nicht die Familie Koch auch deren Betreuung übernehmen könnte; es dürfte sich bei dieser Bindung also um mehr als nur einen Job handeln. Denn die Verantwortung für das Ganze findet ihre Entsprechung in dem Satz: **„Das eigene Haus wächst einem ja doch ans Herz.“**

Und sie würden jederzeit wieder Hausbesorger werden wollen, vor allem wenn sie bedenken, dass sie niemals daran gedacht hätten, in den 11. Wiener Gemeindebezirk zu ziehen, aber jetzt dort gerne zu Hause sind. 



„ES GEHT MIR UM DIE ARBEIT MIT DEN MENSCHEN.“

Stephanie Diewald, 38 | Linzerstr. 273 und Waidhausenstr. 9, 1140 Wien

Die gebürtige Kroatin und ausgebildete Hotelfachfrau hat sich Mitte der Neunzigerjahre im Hinblick auf bevorstehende Kinderbetreuungszeiten bei verschiedenen Hausverwaltungen um eine Stelle als Hausbesorgerin beworben. 1996 hat es dann bei der Wohnbauvereinigung geklappt und sie übernahm vorerst die Betreuung der Häuser Linzerstraße 273 und Mariahilferstraße 6. Als dann in der Waidhausenstraße 9 eine Dienstwohnung zur Verfügung stand, konzentrierte sie sich auf die beiden Anlagen im 14. Bezirk mit 23 beziehungsweise 41 Wohnungen.

*„Ich bin froh und dankbar,
den Job zu haben.“*

Die Flexibilität sieht sie als größten Vorteil und sie betont, dass die Arbeit nicht in einem Fixstundenkorsett zu erledigen wäre: es ist alles eine Sache der richtigen Einteilung. Die Gartenarbeit macht ihr besonders viel Freude und beim schweren Winterdienst kann ihr der Ehemann hilfreich zur Seite stehen.

„Ich lasse die MieterInnen wissen, dass sie immer zu mir kommen können. Die Zusammenarbeit ist mir sehr wichtig und hier auch vorbildlich.“

Frau Diewald entspricht so überhaupt nicht dem Bild, das sich der Uneingeweihte von einer Hausbesorgerin machen würde und mit der ihr eigenen Überzeugungskraft glaubt man ihr jedes Wort, wenn sie sagt: *„Es geht mir um die Arbeit mit den Menschen.“*







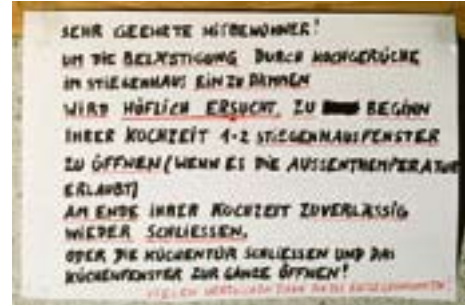
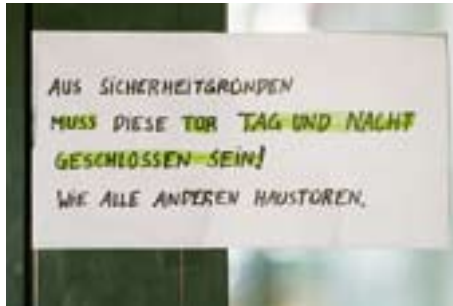
„MAN MUSS PRÄSENT SEIN.““

Mathilde Kaschitz, 54 | Kellingg. 4-6, Sechshausenstr. 47, 1150 Wien

Frau Kaschitz ist eine in mehrerer Hinsicht bemerkenswerte Dame: nicht nur, dass sie als Hausbesorgerin gleich drei Häuser, die nicht einmal in einem Häuserblock liegen, betreut, macht sie das doch alles – vom Keller bis zum Dachboden, die Außenanlagen, die Garagen, die Schneerräumung, die Stiegen und so weiter – alleine und scheint dennoch eine „majora domus“ aus dem Bilderbuch zu sein, wobei ihr jedes Schreckhafte völlig abgeht.

In großer Langmut schreibt sie mit der Hand kleine Zettel, auf denen die MieterInnen auf gewisse Einhaltung der Hausordnung hingewiesen werden, mit höflicher aber bestimmter Stimme begrüßt sie die Menschen im Haus, aber auch auf der Straße, die sie alle zu kennen scheint. Und wenn beim Lebensmittelmarkt auf der Sechshausenstraße ein Krauthappel auf dem Gehsteig liegt, schiebt sie das unter an die Lieferanten adressierten Hinweisen sofort beiseite, damit niemand ausrutschen möge. Wichtig ist ihr, immer diplomatisch zu sein. ▶





„ICH BIN DIE, DIE VERMITTELT.“

Seit 1981 ist sie für die drei Häuser mit insgesamt 55 Wohnungen verantwortlich; als Einzelhandelskauffrau hat sie ehemals, zu einer Zeit, als es noch keine flächendeckende Kinderbetreuung gab, nach einem Job gesucht, in dem sie sich um ihren Sohn kümmern und dennoch arbeiten konnte.

„Das Putzen ist mir immer schon gelegen.“

So wurde sie Hausbesorgerin, was sie außer im Winter noch nie bereut hat. Dieser

Winterdienst fällt zunehmend schwer, was wohl niemanden verwundert. Gemacht werden muss er trotzdem. Was ihr an ihrer Arbeit besonders gut gefällt? Natürlich kommt die freie Zeiteinteilung zur Antwort und auch, dass sie keinen direkten Chef hat. Die Häuser wurden vor nicht allzu langer Zeit saniert, seitdem tut sie sich mit kleineren Reparaturen ein bisschen schwerer, denn die neuen Schließzylinder sind schon komplizierter. Und auf den neuen Glastüren hat man immer die Fingertapser, das bedeutet schon einen höheren Reinigungsaufwand.





Das ist ihr Mittel, um für die notwendige Ordnung zu sorgen. Was halt leider auch mit einem Mangel an Privatheit einhergeht, denn niemand scheut sich, bei ihr zu jeder Tages- und Nachtzeit zu läuten. Trotzdem würde sie nach ihrer Pensionierung gerne in ihrer oder einer anderen Wohnung in einem der drei Häuser bleiben wollen (zur Zeit ist es ja schließlich eine Dienstwohnung), denn sie betrachtet sowohl die Umgebung

als ihre Heimat und die Bewohner als ihre Mieter. Sie würde viel vermissen, müsste sie wegziehen, weil: „**Man verschmilzt im Lauf der Jahre.**“

Was noch bleibt, ist das Gefühl, dass die Arbeit immer die gleiche geblieben ist, die Leute aber immer genauer würden. Kostenbewusstsein nennt man das wohl, was man kaum verdenken kann, aber Frau Kaschitz wird jeden Cent wert sein. ■

„ICH BIN STOLZ DARAUF, WAS ICH MACHE.“

Gertraud Dürmoser, 47 | Lorystraße 68-72, 1110 Wien

Seit 1995 ist die ehemalige Verkäuferin für 7 von insgesamt 14 Stiegen in der Anlage zuständig. Davor war sie Hausbesorgerin in Diensten der Gemeinde Wien, und zwar in einem Haus, das die Wohnbauvereinigung übernahm. Die dortigen MieterInnen waren mit ihr so zufrieden, dass ihr ohne Umschweife eine größere Aufgabe angeboten wurde, was sie gerne annahm.

Ihre ausgeprägte Menschenkenntnis hilft, all die verschiedenen Rollen einzunehmen, die von ihr in den unterschiedlichsten Situationen erwartet und gefordert werden:

„Es geht darum, jeden so zu nehmen, wie man selbst behandelt werden will.“

Stets zur Stelle, wenn jemand Hilfe braucht, kann sie sich darauf verlassen, auch von „ihren“ MieterInnen immer unterstützt zu werden, was auch die Jüngeren mit einschließt: im Hof ist Fußballspielen zwar verboten, aber mit Schaumstoffbällen geht das schon in Ordnung:

„Kinder müssen spielen können.“

Zufrieden mit ihrem familienverträglichen Arbeitsplatz, der doch freien Zeiteinteilung und vor allem mit dem kollegialen Umgang der BewohnerInnen mit ihr und untereinander, kann sie resümieren: *„Wir sind doch alle gleich.“*







„MAN IST IN DER ARBEIT UND DOCH ZU HAUSE.“

Robert Grabner, 50 | Auhofstraße 152-156, 1130 Wien

Nachdem seine Frau, die immer schon in die Stadt wollte, sich auf ein Zeitungsinserat hin beworben hatte und 1985 bei der Wohnbauvereinigung als Hausbesorgerin (in der Bonygasse 68) anfang, kam der gelernte Installateur auf die Idee, ein ebensolcher zu werden und so leben die beiden Mariazeller seit 1988 im Käthe-Leichter-Hof im Westen Wiens.

Die sich daraus ergebende Zeitersparnis nennt Herr Grabner als einen der Vorteile seines Berufes, was aber auch mit einem Mangel an Privatheit verbunden ist. Als erste Anlaufstelle für alle und Alles ist er immer bereit zu handeln und zu helfen.

„Schnelle und selbständige Entscheidungen sind wichtig.“

Die Wohnhausanlage hat 14 Stiegen, von denen er 7 mit zusammen 84 Wohnungen betreut. Die Tiefgarage gehört auch zu seinem Aufgabengebiet. Dass es sehr we-

nige Wohnungswechsel gibt, kann getrost als Indikator für die hohe Zufriedenheit der MieterInnen gewertet werden, denn gerade Familien mit Kindern freuen sich über die vielen Möglichkeiten, die dem Nachwuchs geboten werden. Und ins St. Hanappi kann man auch schauen.

„Man könnte ein Buch über die 21 Jahre, die wir hier sind, schreiben.“

Beim zufälligen Gespräch mit einer Bewohnerin fällt der bemerkenswerte Satz, wonach Herr Grabner durch eine Hausbetreuungsfirma nicht ersetzbar sei, was wohl auch an Folgendem liegen mag: **„Ich kann gut zuhören.“**





„BERUFUNG, NICHT BERUF.“

**Karin, 45, und Christian, 52, Baumgartner
Carminweg 6, 1210 Wien**

Die beiden passionierten Motorradfahrer betreuen seit 1997 die im selben Jahr erstmals bezogene „Frauen-Werk-Stadt“ im 21. Wiener Bezirk. Ihrem Hobby nachzugehen, gestaltet sich nicht so einfach, da sie selbst für ihre Urlaubsvertretung sorgen; und diese Sorge sorgt dafür, dass sie ihre Anlage nicht gerne allein lassen, beziehungsweise es schwer ist, jemanden zu finden, der in ihrer Abwesenheit sich so um das Haus kümmert, wie man es von dem Ehepaar kennt und also auch erwartet.

Dass sie Hausbesorger geworden sind, war eher Zufall, denn Christian war Unternehmer und Karin Filialeiterin, aber irgendwann hatten sie die Idee, sich zu bewerben, haben nicht damit gerechnet, tatsächlich einen solchen Job zu bekommen und plötzlich waren sie für eine Anlage mit 179 Wohnungen zuständig. ▶





„Ich bereue es nicht.“

Anfangs war ihnen nicht ganz klar, was auf sie zukommt. Das erste Jahr war aus ihrer Sicht das Schwierigste. Die Übernahmen, die Einzüge, all die Dinge, die in und an einem neuen Haus so zu verstehen und machen sind. Nachdem das überstanden war, sind sie sich einig, auf jeden Fall Hausbesorger bleiben zu wollen und – angenommen, sie wären vor die Entscheidung

gestellt – es wieder zu werden, und sei es nur wegen der freien Zeiteinteilung.

Wobei, „den Arbeitsplatz könnte man wechseln, die Menschen nicht. Das Miteinander macht es aus.“

Denn es gibt zwar natürlich viel Arbeit, die sie sich je nach ihren Talenten oder Kräften aufteilen, aber der Umgang mit „ihren“ MieterInnen, das Hineinwachsen in „ihr“ Haus, Glück und Unglück mit zu erleben, aber alleine sie davon zu erzählen hören, wie sie die Kinder heranwachsen sehen, da ahnt man schon, dass das mehr als nur eine „Hackn“ sein dürfte.

Psychologin, Handwerker, Putzfrau, Helferlein, Retter in echter oder vermeintlicher

**„MANCHMAL FÜHLEN WIR UNS
WIE HIRTEN EINER HERDE.“**




Not, Gärtner, Sheriff, Schneearbeiter und vieles andere möge ihre Tätigkeiten beschreiben – dieser Abwechslungsreichtum, diese Vielfältigkeit der Aufgaben scheint ja auch das Reizvolle an der Sache zu sein. Aber stets steht der Umgang mit Individuen am Programm, was die Sache im Wortsinn so einzigartig macht.

Und wie ein guter Hütehund muss man auch manchmal auf die Einhaltung der Hausordnung pochen, was nicht immer gutes Blut macht. Konflikte kommen schon vor und können auch eskalieren, vor allem wenn sich jemand persönlich angegriffen fühlt. Fühlen Sie sich trotzdem von den Bewohnern wertgeschätzt, akzeptiert, nehmen die Mieter Ihre Arbeit an? **„Ja, es kommt genug Lob zurück.“**



Perfekt ist nicht alles, das wäre auch ungewöhnlich. Zum Beispiel wissen die Baumgartners aus der Praxis zu berichten, dass mit der so genannten Spielterrasse wenig, außer mit Zores, anzufangen ist. Auch manche Verwaltungsvorgänge wären durchaus zu vereinfachen. Und dass aufgrund des hohen Grundwasserspiegels im Donaufeld die Garage mehr als feucht sein kann, davon zeugt die Anschaffung einer Tauchpumpe.

Unterm Strich steht aber eine Aufgabe, die von den beiden als **„Berufung, nicht Beruf“** bezeichnet wird. 





„ICH BETRACHTE UNSERE ANLAGE ALS GROSSEN GARTEN.“

Sonja Hodosi, 53 | Silenegasse 8-14, 1220 Wien

1998 gab die Buchhalterin, eine wie sie sagt, ungesicherte Existenz zu Gunsten eines gesicherten Jobs als Hausbesorgerin auf, was sie bis heute nicht bereut hat, obwohl sie ohne Hilfe 77 Reihenhäuser und 3 Wohnungen zu betreuen hat.

Der Charakter „ihrer“ Anlage spiegelt sich in ihrem Zugang zu den Dingen des Alltags, wenn sie betont, dass ihr die Offenheit lieber als etwas Geschlossenes ist:

„Man wächst zusammen.“

Obwohl es keine Arbeit nach Dienstplan ist, versucht sie eine Struktur einzuhalten, die da lautet: Montag ist Waschtag, Dienstag Misttag (im Sommer wird Rasen gemäht), am Mittwoch wird gekehrt und Donnerstag und Freitag sind die Grünflächen dran, was dem Naturmenschen Hodosi, die sich gerne im Freien aufhält – weswegen ihr die Schneeräumung auch nichts ausmacht – entgegenkommt:

Manchmal muss sie schon das eine oder andere zur Ordnung rufende Wort fallen lassen, was aber zum Ambiente gehört:

„Es ist schon familiär da heraußen bei uns. Ich kenn’ halt unsere Pappenheimer.“

Dass sie die Verantwortung für Menschen und Dinge sowohl mit Nachdruck als auch mit Leidenschaft trägt, sieht man auf den ersten Blick und sie lässt daran auch keinen Zweifel: **„Wenn man keine Liebe zum Job hat, kann man ihn auch nicht machen. Man braucht das gewisse Feeling.“** ■



„WIR SIND SCHON WAS ANDERES ALS DER KLASSISCHE HAUSMEISTER.“

ISS Facility Services GmbH | Kundratstraße 6, 1100 Wien

In dem im Jahr 2007 übergebenen Wohnhochhaus Kundratstraße 6 gibt es keine/n HausbesorgerIn, sondern wurde eine Firma für alle notwendigen Tätigkeiten engagiert.

Diese Betreuungslösung wurde nach gesetzlicher Abschaffung der HausbesorgerInnen unumgänglich, aber die Wohnbauvereinbarung hat nach einer Variante gesucht, eine möglichst ähnliche, personenbezogene Vertretung zu finden. Zur Unterstützung dieser wird der Hausbetreuungsfirma eine Wohnung zur Verfügung gestellt; ob sie diese als Werkswohnung oder als Büro verwendet, ist ihr überlassen.

Nunmehr sind seit 2008 ständig zwei Personen abgestellt, die sich um die laufenden Arbeiten im Haus kümmern: Smilja Tesic, 41, und Jürgen Markus Prinz, 30. ➤





Darüber hinaus gibt es einen 24-Stunden-Bereitschaftsdienst, der über eine Einsatzzentrale abgewickelt wird.

Das „K6“, wie das Gebäude genannt wird, ist im Vergleich zu anderen ein hoch technisiertes Bauwerk, und so kümmert sich Herr Prinz um all die Dinge, die es woanders nicht oder nur in einfacherer Form gibt: die Brandmeldeanlage, die Sprinkleranlage, die Lüftungsanlage, die Notstromanlage, die Hoch- und Niederspannungsanlage und die MSR-Anlage (Mess-, Steuer- und Regeltechnik). Nachdem er die entsprechenden Räume jeden Morgen (von 7:00 bis zirka 10:00 Uhr) inspiziert hat, kann er aus der Steuerungszentrale im Büro im 3. Obergeschoß regelnd in alle relevanten Prozesse eingreifen.

Parallel dazu kümmert er sich um all die Kleinigkeiten, die zwischendurch irgendwo zu reparieren sind, pflegt die Grünanlagen, wartet die Sauna und steht als Ansprechpartner für Dritte zur Verfügung. Die MieterInnen kennt er zwar schon, aber so richtiger Kontakt hat sich nicht entwickelt, was auch daran liegen mag, dass sich die BewohnerInnen mit ihren Wünschen und Beschwerden direkt an die Hausverwaltung richten (sollen).

„Jeden Tag was anderes, es gibt nichts, was nicht passieren kann. Das ist kein Job, den man macht, wenn man ihn nicht machen will.“





Frau Tesic, die von ihrem Kollegen Smiley genannt wird (und die ein tatsächlich sonniges Gemüt hat: kaum fährt man mit ihr im Aufzug, kommt eine Mitarbeiterin der Seniorenwohngemeinschaften dazu, es wird geblödel und gelacht und sich ein herzliches „Bis bald!“ gewünscht), ist für sämtliche Reinigungsarbeiten zuständig.

Sie hat mehr Verbindung zu den MieterInnen, da sie ja auch ständig auf den Gängen unterwegs ist und wird hin und wieder auch schon einmal zum Kaffee eingeladen. Mit dem Posten ist sie sehr zufrieden, will gerne hier bleiben und auch ihr Vorgesetzter, Herr Iazzetta, betont, dass man ein gutes Verhältnis zum Mieterbeirat pflegt und manche Irritationen schon auf dem kurzen Weg ausräumen kann.

In Summe bleibt der Eindruck eines engagierten Teams, von dem man nur hoffen kann, dass es bleibt. ■

EIN SAUBERER ARBEITSPLATZ

Gebäudereinigung Recla OHG | Boltensterngasse 1-3, 1220 Wien



Dragica Pelic kümmert sich als Angestellte der Firma Gebäudereinigung Recla OHG – die Auftragnehmerin für die Betreuung der Wohnhausanlage mit 135 Wohnungen ist – seit drei Jahren viermal halbtags die Woche um die Sauberkeit der Stiegen und anderer Bereiche.

Unterstützt wird sie von einem Kollegen, der einmal in der Woche zur Pflege der Außenanlagen kommt.

Sie ist in der Anlage bekannt und kennt ihrerseits alle MieterInnen, wobei Einladungen zum Kaffee eher nicht vorkommen. ■




„WENN ES PROBLEME GIBT, NENNE ICH SIE.“

Johannes R. Kogler, 47

Fabrikgasse 1 / Michael Hainisch-Straße 14, 2493 Lichtenwörth

Der gelernte Dreher und Schlosser ist seit 1989 Hausbesorger der am Rande der legendären Nadelburg – einer vorindustriellen und kulturgeschichtlich ungemein interessanten Werksiedlung im Wiener Neustädter Raum – gelegenen Anlage, die 29 Wohnungen in drei Bauteilen beherbergt.

Im Unterschied zu den meisten seiner KollegInnen wohnt Herr Kogler nicht im selben Haus, was seiner Erreichbarkeit keinen Abbruch tut, aber für eine gewisse Unannehmlichkeit sorgt: er hat nämlich kein Dienstklosett.

So unterschiedlich die MieterInnen auch sein mögen, er kommt mit allen gut zurecht: **„Ausgleichen muss man halt.“** 





„DAS IST MEIN ZUHAUSE, NICHT NUR MEINE WOHNUNG.“

Gabriele Iglér-Wagner, 48 | Maurichgasse 27, 1220 Wien

Wollen Sie die Neudefinition einer Arbeitsbiene kennen lernen? Bitte schön: wie ein Wirbelwind fegt Frau Iglér-Wagner durch ihre Anlage mit 7 Stiegen und 91 Wohnungen. Nichts wird übersehen und wenn eine Herbstböe vereinzelte Blätter in ein Stiegenhaus weht, scheint sie zu leiden, als ob jemand in ihrer Wohnung den Inhalt einer Biotonne aufs Parkett geleert hätte.

Nachdem sie unter anderem im Einzelhandel und als Schichtarbeiterin und Heimhilfe beschäftigt war, ist sie seit 1993 Hausbesorgerin, wofür sie sich damals bei verschiedenen Hausverwaltungen beworben hat und bei der Wohnbauvereinigung gelandet ist.

Man attestiert ihr viel und schwere Arbeit zu haben, aber sie beschwert sich auch nicht, wenn sie am Monatsersten auf die Bank geht. Die offenbar vorhandene Solidarität zwischen ihr und den BewohnerInnen weiß sie auf den Punkt zu bringen: **„Der Großteil der Mieter steht mir näher als manche meiner Geschwister.“**

Davon sind zwar schon viele im Ruhestand, aber die jungen Zugezogenen passen sich sehr schnell in die Gemeinschaft ein, was wohl auch an der integrativen Kraft dieser Dame des Hauses liegt.

„Ich bin stolz auf meine Arbeit, vor allem, wenn die Mieter zufrieden sind.“

Sie scheint ihren Traumberuf – den sie jederzeit wieder ergreifen würde – gefunden zu haben, denn schließlich sagt sie: **„Und wenn ich in Pension bin und hier bleiben darf, dann würde ich auch umsonst meine Stiege putzen.“**





„ICH LEBE DA, WOHNEN DA, ARBEITE DA. SO GESEHEN IST ES AUCH MEIN HAUS.“

Manuela, 35, und Harald, 39, Zawrel | Guglgasse 8, 1110 Wien

Der Gasometer! Was zuerst wie ein Stoßseufzer klingt, wandelt sich bald in einen Ausdruck der Bewunderung. Die Zawrels wurden im letzten Moment (2001) vor der Abschaffung der entsprechenden gesetzlichen Grundlage Hausbesorger, und das in einem der spektakulärsten architektonischen Projekte in Wien. Wer kann schon von sich behaupten, in einem Architekturdenkmal zu wohnen und zu arbeiten, und das nicht hinter dem Schreibtisch.

Das mag zur Beschreibung ihrer Arbeit dienen, denn erstens ist der Gasometer B (249 Wohnungen) wirklich groß und ungewöhnlich und zweitens sind in diesem Komplex so viele verschiedene Menschen und Institutionen – Wohnungen, das Studentenheim, Büros, Ordinationen, Geschäfte und auch die Veranstaltungshalle – untergebracht, dass es mehr als >



nur Reinigungsfachkräfte benötigt, um hier Ordnung zu halten.

Und wenn dann doch etwas passiert, Vandalenakte zum Beispiel, wird offensichtlich, wie sich die beiden der Anlage verbunden fühlen: **„Man liebt sein Haus und wenn was kaputt geht, tut es immer weh.“**

Als Ansprechpersonen für jeden und alles sind sie immer erreichbar. Aber die richtige Kommunikation findet beispielsweise bei den fixen Terminen zur Waschmünzenausgabe statt. Da dürfte eine Art Sprechstunde entstanden sein, die sehr geschätzt wird. Genauso hat sich herumgesprochen, wie sie versuchen, die anfallenden Routine-





„DIE LEUTE WISSEN, WANN SIE UNS WO ERWISCHEN.“

arbeiten in einem bestimmten Zyklus zu verrichten: **„Die Leute wissen, wann sie uns wo erwischen.“**

Umgekehrt erzählen sie davon, jeden Morgen, jeden Tag, jeden Abend dieselben Menschen zu treffen und wenn man dann jemanden länger nicht sieht, fragen sie sich schon, was da los sein könnte. Dieses so geschaffene wechselseitige Vertrauen könnte wohl zwischen den MieterInnen und austauschbarem Personal einer Fremdfirma nicht entstehen.

„Es ist immer was anderes zu machen, jeder Tag hat seine Überraschungen“, so beschreiben sie das, was ihnen an ihrem Beruf gefällt. Eingepasst in eine tägliche

Routine gibt es gerade in einem Bauwerk wie dem Gasometer vielfältige Herausforderungen, die unmöglich in einem Handbuch zu verzeichnen sind.

„Die Mieter haben es schon gern, in der Nacht jemanden herausläuten zu können, der den Spülkasten reparieren kann.“

Sie würden jederzeit wieder Hausbesorger werden, denn mit der freien Zeiteinteilung und der nicht anzuzweifelnden Identifikation mit dem einzigartigen Gebäude und den nicht weniger individuellen BewohnerInnen und BenützerInnen – von denen die Zawrels glauben, dass sie ihre Arbeit durchaus zu würdigen wissen – gibt es eine Verbundenheit, die ihresgleichen sucht. ■

„MAN MUSS WARMES WASSER ZUM WASCHEN NEHMEN!“

Slobodanka Stevic, 65 | Mariahilferstraße 6, 1070 Wien



Der Herr auf dem Foto ist natürlich nicht Frau Stevic, sondern ihr Ehemann Zewislav, 66, der sie oft und gerne vertritt. So auch zu dem Zeitpunkt, da wir das Haus besuchten.

Der rüstige und rührige Pensionist – dem als gelernten Gärtner die Freiflächen besonders am Herzen liegen – kann ganz genau erklären, was den Unterschied zwischen HausbesorgerInnen und einer Reinigungsfirma ausmacht: **„Man muss warmes Wasser zum Waschen nehmen!“** (der Stiegen und Gänge, Anm.)

Zwar wohnen die Stevics nicht in diesem von ihnen seit 1996 betreuten Haus mit seinen 21 Wohnungen, sondern ums Eck, aber bekannt und beliebt sind sie, als ob sie immer schon und nur hier gewesen wären.

„Ich bin ständig da.“ ■

„ES IST EINE SCHÖNE GESELLSCHAFT DA HERINNEN.“

Rudolf Ertler, 56 | Lorystraße 68-72, 1110 Wien

Das Leben führte den Güssinger zuerst in die Lehrwerkstätten von Jugend am Werk, wo er den Beruf des Drehers erlernte, dann in die Steyr-Werke und schließlich in das E-Werk Simmering, in dem er als Maschinist an den Dampfturbinen arbeitete.

1983 bewarb er sich auf Ratschlag des späteren legendären Simmeringer Bezirksvorstehers Otmar Brix um einen Posten als Hausbesorger, den er seitdem in der Lorystraße innehat. So wie auch seine Kollegin Frau Dürmoser ist er für sieben Stiegen mit zusammen 91 Wohnungen zuständig.

Vorteile sind schnell benannt, vor allem der menschliche Umgang macht ihm viel Freude.



„Man ist unabhängig.“

Gänzlich unironisch und mit einem klein wenig wehmütigen Blick – früher, als alle noch ein bisschen jünger waren, gab es mehr Hoffeste – kann er über seine Anlage und die Mieter sagen: **„Es ist eine schöne Gesellschaft da herinnen.“**





„ICH SCHAU, DASS ICH IMMER HELFEN KANN, WENN'S GEHT.“

Ilse Fürst, 47, Wienerstraße 56-58 | 8605 Kapfenberg

„Mich freut's einfach, ich komme mit den Menschen gut zurecht.“

Die gebürtige Kapfenbergerin, die zuvor als Köchin in einem Hotel beschäftigt war, kümmert sich seit 9 Jahren um das aus den fünfziger Jahren stammende Hochhaus mit seinen 116 Wohnungen. Durch Zufall kam sie mit ihrer Vorgängerin ins Plaudern und so zu ihrem jetzigen Posten, den sie zwar als sehr anstrengend, aber dennoch erfüllend empfindet.

Ausschlaggebend für sie war die Möglichkeit, Kinderbetreuung mit Berufstätigkeit unter einem Dach vereinbaren zu können, wobei die ständige Ansprechbarkeit schon mit einer Beeinträchtigung des Privatlebens einhergeht, aber: „**Ich schau, dass ich immer helfen kann, wenn's geht.**“

In Erinnerung ist ihr geblieben, was die damalige Leiterin der Hausverwaltung der Wohnbauvereinigung beim Einstellungsge-

spräch zu ihr sagte, nämlich dass es ab jetzt ihr Haus und ihre MieterInnen wären:

„Das habe ich mir immer zu Herzen genommen.“ ■




„ICH HABE GELERNT SELBSTÄNDIG ZU SEIN.“

Maria Riegler, 56 | Guntherstraße 3-5, 1150 Wien

Ein leichtes Leben hatte Frau Riegler nie und so war sie sehr dankbar, 1985 auf Vermittlung der damaligen Frauenstaatssekretärin Johanna Dohnal Hausbesorgerin in der Anlage mit 46 Wohnungen werden zu können.

Diese Stelle ermöglichte der alleinerziehenden Mutter sowohl ein Einkommen zu haben, als auch sich um ihre Tochter kümmern zu können.

Nun freut sie sich schon auf den bevorstehenden Eintritt in den Ruhestand, auch um das Leben auf dem Land genießen zu können. Trotz aller schweren Arbeit möchte sie die Zeit in der Guntherstraße vor allem in Hinblick auf ihre Familie nicht missen: „*Zum damaligen Zeitpunkt war es die einzig richtige Entscheidung.*“ 







„DAS GESPRÄCH MIT DEN LEUTEN IST SEHR WICHTIG.“

Georg Babel Hauswartservice & Garagenreinigung | Kircheng. 36, 1070 Wien

Der 41-jährige Einzelunternehmer Georg Babel aus Margarethen am Moos betreut insgesamt 10 Häuser im Großraum Wien, davon drei der Wohnbauvereinigung.

2003 hat er sich selbständig gemacht und würde es jederzeit wieder tun. Er ist sein eigener Chef, kann sich die Zeit einteilen, wie er sie braucht und auch nehmen, um sich mit MieterInnen zu unterhalten, da er nicht wie andere gleich zum nächsten Objekt weiterhetzen muss.

Angestellte oder MitarbeiterInnen hat er keine, was sich aber – würde ein Großauftrag ins Haus stehen – ändern könnte. Vorstellbar für ihn wäre es auch, nach Möglichkeit Hausbesorger in einer großen Anlage zu werden, dies unter der Voraussetzung, dass es sich finanziell lohnen würde.

„Flexibilität ist das Um und Auf.“

So betreut er alleine Häuser wie z.B. die Kirchengasse 36 mit seinen 7 Wohnungen, kann auf Zurufe reagieren (alle MieterInnen haben seine Mobiltelefonnummer) und auch einmal den Plan ändern, wenn es notwendig ist. ■



„DIE LEUTE KOMMEN MIT ANLIEGEN UND PROBLEMEN ZU MIR“

**Hausbetreuung Attensam GmbH, Mehdin Suljevic, 64
Diefenbachgasse 10 + 12, 1150 Wien**

Hinter dieser Adresse verbirgt sich der allseits bekannte Kauerhof: dieses gründerzeitliche Ensemble von zwei Häuserzeilen, die durch eine Privatstraße getrennt sind, wurde in einem kaum zu beschreibenden Zustand von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte aus der Konkursmasse eines Spekulanten erworben und unter großen Anstrengungen und mit Hilfe der Architekten Brada / Klerings sowie der

Hausverwaltung Dr. Stingl saniert, was mit dem Stadterneuerungspreis 2009 belohnt wurde.

Als einziges Objekt der Wohnbauvereinigung wird der Kauerhof ausgelagert – eben von der Hausverwaltung Dr. Stingl – verwaltet, was nichts daran ändert, dass wir uns genauso verantwortlich wie stolz fühlen, ein solch multikulturelles Habitat unser Eigenen nennen zu dürfen. >





„NEMA PROBLEMA!“

Nachdem die Sanierung 2008 abgeschlossen werden konnte, wurde die Firma Hausbetreuung Attensam GmbH mit den laufenden Reinigungs- und Servicetätigkeiten beauftragt, deren Personifizierung Herr Suljevic, der von Anfang an dabei ist, darstellt.

Er stammt aus Tuzla (Bosnien-Herzegowina), war im Einzelhandel und als Bauarbeiter beschäftigt und scheint jetzt – da er schon 9 Jahre bei Attensam ist – den für ihn idealen Posten gefunden zu haben: so schnell kann man gar nicht schauen, wenn man mit ihm auf der (Privat-) Straße steht und plaudert, dass BewohnerInnen aus aller Herren Länder vorbeikommen und ihn in ein Gespräch verwickeln, das sich um all

die Dinge des täglichen Lebens zu drehen scheint.

„Die Leute kommen mit Anliegen und Problemen zu mir.“


Er kümmert sich ausschließlich um den Kauerhof, Montag bis Freitag, von 7:00 bis 15:30 Uhr, reinigt die Stiegen, die Freiflächen, betreut die zugegebenermaßen spärlich vorhandenen Grünflächen, hat alle Schlüssel zu den Kellern, Schranken und so weiter. Wenn er sich mit seinem Dienstherrn einig wird, übernimmt er, so wie im letzten Jahr auch, die Winterbetreuung, was eine Rufbereitschaft erfordert.





Unterstützung bei größeren technischen Gebrechen bekommt er jederzeit von seiner Firma, genauso wenn ihm bei einem allfällig notwendigen Lampentausch oder ähnlichem die entsprechenden Mittel nicht zur Verfügung stehen.

„Im Kauerhof zu sein, ist schon super.“

Das drückt wohl am besten die Verbundenheit aus, die er im Laufe der Zeit zu „seinem“ Kauerhof und den darin lebenden Menschen gefunden hat. Umgekehrt wird man, so wie es aussieht, nur schwer jemanden finden, der nicht glaubt, dass Herr Suljevic der Hausmeister sei, auch wenn ihn die MieterInnen außerhalb seiner Dienstzeiten vermissen. Auf jeden Fall passen die beiden, er und der Kauerhof, perfekt zusammen und es wäre schön, wenn er ein echter Hausbesorger sein könnte. Es bleibt die Hoffnung, für Herrn Suljevic, der ja schon 64 Jahre alt ist und bald in die verdiente Pension gehen wird, einen würdigen Nachfolger finden zu können. 



„ICH BIN DER GUTE GEIST.“

Gerald Kaipl-Pammer, 42
Süssenbrunnerstraße 60, 1220 Wien

Wenig hat er in seinem bisherigen Arbeitsleben ausgelassen, aber jetzt, so sagt Herr Kaipl-Pammer, hat er seinen Traumberuf gefunden, den er immerhin schon seit 1995 ausübt. Er bestimmt selbst, wann und wie er sich um die 132 Wohnungen umfassende Anlage kümmert und kann dem Unterschied zu seinen früheren Tätigkeiten auch einen Namen geben:

„Bei jeder Arbeit sieht man sofort, dass man sie getan hat.“

Der ambitionierte Amateurfußballer, ein eingefleischter „Transdanubier“, ist immer bemüht, die Gemeinschaft in der aus seiner Sicht extrem kinderfreundlichen Anlage zu stärken, und sei es, dass er alljährlich auf eigene Kosten und Mühen zu Silvester den BewohnerInnen einen Punschempfang im Hof bereitet.

Auch wenn er sich manchmal ausgenutzt fühlt und ihm eine Kommunikation, der Austausch unter KollegInnen abgeht, schließlich arbeitet er alleine, spricht aus

ihm ein gewisser Stolz – Lob, Anerkennung und Respekt hin oder her – wenn er sagt:

„Wenn man Probleme hat, kommt man zum Hausmeister.“

Auf jeden Fall scheint er seinen Platz zum Leben und Arbeiten gefunden zu haben, der seiner jovialen Art, mit Menschen umzugehen, entgegenkommt. Eine Veränderung oder nachträgliche Zweifel an der Berufswahl kommen für ihn nicht in Frage.

„Ich bleib’ bis zum Badeschluss.“ ■



„BEI UNS GIBT ES MEHR SERVICE ALS NORMAL.“

Dragan Danilovic, 42 | Zinnergasse 29b, 1110 Wien



Besondere Verhältnisse in einem besonderen Haus erfordern eine besondere Betreuung: genau die gewährleistet Herr Danilovic seit 1998 als Hausbesorger im Kardinal König-Wohnheim, in dem sich 132 vom Österreichischen Integrationsfonds angemietete Wohnungen befinden.

Damit meint er die von ihm geleistete Starthilfe, die die allesamt nur vorübergehend untergebrachten BewohnerInnen erfahren, um sich an österreichische (Wohn-)Verhältnisse zu gewöhnen.

Als Dreh- und Angelpunkt der Kommunikation zwischen dem Österreichischen Integrationsfonds, den BewohnerInnen, der Wohnbauvereinigung und verschiedenen Firmen, die eingewiesen werden wollen, hat er den ihm gebührenden Platz gefunden:

„Man fühlt sich wertvoll.“

Und er spricht nicht nur von den ca. 300 Kindern aus vielen verschiedenen Nationen, die unter diesem Dach leben, wenn er über das Kardinal König-Wohnheim sagt: **„Es ist eine große Schule.“** ■

„ICH BIN GERNE DRAUSSEN UND UNTER DEN LEUTEN.“

Barbara Abl, 50 | Pötschenweg 5, 8605 Kapfenberg

Die Breitenauerin hat als Stubenmädchen in Mariazell gearbeitet, wo sie auch ihren Mann kennen gelernt hat. 1990 sind die beiden mit ihrer Tochter seines Arbeitsplatzes wegen nach Kapfenberg gezogen, wo sie die Stelle als Hausbesorgerin angenommen hat.

Beim Rasenmähen und Schneeräumen hilft er mit, ansonsten sorgt sie alleine für die 6 Stiegen mit 53 Wohnungen. Hilfe bekommt von ihr, wer sie wo immer auch braucht.

Sollte sie in Pension gehen, würde sie gerne in ihrer derzeitigen Dienstwohnung – natürlich als normale Mieterin – bleiben wollen: **„Es ist eine sehr schöne Anlage: in der Stadt, aber doch nach allen Seiten offen.“**





„ICH BIN DIE GUTE SEELE DER ANLAGE.“

Manuela Wagner, 41, und Gerald Wagner, 43
Vorgartenstraße 169-173, 1020 Wien

Sie war Friseurin, Filialeiterin und dann Hausbesorgerin bei der Gemeinde Wien, er 18 Jahre lang Fleischhauer: zusammen wurden sie 2000 zuständig für die im selben Jahr fertig gestellte Anlage der Wohnbauvereinigung mit 268 Wohnungen – eine der Größeren –, errichtet auf dem Gelände einer ehemaligen Straßenbahnremise zwischen Praterstern und Donau.

Ungeachtet zwischenzeitlicher familiärer Veränderungen betreuen die beiden insgesamt 9 Stiegen, wobei es ziemlich genaue Arbeitsteilungen gibt: sie reinigt die Stiegen 3 – 9 und die Waschküchen. Er übernimmt die Stiegen 1 und 2 und kümmert sich um sämtliche Außenanlagen – im Sommer und im Winter -, die Garage und alle technischen Dinge.

Beiden gemeinsam ist, Ansprechpartner für alle zu sein, die etwas auf dem Herzen haben und eventuelle Probleme zu lösen. ➤





Auch ist es für sie beide von Vorteil, keinen direkten Vorgesetzten zu haben, was bedeutet, sich die Zeit frei einteilen zu können. Aber wo ein Vorteil, selten kein Nachteil: Urlaub gibt es kaum, denn die Anwesenheitspflicht macht es nahezu unmög-

lich, wegzufahren. Eine Urlaubsvertretung in der schönen Jahreszeit ist manchmal schon zu organisieren, aber ein Winterurlaub ist für Herrn Wagner ausgeschlossen. Wer räumt denn dann?

Manchmal leiden sie unter dem Image des Hausbesorgers, das von vielen, vor allem von denen, die keinen in ihrem Haus haben, als das eines Nichtstuers betrachtet wird, aber die Mieter sehen schon, was alles von ihnen geleistet wird. Und so wird ihre Freundlichkeit und die unumwunden an den Tag gelegte Fleißigkeit ausgiebig gelobt.

Die im Verhältnis gute Bezahlung mag zur Motivation beitragen (es ist, wie gesagt, ein großes Haus), aber ohne den Kontakt zu




„ICH BIN DER HAUSWART.“

den Menschen wäre das Geld den Aufwand nicht wert.

„Das Reden mit den Leuten gehört schon zum Job.“

Was beiden in ihrem Beruf abgeht, ist eine gewisse intellektuelle Herausforderung mit entsprechender Produktivität und Kreativität, weil vieles jeden Tag gleich abläuft. Für Abwechslung sorgen dennoch die Wohnungswechsel, schließlich bleiben in einer solchen Lage die Wohnungen niemals leer, was Herrn Wagner als Kind des 2. Wiener Gemeindebezirks nicht weiter wundert: die Gegend sei einfach zu perfekt, um nicht hierher zu wollen.

In diesem Sinn lobt Frau Wagner auch uneingeschränkt die hiesige Infrastruktur, sei es U-Bahn, Prater, Stadtnähe oder die guten Einkaufsmöglichkeiten. Herr Wagner hingegen runzelt die Stirn ob des Mülls, der aufgrund des im Haus untergebrachten Supermarkts anfällt.

Als solcher hat er sich auch größerer Gebrechen anzunehmen, die bevorzugt am Wochenende auftreten, so wie ein Brot immer mit der Butterseite nach unten auf den Boden fällt. Von den dann zu verständigen Notdiensten würde er sich mehr Flexibilität bei der Bezahlung wünschen, denn soviel Geld hat auch er nicht zu Hause, wie ein Installateur in bar für die Behebung eines massiven Rohrbruchs fordert. 





„MAN HAT VIEL MIT MENSCHEN ZU TUN.“

Ibolya Takacs, 47 | Hettenkofergasse 18-22, 1160 Wien

Frau Takacs, Angehörige der ungarischen Minderheit in der Batschka, einem Teil der Vojvodina im heutigen Serbien, kam am 1. Mai 1980 gemeinsam mit ihrem Mann nach Wien.

Das Kosmopolitische ihrer Herkunft findet seine Entsprechung in ihrem Umgang mit den MieterInnen der 67 Wohnungen großen Anlage, die sie seit 1990 betreut: **„Mich stört es nicht, wenn sich die Leute an mich wenden. Im Gegenteil, ich rede gern mit ihnen.“**

Auf eine lange Karriere als Hausbesorgerin zurückblickend (es ist „ihr“ drittes Haus), weiß sie zu benennen, was ihr Freude macht: **„Man hat viel mit Menschen zu tun.“**

Und gefragt, ob sie etwas anders gemacht hätte oder ob sie an eine Veränderung denkt, kommt eine eindeutige Antwort: **„Ich will nicht aufhören.“** ■



„WENN JEMAND EIN OFFENES OHR BRAUCHT, BIN ICH DA.“

Brigitte, 47, und Otto, 51, Wöchl | Speichbergg. 84-96, 3002 Purkersdorf



136 Wohnungen befinden sich in der idyllisch am Rande des Wienerwalds gelegenen Anlage, die die beiden seit 1993 betreuen: diese Lage war einer der für sie ausschlaggebenden Gründe, die Selbständigkeit beziehungsweise den Beruf des Bau- und Möbeltischlers zugunsten des Hausbersorgerdaseins aufzugeben.

„Das ist mein Arbeitsplatz, aber ich freue mich über eine schöne Gegend und eine schöne Wohnung.“

Die handwerklichen Tätigkeiten sind schon eine körperliche Belastung und auch die Verwaltungsarbeiten wollen erledigt werden. Mit wenig Freizeit und immer im Dienst vergessen sie aber nicht auf die Menschen: *„Wenn jemand ein offenes Ohr braucht, bin ich da.“*



„BEI UNS IST ALLES NOCH IN ORDNUNG.“


Vera Petrovic, 47 | Domesgasse 9-15, 1110 Wien

Früher gab es in dieser Wohnhausanlage mit 230 Wohnungen drei HausbesorgerInnen; 1992 fing Frau Petrovic mit fünf Stiegen an, nunmehr ist sie für alle 12 zuständig. In einer Anlage wie dieser, in der viele MieterInnen seit Jahrzehnten wohnen, ist Kontinuität besonders wichtig, wofür durch die unauffällige, aber effiziente Arbeit der Hausbesorgerin gesorgt ist.

„Bei uns ist alles noch in Ordnung.“

Ob sie jetzt bei der Gartenarbeit, beim Stiegenwaschen oder sonst wo jemanden trifft, geredet wird immer ein wenig, das gehört zum Beruf.

„Für mich ist jeder Mieter gleich.“

Kein bisschen Koketterie kann man darin erkennen, wenn Sie erzählt, dass sie sich dann wohl fühlt, wenn es sauber ist und so schließt sie mit dem Satz: **„Ich liebe meine Arbeit.“** 





„DAS HAUS IST EINE SCHÖNE GEMEINSCHAFT.“

Roswitha Sedivy, 46 | Plankenbüchlergasse 16, 1210 Wien

Im Jahre 1995 hat Frau Sedivy den Posten der Hausbesorgerin übernommen und sich seitdem ihren Platz innerhalb des Gefüges der Wohnhausanlage mit 2 Stiegen und 49 Wohnungen erarbeitet.

Auch für sie war die Möglichkeit der freien Zeiteinteilung entscheidend, ihrem früheren Beruf als Großhandelskauffrau den Rücken zu kehren und sich dem permanenten Einsatz und der dauernden Bereitschaft einer Sieben-Tage-Woche hinzuwenden, aber **„Alles hat seine Vor- und Nachteile.“**

Sie ist Anlaufstelle, immer hilfsbereit, hat zum Beispiel immer wieder Schlüssel in Verwahrung und vor allem ein offenes Ohr. Ihr kann jeder alles erzählen – ohne über das Tratschen die Arbeit zu vernachlässigen –, denn eine ihrer Maximen lautet: **„Man muss mit den Leuten reden.“**

Und dann erzählt sie eine Geschichte, in der überraschend auf der Straße aufgestellte Halteverbote, ein Hausfremder, der bei ihr klingelt, um jemandem sagen zu können, dass in diesen noch Fahrzeuge abgestellt sind, und ihr Wissen, wer welches Auto besitzt, vorkommen, was sie zum Schluss kommen lässt, dass der Hausbesorger das Haus auch nach außen vertritt. ■





UNSERE HÄUSER



PLZ/Ort	Adresse	Wohnungen	Art der Betreuung
1020 Wien	Novaragasse 8	9	Reinigungsfirma
1020 Wien	Vorgartenstraße 169–173	268	Hausbesorger
1030 Wien	Schlachthausgasse 30	82	Reinigungsfirma
1050 Wien	Gassergasse 3–7	78	Reinigungsfirma
1060 Wien	Mariahilfer Straße 6	21	Hausbesorger
1060 Wien	Schmalzhofgasse 15	22	Hausbesorger
1060 Wien	Eggerthgasse 2	19	Hausbesorger
1060 Wien	Schadekgasse 10	11	Reinigungsfirma
1070 Wien	Gardegasse 5	5	Hausbesorger*
1070 Wien	Burggasse 19	7	Hausbesorger*
1070 Wien	Kirchengasse 36	7	Reinigungsfirma
1100 Wien	Neilreichgasse 86–94/Stg. 1–4	81	Hausbesorger
1100 Wien	Neilreichgasse 86–94/Stg. 5–8	75	Hausbesorger
1100 Wien	Neilreichgasse 86–94/Stg. 9–11	71	Hausbesorger*
1100 Wien	Neilreichgasse 86–94/Stg. 12–14	102	Reinigungsfirma
1100 Wien	Neilreichgasse 86–94/Stg. 15–18	36	Hausbesorger*
1100 Wien	Favoritenstraße 235/Stg. 1–20	193	Reinigungsfirma
1100 Wien	Favoritenstraße 235/Stg. 21–30	108	Hausbesorger
1100 Wien	Otto Probst-Straße 28–30	109	Hausbesorger



PLZ/Ort	Adresse	Wohnungen	Art der Betreuung
1100 Wien	Zohmannngasse 34	10	Reinigungsfirma
1100 Wien	Oberlaaer Straße 200–204	61	Reinigungsfirma
1100 Wien	Herndlstraße 19/Quellenstraße 48	21	Reinigungsfirma
1100 Wien	Herzgasse 68	27	Reinigungsfirma
1100 Wien	Leebgasse 46/Laubplatz 3	27	Reinigungsfirma
1100 Wien	Alxingergasse 78	14	Reinigungsfirma
1100 Wien	Kundratstraße 6	268	Reinigungsfirma
1110 Wien	Dommesgasse 9–15	230	Hausbesorger
1110 Wien	Lorystraße 68–72	181	Hausbesorger
1110 Wien	Kaiserebersdorferstraße 170	109	Hausbesorger
1110 Wien	Kaiserebersdorferstraße 172	61	Hausbesorger
1110 Wien	Etrichstraße 15–19	152	Hausbesorger
1110 Wien	Zinnergasse 29b	132	Hausbesorger
1110 Wien	Guglgasse 8, Gasometer B	249	Hausbesorger
1110 Wien	Paulasgasse 14	66	Hausbesorger
1110 Wien	Meidlgasse 39	52	Reinigungsfirma
1110 Wien	Wilhelm Otto-Straße 9-11	35	Reinigungsfirma
1110 Wien	Simmeringer Hauptstraße 141–143	30	Reinigungsfirma
1110 Wien	Simmeringer Hauptstraße 192a	112	Reinigungsfirma

PLZ/Ort	Adresse	Wohnungen	Art der Betreuung
1110 Wien	Mautner Markhofgasse 96–98	22	Reinigungsfirma
1120 Wien	Bonygasse 68 + 68 a	42	Hausbesorger
1120 Wien	Strohberggasse 1	14	Hausbesorger
1120 Wien	Kollmayergasse 18	14	Reinigungsfirma
1120 Wien	Rotenmühlgasse 30	10	Reinigungsfirma
1130 Wien	Auhofstraße 152–156/Stg. 1–7	90	Hausbesorger
1130 Wien	Auhofstraße 152–156/Stg. 8–13	84	Reinigungsfirma
1130 Wien	Maxingstraße 54–58	24	Reinigungsfirma
1140 Wien	Linzerstraße 273	23	Hausbesorger
1140 Wien	Linzerstraße 258	26	Hausbesorger
1140 Wien	Waidhausenstr.9/Felbigergasse 111	41	Hausbesorger
1140 Wien	Felbigergasse 118	16	Hausbesorger
1150 Wien	Guntherstraße 3–5	46	Hausbesorger
1150 Wien	Alliogasse 17–19	38	Hausbesorger
1150 Wien	Kellinggasse 4, 4a + 6	39	Hausbesorger
1150 Wien	Sechshausenstraße 47	16	Hausbesorger
1150 Wien	Walküregasse 5	29	Reinigungsfirma
1150 Wien	Beckmannngasse 48	17	Reinigungsfirma
1150 Wien	Diefenbachgasse 10 + 12/Kauerhof	131	Reinigungsfirma

PLZ/Ort	Adresse	Wohnungen	Art der Betreuung
1150 Wien	Österleingasse 3	14	Reinigungsfirma
1160 Wien	Gaullachergasse 45	17	Hausbesorger
1160 Wien	Arnethgasse 36	18	Hausbesorger
1160 Wien	Hettenkofergasse 18–22	67	Hausbesorger
1160 Wien	Wurlitzergasse 71	35	Reinigungsfirma
1200 Wien	Wallensteinstraße 17/Kluckygasse 1	24	Reinigungsfirma
1210 Wien	Rußbergstraße 53–57/Beer Hofmannngasse 15	32	Hausbesorger
1210 Wien	Irenäusgasse 9/Beer Hofmannngasse 11	43	Hausbesorger
1210 Wien	Plankenbüchlergasse 16	49	Hausbesorger
1210 Wien	Carminweg 6	179	Hausbesorger
1210 Wien	Fultonstraße 27	9	Reinigungsfirma
1210 Wien	Morelligasse 5	28	Reinigungsfirma
1210 Wien	Peter-Berner Straße 6	19	Reinigungsfirma
1220 Wien	Maurichgasse 27	91	Hausbesorger
1220 Wien	Süßenbrunnerstraße 60	132	Hausbesorger
1220 Wien	Silenegasse 8–14	84	Hausbesorger
1220 Wien	Boltensterngasse 1–3	135	Reinigungsfirma
1220 Wien	Pelargonienweg 23	52	Reinigungsfirma
1220 Wien	Anton-Sattlergasse 100	40	Reinigungsfirma



PLZ/Ort	Adresse	Wohnungen	Art der Betreuung
1230 Wien	Welingergasse 3	14	Reinigungsfirma
1230 Wien	Welingergasse 7	15	Reinigungsfirma
1230 Wien	Ketzerergasse 97	12	Reinigungsfirma
2000 Stockerau	Schaumanngasse 7/Dr.-Karl-Wallekstraße 15	65	Hausbesorger
2100 Korneuburg	Leobendorferstraße 55	50	Hausbesorger
2100 Korneuburg	Dr. Karl Liebleitnerring 16	13	Reinigungsfirma
2100 Korneuburg	Siedlerstraße 2	34	Reinigungsfirma
2332 Hennersdorf	Hauptstraße 29	14	Eigenbetreuung
2410 Hainburg	Hofmeisterstraße 64–66	37	Reinigungsfirma
2493 Lichtenwörth	Fabrikergasse 1/Michael Hainisch Straße 14	29	Hausbesorger
2500 Baden	Albrechtsgasse 6	18	Reinigungsfirma
2560 Berndorf	Schubertstraße 17	15	Hausbesorger
2560 Berndorf	Brunntalstraße 13	16	Reinigungsfirma
2603 Felixdorf	Bräunlichgasse 11	20	Reinigungsfirma
2640 Gloggnitz	Dr. Martin Lutherstraße 9	36	Hausbesorger
2640 Gloggnitz	Stuppacherstraße 6	15	Hausbesorger
2680 Semmering	Hochstraße 43	16	Reinigungsfirma
2700 Wr. Neustadt	Pöckgasse 7/Hartigasse 7	32	Reinigungsfirma
2731 St. Egyden	Am Stadtgraben 1–3	19	Eigenbetreuung*



PLZ/Ort	Adresse	Wohnungen	Art der Betreuung
3002 Purkersdorf	Speichberggasse, 84–96	136	Hausbesorger
3002 Purkersdorf	Neugasse 1	22	Reinigungsfirma
3002 Purkersdorf	Pfarrhofgasse 5–7	46	Reinigungsfirma
3130 Herzogenburg	Oberwinden 36–38	59	Hausbesorger
3300 Amstetten	Beethovenstraße 7/Ferdinand-Waldmüllerstraße 5	28	Hausbesorger
3300 Amstetten	Johann Strauß-Straße 2–6	48	Reinigungsfirma
8053 Graz	Frühlingsstraße 29–35	155	Hausbesorger
8053 Graz	Rebengasse 5	17	Hausbesorger
8053 Graz	Grottenhofstraße 8	59	Hausbesorger
8053 Graz	Grottenhofstraße 24–26	79	Hausbesorger
8605 Kapfenberg	Wienerstraße 56–58	116	Hausbesorger
8605 Kapfenberg	Pötschenweg 5	53	Hausbesorger
8605 Kapfenberg	Johann Böhm-Straße 31–33	80	Reinigungsfirma
8750 Judenburg	Teuffenbachstraße 24	19	Hausbesorger
8761 Pöls	Burgogasse 10-14/Andreas Reingasse 8–14	33	Reinigungsfirma
8761 Pöls	Andreas Reingasse 16–18	10	Reinigungsfirma
8761 Pöls	Burgogasse 16–18	7	Reinigungsfirma

* Winterbetreuung durch Reinigungsfirma



WBV-GP
WOHNBAUVEREINIGUNG
FÜR PRIVATANGESTELLTE

MENSCHEN.
MASSSTÄBE.
MEILENSTEINE.

