

Hausbewirtschaftung ohne Hausbesorgergesetz

Evaluierung

Mag. Walter Tancsits
Dr. Wolfgang Amann

September 2009
ISBN 978-3-9500588-3-3

Im Auftrag der Arge Eigenheim

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	3
1 WEITERENTWICKLUNGEN DER HAUSBETREUUNG - UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES AUSLAUFENS DES HAUSBESORGERGESETZES	5
1.1 Das Hausbesorgergesetz (HBG) 1969	5
1.2 Kostendruck und Einsparungschancen	7
1.3 Abschaffung der Hausbesorger?	7
1.4 Moderne Hausbewirtschaftung wird ermöglicht	8
1.5 Resümee der wirtschaftlich-politischen Bewertung	11
2 KOSTENSTRUKTUR DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN	13
2.1 Miete und Betriebskosten gemäß Statistik Austria	13
2.2 IIBW- Erhebung zur Struktur der Betriebskosten im GBV-Bestand	17
3 ANHANG	25
3.1 Empirische Erhebung	25
3.2 Die Autoren	26
3.3 Impressum	26

HAUPTERGEBNISSE

Vor einem knappen Jahrzehnt wurde das Hausbesorgergesetz für Neuverträge außer Kraft gesetzt. Damit und mit den begleitenden Regelungen der Wohnrechtsnovelle 2000 wurde die Wohnungsbewirtschaftung in Österreich auf neue Beine gestellt. Mit der vorliegenden Studie unternimmt das IIBW den Versuch, die heutige Wohnungsbewirtschaftung der gemeinnützigen Bauvereinigungen fassbar zu machen und insbesondere darzustellen, wie sich die neuen Formen der Hausbetreuung auswirken. Dies wird mit einem zweifachen Ansatz erreicht.

In Kapitel 1 stellt Walter Tancsits die politischen und wirtschaftlichen Weichenstellungen zur Zeit der Außerkraftsetzung des HBG 69 vor zehn Jahren sowie die seitherige Entwicklung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht dar. Kapitel 2 fasst die Ergebnisse einer empirischen Erhebung des IIBW unter allen gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Betriebskostenstruktur ihrer Bestände zusammen. Ergänzt wird die statistische Analyse durch aktuelle Mikrozensus-Auswertungen zu Nutzerkosten und Betriebskosten.

Die systematische Aufbereitung der Thematik erbrachte folgende wesentlichen Erkenntnisse:

- Das alte Hausbesorgergesetz (HBG 69) bewirkte aus klar identifizierbaren Gründen Fehlentwicklungen: das Vertretungsrecht ohne Überbindung der arbeitsrechtlichen Privilegien an den Vertreter, die Möglichkeit einen zweiten Beruf auszuüben, nicht nachvollziehbare Zulagenansprüche und die wohnrechtliche Sonderstellung der Hausbesorgerwohnung, die ihn faktisch unkündbar machte.
- Der Hausbesorger wurde nicht abgeschafft. Die Außerkraftsetzung des HBG 69 mit der WRN 2000 hatte nur auf Neuverträge Auswirkungen. Noch heute sind rund 40% jener Hausbesorger im Dienst, die vor 2000 eingestellt wurden. Schon zuvor wichen viele Eigentümer und Verwalter auf gewerbliche Hausbetreuungsfirmen aus, um den Bindungen des HBG zu entgehen. Auch nach dem Auslaufen des HBG wäre es öffentlichen Körperschaften möglich, für ihre eigenen Bestände Hausbesorger alten Typs einzusetzen.
- Der Umgang mit frei gewordenen Hausbesorgerwohnungen in Wohnungseigentumsanlagen ist nicht unproblematisch. Es bestehen die Möglichkeiten einer Neuparifizierung der gesamten Anlage, der Vermietung bei hundertprozentiger Zustimmungspflicht der Eigentümer und der vergleichsweise praktikablen Nutzung als Dienstwohnung für einen Hausbetreuer neuen Typs.
- Hausbetreuung ohne Hausmeister erfolgt heute meist durch Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens, des Eigentümers oder der Hausverwaltung, bei gemeinnützigen Bauvereinigungen durch gewerbliche Tochterunternehmen oder durch Fremdfirmen. Für die gängigen Lohndienstverhältnisse im gewerblichen Bereich wurde ein praxisnaher Mindestlohnentarif entwickelt. Die damit gegebenen klaren Spielregeln sind die Grundlage für Flexibilität in der Praxis. Wesentlich ist, dass die Hausbetreuung nicht an die einzelne Liegenschaft gebunden ist, dass die Tätigkeit weit gefasst ist, von der Reinigung, über die Haustechnik bis zur Security, und dass wahlweise unterschiedliche Möglichkeiten der Leistungserbringung bestehen. Die Reinigung ist mit den neuen Regelungen flexibler und kostengünstiger geworden. Viele Gemeinnützige decken heute im Rahmen der Hausbetreuung wesentlich umfangreichere Leistungen ab, als im Rahmen des HBG 69 möglich gewesen wäre.
- Die heute gegebene rechtliche Basis der Hausbetreuung erscheint ausreichend, sowohl hinsichtlich arbeits- und steuerrechtlicher Regelungen als auch hinsichtlich der sozialpartnerschaftlichen Einigung auf Mindestlohnentarif und Kollektivvertrag. Anpassungsbedarf besteht einzig bei den Regelungen zum Winterdienst. Das Auslaufen des HBG 69 hat keine Lücke hinterlassen. Allenthalben in

Diskussion stehende Argumente, ein außerhalb des sonstigen Arbeitsrechts stehendes eigenes Rechtsinstitut „Hausbesorger“ wiederzubeleben, scheinen damit entkräftet.

- ➔ Gemäß einer aktuellen IIBW-Sonderauswertung des Mikrozensus der Statistik Austria steigen die Wohnkosten in Österreich unter der Inflationsrate. Entgegen verbreiteter Polemik sind die Wohnkosten (ganz entgegen dem internationalen Trend) seit vielen Jahren kein Kostentreiber, sondern stabilisieren die allgemeine Preisdynamik. Auch im ersten Halbjahr 2009 stiegen die Wohnkosten mit 2,4% zum Vergleichszeitraum des Vorjahres moderat. Wenn die Inflationsrate im selben Zeitraum um nur 0,7% angestiegen ist, ist dies Ausdruck der aktuellen deflationären Tendenzen, die sich voraussichtlich bald wieder ausgleichen. Die Nutzerkosten für Eigentumswohnungen sind insgesamt rückläufig, da kaum neue Eigentumswohnungen realisiert werden und die bestehenden aus der Refinanzierungsphase kommen. Die Mieten steigen demgegenüber seit dem letzten Quartal 2008 deutlich mit über 4% an. Die heute geringe Inflation wird sich aufgrund der Indexierung der meisten Verträge mit zeitlicher Verzögerung dämpfend auswirken. Längerfristig liegt auch bei den Mietwohnungen die Kostensteigerung mit 2,7% zwischen 2005 und dem ersten Halbjahr 2009 nur geringfügig über der Inflationsrate. Die Durchschnittsmiete beträgt heute 6,10 €/m².
- ➔ Einen besonders stark dämpfenden Effekt haben die Betriebskosten, die im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2009 um nur 0,5% p.a. gestiegen sind. Sinkende Betriebskosten bei Eigentumswohnungen und leicht steigende bei Mietwohnungen führen zu einer Angleichung der beiden Segmente bei ca. 1,70 €/m².
- ➔ Mit einer empirischen Erhebung wurden gemeinnützige Wohnbauten mit und ohne Betreuung durch einen Hausbesorger untersucht. Der Analyse liegen 164 Bauten von 51 Bauvereinigungen mit insgesamt über 6.000 Wohnungen zugrunde.
- ➔ Die Bauten der 1980er Jahre weisen die mit Abstand höchsten Mieten und Betriebskosten auf, während die Heizkosten bei den Bauten der 1970er Jahre am höchsten liegen. Die Betriebskosten sinken seither sukzessive und liegen bei den neuesten Bauten nicht weniger als 25% unter jenen der 1980er Jahre. Ein Teil der untersuchten Bauten hat bereits eine thermische Sanierung hinter sich. Bei diesen liegen die Heizkosten auch nach der Sanierung noch bei über 70 €/m². Gemeinnützige und Förderungsstellen müssen sich der Herausforderung stellen, dass auch bereits sanierte Bauten vielfach wieder thermisch-energetischen Sanierungsbedarf aufweisen.
- ➔ Kleine Gemeinnützige zeigen hinsichtlich der untersuchten Kennzahlen eine ähnlich gute, z.T. sogar bessere Performance als große GBV. Die durchgängig hohe Professionalität der Gemeinnützigen wird im Allgemeinen auf das WGG-Regime, im Speziellen auf die „beratende Revision“ durch den Verband zurück geführt.
- ➔ Die durchschnittlichen Betriebskosten im GBV-Bestand liegen bei 1,57 €/m² und damit nur etwa 5% unter jenen im privaten Mietwohnungsbestand. Demgegenüber erreichen die GBV-Bauten der 1980er Jahre Betriebskosten von durchschnittlich 1,96 €/m², die neuesten Bauten aber von nur 1,43 €/m². Dazu kommt die Heizung, die bei 1980er Jahre Bauten fast 1,- €/m² ausmacht, bei neuen Bauten dagegen nur 0,64 €/m².
- ➔ Neben dem Baualter variieren die Betriebskosten v.a. aufgrund der Hausbetreuung. Ihre Kosten machen bei Bauten ohne Hausbesorger nur rund ein Drittel der Kosten der Vergleichsbauten mit Hausbesorger aus. Unter dem Strich sind die Betriebskosten in von Hausbesorgern betreuten Häusern um fast 40 €/m² höher als in Häusern mit zeitgemäßer Hausbetreuung (noch ohne die Kosten der Hausbesorgerwohnung).

1 WEITERENTWICKLUNGEN DER HAUSBETREUUNG - UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES AUSLAUFENS DES HAUSBESORGERGESETZES

Mag. Walter Tancsits

1.1 DAS HAUSBESORGERGESETZ (HBG) 1969

Im Jahr 1969 wurde unter Federführung der ÖVP-Sozialministerin Grete Rehor das Hausbesorgergesetz (HBG) geschaffen.¹ Zu diesem Zeitpunkt war dies zweifellos ein Fortschritt sowohl in der Regelung der Hausbewirtschaftung als auch aus sozialpolitischer Sicht. Große Miethausbestände wurden von Personen – den Begriff „Hausbesorger“ gab es ja schon lange – so betreut, dass sie als verlängerter Arm des Hauseigentümers und zum Teil auch der „Obrigkeit“ verstanden wurden. Es waren – nach heutigem Sprachgebrauch – untypische Beschäftigungsverhältnisse, die sowohl Arbeitnehmeraspekte, als auch solche der Vertretung des Eigentümers, also Direktionsrechte aufwiesen. Es kamen ihnen sogar zum Teil öffentliche Aufgaben zu, etwa das Bestätigen von An- und Abmeldungen oder die Erteilung von Auskünften an die Behörden. Da es besonders in den größeren Städten und hier besonders in Wien einen großen und alten Mietshausbestand gab und noch gibt, der von einer heterogenen Eigentümerstruktur geprägt ist, war die Zusammenfassung der Rechte und Pflichten dieser Beschäftigtengruppe nicht nur eine gute rechtliche Grundlage für die damalige Hausbewirtschaftung, sondern diente auch der sozialen Absicherung der betroffenen Arbeitnehmer. Trotzdem wurden mit diesem Sondergesetz von Anfang an wichtige Grundsätze eines modernen Arbeitsrechts verletzt. Dies führte zu den späteren Fehlentwicklungen und zur bald einsetzenden Kritik an dieser Rechtsgrundlage der Hausbewirtschaftung.

In diesem Gesetz wurde der Begriff der Hausbesorgerwohnung neu festgelegt. Sie war nun ein Bestandteil des Vertrages des Hausbesorgers und wohnrechtlich gesehen sowohl in Miet- als auch Eigentumshäusern eine eigenständige wohnrechtliche Institution, deren Absicherung weit über die anderer Dienstwohnungen hinausging. In der Praxis bedeutet die äußerst schwierige Auflösung des Wohnverhältnisses eines Hausbesorgers einen zusätzlichen überaus wirksamen Schutz vor Kündigung.

Aus heutiger arbeitsrechtlicher Sicht war das HBG 69 ein interessanter Versuch auf die Bedingungen einer sich langsam modernisierenden Arbeitswelt zu reagieren. Elemente die späteren Werksvertragsregelungen oder den dienstnehmerähnlichen freien Mitarbeiter betreffend waren hier bereits enthalten. Während diese später geschaffenen Institute des Arbeitsrechts durch die zunehmende Flexibilisierung der Arbeitswelt entstanden, entwickelte sich das Hausbesorgerrecht aber zu einem unflexiblen und in vielen Fällen auch kostentreibenden Instrument. De facto entstand neben Arbeitern, Angestellten und öffentlich rechtlich Bediensteten eine vierte – vielfach privilegierte – Kategorie von Arbeitnehmern in Österreich. Die Besonderheiten des HBG 69, die zusammen mit der wohnwirtschaftlichen Entwicklung und der Modernisierung und Technisierung von Hausbewirtschaftung letztendlich zum Scheitern des Gesetzes führten, lagen in folgenden Regelungen:

§ 17: „Der Hausbesorger ist verpflichtet im Falle seiner Abwesenheit für eine entsprechende Vertretung zu sorgen.“ Diese Bestimmung hat sich in der Praxis als teilweise zweckmäßig erwiesen. Sie gab

¹ BGBl. Nr. 16/1970.

aber den Hausbesorgern eine außergewöhnliche Sonderstellung, da alle anderen Arbeitnehmer ihre Arbeitsleistung immer persönlich erbringen müssen. In diesem Zusammenhang muss man zwei andere Bestimmungen des HBG 69 kritisch betrachten. Nämlich §1 Abs. 2 lit. a), der ausdrücklich festlegt, dass der Vertreter eines Hausbesorgers selbst nicht unter die Anwendung des Hausbesorgergesetzes fällt! Diese Ausschließungsbestimmung sollte verhindern, dass die privilegierte Stellung des Hausbesorgers quasi durch Vertretung weitergegeben wird. Da der Gesetzgeber aber verabsäumte zu regeln nach welchen arbeitsrechtlichen Bestimmungen Vertreter von Hausbesorgern zu beschäftigen sind, wurde späterem Missbrauch Tür und Tor geöffnet.

Eine weitere Besonderheit des Arbeitsrechts stellte und stellt § 16 HBG dar: *„Dem Hausbesorger ist es gestattet, wenn nichts anderes schriftlich vereinbart worden ist, einen anderen Beruf auszuüben.“* Die grundsätzliche Möglichkeit, einen weiteren Beruf ohne Genehmigung des Arbeitgebers ausüben zu können, stellt bis heute ein arbeitsrechtliches Privileg dar. Diese Regelung für Hausbesorger ermöglichte aber auch eine gewisse Flexibilisierung. Vor allem Frauen konnten so einen familienfreundlichen (Zweit-)Beruf ausüben. Das Zusammenwirken der drei zitierten Normen – nämlich die generelle Erlaubnis, seine Arbeit nicht persönlich erbringen zu müssen, die gleichzeitige Diskriminierung des Vertreters des Hausbesorgers und die Erlaubnis, einen anderen Beruf auszuüben – führte in der Praxis zu vielen Missbräuchen.

Das HBG 69 sah eine entsprechende Entlohnung mit Urlaubs- und Weihnachtsremuneration vor, die eine Vergleichbarkeit mit anderen Arbeitnehmern ermöglichen sollte. In der Praxis begann allerdings durch die zunehmende Modernisierung und Technisierung der Hausbewirtschaftung ein Auseinanderklaffen der konkreten Entlohnungen. So war und ist es üblich, für die Betreuung technischer Geräte, wie etwa eines Heizkessels, eines Aufzugs oder eines Rasenmähers oder für die Bedienung bestimmter mechanisierter Reinigungsgeräte, Zulagen zu kassieren. In der Praxis führte dies dazu, dass Hausbesorger in Althäusern, die vor allem händisch zu reinigen waren und wo etwa die Reinigungsgeräte und das Schmutzwasser stiegenweise hinaufgetragen werden mussten, eine geringere Entlohnung erhielten, als Hausbesorger in modernen Anlagen, die etwa mit Lift, Wasserentnahmestellen für das Putzwasser, Rasenmähern für die Grünanlagen oder Heizkesseln ausgestattet waren, die zwar zu überwachen waren, aber keine Verunreinigung des Hauses durch Hausbrand verursachten. Trotz dieser Arbeitserleichterungen bekam der Hausbesorger dieser Anlagen mehr Geld als Hausbesorger in alten Häusern ohne entsprechende technische und arbeitserleichternde Ausstattung. Zu Auswüchsen kam es insbesondere in großen Wohnhausanlagen von Kommunen oder gemeinnützigen Bauvereinigungen. In solchen Anlagen konnten die Hausbesorger bei gleichem Schutz und bei gleichen Vertretungsmöglichkeiten ein Vielfaches des Entgelts eines Hausbesorgers in objektiv arbeitsintensiveren Althäusern lukrieren. In den neunziger Jahren wurden einige spektakuläre Missbrauchsfälle medial breit kommuniziert, etwa, dass ein Hausbesorger einer großen Gemeindewohnungsanlage auf ein Monatsentgelt von über 70.000 Schilling (€ 5.000) aufgrund der Addition vieler Zulagen, einer großen zu betreuenden Außenfläche, etlicher Aufzüge usw. kam. Der Betreffende hatte aber auf lange Zeit einen Vertreter nach § 17 bestellt, wobei dieser nach damaligen Zeitungsberichten als in Österreich tätiger Gastarbeiter relativ schlecht entlohnt wurde (das war ja nach §1 Abs 2a HBG erlaubt!). Der betroffene gut entlohnte Hausbesorger übte zudem noch einen anderen Beruf (nach § 16 auch möglich) aus, nämlich den eines Gemeinderats und Landtagsabgeordneten. Wir sehen aber, dass dieser nicht nur vom Boulevard als Missbrauch behandelte Fall noch immer im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten lag.

1.2 KOSTENDRUCK UND EINSPARUNGSSCHANCEN

Ein weiterer Kritikpunkt ergab sich aus der zunehmenden Mechanisierung und aus der Tatsache, dass große Wohnhausanlagen auch von gemeinnützigen Bauvereinigungen betrieben wurden. Diese waren und sind bekanntlich dem Kostendeckungsprinzip verpflichtet. Dazu kam, dass die Zeiten ellenlanger Wartelisten für gemeinnützige Wohnungen mit den ausklingenden 1980er Jahren zu Ende gingen. Aufgrund veränderter demographischer Verhältnisse, steigenden Wohlstands und erweiterter Förderungsbedingungen mussten und müssen Gemeinnützige am Markt der Wohnungssuchenden attraktiv sein. Die Suche nach Verbilligung für den Kunden durch Senkung laufender Kosten lag daher nahe.

Generell kann festgehalten werden, dass die GBV – nicht zuletzt aufgrund der über Jahrzehnte durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vermittelten Mentalität – immer bei der Optimierung der Hausbewirtschaftung führend waren. Damit blieben sie bei ihren sozial schwächeren oder mittelständischen Kunden unter geänderten Rahmenbedingungen wettbewerbsfähig. Es wundert daher nicht, dass vor allem aus dem Bereich der Gemeinnützigen der Druck nach einer Reformierung des Hausbesorgergesetzes stark stieg. Dies kulminierte am Verbandstag 1998, bei dem der Antrag nach Abschaffung des Hausbesorgergesetzes einstimmig angenommen wurde. Aufgenommen wurde diese Forderung vom damaligen Bautensprecher der ÖVP Dr. Walter Schwimmer, der gleichzeitig auch ein profilierter Arbeitnehmer- und Sozialpolitiker der ÖVP war. Ihm ging es nicht nur darum, der Forderung der gemeinnützigen Bauvereinigungen nach einer Senkung der Kosten für die Mieter und Bewohner nachzukommen, sondern auch die in die Jahre gekommene anachronistische arbeitsrechtliche Sonderstellung des Hausbesorgers in ein klares arbeitsrechtliches Verhältnis umzuwandeln. In der damaligen großen Koalition gelang aber eine solche arbeitsrechtliche Veränderung nicht, vor allem aufgrund der dominanten Stellung der Gewerkschaft in solchen Belangen.

1.3 ABSCHAFFUNG DER HAUSBESORGER?

Im Jahr 2000 kam es dann zu einer Änderung der politischen Verhältnisse in Österreich. Die neue ÖVP-FPÖ-Regierung wollte bereits in den ersten hundert Tagen einige Reformweichen stellen. Unter anderem wurde die Wohnrechtsnovelle 2000,¹ die einige jahrzehntelang diskutierte wohnrechtliche Neuerungen brachte, ins „100-Tage-Regierungsprogramm“ aufgenommen. Darunter befand sich auch die Neuregelung des HBG 69. Gleichzeitig – und das ist für die heutige Beurteilung wichtig zu beachten – befand sich nach dem Antreten der schwarz-blauen Regierung nicht nur die SPÖ, sondern der gesamte von der SPÖ dominierte Block der Interessensvertretungen, also der ÖGB mit allen Teilgewerkschaften und Arbeiterkammern, in Totalopposition. Eine Verhandlung mit den Vertretern der Privatangestellten, der Dienstleister oder der Hausbesorger war de facto, also über das rein Formelle hinaus, nicht möglich.

Insofern hat die Novellierung bzw. das Auslaufen des HBG 69 auch eine historische Dimension: Es war die erste arbeits- bzw. sozialrechtliche Norm der Zweiten Republik, die ohne Zustimmung der Sozialpartner verändert wurde und damit ein Symbol des Reformwillens für die damalige Regierung und Anlass zur demagogischen Bekämpfung für die damalige Opposition.

¹ BGBl. I Nr. 36/2000.

Die sogenannte „Abschaffung“ war in der Praxis natürlich keine solche. Kein einziger Hausbesorger hat seinen Job verloren, in bestehende Verträge wurde nicht eingegriffen. Alle Arbeitsverträge, die bis zum 30. Juni 2000 als Hausbesorger geschlossen wurden, galten und gelten noch heute bis zu ihrer Beendigung weiter. Neue Arbeitsverhältnisse hingegen konnten ab 1. Juli 2000 nicht mehr auf Basis des HBG 69 abgeschlossen werden.

Nun war der Weg für Neuerungen hinsichtlich effizienter, Kosten minimierender, aber qualitativ hochwertiger Hausbetreuung frei. Sie kann seither entweder im Rahmen eines zeitgemäßen Arbeitsrechts durch Angestellte, Arbeiter, freie Dienstnehmer oder im Falle von Outsourcing von Werkvertragsnehmern durchgeführt werden. Den öffentlichen Institutionen wäre es auch heute noch möglich, Hausbesorger-tätigkeiten im Rahmen öffentlicher Dienstverhältnisse ausüben zu lassen. Der Hausbesorger wurde also nicht abgeschafft. Was abgeschafft wurde, war eine Sonderinstitution des Arbeitsrechts, die in der Praxis hohe Kosten verursachte. Diese waren aber nicht etwa von den institutionellen Hauseigentümern zu tragen, sondern wurden auf die vielen Mieter und Wohnungseigentümer übergewälzt.

1.4 MODERNE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG WIRD ERMÖGLICHT

Heute sind nur noch ungefähr 40 Prozent jener Hausbesorger im Dienst, die bis zum Jahr 2000 nach dem HBG 69 angestellt worden sind.¹ Gesunkene Betriebskosten, hier erwartungsgemäß die Personalkosten, sind allenthalben die Folge, wie in Kapitel 2 (S. 13 ff.) ausgeführt. Dies ist in der gesamten Hausbewirtschaftung der Fall, aber natürlich in kleineren Wohnhäusern besonders augenfällig. Und hier wiederum in kleineren Wohnungseigentumsobjekten, in denen die Betriebskosten tatsächlich oft von den einzelnen Bewohnern überprüft werden. Insgesamt hat die Betreuungsintensität zugenommen und damit natürlich auch der Umfang der mit Hausbetreuung verbundenen Arbeitsplätze. Was sich geändert hat, ist die starre Bindung des Hausbesorgers an eine bestimmte Hausverwaltung oder die ausschließliche Zuständigkeit für ein ganz bestimmtes Objekt. Damit können die jeweils zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel effizienter zur Betreuung der Liegenschaft, der technischen Einrichtungen und der Bewohner eingesetzt werden. So hat etwa der Geschäftsführer der „Neuen Heimat Tirol“ Prof. Klaus Lugger wenige Jahre nach dem Auslaufen des Hausbesorgergesetzes diese Maßnahme als „Jobmaschine Hausbetreuung Neu“ bezeichnet.² Erklärbar ist dies damit, dass vor 2001 das oberste Ziel jedes Personalmanagements für Hausbetreuungstätigkeiten war, einen Hausbesorgervertrag nach dem HBG 69 möglichst zu vermeiden, und zwar wegen der hohen damit verbundenen Personalkosten, wegen der starren gesetzlichen bzw. gesetzesähnlichen Entlohnungsrituale, wegen der undurchschaubaren und für Hausverwaltungen nicht steuerbaren Vertretungsangelegenheiten und nicht zuletzt wegen der oft durch eine Dienstwohnung gegebenen „De-facto-Unkündbarkeit“. Etliche Fälle waren vor dem Arbeits- und Sozialgericht verhandelt worden. Mehrfach konnte das Dienstverhältnis trotz des expliziten Wunsches der Mieter oder Eigentümer nicht aufgelöst werden, oft wurde auch beim Arbeits- und Sozialgericht zwar das Dienstverhältnis gelöst, aber die vorläufige Beibehaltung der Wohnung aus sozialen Gründen zuerkannt. Eine von einer solchen Entscheidung betroffene Hausgemeinschaft konnte es sich praktisch nicht mehr leisten, einen neuen Hausbesorger einzustellen.

Jene Wohnungseigentumsgemeinschaften, denen es seit Mitte 2000 gelungen ist, einen alten Hausbesorgervertrag zu beenden bzw. auslaufen zu lassen, standen bzw. stehen jedoch noch immer vor

¹ Hauptverband der Sozialversicherungsträger, Gewerkschaft VIDA.

² Experten-Hearing, Sitzung des Bautenausschusses am 23.5.2000.

dem Problem der Hausbesorgerwohnung. Grundsätzlich bieten sich zwei Lösungsmöglichkeiten an: Erstens besteht die Möglichkeit einer aufwendigen und nicht gerade kostengünstigen Umwandlung in Wohnungseigentum, also einer neuen Parifizierung der gesamten Wohnanlage. Als zweite Möglichkeit bietet sich die Umwandlung in eine Mietwohnung an, für deren Fremdvermietung immer jedoch ein einstimmiger Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich ist. Es besteht drittens die relativ praktikable Möglichkeit, diese „neu gewonnene“ Wohnung als Dienstwohnung einem Hausbetreuer nach neuem Hausbetreuungsrecht anzubieten bzw. zuzuweisen. Ein solcher Hausbetreuer würde – ebenso wie jeder andere Arbeitnehmer, der eine Dienstwohnung zu Verfügung gestellt bekommt – diese Wohnung als Sachbezug, quasi als Bestandteil seiner Entlohnung erhalten. Dies bedeutet keine übermäßige Belastung, weil natürlich bei der Einschätzung der zu versteuernden Miete der Dienstwohnungscharakter heranzuziehen ist. Die Bereitschaftstätigkeit und die ständige Erreichbarkeit, etwa durch die Überwachung von Instrumenten für Heizung und andere technische Einrichtungen, mindern den Wohnwert entsprechend. Aber der Mechanismus, dass die Hausbesorgerwohnung ein Wohnverhältnis der besonderen Art darstellt, ist genauso wie die arbeitsrechtliche Sonderstellung durchbrochen. Es handelt sich dann eben um eine – meist kostengünstige – Dienstwohnung eines Arbeitnehmers einer Hausverwaltung bzw. einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Damit sind die neuen Wege der Hausbetreuung angesprochen. Hausbetreuer werden nunmehr direkt von den einzelnen Liegenschaftseignern, sei es durch die Unternehmen (dies ist meistens bei GBV der Fall) oder durch die Hausverwaltungen, als deren Bedienstete angestellt. Meistens handelt es sich um Lohndienstverhältnisse, für die der in der Zwischenzeit praxisnah entwickelte Mindestlohnstarif für Hausbetreuer und Hausbetreuerinnen gilt. Wenn, was schon öfters der Fall war, der Abschluss eines Kollektivvertrages zwischen den verschiedenen Hausbesitzer- bzw. Arbeitgebervereinigungen (z.B. der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft) und der zuständigen Fachgewerkschaft, der Gewerkschaft VIDA, Bundesfachgruppe Reinigung und Wartung, scheitert, so wird nach § 22 Arbeitsverfassungsgesetz vorgegangen. Beim Bundeseinigungsamt wird eine Verhandlung unter Mitwirkung der Interessenvertretungen bzw. -organisationen angesetzt. Das Bundeseinigungsamt ist als nachgeordnete Dienststelle des Bundesministeriums für Soziales (bis 2008 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit) tätig. Im Zuge der Verhandlung wird zusammen mit den Interessensvertretern ein Mindestlohnstarif festgesetzt. Dieser ist auf Liegenschaften für folgende Bereiche gültig:

- Reinhaltung;
- Wartung;
- Beaufsichtigung;
- Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen.

Diese Rechtsgrundlagen der Arbeitsverträge in der Hausbetreuung – sei es nun ein Mindestlohnstarif oder ein Kollektivvertrag – sind in der Praxis wichtig. Sie geben den Arbeitnehmern Sicherheit und schaffen für das Unternehmen klare Kalkulationsgrundlagen über

- Entlohnungen nach Tätigkeitsbereichen;
- Wege- und Fahrkostenregelungen;
- Urlaubsregelungen;
- Bereitschaftsdienste und ähnliches mehr.

So wie in anderen Bereichen auch, sind klare Spielregeln die Grundlage von Flexibilität. Wichtig für Flexibilität und effizienten Personaleinsatz in der Hausbetreuung ist, dass

- das Personal nicht an die Liegenschaft gebunden ist;

- Hausbetreuungstätigkeit weit gefasst verstanden wird, von der Haustechnik über die Reinigung bis zur Security;
- sowohl durch eigene Arbeiter und Angestellte des Liegenschaftseigentümers die Hausbetreuungstätigkeit wahrgenommen werden kann;
- als auch durch outgesourcte Unternehmen; im GBV-Bereich sind das oft sogenannte „gewerbliche Tochterunternehmen“;
- genauso wie auch Fremdfirmen beauftragt werden können.

Das derzeit geltende Arbeitsrecht ist damit ausreichend flexibel. Es ermöglicht eine kostenbewusste und aufgabenorientierte Hausbetreuung. Ausführungsregelungen entstehen, wie in Österreich üblich, durch sozialpartnerschaftliches Zusammenwirken, sei es als Kollektivvertrag oder als Mindestlohntarif. Für diesen sozialpartnerschaftlichen Aspekt besteht heute ein sogar größerer Spielraum als im alten Hausbesorgergesetz.

Die Dienstwohnung als Sachbezug, die Nutzung von Dienstfahrzeugen, die Handhabung und Entlohnung von Weg- und Bereitschaftszeiten sind im Arbeits- und auch Steuerrecht präzise normiert. Auch hier besteht kein eigener gesetzlicher Regelungsbedarf.

Ebenso ist es möglich, die Hausbetreuung durch Angestellte im Sinne des Angestelltengesetzes abzuwickeln. Dies wird überall dort in Frage kommen, wo Hausbetreuer selbständig weitreichendere Entscheidungen für das Unternehmen bzw. die Hausverwaltung bei der Liegenschaftsbetreuung oder in Personalfragen treffen müssen.

Der grundsätzlich andere Weg ist der des Outsourcing. Dies bedeutet, dass die Hausbetreuung ganz oder zu Teilen an Unternehmen, die getrennt von der Liegenschaftsverwaltung sind, übergeben wird. Dieser Weg wurde während der alleinigen Gültigkeit des alten Hausbesorgergesetzes öfters beschritten, da durch die Vermeidung von Arbeitsverträgen nach dem HBG 69 immer beträchtliche Einsparungen möglich waren. Heute ist es primär eine Entscheidung der Zweckmäßigkeit, welchen Weg – eigene Beschäftigte oder Fremdfirmen – die Unternehmen einschlagen. Manche größere Hausverwaltungen bieten ihren Mietern auch an, über die Frage des Hausbetreuers abzustimmen. Bei Wohnungseigentumshäusern wird die Hausverwaltung nur im Auftrag der Eigentümergemeinschaft bzw. nur nach Rücksprache mit dieser tätig. Manche GBV hat auch den Weg beschritten, ein eigenes Hausbetreuungsunternehmen für die Betreuung der eigenen, aber auch fremder Häuser und Liegenschaften als gewerbliche Tochter zu gründen. Diese Möglichkeit der Geschäftskreiserweiterung nach § 7 (4b) WGG wurde den gemeinnützigen Unternehmen parallel zum Auslaufen des HBG 69 mit der Wohnrechtsnovelle 2000 eingeräumt.

Ein noch nicht voll befriedigend gelöstes Problemfeld ist der Winterdienst. Die Räumung von Schnee und Eis auch im Umfeld des Gebäudes, also auf den angrenzenden Gehwegen und Gehsteigen, ist bekanntlich eine Aufgabe des Liegenschaftseigentümers. Bei länger anhaltendem Schneefall ergeben sich aber Diskrepanzen zwischen der zulässigen Tages- und Wochenarbeitszeit von Hausbetreuern und der erforderlichen ständigen Säuberung. Hier wären gesetzliche Sonderbestimmungen im Arbeitsrecht der Hausbetreuer als ergänzende Maßnahme zum Auslaufen des alten Hausbesorgergesetzes vertretbar und wünschenswert. Allerdings ist aus Praxissicht anzumerken, dass Haftungsfragen im Falle von winterbedingten Schäden (also durch Schnee oder Eisglätte) von der Rechtsprechung bisher nicht befriedigend behandelt wurden. Liegenschaftseigner, die mit eigenem Personal die Schneeräumung durchführen, sind erfahrungsgemäß einem größeren Haftungsrisiko ausge-

setzt, als jene, die einen noch so schlecht abgewickelten Winterdienst beauftragen. Käme es zu einer Revidierung dieser Haftungsjudikatur, ist anzunehmen, dass auch der Winterdienst viel stärker von den eigenen Hausbetreuern durchgeführt werden würde; und dies wahrscheinlich meist sorgfältiger als durch die bei stärkerem Schneefall überlasteten Fremdfirmen.

1.5 RESÜMEE DER WIRTSCHAFTLICH-POLITISCHEN BEWERTUNG

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass moderne und effiziente Hausbetreuung und ein praktikables Arbeitsrecht kein Widerspruch sind, sondern sich – unter Mitwirkung der Sozialpartner – sinnvoll ergänzen. Das Auslaufen des HBG 69 hat keine Lücke hinterlassen! Die vorhandenen arbeits- und sozialrechtlichen Rahmenbedingungen geben der Hausbetreuung eine neue Qualität. Vor allem die Abwicklung von Reinigung und Instandhaltung ist flexibler und kostengünstiger geworden. Nachholbedarf für gesetzliche Regelungen besteht lediglich für den Winterdienst.

Auch eine Übernahme von sozialen Funktionen, wie sie dem alten Hausbesorger nachgesagt werden, ist im Rahmen der heutigen rechtlichen Regelungen durchaus möglich. Dies betrifft die Aufrechterhaltung einfacher Sozialkontakte, die Vermittlung eines gewissen Sicherheitsgefühls durch die Anwesenheit des Hausbetreuers u.a.. Bei entsprechendem Willen der Hausverwaltung lässt sich dies im bestehenden rechtlichen Rahmen ohne weiteres organisieren. Bei solchen Fragen sollten aber die Wohnungsunternehmen und viel mehr noch die Mietervertretungen darauf achten, dass nicht die Finanzierung öffentlicher Aufgaben wie Sozialbetreuung und Sicherheit im Wege der Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter überwälzt wird.

Argumente und Wünsche nach erweiterter Aufgabenübernahme von Hausbetreuern als Vorwand zu nehmen, wieder ein außerhalb des sonstigen Arbeitsrechts stehendes eigenes Rechtsinstitut „Hausbesorger“ zu schaffen, wäre zweifellos fehl am Platz und in weiterer Folge mit Kostensteigerungen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Qualitätsverlusten verbunden.

2 KOSTENSTRUKTUR DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN

Dr. Wolfgang Amann

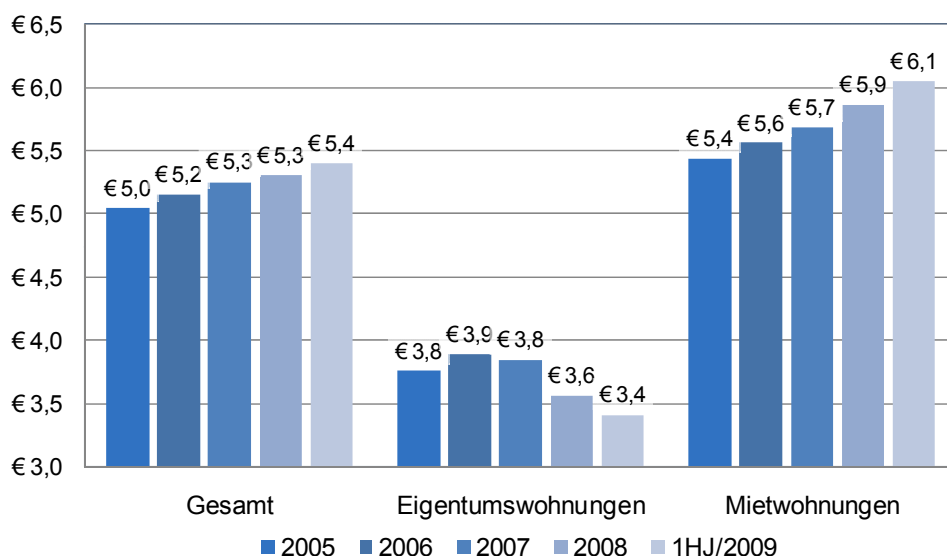
Zur Klärung der Frage der ökonomischen Wirkung des Auslaufens des Hausbesorgergesetzes wurde eine empirische Erhebung unter allen gemeinnützigen Bauvereinigungen durchgeführt (Kapitel 2.2). Um die Ergebnisse in einen Kontext zu stellen, wird zuvor in Kapitel 2.1 eine aktuelle Sonderauswertung des Mikrozensus der Statistik Austria durch das IIBW dargestellt.

2.1 MIETE UND BETRIEBSKOSTEN GEMÄß STATISTIK AUSTRIA

Die Wohnkosten in Österreich steigen unter der Inflationsrate. Entgegen verbreiteter Polemik sind die Wohnkosten seit vielen Jahren kein Kostentreiber, sondern dämpfen die allgemeine Preisdynamik. Ein Anstieg der Nutzerkosten¹ für Hauptwohnsitzwohnungen von 5,04 €/m² 2005 auf 5,40 €/m² im ersten Halbjahr 2009 ist eine durchschnittliche jährliche Zunahme um 1,7%. Im gleichen Zeitraum 2005-2008 lag die Inflationsrate bei durchschnittlich 2,3%. Auch im ersten Halbjahr 2009 stiegen die Wohnkosten mit 2,4% zum Vergleichszeitraum des Vorjahres moderat. Wenn die Inflationsrate im selben Zeitraum um nur 0,7% angestiegen ist, ist dies Ausdruck der aktuellen deflationären Tendenzen, die sich voraussichtlich bald wieder ausgleichen werden.

Allerdings entwickeln sich die Nutzerkosten in den unterschiedlichen Bestandssegmenten unterschiedlich. Grafik 1 veranschaulicht, dass im Segment der Eigentumswohnungen die Nutzerkosten in der jüngeren Vergangenheit deutlich von 3,89 €/m² 2006 auf 3,41 €/m² im ersten Halbjahr 2009 gesunken sind. Dies ist insbesondere darauf zurück zu führen, dass kaum mehr Eigentumswohnungen

Grafik 1: Entwicklung der Nutzerkosten bei Eigentum und Miete



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW Sonderauswertung

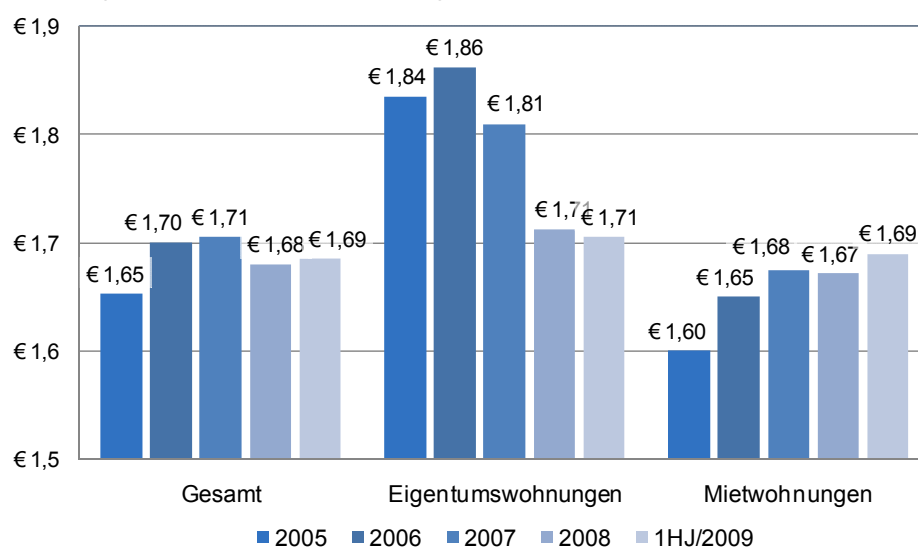
¹ Gemäß Definition der Statistik Austria umfassen die Nutzerkosten die Miete, das Nutzungsentgelt für Genossenschaftswohnungen, Annuitäten für Eigentumswohnungen, sofern diese an die Hausverwaltung bezahlt werden, sowie Betriebskosten.

errichtet werden und die Umwandlung von Mietwohnungen mit Kaufoption in Eigentumswohnungen erst zögerlich anläuft. Gleichzeitig kommen viele bestehende Eigentumswohnungen aus der Refinanzierungsphase heraus.

Demgegenüber zeigen die Mietwohnungen eine kontinuierliche Zunahme von 5,44 €/m² 2005 auf 6,05 €/m² im ersten Halbjahr 2009. Die durchschnittliche Zunahme liegt mit 2,7% leicht über der Inflationsrate. Überdurchschnittliche Mietsteigerungen werden für die Steiermark (Ø 3,5%), Wien und Salzburg (je Ø 3,0%) verzeichnet, unterdurchschnittliche für Kärnten und Tirol (Ø 1,4% bzw. 1,6%). Die enge Bindung der Mietenentwicklung an die Inflationsrate erklärt sich aus der üblichen Indexierung von Mietverträgen. Allfällig höhere Preissteigerungen am Wohnungsmarkt wirken sich nur gedämpft aus, nachdem jährlich nicht mehr als ca. 5% des Bestands auf den Markt kommen. Allerdings entwickelt sich auch der private Wohnungsmarkt seit vielen Jahren moderat. Preissteigerungen über der Inflationsrate sind nur in wenigen Einzeljahren zu verzeichnen.¹

Die Betriebskosten zeigen eine sogar noch geringere Dynamik mit insgesamt fast unveränderten Werten zwischen 1,65 und 1,70 €/m² zwischen 2005 und dem ersten Halbjahr 2009 (Grafik 2). Allerdings zeigen auch hier die Eigentumswohnungen eine deflationäre Entwicklung, während bei Mietwohnungen ein moderater aber stetiger Anstieg von 1,60 auf 1,70 €/m² zu verzeichnen ist. Die Betriebskosten in den beiden Bestandssegmenten lagen noch vor wenigen Jahren deutlich auseinander, haben sich mittlerweile aber praktisch gänzlich angeglichen. Eine deutliche Zunahme der Betriebskosten bei Mietwohnungen wird v.a. für Wien verzeichnet (Ø 2,2%), während sie in Tirol im Durchschnitt um fast 2% pro Jahr sanken.

Grafik 2: Entwicklung der Betriebskosten bei Eigentum und Miete



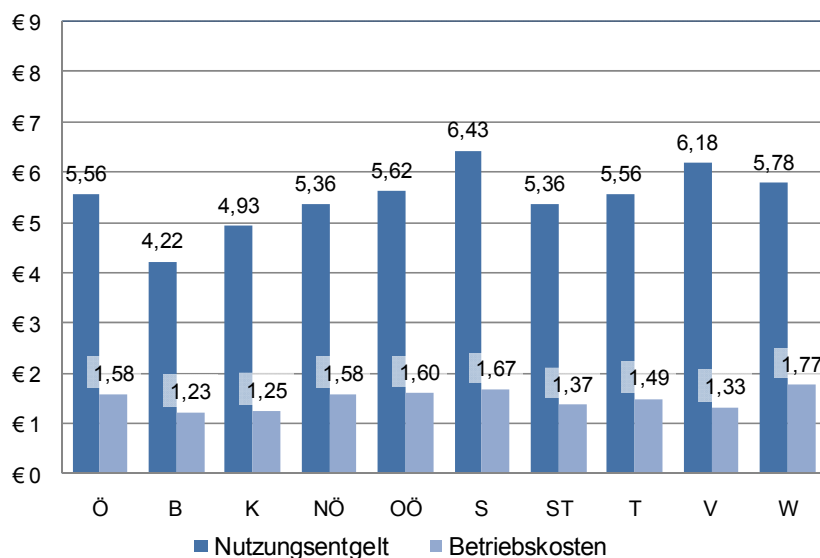
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW Sonderauswertung

Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen kosteten 2008 gemäß Statistik Austria durchschnittlich 5,56 €/m² (Grafik 3). Im Bundesländervergleich zeigen sich deutliche Unterschiede von 4,22 €/m² in Burgenland bis 6,43 €/m² in Salzburg. Sie sind damit im Durchschnitt um 11% günstiger als private Mietwohnungen (ohne Berücksichtigung der Einmalbeträge im GBV-Bestand, Grafik 4). Der private Mieten-

¹ Immobilienpreisspiegel der WKO.

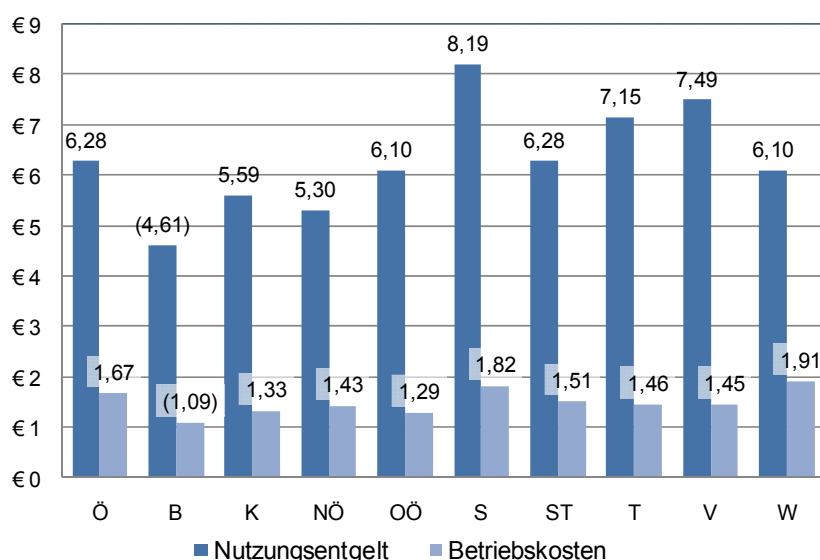
markt zeigt noch größere Unterschiede mit einem generell höheren Niveau in den westlichen Bundesländern. Infolge dessen ist der Unterschied zwischen privatem Markt und gemeinnützigen Mietwohnungen besonders hoch in Tirol (-22%), Salzburg (-21%) und Vorarlberg (-17%), während sich die beiden Marktsegmente in Wien und Niederösterreich nur unwesentlich unterscheiden (Grafik 5). In beiden Bundesländern ist dies auf vergleichsweise niedrige Marktmieten zurück zu führen. Die preisdämpfende Wirkung des geförderten Mietwohnbaus wird dabei offensichtlich.

Grafik 3: Nutzungsentgelt und Betriebskosten GBV (1. Quartal 2009)



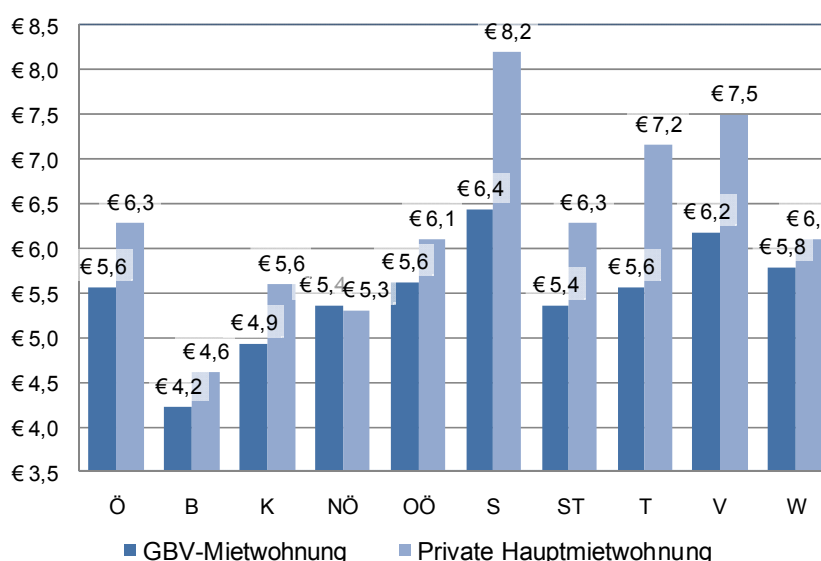
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW Sonderauswertung

Grafik 4: Nutzungsentgelt und Betriebskosten Private Mietwohnungen (1. Quartal 2009)



Anm.: Werte in Klammer aufgrund geringer Stichprobe mit +/-20% Schwankungsbreite
 Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW Sonderauswertung

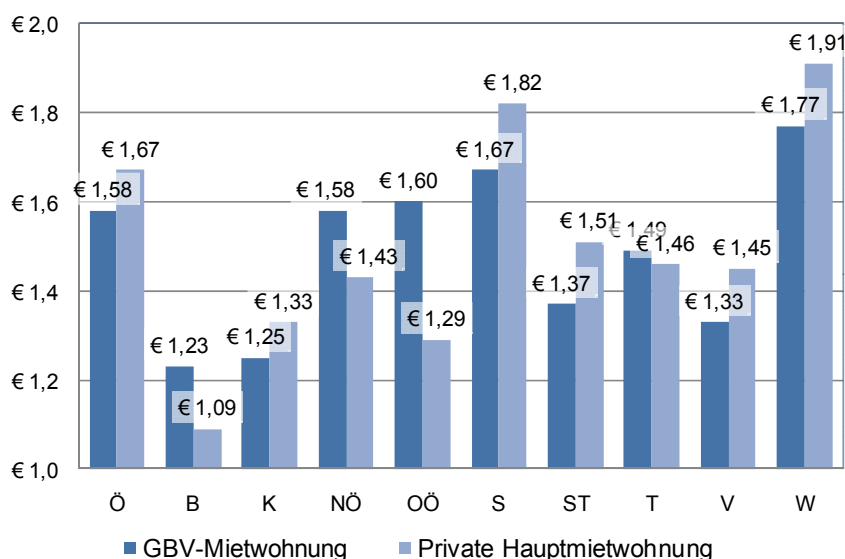
Grafik 5: Nutzungsentgelt GBV vs Private Mietwohnungen (1. Quartal 2009)



Anm.: Private Mietwohnung für das Burgenland aufgrund geringer Stichprobe mit +/-20% Schwankungsbreite.
 Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW Sonderauswertung

Die Betriebskosten sind bei gemeinnützigen Mietwohnungen mit 1,58 €/m² ca. 5% niedriger als bei privaten Mietwohnungen. In vier Bundesländern weisen gemeinnützige Mietwohnungen höhere Betriebskosten als private Mietwohnungen auf. Besonders hoch sind die Betriebskosten in Wien mit 1,77 €/m² bei den Gemeinnützigen bzw. sogar 1,91 €/m² im privaten Sektor (Grafik 6). Die Gründe dafür liegen vor allem bei Erhöhungen in jüngster Vergangenheit. Während die Betriebskosten für Mietwohnungen in den meisten Bundesländern seit 2005 nur sehr moderat anstiegen oder sogar fielen, stiegen sie in Wien nahe der Inflationsrate.

Grafik 6: Betriebskosten GBV vs Private Mietwohnungen (1. Quartal 2009)



Anm.: Private Mietwohnung für das Burgenland aufgrund geringer Stichprobe mit +/-20% Schwankungsbreite.
 Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW Sonderauswertung

2.2 IIBW- ERHEBUNG ZUR STRUKTUR DER BETRIEBSKOSTEN IM GBV-BESTAND

2.2.1 STATISTIK

Die empirische Erhebung wurde im Juli/August 2009 durchgeführt. Von den 171 angeschriebenen GBV lieferten 51 Rückmeldungen, was einer Rücklaufquote von 30% entspricht. Bei den größeren GBV war die Rücklaufquote höher. 27 der Respondenten sind der Arge Eigenheim zuzuzählen (53%). Jede GBV wurde ersucht, die Betriebskostenstruktur für vier typische Wohnbauten in ihrem Bestand bekannt zu geben, und zwar jeweils für einen großen (>20 Wohnungen) bzw. kleinen Wohnbau (<20 Wohnungen) mit bzw. ohne Hausbesorger. Insgesamt wurden Daten über 164 Wohnbauten mit durchschnittlich 37 Wohnungen, insgesamt somit 6.100 Wohnungen gesammelt, wobei lediglich die kleinen Projekte ohne Hausbesorger mit 30% etwas überrepräsentiert sind. Die Größe des Samples lässt repräsentative Auswertungen zu, wenngleich die Vorgangsweise, den Bauvereinigungen die Auswahl zu überlassen, zu einer gewissen Unsicherheit bei der Interpretation der Ergebnisse führt.

80% der Projekte sind aus den vier Bundesländern Wien, Niederösterreich, Steiermark und Oberösterreich dokumentiert. Bundesländerauswertungen werden aufgrund dessen nur für diese Regionen vorgenommen. Die Unternehmen wurden in vier Größenklassen unterteilt (< 1.000 / 1.000-3.000 / 3.000-10.000 / > 10.000 Wohnungen im Verwaltungsbestand), wobei die kleinste Klasse etwas unter-, die größte Klasse im Gegensatz dazu etwas überrepräsentiert ist. Hinsichtlich des Baualters stammen etwa gleich große Gruppen aus den Perioden bis 1969, 1990-1999 sowie 2000 und später, etwas kleinere Gruppen aus den siebziger bzw. achtziger Jahren. Das durchschnittliche Baualter der Projekte ist 24 Jahre. Jedes sechste der Projekte hat bereits eine thermische Sanierung hinter sich. Das erlaubt auch diesbezügliche Auswertungen.

Für die Berechnung von Mieten, Betriebs- und Heizkosten musste eine Bereinigung vorgenommen werden. Mehr als ein Drittel der dokumentierten Projekte weist Brutto-Kaltmieten in der unplausiblen Höhe von unter 3,- €/m² auf. Dies kann mehrere Ursachen haben: extrem günstige Finanzierungsmodelle, ausfinanzierte Bauten unter Weitergabe der Kostenvorteile an die Mieter oder irrtümliche Auswahl von Wohnungseigentumsobjekten. Für die Auswertungen in Kapitel 2.2.2 wurde die Stichprobe um diese Projekte bereinigt. Die Auswertungen basieren hier auf einem Sample von 107 Projekten mit insgesamt ca. 4.000 Wohnungen. Die Analyse der Betriebskosten in Kapitel 2.2.3 ist von dieser Problematik unberührt.

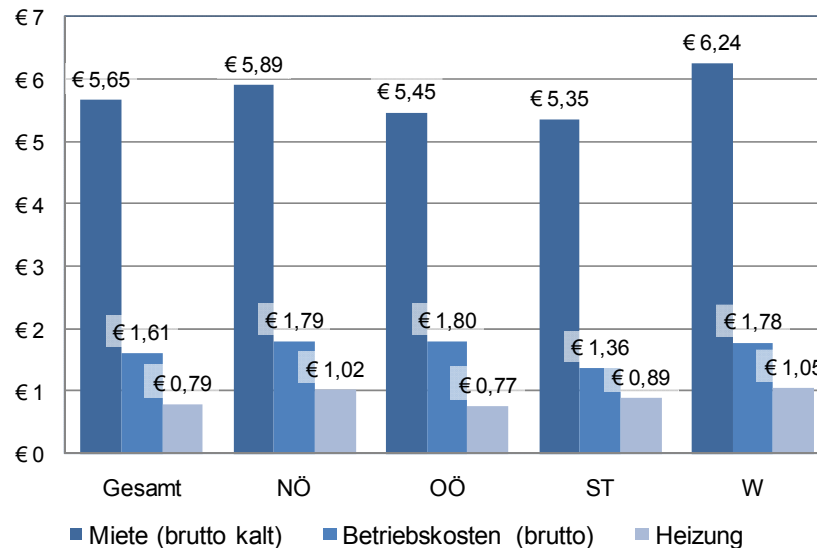
2.2.2 MIETE, BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN

Die durchschnittliche Brutto-Kaltmiete (inkl. Betriebskosten und Ust., aber ohne Heizung und Warmwasser) der untersuchten 4.000 Wohnungen liegt bei 5,65 €/m² (Grafik 7). Das entspricht fast genau den Daten des Mikrozensus (siehe Grafik 3, S. 15) und bestätigt die Qualität der Stichprobe.¹ Ähnliche Übereinstimmung findet sich bei den Daten für Oberösterreich mit 5,45 €/m² und die Steiermark mit 5,35 €/m². Für Niederösterreich und Wien liegen die Daten zur Brutto-Kaltmiete rund 10% über dem Mikrozensus bei 5,89 bzw. 6,24 €/m². Ähnlich verhält es sich bei den Betriebskosten mit großer Übereinstimmung für die Gesamtheit der Bundesländer mit 1,56 €/m² sowie Wien, die Steiermark und Oberösterreich mit 1,76 €/m², 1,37 €/m² bzw. 1,68 €/m² und gegenüber dem Mikrozensus um ca. 10%

¹ Die Definition der „Nutzerkosten“ des Mikrozensus weicht etwas vom mietrechtlichen Hauptmietbegriff ab, siehe Fußnote 1, S. 13.

höheren Werten für Niederösterreich mit 1,77 €/m². Die Heizkosten (inkl. Warmwasser) liegen bei durchschnittlich 0,79 €/m², dagegen vergleichsweise hoch mit über 1,- €/m² in Wien und Niederösterreich. Deutlich unterdurchschnittliche Heizkosten weisen die Gemeinnützigen in Tirol (0,57 €/m²) und Salzburg (0,66 €/m²) auf. Diese Zahlen sind aber aufgrund der geringen Stichprobe mit Vorbehalt zu bewerten.

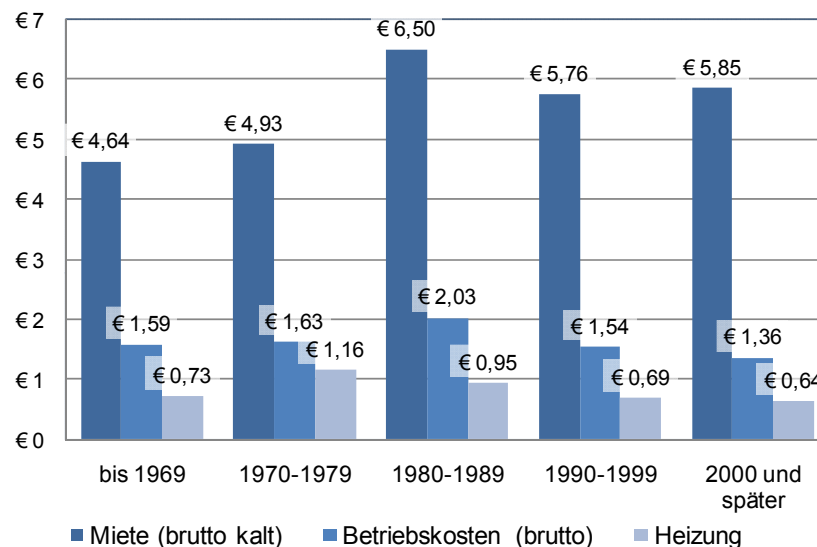
Grafik 7: Miete, Betriebs- und Heizkosten nach Bundesland



Quelle: IIBW-Erhebung 7/2009

Deutliche Unterschiede zeigen sich hinsichtlich des Alters der Bauten. Grafik 8 veranschaulicht die Kostenrelevanz von Bautechnik und Finanzierung im Zeitverlauf mit unterschiedlichen Auswirkungen auf Mieten, Betriebs- und Heizkosten. In keinem Bestandssegment sind die Nutzerkosten so hoch wie in den Bauten der 1980er Jahre mit durchschnittlich 6,50 €/m². Dies hat mehrere Ursachen. Einerseits wurden die Möglichkeiten der Wohnbauförderung zur Dämpfung der Bau- und Finanzierungskosten damals (vor der Verländerung der Wohnbauförderung) deutlich weniger als später ausgeschöpft. Andererseits liegen für einige Bauten dieser Periode Refinanzierungsschemata mit über die Jahre stark

Grafik 8: Miete, Betriebs- und Heizkosten nach Baujahr

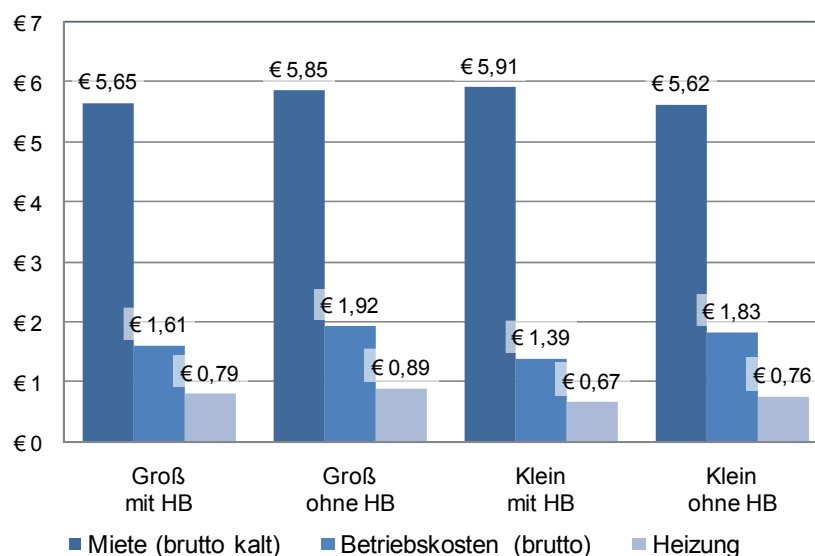


Quelle: IIBW-Erhebung 7/2009

steigenden Annuitäten zugrunde. Die 1990er Jahre brachten offensichtlich eine erhebliche Effizienzsteigerung mit sich, was sich in um 11% niedrigeren durchschnittlichen Nutzerkosten (trotz fortlaufender Baukostensteigerungen) niederschlägt. Die Kostensteigerung im laufenden Jahrzehnt liegt deutlich unter dem Baukostenindex. Es gab also weitere Produktivitätsfortschritte. Dies zeigt sich auch daran, dass die neuesten Bauten die niedrigsten Betriebskosten aufweisen. Dies ist nicht zuletzt auf kostengünstigere Hausbewirtschaftung bei den nach 2000 fertiggestellten Bauten zurückzuführen. Einen anderen Verlauf zeigen die Heizkosten, wo die mit Abstand höchsten Werte für die Bauperiode der 1970er Jahre ausgewiesen sind. Die Kosten der Bauten der 1990er Jahre und des laufenden Jahrzehnts liegen mit 69 €/m² bzw. 64 €/m² um fast die Hälfte unter jenen der 1970er Jahre. Es zeigen sich darin sehr deutlich die Fortschritte bei der thermischen Qualität des Bauens.

Grafik 9 gibt einen ersten Hinweis auf das Kernthema der vorliegenden Studie, die Kostenrelevanz der Hausbetreuung. Die Grafik unterscheidet zwischen Projektgrößen und Art der Hausbetreuung. Während die Miete und die Heizkosten nur wenig signifikante Abweichungen aufweisen, zeigen die Betriebskosten ein klares Ergebnis mit deutlich höheren Betriebskosten in den von Hausbesorgern betreuten Bauten. Nähere Ausführungen zu diesem Thema finden sich im folgenden Kapitel (siehe Grafik 13).

Grafik 9: Miete, Betriebs- und Heizkosten nach Projektgröße und Hausbetreuung

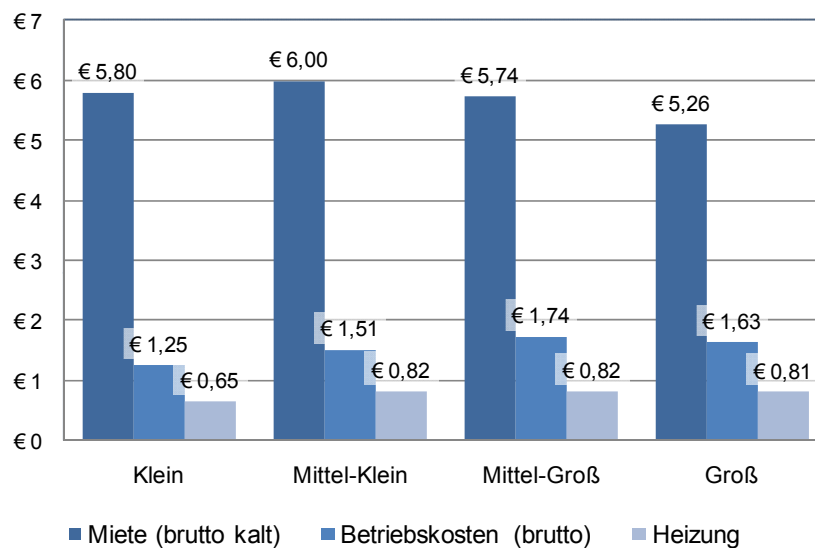


Anm.: Große Projekte mit >20 Wohnungen, kleine Projekte mit < 20.

Quelle: IIBW-Erhebung 7/2009

Eine auffallend geringe Abweichung der Kennzahlen zeigt sich in den folgenden Grafiken. Dass die Unternehmensgröße (Grafik 10) kaum Einfluss auf die Nutzerkosten hat, ist Ausfluss der Förderungssysteme der Länder und der qualitätssichernden Wirkung des Gemeinnützigkeitsregimes. Es ist zu einem wesentlichen Teil auf die „beratende Kontrolle“ der gemeinnützigen Revision zurückzuführen, dass auch kleine Unternehmen mit weniger als 1.000 Verwaltungseinheiten ganz ähnliche Kennzahlen wie die großen aufweisen. Die Vermutung wird somit nicht bestätigt, dass kleine Bauvereinigungen mit ihren schmalen Personalressourcen mit geringerer Professionalität ans Werk gehen. Im Gegenteil, bei den Betriebs- und Heizkosten zeigen sie im Durchschnitt bessere Werte als die großen (siehe Grafik 16, S. 24).

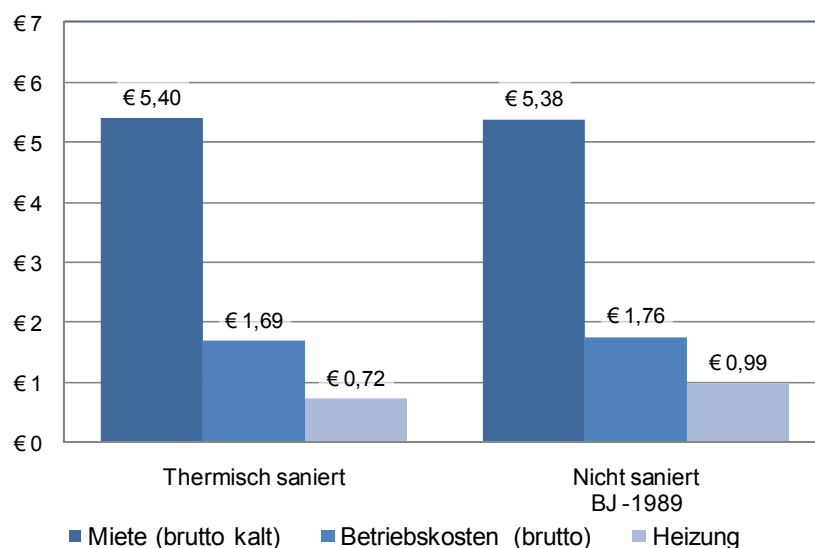
Grafik 10: Miete, Betriebs- und Heizkosten nach Unternehmensgröße



Quelle: IIBW-Erhebung 7/2009

Grafik 11 schließlich verdeutlicht die wirtschaftliche Performance bei thermischen Sanierungen gemeinnütziger Wohnbauten. Verglichen werden Bauten, für die eine thermische Sanierung angegeben wurde, mit vergleichbaren Gebäuden bis zum Baujahr 1989 ohne thermische Sanierung. Die fast völlig identischen Nutzerkosten geben Aufschluss über die Finanzierung von thermischen Sanierungen, die unter Verwendung des angesparten und zukünftigen EVB, Förderungen und zunehmend auch Einsparfinanzierung, kaum zu Mehrbelastungen der Mieter führen. Die Grafik zeigt aber auch, dass die Heizkosten (inkl. Kosten für Warmwasser) in thermisch sanierten Bauten mit durchschnittlich 72 ¢/m² nur um ein gutes Viertel unter den Vergleichsbauten liegen. Die Einsparpotenziale sind damit längst nicht ausgeschöpft. Die GBV und die Förderungsstellen müssen sich der Herausforderung stellen, dass auch bereits einmal sanierte Gebäude vielfach einen hohen thermischen Sanierungsbedarf aufweisen, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden.

Grafik 11: Miete, Betriebs- und Heizkosten nach Sanierungsstand



Quelle: IIBW-Erhebung 7/2009

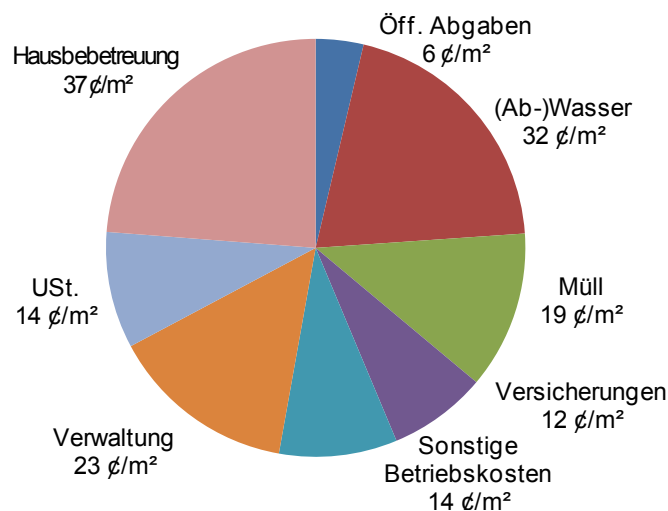
2.2.3 STRUKTUR DER BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten sind in § 21 Abs. 1 MRG (der auch für das WGG gilt) taxativ aufgezählt. Dabei handelt es sich um Kosten, die in direktem Zusammenhang mit dem Haus stehen, also nicht um spezielle, z.B. verbrauchsabhängige Betriebskosten einer Wohnung. Folgende Kosten sind als Betriebskosten verrechenbar:

- Kosten für die Wasserver- und -entsorgung,
- Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung,
- Rauchfangkehrerarbeiten,
- Müllentsorgung,
- Beleuchtung allgemeiner Teile,
- Hausseitige Versicherungen,
- Verwaltung,
- Hausbetreuung,
- öffentliche Abgaben.

Die Betriebskosten im GBV-Bestand betragen gemäß empirischer Erhebung durchschnittlich 1,57 €/m² inkl. USt.. Sie verteilen sich, wie in Grafik 11 dargestellt, auf die größeren Gruppen Hausbetreuung mit 24% (37 ¢/m²), Wasserver- und -entsorgung mit 20% (32 ¢/m²), Hausverwaltung mit 14% (23 ¢/m²) und Müllentsorgung mit 12% (19 ¢/m²). Die restlichen 29% (46 ¢/m²) verteilen sich auf sonstige Betriebskosten, Versicherungen, öffentliche Abgaben und die zehnpromzentige Umsatzsteuer.

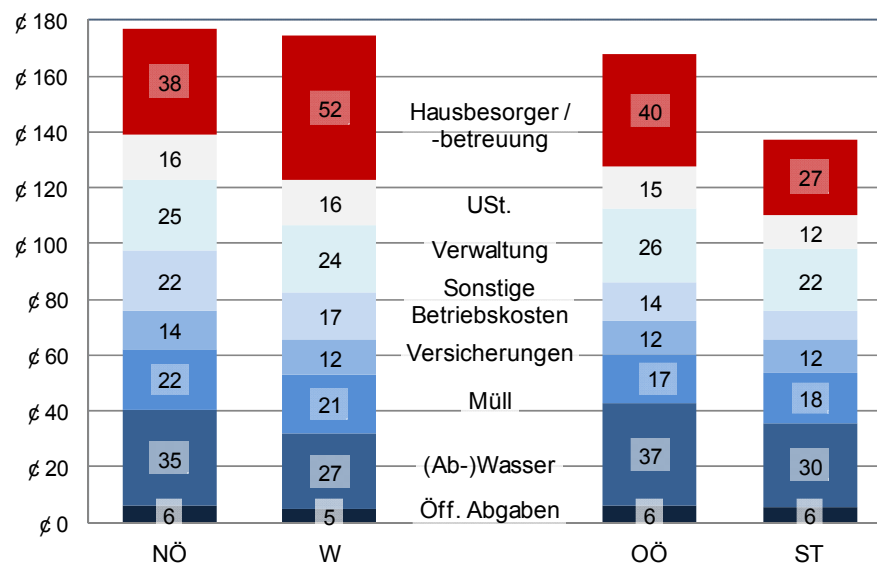
Grafik 12: Struktur der Betriebskosten



Quelle: IIBW-Erhebung 7/2009

Angesichts der strikten gesetzlichen Regelung der Betriebskosten bestehen nur relativ geringe Abweichungen, die größten beim Posten der Hausbetreuung. Über dem Durchschnitt von 1,57 €/m² liegen die GBV in Niederösterreich mit 1,77 €/m², in Wien mit 1,74 €/m² und in Oberösterreich mit 1,68 €/m². Die Werte für Niederösterreich liegen 12% über jenen des Mikrozensus (siehe Grafik 6). Auffallend hoch sind hier u.a. die „sonstigen Betriebskosten“. In Wien fallen die hohen Hausbetreuungskosten ins Auge, die vermutlich auf die hohe Zahl an von Hausbesorgern betreuten Bauten zurückzuführen sind. Die Betriebskosten liegen in den Bundesländern, die aufgrund der geringen Stichprobe nicht dargestellt sind, deutlich unter dem Durchschnitt bei insgesamt ca. 1,20 €/m².

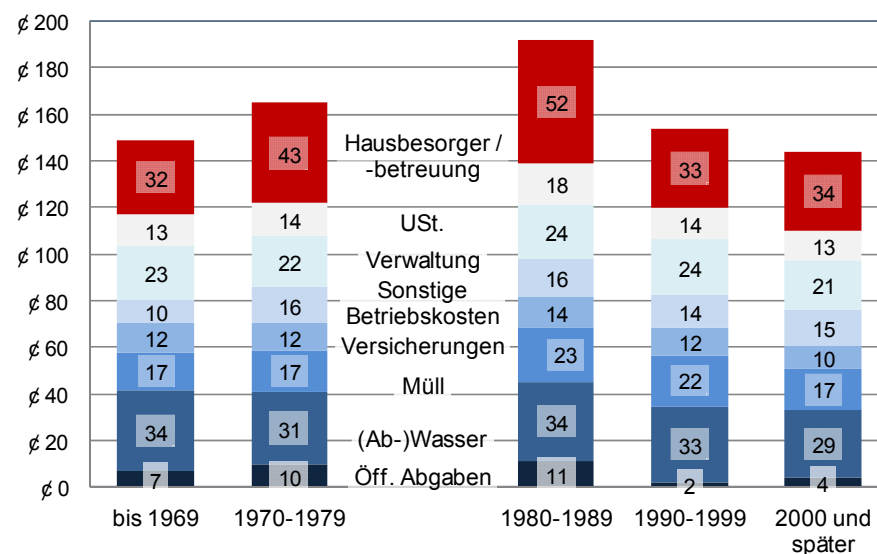
Grafik 13: Struktur der Betriebskosten nach Bundesland



Quelle: IIBW-Erhebung 7/2009

Wie weiter oben (siehe Grafik 8, S. 18) dargestellt, weisen die Bauten der 1980er Jahre die mit Abstand höchsten Mieten und Betriebskosten auf, während die Heizkosten bei den Bauten der 1970er Jahre am höchsten liegen. Die Betriebskosten sinken seither sukzessive und liegen bei den neuesten Bauten nicht weniger als 25% unter jenen der 1980er Jahre. Rückläufig waren alle Komponenten der Betriebskosten, am stärksten überraschender Weise mit -62% die öffentlichen Abgaben, gefolgt von den – quantitativ wichtigeren – Hausbetreuungskosten mit -35%. Aber selbst die Müllentsorgung und die Versicherungen sind bei den neuen Bauten rund ein Viertel billiger als bei den 1980er-Bauten. Ergänzt wird die verbesserte Performance der neuen Bauten durch wesentlich verringerte Heizkosten.

Grafik 14: Struktur der Betriebskosten nach Baujahr



Quelle: IIBW-Erhebung 7/2009

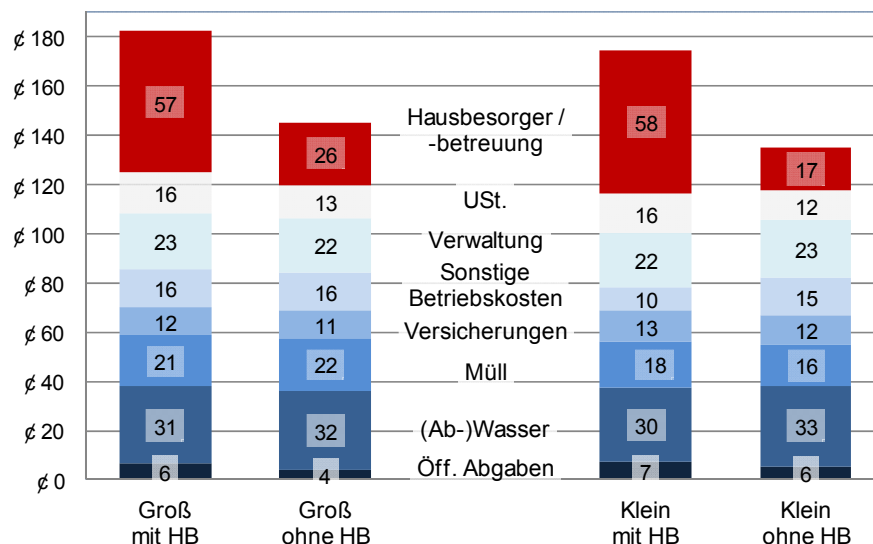
Grafik 15 ist die zentrale Darstellung zur Fragestellung der vorliegenden Studie. Sie stellt die Betriebskosten großer und kleiner Wohnanlagen (über bzw. unter 20 Wohneinheiten) sowie von Anlagen

mit bzw. ohne Hausbesorger gem. HBG 69 gegenüber. Die Anlagen ohne Hausbesorger werden mittels unterschiedlicher Modelle betreut, teilweise durch Angestellte der GBV mit oder ohne Dienstwohnung in der Anlage, teilweise durch eigene Serviceunternehmen, teilweise durch gewerbliche Anbieter. Die Ergebnisse sind frappierend klar.

Insgesamt unterscheiden sich die Betriebskosten zwischen großen und kleinen Anlagen kaum. In Summe liegen sie bei den kleinen Anlagen nur 5% unter jenen der großen. Die öffentlichen Abgaben und Versicherungen schlagen bei kleinen Anlagen etwas stärker auf die Quadratmeterpreise durch. Demgegenüber ist die Müllentsorgung bei großen Anlagen etwas teurer.

Demgegenüber ist der Unterschied zwischen Anlagen mit und ohne Hausbesorger erheblich. Nicht nur die Kosten der Hausbetreuung divergieren stark (-63%), sondern auch die öffentlichen Abgaben (-30%) und als Folge von beidem die USt.. In Summe unterscheiden sich die Betriebskosten großer und kleiner Anlagen um fast 40 €/m². Die Kosten der Hausbesorgerwohnung ist bei diesem Ergebnis noch nicht berücksichtigt und erhöht die Kostendifferenz weiter.

Grafik 15: Struktur der Betriebskosten nach Projektgröße und Hausbetreuung

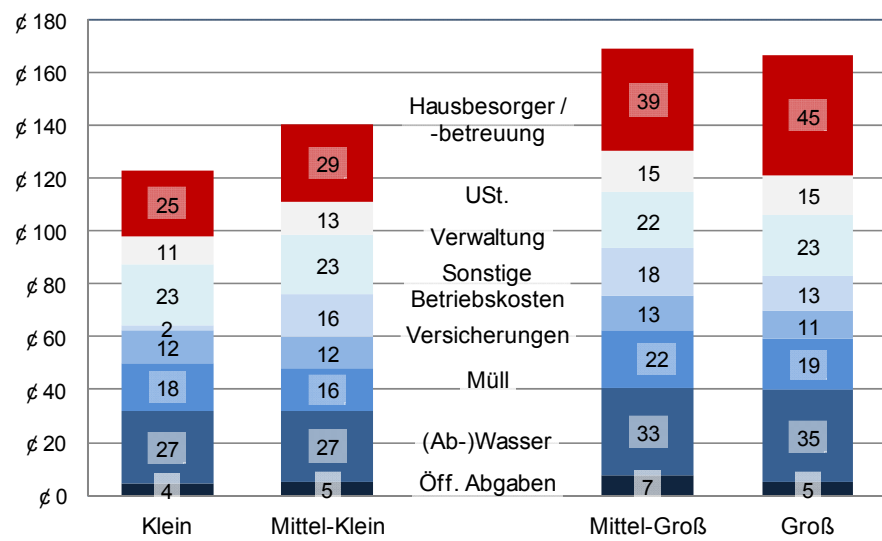


Quelle: IIBW-Erhebung 7/2009

Wie schon in Grafik 10 dargestellt, weisen die kleineren Bauvereinigungen niedrigere Betriebskosten als die größeren auf.¹ Billiger sind die kleinen und „mittel-kleinen“ Bauvereinigungen (<3.000 Wohnungen Verwaltungsbestand) bei den meisten Betriebskostenkomponenten, vor allem bei den Hausbetreuungskosten (-34%), bei der Wasserver- und -entsorgung (-21%), bei der Müllentsorgung (-19%), aber auch bei den öffentlichen Abgaben (-18%) und folglich der USt. (-18%). Ein Erklärungsansatz ist, dass kleinere Bauvereinigungen eher in kleineren Gemeinden mit günstigeren Gebühren und Abgaben tätig sind, ein anderer, dass sie trotz ihrer Kleinheit ein hohes Maß an Professionalität an den Tag legen.

¹ Die geringfügigen Abweichungen zwischen Grafik 10 und Grafik 16 resultieren aus der unterschiedlichen Stichprobe. Für Grafik 10 wurde die Stichprobe um rund ein Drittel bereinigt, siehe Kapitel 2.2.1.

Grafik 16: Struktur der Betriebskosten nach Unternehmensgröße



Quelle: IIBW-Erhebung 7/2009

3 ANHANG

3.1 EMPIRISCHE ERHEBUNG

n = 171 gemeinnützige Bauvereinigungen

Rücklauf: 51 = 29,8%, entspricht 164 Wohnanlagen bzw. 6.100 Wohnungen

Unternehmen:	
Σ Verwaltungseinheiten (Wohnungen):	☐ < 1000 ☐ 1000-3.000 ☐ 3.000-10.000 ☐ >10.000

Zur Analyse der Betriebskosten ersuche ich Sie, 4 typische Mietwohnbauten aus Ihrem Bestand auszuwählen und uns die durchschnittlichen Kosten in €/m² Wohnnutzfläche gem. Betriebskostenabrechnung 2008 mitzuteilen:

	Kleinprojekt (ca. 4-20 WE) mit Hausbesorger	Kleinprojekt (ca. 4-20 WE) ohne Hausbesorger	Großprojekt (>20 WE) mit Hausbesorger	Großprojekt (>20 WE) ohne Hausbesorger
Postleitzahl:				
Anzahl Wohneinheiten				
Baujahr				
Thermische Sanierung (Jahr)				
• Öffentliche Abgaben	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
• Wasser / Abwasser	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
• Müll	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
• Versicherungen	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
• Rauchfangkehrer / Schädlingsbekämpfung / sonst. Betriebskosten	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
• Verwaltungskosten	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
• Hausbesorger / Hausbetreuung	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Summe Betriebskosten netto	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
USt. für Betriebskosten	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Durchschnittliche Bruttokaltmiete (inkl. BK, USt., ohne Energie)	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Heizung (inkl. Warmwasser) brutto	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²

3.2 DIE AUTOREN

Mag. Walter Tancsits

Zur Zeit der WRN 2000 Nationalrats-Abgeordneter und Bautensprecher der ÖVP, Mitglied des Vorstands der gemeinnützigen Bauvereinigung „Stuwo“, Wien.

Dr. Wolfgang Amann

Geschäftsführender Gesellschafter des IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH.

3.3 IMPRESSUM

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

FN 193068 z Handelsgericht Wien

Tel. +43 1 968 6008

E-Mail office@iibw.at

www.iibw.at

Zitiervorschlag:

Tancsits, W., Amann, W. (2009): Hausbewirtschaftung ohne Hausbesorgergesetz (Wien, IIBW, im Auftrag der Arge Eigenheim).

ISBN 978-3-9500588-3-3