

Peter Moser

Die Betreuung von Wohnhäusern - zum Wandel der Rahmenbedingungen

Die Wohnrechtsnovelle 2000 (WRN 2000) vor zehn Jahren war eine von jenen Gesetzgebungsakten der parlamentarischen Mehrheit der Regierungskoalition von ÖVP und FPÖ (Kabinett Schüssel 1), die ihr den Ruf der „Husch-Pfusch“-Legislative einbrachte und die dazu beitrug, dass „speed kills“ erstmals auch auf politische Produkte angewandt wurde. Ein wichtiger Teil der WRN 2000 war die Abschaffung, genauer gesagt das Auslaufen der Gültigkeit des Hausbesorgergesetzes 1969 (HBG) für Beschäftigungsverhältnisse, die nach dem 30. Juni 2000 abgeschlossen wurden und Hausbetreuungsdienste zum Gegenstand hatten.

Damit wurde zwar nicht das Ende der Hausbetreuung eingeläutet, aber die Tür aufgetan zu einem Nebeneinander zweier Kategorien dieser Dienstleistungen: jenen auf der Basis und den anderen außerhalb des HBG. Die Parallelität führt oft zu Missverständnissen und fördert die ohnehin weit verbreitete Unkenntnis über die tatsächlichen Arbeitsinhalte und –bedingungen in diesem Berufsfeld. Da in diesem Beitrag immer wieder der Vergleich angestellt wird zwischen den beiden prinzipiellen Strukturen der Betreuung von Wohnhäusern, ist folgende Klarstellung angebracht:

- Hausbesorger und -besorgerinnen sind vom Hauseigentümer (bzw. der Hausverwaltung) mit der „Reinhaltung, Wartung und Betreuung von Häusern“¹ beschäftigte Personen, wobei diese Beschäftigung in einem Arbeitsverhältnis auf der Basis des Hausbesorgergesetzes geregelt ist.
- Von Hausbetreuern und –betreuerinnen spricht man, wenn es sich bei derartigen Dienstleistungen – in welcher arbeitsinhaltlichen Einschränkung oder Kombination auch immer – um Beschäftigungsverhältnisse handelt, die nach dem 30. Juni 2000 abgeschlossen wurden.

Rückblick auf den „Hausmeister“ und die Nachfolgerinnen

Ende der 1940er Jahre gab es in Wien noch rund 40.000 Hausmeister. Ihre Zahl sank innerhalb von drei Jahrzehnten auf rund 26.000 herab. Seither nimmt sie pro Jahrzehnt um 2.000 Personen ab;² (1994) sind von den rund 22.200 Hausmeistern in Wien 3.900 für die Gemeinde Wien tätig,³ Zum Zeitpunkt der Aufhebung des HBG gab es in Wien insgesamt rund 19.000 Hausbesorger, rund 32.000 in ganz Österreich. Innerhalb von fünf Jahren gingen seit dem Wegfallen des Gesetzes 8.000 dieser Jobs verloren.⁴ Der Abbau von Hausbesorgerstellen war auch schon vorher, und zwar quer durch die gesamte Struktur der Hauseigentümer zu beobachten: In gemeinnützigen Wohnbauten stagnierte ihre Zahl in den 1990er Jahren bei rund 5.300, obwohl im selben Zeitraum der Wohnungsbestand um 30 Prozent zugelegt hatte. Ein

¹ Siehe §2 Zf.1 HBG 69 – in der politischen Debatte wurden und werden diese Inhalte stets als die Kernagenden der Hausbetreuung genannt, und zwar auch nach der WRN 2000.

² PAYER Peter: „Hausmeister in Wien – Aufstieg und Niedergang einer Rechtsperson“ in Wiener Geschichtsblätter, Beiheft 4/1996.

³ PAYER Peter, ebenda (Quelle: Statistik Hauptverband der öst. Sozialversicherungsträger 1994).

⁴ ORF news, 18. April 2005.

relativ hoher Prozentsatz von gemeinnützigen Hausverwaltungen beschäftigte bereits Reinigungsfirmen bzw. hatte die Absicht, dies ab 2000 verstärkt zu tun.⁵

Die für die ersten Jahre nach der WRN 2000 fehlende gesetzliche Formulierung eines umfassenden Hausbetreuungsberufs ermöglichte – mehr noch als vorher – die selektive Vergabe einzelner Dienstleistungen aus dem Spektrum der Hausbesorgerstätigkeiten. Die berufsidente Nachbesetzung war nach der Abschaffung des HBG nicht mehr möglich. Dienste waren neu zu kombinieren und hinsichtlich der ökonomischen und qualitativen Aspekte zu testen. Man musste Erfahrungen sammeln und schauen, wie verschiedene Dienstleistungspakete bei den Hausbewohnerinnen und –bewohnern angenommen und bewertet werden. Große Hausverwaltungen reagierten auf die damals neu entstandene Situation unterschiedlich:

- „Wiener Wohnen“, die Hausverwaltung der rund 220.000 Gemeindewohnungen, behalf sich vorerst mit der Zusammenlegung von Hausbesorgerposten; darüber hinaus wurden Betreuungsleistungen an Privatfirmen vergeben und Werkverträge mit Einzelpersonen abgeschlossen. Die 2002 gegründete „Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH“ wurde beauftragt, in jenen städtischen Wohnanlagen, die nicht mehr von Hausbesorgern betreut werden, die Reinigung, Wartung und Beaufsichtigung sowie anfallende Kleinreparaturen durchzuführen. Ein Stützpunktenetz wurde aufgebaut. Für die Winterarbeiten und die Grünflächenbetreuung in den städtischen Wohnanlagen wurde etwas später eine weitere Wiener Wohnen Tochtergesellschaft gegründet.⁶
- Gemeinnützige Bauvereinigungen, wie z.B. im Jahre 2002 die Siedlungsgenossenschaft „Frieden“, behelfen sich mit der Gründung eines Tochterunternehmens auf der Basis des § 7 (4b) Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG). Es wurden ortsansässige Personen beschäftigt, die den in einem „Sprenkel“ (einem abgegrenzten, kompakten geographischen Bereich) befindlichen Hausbestand der Bauvereinigung zu betreuen, vor allem zu reinigen haben. Die Schneeräumung war nicht mehr inbegriffen.⁷
- Die Variante, ohne „outsourcing“ der Betreuungsleistung sich mit der Erweiterung des Dienstleistungsangebots als gemeinnützige Bauvereinigung zu behelfen (§ 7 (4a) WGG), kam nach Anfangsschwierigkeiten ebenfalls zur Anwendung, vor allem bei großen Anlagen, wie z.B. im Wohnpark Alt-Erlaa der GESIBA. Die Hausverwaltung konnte sich auf schon früher gemachte Erfahrungen im Wohnpark stützen und schuf nach der WRN 2000 neue Hausbetreuungscentren, deren Beschäftigte im 24-Stunden-Schichtbetrieb agieren.⁸

Alle drei Betreuungsmodelle machen sich – ökonomisch betrachtet - den Vorteil der großen Wohnungsanzahl in einer Anlage oder der räumlichen Nähe der Wohnhäuser zunutze. Nur solche Gegebenheiten ermöglichten, dass die neuen Hausbetreuer und –betreuerinnen den

⁵ HOLZMANN-JENKINS Andrea et al.: Das Hausbesorgerwesen in Wien, 1999.

⁶ siehe dazu: JANSKY Herbert: Alternativmodell für die Betreuung städtischer Wohnanlagen in Wien; in „Dienstleistungen für Bewohner“, gbv; Wien 2005.

⁷ KRAMMER Heinrich: Hausbetreuung durch ein Tochterunternehmen; in „Dienstleistungen für Bewohner“, gbv; Wien 2005.

⁸ MAIERHOFER Friedrich: Hausbetreuung im Wohnpark Alt-Erlaa; in „Dienstleistungen für Bewohner“, gbv; Wien 2005.

Bewohnerhaushalten ähnlich nahe, erreichbar und vielleicht auch verfügbar sein konnten wie die Hausbesorger und -besorgerinnen alten Typs, die in Dienstwohnungen wohnten.

Auf die große Masse der vorwiegend privaten, weiträumig gestreuten Wohnungsbestände treffen solche Lagevorteile nicht zu. Die im früheren Berufsprofil des Hausbesorgers integrierten Dienstleistungen und verlangten Qualitäten – Erreichbarkeit, Verfügbarkeit, rasche Problemlösung (bzw. Veranlassung dazu) - konnten bei gleichen oder gar reduzierten Kosten nicht gewährleistet werden.

Die „Abschaffung“ des HBG – die Argumentationen

Auf dem Weg von der Hausbesorgung zur Hausbetreuung kam eine Vielzahl von Aspekten zur Sprache, die in folgende drei Bereiche zusammengefasst werden können: (1) der Wohnkostenbereich, (2) der Qualitätsbereich der Dienstleistung sowie (3) der beschäftigungspolitische und arbeitsrechtliche Bereich. Alle in den ersten Jahren erkennbaren Folgeerscheinungen der HBG-Abschaffung waren zuvor in den Debatten zur WRN 2000 angesprochen worden.

Die Wohnkostenargumentation

Das häufigste Argument, das für das Auslaufen des HBG vorgebracht wurde, war die behauptete Senkung der Betriebskosten, in denen die Hausbesorgerkosten integriert sind. Nicht nur die den Abschaffungsantrag stellenden NR-Abgeordnete (Tancsits, Fekter, Firlinger) zitierten Experten aus dem Bautenausschuss:

„Herr Lugger hat uns im Ausschuss erklärt, dass er von derzeit durchschnittlich 5 S Kosten pro Quadratmeter mit einer 20- bis 60-prozentigen Reduktion auf dann nur mehr 2 bis 4 S pro Quadratmeter rechnet.“ (BM Martin Bartenstein/ÖVP)⁹

„Ich habe ... nachgewiesen, dass die Betriebskosten um bis zu 25 Prozent gesenkt werden können, wenn der Hausbesorger eingespart wird. Dies bestätigen sowohl Herr Dr. Lugger als auch Herr Dr. Amann, die ebenfalls von 25 Prozent gesprochen haben.“ (Andreas Sodrian/FPÖ)

Der Kosteneinspareffekt wurde stark angezweifelt. Früher in einem Hausbesorgerpaket integrierte Leistungen würden ausgelagert und teurer werden, ihre Abrechnung in unterschiedlichen Rechnungskreisen sei nicht mehr nachvollziehbar.

Dass mit dem Wegfallen der Verpflichtung, eine Dienstwohnung zur Verfügung zu stellen, die Wohnkosten sinken würden, blieb auch nicht unwidersprochen. Trotz Expertenwarnungen wurden Probleme – insbesondere im Wohnungseigentumssektor - von den Protagonisten der HBG-Abschaffung unbeachtet gelassen. Zehn Jahre später räumt NR-Abgeordneter Tancsits jedoch ein:

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 dem Problem der Hausbesorgerwohnung.¹⁰

⁹ Stenographisches Protokoll 29. Sitzung NR, XXI. GP, 6. Juni 2000

¹⁰ TANCSITS, W., AMANN, W.: Hausbewirtschaftung ohne Hausbesorgergesetz – Evaluierung. S.8; Wien 2009.

Zahlreiche Stellungnahmen von Verbänden, die für gewöhnlich keine ideologische Nähe zur damaligen Regierungsoption (SPÖ, Grüne) pflegen, kritisierten das Vorhaben der Regierungsparteien (ÖVP+FPÖ) und bevorzugten eine Reform des HBG. Die ersatzlose Streichung würde durchaus kritikwürdige Entwicklungen und Missstände nicht beseitigen.¹¹

Die Qualitäts- und Arbeitsprofilargumentation

Das HBG und die Landes-Verordnungen hatten in der Bevölkerung ein einheitliches Tätigkeitsprofil entstehen lassen. Man wusste, was und wofür der oder die Hausbesorgerin zuständig und verantwortlich sei und womit man sich an diese Person wenden konnte. Der ÖGB und auch der Österreichische Städtebund kritisierten in ihren Stellungnahmen zur WRN 2000 den drohenden Verlust des alten, bzw. das Fehlen eines neuen beruflichen Leitbildes:

Das „Berufsbild des Hausbesorgers; Fachkenntnisse im technischen Bereich; Stellung des Hausbesorgers zwischen Hausverwaltung und Bewohner“ seien novellierungsbedürftig.¹²

Auch der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (gbv) trat nicht für die ersatzlose Streichung des HBG, sondern für dessen Ersatz ...

„durch ein modernes Recht der Hausbetreuung“ ein und schlug vor, dass „aus Gründen der Rechtssicherheit [Kostenüberwälzung, Form der Durchführung der Hausbetreuungsmaßnahmen] ... Verordnungsermächtigungen (BM für Justiz, BM für Wirtschaft & Arbeit), aber auch geeignete ÖNORMEN überlegt werden könnten.“¹³

Die beschäftigungspolitische und arbeitsrechtliche Argumentation

Die Schaffung von Arbeitsplätzen gehört zu den gängigsten Maßeinheiten einer politischen Aktivität. Im Falle der HBG-Außerkraftsetzung war das nicht anders:

„[der Ausschussexperte Lugger] ... hat ausdrücklich von einer „Jobmaschine“ gesprochen, also Arbeitsplätze gehen nicht verloren, sondern Arbeitsplätze werden deswegen geschaffen, weil manches, was sich heute im grauen Bereich abspielt, dann eben legalisiert und in konkrete Anstellungsverhältnisse münden wird.“ (BM Martin Bartenstein/ÖVP)

Gegen diese in Aussicht gestellte Zunahme von Beschäftigten im Bereich der Hausbetreuung wurde zwar kaum opponiert; an der Vision von „konkreten Anstellungsverhältnissen“¹⁴ und „arbeitsrechtlicher Gleichstellung“ entzündete sich jedoch besonders viel oppositionelle Kritik:

- prekäre (atypische) Beschäftigungsverhältnisse würden zunehmen anstatt arbeits- und sozialrechtlich gesicherter Anstellungen;
- das gesetzliche Instrumentarium für berufsspezifische Flexibilität und
- die Kollektivvertragsfähigkeit (auf Arbeitgeberseite) fehlen.

Auch fünf Jahre nach der WRN 2000 gab es außer den Gebietskörperschaften und dem Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen noch keine kollektivvertragsfähige Vertretung auf der Seite der Arbeitgeber von Hausbetreuern und -betreuerinnen. An diesem Zustand hat sich bis heute nichts geändert. 2005 wurde daher von der SPÖ – auf Betreiben des ÖGB – ein

¹¹ siehe Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund: Stellungnahme zum Antrag 129A (WRN 2000), Wien 5. Mai 2000.

¹² siehe Österreichischer Gewerkschaftsbund: Stellungnahme zum Antrag 129A (WRN 2000), Wien 5. Mai 2000.

¹³ siehe Österreichischer Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen: Stellungnahme zum Antrag 129A (WRN 2000), Wien 4. Mai 2000.

¹⁴ Siehe XXI.GP-Nr. 129/A, Begründung zum Antrag der NRBg. TANCSITS (ÖVP), FIRLINGER (FPÖ), FEKTER (ÖVP) – WRN 2000.

Entschließungsantrag im Parlament eingebracht, mit dem der Bundesminister aufgefordert wurde,

„im Dialog mit den Sozialpartnern ein modernes Hausbesorgergesetz auszuarbeiten und dem Nationalrat zuzuleiten, welches

- *ein modernes Berufsbild des Hausbesorgers/der Hausbesorgerin schafft,*
- *arbeitsrechtliche Bestimmungen enthält, welche auf dieses ganz spezifische Berufsbild abgestimmt sind,*
- *geeignete Bestimmungen über die Dienstwohnung enthält,*
- *auf berechnete Wünsche der Wohnungswirtschaft Rücksicht nimmt,*
- *die Wahlfreiheit der MieterInnen sicherstellt, sich für einen HausbesorgerIn oder für eine Hausbetreuungsfirma zu entscheiden.*¹⁵

Der Vorstoß blieb erfolglos. Die Argumentation der Protagonisten der HBG-Abschaffung aus dem Jahre 2000 war unverändert; manche Interessensvertretungen, die sich früher selbst gegen die Abschaffung ausgesprochen hatten, verteidigten jetzt die neue Rechtssituation und wandten sich entschieden gegen die Wiedereinführung eines eigenen Arbeitsrechts für Hausbesorger. Das einzige Neue war, dass Verhandlungen über Hausbetreuungstarife begonnen und im Herbst 2005 mit einem bundesweit geltenden „*Mindestlohntarif für Hausbetreuer*“ abgeschlossen worden sind.

Dieser Tarif war auf ab dem 1. Oktober 2005 begonnene Dienstverhältnisse zwischen „*Arbeitnehmern, die mit der Reinhaltung, Wartung, Beaufsichtigung und/oder Betreuung sowie Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften betraut sind,*“ und „*Arbeitgebern, die weder Mitglieder einer gesetzlichen Interessensvertretung noch einer freiwilligen kollektivvertragsfähigen Berufsvereinigung sind,*“ anzuwenden.¹⁶

Hausbetreuung als Wohnforschungsthema

Von der Wiener Wohnbauforschung wurde die Thematik im Jahre 2007 einer sozialwissenschaftlichen Untersuchung und Analyse in unterschiedlich großen und verschiedenartig betreuten Wohnanlagen unterzogen.¹⁷ Die Untersuchung lieferte, fast ein Jahrzehnt nach der letzten derartigen Studie (1999), die ersten umfassenden Befunde, von denen einige wenige, knapp zusammengefasst, hier präsentiert werden.

Wohnkosten – Senkung oder Steigerung?

Der Rückblick auf 7 Jahre Praxis nach Abschaffung des HBG liefert bei den Experten und Expertinnen ein zumindest in folgendem Punkt einhelliges Resultat: Der direkte Vergleich von Hausbesorger- und Hausbetreuerkosten ist praktisch unmöglich, und zwar

- wegen der Ungleichheit der Leistungen (Leistungspakete),
- wegen der Ungleichheit der Entlohnung (Dienstwohnung, Lohnnebenkosten) und
- wegen der Ungleichheit der Verrechnungskreise für verschiedene Leistungen.

¹⁵ Quelle: <http://www.parlinkom.gv.at>; 565/A(E) XXII. GP

¹⁶ BM Wirtschaft und Arbeit: M 1/2005/XXVI/99/1, § 1 Mindestlohntarif für HausbetreuerInnen für Österreich.

¹⁷ MOSER, Peter, STOCKER Eva: Hausbetreuung nach Abschaffung des Hausbesorgergesetzes. SRZ Stadt+Regionalforschung i.A. Stadt Wien/Wohnbauforschung, Wien 2008.

Trotz dieser gravierenden Vergleichbarkeitsprobleme sprechen manche Hausverwaltungen – vor allem bei größeren Wohnhausanlagen – fallweise von Senkungen auf bis zu 70 % der Hausbesorgerkosten; sie fügen jedoch auch hinzu, dass diese Kostensenkung mit einer Qualitätsminderung der Dienstleistung eingerechnet.

Unter den Bewohnerinnen und Bewohnern ist die Kenntnis der Hausbetreuungskosten generell sehr gering. Schon 1999 war das Einkommen des/der Hausbesorgerin nur wenigen ungefähr bekannt. Die fortschreitende Zersplitterung der Betreuungsleistungen erschwert den Überblick noch mehr. Die meisten Leute wissen gar nicht, wer wofür zuständig ist und welcher Dienst welche Kosten verursacht. Trotz ihrer Unkenntnis regen sich viele über „zu hohe“ Kosten der Hausbesorgung und –betreuung auf.

Hausbesorgung – Hausbetreuung: Tätigkeitsprofile im Vergleich

Das Tätigkeitsprofil des Hausbesorgers bzw. der Hausbesorgerin umfasst nahezu alle Arbeiten, die auch heute unter dem Begriff der Hausbetreuung verstanden werden. Die Aufteilung dieser Dienstleistungen auf mehrere, verschiedene Personen – und Firmen - war zwar schon vor Abschaffung des HBG zu beobachten, sie wurde jedoch zur vorherrschenden Praxis in jenen Anlagen, in denen neues Betreuungspersonal beschäftigt ist. Ein einheitliches, für alle Wohnhausanlagen gleichermaßen gültiges Tätigkeitsprofil gibt es nicht mehr. In den neuen Arbeitsverträgen muss für jede Anlage erfasst werden, welche Dienste wie oft durchgeführt werden.

Reinigungsdienste

Die Zufriedenheit mit den Reinigungsdiensten ist generell sehr hoch, in den Hausbetreuungsanlagen gibt es aber deutlich mehr Unzufriedenheitsnennungen als in Hausbesorgeranlagen, insbesondere in Bezug auf den Winterdienst.

Wartungs-, Kontroll- und Reparaturdienste

Im Durchschnitt über alle Anlagentypen weiß ein Viertel der Befragten nicht, wer regelmäßig Kontrollen durchführt, 13 % wissen nicht, wer für Wartung und Instandhaltung zuständig ist, und rund ein Fünftel der Befragten kann nicht sagen, wer kleinere Reparaturen erledigt. In Hausbesorgeranlagen sind jedoch der Kenntnisstand und auch die Zufriedenheitswerte deutlich besser als in den anderen Anlagen.

Betreuung der Außenanlagen, Grünanlagen

Knapp 80 % der Hausbesorger und –besorgerinnen, aber nur 56 % der Hausbetreuer und –betreuerinnen befassen sich regelmäßig mit der Pflege der Außenanlagen. Bei der Bewertung schneidet die alte Betreuungsform besser ab: hier sind nur 10 % unzufrieden im Vergleich zu einem Viertel der Bewohnerschaft der neuen Betreuungsform.

Soziale Aspekte der Hausbetreuungstätigkeiten

Über die grundsätzliche Wichtigkeit sozialer Dienste in der Hausbetreuung gibt es große Zustimmung, aber auch ernst zu nehmende Skepsis, ob solche Funktionen den Hausbetreuerinnen oder –besorgerinnen anvertraut werden sollten. Der überwiegende Teil der befragten Wohnbevölkerung ist der Meinung, dass man die Sozialdienste geschultem Fachpersonal überlassen sollte.

Mitbestimmung über die Hausbetreuung

Das Bewohnerbedürfnis nach Mitbestimmung über die Hausbetreuung ist unübersehbar: Die Entscheidungsbefugnis soll nicht exklusiv bei der Hausverwaltung bleiben, eine

Bewohnervertretung sollte in die Entscheidungen eingebunden sein, was im Rahmen der Hausbetreuung zu tun sei – unabhängig vom Betreuungsmodell. Die Hausverwaltungen, aber auch die Interessensvertretung des Hausbetreuungspersonals stehen der Bewohnermitbestimmung, insbesondere in Personalfragen jedoch sehr skeptisch bis ablehnend gegenüber.

Arbeitswelt Hausbetreuung und berufliche Qualifizierung

Trotz einer generell positiven Bewertungen des eigenen Berufs zeigt sich in wichtigen Aspekten des Berufslebens ein ernst zu nehmendes Maß an Unzufriedenheit, z.B. wegen fehlender Aufstiegs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Die über 50jährigen, insbesondere die Frauen, sind mit den Gesundheitsbedingungen, die Ältesten hinsichtlich ihrer Rechte als Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen signifikant unzufriedener als der Durchschnitt.

Das Bedürfnis nach beruflicher Weiterbildung – vor allem durch Kurse - ist generell sehr hoch. Die Forderung (der Gewerkschaftsjugend) nach einem Lehrberuf „Hausbetreuung“ stößt – vor allem wegen der zu befürchtenden Kostenentwicklung - nur auf wenig Zustimmung. Jedoch sollte die Mitverantwortung der Hausverwaltungen (Arbeitgeberin) bei der Qualifizierung ihres Betreuungspersonals nicht unerwähnt bleiben: Wenn die Hausverwaltungen einerseits auf die Kosten der Hausbetreuung – und damit auf die Lohnkosten – drücken und andererseits darüber klagen, dass sie kaum mehr qualifizierte Kräfte finden, dann ist dies zu einem guten Teil ein selbst verursachtes Problem. Beruflich qualifiziertes Personal wird sich in so einem Niedriglohnsegment eben nicht bewerben.

Regelungsbedarf

Einige Dienstleistungen im Hausbetreuungsbereich zeichnen sich durch folgende Besonderheiten aus:

- sie fallen witterungsabhängig an,
- sie müssen im unvorhersehbaren Anlassfall möglichst rasch erbracht werden,
- sie müssen auch im Falle der Dienstverhinderung durch eine Ersatzperson ausgeführt werden.

Das HBG bot dafür wesentliche strukturelle Rahmenelemente. Sonderbestimmungen sind erforderlich, wenn die Qualität der Dienstleistungen erhalten werden und der soziale Rahmen für ihre Erbringung bei den Berufstätigen zumindest dem allgemeinen Standard der Arbeitsrechte entsprechen sollen. Eine Ausweitung der Durchrechnungszeiträume ist nur eine begrenzte Lösung. Witterungsabhängige Dienste können ohne gesetzliche Sonderregelung nicht funktionieren. Die Erbringung der Betreuungsdienstleistung bei Verhinderung und die Haftungsfrage sind ebenfalls regelungsbedürftig.

Unterstellt man ein über alle Differenzen hinweg gültiges gemeinsames Interesse an Instandsetzungs- und Werterhaltungsmaßnahmen der Wohnhäuser, dann ist das Fehlen eines Regelwerkes schädlich für alle Beteiligten und für die Wohnimmobilie selbst auch.

Hausbesorger und Hausbesorgerinnen – ja oder nein?

Vom 11. bis 13. Februar 2010 findet in Wien eine Volksbefragung statt. Die erste von fünf Fragen, die alle nur mit Ja oder Nein zu beantworten sind, lautet:

Sind Sie dafür, dass in Wien die Möglichkeit geschaffen wird, neue HausbesorgerInnen (mit modernem Berufsbild) einzustellen?

Es ist eine simple Frage nach einer Haltung zu einer gar nicht simplen Materie. In der empirischen Sozialforschung gibt es für die Gestaltung von Befragungen eine Art Faustregel: Der Sinn einer Frage ergibt sich aus der Brauchbarkeit der (möglichen) Antworten. Unterzieht man die beiden Antwortmöglichkeiten der Volksbefragung diesem Faustregel-Qualitätskriterium, dann gibt es ein klares Testergebnis: Eine Volksbefragung ist kein Instrument der empirischen Sozialforschung.

Für die Sozialforschung steht der Bedarf an Wissen über den sachlichen Inhalt des Politikums im Vordergrund: Welche Menschen wollen was unter welchen Bedingungen zu welcher Zeit und um welchen Preis? Eine von derartigen Fragen und Fragenkombinationen angeleitete sozialwissenschaftliche Produktion kann Kenntnisse über einen komplexen gesellschaftlichen Sachverhalt liefern. Eine Volksbefragung hingegen zählt nur, wie viele schwarze und weiße, JA- und Nein-Positionen es gibt, sonst nichts. Sie hat nicht den Anspruch, komplexes Wissen zu generieren. Und die Farbe(n) derer, die keine der beiden Antworten abliefern, bleiben der nachträglichen Spekulation überlassen. Mit Exit-polls lässt sich allenthalben noch ein bisschen etwas über das befragte Volk in Erfahrung bringen.

Der Sinn von Volksbefragungen ist also anderswo zu finden: Sie dienen den politischen Repräsentantinnen und Repräsentanten als parteiliches Positionierungsinstrument. Je besser die Befragung in einen gesellschaftlichen Diskurs eingebettet wird, in dem sich Positionen in der Bevölkerung sukzessive herauskristallisieren, zusammenfassen und zuordnen lassen, um so brauchbarer wird das Instrument für die politischen Parteien. Wird dieser Diskurs nicht aufbereitet oder schlecht strukturiert und nicht auf die Brauchbarkeit des schwarz-weiß-Resultats hin orientiert, dann ist es „schad' ums Geld“, das die Volksbefragung kostet. Welchen Stellenwert die politischen Parteien diesem Plebiszit-Instrument geben und wie auch immer sie das Auszählungsergebnis interpretieren werden, für die von der Hausbetreuung Betroffenen und mit ihr Beschäftigten ist es längst sinnvoll, dass diese Problematik möglichst breit und umfassend thematisiert wird. Das war auch für den Autor das sinnstiftende Motiv, diesen Beitrag zu verfassen – in Abwandlung des Spruchs „Der Weg (zur Abstimmung) ist das Ziel“, nicht das Abstimmungsresultat.

■

Dieser Artikel basiert auf der Forschungsarbeit „Hausbetreuung nach der Abschaffung des Hausbesorgergesetzes“ (vom SRZ erstellt 2008, im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung) und erschien in gekürzter Fassung im Heft „Die Zukunft“, Ausgabe Februar 2010 (<http://diezukunft.at/?p=1078>).