

Innviertler Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft Ried i.l.
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

25. NOV. 2014

Eingelangt.....

Begutachtungsbericht

Name und Sitz des Unternehmens/der Organisation

**Innviertler Gemeinnützige
Wohnungs und Siedlungsgenossenschaft
reg. Gen.m.b.H**

Göthestraße 29
4910 Ried im Innkreis

Die **ÖQA Zertifizierungs-GmbH** ist gemäß ISO/IEC 17065 als Zertifizierungsstelle für Produkte mit der Identifikationsnummer PSID 934 von Akkreditierung Austria akkreditiert.

Gonzagagasse 1/27, 1010 Wien, Austria, Tel.: (+43 1) 535 37 48, Fax: (+43 1) 533 74 07, E-Mail: oeqa@qualityaustria.com, www.qualityaustria.com
FN 296327 a, DVR: 3003491, UID-Nr: ATU 63907614

Die ÖQA Zertifizierungs-GmbH ist ein Tochterunternehmen der ÖQA Österreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität. Die ÖQA Österreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität ist Gesellschafter der Quality Austria Trainings-, Zertifizierungs- und Begutachtungs GmbH.

Version/Datum: 03.1/05.03.2014	Formular Nr. F0011	Seite 1 von 9
© ÖQA / Erstellt: Judith Winter	Geprüft: Viktor Seitschek	Freigabe: Viktor Seitschek



(Zutreffendes bitte ankreuzen)

Begutachtungsart:	BA/Erstbegutachtung	<input type="checkbox"/>
	ÜBA/Überwachungsbegutachtung	<input type="checkbox"/>
	EBA/Erneuerungs-/Verlängerungs- begutachtung	<input checked="" type="checkbox"/>
	NBA/Nachbegutachtung	<input type="checkbox"/>

Berechtigungsumfang: <small>Anmerkung: Hier ist einzutragen für welche Art von Dienstleistung das Unternehmen um Verleihung des Rechtes zur Führung des ÖQA-Gütezeichens angesucht hat, oder es berechtigt ist.</small>		
Angewandte Güterichtlinien:		
Antrag auf Zertifikatsausstellung	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>

Datum der Begutachtung: 22.10.2014 – 23.10.2014	Berichtsdatum: 29.10.2014
-----------------------------------------------------------	-------------------------------------

Fachexperte/-expertin:
Name/TeamleiterIn (FEQ):
Name/FachexpertIn (FQ): Dipl. Päd. Ing. Herbert Walkner
Name/FachexpertIn (FE): Ing. Dietmar Milkovits
Name/BeobachterIn:
Name/Gast:

Die ÖQA Zertifizierungs-GmbH ist ein Tochterunternehmen der ÖQA Österreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität. Die ÖQA Österreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität ist Gesellschafter der Quality Austria Trainings-, Zertifizierungs- und Begutachtungs GmbH. Gonzagagasse 1/27, 1010 Wien, Austria, Tel.: (+43 1) 535 37 48, Fax: (+43 1) 533 74 07, E-Mail: oeqa@qualityaustria.com, www.qualityaustria.com



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines.....	4
1.1 Systemabgrenzung (Begutachtungsumfang z.B.: Betriebstypen).....	4
1.2 Ausgangssituation	4
1.3 Begutachtungsziele	4
1.4 Verantwortlichkeiten	4
2. Gesamteindruck	4
2.1 Stärken / Schwächen der Organisation	4
2.2 Aufzeigen von Potenzialen	5
2.3 Umsetzung von Maßnahmen aus vorangegangenen Begutachtungen	5
3. Hinweise und Empfehlungen	5
3.1 Optimierungspotenzial	5
4. Maßnahmen/Abweichungen	5
4.1 Maßnahmenprotokolle.....	5
4.2 Bestimmung der weiteren Vorgehensweise	5
4.3 Termine für Nachbegutachtung (falls erforderlich)	6
5. Ergebnis	6
5.1 Antrag	8
6. Verteiler.....	9
7. Anlagen	9

Die ÖQA Zertifizierungs-GmbH ist ein Tochterunternehmen der ÖQA Österreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität. Die ÖQA Österreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität ist Gesellschafter der Quality Austria Trainings-, Zertifizierungs- und Begutachtungs GmbH. Gonzagagasse 1/27, 1010 Wien, Austria, Tel.: (+43 1) 535 37 48, Fax: (+43 1) 533 74 07, E-Mail: oeqa@qualityaustria.com, www.qualityaustria.com

Version/Datum: 03.1/05.03.2014	Formular Nr.: 0011	Seite 3 von 9
erstellt: Judith Winter	geprüft: Viktor Seitschek	Freigabe: Viktor Seitschek



1. Allgemeines

1.1 Systemabgrenzung (Begutachtungsumfang z.B.: Betriebstypen)

Die Erneuerungsbegutachtung erfolgte nach der Güterrichtlinie 07 für Hausverwaltungen in der Version V4/01.04.2014.

1.2 Ausgangssituation

Die in Ried im Innkreis ansässige, Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (kurz ISG genannt), ist eine genossenschaftliche und gemeinnützige Immobilienverwaltung.

Der Tätigkeitsbereich erstreckt sich auf die pol. Bezirke Braunau, Ried im Innkreis, Schärding, Vöcklabruck, Grieskirchen und Wels.

Dort verwaltet die ISG mittlerweile 15.000 Wohnungseinheiten und 3.300 Garagen in 800 eigenen Immobilien, von Gemeinden sowie Objekte von privaten Eigentümern.

Im öffentlichen und kommunalen Bereich übernimmt die ISG für Kommunen, das Land Oberösterreich und Sozialverbände die Errichtung von Neubauten bzw. Sanierungen die anschließend wieder an diese übergeben werden. Für Kommunen übernimmt die ISG die Verwaltung ihrer Immobilien und unterstützt diese im Rahmen der Wohnungsvergabe bzw. Mieterwechsel.

Die ISG sorgt für die im Sinne der Gemeinnützigkeit projektierten und errichteten Immobilien die Objektverwaltung mit an. Des Weiteren werden Angebote zur Übernahme von Objekten in die Immobilienverwaltung erstellt.

1.3 Begutachtungsziele

Ziel der Überwachungsbegutachtung war es, die Erneuerungsüberwachung zur Gewährleistung der gleichbleibenden Qualität und zur Aufrechterhaltung des Zertifikates nach den Kriterien des Austria-Gütezeichens für Hausverwaltungen.

1.4 Verantwortlichkeiten

Die Erneuerungsüberwachung wurde direkt mit Fr Susanne Stuhl abgestimmt.

2. Gesamteindruck

2.1 Stärken der Organisation

- Übersichtliche Hausabrechnung
- Standardisierter transparenter Sanierungsablauf
- Informative elektronische Objektkartei
- Motivierte MitarbeiterInnen
- Erfahrene Hausverwalter und Hausbetreuer

2.2 Aufzeigen von Potenzialen

Siehe Punkt 3

2.3 Umsetzung von Maßnahmen aus vorangegangenen Begutachtungen

Bei vorangegangenen Begutachtungen wurden keine Maßnahmenprotokolle erstellt.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Optimierungspotenzial

Zu 3.2.4 Einführung, Einschulung, Aus- und Weiterbildung:

16) In die Checkliste Schulung EDV/ IT könnte das Thema EDV-Sicherheit (Umgang mit mobilen Datenträgern, Internet usw.) ergänzt werden.

Zu 3.2.9 Einführung, Einschulung, Aus- und Weiterbildung:

33) Der Dienstvertrag des Objekt-/ Anlagenbetreuers sollte mit dem Verwaltungsvertrag des Objektes übereinstimmen.

39/42) Bei Objektübergaben sollte die Inventarliste der Objekte auf Vollständigkeit geprüft werden. Dazu könnte die verwendete Checkliste aktualisiert werden.

Zu 3.5 KundInnenzufriedenheit/Beschwerdemanagement:

60) Es sollte geprüft werden, ob es Sinn macht, das die Begriffe „ Mängel, Beschwerde, Anliegen“ definiert werden. (Was verstehen wir unter Mangel, Beschwerde, Anliegen).

Zu 4.1 Allgemeine Anforderungen:

68) Man sollte eine Systematik definieren, damit alle Prozesse einmal jährlich auf Aktualität geprüft werden.

Zu 4.2. Durchführung von hausseitigen Sanierungsmaßnahmen:

(83) Die Abschlussberichte sollten in ihrem Inhalt mehr standardisiert werden.

Zu 4.2.5 Rechts und Vertragswesen:

(84) In der Vorlage zum Verwaltungsvertrag sollte differenzierter zwischen technischen, kaufmännischen und administrativen Leistungen unterschieden werden.

Zu 4.2.7 Betriebskosten/Jahresabrechnung:

(95) Es sollten die sonstigen Kosten restlos zugeteilt werden.

4. Maßnahmen/Abweichungen

4.1 Maßnahmenprotokolle

Es wurden keine Abweichungen festgestellt.

Anzahl der ausgestellten Maßnahmenprotokolle: keine

4.2 Bestimmung der weiteren Vorgehensweise

Die ÖQA erhält von den Fachexperten einen Begutachtungsbericht. Die ÖQA wird die weiteren Schritte veranlassen.

Die ÖQA Zertifizierungs-GmbH ist ein Tochterunternehmen der ÖQA Österreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität. Die ÖQA Österreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität ist Gesellschafter der Quality Austria Trainings-, Zertifizierungs- und Begutachtungs GmbH. Gonzagagasse 1/27, 1010 Wien, Austria, Tel.: (+43 1) 535 37 48, Fax: (+43 1) 533 74 07, E-Mail: oeqa@qualityaustria.com, www.qualityaustria.com

Version/Datum: 03.1/05.03.2014	Formular Nr.: 0011	Seite 5 von 9
erstellt: Judith Winter	geprüft: Viktor Seitschek	Freigabe: Viktor Seitschek

4.3 Termine für Nachbegutachtung (falls erforderlich)

keiner

5. Ergebnis

Vorprüfung

Die Vorprüfung basierte auf die von der ISG zur Verfügung gestellten Unterlagen:

- Organigramm der ISG
- Unternehmensleitbild der ISG
- Anhang B GRL07
- Anhang C GRL07 (eidesstattliche Erklärung)

Die Homepage der ISG zeigt das korrekte Gütezeichen und ist in Geschäftsbereiche für Wohnbau, Hausverwaltung und Kommunalbau unterteilt. Des Weiteren kann auf Aktuelles und einen Service/Kontakt Bereich direkt zugegriffen werden.

Unter dem Punkt Wohnbau besteht die Möglichkeit in unterschiedlichen Bereichen zum Thema Wohnungen und Wohnungssuche Informationen abzurufen.

Zur Hausverwaltung sind die Verwaltungsgrundsätze der ISG abgebildet. Hier finden sich auch nützliche Hinweise zu verschiedenen Kostenabrechnung wie den Betriebskosten, und der Heizung. Im Leistungsspektrum wird die Verwaltertätigkeit beschrieben und die Leistungsfähigkeit anhand einer Statistik, dargestellt

Die ISG ermöglicht dem Kunden seine Anliegen telefonisch bzw. per Email zu melden. Für den telefonischen Kontakt gibt es zeitlich keine Einschränkung.

Im Unternehmensbereich besteht die Möglichkeit sich über die Organisation, die MitarbeiterInnen, Zahlen & Daten, die Geschichte, das Leitbild, Satzung und freie Stellen zu informieren. Die MitarbeiterInnen sind Abteilungsweise namentlich mit Foto dargestellt und es wird zusätzlich die Möglichkeit geboten sich direkt per Email an den/die MitarbeiterIn zu wenden.

Für Hausbesorger wird eine eigene Infoseite angeboten, die durch ein Passwort geschützt ist und entsprechende tätigkeitsbezogene Informationen anbietet.

Im Impressum ist die Rechtsform der Unternehmung dargestellt.

Begutachtung vor Ort

Kolpinghaus Kolpingstrasse 1, 4910 Ried im Innkreis

Das Kolpinghaus wurde für den Verein Kolping 2003 errichtet und wird seit dem Bezug verwaltet. Die 17 Wohnungseinheiten werden als betreubares Wohnen geführt und es besitzt 3 Oberschoße. Die Betreuung erfolgt bis zur letzten Pflegestufe direkt durch das Rote Kreuz.

Die entsprechend den Bedürfnissen der BewohnerInnen im 2. Lebensabschnitt ausgestattete Wohnhausanlage verfügt über großzügige Bewegungsflächen, Brandabschnittstüren die durch Brandmeldeanlage gesteuert werden, einen Aufzug und einen Anschluss an die Geothermie Ried.

Die Hausbetreuung wird durch ein Hausbesorger Ehepaar sichergestellt. Diese übernehmen die üblichen Reinigungsdienste, außer den Winterdienst. In die Aufgaben fallen zusätzlich die Betreuung der Waschküche samt Münzzählerabrechnung. Die Betriebsmittel und Reinigungsmittel werden wie im Hausbesorgergesetz vorgesehen durch den Hausbesorger



selbst besorgt. Die Reinigung der Stiegenhausfenster werden gesichert durch einen 5 Punktsicherheitsgurt und Anschlagpunkt im Stiegenhaus wahrgenommen.

Der Hausbesorger ist des Weiteren für den Aufzug als Aufzugswart und für den im Haus befindlichen Veranstaltungssaal verantwortlich.

Generell vermittelt die Anlage einen sehr gepflegten Eindruck. Die Anschlagtafel entspricht den Anforderungen der Hausverwaltung.

Wohnhaus Kasernstrasse 39 – 43a Kasernstrasse 39 - 39a, 41 - 41a, 43 - 43a, 4910 Ried im Innkreis

Die im Eigentum der ISG befindliche im Jahr 1978 errichtete Wohnhausanlage wurde 2013 saniert. Die Sanierung beinhaltete den Vollwärmeschutz, oberste Geschosdeckendämmung, und Balkoninstandsetzung. Die ISG verwaltet für die Fa. FACC die als Betriebswohnungen geführten Mieteinheiten.

Die Anlage erstreckt sich auf 3 Wohnblöcke mit 112 Wohneinheiten und mit 120 freien Stellplätzen. In jedem der 3 Blöcke befinden sich je 2 Stiegen mit 3 Obergeschoßen.

Die Hausbetreuung wird durch ein Hausbesorger Ehepaar wie in der Kolpingstrasse 1 sichergestellt. Diese übernehmen die üblichen Reinigungsdienste, außer den Winterdienst. Ergänzend wird der Außenbereich mitbetreut und erstreckt sich auf die Strauchpflege und den Rasenschnitt.

In die Aufgaben fallen zusätzlich die Betreuung der Waschküche und die Münzzählerabrechnung. Die Betriebsmittel und Reinigungsmittel werden wie im Hausbesorgergesetz vorgesehen durch den Hausbesorger selbst besorgt.

Die Heizung der Wohnhausanlage erfolgt durch eine Zentralheizungsanlage die mit Gas betrieben und mittels Fernwartung überwacht wird. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch E-Boiler.

Der Hausbesorger ist des Weiteren für den Aufzug als Aufzugswart verantwortlich. Die Anschlagtafel entspricht den Anforderungen der Hausverwaltung. Die Wohnhausanlage vermittelte einen sehr gepflegten Eindruck.

Wohnhaus Kasernstrasse 33 – 37 Kasernstrasse 33, 35 und 37, 4910 Ried im Innkreis

Die im Jahr 1984 errichtete Wohnhausanlage ist im Eigentum der ISG. Die Wohnhausanlage zeigt eine dem Alter entsprechende Abnutzung und präsentiert sich in einem guten Zustand. Die Verwaltung der Verrechnungseinheiten erfolgt durch die ISG im WGG.

Die Anlage erstreckt sich auf 3 Stiegen mit 3 Obergeschoßen mit in Summe 36 Wohneinheiten.

Die Hausbetreuung wird ebenso durch ein Hausbesorger Ehepaar wie in der Kasernstrasse 39 sichergestellt. Diese übernehmen den Reinigungsdienst, außer den Winterdienst der durch die Fa. Alex Winterdienst wahrgenommen wird. Ebenso wird der Außenbereich mitbetreut, die Strauchpflege und der Rasenschnitt durchgeführt.

Eine Zentralheizungsanlage versorgt die Wohnhausanlage die mit Gas betrieben und mittels Fernwartung überwacht wird. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch E-Boiler.

Die Anschlagtafel entspricht den Anforderungen der Hausverwaltung. Die Wohnhausanlage vermittelte einen sehr gepflegten Eindruck.



Neubau Richard Billing Weg Richard Billing Weg 180, 20; 4910 Ried im Innkreis

Die neu errichtete Wohnhausanlage wurde im Mai 2014 bezogen und durch die ISG errichtet. Die 10 Wohnungen wurden förderungsfrei als WEG errichtet und als Niedrigenergiehaus geplant. Die Anlage ist mit einer Pelletsheizung samt solarer Warmwasseraufbereitung ausgestattet. Zusätzlich wurde eine Salzhärtungsanlage als Wasseraufbereitung eingebaut.

Eine Eigentümerin ist als geringfügig beschäftigte Hausbetreuerin eingestellt und übernimmt die Innenreinigung sowie die Aufzugswärterfunktion. Des Weiteren ist sie mit der Grünflächenbetreuung und der Überwachung der Heizungsanlage betraut. Der Winterdienst wird durch die externe Fa. Organix übernommen.

Die Anschlagtafel entspricht den Anforderungen der Hausverwaltung. Die Wohnhausanlage vermittelte einen sehr modernen und sehr gepflegten Eindruck. Die verbauten hoch qualitativen Baustoffe bestätigen diesen Eindruck.

5.1 Antrag

Da im Zuge der Begutachtung keine Abweichungen festgestellt wurden und alle Anforderungen der Güterichtlinie erfüllt sind, beantragen die Fachexperten die Verleihung des Austria-Gütezeichens.



6. Verteiler

- Innviertler Gemeinnützige Wohnungs und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H
- ÖQA Geschäftsstelle
- ÖQA-Fachexperte/-expertin

7. Anlagen

- Begutachtungsprogramm

Mit freundlichen Grüßen

ÖQA Zertifizierungs-GmbH

Der/die beauftragte(n) Fachexperte(n)/-expertin(nen)

Ing. Dietmar Milkovits

Dipl. Päd. Ing. Herbert Walkner
Mit freundlichen Grüßen

