Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 73 (1998)
Heft: 4

Artikel: Hauswart : im Spannungsfeld zwischen Mieter und Vermieter
Autor: Burri, Bruno
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106593

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

HAUSWART – IM SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MIETER UND VERMIETER

Was ist er, was soll er, was muss er? So vielschichtig wie diese Fragestellung, so umfangreich sind die Anforderungen an einen Hauswart. Genügte es früher vielleicht noch, den Hof mit eisernem Besen rein zu halten, so stehen heute ganz andere Qualitäten im Vordergrund: Soziale und menschliche Kompetenzen stehen gleichwertig neben guten handwerklichen Fähigkeiten.

Hauswartung war von jeher ein Thema – auch in der Genossenschaftsbewegung. Heute, scheint es, erhält die Frage zunehmend Gewicht, weil in manchen Genossenschaften ursprüngliche Formen einer neuen Denkweise der Bewohner/innen angepasst werden müssen. In einer Vielzahl von Genossenschaften gibt es allerdings bis heute keine festangestellten Hauswarte. Diese Aussage gilt auch für grosse Genossenschaften mit mehreren hundert Wohnungen. In solcher Praxis spiegelt sich der uralte Gedanke des solidarischen, gemeinsamen Handelns wider. Hauswartungsarbeiten oder Pflege der Umgebung erledigten die Pioniere der Genossenschaften eigenhändig in Fronarbeit. Damit leisteten sie einen aktiven Beitrag dazu, die eigenen Mietkosten niedrig zu halten.

EIN HAUSWART AUF 250 WOHNUNGEN

Diese Faustregel versagt im konkreten Einzelfall, wie mehrere Genossenschaftsvertreter einwenden. «Nicht die Anzahl Wohnungen, aber die Aufzählung der Aufgaben im Pflichtenheft sind entscheidend», sagt Peter Wieser von der Baugenossenschaft ASIG mit etwa 2300 Wohnungen, verteilt auf verschiedene örtlich getrennte Siedlungen. Die ASIG beschäftigt mehrere festangestellte Hauswarte. Die Hauswarte sind für kleinere Reparaturen, Wohnungsübernahmen und Umgebungsarbeiten eingesetzt. Nicht jeder Hauswart hat exakt die selben Aufgaben zu erfüllen. Das hängt unter anderem vom Bauzustand der Siedlung ab. In einem Neubau oder einer renovierten Siedlung gibt es wenig Unterhalt zu leisten. In solchen Situationen können auch Reinigungs- oder Umgebungsarbeiten zum Aufgabenbereich des Hauswartes zählen. Diese Beschreibung zeigt, dass sich das Pflichtenheft eines Hauswartes mit der Zeit verändern kann.

Die Baugenossenschaft Brugg-Windisch besitzt 296 Wohnungen. Nach der erwähnten Faustregel eine ideale Anzahl für einen vollamtlichen Hauswart. Doch hier hält sich mehr oder weniger unbestritten eine andere Regelung: Für die Hauswartung, kleinere Reparaturen, Heizungswartung und Umgebungsarbeiten sind Gruppen, gebildet aus Mitgliedern der Genossenschaft, im Einsatz. Diese erhalten von der Genossenschaft eine Entschädigung für ihre Leistungen. Die Gruppen setzen sich zum Teil aus pensionierten Genossenschaftsmitgliedern zusammen, welche sich so ein willkommenes Zubrot zur Rente verdienen. Willi Fischer zählt Vorteile dieser Lösung auf: «Die Festanstellung eines Hauswartes käme uns auf jeden Fall teurer zu stehen, und dieser könnte kaum die Leistung aller dieser Gruppen in gleichem Mass erfüllen. Ausserdem hätte das Risiko Krankheit oder Unfall, auf einer einzigen Person lastend, immense Auswirkungen auf einen gesicherten Betrieb.» Auch für den Haus-

FOTO: WOHNEN

Ein Hauswart hat sehr grossen Einfluss auf das Zusammenleben im Quartier.

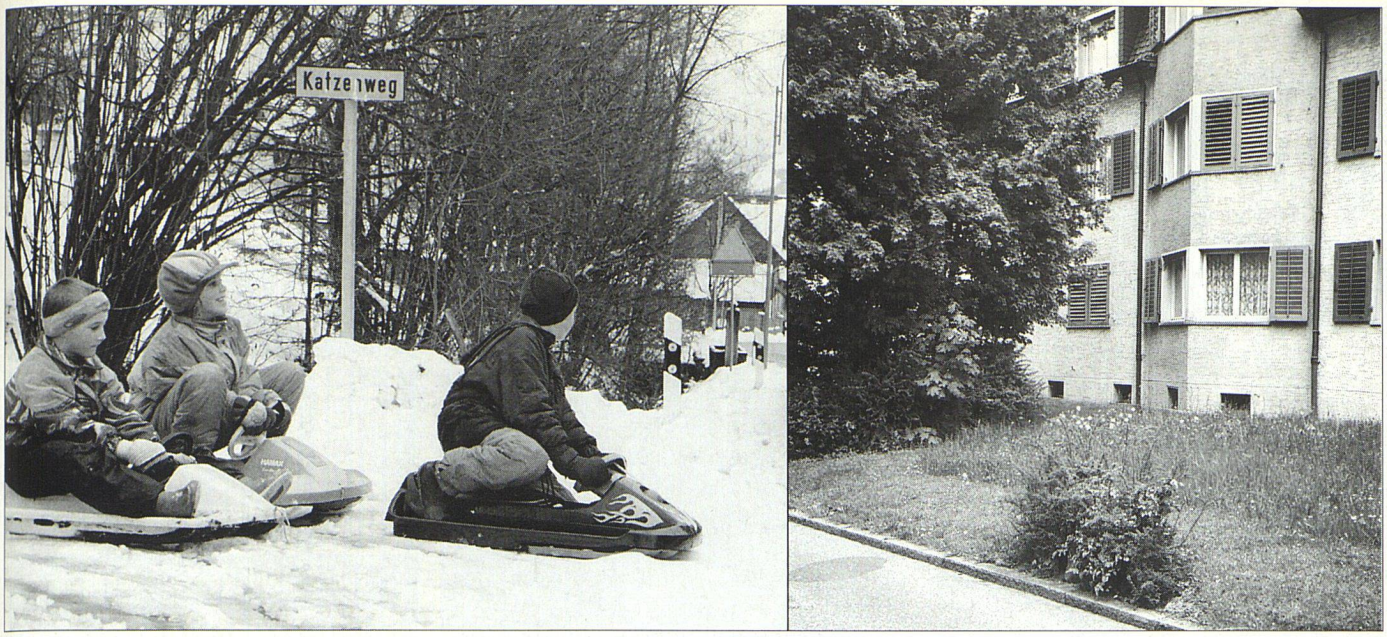

FOTO: WOHNEN + EXPRESS

Je nach Pflichtenheft gehört die Pflege des Aussenraumes zu den Aufgaben eines Hauswartes: Rasenmähen im Sommer oder Schneeräumung im Winter.

wart selber sähe Willi Fischer Nachteile: «Das wäre eine total isolierte Stelle, ohne Arbeitskollegen und ohne die Möglichkeit, sich gedanklich mit anderen Meinungen und Kollegen auseinandersetzen zu können.»
Der Freiblick in Zürich hat zwei örtlich getrennte Siedlungen mit 200 bzw. 327 Wohnungen. In beiden Siedlungen ist je ein Hauswart und ein Gärtner vollamtlich tätig. Um die ungleiche Arbeitsauslastung anzugleichen, ist der Freiblick auf eine interessante Lösung gestossen: Der Freiblick leiht «ihren» Hauswart an eine benachbarte Siedlung aus. Nicht jede Genossenschaft braucht einen eigenen vollamtlichen Hauswart. Daneben sind alle denkbaren Abstufungen einer Teilzeitarbeit möglich.

HAUSWART = VERTRAUENSJOB Ein Hauswart ist oft weitab von der Geschäftsstelle tätig und auf sich selber gestellt. Diese Tatsache allein macht schon klar, dass an die Persönlichkeit eines Hauswartes zum voraus bestimmte Anforderungen gestellt werden müssen. Unabdingbare Grundvoraussetzung ist handwerkliches Geschick, um verschiedene kleinere Reparaturen sofort selber erledigen zu können. Immer wichtiger wird aber die Bereitschaft, sich der rasanten technischen Entwicklung anzupassen und sich weiterzubilden. Ohne minimale Computerkenntnisse kann heute keine moderne Heizanlage mehr gewartet werden. Diese Tatsache verpflichtet den Arbeitgeber ebenso, für seine Arbeitnehmer Weiterbildung zu ermöglichen und zu fördern.
Neben dem rein praktischen Teil braucht ein Hauswart ausserdem menschliche Qualitäten: Wie manche kleine Reparatur wird unbewusst provoziert, weil jemand mit der Abgeschlossenheit der eigenen Wohnungswände nicht mehr fertig wird und einfach einen sozialen Kontakt nach aussen sucht? In dieser Situation das nötige Fingerspitzengefühl walten zu lassen, zeichnet einen guten Hauswart aus. Ein Hauswart ist aber kein Sozialarbeiter! Seine Arbeit ist erledigt, wenn das vordergründige (Reparatur-)Problem gelöst ist. Für den Rest kann er höchstens Kontakte zu Nachbar-

Einsatz für Arbeitslose in Wohnbaugenossenschaften

Das Schweizerische Arbeiterhilfswerk SAH hat in Zusammenarbeit mit einzelnen Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich ein Projekt zur vorübergehenden Beschäftigung von Stellensuchenden verwirklicht. Arbeitslose können während eines auf sechs Monate befristeten Einsatzes in den Genossenschaften ihr berufliches Können einsetzen und Neues dazulernen. Die Wohnbaugenossenschaften profitieren während dieser Zeit von einer zusätzlichen Arbeitskraft. Einschränkung: Die übertragenen Aufgaben dürfen nicht im Stellenplan vorgesehen sein – die Arbeitskraft darf nicht als Ferien- oder Krankheitsablöse eingesetzt werden. So hat zum Beispiel ein Hochbauzeichner eine PC-gestützte Wohnungshistorik für die Verwaltung erstellt. Ein Handwerker reorganisierte die Einlagerung des Materials für die Hauswarte. Oder: Ein Hilfsarbeiter vertiefte in der Zusammenarbeit mit dem Hauswart seine technischen Kenntnisse und sammelte Erfahrungen im Garten- und Reinigungsbereich.
Das Schweizerische Arbeiterhilfswerk SAH ist während des sechsmonatigen Einsatzes Arbeitgeber und gleichzeitig zuständig für die Begleitung der Teilnehmenden. Die Projektleitung steht auch in ständigem Kontakt zu den Fachleitungen in den Einsatzbetrieben. Die Finanzierung der Beschäftigungsprogramme übernimmt die Arbeitslosenversicherung.
Ergänzend zur praktischen Arbeit besuchen die Teilnehmenden einen Begleitkurs, wo die persönliche und berufliche Standortbestimmung im Zentrum steht. Dieser Kurs wird vom SAH durchgeführt und ist fester Bestandteil des Einsatzprogrammes.
Im Rahmen dieses Arbeitseinsatzes erhalten Stellenlose die Möglichkeit, ihr Selbstvertrauen wieder zu stärken und somit ihre Vermittlungschancen auf dem Arbeitsmarkt zu erhöhen.

Interessierte Wohnbaugenossenschaften, die einen Einsatzplatz schaffen möchten, erhalten über die Möglichkeiten und Bedingungen Auskunft unter folgender Anschrift:
SAH, Sybille Kaufmann, Projektleiterin Stellenpool Zürich, Konradstrasse 1, 8005 Zürich, Telefon 01/446 50 00, Telefax 01/446 50 05.

Was tun, wenn sich ein Kind nicht an gemeinsame Spielregeln hält?

FOTO: EXPRESS

schaftsgruppen oder öffentlichen Beratungsdiensten vermitteln und fördern. Selbstverständlich ist es nicht verboten, wenn sich ein Hauswart in seiner Freizeit ebenfalls für ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis einsetzt.
Auch der Umgang mit Kindern erfordert eine bewusste Grundhaltung und manchmal ein besonnenes Vorgehen. «Er war ein strenger, aber gerechter Hauswart», hiess es früher manchmal. Im Klartext heisst streng, dass er einzig auf die Einhaltung der Verbote bedacht war, und gerecht heisst, dass er keine Ausnahmen zuliess. Dieses Verhaltensmuster kann heute nicht mehr Massstab sein. Heute braucht es flexible Menschen und von Fall zu Fall neue Antworten auf neue Fragestellungen. Diese Antworten bedingen, wie erwähnt, klare Vorstellungen und Kenntnisse über die Zusammensetzung und Herkunft der Bewohnerschaft.

KONFLIKTE VERMEIDEN MIT KLAREN VORGABEN Das Aufgabenfeld eines Hauswartes ist enorm gross, und er ist in seiner Arbeit oft isoliert und vollständig auf sich allein gestellt. Die Verwaltung oder der Vorstand der Genossenschaften haben die grösste Gewähr dafür, Konflikte zu vermeiden, wenn sie sich frühzeitig selber mit dem Thema Hauswartung beschäftigen. Ein klares Pflichtenheft und auch eine regelmässige zeitliche Betreuung der Hauswarte sind Hilfsmittel für eine ungetrübte Zusammenarbeit. Die Forderung des Arbeitgebers nach einem detaillierten Arbeitsrapport wird nur anfänglich als eine einschränkende Kontrolle empfunden. Schnell wird sich für alle Beteiligten herausstellen, dass ein Spiel mit offenen Karten nur Vorteile mit sich bringt. Jede unklare Stelle im Arbeitsverhältnis schafft Misstrauen. Misstrauen führt zu Unlust an der Arbeit, und das wiederum schafft neues Misstrauen. Regelmässige Besprechungen zwischen Hauswart und Verwaltung/Vorstand sind unentbehrliche Führungsmittel. Diese Besprechungen finden mit Vorteil nicht nur im Büro der Genossenschaft, sondern regelmässig auch vor Ort in den Siedlungen statt. Nur ein Vorstand, der sichtlich im Bild ist über den Zustand der Siedlungen, ist in der Lage, die Arbeit eines Hauswartes kompetent beurteilen zu können.

BRUNO BURRI

In diesem Artikel wird nur die männliche Bezeichnung für Hauswart verwendet. Selbstverständlich kann auch eine Frau die Arbeit einer Hauswartin erfüllen.

Neuerscheinung in der Merkblattreihe des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW: Arbeitsvertrag und Pflichtenheft für Hauswarte. Best.-Nr. 9, 1997, 17 Seiten, sFr. 5.–.
Der Hauswart im Spannungsfeld von Vermieter und Mieterschaft. Kurs des SVW, Samstag, 27. Juni 1998, 9 bis 16 Uhr in Zürich. Anmeldung: SVW, Karin Bosshard, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich, Telefon 01/362 42 40.