

## Liegenschaftsunterhalt Hauswart in Schlüsselrolle

Seite 4



Politik: Der Nationalrat steht hinter der EGW Seite 16

Minergie: Sinken oder steigen die Kosten? Seite 20

Wohnen im Alter: Neue Projekte Seite 27



# «Bonerwachs und Spiessigkeit ...»

Udo Jürgens war ein grossartiger Songschreiber. In seinen Texten geht es um das echte Leben, die Menschen, ihre Gefühle, ihren Alltag. Direkt ausgesprochen oder raffiniert angetönt, jeder kann sich seine eigenen Bilder machen. Bei «Noch niemals in New York» sehe ich

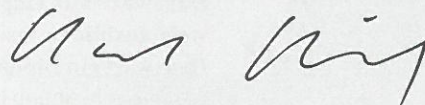
**«... beim Gang durchs Treppenhaus, wo es roch nach Bonerwachs und Spiessigkeit»**

den Hauswart leibhaftig vor mir. Streng, bünzlig, lebenserfahren. Und mit dem gewissen Mief in einem Mehrfamilienhaus.

Natürlich muss der Hauswart für Klischees erhalten. Doch halb so schlimm, wenn man die Qualitäten dahinter sieht. Der Hauswart ist etwas zwischen Putzfrau, Polizist, Frauenversther und Handwerker, Kinderschreck und Kinderfreund. Ein Geograf der ETH Zürich geht weiter und schreibt, der Hauswart Sorge dafür, dass unsere Städte nicht auseinanderfallen. Exotisch, aber so abwägig auch wieder nicht. Denn der Hauswart prägt das Leben im Mehrfamilienhaus, im Quartier. Eigentlich **ist** er das Leben im Haus, im Quartier.

Voraussetzung ist allerdings, dass der Hauswart mit der Zeit geht. Wenn er seinen Job gut macht, zahlt sich das aus in Franken und Rappen für die Liegenschaftsbesitzer und in einer guten Stimmung im Haus. Das ist in einer Zeit, die immer multikultureller, vielfältiger und farbiger wird, umso wichtiger. Das zeigen unsere beiden Hauptbeiträge über den Wandel im Berufsbild (Seite 4) und die multikulturelle Schlüsselfunktion im Haus (Seite 7).

Immer häufiger wird der Liegenschaftsunterhalt ausgelagert. An Facility Manager, an externe Dienste. Sie erledigen ihren Auftrag, erfassen die Leistungen auf einer Liste – elektronisch. Aber sie können nie und nimmer die Seele des Hauswartes ersetzen. Und dafür müssen wir eigentlich gerne etwas Mief und Spiessigkeit in Kauf nehmen.



**Kurt Bischof**  
Redaktionsleiter Magazin WOHNEN SCHWEIZ



## Impressum

### WOHNEN SCHWEIZ

Magazin für den  
gemeinnützigen Wohnungsbau

#### Herausgeber

##### Adressänderungen/Inserate

Verlagsgenossenschaft  
Magazin WOHNEN SCHWEIZ  
Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern  
Telefon 041 310 00 50  
Fax 041 310 00 88  
magazin@wohnen-schweiz.ch

#### Redaktion

Kurt Bischof, bischof | meier und co.  
Postfach 141, 6281 Hochdorf  
Telefon 041 914 70 10, Fax 041 914 70 11  
kurt.bischof@bischofmeier.ch

#### Produktion

Brunner AG, Druck und Medien, Kriens

#### Erscheinungsweise

4 Mal jährlich  
Auflage 15 000 Exemplare  
Jahrgang 5 (Nachfolgeorgan von  
«Wohnen-und-Bauen» sowie «Freies Wohnen»)

#### Nächste Ausgabe 2/2015

Schwerpunktthema: Energie  
Erscheinungstermin: 30. Juni 2015  
Redaktionsschluss: 29. Mai 2015  
Anzeigenschluss: 9. Juni 2015

#### Titelbild

Mehr als reparieren und reinigen – der Hauswart hat eine Schlüsselrolle, damit das Zusammenleben unter dem gleichen Dach gelingt. Bild thinkstock

## Inhalt

Liegenschaftsunterhalt: Job Hauswart	4
Zusammenleben: Mit vielen Kulturen	7
Wohnungsabnahme: iPad statt Papier	10
Unterhaltungspflicht: Mieter oder Vermieter?	13
Finanzierung: Nationalrat für EGW-Kredit	16
Wohnpolitik: Kein Vorkaufsrecht	19
Energie: Lohnt sich Minergie finanziell?	20
Recht: Auflösung gemeinsamer Wohnung	26
Wohnen im Alter: Viele neue Projekte	27
Fonds de roulement: Statements	28
Genossenschaften: Bauernhaus-Umbau	29
Baustellen: Fahnen WOHNEN SCHWEIZ	30
Agenda: Veranstaltungen und Kurse	31



# Walter Hedinger: «Wenn eine Liegenschaft gut gewartet wird, lässt sich bares Geld sparen»

Vom Auswechseln einer defekten Glühbirne über Reinigungsarbeiten bis zur Optimierung der Heizung: Der Hauswart ist ein Allrounder. Würden die Auftraggeber manchmal etwas besser auf ihn hören, könnte der Wert eines Gebäudes noch besser erhalten werden. Das sagt Walter Hedinger, Präsident des Schweizerischen Fachverbands der Hauswarte SFH.

## **WOHNEN SCHWEIZ: Der Abwart – ein Mensch mit schlechter Laune und viel Macht. Was sagen Sie zu diesem Klischee?**

Walter Hedinger: Das Image des Hauswarts hat sich verändert und seine Aufgaben ebenfalls. Früher hat beispielsweise der Schulhausabwart den Pausenplatz geputzt, die anspruchslose Ölheizung bedient und Kinder auch mal angeschnauzt, wenn sie verbotenerweise den Rasen betreten haben. Heute ist der Beruf des Hauswarts – das ist die korrekte Bezeichnung – viel komplexer. Insbesondere im technischen Bereich werden hohe Anforderungen gestellt.

«Heute ist der Beruf des Hauswarts viel komplexer.»

## **Wie lässt sich ein guter Hauswart umschreiben?**

Ob Sanitär, Heizung, Lüftung, Klima oder Elektrik: Im technischen Bereich sollte er ein solides Grundwissen mitbringen. Die heutigen Minergiebauten sind im Unterhalt sehr anspruchsvoll, man kann auch einiges

verkehrt machen. Da ist viel Wissen gefragt, und man muss sich ständig weiterbilden. Zweitens ist ein guter Hauswart flexibel und selbstständig. Er teilt seine Arbeitszeit sinnvoll ein, berücksichtigt dabei Wetter oder Jahreszeiten. Unsere Arbeit beinhaltet verschiedene Bereiche, die man alle im Auge behalten muss, von der Reinigung von Schächten oder Abläufen bis zur Pflege der Rabatte. Es muss einfach alles erledigt sein, und das braucht Flexibilität. Und schliesslich ist auch soziale Kompetenz gefordert. Der Hauswart hat immer mit Menschen zu tun.

## **Sie sagen, der Hauswart muss ein Allrounder sein. Seit 2008 kann man sich zum Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis ausbilden lassen. Muss heute jeder Hauswart ein Diplom haben?**

Ja, dieser Meinung bin ich. Im zweijährigen Bildungsgang lernt man so viel dazu. Wie bereits gesagt, ist unser Beruf heute viel anspruchsvoller als früher, also sollte man auch entsprechend darauf vorbereitet sein. Abgesehen davon ist der Fachausweis gut für unser Image. Dafür kämpfen wir als Fachverband.

## **Das Amt des Hauswarts als kleiner Zusatzverdienst für einen Mieter – ein Auslaufmodell?**

Man kann es nicht verallgemeinern. Geht es nur darum, die Treppen zu putzen oder den Rasen zu mähen, kann das Nebenamt Sinn machen. Doch was ist, wenn eine Steckdose im Treppenhaus defekt ist oder eine kleine Reparatur ansteht? Hat man einen hauptberuflichen Hauswart, ist er dafür verantwortlich, das Gebäude funktionsfähig zu halten.

«Ein guter Hauswart ist flexibel und selbstständig.»

## **Manche Genossenschaften stellen nicht mehr selber einen Hauswart an, sondern setzen auf professionelle Reinigungsfirmen. Was sagen Sie zu diesem Modell?**

Die Problematik ist ähnlich wie oben beschrieben. Die Reinigungsfirma erhält einen Auftrag für die Reinigung. Wenn aber die Haustür nicht mehr richtig funktioniert oder die Treppenhausbeleuchtung streikt, ist sie gemäss Auftragsbeschreibung nicht



Die vielen verschiedenartigen Aspekte im Tagesablauf eines Hauswarts.





verantwortlich. Das sorgt schnell für Unstimmigkeiten. Oftmals erhoffen sich die Auftraggeber, mit der Auslagerung der Reinigung Geld zu sparen. Ob man wirklich viel spart, wage ich zu bezweifeln. Wir sind vor Ort, für kleinere Reparaturen brauchen wir keine externen Handwerker. Und weil wir den Schaden frühzeitig bemerken, entstehen keine teuren Folgekosten.

**Architekten und Genossenschaftsvorstände planen Häuser und deren Umgebungen. Hauswarte müssen sich damit arrangieren. Über welche Fehlplanungen nerven sich die Hauswarte?**

Es gibt schon ein paar Punkte, die aus unserer Sicht manchmal schwer nachvollziehbar sind. Ich war zehn Jahre lang Hauswart einer Schulanlage und durfte bei der Planung des Neubaus auch in der Baukommission mitreden. So waren beispielsweise Naturholzböden ohne Versiegelung geplant. Ich war sehr skeptisch, weil Schulzimmerböden stark beansprucht werden und Wasser dort ein grosses Thema ist. Schliesslich war der Kompromiss, dass versiegelte Holzböden verlegt wurden. Ein weiser Entscheid. Oder die Lavabos in den Schulzimmern. Anstelle der geplanten Chromstahlbecken wurden massive Steinzeugbecken eingebaut. Sie sind nicht nur einfacher zu reinigen, sondern die Kinder können auch zu dritt ihre Pinsel auswischen. Vielfach kämpfen Hauswarte zudem mit den riesigen Fensterfronten. Sie sind zwar architektonisch in, lassen sich von aussen aber oft nur mit enormem Aufwand reinigen. Das kostet viel Geld.



**Hauswarte-Verband**

Der Schweizerische Fachverband der Hauswarte (SFH) besteht seit 1949 und zählt rund 4000 Mitglieder. Er bildet die Dachorganisation, welcher elf Regional- und Kantonalverbände angeschlossen sind. Als Mitinitiant und grösster Trägerverband der Berufsausbildung unterstützt der SFH Hauswarte bei der Ausbildung zur Berufsprüfung mit eidgenössischem Fachausweis. Präsiert wird der Verband seit fünf Jahren von Walter Hedinger aus Untervaz GR. Hedinger ist selber diplomierter Hauswart. Nach zehn Jahren als Hauswart in einem Schulzentrum arbeitet er seit Kurzem als Hauswart in einem Altersheim. [www.sfh.ch](http://www.sfh.ch)

Walter Hedinger: «Das Interesse an unserer Arbeit ist leider oft sehr klein.»

**Wo hapert es in der Zusammenarbeit zwischen Hauswarten und ihren Vorgesetzten, beispielsweise dem Vorstand einer Wohnbaugenossenschaft?**

Das Interesse an unserer Arbeit ist leider oft sehr klein. Und der Wille, das zu ändern, ist auch nicht grösser. Überspitzt gesagt: Solange das Gebäude nicht zusammenfällt, ist man zufrieden. Dabei müssten sich Vorgesetzte eigentlich mehr interessieren. Denn bei uns geht es ums Geld. Wird eine Anlage gut gepflegt, ist das Werterhaltung. Mit einer optimal gewarteten und eingestellten Heizung lassen sich hunderte, bei grossen Anlagen gar tausende von Franken sparen. Das sollte auch den Vorstand einer Wohnbaugenossenschaft interessieren. Wir vom Fachverband der Hauswarte wollen die Auftraggeber für dieses Thema sensibilisieren. Und wir kämpfen natürlich gegen kurzfristiges Denken. Beim Gebäudeunterhalt muss man langfristig denken.

Wird am falschen Ort gespart, kommt der Unterhalt schliesslich teurer statt günstiger.

**Wenn ein Hauswart einen Wunsch frei hätte, was wäre wohl der typische «Hauswart-Wunsch»?**

Einen Rasenmäher, auf den man sitzen kann! (lacht)

**Und welchen Wunsch haben Sie persönlich?**

Ich wünsche mir, dass unser Beruf mit Wertschätzung wahrgenommen wird. Als Präsident des Hauswarte-Verbands bin ich oft an Versammlungen. Wenn Politiker über unseren Beruf reden, sprechen sie schon von Verständnis und Wertschätzung. Doch wenns in der Praxis drauf ankommt, muss man auch so handeln und die Worte in die Tat umsetzen.

Interview Astrid Bossert Meier



Bilder zvg





## Wenn verschiedene Kulturen zusammen wohnen, hat der Hauswart eine Schlüsselrolle

Das Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus ist eine Herausforderung. Erst recht, wenn Menschen mit unterschiedlichem kulturellen Hintergrund Tür an Tür wohnen. Verschiedene Werte prallen aufeinander, leicht entstehen Missverständnisse oder gar Konflikte. Hier kommt den Hauswarten eine Schlüsselrolle zu.

Hans Müller\* ist mit Leib und Seele Hauswart. Doch in der folgenden Situation fühlte er sich unwohl. Eine Familie mit indischen Wurzeln hatte ihn gerufen, weil der Heizkörper in ihrem Wohnzimmer nicht mehr funktionierte. Die Reparatur war keine grosse Sache und innert weniger Minuten erledigt. Hans Müller räumte sein Werkzeug zusammen und erwartete ein Dankeschön. Stattdessen blickte er in die entsetzten Gesichter des sonst stets netten Ehepaars.

### Andere Länder, andere Werte

Erst Monate später ging dem Hauswart ein Licht auf – als er bei Véronique Schoeffel den Kurs «Der Hauswart im interkulturellen Kontext» besuchte. Hans Müller hatte die Wohnung der Hindu-Familie damals mit

seinen (sauberen) Schuhen betreten und war auch auf die Teppiche gestanden. Für die Familie ein Affront. «Gläubige Hindus unterscheiden zwischen dem unreinen Draussen und dem reinen Drinnen», erklärt Véronique Schoeffel. Deshalb würden sie ihre Wohnung nie mit Strassenschuhen betreten – und erst recht nicht auf die Teppiche treten.

### Hauswarte lieben Menschen

Was für den einen normal ist, ist für den anderen respektlos. Dieses Beispiel zeigt, wie anspruchsvoll das multikulturelle Zusammenleben sein kann. Es zeigt aber auch, welche Chancen sich für jenen Hauswart ergeben, der um die kulturellen Unterschiede weiss und sich dieses Wissen im Alltag zunutze macht. «Ich habe grosse Hochachtung vor den Hauswarten», sagt Véronique Schoeffel. Natürlich seien diese

«Nach der Heizungsreparatur erntete der Hauswart statt Dank entsetzte Gesichter des sonst stets netten Ehepaars.»»

\*Name von der Redaktion geändert





Menschen aus anderen Kulturen sollen glücklich wohnen können. Der Hauswart kann viel zu ihrer Integration beitragen.

Bild shutterstock

in erster Linie Techniker, die das Gebäude und die Umgebung instand hielten und reinigten. «Doch sie alle lieben ihren Job auch wegen der Kontakte zu den Menschen.» Das sei die beste Voraussetzung, um zwischen den verschiedenen Kulturen zu vermitteln.

#### Die leidige Waschküche

Der Kurs für Hauswarte dauert üblicherweise zwei Tage. Im Zentrum steht das Thema Wahrnehmung. Schoeffel nennt den Eisberg als Metapher. «Wir müssen uns immer überlegen: Was sehe ich? Und was ist unter Wasser verborgen, an das ich eigentlich auch denken sollte?» Véronique

«Hauswarte lieben den Job, auch wegen des Kontakts zu den Menschen.»

Schoeffel weiss um die Themen, mit denen Hauswarte zu kämpfen haben. Beispielsweise die Waschküche, die pünktlich um 14 Uhr geräumt sein sollte. Was nicht immer klappt. «Der Zeitbegriff ist nicht in allen Kulturen derselbe», erklärt sie. «Für uns gilt die Uhrzeit auf die Sekunde genau. Für andere bedeutet 14 Uhr anfangs Nachmittag, oder wenn ich vom Einkaufen zurückkomme. Diese Unterschiede wertfrei zu

betrachten, hilft.» Gut und recht, könnte man denken. Doch wie löst man das Problem? «Habe ich das Wissen um die unterschiedlichen Zeitbegriffe, kann ich beim nächsten Mal besser verhandeln.» Eine Lösung könnte sein, den Waschplan so anzupassen, dass diese Person jeweils am späten Abend waschen darf, wenn der Wechsel weniger Probleme bereitet. Oder dass die nachfolgende Partei die Wäsche kommentarlos aus der Maschine nehmen und in den Korb legen darf.

#### Probleme lösen statt pochen

Darf man nicht einfach Anpassung an die Schweizer Gepflogenheiten erwarten?

## Fünf wichtige Tipps, damit das Zusammenleben gelingt

Fünf Ratschläge von Véronique Schoeffel für ein besseres Zusammenleben unter den Kulturen:

1. Interkulturelle Kompetenz zu entwickeln geht nicht ohne grosse Anstrengung. Voraussetzung ist, dass man die Menschen liebt.
2. Sich immer das Bild des Eisbergs vor Augen halten und sich fragen: Was beobachte ich? Was ist unsichtbar? Was steckt hinter dem Verhalten, das ich eigentlich auch sehen müsste?
3. Nicht automatisiert handeln, sondern stets kurz überlegen, was in dieser Situation das angepasste Vorgehen ist – und dabei den kulturellen Hintergrund meines Gegenübers bedenken. Das bedeutet nicht, die eigenen Werte aufzugeben, sondern gemeinsam und kreativ nach Lösungen zu suchen.
4. Wenn eine Bitte oder Anweisung nach zweimaligem Versuch keinen Erfolg hatte, nicht ein drittes Mal dasselbe versuchen. Vielleicht funktioniert, am eigenen Verhalten etwas zu ändern, eine neue Strategie zu entwickeln und gemeinsam eine Lösung zu suchen.
5. Die Funktion des Mediators hat Grenzen. Manchmal kann man nicht vermitteln. Es kann auch richtig sein, bei einem Konflikt ein klares Signal zu setzen oder gar die Polizei zu rufen.

boa.



«Dieses Argument kommt oft», sagt Véronique Schoeffel. «Doch erstens braucht es unheimlich viel Zeit, sich an eine neue Kultur anzupassen. Und zweitens passen sich Zugezogene oft viel stärker an, als wir denken.» Für manche Frauen aus anderen Kulturen brauche es beispielsweise schon grosse Überwindung, einem Mann bei der Begrüssung die Hand zu reichen, weil das in ihrem Herkunftsland schlicht undenkbar wäre. «Natürlich müssen sich jene Menschen mehr anpassen, die ankommen. Doch um auf das Waschküchen-Problem zurückzukommen: Wenn der Hauswart das Problem lösen will, hat er grössere Chancen auf Erfolg, wenn er die kulturellen Faktoren mit berücksichtigt.»

### Der «Tanz» zwischen den Kulturen

Wissen allein reicht allerdings nicht. «Die grosse Herausforderung ist, vom Wissen zur Kompetenz zu gelangen», so Schoeffel. Die Kompetenz zu haben, zwischen den Kulturen zu «tanzen». Das brauche Übung. In den Kursen trainieren Hauswarte verschiedene Verhaltensweisen mit Rollenspielen. Zwischen den Kurstagen probie-

«Für manche Frauen aus anderen Kulturen braucht es beispielsweise schon grosse Überwindung, einem Mann bei der Begrüssung die Hand zu reichen, weil das in ihrem Herkunftsland schlicht undenkbar wäre.»

ren sie im Alltag aus, ob sie mit einer anderen Strategie oder einer anderen Kommunikation eher ans Ziel gelangen. Die Rückmeldungen der Hauswarte zeigten, dass Veränderungen eintreten, wenn eingefahrene Muster durchbrochen werden. Oder wie Kursteilnehmer Roland Helbling in einem Dankeschreiben in der Fachzeitschrift «Hauswart» festhält: «Dieser Kurs ist eine Bereicherung (nicht nur für Hauswarte) und unbedingt weiterzupfehlen.»

Astrid Bossert Meier



«Ich habe grossen Respekt vor Hauswarten», sagt Véronique Schoeffel. Sie ist Beraterin für interkulturelle Zusammenarbeit und bietet einen speziellen Kurs für Hauswarte an.

Bild Astrid Bossert Meier



Wer jetzt auf eine neue Erdgas-Heizung setzt, dem dankt die Natur.

Buderus elco Hoval MHG TOBLER Vaillant VIE MANN walter meier weishaupt-

**erdgas**   
Die freundliche Energie.