

**Zeitschrift:** Werk - Archithese : Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur und Kunst = revue et collection d'architecture et d'art

**Band:** 66 (1979)

**Heft:** 27-28: Heim + Heimat = Logis + patrie

**Artikel:** Wohnkultur : kann man Wohnen lernen? : auf dem hohen Seil der Hauswartung

**Autor:** Schmidt, Urs

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-50769>

### 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:** 24.01.2026

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

## Wohnkultur

# Kann man Wohnen lernen?

URS SCHMIDT

## Auf dem hohen Seil der Hauswartung

*Anmerkungen zum Verhältnis von Hauswartung und Wohnqualität*

Die Qualität unserer Wohnviertel hat noch andere Dimensionen als Planung und Baugestaltung. Die Gestaltung des Wohnalltages und die Verwaltungsqualität zum Beispiel spielen bei der Nutzung der Wohnung und Wohnumgebung eine gewichtige Rolle. Auch der Wohnalltag der Bewohner und der damit beschäftigten Verwalter, Hauseigentümer und Hauswarte beeinflussen die Wohnqualität. Solche Dimensionen sind bisher recht stiefmütterlich behandelt worden. Wie aber sind diese in den Griff zu bekommen? – In dieser Absicht greift die

### **Die Unterschätzung der Hauswartung und des Hauswartes**

Der Hauswart, der in der Schweiz für die Hälfte aller Bewohner und über zwei Drittel der Stadtbewohner zum Wohnalltag gehört, hat aufgrund seiner Tätigkeiten einen einzigartigen Einblick in die Hausgemeinschaft und Privatsphäre der einzelnen Bewohner. Zwar hat er überhaupt keinen Einfluss auf wichtige Entscheidungen wie etwa über den Wohnungsstandard, den Mietzins, das Mietverhältnis oder die Mieterauswahl. Mit der Art und Weise, wie er seine Aufgaben im Zusammenspiel mit Mietern, Hausverwaltungen und Hauseigentümern ausführt,

prägt er das Wohnklima aber immer wesentlich mit.

Von Wohnklima sprechen wir in Abhebung von der Wohnqualität deshalb, weil wir es hier nicht in erster Linie mit den von Gesetzgebung, Planung, Standort und Bauweise gegebenen allgemeinen Wohnbedingungen zu tun haben, sondern vor allem mit der konkreten Ausprägung des durch Details, Alltäglichkeiten und Kleinkariertes bedingten nachbarlichen Zusammenlebens. Aber auch der Alltag hat seine Struktur. So befindet sich der Hauswart – um etwas von der Hauswartproblematik anzutönen – in einem doppelten Dilemma: Einerseits steht er als Angestellter des Hauseigentümers und gleichzeitig Mitmieter in

Stiftung Wohnen und Öffentlichkeit mit ihrem Hauswartausbildungsprojekt den Hauswart als spezielle Position im Wohngeschehen heraus und stellt diese zur Diskussion. Das Hauswartausbildungsprojekt wird mit einem Forschungsbeitrag des Bundesamtes für Wohnungsweisen unterstützt. Der folgende Beitrag vermittelt einige Hinweise zur Situation der Hauswartung in der Schweiz und fragt, ob der Hauswart etwas zur Wohnlichkeit beitragen kann.<sup>1</sup>

einem dauernden Loyalitätsproblem, das schon bei kleinsten Wartungsschwierigkeiten für den Hauswart persönlich äußerst spannungsvoll sein kann. Andererseits fehlt der für den Hauswart ökonomisch und sozial attraktiven Tätigkeit Anerkennung und positive Bewertung seitens der Mieter, Hausverwaltung, Hauseigentümer und Öffentlichkeit.

Auf die Hauswartung als solche kann indes nicht verzichtet werden. Sie ist eines der wichtigen Elemente der Wohnungsbewirtschaftung – sie hat auch volkswirtschaftliche (Erhaltung von investiertem Kapital, Verminderung sozialer Kosten), arbeitsmarktbezogene (Hauswartung als Ersatz- oder Zusatzbeschäftigung) und stadtentwicklungspolitische Bedeutung (gut unterhaltene Wohnhäuser unterstützen die Erhaltung von Quartieren und Nachbarschaften). In Hochhäusern und grossen Wohnblöcken sind gemäss der bekannten Hochhausstudie von Herlyn<sup>2</sup> von 1970 dem Hauswart auch soziale Aufgaben zugewiesen: Da sichert der Hauswart die Funktionalität der Wohnabläufe, er entlastet die Bewohner von notwendigen Regelungen und Tätigkeiten und übernimmt dadurch Nachbarfunktionen, er vermittelt in Konfliktsituationen, wo sich bestimmte Schlichtungspraktiken herauszubilden pflegen, und er stellt eine minimale Kommunikation im Wohnhaus sicher.

## Der Hauswart – Beschäftigung oder Beruf ohne Ausbildung und Qualifikation

Die Hauswarttätigkeit ist zu einem grossen Teil nebenamtliche Zusatzbeschäftigung. Wir schätzen, dass ca. 85 bis 90% aller Hauswarte im Nebenamt ca. 70 – 80% des von Hauswarten betreuten Wohnungsbestandes warten. Diese Zusatzbeschäftigung wird nicht als Beruf mit einer eigenständigen Berufsqualifikation empfunden. Nur für den kleinen Teil der vollamtlichen Hauswarte ist die Betreuung der Liegenschaften ihr Beruf, allerdings ebenso ohne eigene Qualifikation. In Genossenschaften wird die Hauswartung oft auf mehrere in der Siedlung wohnende «Kolonienehandwerker» verteilt oder durch einen speziellen Unterhalts- und Reparaturbetrieb der Verwaltung (Regiebetrieb) wahrgenommen.

Um Hauswart zu werden, genügten bislang handwerkliches Geschick, Ordnungssinn und Anpassungsfähigkeit an die jeweiligen Erwartungen von Hauseigentümer, Verwaltung und Mieter. Dabei wird die Tatsache weit unterschätzt, dass die Hauswarttätigkeit aus einer Summe vielfältiger Verrichtungen besteht. Die einzelnen dazu notwendigen Fertigkeiten stammen aus über 60 verschiedenen, durchaus nicht nur handwerklich-technischen Berufen. An den Hauswart werden viele und anspruchsvolle Anforderungen gestellt, die nicht ohne Schwierigkeiten zu erfüllen sind, so vor allem im Umgang mit den Mieter: Da wird vom Hauswart von der Hauseigentümerseite etwa verlangt, dass er gegenüber den Bewohnern Zurückhaltung übe und Distanz halte, dass er über Empfühlungsvermögen, Fingerspitzengefühl und Durchsetzungsvermögen verfüge, dass er nicht überheblich, nicht parteiisch, aber ein wohlwollender Mahner und Vorbild

sei und dass er das gute Einvernehmen zwischen Mieter, Hausverwalter und Hauseigentümer fördere.<sup>3</sup> Der Mieter seinerseits erwartet maximale Entlastung von Wartungs- und Gemeinschaftsaufgaben. Von der Hauswartung möchte dieser möglichst nichts merken. Der Mieter im Wohnblock – so wird in anderen Untersuchungen aus der BRD berichtet<sup>4</sup> – meidet alle unklaren Situationen im Alltagsgeschehen eines Wohnhauses. Er schiebt solche Situationen dem Hauswart zur Klärung zu, weil die Mieter in vielen Siedlungen keine Aufgaben, die Verantwortung, Zusammenarbeit und Solidarität voraussetzen, übernehmen müssen. Trotz solch hohen Anforderungen gibt es heute im Gegensatz zu andern Ländern kaum Möglichkeiten, den Hauswart auf sein Amt vorzubereiten oder in seiner Tätigkeit weiterzubilden.

### Wer wird Hauswart und warum?

Das Hauswartamt wird von Frauen ebenso übernommen wie von Männern. Wie das Arbeitsverhältnis vertraglich auch immer geregelt ist, Mann und Frau teilen sich in der Regel in die Arbeit. Reinigungsarbeiten «landen» eher bei der Frau. Ausländer und Ledige gibt es unter den Hauswarten selten. Hauswarte gehören überwiegend zur gleichen Altersklasse wie die Mehrzahl ihrer Mitbewohner, haben aber eher mehr Kinder als ihre Nachbarn. Im Unterschied zu den Bewohnern sind nur wenige Hauswarte in jener Wohnlage aufgewachsen, in der sie heute als Hauswarte tätig sind und wohnen. In der Schichtzugehörigkeit unterscheiden sich die Hauswarte von ihren Mitmieter ebenfalls.

Im Vergleich mit seiner angestammten, beruflichen Tätigkeit ist die Hauswartbeschäftigung für den Hauswart



46 Zeichnung aus Steinberg's Paperback (Rowohlt Verlag, Reinbek 1964).

ökonomisch (Zusatzverdienst für den nebenamtlichen, höherer Lohn für den hauptamtlichen Hauswart) und sozial (selbständige Arbeit, Eigenverantwortung) attraktiv. Was er in seiner angestammten Arbeit nicht zu finden glaubt, erhofft er sich oft in der Hauswarttätigkeit. Die interessante und vielseitige Arbeit und der Umgang mit Menschen sind weitere Gründe, weshalb jemand Hauswart geworden ist. Bei den nebenamtlichen ist auch der Umstand wichtig, dass sie dadurch eine geeignete Wohnung finden konnten.

Allzuoft werden die Hoffnungen des Hauswarten nicht erfüllt. Bei den nebenamtlichen Hauswarten sind die Entschädigungen gemessen am Aufwand und der Belastung, die die Tätigkeit mit sich bringt, eher gering. Die normkontrollierende Tätigkeit, wie z.B. Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung, sind eher unangenehm und undankbar und bewirken eher negatives Prestige. Aus Untersuchungen in Hochhäusern in der BRD geht gar hervor,

dass die Hauswarttätigkeit nur in ökonomischen oder sozialen Zwangssituationen attraktiv ist.<sup>5</sup>

### Über die Arbeitsbedingungen von Hauswarten

Der Hauswart ist ein Arbeitnehmer, der rechtlich dem Hauseigentümer verpflichtet und administrativ der Hausverwaltung unterstellt ist. Die meisten Hauswarte wohnen in der Siedlung, die sie warten. Das Mietverhältnis dieser Hauswarte ist an den Dienstvertrag gebunden, und zwar in der Weise, dass eine Kündigung des Dienstvertrages gleichzeitig auch als Kündigung des Mietverhältnisses gilt. Hauptamtlich tätige Hauswarte erhalten einen marktüblichen Monatslohn, der deutlich über dem Durchschnittsverdienst gelernter Arbeiter etwa beim Einkommen von mittleren, d.h. qualifizierten, selbständig arbeitenden technischen Angestellten liegt. Die nebenamtlichen Hauswarte sind vergleichsweise wesentlich schlechter bezahlt.

Die Hauswarttätigkeit bringt vielerlei Belastungen mit sich. Diese ergeben sich einerseits aus der unbequemen Stellung des Hauswartes zwischen Vermieter und Mieter und den unterschiedlichen Erwartungen unter den Mietern etwa über Sauberkeits- oder Ordnungsstandards. Da Arbeits- und Freizeitbereich für den Hauswart identisch sind und die Bewohner praktisch zu jeder Zeit mit ihren Anliegen an den Hauswart gelangen, ist andererseits auch die zeitliche Belastung gross. Verschleiss und Abwanderung sind bei den Hauswarten deshalb gross.

Der Hauswart orientiert sich an den Interessen des Hauseigentümers. Dazu ist er ja vertraglich verpflichtet, auch wenn der Kontakt zu den Mietern direkter und dichter ist als zur Hausverwaltung oder zum Hauseigentümer. Für den Mieter ist er denn auch der Repräsentant des Hauseigentümers. Trotzdem sind die Mieter mit ihrem Hauswart im grossen und ganzen zufrieden, selbst wenn viele glauben, er mache nur das Nötigste. Das Bild, das die Mitmieter von ihrem Hauswart haben, bestätigt, dass sich der Hauswart auch in seiner unbequemen Stellung an die Gegebenheiten anzupassen vermag. Es ist leicht ersichtlich, dass in dieser Situation die Beziehung zwischen Hauswart und Bewohnern auch vom guten oder schlechten Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter abhängt. So nehme die Toleranz der Mieter gegenüber dem Hauswart mit zunehmendem Mietzins ab, wie eine Hausverwaltung vermerkt. Ebenso hängt dieses Verhältnis auch vom Ausmass der dem Hauswart zugewiesenen sozialen Aufgaben ab, wie diese weiter oben beschrieben worden sind. Hauptamt und grosse Wohnblöcke fördern eine umfassendere Zuweisung solcher Aufgaben bzw. Entlastung der Bewohner stärker als das Ne-

benamt und kleiner dimensionierte Wohnhäuser.

### **Wartungsorganisation, Nachbarschaft und Identifikation der Bewohner**

Damit sind wir bei wohnungspolitisch zentralen Fragen angelangt. Die Hauswartung besteht aus delegierten und dezentralisierten Teilaufgaben der mehr oder weniger zentralisierten Hausverwaltungen. Das Ausmass der Delegation und Dezentralisation kommt in der Wartungsorganisation zum Ausdruck. Nicht alle Wartungsaufgaben liegen beim Hauswart. Ein Teil bleibt beim Hausverwalter (gewisse Kontrollen), ein anderer Teil beim Installations-, Unterhalts- und Reparaturgewerbe (kompliziertere Unterhaltsarbeiten), und ein weiterer Teil schliesslich liegt auch beim Bewohner (allgemeine Sorgfalt, kleine Reparaturen). Diese Verteilung der Wartungsaufgaben, eben die Wartungsorganisation, könnte man sich auch anders vorstellen.

Die Wartungsorganisation orientiert sich heute vor allem an verwaltungs- (z.B. Überwachung, Niedrighaltung der Betriebskosten) und liegenschaftsbezogenen Zielen (z.B. technischer Unterhalt und Werterhaltung der Liegenschaft). Wenig Beachtung fand bisher, dass mit der Wartungsorganisation (und Hausverwaltungsorganisation) auch bewohner- und nachbarschaftsbezogene Ziele angestrebt werden können. Je mehr der Hauswart und die Hausverwaltung der Bewohnerschaft besonders im Mietwohnungsbereich jene Aufgaben abnehmen, die Kontakt, Gespräch und Auseinandersetzungen unter den Bewohnern und gemeinsames Handeln verlangen, um so mehr wird ihre Isolation zusätzlich verstärkt, um so weniger wird Nachbarschaft im Wohnblock und in der Siedlung notwendig und um so ge-

ringter sind die lokalen Sozialbeziehungen und Identifikationsmöglichkeiten des Bewohners mit seiner Wohnungsumgebung.

Ausländische Erfahrungen besonders in den angelsächsischen Ländern zeigen, dass Wohngebiete im Niedergang und mit zerfallender Nachbarschaft – wo nicht Sanierungs spekulationen vorliegen – mit einer stark zentralisierten Wartungs- und Verwaltungsorganisation zusammenfallen. Dezentralisierung und Beteiligung der Mieter an den Verwaltungsaufgaben soll in diesen Ländern heute Abhilfe schaffen.<sup>6</sup>

### **Hauswartung und Wohnqualität**

Wenn auch die Zusammenhänge hier keineswegs ausgeleuchtet werden können, so dürfte damit aber doch deutlich werden, dass die Hauswartung durch die Art und Weise, wie die verschiedenen Wartungsaufgaben verteilt werden, eine Dimension der Wohnqualität darstellt. Sie sollte daher besonders in der Diskussion über Stadterneuerung, über Revitalisierung alter Wohnquartiere, aber auch in der Diskussion um die Zukunft der zahlreichen Grossiedlungen in den Agglomerationen mitberücksichtigt werden.

Wie steht es um die Beeinflussung der Wohnqualität durch den Hauswart selber? Natürlich garantiert eine gute Betreuung durch den Hauswart noch keine hohe Wohnqualität. Umgekehrt können aber Lage, Standard, Preis, Umgebungsqualität usw. optimal sein, und doch kann die an sich hohe Wohnqualität im alltäglichen Wohngeschehen durch beengende Mietbedingungen, Hausordnung und Hauswartung stark beeinträchtigt werden. Es muss daran erinnert werden, dass ein beachtlicher Teil der mietseitigen Kündigungen des Mietverhältnisses auf das

Konto eines unangenehmen Wohnklimas geht. Hier liegen direkte Einflussmöglichkeiten des einzelnen Hauswartes zusammen mit seiner Verwaltung.

Es hat sich allerdings gezeigt, dass wir nicht einfach von einem deutlich positiven oder negativen Einfluss des Hauswartes ausgehen können. Ebensowenig darf bei einem negativen Einfluss sofort auf einen schlechten Hauswart geschlossen werden. Wenn sich etwa ein Mieter von der Hausordnung eingeengt fühlt, trifft dies nur insfern den Hauswart, als dieser seine Kontrollaufgabe übertritt.

Negative Einflüsse lassen sich besonders im Umgang mit den Bewohnern feststellen. Hier ist der Hauswart oft unsicher und unbeholfen. In der Regel fällt der Hauswart aber wenig auf. Darauf vor allem ist die allgemeine Zufriedenheit der Mieter mit dem Hauswart zurückzuführen. Hier liegt auch ein Grund für die mangelnde Anerkennung des Hauswartes: stille Arbeit wird selten belohnt. Sein Einfluss auf das Wohnklima muss daher auch dann als positiv ausgelegt werden, wenn der Hauswart durch seine Tätigkeit beim Bewohner möglichst wenig Aufsehen erregt.

### **Anmerkungen:**

<sup>1</sup> Stiftung Wohnen und Öffentlichkeit: Hauswart-Ausbildungs-Projekt. Bericht 1. Dübendorf, 1979.

<sup>2</sup> Herlyn, U.: Wohnen im Hochhaus. Eine empirisch-soziologische Untersuchung in ausgewählten Hochhäusern der Städte München, Stuttgart, Hamburg und Wolfsburg. Beiträge zur Umweltplanung (Stuttgart, Krämer, 1970) S. 160f.

<sup>3</sup> Gerber, M.: Die Verwaltung der Liegenschaft. Ein Leitfaden für die Praxis (Glattbrugg, Organisator AG, 1973) S. 99

<sup>4</sup> Becker, H., Keim, K.D. (Hrsg): Gropiusstadt: Soziale Verhältnisse am Stadtrand. Soziologische Untersuchung einer Berliner Grossiedlung (Berlin, Kohlhammer, 1977) S. 232

<sup>5</sup> Herlyn, U., a.a.O. S. 159 f.

<sup>6</sup> Nacro (Hrsg): Housing management and the prevention of crime. Proceedings of a day conference held on Tuesday 4 March 1975 (Chichester und London, Barry Rose) S. 33