

Swiss Real  
Estate Forum  
20. – 21.06.2024

FOKUS  
ERWIN K. BLUM  
IM INTERVIEW

— 04

POLITIK  
ZINSEFFEKT  
AUF DEN WOHN-  
UNGSMARKT

— 10

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
FALSCHER KOSTEN-  
GEWICHTUNG

— 12

BAU & HAUS  
EINE IMMOBILIE  
IST EIN MIKRO-  
KOSMOS

— 30

«HAUSWARTUNG  
IST MULTITASKING»



“

# EIN HAUSWART HAT EIGENTLICH 20 BERUFE



Erwin K. Blum arbeitet seit rund 24 Jahren mit Leidenschaft als Hauswart. Ein Gespräch über Eigenverantwortung, neue Herausforderungen im Gebäudemanagement und fehlende Wertschätzung.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF\*  
FOTOS – URS BIGLER

## Was sind die wichtigsten Eigenschaften, die jemand für den Beruf des Hauswarts mitbringen muss?

Erwin K. Blum: Es gibt Hauswarte und Hauswarte. Die wichtigste Eigenschaft ist und bleibt ein überdurchschnittliches Organisationstalent. Da wir alle Einzelkämpfer sind, müssen wir unsere Tage von morgens bis abends selbst gestalten und in Notfällen auch an den Wochenenden arbeiten. ▶

ANZEIGE



**TROCKKAG**  
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN  
BAUAUSTROCKNUNGEN  
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE  
0848 76 25 24

[www.trockkag.ch](http://www.trockkag.ch)

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



### Fehlt Ihnen manchmal der kollegiale Austausch?

Das ist situationsabhängig. Falls ich ein Gespräch benötige, kann ich mich mit meinen Arbeitskollegen bei Bedarf austauschen.

### Was genau gehört zu den Aufgaben eines Hauswarts?

Zu den wichtigsten Aufgaben von Hauswarten gehören die Reinigung der Liegenschaften im Innen- und Aussenbereich, die Überwachung und Pflege der technischen Anlagen, kleinere Instandhaltungsreparaturen und die Betreuung der Mieter. Das frühere Berufsbild hat sich stark verändert, einige Handarbeiten wurden durch Maschinen vereinfacht und die Reinigung der Liegenschaften dank neuer Chemikalien vereinfacht. Weiter sind Kenntnisse über die Lebensdauer von Baumaterialien wichtig. Wir müssen wissen, wann es Zeit ist, ein Fenster oder einen Kühlschrank auszutauschen. Psychologisches Fingerspitzengefühl ist ebenfalls notwendig, denn die häusliche Gewalt hat in den letzten Jahren stark zugenommen.

### Was prägt Ihre tägliche Arbeit am meisten?

Ich bin sehr oft in einer von über 200 Mietwohnungen, für die ich hier im Zürcher Unterland

#### BIOGRAPHIE ERWIN K. BLUM

(\*1966) Nach der Lehre als Zimmermann arbeitete ich in verschiedenen Funktionen und Branchen. Bei einem Schweizer Grosskonzern lernte ich den Verkauf und das Administrative kennen, später absolvierte ich dort eine Weiterbildung als Teamleiter. Seit über 24 Jahren lebe ich meine Leidenschaft als Hauswart und kann mit Stolz sagen, dass ich meine Berufung gefunden habe.

verantwortlich bin. Da es in jeder Wohnung einige Haushaltsgeräte gibt, kommt es häufig vor, dass eines davon kaputtgeht. Durch meine häufige Anwesenheit in den Wohnungen entsteht ein Vertrauensverhältnis. Ich kann mich an Situationen erinnern, da öffnete mir zum Beispiel eine Frau im Negligé die Tür. Der grösser gewordene administrative Teil unseres Jobs erfordert mehr Arbeitsstunden als früher.

### Wie haben sich die Anforderungen an Hauswarte in den letzten Jahren verändert?

Im Vergleich zu früher sind wir mehr im Fokus der Mieter, die unsere Arbeit stärker beobachten und bewerten. Da auf Social Media immer mehr Gruppen gebildet werden, entstehen dadurch auch immer neuere Communitys, die natürlich genährt werden wollen. Ich habe es schon erlebt, dass Mieter einen Gruppenchat bildeten und sich darin lautstark über den Hauswart ausliessen.

### Gibt es keine positiven Einflüsse der Digitalisierung in Ihrem Berufsalltag?

Aber klar doch! Wo die Digitalisierung in einer Liegenschaft am meisten greift und nützt, ist bei der Wohnungsübergabe und -abnahme sowie bei der Übermittlung von Schadensfällen in der



Gebäudetechnik. Dem Hauswart werden diese unmittelbar auf seinem Handy angezeigt. Je nach Relevanz der Fehlermeldung muss unverzüglich gehandelt werden, auch an den Wochenenden. Das sind nicht unbedingt die Momente, auf die man in der Freizeit gewartet hat.

**Sie haben ein Buch mit dem Titel «Berufsalltag eines erfolgreichen Hauswarts» geschrieben. Darin berichten Sie auch von den Schattenseiten Ihres Berufes, zum Beispiel der fehlenden Wertschätzung von Mietern. Wie zeigt sich das?**

Ich liebe meinen Beruf und möchte ihm mit dem Buch jenen Stellenwert geben, den er verdient. Deshalb schmerzt es mich, wenn man uns Hauswarten nachsagt, wir seien grantig und eigenbrötlerisch und verhalten uns manchmal wie Polizisten. Ja, diese Seite mögen und akzeptieren viele Mieter nicht. Was Hauswarte aber täglich an Aufgaben erledigen und mit ihrer Arbeit erreichen möchten, hat ein klares Ziel. Wir wollen ein gutes und einvernehmliches Klima unter den Mietern aufbauen und eine saubere und gepflegte Liegenschaft haben. Nur so wird ein geordneter Betrieb sichergestellt, damit sich Mieter und Besucher wohlfühlen. Um

die Kontrolle über die Liegenschaft nicht zu verlieren, braucht es einen starken und selbstsicheren Hauswart.

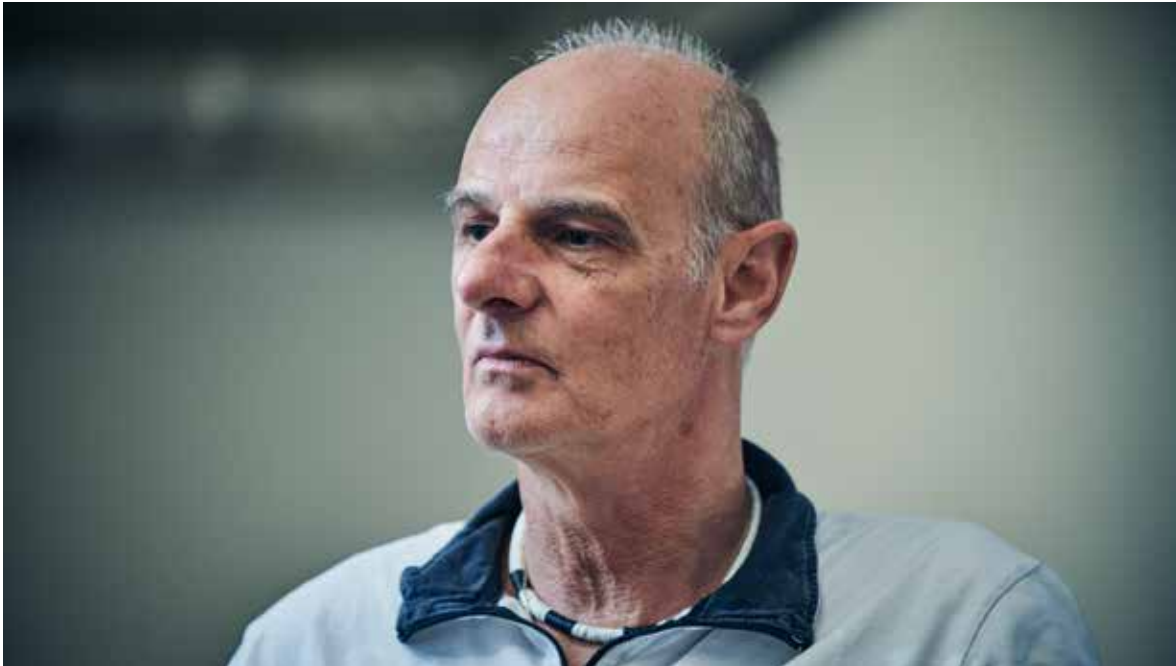
**Und was steht dem an Sonnenseiten gegenüber?**

In meiner Arbeit fühle ich mich privilegiert, weil ich unabhängig und frei bin. Wenn ich an der frischen Luft meine Grünflächen bearbeiten kann, fühle ich mich in meinem Element und möchte nichts anderes machen. Den ganzen Tag gefangen in einem Büro, das könnte und möchte ich nicht. Als Hauswart bin ich de facto mein eigener Chef. Ich kenne mein Pflichtenheft und weiss jederzeit, welche Aufgaben bis wann erledigt werden müssen. Gibt es Probleme, muss ich selbst entscheiden. Komme ich mit einer Person nicht klar, weiss ich, an wen ich mich wenden kann. Ein administratives Back-up steht mir jederzeit zur Verfügung.

**Welche Rahmenbedingungen müssen Wohnungsverwaltungen bieten, damit Hauswarte ihren Job gut ausüben und ihr Potenzial entfalten können?**

Die Wohnungsverwaltungen müssen mir ihr Vertrauen schenken und eine gut geölte Maschine bereitstellen, wo ein Rädchen ins andere greift. Dazu

“  
**WIR SIND ZU  
 MEDIATOREN  
 GEWORDEN,  
 ALS BINDEGLIED  
 ZWISCHEN  
 MIETERN, HAND-  
 WERKERN UND  
 VERWALTUNG.**  
 ”



“  
DIE HÄUSLICHE  
GEWALT HAT IN  
DEN LETZTEN  
JAHREN STARK  
ZUGENOMMEN.  
”

gehören moderne, saubere Werkzeuge und elektronische Hilfsmittel.

**Gibt es einen Zusammenhang zwischen einem guten Hauswarterservice und wenigen Mieterwechseln?**

Bei wenigen Mietern spielt unser Verhältnis sicher eine Rolle bei der Entscheidung, ob sie bleiben oder zügeln. Meingenereller Eindruck ist, dass die Mietverhältnisse von 2022 nach der Corona-Pandemie bis heute relativ beständig waren. Jetzt 2024 verzeichnen wir trotz Wohnungsknappheit wieder einen steigenden Mieterwechsel.

**Die technischen Ansprüche an Immobilien sind derart gestiegen, dass es dafür ausgewiesene Spezialisten braucht. Wodurch unterscheiden sich die Anforderungen eines Hauswarts und jene von Haus- und Gebäudetechnikern?**

Da die Haustechnik in den Wohnliegenschaften hier im Zürcher Unterland dem Eigentümer gehört, muss ich die prinzipielle Funktionsweise der Geräte verstehen und kleinere Fehler allein beheben können. Sobald mir mein Smartphone eine Störung meldet, muss ich sofort prüfen, ob ich das Gerät reparieren kann, wenn nicht, muss ich schnellstmöglich einen Techniker aufbieten oder entscheiden, ob es bis zum nächsten Morgen warten kann.

**Wie schätzen Sie die Aus- und Weiterbildung von Hauswarten in der Schweiz ein?**

Es ist erwiesen, dass der Schweizerische Fachverband der Hauswarte eine breite Ausbildungsvielfalt anbietet. Der Beruf hat sich in den letzten

Jahrzehnten weg vom konventionellen hin zum technisch orientierten Hauswart verändert. Und so, wie ich die Veränderungen wahrnehme, werden wahrscheinlich noch einige zusätzliche Anforderungen dazukommen. Wer längere Zeit in unserem Beruf arbeiten will, kommt um den eidgenössischen Fachausweis nicht herum. Diese Ausbildung ist die Basis für sämtliche Anstellungen in unserer Branche. Wer den Ausweis hat, hat gute Jobperspektiven. Wer keinen Ausweis hat, muss einen der Jobs annehmen, die mit zweiter Priorität am Markt angeboten werden.

**Wie sieht es mit dem Nachwuchs in Ihrer Branche aus?**

Einen Fachkräftemangel müssen wir zum Glück nicht beklagen, obwohl vor allem die psychosozialen Anforderungen an Hauswarte in den letzten Jahrzehnten grösser geworden sind. Wenn ein Hauswart zum Beispiel in ein mittelständiges Unternehmen eingebunden ist, wird von ihm im Schriftverkehr korrektes Deutsch erwartet. Berufsanfänger sollten kaufmännische Zusammenhänge in den Grundzügen verstehen. Offerten von Handwerkern und sonstigen Firmen müssen nachgerechnet werden können. Zudem sollte der Nachwuchs sämtliche MS-Office-Produkte anwenden können. Eine spätere Karrierestufe wäre der Schritt zum Hausmeister, die ihre Aufgaben überwiegend vom Büro aus erledigen. Sie führen die Buchhaltung, erstellen Lohnabrechnungen, kümmern sich um Offerten und übernehmen operative Planungsaufgaben.



**\*DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.