

Hat der klassische Hauswart ausgedient?

Seit einigen Jahren gibt es den klassischen Hauswart mit eigener Dienstwohnung kaum noch. Seine Arbeit übernehmen externe Firmen.

Von Susi Miara

Viele Liegenschaftsverwalter verzichten heute darauf, einen Hauswart zu beschäftigen. Nicht weil er zu kostenintensiv ist, sondern weil immer weniger bereit sind, diese Arbeit zu übernehmen. Ein guter Hauswart sollte heute eine Ausbildung zum «Hauswart», Gebäudetechniker etc. absolviert haben und ist kein Hobbybastler mehr. Heute liegt in der Verantwortung eines Hauswarts viel mehr als nur den Rasen mähen, Schnee räumen und Treppenhäuser reinigen. Ein Hauswart ist heute ein Fachmann auf seinem Job, er muss technisch versiert sein, sich mit den modernen Heizungsanlagen auskennen, er muss organisieren, er muss physisch und psychisch belastbar sein und eine dicke Haut haben.

Klassisches Modell bei älteren Liegenschaften

Die Sonnenbau AG in Diepoldsau verwaltet 500 Mietobjekte, Stockwerkeigentum und Gewerbeliegenschaften. «Das Verhältnis zwischen dem klassischen Hauswart und privaten Firmen hält sich heute die Waage», sagt Livia Koller, Immobilienbewirtschaftlerin bei der Sonnenbau AG. Bei älteren Wohnungen gibt es immer noch das klassische Modell. Oft stelle sich auch bei Liegenschaften mit Stockwerkeigentum ein Eigentümer als Hauswart zur Verfügung. «Bei neuen Objekten mit technisch aufwendigen Anlagen braucht es aber mehr Know-how», sagt



Sarah Kindelhofer macht bei förderraum die Ausbildung zur Unterhaltspraktikerin EBA. Martin Gasser, Leiter Haus & Garten Rheintal, begleitet sie dabei.
Foto: Susi Miara

Livia Koller. Hier werden oft externe Firmen verpflichtet.

Klassischer Hauswart kostet weniger

«Der klassische Hauswart ist immer noch die kostengünstigere Variante», sagt Livia Koller. Es gibt aber für beide Modelle Vor- und Nachteile. So kostet der private Hauswart zwar weniger. Er wird jedoch von der Verwaltung angestellt. Somit müssen für die Liegenschaft nicht nur Geräte angeschafft werden. Es sind auch Sozialleistungen, Versiche-

rungen, Krankentaggelder auszurichten. Dies alles entfällt bei einer externen Firma. Die Verwaltung erteilt ihr den Auftrag, der Rest ist Sache des Unternehmens. «Trotz allem schätzen wir immer noch das klassische Modell», so Livia Koller. Vor allem die Tatsache, dass die Mieter eine Ansprechperson im Haus haben, sei für die Verwaltung sehr wertvoll. Die Sonnenbau AG arbeitet sehr gerne mit Förderraum Haus & Garten zusammen. «Hier ist uns vor allem der soziale Gedanke wichtig», sagt Livia Koller.

Förderraum – seit 2011 im Rheintal

Förderraum ist eine soziale Institution, die verschiedene Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten für Menschen mit einem erhöhten Unterstützungsbedarf anbietet. Der Bereich Haus & Garten bietet Hauswartungen und Gartenarbeiten an. Mit einer Reihe von Kunden hat er langfristige Verträge über regelmässige Arbeiten abgeschlossen. Dazu gehören etwa die Reinigung von Treppenhäusern und Büros so-

wie die Wartung der Haustechnik. Der Förderraum übernimmt auch Auftragsarbeiten wie Bauendreinigungen, Räumungen, Grundreinigungen und Gartenarbeiten. Zurzeit werden 21 Mitarbeiter und vier Lernende beschäftigt. Sie werden von Fachpersonen betreut, die neben ihrem ursprünglichen Beruf als Hauswart oder Gärtner auch eine Ausbildung als Arbeitsagoge haben. Die Institution Förderraum gibt es seit bald 30 Jahren, der Bereich Haus & Garten arbeitet seit

2005 in St. Gallen und seit 2011 in Heerbrugg.

Förderraum betreut 40 Liegenschaften

Inzwischen betreut Förderraum Haus & Garten im Rheintal als externer Hauswart 40 Liegenschaften. Leiter Martin Gasser ist seit zehn Jahren dabei und erklärt: «Wir bieten unsere Dienstleistung genauso wie unsere Mitbewerber zu marktüblichen Preisen an.» Zwar seien die Kosten für die Mitarbeiter tiefer. Durch ihre Beinträchtigung brauche es für gewisse Arbeiten aber mehr Leute. Ausserdem werde jedes Team von einem Fachleiter begleitet, der die Mitarbeiter anleitet, begleitet und kontrolliert. «Als Dienstleister können wir uns nur durch gute Arbeit von den vielen externen Anbietern abheben», sagt Martin Gasser. Er ist überzeugt, dass ein externes Hauswartunternehmen auch Vorteile hat. «Zwar wohnt der Hauswart nicht im Haus», so Martin Gasser. «Die Mieter haben jedoch unsere Kontaktdaten und wir sind zu jeder Zeit für sie erreichbar.»

«Dass es heute immer mehr externe Dienstleister gibt, hängt sicher mit dem heutigen Lebensstil zusammen», ist Martin Gasser überzeugt. Es gibt immer mehr Liegenschaften, viele Stockwerkeigentümer und Kleinwohnungen. «Das Bedürfnis bei Stockwerkeigentümern nach externem Hauswart ist am grössten», sagt Martin Gasser. «Und bei den neuen Liegenschaften mit eher kleinen Wohnungen ist es schwierig, jemanden zu finden, der die Arbeit des Hauswarts übernehmen möchte.»