

## Selbstverwaltung – Bericht zur Evaluation der Pilotphase 2024/2025

### Ausgangslage

- Die Generalversammlung setzte 2022 das neue «[Reglement dreistufiges Selbstverwaltungsmodell](#)» ein. Dieses regelte die Selbstverwaltung (SV) mit neu drei Stufen maxi (maximale SV), midi und mini (minimale SV durch die Hausvereine). Am 1. Januar 2024 starteten die Hausvereine mit der neuen Selbstverwaltung, zwei davon in der mini-, zwei in der midi- und elf in der maxi-Stufe.
- Der Vorstand hat an seiner Sitzung vom 8. September 2023 die an der GV 2022 in Aussicht gestellten zweijährige Pilotphase des dreistufigen Selbstverwaltungsmodells und die nachfolgende Evaluation beschlossen, um die Grundlage für die Justierung des Selbstverwaltungsreglements zu schaffen.

### Ziel der Pilotphase

Aus dem Projektantrag «Pilot dreistufige Selbstverwaltung» vom 8. September 2023:

- überprüfetes, definitives Reglement Selbstverwaltung erstellt
- überprüfetes Stufenmodell mit bedarfsgerechten Stufen
- optimierte Prozesse und Infrastruktur: eindeutig, effizient, einfach in der Handhabung
- Finanzielle Auswirkungen der Stufen geklärt
- Beitrag Förderung der Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung justiert/definiert
- Überprüfung Zielerreichung Stufenmodell: bedürfnisorientierte SV, Klarheit Verantwortlichkeiten/Aufgabenteilung, Sicherung Werterhalt der Liegenschaften, Risiken minimieren, Synergien Häuser, Verschlankung Prozesse

### Pilotphase 2024/2025: Monitoring

**Befragungen Hausvereine:** Die Hausvereine wurden einmal Ende 2024 und einmal Ende 2025 befragt. Ziel der Befragungen war, Rückmeldungen zum Reglement/Modell einerseits und zu den neuen, gleichzeitig mit dem Modell eingeführten Prozessen und der Infrastruktur andererseits zu erhalten. Die Prozesse wurden bei ausgewiesenem Bedarf sofort angepasst.

- [Auswertung Befragung HV 2024](#)
- [Auswertung Befragung HV 2025](#)

**Hinweise der Geschäftsstelle, der GPK und des Juristen:** Die Geschäftsstelle erfasste laufend Hinweise zum Reglement und der Tabelle «Verantwortlichkeiten&Leistungspakete Selbstverwaltungsmodell» (Reglementsanhang), evaluierte Prozesse und passte sie bei ausgewiesenem Bedarf an. Im Zusammenhang mit der Statutenrevision wiesen der Jurist und die Geschäftsprüfungskommission GPK auf rechtliche Aspekte hin, die das Selbstverwaltungsreglement betreffen. Diese wurden bei der Überarbeitung ebenfalls berücksichtigt.

- [Zusammenfassung der Hinweise](#)

### **Vorgehen Justierungen SV-Reglement und Förderbeitrag sowie finanzielle Auswirkungen:**

- Reglement: Die Resultate der Befragungen der Hausvereine sowie die Hinweise der Geschäftsstelle, der GPK und des Juristen führten zum justierten Reglement und der angepassten «Zuständigkeitstabelle» (Bestandteil des Reglements mit neuer Bezeichnung).
- Die Höhe des Förderbeitrags hat die Geschäftsstelle im Rahmen der Befragungen der Hausvereine überprüft.
- Vorstand und Geschäftsstelle legten Anfang 2026 die finanzielle Auswirkung der Selbstverwaltungsstufen auf die Kostenmiete fest.

## **Resultate**

### **Neues Reglement mit zwei bedarfsgerechten Stufen**

**Das überarbeitete Reglement sieht zwei Stufen vor: mini und maxi. Hausvereine können künftig für die beiden Bereiche «Hauswartung und Unterhalt» und «Vermietung» unterschiedliche Stufen wählen. Die Aufgabe «Instandstellung von Wohnungen bei Mieter:innen-Wechseln» verschiebt sich aus dem Bereich «Vermietung» in den Bereich «Hauswartung und Unterhalt».**

Das neue Reglement sieht zwei Stufen vor: mini und maxi. Maxi ist die Stufe, bei welcher die Hausvereine ihre Liegenschaften maximal selbst verwalten, die Stufe mini orientiert sich an den Mindestvorgaben der Genossenschaft an die Selbstverwaltung. Neu wird auf die mittlere Stufe «midi» verzichtet, da diese kaum Mehrwert brachte. Zudem unterschied sie sich im Bereich «Vermietung» kaum von der maxi-Stufe und im Bereich «Unterhalt, Hauswartung, Bau» kaum von der mini-Stufe.

Hausvereine können künftig für die Bereiche «Hauswartung und Unterhalt» und «Vermietung» unterschiedliche Stufen wählen. Dies entspricht einem Bedürfnis der Hausvereine: Da die Verantwortlichen für Unterhalt und Vermietung bei der Stufenwahl teils unterschiedliche Einschätzungen der gewünschten Stufe hatten, ermöglicht die neue Zuordnung mehr Flexibilität bei der Wahl der Stufe.

Um eine sinnvolle Aufteilung der Stufen in beiden Bereichen zu ermöglichen, wurde der Punkt «Instandstellung» vom Bereich «Vermietung» in den Bereich «Hauswartung und Unterhalt» verschoben. Die Überlegung dahinter: Die Instandstellungen sind in vielen Hausvereinen in den Bereichen «Hauswartung» oder «Unterhalt» angesiedelt.

Die Geschäftsstelle soll künftig ihre Unterstützungsangebote proaktiv und regelmässig kommunizieren:

- Unterstützungsangebote bei der Vermietung und bei der Instandstellung von Wohnungen
- Hinweise auf das digitale Handbuch für die Hausvereine mit Vorlagen für die Budgetierung, einer Handwerker:innen-Liste und vielem mehr

Die bisher benannten Punkte «Unterhalt innen» und «Unterhalt aussen» sind klassische Hauswartungsaufgaben und werden deshalb neu auch so benannt und der Hauswartung zugeteilt.

Die Variante einer reduzierten mini-Stufe ohne Verantwortung der Hauswartung seitens Hausverein haben Geschäftsstelle und Vorstand nach gründlicher Überlegung verworfen: Die Genossenschaft hat an der a.o. GV 2020 nach breiter Mitwirkung die Minimalanforderungen an die Selbstverwaltung der Häuser definiert - gleichzeitig mit dem Auftrag, ein dreistufiges Selbstverwaltungsreglement zu entwickeln. Zur Minimalanforderung gehört auch die Hauswartung. Eine Veränderung würde die Identität der

Gesewo stark verändern und darum eine Wertediskussion bedingen. Aus diesem Grund wird an den bisherigen Minimalanforderungen festgehalten, welche neu im Reglement definiert werden.

### **Prozesse und Infrastruktur: eindeutig, effizient, einfach in der Handhabung**

Insgesamt kommt die Mehrheit der Hausvereine gut mit den neu eingeführten digitalen Tools zurecht. Aus diesem Grund wird an den digitalen Tools (SharePoint, Asana, digitaler Kontierungsstempel) festgehalten.

Einer Minderheit von Hausvereinen bereitet Asana Mühe. Das digitale Tool dient der Zusammenarbeit im Bereich Unterhalt und der Geschäftsstelle als wichtiges Hilfsmittel zur Sicherstellung des Werterhalts. Auch im Bereich Vermietung wird es teilweise für die Koordination der Zusammenarbeit zwischen Hausvereinen und Geschäftsstelle eingesetzt. An Asana wird festgehalten, da die Mehrheit der Häuser und die Geschäftsstelle damit zufrieden sind. Als Unterstützung wird den Hausvereinen angeboten, sie auf Wunsch bei einer übersichtlicheren Gestaltung in Asana zu unterstützen.

Generell wird die Geschäftsstelle künftig regelmässig auf ihre Unterstützungsangebote und auf die Anleitungen zu den digitalen Tools hinweisen.

Die nähere Betrachtung legt die Vermutung nahe, dass eine Minderheit insbesondere kleinerer Häuser eher Mühe mit den Tools bekunden, da sie diese insgesamt seltener und weniger regelmässig nutzen. Häuserindividuelle Herausforderungen werden direkt mit den betroffenen Hausvereinen geklärt.

### **Finanzielle Auswirkungen der Stufen geklärt**

Grundsätzlich wird ein Haus, das sowohl im Bereich «Vermietung» als auch im Bereich «Hauswartung und Unterhalt» die Stufe maxi wählt, künftig vier Prozent geringere Nettomieten zahlen als wählte es in beiden Bereichen die Selbstverwaltungsstufe mini. Gemischte Stufenwahlen werden entsprechend abgestuft. Die Summe der Mieten soll über die gesamte Gesewo unverändert bleiben.

Wie genau sich die Mieten der einzelnen Liegenschaften auf den 1. Januar 2027 verändern, hängt von den Stufenwahlen sämtlicher Häuser ab. Die Veränderungen können Ende 2026 berechnet werden.

Die Details werden im Handbuch [Kostenmiete](#) geregelt. [Mehr Infos zu den finanziellen Auswirkungen.](#)

### **Beitrag Förderung der Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung**

Eine Minderheit der Hausvereine wünschte sich in der zweiten Befragung einen höheren Beitrag. Die Geschäftsstelle ist diesen Hinweisen nachgegangen und hat Gründe und Bedürfnisse vertieft abgeklärt. Resultat der Gespräche: Die Förderbeiträge bleiben wie gehabt bei CHF 40.00/Jahr für Erwachsene und CHF 20.00/Jahr für Kinder oder als Minimumpauschale CHF 500.00/Jahr/Hausverein. Gründe: Die Erhöhungswünsche waren moderat und die Kostenmiete soll durch eine Erhöhung des Förderbeitrags nicht weiter belastet werden.

Der bisher sperrig benannte «Beitrag zur Förderung der Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung» heisst künftig «Förderbeitrag Selbstverwaltung».

### **Überprüfung Zielerreichung Stufenmodell**

- bedürfnisorientierte Selbstverwaltung: Das neue Reglement wurde aufgrund der Hinweise insbesondere der Hausvereine geschärft und deckt sowohl die Bedürfnisse der Hausvereine als auch der

Geschäftsstelle weitgehend ab. Insbesondere mit der neuen Möglichkeit, in den Bereichen «Hauswartung und Unterhalt» und «Vermietung» unterschiedliche Stufen wählen zu können, wurde die Bedarfsgerechtigkeit wesentlich erhöht.

- Klarheit Verantwortlichkeiten/Aufgabenteilung: Die Zuständigkeitstabelle regelt mit hoher Genauigkeit die Aufgabenteilung. Die Unsicherheiten und Diskussionen zur Aufgabenteilung und Zuständigkeiten von Hausvereinen und Geschäftsstelle, die mit den alten Selbstverwaltungsverträgen immer wieder auftauchten, sind mehrheitlich beseitigt.
- Sicherung Werterhalt der Liegenschaften: Mit der Unterhalts-Checkliste (Asana) kann die Geschäftsstelle die Sicherung des Unterhalts der Liegenschaften gewährleisten.
- Risiken minimieren: Mit der Sicherung des Werterhalts und der verstärkten Handhabe im Bereich Brandschutz können Risiken identifiziert und minimiert werden.
- Synergien Häuser: Insbesondere mit der Handwerker:innen-Liste und mit den ausgehandelten Rabatten, die für alle Liegenschaften zugänglich sind, können Hausvereine von Synergien profitieren. Die Geschäftsstelle prüft weitere Synergien, wenn sich eine Gelegenheit ergibt. Ideen seitens der Hausvereine und deren Funktionsträger:innen sind jederzeit willkommen.
- Verschlanke Prozesse: Auf der Geschäftsstelle konnte mit der Vereinheitlichung und Digitalisierung der Prozesse mehr Effizienz geschaffen werden. Allerdings ist der Prozess noch nicht abgeschlossen; weitere Digitalisierungsschritte werden laufend geprüft. Für die Hausvereine bedeuten die digitalen Prozesse nicht immer eine Verschlanke. Ebenso bei Asana: Für einige Hausvereine bedeutet Asana Mehraufwand – der Nutzen für die Geschäftsstelle sowie die Gewährleistung der Qualität und Kontinuität bei einem Funktionsträger:innen-Wechsel rechtfertigen diesen jedoch.

### **Neues Reglement: Gute Grundlage für eine gelingende Selbstverwaltung**

Die zweijährige Pilotphase der dreistufigen Selbstverwaltung hat ihr Ziel erreicht: Das Modell wurde erprobt, auf Basis der Rückmeldungen der Hausvereine sowie der Hinweise von Geschäftsstelle, Geschäftsprüfungskommission und des Juristen geschärft und ist nun bereit für die definitive Einführung.

Das überarbeitete Reglement bildet die Bedürfnisse der Hausvereine besser ab – insbesondere die neu geschaffene Möglichkeit, in den Bereichen «Hauswartung und Unterhalt» und «Vermietung» unterschiedliche Stufen zu wählen, stellt einen wesentlichen Mehrwert dar.

Die Aufgabenteilung zwischen Hausvereinen und Geschäftsstelle ist heute klarer geregelt und die Digitalisierung der Prozesse hat auf Seite der Geschäftsstelle spürbar zu besseren Abläufen und höherer Qualität beigetragen. Herausforderungen – namentlich die weitere Digitalisierung sowie die individuelle Begleitung einzelner Hausvereine – sind bekannt und werden gezielt angegangen.

Mit der Festlegung der finanziellen Auswirkungen der Stufen und der Überprüfung des Förderbeitrags Selbstverwaltung sind auch die letzten offenen Projektziele geklärt. Die Selbstverwaltung steht damit auf einem soliden Fundament für die Zukunft.

9. April 2026

*Marianne Huber, Projektleiterin Evaluation Pilotphase Stufenmodell*