

# Strategie Gesewo 2019-2023

## Strategieprozess

Eine wichtige Grundlage für die Strategie ist das Leitbild der Gesewo. Es zeigt die Werte der Genossenschaft auf, wurde partizipativ erarbeitet und von der Generalversammlung 2016 verabschiedet. Eine weitere Grundlage bildet die Analyse der Gesewo und ihres Umfelds. Diese wurde Ende 2017 vom Vorstand gemeinsam mit Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sowie den Präsidentinnen und Präsidenten der Hausvereine erarbeitet. Die Strategie erarbeitet der Vorstand im Dialog mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und unter Mitsprache der Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Rahmen eines Echo-raums. Rund 50 Personen haben diesen dazu genutzt, sich engagiert und wohlwollend kritisch mit dem Strategieentwurf auseinanderzusetzen und so wichtige Inputs für die Endfassung zu geben. Dabei haben sich die Themen und Ziele weitgehend bestätigt, welche die Gesewo in den nächsten fünf Jahren bei der Umsetzung der Strategie leiten sollen.

Der Vorstand hat der Strategie am 5. April 2018 zugestimmt.

## Ausgangslage – Gesewo 2018

### Genossenschaft

Die Gesewo, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, trägt ihre Kernkompetenz bereits im Namen. Ihr Modell der Selbstverwaltung basiert auf dem Konzept Hausvereine. Mieterinnen und Mieter eines Gesewo-Hauses schliessen sich in Hausvereinen zusammen. Der Hausverein trifft wesentliche Entscheidungen bei Unterhalt, Mieterauswahl, Zusammenleben, Aussenraumgestaltung, Hauswartung und vielem mehr. Die Hausvereine sind ein Erfolgsmodell. Sie erfordern aber auch viel Engagement und gute Koordination. Die Gestaltungsfreiheit der Hausvereine (Mieter/innen) steht der Verantwortung der Genossenschaft (Eigentümerin) gegenüber.

### Menschen

Die Gesewo zählt nicht nur bei den Hausvereinen, sondern auch auf der Ebene der Gesamtgenossenschaft auf Gruppenintelligenz. Sie weiss, dass Erfahrung, Wissen und Engagement aller Menschen, die zur Gesewo gehören, einen unschätzbaren Wert haben. Zur Gesewo gehören über 800 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der Vorstand, 16 Hausvereine, 2 Kommissionen sowie mehrere Arbeits- und Interessengruppen. Der Vorstand führt die Genossenschaft auf strategischer, die Geschäftsleitung auf operativer Ebene.

### Liegenschaften

In den letzten zehn Jahren ist die Gesewo stark gewachsen, von 100 auf mehr als 300 Wohnungen, von einer Handvoll auf über 20 Gewerberäume. Mit dem neuen Projekt 1/4-Krokodil in der Lokstadt werden bis 2021 weitere 70 Wohnungen und mehrere Gewerberäume hinzukommen. Dies entspricht den statistischen Zielen der Gesewo, denn sie will durch den Kauf und Bau von Häusern selbstverwaltetes Wohnen

und Arbeiten ermöglichen. Das Wachstum wird innerhalb der Genossenschaft aber auch kritisch betrachtet. Weiteres Wachstum muss sorgfältig gesteuert werden.

## **Strategische Schwerpunkte**

Für die Periode von 2019 bis 2023 beschliesst der Gesewo-Vorstand die vier strategischen Schwerpunkte Partizipation, Selbstverwaltung, Stabilität und Ökologie.

Die Tätigkeitsfelder Finanzen, Bau, Gemeinschaftsentwicklung, Kommunikation, Miet- und Personalwesen unterstützen die Strategie. Sie stellen aber auch wie bis anhin das Tagesgeschäft und die Entwicklung der Genossenschaft im Sinn von Statuten und Leitbild sicher.

### **Partizipation**

**Die Strukturen und Prozesse der Gesewo ermöglichen und fördern die Partizipation der Menschen in der Genossenschaft.**

#### **Ziele**

- Das Projekt «Organisationsstruktur Gesewo» wird erfolgreich durchgeführt. Die Ergebnisse stellen sicher, dass die Gestaltung der Mitwirkung und Mitentscheidung den unterschiedlichen Zielgruppen entspricht.
- Genossenschafterinnen und Genossenschafter kennen und nutzen ihre Partizipations-Möglichkeiten und beteiligten sich aktiv am Diskurs.
- Erfahrung, Wissen und Engagement der Menschen in der Gesewo werden genutzt und geschätzt.

### **Selbstverwaltung**

**Die Gesewo entwickelt ihr Modell des selbstverwalteten Wohnens und Arbeitens bedarfsgerecht weiter.**

#### **Ziele**

- Das Spektrum möglicher Ausprägungen der Selbstverwaltung ist definiert und bereit für weitere Entwicklungen. Es berücksichtigt die Bedürfnisse von Hausvereinen und Genossenschaft.
- Bei der Selbstverwaltung der Liegenschaften liegen Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Entscheide grundsätzlich bei den Hausvereinen. Die Geschäftsstelle bietet bedarfsgerechte Unterstützung.
- Das Modell der Selbstverwaltung ist attraktiv und gemeinschaftsbildend. Dabei stehen Aufwand und Nutzen in einem guten Verhältnis.

## **Stabilität**

**Die Konsolidierung der bestehenden Strukturen steht im Vordergrund und ist Basis für ein moderates Wachstum, welches mehr Menschen das selbstverwaltete Wohnen und Arbeiten ermöglicht.**

### **Ziele**

- Nach einer Phase des starken Wachstums konzentriert sich der Fokus auf qualitative Aspekte, wie Ausgewogenheit bei den Hausgrössen und Förderung unterschiedlicher Wohnformen.
- Weiteres Wachstum wird von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftefern im Rahmen aktiver Mitbestimmung mitgetragen.
- Funktionsträger geben ihr Wissen weiter, damit Vision und Konzepte auch ausserhalb der Gesewo umgesetzt werden.

## **Ökologie**

**Die Gesewo vermindert die Umweltbelastung bei Bau und Nutzung ihrer Häuser und schafft entsprechende Anreize.**

### **Ziele**

- Die Gesewo entwickelt Massnahmen zur Reduktion des ökologischen Fussabdrucks pro Bewohner/in, Gewerbetreibende/r und Mitarbeiter/in und setzt diese um.
- Bauprojekte richten sich nach dem «Effizienzpfad Energie» des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins SIA. Neubauten erfüllen die Vorgaben der 2000-Watt Gesellschaft.
- Die Gesewo sensibilisiert das ökologische Bewusstsein über Wohnthemen hinaus und leistet einen Beitrag zur Verminderung des Zielkonflikts zwischen Ökologie und «günstig Wohnen».