

Strategie

Vorgestellt an der Generalversammlung vom 11. Juni 2024

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. Die Strategie erarbeitet der Vorstand im Dialog mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, dem Häuserrat und unter Mitsprache der Genossenschafter:innen. Sie wird jährlich durch den Vorstand unter Einbindung des Häuserrats überprüft und rollend weiterentwickelt. Bestehende, weiterhin gültige Handlungsfelder werden ergänzt, erreichte Handlungsfelder abgelöst und neue Handlungsfelder gemeinsam mit dem Häuserrat identifiziert, wo immer sinnvoll partizipativ formuliert und schliesslich hinzugefügt.

Ausgangslage

Genossenschaft

Die Gesewo, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, trägt ihre Kernkompetenz bereits im Namen. Ihr Modell der Selbstverwaltung basiert darauf, dass sich die Mieter:innen der Gesewo-Häuser in Hausvereinen zusammenschliessen. 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. Die Schnittstellen wurden im Rahmen der dreistufigen Selbstverwaltung geschärft.

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 900 Genossenschafter:innen, gut 10 Mitarbeiter:innen, der Vorstand, 16 Hausvereine, 4 Ausschüsse sowie mehrere Arbeits- und Interessengruppen. Der Vorstand führt die Genossenschaft auf strategischer, die Geschäftsleitung auf operativer Ebene.

Liegenschaften

In den letzten Jahren ist die Gesewo auf mehr als 350 Wohnungen und über 20 Gewerberäume gewachsen. Mit den Projekten Obertor und Attikerstrasse Wiesendangen befinden sich zwei weitere, allerdings kleinere Projekte in der Entwicklung. Spekulationsentzug und Schaffen von neuem selbstverwaltetem Wohn- und Arbeitsraum auf der einen Seite, Werterhalt auf der anderen Seite: auch dem steten Unterhalt und der Erneuerung der bestehenden Liegenschaft gilt es Aufmerksamkeit zu schenken.

Strategische Handlungsfelder

Die beiden Handlungsfelder Stabilität und Ökologie werden aus der Strategie 2019-2023 übernommen und auf eine der nächsten GVs unter Mitwirkung der Genossenschafter:innen weiterentwickelt. Sie werden bereits jetzt durch das neue Handlungsfeld Finanzielle Nachhaltigkeit ergänzt.

Die bisherigen Handlungsfelder Partizipation und Selbstverwaltung wurden unter anderem mit dem inzwischen etablierten Häuserrat und der Einführung der dreistufigen Selbstverwaltung erfolgreich bearbeitet – hier liegt kein Aufholbedarf mehr vor. Sie werden aus der Strategie entlassen. Als uns begleitende Querschnittsthemen bleiben sie selbstverständlich erhalten.

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 Genossenschaftern 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».

Finanzielle Nachhaltigkeit

Nach mehreren Jahren mit sinkenden Kosten haben sich die Vorzeichen geändert. Die Gesewo verfügt über eine entsprechend überarbeitete Finanzstrategie und ist langfristig stabil.

Ziele

- Das Kostenmietmodell ist sukzessive weiterentwickelt und entspricht den veränderten Rahmenbedingungen: es berechnet nachvollziehbar Mietzinse, die mit ausreichender Gültigkeit den realen Kosten entsprechen.
- Die Abschreibungspraxis ist mit den Lebenserwartungen unserer Liegenschaften abgeglichen und geschärft. Die Risiken von plötzlichen Wertberichtigungen sind minimiert. Der Umgang mit Wertberichtigungen ist geklärt.
- Es ist eine Lösung für ungedeckte Erneuerungsmassnahmen in einzelnen Liegenschaften gefunden.

Der Vorstand hat der Strategie am 19. April 2024 zugestimmt.