

## Auswertung Umfrage 2 Strategiefeld Wachstum

### Ausgangslage

Im Rahmen der Strategieprojekte zu den Handlungsfeldern Wachstum und Ökologie wurde als zweite offene Partizipation eine anonyme Onlineumfrage mittels Microsoft Forms durchgeführt.

Die Umfrage war während des Umfragezeitraums vom 23. Juni bis 10. Juli 2025 auf der Gesewo-Website aufgeschaltet. Genossenschafter:innen wurden via Newsletter der Gesewo eingeladen, die Umfrage auszufüllen. Hausvereine und Häuserrat verstärkten den Aufruf mit Appellen an ihre Mitglieder.

Die Umfrage umfasste insgesamt acht Fragen, davon vier Fragen zum Handlungsfeld Wachstum.

### Ziel der Umfrage: Schärfung des ersten Strategieentwurfs

Für das Handlungsfeld Wachstum insbesondere Schärfung der Haltung der Genossenschafter:innen zu

- quantitativem Wachstum
- Belegungsrichtlinien
- Nutzungsmöglichkeiten: Landwirtschaftsliegenschaften, hoher Gewerbeanteil
- Richtlinien zur Durchmischung

### Statistik zur Umfrage:

- Total sind 131 Antworten eingetroffen
- Die Teilnehmer:innen haben im Schnitt achteinhalb Minuten zum Ausfüllen der Umfrage gebraucht.

### Hinweis zur Interpretation der Ergebnisse

Bei jeder Frage hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, mit «Dazu kann ich nichts sagen» zu antworten. Bei einzelnen Fragen machten 19 % der Befragten von dieser Option Gebrauch.

Die Projektgruppe des Handlungsfelds Wachstum geht bei Fragen mit einem vergleichsweise hohen Anteil dieser Antwortoption davon aus, dass es sich um komplexe oder fachlich anspruchsvolle Themen handelt, zu denen viele Genossenschafter:innen keine fundierte Einschätzung abgeben können oder wollen. Ein Beispiel dafür ist die Frage zur künftigen Nutzung landwirtschaftlicher Liegenschaften: Wer sich bisher kaum mit solchen Immobilien und deren Herausforderungen auseinandergesetzt hat, kann wahrscheinlich nur schwer beurteilen, ob die Gesewo beispielsweise ausschliesslich landwirtschaftliche Nutzungen zulassen sollte.

Bei Fragen, bei denen maximal 5 % der Antworten auf «Dazu kann ich nichts sagen» entfallen, werden diese bei der Auswertung nicht weiter berücksichtigt. Liegt der Anteil darüber, wird der Hinweis auf die potenzielle Komplexität der Frage in die Interpretation der Ergebnisse einbezogen.

## Auswertung Fragebogen

### 1. Wie stark soll die Gesewo wachsen?

Die Umfrage vom Februar 2025 zeigte, dass Kaufgelegenheiten für Liegenschaften mit bis zu 10 Wohnungen, die auf Initiative einer Hausgemeinschaft oder einzelner Bewohner:innen an die Gesewo gelangen, beinahe unbestritten sind. Zwei Drittel der Befragten waren einem moderaten bis starkem Wachstum gegenüber positiv eingestellt; knapp ein Drittel der Befragten plädierte für kein bis ein geringes Wachstum.

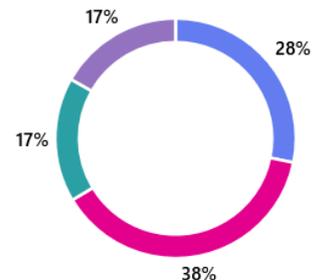
**Die Projektgruppe entschied sich, die Grundsatzfrage zum Wachstum - ausserhalb des unbestrittenen Wachstums - zu konkretisieren. Denn die Wachstumsstrategie soll breit abgestützt sein – ein expliziter Wunsch des Vorstands an dieses Projekt.**

#### Das Umfrageresultat:

(Kaufgelegenheiten für Liegenschaften mit bis zu 10 Wohnungen, die auf Initiative einer Hausgemeinschaft oder einzelner Bewohner:innen an die Gesewo gelangen, werden in jedem Fall geprüft.)

Darüber hinaus gilt für den Zuwachs eine jährliche Obergrenze von im Schnitt...

● <b>10 neuen Wohnungen</b> (zur Einordnung: ca. 25 Menschen oder: alle zwei bis drei Jahre "eine...")	37
● <b>30 neuen Wohnungen</b> (zur Einordnung: ca. 70 Menschen oder: alle zwei Jahre "ein Viertel")	50
● <b>50 neuen Wohnungen</b> (zur Einordnung: ca. 120 Menschen oder: alle drei Jahre "eine Giesserei")	22
● <b>dazu kann ich nichts sagen</b>	22



131 Personen haben die Frage beantwortet. Rund 40 % befürworten ein durchschnittliches jährliches Wachstum mit bis zu 30 Wohnungen, knapp 30 % sprechen sich für eine geringere Obergrenze mit bis zu 10 Wohnungen aus, 17 % für ein stärkeres Wachstum mit bis zu 50 Wohnungen jährlich\*. 17 % machten keine Angabe.

#### Fazit

Ein gutes Drittel hat sich für eine Wachstumsobergrenze\* von 30 Wohnungen im Jahr ausgesprochen. Ein gutes Viertel bevorzugt ein geringeres Wachstum, ein knappes Fünftel spricht sich für ein stärkeres Wachstum aus. Die vergleichsweise hohe Zahl an Personen, die zur Frage keine Einschätzung abgeben konnten oder wollten, deutet darauf hin, dass das Thema als komplex und schwer beurteilbar wahrgenommen wird.

Aus den Rückmeldungen lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Ein durchschnittliches jährliches Wachstum bis rund 30 Wohnungen wird breit mitgetragen.
- Eine nachvollziehbar begründete Abweichung von dieser Zielgrösse ist möglich.

#### Empfehlung der Projektgruppe

Um den Genossenschaftler:innen fundierte Entscheidungen an Generalversammlungen zu ermöglichen, ist eine transparente und nachvollziehbare Risikobeurteilung bei der Prüfung von Liegenschaften mit mehr als zehn Wohnungen empfehlenswert.

*\*Diese Obergrenze gilt zusätzlich zu den Liegenschaften mit bis zu 10 Wohnungen, die auf Initiative von Bewohner:innen an die Gesewo gelangen.*

## 2. Nach innen wachsen

Bauliche Verdichtung und Belegungsrichtlinien: Die erste Umfrage zeigte eine deutliche Zustimmung für beide Massnahmen. Die Projektgruppe wollte mit dieser Umfrage schärfen, ob die Belegungsrichtlinien über alle Häuser gelten oder ob die Hausvereine diese für ihr jeweiliges Haus erstellen sollen – und: ob dies zwingend oder auf freiwilliger Basis erfolgen soll.

### Das Umfrageresultat:

Um innerhalb der bestehenden Liegenschaften mehr Menschen das Wohnen zu ermöglichen, diskutiert die Genossenschaft die Einführung und Ausgestaltung von...



131 Personen haben die Frage beantwortet. Knapp 40 % befürworten hausindividuelle Belegungsrichtlinien. Gut 30% sprechen sich für genossenschaftsübergreifende Richtlinien aus, gut 27% streben keine Regelung an. 4% machten keine Angabe

### Fazit

Belegungsrichtlinien werden kontrovers eingeschätzt, es gibt zwei Lesarten:

- Zwei Drittel der Befragten begrüßten Belegungsrichtlinien.
- Zwei Drittel der Befragten wünschen keine Gesewo-übergreifenden Richtlinien.

### Empfehlung der Projektgruppe

Das weitere Vorgehen zu Belegungsrichtlinien kann nicht aus den Umfrageresultaten abgeleitet werden. Das Thema sollte aber nicht fallengelassen werden, sondern vielmehr differenzierter und in Rückkopplung mit den Genossenschaftler:innen eingeordnet werden – möglicherweise auch in Form einer Diskussion im Häuserrat.

### 3. Die Nutzung: Ausnahmeregelungen für Landwirtschaft und Gewerbe?

Die erste Umfrage zeigt, dass grundsätzlich Wohnnutzungen im Zentrum neuer Liegenschaften stehen sollen. Mit der Frage nach den Ausnahmen wollte die Projektgruppe prüfen, welche Ausnahmen von den Genossenschafter:innen mitgetragen werden.

Das Umfrageresultat:

In neuen Liegenschaften steht das Wohnen im Zentrum. Als Ausnahmen prüfen wir auch folgende Liegenschaften:

**ausschliesslich landwirtschaftliche Nutzung**

**Gewerbeanteil bis 50%**

131 Personen haben die Frage beantwortet.

- «*ausschliesslich landwirtschaftliche Nutzung*»: 26% sagen ja, 55% sagen nein, 19% können/wollen dazu nichts sagen.
- «*Gewerbeanteil bis 50%*»: 45% sagen ja, 43% sagen nein, 12% können/wollen dazu nichts sagen.

#### **Fazit**

Über die Hälfte der Befragten ist dagegen, auch nur ausnahmsweise Kaufgelegenheiten mit Liegenschaften mit ausschliesslicher landwirtschaftlicher Nutzung zu prüfen. Ein Viertel würde dies zulassen, ein Fünftel der Befragten können dazu nichts sagen.

Bei Ausnahmen für das Gewerbe sieht es anders aus: Etwa gleich viele sind dafür oder dagegen, Kaufgelegenheit mit Liegenschaften mit einem Gewerbeanteil bis zu 50% zu prüfen.

Die vergleichsweise hohe Zahl an Personen, die zur Frage keine Einschätzung abgeben konnten oder wollten, deutet darauf hin, dass das Thema als komplex, schwer beurteilbar oder von anderen Rahmenbedingungen abhängig wahrgenommen wird.

Aus den Rückmeldungen lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Reine Landwirtschaftsliegenschaften werden von den Genossenschafter:innen nicht mitgetragen.
- Liegenschaften mit einem hohen Gewerbeanteil lösen Kontroversen aus und müssten besonders kritisch geprüft werden.

#### 4. Qualitatives Wachstum: Durchmischung

Die erste Umfrage zeigt eine klare Forderung nach Durchmischung. Die Projektgruppe wollte mit dieser Umfrage schärfen, ob die Durchmischungsziele genossenschaftsübergreifend für alle Häuser oder hausindividuell für jede Liegenschaft entwickelt werden sollen oder ob eine Durchmischung nur bei Neubauprojekten angestrebt werden soll.

Das Umfrageresultat:

Mit unseren Liegenschaften wollen wir sämtliche Bevölkerungsgruppen ansprechen. Zur aktiven Steuerung dieser Ziele entwickeln wir Leitlinien mit Aussagen zur angestrebten Durchmischung (z.B. im Hinblick auf Altersgruppen, Lebensform, Herkunft, sozioökonomische Situation).



131 Personen haben die Frage beantwortet. 44% befürworten hausindividuelle Richtlinien zur Durchmischung, 38% sprechen sich für genossenschaftsübergreifende Richtlinien aus. 14% sind der Meinung, dass Durchmischungsleitlinien nur für Neubauprojekte entwickelt werden sollen. 4% machten keine Angabe.

#### Fazit

45% der Umfrageteilnehmer:innen befürworten hausindividuelle Leitlinien zur angestrebten Durchmischung, knapp 40% wünschen genossenschaftsübergreifende Leitlinien, etwa 15% erachten Leitlinien nur für Neubauprojekte wichtig.

Eine grössere Aufmerksamkeit auf dem Bewohner:innenmix der Gesewo-Häuser wird gewünscht. Durchmischungsleitlinien sind ein unbestrittenes Mittel. Die Ziel und Ebene der Regelung (Neubauten, Hausvereine, Genossenschaft) sind noch zu schärfen.