

Auswertung Umfrage Strategiefeld Wachstum

Ausgangslage

Im Rahmen der Strategieprojekte zu den Handlungsfeldern Wachstum und Ökologie wurde als erste offene Partizipation eine Online-Umfrage durchgeführt. Genossenschafter:innen wurden via Newsletter der Gesewo eingeladen, die Umfrage auszufüllen. Die Umfrage war während des Umfragezeitraums auch auf der Website aufgeschaltet. Die Umfrage erfolgte anonym mittels Microsoft Forms vom 27. Februar bis 12. März 2025. Zur Einführung in die Themen der Handlungsfelder stand ein Video von ca. 5½ Minuten zur Verfügung.

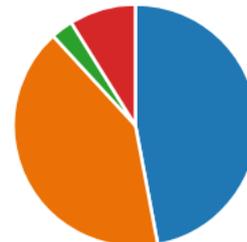
Ziele der Umfrage

- Zum Thema informieren (Strategie, Ziel, Handlungsfelder)
- Anreichern der Thesen: alle Themen bedacht? Vollständigkeit der Handlungsfelder prüfen und neue Aspekte sammeln.
- Stimmungsbild auf Thesen der Projektgruppen einholen
- (Aussagen zu Vor- und Nachteilen der Thesen generieren: wahrscheinlich eher nicht)
- Spannungsfelder finden

Statistik zur Umfrage:

- Total sind 68 Antworten eingetroffen, davon ein knappes Drittel von Giesserei-Bewohner:innen. Fast aus jedem Haus nahmen Menschen teil. Auch 14 Genossenschafter:innen, die nicht in einem Gesewo-Haus wohnen, nahmen teil.
- Die Geschlechterverteilung kann als ausgeglichen bewertet werden:

● weiblich	32
● männlich	28
● divers	2
● möchte ich lieber nicht sagen	6



75% der Teilnehmer:innen waren über 45 Jahre alt. Die Jüngeren sind daher stark untervertreten.

● 18 bis 30 Jahre alt	4
● 31 bis 45 Jahre alt	12
● 46 bis 65 Jahre alt	27
● 66 Jahre und älter	25



- Die Teilnehmer:innen haben durchschnittlich knapp 25 Minuten zum Ausfüllen der Umfrage (inklusive Video) gebraucht.

Alle Angaben beruhen auf Selbstdeklaration.

Auswertung Fragebogen

1. Künftige Akquisitionen: was geht, was geht nicht?

1. Was soll die Gesewo bei allfälligen künftigen Akquisitionen beachten?

Die Gesewo verfolgt das Ziel, ihren Mitgliedern gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und nachhaltiges Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Ein weiteres Ziel: Wohnraum der Spekulation zu entziehen. *Bewerte die Aussagen.*

[v](#)
[Inf](#)

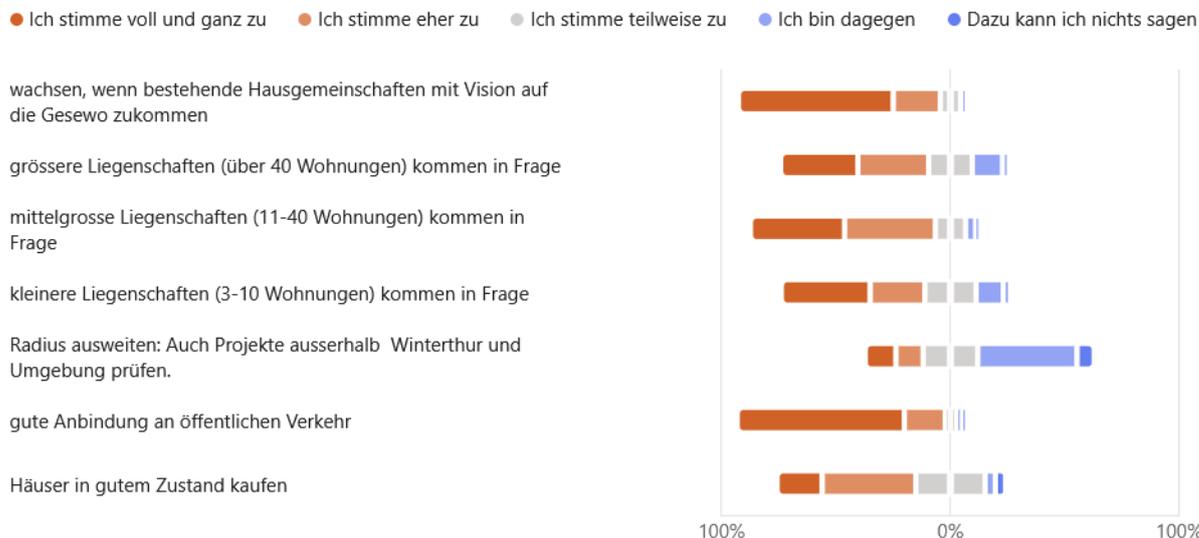


Abbildung 1: Ergebnis Frage 1 (68 Antworten).

Zu beachten bei künftigen Akquisitionen (Zusammenfassung)

Für eine grosse Mehrheit (über 80% stimmen voll und ganz oder eher zu) kommen Akquisitionen in Frage, wenn

- bestehenden Hausgemeinschaften mit Vision auf Gesewo zukommen
- die Liegenschaft mittelgross (11-40 Wohnungen) ist
- der Standort mit öffentlichem Verkehr gut angebunden ist.

Für eine deutliche Mehrheit (über 60 Prozent stimmen voll und ganz oder eher zu, zwischen 30 bis 35 Prozent stimmen teilweise zu oder sind dagegen) kommen Akquisitionen in Frage, wenn

- die Liegenschaften kleiner (3-10 Wohnungen) oder grösser (über 40 Wohnungen) als mittelgrosse Liegenschaften sind
- das Haus in einem guten Zustand ist.

Die Befragten sind grossmehrheitlich dagegen, den Aktionsradius der Gesewo auszuweiten und Liegenschaften ausserhalb Winterthur und Umgebung zu akquirieren.

2. Soll das Wohnen beim Wachstum der Gesewo im Fokus stehen?

2. «Wir bauen Wohnungen - alles andere ist Beiwerk»

Im Zentrum unserer Häuser muss immer das Wohnen stehen. Wir verfolgen keine Liegenschaften, bei denen Gewerbe, Kultur oder Landwirtschaft überwiegen.

[Weitere Informationen](#)

Stimmst du dieser These zu?

● Ich stimme voll und ganz zu	25
● Ich stimme eher zu	24
● Ich stimme teilweise zu	10
● Ich bin dagegen	5
● Dazu kann ich nichts sagen	4

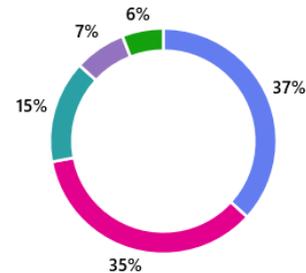


Abbildung 2: Ergebnis Frage 2 (68 Antworten)

Soll bei Projekten das Wohnen im Fokus stehen? (Zusammenfassung)

Eine grosse Mehrheit mit über 70 Prozent der Befragten stehen dem Fokus auf das Wohnen bei Wachstum positiv gegenüber. Gut 20 Prozent der Befragten sind eher kritisch, davon ist ein Drittel, rund 7% der Befragten, dagegen, dass das Wohnen als Fokus des Wachstums gilt.

Hinweis aus offener Fragestellung: hinterfragen, ob Landwirtschaft als Fokus in einem Projekt getragen würde.

3. Qualitatives Wachstum: Durchmischung

3. «Wir steuern unsere Durchmischung aktiv»

Die Gesewo steht Menschen offen, die selbstverwaltet wohnen wollen.

[Weitere Informationen](#)

Auf welche qualitativen Kriterien soll die Gesewo in ihrer Entwicklung künftig verstärkt achten?

- Das halte ich für sehr wichtig.
- Das halte ich für eher wichtig.
- Das halte ich für eher unwichtig
- Das halte ich für unwichtig
- dazu kann ich nichts sagen

- ausgewogene Alterdurchmischung
- Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen
- mehr Raum für Geringverdiener:innen
- mehr Familienwohnungen
- mehr Kleinwohnungen für Singles
- Mindestbeitrag der Bewohner:innen an Selbstverwaltung muss gewährleistet sein

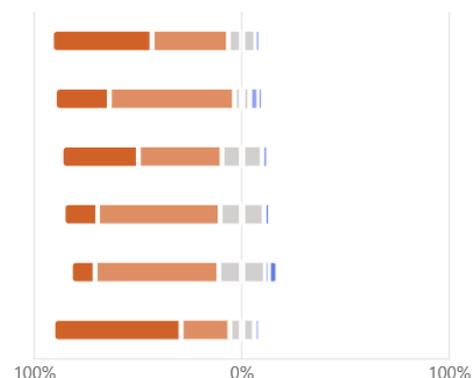


Abbildung 3: Ergebnis Frage 3 (68 Antworten)

Qualitatives Wachstum: Durchmischung und Selbstverwaltung (Zusammenfassung)

Grosse Einigkeit herrscht bei der Forderung nach viel Durchmischung: Die Siedlungen der Gesewo sollen altersdurchmischert sein, Raum für Geringverdiener:innen, für Familien und für Singles bieten sowie die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen.

Nichts zu rütteln gibt es an der Selbstverwaltung: die Bewohner:innen müssen einen Mindestbeitrag an die Selbstverwaltung leisten können.

4. Verdichtung

«Wir verdichten bestehende Liegenschaften»

Mit der Verdichtung von Liegenschaften können wir Grundstücke effizienter nutzen, um mehr Wohnfläche zu schaffen. Gleichzeitig trägt diese Nutzung des vorhandenen Raums zur Reduktion des Flächenverbrauchs bei, dies reduziert Ressourcen und den ökologischen Fussabdruck. Verdichtungsmöglichkeiten:

- höhere Belegung von Wohnungen mit **Belegungsvorschriften**: In den Statuten der Gesewo sind keine Belegungsvorschriften verankert. Einzelne Hausvereine wenden Belegungsvorschriften an. Die gängige Belegungsvorschrift: Anzahl Personen+1=maximale Anzahl Zimmer.
- **Aufstockung und Anbauten**: Das Potenzial für Erweiterungen ist limitiert, doch bei einigen Liegenschaften vorhanden. Selbstverständlich würde eine derartige Erweiterung in Absprache mit dem jeweiligen Hausverein erfolgen.
- **Ersatzneubauten** ermöglichen eine dichtere Bebauung und effizientere Nutzung von Grundstücken und damit mehr Wohnfläche.

Welche Massnahmen soll die Projektgruppe in der Strategie berücksichtigen?



Abbildung 4: Ergebnis Frage 4 (68 Antworten)

Verdichten? (Zusammenfassung)

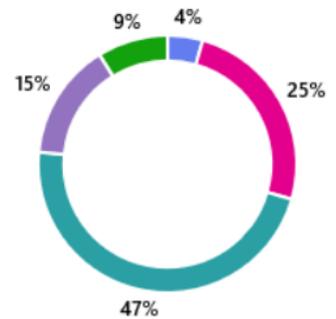
Eine grosse Mehrheit (über 90% sagen unbedingt oder eher machen) hält Wachstum durch Aufstockungen und Anbauten bei bestehenden Liegenschaften für eine geeignete Massnahme. Ersatzneubauten sind eine weniger beliebte Option: Für über die Hälfte der Befragten sind sie zwar eine Option, für die andere Hälfte jedoch eher oder ganz und gar nicht.

Für eine deutliche Mehrheit (knapp 68% sagen unbedingt oder eher machen) sind Belegungsvorschriften eine gute Option. Knapp ein Drittel der Befragten ist eher dagegen (auf keinen Fall oder eher nicht machen).

Hinweis aus Frage 6: Energieeffizienz von gewachsenem Wohnraum ist höher als bei Neubauten (graue Energie). Bewohner:innen fühlen sich in Altbauten mit Charme wohl.

5. Wie stark soll die Gesewo wachsen?

● kein Wachstum während der nächsten 15 Jahre	3
● geringes Wachstum: eine Liegenschaft während der nächsten fünf Jahre	17
● moderates Wachstum: eine Liegenschaft während der nächsten zwei Jahre	32
● starkes Wachstum: wir nehmen jede (gute) Gelegenheit wahr	10
● dazu kann ich nichts sagen	6



Wie stark wachsen? (Zusammenfassung)

Eine deutliche Mehrheit von 62% sind für Wachstum von moderat bis stark. Knapp ein Drittel der Befragten sind dem Wachstum gegenüber kritisch eingestellt; sie plädieren für kein bis ein geringes Wachstum.

Moderates und starkes Wachstum - Begründungen und Hinweise:

Den Ressourcen, sowohl personell als auch finanziell, Sorge tragen und Risiken mindern: Viele der Befürworter:innen des moderaten Wachstums sind besorgt, dass die Ressourcen der Geschäftsstelle übermässig beansprucht werden. Es wird auch darauf hingewiesen, dass sowohl die Prüfung der Gelegenheiten als auch die Planung der Projekte mit grosser Sorgfalt erfolgen muss. Diese Argumente gehören zu den Hauptgründen für die Präferenz «moderates Wachstum».

Knapper Wohnraum verlangt Wachstum: Wohnraum schaffen, günstigen und selbstverwalteten, sowie Wohnraum der Spekulation entziehen, wird mehrfach genannt und als sinnvoll erachtet. Dieses Argument zählt insbesondere für die Befürworter:innen eines starken Wachstums.

Mensch und Organisation sollen Schritt halten können: Dass die Genossenschafter:innen, die Werte der Gesewo, insbesondere die Selbstverwaltung, und die Genossenschaft die Entwicklung mittragen und mittragen können, ist ein vielfach genanntes Anliegen. Die Erfahrungen aus Projekten sollen in die neuen Projekte einfließen, aus Fehlern soll gelernt werden. Dieses qualitative Anliegen ist einer der meist genannten Gründe für die Präferenz des moderaten Wachstums.

Qualität vor Quantität: Das Wachstum soll gesund sein, die Qualität der Genossenschaft darf nicht leiden. Eine weitere Einschätzung sagt aus, dass Wachstum der Attraktivität eines Amtes (Vorstand) oder der Gesewo als Arbeitgeberin zuträglich sein kann,

Geringes und kein Wachstum - Begründungen und Hinweise:

Mensch und Organisation sollen Schritt halten können, darum Konsolidierung und Fokus auf Bestand: Die meist genannten Gründe für geringes und kein Wachstum ist der Wunsch nach Konsolidierung. Der Fokus soll auf die bestehenden Liegenschaften und die Bedürfnisse der Hausvereine und auf eine gut funktionierende Selbstverwaltung und Mitwirkungskultur gelegt werden. Mensch und Organisation sollen Schritt halten und die Übersicht bewahren können.

Den Ressourcen, sowohl personell als auch finanziell, Sorge tragen und Risiken mindern: Viele Befürworter:innen für geringes Wachstum sind besorgt, dass die Ressourcen übermässig beansprucht

werden. Einerseits diejenigen der Geschäftsstelle, andererseits herrscht aber auch eine Sorge um die Sicherheit der gesamten Genossenschaft. Zudem werden die heutigen hohen Kosten als Risiko für künftig zu teure Mieten eingeschätzt.

6. Allgemeine Hinweise zum Strategie-Handlungsfeld Wachstum

Was möchtest du der Projektgruppe Wachstum zusätzlich mitgeben?

- Bedenken gegenüber Wachstum? - lass hören welche!
- Haben wir etwas vergessen?
- Wo siehst du Schwierigkeiten?
- Was findest du besonders toll?
- Hast du weitere Anmerkungen, Feedbacks und Hinweise?

35 der Befragten haben sich die Zeit genommen, der Projektgruppe noch zusätzliche Hinweise zu geben. Damit sie in der künftigen Projektbearbeitung berücksichtigt werden, wurden sie zusammengefasst und gruppiert:

Hinweise zu Ressourcen (Personal, Finanzen, Zeit):

Hingewiesen wird auf die Wichtigkeit des sorgsamem Umgangs mit Ressourcen. Wachsen ohne die nötigen Ressourcen, auch Personal, ist nicht erwünscht. Es wird gewünscht, dass die Organisation sich erst konsolidiert und die bestehenden Liegenschaften die nötige Aufmerksamkeit erhalten. Wachstum wird auch als Chance für die personellen Ressourcen erachtet: Ein spannendes Portfolio ist vorteilhaft für die Gewinnung von Personal und Amtsträger:innen (Vorstand).

Den Finanzen soll Sorge getragen werden. Gewünscht wird, dass

- der Sanierungsbedarf beim Kauf von Bestandesbauten realistisch eingeschätzt,
- keine Querfinanzierungen zwischen den Häusern stattfindet (und keine Übernahme von Verlusten anderer Häuser) und dass
- auf teure Wohnexperimente verzichtet wird.
- Die aktuell hohen Immobilienkosten werden als Risiko sowohl für das Projekt als auch für die gesamte Genossenschaft eingeschätzt.

Hinweise zur Selbstverwaltung und Entwicklung der Genossenschaft

Das Wachstum der Gesewo löst Ängste und Fragen aus:

- Grenzen Wachstums, auch wegen Selbstverwaltung: Die Vielfalt der Häuser mit unterschiedlichen Grössen, Ausrichtungen und Bedürfnissen macht es schwierig, einen gemeinsamen Nenner zu finden. Dies gilt auch für die Standardisierung, die nicht nur als gut eingeschätzt wird. Die Fragen, die durch diese Spannungsfelder entstehen, werden als schwierig und ermüdend empfunden. Noch mehr Häuser mit noch vielfältigeren Interessen werden als Gefahr des Auseinanderdriftens in der Organisation eingeschätzt; es besteht die Einschätzung, dass durch die Grösse alles unpersönlicher wird (man kennt sich nicht mehr), was nicht gut ankommt.
- Neue Liegenschaften, die mit einer aktiven Bewohner:innengruppe entstehen, erfahren einen höhere Akzeptanz. Ein aktiver Kern wird als förderlich für einen später starken Hausverein eingeschätzt.

- Die Selbstverwaltung wird als Kern der Gesewo eingeschätzt, aber auch in der heutigen Form in Frage gestellt: Es gibt die Einschätzung, die die Beteiligung an der Selbstverwaltung freiwillig sein soll. Das Stufenmodell wird als gute Lösung für eine bedürfnisorientierte Selbstverwaltung eingeschätzt. Sollte der Grundsatz (Selbstverwaltung) hinterfragt werden, dann soll eine Trennung der verwalteten (eigene Organisation) von den selbstverwalteten Liegenschaften stattfinden. Vermisst wird ein Selbstverwaltungsbildungsangebot.
- Moniert wird, dass «Transparenz, Bewusstsein und Mitbestimmung fehlen» - ob bei den Bewohner:innen oder bei der Organisation, ist unklar.

Qualitatives Wachstum und Strategie

Vorschläge, wie das Wachstum qualitativ gesteuert werden kann:

- Bedürfnisse und Mehrwert des Wachstums für heutige Bewohner:innen berücksichtigen: z.B. zügeln innerhalb Genossenschaft bei einer Änderung der persönlichen Wohnbedürfnisse, mehr Wohnformen, ...
- Es sollten Leitlinien für den Wohnungsmix und die Altersdurchmischung entwickelt werden: Mehrgenerationenwohnen fördern und Wohnbedürfnisse evaluieren/berücksichtigen (z.B. von älteren oder beeinträchtigten Bewohner:innen). Dabei auch die demografische Entwicklung einbeziehen (wachsende ältere Bevölkerung) und den Wohnungsspiegel entsprechend ausrichten (z.B. kleine altersgerechte Wohnungen). Es besteht auch der Wunsch nach einer Vielfalt bei Wohnformen: gegen Vereinsamung im Alter, Student:innen-WGs, Familien-WGs, Mehrgenerationen-WGs, ...
- Die Strategie soll die Prioritäten klären: Wohnraum der Spekulation entziehen / ökologisch bauen / Durchmischung / günstiger Wohnraum / ...
- Verdichtung soll auch kritisch hinterfragt werden: Ist das Resultat auch «lebenswert»?
- Standards entwickeln bei Neubauten: Wohnungsmix, Mieter:innenschaft, Nachhaltigkeit, Finanzen, Zusammenleben, ... - nicht immer alles von Grund auf neu definieren
- Wachstum soll immer nachhaltig erfolgen.

Auch bei einer Begeisterung soll auf kritische und warnende Stimme gehört werden.

Eine Aussage: Wachstum tut der Gesewo gut (und der Stadt Winterthur).

Wirkungskreis: Die Gesewo ist regional aktiv (sagt das Leitbild)

Die individuellen Aussagen decken die Aussagen zur Regionalität bei der Frage 1: Die Gesewo soll regional aktiv bleiben. Als Grund wird der Zusammenhalt angegeben.

Hinweise, wie «regional» interpretiert werden kann:

- Besuch von Abendveranstaltung einfach zu bewerkstelligen,
- innerhalb «Pendeldistanz».

Falls weiter weg: Starthilfe leisten und dann weitergeben, z.B. in der Ostschweiz.

Diverse Unzufriedenheiten

Einige Beiträge zeigen sich unzufrieden mit gewissen Kosten, die das Wohnen bei der Gesewo mit sich zieht. Diese Unzufriedenheit scheint zu einer allgemeinen Wachstumsskepsis beizutragen: Dies betrifft in erster Linie die Höhe der Betriebskosten: Es besteht auch die Haltung, dass erst gewachsen werden

darf, wenn die Betriebskosten tiefer sind als bei «normalen» Verwaltungen (da die Häuser selbstverwaltet sind und «fast alles selbst machen»).

Genannt werden auch «hohe Genossenschaftsanteile» (ev. sind die Pflichtdarlehen gemeint?). Ein Hinweis bewertet den Solifonds als «bevormundend und kompliziert» (ev. ist auch der Pflichtdarlehensfonds mitgemeint).

Eine befragte Person, die sich selbst als Giesserei-Bewohner:in geoutet hat, zeigt sich enttäuscht über den Häuserrat, der «ausser Kosten nichts» bringe. In diesem Zusammenhang wünscht diese Person wieder einen direkten Ansprechpartner im Vorstand der Gesewo.

Die publizierten Beschlussprotokolle des Gesewo-Vorstands beurteilt dieselbe Person als «absolut nichtssagend - so können sie auch weggelassen werden» - und findet die Kommunikation von Vorstand (ob Hausvereins- oder Gesewovorstand, ist unklar), Geschäftsstelle und Häuserrat» noch optimierbar.

Komplimente und Danke

- Super, dass Projekt gemacht wird
- Mir gefällt's jetzt
- Bin dankbar, dass sich Vorstand und GS der Abschreibungsproblematik angenommen haben.
- Finde die Zusammenarbeit mit Vermietung (Alexandra und Daniela), Beat sowie den Kontakt zu Jonathan und den übrigen Mitgliedern der GS sehr angenehm und unterstützend.

Anhang

[Zusammenfassung aller Antworten des des Fragebogens via diesen Link](#)

Freetext-Antworten Begründungen Frage 5

6. Bitte nenne uns die Gründe für deine Antwort "kein Wachstum während der nächsten 15 Jahre".

Es gibt aktuell genug Projekte und Baustellen

Weil neue Häuser derzeit zu teuer sind, bzw. die Mieten zu hoch werden.

Fokus auf bestehende Häuser, wir sind keine Wohnbaugenossenschaft!

7. Bitte nenne uns die Gründe für deine Antwort "geringes Wachstum".

Geschäftsstelle nicht überfordern

Ist ein nachhaltiges Ziel sich zu verbessern aber setzt keinen druck.

Überforderung/Strapazierung vermeiden

Konzept der Selbstverwaltung zuerst schärfen und Hausvereine in der Umsetzung helfen.

Vorhandene Projekte unterstützen- Ja. Neubauten-Nein.

Fokus auf Stärkung der bestehenden Gemeinschaften. Selbstverwaltung weiterentwickeln. Mit dem Wachstum wächst die Bürokratie unverhältnismässig an.

Es sind kürzlich zwei neu dazu gekommen: Wiesendangen und Altstadt. Eigentlich viel zu schnell nach dem Ein Viertel. Jetzt brauchst erst mal eine Konsolidierungsphase.

Bei starken Wachstum können die Bedingungen "Altersdurchmischung" und "Selbstverwaltung" nicht gewährleistet sein.

Es sind ja bereits zwei Projekte in Entwicklung (also moderat), Strukturen müssen mitwachsen können, im Moment ist bauen sehr teuer

Sehr viele Projekte in den letzten Jahren; zuerst sollte das Stufenmodell evaluiert sein und sich stabilisieren; Geschäftsstelle und Vorstand mit vielen Wechseln, fraglich ob genug Kapazitäten für alles vorhanden ist

Schutz vor (Selbst-)Überforderung, Rücksicht auf personelle und andere Ressourcen

Starke Wachstumsstrategie gefährdet Bestand und Sicherheiten.

Die Gesewo ist in den letzten Jahren sehr gewachsen. Fokus nur auf Wachstum ist für die bestehenden Häuser ein Risiko.

Es hat bis heute keine Konsolidierung stattgefunden, Mitwirken ist praktisch nicht vorhanden, was auch sichtbar wird, dass an dieser Veranstaltung wenige Menschen mitmachen wollten.
Überschaubarkeit erhalten

8. Bitte nenne uns die Gründe für deine Antwort "moderates Wachstum".
mir kommt manchmal das Wort "Burnout" in den Sinn, bei den vielen Aktivitäten der Gesewo
gesundes Wachstum, neue Projekte benötigen Ressourcen z.B. auf der Geschäftsstelle
Heutige Grundstückskosten, Kapazität der Geschäftsstelle
Qualitatives Wachstum vor Quantitativ.
Nichts überstürzen. Gelegenheiten gut prüfen.
Das Wachstum soll Sinn machen, eine Wachstumsstrategie um des Wachstums willen scheint mir gefährlich.
Zeit haben für wirklich sorgfältige Planung
muss verdaubar und integrierbar bleiben
Grosse Nachfrage
Die Selbstverwaltung wird immer mehr durch das Wachstum und die Standardisierung der Geschäftsstelle aufgelöst. Mit der Grösse entwickelt sich jede Selbstverwaltete Genossenschaft in die Richtung einer "Standardgenossenschaft" ohne reale Selbstverwaltung. Ein moderates Wachstum hilft die Genossenschaft attraktiv für Vorstandsmitglieder und Geschäftsstellenmitarbeitenden zu halten.
Wachsen und Entwickeln brauchen Zeit ohne Druck, aber Dranbleiben
Damit andere Genossenschaften auch zum zug kommen die günstiger sind, für mehr Chancen für Geringverdienenden.
gesundes Wachstum
Das Wachstum muss "bewältigt" werden können, dazu braucht es mehr Ressourcen. Die Geschäftsstelle sollte organisch wachsen können.
Wachstum von bezahlbarem Wohnraum ist wichtig, zu viel Wachstum birgt Risiken. Qualität darf nicht durch Quantität leiden.
Eine gute Idee kann und soll gerne wachsen, jedoch müssen auch die Strukturen mitwachsen können und Wachstum sollte nicht um jeden Preis geschehen, sondern nur, wenn es Sinn ergibt, die Grundsätze und Qualität erhalten bleiben kann.
Die zusätzlichen Projekte sollten möglichst mit eingearbeitetem Personal bewältigbar sein. Der Vorstand hat zudem auch beschränkte Ressourcen.
Gebäude der Spekulation entziehen ist sinnvoll, aber ohne Ressourcen mässige Überforderung der Geschäftsstelle.
eigene Ressourcen und "Verdauungsprobleme" beachten
Je nach finanzieller Lage und Angebot
Wachstum erfordert immer auch Wachstum in der Verwaltung/Selbstorganisation. Das braucht genügend Raum und Zeit.

so wachsen, dass eine mehrheit der bisherigen genossenschaftlerInnen das gedanklich mittragen kann. ich finde auch spannend, darüber nachzudenken, welche auswirkungen auf die wohnvielfalt das wachstum der gesewo hat. bzw. welche auswirkungen es hat (wenn sie auch sehr, sehr klein sind), wenn wir nicht wachsen. wir nehmen damit nämlich in kauf, dass die haie gefrässig weiter wüten, was ich eigentlich nicht sinnvoll finde.
Moderates Wachstum deshalb, weil die Gesewo über ein spezielles Know-how (Erfahrung mit Selbstverwaltung) verfügt, welches sie an andere Interessierte weitergeben sollte oder aber, wenn's wirklich passt (Bottom-up, Grösse, Lage, Zustand) im Einzelfall zu einer Aufnahme in die Gesewo führen kann
Bei schnellerem Wachstum besteht die Gefahr, dass die Selbstverwaltung nicht gut funktioniert und dass die gewünschte Altersverteilung nicht realisiert wird. ersverteilung
Wachstum ist wichtig, weil der Anteil genossenschaftlicher Wohnungsangebote heute zu tief ist und es gibt eine starke Nachfrage auch nach selbstverwalteten Wohnmodellen. Für "moderat" spricht, dass das Wachstum von den Genossenschaftler:innen mitgetragen werden kann und der Ausbau der Geschäftsstelle in einer gesunden Balance geschehen kann.
In kleinen Schritten wachsen, heisst aus Fehlern lernen können und die Qualität hoch halten.
es fehlt bezahlbarer Wohnraum in und um Winterthur. Wachstum muss sowohl finanziell als auch personell getragen werden können (deshalb moderates und nicht starkes Wachstum)
Achtsamer Umgang mit den vorhandenen Ressourcen. Wann müsste bei mehr Projekten die Geschäftsstelle aufgestockt werden?
Bei den neuen Projekten wie EinViertel, Attikerstrasse (sogat ausserhalb Winterthur) und Obetor wurde zuerst gebaut und dann die Mietenden gesucht. Ob sich dieses Vorgehen für die Selbstverwaltung bewährt, muss ich erst mal zeigen. Daher sollten die Erfahrungen bei diesen Projekten abgewartet werden.
Damit auch die Menschen (die bisherigen und die neuen) Schritt halten können.
Der ganze appart muss mitkommen. Zu schnell ist gefährlich: verzettelung, überforderung

9. Bitte nenne uns die Gründe für deine Antwort "starkes Wachstum".
Der Marktanteil der gemeinnützigen Bauträger ist schweizweit nur 5%, das Land wächst schnell, nur um den Marktanteil zu halten braucht es starkes Wachstum
Wohnungsnot
Um die Gebäude vom Markt zu nehmen und bezahlbare Wohnungen zu bekommen.
Es gibt zuwenig Wohnbaugenossenschaften resp. Wohnungen in Winterthur -> Wachstumsmarkt!
Es braucht mehr Genossenschaftswohnungen.
mehr gemeinnützige Wohnungen sind aktuell die einzige wirksame Massnahme gegen die Mietkostenexplosion
Mehr günstigen Wohnraum schaffen, gerade jetzt in der Wohnungskrise
Wohnraum der Spekulation entziehen. Je mehr desto besser.
Es braucht mehr Genossenschaftswohnungen, weniger gewinnorientierte Verwaltungen

Freitext-Antworten auf die Frage 7: Was möchtest du der Projektgruppe Wachstum zusätzlich mitgeben?

10. Was möchtest du der Projektgruppe Wachstum zusätzlich mitgeben?
Super, dass ihr euch darum kümmert.
Die Genossenschaftsanteile sind exorbitant hoch und die Bedingungen für Solifonds bevormundend und kompliziert
Ersatzneubau oder Sanierung - eine Abwägung ist projektspezifisch wichtig. Grundsätzlich aber immer zuerst den Erhalt von bestehenden Gebäuden prüfen!
Nur wachsen wenn die Geschäftsstelle und vor allem der Vorstand die notwendigen Kapazitäten besitzt.
Mir gefällt's hier. Hier bin ich zuhause. Ich möchte an keinem anderen Ort, in keiner anderen Siedlung wohnen.
Welches sind die Bedürfnisse der jetzigen Bewohnerschaft der Gesewo Häuser. Schaffen mehr Häuser mehr Flexibilität bei der Wahl einer geeigneten Wohnform beim Wechsel von Lebenssituationen oder ein Auseinanderleben weil die Interessen zu divergent sind? Wichtig wären auch die Fragen nach alternativen Modellen im Sinne von Clusterwohnungen, Grossshaushalte und ähnliches. In Bezug auf ein Wachstum finde ich Fragen der Nachhaltigkeit ebenfalls zentral und hier zu wenig hervorgehoben. Last but not least: es wäre schön die Hintergründe zu diesen Wachstumsfragen zu kennen. Gibt es besondere Gründe, weshalb sie sich gerade jetzt stellen oder ist das eine regelmässige Standortbestimmungsfrage (dazu bin ich wohl als relativ frischer Genosschafter zu wenig im Bilde...)
Wachstum ja, aber mit genügend Raum für sorgfältige Evaluation und Umsetzung der verschiedenen Wohnbedürfnisse (z.B. von älteren oder beeinträchtigten Bewohnenden)
Bei älteren Häusern muss der Sanierungsbedarf bereits eigerechnet werden. Damit nicht nach wenigen Jahren saniert werden muss und kaum Geld angespart werden konnte.
Es soll für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen eine Möglichkeit zum Wohnen geben.
Jedes neue Projekt bindet Ressourcen der Geschäftsstelle, die bestehenden Häuser brauchen aber ebenfalls Aufmerksamkeit. Das Portfolio der GESEWO ist sehr heterogen, das macht ein Stück weit die Identität und Einmaligkeit der GESEWO aus. Es erschwert aber auch das Finden eines gemeinsamen Nenners und einer gemeinsamen Strategie, da die Bedürfnisse und Voraussetzungen sehr unterschiedlich sind. Im Modell der Selbstverwaltung sehe ich weiteres Wachstum sehr kritisch. Ich kann mich damit nicht mehr identifizieren. Nach vielen Jahren selbstverwaltetem Wohnen, zeigen sich deutliche Ermüdungserscheinungen.
Wegen den zu hohen Kosten ist das Risiko für ein Scheitern bei neuen Projekten derzeit zu hoch und gefährdet die bestehenden Häuser. Aus dem Scheitern des Hirschen Diessenhofen wurde nichts gelernt, bzw. die Ursachen wurden nicht aufgearbeitet. Das Grundproblem ist, dass eine Wohnbaugenossenschaft praktisch nicht von einem potentiellen neuen Projekt abgehalten werden kann. Das liegt in der DNA einer Wohnbaugenossenschaft und ist wie eine Sucht. Wenn die Genossenschaft bauen kann, dann will sie auch bauen. Die Begeisterung überdeckt alle kritischen Einwände und warnende Stimmen haben keine Chance.
Mit der Vergrößerung wächst der Druck auf Standardisierung. Standardisierung können andere Genossenschaften (die Grossen) schon sehr gut. Wachstum ist wichtig um gute Mitarbeiter (GS) und Vorstandsmitglieder zu finden (Spannenderes Portfolio).

Die Gesewo macht im Moment nur noch Projekte ohne eigenen Hausverein in der Projektphase (Obertor, Wiesendangen), dies hindert den Aufbau eines starken Hausvereins später (einViertel)
Verwaltungskosten müssen runter, schliesslich machen ja die Hausvereine fast alles selber... . Erst wenn die Betriebskosten der Selsbtverwaltung tiefer sind, als die der normalen Verwaltung, soll gewachsen werden.
Zu viel oder zu schnelles Wachstum macht die ganze GESEWO halt nicht persönlicher > man kennt sich nicht mehr.
macht vorwärts - Wachstum ist gut für die Gesewo und die Stadt Winterthur!
Ich bin für Selbstverwaltung, alles sollte jedoch auf Freiwilligkeit basieren. Kein Zwang und keine vorgeschriebenen Stunden. Kann das Haus gewisse Dienstleistungen nicht erbringen müssen sie halt extern gegeben werden. Da ist das Stufenmodel ideal. Als gegengewicht zur Vereinsamung (vor allem im Alter) können vielleicht neue Modelle ausprobiert und vor allem WG's unterstützt werden. Ich wünsche mir nicht nur Alters WG's sondern auch Studenten WG's - ev. sogar Familien WG's? Oder eine Mehrgenerationen WG! Wahl Oma und Opa leben mit der Familie unter einem Dach.
Dem "se" in Gesewo treu bleiben. Die Gründeridee darf nicht zur Minderheit werden. Wenn günstige Wohnungen in den Vordergrund rücken sollten > Splitting machen. Diesen Teil in eine separate Organisation abtrennen. Regional bleiben, sonst geht der Zusammenhang verloren. Die Ostschweiz bräuchte massiv mehr Genossenschaften wie die Gesewo. Ich denke aber nicht, dass sich das auf Dauer von Winterthur aus bewerkstelligen lässt. Eher Geburtshilfe leisten und dann ab einer gewissen Grösse weitgehend verselbständigen. Diessenhofen war ein Lehrblätz.
Da in den nächsten Jahren die alte Bevölkerung wächst und alle Städte etc. Sich darauf vorbereiten, sollte diese Altersgruppe auch für die GESEWO einen grossen Stellenwert haben. „Das Alter immer mitdenken“ und mitberücksichtigen!
Die Altersgruppe der über 0-jährigen nimmt zu. Beim Bauen und Renovieren die Bedürfnisse dieser Altersgruppe berücksichtigen.
Die Gesewo soll der demographischen Entwicklung in Winterthur Rechnung tragen: Die Bevölkerung wird immer älter, der Bedarf an kleinen, altersgerecht eingerichteten Wohnungen steigt stark an. Auch ist vor allem in Winterthur ein grosser Bedarf an alternativen Wohnformen wie Was, Cluster für junge Leute in Ausbildung. Die Verteilung (in Prozente)der Wohnungen auf die Generationen soll von der GESEWO in der Leitlinie festgelegt werden.
Mein persönliches Anliegen ist die Selbstverwaltung. Aber ich sehe da zunehmend grosse Schwierigkeiten. Man will günstig und gemeinschaftlich wohnen, hat aber neben Beruf und Familie keine Lust und Zeit für aktive Mitarbeit und Übernahme von Verantwortung für die Selbstverwaltung.
Erfahrung: ältere Menschen haben einen längeren Planungshorizont. Jetzt planen, Häuser mit Hit-zemanagement für ältere Menschen ((Antwort an HF Ökologie weitergeleitet))
Immobilienpreise zu hoch Wie soll Selbstverwaltung gewährleistet werden?
Schwierigkeiten: Einige der kleinen Häuser sind unterfinanziert (Aufs Altterr bezogen zuwenig abgeschrieben, kleiner EF). Grössere Renovationen (Sanierungen)/Umbauten/Reparaturen können nicht über den EF des betreffenden Hauses finanziert werden. Befürchtung:

Schlussendlich müssen die grossen Häuser, insbesondere MGH quersubventionieren (Hirschen lässt grüssen!).

Hier noch zusätzliche Inputs mangels passender Gelegenheit zum Plazieren bei dieserr Umfrage:
Enttäuscht:

Habe den Eindruck der Häuserrat bringt ausser Kosten nichts.

Würde es schätzen, wenn das MGH weiterhin einen direkten Ansprechpartner im Vorstand der Gesewo hätte.

Protokolle vom Vorstand sind absolut nichtssagend - so können sie auch weggelassen werden.

Kommunikation von Vorstand und GS und Häuserrat könnten noch besser werden, z.B. sollte aus meiner Sicht an jeder MV der Giesserei ein Traktandum (Info aus, Fragen an ...GS/Vorstand/HR) existieren.

Positiv

Bin dankbar, dass sich Vorstand und GS der Abschreibungsproblematik angenommen haben.

Finde die Zusammenarbeit mit Vermietung (Alexandra und Daniela), Beat sowie den Kontakt zu Jonathan und den übrigen Mitgliedern der GS sehr angenehm und unterstützend.

Herzlicher Gruss

Isidor

Winterthur, 03.03.2025

Ich habe keine Bedenken bez. Wachstum

Jedes Haus mit eigener Kostenstelle, finde ich super.

Schwierig finde ich, dass viel zu wenig Bildung für Selbstverwaltung und Selbstverantwortung angeboten wird

Ich finde die GESEWO nicht mehr in Vorwärtsbewegung

Implizieren der demografischen Entwicklung als Brandzeichen der GESEWO, Mehrgenerationenwohnen !

Wenn das Augenmerk verstärkt auf dem Wachstum liegt, wie weit reicht die Kapazität, die älteren Liegenschaften adäquat im Unterhalt zu unterstützen? Kann ein Zukauf von Liegenschaften die Unterhalt-/Erneuerungskosten beim Einkauf von Materialien, Wahl der Handwerker ect., senken?

Bevor über das Wachstum nachgedacht wird, muss klar ein, was das Ziel ist. Einfach Bauland der "Spekulation" Entziehen? Ökologisch bauen? Sozial- und/oder altersdurchmischte? Günstiger Wohnraum? Usw.

Radius-Ausweitung über Winterthur würde ich nach folgenden Kriterien beurteilen:

1. Reisezeit zur Geschäftsstelle. Wenn die Teilnahme an einer Abendveranstaltung ein wesentliches Hindernis ist, sollten wir ein Projekt nicht machen.

2. Ist der Ort im weiteren Sinne Teil des "Wohnungsmarkts Winterthur" (im Sinne von Pendeldistanzen usw.), den die Gesewo kennt? Wenn nicht, wäre ich einem Projekt gegenüber skeptisch.

Häuser in gutem Zustand kaufen: Ich halte das Kriterium an sich nicht für relevant. Die Gesewo muss im Bedarfsfall nach dem Kauf einen guten Zustand herstellen.

Allgemein zur gesamten Umfrage:

Mir scheint die Zusicherung von Anonymität mit den abschliessenden Fragen nicht gegeben, vor allem wenn man wie ich in einem kleinen Haus wohnt.

Wachstum um des Wachstums Willen ist gefährlich für den Bestand und die finanzielle Sicherheit.

Lieber konsolidieren und sichern und dann neue Projekte angehen.

Verdichtung: Alle reden von Verdichtung, aber niemand will freiwillig verdichtet wohnen. Der Mensch braucht nicht unbedingt grosse Wohnungen und moderne Küchen sondern Freiraum, Blick in die Weite und ein gewachsenes, überschaubares Wohnumfeld.

Anmerkungen

Frage 2: Landwirtschaft kann bei einem Projekt gerne überwiegen.

Frage 4: Gewachsener Wohnraum ist meistens energieeffizienter als Neubauten. Bei allen Projekten muss immer auch die graue Energie mitberücksichtigt werden. Zudem haben Altbauten oft eine Geschichte und Charme, das tut den Bewohner:innen gut.

Mir fehlen Transparenz, Bewusstsein und Mitbestimmung. In letzter Zeit ist vorallem die Geschäftsstelle gewachsen und bei neuen Projekten wurde das bisherige Prinzip vernachlässigt, dass ein Hausverein mit einem neuen Projekt zur Gesewo gelangen kann und dann wird geprüft.

Für mich hat zur Zeit der innere Prozess der Gesewo Priorität... Da hat es noch genügend Aufgaben. Z.B. die Grenzen der Selbstverwaltung. Wie wollen wir die Gesewo neu aufstellen, Ziele, Ressourcen, Finanzielles usw..Ich bin zudem der Meinung, dass die Gesewo vermehrt gewisse Vorgaben zum Bauen, nachhaltig, ökologisch, Wohnungsmix, Mieterschaft und Zusammenleben, Strukturen etc. überprüfen und vereinheitlichen sollte und das nicht mehr bei jedem Projekt alles neu definiert und erarbeitet werden muss. Sondern auf die gemachten Erfahrungen aufbauen. Vereinheitlichung trotz Vielfalt.....Ich finde ganz vieles toll in der Gesewo, die Vielfalt, die Menschen und jetzt stehen wir in einem Veränderungsprozess, der wichtig ist, aber auch viel Sorgfalt benötigt. Deshalb hat für mich im Augenblick Wachstum nicht Priorität.

Keine teuren wohnexperimente.