

## **Entwurf Strategie Gesewo 2019-2023**

Stand 23.2.2018

### **Echoraum**

Am Samstag, 17. März 2018, sind alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich zu einer Auseinandersetzung mit dem Entwurf der Strategie eingeladen. Informationen und Anmeldung auf [www.gesewo.ch](http://www.gesewo.ch)

### **Weiteres Vorgehen**

Der Gesewo-Vorstand passt die Strategie aufgrund der Rückmeldungen an. Er beschliesst über die Strategie und stellt sie an der Generalversammlung vom 31. Mai 2018 vor.

# **Einführung zur Strategie**

## **Schwerpunkte**

Für die Periode von 2019 bis 2023 beschliesst der Gesewo-Vorstand vier strategische Schwerpunkte: „Selbstverwaltung“, „Strukturen für die Partizipation“, „Wachstum“ und „Ökologie“.

Die weiteren Tätigkeitsfelder wie 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.

## **Strategieprozess**

Das Leitbild der Gesewo ist eine wichtige Grundlage für die Strategie. Es zeigt die Werte der Genossenschaft auf. Es wurde partizipativ erarbeitet und von der Generalversammlung 2016 verabschiedet. Eine weitere Grundlage für die Strategie bildet eine Analyse der Gesewo und ihres Umfelds. Sie wurde Ende 2017 vom Vorstand gemeinsam mit Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sowie Präsidentinnen und Präsidenten der Hausvereine erarbeitet. Die Strategie formuliert der Vorstand im Dialog mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und unter Mitsprache der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Der Vorstand hat der Strategie am (DATUM) 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 Wohnungen auf mehr als 300, von einer Handvoll Gewerberäumen auf über 20. Mit dem neuen Projekt ¼ 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.

## **Vier strategische Schwerpunkte:**

### **Selbstverwaltung**

**Die Gesewo entwickelt die Selbstverwaltung bedarfsgerecht weiter.**

#### **Ziele**

- Das Spektrum möglicher Ausprägungen der Selbstverwaltung ist definiert und bereit für weitere Entwicklungen. Es berücksichtigt die Bedürfnisse von Hausvereinen und Genossenschaft.
- Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Entscheide liegen so weit wie möglich bei den Hausvereinen, wenn nur sie davon betroffen sind.
- Bei der Selbstverwaltung in der Gesewo stehen Aufwand und Nutzen in einem guten Verhältnis.

### **Strukturen für die Partizipation**

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

#### **Ziele**

- Einfache und verständliche Strukturen stellen die Partizipation in der Gesewo sicher.
- Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind vertraut mit den Strukturen der Gesamtorganisation, kennen und nutzen ihre Partizipations-Möglichkeiten.
- Erfahrung, Wissen und Engagement der Menschen in der Gesewo werden genutzt und geschätzt.

## **Wachstum**

**Gezieltes Wachstum ermöglicht mehr Menschen das selbstverwaltete Wohnen und Arbeiten.**

### **Ziele**

- Die Gesewo wächst langsam in der Region Winterthur. Sie vermietet 2023 zwischen 400 und 450 Wohnungen.
- Das Wachstum wird von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern mitgetragen.

## **Ökologie**

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

### **Ziele**

- Ökologischer Fussabdruck der Gesewo pro Bewohner/in, Gewerbetreibende/r und Mitarbeiter/in sinkt gegenüber heute.
- Neubauten erfüllen die Vorgaben der 2000-Watt Gesellschaft.
- Bei Umbauten wird die Umweltbelastung reduziert. Wir richten uns nach dem „Effizienzpfad Energie“ des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA.