

Gesamtstrategie und Ziele der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost



Die vorliegende Gesamtstrategie stellt eine Fortführung und in einigen wichtigen Punkten eine Weiterentwicklung der bereits 2008 formulierten Vision und beschlossenen Strategie dar.

Wir sind sparsam – und leisten uns Lebensqualität

Die Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost erstellt preisgünstigen Wohnraum und entzieht diesen dauerhaft der Spekulation. Sie entwickelt zusammen mit ihren Bewohnerinnen und Bewohnern die Vision eines selbstbestimmten, nachhaltigen und sozial verantwortlichen Wohnens weiter.

Wir haben hohe Ideale – und bleiben realistisch

Die nachstehenden Grundsätze und Ziele sind hoch gesteckt und können nie zu 100 Prozent verwirklicht werden. Sie sind jedoch Richtschnur für die Weiterentwicklung der Gewo.

Vom Vorstand der Gewo Züri Ost beschlossen am 7. April 2017

1 | Zahlbar und gesichert wohnen

Zahlbar wohnen für jedermann

Wir sorgen mit unserem Wohnungsangebot für eine sozial und altersmässig ausgewogene Zusammensetzung unserer Bewohnerschaft und richten uns auch an Menschen mit bescheidenem Budget oder mit besonderen Wohnbedürfnissen. Wir achten beim Bau neuer Siedlungen und bei Sanierungen auf einen Kostenrahmen, welcher für mittlere Einkommen tragbar ist.

Verantwortungsvolle Wohnungsvergabe

Wir vergeben Wohnraum bedarfsgerecht und anhand von klaren Kriterien. Zur Verwirklichung unserer genossenschaftlichen Ziele und im Interesse eines guten Zusammenlebens wählen wir unsere Mitglieder sorgfältig aus. Der Vergabeprozess wird durch die Geschäftsstelle geführt. Wo eine Haus- oder Siedlungsgemeinschaft besteht, erfolgt die Vergabe in enger Zusammenarbeit mit dieser.

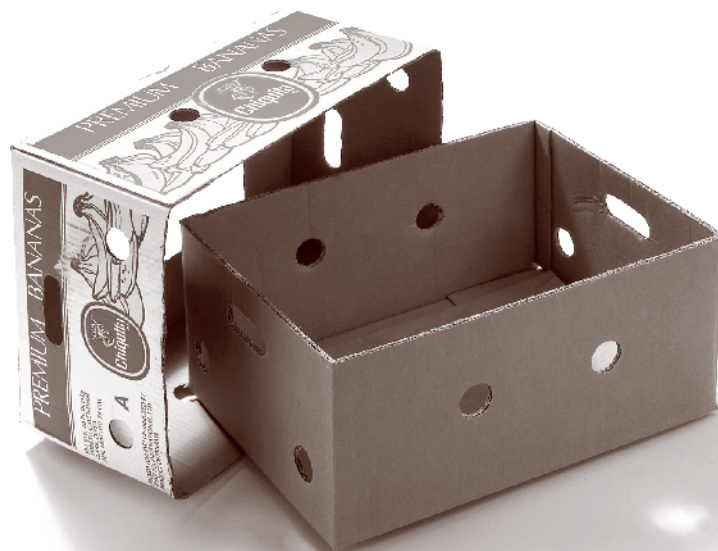
Interne Wechsel ermöglichen

Wir sorgen für eine bedarfsgerechte Belegung des knappen Guts «preisgünstiger Wohnraum». Wo möglich, erfolgt dies auch bei laufenden Mietverhältnissen. Mit einem breit gefächerten Wohnungsangebot versuchen wir veränderten Lebenssituationen unserer Genossenschaftsmitglieder Rechnung zu tragen. Bei Bedarf suchen wir die Zusammenarbeit mit anderen Wohnbauträgern.

Die wichtigsten Instrumente zur Umsetzung

Vermietungsreglement mit Vergabekriterien (Belegung, Einkommen, Alter usw.) sowie Prozessbeschreibung und Entscheidungshilfe Wohnungsvergabe

Wohnungsschlüssel zur Steuerung des Wohnungsangebots für die verschiedenen Zielgruppen



2 | Genossenschaft leben

Genossenschaftsmitglied und Mieter

Wir übernehmen als Genossenschaftsmitglieder Verantwortung für unsere Siedlungen und für die Gewo als Ganzes.
Wir respektieren die Regeln und Pflichten als Mieter und Hausbewohner und genießen im Gegenzug ein auf die Lebenssituation bezogenes Wohnrecht.
Wir schaffen und nutzen die Möglichkeiten für Begegnung und Dialog. Wir lösen Konflikte gemeinsam, nötigenfalls mit professioneller Unterstützung. Wir erlassen soweit erforderlich Regeln für das Zusammenleben.

Information – Mitwirkung – Entscheid

Wir kommunizieren zeitgerecht, transparent über verschiedene Kommunikationskanäle. Wir beziehen unsere Mitglieder in Entscheidungsprozesse ein.
Wir unterbreiten grundsätzliche Fragen sowie bedeutsame Vorhaben der Generalversammlung.

Betroffene ernst nehmen – Gesamtinteressen wahren

Wir beziehen unmittelbar Betroffene ein und berücksichtigen Anliegen, soweit diese mit dem Gesamtinteresse der Gewo vereinbar sind.
Wir erwarten, dass sich die Mitglieder an der Lösungserarbeitung beteiligen und getroffene Entscheide mittragen.

Genossenschaftliche Solidarität

In Not geratene Mitglieder unterstützen wir rasch und unkompliziert im Sinne einer Soforthilfe. Wir leisten möglichst Hilfe zur Selbsthilfe.
Für mehr preisgünstigen Wohnraum vertreten wir wohnpolitische Anliegen als Ausdruck der Solidarität nach aussen.

Die wichtigsten Instrumente zur Umsetzung

Statutenbestimmungen und Reglemente über die Hausgemeinschaft und den Solidaritätsfonds, die Hausordnung

Kommunikationsinstrumente wie Geschäftsbericht, Gewo aktuell, Website, Infoabende, Workshops usw.



3 | Gut bauen und Liegenschaften effizient betreiben

Siedlungskonzepte

Wir vereinen in unseren Siedlungen Wohnen und Arbeiten, Gewerbe sowie siedlungsbezogene Dienstleistungsangebote. Wir schaffen Raum auch für innovative Wohnformen und Projekte ausserhalb des herkömmlichen Marktes. Wir legen Wert auf Wohnlichkeit, Identitätsbildung, Funktionalität sowie eine gute Gestaltung der Bauten einschliesslich ihrer Umgebung. Unsere Siedlungen ermöglichen aufgrund ihrer Lage und Ausstattung eine umwelt-schonende Mobilität.

Nachhaltigkeit

Wir bauen dicht, preisgünstig und verzichten auf übergrosse Wohnflächen. Wir setzen, wenn möglich, auf erneuerbare Energien und setzen Haustechnik massvoll ein. Wir orientieren uns an den grundlegenden Bedürfnissen der heutigen und künftigen Bewohnerschaft (Suffizienzprinzip). Wir setzen bei neuen Bauten hohe Massstäbe, bei bestehenden suchen wir eine bestmögliche Optimierung der Nachhaltigkeitsbilanz. Wo sinnvoll, greifen wir auf anerkannte Standards zurück.

Instandhaltung und Erneuerung des Bestehenden

Wir planen die Instandhaltung und Erneuerung unserer Liegenschaften langfristig und setzen sie laufend um. Wir beheben Defizite an bestehenden Liegenschaften nach objektiver Dringlichkeit oder im Zuge umfassender Erneuerungen.

Weiterentwicklung und Erweiterung des Liegenschaftsbestandes

Die Gewo ist im östlichen Teil des Kantons Zürich tätig. Wir erweitern das Wohnraumangebot durch Nachverdichtung, Erweiterung oder Ersatzneubauten primär an den bestehenden Standorten. Neubauten oder der Erwerb neuer Liegenschaften erfolgen im Kernbereich der Gewo und primär innerhalb bestehender Standortgemeinden. Wir optimieren und erweitern unseren Liegenschaftsbestand im Hinblick auf ein breites Angebotsspektrum an Wohnraum.

Die wichtigsten Instrumente zur Umsetzung

STRATUS (systematische Zustandserfassung/Bauteilbewertung, Unterhalts- und Erneuerungsstrategie, Projektplanung)

Standortbeurteilung und Entwicklungsstrategie für alle bestehenden Siedlungen/Liegenschaften

Bau- und Sanierungsstandards

Projekthandbuch

Projektabschlussbericht

Hauswartungskonzept

Entscheidungshilfe neue Projekte



4 | Organisation zweckmässig strukturieren

Vorstand und Geschäftsstelle

Die Gewo wird durch einen fachlich versierten und sozial kompetenten Vorstand geführt.

Wir übertragen das Alltagsgeschäft auf eine modern ausgestattete, personell hinreichend dotierte und dienstleistungsorientierte Geschäftsstelle.

Hausgemeinschaften und Siedlungsrat

Wir organisieren das Zusammenleben und einen Teil des betrieblichen Unterhalts über unsere Hausgemeinschaften. Wo dies nicht möglich ist, übernimmt die Geschäftsstelle deren Aufgaben.

Die Delegierten der Hausgemeinschaften/Hausvereine bilden den Siedlungsrat. Dieser ist Organ und Bindeglied unter den einzelnen Gewo-Siedlungen sowie zum Vorstand und der Geschäftsstelle.

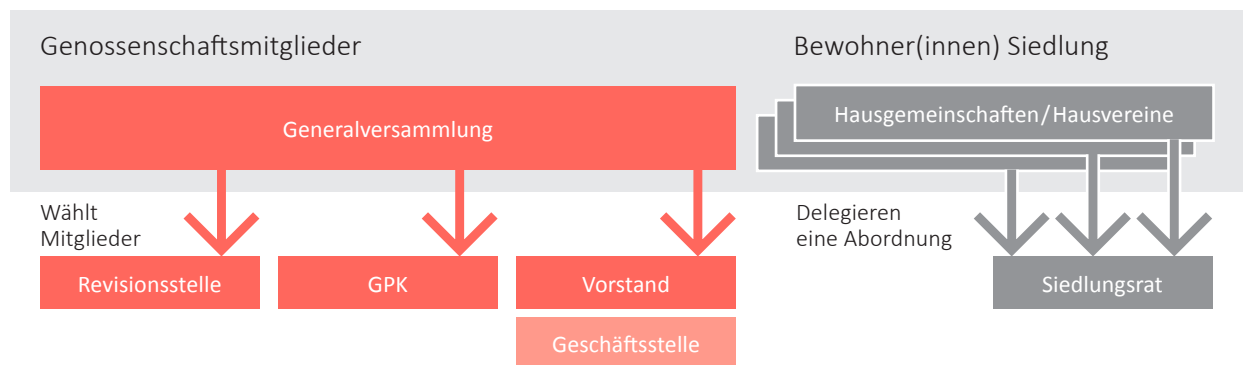
Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Die GPK überwacht die Umsetzung der GV-Beschlüsse und die Tätigkeiten von Vorstand und Geschäftsstelle mit zielgerichteten Analysen primär betrieblicher, finanzieller oder rechtlicher Aspekte.

Grundlagen

Wir halten Statuten, Reglemente, Verträge und anderen Dokumente auf dem aktuellen Stand und fassen diese verständlich ab. Diese sind auf der Homepage jederzeit abrufbar.

Organigramm



Die wichtigsten Instrumente zur Umsetzung

Statuten und reglementarische Grundlagen über die Aufgaben, Arbeitsweise und massvolle Entschädigung von Vorstand, Geschäftsstelle, Siedlungsrat, GPK und Hausgemeinschaften

Ziele und Schwerpunkte der Jahresplanung der einzelnen Organe

Personalplanung der einzelnen Organe sowie Aufgabenprofile für deren Mitglieder

Vertragsvorlagen sowie Allgemeine Vertragsbedingungen

5 | Gesunde Finanzen sichern

Grundsätze

Die Genossenschaftsmitglieder tragen mit der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital) oder der Gewährung von Darlehen substantiell zur finanziellen Stabilität der Gewo bei.

Wir achten auf eine langfristig ausgewogene Balance zwischen Ausgaben und Einnahmen, bilden hinreichend Rückstellungen für künftige Erneuerungen und achten bei der Finanzierung auf eine ausgewogene Risikoverteilung und Tragbarkeit.

Kostenmiete

Wir legen die Mietzinsen gemäss dem Gewo-Kostenmietemodell unter Berücksichtigung der lage- oder objektbedingten Vor- oder Nachteile fest. Für gewerbliche Nutzungen legen wir grundsätzlich die Marktmiete fest.

Wir tragen die gemeinschaftlichen Einrichtungen wie z.B. Gemeinschaftsräume sowie die Äufnung des Solidaritätsfonds mit unseren Genossenschaftsbeiträgen.

Wohnbauförderung

Wir wägen den Anteil subventionierter Wohnungen innerhalb einer Siedlung im Hinblick auf die Gewährleistung der internen Mobilität und des Bewohnermix sorgfältig ab.

Die wichtigsten Instrumente zur Umsetzung

Mittel-bis-langfristige Finanzplanung – in Abstimmung auf die Unterhalts- und Erneuerungsplanung zur Steuerung der Mittelbeschaffung und Amortisation

Mietzinsmodell zur korrekten, kriterienbasierten Berechnung der Mietzinsen



IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost
Aathalstrasse 5, 8610 Uster, Telefon 044 905 80 10
www.gewo.ch, info@gewo.ch
Strategieentwicklung: Christian Portmann, CONPORT AG
Gestaltung: Orlando Duò, Graphic Design SGD, Wetzikon
Fotos: Orlando Duò, Roland Stucky, Fotolia
Druck: ST Print AG, Wolfhausen