

## **Wohnen und arbeiten in einem Gesewo-Haus**

### **Was erwartet dich?**

In unseren Häusern erwartet dich eine hohe Wohn- und Lebensqualität!

Unsere Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, die Gesewo, ist eine Wohnbaugenossenschaft der besonderen Art. Der Name ist Programm, da wird "selbst verwaltet". Unsere Bewohner:innen haben sich entschieden, nicht in anonymen Mehrfamilienhäusern oder isolierten Einfamilienhäusern zu wohnen, sondern in einer Gemeinschaft zu leben. Das selbstbestimmte gemeinsame Leben gelingt dank den engagierten Genossenschaftler:innen. Sie entwickeln die Hausregeln selbst und passen sie laufend ihren Bedürfnissen an. Auch organisieren oder erledigen sie die Hauswartungsarbeiten wie kleinere Reparaturen, Reinigungs- oder Umgebungsarbeiten selbst, organisieren je nach der gewählten Selbstverwaltungsstufe den Unterhalt ihres Hauses und wählen neue Mieter:innen selbst aus.

Die Lebensqualität ist hoch: Rituale, Feste und die Zusammenarbeit in der Selbstverwaltung ermöglichen gemeinsame Erlebnisse. Dazu kommen gelebte Nachbarschaftshilfe und ein gutes Netzwerk.

Unser dreistufiges Selbstverwaltungsmodell fördert das Zusammenleben und regelt die Selbstverwaltung. Jede Hausgemeinschaft wählt gemäss ihren Bedürfnissen die Stufe der Selbstverwaltung. So kann sie, je nach Stufe der Selbstverwaltung, gewisse Aufgaben an die Geschäftsstelle abgeben. Organisiert wird die Selbstverwaltung durch die Hausgemeinschaften, welche als Vereine organisiert sind.

### **Was bringst du mit?**

Wir wünschen uns persönliches Engagement und den Willen, die Gemeinschaft mitzutragen. Das heisst, du verfügst über eine gute Portion soziale Kompetenz, bist offen, neugierig und achtsam im Umgang mit anderen Menschen. Du bist bereit, den anderen zuzuhören. Du teilst deine Fragen, Ideen, Bedenken mit. Du übernimmst einen Teil der Verantwortung und engagierst dich mit den Mitbewohner:innen für die gemeinsame Gestaltung des Zusammenlebens. Du beteiligst dich an den demokratischen Prozessen, bist kompromissbereit und tolerant gegenüber Andersdenkenden, Minderheiten und Nationen. So wird das Zusammenleben zum gemeinsamen positiven Prozess.

Und damit kann partizipierendes, selbstverwaltetes Wohnen auch ein Weg zum gemeinschaftlichen Wohnen sein. Einsamkeit oder Krisensituationen können, eingebettet in ein nachbarschaftliches Netzwerk, einfacher überwunden werden.

### **Wo und wie wirst du unterstützt?**

Selbstverwaltung schliesst externe Unterstützung und Dienstleistungen nicht aus. So braucht es unter Umständen Unterstützung bei der Hauswartung, beim Vermietungsprozess, beim Gruppenprozess, bei der Bildung einer Hausgemeinschaft oder bei der (digitalen) Kommunikation. Diese Unterstützung kann von der Gesewo-Geschäftsstelle oder von externen Fachleuten angeboten werden.

# Die Genossenschaft Gesewo in Kürze

## Was ist eine Genossenschaft?

Die Genossenschaft ist eine uralte Rechtsform (Eidgenossenschaft). Genossenschaft heisst gemeinschaftlicher Erwerb und Eigentum (z.B. von Liegenschaften). Alle Genossenschafter:innen sind gleichberechtigt. Entscheidungen werden demokratisch getroffen. Wichtig sind Selbsthilfe, Autonomie, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung sowie gegenseitige und nachbarschaftliche Unterstützung.

## Über die Gesewo

Die Gesewo besitzt zurzeit [16 Häuser](#) mit 357 Wohnungen und 21 Gewerberäumen in und um Winterthur. Die Häuser ermöglichen diverse Wohnformen wie Familien-, Mehrgenerationen- und Cluster-Wohnen sowie Wohngemeinschaften. Die Gesewo versteht sich dabei als eine Art „logistisches Zentrum“ für die weitgehend autonomen, selbstverantwortlichen Hausgemeinschaften. Die Hausgemeinschaften sind der Kern des gemeinschaftlichen Wohnens und Lebens.

Die Werte der Gesewo sind im [Leitbild](#) festgehalten, welches unter Mitwirkung der Genossenschafter:innen und Genossenschafter erarbeitet wurde.

Die Geschäfte der Gesewo werden vom Gesewo-Vorstand geleitet und von einer professionellen Geschäftsstelle (Geschäftsführung, Mietwesen, Finanzen, Bau, Facility Management, Kommunikation, Soziales usw.) geführt. Die Geschäftsstelle unterstützt die Hausgemeinschaften bei der Vermietung und im Unterhalt sowie bei finanziellen, rechtlichen, baulichen oder sozialen Fragestellungen.

Mit einem Genossenschaftsanteil kann jede Person Genossenschafter:in der Gesewo werden. Für Mieter:innen ist die Mitgliedschaft Pflicht.

## Die Gesewo-Häuser und -Projekte

Über 800 Bewohner:innen leben in den elf kleineren bis mittelgrossen Familien-Hausgemeinschaften, in der Erwachsenen-Hausgemeinschaft Kanzlei-Seen, in drei grossen durchmischten Siedlungen sowie im Bauernhaus und den ganzjährig bewohnten Bauwagen des Grienen. Schwellenfrei und für das Wohnen im Alter bestens geeignet sind die Häuser Kanzlei-Seen, Giesserei und EinViertel.

In den Gewerberäumen finden Betriebe wie Ateliers, Restaurants, Bibliotheken, Kindergarten, Kindertagesstätten, Veloladen, Schuhmacherbetriebe oder Praxen ihr Auskommen.

Aktuell in Planung sind zwei weitere Siedlungen:

- [Attikerstrasse in Wiesendangen](#): Eine Siedlung für rund 50 Menschen, Bezug Ende 2027
- [Projekt Obertor in der Winterthurer Altstadt](#): für bis zu 30 Bewohner:innen, mit Gewerbeflächen, Bezug frühestens Ende 2026.
- [Projekt Töbeli in Kollbrunn](#): Im Frühjahr 2025 konnte die Gesewo Bauland erwerben. Entstehen können bis zu zehn Wohnungen. Das weitere Vorgehen ist noch offen.

## Die Hausgemeinschaften

Die Bewohner:innen der Gesewo-Liegenschaften, die Hausgemeinschaften, organisieren sich als Verein. Der Hausverein ist gegenüber der Gesewo verantwortlich für einen Teil des Unterhalts, für die Pflege und Hauswartung der Liegenschaft und für die Auswahl von neuen Mieter:innen. Sie unterstützt das gemeinschaftliche Zusammenleben, die Kontakte unter den Bewohner:innen und organisiert ein soziales Netz und die freiwillige Nachbarschaftshilfe. Die Hausgemeinschaft fördert auch die Identifikation mit den Grundsätzen der Gesewo.

## Die Selbstverwaltung

Ein Selbstverwaltungsvertrag zwischen Gesewo und Hausverein regelt die Aufgaben der Selbstverwaltung. Zur Finanzierung des Unterhalts erhält der Hausverein von der Gesewo eine Unterhaltspauschale. Zur Förderung der Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung erhalten die Hausvereine jährlich einen Beitrag, den sie nach freiem Ermessen einsetzen.

## Die Finanzen

**Kostenmiete:** Die Gesewo berechnet die Miete nach den effektiv anfallenden Kosten. Dies sind Kapitalkosten (von Hypotheken und Darlehen), Unterhalt, Erneuerungsfonds, Betriebskosten, Beitrag zur Förderung der Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung usw.

**Genossenschaftliche Beiträge:** Diese Beiträge werden zusätzlich zur Miete erhoben. Sie umfassen neben den Beiträgen zum Solidaritäts- und zum Innovationsfonds auch die Beiträge an den Mietzinsausfall wegen Leerständen und an die Kosten der Gemeinschaftsräume.

**Nebenkosten:** Diese enthalten die Kosten für Energiekosten, Wasser etc. sowie den nebenkostenbezogenen Verwaltungsaufwand.

**Pflichtdarlehen:** Mieter:innen verpflichten sich zur Zahlung eines Darlehens in der Höhe von 10 Prozent des Wertes (Anlagekosten) ihres Mietobjekts. Pflichtdarlehen können auch aus der Pensionskasse oder von Dritten finanziert werden. Pflichtdarlehen sind unverzinst.

**Freie Darlehen:** Die Hausgemeinschaft ist verpflichtet, weitere 10 Prozent des Wertes ihrer Liegenschaft als freie, verzinste Darlehen zu beschaffen.

**Fonds:** Die Gesewo führt drei Fonds: 1. Der Solidaritätsfonds ist zur Überbrückung von persönlichen Notlagen vorgesehen. 2. Der Pflichtdarlehensfonds kann von Mieter:innen in Anspruch genommen werden, welche nicht in der Lage sind, das Pflichtdarlehen in voller Höhe zu leisten. 3. Der Innovationsfonds fördert Ideen und Projekte, die kreativ, originell und offen für alle sind.

**Unterhaltspauschale:** Mit der Unterhaltspauschale finanziert der Hausverein den Unterhalt der Liegenschaft. Arbeiten können auch an externe Fachleute vergeben werden. Die Unterhaltsbuchhaltung wird von der Geschäftsstelle der Gesewo geführt.

**Finanzen Hausverein:** Jeder Hausverein führt eine eigene Buchhaltung. Diese enthält die Ausgaben und Einnahmen aus dem Beitrag zur Förderung der Selbstverwaltung und der Gemeinschaftsentwicklung. Einige Hausvereine weisen in der Buchhaltung auch weitere Einnahmen und Ausgaben wie Mitgliederbeiträge, Vermietung einer Gemeinschaftsgefrieranlage oder Gästezimmervermietung aus.

**Revision:** Die Rechnung des Hausvereins wird durch die Revisor:innen des Hausvereins kontrolliert.

Infoblatt erarbeitet von der Plattform 60+, einer Arbeitsgruppe der Gesewo.  
Aktualisiert und redigiert durch Gesewo-Geschäftsstelle, 30. Mai 2025.