

Wohnen und arbeiten in einem Gesewo-Haus

Was erwartet dich?

In den Gesewo-Häusern erwartest dich eine hohe Wohn- und Lebensqualität!

Die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo ist eine Wohngenossenschaft der besonderen Art. Der Name ist Programm, da wird "selbst verwaltet". Die 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 Menschen, die in den Häusern wohnen und sich engagieren. Sie selbst entwickeln die Hausregeln und passen sie laufend ihren Bedürfnissen an. Sie erledigen die Hauswartungsarbeiten wie kleinere Reparaturen, Reinigungs- oder Umgebungsarbeiten selbst, organisieren je nach der gewählten Selbstverwaltungsstufe den Unterhalt ihres Hauses und bestimmen mit bei der Wahl neuer Mieter:innen.

Rituale, Feste und die Zusammenarbeit in der Selbstverwaltung ermöglichen gemeinsame Erlebnisse und fördern wie das gute Netzwerk und die gelebte Nachbarschaftshilfe die Lebensqualität.

Dank dem Modell der Selbstverwaltung kann dieses Ziel bestens erreicht werden. Ab 1. Januar 2024 sorgt ein dreistufiges Selbstverwaltungsmodell dafür, dass jede Hausgemeinschaft selbstverwaltet ist und bedürfnisorientiert gewisse Aufgaben und damit auch Verantwortung der Geschäftsstelle abgeben kann. Organisiert wird die Selbstverwaltung durch die Hausgemeinschaften, welche als Vereine organisiert sind.

Was bringst du mit?

Gefragt sind persönliches Engagement und der Wille, die Gemeinschaft mitzutragen. Das heisst, du verfügst über eine gute Portion soziale Kompetenz, bist offen und neugierig und achtsam im Umgang mit anderen Menschen. Du bist bereit, den anderen zuzuhören. Du teilst deine Fragen, Ideen, Bedenken den anderen 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 neuer 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 Hilfeleistung 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 bei Bedarf 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.

Wer ist die Gesewo?

Die Gesewo besitzt zurzeit [16 Häuser](#) unterschiedlicher Grösse in und um Winterthur. Schwellenfrei und für das Wohnen im Alter bestens geeignet sind die Häuser Kanzlei-Seen, Giesserei und EinViertel. Die Häuser ermöglichen unterschiedliche Wohnformen (Familien-, Mehrgenerationen- und Cluster-Wohnen, 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, Bauliches, Kommunikation, Soziales usw.) geführt. Die Geschäftsstelle unterstützt die Hausgemeinschaften bei der Vermietung sowie bei finanziellen, rechtlichen oder sozialen Fragestellungen.

Mit einem Genossenschaftsanteil kann jede Person Genossenschafter/in der Gesewo werden. Für Mieter/innen ist die Mitgliedschaft Pflicht. Alle Mieter/innen werden somit auch Mitbesitzer/innen der bewohnten Liegenschaft.

Die Gesewo-Häuser und -Projekte

Von den [16 Häusern](#) sind elf kleinere und mittelgrosse Familien-Hausgemeinschaften, eine Erwachsenen-Hausgemeinschaft (Kanzlei-Seen in Winterthur), drei grosse durchmischte Siedlungen sowie der Grienen mit Bauernhaus und ganzjährig bewohnten Bauwagen. Insgesamt sind dies 374 Wohnungen. Dazu kommen über 20 Gewerberäume (Ateliers, Restaurants, Bibliothek, Kindergarten, Kindertagesstätte, Veloladen, Praxisräume usw.)

Aktuell in Planung sind zwei weitere Siedlungen: Eine Siedlung für rund 50 Menschen an der [Atti-kerstrasse in Wiesendangen](#) (Bezug 2027) sowie das [Projekt Obertor](#) für rund 20 Bewohnende sowie Gewerbeflächen in der Altstadt von Winterthur (Bezug 2026).

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. Für die Finanzierung des Unterhalts erhält der Hausverein von der Gesewo eine Unterhaltungspauschale. 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, verzinsten 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 selbst zu organisieren. 3. Der Innovationsfonds hält finanzielle Mittel bereit, um Ideen und Projekte im Sinne des Leitbildes zu fördern, für welche im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit keine Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Unterhaltungspauschale: Mit der Unterhaltungspauschale finanziert der Hausverein den Unterhalt ihrer Liegenschaft. Damit können Arbeiten auch an externe Fachleute vergeben werden. Die Unterhaltungsbuchhaltung wird ab 2024 immer von der Geschäftsstelle der Gesewo geführt.

Finanzen Hausverein: Die Hausgemeinschaft führt eine eigene Buchhaltung. Diese enthält die Ausgaben und Einnahmen aus dem Beitrag zur Förderung der Selbstverwaltung und der Gemeinschaftsentwicklung. Einige weisen in der Buchhaltung noch Einnahmen und Ausgaben wie Mitgliederbeiträge, Kopiergerät, Vermietung einer Gemeinschaftsgefrieranlage oder Gästezimmervermietung aus.

Revision: Die Rechnung des Hausvereins wird durch die Revisor:innen des Hausvereins kontrolliert. Die Rechnung und das Budget müssen von der Gesewo genehmigt werden.

Infoblatt erarbeitet von der Plattform 60+, einer Arbeitsgruppe der Gesewo.
Aktualisierung und redigiert durch Gesewo-Geschäftsstelle, 8. April 2024.