

Wohnen bei der Gesewo

Was erwartet dich?

In den Gesewo-Häusern erwartet 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 Bewohnerinnen und Bewohner haben sich dafür entschieden, nicht in anonymen Mehrfamilienhäusern oder isolierten Einfamilienhäusern zu wohnen, sondern in einer Gemeinschaft zu leben. Dank dem Modell der Selbstverwaltung kann dieses Ziel bestens erreicht werden. Organisiert wird die Selbstverwaltung durch die Hausgemeinschaften.

Das selbstbestimmte gemeinsame Leben gelingt aber vor allem dank den Frauen und Männern, die in den Häusern wohnen und sich dafür engagieren. Sie selbst entwickeln die Hausregeln und passen sie laufend ihren Bedürfnissen an. Sie erledigen die Hauswartarbeiten wie kleinere Reparaturen, Reinigungs- oder Umgebungsarbeiten selbst, organisieren den Unterhalt ihres Hauses und bestimmen mit bei der Wahl neuer Mieterinnen und Mieter.

Das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner wird gefördert durch ein Netzwerk und durch Nachbarschaftshilfe. Gemeinsames Erleben wird durch Rituale und Feste genauso ermöglicht wie durch die Zusammenarbeit in der Selbstverwaltung.

Was bringst du mit?

Es braucht persönliches Engagement und der Wille jedes und jeder Einzelnen, 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 Andern mit. Du übernimmst einen Teil der Verantwortung und engagierst dich mit den Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern 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 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind gleichberechtigt. Entscheide werden demokratisch getroffen. Wichtig sind dabei Selbsthilfe, Autonomie, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung, Nachbarschaftshilfe.

Wer ist die Gesewo?

Die Gesewo besitzt zurzeit 16 Häuser unterschiedlicher Grösse in und um Winterthur und eine Liegenschaft in Diessenhofen. Schwellenfrei und für das Wohnen im Alter bestens geeignet sind die Häuser Kanzlei-Seen, Giesserei und Hirschen Diessenhofen. Die Häuser ermöglichen unterschiedliche Wohnformen (Familien-, Mehrgenerationen-, Alters- 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 Genossenschafterinnen 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

Von den 16 Häusern sind neun kleinere Familien-Hausgemeinschaften, zwei Erwachsenen-Hausgemeinschaften (Kanzlei-Seen in Winterthur, Hirschen in Diessenhofen) und zwei grosse durchmischte Siedlungen sowie das Areal Grienen. Insgesamt sind dies über 300 Wohnungen. Dazu kommen über 20 Gewerberäume (Ateliers, Restaurants, Bibliothek, Kindergarten, Kindertagesstätte, Veloladen, Praxisräume usw.)

Die Hausgemeinschaften

Die Hausgemeinschaften, also die Bewohnerinnen und Bewohner einer Gesewo-Liegenschaft, organisieren sich als Verein. Die Hausgemeinschaft ist gegenüber der Gesewo verantwortlich für Unterhalt, Pflege und Hauswartung der Liegenschaft und in der Regel für die Auswahl von neuen Mieterinnen und Mietern. 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 Hausgemeinschaft regelt die Aufgaben der Selbstverwaltung. Für die Finanzierung der Selbstverwaltung erhält die Hausgemeinschaft von der Gesewo eine Unterhaltspauschale.

Die Finanzen

Kostenmiete: Die Gesewo berechnet die Miete nach den effektiv anfallenden Kosten. Dies sind Kapitalzinsen (von Hypotheken und Darlehen), Unterhalt, Erneuerungsfonds, Betriebskosten 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: Alle 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.

Freie Darlehen: Die Hausgemeinschaft ist verpflichtet, weitere 10 Prozent an Darlehen des Wertes ihrer Liegenschaft zu beschaffen.

Fonds: Die Gesewo führt drei Fonds: 1. Der Solidaritätsfonds ist zur Überbrückung von persönlichen Notlagen vorgesehen. 2. Der Pflichtdarlehens-Fonds kann von Mieter/innen in Anspruch genommen werden, welche nicht in der Lage sind, das Pflichtdarlehen in voller Höhe selber 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 können.

Unterhaltungspauschale: Mit der Unterhaltungspauschale finanziert die Hausgemeinschaft den Unterhalt ihrer Liegenschaft. Damit können Arbeiten auch an externe Fachleute vergeben werden. Wird die Unterhaltungspauschale nicht für ihren eigentlichen Zweck aufgebraucht, können damit auch Aktivitäten der Hausgemeinschaft finanziert werden (Feste, Kultur, Spielplatz usw.) Die Abrechnung der Unterhaltungspauschale wird von der Hausgemeinschaft geführt oder an die Geschäftsstelle der Gesewo abgegeben.

Finanzen Hausgemeinschaft: Die Hausgemeinschaft führt eine eigene Buchhaltung. Diese enthält die Ausgaben und Einnahmen für den Unterhalt und die Selbstverwaltung. Einige weisen in der Buchhaltung noch Einnahmen und Ausgaben aus eigenen Tätigkeiten wie Kopiergerät, Vermietung einer Gemeinschaftsgefrieranlage oder Gästezimmervermietung aus.

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

Infoblatt erarbeitet von der Plattform 60+, redigiert durch die Gesewo-Geschäftsstelle, 22. August 2017.