

Neue Wohnbaugenossenschaft SEWO Bodensee

Was ist eine Wohnbaugenossenschaft und wie ist sie organisiert?

Von Hans Suter (Architekt und Gründer der Giesserei / Berater Vorstand SEWO Bodensee)

Die WOGENO-Familie

1981 wurde die WOGENO Zürich gegründet (www.wogeno-zuerich.ch), die erste Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen in der Schweiz. Gegründet wurde sie von einer Handvoll Genossenschafter*innen mit dem Ziel, dass sich jedes Haus, jede Siedlung der Genossenschaft zu einer Hausgemeinschaft (einem Hausverein) zusammenschliesst und selbstbestimmt organisiert, sich also selbst verwaltet. Heute zählt die WOGENO Zürich über 5 000 Genossenschafter*innen. In der Folge wurde in der ganzen Schweiz weitere ...

Die SEWO Bodensee

Die Genossenschaft für selbstbestimmtes Wohnen SEWO Bodensee ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Sie stellt ihren Mitgliedern preiswerten Wohn- und Gewerberaum in selbstverwalteten Alt- und Neubauten zur Verfügung. Die SEWO ermöglicht selbstbestimmte, demokratisch organisierte Wohn- und Arbeitsformen. Sie versteht sich als eine Art Dach und logistisches Zentrum für weitgehend autonome, selbstverantwortliche Hausgemeinschaften.

Die SEWO bietet einen dritten Weg zwischen Miete und Eigentum. Sie ist in der Region Bodensee / Thurgau tätig und ist Mitglied im Verband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (www.wbg-schweiz.ch).



Die Hausgemeinschaften (Hausvereine)

Die Hausgemeinschaften sind der Kern gemeinschaftlichen Wohnens und Lebens unter dem Dach der Genossenschaft SEWO Bodensee. SEWO-Mieter*innen verpflichten sich, sich in einem Hausverein zu organisieren und ihr Haus oder ihre Siedlung weitgehend selbst zu verwalten. Gegenüber der SEWO ist jeder Hausverein verantwortlich für die Einhaltung von Verträgen sowie für die Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaft. Die Hausvereins-Mitglieder leisten eine Art Pflichtstunden (20 bis 30 Std./Jahr), um dies zu gewährleisten. Über das Budget, anstehenden Unterhalt der Gebäude und Anlagen, das Benützen von Gemeinschaftsräumen, Waschküchen, Garten usw. entscheiden die Bewohner*innen nach Bedarf in Haussitzungen.

Einer der gewichtigen Unterschiede zu traditionellen Wohnbaugenossenschaften: die Wahl neuer Mitbewohner*innen fällt in die Kompetenz der Hausvereine. Die Mieter*innen leisten ein Pflichtdarlehen in Form von 10 Prozent des Wertes ihrer Wohnung, welches ihnen bei Auszug zurückerstattet wird. Sie sind dadurch sowohl Mieter*innen ihrer Wohnung als auch Miteigentümer*innen der ganzen Liegenschaft. Die Miete wird nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet.

Das Beispiel einer Hausgemeinschaft

Die grösste selbstverwaltete Hausgemeinschaft der Schweiz ist das Mehrgenerationenhaus Giesserei in Winterthur (www.giesserei-gesewo.ch). In der Giesserei leben und arbeiten seit Anfang 2013 rund 400 Menschen in 150 Wohnungen und diversen Gewerberäumen wie Restaurant, Bibliothek, Musikschule, Veloladen, Töpferei, Galerien, TCM-Praxis, Kita usw. und vielen Gemeinschaftsräumen wie Saal, Pantoffelbar, Werkstätten, Gästezimmern, Jugendraum, Musikkeller usw. Die Giesserei ist ein erfolgreiches Beispiel für das Funktionieren einer selbstverwalteten Gemeinschaft, selbst bei dieser Grösse. Diese Wohnform bewährt sich und scheint immer mehr gefragt, davon zeugen eine lange Warteliste von Mietinteressent*innen und das Fehlen jeglichen Leerstands bei Wohnungen und Gewerbe.

Das Pilot-Projekt der SEWO

Für das erste Projekt der SEWO besteht bereits ein Projektverein mit etwa 60 Mitgliedern: der Verein GEK (Generationenhaus Kreuzlingen) mit der Zielsetzung, ein Generationenhaus in Kreuzlingen zu bauen nach dem Vorbild der Giesserei in Winterthur, wenn auch in kleineren Dimensionen. Dieser zukünftige Hausverein ist aktuell auf der Suche nach einem Grundstück oder einer unnutzbaren Altliegenschaft in Kreuzlingen und Umgebung.