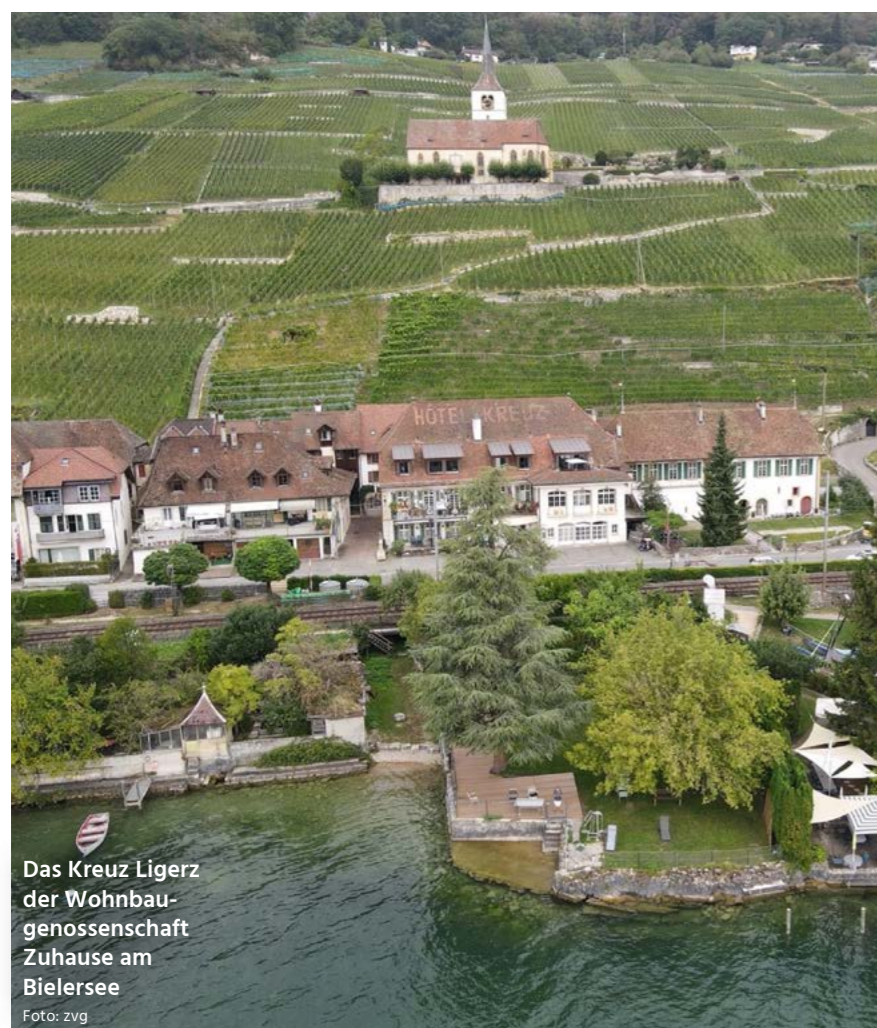


Finanzierung von Wohneigentum im Alter

Aus Mangel an Alternativen bleiben ältere Menschen oft in ihrer zu gross gewordenen Familienwohnung oder in ihrem Einfamilienhaus wohnen. Wie ginge es anders?

Text: Gabrielle Wanzenried



Das Kreuz Ligerz der Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee

Foto: zvg

Bestehende Angebote, insbesondere jene der Altersheime, entsprechen oft nicht mehr den Präferenzen der heutigen älteren Generation. Typischerweise baut der Staat keine solchen Wohnangebote mit der gewünschten Selbstbestimmung. Wenn keine finanzkräftige Stiftung oder andere Organisation investiert, müssen das notwendige Eigenkapital, Land- oder Gebäuderessourcen anderweitig beschafft werden. In der Folge werden zwei Modelle für die Finanzierung von privat initiierten Wohnangeboten für Personen im dritten Lebensalter vorgestellt.

Finanzierungsmodell 1: Siedlung Winkelhalden in Oberrieden am Zürichsee

Die Siedlung Winkelhalden ist aus einer Vision des Oberriedeners Beat Stünzi hervorgegangen, der sich mit Gleichgesinnten zusammengetan hat, um gemeinsam dieses vorbildliche Projekt zu entwickeln und erfolgreich zu realisieren.

Die Motivation zur Projektentwicklung basierte auf dem Wunsch der InitiantInnen, sich ein selbstbestimmtes und aktives Leben und Wohnen in der dritten Lebensphase zu ermöglichen und damit auch einen allenfalls nötigen Eintritt in ein Pflegeheim möglichst lange hinauszuschieben. Der Förderung der Gemeinschaft und die Nachhaltigkeit waren weitere wichtige Aspekte, die umgesetzt werden sollten.

«Typischerweise baut der Staat keine solchen Wohnangebote mit der gewünschten Selbstbestimmung.»

Die Investitionen für die 42 Wohnungen inkl. das Land belaufen sich auf insgesamt 42 Mio. Franken. Als Rechtsform haben die InitiantInnen eine Aktiengesellschaft gewählt, wobei die Aktien ausschliesslich durch die Bewohnenden gehalten werden. Die BewohnerInnen sind somit gleichzeitig MieterInnen und InvestorInnen, was den Vorteil hat, dass keine Partikularinteressen entstehen. Die Mieten werden gemäss der Kostenmiete bestimmt und der Betrieb wird partizipativ von einer BewohnerInnenversammlung gesteuert.

Die Aktiengesellschaft ist nicht gewinnorientiert. Dividenden werden keine ausgeschüttet, stattdessen fliesst ein allfälliger Überschuss in die Kapitaleinlage-

reserven. Ein ausgefeilter Aktionärsbindungsvertrag regelt das Ganze bis ins Detail, unter anderem auch die Nachfolge bei Tod oder Auszug. Dies garantiert eine langfristige Führung der Organisation gemäss den Werten der InitiantInnen.

Ein solches Vertragswerk ist auch wichtig im Hinblick auf die doch signifikanten Investitionen der einzelnen Bewohnerhaushalte. Diese betragen je nach Wohnungsgrösse zwischen 250 000 und 400 000 Franken. Dieses Modell richtet sich somit in erster Linie an Personen, die Wohneigentum besitzen oder sonst über das notwendige Kapital verfügen.

Das Eigenkapital wird somit ausschliesslich durch die Bewohnenden bereitgestellt und es gibt bewusst keine externen Investoren. Es besteht weiter eine Hypothekenfinanzierung durch eine Bank. Von vielen Aspekten her funktioniert diese Aktiengesellschaft wie eine fortschrittlich geführte Genossenschaft. Jedoch haben sich die InitiantInnen bewusst gegen die Rechtsform der Genossenschaft entschieden. Erstens kann bei der Auflösung einer Aktiengesellschaft das gesamte Kapital an die Anteilscheinhaber zurückbezahlt werden. Bei einer Genossenschaft muss ein allfälliger Liquidationsüberschuss in einer Organisation mit genossenschaftlichem Zweck oder zur Förderung gemeinnütziger Bestrebungen verwendet werden. Und zweitens finanzieren die Banken in der Regel lieber Aktiengesellschaften als Genossenschaften.

Finanzierungsmodell 2:

Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee

Die Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee hat sich bei ihrer Gründung im Jahr 2013 auch mit der Wahl der Rechtsform auseinandergesetzt. Die Organisation ist aus einer ebenfalls privat initiierten Arbeitsgruppe entstanden, weil im Winzerdorf Twann am Bielersee eine leer stehende Liegenschaft – ein altes und denkmalgeschütztes Herbsthaus – keine Nutzung fand und im Ort gleichzeitig hindernisfreie Wohnungen für die ältere Bevölkerung fehlten.

In diesem ersten Projekt, dem Haus Engel in Twann, wurden 9 Wohnungen sowie öffentliche Kulturräume realisiert, worin die Genossenschaft Kulturveranstaltungen durchführt und welche gemietet werden können. Das Haus Engel wurde im Jahr 2015 gekauft, anschliessend umfassend renoviert und im Herbst 2017 durch die Mieterschaft bezogen.

In ihrem zweiten Projekt im Nachbardorf Ligerz konnte die Genossenschaft 2020 das ehemalige Hotel Kreuz kaufen. Der Hotelteil wurde in 9 hindernisfreie Wohnungen umgebaut, das Restaurant Kreuz als einziges vollwertiges Dorffrestaurant erhalten und so auch der Kreuzsaal, welcher durch die Genossenschaft, das Restaurant, die Bevölkerung, die lokalen Vereine und die Gemeinde genutzt wird.

In die beiden Liegenschaften sind insgesamt 9,7 Mio Franken investiert worden. Die Eigenkapitalfinanzierung erfolgt zu einem grossen Teil durch Genossen-

schaftskapital, welches vorwiegend von der regionalen Bevölkerung gehalten wird. Die Genossenschaft hat unterdessen rund 200 Mitglieder. Die MieterInnen sind zudem zur Zeichnung von Pflichtanteilscheinen verpflichtet, die sich je nach Grösse der Wohnungen zwischen 15 000 bis 100 000 Franken belaufen. Ein ansehnlicher Teil des Eigenkapitals konnte durch à-fonds-perdu-Beiträge von Stiftungen sowie durch innovative Fundraising-Projekte und Spenden beschafft werden. Die Fremdkapitalfinanzierung wird einerseits durch eine Bank sichergestellt und andererseits durch private Darlehen. Die Genossenschaft ist ge-

meinnützig und die Mieten richten sich nach der Kostenmiete.

Fazit

Es braucht neue Wohnangebote für die dritte Lebensphase. Selbstbestimmtheit, die Möglichkeit zu gemeinschaftlichen Aktivitäten unter Gleichgesinnten mit gleichzeitigen Rückzugsmöglichkeiten in einen privaten Bereich mit reduzierter Wohnfläche sind zentrale Aspekte von zukunftsfähigem Wohnen im Alter. Die genannten Beispiele sind als Inspirationen für weitere Projektträger zu betrachten, welche die Konzepte mit entsprechenden Anpassungen für ihre Alterswohnprojekte verwenden können. ■



Mehr wissen:

winkelhalden.ch



zuhauseambiersee.ch



Gabrielle Wanzenried

Prof. Dr., Ordentliche Fachhochschulprofessorin an der Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud, Hochschule Westschweiz HES-SO.

✉ gabrielle.wanzenried@heig-vd.ch

Anzeige



5. Nationale Fachtagung GERONTOLOGIE CH

«Technologien für Lebensqualität im Alter: eine interprofessionelle Tour d'Horizon»

**Donnerstag,
5. September 2024
Hotel National, Bern**

Neue Technologien prägen zunehmend unseren Alltag. Von der App bis zur komplexen IT-Lösung, von der Virtual-Reality-Brille bis zum Roboter – die Bandbreite ist riesig. Wie kann Technologie zur Unabhängigkeit und Lebensqualität älterer Menschen beitragen? Wo liegen ihre Grenzen? SpezialistInnen aus Wissenschaft und Praxis vermitteln einen interdisziplinären Einblick in diesen zukunftsträchtigen Bereich.

Weitere Informationen und Registration unter www.gerontologie.ch/fachtagung

Veranstalter



GERONTOLOGIE CH

Das Netzwerk für Lebensqualität im Alter
Le réseau pour la qualité de vie des personnes âgées
La rete per la qualità della vita in età avanzata

Kirchstrasse 24
CH-3097 Liebefeld BE
+41 31 311 89 06

info@gerontologie.ch
www.gerontologie.ch

Profitieren Sie bis zum 31.7.2024 vom Frühbucher-tarif!

Nationales Projekt «Einsamkeit im Alter»

Gemäss Studien fühlen sich rund 1,2 Millionen Menschen in der Schweiz «ziemlich oder sehr häufig einsam». Ältere Menschen sind überproportional oft betroffen. Die Age-Stiftung hat im Jahr 2023 in Partnerschaft mit Public Health Services das Vorprojekt Einsamkeit im Alter initiiert. Es wird im April abgeschlossen. Ziel ist es, eine breite Allianz unterschiedlichster Partner aufzubauen und einen Aktionsplan für eine mehrjährige Umsetzung auszuarbeiten. Mit einer starken Trägerschaft soll schweizweit der Einsamkeit im Alter entgegengewirkt werden. GERONTOLOGIE CH wurde im Rahmen dieses Vorprojektes kontaktiert und hat bei mehreren Workshops mitgewirkt.

Es liegen bereits umfangreiche Literaturanalysen, ein Bericht zum internationalen Erfahrungswissen und Auswertungen der verschiedenen Workshops vor. ■



Mehr wissen:

public-health-services.ch/einsamkeit

Anzeige

LÄNGER DAHEIM WOHNEN. DANK BEZUGSPFLEGE DER PRIVATEN SPITEX.

**Gleiche Person, gleiche Zeit, gleicher Ort –
das einzigartige Pflege- und Betreuungskonzept.**

Die ASPS vertritt 363 Organisationen mit über 15 000 Mitarbeitenden. Der Marktanteil in der Pflege beträgt je nach Region 10 bis 45%. Private Spitex-Organisationen leisten einen wichtigen Beitrag für die Versorgungssicherheit. Sie sind systemrelevant.

ASPS
SPITEXPRIVEE.SWISS

Gratisnummer 0800 500 500
www.spitexprivee.swiss



Ausschreibung 2024

Auch dieses Jahr wird wieder der Prix GERONTOLOGIE CH verliehen. Er zeichnet drei wissenschaftliche Abschlussarbeiten zum Thema Alter(n) aus, die sich durch einen besonders innovativen Charakter und einen hohen Praxisbezug hervorheben.

Die Ausschreibung ist interdisziplinär und richtet sich an StudienabgängerInnen aller Bereiche mit Bezug zum Thema Alter. Zugelassen sind angenommene Diplom- oder Zertifikatsarbeiten (Bachelor, Master, MAS, DAS, CAS) des Jahres 2023. Eingabefrist ist der 30. April 2024. ■



Mehr wissen:

gerontologie.ch/prix-gerontologie-ch