

Kosten im Griff, alles im Griff : Finanzierung als Herausforderung für gemeinschaftliche Alterswohnprojekte

Autor(en): **Weber Conrad, Daniela**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **16.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-247661>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Finanzierung als Herausforderung für gemeinschaftliche Alterswohnprojekte

Kosten im Griff, alles im Griff

Schon manches Altersprojekt ist am Geld gescheitert. Wer Innovatives auf die Beine stellen will, sollte sich deshalb frühzeitig mit allen finanziellen Aspekten auseinandersetzen. Dabei erweist sich die Rechtsform der Genossenschaft als besonders vorteilhaft. Worauf zu achten ist, erklärt hier die Präsidentin der SVW-Fondskommission.

Von Daniela Weber Conrad

Es gibt die engagierten Privatpersonen 50 plus, die sich frühzeitig mit dem Wohnen im Alter auseinandersetzen. Dabei handelt es sich aber um eine Minderheit. Umso mehr müssen diese Initiativen unterstützt werden. Dazu gehört auch Beratung in Finanzierungsfragen, wie sie der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW), grösster Dachverband der Baugenossenschaften in der Schweiz, anbietet.

Die grosse Mehrheit der Menschen beschäftigt sich meistens zu spät mit dieser Frage. Oft erst dann, wenn sich das Wohnumfeld nach ersten Gebrechen als nicht altersgerecht erweist und ehemalige Vorteile des Wohnortes zu Nachteilen werden. Viele Seniorinnen und Senioren wohnen bis zu diesem Zeitpunkt dank langjährigem Mietverhältnis oder kaum belastetem Eigentum relativ günstig. Ihre Ansprüche bezüglich Preis-Leistung sind daher recht hoch. Dieser Nachfrage versuchen vielfach lokale Trägergemeinschaften gerecht zu werden. Häufig sind es Genossenschaften. Sie profitieren von vorteilhaften Finanzierungsmöglichkeiten und jährlich zwei kostenlosen Beratungsstunden beim Dachverband. Dabei geht es um mehr als um günstiges Geld oder gar Förderbeiträge.

Was wollen und können wir?

Wenn eine Gruppe das eigene Wohnen im Alter plant, muss früh offengelegt werden, in welchem Mass sich jedes Mitglied finanziell engagieren kann und will. Dabei geht es einerseits um das notwendige Eigenkapital, andererseits um die künftigen Lasten für die Mieter oder Eigentümer. Unterschiede können in der Rechtsform Genossenschaft besser aufgefangen werden. Unabhängig von Rechtsform und Grösse der Trägerschaft sind folgende Fragen zu beantworten:

- Geht es nur um altersgerechten Wohnraum oder doch um begleitetes, allenfalls betreutes Wohnen?
- Welche Leistungen würden im zweiten Fall zum Grundangebot gehören und was würden diese kosten?



Foto: Stockimage, B&S

- Was kann und will die künftige Mieterschaft fürs Wohnen ausgeben?
- Sind neben Wohnungen auch Gemeinschaftsräume geplant, und auf wie viele Einheiten können deren Kosten umgelegt werden?
- Wo liegen die Anlagekostenlimiten des Bundes pro Wohnung, falls man als gemeinnütziger Wohnbauträger von Förderungen profitieren will?
- Wie und in welcher Form wird das Eigenkapital für das Projekt aufgebracht?

Standort beeinflusst Kosten

Vor der Standortwahl beziehungsweise vor dem Landerwerb sind wichtige Abklärungen zu machen:

- Gibt es Faktoren, die den Bau verteuern wie Hanglage, schwierige Erschliessung, schlechter Untergrund, Altlasten usw.? Mangelhafte Abklärungen können teuer werden.
- Ist allenfalls eine Übernahme des Landes im Baurecht möglich? Das erleichtert die Finanzierung eines Projektes. >



Fotos: Archiv wohnen

Erfolgreiche gemeinnützige Bauträger im Bereich Wohnen im Alter: Neubauten der Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa in St. Gallen, der Genossenschaft Alterswohnen Vilters-Wangs, der Genossenschaft Alterswohnungen Linth in Oberurnen sowie der Stiftung Wohnen im Alter Oberes Reusstal in Wassen (von links).

- Wie viel Volumen darf auf dem Grundstück realisiert werden? Je tiefer der Landanteil pro Wohneinheit, desto besser.
- Wie viel Umschwung braucht es wirklich? In St. Gallen wurde ein Projekt am Rande eines wunderschönen Parks realisiert. Eigener Umschwung war nicht notwendig.
- Wie attraktiv ist der Standort für einen Nutzer des Erdgeschosses? EG-Wohnungen sind bei Senioren aus Sicherheitsgründen unbeliebt. Ein starker Partner für das Erdgeschoss, allenfalls Untergeschoss, erleichtert die Finanzierung.

Beim Baurecht muss die Formel für die Bestimmung des Baurechtszinses sehr genau geprüft werden. Gehört das Land der Gemeinde oder einer Korporation, kann mit Hinweis auf das öffentliche Interesse des Projektes eventuell ein günstiger Baurechtszins ausverhandelt werden.

Planung planen

Der Planungsprozess muss exakt etappiert und die Kostenobergrenze für jeden Schritt im Voraus festgelegt werden. Wenn Leute aus dem Projektteam Eigenleistungen einbringen, ist vorgängig festzulegen, ob und wie diese abgegolten werden. Für Honorare beigezogener Fachberater ist ein Kostendach zu vereinbaren. Mit dem Architekten oder Generalplaner ist eine Abmachung zu treffen, wie viel Honorar fällig wird, falls das Projekt zum Beispiel an Einsprachen scheitern sollte.

Die Kosten im Griff

«Wer die Kosten im Griff haben will, muss den Architekten im Griff haben!», sage ich oft zugespitzt in den Beratungsgesprächen. Ich warne immer auch vor Spezialwünschen der Projektbeteiligten bei allen möglichen Positionen und in jeder einzelnen Wohneinheit. Diese verteuern das Bauen ungemein. Ich empfehle zudem:

- Referenzen von möglichen Planungspartnern bezüglich Qualität des Kostenmanagements einholen.
- Sich am Wünschbaren orientieren, aber nur das Finanzierbare realisieren.
- Realisierte Projekte mit ausgewiesem, gutem Preis-Leistungs-Verhältnis studieren (z. B. Siedlung Ruggächern der ABZ).
- Förderbeiträge von Gemeinden, Kanton und Bund ausschöpfen (Beiträge Solaranlagen usw.).
- Strukturen der näheren Umgebung optimal nutzen.
- Gemeinschaftsräume nur bei ausgewiesenem Bedarf realisieren.
- Auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr achten und mit Mobility Carsharing zusammenarbeiten.
- Nur das vorgeschriebene Minimum an Aussenpark- und Einstellplätzen erstellen.
- Mit optionalen Angeboten Kosten senken.

Anzeigen

Eidg. Baubiologe /-in
Jetzt bauen für die Zukunft?

- Nachhaltig Planen und gesund Bauen kann gelernt werden.
- Nutzen Sie unser Wissen für Ihre erfolgreiche berufliche Zukunft.
- berufsbegleitende modulare Weiterbildung; 10 Module
- Besuch einzelner Module möglich
- Beginn jederzeit möglich
- Kurstag / -ort: Samstag / Zürich
- Fachausweis ‚eidg. BaubiologIn‘

Gen. Bildungsstelle Baubiologie SIB
Tel. 044 451 01 01, 8045 Zürich
www.bildungsstellebaubio.ch

Wir begleiten Ihr Bauvorhaben von A - Z gerne, sei es als

Architekt
oder als
Generalunternehmer
oder als
Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:

SunS
Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Bautreuhandl. Expertisen

Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 368 88 00
info@sunds.ch www.sunds.ch

Vontobel Holding AG
Gotthardstrasse 43
8022 Zürich

**BEIM NUTZUNGS-
WECHSEL DER
LIEGENSCHAFT
VON VERSICHERUNG
ZU BANK HABEN WIR
ALLE ANPASSUNGEN
VORGENOMMEN.**

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



- Wünschbares nur baulich vorbereiten und allenfalls später realisieren (intelligente Haustechnik).
- Bei Projekten mit Modellcharakter sich um Sonderbeiträge bemühen (Bund, Age- oder Walder-Stiftung).
- Anreizsystem für Unternehmervorschläge zur Kostenoptimierung setzen.

Genossenschaft als ideale Rechtsform

Wenn altersgerechter, preisgünstiger Wohnraum realisiert werden soll, drängt sich die Rechtsform der Genossenschaft fast auf.

Hohe Renditeerwartungen müssen nicht erfüllt und lokale Korporationen können über die Zeichnung von Anteilscheinkapital einfach eingebunden werden. Zudem können Genossenschaften mit weniger Eigenkapital bauen. Prüfwert für kleine Selbsthilfegruppen ist der Anschluss an eine bestehende Genossenschaft. Das kann die Finanzierung erheblich erleichtern und verschafft Zugang zu Know-how.

Es gibt auch Alterswohnprojekte, die die Form des Stockwerkeigentums gewählt haben. Probleme kann es mit der Folgenut-

zung nach dem Ableben eines Eigentümers geben. Ich rate daher eher davon ab. Bei der Nutzung des Erdgeschosses durch einen Partner ist eine Mischform sinnvoll. Die Bauherrin der Alterswohnungen ist eine Genossenschaft. Zusammen mit der Nutzerin des Erdgeschosses bildet sie eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Ein solches Modell in die Tat umgesetzt hat zum Beispiel die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa St. Gallen mit der Krebsliga St. Gallen-Appenzell beim Projekt Flurgarten (siehe Bild links oben). ☺

Anzeige

FORSTER SCHWEIZER STAHLKÜCHEN

forster



Pure Perfektion in Stahl.

www.forster-kuechen.ch