

Finanzierung : Recht und Finanzen schlau kombiniert

Autor(en): **Hornung, René**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **20 (2007)**

Heft [9]: **Neue Ideen fürs Wohnen im Alter**

PDF erstellt am: **22.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-123288>

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.

Recht und Finanzen schlau kombiniert

Text: René Hornung

Soll ein gemeinschaftliches Wohnprojekt funktionieren, muss es finanziell und rechtlich gut durchdacht sein. Die «Solinsieme»-Lösung ist nur auf den ersten Blick kompliziert. Die Mischform zwischen Stockwerkeigentum und Genossenschaft wird zur Nachahmung empfohlen.

• Den Initiantinnen von «Solinsieme» war von Anfang an klar: Gemeinschaftlich wohnen heisst auch, dass nicht in jeder Wohneinheit ein Wäscheturm steht und dass Werkstattträume gemeinsam genutzt werden. In den Diskussionen ums Wohnmodell jagte eine Idee die nächste, und schliesslich stand fest: Wir wollen auch einen Gemeinschaftsraum und Gästezimmer, die nach Bedarf von allen Bewohnerinnen und Bewohnern respektive deren Besuchern genutzt werden können.

Als die ideellen Ziele formuliert waren, wurde Rechtsanwalt Felix Schmid an den Tisch gebeten: Wie können wir das juristisch und finanziell organisieren? Felix Schmid schöpfte aus seinen Erfahrungen bei der Beratung von Genossenschaften und verschiedenen anderen gemeinschaftlichen Neubauprojekten. Das Resultat: Die «Solinsieme»-Wohnungen sind im Besitz der jeweiligen Stockwerkeigentümerinnen oder -eigentümer, doch jede und jeder muss zusätzlich mit 20 000 Franken auch Mitglied der parallel gegründeten Genossenschaft sein. So sind die Wohnungsbesitzer enger in die Gemeinschaft eingebunden als in einem gewöhnlichen Eigentumsblock.

«Wer gemeinschaftlich einen Neu- oder Umbau in der hier gegebenen Grössenordnung (Kauf: 1,5 Millionen, Umbaukosten: knapp 6 Millionen Franken) plant, kommt allein schon aus Haftungsgründen um einen juristisch klar gefassten Bauträger nicht herum», stellt Felix Schmid fest. Wichtig ist die klare Rechtsform auch, weil die Banken Garantien verlangen. Bei jedem grösseren Projekt steigen sie erst ein, wenn der Bauträger klar ist und wenn mindestens die Hälfte der Stockwerkeinheiten bereits vor Baubeginn verkauft sind.

Vorteile beider Modelle genutzt

Die «Solinsieme»-Initiantinnen bezahlten – nachdem die ehemalige Textilfabrik in St. Gallen gefunden war – zuerst 20 000 Franken für ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht. Rasch waren aus den vier Interessierten deren sieben geworden – sieben, weil es so viele braucht, um eine Genossenschaft zu gründen. Als die Umbauplanung für die ehemalige Textilfabrik stand, die Stockwerkeigentumsquoten festgesetzt und weitere Interessenten gefunden waren, wurde mit der Alternativen Bank ein Finanzierungsplan ausgearbeitet mit einer Mischung aus Kauf- und Werkvertrag – ähnlich wie bei jedem Neubauprojekt. Mit einem wichtigen Unterschied: Das Haus wurde zuerst im Miteigentum erworben, die Aufteilung in Stockwerkeigentum erfolgte erst später. So wurde eine kostenpflichtige Überschreibung vom jeweiligen Bauträger auf die Stockwerkeigentümer vermieden.

Noch ein wichtiger Unterschied zum Kauf respektive zum Bau eines normalen Wohnblocks findet sich bei «Solinsieme»: Die gemeinsam gegründete Genossenschaft erwarb die Gemeinschaftsräume – die eigenständige Stockwerkeigentums-Einheiten sind. Und hätten sich Wohnungen als nicht sofort verkäuflich erwiesen, hätte die Genossenschaft diese erworben, was bei einer der 17 Wohnungen tatsächlich auch so geschah. «Ein entscheidender Unterschied zu landläufigen Modellen», betont Felix Schmid, «denn eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft darf nach Gesetz selbst kein eigenes Stockwerkeigentum erwerben, eine Genossenschaft hingegen schon». Kommt dazu, dass die Entscheide in der Genossenschaft einfacher sind: Soll ein Gemeinschaftsraum verkauft oder erworben werden, braucht es bei der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

einen einstimmigen Beschluss. Zusätzlich muss die Wertquote der einzelnen Parteien neu berechnet und rechtsgültig eingetragen werden. Bei einer Genossenschaft reicht ein Mehrheitsbeschluss aus.

Gründung und Bauphase gingen trotz leichter Kostenüberschreitungen glatt über die Bühne, das finanzielle und rechtliche Modell hat sich bewährt. Und wie läuft's inzwischen im Alltag? Bisher sind bei den ersten Bewohnerwechseln keine Probleme aufgetaucht. Und so wird vorgegangen: Die Partei, die ihre Wohnung verkaufen will, sucht Interessenten. Die Käufer wissen: Wir müssen zusätzlich zum Wohnungspreis 20 000 Franken – zurzeit unverzinstes – Genossenschaftskapital einschliessen und die Stockwerkeigentums-Anteile, die der Genossenschaft gehören, mitfinanzieren. In den ersten Jahren kostet das pro Partie wegen der hohen Amortisationskosten rund 300 Franken pro Monat zusätzlich, mittelfristig wird diese Zusatzbelastung auf monatlich etwa 150 Franken sinken. Sollte allerdings die Genossenschaft einmal in Schwierigkeiten geraten, besteht für die Mitglieder auch eine Nachschusspflicht von bis zu 20 000 Franken.

Ein Vetorecht für die Gemeinschaft

Kommt dazu, dass die Nutzung der Gästezimmer oder des Gemeinschaftsraums zwar wenig, aber doch etwas kostet: die Nacht im Gästezimmer 15 Franken, der Gemeinschaftsraum ist für interne Anlässe gratis, für externe kostet er je nach Nutzungsart bis maximal 100 Franken. Diese Regelungen sollen helfen, dass hier nur Leute einziehen, die sich mit dem Wohnmodell wirklich auseinandergesetzt haben. Weil alle Seiten darauf achten, dass die Chemie stimmt, suchte bei den ersten Wechsels die Gemeinschaft miteinander nach neuen Bewohnern.

Das ist sinnvoll, weil die Genossenschaft laut Statuten ein Machtwort sprechen und neue Genossenschafterinnen oder Genossenschafter ablehnen kann. Tut sie das, muss sie aber im Gegenzug die betreffende Stockwerkeinheit selber erwerben, um sie dann in eigener Regie weiterzuverkaufen. In den ersten zehn Jahren nach der Erstellung gilt für dieses vertraglich vereinbarte Vorkaufrecht der ursprüngliche Preis plus Teuerung sowie nachgewiesene wertvermehrnde Investitionen, danach ist der von der Verkäuferin verlangte Preis zu zahlen.

Das Zusammenspiel von Genossenschaft und Stockwerkeigentum funktioniert bei «Solinsieme» bisher problemlos. Das liegt auch an den raffiniert organisierten Details: Die Stockwerkeigentümer-Versammlung – sie ist rein rechtlich der gewichtigere Entscheidungsträger – hält ihre Versammlungen jeweils gleichzeitig mit der Genossenschaft ab. Damit nicht genug: Die Stockwerkeigentümer haben die Verwaltung an die Genossenschaft delegiert, womit faktisch die Genossenschaft zum starken Part wird – so will es das Modell, denn «Solinsieme» heisst nicht nur gemeinschaftlich leben, sondern auch miteinander entscheiden. Mit der Führung der getrennten Buchhaltungen von Genossenschaft und Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bis hin zur detaillierten Heizkostenabrechnung für jede Partie ist ein externes Büro beauftragt.

Knackpunkt Nachfolgeregelung

Taugt das Modell auch für einen Generationenwechsel? Schliesslich handelt es sich bei dieser Gemeinschaft um eine ziemlich homogene Altersgruppe. Rechtsanwalt Felix Schmid ist zuversichtlich, dass es zu einer schrittweisen

Verjüngung kommen wird. Dass es dereinst Erben geben wird, die eine «Solinsieme»-Wohnung behalten, ist unwahrscheinlich, denn die Genossenschaft fordert von den Eigentümern ein Engagement. Eher – so Felix Schmid – werde die finanzielle und rechtliche Konstruktion dafür sorgen, dass die Wohnungen an neue Bewohnerinnen und Bewohner weiterverkauft werden.

Finden sich keine Interessierte, so kommt eine Auffangregelung zum Zuge. Verkaufswillige Erben müssen die Wohnung jeweils auch der Genossenschaft anbieten. Die einzelnen Genossenschafterinnen haben drei Monate Zeit, um zu entscheiden, ob sie selber kaufen wollen. Etwa, um die Wohnung an Bekannte zu vermieten, die gerne einziehen würden, aber zu wenig Kapital haben. Bei der Auffangregelung hat die Gesamtheit der Genossenschaft dasselbe Vetorecht wie bei gewöhnlichen Verkäufen. Sie muss dann aber – wie beschrieben – selbst kaufen. Allerdings kann sie mit ihrer heutigen Kapitalbasis nicht beliebig viele Wohnungen übernehmen.

Mit Blick auf kommende Jahre sind zwar noch nicht alle offenen Fragen geklärt. Doch angesichts der gut funktionierenden Gemeinschaft ist Rechtsanwalt Felix Schmid zuversichtlich, dass er im Haus möglicherweise wieder einmal als Berater und Modellerfinder, nicht aber als Streitschlichter oder gar Parteienvertreter auftreten wird. Von der Parallelorganisation Stockwerkeigentum und Genossenschaft ist er überzeugt, vor allem, weil sie hier auch dem gedanklichen und ideologischen Anspruch der Bewohnerinnen und Bewohner entspricht. •

Was soll es kosten?

Wohnen in der Nacherwerbsphase ist immer auch eine Frage des Preises. Die Einkommen der meisten Menschen sind nach der Berufslaufbahn begrenzt. Mitunter hat sich allerdings in der Pensionskasse ein kleines Vermögen angehäuft, das den Erwerb einer Wohnung ermöglicht. Die hypothekarische Belastung eines solchen Kaufs ist – auch langfristig – meist zuverlässig berechenbar, und die so erworbene Sicherheit vor einer Kündigung ist älteren Menschen etwas wert.

Dass im gemeinschaftlichen Wohnen die Kombination von Stockwerkeigentum und genossenschaftlich finanzierten Gemeinschaftsräumen bezahlbar ist, zeigt das Beispiel der Wohnfabrik «Solinsieme» in St. Gallen. Zusammen mit dem jeweiligen Genossenschaftsanteil von 20 000 Franken kosteten die Wohnungen – je nach Grösse – zwischen 240 000 und 390 000 Franken. Bei 20 Prozent Eigenkapital und einem Hypozins von 3,5 Prozent ergibt sich eine monatliche Belastung zwischen 700 und 1100 Franken. Dazu kommen die Hypotheken-Amortisationen der Genossenschaft und die Betriebskosten. Unterm Strich kosten die Wohnungen in St. Gallen zwischen 1000 und 1400 Franken pro Monat.

Selbsthilfeprojekte wie das «Ewige Wegli» in Kloten («Gemeinschaft braucht Gemeinsinn», Seite 14) liegen in einer vergleichbaren Grössenordnung: Eine Wohnung von 85 Quadratmetern mit einem Minimumdarlehen von 20 000 Franken kostet netto 1570 Franken.

Sobald in einer Alterswohnung Dienstleistungen angeboten werden wie im Neubau «Stelzenacker» in Wallisellen, wo eine zentrale Telefonanlage für Notrufe installiert ist, Arzt und Therapie im Haus sind, steigen die Preise: Eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern und Balkon kostet dort mindestens 1845 Franken.

In andere Grössenordnungen kommt, wer in eine Altersresidenz einzieht. Im «Multengut», Muri, kostet eine 2-Zimmer-Wohnung bei Einzelbelegung rund 4300 Franken pro Monat («Investieren ins Alter», Beilage zu HP 5/2005). Die Residenz wird aber im 24-Stunden-Betrieb betreut. Die «Multengut»-Betreiber rechnen vor, dass das mittlere Monatseinkommen der über Sechzigjährigen in der Schweiz heute bei 5300 Franken liegt. Wer sich eine Wohnung in einer Altersresidenz leisten will, sollte über ein Jahreseinkommen verfügen, das 18-mal über der Monatsmiete liegt, im konkreten Fall mindestens 78 000 Franken – einiges über dem statistischen Durchschnitt.