

Factsheet - Stand Oktober 2021

Hier finden Sie einen Überblick über das Projekt Winkelhalden – Anders Wohnen im Alter. Fast alle Inhalte sind, in verschiedenster Form, auch auf der Homepage www.winkelhalden.ch einsehbar – und viele Weitere dazu! Insbesondere die bereits laufende Beteiligung in Arbeitsgruppen ist in diesem Factsheet nicht aufgeführt; sie ist bereits in der Planung der Siedlung wichtig, damit der Betrieb und das Zusammenleben dann so funktionieren kann wie wir uns das als künftige Hausgemeinschaft erhoffen.

Dieses Papier enthält in verkürzter Form vergleichsweise technische Informationen, die zum raschen Verständnis der «Gesamtmechanik» beitragen und das Navigieren auf der Homepage erleichtern sollen. Entsprechend präzise sind die Verweise auf die massgebenden Grundlagen; sie sind im Text kursiv unterstrichen zitiert (X). Zu beachten ist, dass viele wichtige Dokumente nur auf der Homepage im passwortgeschützten Bereich «Mitglieder» abrufbar sind.



Blick ab Haldenstrasse Richtung Osten (See)



Blick auf Garten Richtung Nord-Osten (Wald)

Inhalt

Factsheet	1
1 Das Konzept	3
1.1 Einleitung.....	3
1.2 Leitbild.....	3
1.3 Langfristige Sicherung	3
a. Statuten	3
b. Organisationsreglement	3
c. Aktionärsbindungsvertrag	3
2 Stand und weitere Entwicklung des Bauprojekts	4
2.1 Gemeinsame Entwicklung des Bauprojekts bis 2023	4
2.2 Planung und Bau	4
a. Studienauftrag.....	4
b. Gestaltungsplan.....	4
c. Baubewilligung.....	4
d. Bauablauf und Bezugstermin	4
2.3 Finanzierung	5
a. Eigen- und Fremdkapital.....	5
b. Aktienanteil jeder Mietpartei	5
2.4 Darlehen 2019 und Zahlungsplan für Investitionen 2020 - 2021	5
a. Darlehen 2019	5
b. Investition 2020 – 2021 in drei Tranchen.....	5
3 Weitere ausgewählte Punkte	6
3.1 Mietverträge.....	6
a. Begriffsklärung	6
b. Aufschiebend bedingte Verträge	6
c. Umfang der Miete	7
3.2 Sicherheitsvereinbarungen	7
a. Zweck der Vereinbarung.....	7
b. Sicherung („Verpfändung“).....	7
c. Vertragsparteien	7
d. Kontrollvereinbarung mit Verwahrungsstelle	8
3.3 Vorbezüge aus Vorsorgeeinrichtungen.....	8
a. Einzureichende Unterlagen	8
b. Obligatorische Altersvorsorge (2. Säule).....	8
c. Private Vorsorge Säule 3a.....	9
4 Verzeichnis der Grundlagen Stand Oktober 2021	10

1 Das Konzept

1.1 Einleitung

An schöner und zentraler Lage in Oberrieden entsteht die Siedlung «Winkelhalden – anders Wohnen im Alter». Sie umfasst 44 Wohnungen für 65 - 70 Personen. Grundidee ist, den Bewohnenden Raum für ein gemeinschaftlich geprägtes, bezahlbares und aktives Wohnen in der dritten Lebensphase (50 plus) zu bieten. Es sollen auch künftige Generationen von Bewohnenden mit Bleibesicherheit und in der angestrebten Art des solidarischen Zusammenlebens in der Siedlung wohnen, mit der Möglichkeit möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Dieses Konzept ist mit den nötigen rechtlichen Mitteln langfristig gesichert.

1.2 Leitbild

Die wesentlichen Elemente des Konzepts „anders wohnen im alter“ sind in einem Leitbild (1) festgehalten. Es ist mit verschiedenen Mitteln wie den Statuten der Aktiengesellschaft, einem Organisationsreglement, den Mietverträgen und den Investitionsverpflichtungen der künftigen Erstmietenden rechtlich umgesetzt. Sozusagen als allgemeinverständlich formulierte «Verfassung» des Projekts bleibt das Leitbild auch künftig wichtige Grundlage zur Sicherung der Philosophie der Siedlung Winkelhalden.

1.3 Langfristige Sicherung

Für die langfristige Sicherung des Konzepts sind folgende Dokumente zentral:

a. Statuten

Das Projekt wird gemäss Statuten der Winkelhalden AG (2) von einer Mieter-Aktiengesellschaft getragen. Im Prinzip gilt: Alle Mieterinnen und Mieter sind Aktionäre – und alle Aktionärinnen und Aktionäre sind Mietende. Insofern ist die Winkelhalden AG mit einer Wohnbaugenossenschaft vergleichbar.

b. Organisationsreglement

Spezielles Merkmal des Konzepts ist, dass sich alle nach ihren individuellen Möglichkeiten und Fähigkeiten aktiv am Zusammenleben beteiligen sollen. Der organisatorische Rahmen für diese Beteiligung ist gestützt auf die Statuten vom Verwaltungsrat im Organisationsreglement (2.1) festgehalten worden: Eine Bewohnerversammlung mit verschiedenen thematischen Arbeitsgruppen übernimmt zu einem guten Teil die Geschäftsführung.

c. Aktionärsbindungsvertrag

Der Aktionärsbindungsvertrag (3), kurz: ABV, regelt unter dem Titel «Verfügungsbeschränkungen» die speziellen Voraussetzungen zum Handel mit den Aktien der Winkelhalden AG. Damit ist sichergestellt, dass die Aktien immer von Personen

gehalten werden, welche ein persönliches Interesse daran haben, dem Leitbild entsprechend in der Siedlung zu wohnen und sich also direkt am Wohnprojekt beteiligen. Weil die Aktien in Form von sog. Bucheffekten ausgegeben werden, wird die Einhaltung der Verfügungsbeschränkungen gemäss ABV mit Sicherheitsvereinbarungen abgesichert (vgl. Pkt. 3.2).

2 Entwicklung des Bauprojekts

2.1 Gemeinsame Entwicklung des Bauprojekts bis 2023

Eine Besonderheit des Projekts ist, dass sich die «Erstmietenden» bereits während laufender Entwicklung der Siedlung als Aktionäre beteiligen. Diese Pioniergeneration – «die Investoren» – trägt also das unternehmerische Risiko bereits mit (zu den Begriffen, vgl. Pkt. 3.1/a). Umgekehrt können die Erstmietenden beim Innenausbau der gewählten Wohnung ihre Wünsche anbringen und sich in den Arbeitsgruppen bereits an der konkreten Umsetzung des Konzepts beteiligen.

2.2 Planung und Bau

Grundlagen und Zeitplan für die Erstellung der Siedlung sind:

a. Studienauftrag

Das Projekt der Oester Pfenninger Architekten AG aus Zürich ist aus einem 2015 gestarteten Studienauftrag als Sieger hervorgegangen. Es wurde zu einem Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan überarbeitet.

b. Gestaltungsplan

Die Gemeindeversammlung Oberrieden hat dem Gestaltungsplan am 20. März 2018 zugestimmt. Mit untergeordneten Anpassungen aufgrund von Verhandlungen mit rekurrierenden Nachbarn ist er seit Ende Juni 2019 in Kraft.

c. Baubewilligung

Die Baueingabe erfolgte am 4. Juli 2019. Mit Beschluss der Baukommission Oberrieden vom 21. Oktober 2019 wurde das Bauvorhaben bewilligt. Nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist ist die Bewilligung seit 2. Dezember 2019 rechtskräftig.

d. Bauablauf und Bezugstermin

Nach Baufreigabe haben die Bauarbeiten im Juni 2020 begonnen (Abbruch und Aushub). Die Fertigstellung der Siedlung bzw. der Bezug der Wohnungen ist auf das 1. Quartal 2023 geplant.

2.3 Finanzierung

a. Eigen- und Fremdkapital

Der Kapitalbedarf von knapp CHF 44 Mio. erfolgt über eine Finanzierung mit ca. CHF 17 Mio. Eigenkapital in Form von Aktien und Kapitaleinlagereserve (KER) der einzelnen Beteiligten und mit ca. CHF 27 Mio. Fremdkapital in Form eines Hypothekarkredits der ZKB.

b. Aktienanteil jeder Mietpartei

Der Aktienanteil jeder Mietpartei beträgt grundsätzlich 35% vom Wert ihres Anteils an der gesamten Siedlung, d.h. also inklusive Anteile an den gemeinschaftlichen Räumen und am Garten. Basis für die Berechnung ist die Grösse der Wohnung und die ggf. weiteren privat dazu gemieteten Räume (qualitative Unterschiede sind dabei nicht berücksichtigt und werden mit dem Mietzins ausgeglichen). Insbesondere für derzeit noch nicht vermietete Wohnungen und Zuschaltzimmer („Joker-Zimmer“) haben einzelne Aktionäre mehr als 35% als „Zusatzkapital“ eingeschossen.

2.4 Darlehen 2019 und Zahlungsplan für Investitionen 2020 - 2021

Die Investitionsphase erfolgte in vier Schritten und ist seit Mitte 2021 abgeschlossen. Massgebend dafür waren der Investitionsvertrag (4) und der Zahlungsplan (5).

a. Darlehen 2019

1. Schritt – Darlehen Erstmietende (abgeschlossen)

Zur Finanzierung des Bauprojekts bis zur Baueingabe hat grundsätzlich jede Mietpartei Mitte 2019 ein Darlehen in der Höhe von 4.5% ihrer gesamten späteren Investitionsverpflichtung geleistet. Dieses Darlehen gemäss Investitionsvertrag ist als „Zuschuss“ nicht verzinslich (Ziff. 1.) und „... die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, den Zuschuss ganz oder teilweise an die Parteien zurückzubezahlen“, vgl. dazu den Investitionsvertrag nach 2. Änderung vom 02.11.2019 (4.2) = Anhang 1(a) der Zweiten Vereinbarung vom 02.11.2019 über die Änderung des Investitionsvertrages.

Anmerkung: Mit Rechtskraft der Baubewilligung (Pkt. 2.2/c) zeigt sich, dass sich dieses Darlehen für jede und jeden Erstmietende(n) gelohnt hat! Entgegen der Sprachregelung „à fonds perdu“, wie sie in Ziff. 2.1(a)(iii) des Investitionsvertrages verwendet wird, ist dieses Geld also nicht etwa verloren, sondern es fliesst in den Substanzwert der Gesamtanlage ein.

b. Investition 2020 – 2021 in drei Tranchen

Die gesamte Summe, die von jeder Mietpartei zwischen Januar 2020 und Sommer 2021 einbezahlt wurde, ist im Zahlungsplan (5) aufgeführt – und dort in der „Liste aller Erstmietenden mit Angabe der Mieteinheiten und Kapitalbedarf“ in der Spalte „Kapitalbedarf“.

2. Schritt - Investition erste Tranche (Januar 2020 abgeschlossen)

Als erste Tranche wurden per 10. Januar 2020 31% des gesamten Kapitalbedarfs fällig. Dieser Betrag wurde von den einzelnen Erstmietenden überwiesen: Entweder als „Einzuzahlendes Kapital“ auf ein Sperrkonto bei der Zürcher Kantonalbank zur Liberierung der zusätzlich gezeichneten Aktien oder als „Kauf bestehender Aktien“ auf ein Konto bei der VZ-Bank, lautend auf Beat Stünzi, Oberrieden. Die betreffenden Angaben für jede einzelne Partei sind aufgeführt in der „Liste mit Beiträgen für die Kapitalerhöhung 27.1.2010 und Angabe ob Einzahlung auf Sperrkonto oder Aktienkauf – Stand 4.11.2019“, vgl. passwortgeschützter Bereich „Mitglieder“ und dort „Kapitalerhöhung 27.1.2020“.

3. & 4. Schritt - Investitionen zweite und dritte Tranche (abgeschlossen)

Diese Investitionen wurden analog zur beschriebenen ersten Tranche nach Baufortschritt und damit im Juli 2020 (29%) und im Juni/Juli 2021 (40%) fällig, vgl. dazu ebenfalls den Zahlungsplan (5). Die Zahlung der ersten Tranche ist wie oben beschrieben entweder in Form einer Liberierung zusätzlicher Aktien oder eines Kaufs bestehender Aktien erfolgt – die Zahlungen der zweiten und dritten Tranche gehen in die Kapitaleinlagereserve (KER) der Winkelhalden AG.

3 Weitere ausgewählte Punkte

3.1 Mietverträge

Vertragsvorlagen (8, 8a und 9) gemäss Grundlagenverzeichnis

a. Begriffsklärung

Die Mieterinnen und Mieter der Siedlung Winkelhalden bilden wie dargestellt langfristig das Aktionariat der Winkelhalden AG (Pkt. 1.3). Entsprechend der laufenden gemeinsamen Entwicklung des Projekts bis 2022 (Pkt. 2.1) wird die erste Generation der Bewohner als «Erstmietende» bezeichnet: Sie bilden die künftige Mieterschaft und sind derzeit «die Investoren» gemäss Investitionsvertrag (4).

b. Aufschiebend bedingte Verträge

Die Mietverträge zwischen der Winkelhalden AG und den Erstmietenden wurden bereits abgeschlossen, mehrheitlich im Mai 2019. Das Inkrafttreten jedes einzelnen Mietvertrages ist davon abhängig, dass "die Vermieterin die Siedlung Winkelhalden in 8942 Oberrieden fertiggestellt hat und die Wohnung bezugsbereit ist" (das ist voraussichtlich im 1. Quartal 2023). Diese sog. aufschiebende Bedingung ist im Abschnitt „Besondere Bestimmungen und Zusatzvereinbarungen“ des Mietvertrags geregelt. Der frühzeitige Abschluss der Mietverträge war nötig, weil gemäss Statuten im Prinzip nur (künftige) Mieter auch Aktionäre sein dürfen – und dies nun ja alle Erstmietenden bereits ab Januar 2020 bereits sind!

c. Umfang der Miete

Mietverträge (8 und 9): Jede Mietpartei hat einen Vertrag über die Miete ihrer Wohnung geschlossen, und – je nach ihren individuellen Bedürfnissen – zusätzlich für ein „Joker-Zimmer“ und einen Autoabstellplatz.

Die Siedlung Winkelhalden wird nach den Prinzipien einer autoarmen Siedlung erstellt und bewirtschaftet. Mieterinnen und Mieter einer Wohnung und/oder eines Joker-Zimmers haben deshalb eine Mobilitäts-Vereinbarung (8a) unterzeichnet, die integrierender Bestandteil des Mietvertrages ist.

Jede Mietpartei ist zur Benützung der Gemeinschaftsräume und der gemeinsam nutzbaren Aussenräume berechtigt. Ein entsprechendes Reglement wird später erlassen.

3.2 Sicherheitsvereinbarungen

Alle Aktionäre und Aktionärinnen haben anschliessend an die Kapitalerhöhung vom Januar 2020 die Sicherheitsvereinbarung (6) unterzeichnet. Für den Fall eines Kapitalvorbezugs aus einer Vorsorgeeinrichtung zur Finanzierung von Wohneigentum („WEF-Vorbezug“) ist zusätzlich die Sicherheitsvereinbarung für Vorsorgeeinrichtungen (7) abzuschliessen.

a. Zweck der Vereinbarung

Die Sicherung der Einhaltung der Verfügungsbeschränkungen gemäss Aktionärsbindungsvertrag erfolgt mit einer separaten Sicherheitsvereinbarung, weil die Aktien in Form von sog. Bucheffekten ausgegeben werden („digitale Aktien“). Bei einem grossen und wechselnden Aktionärskreis vereinfacht diese Form die Aktienübertragung. Jeder Aktionär und jede Aktionärin hat unterdessen ein Effektenkonto bei der Credit Suisse eröffnet.

b. Sicherung („Verpfändung“)

Wenn die Aktionärin oder der Aktionär der Bank Weisungen betreffend die Aktien erteilt, ist die Zustimmung der Winkelhalden AG zwingend. Die Winkelhalden AG hat die Zustimmung zu erteilen, wenn kein Verstoss gegen das im Aktionärsbindungsvertrag geregelte Kaufrecht vorliegt. Im Falle eines Verstosses gegen das Kaufrecht kann die Winkelhalden AG die betreffenden Aktien kaufen und die Bank anweisen, die Aktien auf das Effektenkonto der Winkelhalden AG oder eines Dritten (d.h. regelmässig: der Nachmieterschaft) zu übertragen.

c. Vertragsparteien

Die Sicherungsvereinbarung wird zwischen der Aktionärin/dem Aktionär und der Winkelhalden AG geschlossen. Bei der Sicherungsvereinbarung für Vorsorgeeinrichtungen ist die betreffende Vorsorgeeinrichtung zusätzlich Vertragspartei.

d. Kontrollvereinbarung mit Verwahrungsstelle

Die Sicherungsvereinbarungen enthalten je in einem Anhang eine Kontrollvereinbarung, vgl. dazu Anhang 2 zur Sicherheitsvereinbarung (6) und Anhang 3 zur Sicherheitsvereinbarung für Vorsorgeeinrichtungen (7). Diese Kontrollvereinbarung wird von den Vertragsparteien und zusätzlich von der Verwahrungsstelle unterzeichnet (in unserem Falle: die Credit Suisse). Die Verwahrungsstelle wird damit verpflichtet, Anweisungen der Winkelhalden AG betreffend das Effektenkonto Folge zu leisten und Verfügungen des Aktionärs oder der Aktionärin nur mit Zustimmung der Winkelhalden AG auszuführen (im Falle eines WEF-Vorbezugs: zusätzlich mit Zustimmung der betreffenden Vorsorgeeinrichtung).

3.3 Vorbezüge aus Vorsorgeeinrichtungen

a. Einzureichende Unterlagen

Für Vorbezüge sind die Unterlagen gemäss Reglementen und Formularen der betreffenden Vorsorgeeinrichtungen einzureichen. Das sind je nachdem Unterlagen zur Immobilie, der Mietvertrag (Pkt. 3.1) und auch die Statuten und weitere Dokumente über die Organisation der Trägerschaft.

Dem Antrag an die Vorsorgeeinrichtung beizulegende Dokumente, die nicht im Verzeichnis der Grundlagen aufgeführt sind, können bezogen werden: Zur Immobilie bei der Winkelhalden AG und die Bestätigung über die zweckgebundene Verwendung des Vorsorgekapitals bei der ZKB Horgen.

b. Obligatorische Altersvorsorge (2. Säule)

- Massgebend sind das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen und Invalidenvorsorge (BVG, SR 831.40) und die Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV, SR 831.411).
- Bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen kann der Versicherte von seiner Vorsorgeeinrichtung einen Betrag für Wohneigentum zum eigenen Bedarf geltend machen (Art. 30c Abs. 1 BVG; je nach Reglement der einzelnen Vorsorgeeinrichtung kann der Bezug bis 1 Monat vor der Alterspensionierung gemacht werden). Dieser Anspruch besteht auch für eine Beteiligung an einer Mieter-Aktiengesellschaft wie die Winkelhalden AG eine ist (vgl. langfristige Sicherung Pkte. 1.3 und 3.2). Dies ergibt sich aus Art. 1 Abs. 1 lit. b und Art. 3 lit. b WEFV in Verbindung mit Art. 30c Abs. 3 BVG. Als Nutzung zu Eigenbedarf (Art. 4 WEFV) gilt auch die Nutzung zusammen mit dem Ehegatten oder mit der eingetragenen Partnerin oder dem eingetragenen Partner zu gesamter Hand (Art. 2 Abs. 2 lit. c WEFV).

- Der Antrag auf Vorbezug ist frühzeitig bei der betreffenden Pensionskasse einzureichen. Jede Kasse hat ein eigenes Formular dazu. Weil der Vorbezug für eine Beteiligung an einer Mieter-AG bisher nicht oft beantragt wurde, sollte man sich nicht davon einschüchtern lassen, wenn dieser Fall im Reglement der Kasse und/oder im Antragsformular für einen Vorbezug nicht aufgeführt ist. Viele Vorsorgeeinrichtungen sind sich mangels einschlägiger Erfahrung nicht auf Anhieb bewusst, dass der Anspruch auf Vorbezug aufgrund der oben aufgeführten Rechtslage ein individueller bundesgesetzlicher Anspruch des/der Versicherten ist – das heisst: Es steht nicht im Belieben der einzelnen Vorsorgeeinrichtung, den Vorbezug zu gewähren oder nicht.
- «Erwirbt der Versicherte mit dem Vorbezug Anteilscheine einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnliche Beteiligungen, so hat er diese zur Sicherstellung des Vorsorgezwecks zu hinterlegen» (Art. 30e Abs. 4 BVG). Die Aktien der Winkelhalden AG werden als Bucheffekten ausgegeben. Eine «Hinterlegung» im wörtlichen Sinne ist also nicht möglich. Als gleichwertiger Ersatz dafür gilt der Abschluss einer speziellen Sicherheitsvereinbarung, vgl. dazu Sicherheitsvereinbarung für Vorsorgeeinrichtung (7) .

c. Private Vorsorge Säule 3a

- Vorbemerkung: Im Gegensatz zu Bezügen aus der 2. Säule können ab fünf Jahren vor Eintritt des ordentlichen Pensionierungsalters einzelne Konten der Säule 3a aufgelöst werden. Die Frage eines Vorbezugs für Wohneigentum aus der Säule 3a stellt sich also nur für diejenigen an unserem Alterswohnprojekt Beteiligten, welche fünf Jahre oder weniger vor der Pensionierung stehen.
- Die Modalitäten eines derartigen Vorbezugs bestimmen sich nach dem individuellen (privatrechtlichen) Vertrag. Im Übrigen, vgl. vorstehenden Pkt. 3.3/a zu den einzureichenden Dokumenten.

4 Verzeichnis der Grundlagen Stand Oktober 2021

Die aufgeführten Dokumente sind auf der Internetseite www.winkelhalden.ch einsehbar, und zwar im passwortgeschützten Bereich «Mitglieder».

Die grün markierten Dokumente wurden von den Erstmietenden bereits unterzeichnet (vgl. Pkt. 2.1 und 3.1/a). Diese liegen allen Beteiligten individuell auf Papier vor.

1. Leitbild Winkelhalden – anders wohnen im alter - vom 26.10.2018
2. Statuten der Winkelhalden AG vom 26.10.2018
(in Revision mit minimalen Änderungen zur Ermöglichung von WEF-Vorbezügen)
- 2.1 Organisationsreglement vom 04.05.2019
3. Aktionärsbindungsvertrag (ABV) vom 04.05.2019
 - 3a [Beitrittserklärung zum ABV vom 22.05.2019](#)
 - 3.1 Vereinbarung über die Änderung des ABV vom 23.06.2019
 - 3.1a [Beitrittserklärung zur Änderung des ABV vom 29.6.2019](#)
4. Investitionsvertrag vom 04.05.2019
 - 4a [Beitrittserklärung zum Investitionsvertrag vom 22.05.2019](#)
 - 4.1 Investitionsvertrag nach 1. Änderung vom 23.06.2019
 - 4.1a [Beitrittserklärung vom 29.06.2019 zur Änderungsvereinbarung](#)
 - 4.2 Investitionsvertrag nach 2. Änderung vom 02.11.2019
 - 4.2a [Beitrittserklärung vom 02.11.2019 zur zweiten Änderungsvereinbarung](#)
[Individuell](#) unterzeichneter Vertrag über einen «à-fonds-perdu» Zuschuss (Kapitaleinlage)
5. Zahlungsplan Stand 01.11.2019 = Anhang 2.1(a) zum Investitionsvertrag nach 2. Änderung vom 02.11.2019, vgl. [Grundlage 4.2](#)
6. Sicherungsvereinbarung betreffend die Bestellung von Sicherheiten über Bucheffekten
[Individuell](#) unterzeichnete Sicherheitsvereinbarung samt Anhang 2 (Kontrollvereinbarung)
7. Sicherungsvereinbarung für Vorsorgeeinrichtungen betreffend die Bestellung von Sicherheiten über Bucheffekten
8. Mietvertrag für Wohnungen (Vorlage für Wohnungen und „Joker-Zimmer“)
[Individuell](#) unterzeichneter Mietvertrag
- 8.a Mobilitäts-Vereinbarung
[Individuell](#) unterzeichnete Mobilitätsvereinbarung
9. Mietvertrag für Garagen und Abstellplätze
[Individuell](#) unterzeichneter Mietvertrag