
Leitbild

In diesem Leitbild halten wir fest, nach welcher Philosophie die Aktiengesellschaft Winkelhalden AG betrieben wird und welche Werte und Haltungen uns wichtig sind.

In diesem Dokument wird generell auf die weibliche Form wie «Bewohnerin» oder «Aktionärin» verzichtet und «Bewohner» oder «Aktionär» als Oberbegriff verwendet.

- A. Die Winkelhalden AG mit Sitz in 8942 Oberrieden (die GESELLSCHAFT) ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht. Sie bezweckt die Realisierung und den langfristigen Betrieb der Siedlung «Winkelhalden - Anders Wohnen im Alter» auf dem durch den Gestaltungsplan «Winkelhalden» definierten Gebiet an der Haldenstrasse in 8942 Oberrieden.
- B. Das Siedlungskonzept soll ein selbst bestimmtes, ökologisch verantwortliches und aktives Leben und Wohnen in der dritten Lebensphase (50 plus) ermöglichen, das Gemeinschaftliche fördern, sowie – u.a. auch dank Nachbarschaftshilfe – den vielleicht nötigen Eintritt in ein Pflegeheim möglichst lange hinausschieben.
- C. Die Bewohner sind Eigentümer der Siedlung
Die Aktien werden ausschliesslich von Bewohnern gehalten, die ihren Lebensmittelpunkt in der Siedlung haben. Dies ermöglicht ihnen anteilmässig eine sichere Investition in ihre Wohnumgebung. Sie sind damit nicht nur Mieter, sondern auch Eigentümer der Aktiengesellschaft und auf diese Weise indirekt am Ganzen beteiligt. Institutionelle Aktionäre sind nicht vorgesehen. Die GESELLSCHAFT kann von Gesetzes wegen mittelfristig bis zu 10% ihrer Aktien selber halten. Sie ist gehalten, dafür möglichst schnell wieder neue Aktionäre und Bewohner zu finden.

- D. **Aktienanteil**
Der Aktienanteil einer Mietpartei soll 35% des anteilmässigen Anlagewertes betragen. Der Anlagewert wird im Verhältnis der selbst bewohnten Wohnfläche auf die Mietparteien aufgeteilt. Jede Mietpartei hat das Anrecht auf einen 35% Aktienanteil und damit auch auf einen damit verbundenen Gewinnanteil, der hauptsächlich von der periodisch festgelegten Miete abhängt. In begründeten Ausnahmefällen kann eine Mietpartei auch weniger Aktien, im Minimum aber 15% erwerben. Die fehlenden Aktienanteile können durch andere Aktionäre übernommen werden. Das heisst, Aktionäre können, sofern ein Angebot besteht, auch zusätzliche Aktienanteile übernehmen. Diese Aktionäre sind aber verpflichtet, von diesen Aktien pro rata ihres Anteils Aktien abzugeben, falls eine Mietpartei auf den ihr zustehenden Aktienanteil von 35% aufstocken will.
- E. **Bewohner sind Aktionäre und Mieter**
Die Bewohner mieten ihre Wohn-, Joker- und Nebenräume von der GESELLSCHAFT. Als Voraussetzung für die Miete müssen die Bewohner einen Aktienanteil pro Mietpartei gemäss Punkt D erwerben. Jeder einzelne Bewohner muss im Minimum persönlich 1000 Aktien (Nennwert 1 Franken) der GESELLSCHAFT erwerben.
Ziel ist, den Bewohnern ein Wohnrecht auf Lebzeiten zu geben, solange das für die Siedlungsgemeinschaft tragbar ist. Sollte dies nicht mehr der Fall sein (bspw. bei schwerer Krankheit, fortgeschrittener Demenz, Verwahrlosung und / oder Urteilsunfähigkeit), ist die Verwaltung zusammen mit Verwandten und / oder der KESB bemüht, für den betroffenen Bewohner eine gute Lösung zu finden.
- F. **Aktionärsbindungsvertrag**
Der AKTIONÄRSBINDUNGSVERTRAG (ABV), den alle Aktionäre unterzeichnen müssen, gibt dem Ganzen längerfristig gültige Leitplanken, garantiert die Umsetzung der kooperativen Philosophie und regelt die Fluktuation der Aktionäre und Bewohner bei Wegzug, Tod, schwerer Krankheit, fortgeschrittener Demenz oder Urteilsunfähigkeit.
- G. **Bewohnerversammlung – Alltagsbetrieb**
Die Gesamtheit der Aktionäre bildet die BEWOHNERVERSAMMLUNG, welche die Organisation und die Bewältigung des Siedlungsalltags übernimmt. In der BEWOHNERVERSAMMLUNG hat jeder Bewohner, der auch Aktionär ist, eine Stimme. Die BEWOHNERVERSAMMLUNG konstituiert sich selbst. Die BEWOHNERVERSAMMLUNG ist für den funktionierenden Betrieb verantwortlich. Die Bewohner erledigen die dazu nötigen Arbeiten nach Möglichkeit selbst. Eine minimale Mitwirkung wird erwartet. Externe Unterstützung muss beigezogen werden, wenn dies zur professionellen Erledigung der Aufgaben erforderlich ist.
- H. **Es gilt die reine Kostenmiete**
Die Miete enthält die Basiskosten für die Gemeinschaftsanlagen und wird nach dem Prinzip der reinen Kostenmiete (effektive Kosten) erhoben. Das heisst, dass die Miete auf Basis der tatsächlichen Kosten periodisch angepasst wird. Durch

ihre Aktionärsstimme und die vorgesehene Mitwirkung der Bewohner können die Kosten direkt beeinflusst und tiefer gehalten werden.

Für spezifische Leistungen wie Werkstatt, Musikübungsraum oder Fitnessrichtungen kann eine geringe, die Betriebskosten deckende Gebühr, erhoben werden.

- I. **Zwischennutzung**
Damit die BEWOHNER ihren Eintritt längerfristig planen können, kann die Verwaltung auf Risiko des zukünftigen Bewohners die Wohnungen auch bis zu maximal 2 Jahren zwischenvermieten.

- J. **Ermittlung des Aktienverkaufspreises**
Die jährliche Ermittlung des Aktienverkaufspreises ist im AKTIONÄRSBINDUNGSVERTRAG der GESELLSCHAFT geregelt. Damit soll nach klaren Regeln ein moderater Marktwert bestimmt werden, der den unterschiedlichen Interessen der Verkäufer und Käufer Rechnung trägt und dem wirklichen Wert entspricht. Die Liegenschaft und der Aktienhandel sollen grundsätzlich der Spekulation entzogen werden.

- K. **Gewinnziel und Werterhaltung**
Die GESELLSCHAFT verfolgt ein moderates Gewinnziel, Im Übrigen sorgt die GESELLSCHAFT für guten Unterhalt, Werterhaltung und eine übliche Abschreibung der Siedlung.

- L. **Darlehen**
Bei Bedarf können die Aktionäre und Bewohner der GESELLSCHAFT auch Darlehen gewähren, die ebenfalls gekoppelt an den Referenzzinssatz verzinst werden.