



Stiftung für Altersbauten in Adliswil

Wohnen am Bad

Informationen für Interessierte



Adliswil, Juni 2015



Stiftung für Altersbauten in Adliswil

Vorwort

Die Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA erstellte attraktiven, altersgerechten Wohnraum für die Bewohnerinnen und Bewohner von Adliswil. Auch weiteren Interessenten, die den Standort Adliswil wählen, steht dieses Angebot zur Verfügung. Angesprochen sind Personen ab circa 60 Jahren. Die Überbauung Wohnen am Bad liegt in der parkähnlichen Umgebung an der Badstrasse.

Sie suchen ein Wohnumfeld, in dem Sie so lange wie möglich autonom in einer vertrauten Umgebung leben können? Sie wollen Eigeninitiative und Selbstständigkeit bewahren und beanspruchen gegebenenfalls dafür gezielt Dienstleistungen zur Entlastung?

Diese Voraussetzungen schaffte die SABA in der Überbauung Wohnen am Bad. Wir ermöglichen Ihnen auf einfache Art und Weise den Zugang zu einem adäquaten Angebot an Dienstleistungen sowie eine Siedlungsassistenz. Optional und gegen separate Entschädigung stehen verschiedene Serviceleistungen sowie zusätzliche Infrastrukturen wie Gemeinschaftsraum, Ateliers oder eine Gästewohnung zur Verfügung.

Für die Finanzierung der Siedlung bietet die SABA ein besonderes Modell an. Die Erstellungskosten der gemieteten Wohnung werden von den Mieterinnen und Mieter durch eine Einmaleinlage im Voraus beglichen. Die Einlage wird über 45 Jahre linear abgeschrieben und bei Auflösung des Vertragsverhältnisses wird der Restwert zurückerstattet.

Wir bieten Ihnen so eine Gelegenheit, die dritte Lebensphase gesichert und möglichst autonom zu gestalten.



Ausgangslage

Für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer stellt sich vor der Pensionierung eine grundsätzliche Frage. Soll ich mich für die Rente oder die Kapitalabfindung oder allenfalls für eine Mischform entscheiden?

Die Rente erfolgt lebenslänglich. Stirbt ein Ehepartner des/der Versicherten, wird die Rente auf 60% gekürzt. Ist im Todesfall kein Ehepartner da, fällt das Restkapital der Pensionskasse zu. Das heisst, die Erben gehen leer aus.

Die Kapitalabfindung wirft die Frage nach der Kapitalbewirtschaftung auf. Nur Wenige sind befähigt und willens, dies selber erfolgreich zu managen. Dritte, wie das Vermögenszentrum VZ übernehmen diese Aufgabe gerne, natürlich gegen Entgelt, das Anlagerisiko aber verbleibt beim Kunden. Der Grossteil der Pensionierten kann zudem nicht nur vom Zins dieses Kapitals leben, sondern braucht das Kapital für den Lebensunterhalt. Ist das Kapital, aus welchen Gründen auch immer verbraucht, verbleibt nur noch die AHV. Dies im Gegensatz zur Rente, die, wie dargelegt, lebenslänglich erfolgt.

Das Kapital muss möglichst risikolos angelegt sein, denn der Rentner, die Rentnerin muss davon leben (Vermögensverzehr). Grössere Risiken bei der Kapitalbewirtschaftung, mit entsprechender Gewinnaussicht, können nicht eingegangen, aber auch nicht ganz vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund hat die SABA nach Möglichkeiten gesucht, dieses Risiko zu eliminieren oder mindestens zu minimieren. Die zentrale Frage lautete: Wie kann ich möglichst sicher investieren und dennoch vom Kapital leben und zwar auch über die statistische Lebenserwartung hinaus? Investitionen im Immobilienbereich sind grundsätzlich auch heute noch oder erst recht heute sichere Anlagen.

Die Sicherheitsbedürfnisse älterer Menschen steigen: z.B. soziale Vernetzung, Sicherheit in einer gewohnten Umgebung, Versorgungssicherheit, Anschluss öffentlicher Verkehr, Betreuungs- und Unterstützungsmöglichkeiten, Notfallversorgung, Zugang zu umfassenden Spitalleistungen in näherer Umgebung, behindertengerechtes und hindernisfreies Wohnen.

Das Preis-Leistungs-Verhältnis muss im Vergleich zur derzeitigen Wohnsituation stimmen. Man zügelt nicht von einem Einfamilienhaus oder einer grösseren Wohnung in eine kleinere Wohnung, wenn die Rahmenbedingungen gleich bleiben und die neue Wohnung dazu noch teurer ist. Das Wohnangebot soll speziell sein. Ein Null-Acht-Fünfzehn-Wohnblock ist zu konventionell.

Einen Wohnungswechsel in höherem Alter wollen nur noch Wenige. Man möchte in der gewohnten Umgebung bleiben und will nicht mehr umziehen.



1. Finanzierung

Die Wohnungen werden vermietet. Zur Anwendung gelangt inhaltlich der normale Mietvertrag des Hauseigentümerversandes HEV. Es gibt kein Stockwerkeigentum und damit auch kein Eigenmietwert. Die SABA ist dadurch alleinige Eigentümerin.

Die Vermieterin und Eigentümerin SABA, verzichtet vertraglich auf die Kündigungsmöglichkeit, solange keine schwerwiegenden Gründe für eine Kündigung vorliegen.

Die Mieter finanzieren die Baukosten ohne Landanteil für ihre Wohnung, Garage, Allgemeine Räume usw. im Normalfall zu 100%, in der Regel mit ihrem Alterskapital.

Die Finanzierung wird in einem Rahmen- und Mietvertrag sowie in einem Vertrag über die Vorauszahlung der Miete geregelt.

Es wird kein Kapitalzins gewährt, da andererseits auch keine Hypothekarzinskosten anfallen. Mit dem Eigenkapital finanzieren Sie sich vollumfänglich Ihre Wohnung, nicht die Stiftung.

Das eingebrachte Kapital, das heisst die im Voraus bezahlte Miete wird linear auf 45 Jahre abgeschrieben respektive genutzt.

Die Mieter zahlen lebenslänglich keine Miete mehr, da die Miete für 45 Jahre im Voraus bezahlt wurde.

Die Nebenkosten werden wie üblich erhoben und separat verrechnet. Diese allgemeinen Nebenkosten setzen sich zusammen aus Einlagen in den Erneuerungsfonds, Verwaltungskosten, Leerstandskosten, Betriebskosten, Unterhaltskosten und Siedlungsassistenzkosten. Hinzu kommen die individuellen Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, usw.

In unserer Überbauung mit 55 Wohnungen wurde der Landpreis nicht in die Berechnung miteinbezogen. Finanziert werden konnte das Land mit einem Legat. Dieses Vorgehen hatte den Zweck, attraktive und preiswerte Wohnungen anbieten zu können, um die Interessenten für einen Umzug aus den meist günstigen Einfamilienhäusern und Wohnungen zu bewegen.



Stiftung für Altersbauten in Adliswil

Die Vorteile dieses Modells:

Es fallen keine Hypothekarzinsen an. Das Bauvorhaben wird durch die Mieter finanziert.

Ein steuerbarer Eigenmietwert entfällt, da ein Mietverhältnis besteht.

Es gibt keine Mietzinsänderungen, da keine Kapitalkosten entstehen.

Es muss keine Rendite finanziert werden.

Das Kapital ist sicher angelegt (unkündbares Wohnen in den selbst finanzierten „vier Wänden“).

Das Kapital wird genutzt (Vermögensverzehr).

Eine Kapitalbewirtschaftung und eine Liquiditätsplanung entfallen weitgehend.

Der Restwert der Wohnung wird bei Wegzug der Mieterschaft ausbezahlt oder fällt den Erben zu. Dieser kann auch als Legat der SABA vermacht werden.

Die Sicherheitsbedürfnisse können weitgehend abgedeckt werden.

Der Verbleib in der eigenen Wohnung ist auch mit körperlichen Defiziten im Alter, durch die bestehende Infrastruktur und die Dienstleistungsangebote, lange möglich.

Das Pflegezentrum ist, wenn eine Einweisung unumgänglich wird, unmittelbar nebenan.

Die Umgebung der Überbauung „Wohnen am Bad“ mit Parklandschaft und Abwechslung bietenden Sport- und Freizeitanlagen, Cafeteria und Verpflegungsmöglichkeit im Alters- und Pflegeheim, das Schwimmbadrestaurant, sind alle rollstuhlgängig erreichbar und nahe gelegen.

Die Busstation um ins Stadtzentrum, ins Seespital oder nach Zürich zu gelangen ist ca. 3 Gehminuten vom Wohnort entfernt.

Einweisungen aus der privaten Wohnsituation entfallen teilweise, da der Verbleib in der Wohnung bis zum Ableben grundsätzlich verbessert wird oder die Einweisungen in Pflegezentren später erfolgen und die Aufenthalte kürzer werden, da die Bevölkerung älter wird, länger gesund bleibt und nur zu einem Prozentsatz von ca. 18% noch über relativ kurze Zeit zur stationären Behandlung einer Institution zugewiesen werden muss.



Stiftung für Altersbauten in Adliswil

2. Wohnungszuteilung

Die Wohnungen werden an Einzelpersonen und Paare ab circa 60 Jahren vergeben. Vorrang haben Bewohner von Adliswil. Voraussetzungen für ein Mietverhältnis sind: Selbständiges Führen des Haushalts, in der Lage sein, sich zu organisieren und Entscheidungen zu treffen, Gemeinschaftssinn und Offenheit für die Nachbarschaft und das Siedlungsleben, sowie die finanziellen Voraussetzungen erfüllen.

3. Anmeldung und Beratung

Die Anmeldung ist zu richten an:

Stadt Adliswil
Ruth Häner Beauftragte für Altersfragen
Zürichstrasse 19, Postfach, 8134 Adliswil
Tel. 044 711 78 38

Weitere Informationen und Beratung:
Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA
Badstrasse 6
8134 Adliswil
Tel. 044 771 36 32

4. Wohnungsangebot

Es stehen moderne, altersgerechte 2.5-Zimmer, 3.5-Zimmer und 4.5-Zimmer-wohnungen mit grosszügigen Grundrissen zur Verfügung.

Die hindernisfreien Wohnungen sind mit Dusche/WC und einem separaten WC ausgerüstet. Sie verfügen über eine grosszügige Küche und einen Balkon.

Die Häuser sind im Minergiestandard gebaut. Sie verfügen über erhöhte Wärmeisolation und eine Komfort-Belüftung aller Räume.

Ein Mehrzweckraum mit gut eingerichteter Küche steht für gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung. Er kann auch für private Anlässe gemietet werden.

Bei Bedarf kann eine möblierte Gästewohnung für 2 - 4 Personen gemietet werden.

Zu jeder Wohnung gehört ein Parkplatz in der Tiefgarage, die mit dem Lift direkt zugänglich ist.

5. Tierhaltung

Haustiere bringen vielen Menschen Freude ins Leben. Darum wird die Haustierhaltung in der Regel auf Antrag erlaubt. Es wird ein separater Tierhaltevertrag abgeschlossen.

6. Mobilität

Eine Bushaltestelle befindet sich an der Kilchbergstrasse circa 200m von der Siedlung entfernt. Ein gut ausgebautes, rollstuhlgängiges Fusswegnetz bietet sich in der Umgebung der Badstrasse und der Sportanlage im Tal für Spaziergänge an.



7. Siedlungsassistenz

Zur Unterstützung und als Anlaufstelle ist eine Siedlungsassistenz durch die Stiftung angestellt. Sie vermittelt Kontakte zu Beratungs- und Amtsstellen, berät die Mieterinnen und Mieter in Bezug auf zusätzliche Dienstleistungen, und kann bei Fragen betreffend das persönliche Wohlbefinden zugezogen werden. Die Assistenz organisiert mit Unterstützung der Mieterschaft Veranstaltungen und Ausflüge und fördert damit das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Siedlung.

8. Spitex

Die Spitex kann bei Bedarf angefordert werden und wird zu den allgemeinen Spitex-Tarifen direkt verrechnet.

9. Hauswartung

Der Hauswart ist für den Unterhalt der Liegenschaft und der Umgebung verantwortlich. Ausserdem kann er für geringfügige Reparaturen, gegen Verrechnung, angefragt werden.

10. Optionale Dienstleistungen

Mahlzeiten

Die Cafeteria des Alters- und Pflegeheims ist öffentlich und steht den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung. Mit Anmeldung können sie dort auch das Mittagessen und/oder Abendessen einnehmen.

Wäscheservice/Raumpflege

Die Wäschebesorgung und Raumpflege kann gegen Verrechnung extern vergeben werden.

Notruf

Für den Notruf kann individuell mit einem externen Anbieter ein Vertrag mit einer passenden Einrichtung abgeschlossen werden.