BeneWohnen – das Netzwerk für Wohnpartnerschaften
Ein Pilotprojekt von Benevol St.Gallen // 2014–2017

Dokumentation 12/2018

BeneWohnen – das Netzwerk für Wohnpartnerschaften

Ein Pilotprojekt von Benevol St.Gallen

bene wohnen

→ «Wohnen für Hilfe» mit Zeitbörse kombiniert

Zielgruppen ←

1 / Junge Menschen im Studium oder in der Ausbildung, die nur über ein geringes Einkommen verfügen.

2 / Ältere, nicht mehr erwerbstätige Leute, die über freien Wohnraum verfügen.

→ Zielsetzung

Ziel 1 / Grundlagen erarbeiten und Pilot starten

→ Rechtliche Grundlagen erarbeiten

→ 20 Wohnpartnerschaften vermitteln und begleiten

→ Für das Matching und die Begleitung der Wohnpartnerschaften Freiwillige über Benevol suchen und einsetzen

Ziel 2 / Verbreitung und Bekanntmachung

→ Mit den Mitteln der Kommunikation und des Marketings Konzept und Angebot vonBeneWohnen bekannt machen

→ Medienarbeit

2014-2017 ←

Gebildete Wohnpartnerschaften total (2014-2017)	**26**
Aktuelle Wohnpartnerschaften [1]	**7**
Angemeldete Logisgebende [1]	5
Angemeldete Logisnehmende [1]	2

→ Regelbetrieb ab 2018

[1] Stand Anfang 2018

05 Kapitel I
Pilotprojekt BeneWohnen: Eine alternative Wohnform für St.Gallen

06 1. Einleitung
08 2. Fragestellung und Aufbau
09 3. Kontext
10 3.1 / «Wohnen für Hilfe» in der Schweiz
10 3.2 / Benevol St.Gallen
12 3.3 / Kombination von Zeitbörse und «Wohnen für Hilfe»

15 Kapitel II
Konzept, Struktur und Verlauf des Pilotprojekts

16 1. Konzept und Ziele
18 2. Projektstruktur
18 2.1 / Projektorganisation
19 2.2 / Zielgruppen
20 2.3 / Budget
22 3. Projektverlauf
22 3.1 / Finanzierung, Steuern und Sozialversicherung
24 3.2 / Aufbau der Kommunikationsarbeit, Abschluss der Planungsphase
25 3.3 / Umsetzungsphase startet, Fokus auf Bekanntmachung und Vernetzung
27 3.4 / Herausforderungen im Projekt
28 3.5 / 2016: Steuerliche Fragen geklärt, neue Wohnpartnerschaften etabliert
30 3.6 / Fazit zur Zielerreichung

33 Kapitel III
Erkenntnisse und Wirkung

34 1. Wohnpartnerschaften etablieren
34 1.1 / Kommunikation und Vernetzung
35 1.2 / Knapper Wohnraum, anspruchsvolle Vermittlungsarbeit
36 1.3 / Betrieb ohne Freiwillige
37 2. Struktur der Nutzenden und der Anbietenden
40 3. Erfolgsfaktoren für das Projekt
42 4. Schlussbetrachtungen

44 Dokumentenanhang

Unterstützung im Alltag.

Kapitel I
Pilotprojekt BeneWohnen: Eine alternative Wohnform für St.Gallen

1. Einleitung
BeneWohnen bringt Menschen zusammen

Viele ältere Menschen benötigen ein wenig Unterstützung im Alltag und haben ein oder zwei leere Zimmer in der Wohnung. Gleichzeitig wird bezahlbarer Wohnraum insbesondere für Studierende und Auszubildende in den Städten immer knapper. BeneWohnen bringt diese beiden Gruppen zusammen. Das Prinzip dahinter ist so einfach wie nachvollziehbar: Senioren und Seniorinnen, die ein Zimmer übrig haben, stellen es Studierenden zur Verfügung. Als Gegenleistung helfen diese ihnen im Haushalt und Garten oder übernehmen andere kleine Dienstleistungen und Hilfestellungen im Alltag.

In der Universitätsstadt St.Gallen gibt es zahlreiche Studierende und junge Menschen in Ausbildung, die günstigen, gut gelegenen Wohnraum suchen. Alleine an den drei Hochschulen – Universität St.Gallen, Fachhochschule St.Gallen, Pädagogische Hochschule St.Gallen – sind rund 11'000 Studierende immatrikuliert.

Gleichzeitig erleben Generationenwohnen und Gemeinschaftswohnen eine hohe Beachtung. Ein soziales Miteinander der Generationen dient allen Beteiligten, insbesondere für ältere Menschen bedeutet soziale Teilhabe einen wesentlichen Erfolgsfaktor für ein gutes Älterwerden in der gewohnten Umgebung.

Hier bietet die Idee hinter dem Pilotprojekt BeneWohnen Anknüpfungspunkte, indem Studierende und Senioren zusammenfinden und sich gegenseitig unterstützen. Das von Benevol St.Gallen lancierte Projekt ergänzte das bereits aus anderen Städten bekannte Angebot des «Wohnens für Hilfe» um eine neue Komponente: Die zu leistenden Stunden sollten über die Zeitbörse von Benevol abgerechnet werden – so sollten die Logisgebenden ihre Zeitgutschriften für die Miete auch bei anderen Teilnehmenden der Zeitbörse einlösen können. Die Logisnehmenden indessen sollten somit ihre Leistungen auch für andere Zeitbörsen-Mitglieder erbringen können.

Es zeigte sich allerdings bald, dass die Leistungen innerhalb der Wohnpartnerschaft bezogen und erbracht wurden – ein Hinweis darauf, dass die Motivation, das Angebot in Anspruch zu nehmen, auf Seiten der Senioren und Seniorinnen dem Bedürfnis nach sozialer Teilhabe, und auf Seiten der Studierenden einer sozial-altruistischen Lebensorientierung entspringt.

Dem von 2014/2015 bis 2017 dauernden St.Galler Pilotprojekt ist es gelungen, das numerische Ziel von 20 zu schliessenden Wohnpartnerschaften zu übertreffen – der wahre Erfolg des Pilots zeigt sich allerdings darin, dass das Projektteam damit erfolgreich war, alle Rahmenbedingungen zu schaffen, damit diese alternative Wohnform in der Universitätsstadt St.Gallen nachhaltig etabliert werden konnte. Heute stellt BeneWohnen an den St.Galler Hochschulen ein Regelangebot dar, das mit verhältnismässig geringem Ressourcenaufwand nachhaltig betrieben werden kann.

Wegen seiner spezifischen Ausgestaltung mag BeneWohnen auch in Zukunft ein Nischenangebot bleiben – gleichwohl leistet es mit jeder neu entstandenen Wohnpartnerschaft einen Beitrag zur Förderung des Dialogs und des Zusammenhalts zwischen den Generationen.

2. Fragestellung und Aufbau
Pilotprojekt BeneWohnen in St.Gallen

Dem Pilotprojekt BeneWohnen ist es gelungen, in St.Gallen eine neue alternative Wohnform zu lancieren. Dieser Bericht soll die in dem drei Jahre dauernden Projekt gewonnenen Erkenntnisse dokumentieren, um sie damit auch für andere ähnlich gelagerte Projekte zugänglich zu machen.

Das **Kapitel II** dieses Berichts beschreibt Konzept und Struktur des Pilotprojekts. Den Hauptteil bildet die Darstellung des Projektverlaufs. Dabei werden nicht nur verschiedene Akteursperspektiven eingenommen; weil mit BeneWohnen auch ein in der Stadt St.Gallen noch nicht bekanntes Wohnmodell eingeführt werden sollte, gilt ein besonderes Augenmerk dem Vorgehen der Projektgruppe hinsichtlich der Projektkommunikation. Einen zusätzlichen inhaltlichen Schwerpunkt stellt die Diskussion der steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Herausforderungen dar. Nicht zuletzt wird auch detailliert auf die Planungsphase vor dem eigentlichen Projektstart 2015 eingegangen, da in dieser Zeit entscheidende Grundlagen für das Projekt geschaffen wurden.

Einer Diskussion der Erfolgsfaktoren widmet sich **Kapitel III**. Darüber hinaus wird der Frage nachgegangen, wie sich die Vermittlungsarbeit gestaltete – und welche Struktur die Nutzenden und Anbietenden aufwiesen. Den **Abschluss** der Dokumentation bildet eine Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse und Erfolgsfaktoren. Das nun folgende Kapitel setzt BeneWohnen in den Kontext ähnlich gelagerter Angebote in der Schweiz und im Ausland. Zudem beschäftigt es sich mit dem Weg zum Pilotprojekt und mit der Trägerorganisation Benevol St.Gallen und ihrer Zeitbörse.

Zur Verfügung stehendes Material

Zur Verfassung dieser nachgelagerten Dokumentation standen alle im Verlauf des Projekts erstellten Dokumente digital und in Papierform zur Verfügung. Weitere Einsicht in das Projekt gaben Gespräche mit den Projektmitarbeitenden von Benevol St.Gallen.

3. Kontext
«Wohnen für Hilfe», «Wohnen für Zeit»

1970

Homesharing entstand Anfang der 1970er Jahre in den USA. In den 1990er Jahren entstanden verschiedene Angebote in Europa. Die Initiative «Wohnen für Hilfe» gibt es heute in 34 deutschen Universitätsstädten.

Bei «Wohnen für Hilfe» stellen ältere Menschen, die Unterstützung im Alltag benötigen, Studierenden oder jungen Menschen ungenutzten Wohnraum zur Verfügung.

Seinen Ursprung hat «Wohnen für Hilfe» in den USA. Um 1970 öffnete Maggie Kuhn, die Gründerin der «Grauen Panther», ihr Haus für jüngere Menschen, die gegen aktive Unterstützung im Haushalt bei ihr wohnen konnten. Diese als Homesharing bezeichnete alternative Wohnform erreichte in den 1980er Jahren Europa, wo Anfang der 1990er Jahre in England, Spanien und Deutschland erste Programme lanciert wurden. Unterdessen gibt es ähnliche Angebote in mehreren europäischen Ländern, in Australien, Neuseeland und Kanada. *In Deutschland startete «Wohnen für Hilfe» 1992 mit einem Projekt in Darmstadt.* München als Partnerstadt folgte bald, dann schlossen sich auch Berlin, Frankfurt und Freiburg i. Br. an. In der Regel wird pro Quadratmeter Wohnraum eine Stunde Hilfs- und Dienstleistungen pro Monat geleistet. Die eigentliche Miete wird also in Form der Dienstleistungen erbracht, bezahlt werden lediglich die Nebenkosten.

Heute gibt es «Wohnen für Hilfe» in 34 Universitätsstädten in ganz Deutschland. Die Trägerschaften unterscheiden sich von Stadt zu Stadt. Manchmal sind es die Universitäten selber, manchmal Kooperationen zwischen der Gemeinde und den Universitäten. Die Studierenden werden stets miteinbezogen, in Freiburg i. Br. beispielsweise übernimmt das Studierendenwerk sogar vollständig die Organisation und vermittelt – bei rund 33’000 Studierenden – durchschnittlich rund 150 Wohnpartnerschaften. In Kiel sind es rund 50 pro Jahr, in Köln konnten 2017 über 80 Wohnpartnerschaften geschlossen werden. Seit der Lancierung des Angebots in Köln 2009 kam es zu 600 erfolgreichen Vermittlungen.

Wie die Nutzendenzahlen zeigen, handelt es sich bei «Wohnen für Hilfe» nicht um ein Breitenangebot; vielmehr stellt diese alternative Wohnform ein komplementäres Angebot dar, das Anforderungen an die Wohnpartner stellt, die weit über eine ökonomische Beziehung hinausgehen.

→ Vermittelte Wohnpartnerschaften

Zürich	Köln
40 Total 2011–2013	**600** Total 2009–2017
13 ø pro Jahr	**75** ø pro Jahr

3.1 / «Wohnen für Hilfe» in der Schweiz

Inspiriert von den Projekten in Deutschland richtete die Pro Senectute des Kantons Zürich 2009 eine Vermittlungs- und Kontaktstelle «Wohnen für Hilfe» ein. Diese erhielt den Auftrag, während einer zweijährigen Pilotphase 20 Wohnpartnerschaften in der Stadt und Agglomeration Zürich zu etablieren und beratend zu begleiten. Ein von 2011 bis 2013 dauerndes Nachfolgeprojekt integrierte Freiwillige in die Betreuung der Wohnpartnerschaften und weitete das Angebot auf den ganzen Kanton Zürich aus. Insgesamt konnten 40 Wohnpartnerschaften vermittelt werden, die Freiwilligen entlasteten die Vermittlungs- und Koordinationsstelle um 15 Stellenprozente. Es zeigte sich allerdings, dass die Freiwilligen von Planungsfragen, Administration und Aufgaben rund um Rechts- und Vertragsklärung entlastet werden mussten. Diese Erkenntnis korrespondiert mit Erfahrungen aus vielen anderen Projekten unter Beteiligung von Freiwilligen. *Unterdessen bestehen ähnliche Angebote bereits auch in den Universitätsstädten Bern, Basel, Fribourg, Genf, Lugano – und seit 2015 auch in St.Gallen.* In Fribourg und Lugano werden die Angebote durch das Rote Kreuz betrieben, in Bern und Genf stellt die Universität das Angebot zur Verfügung. Vor zwei Jahren begründeten der Kanton Basel-Stadt, der Verein für studentisches Wohnen, der Verein 55+ und die Gemeinden Riehen, Aesch, Pfeffingen und Reinach ein eigenes «Wohnen für Hilfe»-Projekt.

3.2 / Benevol St.Gallen

Benevol St.Gallen ist eine der 16 regionalen Fachstellen von Benevol; die Institution ist als selbständige Stiftung organisiert und war bis Juni 2018 Teil des Netzwerks des Schweizerischen Roten Kreuzes Kanton St.Gallen. Seit fast 25 Jahren bieten die Benevol-Fachstellen ihre Dienste für Freiwillige und Organisationen an. Die Fachstellen sind selbständig organisiert und haben unterschiedliche Träger, Strukturen und Ausprägungen. Alle verfolgen sie das gemeinsame Ziel, Freiwilligenarbeit zu stärken und zu vermitteln. Sie teilen sich die Vision einer solidarischen Gesellschaft, in der alle Menschen durch freiwilliges und ehrenamtliches Engagement einen Beitrag an Mensch und Umwelt leisten.

Benevol setzt sich aber nicht nur schweizweit für ein wirksames freiwilliges Engagement ein, sondern unterstützt auch nachhaltig die Schaffung guter Rahmenbedingungen und klarer Spielregeln für Freiwilligenarbeit. In den Standards für Freiwilligenarbeit von Benevol Schweiz ist festgehalten, dass Freiwilligenarbeit nicht mehr als 6 Stunden pro Woche betragen soll; die zeitliche Beschränkung der Einsätze sei eine wichtige Voraussetzung

für die Vereinbarkeit von Freiwilligenarbeit mit den täglichen Aufgaben jedes Einzelnen.

Zeitbörse von Benevol St.Gallen

Benevol St.Gallen betreibt seit 2007 eine Zeitbörse. Diese bezweckt unter ihren Mitgliedern den geldlosen Austausch von Leistungen und Fähigkeiten gegen Zeit. Auf diese Weise sollen die Solidarität zwischen den Generationen und soziale Kontakte unter den Bewohnern und Bewohnerinnen des Kantons St.Gallen und der näheren Umgebung gefördert werden. Die Zeitbörse ist als Online- und Offline-System konzipiert, die Angebote werden sowohl in einer Weblösung, wie auch in einer periodisch erscheinenden Marktzeitung und an regionalen Tauschtreffs präsentiert.

→ **Getauscht werden Leistungen aller Art gegen Zeit, dabei gilt die Grundregel, dass jede Stunde gleich viel wert ist.**

→ **Es können auch Waren getauscht werden, hierbei legen die Tauschpartner den Gegenwert in Zeit selber fest.**

→ **Jede Stunde, die man innerhalb der Zeitbörse als Leistung erbringt, berechtigt zum Bezug von einer Stunde. Ein Tausch muss also nicht**

In der Zeitbörse werden Leistungen aller Art getauscht.

symmetrisch zwischen zwei Personen stattfinden, es wird flexibel zwischen allen Mitgliedern des Netzwerkes getauscht. Wer eine Leistung erbringt, erhält dafür eine entsprechende Gutschrift auf seinem Zeitkonto; wird eine Leistung bezogen, wird die entsprechende Zeit auf dem Konto belastet.

Die Zeitguthaben sind persönlich, können aber an andere Mitglieder übertragen oder vererbt werden. Auch verlieren die Guthaben nie an Wert, ausser die Zeitbörse würde aufgelöst. Das Zeitkonto darf in der Regel 20 Minusstunden als Zeitschulden oder 20 Plusstunden als Zeitguthaben nicht übersteigen. Am Jahresende werden alle Zeitguthaben, die 20 Stunden übersteigen, auf das Konto der Zeitbörse übertragen. Das Zeitbörsenkonto wird von der Geschäftsstelle von Benevol St.Gallen verwaltet; die Guthaben werden für ehrenamtlich erbrachte Leistungen zugunsten der Zeitbörse und für Mitglieder genutzt, die in ihren Angebotsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Jedes Mitglied der Zeitbörse leistet einen Mitgliederbeitrag von 30 Franken sowie einen jährlichen Zeitbetrag von einer Stunde auf das Konto der Zeitbörse.

Verwaltet wird die Zeitbörse mittels der Online-Lösung Cyclos, einer Open-Source-Software, die in Holland für Tauschsysteme auf der ganzen Welt entwickelt wurde. In Cyclos können die registrierten Teilnehmenden andere Mitglieder suchen, Inserate in der Marktzeitung publizieren, Angebote und Gesuche finden, getauschte Stunden an andere Mitglieder überweisen, die eigenen Kontoinformationen einsehen und das eigene Profil aktuell halten. Für Mitglieder ohne Internetzugang erledigt eine Stellvertretung die Buchungen in Cyclos.

3.3 / Kombination von Zeitbörse und «Wohnen für Hilfe»

Mit der Lancierung des Zürcher Pilotprojekts keimte in St.Gallen die Idee, ein vergleichbares Angebot zu schaffen.

Im Juni 2009 kontaktierte Peter Künzle, Geschäftsführer Benevol St.Gallen, den damaligen Rektor der Universität St.Gallen, Ernst Mohr, um bei den Studierenden zu erheben, ob «Wohnen für Hilfe» in St.Gallen einem Bedürfnis entspricht. Die Umfrage zeigte, dass es sich 59 Prozent der teilnehmenden Studierenden vorstellen könnten, das Angebot zu nutzen; 70 Prozent der Umfrageteilnehmenden glaubten, dass eine kleine Gruppe ihrer Kommilitoninnen und Kommilitonen «Wohnen für Hilfe» nutzen würden.

In St.Gallen sollte die Idee des «Wohnens für Hilfe» mit dem Modell der Zeitbörse kombiniert werden. Auf diese Weise liesse sich das System

flexibilisieren: Indem die logisgebende Person ihre Stunden in der Zeitbörse gutgeschrieben erhält, kann sie Leistungen bei allen registrierten Zeitbörsen-Teilnehmenden einziehen – also nicht nur bei den logisnehmenden Studierenden. Die Sollstunden der Logisnehmenden würden ebenfalls der ganzen Zeitbörsen-Community zur Verfügung gestellt. Auf diese Weise, so die Idee, sollte das Konzept auch das Entstehen von Beziehungen ausserhalb der Wohnpartnerschaft ermöglichen.

Eine 2011 unter den Zeitbörsen-Mitgliedern durchgeführte Umfrage zur Verbindung von «Wohnen für Hilfe» mit der Zeitbörse zeigte, dass fast 100 Prozent der Befragten eine positive Grundhaltung zum Thema haben. Rund 30 Prozent verfügten über ungenutzten Wohnraum, die Hälfte von ihnen konnte es sich vorstellen, diesen Wohnraum für ein solches Projekt zur Verfügung zu stellen – wobei zu beachten ist, dass wiederum lediglich die Hälfte dieser Gruppe über Wohnraum in der Stadt St.Gallen selber verfügte.

Im Frühling 2014 war es dann soweit – gemeinsam mit den St.Galler Hochschulen und der Stadt St.Gallen startete Benevol das Pilotprojekt BeneWohnen.

99%

Fast alle 2011 von Benevol St.Gallen befragten Zeitbörsen-Mitglieder bestätigten eine positive Grundhaltung zum Thema «Wohnen für Hilfe» bzw. «Wohnen für Zeit».

30%

Weniger als ein Drittel der Befragten hat ungenutzten Wohnraum zur Verfügung.

15%

Wiederum die Hälfte der Befragten, die über ungenutzten Wohnraum verfügen, könnte sich vorstellen, diesen für ein Projekt «Wohnen für Hilfe» zur Verfügung zu stellen.

7,5%

Wiederum die Hälfte jener Personen, die sich eine Teilnahme vorstellen könnten, verfügen über Wohnraum in der Stadt St.Gallen selber.

Unterzeichnung einer Wohnpartnerschaftsvereinbarung in St.Gallen.

Kapitel II
Konzept, Struktur und Verlauf des Pilotprojekts

1. Konzept und Ziele
Interventionsebenen, Novität und Ziele

BeneWohnen ist ganz bewusst als ein soziales Querschnittsprojekt konzipiert worden. Neben dem praktischen Nutzen, den ein Tausch von Wohnraum gegen Zeit den Wohnpartnern bringen kann, sollte es auf verschiedenen Ebenen Impulse für die direkt Beteiligten wie auch für die Gesellschaft ermöglichen.

Unterstützt wurde das Projekt von der Universität St.Gallen, der Fachhochschule St.Gallen, der Pädagogischen Hochschule St.Gallen, der Stadt St.Gallen, der Ortsbürgergemeinde St.Gallen und der Age-Stiftung. Für die operative Umsetzung des Pilotprojekts war Benevol St.Gallen zuständig. Das Projekt war dezidiert generationenübergreifend angelegt, wenn auch junge Familien, Alleinstehende oder behinderte Personen als mögliche Logisgeber nicht ausgeklammert werden sollten.

Im Unterschied zu bereits bestehenden «Wohnen für Hilfe»-Projekten sollten die Dienst- und Hilfeleistungen im Rahmen der Zeitbörse Benevol abgewickelt werden – eine Novität; auf diese Weise konnten die Logisgebenden ihre Zeitgutschriften nicht nur direkt bei den Bewohnenden einlösen – sondern bei allen Mitgliedern der Zeitbörse. Daneben bestand auch die Möglichkeit, den Mietzins aus Zeit und Geld zusammenzusetzen.

Indem Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen sich den Wohnraum teilen, sollte auf verschiedenen Ebenen Nutzen gestiftet werden können:

Zwischenmenschliche Ebene

→ Förderung des Dialogs und des Zusammenhalts zwischen den Generationen
→ Älteren Menschen ermöglichen, länger im vertrauten Umfeld bleiben zu können, selbständig und autonom
→ Studierenden die Möglichkeit bieten, in einem familiären Umfeld zu leben

Materielle Ebene

→ Ungenutzten Wohnraum wieder beleben
→ Studierenden und Auszubildenden gegen einen Arbeitseinsatz Wohnraum in Stadt und Agglomeration bieten
→ Älteren Menschen ermöglichen, externe Kosten, beispielsweise für Gartenarbeiten o. Ä. zu verringern

Gesellschaftliche Ebene

→ Eine alternative Wohnform in St.Gallen lancieren, um auch der zunehmenden Vereinzelung in der Gesellschaft entgegenzuwirken
→ Einen aktiven Erfahrungs- und Wissensaustausch zwischen den Generationen ermöglichen

Für das Projekt wurde folgende konkrete Zielsetzung formuliert:

Ziel 1: Grundlagen erarbeiten und Pilot starten

→ Rechtliche Grundlagen erarbeiten
→ 20 Wohnpartnerschaften vermitteln und begleiten
→ Für das Matching und die Begleitung der Wohnpartnerschaften Freiwillige über Benevol suchen und einsetzen

Ziel 2: Verbreitung und Bekanntmachung

→ Mit den Mitteln der Kommunikation und des Marketings Konzept und Angebot von BeneWohnen bekannt machen
→ Medienarbeit

Erhebungen bei den Studierenden an der HSG haben 2009 gezeigt, dass 70 Prozent von ihnen glaubten, dass eine kleine Gruppe ihrer Mitstudierenden «Wohnen für Hilfe» nutzen würden.

2. Projektstruktur
Organisation, Zielgruppen, Budget

Das Pilotprojekt BeneWohnen war institutionell breit abgestützt. Benevol St.Gallen war Auftraggeberin und zugleich für die operative Umsetzung und Projektleitung zuständig. Als aktive Umsetzungspartner, die sich zudem finanziell am Projekt beteiligten, fungierten die Stadt St.Gallen und die drei Hochschulen Universität St.Gallen HSG, Fachhochschule St.Gallen und Pädagogische Hochschule St.Gallen. Für die operative Leitung plante Benevol ein Pensum von rund 20 Stellenprozenten ein.

2.1 / Projektorganisation

Die Steuergruppe bestand aus zwei Vertretungen von Benevol für die operative und die strategische Projektleitung, einer Vertretung der Hochschulen, wahrgenommen durch eine Vertretung der HSG, einer Vertretung der Stadt St.Gallen aus dem Amt für Gesellschaftsfragen/Soziale Dienste, einer Vertretung der Studentenschaft der HSG und einer Vertretung der Quartiervereine. Die Steuergruppe tagte zweimal jährlich, tauschte sich aber regelmässig bilateral aus.

Operativ geleitet wurde das Pilotprojekt seitens Benevol von Antje Stoffel; sie stellte zusammen mit Peter Künzle, Geschäftsführer Benevol, die nachhaltige Koordination zwischen allen Beteiligten sicher. Mit dem Übergang in den Regelbetrieb 2018 übernahm Stephanie Schulze die Verantwortung für BeneWohnen. Für die strategische Projektleitung zeichnete Peter Künzle verantwortlich. Die Stadt St.Gallen wurde durch Karolina Staniszewski von Amt für Gesellschaftsfragen verteten; die HSG-Studentenschaft entsandte ein Mitglied des Präsidiums in die Steuergruppe.

Zu Projektbeginn war mit Ulrike Langfester die HSG mit ihrer Prorektorin für Aussenbeziehungen im Steuergremium vertreten, später übernahm

→ Organisation

Auftraggeberin
Benevol St.Gallen

Steuergruppe
Benevol St.Gallen, Stadt St.Gallen,
Universität St.Gallen HSG, Studententschaft HSG,
Vertretung Quartiervereine

Operative Leitung
Benevol St.Gallen

Zu Projektbeginn war mit Ulrike Langfester die HSG mit ihrer Prorektorin für Aussenbeziehungen in der Steuergruppe vertreten.

Anna Zanina, Projektleiterin Regionale Verankerung, ihren Sitz; Susanne Gmünder-Braun vertrat während der gesamten Projektdauer die Quartiervereine im Steuergremium, war aber zugleich auch Mitglied des Stadtparlaments sowie Vorsitzende der städtischen Arbeitsgruppe für Alter und Gesellschaft.

Die Steuergruppe verstand sich nicht nur als strategisches Entscheidungsgremium, sondern besonders auch als Ideenträgerin und aktive Unterstützerin. Entsprechend wurden auch die Aufgaben verteilt: Der Lead lag bei Benevol, die Vertretung der Universität übernahm die weitere Kommunikation mit den Hochschulen, der Vertreter der Studentenschaft den Kontakt zu den Studierenden.

2.2 / Zielgruppen

Grundsätzlich stand das Angebot allen Altersgruppen und Menschen in verschiedenen Lebenslagen zur Verfügung, zumal es auch innerhalb der Zeitbörse Benevol angesiedelt war. Zwei Zielgruppen indessen lagen besonders im Projektfokus:

→ **Junge Menschen im Studium oder in der Ausbildung, die nur über ein geringes Einkommen verfügen;**

→ **Ältere, nicht mehr erwerbstätige Leute, die über freien Wohnraum verfügen.**

Gleichwohl ist «Wohnen für Zeit» nicht eine Wohnform, die für alle in Frage kommt, da, wie zu zeigen sein wird, die Anforderungen und Erwartungen an die Teilnehmenden hoch sind.

→ **Eine sozial-altruistische Lebensorientierung dürfte bei den jungen Menschen Voraussetzung sein, dass sie ein solches Angebot nutzen; bei den älteren Menschen sind ihre Biographie sowie Offenheit und Toleranz wesentliche Erfolgsfaktoren.**

Beide Gruppen müssen also über die Bereitschaft verfügen, sich auf eine neue Wohnform einzulassen, um aus der Wohnpartnerschaft als gemeinsames Projekt eine Win-win-Situation für alle Beteiligten entstehen zu lassen. An den drei Hochschulen in St.Gallen studierten rund 11’000 junge Leute. Geographisch war das Projekt auf die Zielregion Stadt St.Gallen beschränkt, da gerade für die Zielgruppe der Studierenden und Auszubildenden eine relative Nähe zur Ausbildungsstätte entscheidend für die Inanspruchnahme eines Wohnangebots ist.

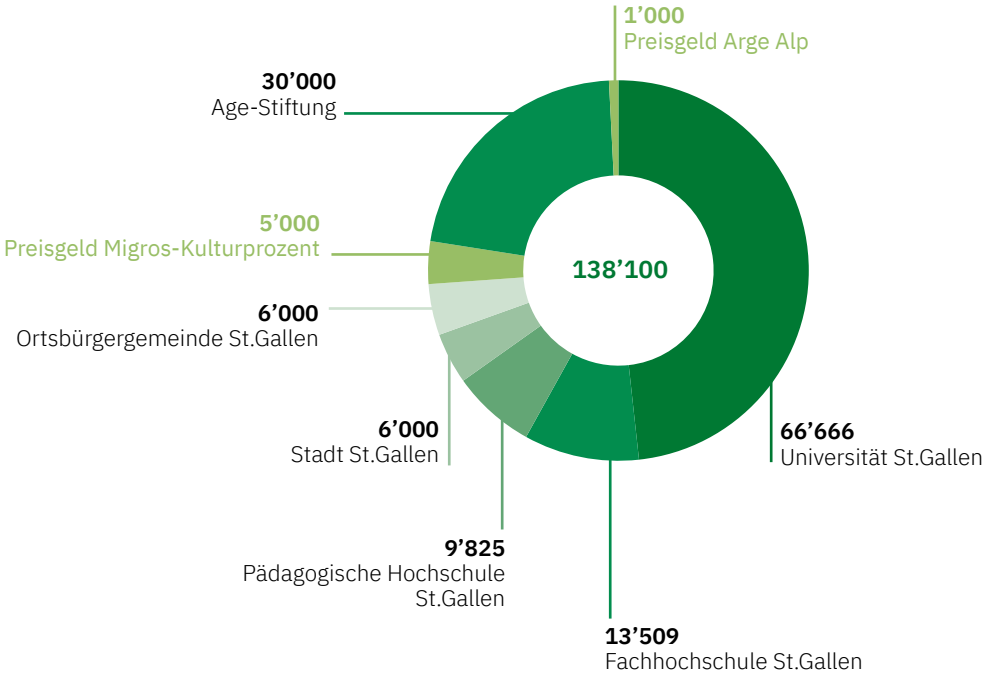
2.3 / Budget

Für das auf drei Jahre ausgelegte Projekt standen insgesamt 138’100 Franken zur Verfügung.

Mit 66’666 Franken stellte die HSG rund die Hälfte des Budgets zur Verfügung, die Age-Stiftung mit 30’000 Franken einen weiteren Viertel. Die beiden anderen Hochschulen und die Ortsbürgergemeinde stellten genauso wie die Stadt St.Gallen Mittel zur Verfügung, zwei erhaltene Preisgelder flossen ebenfalls in die Finanzierung des Projekts.

Bis Projektabschluss setzte Benevol rund 117’000 Franken ein, sodass eine Reserve von 20’000 Franken für die 2018 gestartete Betriebsphase verwendet werden konnte.

→ Finanzierung



→ Verwendung

Gesamtleitung	18’550
Projektleitung	70’037
Kommunikation	6’892
Marketing	21’609
Total	**117’088**

→ Projektverlauf

2007

Gründung Zeitbörse Benevol

2009

Bedarfsabklärung für «Wohnen für Hilfe» an der Universität St.Gallen. Positives Feedback der Studierenden.

2009

Start Pilotprojekt «Wohnen für Hilfe», Pro Senectute Kanton Zürich

2011

Umfrage Teilnehmende Benevol zu «Wohnen für Hilfe», positives Feedback

2014

Planungsphase

- **März** Konstituierende Sitzung Projektgruppe
- **Jun.** Vorstellung BeneWohnen Direktorenkonferenz St.Galler Hochschulen
- **Jun.** Stellungnahme Sozialversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen (SVA). Logisgebende sind beitragspflichtige Arbeitgebende; Verzicht auf Erhebung der Beiträge bis 1. Januar 2017
- **Sept.** Erste Kommunikationsmassnahmen lanciert
- **Nov.** Gewinn Wettbewerb für Generationenprojekte, Migros-Kulturprozent. Gut besuchte Medienkonferenz.

2015

Umsetzungsphase

- **Jan.** Grundfinanzierung des Projekts gesichert
- **Feb.** Erste Flyer und Plakate erstellt und distribuiert, Website um das neue Angebot ergänzt
- **Apr.** Medienkonferenz zum öffentlichen Auftakt. Zahlreiche Beiträge erscheinen, ebenfalls in Quartiermedien.
- **Mai** Erste Vereinbarung einer Wohnpartnerschaft unterzeichnet. Einzug per August.
- **Aug.** Neuer Auftritt BeneWohnen, von Werbeagentur gestaltet

Gebildete Wohnpartnerschaften total	6
Aktuelle Wohnpartnerschaften	5
Angemeldete Logisgebende	6
Angemeldete Logisnehmende	11

2016

Umsetzungsphase

- **März** Teilnahme Immomesse in St.Gallen
- **Jun.** Steueramt Kanton St.Gallen verzichtet aus verwaltungsökonomischen Gründen auf eine Besteuerung von Erwerbseinkünften der Logisgebenden. Es muss kein Lohnausweis ausgestellt werden, andererseits können Haus- bzw. Wohneigentümer keinen Abzug vom Eigenmietwert machen.
- **Jul.** Anerkennungspreis der Arge Alp für innovative Projekte
- **Aug.** Gespräche mit SVA über Qualifikation BeneWohnen
- **Sept.** SVA verzichtet auf Erhebung der Beiträge bis 31. Dezember 2017
- **Dez.** SVA entscheidet, dass die Zeitgutschriften keinen massgeblichen Lohn darstellen und somit keine Beitragspflicht besteht.

Gebildete Wohnpartnerschaften total	20
Aktuelle Wohnpartnerschaften	9
Angemeldete Logisgebende	10
Angemeldete Logisnehmende	0

2017

- **März** Die Steuergruppe beschäftigt sich damit, wie BeneWohnen nach Projektende weitergeführt werden kann.
- **Sept.** Offizielles Projektende

Gebildete Wohnpartnerschaften total	26
Aktuelle Wohnpartnerschaften	7
Angemeldete Logisgebende	5
Angemeldete Logisnehmende	2

2018

Überführung in Regelbetrieb als Angebot von Benevol St.Gallen.

3. Projektverlauf
Das Netzwerk für Wohnpartnerschaften entsteht

Im März 2014 konstituierte sich die Projektgruppe, um die Lancierung von BeneWohnen vorzubereiten. An der Sitzung nahmen neben Peter Künzle von Benevol, Ulrike Landfester, Prorektorin HSG, und Karolina Staniszewski vom städtischen Amt für Gesellschaftsfragen auch Olivier Schaller, Vizepräsident der HSG-Studentenschaft, und Susanne Gmünder-Braun, Stadtparlamentarierin und Präsidentin der städtischen Arbeitsgruppe Alter und Gesellschaft, teil.

An der Sitzung definierten die Teilnehmenden die grundlegenden Eckpunkte des Pilotprojekts: Es sollte drei Jahre dauern, der Start möglichst zwischen Herbst 2014 und Anfang 2015 erfolgen und das Einzugsgebiet auf die Stadt St.Gallen beschränkt werden. Ebenso wurden mögliche Partner für die Finanzierung und Unterstützung diskutiert. Beschlossen wurde schliesslich auch der Name des Projekts: Statt «Wohnen für Hilfe» sollte das Projekt «BeneWohnen» heissen.

Da es sich bei BeneWohnen letztlich um ein Mietverhältnis einerseits und ein Arbeitsverhältnis andererseits handelt, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Im Anschluss an die erste Sitzung wurden umfangreiche Abklärungen der sozialversicherungsrechtlichen sowie steuerlichen Abrechnungs- und Beitragspflichten getroffen. Hierbei durfte die Gruppe auf Erkenntnisse und Dokumente aus dem «Wohnen für Hilfe»-Projekt der Pro Senectute in Zürich zurückgreifen. Zur detaillierten Klärung der Verhältnisse in St.Gallen beschloss man, sowohl mit der Sozialversicherungsanstalt wie auch mit dem Steueramt in Kontakt zu treten (Sozialversicherungsanstalt bezüglich Sozialversicherungsleistungen und Betriebsunfallversicherung; Steueramt bezüglich Deklaration der Untermiete in der Steuererklärung und Quellensteuerabgabe).

3.1 / Finanzierung, Steuern und und Sozialversicherung

An der Direktorenkonferenz der St.Galler Hochschulen im Sommer 2014 erhielt das Projektteam die Möglichkeit, BeneWohnen vorzustellen. Die Hochschulen zeigten sich interessiert am Projekt und prüften vertieft eine finanzielle Beteiligung. Parallel dazu reichte Benevol das Projektkonzept bei einem Wettbewerb für Generationenprojekte des Migros-Kulturprozents ein – und gewann das Preisgeld von 5000 Franken.

Im Zeitraum zwischen Ende 2014 und Anfang 2015 war schliesslich der Grossteil der Finanzierung gesichert: Hochschulen, Stadt und Ortsbürgergemeinde hatten beschlossen, sich am Projekt zu beteiligen; im Sommer 2015 hiess die

Sind die Logisnehmenden Arbeitnehmende – und somit die Logisgebenden beitragspflichtige Arbeitgebende?

Age-Stiftung das Fördergesuch von BeneWohnen gut. Die Planungsphase, die von Frühling bis Ende 2014 dauerte, war von grosser Dynamik, Agilität und hohem persönlichem Einsatz der Projektgruppe geprägt. Bereits im August stand eine erste Version der Wohnpartnerschaftsvereinbarung, die dann in der Umsetzungsphase mit kleineren Anpassungen operativ eingesetzt wurde; auch hier durfte man auf die Unterstützung der Pro Senectute des Kantons Zürich zählen, die ihre Dokumente als Vorlagen zur Verfügung stellte. Gleichzeitig wurden die Dokumente für Wohnungsübergaben und -abnahmen erstellt sowie die Formulare für die Anmeldungen von Logisgebenden und Logisnehmenden.

Als besonders zeitintensiv erwiesen sich die Abklärungen zu rechtlichen und versicherungstechnischen Fragen. Da es sich um ein Miet- und Arbeitsverhältnis handelt, ist eine Betriebsunfallversicherung Pflicht; damit für die an BeneWohnen teilnehmenden Menschen kein zusätzlicher administrativer Aufwand entsteht, versicherte Benevol über eine kollektive Unfallversicherungspolice alle Logisnehmenden; in der von den Logisnehmenden zu entrichtenden Vermittlungsgebühr von 100 Franken waren die Kosten für die Versicherung enthalten. Da im Projekt BeneWohnen weniger als acht Stunden Arbeit pro Woche geleistet wurde, verblieb die Nichtbetriebsunfallversicherung bei der Krankenkasse oder einem anderen Arbeitgeber. Für Logisgebende wie -nehmende wurde eine Privathaftpflichtversicherung als obligatorisch definiert, damit Schäden, die im Haushalt entstehen, gedeckt sind. Im Juni 2014 sprach eine Delegation von Benevol St.Gallen bei der Sozialversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen (SVA) vor. Ziel war es

Die Sozialversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen verzichtete im Juni 2014 auf eine Erhebung der Beiträge bis zum 1. Januar 2017.

zu klären, ob aus dem Konzept «Wohnen für Zeit» eine Sozialversicherungspflicht entsteht.

Ende Juni 2014 nahm die SVA schriftlich Stellung; sie kam zum Schluss, dass bei BeneWohnen ein beitragsrechtlich relevanter Sachverhalt vorliege, die Logisgebenden somit als beitragspflichtige Arbeitgebende zu betrachten seien. Dies hätte zur Folge, dass sich die Logisgebenden als Arbeitgebende bei der SVA registrieren und mit den Logisnehmenden die Bezahlung der Beiträge regeln müssten – ein zusätzlicher administrativer Aufwand, der möglicherweise auch Interessierte von einem Engagement abhalten könnte.

Als konstruktiven Beitrag zum Projektstart verzichtete die SVA allerdings bis 1. Januar 2017 auf die Erfassung der Arbeitgebenden und somit auf die Erhebung der Beiträge, da sie davon ausging, dass nur wenige Wohnpartnerschaften entstehen würden.

Noch unklar war zu diesem Zeitpunkt die steuerliche Qualifikation der BeneWohnen-Leistungen. Bis 2016 ein Entscheid des Steueramtes folgen sollte, stützte man sich auf die Einschätzung des Steueramtes der Benevol-Zeitbörse aus dem Jahr 2012: Die Leistungen in der Zeitbörse seien einkommenssteuerpflichtig, insbesondere, weil die Zeit auch handelbar sei; aus praktischen Gründen verzichtete das Steueramt allerdings auf eine Besteuerung, der Aufwand sei verwaltungsökonomisch nicht vertretbar.

3.2 / Aufbau der Kommunikationsarbeit, Abschluss der Planungsphase

Im September 2014 organisierte die Projektgruppe erste Kommunikationsmassnahmen. An der HSG sollten die neuen Studierenden über das Angebot informiert werden; um geeignete Logisgebende zu finden, wurde per Mail innerhalb der Zeitbörse auf das neu entstehende Angebot hingewiesen – und die Teilnehmenden wurden dazu aufgerufen, sich als Logisgebende zu melden. An der medial gut begleiteten Preisverleihung des Wettbewerbs für Generationenprojekte des Migros-Kulturprozents Ende 2014 stellte Peter Künzle BeneWohnen vor, das die Jury zum Siegerprojekt gekürt hatte. Die Planungsphase war von viel persönlichem Einsatz geprägt, trotz der Unsicherheiten in Bezug auf Finanzierung und rechtliche Fragen gelang es der Projektgruppe in kurzer Zeit, alle Grundlagen zu erarbeiten, damit der Pilot gestartet werden konnte: Alle Unterlagen und Dokumente waren vorbereitet, ein erstes Projektlogo entwickelt, eine vorläufige Einigung mit der SVA gefunden – BeneWohnen war

startbereit. Entscheidende Erfolgsfaktoren waren dabei nicht nur die gute Vernetzung der einzelnen Mitglieder der Projektgruppe, sondern auch deren hohe fachliche und persönliche Kompetenzen. Weil das herausfordernde Projekt eine intensive Begleitung nötig machte, verzichtete die Steuergruppe darauf, Freiwillige für das Matching und die Begleitung der Wohnpartnerschaften über Benevol zu suchen.

3.3 / Umsetzungsphase startet, Fokus auf Bekanntmachung und Vernetzung

Anfang 2015 war schliesslich die Grundfinanzierung gesichert und das Projekt startete in die Umsetzung. Dabei lag der ganze Fokus auf der Verbreitung und Bekanntmachung des neuen Angebots – jetzt mussten Wohnraumanbietende und Logisnehmende gefunden werden.

Ende Februar waren der erste Flyer und ein erklärender PR-Text erstellt; wurde an kleinere Quartiermedien gesendet, um potentielle Logisgebende zu gewinnen. Gleichzeitig wurde auf der Webseite der Zeitbörse von Benevol die Projektseite aufgeschaltet und eine Anmeldemöglichkeit für Logisgebende und Logisnehmende eingerichtet. An der HSG wurden Plakate aufgehängt, zudem bewarb ein Beitrag auf der Webseite der Studentenschaft das Angebot; Flyer und Plakate wurden ebenfalls in den beiden anderen Hochschulen verteilt. Auch die städtische Webseite verlinkte auf das Projekt. Die Kommunikationsmassnahmen über die Zeitbörse zeitigten Wirkung, bereits im Februar standen zwei potentielle Logisgebende aus diesem Kreis zur Verfügung.

→ **Im Frühling folgte dann der erste grosse Paukenschlag: Zum medialen Auftakt des Pilotprojekts organisierte die Gruppe am 27. April 2015 eine Pressekonferenz. Zahlreiche Medien folgten der Einladung, eine Fülle an Beiträgen erschien in Zeitungen, Radio und Lokalfernsehen.**

Die Projektgruppe stand in engem Kontakt zu den Quartiervereinen, um auf diesem Kommunikationskanal das Projekt weiter bekannt zu machen, sei es über die Beiträge in Quartierzeitungen, sei es über Auftritte an Versammlungen, Links auf den Webseiten oder über Flyerversand. Es gelang auch, den Präsidenten des Regionalkomitees Rorschach dafür zu gewinnen, BeneWohnen an der internationalen Bodenseekonferenz vorzustellen.

Die intensive Vernetzungsarbeit trug Früchte: Im Frühling 2015 erschienen in sieben Quartierzeitungen Beiträge über BeneWohnen, ebenso berichtete der Kirchenbote St.Gallen und

Zusammen mit einer Werbeagentur erstellte Benevol im Sommer 2015 einen neuen Auftritt für BeneWohnen.

der Newsletter der aktiven Seniorinnen und Senioren über das Pilotprojekt. Neben der Medienarbeit kümmerte sich die Projektgruppe intensiv um die Distribution von Informationsmaterial. Ab Frühling 2015 lagen an rund 40 Orten in der Innenstadt für einen Monat Flyer auf, rund um die Universität verteilte Benevol Flyer in die Briefkästen. Persönliche Auftritte an verschiedenen Veranstaltungen – Neuzuzüger-Anlass, Begegnungstag, Delegiertenversammlung der Pensionierten des Schweizerischen Eisenbahn- und Verkehrspersonal-Verbandes – dienten der weiteren Bekanntmachung des Pilotprojekts.

Die Massnahmen zeitigten Wirkung, mehrere Wohnraumanbietende und Studierende meldeten sich bei BeneWohnen. Die Vereinbarung der ersten Wohnpartnerschaft konnte im Mai 2015 unterzeichnet werden, Mitte August zog der erste Student ein. Zu diesem Zeitpunkt zählte das Projekt vier potentielle Logisgebende sowie drei definitiv angemeldete Logisnehmende und eine vierte interessierte Person.

Positive Rückmeldungen

Zwischen August und Dezember gelang es BeneWohnen, sechs Wohnpartnerschaften zu vermitteln. Eines dieser Wohnverhältnisse musste per Mitte Dezember aufgelöst werden, weil die Studentin an eine andere Universität wechselte. Die Vermieterin blieb aber weiterhin als logisgebende Person im Pool.

Die Rückmeldungen aus diesen sechs Wohnpartnerschaften waren alle positiv, bereits nach kurzer Angewöhnungszeit erwies sich das Zusammenleben als bereichernd und hilfreich. Bei den gewünschten Hilfestellungen ging es um

Unterstützungsarbeiten in Haus und Garten, Betreuung des Hauses während der Abwesenheit der Eigentümer und Eigentümerinnen, Aufgabenhilfe für Jugendliche, Fahrdienste, Tierbetreuung sowie Unterstützung bei Computerproblemen und technischen Geräten.

Personell änderte sich mit dem Beginn der Umsetzungsphase in der Steuergruppe die Vertretung der HSG. Prorektorin Ulrike Landfester zog sich zurück, die Koordination mit den Hochschulen übernahm die HSG-Mitarbeiterin Anna Zanina, Projektleiterin Regionale Verankerung. Bis in den Sommer 2015 entstanden die Flyer und Plakate für BeneWohnen in der Projektgruppe selber, ein graphisches Sujet wurde in Zusammenarbeit mit dem Migros-Kulturprozent realisiert. Um die Kommunikation weiter zu optimieren, engagierte die Gruppe eine professionelle Werbeagentur, die im August die seither verwendeten Kampagnensujets kreierte.

3.4 / Herausforderungen im Projekt

Während des ersten halben Jahres zeigten sich die wesentlichen Herausforderungen, die das Pilotprojekt bis heute begleiten würden – und die in ähnlicher Art auch bei anderen Projekten aus dem Bereich «Wohnen für Hilfe» aufgetreten waren:

→ **Klärung: Vor Beginn einer Wohnpartnerschaft sind die Vorstellungen aller Beteiligten sorgfältig und umfassend zu klären: Welche Arbeiten sind zu verrichten? Welche Räume stehen zur Mitbenutzung zur Verfügung? Wie wird die Benützung der Küche organisiert?**

→ **Leistung: Viele Studierende sind Wochenaufenthalter, sie müssen ihre Stunden somit während vier oder fünf Tagen erbringen, neben Vorlesungen, individuellem Studium und Freizeitaktivitäten. Es hat sich gezeigt, dass die zu leistende Zeit 15 Stunden nicht überschreiten sollte.**

→ **Angebot: Die Herausforderung lag in der Wohnraumsuche; das Interesse der Studierenden war doppelt so hoch wie das Wohnangebot – bei sechs vermittelten Wohnpartnerschaften warteten sechs interessierte Studierende auf ein Zimmer.**

→ **Cyclos: Entgegen der Erwartungen nutzten die Teilnehmenden die Zeitbörse nicht für die Erfassung der Stunden, sondern arrangierten sich untereinander. Die Erwartung, dass die Logisgebenden die Zeitgutschriften auch innerhalb der Zeitbörse einlösen würden, erfüllte sich nicht.**

3.5 / 2016: Steuerliche Fragen geklärt, neue Wohnpartnerschaften etabliert

Auch 2016 betrieb die Projektgruppe eine intensive Kommunikationsarbeit auf verschiedenen Ebenen: Vorträge in Vereinen und Organisationen, gezielte Medienarbeit, Plakataushänge. Einen Höhepunkt stellte die Teilnahme an der Immomesse in St.Gallen dar, die eine Sonderausstellung zum Thema «Wohnen für Generationen» ausrichtete. Weitere Medienresonanz erhielt das Projekt mit der Verleihung des Anerkennungspreises der Arge Alp, einer grenzüberschreitenden Arbeitsgemeinschaft von zehn Alpenregionen der Länder Schweiz, Österreich, Deutschland und Italien.

Einfache und pragmatische Lösung

Im Juni 2016 nahm das Steueramt des Kantons St.Gallen Stellung zur steuerrechtlichen Beurteilung von BeneWohnen. Es stellte fest, dass es sich einerseits um ein soziales Projekt handle – und andererseits lediglich Naturalleistungen unter

Vertragsunterzeichnung Wohnpartnerschaft, Mai 2015

Privatpersonen getauscht würden, aus steuerlicher Sicht sei deswegen eine gewisse Zurückhaltung gerechtfertigt. Insbesondere im Beispiel von BeneWohnen, wo der Sachverhalt näher bei familiären oder nachbarschaftlichen Handreichungen liege als auf dem Erwerbsgedanken. Zudem ginge es bei BeneWohnen um kleine Beträge, verwaltungsökonomische Gründe sprächen für eine einfache Lösung. Kurzum: Das Steueramt verzichtete auf eine Besteuerung von Erwerbseinkünften der Logisnehmenden für Arbeitsstunden. Es musste also kein Lohnausweis ausgestellt werden, gleichzeitig konnten die Haus- bzw. Wohneigentümer auch keinen Abzug vom Eigenmietwert machen. Für die durchschnittlich zu leistenden zwölf Stunden für ein Zimmer von zwölf Quadratmetern wurde ein Naturallohn von 345 Franken angenommen.

Damit war die steuerliche Frage geklärt, im selben Jahr sollte auch die Frage der Sozialversicherungspflicht beantwortet werden. Nach dem zweiten Besuch einer Delegation aus dem Projektteam entschied die Sozialversicherungsanstalt SVA, für die Dauer der dreijährigen Pilotphase des Projekts auf eine Beitragserhebung zu verzichten. Im Dezember 2016 erreichte ein weiteres Schreiben der SVA die Projektgruppe; die Behörde teilte mit, dass sie weitere Abklärungen getroffen habe – und auf dieser Grundlage entschieden habe, dass die Zeitgutschriften keinen massgeblichen Lohn darstellten. Somit bestünde auch keine Sozialversicherungspflicht. Im Jahr 2016 wurden 16 Wohnpartnerschaften gebildetet insgesamt nahmen nun zehn Logisgebende am Projekt teil.

Mit den Entscheiden des Steueramts und der SVA sowie der intensiven Kommunikationsarbeit stellte das Jahr 2016 das erfolgreichste Jahr in der Pilotphase dar. Der Versuch, auch ältere Personen, die nicht mehr in Ausbildung sind, zu vermitteln, erwies sich dabei als schwierig: Die Miet- und Arbeitsverhältnisse wurden nach kurzer Zeit wieder aufgelöst. Aus diesem Grund entschied die Steuergruppe, in Zukunft auf die Vermittlung von Nicht-Studierenden zu verzichten.

Auch bei den 2016 neu gebildeten Wohnpartnerschaften wurde von den Logisgebenden die Möglichkeit nicht genutzt, auf Dienstleistungen aller Zeitbörsenmitglieder zuzugreifen. Der Austausch der vereinbarten Stunden fand stets innerhalb der Wohnpartnerschaften statt. Einen Grund dafür sah die Projektgruppe darin, dass die logisnehmenden Personen jeweils alle benötigten Handreichungen und Unterstützungsarbeiten durch eigene Leistungen abdeckten.

Halb Zeit, halb Mietzins

Ein weiteres Thema war die Möglichkeit, die Leistungen teils in Stunden und teils durch einen Mietzins zu erbringen. Der Wunsch nach dieser Möglichkeit kam vor allem von Seiten der logisgebenden Personen.

Es kam immer wieder vor, dass den Studierenden – insbesondere den Wochenaufenthaltern – neben dem Studium und unter der Woche die Zeit fehlte, die vereinbarten Stunden zu leisten, oder die Logis-gebenden nicht genügend Arbeit zu vergeben hatten. Um diesen Personen trotzdem die Möglichkeit zu bieten, bei dem Projekt mitzumachen, wurde diese Möglichkeit in der Steuergruppe besprochen und unter der Bedingung gutgeheissen, dass die Höhe des finanziellen Beitrages die Hälfte des angenommenen Naturallohns von 345 Franken nicht übersteigen dürfe; die Verträge wurden entsprechend angepasst.

Im letzten Jahr des Pilotprojekts beschäftigte sich die Projektgruppe besonders damit, die Grundlagen für den Regelbetrieb zu schaffen. Im Mai 2017 beschloss die Projektgruppe, das Projekt mit einem tieferen Kostendach weiter zu betreiben. Der Personalaufwand seitens Benevol St.Gallen sollte weiter verringert werden, die Werbekosten sollten reduziert werden, indem lediglich Schaltungen vorgenommen und keine neuen Werbeträger oder Sujets produziert werden. Mit einem Beitrag der drei Hochschulen über 5000 Franken im Jahr sollten die Werbekosten gedeckt werden; ebenso sollten die Hochschulen das Projekt ideell unterstützen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei den Studierenden bekannt machen.

Die Vereinbarung konnte im Februar 2018 unterschrieben werden, sodass das Projekt in den Regelbetrieb überführt werden konnte.

3.6 / Fazit zur Zielerreichung

Zieht man eine Bilanz, so wurde für Benevol St.Gallen die Erwartung erfüllt, die Zeitbörse weiter bekannt zu machen und eine neue Möglichkeit zu lancieren, Zeit zu tauschen. Entgegen der Annahmen wurden die in BeneWohnen gesammelten Stunden nicht in der Zeitbörse getauscht; im Modell «Wohnen für Zeit» scheint diese kreative Möglichkeit keinem Bedürfnis zu entsprechen.

Das Ziel, die rechtlichen Grundlagen zu erarbeiten und 20 Wohnpartnerschaften zu vermitteln, wurde erreicht, es entstanden sogar 26 Partnerschaften. Im Kontext der rechtlichen

Im Februar 2018 konnte eine neue Vereinbarung mit den drei Hochschulen unterzeichnet werden. Damit wurde BeneWohnen in den Regelbetrieb überführt.

Grundlagen ist das Ergebnis besonders bemerkenswert, das BeneWohnen in der Frage der Sozialversicherungspflicht erzielt hat. Indem die Zeitgutschriften nicht als sozialversicherungspflichtig erkannt werden, entfällt Administrationsarbeit auf Seiten der Logisgebenden – was die Schwelle senken kann, Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Nicht verfolgt wurde, wie weiter oben dargelegt, das Ziel, fürs Matching und die Begleitung Freiwillige einzusetzen. Das zweite Ziel, BeneWohnen bekannt zu machen, wurde ebenfalls erreicht.

Mit ihrer Teilnahme am Pilotprojekt haben die Hochschulen und die Vertretung aus der Studentenschaft eine Möglichkeit geschaffen, Studierenden, die nur geringe finanzielle Mittel zur Verfügung haben, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Stadt St.Gallen hat mit ihrer Unterstützung des Projekts das Ziel erreicht, verborgenen Wohnraum zugänglich zu machen und zu beleben. In den vermittelten Wohnpartnerschaften erfüllten sich die Zielsetzungen, Kontakte zwischen den Generationen zu etablieren.

Messeauftritt BeneWohnen 2016.

Ein logisgebendes Ehepaar in St.Gallen.

Kapitel III
Erkenntnisse und Wirkung

1. Wohnpartnerschaften etablieren
Anspruchsvolle Prozesse

So einfach und einleuchtend die Grundidee von BeneWohnen auf den ersten Blick erscheint – so komplex erwies es sich im St.Galler Pilotprojekt, die Wohnpartnerschaften auch tatsächlich zu etablieren.

Die Lebenswelten von Senioren und Studierenden sind unterschiedlich, und auch unter gleichaltrigen Menschen verlangt gemeinsames Wohnen Rücksichtnahme, Kompromissbereitschaft und Offenheit. Die wirkliche Herausforderung im Pilotprojekt bestand denn auch nicht nur darin, das formale Ziel zu erreichen – Wohnraum für Studierende und Unterstützung im Alltag für die älteren Menschen –, sondern vielmehr in der Begegnung der Wohnpartner auf der zwischenmenschlichen Ebene.

Zuvor galt es aber, die Grundlagen zu schaffen, damit diese Begegnungen überhaupt stattfinden konnten. Zum einen handelt es sich dabei um Organisationsthemen wie Trägerschaft, Finanzierung, Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit; zum anderen um die weicheren Fragen rund um die Begleitung einer Wohnpartnerschaft von der Anmeldung über die Zusammenführung bis zur Beendigung des Wohnverhältnisses.

1.1 / Kommunikation und Vernetzung

In St.Gallen ist es gelungen, in kurzer Zeit eine stabile Trägerschaft zu bilden. Die hohe Reputation der Projektpartner wirkte vertrauensbildend auf die Zielgruppen, die öffentliche Meinung zum Projekt war und ist positiv. Indem die Studentenschaft aktiv in die Projektgruppe integriert wurde, entstand auch ein direkter Kommunikationskanal in die Gruppe der Studierenden.

Professionelle Medienarbeit

Von grosser Bedeutung war die Aussendarstellung des Projekts in Form von Kommunikationsarbeit und Werbung. Die Projektgruppe nutzte viele Kanäle, von Plakaten und Flyern bis hin zur Kinowerbung. Ausserordentlich professionell wurde die Medienarbeit gehandhabt, eine intensive positive Berichterstattung in lokalen und regionalen Medien war die Folge. Wichtige Multiplikatoren wurden erreicht, indem Mitglieder der Projektgruppe das Projekt direkt in Quartiervereinen und anderen Organisationen persönlich vorstellten. Das Medieninteresse für die Wohnpartnerschaften war hoch, gerne hätten die Medien mehr Porträts von bestehenden Wohnpartnerschaften publiziert. *Die Projektgruppe schützte allerdings aktiv die Privatsphäre der Senioren und Seniorinnen und Studierenden, sodass wirklich nur jene Wohnpartnerschaften porträtiert wurden, die dies selber wollten.*

Aufgrund der professionellen und mit kluger Allokation der verhältnismässig geringen Mittel geführten Öffentlichkeitsarbeit und Werbung ist es dem Pilotprojekt gelungen, die für St.Gallen neue Wohnform sichtbar zu machen. Den Studierenden ist das Angebot bekannt, regelmässige Marketingaktionen in der Innenstadt fördern die Bekanntmachung des Angebots auf Seiten der Nutzenden wie auch der Anbietenden. An den Hochschulen, so hat es sich gezeigt, werden die Studierenden in erster Linie über die Webseiten auf BeneWohnen aufmerksam. Die Ansprache der Gruppe der allesamt älteren Wohnraumanbietenden erfolgte indessen über klassische Kommunikationsmittel.

Ebenfalls von grosser Wichtigkeit – insbesondere in der Anfangsphase – war die Tatsache, dass alle Projektgruppenmitglieder ihre Netzwerke für BeneWohnen öffneten. Die Begeisterung der Schlüsselpersonen verlieh dem Projekt die nötige Energie. Ein positiver Effekt des Pilotprojekts war zudem, dass sich durch die gemeinsame Arbeit Benevol mit den übrigen Akteuren intensiv vernetzte; dabei wurden Beziehungen etabliert, die nicht nur für BeneWohnen nützlich sind, sondern Anknüpfungspunkte für künftige Initiativen bilden.

1.2 / Knapper Wohnraum, anspruchsvolle Vermittlungsarbeit

Herausfordernd und intensiv war es, einerseits den passenden Wohnraum überhaupt zu finden – und andererseits dann im nächsten Schritt auch ein positives Matching zwischen Studierenden und Anbietenden herzustellen, in dem die unterschiedlichen Anforderungen, Erwartungen und Motivationen der beteiligten Parteien synchronisiert werden. Für die Studierenden stand dabei eine zentrale Lage der Wohnung im Mittelpunkt, für die Logisgebenden indessen die zwischenmenschliche Ebene.

Die Mitglieder der Projektgruppe stellten ihre Netzwerke für BeneWohnen zur Verfügung.

Die Vermittlungsaktivitäten selber waren relativ komplex, pro Partnerschaft war ein Aufwand von mehreren Stunden zu veranschlagen.

Die vermittelnde Person führte aufgrund der in Vorgesprächen und Unterlagen erhaltenen Informationen mögliche Wohnpartner zusammen; neben den harten Fakten spielten dabei Erfahrung und Intuition auch eine Rolle. Im Anmeldeformular für Logisnehmende wurde neben Informationen zur Person – Sprachkenntnisse, Parkplatz benötigt, Führerschein, Rauchen ja/nein – bereits abgefragt, welche Tätigkeiten sie gerne übernehmen möchten, über welche Besonderheiten der Wohnpartner oder die Wohnpartnerin Bescheid wissen müsste. Im begleiteten Kennenlerngespräch galt es schliesslich, die verschiedenen Erwartungen anzusprechen und abzuschätzen, ob die Partner zusammenpassen werden – die individuellen Faktoren optimal zu berücksichtigen war entscheidend für eine gelingende Wohnpartnerschaft. Die schriftliche Vereinbarung selber regelte die Konditionen, insbesondere auch, welche Räume wie mitbenutzt werden können, sodass die Privatsphäre beider Personen definiert war.

Während der Wohnpartnerschaft intervenierte die vermittelnde Person lediglich bei auftretenden Schwierigkeiten. Diese Situationen mussten sensibel begleitet und vertrauensvoll gehandhabt werden, damit sie konstruktiv gelöst werden konnten.

Der Versuch, auch Menschen mit tiefem Einkommen, die nicht mehr in Ausbildung sind, zu vermitteln, hat sich als schwierig erwiesen. Oft wurde das Miet- und Arbeitsverhältnis nach kurzer Zeit wieder aufgelöst. Aus diesem Grund entschied die Steuergruppe 2017, inskünftig nur noch Studierende oder junge Menschen in Ausbildung zu vermitteln.

1.3 / Betrieb ohne Freiwillige

Ursprünglich war geplant gewesen, das Projekt im laufenden Betrieb an Freiwillige aus der Zeitbörse zu übergeben. Bald erkannte die Steuergruppe allerdings, dass für eine erfolgreiche Vermittlungstätigkeit einerseits profunde Kenntnisse des Projekts und der administrativen Prozesse massgeblich, und andererseits eine gute Vernetzung mit allen Akteuren sowie eine stabile Erreichbarkeit unabdingbar waren. Es zeigte sich, dass der Ressourceneinsatz unverhältnismässig hoch gewesen wäre, um Freiwillige ins Projekt einzuführen und gleichzeitig administrativ zu entlasten. Aus diesen Gründen entschied die Steuergruppe schon früh, dieses Projektziel nicht umzusetzen.

2. Struktur der Nutzenden und der Anbietenden
Tiefere Nutzendenzahlen als in Deutschland

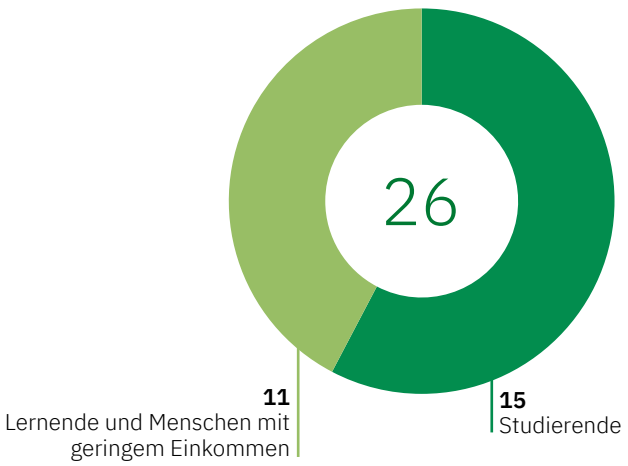
Bemerkenswert am St.Galler Pilotprojekt war die Struktur der Nutzenden. Scheinen in deutschen Hochschulstädten ausländische Studierende unter den Nutzenden überrepräsentiert zu sein – allein in Freiburg i. Br. sind an der Hälfte aller Wohnpartnerschaften Studierende aus dem Ausland beteiligt –, zeigte sich in St.Gallen ein gänzlich anderes Bild.

Von den insgesamt 26 entstandenen Wohnpartnerschaften wiesen 15 eine studentische Beteiligung auf, bei den übrigen 11 Wohnpartnerschaften waren die Nutzenden entweder Lernende oder Menschen mit geringem Einkommen. Von diesen 15 Studierenden stammten lediglich drei aus dem Ausland, zwei Person aus Österreich, eine aus Deutschland – in der Pilotphase nutzten also vornehmlich Schweizer Studierende das Angebot.

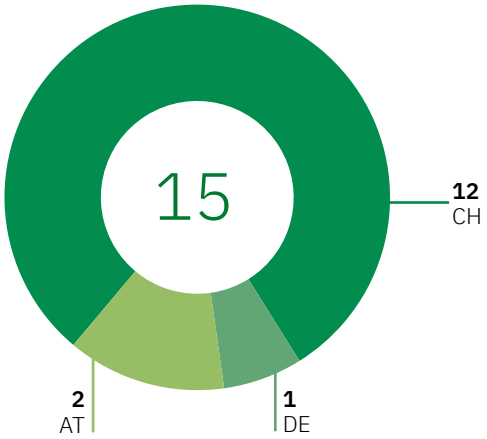
Hoher Frauenanteil

Der Frauenanteil in dieser Gruppe war mit 10 Studentinnen doppelt so hoch wie der Anteil männlicher Studierender. 11 Nutzende studierten an der Universität St.Gallen, zwei an der Pädagogischen Hochschule – und zwei an der Fachhochschule Winterthur (sic!). Diese beiden Studierenden stammten aus der Region Toggenburg, Ebnat-Kappel, Ricken; mit dem Wohnsitz in St.Gallen konnten sie Winterthur rasch mit dem

→ Wohnpartnerschaften (2015–2017)



→ Studierende nach Herkunft (2015–2017)



Schnellzug erreichen, während es von ihren Wohnorten nur mit einer übermässigen Reisedauer möglich gewesen wäre, mit dem öffentlichen Verkehr nach Winterthur zu pendeln.

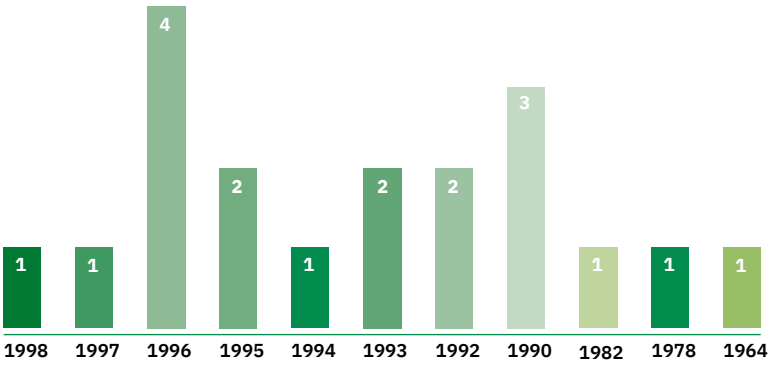
Die 26 Wohnpartnerschaften teilten sich auf insgesamt 14 Wohnraumanbietende auf. Den Erfahrungen aus ähnlichen Projekten im deutschsprachigen Raum entsprechend handelte es sich bei den Anbietenden um Seniorinnen; ein Mann war zwar unter den Anbietenden, hier lief die Koordination aber über seine Tochter. Es stehen nicht alle demographischen Daten zur Verfügung, die meisten Anbietenden waren um die 70 Jahre alt. Vier alleinstehende Frauen mit Jahrgängen zwischen 1944 und 1955, drei davon in St.Gallen wohnhaft, eine in Niederteufen, schlossen mit 15 Wohnpartnerschaften mehr als die Hälfte aller Vereinbarungen des gesamten Pilotprojekts. Auf eine Person in St.Gallen entfielen fünf Wohnpartnerschaften.

Beliebt waren die erwarteten Unterstützungsarbeiten in Haushalt und Garten. Gerade bei den wiederholenden Anbieterinnen war der Wunsch nach sozialem Austausch und Teilhabe am Leben wichtig, nach Gesprächen und Präsenz der Studierenden.

Sonderfall Schweiz?

Die Rekrutierung der Wohnraumanbietenden empfand die Projektgruppe als einen aufwen-

→ Geburtsjahrgänge Logisnehmende (2015–2017)*



*Keine Angabe zum Geburtsjahrgang bei 7 von 26 Logisnehmenden.

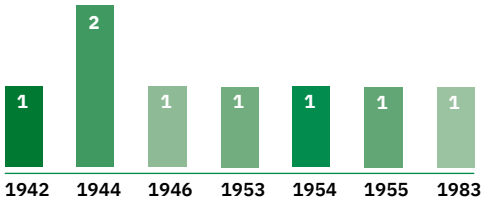
digen Prozess; persönliche Kontakte, klassische Kommunikationsarbeit über Plakate und Medienberichte, aber auch viele Vorträge in Vereinen und Organisationen führten zu insgesamt rund 30 Kontakten über die gesamte Projektdauer hinweg; rund die Hälfte der Kontakte nahm schliesslich auch mindestens einmal teil.

Das Pilotprojekt hat gezeigt, dass es sich bei BeneWohnen wie bei verwandten «Wohnen für Hilfe»-Projekten um Initiativen handelt, die eine hohe Akzeptanz geniessen, aber nur in geringem Masse genutzt werden.

In der Schweiz scheint die Nutzung allerdings tiefer als beispielsweise in Deutschland auszufallen, wie ein Vergleich mit Freiburg i. Br. zeigt: An der Albert-Ludwigs-Universität und den übrigen Hochschulen studieren rund 33’000 Personen; das Studierendenwerk vermittelt aktuell jährlich gegen 150 Wohnpartnerschaften, somit nutzt ein halbes Prozent der Studierenden das Angebot.

In St.Gallen mit seinen rund 10’000 Studierenden nutzten im 3-Jahres-Durchschnitt 5 Studierende BeneWohnen – also eine um das Zehnfache tiefere Anzahl als in Freiburg i. Br.; der Schluss liegt nahe, dass in der Schweiz offenbar ausreichend Wohnraum für Studierende zur Verfügung steht, den sie sich leisten können.

→ Geburtsjahrgänge Logisgebende (2015–2017)*



*Keine Angaben zum Geburtsjahrgang bei 6 von 14 Logisgegebenden.

3. Erfolgsfaktoren für das Projekt
Offenheit, Agilität und Pragmatismus

Das Pilotprojekt BeneWohnen hat sich als lernendes Projekt erwiesen, das rasch und pragmatisch auf Herausforderungen zu reagieren wusste.

Das Pilotprojekt in St.Gallen hat gezeigt, dass eine flexible Ausgestaltung des Angebots von grosser Wichtigkeit ist. Die Projektgruppe hat ohne Hektik, aber mit viel Agilität auf Herausforderungen reagiert, potentielle Problemfelder identifiziert – und das Angebot innoviert.

Als zu Beginn der Pilotphase klar wurde, dass Studierende, die lediglich als Wochenaufenthalter in St.Gallen in einer Wohnpartnerschaft lebten, Schwierigkeiten damit bekundeten, neben ihrem Engagement fürs Studium die Sollstunden zu leisten, eröffnete die Projektgruppe die Möglichkeit, die Miete bis zur Hälfte mit Geld zu bezahlen. Mit dieser Massnahme gewann das Angebot an zusätzlicher Attraktivität, was wiederum die Anzahl potentieller Nutzender erhöhte.

Mit derselben Konsequenz handelten die Verantwortlichen, als es darum ging, den ursprünglichen Plan umzusetzen, Freiwillige in die Führung und Betreuung der Wohnpartnerschaften zu integrieren. Das Steuergremium erkannte rasch, dass die Vermittlungsarbeit komplexer als angenommen war und somit der Aufwand auf Seiten Benevol, Freiwillige einzuarbeiten, angesichts der tiefen Anzahl Vermittlungen überproportional hoch wäre.

Obzwar es sich um ein dezidiertes Projektziel handelte, verschwendete man keine Ressourcen darauf, das als obsolet erkannte Ziel zu erreichen. Ebenso beschloss die Projektgruppe nach mehreren nicht funktionierenden Vermittlungen von Menschen in schwierigen finanziellen Verhältnissen, sich auf die ursprüngliche Zielgruppe der Studierenden und jungen Menschen in Ausbildung zu fokussieren.

Effizienter Einsatz der Ressourcen

Bezeichnend für das gesamte Projekt ist der pragmatische und effiziente Einsatz der vorhandenen Ressourcen. Die Organisation und Struktur des Projekts waren ausserordentlich schlank gestaltet, kurze Wege ermöglichten einen unkomplizierten Austausch. Dies wiederum war die Voraussetzung für schnelle Entscheide und ein flexibles Vorgehen.

Insofern erstaunt es auch nicht, dass bereits in der Planungsphase vor dem Start alle relevanten Prozesse, Dokumente, Konzepte und Verbindungen erstellt waren – das Pilotprojekt startete somit bestens vorbereitet in die aktive Phase. Im Wissen darum, dass der Kommunikations- und Bekanntmachungsarbeit eine entscheidende Bedeutung zukam, nutzte die Projektgruppe alle ihr zur Verfügung stehenden Kanäle und Verbindungen. Die optimale Vernetzung der Verantwortlichen von Benevol und die hohe Glaubwürdigkeit aller

beteiligten Partner waren weitere zentrale Erfolgsfaktoren.

Bedeutung der Zeitbörse

Nicht erfüllt hat sich die Verbindung von Zeitbörse und BeneWohnen. Es war zwar vorgesehen, die Stunden über das Cyclos-Tool der Zeitbörse zu erfassen – nur führten die Wohnpartner dies nur unvollständig oder gar nicht nach, weil sie sich untereinander auf die zu leistenden Hilfestellungen verständigten.

Es darf somit zwar festgestellt werden, dass die Zeitbörse an sich für die Abwicklung von Wohnpartnerschaft nicht notwendig ist – gleichzeitig spielte sie aber eine wichtige Rolle als Resonanzkörper vor und während der Planungsphase, als Kommunikationsplattform und Multiplikator, und nicht zuletzt als Rekrutierungspool für Logisgebende.

Erfolgsfaktoren für die Einführung eines Angebots im Bereich «Wohnen für Hilfe»

- → Konzept und Angebot flexibel gestalten, lokale Begebenheiten identifizieren
- → Angebot laufend auf Markttauglichkeit überprüfen, ggf. Massnahmen einleiten
- → Zielgruppe klar definieren, nicht zu weit fassen
- → Pragmatische, agile Projektleitung
- → Schlanke Strukturen für schnelle Entscheide
- → Fokus auf Kommunikationsarbeit
- → Vor operativem Start intensive Planungsphase durchführen, alles sauber vorbereiten
- → Vernetzung zentral

4. Schlussbetrachtungen
Für einen lebendigen Austausch zwischen den Generationen

BeneWohnen ist es gelungen, eine alternative Wohnform in St.Gallen einzuführen – und zu einem Regelangebot zu machen.

Die Herausforderungen, um ein Projekt wie BeneWohnen zu etablieren, sind mannigfaltig, wie weiter oben zu zeigen war. Der agilen Projektgruppe in St.Gallen ist es gelungen, die finanziellen, rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit das Angebot lanciert und schliesslich zu einem Regelangebot ausgebaut werden konnte; mit professioneller Kommunikationsarbeit hat sie das Angebot bei Logisgebenden und Logisnehmenden bekannt gemacht und die verschiedenen Akteure mobilisiert.

Erst müssen alle diese grundsätzlichen Voraussetzungen erfüllt sein – um sich dann dem Kern der Aufgabe widmen zu können: einer sensiblen und durchdachten Auswahl der Wohnpartner, ihrer Begleitung und Unterstützung.

«Wohnen für Hilfe» geniesst eine hohe Akzeptanz, dies hat sich auch in St.Gallen gezeigt – auch wenn die Nutzung des Angebots gering ist. Aufgrund der hohen Anforderungen und Erwartungen an die Teilnehmenden ist BeneWohnen als ein komplementäres Angebot zu klassischen Wohnformen zu sehen.

Tatsächlich entspringt aber gerade diesem hohen gesellschaftlichen Wohlwollen, das BeneWohnen und ähnlichen Projekten entgegengebracht wird, eine weitere Wirkung, deren Bedeutung nicht zu unterschätzen ist: Es sind dies Angebote, die nur schon durch ihr Bestehen für einen lebendigen, offenen und unvoreingenommenen Austausch zwischen den Generationen sensibilisieren.

Austausch zwischen den Generationen.

→ Anhang 1: Wohnpartnerschafts-Vereinbarung

bene wohnen

Das Netzwerk für Wohnpartnerschaften

Wohnpartnerschaftsvereinbarung

zwischen

Vorname: .....

Name: .....

Adresse: .....

PLZ und Ort: .....

(nachstehend logisgebende Person genannt)

und

Vorname: .....

Name: .....

Adresse: .....

PLZ und Ort: .....

AHV-Nr.: .....

(nachstehend logisnehmende Person genannt)

1. Vorbemerkung

Diese Wohnpartnerschaftsvereinbarung wird im Rahmen des von benevol St.Gallen lancierten Angebots „BeneWohnen“, ein Projekt innerhalb der Zeitbörse, abgeschlossen. benevol St.Gallen ist nicht Vereinbarungspartei, sondern lediglich Vermittlungs- und Kontaktstelle für Wohnraum Anbietende und Wohnraum Suchende.

Die Vereinbarung regelt ein Austauschverhältnis, in welchem Mitglieder der Zeitbörse Logis zur Verfügung stellen (Mietverhältnis) und anstelle Mietzinszahlungen Zeitgutschriften für nachbarschaftliche Leistung erhalten. Ausgenommen sind pflegerische und betreuerische Leistungen.

Diese Vereinbarung hat mietrechtliche und arbeitsrechtliche Bestandteile. Wenn die logisgebende Person Eigentümer/in des Mietobjektes ist, handelt es sich um ein

Hauptmietverhältnis, wenn die logisgebende Person selbst Mieter/in ist, handelt es sich um ein Untermietverhältnis, welches der Zustimmung der Eigentümer- bzw. der Vermieterschaft der Liegenschaft bedarf. Neben dem erklärten Vereinbarungsziel, Wohnraum gegen Dienstleistungen zu tauschen, wird eine soziale Begegnung zwischen den Generationen und damit Förderung der Sozialkompetenz ermöglicht.

2. Objekt, Mietzins und Nebenkosten / nachbarschaftliche Leistungen/Kaution

Die logisgebende Person überlässt der logisnehmenden Person zu Wohnzwecken

..... Zimmer mit einer Wohnfläche von ..... Quadratmetern in der Liegenschaft:

Adresse: .....

PLZ und Ort: .....

Stockwerk, Wohnungsnummer: .....

Eigentümer/in: .....

- **Mietzins, nachbarschaftliche Leistungen**

Anzahl Stunden des Engagements: als Regel gilt üblicherweise monatlich eine Stunde Engagement pro Quadratmeter genutzter Wohnfläche. Bei einer Mischrechnung (Stunden/Miete) beträgt der Mietkostenanteil maximal Fr. 170.00 exkl. Nebenkosten.

Die logisnehmende Person leistet für das ..... Quadratmeter grosse Zimmer, folgende Anzahl Stunden innerhalb der Zeitbörse: .....

Betrag (max. Fr. 170.00) CHF.....

Das zeitliche Engagement wird über die Zeitbörse abgerechnet.

- **Kaution**

Die Höhe der Kaution beträgt CHF 350.00.

Die logisgebende Person ist verpflichtet, ein Kautionskonto einzurichten.

- **Nebenkosten**

Nebenkosten werden separat in Rechnung gestellt und in Geldwährung bezahlt.
(vorzugsweise als Akontozahlung genau definiert)

Für Heizungs-, Warmwasser-, Energie- und Internetkosten bezahlt die logisnehmende Person eine Akontozahlung von monatlich CHF .....

Bei Rechnungsstellung durch den Anbieter werden diese Akontozahlungen mit den effektiv angefallenen Kosten verrechnet. Falls die effektiven Kosten unerwarteter Weise höher oder tiefer sind, kann die Akontozahlung angepasst werden.

Die Kosten sind jeweils monatlich im Voraus auf den 1. eines jeden Monats fällig und werden

❑ in bar gegen Quittung bezahlt

❑ überwiesen auf folgendes Konto: .....

Erbringt eine logisnehmende Person die vereinbarte Zeitgutschrift nicht, so kann Benevol St.Gallen beigezogen werden, um eine Regelung zu treffen.

Gestützt auf Art. 360 OR schliessen die Parteien Art. 26 in Verbindung mit Art. 12 des Normalarbeitsvertrages für hauswirtschaftliche Arbeitnehmer (SR 821.12), welche eine Krankentaggeldversicherungspflicht zu Gunsten der logisnehmenden Person stipulieren, von der vorliegenden Vereinbarung ersatzlos aus.

- **Möblierung**

Die zu Wohnzwecken überlassenen Räume sind:

❑ nicht möbliert

❑ möbliert, gemäss folgender Inventarliste:

1.	5.
2.	6.
3.	7.
4.	8.

- **Inventar**

Folgender Haushaltsinventar wird der logisnehmenden Person zur Verfügung gestellt:

❑ Handtücher ❑ Bettwäsche ❑ .....

❑ ..... ❑ ..... ❑ .....

- **Allgemeine Räume**

Die logisnehmende Person kann folgende allgemeine Räume mitbenutzen:

❑ Küche ❑ Bad/Dusche ❑ Wohnzimmer ❑ Balkon ❑ Garten

❑ Garage ❑ Keller/Estrich ❑ Waschküche/Waschmaschine/Tumbler

❑ Terrasse ❑ ..... ❑ .....

3. Arbeits- bzw. Mietbeginn/ Probezeit/Kündigung

Miet- und Arbeitsbeginn
Die Vereinbarung beginnt am: .....

Die Mietdauer ❑ ist unbefristet ❑ ist befristet und endet am .....

Die Probezeit für das Arbeitsverhältnis beträgt zwei Wochen.

Kündigung Arbeitsverhältnis
Die Kündigungsfristen richten sich nach den Bestimmungen des Obligationenrechts.

Kündigung Mietverhältnis
Für möblierte Zimmer beträgt die Kündigungsfrist 2 Wochen auf Ende jeden Monats, ausgenommen 31.12.

Mit Auflösung des Arbeitsverhältnisses wird auch automatisch das Mietverhältnis aufgelöst und umgekehrt.

4. Allgemeine Bestimmung

- **Übernahmeprotokoll**
  Bei Übernahme und Rückgabe des Mietobjektes wird je ein Protokoll erstellt. Dieses ist von beiden Parteien zu unterzeichnen.
- **Schlüssel**
  Die logisnehmende Person erhält insgesamt folgende Schlüssel:

  Die logisnehmende Person haftet für verloren gegangene oder beim Auszug nicht zurück gegebene Schlüssel und allfällig notwendige Schlossänderungen.
- **Sorgfaltspflicht**
  Die logisnehmende Person verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend zu behandeln. Er/sie sorgt für ordnungsgemässe Reinigung, Lüftung und Beheizung. Einrichtungsgegenstände dürfen nur mit Genehmigung der logisgebenden Person entfernt werden.
- **Veränderungen am Mietobjekt**
  Veränderungen am Mietobjekt durch die logisnehmende Person können nur mit schriftlicher Zustimmung der logisgebenden Person erfolgen und werden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen behandelt (OR 260a).
- **Reinigung**
  Die logisnehmende Person reinigt die gemieteten Räumlichkeiten selbst.
- **Nutzung**
  Die gemieteten Räume dürfen ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt werden. Die logisnehmende Person ist nicht berechtigt, die gemieteten Räume ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zu überlassen oder andere Personen als die bei Vertragsabschluss angegebenen zusätzlich oder ersatzweise aufzunehmen.
- **Haustiere**
  Für das Halten von Haustieren ist eine schriftliche Zustimmung der logisgebenden Person erforderlich.
- **Hausordnung**
  Die Bestimmungen der für die Liegenschaft geltenden Haus- oder Nutzungsordnung sind integrierter Bestandteil dieser Vereinbarung (falls vorhanden).

5. Steuerliche Abrechnung, Betriebshaftpflichtversicherung, Berufsunfallversicherung

Falls ein Teil der Miete in CHF bezahlt wird, muss der Betrag als Einkommen versteuert werden.

Sowohl für die logisnehmende als auch für die logisgebende Person ist der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung obligatorisch.

BeneWohnen hat eine Betriebsunfallversicherung bei der AXA Winterthur abgeschlossen. Logisnehmende Personen sind über diese Sammelpolice versichert. Die Berufsunfallversicherung ist kollektiv organisiert und in der Vermittlungsgebühr enthalten.

Das „Merkblatt Versicherung BeneWohnen“ ist integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung.

6. Vermittlungsgebühr pro Partnerschaft, Jahresgebühr

Mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung wird der Jahresbeitrag für die Zeitbörse CHF 30.00 fällig, sofern die logisnehmende Person und die logisgebende Person noch nicht Mitglied der Zeitbörse sind.

Die Vermittlungsgebühr pro Partnerschaft beträgt CHF 100.00 für die logisnehmende Person und muss im Voraus an Benevol St. Gallen bezahlt werden.

7. Anwendbares Recht

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizer Obligationenrechts, insbesondere die zwingenden Bestimmungen gemäss Art. 273c OR sowie Art. 361 f.OR.

8. Schlussbestimmungen

Falls im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung Streitigkeiten entstehen, bemühen sich die Parteien, ihre Differenzen gütlich beizulegen. Vor Einleitung weiterer Schritte verpflichten sich die Parteien jedenfalls die Koordinationsstelle von „benevol St.Gallen“ zu orientieren.

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der beidseitigen Zustimmung der Parteien und der schriftlichen Form.

Ort/ Datum: ----------

Logisgeber/in ---------- Logisnehmer/in ----------

3-fach (je ein Exemplar für die beiden Parteien und für benevol St.Gallen)

→ Anhang 2: Übergabeprotokoll

bene wohnen

Das Netzwerk für Wohnpartnerschaften

Übergabeprotokoll BeneWohnen

☐ beim Einzug
☐ beim Auszug

Logisgebende Person:
Logisnehmende Person:

Wohnobjekt:
Strasse, Haus-Nr.:
PLZ, Ort:

Zimmer:
Allgemeinzustand:

Beim Einzug: frisch gestrichen ☐ Wände ☐ Holzwerk

Zustand Bodenbelag:

☐ Sonstiges:

Folgende Mängel wurden festgestellt:

Nötige Reparaturen:

Bemerkungen:

Mit den nachstehenden Unterschriften wird die Richtigkeit des Übergabeprotokolls anerkannt. Die logisgebende Person sowie die logisnehmende Person erhalten jeweils eine Ausfertigung dieses Übergabeprotokolls.

Ort, Datum:

Unterschrift logisgebende Person: Unterschrift logisnehmende Person:

→ Anhang 3: FAQ

bene wohnen

Das Netzwerk für Wohnpartnerschaften

FAQs zu beneWohnen

beneWohnen ist ein Projekt der Zeitbörse benevol St.Gallen, bei dem Wohnraum gegen zeitliches Engagement getauscht wird. Anstatt mit Miete werden Zimmer mit Zeit bezahlt. Die Überweisung der Zeit erfolgt über ein Zeit-Konto. Die logisgebende Person kann mit der Zeit, die sie für die Vermietung eines Zimmers bekommen hat, für andere Dienstleistungen innerhalb der gesamten Zeitbörse einsetzen.

Wer kann mitmachen?

Um bei beneWohnen mitmachen zu können, verfügen Sie entweder über Wohnraum, den Sie gegen Zeit vermieten möchten, oder Sie sind im Studium / in der Ausbildung und suchen ein Zimmer in St.Gallen, für das Sie bereit sind mehrere Dienstleistungsstunden pro Monat zu verrichten.

Wie viel kostet die Teilnahme bei beneWohnen?

Als logisgebende Person bezahlen Sie lediglich den Mitgliederbeitrag der Zeitbörse benevol. Der Mitgliederbeitrag beträgt CHF 30.- pro Jahr plus eine Stunde pro Jahr an die Organisation.

Als logisnehmende Person bezahlen Sie bei einer erfolgreichen Wohnpartnerschaftsvermittlung eine einmalige Vermittlungsgebühr von CHF 100.-. Zusätzlich wird der Mitgliederbeitrag der Zeitbörse benevol von jährlich CHF 30.- fällig plus eine Stunde pro Jahr an die Organisation.

Reglement und Spielregeln

Es gelten das Reglement und die Spielregeln der Zeitbörse benevol. Zusätzlich wird eine Wohnpartnerschaftsvereinbarung abgegeben, die die Wohnpartnerschaft zwischen der logisgebenden und der logisnehmenden Person regelt. Zur Unterstützung der Wohnpartnerschaftsvereinbarung, dem Reglement und der Spielregeln, dienen verschiedene Merkblätter, die beim Zustandekommen einer Wohnpartnerschaft abgegeben werden.

Träger

Das Projekt beneWohnen wird von der Stadt St.Gallen, von den drei St.Galler Hochschulen: Fachhochschule, Pädagogischen Hochschule und Universität und von benevol St.Gallen getragen.

→ Anhang 4: Anmeldeformular Logisgebende

bene wohnen

Anmeldung Logisgebende

Persönliche Angaben

Vorname / Name:
Geburtsdatum:
Adresse:
Telefon:
Natel:
E-Mail:
Geschlecht:
Nationalität:
Muttersprache:
weitere Sprachkenntnisse:

Angaben zur Wohnung

Wie viele Quadratmeter hat die Wohnmöglichkeit, die Sie anbieten?

Ist die Wohnmöglichkeit möbliert oder unmöbliert?

Ist ein Parkplatz vorhanden?

Bei welchen Tätigkeiten benötigen Sie Hilfe?

Gibt es sonst etwas, was Ihre Wohnpartnerin oder Ihr Wohnpartner wissen sollte?

Ort/Datum: Unterschrift:

Diese Angaben stehen benevol St.Gallen ausschliesslich für eine erfolgreiche Durchführung von beneWohnen zur Verfügung.

Anmeldung an: benevol St.Gallen, Marktplatz 24, 9000 St.Gallen, E-Mail: benewohnen@benevol-sg.ch, Telefon: 071 227 07 60, Fax: 071 227 07 69

→ Anhang 5: Anmeldung Logisnehmende

Anmeldung Logisnehmende

bene wohnen

Persönliche Angaben

Vorname / Name:

Geburtsdatum:

derzeitiger Wohnort:

Telefon:

Mobil:

E-Mail:

Geschlecht:

Nationalität:

Muttersprache:

weitere Sprachkenntnisse:

Ausbildungsstätte / Adresse:

Name, Adresse und Telefonnummer der Eltern:

Weitere Angaben zur Person

Rauchen Sie?	ja	nein
Haben Sie einen Führerschein?	ja	nein
Besitzen Sie ein eigenes Auto?	ja	nein
Brauchen Sie einen Parkplatz?	ja	nein

Wünschen Sie eine möblierte oder eine unmöblierte Wohnmöglichkeit?

Bei welchen Tätigkeiten könnten Sie bei einer Wohnpartnerschaft helfen?

Gibt es sonst etwas, was Ihre Wohnpartnerin oder Ihr Wohnpartner wissen sollte? (Allergien, Besonderheiten)

Ich habe zur Kenntnis genommen, dass bei einer erfolgreichen Vermittlung eine Gebühr von 100.- CHF an benevol St.Gallen zu entrichten ist.

Ort/Datum: Unterschrift:

Diese Angaben stehen benevol St.Gallen ausschliesslich für eine erfolgreiche Durchführung von beneWohnen zur Verfügung.

Anmeldung an: benevol St.Gallen, Marktplatz 24, 9000 St.Gallen, E-Mail: benewohnen@benevol-sg.ch, Telefon: 071 227 07 60, Fax: 071 227 07 69

→ Anhang 6: Merkblatt Versicherung

bene wohnen

Merkblatt Versicherung BeneWohnen

Dieses Merkblatt bildet integrierender Bestandteil der Wohnpartnerschaftsvereinbarung für die Teilnahme am Projekt BeneWohnen. Es wurde mit der Unterstützung von Versicherungsfachpersonen erstellt. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass mit dem Abschluss der vorgeschriebenen Versicherungen, ein grosser Teil des Risikos gedeckt ist. Wie so oft im Leben, besteht auch bei BeneWohnen ein gewisses Restrisiko. benevol St.Gallen schliesst jegliche Haftung aus.

Betriebsunfallversicherung

Die Betriebsunfallversicherung ist bei jeder Art von Anstellung obligatorisch und liegt in der Verantwortung der arbeitgebenden Personen. Wenn Logisnehmende einen Unfall bei der Arbeitsausübung erleiden, übernimmt die Betriebsunfallversicherung die daraus entstehenden Kosten, die bei einem Unfall sehr hoch ausfallen können.

Was bietet benevol St.Gallen für eine Lösung an?

Für das Projekt BeneWohnen hat benevol St.Gallen eine Unfallversicherungspolice bei der AXA-Winterthur abgeschlossen. Logisnehmende Personen sind über diese Sammelpolice versichert. Die Berufsunfallversicherung ist kollektiv organisiert und ist in der Vermittlungsgebühr enthalten. Im Falle eines Schadens wenden Sie sich an Benevol St.Gallen.

Nichtbetriebsunfall

Da im Projekt BeneWohnen weniger als 8 Stunden Arbeit pro Woche geleistet werden, sind logisnehmende Personen nur gegen Betriebsunfälle versichert. Die Nichtbetriebsunfallversicherung verbleibt bei der Krankenkasse, respektive bei einem weiteren Arbeitgeber.

Privathaftpflichtversicherung für die Logisnehmerin

Die Privathaftpflichtversicherung ist für eine Teilnahme am Projekt BeneWohnen obligatorisch. Für Mieterschäden haftet grundsätzlich die Privathaftpflichtversicherung. Schäden, die im Haushalt entstehen, in der die logisgebende und die logisnehmende Person wohnen, sind nicht bei allen Versicherungsanbietern gedeckt. Grössere Schäden wie ein Feuer-, oder Wasserschaden sind über die obligatorische Gebäudeversicherung gedeckt.

Privathaftpflichtversicherung Logisgeberin für Schäden an Dritten

Die Privathaftpflichtversicherung ist für eine Teilnahme als Logisgeberin im Projekt BeneWohnen obligatorisch. Für Schäden an Dritten, welche bei der Ausübung eines Arbeitseinsatzes der logisnehmenden Person entstehen, haftet die Privathaftpflichtversicherung der Logisgeberin.

St.Gallen, 16.Juli 2015

Impressum

Autor
Andrej Rudolf Jakovac

richtblick AG
St.Gallerstrasse 4, 8500 Frauenfeld
Telefon +41 52 730 07 27
info@richtblick.ch
www.richtblick.ch

Auftraggeber
Age-Stiftung

Trägerschaft
Benevol St.Gallen

Konzeption, Gestaltung, Recherche
richtblick AG, George Müller, Franziska Jentzsch, Seraina Rissi, Andrej Rudolf Jakovac

Bildmaterial
Benevol St.Gallen

Ausgabe, Auflage
Dezember 2018, 100 Exemplare

Age-Stiftung
Wohnen und Älterwerden
Kirchgasse 42, 8001 Zürich
www.age-stiftung.ch

Projektförderung
Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung – weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.

BeneWohnen.ch