



## Information für Finanzierungspartner des Vereins Werkheim Neuschwende

Etwas ausserhalb von Trogen im Appenzell befindet sich das Werkheim Neuschwende. Es umfasst neben zwei Neubauten aus dem Jahre 2016 mehrere 300-jährige Appenzellerhäuser und bietet 33 Erwachsenen mit Unterstützungsbedarf einen Ort zum Leben und Arbeiten innerhalb einer natürlichen, von ihnen bewirtschafteten Umgebung.

**Bereich:** Wohnen, Heilpädagogik

**E-Mail:** [Info@neuschwende.ch](mailto:Info@neuschwende.ch)

**Anlass:** Anteilige Finanzierung der Liegenschaft des Vereins Werkheim Neuschwende

**Personen:** Andreas Hemetsberger, Michael Gessner und Andreas Fischer

**Projekt:** Der Verein Werkheim Neuschwende wurde 1974 aus einer Elterninitiative gegründet. Damals suchten Eltern nach einem Lebensraum für ihre erwachsenen Kinder mit Unterstützungsbedarf. Die Kinder sollten auch nach der Schulzeit auf den Grundlagen eines anthroposophisch ausgerichteten Welt- und Menschenverständnis begleitet und gefördert werden und in einem natürlichen Klima mit intakter Landschaft handwerklich und künstlerisch tätig sein können. Im Appenzell, etwas ausserhalb von Trogen, wurde dieser Platz gefunden.

rapie an. Die Menschen wohnen und arbeiten zusammen, wobei ein ganzjähriges Betreuungsangebot besteht.

Es gibt fünf Wohngruppen, die jeweils sechs bis acht Menschen umfassen. Gemeinsam mit den Mitarbeitenden gestalten sie ihr Zusammenleben nach den individuellen Bedürfnissen. Um die dafür notwendige Kommunikation zu unterstützen, werden Sprach- und Musiktherapie angeboten. Ebenso werden durch rhythmische Massage die Lebenskräfte gestärkt.



Mit fünf grossen 300-jährigen Appenzellerhäusern und Nebengebäuden entsprach die Neuschwende ganz den damaligen Bedürfnissen. Nach Renovation und Umbau entstand Wohn- und Werkraum für heute 33 erwachsene Menschen mit Unterstützungsbedarf. In den Jahren 2015 und 2016 wurden zwei weiträumige funktionale und schlichte Bauten zur Modernisierung, Erweiterung und Komplementierung des Angebots realisiert. 2017 erfolgte mit der Gründung des Vereins «Werkheim Neuschwende» die Loslösung von der Gründungsinitiative «Heilpädagogischer Verein Küssnacht».

Das Werkheim bietet am anthroposophischen, ganzheitlichen Menschenbild angelehnte Sozialthe-



Durch die Möglichkeit zu arbeiten, sind die Menschen in die Gemeinschaft integriert und können sich weiterentwickeln. Im Werkbereich gibt es eine Gärtnerei, Handweberei, Küche, Hauswirtschaft, Holzwerkstatt sowie ein Werkatelier. Den Menschen steht zudem die Option zu einer Anlehre offen, wo sie sich spezifische Fachkompetenzen für die Arbeit im Werkbereich erwerben können. Die hergestellten Produkte werden im eigenen Onlineshop angeboten.

Der Gartenbau in Neuschwende ist vollständig Bio Knospe und Demeter zertifiziert. Die Küche verwendet ausschliesslich biologisch und biologisch-dynamisch hergestellte Lebensmittel von ihrem Biopartner. Ausserdem arbeiten sie mit der Schweizer

Tafel zusammen. Die Materialien für die Weberei sind komplett biologischer Herkunft.



Die Begegnung mit anderen Menschen wird durch Ausflüge gefördert, die der Verein organisiert. Es werden Kino- und Theaterausflüge angeboten sowie Teilnahme an externen Weiterbildungskursen ermöglicht. Mehrmals jährlich öffnet das Werkheim Neuschwende seine Türen. Durch die kulturellen Veranstaltungen und Feste werden zahlreiche Besucher:innen angelockt und so das Beisammensein unterschiedlicher Menschen gefördert.

**Menschen:** Der Heimleiter ist seit fünf Jahren **Andreas Hemetsberger**, ein gebürtiger Österreicher, der seit rund 30 Jahren im Sozialbereich tätig ist. Er hat an der Universität Graz Sozialpädagogik studiert und war vor der Tätigkeit im Werkheim acht Jahre im Arbeitskreis für Vorsorge- und Sozialmedizin in Vorarlberg tätig.

Für die Buchhaltung, Administration und Personal ist **Michael Gessner** verantwortlich. Er ist seit zwei Jahren im Werkheim tätig und kam als Quereinsteiger aus der Gastronomiebranche, wo er viele Jahre lang die Geschäftsführung einer Bergbahn innehatte.

Präsident des Vereins ist **Andreas Fischer**, der seit 50 Jahren in der Heilpädagogik tätig ist. Er studierte klinische Heilpädagogik in Fribourg, war ab 1995 Ausbilder, von 2006 bis 2019 Dozent an der Höheren Fachschule für anthroposophische Heilpädagogik in Dornach, davon bis 2017 Leiter. 2002 war er Auditor des Qualitäts-Management-Verfahrens «Wege zur Qualität».

Weitere Mitglieder im Vereinsvorstand sind Verena Fricker, Bruno Schnellmann, Michael Tormen, Hansruedi Wyss und Philipp Burckhardt.

**Wirtschaftliche Entwicklung:** Der Verein Werkheim Neuschwende ist mit flüssigen Mitteln gut ausgestattet. Das Niveau ihrer Forderungen ist unauffällig. Die Immobilien wurden in der Bilanz 2022 moderat bewertet. Im Jahr 2016 wurden Spenden in Höhe von fast CHF 2 Mio. für die Neubauten gesammelt. Das Werkheim weist ein Eigenkapital in Höhe von über CHF 3 Mio. auf (Quote 43 %). Es besteht eine Hypothek über CHF 5 Mio., die die Freie Gemeinschaftsbank mit Unterstützung von Treuhanddarlehen und einem Anteil Eigenmittel nun ablöst.

Aufgrund ausserordentlicher Umstände – dem Ableben einer Bewohnerin sowie einer Auszeit von zwei Bewohner:innen – wurde im Jahr 2022 keine Vollaustlastung erreicht. Deswegen waren die Erträge etwas niedriger. Die grösste Aufwandposition bildet das Personal mit rund 80% der Aufwände. Die weiteren Positionen haben ein konstantes und übersichtliches Niveau. Obwohl im Jahr 2022 der Cashflow um CHF 150'000 tiefer war als im Vorjahr, lässt sich die mittelfristige Tragbarkeit gut darstellen.

**Mögliche Risiken (Einschätzung der Bank):** Die Liegenschaft des Vereins Werkheim Neuschwende liegt etwas ausserhalb des Dorfkerns Trogens und befindet sich nicht mehr in der Wohn- sondern in der Weilerzone. Die Appenzeller Wohnhäuser sind in ihrer Einteilung an die ländlichen Verhältnisse und dem Baustil der damaligen Zeit angelehnt mit zum Teil niederen Raumhöhen sowie einem für die heutigen Verhältnisse rustikalen Ausbau. Zwischen und hinter den Gebäuden befinden sich weitläufige Grünflächen mit Schwimmteich, Gartenfläche, Gewächshaus und Gartenhaus. Da sich die Liegenschaft in der Weilerzone befindet, die Wohnhäusern einem gewissen Denkmalschutz unterstehen und es sich insgesamt um ein besonderes Ensemble von Häusern handelt, gehen wir von einer eingeschränkten Wiederverkäuflichkeit aus.

Das Risiko von geringeren Erträgen, die überwiegend aus Beiträgen der öffentlichen Hand stammen, stufen wir durch das sehr gute Angebot, das eine dauerhafte Auslastung fördert, als gering ein. Auch die Aufwände bergen wenig unvorhersehbare Risiken für die Zukunft. Aufgrund des übersichtlichen Fremdkapitalniveaus sind Zinsänderungsrisiken vorhanden, aber überschaubar.

Das Gesamtrisiko schätzen wir als **gering** ein.

**Bitte beachten Sie:** Die hier wiedergegebenen Informationen stammen vom Verein Werkhof Neuschwende und aus deren offiziellen Publikationen und entbinden Sie nicht von der Verpflichtung, im Falle eines finanziellen Engagements, sich selbst ein Bild zu machen und die damit verbundenen Risiken eigenständig einzuschätzen.

**Haben Sie Fragen? Rufen Sie Nicolas Müller unter 061 575 81 32 an.**