

lehnw

halden

anders wohnen im alter

Begrüßung / Vorstellung

- Vision
- Modell
- Bewerbungsprozess
- Gemeinschaftsräume: Rundgang durch die Siedlung

Vision

.. anders .. im Alter

Bezahlbarer Raum für ein selbst bestimmtes, aktives und gemeinschaftlich geprägtes Wohnen und Leben für die dritte Lebensphase...

Attraktive Aussenbereiche, Gemeinschaftsräume und Begegnungszonen ermöglichen Reduktion des privaten Wohnraums für diese neue Lebenszeit.



Wohnraum

- Für Bewohner:innen, die die 3. Lebensphase aktiv und gemeinsam leben wollen
- Reduktion der privaten Fläche zugunsten der Gemeinschaftsräume
- Attraktive Wohnungen trotz wenig privater Fläche (Ø ca. 44 m² Nutzfläche pro Person ohne Joker-Zimmer, Ø 47 m² mit Joker)

Aussenraum

- Kompaktheit: zusammenhängende Freiflächen erhalten
- Begegnungs- und Rückzugsorte, naturnahe Gestaltung

Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit

- Serielles, modulares Konzept (flexible Wohnungsgrundrisse für unterschiedliche Wohnformen)
- Siedlung soll wirtschaftlich, aber nicht gewinnorientiert betrieben werden
- Baukosten (qualitativer guter Ausbaustandard, kein unnötiger Luxus)

Energie und Umwelt

- Bewohner haben Einfluss auf Wohnklima, Querlüftung
- Hohe Ansprüche an Nachhaltigkeit, möglichst CO₂-neutrale Energiegewinnung
- Mobilitätskonzept mit Reduktion der Parkplätze, sehr gute ÖV-Verbindungen



- **Ab 2012:**
Entwicklung der Vision AWIA
- **2014:**
**Gründung der Aktiengesellschaft
WIAG**
- **2015 - 2016:**
Studienauftrag mit 6 Architekten
- **2016 - 2017:**
Entwicklung Vorprojekt und GP

Erste Arbeitsgruppe «Finanzen &
Verträge
- Ausarbeitung des Vertragswerks
zusammen mit Walder Wyss



- **März 2018:**
Genehmigung des Gestaltungsplans
an der Gemeindeversammlung (fast 90% dafür)

Arbeitsgruppen für Nutzungskonzepte
Bistro, Mehrzweckraum, Werkstatt,
Fitnessraum etc.
- **März 2019:**
Vereinbarung für **Beilegung Rekurs**
- **Mai 2019:**
Erstbewohner:innen unterzeichnen
Aktienverträge, Eigenkapital gesichert

Arbeitsgruppen Garten und
Umgebung



- **Sommer 2019:**
Diverse Garten und Umgebungsgruppen

Gruppe «Zämeläbe» kümmert sich um dieses Thema
- **Dezember 2019:**
Baubewilligung, Finanzierung gesichert



- **Juni 2020:**
Spatenstich und Baubeginn
- **Ab Sommer 2020:**
Bestellung der Optionen für den Innenausbau der Wohnungen:
Mitbestimmung bei Küche, Böden, Nasszelle und Position der Innenwände und Türen
- **Ab September 2022:**
Bezug der Wohnungen



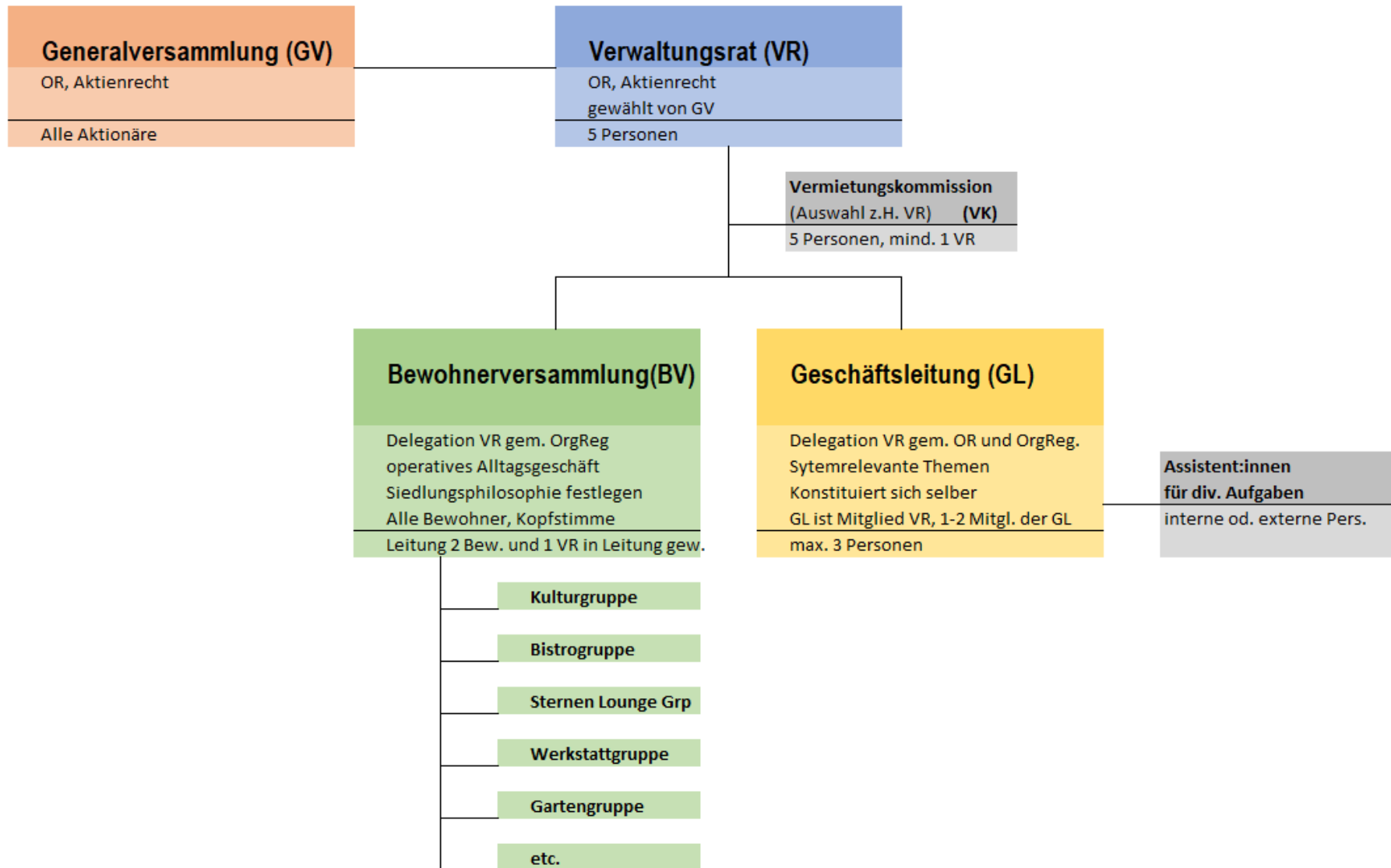
Modell

Hybrid zwischen AG und Genossenschaft

Träger ist **Aktiengesellschaft Winkelhalden AG (WIAG)**

- **Aktionär:innenversammlung**
Kapitalstimme
rechtlich genau geregelt
- **Bewohner:innenversammlungen**
Kopfstimme
Alltagsbetrieb, funktioniert praktisch wie bei einer fortschrittlichen
Genossenschaft

Organigramm Winkelhalden AG



Aktionärsgeneralversammlung

- Stimmrecht: Kapitalstimme
- Wahl des Verwaltungsrates (VR)
- Festsetzung der Grundzüge zur Mietzinsgestaltung (Antrag VR)
- Verwendung eines allfälligen Gewinnes
- Etc.

Bewohner:innenversammlung

- Stimmrecht: Kopfstimme
- Entscheide Anträge Bewohner:innengruppen
- Diskussion Alltagsthemen
- Etc.

Aktionär:innen UND Mieter:innen

Aktionär:in

- Ein **Aktionärsbindungsvertrag (ABV)** garantiert Umsetzung der kooperativen Philosophie und regelt Nachfolge bei Tod und Fluktuation der Bewohner:innen / Aktionär:innen.
- ➔ **Kernidee: Aktionär:in muss in Siedlung wohnen**
- Bewohner:innen haben über Aktienanteil **anteilmässiges Eigentum an ganzer Siedlung**
 - ➔ **Kernidee: Fokus vom Privaten auf Gemeinschaftliches verlagert**
- **VR** delegiert Alltagsbetrieb an Bewohner:innenversammlung

Mieter:in

- Die **Wohnungen werden gemietet**, nicht gekauft (kein Stockwerkeigentum).

Finanzielle Eckpunkte des Modells

Investition als Aktionär:in

Grundsatz: jeder m² kostet gleich viel, unabhängig von der Lage

(z.B. 2-Pers.-Whg. mit 90 m² BF = 446'633.– (inkl. 10 % Gemeinschaftsräume)

→ Kapitalstimme ist fast Kopfstimme (unabhängig von Wohnlage)

- **Normaler Einstieg: 35% Eigenkapital für selbst bewohnten Raum**
- **Ausnahme** muss VR bewilligen
- **Vorbezug von PK-Geldern** für WIAG auch möglich
- **Moderates Gewinnziel**; über Verwendung entscheidet GV
- **Handelspreis der Aktie im ABV** geregelt; wird jährlich ermittelt

Finanzielle Eckpunkte des Modells

Mietpreisgestaltung als Aktionär:in und Mieter:in

- Es gilt **reine Kostenmiete**, durch **Mitwirkung** der Bewohner:innen beeinflussbar

Miete pro m² entsprechend Lage sehr unterschiedlich gewichtet

➔ *Dies führt zu gewollten, grossen Unterschieden bei Miete pro m²*

➔ *Resultat: verschiedene Zielgruppen, soziale Durchmischung*

Beispiel Nettomieten

- Haus C Ebene 4, südliche Attika (inkl. 10% für gem. Räume): **34.55 / m²**
- Haus C Ebene 2, Wohnung EG (inkl. 10% für gem. Räume): **19.43 / m²**

Finanzielle Eckpunkte des Modells

Beispiele Miete / Kapitalbedarf

Minimale Belegung (Anz. Personen)	BF m ²	Nettomiete/Mon. (exkl. Nebenkosten)	Akonto Nebenkosten*	Kapital Bedarf	Lage
Haus A					
Zwei	90	2'084	325	446'633	Ebene 2
Eine	52	1'712	157	260'537	Ebene 4(Attika
Haus B					
Eine	68	1'571	223	334'727	Ebene 2
Zwei	90	2'686	257	446'630	Ebene 3
Haus C					
Zwei	90	2'057	278	446'630	Ebene 1
Zwei	102	2'712	270	521'069	Ebene 4(Attika

* Basis: effektive Nebenkosten Vorjahr

BF = Bruttogeschossfläche

Preisstand 22.05.2025

Drei Preise für Finanzierungskonzept

- Januar 2017 **Preis der Walder Stiftung** für Modell (20 000.–)
- Im November 2019 **Hauptpreis "Eulen-Award 2019"** der Stiftung GenerationPlus (10 000.–)
- Im November 2019 hat unser Projekt von der **Age-Stiftung** einen grosszügigen Förderbeitrag erhalten! (260 000.–)

Finanzielle Eckpunkte des Modells

Viele interessante, zusätzliche
Informationen über unser Modell
findest du in unserem Factsheet

“Über uns”:

[Factsheet herunterladen](#)

Aktuell

Angebote

Wohnen

Siedlung

Siedlungsleben

Über uns

Leitbild

Organisation

Auszeichnungen

Finanzierung

Vernetzung

Geschichte

Kontakt

Gemeinschaftsräume

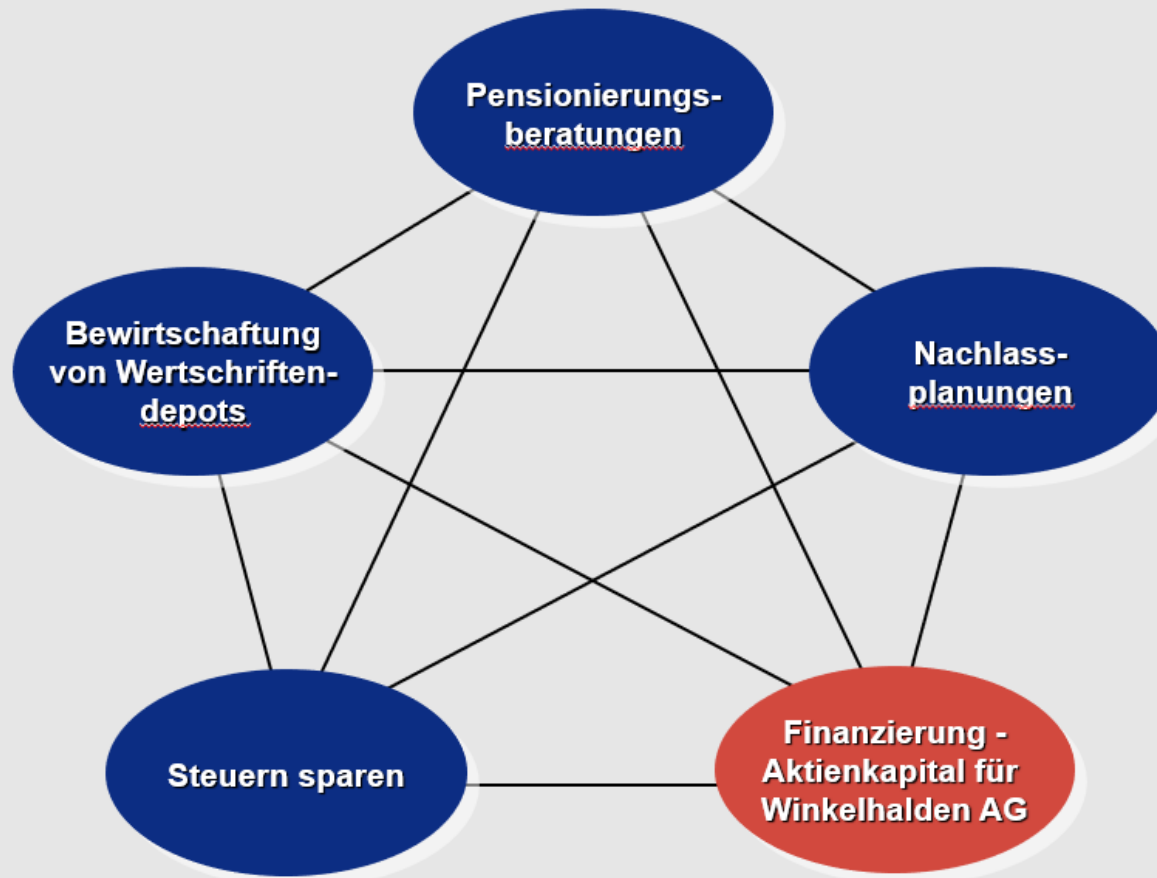
Gemeinschaftsräume

- **Bistro**
- **Eventraum und Bar**
- **Sternenlounge**
- **Holz-, Velo- und Bastelwerkstatt**
- **Textilwerkstatt**
- **Fitnessraum (Barrierefreies Bad, Sauna, Fitnessgeräte)**
- **Waschsalon**
- **Tiefgarage**
- **Garten**
- **Gästezimmer**

Können im Anschluss an die Präsentation und Fragerunde besichtigt werden

Persönliche Finanzplanung

Beratung VZ in Bezug auf Winkelhalden AG



Beratungsangebot VZ

Ihr Ansprechpartner im VZ



Daniel Frank, Associate Director

Daniel Frank, 44, ist Finanzexperte beim VZ VermögensZentrum in Zürich. **Er ist seit längerer Zeit im Projekt Winkelhalden involviert und kennt sich deshalb sehr gut aus.** Er arbeitet seit dem Jahr 1999 im VZ VermögensZentrum.

Kontaktangaben

VZ VermögensZentrum
Financial Consulting und Wealth Management
Daniel Frank
Beethovenstrasse 24
8002 Zürich

Tel. 044 207 27 27
daniel.frank@vzch.com

Beratungsangebot ist kostenlos

Wir empfehlen, das Angebot zu nutzen

Bewerbungsprozess

Altersverteilung ist zentral

Wir wollen kein «Altersheim» werden!

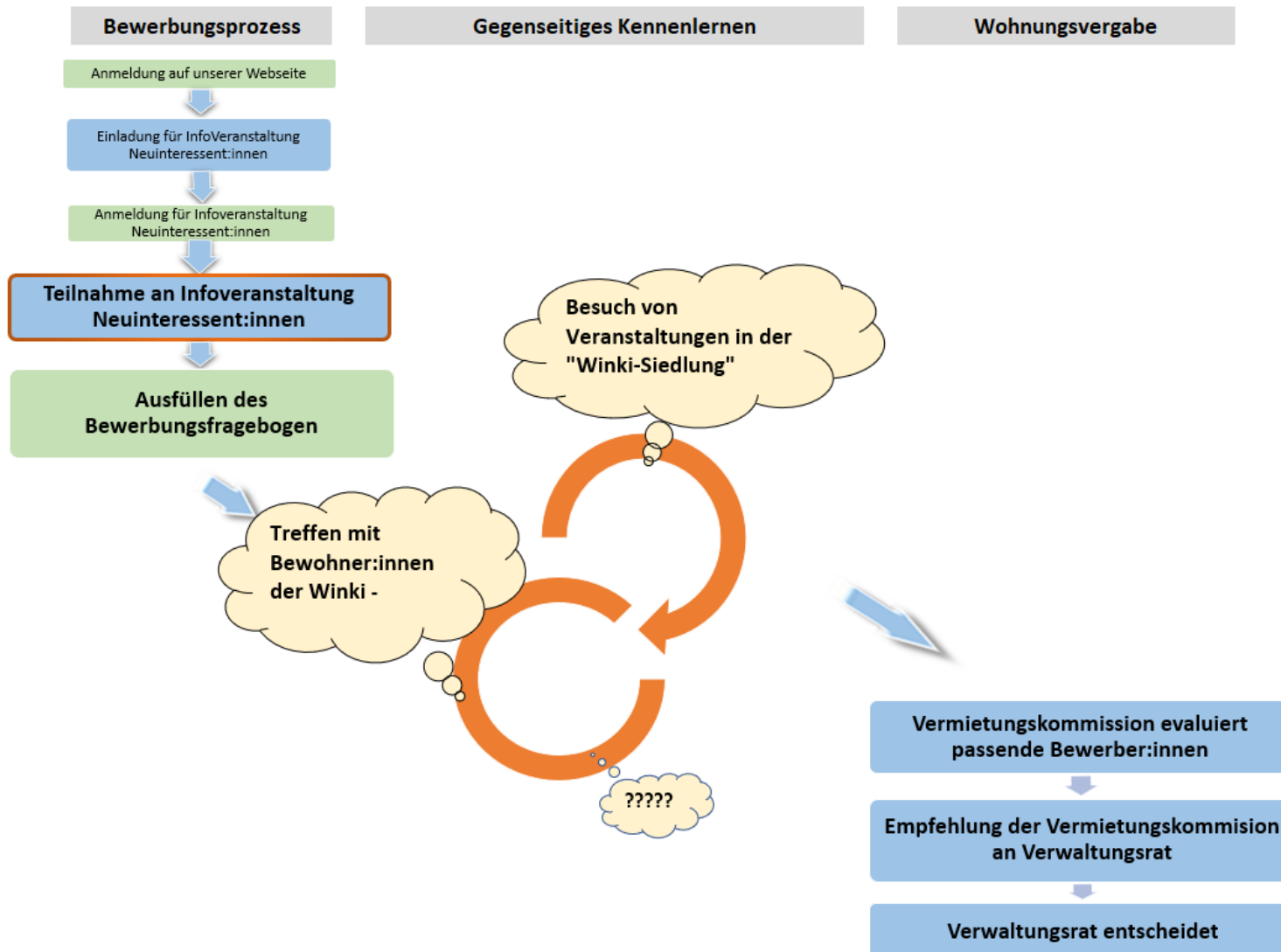
- Zielgruppe sind Bewohner:innen, die in dritter Lebensphase aktiv und gemeinsam leben wollen.
- Altersverteilung ist ein zentrales Kriterium für die Neuvermietungen von Wohnungen.
- Jüngere, die den Mut und die Voraussicht haben, sich frühzeitig und noch im aktiven Leben für das Wohnen in unserer Siedlung zu entscheiden, werden deshalb vorrangig behandelt.
- Eine spätere Bewerbung hat mit zunehmendem Alter stark abnehmende Chancen auf Erfolg.

Auswahlkriterien für Neuvermietungen

- **Finanzierung:** gesichertes Aktienkapital
- **Altersdurchmischung:** ausgewogene Altersdurchmischung
- **Mitwirkung:** Motivation zur Teilnahme am gemeinschaftlich geprägten Siedlungsleben
- **Bezugszeitpunkt:** freie Wohnung schnell beziehen, keine Leerstände
- **Lebensmittelpunkt:** nach Einzug in die Siedlung muss diese Lebensmittelpunkt sein
- **Haustiere:** Bereitschaft, das Halten eines Haustiers mit der Gemeinschaft abzusprechen

Bewerbungsprozess

Ablauf Bewerbungsprozess



Bewerbungsprozess

Grundsätzliches

- Wir führen einen Interessent:innen-Pool: **Das Profil muss stimmen**, nicht «first come, first serve»
- Bewerbung bleibt im Pool, bis sie zurückgezogen wird
- Website ist Plattform für diverse Informationen zu AWIA
- Veranstaltungen nutzen zum Kennenlernen

Bewerbungsunterlagen

Auf Webseite Wohnen/Bewerben findest du

- Anleitung Bewerbung (herunterladen)
- Fragebogen (online auszufüllen)

Wichtig: Bei Bewerbungen als Paar, müssen beide den Fragebogen ausfüllen

- Alle Personen aus dem Interessent:innenpool werden angeschrieben
- An der freien Wohnung Interessierte werden zur Besichtigung eingeladen
- 3-5 Partien werden zum Bewerbungsgespräch eingeladen
- Die Vermietungskommission schlägt dem Verwaltungsrat eine Person/eine Partie vor
- Der Verwaltungsrat entscheidet

??!