# winkel halden

anders wohnen im alter

# Begrüssung / Vorstellung

# Agenda

winkel halden
anders wohnen im alter

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

# Vision

# .. anders .. im Alter

winkelwiese halden
anders wohnen im alter

*Bezahlbarer Raum für ein selbst bestimmtes, aktives und gemeinschaftlich geprägtes Wohnen und Leben für Menschen ab 50...*

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



# Eckpunkte der Vision

winkel halden
anders wohnen im alter

## Wohnraum

- Für Menschen ab 50 die aktiv und gemeinsam leben wollen
- Reduktion der privaten Fläche zugunsten der Gemeinschaftsräume
- Attraktive Wohnungen trotz wenig privater Fläche (∅ ca. 44 m2 Nutzfläche pro Person ohne Joker-Zimmer, ∅ 47 m2 mit Joker)

## Aussenraum

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

# Eckpunkte der Vision

winkelhalden
anders wohnen im alter

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

# Von der Vision zur Realität



- **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

# Von der Vision zur Realität

winkel halden
anders wohnen im alter



- **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

# Von der Vision zur Realität



- **Sommer 2019:**
  Diverse Garten- und Umgebungs-gruppen

  Gruppe «Zämeläbe» kümmert sich um dieses Thema

- **Dezember 2019:**
  **Baubewilligung**, Finanzierung gesichert

# Von der Vision zur Realität




- **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

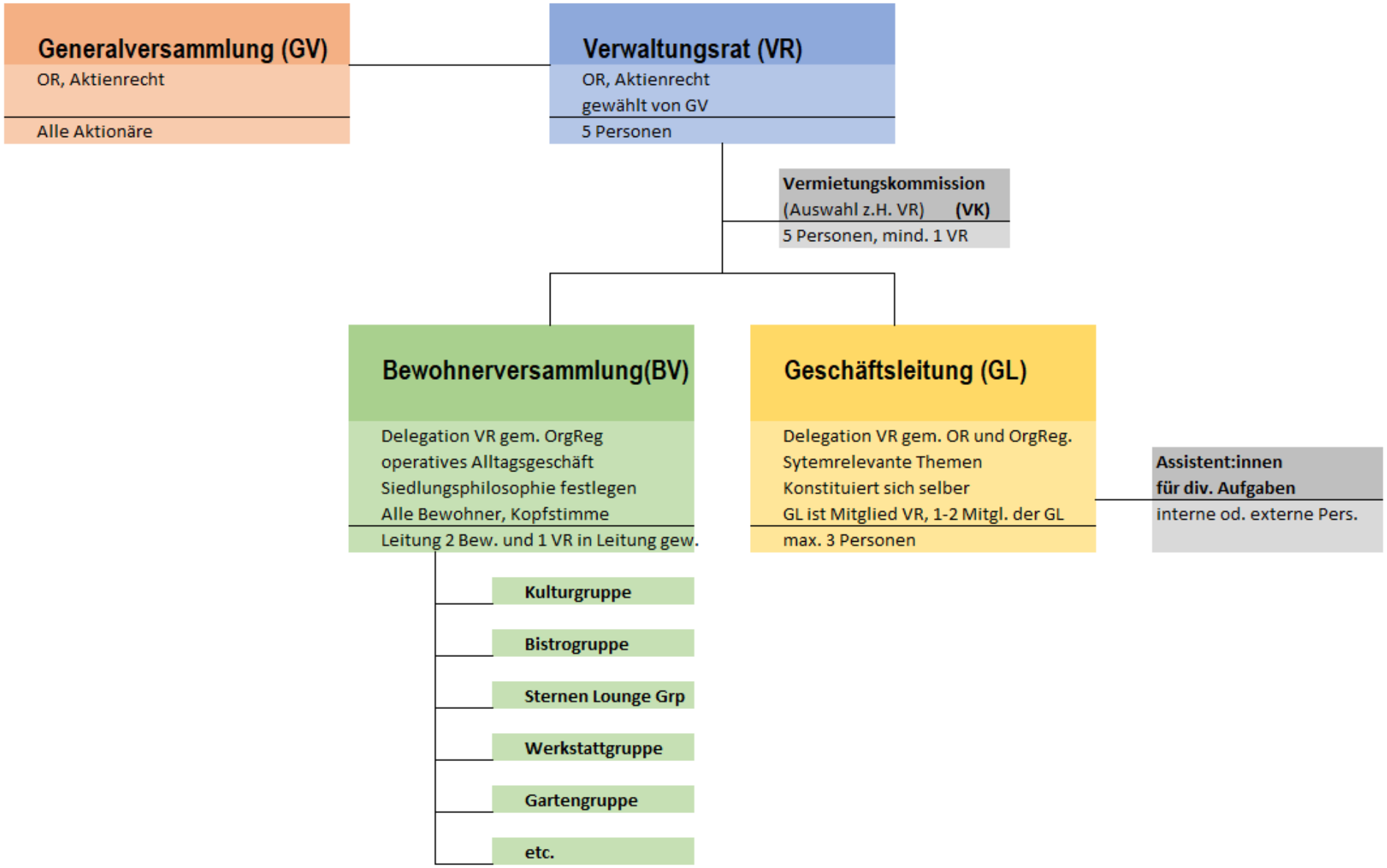
# Hybrid zwischen AG und Genossenschaft

winkel halden
anders wohnen im alter

Trägerin 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



# Generalversammlung der Aktionär:innen

winkelhalden
anders wohnen im alter

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

# Bewohner:innenversammlung

winkel halden
anders wohnen im alter

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

# Aktionär:innen UND Mieter:innen

winkel halden
anders wohnen im alter

**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 Aktien **anteilsmässiges 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

winkel halden
anders wohnen im alter

**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**
- **Ausnahmen** 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

winkel halden
anders wohnen im alter

## 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

winkelhalden
anders wohnen im alter

## Beispiele Miete / Kapitalbedarf

| Minimale Belegung (Anz. Personen) | BF m2 | Nettomiete/Mon. (exkl. Nebenkosten) | Akonto Nebenkosten* | Kapital Bedarf | Lage |
|---|---|---|---|---|---|
| **Haus A** | | | | | |
| Zwei | 90 | 2’022 | 257 | 472’628 | Ebene 2 |
| Eine | 52 | 1’660 | 157 | 275’700 | Ebene 4(Attika) |
| **Haus B** | | | | | |
| Eine | 68 | 1’524 | 223 | 354’208 | Ebene 2 |
| Zwei | 90 | 2’605 | 257 | 472’624 | Ebene 3 |
| **Haus C** | | | | | |
| Zwei | 90 | 1’995 | 278 | 472’624 | Ebene 1 |
| Zwei | 102 | 2’630 | 270 | 551’392 | Ebene 4(Attika) |

* Basis: effektive Nebenkosten Vorjahr

BF = Bruttogeschossfläche

Preisstand 27.05.2026

# Finanzielle Eckpunkte des Modells

winkel halden
anders wohnen im alter

## Drei Preise für Finanzierungskonzept

- Im 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 grosszügiger Förderbeitrag der **Age-Stiftung** (260 000.–)

# Finanzielle Eckpunkte des Modells

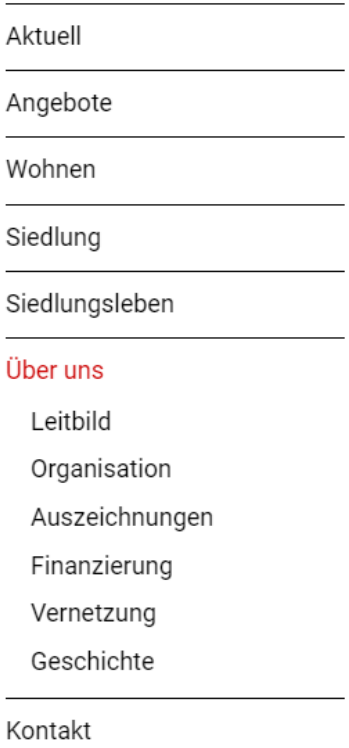
Viele interessante, zusätzliche

Informationen über unser Modell

findest du in unserem Factsheet auf

auf der Seite «Über uns» der Website.

Factsheet herunterladen



# Gemeinschaftsräume

# Gemeinschaftsräume

winkelhalden
anders wohnen im alter

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

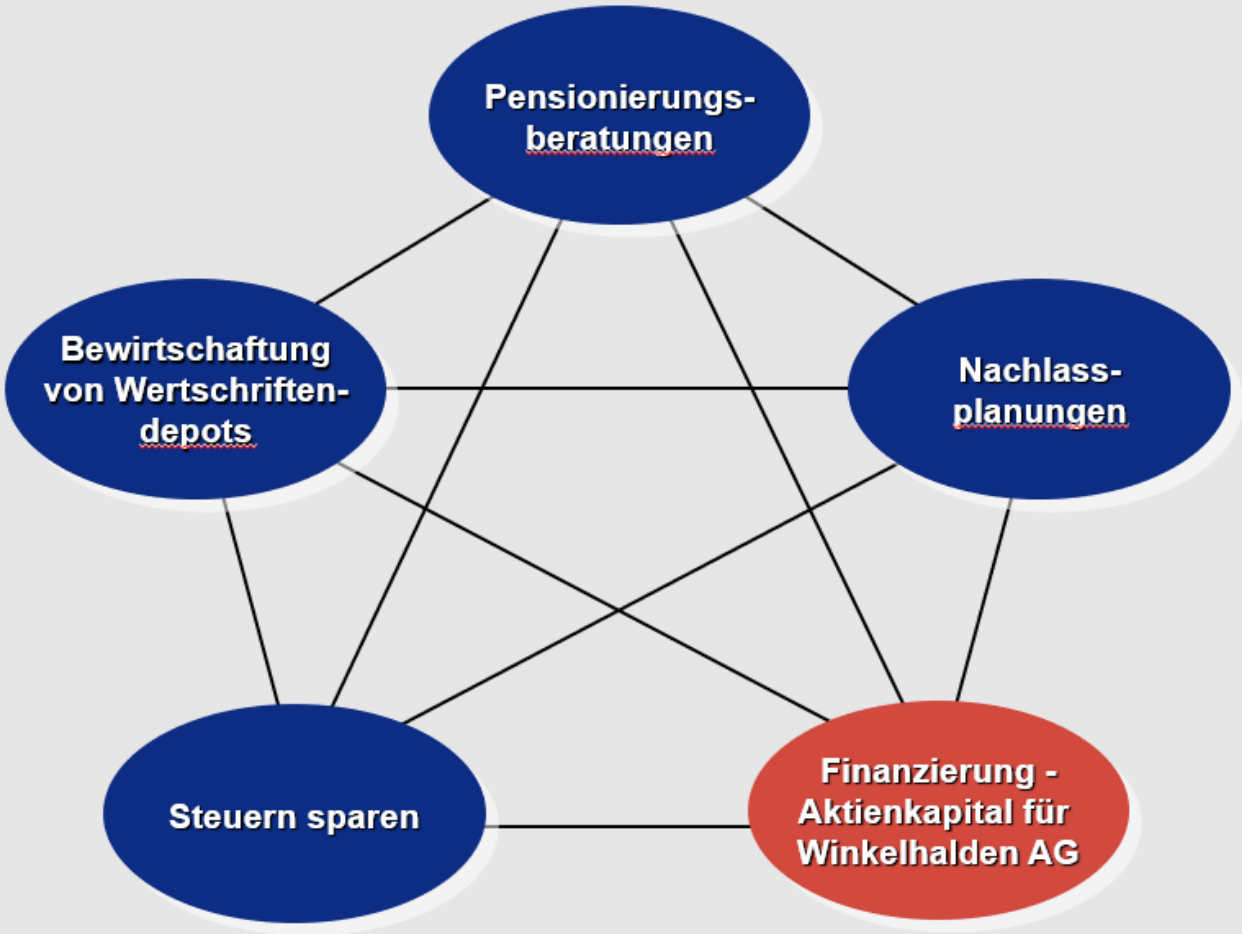
**Können im Anschluss an die Präsentation und Fragerunde besichtigt werden**

# Persönliche Finanzplanung

# Beratungsangebot VZ

Winkelhalden
anders wohnen im alter

## Beratung VZ in Bezug auf Winkelhalden AG




© VZ VermögensZentrum AG

# Beratungsangebot VZ

winkel halden
anders wohnen im alter

## 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

© VZ VermögensZentrum AG

**Neue Adresse: Gotthardstrasse 6**

# Beratungsangebot VZ

winkel halden
anders wohnen im alter

Das Beratungsangebot ist kostenlos.

Wir empfehlen, das Angebot zu nutzen.

# Bewerbungsprozess

# Altersverteilung ist zentral

winkel halden
anders wohnen im alter

**Wir wollen kein «Altersheim» werden!**

- Zielgruppe sind Menschen ab 50, die aktiv und gemeinsam leben wollen.
- Altersverteilung ist ein zentrales Kriterium für die Neuvermietung von Wohnungen.
- Jüngere, die den Mut und die Voraussicht haben, sich frühzeitig und noch im aktiven Erwerbsleben 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

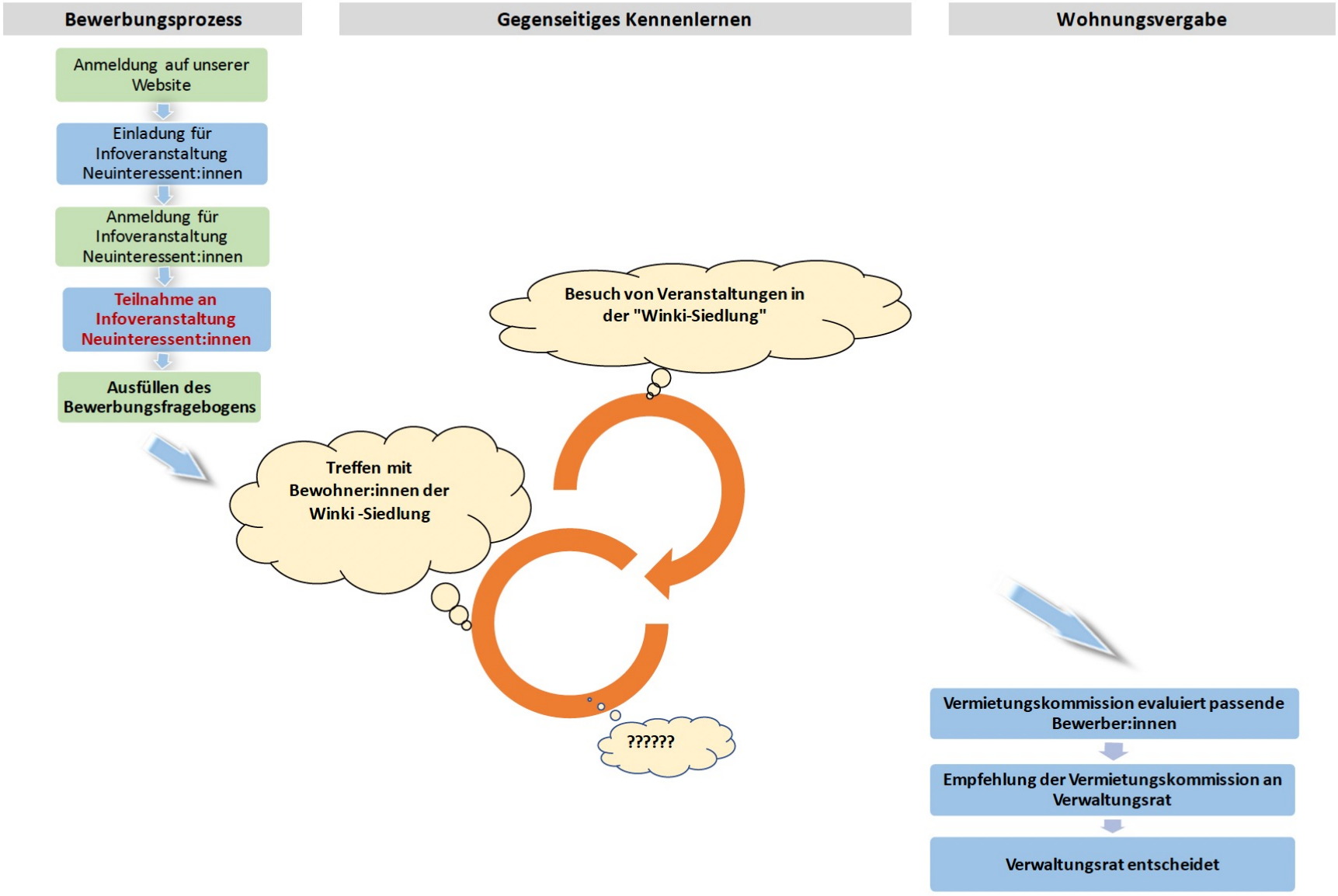
winkelhalden
anders wohnen im alter

- **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

winkel halden
anders wohnen im alter

## Ablauf Bewerbungsprozess



# Bewerbungsprozess

winkelwiese halden
anders wohnen im alter

## 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 Website Wohnen/Bewerben findest du

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

**Wichtig**: Bei Bewerbungen als Paar müssen beide den Fragebogen ausfüllen.

# Auswahlprozedere

winkel halden
anders wohnen im alter

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

# Fragen & Antworten

winkel halden
anders wohnen im alter

??!