

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 3. 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 zu Gunsten Gemeinschaftsräume
- Attraktive Wohnungen trotz wenig privater Fläche (Ø ca. 42 m² Nutzfläche pro Person)

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 Gestaltungsplan an der Gemeindeversammlung (fast 90% dafür)

Arbeitsgruppen für Nutzungskonzepte
Bistro, Mehrzweckraum, Werkstatt,
Fitness 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



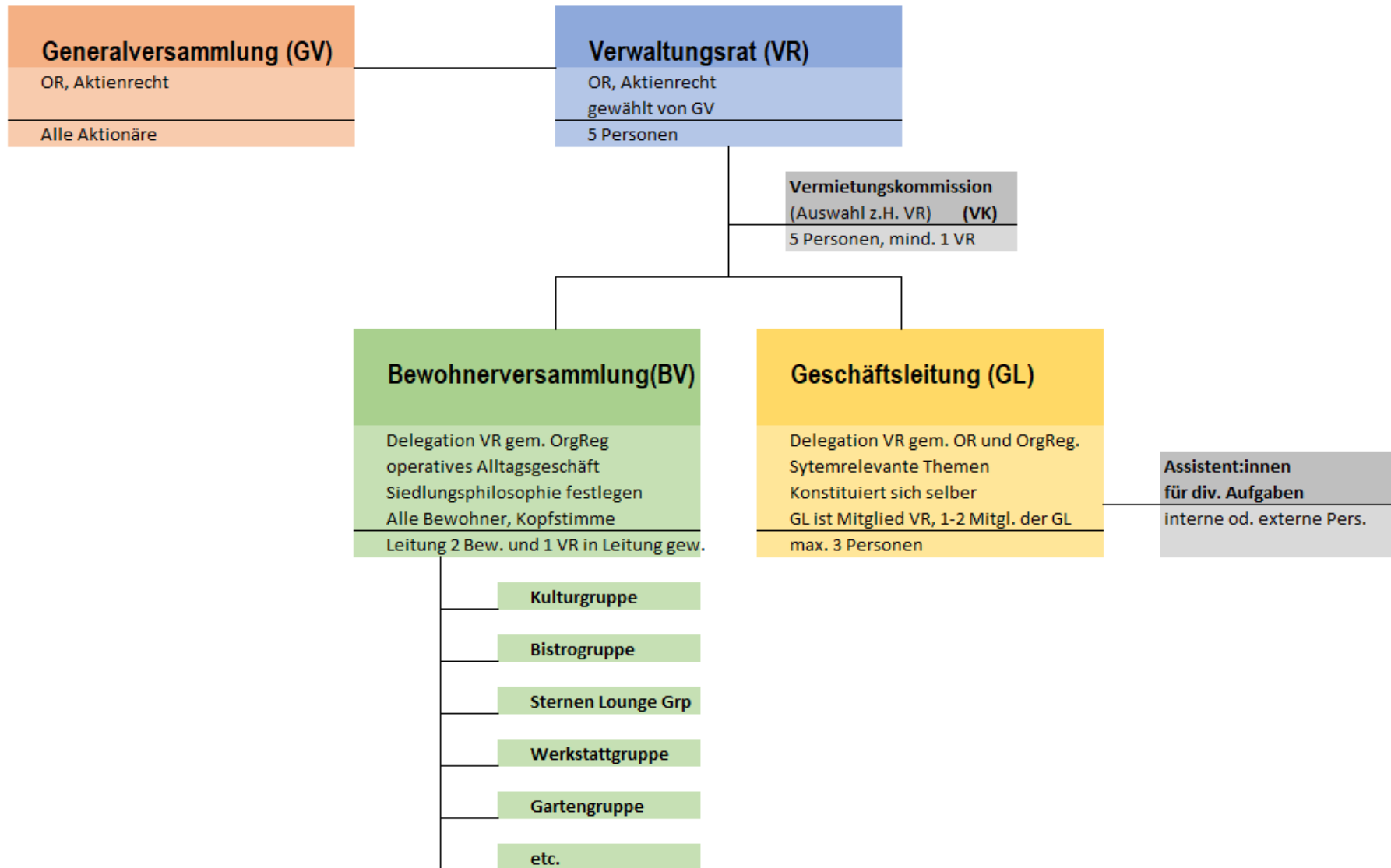
Modell

Hybrid zwischen AG und Genossenschaft

Träger ist **Aktiengesellschaft Winkelhalden AG**

- **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 des 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 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 Lage

(z.B. 2 Pers. Whg., 90 m2 BF = 398'302 (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 Gelder** für WIAG auch möglich
- **Moderates Gewinnziel** über Verwendung entscheidet GV
- **Handelspreis der Aktie im ABV** geregelt und 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): **33.50 / m2**
- Haus C Ebene 1, Wohnung EG (inkl. 10% für Gem. Räume): **17.40 / m2**

Finanzielle Eckpunkte des Modells

Beispiele Miete / Kapitalbedarf

Minimale Belegung (Anz. Personen)	BF m2	Netto Miete/ Mon. (exkl. Nebenkosten)	Kapital Bedarf	Lage
Haus A				
Zwei	90	2'339	398'302	Ebene 2
Eine	53	1'961	232'343	Ebene 4 (Attika)
Haus B				
Eine	68	1'540	298'948	Ebene 2
Zwei	90	3'009	398'302	Ebene 3
Haus C				
Zwei	90	2'139	398'302	Ebene 1
Zwei	105	3'152	464'685	Ebene 4 (Attika)

BF = Bruttogeschossfläche

Preisstand 22.11.2022

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

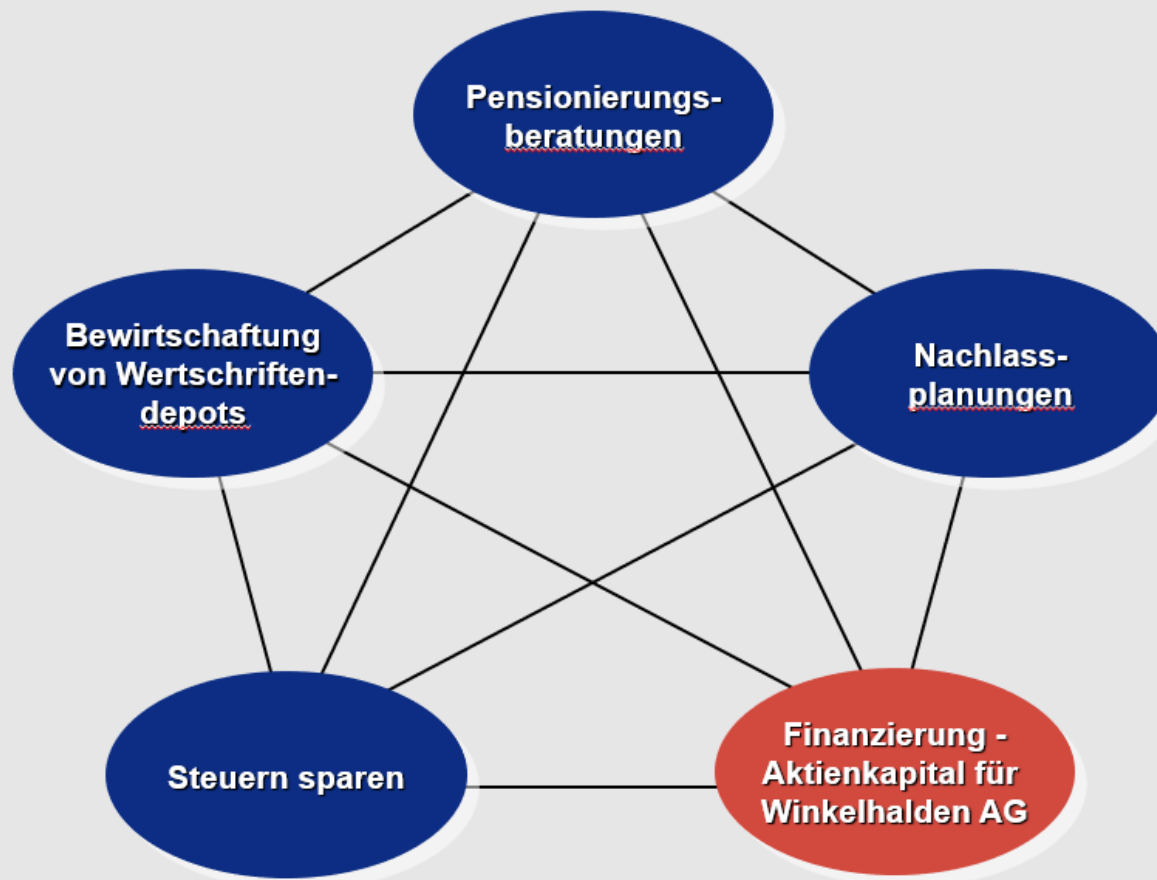
Gemeinschaftsräume

- **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



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

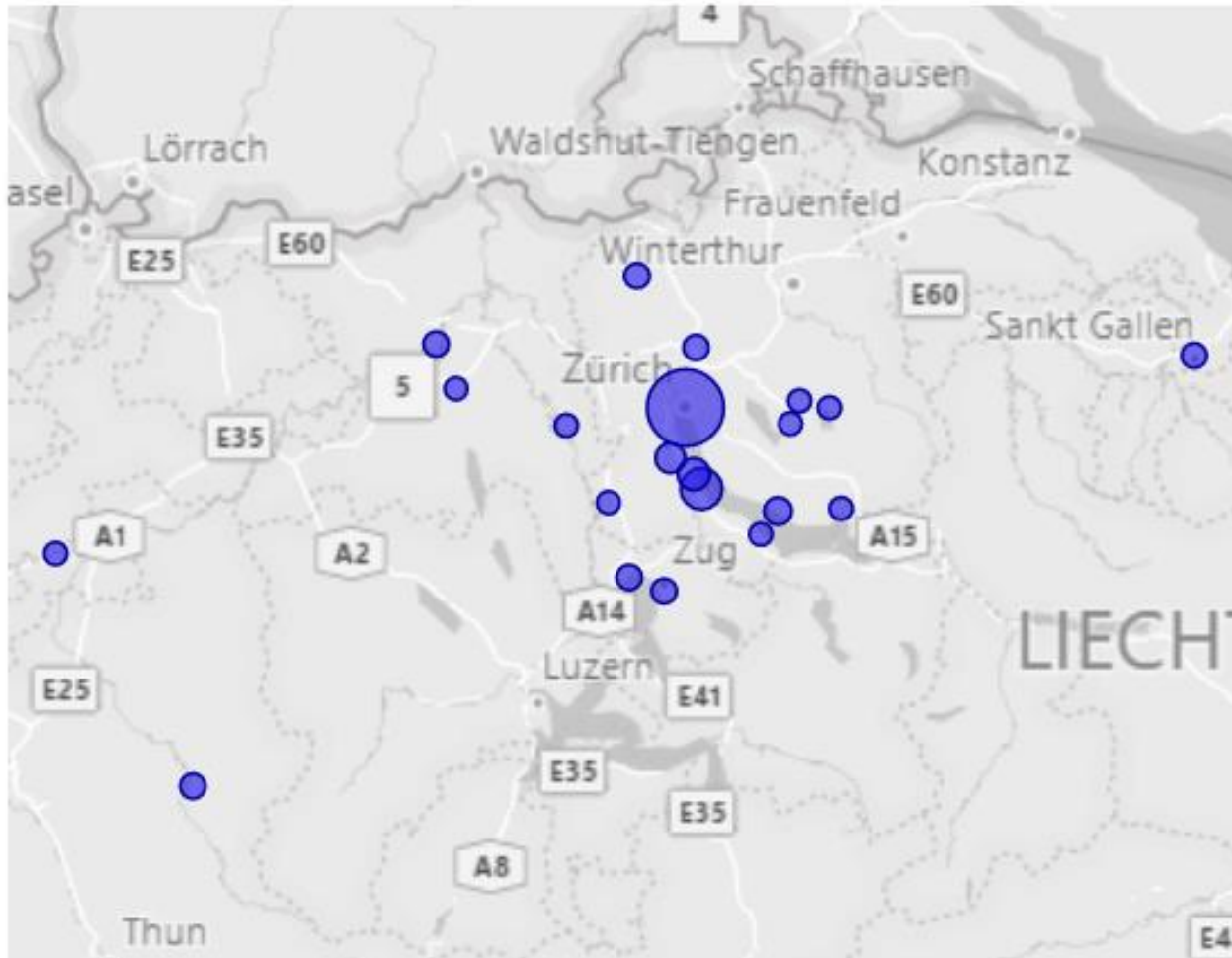
Tel. 044 207 27 27
daniel.frank@vzch.com

Beratungsangebot ist kostenlos
Wir empfehlen, das Angebot zu nutzen

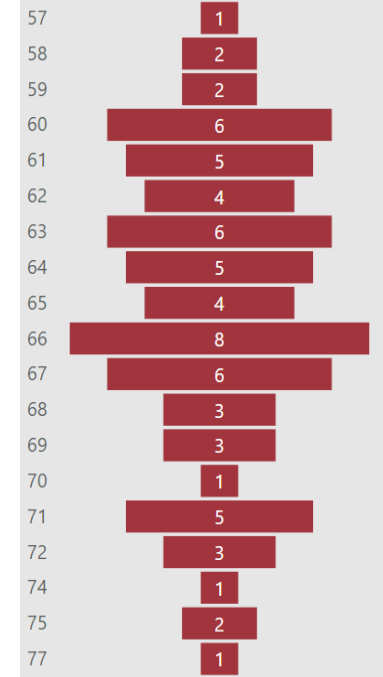
Bewerbungsprozess

Herkunft – Stand September 2021

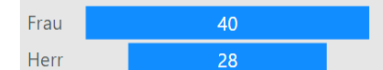
Anzahl Bewohner nach Ort



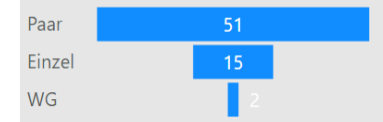
Anzahl Bewohner nach Alter



Anzahl Frauen / Männer



Anzahl Paare / Einzel / WG



Altersverteilung ist zentral

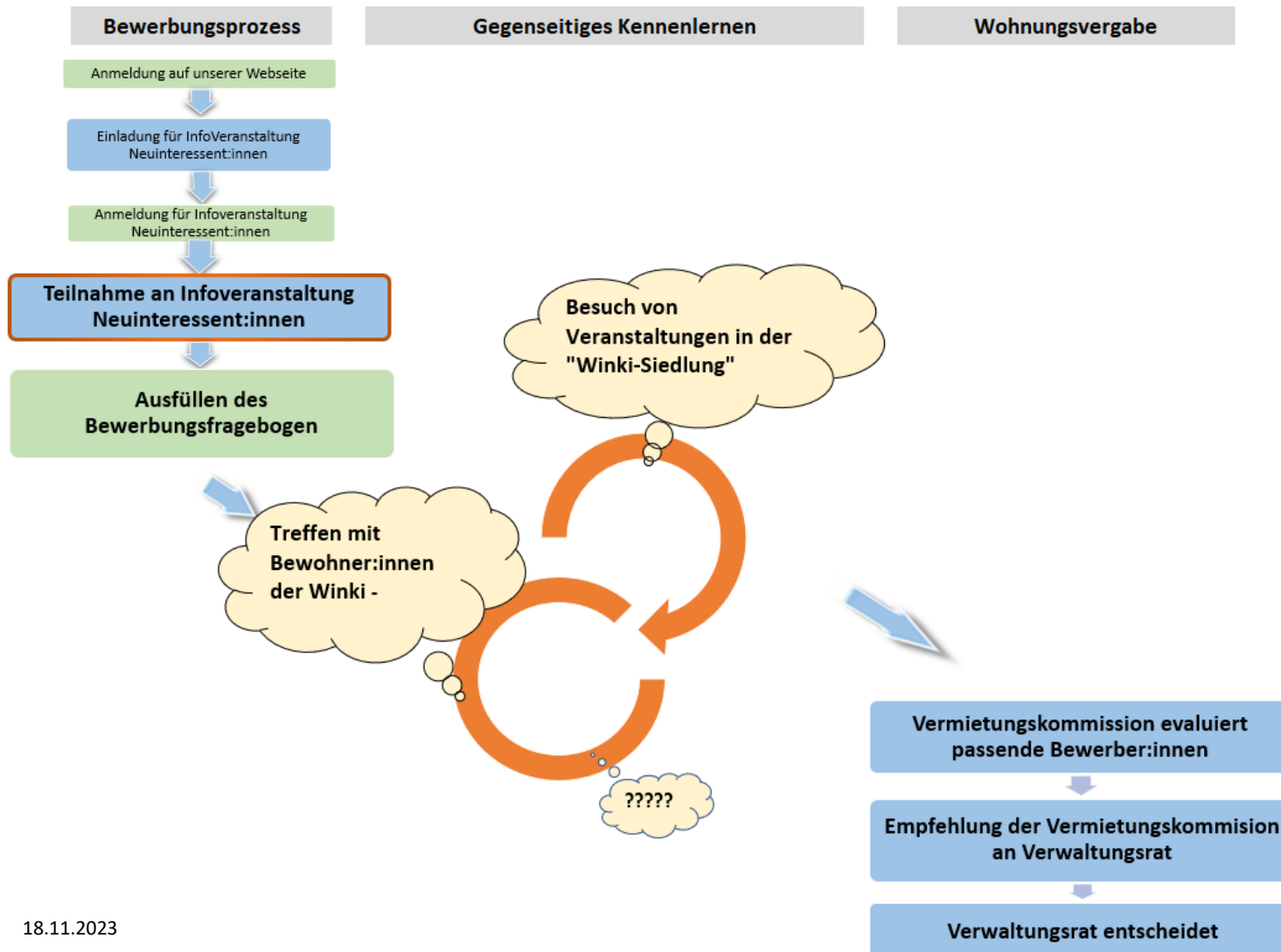
Wir wollen kein «Altersheim» werden!

- 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 mit zunehmendem Alter hat stark abnehmende Chancen auf Erfolg

Auswahlkriterien für Neuvermietungen

- **Finanzierung:** gesichertes Aktienkapital
- **Altersdurchmischung:** Ausgewogene Altersdurchmischung (nicht nur biologisches Alter!)
- **Mobilitätsverhalten:** ÖV, Carsharing, eigenes Auto nur wenn nötig
- **Mitwirkung:** Motivation für Teilnahme am gemeinschaftlich geprägten Siedlungsleben
- **Bezugszeitpunkt:** freie Wohnung schnell beziehen, keine Leerstände
- **Lebensmittelpunkt:** Nach Einzug in die Siedlung muss diese Lebensmittelpunkt sein
- **Haustiere:** Bereitschaft, Halten eines Haustiers mit Gemeinschaft abzusprechen

Ablauf Bewerbungsprozess



Bewerbungsprozess

Grundsätzliches

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

Bewerbungsunterlagen

- Auf Webseite Wohnen/Bewerben unter Bewerbungsunterlagen findest du
- Anleitung Bewerbung herunterladen
- Fragebogen ausfüllen

Auswahl von 3-5 Bewerbungen aus Pool
Einladung zum Bewerbungsgespräch

??!