

**lehnmiw**

---

**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.*



# Eckpunkte der Vision

---

## 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Person ohne Joker-Zimmer, Ø 47 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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

# Von der Vision zur Realität



- **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

# 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

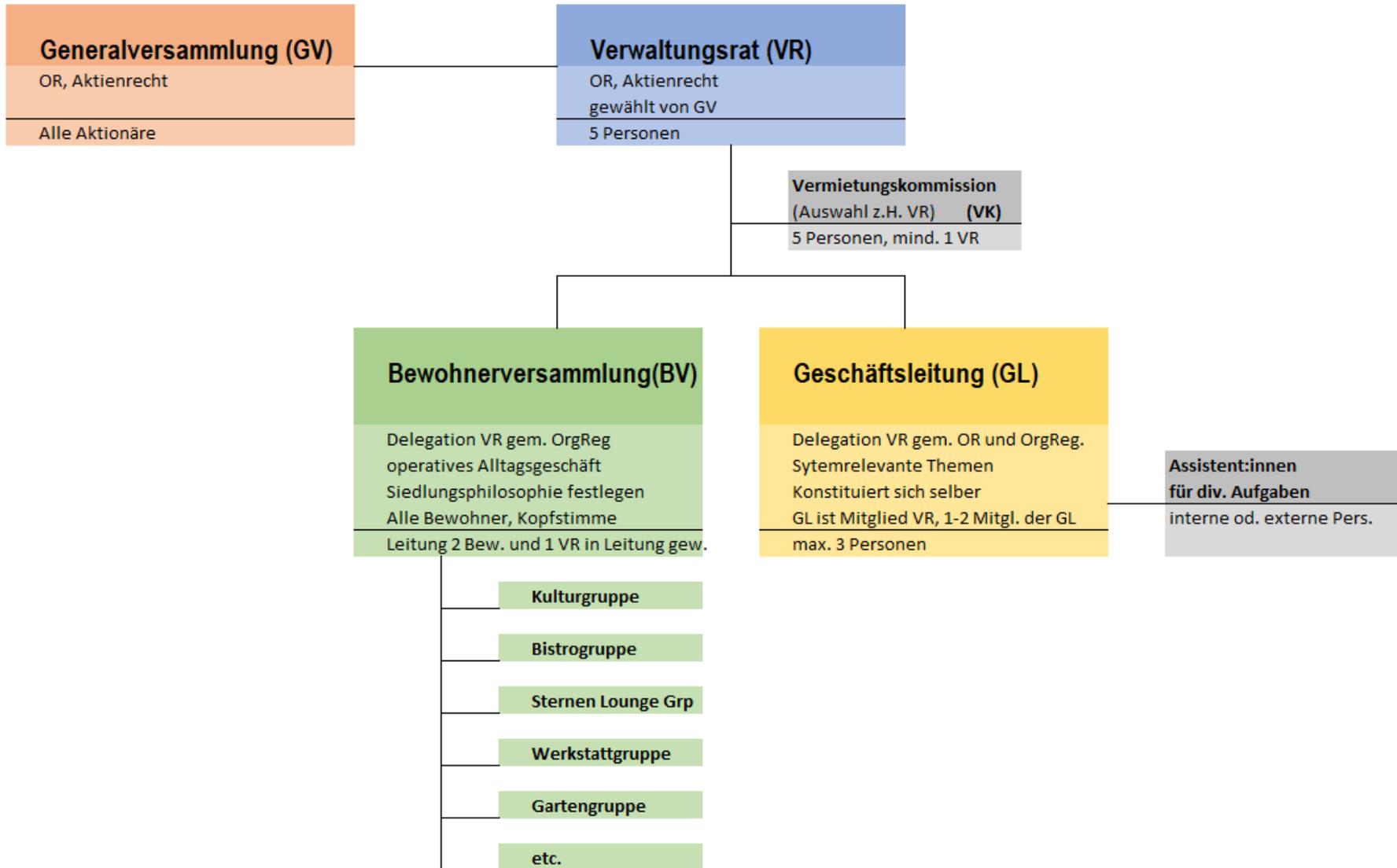
# Hybrid zwischen AG und Genossenschaft

---

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 m<sup>2</sup> kostet gleich viel, unabhängig von der Lage

(z.B. 2-Pers.-Whg. mit 90 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> entsprechend Lage sehr unterschiedlich gewichtet**

➔ *Dies führt zu gewollten, grossen Unterschieden bei Miete pro m<sup>2</sup>*

➔ *Resultat: verschiedene Zielgruppen, soziale Durchmischung*

## **Beispiel Nettomieten**

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

# Finanzielle Eckpunkte des Modells

## Beispiele Miete / Kapitalbedarf

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

---

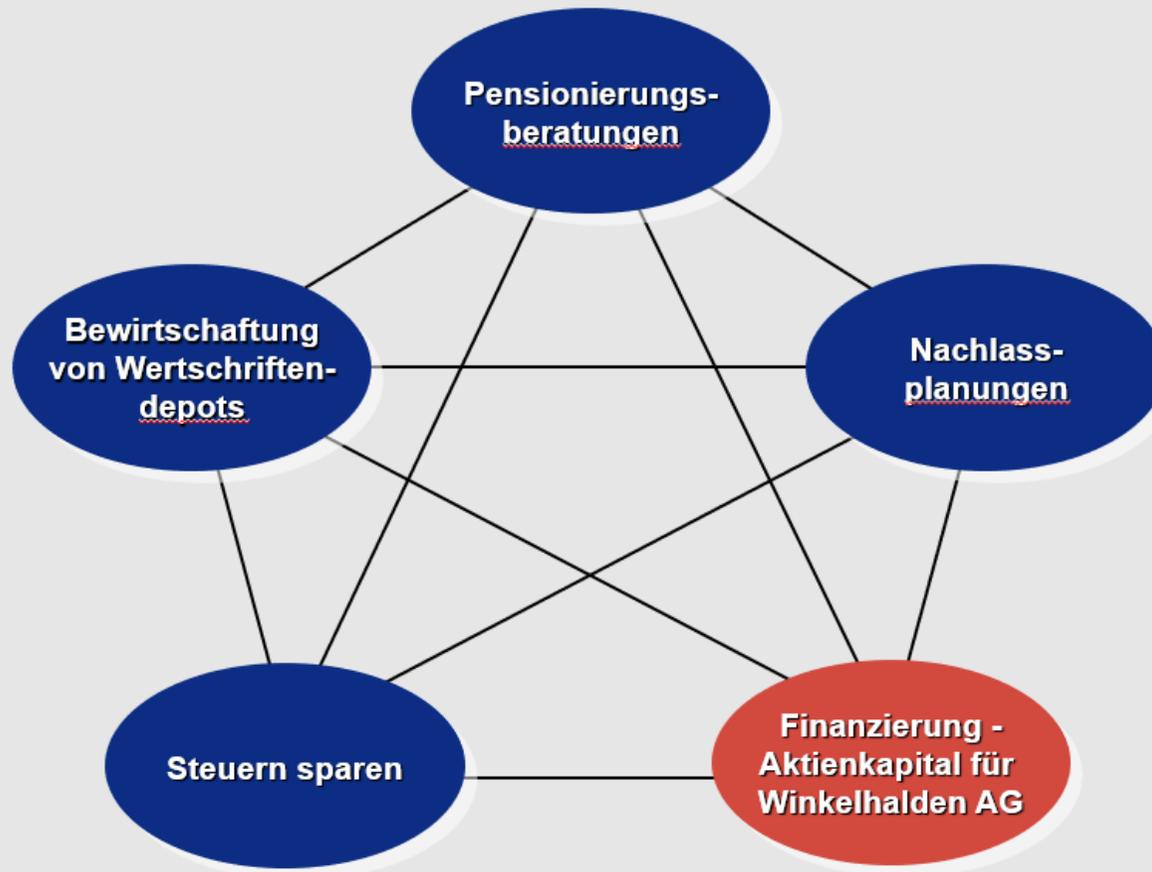
- **Bistro**
- **Eventraum und Bar**
- **Sternenlounge**
- **Holz-, Velo- und Bastelwerkstatt**
- **Textilwerkstatt**
- **Fitnessraum (Barrierefreies Bad, Sauna, Fitnessgeräte)**
- **Waschsalon**
- **Tiefgarage**
- **Garten**
- **Gästezimmer**

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

# Persönliche Finanzplanung



## Beratung VZ in Bezug auf Winkelhalden AG



## 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!

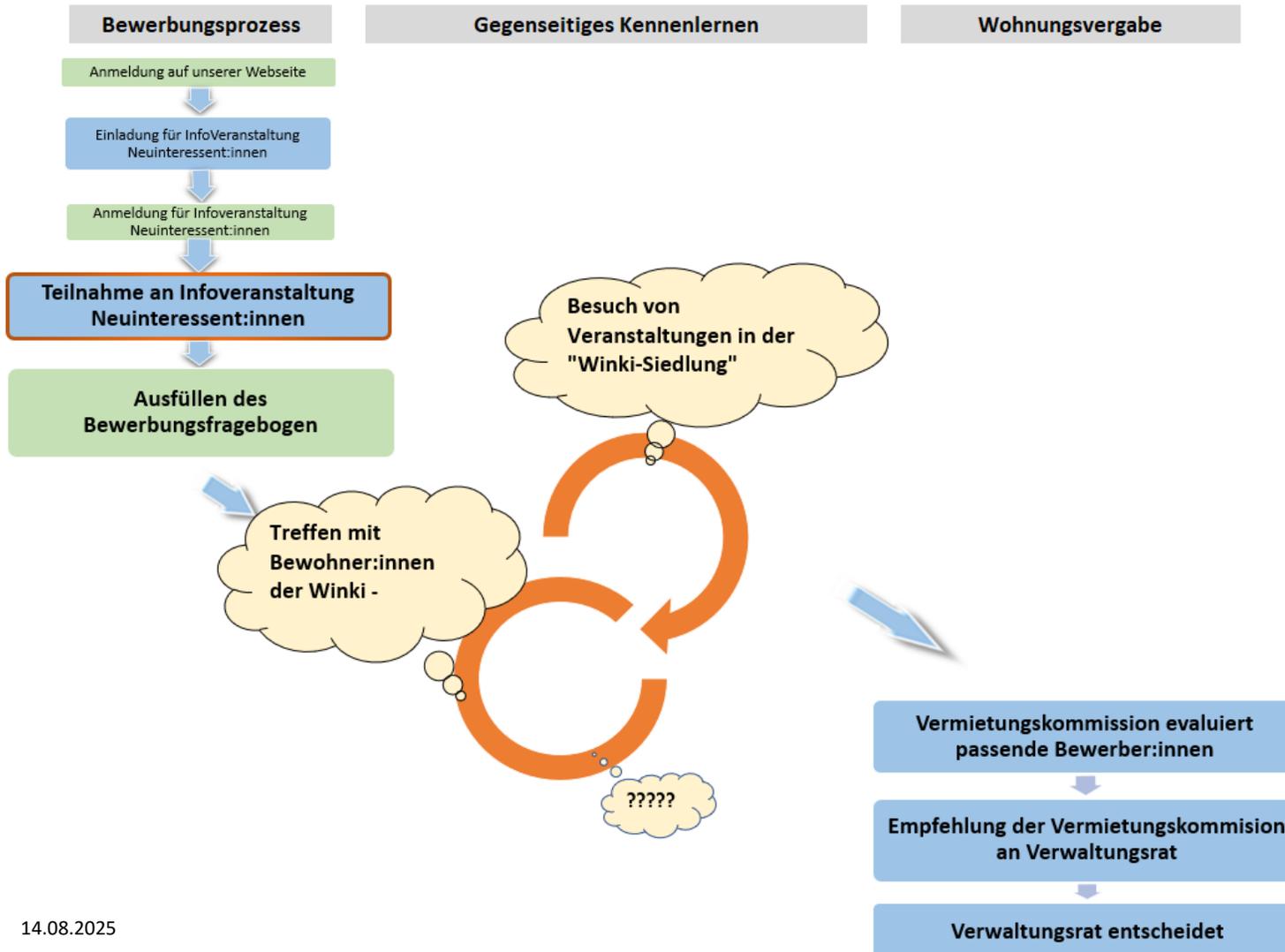
- Zielgruppe sind Bewohner:innen, die in dritter Lebensphase aktiv und gemeinsam leben wollen.
- Altersverteilung ist ein zentrales Kriterium für die Neuvermietungen von Wohnungen.
- **Jüngere, die den Mut und die Voraussicht haben, sich frühzeitig und noch im aktiven Leben für das Wohnen in unserer 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

## 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)

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

??!