

Lehmiw

halden

anders wohnen im alter

Begrüssung / Vorstellung

Früher Kernteam jetzt Geschäftsleitung «Anders Wohnen im Alter»

- Beat Stünzi, dipl. Arch ETH
 - VR Präsident
 - Von Seite Bauherr Projektleiter Bau
- Beat Vogt, Computertechniker
 - Erstkontakte zu Interessenten
- Wohnen beide seit 1986 im alten Bauernhaus an Winkelhaldenstr. 6
- Seit 2013 zusammen AWIA Konzept / Aktienhandel entwickelt

Agenda

- Vision, Umsetzung und Konzept der Siedlung
- Projekt / Entwurfsidee
- Erstmietende, Partizipation, zukünftige Nutzung und Betrieb
- Gemeinschaftsräume
- Freie Wohnungen
- Bewerbung
- Persönliche Finanzberatung & Beratung
- Projektplan & Meilensteine
- Fragen & Antworten

Von der Vision zum Projekt



- Ab 2012: Entwicklung der Vision AWIA
- 2015 - 2016: Studienauftrag mit 6 Architekten
- WIAG gegründet, 2015 Webseite lanciert
- 2016 - 2017: Entwicklung Vorprojekt und GP
- März 2018: Genehmigung des Gestaltungsplan an Gemeindeversammlung (fast 90% dafür)
- März 2019: Vereinbarung für Beilegung Rekurs
- Mai 2019: Erstbewohner*innen Verträge unterzeichnet, Eigenkapital gesichert
- Dez. 2019: Baubewilligung und Finanzierung OK
- Diverse Arbeitsgruppen seit 2019
- Juni 2020: Baubeginn

Vision und Modell

.. 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..



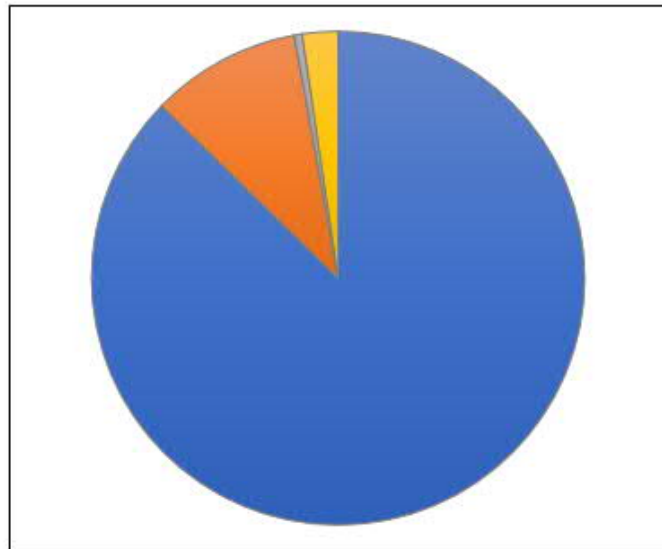
Hybrid zwischen AG und Genossenschaft

- Träger ist Aktiengesellschaft Winkelhalden AG
- Ein Aktionärsbindungsvertrag (ABV) garantiert Umsetzung der kooperativen Philosophie und regelt Nachfolge bei Tod und Fluktuation der BewohnerInnen / AktionärInnen. → **Kernidee: Aktionär muss in Siedlung wohnen**
- Die Wohnungen werden gemietet, nicht gekauft (kein Stockwerkeigentum).
- BewohnerInnen über Aktienanteil anteilmässiges Eigentum an ganzer Siedlung
→ **Kernidee: Fokus vom Privaten auf Gemeinschaftliches verlagert**
- Die Bewohner sind Aktionäre UND Mieter
- VR delegiert Alltagsbetrieb an Bewohnerversammlung
- Alltagsbetrieb von der Bewohnerversammlung (Kopfstimme) gemeinsam bewältigt. Funktioniert im Alltag praktisch wie bei einer fortschrittlichen Genossenschaft
- Es gilt reine Kostenmiete ← durch Mitwirkung der BewohnerInnen beeinflussbar
- Handelspreis der Aktie im ABV geregelt und wird jährlich ermittelt

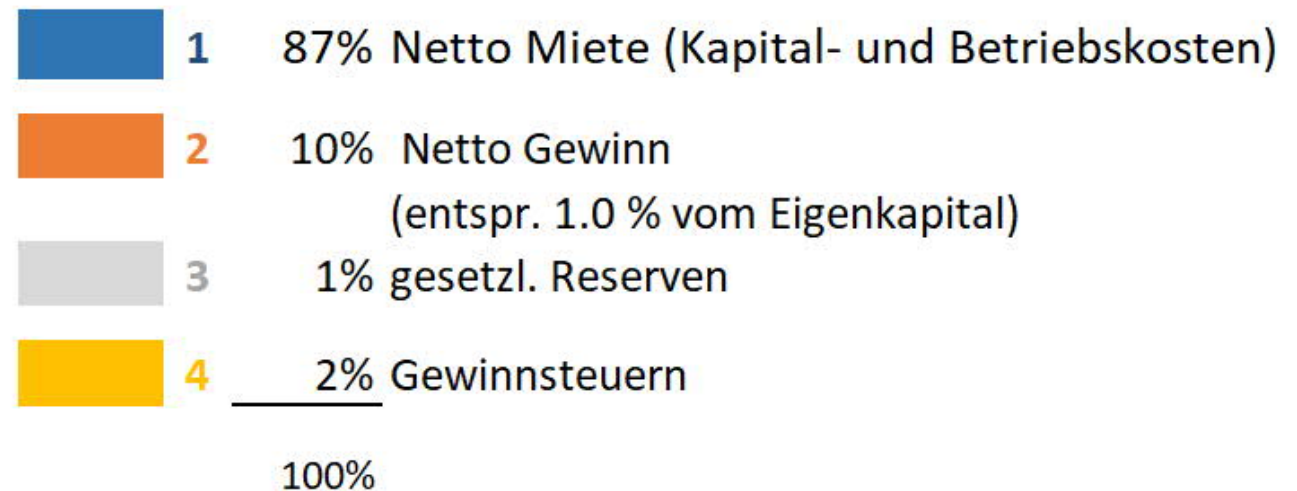
Finanzielle Eckpunkte des Modells

- Normaler Einstieg: 35% Eigenkapital für bewohnten Raum
- Ausnahme muss VR bewilligen
- Eigenkapital: 1/3 Aktienkapital und 2/3 KER (Kapitaleinlage Reserve)
- Vorbezug von PK Gelder für WIAG auch möglich (WEF)
- Moderates Gewinnziel in Miete eingerechnet = Referenzzinssatz - 0.25% (aktuell 1.25%), liegt unter marktüblichen Gewinnzielen
- Gewinn = Anreiz für Finanzierung von Gästezimmer und freien Whg.
- Bewohner (=Aktionäre) können Gewinnziel selbst entscheiden
- «Thesaurierter Gewinn»: Anstelle Dividende periodische Reduktion der Kapitaleinlagereserve

Zusammensetzung der Mietkosten



Zusammensetzung der Brutto Miete (100%)



Netto Gewinnziel

- Das Nettogewinnziel beträgt aktuell 1.0 % des einbezahlten Eigenkapitals
- Der Prozentsatz des Nettogewinnziels wird auf Antrag des VR durch die Aktionärsgeneralversammlung bestimmt

Mietpreisgestaltung

Finanzierung: Jeder m² kostet unabhängig von Lage gleich viel Kapital
(z.B. 2 Pers. Whg., 81 m² HNF = 398'000 inkl. 10 % Gemeinschaftsräume)

Miete: Miete pro m² entsprechend Lage sehr unterschiedlich gewichtet
➔ Dies führt zu gewollten, grossen Unterschieden bei Miete pro m²

Beispiel Bruttomieten (inkl. Gewinn)

- Haus C Ebene 4, südliche Attika (inkl. 10% für Gem. Räume): 38.70 / m²
- Haus C Ebene 1, Wohnung EG (inkl. 10% für Gem. Räume): 21.90 / m²

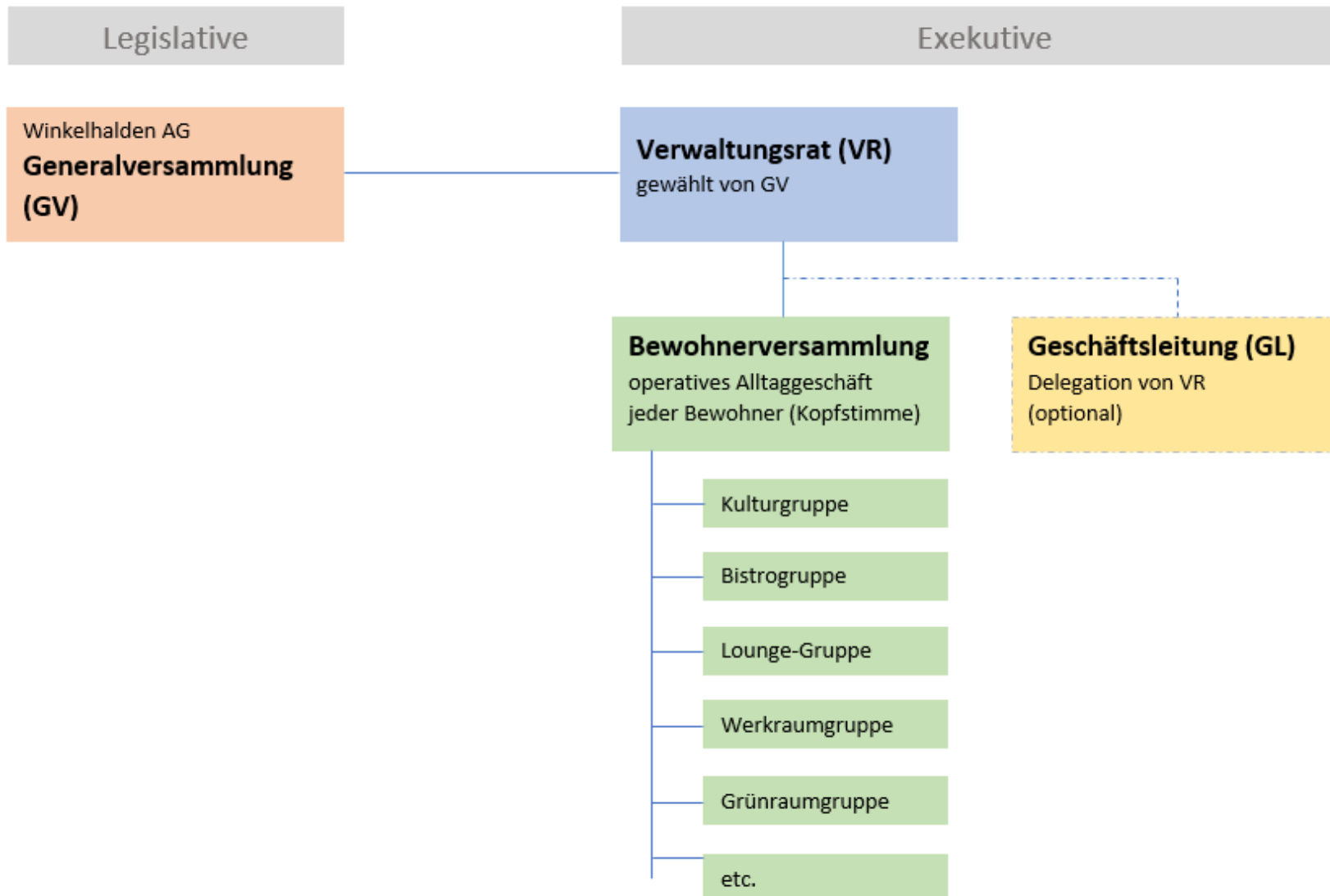
Resultat

- Wohnungen in verschiedenen Preisklassen
- Siedlung damit attraktiv für verschiedene Zielgruppen
- Förderung von sozialer Durchmischung

Unser Konzept erhält diverse Preise

- Januar 2017 Preis der Walder Stiftung für Modell
- Im November 2019 Hauptpreis "Eulen-Award 2019" der Stiftung GenerationPlus
- April 2019: erwähnt in Studie der HSLU „Innovative Wohnformen“
- Im November 2019 hat unser Projekt von der Age-Stiftung einen grosszügigen Förderbeitrag erhalten!
 - Für die eigentliche Projektförderung CHF 190'000.
 - Für eine begleitende Dokumentation und Evaluation stehen CHF 70'000 zur Verfügung.
 - Wir freuen uns auf eine länger Zusammenarbeit mit der Age-Stiftung. Förderprojekte Age-Stiftung.

Trägerschaft & Organisation



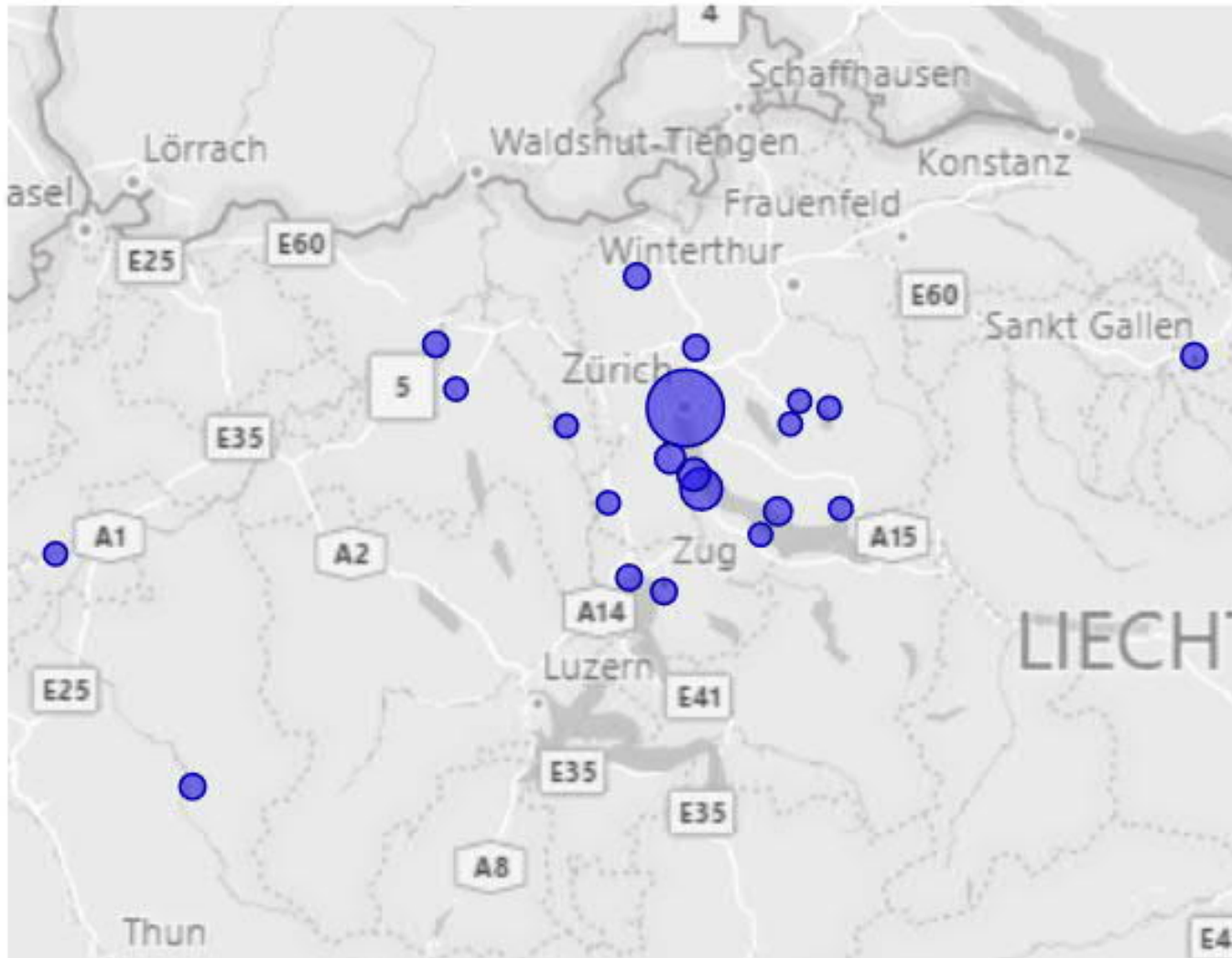
Altersverteilung ist zentral

Wir wollen kein «Altersheim» werden!

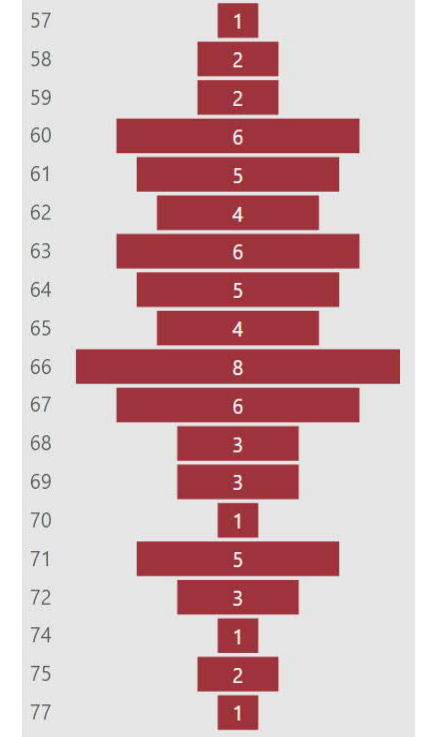
- Zielgruppe: Für Bewohnerinnen, die in dritter Lebensphase aktiv und gemeinsam leben wollen.
- Altersverteilung deshalb schon bei Auswahl der Erstbewohner ein wichtiges Kriterium.
- Dies gilt noch viel mehr bei den später neu Dazukommenden
- Jüngere, die Mut und Voraussicht haben, sich frühzeitig und noch im aktiven Leben für das Wohnen in unserer Siedlung zu entscheiden, werden vorrangig behandelt
- Eine spätere Bewerbung mit zunehmendem Alter hat stark abnehmende Chancen auf Erfolg

Herkunft – Stand September 2021

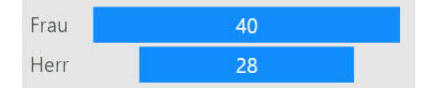
Anzahl Bewohner nach Ort



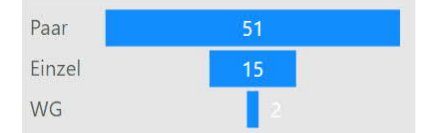
Anzahl Bewohner nach Alter



Anzahl Frauen / Männer



Anzahl Paare / Einzel / WG



Projekt Entwurfsidee

Ziele Projekt

Ortsbauliche Setzung und Aussenraum

- Siedlung, die sich gegen Gemeinde öffnet und das Quartier einbindet
- Siedlung mit pointierter und identitätsstiftender Architektur (Orangerien, begrünte Höfe)
- Kompakte Siedlung, zusammenhängende Freiflächen erhalten
- Aussenraum: räumlicher Differenzierung, Begegnungs- und Rückzugsorte, naturnahe Gestaltung, Aneignungsmöglichkeiten und Nutzbarkeit
- Ensemble zusammen mit den alten Gebäuden an der Winkelhaldenstrasse

Wohnbereich

- Siedlung für Bewohner, 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)
- Attraktive Aussenräume u. Begegnungsbereich (Platz, Laubengänge)

Ziele Projekt – Teil 2

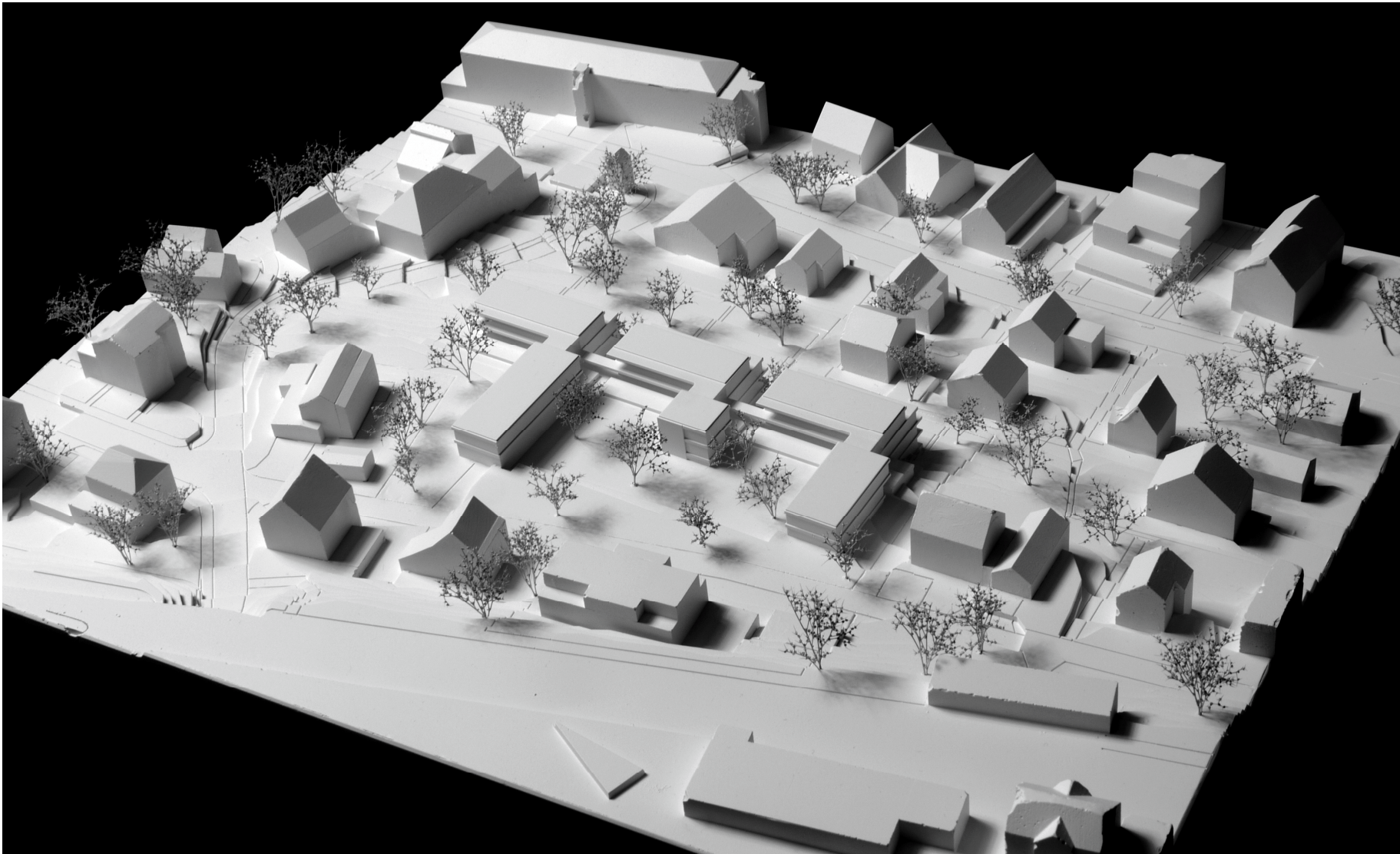
Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit

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

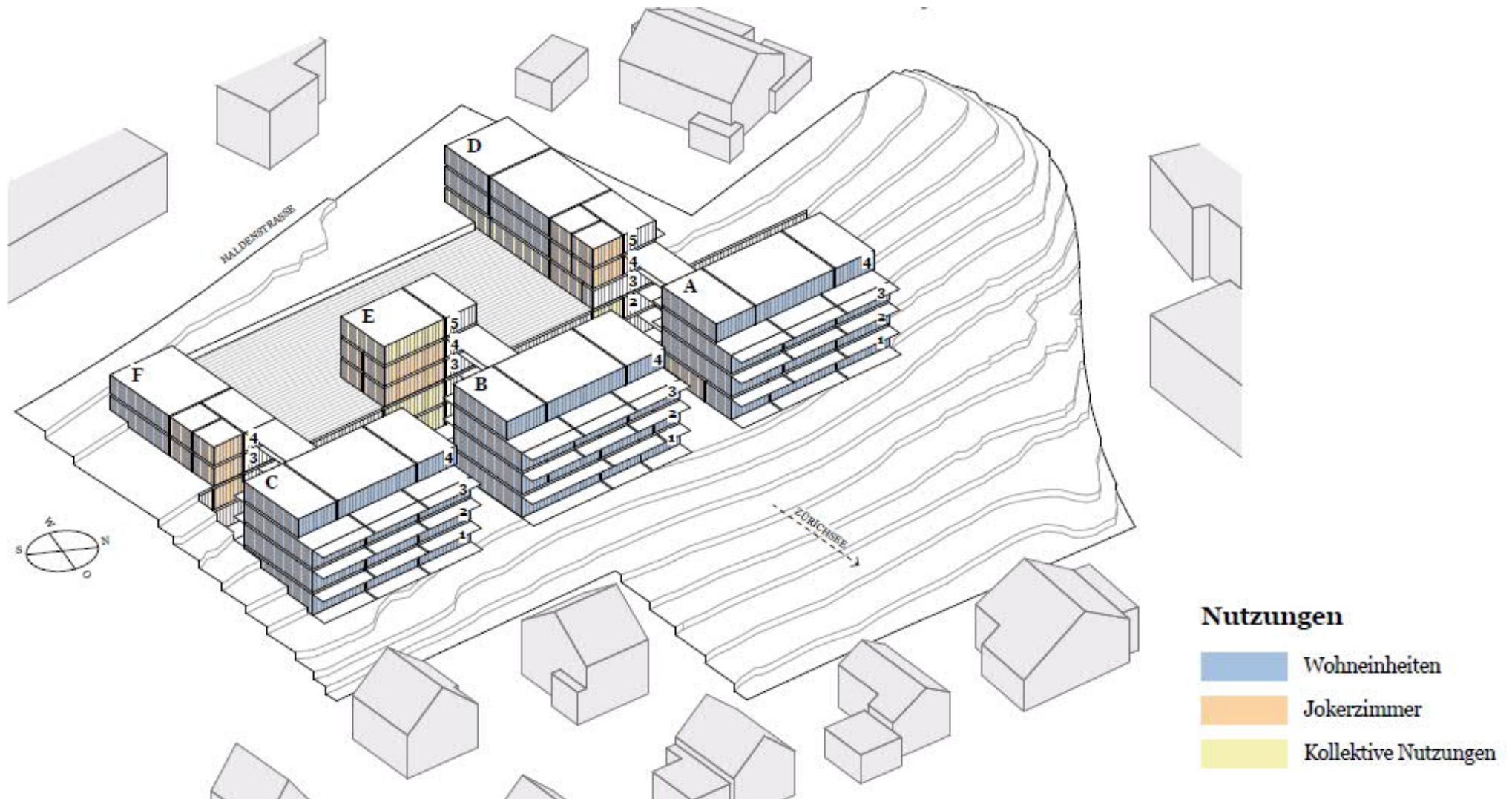
Energie und Umwelt

- Adaptiver Komfort, Bewohner haben Einfluss auf Wohnklima, Querlüftung
- Hohe Ansprüche an Nachhaltigkeit, CO2 neutrale Energiegewinnung
- Mobilitätskonzept (Car Sharing) mit Reduktion der Parkplätze, sehr gute ÖV

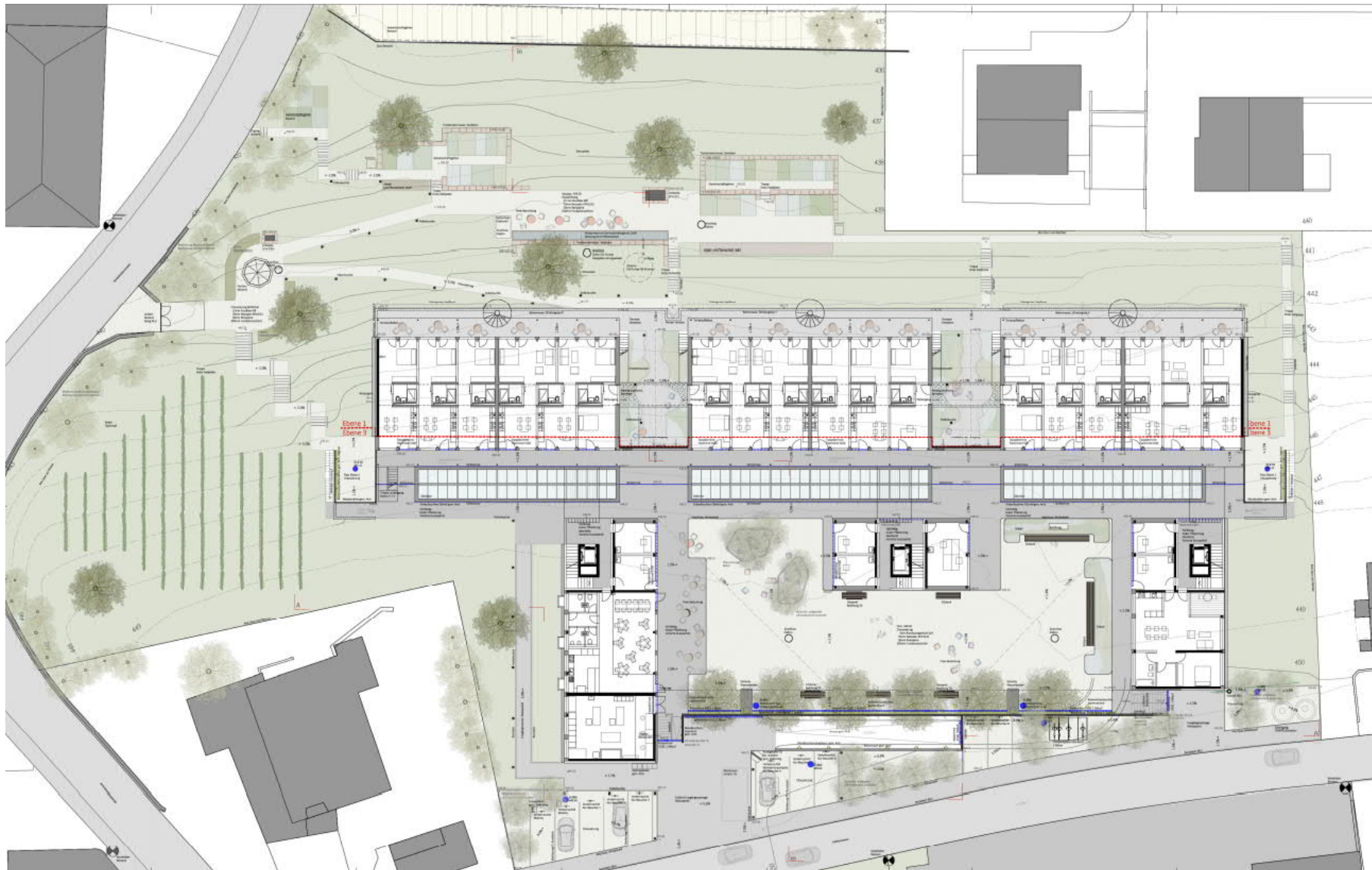
Model Siedlung (Stand Vorprojekt)



Isometrie der Siedlung



Umgebung



In Richtung Haldenstrasse



Von Haldenstrasse

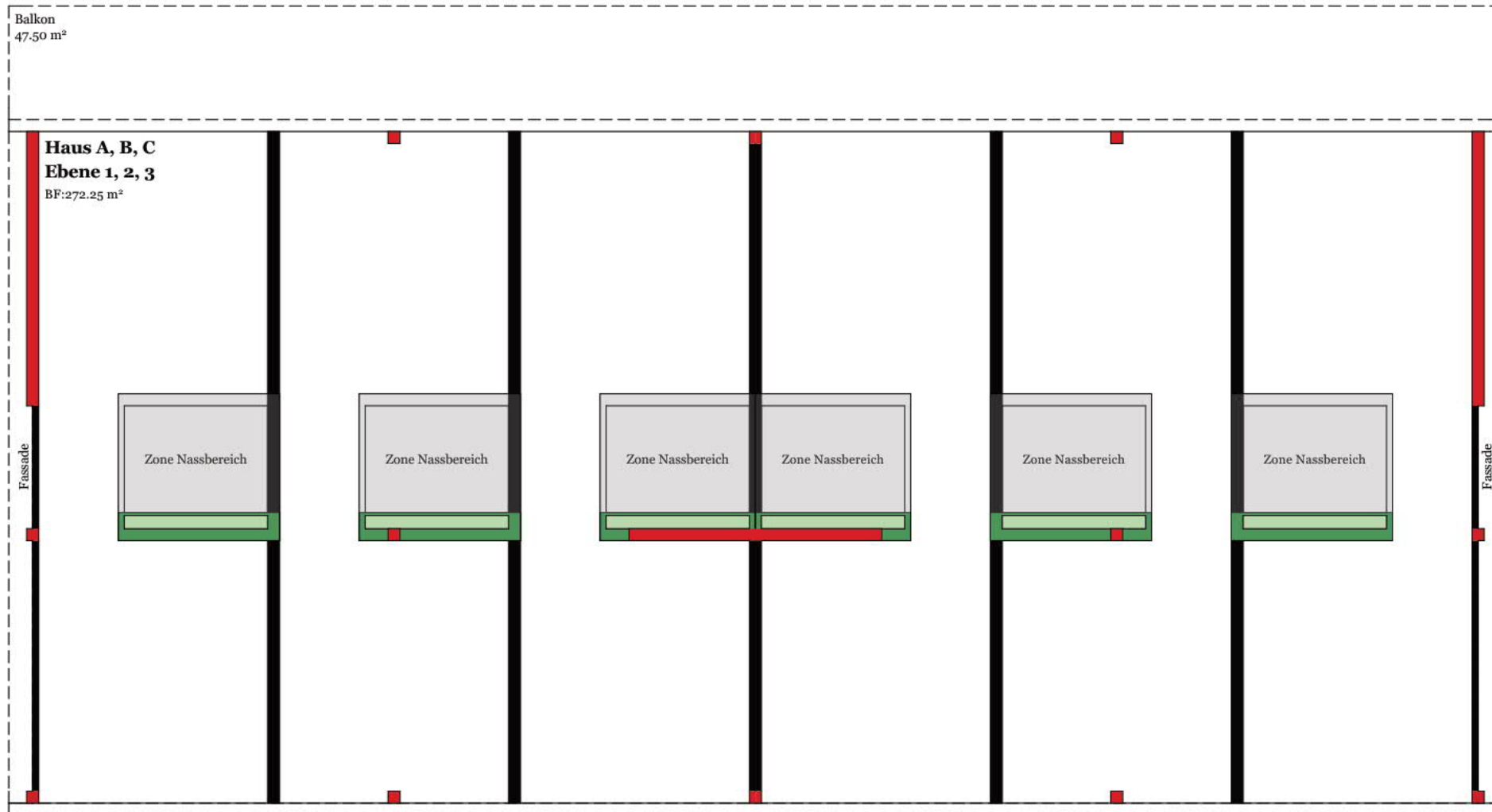




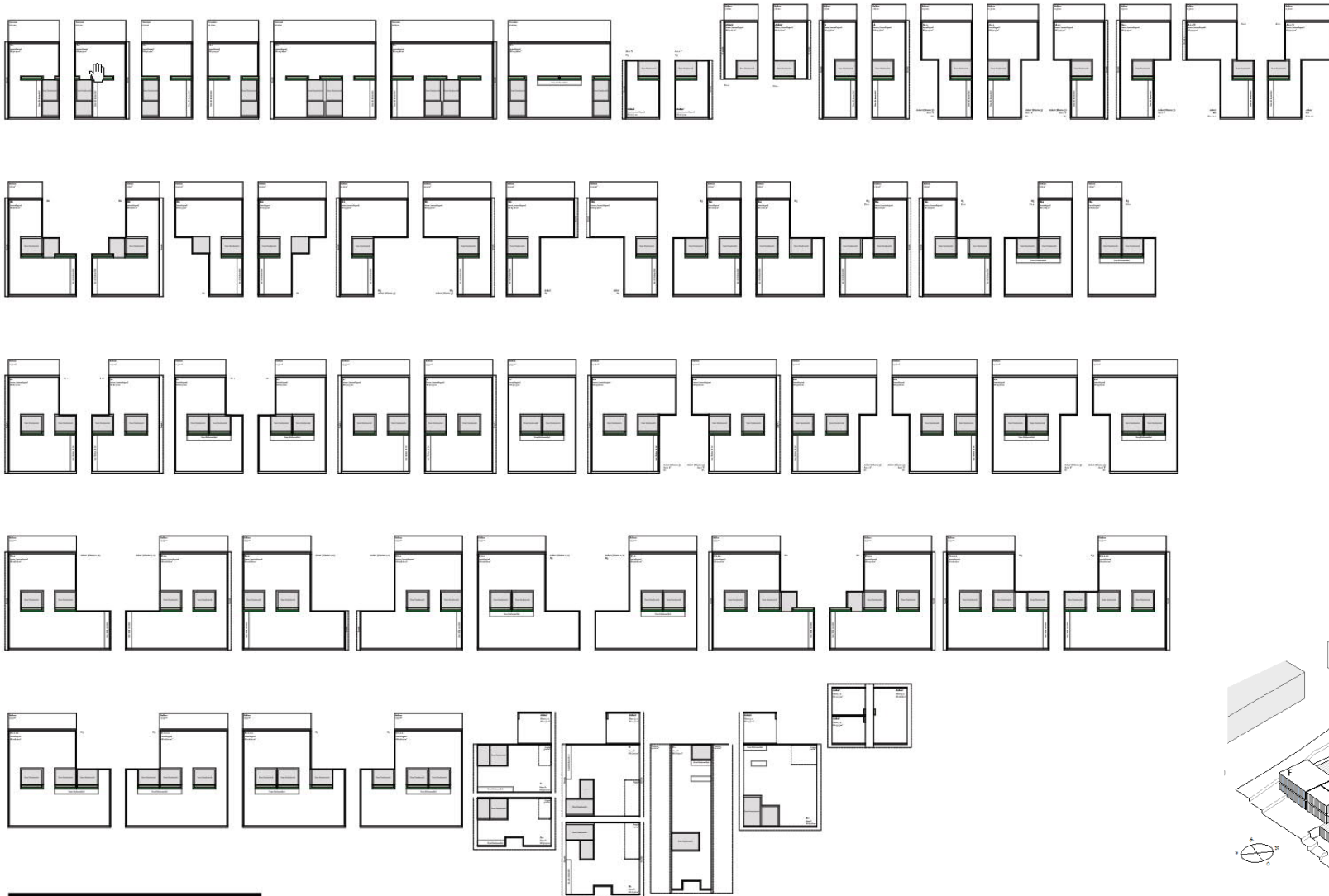
Erstbewohnende +Partizipation Nutzung und Betrieb

Am Anfang leere Ebene mit Schächten...

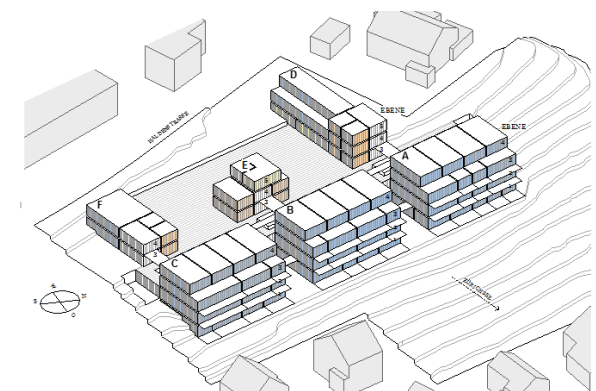
Januar - März 2018 Bewerbung und Auswahl der Erstmietenden +
Wohnungswahl

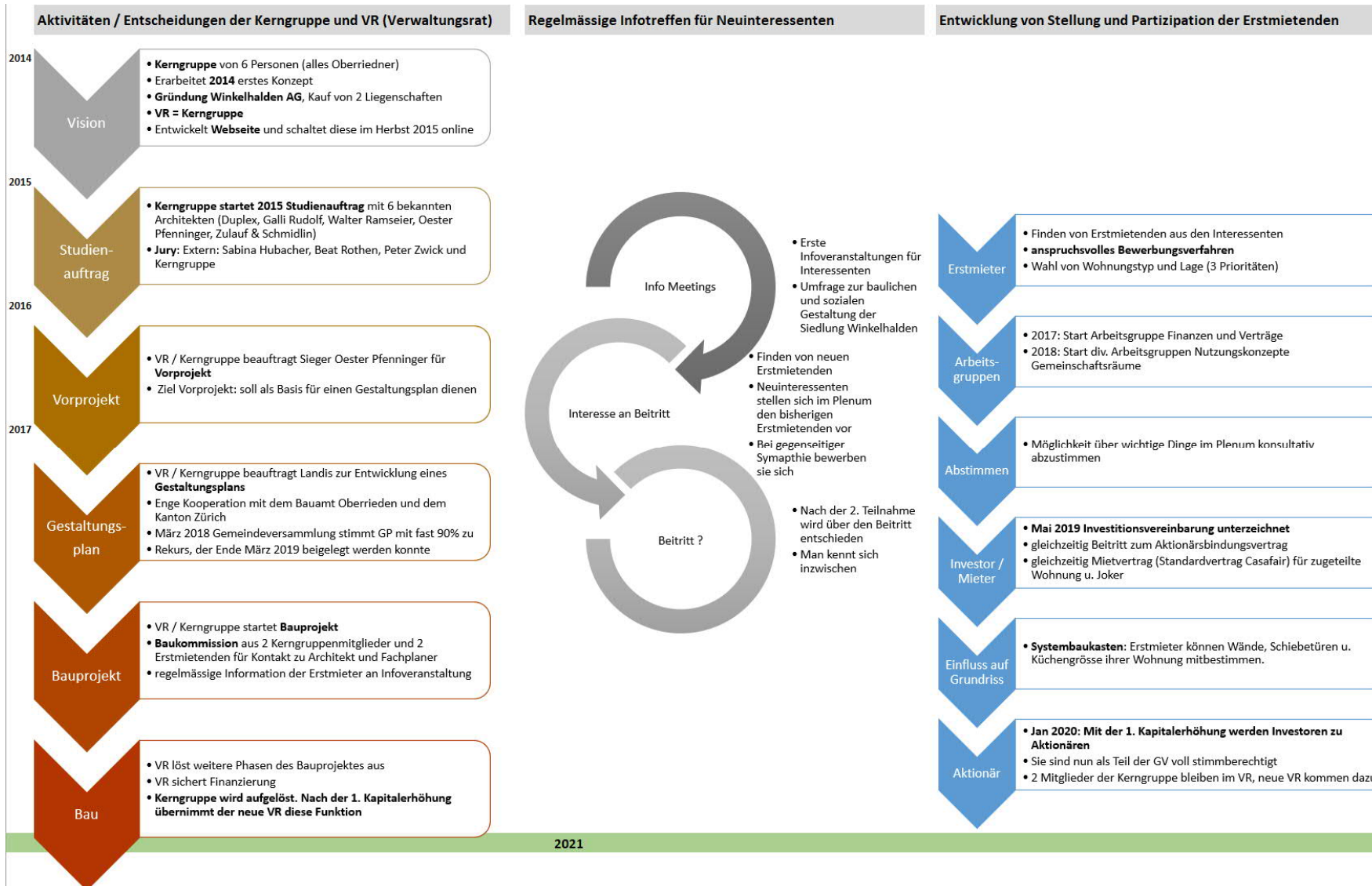


mit 66 Typen zu meiner Wohnung...



66 Typen





Arbeitsgruppen / Nutzungskonzepte

- **Ab Sommer 2017** erste Arbeitsgruppe «Finanzen & Verträge»
 - Bankgespräche / Sicherstellung der Finanzierung (Hypotheken, Darlehen)
 - Ausarbeitung des Vertragswerks zusammen mit Walder Wyss
- **Sommer bis Herbst 2018** Arbeitsgruppen für Nutzungskonzepte zu
 - Bistro, Mehrzweckraum, Lounge, Werkstatt, Fitness, Sauna u. Bibliothek
- **Ergebnis** Zukünftige Nutzungen und Betrieb im Detail
 - Siedlung möchte sich zum Quartier hin offen zeigen, Kooperation mit umliegenden Läden
 - Bistro auch für Quartier, Mehrzweckraum / Bar für Kultur, auch für Quartier
 - Joker Räume auch für Externe (bspw. Spitex oder Büro)
- **Ab Frühling 2019** Mitwirkung bei Innenleben Grundrisse
- **Ab Sommer 2019:** Diverse Garten u. Umgebungsgruppen
- **Ab 2019 Gruppe «Zämeläbe»:** kümmert sich um dieses Thema in der Siedlung
- **Ab Sommer 2020:** Bestellung der Optionen für den Innenausbau der Wohnungen: Mitbestimmung bei Küche, Böden und Positionierung der Innenwände und Türen

Gemeinschaftsräume

Bistro

- Das gemütlich eingerichtete Bistro für 30 Personen befindet sich im Haus D, hat eine gut eingerichtete Küche, ist gegen Süden - auf den Platz hin - offen.
- Das Bistro wird nicht verpachtet. Wird von der vorwiegend aus Bewohner*innen zusammengesetzten Bistrogruppe betrieben. Ist zur Tageszeit für Selbstbedienung geöffnet.
- Das Bistro ist auch für Freunde und Quartierbewohner offen und hat einen Kaffee- und Getränkeautomat. So können sich Anwohner*innen nach dem Einkaufen zu einem Schwatz treffen und einen Kaffee oder ein Getränk aus dem Getränkeschrank genehmigen.
- Die Bistrogruppe hat darüber hinaus für eigene Aktivitäten ein vielseitiges Nutzungskonzept erstellt: Vom Störkoch, der ein Gourmet Menu zubereitet, Bewohner kochen für andere, bis zum Mittagstisch, der von den Bewohner*innen betrieben wird, ist vieles angedacht.

Eventraum und Bar

- Unser Eventraum ist mit Bühne, Musik- und Lichtanlage eingerichtet. Im hinteren Bereich etwas abgesetzt, gibt es eine gut ausgerüstete Bar.
- Der Raum ist schalltechnisch gut isoliert und multifunktional nutzbar. Wenn er nicht durch eine Veranstaltung oder eine Vermietung an Externe belegt ist, kann er spontan von Bewohner*innen genutzt werden.
- Umfangreiches Nutzungskonzept wurde entwickelt: Die Nutzungen lassen sich in folgende Kategorien gliedern:
 1. Von „Veranstaltungs- und Kulturgruppe“ programmierte Veranstaltungen
Konzerte, Theater, Disco, Streamingangebote (z.B. Moods digital, Sport, Tatort, Serien ...),
Lesungen, Vorträge, Tanz- oder Yoga Kurse, Bar-Abende (z.B. Whisky Degustation), Foto
Ausstellung etc.
 2. Individuelle, spontane Nutzung wenn Raum frei ist
Nutzung als Musikübungsraum, Freitanz, interne Fitness- oder Yoga Praxis
 3. Vermietung an Externe
Konferenzen, Partei- oder Vereinsanlässe, Arbeitsgruppen, Vorträge

Sternen-Lounge

- Zuoberst im Haus E findest du unsere Sternen-Lounge. Von hier hast du eine phantastische Aussicht auf Berge und See.
- Die Sternen-Lounge ist ein ruhiger Ort mit Kaffeemaschine und diversen Getränken mit Selbstbedienung. Wenn es draussen mal kalt, regnerisch und ungemütlich ist, kannst du dich am Cheminée aufwärmen, mit andern plaudern, Zeitungen oder ein Buch lesen.
- Die Sternen-Lounge ist nur für Bewohner*innen und deren Freund*innen zugänglich.

Für die Leseraten gibt es folgende Gelegenheiten

1. Wohnzimmerbereich des Bistros

- Im gemütlich möblierten «Wohnzimmer» des Bistros gibt es eine Leseecke mit Zeitungen, Zeitschriften, Magazine und frei verfügbaren Büchern.
- Hier können auch Lesungen und Buchbesprechungen stattfinden

2. Bibliothek im Siedlungsbüro

- Im Siedlungsbüro ist eine Bibliothek mit Ausleihe vorgesehen.
- Zu definierten Zeiten können dort für den Eigentümer wertvollere Bücher ausgeliehen werden.

3. Sternen-Lounge

- Ruhiger Raum für das Lesen etwas abseits vom Geschehen.
- Hier können auch Lesungen und Buchbesprechungen stattfinden

Sauna und Fitness

Sauna

- Die Sauna bietet Platz für vier Personen, hat einen Ruheraum und eine Dusche, sie liegt direkt neben dem Fitnessraum.
- Sie ist nur für Bewohner*innen und Freund*innen zugänglich.

Fitness

- Mit zunehmendem Alter werden regelmässige Bewegung und Krafttraining wichtiger. Ärztlich verordnetes, therapeutisches Training wird häufiger.
- Gleichzeitig wird aber auch die Hemmschwelle, in ein Fitnesscenter zu gehen, grösser. Unser Fitnessraum ist kein Ersatz für ein Fitness Studio, aber seine Gerätschaften sind diesen Bedürfnissen angepasst und sollen ein sinnvoller Beitrag für die Gesundheit der Bewohner*innen bieten.

Barrierefreies Bad

Alle Wohnungen sind alters- und barrierefrei eingerichtet

- In den Wohnungen ist eine gut zugängliche Dusche vorgeschrieben

Ein Bad kann aber manchmal notwendig oder angenehm sein

- nach einer sportlichen Betätigung zur Entspannung oder zu Aufwärmen
- aus therapeutischen Gründen
- etc.

➤ Im Fitnessraum gibt es deshalb für alle Bewohner*innen ein abgetrenntes, barrierefreies Bad mit Dusche.

Werkstatt

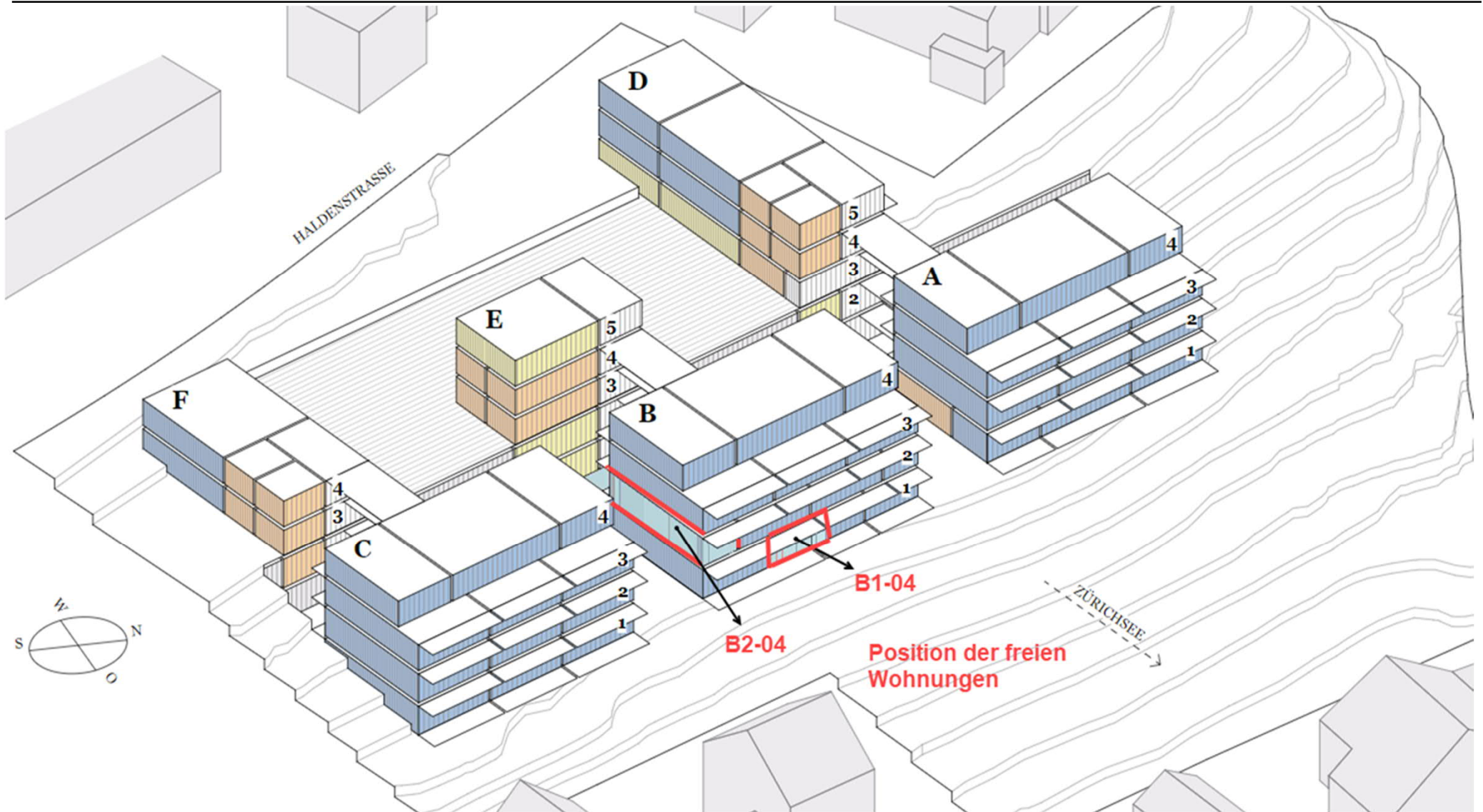
1. Allgemeine Bereich für alle Bewohner*innen
 - einer Werkbank mit Werkzeug für allgemeine Bastelarbeiten
2. Bereich für autorisierte Benutzer
 - einer sehr gut eingerichteten Holzwerkstatt
 - einem Veloständer mit Velo spezifischem Werkzeug
 - Geräte zur Ausleihe (Akku—Schrauber, Kreissäge, Stichsäge etc.)

Textilwerkstatt

- Sehr gut eingerichtete Textilwerkstatt für autorisierte Benutzer:
Zuschneidetisch, Nähmaschinen, Overlock, Bügelstation
abschliessbare Schränke

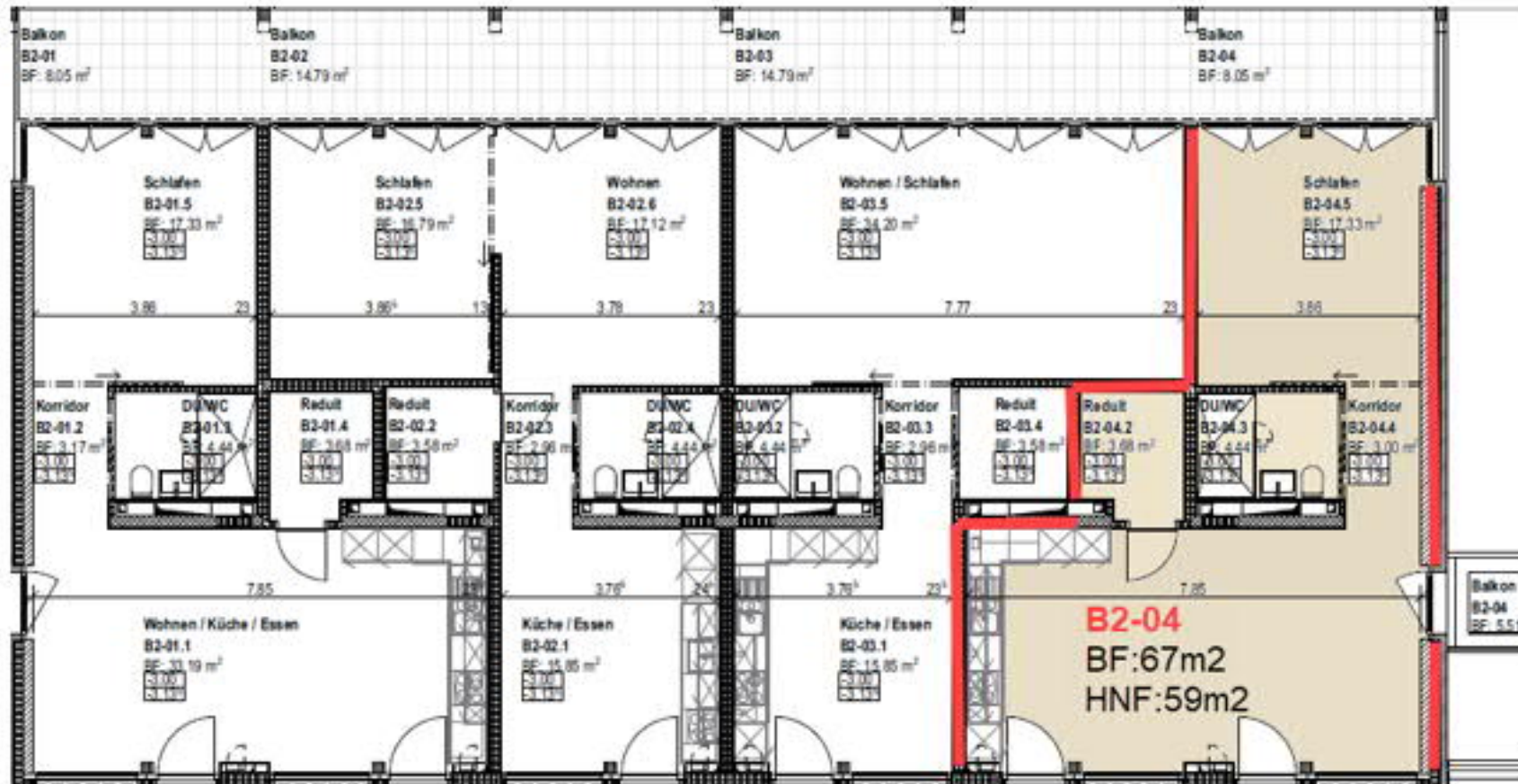
Freie Wohnungen

Position der freien Wohnungen in der Siedlung



Grundriss freie Wohnungen

Haus B Ebene 2



Haus	Ebene	WHG Nr.	HNF m2	BF m2	Miete Netto	Miete Brutto	Kapital
B	2	B2-04	59	67	1'400	1'778	298'505

Bewerbung

Auswahlkriterien

- Finanzierung: Bereitschaft das nötige AK zu zeichnen und Verträge zu unterschreiben
- Altersdurchmischung: Ausgewogene Altersdurchmischung (nicht nur biologisches Alter!)
- Sozialer Mix 1: Ausgewogenes Verhältnis von Single, Paare und Wohngemeinschaften
- Sozialer Mix 2: Lageabhängige Miete ermöglicht soziale Durchmischung
- Nachhaltigkeit: Möglichst kleiner m2 Footprint pro Person (Ziel 40 – 45 m2 pro Person)
- 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

Reihenfolge ist zufällig und drückt keine Priorität aus

Bewerbung

Grundsätzliches

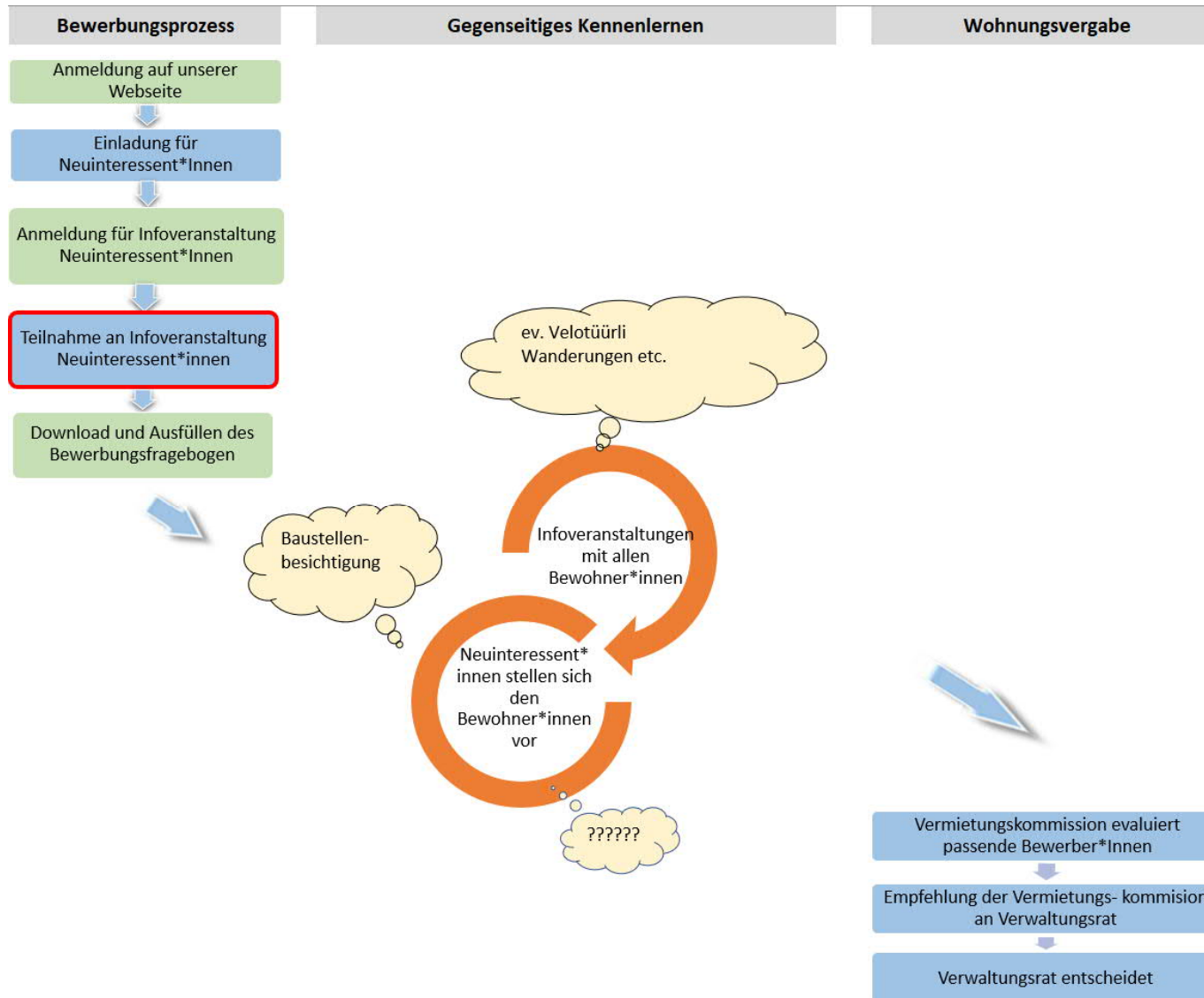
- Bewerbungen weiterhin möglich, es wird immer Mutationen geben
- Wir führen ein Interessenten-Pool: Das Profil muss stimmen, nicht «first come, first serve»
- Bewerbung kann über lange Frist laufen bis passende Wohnung verfügbar ist
- Webseite ist Plattform für diverse Informationen zu AWIA
- Infoveranstaltungen und Veranstaltungen nutzen zum Kennenlernen

Bewerbungsunterlagen

Auf Webseite im Bereich «Download» unter Bewerbungsunterlagen findest du

- Bewerbungsfragebogen
- Details zu Bewerbung im Dokument «Anleitung für Bewerbung als Erstmieter»
- Aktuelle Wohnungsbelegung, periodisch aktualisiert

Bewerbungsablauf

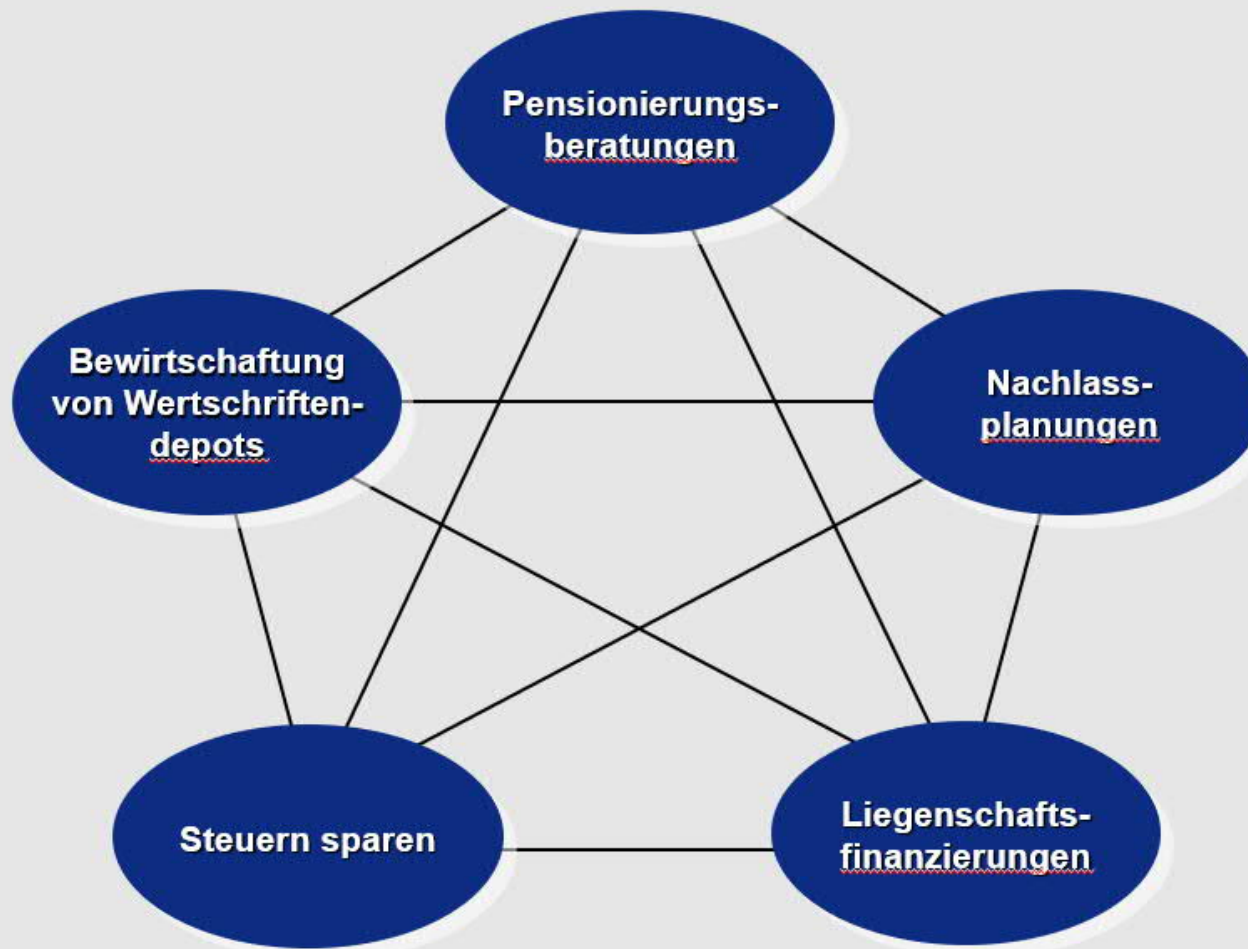


Streitpunkt - Haustiere

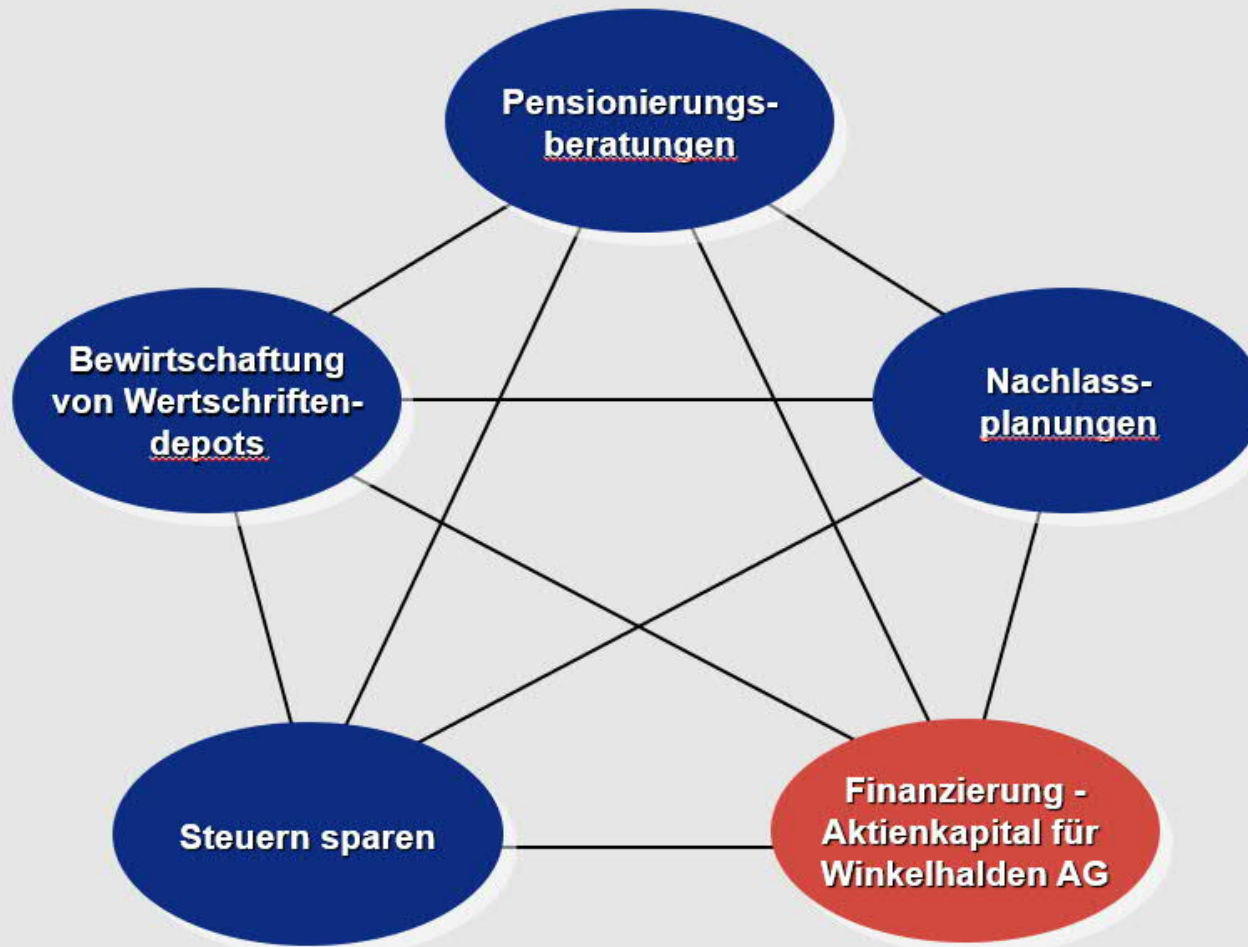
- Das Thema Haustiere gibt Anlass zu viel Diskussionen
- Haustiere können im Alter eine Bereicherung sein
- Wir wollen deshalb
 - keine Verbotslösung
 - im Dialog ökologisches und stimmiges Gleichgewicht erreichen mit allen Bewohner*innen
- Das Halten eines Haustiers, darf nicht allein die Entscheidung des Halters sein
- Ein Haustier kann von mehreren Bewohner*innen betreut und geliebt werden

Persönliche Finanzplanung und Beratung

Was macht das VZ normalerweise



Beratung VZ in Bezug auf Winkelhalden AG





Typische Fragestellungen

Untertitel/Ergänzung

AHV

- Wie hoch ist meine Rente?
- Was passiert bei einer Früh-pensionierung?

Steuern

- Wie verändert sich die Steuer-situation nach Pensionierung?
- Wie kann ich Steuern sparen?
- Wie hoch sind die Steuern beim Bezug von Vorsorgegeldern?

Pensions-kasse

- Soll ich die Rente oder das Kapital beziehen?
- Wann lohnt sich ein Einkauf?

Finanzierung - Aktienkapital Winkelhalden AG

- Wieviel Aktienkapital kann ich aufbringen?
- Allenfalls Nutzung von BVG Gelder
- Mögliches Darlehen an Winkelhalden AG

Einkommen/ Vermögen

- Reicht mein Vermögen?
- Wie verändern sich meine Einnahmen und Ausgaben?
- Welche Anlagestrategie sichert mein Einkommen?

Nachlass

- Wie sichere ich meinen Partner ab?
- Wann muss ich mich um meinen Nachlass kümmern?
- Kann ich mir eine Schenkung leisten?

Vorgehen bei der Kundenberatung



- Erfassen der Ausgangslage
- Erörtern der Fragestellungen

- Ist-Situation
- Strategie
- Szenarien
- Detailbe-
rechnung
der favori-
sierten
Variante
- Umsetzungs-
schritte

- In Eigenregie
- In Zusammen-
arbeit mit dem
VZ als
 - günstige
Abwicklungs-
plattform
(Depot/Konto)
 - Depotberater
 - Vermögens-
verwalter

**Auf das Projekt «Anders Wohnen im Alter»
bezogene Beratung (Finanzierung und Tragbarkeit).**

**Als zukünftige Bewohner der Siedlung bietet Ihnen
das VZ VermögensZentrum die Beratung kostenlos
an.**

**Bitte wenden Sie sich an den im Projekt involvierten
VZ-Mitarbeiter (siehe nächste Seite)!**

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

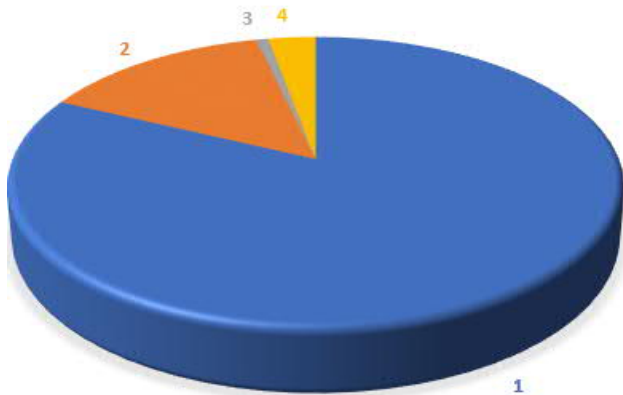
Webseite

Webseite <http://Winkelhalden.ch> gibt auch Auskunft

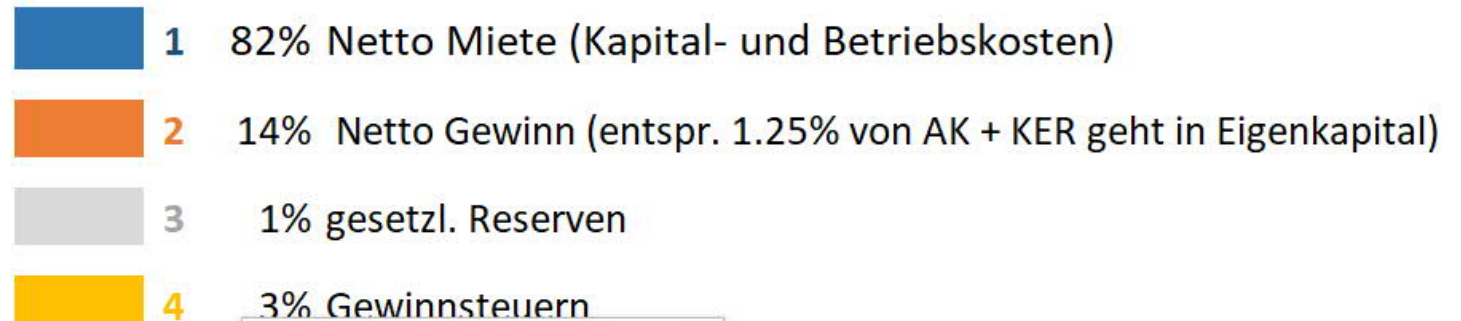
Fragen & Antworten

??!

ZUSAMMENSETZUNG BRUTTO MIETE



Zusammensetzung der Brutto Miete (100%)



Beat Vogt (beat.vogt@winkelhalden.ch) ist angemeldet.

Netto Gewinnziel

das Nettogewinnziel beträgt im Moment 1.25 % des vom Aktionär einbezahlten Eigenkapital welches sich wie folgt zusammensetzt:

- à fonds perdu + Aktienkapital (1. Tranche) + KER 1 (2. Tranche) + KER 2 (3. Tranche)
- Der Prozentsatz des Nettogewinnziel wird auf Antrag des VR durch die Aktionärsgeneralversammlung bestimmt