

# Wohnformen nach der Familienzeit Genossenschaftsprojekte im Knonaueramt

- Demographische  
Fakten und Fragen
- Beispiele



# Wohnformen nach der Familienzeit

- Einpersonenhaushalte sind in unseren Städten auf rund 50 % angestiegen
- Alleine wohnen – im ganzen Erwachsenenleben - dem Trend der Zeit entspricht
- Guter Nachbarschaft ist wichtig
- Passende Wohnformen nach der Familienzeit sind gefragt

# Fakt: Klischee Alter

Alte Menschen sind

- schwach, hilfsbedürftig
- passiv und leidend
- gebrechlich und anfällig
- leicht vergesslich bis verwirrt
- konservativ und wenig flexibel
- intolerant, isoliert
- einsam und verbittert
- sie kosten zuviel
- Reichtum liegt bei den «Alten»



# Fakt: Gelebtes Alter

80 % der über 80-Jährigen:

- fühlen sich recht gesund und aktiv attraktiv
- intellektuell leistungsfähig
- flexibel und unabhängig
- (Wohnform)
- + Gefühl «jünger» zu sein
- = weit entfernt vom Klischee «Alter»



# Ein paar Fragen: Was meinen Sie?

- Anteil der über 65-79 Jährigen Wohnbevölkerung **12.7%**
- Anteil über 80 Jährigen? **4.9%**
- Ø Lebenserwartung bei Geburt um 1900? **F 48.5 – M 46.2**
- Ø Lebenserwartung heute? **F 84.7 – M 80.5**
- Verteilung Mann – Frau bei über 79 jährigen **30:70**

## Heimbewohner

- % der Bevölkerung zwischen 75 und 79 Jahren **4%**
- % der Bevölkerung zwischen 80 und 84 Jahren **10.6%**
- % der Bevölkerung ab 85 -90 Jahren **24.1%**

# Lebensqualität im Zentrum

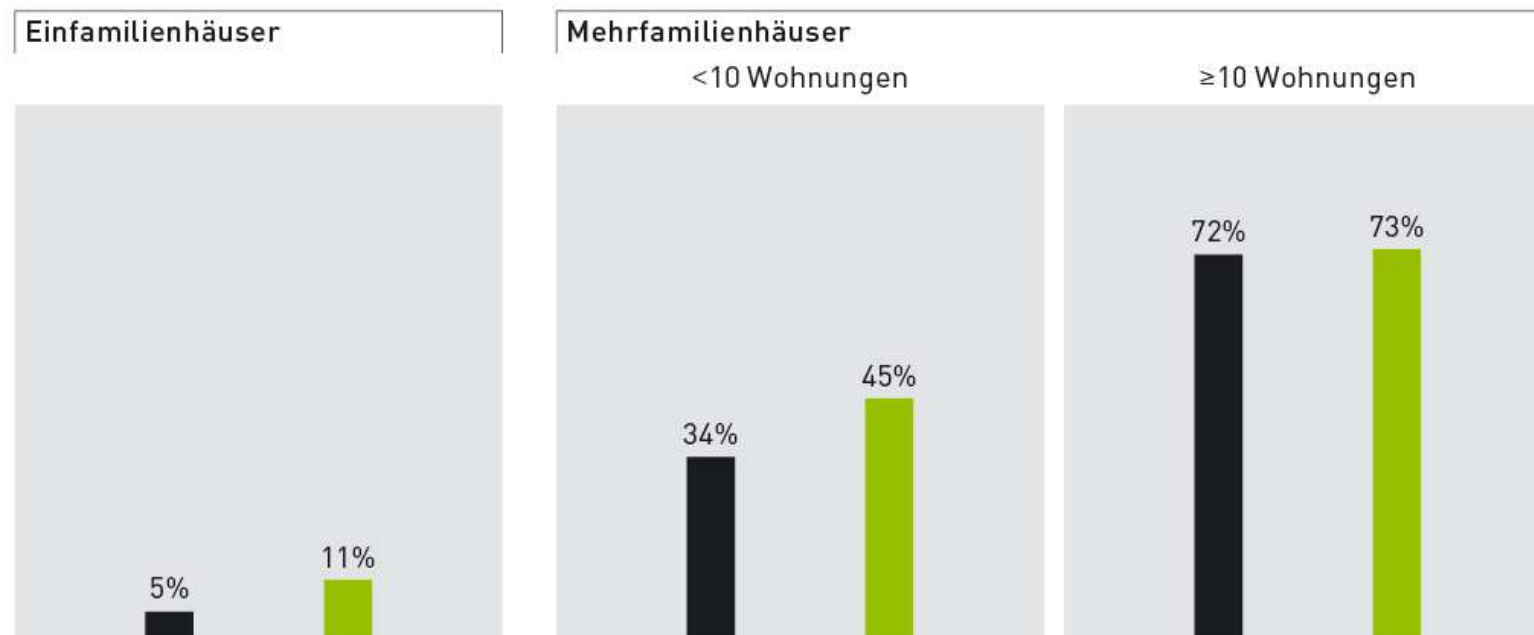
- selbständig
- unabhängig
- mit guten nachbarschaftlichen Kontakten
- **gefragt sein in seinen Kompetenzen**
- sich engagieren können
- nicht mehr unbedingt eine Eigentumswohnung
- mehr als mieten = genossenschaftlich

# Fakt: Normalfall – selbständiges Wohnen

- Normal ist selbstständiges Wohnen im Alter
- 65-jährige Frauen und Männer leben gegenwärtig  $\approx 4/5$  der restlichen Lebenszeit ohne massive Behinderungen
- Gefragt sind hindernisfreie Wohnungen mit Lift im Haus



## Personen im Alter 60+ mit Wohnungen mit Liftzugang Anteile nach Haustyp 2008 und 2013



■ 2008\* ■ 2013\*

\*Differenzen zwischen den drei Haustypen signifikant ( $p \leq 0.01$ )

Quelle: Age 2008/2013 (Privathaushalt/deutschsprachige Schweiz)

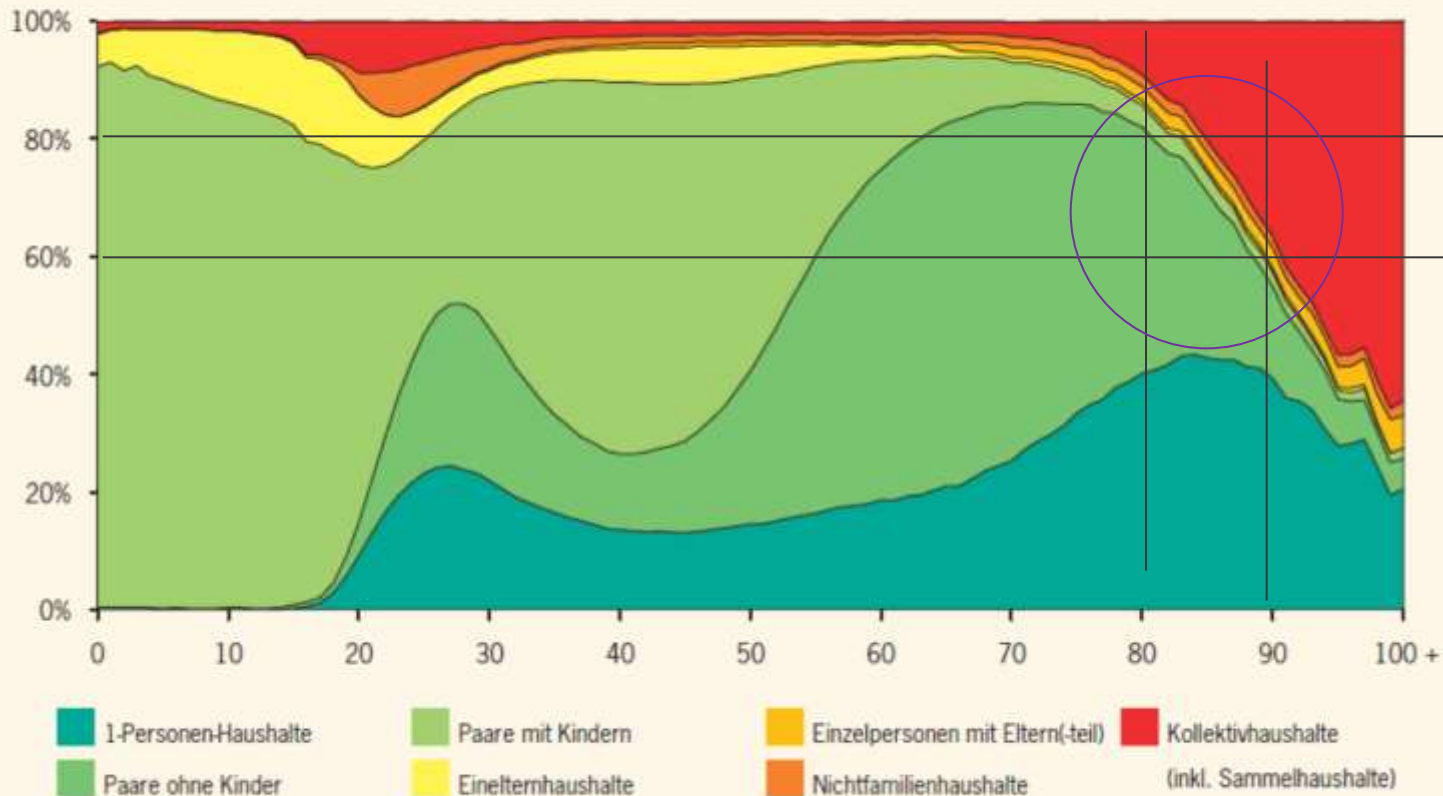
age-report.ch [Grafik 7.7]

Design: anamorph.ch

# Chance: Selbständiges Wohnen

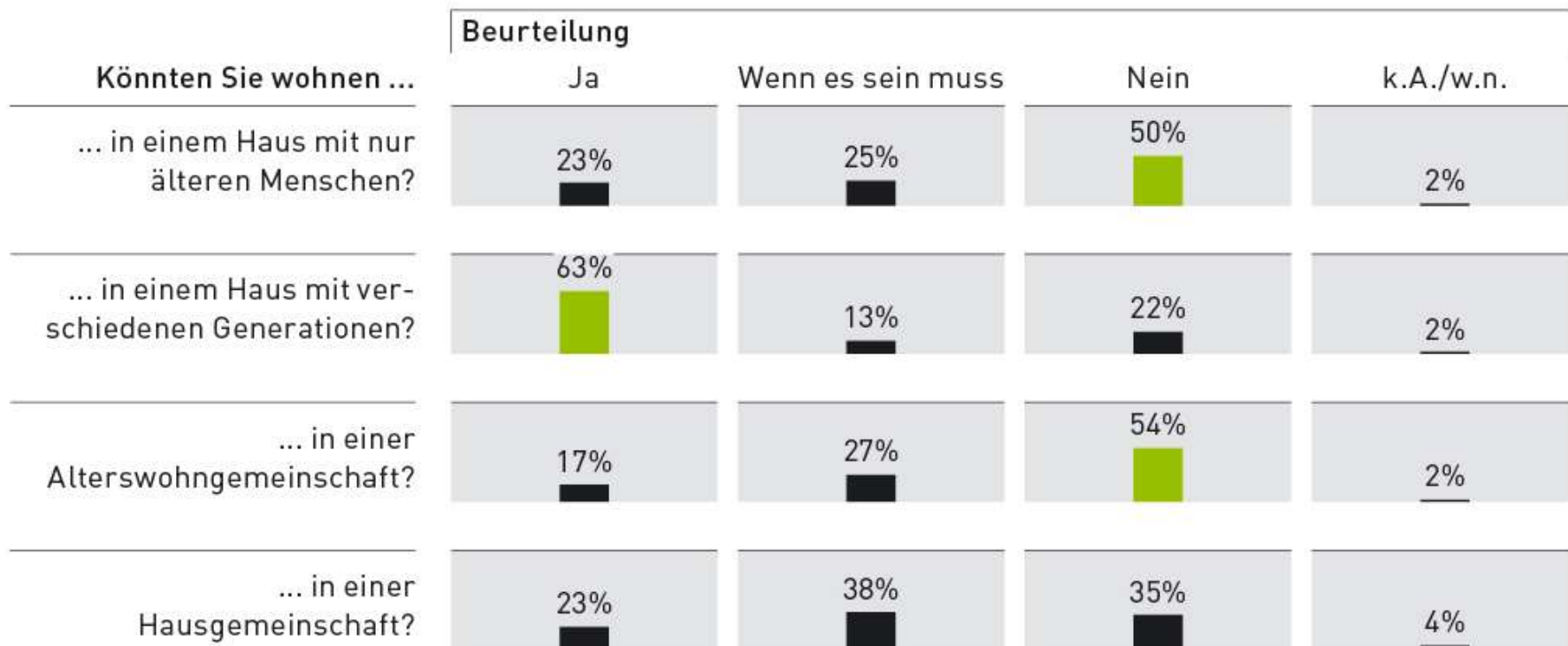
Grafik 5

## Wohnbevölkerung nach Altersjahr und Haushaltstyp, 2000



## Soziale Aspekte des Wohnens im Alter 60+

### Wohnformen als individuelle Perspektive 2013

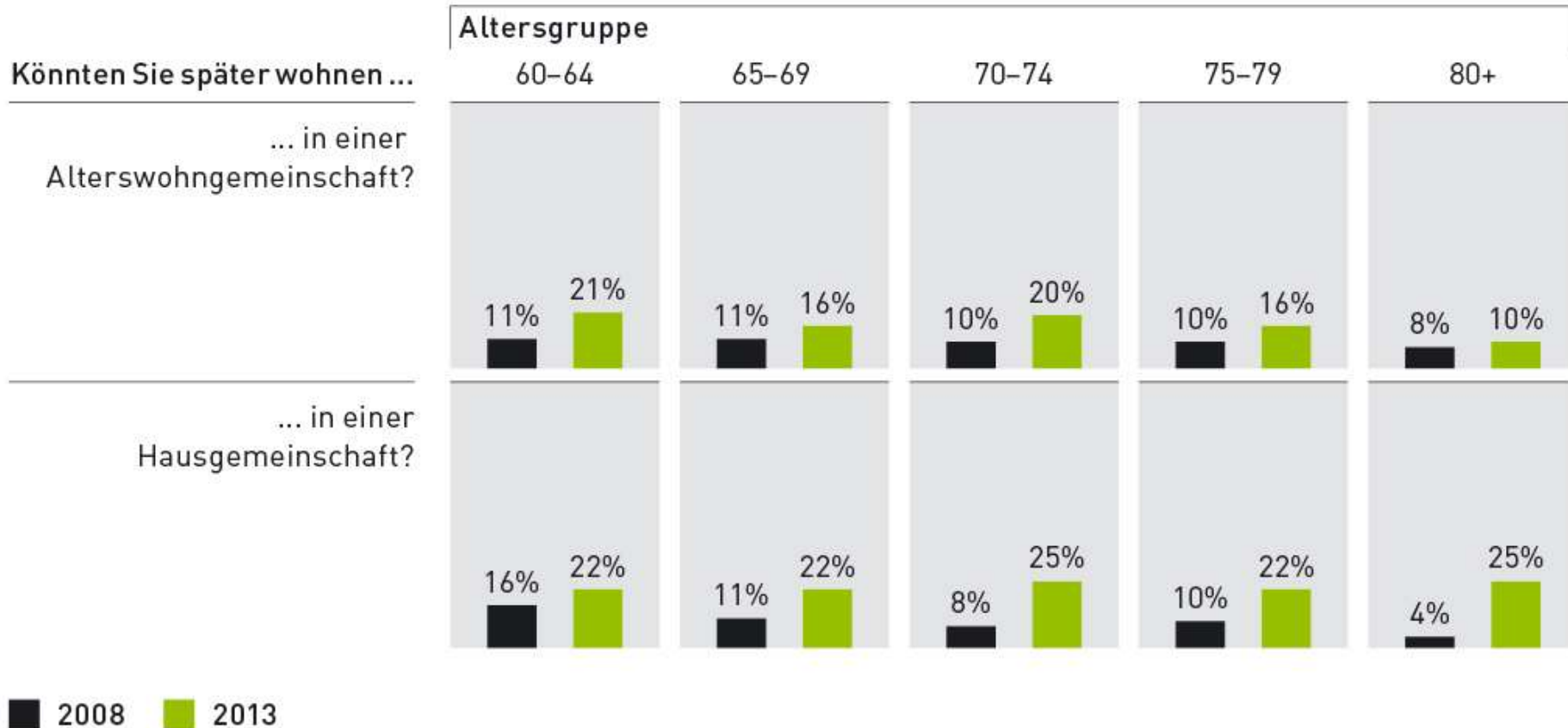


**■ Mehrheitliche Beurteilung (>50%)**

Quelle: Age 2013 (Privathaushalt/deutschsprachige Schweiz)

# Alterswohn- und Hausgemeinschaften als Wohnperspektive

## Befürwortung 2008 und 2013 nach Altersgruppe



Quelle: Age 2008/2013 (Privathaushalt/deutschsprachige Schweiz)

**Skala 44: Monatliche Vollrenten****Beträge in Franken**

Bestimmungsgrösse Massgebendes durchschnittliches Jahreseinkommen	Alters- und Invalidenrente	Alters- und Invalidenrente für Witwen/ Witwer	Hinterlassenenrenten und Leistungen an Angehörige			
			Witwen/ Witwer	Zusatzrente	Waisen- und Kinderrente	Waisenrente 60%*
	1/1	1/1	1/1	1/1		
Bis 14 040	1 170	1 404	936	351	468	702
15 444	1 200	1 440	960	360	480	720
16 848	1 231	1 477	985	369	492	738
18 252	1 261	1 513	1 009	378	504	757
19 656	1 292	1 550	1 033	387	517	775
21 060	1 322	1 587	1 058	397	529	793
22 464	1 353	1 623	1 082	406	541	812
23 868	1 383	1 659	1 106	415	553	830
25 272	1 413	1 696	1 131	424	565	848
26 676	1 444	1 732	1 155	433	577	866
28 080	1 474	1 769	1 179	442	590	885
43 524	1 797	2 157	1 438	539	719	1 078
44 928	1 816	2 179	1 453	545	726	1 089
46 332	1 835	2 201	1 468	550	734	1 101
47 736	1 853	2 224	1 483	556	741	1 112
49 140	1 872	2 246	1 498	562	749	1 123
78 624	2 265	2 340	1 812	680	906	1 359
80 028	2 284	2 340	1 827	685	914	1 370
81 432	2 303	2 340	1 842	691	921	1 382
82 836	2 321	2 340	1 857	696	928	1 393
84 240 und mehr	2 340	2 340	1 872	702	936	1 404



# Genossenschaft alte Buchserstrasse Boppelsen

- Kooperation  
Aktive Senioren  
Gemeinde
- Gründung  
Genossenschaft
- Land im Baurecht  
1. Zahlung:  
5 Jahre nach Bezug
- Darlehen aus der  
Bevölkerung/  
Mitglieder: 0.9 Mio.







# Genossenschaft Emdwis Lindau



# Leitbild Genossenschaft Emdwis

- Anliegen der Genossenschaft ist das **Schaffen** von Mietwohnraum für Menschen in der 2. Lebenshälfte. Angesprochen sind Menschen, welche sich für ein **selbstbestimmtes** und **gemeinschaftsorientiertes** Wohnen entscheiden. Sie wählen diese Wohnform als **Alternative zum Alleinwohnen** oder zum **betreuten Wohnen**.
- Die Genossenschaft erreicht ihren **Zweck** in **gemeinsamer Selbsthilfe**, also unter Mitwirkung der Genossenschafter. Sie wünscht sich ein **partnerschaftliches Zusammenleben** in **gegenseitigem Vertrauen** und **gegenseitiger Achtung**.

- Die **Bewohner** sollen so lange wie möglich in gewohnter Umgebung ein **eigenständiges Leben** führen können. Bei der Vermietung von Wohnungen sind **langjährige Bewohner** der **Gemeinde Lindau** mit Vorrang zu behandeln.
- Die Wohnungen werden altersgerecht, grosszügig, modern und in qualitativ hohem Baustandard erstellt. Die **Lebensqualität** der Bewohner soll bis **ins hohe Alter** durch entsprechende Dienstleistungen erhalten bleiben.
- Die Finanzierung wird weitgehend durch **Eigenmittel**, in Form von **Darlehen der Genossenschaftler** sichergestellt. Der **Darlehensgeber** wird damit **Miteigentümer**.

# Gemeinschaftshaus

- Gemeinschaftshaus
- Schön möbliert
- Super Küche
- Vermietbar



# Turnen etc.

- Mehrzweckraum/Turnen
- Sauna



# Werkstatt

- Werkstatt



# Finanzierung

<b>Kapitalkosten</b>					
Anteilschein <b>2000.-/Person</b>	1.7%	Fr 164'000.00	0.00%	Fr	-
Eigenkapital <b>100'000/Person</b>	18.2%	Fr 1'800'000.00	0.00%		
SVW Fonds de Roulements	7%				
Geschenke Age-Stiftung, Walder-Stiftung					
Darlehen Genossenschafter <b>74'000 – 120'000</b>	26.2%	Fr 2' 632'000.00	2.00%	Fr	52'640.00
I. Hypothek EGW Darlehen	20.3%	Fr 2'000'000.00	2.11%	Fr	42'200.00
I. Hypothek EGW Darlehen	20.3%	Fr 2'000'000.00	2.59%	Fr	51'800.00
I. Hypothek EGW Darlehen	11.1%	Fr 1'100'000.00	2.40%	Fr	26'200.00
<b>Total Finanzierungskosten</b>	<b>98%</b>	<b>Fr 9'696'000.00</b>		<b>Fr</b>	<b>172'840.00</b>
Amortisation	1.00%	Fr 8'124'000.00		Fr	81'240.00
Unterhalt	1.00%	Fr 8'124'000.00		Fr	81'240.00
Verwaltung	6%	Fr 540'000.00		Fr	32'400.00
					<b>Fr 194'880.00</b>
<b>Total jährliche Kosten welche die Mieter tragen müssen</b>					<b>Fr 367'720.80</b>



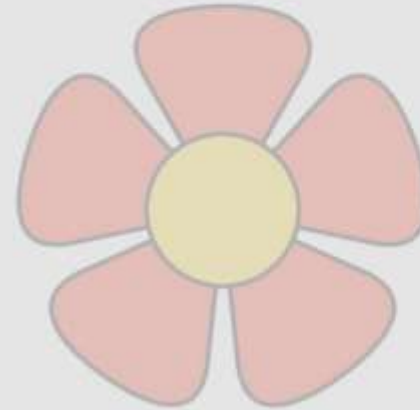
# Projekte im Knonauseramt

## Mettmenstetten

- WSGZ – Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich
- Projekt Mättmi50plus

## Hausen am Albis

- SILU mit Geno. Wohnen im Alter Hausen



# **Gemeinnützige Wohnbauträger als Partner der öffentlichen Hand**



---

## **Peter Kopp**

ex. Geschäftsführer der Wohn- Siedlungsgenossenschaft Zürich

- Gemeinnützige Genossenschaft
- Kostenmiete
- Landkauf / Baurecht
- Öffentliche Verträge = Vertrauen
- Mitsprache
- Beispiele

**Fazit: WIN – WIN - Situation**

---

## **Statuten der wsgz:**

Art. 2a) Die Genossenschaft ist gemeinnützig und verfolgt keinen Erwerbszweck.

Sie ist politisch und konfessionell neutral.

Art. 2b) Die von der Genossenschaft erstellten oder durch Kauf erworbenen Wohnbauten oder Eigentumswohnungen sind grundsätzlich nicht verkäuflich.

.....

Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.

Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu berechnen.

## **Kostenmiete**

(gemäss städt. Mietzinsregelemt Art. 2)

**Anlagekosten x Referenzzinssatz = Kapitalkosten  
( + Baurechtszins)**

**GVZ-Wert) x Betriebsquote 3.5% = überige Kosten  
(Betriebskosten)**

**ergibt                      höchstzulässige                      Mietzinssumme**

## Landkauf / Baurecht

Zweck der Genossenschaft:

Günstige Mietwohnungen zu erstellen und zu bewirtschaften.  
= gesundes Wachstum, ohne Unterhalt zu vernachlässigen.

Der **Landwert steigt**; das **Gebäude verliert** nur an Wert!

- Banken verlangen bei Baurecht höhere Hypo.-Zinsen.
- Je günstiger das Land, desto günstiger die Mietzinsen.
- Für uns als Genossenschaft ist Baurecht = Mehrumsatz aber keine Wertsteigerung.

## **Kaufvertrag öffentlich = Vertrauen.**

Sinngemässe Zitate aus Kaufvertrag mit der Gemeinde Oberglatt:

Die Politische Gemeinde Oberglatt will das «Seniorenzentrum Oberglatt» realisieren.

Die Gemeinde hat dazu einen **Gesamtleistungstudienwettbewerb** ausgeschrieben, der von der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft ZH gewonnen wurde.

Das Projekt sieht 3 Baukörper vor, welche für folgende Nutzung vorgesehen ist:

- ca. 40 altersgerechte Mietwohnungen (1 – 3 ½ Zimmer-Wg. in div. Grössen)
- Alterspflegeabteilung mit 12 Pflegeplätzen
- Bibliothek
- Spitex-Zentrum
- Arztpraxis oder Praxis für medizinische Fachperson (Psychotherapeutin etc.)
- Gemeinschaftsraum

**Die wsgz verpflichtet sich mit der heutigen Vertragsunterzeichnung, das Seniorenzentrum zu realisieren.**

Beginnt die erwerbende Partei (wsgz) innert 6 Monaten nach Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung mit der Überbauung, so kann die Gemeinde die

**Ausübung des Rückkaufrechtes** erklären und die Rückabwicklung verlangen.

Das Rückkaufrecht wird für die Dauer von 2 Jahren ab erfolgter Eigentumsübertragung eingeräumt.

## **Mitspracherecht = Vertrauen.**

Weitere Zitate aus Kaufvertrag mit der Gemeinde Oberglatt:

Die wsgz verpflichtet sich, die **Mietverhältnisse nach den Grundsätzen der Kostenmiete anzubieten** und abzuschliessen, wobei die Gemeinde Oberglatt sie beim Aushandeln der Mietverträge unterstützt.

Alterswohnungen mit der Verpflichtung, Bewohnern von Oberglatt den Vorzug zu geben.

**Erstvermietung hat in folg. Reihenfolge** zu erfolgen:

- Einwohner von Oberglatt
- Bürger von Oberglatt
- Frühere Bewohner von Oberglatt
- Einwohner des Bezirks Dielsdorf
- Andere mit Bezug zu Oberglatt

Um sicher zu stellen, dass das Projekt Oberglatt entsprechend den Vorgaben der Gemeinde realisiert und bewirtschaftet wird, erhält die Gemeinde **einen Sitz in der 5 köpfigen Projekt-Kommission.**

---

### **Interesse der Genossenschaft:**

- mehr Wohnungen zum Vermieten
- Gesundes Wachstum , Eigentum schaffen
- Kein Interesse an Betrieb von Pflegewohnungsplätzen, Spitex, aber Sicherstellung durch entsprechende Institutionen

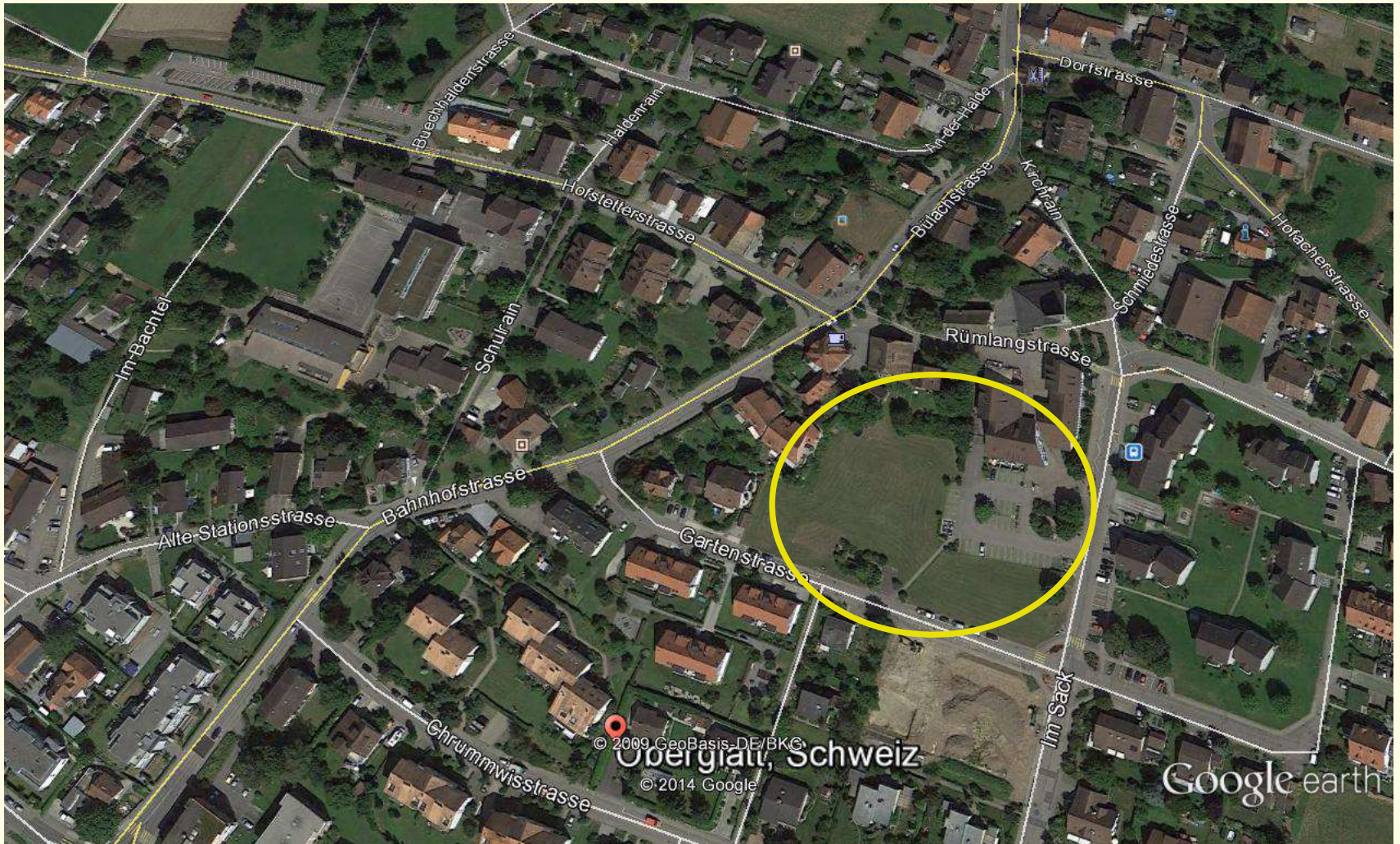
### **Interesse der Kommune:**

- Die Gemeinde erhält Liquidität
- Die Gemeinde erhält die «dringend notwendige» Seniorenresidenz
- allenfalls mit Gemeinschaftsraum, Spitex, Pflegewohnungen, Arzt
- Sicherheit durch
  - a) Rückkaufsrecht
  - b) Mitspracherecht

# Bassersdorf



# Oberglatt



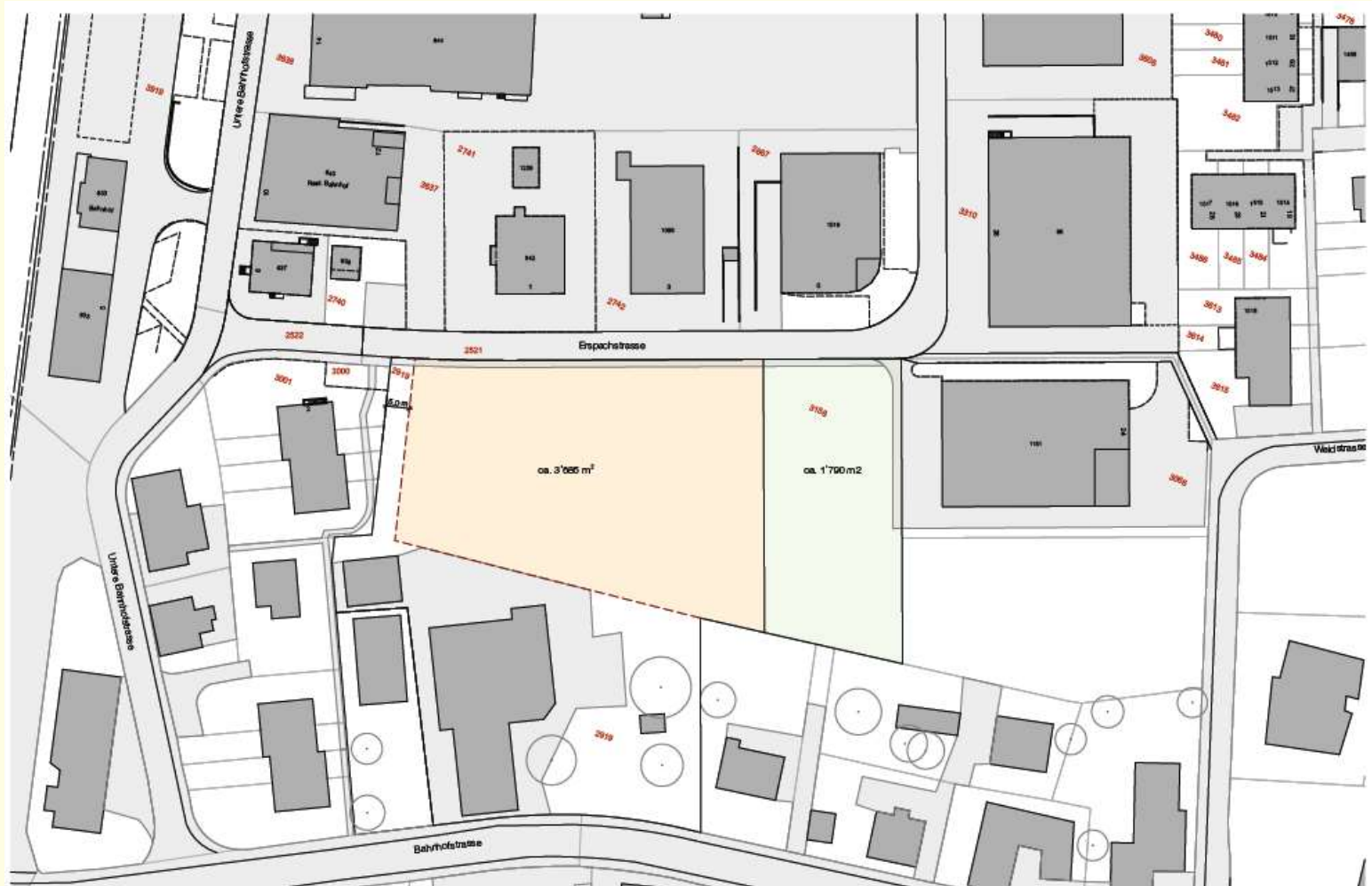


# Bülach





# Mettmenstetten



---

**FAZIT:**

**Eine faire Zusammenarbeit zwischen einer Kommune und einer «gesunden» Genossenschaft wie z.B. der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich ist aus meiner Sicht eine klassische**

**Win – Win – Situation für beide Partner !**



**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit**

The logo for 'wsgz' is located in the bottom right corner. It features a white curved line above the lowercase letters 'wsgz' in a sans-serif font.

# Wohnbaugenossenschaft



**Mettmenstetten**



## Aus dem Leitbild

Die Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus bietet Wohnraum für Menschen in der 3. und 4. Lebensphase.

Die Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus möchte autonomes Wohnen bis ins hohe Alter in guter Nachbarschaft ermöglichen.



## Aus dem Leitbild

Die Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus bietet Wohnraum für Menschen in der 3. und 4. Lebensphase.

Die Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus möchte autonomes Wohnen bis ins hohe Alter in guter Nachbarschaft ermöglichen.

## Standard

Die Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus erstellt und vermietet attraktive, altersgerechte Wohnungen mit überdurchschnittlichem Standard an ruhiger, sonniger und zentraler Lage.



## **Aus dem Leitbild**

Die Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus bietet Wohnraum für Menschen in der 3. und 4. Lebensphase.

Die Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus möchte autonomes Wohnen bis ins hohe Alter in guter Nachbarschaft ermöglichen.

## **Standard**

Die Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus erstellt und vermietet attraktive, altersgerechte Wohnungen mit überdurchschnittlichem Standard an ruhiger, sonniger und zentraler Lage.

## **Zentrale Lage**

Selbstständigkeit und Individualität sind wichtig für die Lebensqualität in der dritten und vierten Lebensphase. Bei abnehmender Mobilität spielt die Zentrumsnähe eine wesentliche Rolle.

## **Aus dem Leitbild**

Die Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus bietet Wohnraum für Menschen in der 3. und 4. Lebensphase.

Die Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus möchte autonomes Wohnen bis ins hohe Alter in guter Nachbarschaft ermöglichen.

## **Standard**

Die Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus erstellt und vermietet attraktive, altersgerechte Wohnungen mit überdurchschnittlichem Standard an ruhiger, sonniger und zentraler Lage.

## **Zentrale Lage**

Selbstständigkeit und Individualität sind wichtig für die Lebensqualität in der dritten und vierten Lebensphase. Bei abnehmender Mobilität spielt die Zentrumsnähe eine wesentliche Rolle.

## **Selbstfinanzierung**

Unsere Wohnungen können gemietet werden. Die Miete basiert auf den effektiven Kosten. Wir wollen die Wohnungen teilweise durch das Zeichnen von Genossenschaftsanteilen finanzieren.



# **Genossenschaft**

<b>Gründung</b>	<b>5. September 2012</b>
<b>Projekt, Kostenvoranschlag</b>	<b>7. Juni 2013</b>
<b>Finanzierung, Bankkredit</b>	<b>23. Oktober 2013</b>
<b>Landkauf</b>	<b>17. Dezember 2013</b>
<b>Baubeginn</b>	<b>13. Januar 2014</b>
<b>Bezug der Wohnungen</b>	<b>Herbst 2015</b>







# Bei uns sind die folgenden Punkte wichtig:

- ① **Gemeinschaft**
- ② **Flächenverbrauch**
- ③ **Wohnqualität**
- ④ **Energiekonzept**
- ⑤ **Variabler Mietzins**



# Gelebte Gemeinschaft

## Individualität und Gemeinschaft

Individualität und Freiräume sollen erhalten bleiben. Hingegen fördert das soziale Netz innerhalb der Wohnüberbauung das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner.

## Mitwirken

Persönliche Fähigkeiten sollen der Gemeinschaft zugutekommen.

## Nachbarschaftshilfe

Oft genügen kleine Handreichungen, um älteren Menschen zu ermöglichen, noch lange in der eigenen Wohnung zu verbleiben.

Fachpersonen unterstützen uns im Prozess Gemeinschaft

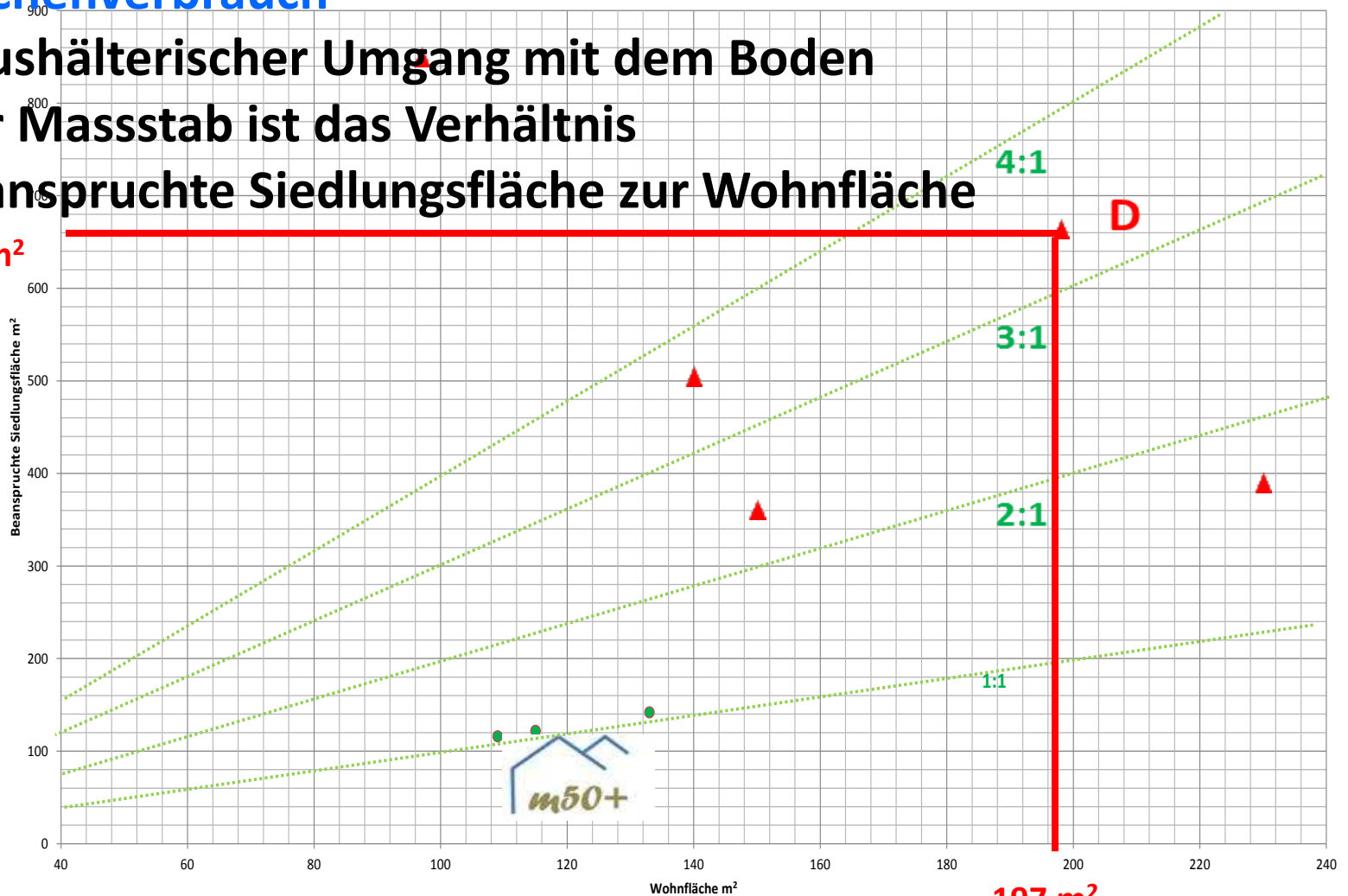
# Flächenverbrauch

## Haushälterischer Umgang mit dem Boden

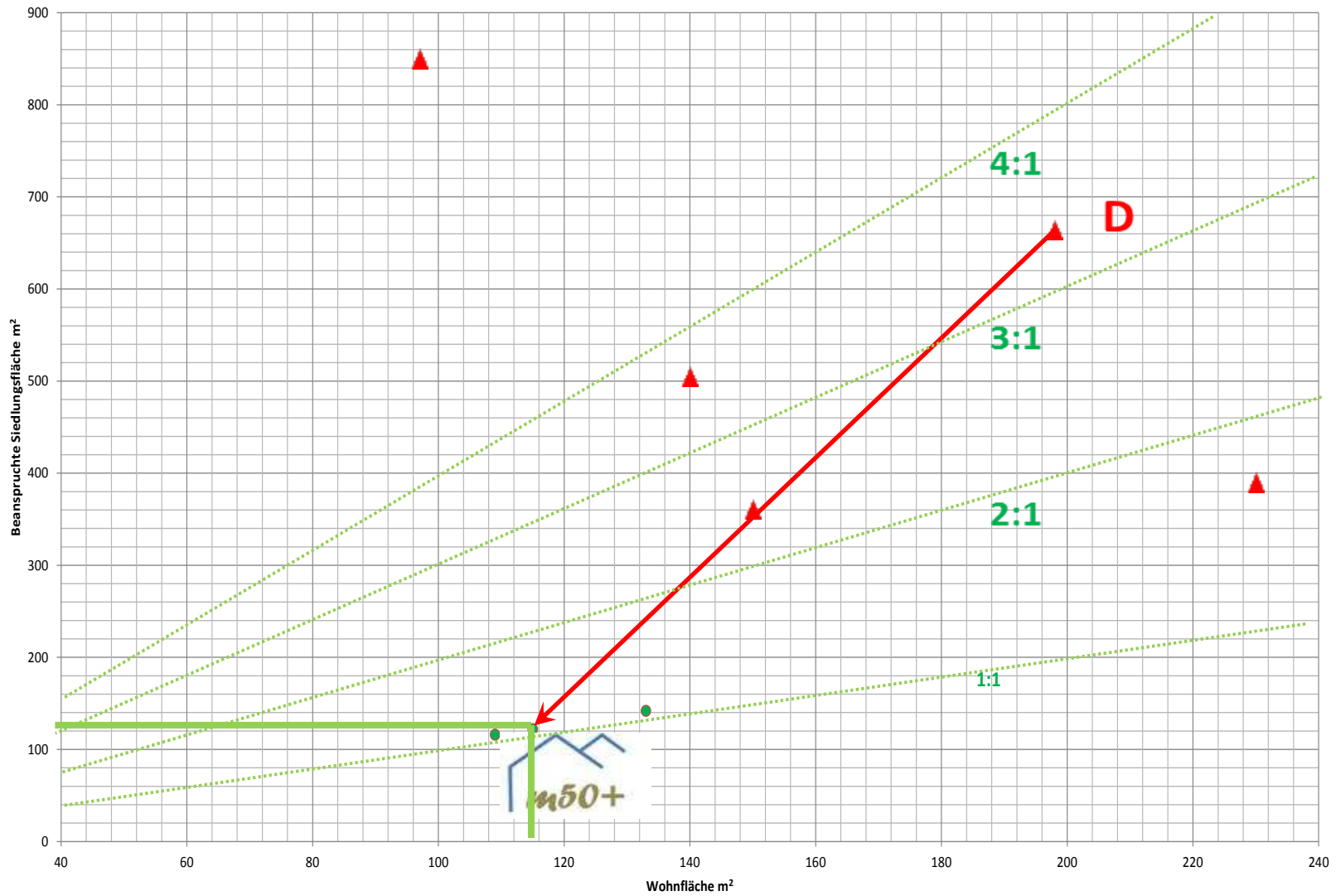
### Der Massstab ist das Verhältnis

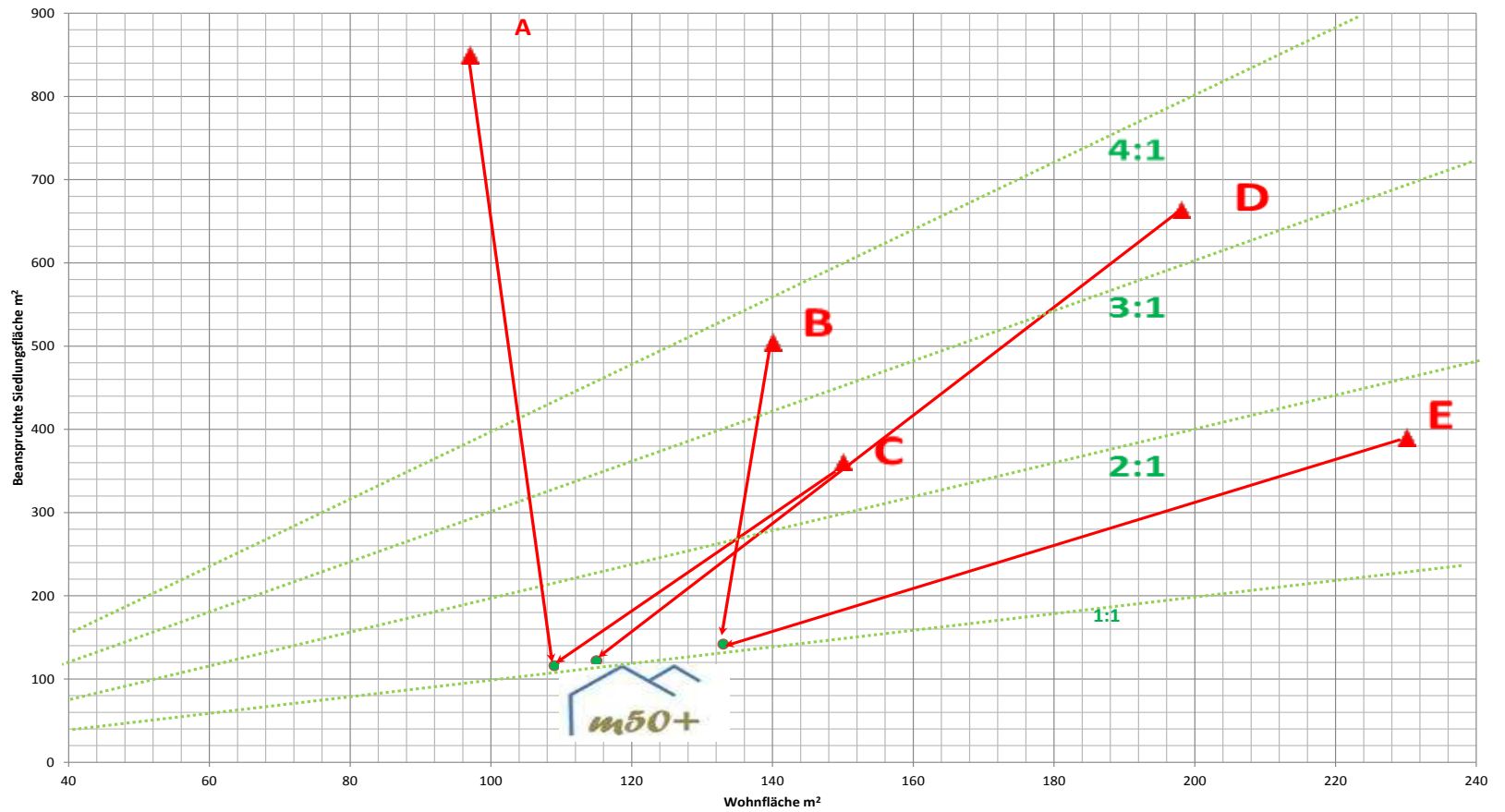
### beanspruchte Siedlungsfläche zur Wohnfläche

660 m<sup>2</sup>



197 m<sup>2</sup>





# Wohnqualität

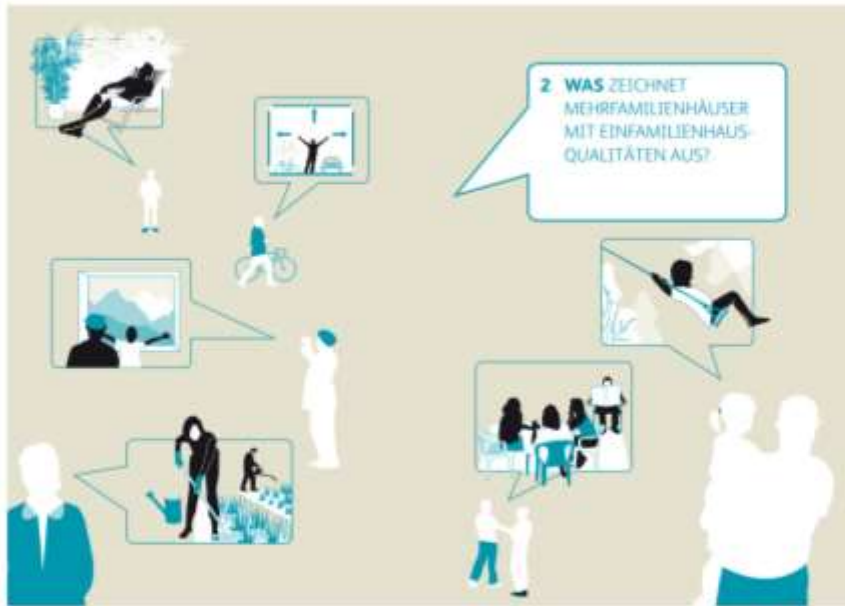
**Die meisten Personen sehen ihr EFH als attraktives Wohnobjekt. Dadurch ist der Entscheid, in eine Wohnung zu ziehen, erschwert. Folglich sollte die Wohnung Qualitäten von EFH aufweisen.**

# Wohnqualität

**Die meisten Personen sehen ihr EFH als attraktives Wohnobjekt. Dadurch ist der Entscheid, in eine Wohnung zu ziehen, erschwert. Folglich sollte die Wohnung Qualitäten von EFH aufweisen.**

**Die Hochschule Luzern hat ein Forschungsprojekt «Transfer der Wohnqualitäten von EFH auf das MFH» lanciert. Es werden 40 verschiedene Kriterien bewertet. Dabei hat unser Projekt eine sehr hohe Qualität auch im Vergleich mit EFH erhalten.**

# Wohnqualität



## Einfamilienhausartige Qualitäten im Projekt Pfruendmatt der Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)  
Amelie-Theres Mayer  
28.05.2014

Die meisten Personen sehen ihr EFH als attraktives Wohnobjekt. Dadurch ist der Entscheid, in eine Wohnung zu ziehen, erschwert. Folglich sollte die Wohnung Qualitäten von EFH aufweisen.

Die Hochschule Luzern hat ein Forschungsprojekt «Transfer der Wohnqualitäten von EFH auf das MFH» lanciert. Es werden 40 verschiedene Kriterien bewertet. Dabei hat unser Projekt eine sehr hohe Qualität auch im Vergleich mit EFH erhalten.



# Unser Energiekonzept

**Minergie**

**Wärmepumpen**

**Erdsonden**

**unverglaste Solarkollektoren,**

**die das Erdreich im Sommer aufwärmen**

**Photovoltaikanlage**

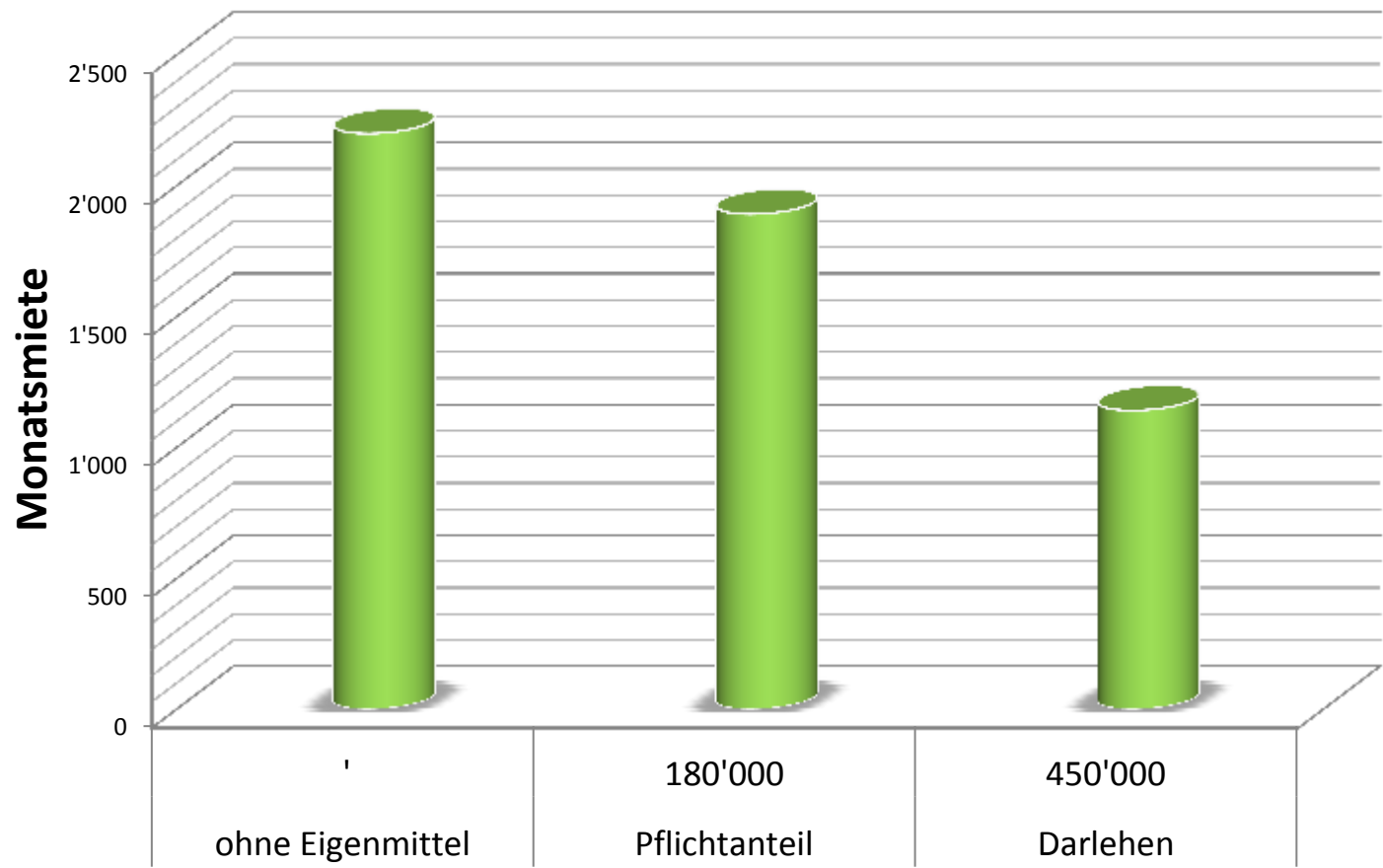
**Interesse des Kantons an dieser Anlage**

**→ Pilot- und Demonstrationsprojekt**

# Variabler Mietzins

## durch individuellen Einsatz von Eigenmitteln

- ich habe Gespartes
  - ich habe geerbt
  - ich habe das Haus verkauft
- so kann ich günstiger wohnen



# Wenn Ihnen beim Wohnen

Gemeinschaft

Flächenverbrauch

Wohnqualität

Energiekonzept

Variabler Mietzins

auch wichtig sind.....

# ...holen Sie weitere Informationen

Veranstaltung **Gemeinschaft**  
am 3. Februar 2015



[www.maettmi50plus.ch](http://www.maettmi50plus.ch)

oder

beim Apéro dort hinten





## Projekt Törlematt, Hausen am Albis

Am Anfang war  
dann kam  
und das Wort  
erhielt

**das Bedürfnis**  
**die zündende Idee**  
**Kooperation**  
**eine ganz besondere Bedeutung**



# Törlematt





**Es entstehen 49 SILU-Wohnungen**

**dazu kommen  
Spitex  
Gewerbe (tbd)**

**14 x 2,5 Zimmer  
19 x 3,5 Zimmer  
12 x 4,5 Zimmer  
4 x 5,5 Zimmer  
5 Einzelzimmer  
1 Stützpunkt  
1 Raumangebot von ca. 100 m<sup>2</sup>**

**zusätzlich**

**77 Tiefgaragenplätze  
13 Besucherparkplätze  
1 Mehrzweckraum  
diverse Keller -und Nebenräume**

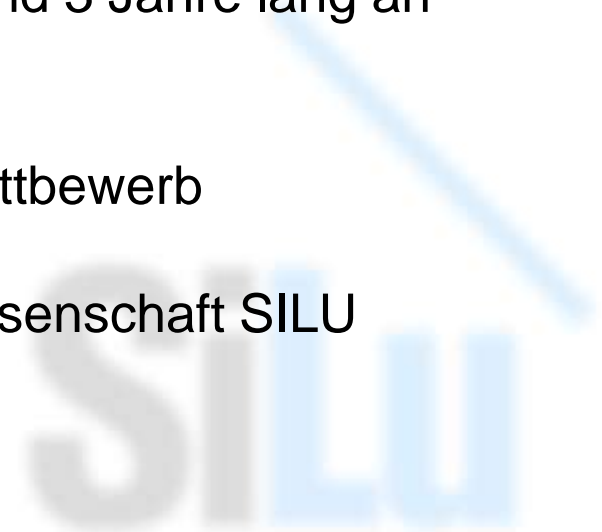


## Projekt Törlematt, Hausen am Albis Die zündende Idee

Gründung einer Genossenschaft mit dem Namen:

### **Genossenschaft Wohnen im Alter „GWA“**

- |              |                                                                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| August 2007  | Gründung der GWA<br>Die Genossenschafter arbeiten rund 3 Jahre lang an einem realisierbaren Projekt |
| Ende 2010    | Studienauftrag wird vergeben /Wettbewerb                                                            |
| Februar 2011 | Kooperationsvertrag mit Baugenossenschaft SILU                                                      |





## Projekt Törlematt, Hausen am Albis Kooperation

- |             |                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| März 2012   | Die Genossenschafter der SILU stimmen an der GV dem Kauf vom Bauland der Gemeinde Hausen zu |
| Sept. 2012  | Die Gemeindeversammlung stimmt dem Landverkauf zu                                           |
| Juni 2014   | Es erfolgt die Baueingabe                                                                   |
| Nov. 2014   | Die Baubewilligung ist in Bearbeitung                                                       |
| Anfang 2015 | Ohne Einsprachen erfolgt der Baustart                                                       |

➤ **Erstbezug Törlematt ? Frühjahr 2017 !**





## Projekt Törlematt, Hausen am Albis Eine ganz besondere Bedeutung

**Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in Hausen am Albis  
oder  
Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele**





## Projekt Törlematt, Hausen am Albis und zum Schluss

### **Schönes....**

Die GWA und auch die SILU haben viel Herzblut ins Projekt gegeben  
Das Projekt wird auch von den Einwohnern von Hausen getragen

### **Herausforderungen....**

Die einvernehmliche Planung der Gesamtüberbauung durch 2 Bauherren  
erfordert von den Partnern viel Kompromissbereitschaft  
Die Erschliessung der Überbauung war äusserst komplex  
Ein schwieriger Baugrund führt zu höheren Kosten

### **Bevorstehendes...**

Bauphase  
Erstvermietung nach definierten Prioritäten  
Auflösung und Integration der GWA in die SILU



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**

