

# Herzlich willkommen





# Kurt Bischof

- **Kommunikationsberater, Moderator, Projektcoach**
- **Mitinhhaber Agentur bischof | meier**
- **WOHNEN SCHWEIZ: «Wohnen im Alter», Redaktion Magazin, Mandate Bereiche Projekte, Politik, Kommunikation, Innovationen**

# Das Thema Alter

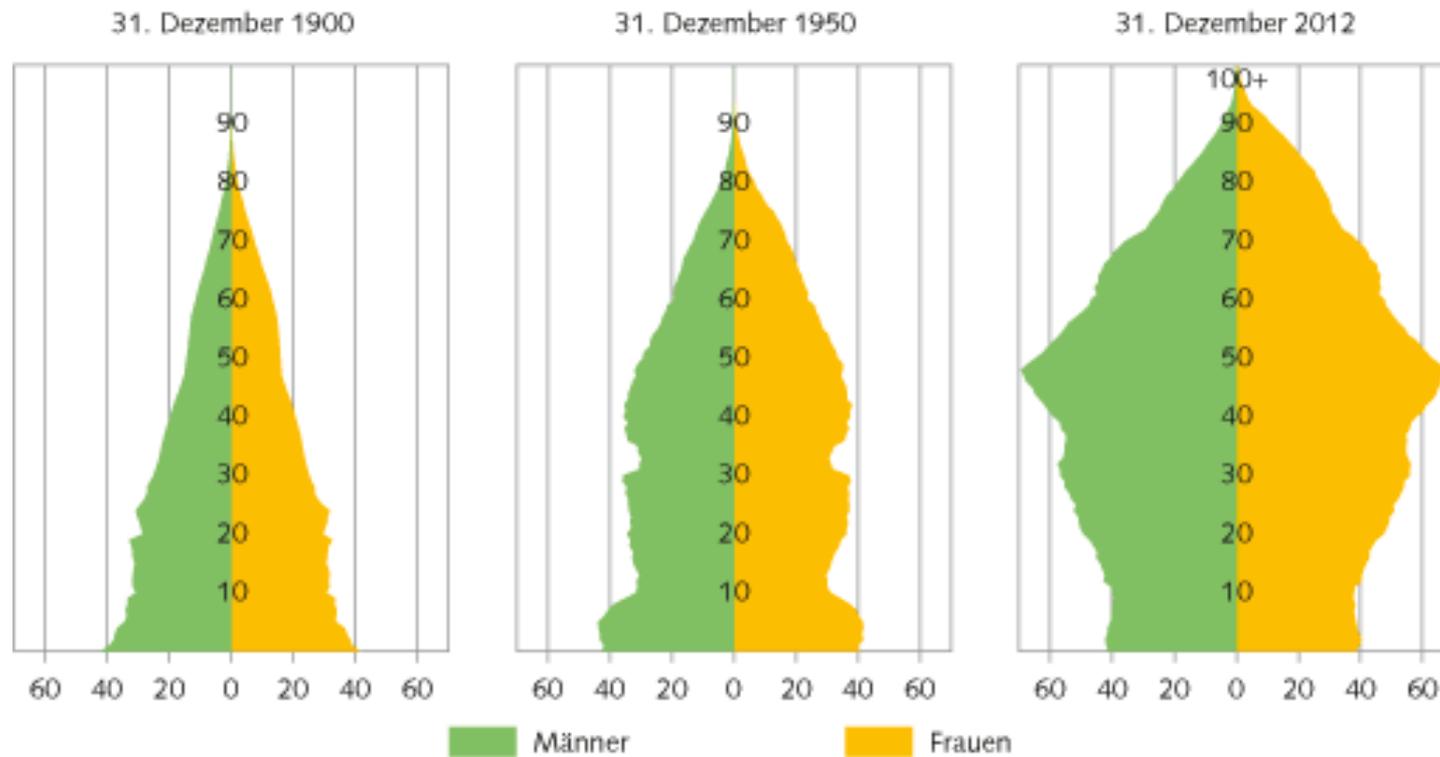


# Das Thema **Alter** **Erfolgsgeschichte** **im gemeinnützigen** **Wohnungsbau** **In der Tat...**



# Altersaufbau der Bevölkerung

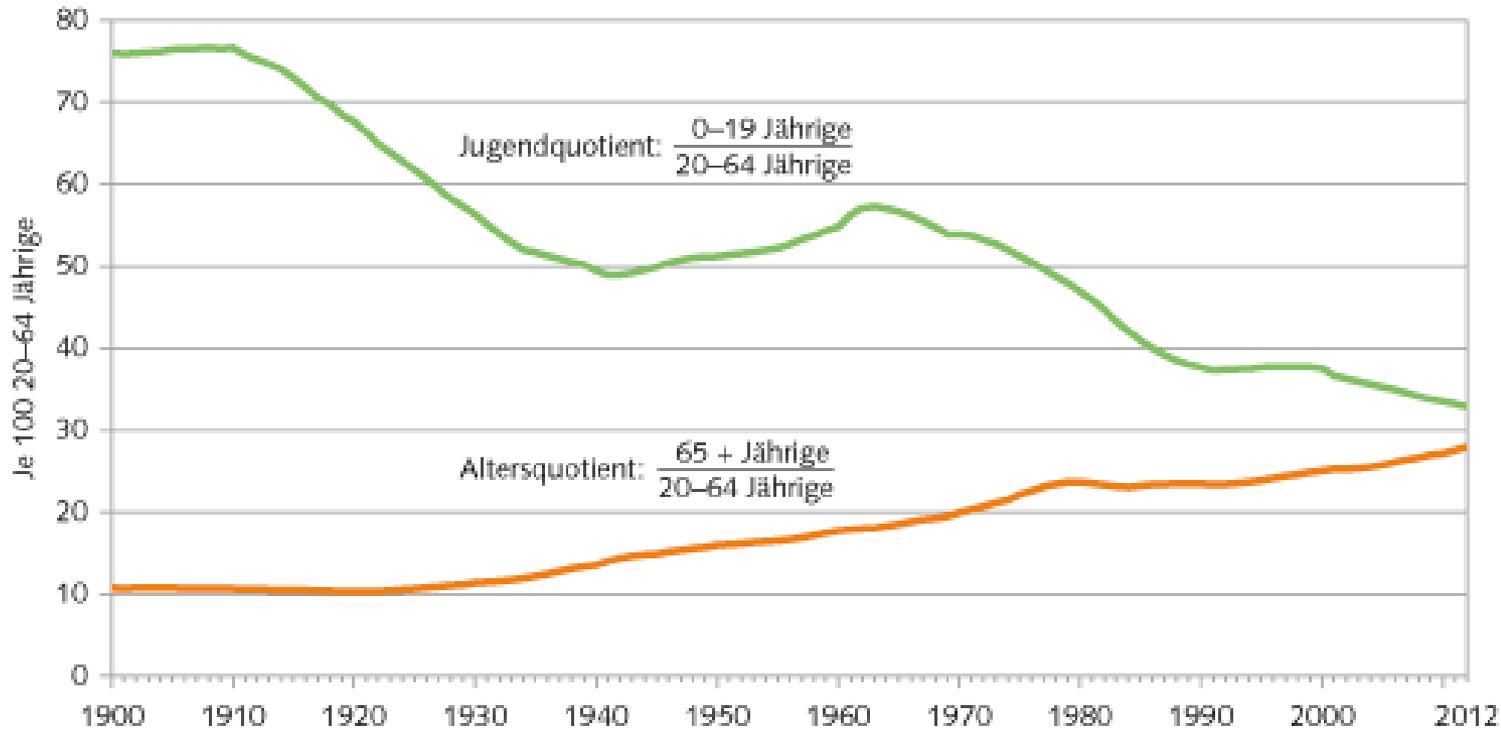
Anzahl Personen in 1000



Quelle: VZ, STATPOP

© BFS

# Jugend- und Altersquotient



Quelle: ESPOP, STATPOP

© BFS

# Wohnformen im Alter

- **Privatwohnung**
- **Alterswohnung**
- **Mehrgenerationenhaushalt**
- **Alterswohngemeinschaft**
- **Seniorenresidenz**
- **Altersheim**
- **Pflegewohngruppe**
- **Pflegeheim**

# Zürcher Studie

- Bereit zum Umziehen steigt
- Ja zum Schritt EFH-Wohnung
- Hohe Ansprüche an neue Wohnung
- Stadt: In der gleichen Stadt
- Land: öV-Anschluss besser

# Fazit Zürcher Studie

**Bereitschaft zur Wohnmobilität steigt. In den Gemeinden braucht es Angebote.**

**Die Genossenschaften bringen's!**

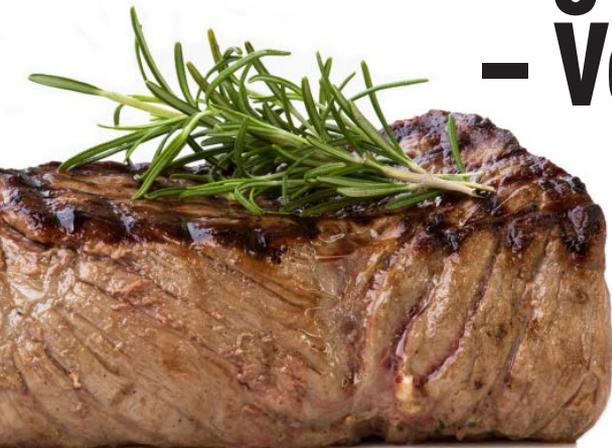
# Wohnzufriedenheit

## Die ideale Wohnung



# Das Rezept

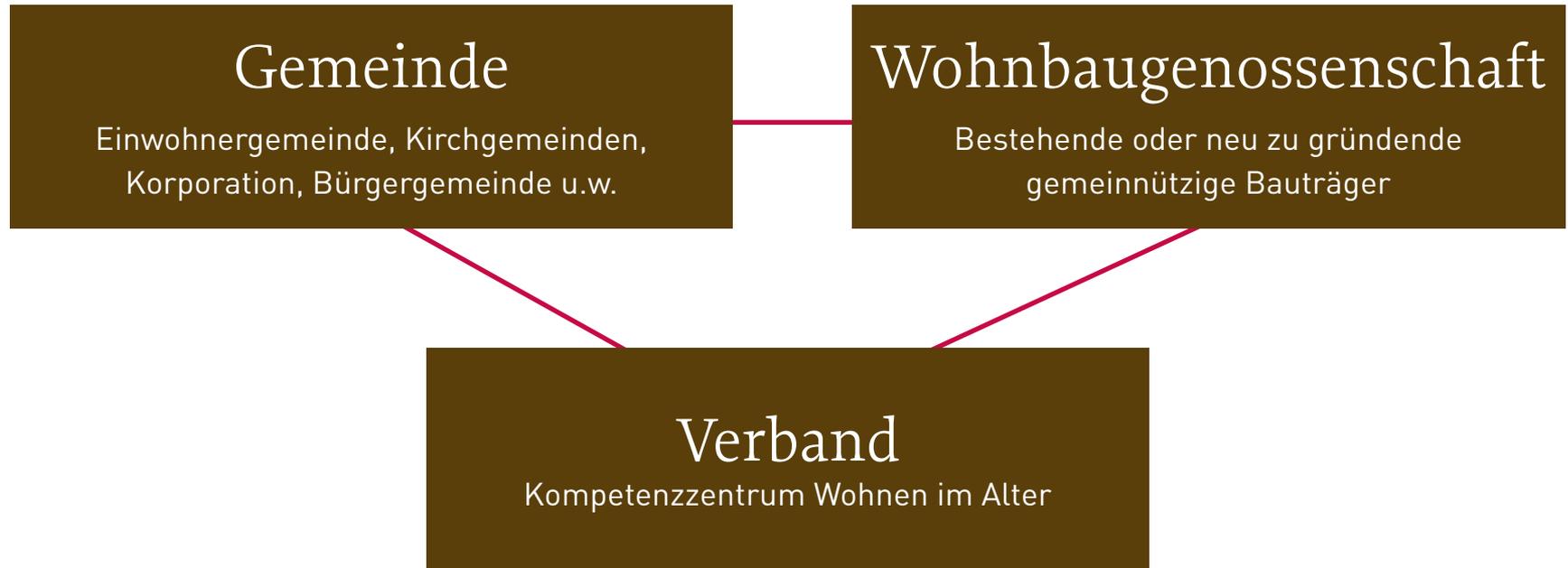
**Partnerschaft – Gemeinden  
– Wohnbaugenossenschaften  
– Verband**



# So mundet das Menü

**Im öffentlichen Interesse realisieren  
Wohnbaugenossenschaften im  
Einklang mit den Gemeinden gute  
Lösungen für das Wohnen im Alter.**

# Die Zutaten



# Rolle Gemeinden

**Aufgabe der Gemeinden ist:**

**«Zusammen mit privaten Institutionen alternative Wohnformen für ältere Menschen zur Verfügung zu stellen»**

**Altersleitbild Kanton Bern**

# Rolle Gemeinden

- Bürgerauftrag
- Initialzündung
- Land
- Geld
- Synergien



# Rolle Genossenschaft

## Genossenschaft als Immobilienprofi bietet:

- Planung
- Realisierung
- Verwaltung
- Umsetzung von Auflagen
- Hände weg: Pflege



# Rolle Verband

## Kompetenzzentrum Wohnen im Alter:

- **Bedürfnisanalyse / -planung**
- **Zielsetzungsprozess**
- **Projektmanagement**
- **Marketingaspekte**



Ziel

Wohnraum für das Alter wird bezogen  
Miete oder Eigentum

# Der Weg

Es gibt viele Wege zum Ziel, zum Beispiel

- Projekt der örtlichen Genossenschaft, abgestimmt auf die Alterspolitik der Gemeinde
- Projekt der Genossenschaften der Region, abgestimmt auf Bedürfnisse der älteren Bevölkerung in der Region
- Leistungsauftrag der Gemeinde an bestehende Genossenschaft
- Gründung einer neuen Genossenschaft (mit oder ohne Beteiligung der Gemeinde)
- Gemeinde/Stiftung usw. gibt Genossenschaft Land ab, mit der Verpflichtung, Wohnräume für das Alter zu schaffen (Verkauf oder Baurecht)

Partner

Genossenschaft/Stiftung

Verfügt über Know-how und Erfahrung, hat einen Leistungsausweis und genießt als nicht gewinnorientiertes Unternehmen hohe Akzeptanz.

Gemeinde

Ist verantwortlich für Pflege und Betreuung der alten Menschen, verfügt über Gebäude, Land und/oder Kapital.

Start

Bedürfnis

Wohnen im Alter ist ein wichtiges Thema in allen Gemeinden und Kantonen; lokale/regionale Bedürfnisabklärung.

WOHNEN SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften, ist gerne bereit, den ganzen Weg oder Einzelabschnitte zu begleiten.

# Wohnen im Alter: Bilanz



63 aktive Dossiers

58 erledigte Dossiers

# WOHNEN SCHWEIZ Das Kompetenzzentrum

## Der Weg

...e Fragen? Wünschen Sie Beratung, Unterstützung, Begleitung?  
...ompetenzzentrum «Wohnen im Alter» des Verbandes WOHNEN  
...SCHWEIZ ist für Sie da. Im Minimum die ers-  
...ten fünf Beratungsstunden sind kostenlos. Die  
...weiteren Stunden werden zu einem vorteilhaft-



**Reinhard Hänggi**  
dipl. Betriebspsychologe  
Solothurn  
Projektleiter Wohnen  
im Alter, Beratung, Projekt-  
Management, Strategie



**Joseph Meier**  
dipl. Betriebsökonom  
Baden  
Beratung, Projekt-Management,  
Strategie



**Jürg Gerli**  
dipl. Immobilienschätzer  
Uster  
Beratung, Projekt-Management,  
Strategie



**Kurt Bischof**  
Master of Corp. Communication  
Hochdorf  
Kommunikation, Moderation  
Events



**Martin Schwegler**  
Rechtsanwalt  
Menznaun  
Berater Recht



**Hansjürg Egli**  
dipl. Architekt ETH  
Luzern  
Berater Bau- und Architektur



**Hugo Odermatt**  
Betriebswirtschaftler HF  
Luzern  
Berater Finanzen



**Hans Dietemann**  
dipl. Bankfachmann  
Melligen  
Resortchef Projekte im Vor-  
stand von WOHNEN



**Adrian Achermann**  
Geschäftsstelle

# Beispiele



# z.B. Berg TG

# Das Resultat

- **16 Alterswohnungen**
- **Dafür neue Genossenschaft gegründet**
- **6.2 Mio**
- **Eröffnung Sommer 2012**

# Die Idee

- Wunsch aus Bevölkerung
- Gemeinderat vorerst zurückhaltend
- Umfrage durchgeführt
- Erkenntnis: «Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt aktiv zu sein.»

# Das Projekt

- **2 Gebäude (Vorschrift)**
- **Holzbau**
- **2 1/2, 3 1/2, 4 1/2 Zimmer**
- **Altersheim einbezogen,  
bis jetzt nicht benützt**

# Überraschungen

- **Negativ: Vermietung an Senioren zäh...**
- **Positiv: Begeisterung für die Genossenschafts-Beteiligung**
- **Aktuell: Gemischte Mieterschaft**

# Rolle Genossenschaft

- **Initiativarbeit**
- **Planung, Bau, Vermietung, Betrieb**
- **Auftragvergabe an örtlichen GU**
- **Garant für preiswerte Wohnungen**

# Rolle Gemeinde

- Klare Rollenteilung
- Verzinsbares Darlehen: 500'000.00
- Beteiligten Genossenschaftskapital 500'000
- Gemeinderat in Verwaltung

# Rolle Verband

- **Begleitung ab Stunde 01**
- **Genossenschaftsgründung**
- **Begleitung Umsetzung**
- **Abgeschlossen**



# z.B. Neuhäusern

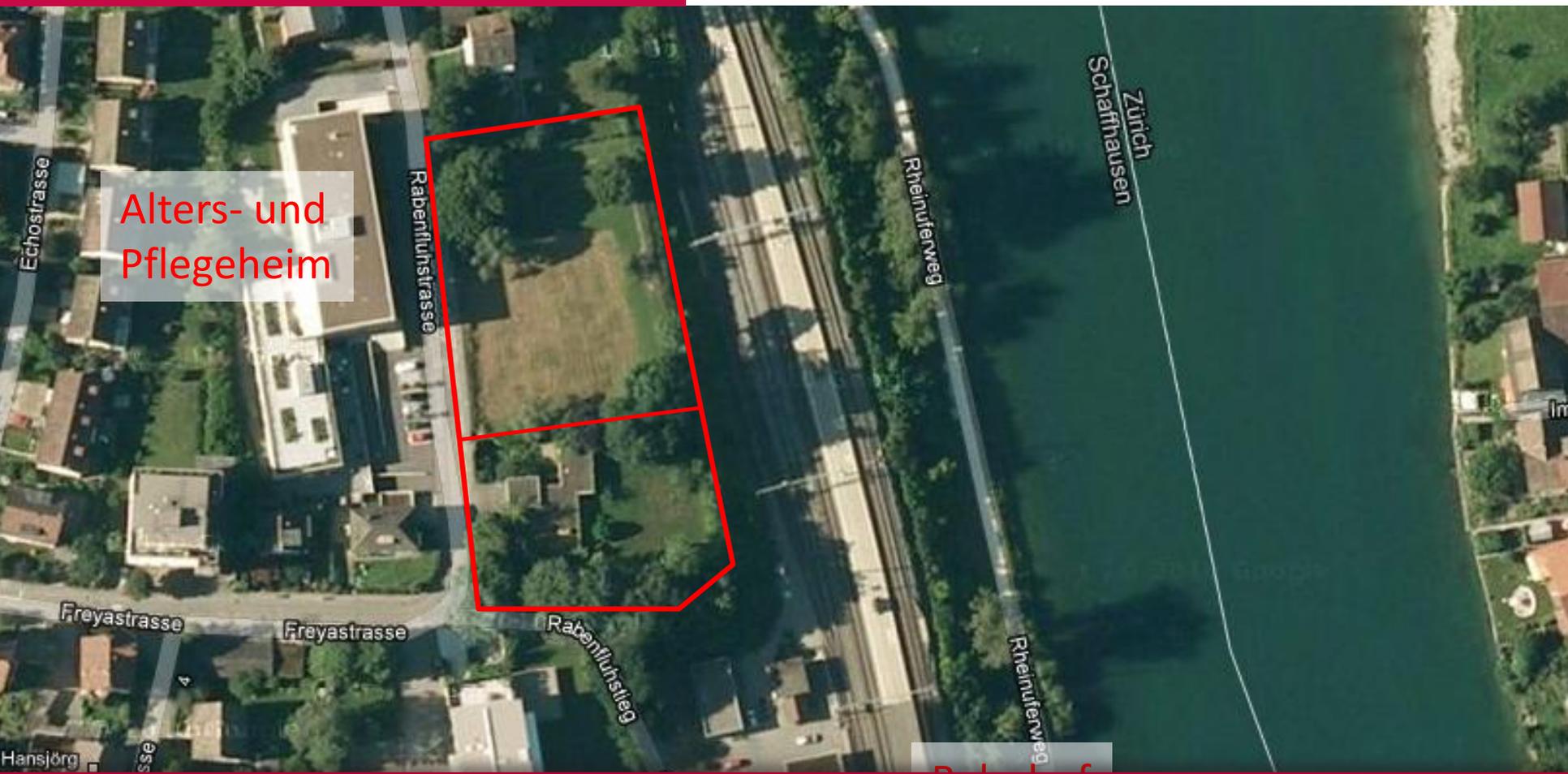
# Das Resultat

- **40 Alterswohnungen «Rhysicht»**
- **Neben Pflegeheim**
- **Gemeindeland im Baurecht**
- **17.5 Mio**
- **Eröffnung August 2013**

# Die Idee

- Altersgerechte Mietwohnungen
- Betrieb durch die Wohnbaugenossenschaft Waldpark
- Erfüllen der Grundbedürfnisse von Senioren
- Ergänzungsleistungen als Option durch das Alterspflege- und Betreuungszentrum „Rabenfluh“
- Unabhängigkeit, Individualität und Selbständigkeit, bei gleichzeitiger Gewährung von Sicherheit und Betreuung

# Die Situation



# Das Konzept

- Unabhängiges Wohnen im Alter als preisgünstige Alternative zum öffentlichen Alters- und Pflegeheim
- Abheben von herkömmlichen Wohnbauten:
  - konsequent hinderungsfreier Zugang
  - altersgerechte Nasszellen und Küchen
  - gut lesbare Signaletik und Beschriftungen
  - Gehhilfen wie Geländer, Handläufe etc.
  - Notrufanlagen und elektrische Storen
  - Begegnungszonen
- zweckmässige, bedürfnisorientierte und zeitgemässe Architektur
- Aussenräume als Begegnungs- und Wohlfühlzonen

# Das Projekt

- **3 Gebäudekuben, Tiefgarage**
- **Grosszügiger Aussenraum**
- **2,5 – 4,5 Zimmer**
- **Ergänzende Dienstleistungen**
- **Auftrag an GU**

# Rolle Genossenschaft

- Idee und Initialzündung
- Planung, Bau, Betrieb
- Partner für Gemeinde und Öffentlichkeit
- Beitrag von Age Stiftung

# Rolle Gemeinde

- **Der Wille: Bedürfnis ist da!**
- **Land nur an gemeinnütziger Bauträger**
- **Baurecht, marktfähiger Zins**
- **Umzonung öffentliche Zone (+12 W)**
- **Vermietung: 80% über 60 Jahre**

# Rolle Verband

- **Seit Jahrzehnten Mitglied**
- **Lose Begleitung**
- **Geld Fonds de Roulement**

**Z.B.**

**Schneisingen**

# Das Ziel

**Die Einfamilienhausgemeinde will  
Alterswohnungen schaffen.  
Grosses Interesse an den Infoabenden**

# Der Stand

- **Projektgruppe gebildet**
- **Bedürfnis abgeklärt**
- **2 Grundstücke evaluiert**
- **Infoanlässe**
- **Architekturwettbewerb**

# Rolle Gemeinde

- Initialzündung
- Einwohnergemeinde + Kirchgemeinde
- Kath. Kirchgemeinde: Land im Baurecht

# Rolle Genossenschaft

## Steht vor der Gründung

# Rolle Verband

- **Begleitung ab Stunde 01**
- **Es folgt: Gründung Genossenschaft**

# z. B. Stäfa

An aerial photograph of a residential area in Stäfa, Switzerland. The image shows a mix of residential buildings, green spaces, and infrastructure like roads and railways. A large white text overlay 'z. B. Stäfa' is centered over the image. In the bottom left corner, there is a red rectangular area containing white text.

# Das Ziel

**Im Bau sind 28 Alterswohnungen,  
an zentraler Lage, unmittelbar  
neben dem Alters- und Pflegezentrum**

# Die Idee

- **Gemeinde: «Es muss was gehen»**
- **Volksinitiative**
- **Zonenplanänderung**

# Das Projekt

- **Zuerst Bauträger bestimmt**
- **28 Wohnungen, 2 1/2 und 3 1/2**
- **Wärmeerzeugung Contracting**
- **Minergie**

# Rolle Gemeinde

- Klarer Wille
- Bestimmung Bauträger (!)
- Land im Baurecht

# Rolle Genossenschaft

- **Bewerbung als Bauträger**
- **Durchführung Wettbewerb**
- **Planung, Bau, Betrieb**
- **Partner der Gemeinde**

# z.B. Sursee



# Das Resultat

**Die Wohnbaugenossenschaft für die Familie Sursee hat im Auftrag der «klammen» Stadt Sursee auf dem Areal des Betagtenzentrums den Erweiterungsbau gebaut und finanziert.**

# Das Problem

- **Stadt Sursee: hohe Verschuldung, jährliches Investitionsprogramm von 3.5 Mio.**
- **Starkes Bedürfnis nach Wohnraum für das Alter**
- **Investitionsprogramm Stadt: 3.5 Mio Kosten Erweiterung: 5 Mio.**
- **Wer kann das bezahlen?**

# Die Lösung

**Die Genossenschaft baut  
– anwaltschaftlich – für die Stadt  
und vermietet das Gebäude  
nach Fertigstellung an die Stadt.**

# Das Projekt

- **Erweiterungsbau «Martinspark»**
- **16 Pflegeplätze, 12 Alterswohnungen**
- **Vorkaufsrecht 10 Jahre**

# Rolle der Genossenschaft

- Immobilienprofi baute
- Finanziell gesund
- Vorkaufsrecht

# Rolle der Stadt

- Baurecht über 1011 m<sup>2</sup>
- Miete der Räume, marktgerechte Preise
- Betreiberin der betreuten Alterswohnungen
- Politischer Einsatz/Volksabstimmung

# Rolle des Verbandes

- **Jahrelanges Mitglied**
- **Beratung**

# ... und jetzt?

- **Vorverkaufsrecht 10 Jahre**
- **Verlängert um 10 Jahre**
- **Aber... weiteres Projekt**
- **Ringen: Stadt oder Genossenschaft**

# z.B. Wettingen



# Das sind wir

- **Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen:  
Wohnraum für Betagte. 178 Wohnungen  
in 4 Siedlungen**
- **Baugenossenschaft Pro Familia Baden  
Wohnraum für Familien. 129 Wohnungen**

# z.B. Pflegewohnung

**Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen:  
Alterswohnungen mit externer Pflegewohnung – Und noch ganz neue Wege...**

# Unser Konzept

- **13 AW, 4 FW, 2 Attikas**
- **EG: Zwei 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Z.-W. = Pflegegruppe**
- **6 Bewohner, leicht bis mittel pflegebedürftig**  
**Je eigenes Zimmer, gemeinsame Stube**
- **24 Stunden Fachpersonal**
- **Angeschlossen Alters-  
und Pflegeheim St. Bernhard**

# Unser Erfahrungen

- **Positiv...nur positiv...**
- **Der Super Mix: Pflege-/Alters-/Familie-/  
Attikawohnungen funktioniert... wird kopiert!**
- **Und: Weitere neue Liegenschaft BIFANG  
mit Behinderten**

# Neubauprojekt Sulperg 2

## ■ Gemeinde Wettingen: Land im Baurecht

- Auftrag: Alterswohnungen
- Problem: Sehr grosse Parzelle
- Unser Vorschlag:

a) Eine Hälfte: Alterswohnungen/GGW

b) Andere Hälfte: Familienwohnungen/BG Pro Familia

**GEMEINNÜTZIGE  
GESELLSCHAFT  
WETTINGEN  
GGW**



**WOHNEN  
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften  
des Cooperatives de Construction

# Wettbewerb



*Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen / Pro Familia Baden*  
**Neubau Wohnsiedlung Sulperg 2, Wettingen**  
*Programm Projektwettbewerb*

**PF Miete**

**GGW Miete**

**PF Miete**

**GGW ETW**

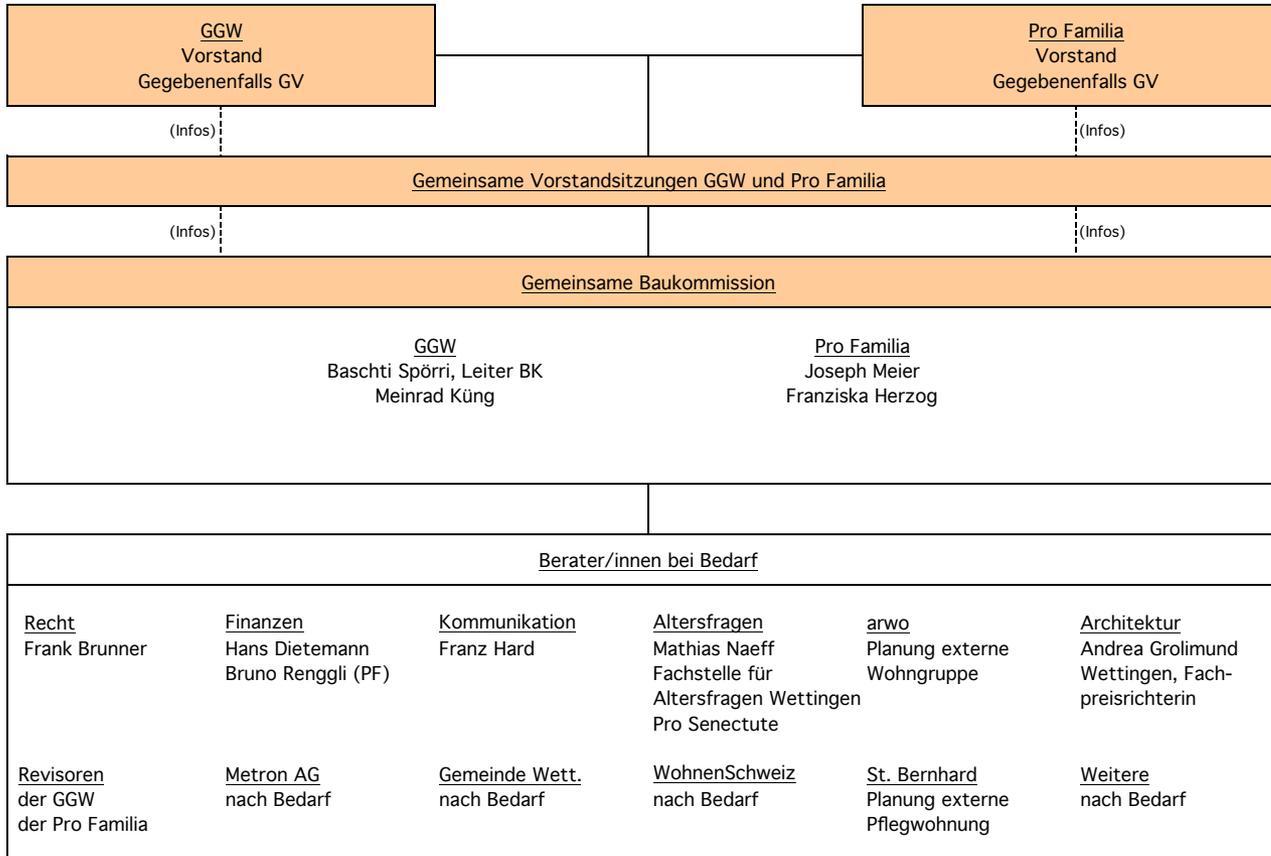
28/06/2013

# Unsere Herausforderungen

- **Zusammenspiel GGW + Pro Familia**
- **GGW-Haus A: Eigentum/neues Modell**
- **GGW-Haus B: Miete/2 externe Pflegewohnungen**
- **Pro Familia-Haus: Externe Wohnung Behinderte**

## GGW PF Organigramm Realisierung Neubauten Sulperg 2, Wettingen

9. Juli 2013 JM



Hinweis:  
Die farblich schattierten Gremien  
sind Entscheidungsgremien.



# Botschaft I

**Das nehmen Sie mit:  
Die gute Mischung Fleisch, Gemüse,  
Salz gibt ein gutes Menü. Ein Menü als Erfolg.**



# Botschaft II

- Dialog mit der Gemeinde
- Klare Aufgabenteilung
- Gemeinde muss nur ermöglichen,  
nicht selber leisten

# Botschaft II

- Genossenschaft gut verankern
- Ökonomisch und nicht idealistisch planen und strukturieren
- Genossenschaften  
... wenn's keine packt, halt eine neue gründen!

# Botschaft III

**Der Sound zwischen Gemeinden  
und Baugenossenschaften stimmt.  
Zusammen gibt's eine gute Session!**

**Let's Jazz!**

