

Projekte: Selbständiges Wohnen im Alter



20.9.2013

Gemeinde Pratteln – Kommission für Altersfragen

Andreas Herbster

Dipl. Arch. ETH/sia, Geschäftsleiter

Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft

Viaduktstrasse 12 4051 Basel 061 284 96 66

www.wohnstadt.ch



Tätigkeiten

der 1973 gegründeten Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft

baut ...

Entwicklung und Realisierung vorbildlicher Wohnbauprojekte (Innovation, Partizipation, Nachhaltigkeit)

berät ...

Beratung v.a. gemeinnütziger Wohnbauträger:
Organisation, Strategie, Wettbewerbe, Baubegleitung,

bewirtschaftet ...

Rechnungswesen und Immobilienbewirtschaftung
(eigene Bestände (450 Whg.) wie auch Dritte (800 Whg.)

Team:

2 Architekten, 4 Bewirtschaftung, 2 Rechnungsweser

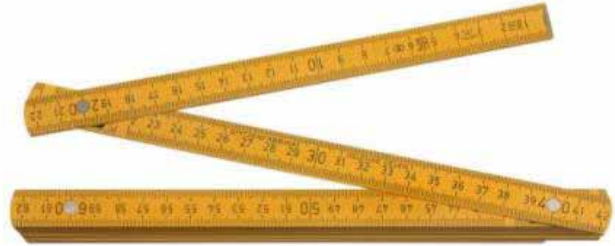


Inhalt

- Selbständiges Wohnen im Alter – Eingrenzung
- Renaissance der Genossenschaftsidee, Bezug zur öff. Hand
- Beispiele von Seniorenwohngenossenschaften

Vorbemerkungen:

- Alt werden v.a. die anderen...
- Später einmal vielleicht, viel später...
- Neue Wohnungen sind teuer und werden später günstig
- das eigene EFH ist nicht mehr für die Ewigkeit



Wohnmodelle für Senioren

FRÜHER:

Pfrundhaus, Stöckli, Untermiete...



HEUTE:

Alterswohnheim ist passé, nur noch Pflege

Altersresidenz mit Service für «Eliten»

Wohngemeinschaften: Wohnung teilen

Wohn-Cluster: kleine Wohnung + Gemeinschaftsflächen

Hausgemeinschaften mit externer/interne Hilfe

Eigene Wohnung mit externer Hilfe



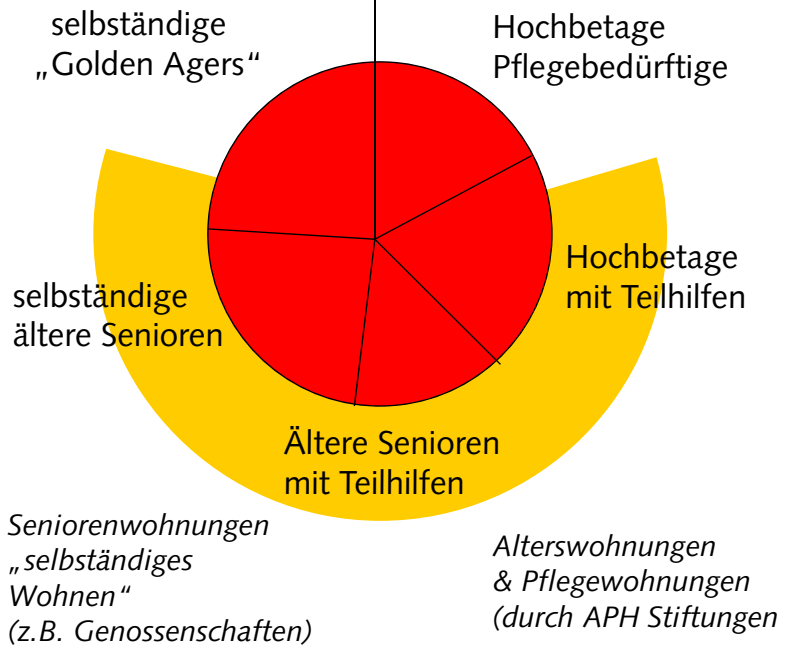
Jede Neubauwohnung wird als altersgerecht angepriesen...

Dies Betrifft die Hardware, die Software macht den Unterschied...



„Marktsegmente“ für Seniorenwohnungen

- Residenz
- Alterswohnheim
- Eigentumswohnung
- Neue Mietwohnung
- Neue Genossenschaftswohnung
- Alte Mietwohnung
- Einliegerwohnung
- Alte Genossenschaftswohnung
- Alte Alters-Kleinwohnung



Wohnansprüche der «Best Agers»

ruhig, zentral, sicher ...



Faustregel

60 jährige Paare	4 Zimmer	100 m ²
70 jährige Paare/Einzelpersonen	3 Zimmer	85 m ²
80 jährige Einzelpersonen	2 Zimmer	65 m ²
90 jährige Einzelpersonen	1 Zimmer	40 m ²



Renaissance der Genossenschaftsidee in der Individualgesellschaft

Selbständiges Wohnen im Alter entspricht der Genossenschaft

Genossenschaften verbinden die Wohn-Software mit der Wohn-Hardware

Hausgemeinschaft
 Überblickbare, zahlbare Gemeinschaftsteile
 Kapitaleinsatz möglich (nötig)
 Kündigungsschutz
 Ausstieg bleibt möglich
 Nachbarschaftshilfe
 Gemeinschaftsräume

Individualität UND Gemeinschaft

OR Art. 828 Genossenschaft

...die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter ...Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt.



öffentliches Interesse an Seniorenwohnungen

Unterschiede Stadt – Agglomeration - Land

- in der Stadt regelt's der Mietwohnmarkt ohne die Politik...
- auf dem Land ist die Frage noch nicht überall angekommen
- In der Agglomeration haben die Gemeinden begriffen: Seniorenwohnungen
 - längere Selbständigkeit, spätere Eintritte in eine Pflegeeinrichtung
 - eher günstigere Spitexkosten
 - freie EFH für Familien
 - weniger Autofahren von Senioren etc.etc.

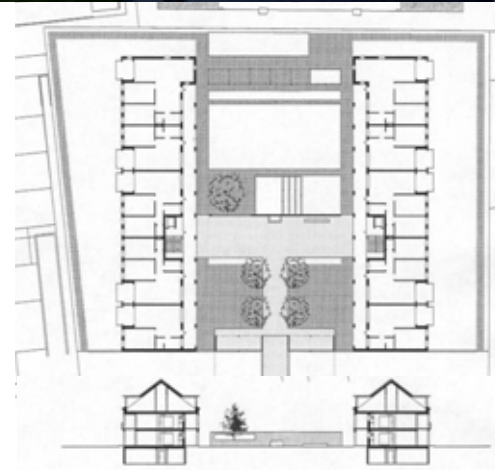


Basel	32.7 %
Binningen	22.1 %
Bottmingen	20.8 %
Oberwil	18.3 %
Therwil	17.0 %
Biel-Benken	16.8 %
Ettlingen	15.2 %
Witterswil	15.2 %
Böttwil	8.7 %
Hofstetten-Flüh	14.3 %
Rodersdorf	14.1 %

Alterskoeffizient
 entlang 10er Tram

z.B: WG Pestalozzi Muttenz

Land im Baurecht (Kanton)
 24 Wohnungen (2,3,4 Zimmer)
 CHF 7.3 Mio. (Bj. 2002)
 Gemeinschaftsraum, Bibliothek,
 Gästezimmer, Werkstatt, Mansarden
 Miete 3-Zimmer (75 m²) = 1850.- inkl.



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

9

Wohngenossenschaft Talholz Bottmingen

21 Wohnungen (2, v.a. 3, 4 Zimmer)
 Gemeinschaftsraum, Gästezimmer,
 Hobbyräume, Einstellhalle
 Erstellungskosten 7.4 Mio. (Bj. 2007)
 Land im Baurecht von Gemeinde
 (Vorspann: QP, Darlehen)
 nur 60 x 200.- Fr. = 12'000.- Startkapital !



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

10

Talholz: „preiswerte“ Neubauwohnungen



Neubaumiete
Bottmingen (3 km vor Basel)
3 ½ Zimmer 85 m² 1830.-/mt
Pflichtanteil 40'000.- unverzinst

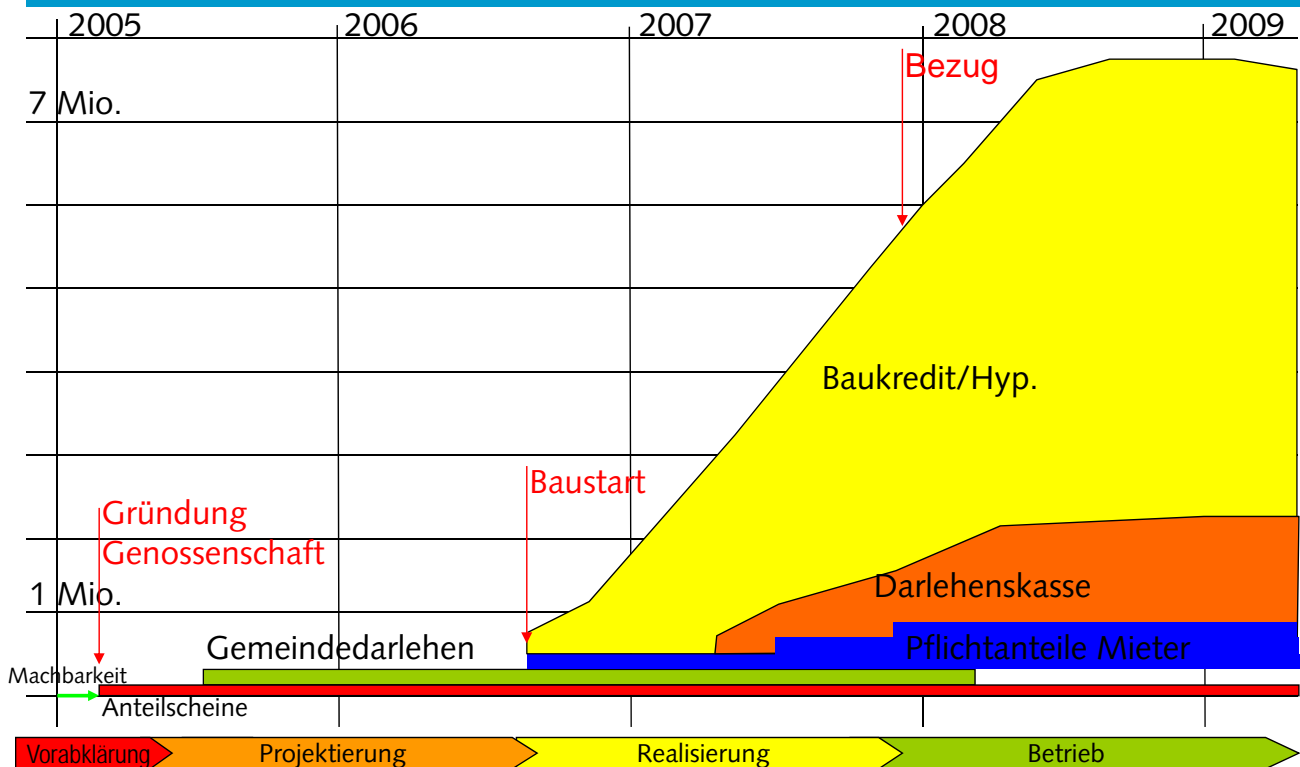
WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

11

Talholz: Projektfinanzierung „ohne Mittel“



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

12

TherMitte Therwil

Städtische Dichte: Wohnungen; Raiffeisenbank; 550 m² Gewerbe, 66 PP
Land im Baurecht (Gde) BR-Zins 2091 m² = 36'000.- p.a. für Wohnungen
Erstellungskosten nach Veräusserung Gewerbe CHF 8.4 Mio.

21 Wohnungen (2,3,4 Zimmer) + 4 Wohnungen Bank

Miete 3-Zimmer (75 m²) = 1850.- inkl.

Miete 4-Zimmer (90 m²) = 2390.- inkl.

TherMitte
Wohngenossenschaft



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

13

Genossenschaft Seniorenwohnungen Lausen GSL

Land im Baurecht (Gemeinde)
18 Wohnungen (2-/3-Zimmer)
6.5 Mio. (2009)

Gemeinschaftsraum, Spitex
Realisierung durch Milizvorstand
2. Etappe in Vorbereitung



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

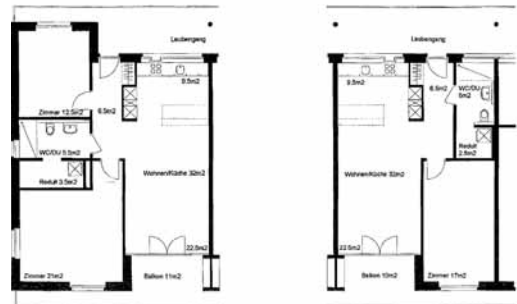
14

WG Waldeck Binningen

Bezug 2002 1. Etappe

34 Wohnungen neben APH

Eigenes Land + Baurecht Gde.



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

15

WG Waldeck Binningen / WG Spiegelfeld

2 Genossenschaften

Senioren und Familien nebeneinander

Baurecht Gemeinde/Kirchgemeinde



WOHNSTADT

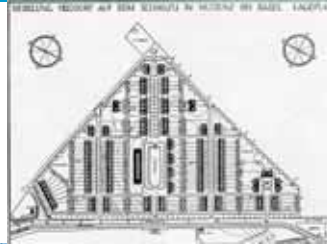
20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

16

Freidorf

Erweiterungsbau SGF Freidorf
Wettbewerb 8 Büros, Quartierplan
50 Wohnungen Minergie v.a. 2/4 Zi.
Bj. 2006



Freidorf Muttenz ergänzt historische Stammsiedlung

Die Ergänzungsbau «Wohnalternativen» die Siedlungsgenossenschaft Freidorf umfasst fünfzig Wohnungen, Gemeinschaftsraum und Café.

«Wohnalternative» statt Alterswohnungen

WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

17

Ormalingen WG Ribí / Wohnstadt

Kauf Land und Baurecht: Kanton BL
2 Genossenschaften
18 Senioren- / 20 Familienwohnungen
Minergie P
gesamthaft 17 Mio.
Grosse Häuser (>600 m²/Geschoss)
Seniorenwohnungen mit
Dienstleistungen ab Zentrum Ergolz
2 Zimmer: ab 1230.- netto (60 m²)
3 Zimmer: ab 1690.- netto (86 m²)



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

18

Ormalingen: WG Ribi und Wohnstadt



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

19

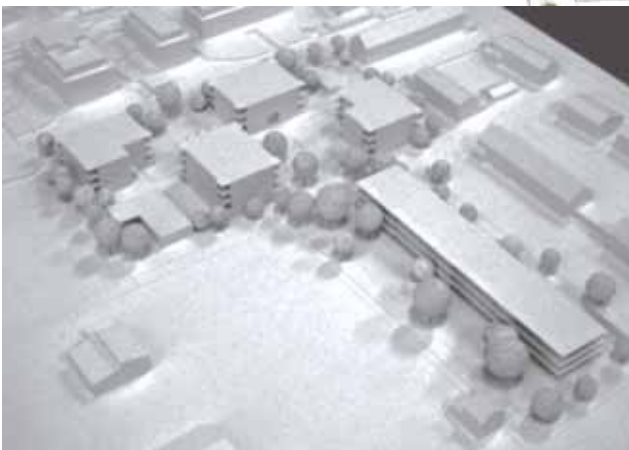
WG Rynach / eine weitere Genossenschaft

Vorleistung Gemeinde Reinach: Wettbewerb

Seniorenwohnungen WG Rynach + Familienwhg. (Ausschreibung Baurecht)

41 + 21 Wohnungen

wohnpolitische Vorgaben, QP



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

20

WG Rösmatt Rodersdorf

13 Wohnungen

5.1 Mio.

Baurecht Gemeinde

Leider kein Startdarlehen

Finanzierung :schwierig, aber möglich

Baustart Sept. 2013

2 Zimmer: ab 1300.-

3 Zimmer: ab 1800.-



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

21

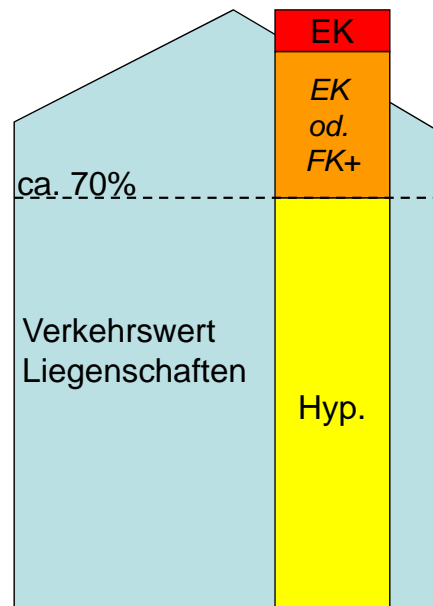
Zielkonflikt Finanzierung

Aufgabe Genossenschaft:

Viel Wohnraum mit wenig Eigenmitteln schaffen!

Sicht Bank:

Kreditsicherheit
ca. 70% vom
Verkehrswert
zu guten Konditionen



weitere Mittel:
Private
Darlehen



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

22

Alterswohngenossenschaften überall !



WOHNSTADT

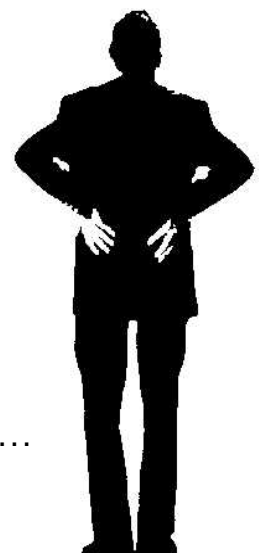
20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

23

Gemeinsamkeiten der Projekte

- Initiative von Hausgemeinschaft-Suchenden SeniorInnen
- Neubauten
- Baurecht öffentliche Hand
- Unterstützung durch öff. Hand (Starthilfe)
- Vernünftiges Mass an Gemeinschaftseinrichtungen
- keine eigenen Pflegeangebote
- Nachbarschaftshilfe (mehrheitlich informell)
- Verwaltung oder Vorstand mit verschiedenen Kompetenzen
- Finanzierung am Anfang schwierig, im Betrieb problemlos
- Gefahren:
Beratungsresistenz, (Alters-)Sturheit, Nicht-loslassen-können...



WOHNSTADT

20.9.2013

Genossenschaftsprojekte: Selbständiges Wohnen im Alter

24

Erfolgsfaktoren

- Trägerschaft mit Elan. Beziehungen, Biss und Durchhaltewillen
- „Normale“ Wohnungen konzipieren, altersgerecht bauen = Standard
- Mix: Vorstand Interne, mit Aussenstehenden, Bejahrtere und Jüngere
- Bewältigbares Angebot an Dienst-, Pflegeleistungen vorsehen
- Startfinanzierung und ausgereifte Projektidee bzw. Bauprojekt
- Gewisse Teile der Bewirtschaftung auslagern
- Anlehnung an erfolgreiche Projekt
- Professionelle Unterstützung
- Politischer Rückhalt



Danke für die Aufmerksamkeit

«Wer (selbständig) alt werden will,
muss beizeiten damit anfangen!»

