

# Wohnen im Alter: Viele Wege führen zum Ziel

Die Schweiz braucht mehr Wohnraum für das Alter. Baugenossenschaften sind dafür ideale Träger. Die Wege zum Ziel können sehr unterschiedlich sein, wie sich 180 Interessierte im Vorprogramm der Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ in Adligenswil aufzeigen liessen.

Bereits seit Jahren ist der Verband WOHNEN SCHWEIZ schweizweit die führende Kraft bei der Realisierung von Wohnraum für das Alter. Vor allem wenn der Motivator nicht die Gewinnmaximierung ist. Der Verband führt dazu ein eigenes Kompetenzzentrum mit regionalen Bezugspersonen und Fachleuten. Dass gerne weitere Genossenschaften in diesem Bereich aktiv werden wollen, zeigte das Interesse von 180 Angemeldeten aus Genossenschaften und Gemeinden.

## 1 Modell – 4 Lösungsansätze

Hanspeter Käppeli, Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ, stellte vier Lösungsansätze vor – vier Wege, die nach Rom führen (Tabelle Seite 24/25): Die Genossenschaft Wohnen und Leben am Riedbach, Adligenswil hat für 53 Millionen Franken 56 Wohnungen und ein Alters- und Pflegezentrum errichtet. Letzteres wird von einer gemeindeeigenen AG betrieben.



Die vier Genossenschaftsvertreter von links: Erwin Bucher, Wolhusen; Stefan Bucher, Kriens; Roger Frei, Adligenswil, Susanne Hodel-Schumacher, Dagmersellen.

Eine «Genossenschaft der Genossenschaften» ist die Genossenschaft Wohnen im Alter, Kriens. Sie besteht aus mehreren Genossenschaften und Partnern. Die 33 Wohnungen sowie die Spitexeinrichtung für 28 Millionen Franken sind im Bau.

Die Wohnbaugenossenschaft an der Wigger, Wolhusen ist aus zwei be-

stehenden Genossenschaften heraus gegründet worden. Sie hat Einzelgenossenschaftler, darunter viele juristische Personen. Die 26 Wohnen für 13,5 Millionen Franken sind im Bau. Noch in der Planungsphase sind die 26 Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft Burgfeld, Dagmersellen.



Wir sind Ihr Partner für  
erstklassige Aufzüge.

Schweizer Familienbetrieb mit  
Tradition und Kompetenz seit 1958.

Lift AG | Querstrasse 37 | CH-8105 Regensdorf  
Telefon 044 871 91 91 | Telefax 044 871 91 20  
info@liftag.ch | www.liftag.ch



- Planung
- Herstellung
- Montage
- Service
- Reparaturen
- Modernisierung

## Erfolgsfaktoren

Am Podium hatten sich die vier Vertreter je auf den ganz entscheidenden Erfolgsfaktor festzulegen. Für Erwin Bucher, Wolhusen, ist es das Zusammenspiel mit der Gemeinde und der entsprechende Support. Susanne Hodel-Schumacher, Dagmersellen, nannte das Land als Erfolgsfaktor. Es liegt zentral und die Gemeinde ist zum Verkauf bereit. Einen anderen Erfolgsfaktor nannte Stefan Bucher (Kriens): eine Art «Joint Venture» zwischen vier Genossenschaften und weiteren Partnern wie die Gemeinde selber. Einzelgenossenschaftler gibt es nur ganz wenige. Für Roger Frei (Adligenswil) ist das wichtigste Gelingenselement das Vorstandsteam mit den entsprechenden Kompetenzen.

## Was würden wir anders machen?

Spannend auch die Antworten, was die vier Genossenschaften retrospektiv anders machen würden. Denn im Nachhinein ist man immer klüger. Erwin Bucher würde bei einem Neustart die Nachbarschaft von Anfang an besser einbeziehen. Blockaden und Einsprachen haben den Vorstand viel Zeit und Energie gekostet. Namensvetter Stefan Bucher nannte selbstkritisch die Auflagen und Formalitäten, die es einzuhalten gilt, als Bereich, «den wir schlicht unterschätzt haben». Roger Frei sagte, im Nachhinein würde er nicht mehr auf eine gemeindeeigene Betriebsgesellschaft für das Pflegezentrum setzen. «Es wäre einfacher, wenn die Genossenschaft auch die Betreiberin des Pflegezentrums wäre.» Susanne Hodel konnte auf dem aktuellen Stand des Projekts noch nicht von vielen «Learnings» reden. Was ihr aber wichtig ist, ist die Vermietbarkeit. Es gilt genau abzuklären, was die Bevölkerung will.

Bi

## Genossenschaft Wohnen und Leben am Riedbach, Adligenswil



<b>Eröffnung</b>	2. Februar 2019
<b>Gründung</b>	22. März 2016
<b>Anzahl Vorstandsmitglieder</b>	7
<b>Anzahl Genossenschaftsmitglieder</b>	236 + 61 Darlehensgeber
<b>Trägerschaft</b>	Genossenschaft Wohnen und Leben am Riedbach
<b>Corporate Private Partnership</b>	Gemeinde: Bürgerschaft und Anteilscheine
<b>Anteilscheine</b>	10 000 Franken gekoppelt an Darlehen 40 000 Franken
<b>Eigenkapitalquote</b>	7,2 % und 24,9 % mit Darlehen
<b>Kosten Gesamtprojekt</b>	Rund 53 Millionen Franken (inkl. Land)
<b>Fonds de Roulement</b>	Nein
<b>Baurecht oder Landkauf</b>	Landkauf (9,7 Millionen Franken)
<b>Anzahl Seniorenwohnungen</b>	46
<b>Wohnungsgrössen (Anzahl Zimmer)</b>	6x 1½, 34x 2½, 6x 3½
<b>Pflegeplätze</b>	56, geführt von gemeindeeigener Betreibergesellschaft
<b>Integrierter Spitex-Stützpunkt</b>	Ja – für die Mieter der Wohnungen (in Planung für die Bevölkerung)
<b>Integriertes Ärztezentrum</b>	Ja

Genossenschaft Wohnen im Alter, Kriens	Wohnbaugenossenschaft an der Wigger, Wolhusen	Wohnbaugenossenschaft Burgfeld, Dagmersellen
---	--	---



Voraussichtlich März 2020	Mai 2020 (Aufrichtung 14. Juni 2019)	2020 (Spatenstich 2019)
1. März 2013	24. August 2017	24. Mai 2018
9	3	6
14 (hauptsächlich juristische Personen)	251 (davon 40–50 juristische Personen)	152
ABK Kriens, ABL, Familien BG, Liberale BG Kriens, Gemeinde, Stiftung WOHNEN SCHWEIZ, Kirchgemeinden, Spitex, Schweighofpark AG sowie natürliche Personen	Wohnbaugenossenschaft Pro Familia, Baugenossenschaft Wolhusen, Einwohner, 40–50 juristische Personen	Hauptsächlich natürliche Personen und wenige juristische Personen (Gemeinde und eine ortsansässige Firma)
Gemeinde besitzt Anteilscheine	Gemeinde besitzt keine Anteilscheine	Gemeinde besitzt Anteilscheine
1000 Franken	2000 Franken	5000 Franken
28,4 %	29,6 %	12,1 %
Rund 28 Millionen Franken (ohne Land)	13,5 Millionen Franken (ohne Land)	Rund 13 Millionen Franken (inkl. Land)
Nein	Ja	Geplant
Baurecht mit Einmalzahlung	Baurecht auf 100 Jahre	Geplanter Landkauf
32, 1× Pflegewohngruppe, 1× Cluster	25, 1 Wohngruppe	26
16× 2½, 16× 3½	9× 2½, 16× 3½	7× 1½, 13× 2½, 6× 3½
21, betrieben durch Heime Kriens AG	Anbindung Wohn- und Pflegezentrum Berghof mit 97 Betten	Anbindung an gemeindeeigenes Alterszentrum mit 59 Betten
Ja	Ja	Nein
Nein	Nein	Nein