



Wir sind Stadtgarten

«Il modello della cooperativa di sviluppo: un motore per l'edilizia di utilità pubblica?»

Forum nazionale sull'edilizia residenziale di utilità pubblica

Mendrisio, 13 settembre 2024

Beatrice Stämpfli, Kees van Elst



Wir sind Stadtgarten



Wir sind Stadtgarten al Forum

Obiettivo:

- Mostrare le possibilità di sviluppo offerte dal modello cooperativo in Ticino e in altre regioni della Svizzera.

Domande chiave:

- Come possiamo creare più alloggi di utilità pubblica, soprattutto dove sono ancora poco rappresentati?
- Quali strategie sono in atto per garantire che le cooperative d'abitazione entrino in possesso di immobili?
- E cosa possiamo imparare dagli altri cantoni?



Wir sind Stadtgarten

La stampa a livello svizzero

Wohnen & Bauen
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGEN: ZIEL DEUTLICH VERFEHLT
Stadt Luzern kündigt massenhaft günstige Wohnungen an

Veröffentlichung: 16.04.2024, 11:00 Uhr • Aktualisiert: 16.04.2024, 13:08 Uhr • 4 Minuten • 6



142 gemeinnützige Wohnungen an der Bernstrasse sind so gut wie fertig. (Bild: kok)

Der Anteil günstiger Wohnungen in Luzern stagniert seit Jahren. Jetzt ändere sich das, verspricht die Stadt. Doch es glauben ihr längst nicht alle.

REDAKTION
Konstantin Kreibich

Bis Ende 2037 muss jede sechste Wohnung in der Stadt Luzern gemeinnützig vermietet sein. Also ohne Gewinnabsicht, langfristig preisgünstig und für Personen, die auf dem freien Markt nur schwer eine Wohnung finden. So will es die städtische Initiative «Für zahlbaren Wohnraum», die 2012 angenommen wurde.

zentralplus, 16 aprile 2024

Abd. Bauen und Wohnen in Ilinau-Effretikon
Hohe Baukosten gefährden neue Alterssiedlung

Die Genossenschaft Sonnenbühl stoppt vorläufig die Planung von 47 Alterswohnungen in Unterillnau. Sie zweifelt an der Wirtschaftlichkeit des Projekts Gupfen.

Almut Berger
Publiziert: 09.05.2024, 09:30



Landbote, 9 maggio 2024

Wohnen & Bauen
WEGEN ZUGER WOHNUNGS-INITIATIVE
Lebensraum Metalli auf Eis gelegt

Veröffentlichung: 21.02.2024, 17:52 Uhr • Aktualisiert: 21.02.2024, 17:54 Uhr • 2 Minuten • 3



So soll der Lebensraum «Metalli» künftig aussehen. (Bild: zug)

Die Zug Estates AG stoppt die Pläne für den Lebensraum Metalli. Wegen der Wohnungsinitiative von vergangenen Sommer sei noch nicht abschätzbar, ob sich die beiden Bauungsplänen weiterverfolgen lassen.

REDAKTION
Redaktion zentralplus

Wohnungen, Hotels, Läden oder ein 70 Meter hohes Hochhaus plant die Zug Estates AG auf dem Areal Metalli/Bergli (zentralplus berichtete). Nun stoppt das Unternehmen die Pläne für den Lebensraum Metalli. So steht es in der Medienmitteilung zum Jahresergebnis 2023 vom Mittwoch.

zentralplus, 21 febbraio 2024

AGEFI

Entreprises Marchés Politique Macroeconomie Editorial Opinions Trajectoires Life Multimédia Communiqués Partenaires Publicité


Votations 22 septembre 2024

LPP: les principaux changements qu'apportera la réforme des retraites **Article en LIBRE ACCES**

A La pénurie de logements prend de l'ampleur en Suisse

Dossier spécial: L'Agefi se penche sur la pénurie actuelle de biens immobiliers. Quelle est son ampleur? Comment s'explique-t-elle? Les réponses en trois points.

Immobilier Logements Loyers Construction Genève Résoudre la crise du logement



RÉSOLVRE LA CRISE DU LOGEMENT

Les appartements ouverts à la location deviennent de plus en plus rares en Suisse, surtout dans les grands centres.

agefi, 13 giugno 2024



La stampa a livello ticinese

Lo sfitto incide sul mercato immobiliare in Ticino



Info

È il fattore che, secondo uno studio presentato oggi, dovrebbe contenere nel cantone l'impatto degli aumenti dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione

6 marzo, 12:00 • 6 marzo, 12:00

ECONOMIA E FINANZA

Affitti, gli inquilini respirano: tasso ipotecario al palo

Dopo i due incrementi registrati lo scorso anno, l'indicatore di riferimento per le pigioni resta fermo all'1,75%



TICINO E GRIGIONI

Immobiliare, il futuro preoccupa

Conflitto ucraino (energia), sfitto e aumento delle stime inquietano la CATEF (proprietari immobiliari), che chiede l'intervento della politica – Timori anche per gli inquilini



ECONOMIA E FINANZA

Case e appartamenti costano sempre di più

I tassi aumentano, l'offerta è limitata e accresce la domanda. C'è da preoccuparsi? Marzio Minoli: "Bisogna essere ben informati prima di decidere"



TICINO E GRIGIONI

Abitazioni vuote, forte calo

La contrazione più marcata a livello svizzero si registra in Ticino, che passa dal 2,49% al 2,17%



SVIZZERA

Aumento degli affitti, il Governo interviene

In predicato, provvedimenti mirati e a breve termine per frenare i costi e migliorare la trasparenza sul mercato



SVIZZERA

Diritto di locazione: si andrà alle urne

Formalmente riusciti i due referendum lanciati dall'ASI contro le revisioni di legge su subaffitti e disdette contrattuali



SVIZZERA

Uniti contro la penuria di alloggi

Guy Parmelin alla guida di una task force con Cantoni, Comuni e Associazione Svizzera dei Proprietari Fondiari per combattere il problema della mancanza di abitazioni -Ticino...



RESIDENZE SECONDARIE

Ammorbidita la Lex Weber

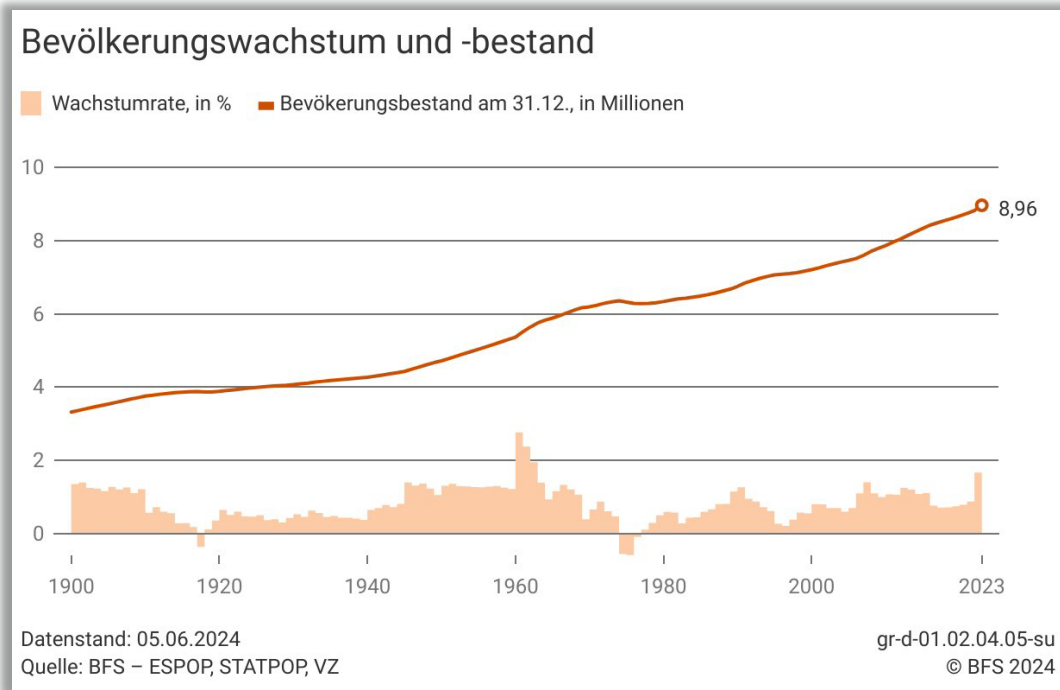
Ristrutturazione e ampliamento di vecchi edifici: approvata anche dagli Stati una revisione che introduce maggiore flessibilità per i proprietari



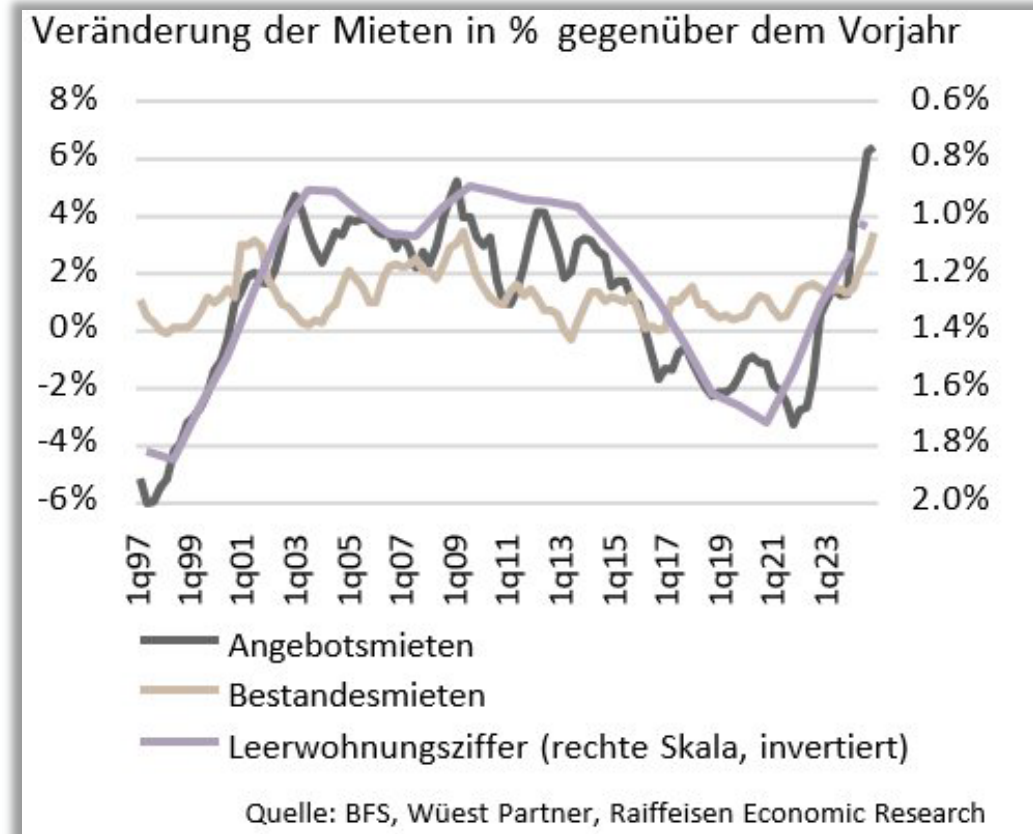


Tendenze demografiche e del mercato immobiliare in Svizzera

Crescita e Dimensione della Popolazione



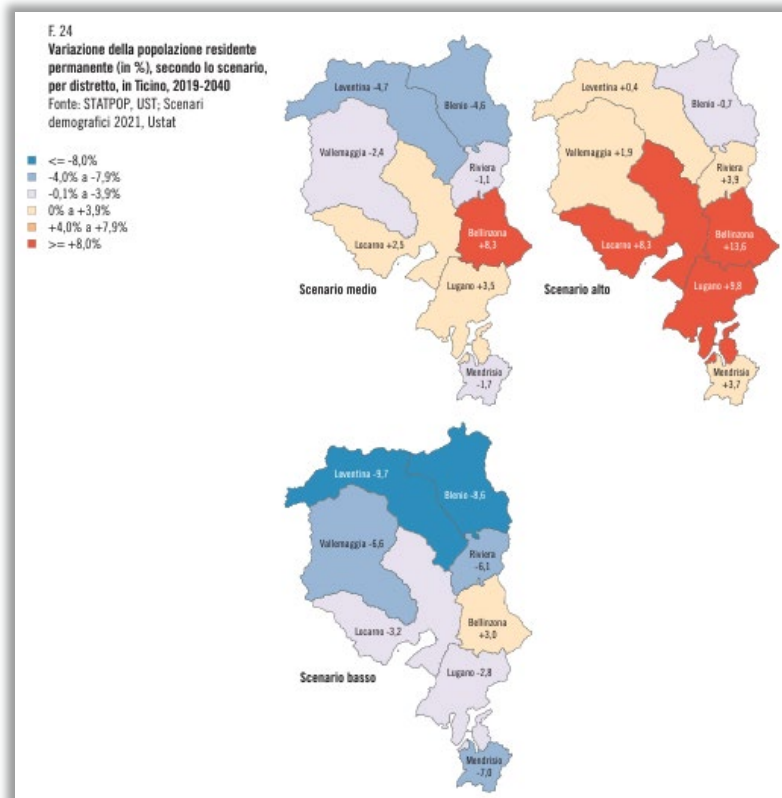
Affitti Offerti, Affitti Esistenti, Tasso di Appartamenti Sfitti





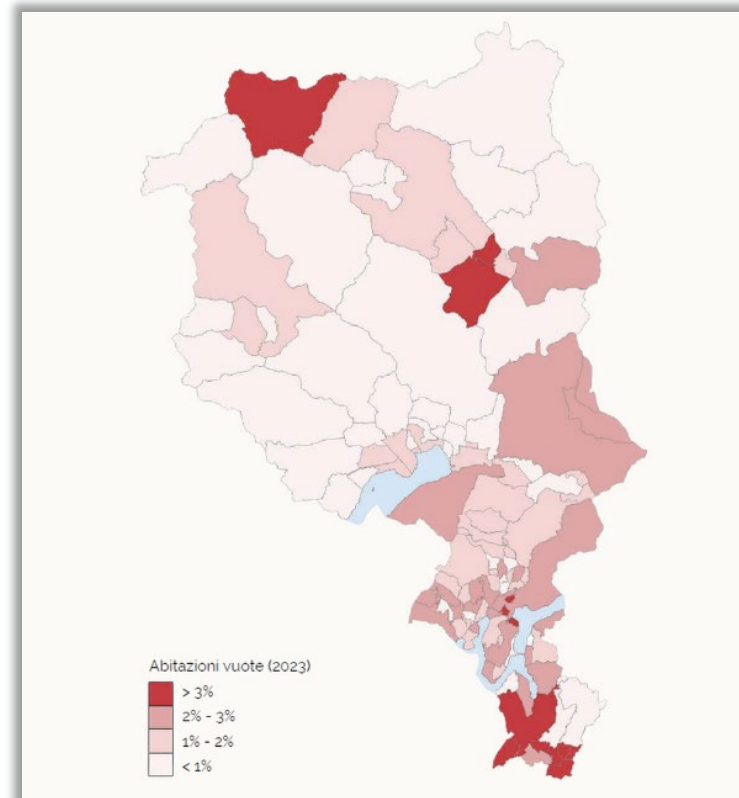
Tendenze demografiche e del mercato immobiliare in Ticino

Scenari demografici per il cantone Ticino e i suoi distretti 2020-2050



www.ti.ch

Quadro delle abitazioni vuote nell'insieme del cantone

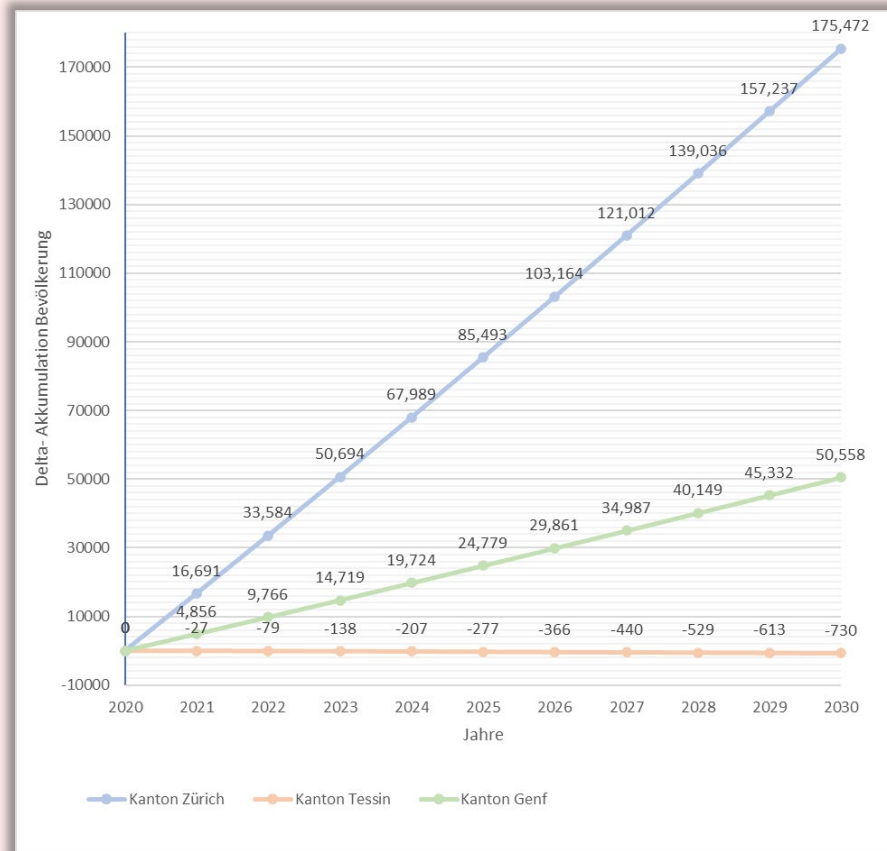


Brüllhart & Partners SA



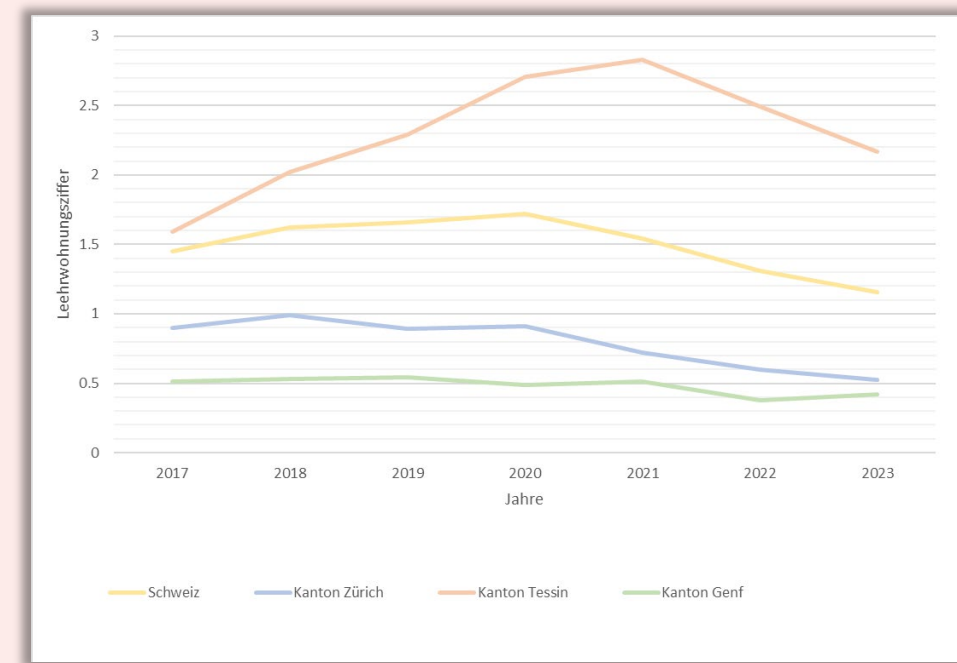
Analisi comparata dei fattori che portano a una carenza di alloggi

Crescita demografica in tre cantoni



Lavoro di ricerca ZHAW, Beatrice Stämpfli
Dati: UFS

Tasso di sfritto a livello nazionale e regionale



Lavoro di ricerca ZHAW, Beatrice Stämpfli
Dati: UFS

Wir sind Stadtgarten

Insieme a Halter SA, affrontiamo le sfide del mercato immobiliare riducendo la carenza di alloggi e creando spazi abitativi sostenibili, accessibili e di qualità.

Come cooperativa di sviluppo, vi sosteniamo nella costruzione, nello sviluppo e nella realizzazione dei vostri progetti cooperativi.

Promuoviamo alloggi a prezzi accessibili in tutta la Svizzera sostenendo:
Comuni e città; cooperative edilizie esistenti; proprietari di immobili.



Kornhausstrasse
Lindengasse





Wohnungsknappheit in der Schweiz: Halter setzt sich für nachhaltige Lösungen ein

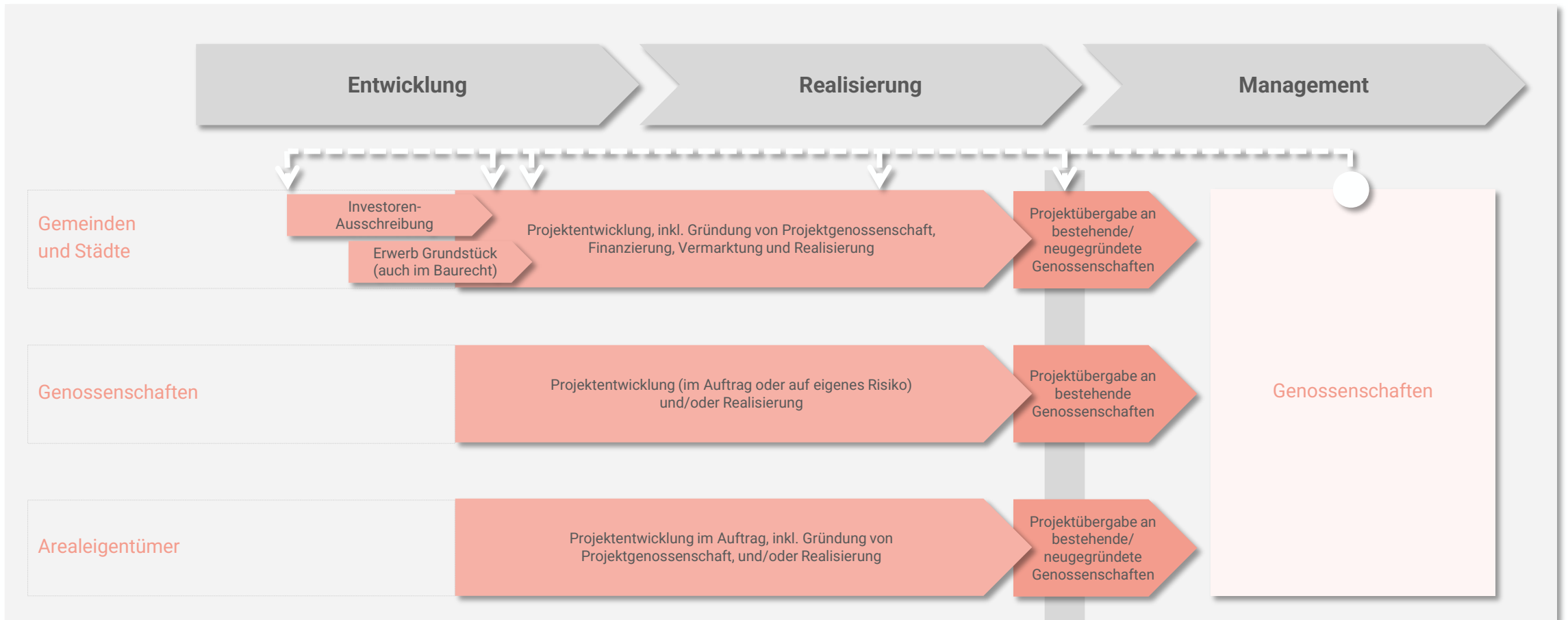
Schlieren, 31. Mai 2023

Die sich abzeichnende Wohnungsknappheit in der Schweiz ist zu einem dringenden gesellschaftlichen Problem geworden, das immer mehr Menschen betrifft. Ein begrenztes Angebot und steigende Mieten stellen viele Menschen vor erhebliche Schwierigkeiten, angemessenen und erschwinglichen Wohnraum zu finden. Halter AG, ein führendes Unternehmen in der Immobilien- und Baubranche, nimmt die Herausforderungen der Wohnungsknappheit ernst und setzt sich aktiv dafür ein, tragfähige Lösungen umzusetzen.

Zu den Ursachen und Auswirkungen der Wohnungsknappheit hat Martin Neff, Verwaltungsratsmitglied bei Halter und Chefökonom der Raiffeisen Gruppe im Firmenmagazins KOMPLEX unter dem Titel «Der Wohlstand frisst seine Kinder» einen lesenswerten Artikel



Entwicklungsgenossenschaft?





Huebergass, Bern, BE

Konzept	Mietergenossenschaft (103 Wohnungen) Quartierladen, Quartiercafé
Fertigstellung	2021 Gründung Projekt-WBG 2019
Investitionsvolumen	CHF 40 Mio.
Investor	WBG Huebergass
Entwicklung	WBG Wir sind Stadtgarten
Architekt	GWJ Architektur
Homepage	www.huebergass.ch

Investoren-
Ausschreibung

Erwerb Grundstück
(auch im Baurecht)

Projektentwicklung, inkl. Gründung von Projektgenossenschaft,
Finanzierung, Vermarktung und Realisierung

Projektübergabe an
neugegründete
Genossenschaften





Neue Wege in Bern

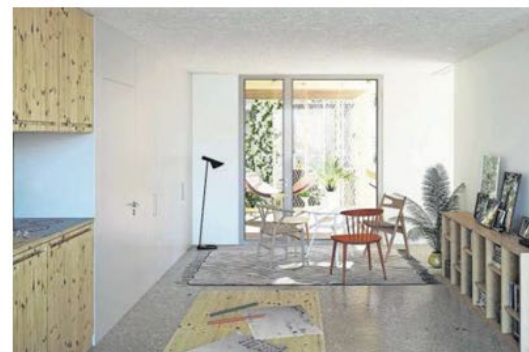


Die Überbauung Huebergass mit insgesamt 103 Wohnungen im Quartier Holligen im Westen Berns ist mehrheitlich auf Familien ausgerichtet. (Visualisierung)

Zwei junge Genossenschaften in Bern stehen als Modell für neue Formen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Geburtshilfe leistete ein privater Generalunternehmer.
Von David Strohm

Günstigen Wohnraum anzubieten, ist angesichts hoher Mieten und knappem Angebot in vielen Städten der Schweiz ein Gebot der Stunde – und oftmals Vorgabe für Ausschreibungen bei Projekten, die auf öffentlichem Land geplant werden.

Auch in der Stadt Bern, wo das Stimmvolk 2014 eine «Wohninitiative» angenommen hat, gilt diese Massgabe. Sie war eines der Elemente für einen anonymen Wettbewerb für eine geplante Wohnsiedlung samt dem angrenzenden Stadteilpark des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, den ein Projekt der Halter-Gruppe für sich entschied. Unter gemeinnützigen Wohnbauträgern wurden eine Bietergemeinschaft gesucht, die Planung, Finanzierung, Baurealisation und Betrieb einer Siedlung auf einem Areal an der Mutachstrasse übernehmen konnte. Die Jury muss bei



Das Projekt Huebergass beinhaltet auch Wohnateliers und Cluster-Wohnungen.

schaft ist für alle Zeiten wegbedungen.» Neben den eigenen Genossenschaftsprojekten realisierte Halter in den 1920er Jahren unter anderem auch für die Eisenbahner zahlreiche Wohnbauten.

95 Jahre später greift die frisch gegründete Genossenschaft «Wir sind Stadtgarten» das damalige Gedankengut wieder auf. Nach dem Vorliegen der Baubewilligung im Frühjahr 2019 erfolgte im August der Spatenstich. Bezugsbereit wird die Überbauung mit 103 Wohneinheiten voraussichtlich Anfang 2021.

Das vorgesehene Wohnungsspektrum soll zu einer vielfältigen Durchmischung der Bewohnerschaft und zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Das Angebot ist mehrheitlich auf Familien ausgerichtet, für die es 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen gibt, bietet aber mit Wohnateliers, Clusterwohnungen und Einheiten, die über 1,5, 2,5 und 3,5 Zimmer verfügen, auch Ein-Personen- und Paar-Haushalten sowie anderen Nutzungsformen entsprechenden Platz.

Gemeinschaftsräume, Co-Working-Plätze, Garten- und Jokerzimmer sowie eine Kindertagesstätte, ein Quartierraum und ein Café ergänzen den Mix. Im Mobilitätskonzept sind Mobility-Stellplätze am Rand der Siedlung und Beiträge an das Abonnement für den öffentlichen Nahverkehr vorgesehen.

Die Stadt Bern hatte für das Projekt einerseits einen günstigen Baurechtszins von 16 Fr. pro m² Bruttogeschossfläche gewährt, dafür aber das Prinzip der Kostenmiete als Vorgabe und die Gemeinnützigkeit festgelegt. Der jährliche Nettomietzins soll 187 Fr./m² Hauptnutzfläche nicht überschreiten. Um diese Auflage zu erfüllen, setzte Halter auf eigene Erfahrungen in der Erstellung von Wohnbauten und auf Erkenntnisse der Studie «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich», die das Bundesamt für Wohnungswesen 2012 zusammen mit Halter und Pensimo veröffentlicht hat: Etwas kleiner und einfacher soll es werden.

Kein Kompromiss beim Komfort

Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie Belegungsvorgaben sollen dafür sorgen, dass von den günstigen Mietzinsen auch diejenigen profitieren, die bezahlbaren Wohnraum auf dem freien Markt nur schwer oder gar nicht finden. Einen gewissen Komfortstandard, der zum Teil deutlich über die gesetzlichen Minimalvorgaben hinausgeht, bieten die Wohnungen gleichwohl.

Während der Wettbewerbsphase erarbeiteten die sieben Gründungsmitglieder, unter ihnen vier Mitarbeitende von



Toffenmatt, Toffen, BE

Konzept	Genossenschaft als Eigentümerin des Grundstücks 32 Eigentumswohnungen im Baurecht Spekulationsentzug (Statuten WBG)
Fertigstellung	Wohnungsübergaben November 2024 GV WBG Frühjahr 2025 (Austritt Halter-Mitarbeitende)
Investitionsvolumen	CHF 17 Mio.
Investor	WBG Toffematt
Entwicklung	WBG Wir sind Stadtgarten
Architekt	Kraut Architekten AG
Homepage	www.toffematt.ch

Investoren-
Ausschreibung

Erwerb Grundstück
(auch im Baurecht)

Projektentwicklung, inkl. Gründung von Projektgenossenschaft,
Finanzierung, Vermarktung und Realisierung

Projektübergabe an
neugegründete
Genossenschaften

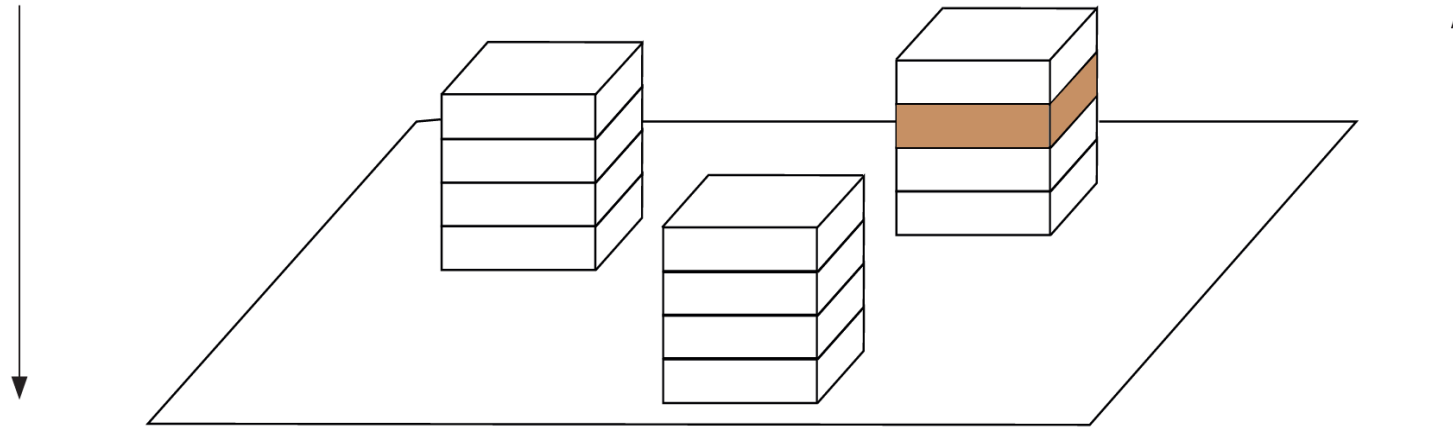




«Modell Toffematt»: Vertragsverhältnisse

Genosschafter*Innen erwerben einen Landanteil und stellen so das Eigenkapital.

Käufer*Innen erwerben eine STWE-Wohnung im Baurecht, werden Genosschafter*in und bezahlen einen Baurechtszins.

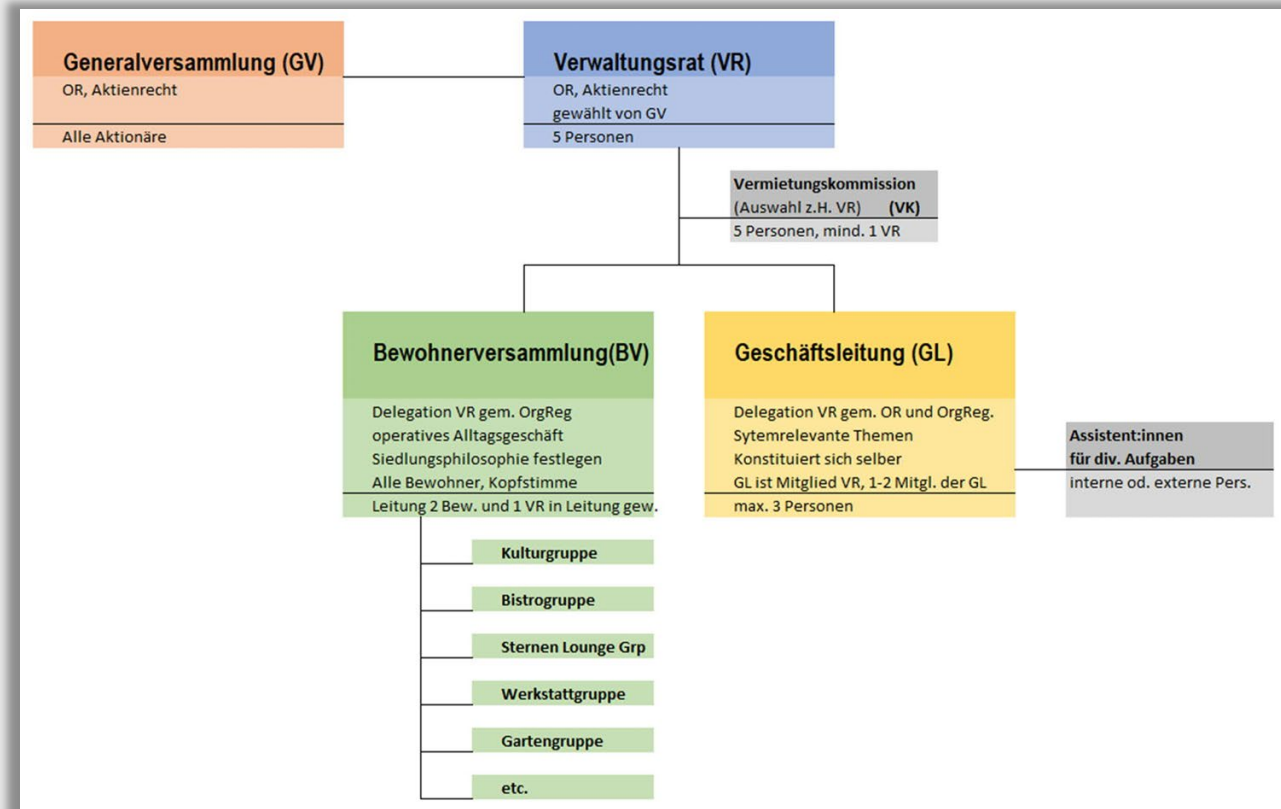


Die Genossenschaft ist Grundeigentümerin und gibt das Grundstück im Baurecht ab.

Die Halter AG erstellt und vermarktet STWE-Wohnungen im Baurecht



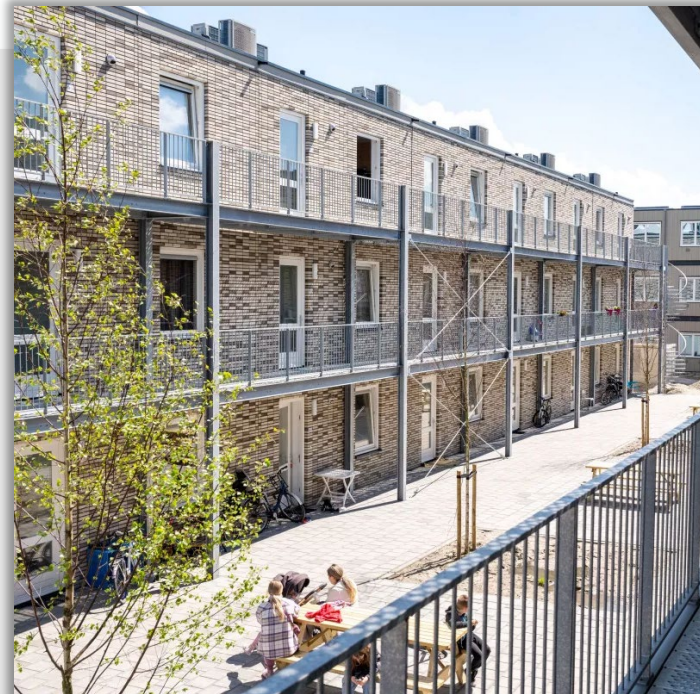
Winkelhalden AG, Oberrieden, ZH





WBG Trudo, Eindhoven, NL

«Wir sind eine WBG, die die Dinge oft ein wenig anders macht. Wir melden uns mit besonderen Projekten, innovativen Produkten und bahnbrechenden Initiativen zu Wort. Im Mittelpunkt steht nicht die Immobilie, sondern der Mensch.»



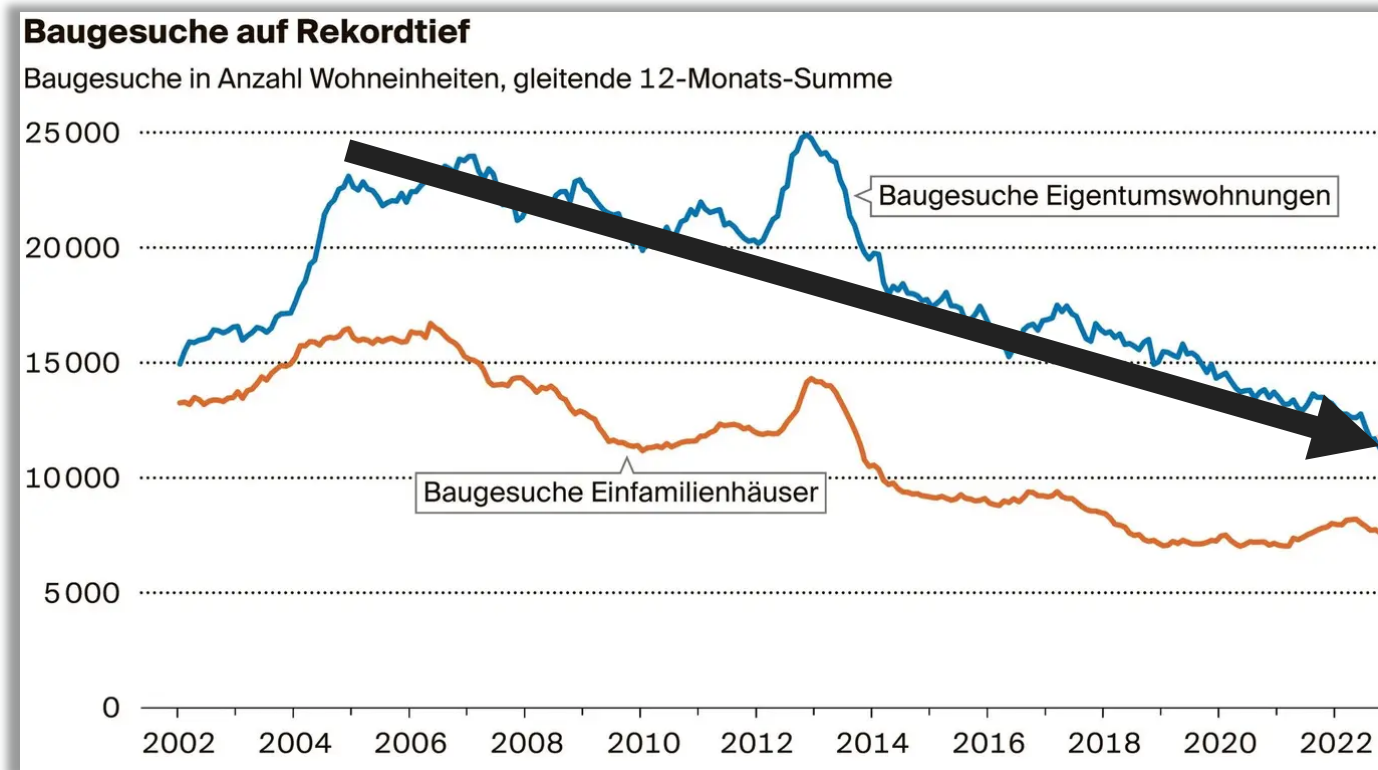
Konzept Flex-Wohnen
Zielgruppe urgent
Modell Mietvertrag < 2 Jahr



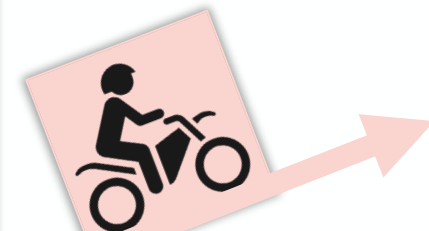
Konzept Intelligent-Wohnen
Zielgruppe v.a. «Starters»
Modell STWE mit Rabatt
(einkommensabhängig)



Das Modell Entwicklungsgenossenschaft: ein Motor für den gemeinnützige Wohnungsbau!



Quelle: UBS





Wir sind Stadtgarten

Vielen Dank!
Grazie per l'attenzione!

Wir sind Stadtgarten

Europaplatz 1A
3008 Bern

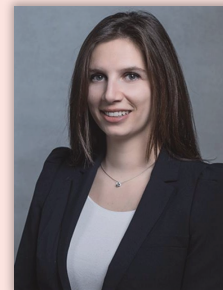
T +41 31 310 98 80

M info@wir-sind-stadtgarten.ch

W wir-sind-stadtgarten.ch



Kees van Elst
Geschäftsführer



Beatrice Stämpfli
Responsable Suisse romande
e Ticino

