



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich **SAW**

Neuer Zugang Alterswohnungen Echoraum I

Dokumentation

Siedlung Hirzenbach
Zürich, 07.06.2022

Prozessüberblick



Programm

| | | |
|-------|--|--|
| 17.30 | Begrüssung Einführung in den Echoraum | Andreas Hauri Moderation |
| 18.00 | Projektvorstellung «Neuer Zugang Alterswohnungen» | Andrea Martin-Fischer, Colette Hämmerle |
| 18.30 | Echoraum in drei Runden - inkl. Verpflegungspause - | Alle |
| | Fazit und Ausblick | Andrea Martin-Fischer, Colette Hämmerle |
| 21.30 | ENDE | |

Arbeitsweise

- Alle Meinungen sind berechtigt und gefragt.
- Der Fokus liegt auf der Zukunft, nicht auf Problemen.
- Das Gesamtinteresse steht vor Einzelinteressen.
- Die Echoräume sind ergebnisoffen.
- An den Echoräumen werden keine Entscheide gefällt.

Rolle der Echogruppe

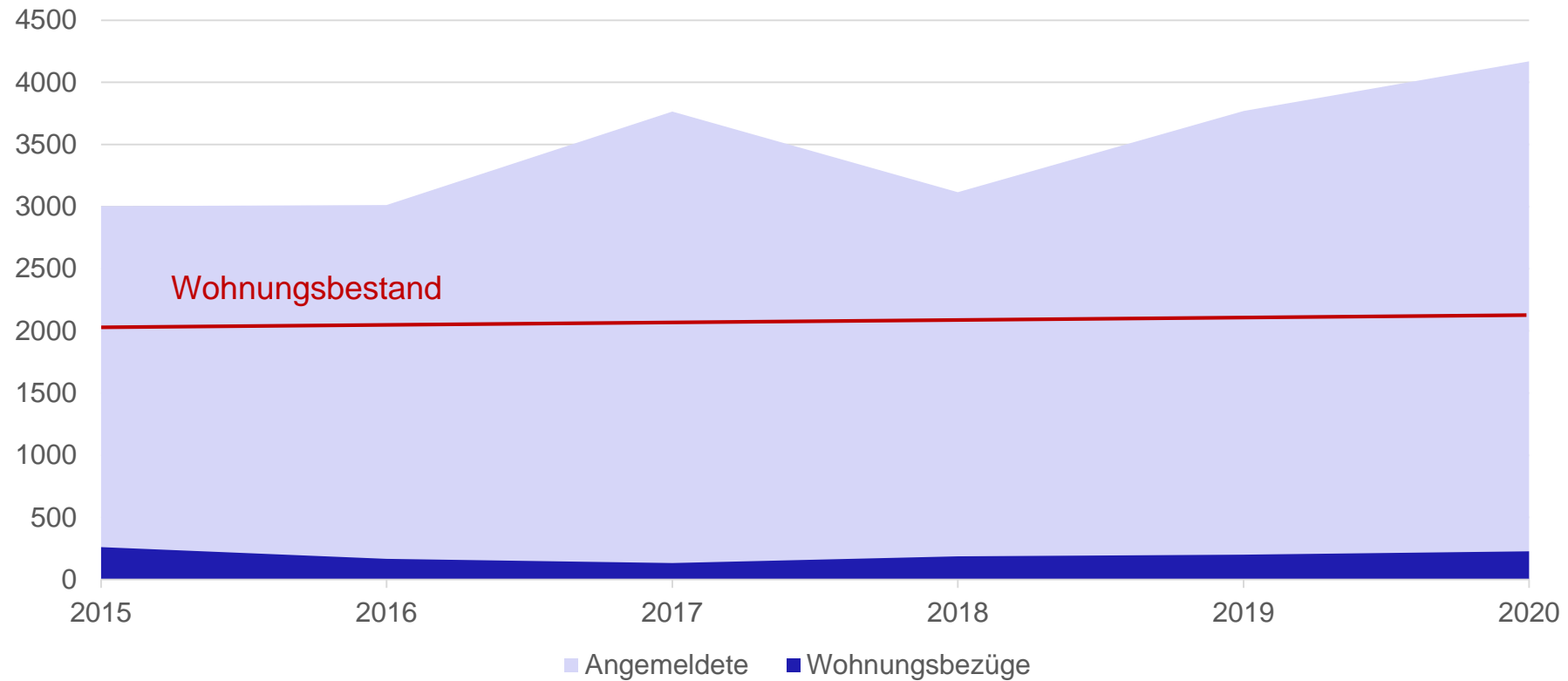
- Besteht aus für den Prozess relevant einzubeziehenden Vertretenden von Anspruchsgruppen.
- Wird im Rahmen von drei Echoräumen in den Erarbeitungsprozess aktiv eingebunden.
- Bringt Erfahrungen, Anliegen und Ideen der jeweiligen Anspruchsgruppe ein.
- Reflektiert Konzepte und Lösungsansätze kritisch.
- Gibt Empfehlungen zuhanden des Stiftungsrats und unterstützt damit den Entscheidungsfindungsprozess.

Projektvorstellung «Neuer Zugang Alterswohnungen»

Andrea Martin-Fischer, Direktorin
Colette Hämmerle, Leiterin Finanzen & Vermietung

Anhaltend hohe Nachfrage vs. freie Wohnungen

Angemeldete Personen (hellblau) vs. in einem Jahr frei werdende Wohnungen (dunkelblau), Total ca. 2000 Wohnungen



Wege zur mehr Alterswohnungen

SAW-Siedlungen

Neue: Kauf, Baurecht,
Übernahme von bestehenden
Liegenschaften
Bestehende: Nachverdichten

Kooperationen

Stadt, Genossenschaften andere
Wohnbauträgerschaften

Satellitensiedlungen

Kleinstsiedlungen mit 10-20
Wohnungen, mitbetreut via
bestehende Siedlungen

Altersgerechte Wohnungen anderer Anbieter fördern

Mit Möglichkeit, Dienstleistungen
der SAW zu beziehen

Entwicklung Wohnungsbestand

Zeithorizont 2030

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Neubauten (inkl. Kooperationen) | ca. 550-600 |
| Ersatzneubauten | ca. 150 |

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Wahrscheinlicher Zuwachs bis 2030 | ca. 700 |
|-----------------------------------|---------|

Zeithorizont 2040

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Nachverdichtung, Ersatzneubauten... | ca. 150 |
|-------------------------------------|---------|

| | |
|---|---------|
| Total wahrscheinlicher Zuwachs bis 2040 | ca. 850 |
|---|---------|

| | |
|----------------------------------|-------------|
| <i>Ziel SAW Zuwachs bis 2035</i> | <i>1000</i> |
|----------------------------------|-------------|



Die "Warteliste" und ihre Wahrnehmung



Stiftungszweck der SAW

«Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung und Vermietung preisgünstiger Wohnungen an betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich, in erster Linie an finanziell **wenig bemittelte Personen**. Sie bietet in ihren Alterssiedlungen soziale und pflegerische Dienstleistungen an.» (Statuten, Art.2).

- Hoher Anteil an subventionierten Wohnungen soll beibehalten werden.
- **Nachfrage nach freitragenden Wohnungen ist in der Regel grösser.**

Heute: Bedarf und Chancen matchen nicht

Kaum dringender Bedarf,
aber seit Jahren auf Vorrat
angemeldet



Gute Chancen auf eine freie
SAW-Wohnung, auch in
beliebten Siedlungen



Wachsender Bedarf (Unfall,
Krankheit, Beschwerden),
zunehmend auf leichte
Unterstützung angewiesen



Kaum Chancen, innert
nützlicher Frist, eine SAW-
Wohnung zu erhalten



Dringender Bedarf, von
Obdachlosigkeit bedroht



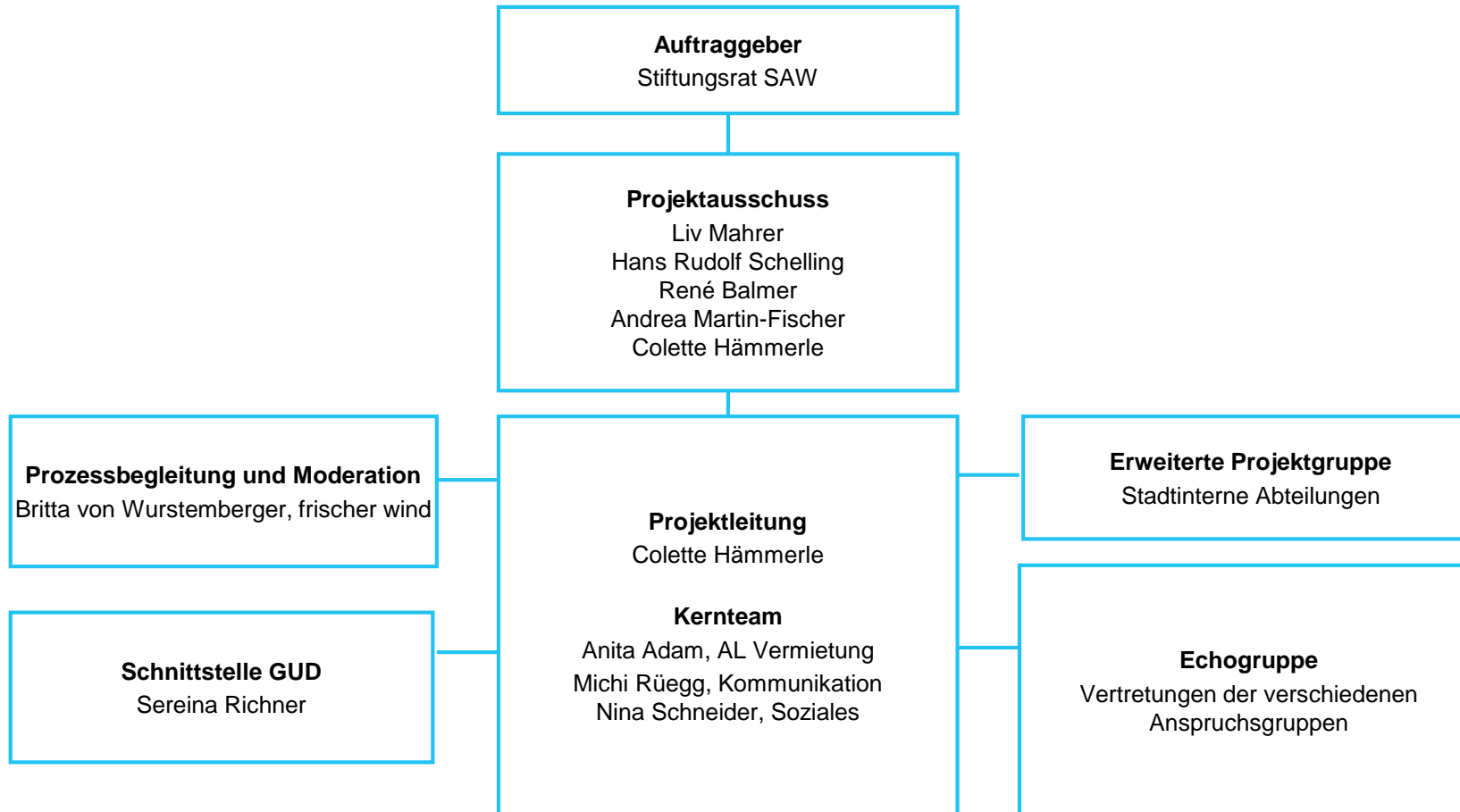
Gute Chancen auf eine
SAW-Wohnung, aber keine
Auswahl



Erste Vorstellungen der SAW für einen neuen Zugang

- Gemeinsames Verständnis vom neuen Zugang
- Neuer Prozess, den die SAW selbständig führen kann.
- Diskriminierungsfreier, möglichst gerechter, Vermietungsprozess.
- Aktuell freiwerdende Wohnungen sind öffentlich ersichtlich.
- Digitales Verfahren, ohne Menschen mit geringen Internet-Kenntnissen davon auszuschliessen (Unterstützung bei Bedarf).
- Keine Beschränkung auf drei Wunschsiedlungen mehr.

Projektstruktur



Beteiligte Organisationen und Personen

Zu den Echoräumen werden neben den Vertretenden der Stadt Zürich und der SAW verschiedene Organisationen und Fachpersonen eingeladen.

| | | | |
|--|---|------------------------------|--|
| Pro Senectute | Vertreter AG Alter - Ausländerinnen-und Ausländerbeirat | Vertretung Quartierverein | Vertretung Baugenossen- schaften |
| Verschiedene Zielgruppen der Direktbetroffenen | Zürcher Senioren- und Rentnerverband | Nachbarschaftshilfe | Mieterinnen- und Mieterverband |
| Unabhängige Beschwerdestelle für das Alter (UBA) | Seniorenrat Zürich | Age Stiftung | Fachpersonen |

Eine Stimme für.... I/II

SAW-Mieter*innen erzähle, was und wer ihnen in diesem Prozess geholfen hat und wo sie Verbesserungsmöglichkeiten sehen.

Gut wäre es, wenn es einen zentralen Ort gäbe, wo man sich über alle Wohnungsanbieter und alle freien Wohnungen in der Stadt informieren könnte.

Mir wurde versichert: «Sie werden nicht unter der Brücke schlafen». Aber Sorgen gemacht habe ich mir trotzdem

Mieterin,
Siedlung Erikastrasse

Man sollte mehr auf die Durchmischung achten.

Meine Tochter hat mir beim Gang durch die Ämter viel geholfen.

Mieter,
Siedlung Felsenrain

Meine Tochter hat uns viel geholfen. Wir wurde gleich behandelt wie alle anderen.

Ich spreche neben meiner Muttersprache Französisch und Italienisch. Deutsch ist für mich immer noch schwierig.

Mieterin,
Siedlung Helen Keller

Eine Stimme für.... II/II

Reaktionen aus den Rückmeldungen von Angemeldeten auf der Warteliste

Ich vertraute darauf, dass mir nach dem geltenden Anciennitätsprinzip eine Wohnung angeboten wird, sobald ich an der Reihe bin.

Das Schreiben der SAW hat mir kurz den Boden unter den Füßen weggezogen. Vor neun Jahren habe ich mich angemeldet.

D.F. Jg. 1949, Angemeldet FT für Dufour und Seefeld;

Aber wo finde ich die freien Wohnungen oder die Information, das keine frei sind.

Für meine Mutter bin ich auf der Suche nach einer Alterswohnung.

D.B für ihre Mutter

Ich bin Dialysepatient und 3 mal pro Woche im Dialysezentrum

Wir wohnen im 3. Stock ohne Lift und vielen Treppen. Wir haben ein geringes Einkommen und 14'000 Vermögen

H.H. 1942 + L.H. 1947, Angemeldet in Krone-Altstetten

Echoraum zur Analyse und Erhebung der Anforderungen

Dialogrunde 1: IST – Erfahrungsaustausch / Situationsanalyse

Organisation:

- Bitte stellen Sie sich kurz untereinander vor.
- Gastgeberin/Gastgeber leitet das Gespräch.
- Notieren Sie Ihre Erfahrungen auf den Tischpapieren.

Auftrag für die Diskussion:

Bitte reflektieren Sie zunächst den Beitrag der SAW und klären Sie allfällige Fragen an den Tischen. Tauschen Sie sich dann in der Gruppe aus:

***„Welche Erfahrungen machen wir mit dem heutigen Zugang zu Alterswohnungen in der Stadt Zürich?
Wie ist die Situation und warum ist sie so?“***

Dialogrunde 2: SOLL – Anliegen / Anforderungen für die Zukunft

Organisation:

- Gastgeberin/Gastgeber leitet das Gespräch.
- Bitte stellen Sie sich wiederum kurz untereinander vor.
- Notieren Sie Ihre Anliegen und Anforderungen auf den Tischpapieren.

Auftrag für die Diskussion:

Tauschen Sie sich zu einer *wünschenswerten* Zukunft für einen neuen Zugang zu Alterswohnungen aus:

„Was sind unsere Anliegen für ein gelingendes neues System? Welche Anforderungen soll der Zugang zu Alterswohnungen zukünftig erfüllen?“

Dialogrunde 2: SOLL – Anliegen / Anforderungen für die Zukunft

Kernpunkte Übergangsphase alt → neu ②

- Ohne Warteliste wäre das eine mögliche Lösung gewesen.
- Zukunft wird eine **Plattform sein**
 - ↳ es braucht eine **Begleitung** (Unterstützung digital/analog)
- Menschen früh sensibilisieren (menschl. Kontakt) **wichtig**
- Anmeldung mit Profil, Anmeldung soll regelmäßig erneuert werden
- ⊛ **Ausbau Unterstützungsleistungen** ZIA
 - Zugang zu Wohnungen abklären
 - z.B. finanzielle Unterstützung Mietzinsbedarf od. Mietzinsgewantke
 - Inserieren im Tagblatt
 - Wichtig längeres Zeitfenster für Bewerbung
 - **Prinzip Homepage**: Einmal Registrierung → dann Erhalt Dinebook mit zwei Klicks beworben (SAW-Berlin = Sinn of the City)
 - Eintrittsalter zu tief nach Erwerbaleben ab 25!
 - Sensibilisierung eigene Erwartungshaltung → Offenheit
 - ↳ Begleitung / Beratung

Handwritten note: neu nur transparent zeitlich

Übergangslösung fürchtens Wohnort

Wohnungen transparent anzeigen

Kriterien für Punktesystem

mind. alle zwei Jahre sich melden

Altersgerechte Wohnung

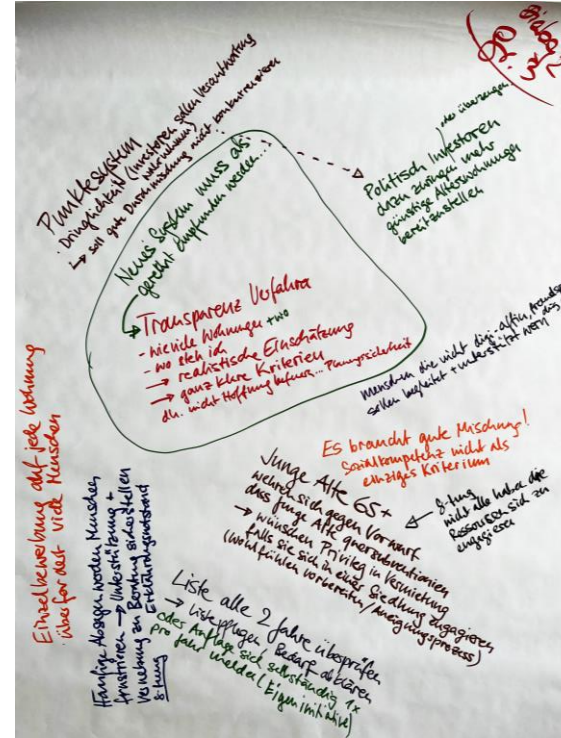
Grenze für FT-Wohnungen

Stadt vorsieht Wohnungen für ar/Proch Bedarf

Kriterien für Dringlichkeit

bei Kündigung

Altersgrenze hochsetzen



niederschwellig

inkl. Hilfe falls nötig

Transparente

Dringlichkeitsbedarf

Profil hinterlegt mit nötigen Daten

Alter 65+

Kriterien für Warteliste

Gerechtigter z.B. Krankheit

Warteliste

Dialogrunde 3: FAZIT – Wichtigste Empfehlungen

Organisation:

- Gastgeberin/Gastgeber leitet das Gespräch.
- Bitte stellen Sie sich wiederum kurz untereinander vor.
- Notieren Sie die Empfehlungen auf den Tischpapieren.

Auftrag für die Diskussion:

Lassen Sie den Echoraum kurz Revue passieren. Sammeln Sie auf Basis der bisherigen Erkenntnisse Ihre wichtigsten Empfehlungen:

„«Was sind unsere wichtigsten Empfehlungen für einen Neuen Zugang? Welche Themen müssen wir im weiteren Verlauf des Prozesses vertieft bearbeiten?»

Dialogrunde 3: FAZIT – Wichtigste Empfehlungen

1/3

Suchabo
Prinzip "Homegate"
-> muss erneuert werden

Umgang mit Pos. auf Warteliste
-> Priorität - Kriterien definieren &
- Finanz
- Gesundheit
- Alter
- Durchmischung

Freitragende Wohnungen
-> EK u. Demogskriterien

Prozess transparent machen
-> Kriterien
-> Los als Option

Unterstützung: -> Barriere freier Zugang
- Offline
- Mehrsprachige
- Einschränkungen

=> Gutes Kommunikationskonzept

2/3

Paktlösung -> Unterstützung für "offiziell"

Punktesystem "Auswahlkriterien"

Übergangslösung für Warteliste

Vermögenslimiten für FT
Alterslimiten erhöhen

3/3

Mehr Menschen von Warteliste entlasten in Eckraum

Bis zum nächsten Eckraum schriftliche Ideen / Eingaben zulassen

Übergangszeit in der Warteliste noch eine Rolle spielt

Zusammenarbeit mit anderen Anbietern z.B. mit anderen Stiftungen + Lig

Paradigmawechsel transparent fair einfach!
dig + analog
Prozessbegleitung (Mensch)

Grundregistrierung erlauben
-> 1x jährlich Aktualisierung erlauben

Soziale Gerechtigkeit sicherstellen

Einkommens + Vermögenslimiten einprägen + kontrollieren

Punktesystem heikelste Kritik
-> zukünftige Generation nicht einbezogen
Einwohner sollten Anspruch haben
wobei Budgets berücksichtigen

z.B. mehr Info in der Grundregistrierung
z.B. 200 + 500

Dialogrunde 3: FAZIT – Wichtigste Empfehlungen

Wichtigste Empfehlungen

Suchabo
=> barrierefrei
Grundregistrierung erlauben

Definition Bewerbungskriterien

Zugang/Anmeldung ab Aktiv-Alter

Partielllösung -> Unterstützung für Offliner (cutback)

transparent, fair, einfach
digital + analog

- Transparenz z.B. Markt Potentiale
- Niederschwelliger Zugang
- Gerecht

Zufallsgenerator nur für Schlüsselauswahl unter enger Auswahl

Priorität Warteliste
↳ im neuen System

Übergangslösung für Warteliste

Warteliste 'ruft' nach Entschlackung

- nach Alter, 60-69, 70-79, 80+
- Kriterien Frage: Warum oben mit 60 anmelden?
- allg. Situation

Diskrepanz zwischen Anmeldung und echtem aktuellem Bedürfnis

Transparenz-Kommunikation

Richtlinie: Zugang zum Wohnungsmarkt (digital & analog)

Ideen 'Wettbewerb' zulassen -> für Diskussion im nächsten EchoRaum (im Sinne konkreter Ergebnisse)