



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich **SAW**

Neuer Zugang Alterswohnungen Echoraum II

Siedlung Hirzenbach
Zürich, 31.10.2022



Begrüßung und Zielsetzung Echoraum II

Andrea Martin-Fischer, Direktorin SAW

Ziele des Echoraum II

Aus den Empfehlungen des Echoraums I wurde ein Lösungsansatz für den neuen Zugang Alterswohnungen erarbeitet. Für die Weiterentwicklung des Prozesses, der technischen Umsetzung sowie dem Aufbau von Beratung und Unterstützungsangeboten wurden nachfolgende Fokusthemen ausgewählt, die zur Diskussion gestellt werden:

1. Zugangskriterien
2. Technische Umsetzung (zumutbarer Aufwand für Bewerbende und SAW, Datenschutz)
3. Transition (Übergangsphase zwischen den zwei Systemen)
4. Kommunikation / Information über die Umstellung der Prozesse

Prozessüberblick

Q 1 2022	Q 2 2022	Q 3-4 2022	Q 1 2023	Q 2-3 2023
<p>VORBEREITUNGS- PHASE</p> <p>Projektauftrag durch Stiftungsrat SAW</p> <p>Definition von Projektorganisation, Projektbeteiligten u. Prozessdesign</p> <p>Starttreffen mit Kernteam</p>	<p>PROJEKTPHASE I</p> <p>Vorbereitung, Durchführung und Auswertung <i>Echoraum I</i> zur Analyse und Erhebung der Anforderungen</p> <p>7. Juni 2022</p>	<p>PROJEKTPHASE II</p> <p>Vorbereitung, Durchführung und Auswertung <i>Echoraum II</i> zur Diskussion von Lösungsansätzen</p> <p>31. Oktober 2022</p>	<p>PROJEKTPHASE III</p> <p>Vorbereitung, Durchführung und Auswertung <i>Echoraum III</i> zur Konsolidierung der Projektergebnisse</p> <p>27. März 2023</p>	<p>FREIGABEPHASE</p> <p>Entscheid Stiftungsrat</p> <p>Weisung Stadtrat</p>

Prozessbegleitende Kommunikation /
Einbindung Stiftungsrat / stadinterne Abklärungen

Echoraum II Programm, Arbeitsweise, Echogruppe

Britta von Wurstemberger, "frischer Wind", Projektbegleitung und Moderation

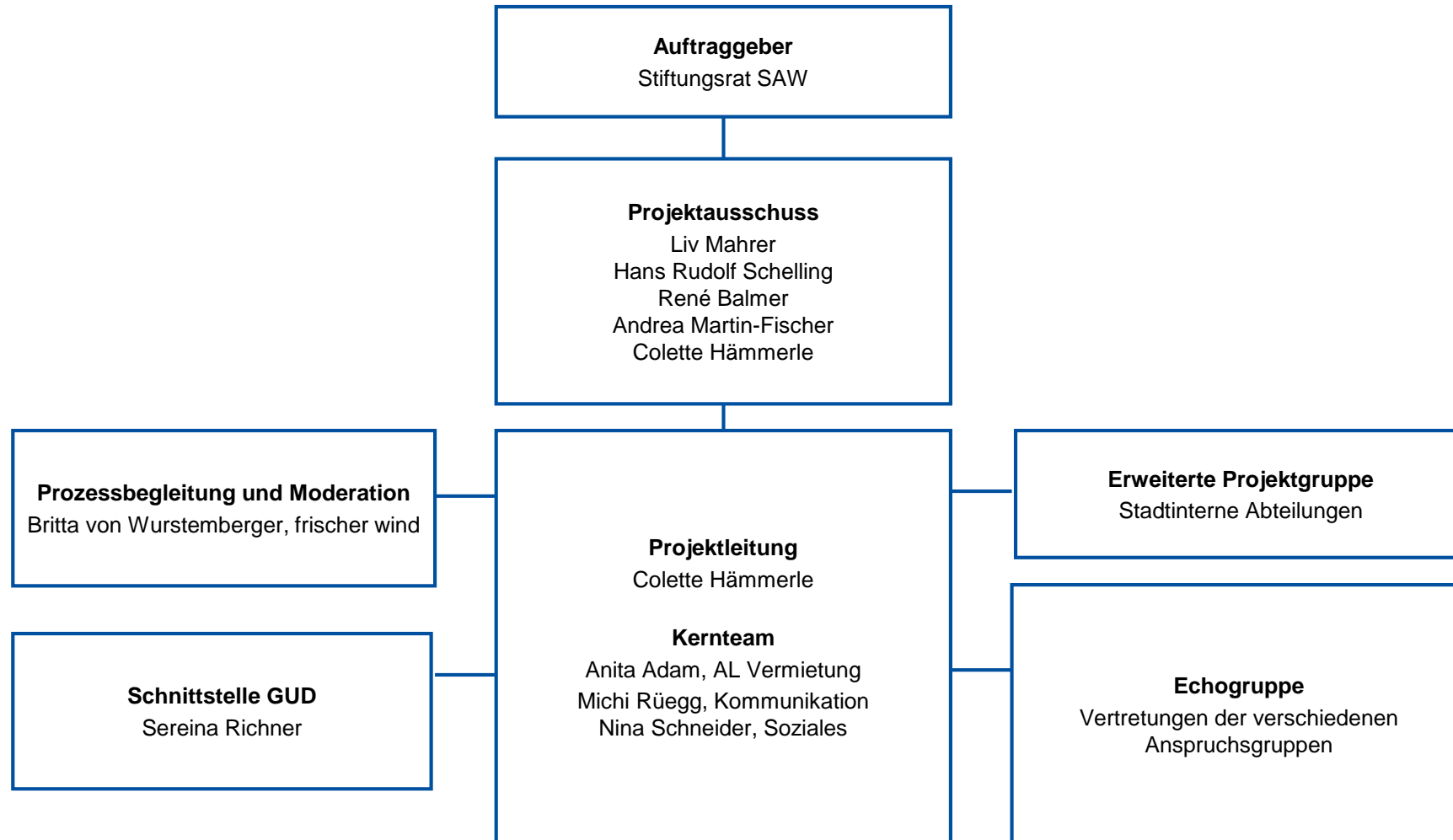
Programm

17.30	Begrüssung Einführung in den Echoraum II	Andrea Martin-Fischer Moderation
17.45	Lösungsansätze «Neuer Zugang Alterswohnungen»	Colette Hämmerle / SAW-Team
18.15	Reflexion der Lösungsansätze (inkl. Verpflegungspause um ca. 19.15)	Alle
20.35	Zusammenfassung der Ergebnisse	Themenpaten/Themenpatinnen
21.10	Ausblick und Dank	Colette Hämmerle / Andrea Martin-Fischer
21.15	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.

Projektstruktur



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.

Teilnehmende

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

Lösungsvorschlag

Colette Hämmerle, Leiterin Finanzen & Vermietung
Nina Schneider, Angebotsentwicklung

Empfehlungen aus Echoraum I

Wichtigste Empfehlungen

Suchabo
=> barrierefrei
Grundregistrierung erlauben

Definition Bewerbungskriterien

Zugang/Anmeldung ab Aktiv-Alter

Portal Lösung -> Unterstützung für (einfach) Offline

transparent, fair, einfach
digital + analog

- Transparenz #B. Miet Pattern
- Niedrigschwelliger Zugang
- Gerecht

Zufalls-generator nur für Schlussauswahl unter enger Auswahl

Priorität Warteliste
↳ im neuen System

Übergangslösung für Warteliste

Warteliste 'ruft' nach Entscheidung
- nach Alter, 60-65, 70-75, 80+
- Kriterien Frage: Warum oder mit 60 anmelden?
- allg. Situation

Diskrepanz zwischen Anmeldung und echtem aktuellem Bedürfnis

Transparenz-Kommunikation

Reinklassifizierung: Zugang zum Wohnungsmarkt (Alpha & andere)

Ideen 'Wettbewerb' zulassen -> für Diskussion im nächsten Echoraum (im Sinne konkreter Angebote)

Empfehlungen aus Echoraum I

- Fokussierung auf Zielgruppe: SAW-Wohnungen sollten erst ab dem ordentlichen Pensionsalter zugänglich sein. Für freitragende (nicht-subventionierte) Wohnungen sollten Vermögens- und/oder Einkommenslimiten gelten.
- Angestrebt werden sollte eine transparente Portallösung:
 1. freie Wohnungen werden ausgeschrieben
 2. Interessentinnen können sich einmal registrieren und ab dann unkompliziert und schnell auf Wohnungen bewerben (ein Klick oder ein kurzes Telefonat).
 3. Der Prozess soll sowohl am Computer als auch analog möglich sein.
 4. Das Einrichten eines Suchabonnements soll möglich sein.

Empfehlungen aus Echoraum I

- Der Einsatz eines Zufallsgenerators am Ende eines Vergabeprozesses (etwa bei mehr als einer Bewerber*in) stösst auf mehr Akzeptanz als einer, der bereits am Anfang zum Einsatz gelangt und aus einer grösseren Zahl Interessent*innen auswählt.
- Die bisherigen Wartelisten sollten "entschlackt" werden. Nicht nur das Anmeldedatum sollte eine Rolle spielen, sondern auch andere Kriterien wie das Alter, die allgemeine, bzw. gesundheitliche Situation einer Person.
- Die bisherige Position auf den Wartelisten sollte zumindest während einer Übergangszeit einen Einfluss auf die Chancen haben, eine Wohnung zu erhalten.

Vorschlag der Gruppe "so nöd"

- Die Gruppe "so nöd" hat vorab einen Vorschlag eingereicht. Dieser wurde den Teilnehmenden zur Information zugesandt und deckt sich teilweise mit den bestehenden Prozessen und den Empfehlungen aus dem Echoraum I.

Lösungsansätze «Neuer Zugang Alterswohnungen»

Colette Hämmerle, Leiterin Finanzen & Vermietung
Nina Schneider, Angebotsentwicklung

Gewünschter Lösungsansatz

«Neuer Zugang Alterswohnungen»

Gewünschter Lösungsansatz gemäss Echoraum I			Bemerkungen
Online Registrierung – Neu oder Ergänzen			
Soweit möglich Datenimport aus Warteliste (Ergänzen Interessent*in)	Beratung und Unterstützung (SAW & Dritte)		Stand Übernahme, Punkte werden im Profil hinterlegt
↓			
Suchabo erstellen			
↓			
Wohnungsausschreibungen SAW			
Tagblatt	Webseite inkl. Teaser neue Projekte	Versenden per E-Mail an Suchabonnet*innen	
↓			
1-Klick Bewerbung für Registrierte / Neuregistrierung			
Aktualisieren Persönliche Daten	Motivation für Siedlungswahl / Wohnungstyp	Motivation für Wohnungswahl (Wohnform)	
↓			
Vorauswahl Besichtigung nach Punkten, hinterlegt im Profil			
Wartezeit aus Datenübernahme Stand Übernahmezeitpunkt	Alter	Dringlichkeit (Kündigung, zu teure / grosse Wohnung, körperliche Einschränkungen)	
↓			
Besichtigung			
↓			
1-Klick Bewerbung für Registrierte mit Unterlagen			
Bewerbung Digital (Einreichen letzte Steuerrechnung, Betriebsregisterauszug, etc.)			Beratung und Unterstützung (SAW & Dritte)
↓			
Prüfung der eingereichten Bewerbungen und Unterlagen			
Auswahl unter den Gleichrangigen nach Ermessen SAW	ODER	Auswahl unter den Gleichrangigen per Los	
↓			
Überprüfen Wohnfähigkeit			
↓			
Vertrag			

Lösungsansatz «Neuer Zugang Alterswohnungen»

Realisierbarer Lösungsansatz

Gewünschter Lösungsansatz gemäss Echoraum I			Bemerkungen
Online Registrierung – Neu oder Ergänzen			
Soweit möglich Datenimport aus Warteliste (Ergänzen Interessent*in)	Beratung und Unterstützung (SAW & Dritte)		Stand Übernahme, Punkte werden im Profil hinterlegt
↓			
Suchabo erstellen			
↓			
Wohnungsausschreibungen SAW			
Tagblatt	Webseite inkl. Teaser neue Projekte	Versenden per E-Mail an Suchabonnent*innen	
↓			
1-Klick Bewerbung für Registrierte / Neuregistrierung			
Aktualisieren Persönliche Daten	Motivation für Siedlungswahl / Wohnungstyp	Motivation für Wohnungswahl (Wohnform)	
↓			
Vorauswahl Besichtigung nach Punkten, hinterlegt im Profil			
Wartezeit aus Datenübernahme Stand Übernahmezeitpunkt	Alter	Dringlichkeit (Kündigung, zu teure / grosse Wohnung, körperliche Einschränkungen)	
↓			
Besichtigung			
↓			
1-Klick Bewerbung für Registrierte mit Unterlagen			
Bewerbung Digital (Einreichen letzte Steuerrechnung, Betriebsregisterauszug, etc.)		Beratung und Unterstützung (SAW & Dritte)	
↓			
Prüfung der eingereichten Bewerbungen und Unterlagen			
Auswahl unter den Gleichrangigen nach Ermessen SAW	ODER	Auswahl unter den Gleichrangigen per Los	
↓			
Überprüfen Wohnfähigkeit			
↓			
Vertrag			

Umsetzung per 2023 realisierbar			Bemerkungen
Mein Konto Zürich Neu oder Ergänzen			
	Beratung und Unterstützung (SAW & Dritte)		
↓			
Wohnungsausschreibungen SAW			
Tagblatt	Webseite inkl. Teaser neue Projekte	Wohnungs-Newsletter-Versand per	ohne Suchabonnement
↓			
Bewerbung Digital und Offline			
Aktualisieren Persönliche Daten		Beratung und Unterstützung (SAW & Dritte)	
↓			
Vorauswahl Besichtigung nach Punkten, separate Datenbank			
Wartezeit aus Datenübernahme Stand Übernahmezeitpunkt	Alter	Dringlichkeit (Kündigung, körperliche Einschränkungen)	auf separater Datenbank => eindeutige Identifikation (AHV-NR./Steuer-Nr. o.ä.)
↓			
Besichtigung			
↓			
Bewerbung Digital und Offline			
Bewerbung Digital (Einreichen letzte Steuerrechnung, Betriebsregisterauszug, etc.)		Beratung und Unterstützung (SAW & Dritte)	
↓			
Prüfung der eingereichten Bewerbungen und Unterlagen			
Auswahl unter den Gleichrangigen nach Ermessen SAW	ODER	Auswahl unter den Gleichrangigen per Los	
↓			
Überprüfen Wohnfähigkeit			
↓			
Vertrag			

Erläuterungen

Registrierung bei Mein Konto Zürich manuell, kein Datenimport aus Warteliste

Wohnungsausschreibung physisch und digital ohne Suchabonnement

Schriftliche Anfrage und Rückmeldung zum Profil 50% externe / 50% höchste Punkte

Auswahl anhand der Punkte im Profil

Einladung zur Besichtigung, 5-10 Personen
Bewerbung mit Einreichen der vollständigen Unterlagen

Prüfen der Bewerbungen und Auswahl der gleichrangigen nach Los

Vermietungsgespräch, Prüfung der Wohnfähigkeit

Lösungsansatz «Neuer Zugang Alterswohnungen»

Fokusthemen

1. Zugangskriterien (Registrierungsdaten und Auswahlkriterien)
2. Technische Umsetzung (zumutbarer Aufwand für Bewerbende und Organisation, Schutz der Profildaten)
3. Transition (Übergangsphase zwischen den zwei Systemen)
4. Kommunikation / Information über die Umstellung der Prozesse

Lösungsansatz «Neuer Zugang Alterswohnungen»

Zugangskriterien

Registrierungsdaten

- Personalien (Identifikator)
- Aufenthalt in Zürich (2 Jahre Wohnsitz)
- Haushaltgrösse (1 oder 2 Personen)
- Berechtigung subventionierte Wohnung
(Einkommen unter CHF 51'000 / CHF 60'200 / Vermögen unter CHF 200'000)
- ev. Wohnform (Cluster, Wohngemeinschaft)

Lösungsansatz «Neuer Zugang Alterswohnungen»

Zugangskriterien

Auswahlkriterien

Kriterien, die mittels Punktevergabe bewertet werden.

Ein Vorschlag zur Punkteverteilung wird im Rahmen des **Echoraumes III** vorgestellt.

- In der Übergangsphase: die Wartezeit auf der Warteliste wird bewertet und angerechnet
- Dringlichkeit: erfolgte Kündigung innerhalb eines Jahres,
körperliche Einschränkung mit ärztlichem Attest,
finanzieller Grund (Mietzins im Verhältnis zum Einkommen)
- Alter
- Quartierbezug: bereits im Quartier wohnhaft

Lösungsansatz «Neuer Zugang Alterswohnungen»

Technische Umsetzung

Der Zugang erfolgt via "Mein Konto" Zürich. Die persönlichen Daten werden übernommen. Zum Zeitpunkt Umstellung (2024) wird die Wartezeit bewertet und in der SAW-Datenbank (Identifikator AHV-Nr. / Steuernummer) hinterlegt.

Auf dem E-Vermietungsportal werden die weiteren Angaben jeweils bei der Bewerbung ergänzt. Anhand der Punktezahl werden 5-10 Personen (je nach Wohnungsgrösse) zur Besichtigung eingeladen.

Nach der Besichtigung werden die notwendigen Unterlagen elektronisch eingereicht. Bei Punktegleichstand wird eine Wahl getroffen (anhand Siedlungsprofil oder elektronische Auswahl).

Lösungsansätze «Neuer Zugang Alterswohnungen»

Transition (Übergangsphase)

Übergang zum neuen Prozess: die Umstellung ist per Ende 2024 geplant.

Die erste Information über die Umstellung erfolgt im 2023. Alle auf der Warteliste angemeldeten Personen werden vorgängig direkt angeschrieben und um Bestätigung ihrer Daten und Interessens (mit Umzugsbereitschaft innerhalb eines Jahres) innerhalb von drei Monaten gebeten.

Die Bewertung «Anzahl Jahre Anmeldung» erfolgt zum Stichtag X.2024. Während einer Übergangsdauer von vier Jahren wird das Kriterium Wartezeit bei der Vergabe berücksichtigt.

Lösungsansätze «Neuer Zugang Alterswohnungen»

Kommunikation der Umstellung und der Prozesse

Die Aufgabe besteht einerseits daraus, klar das neue, veränderte Vergabeverfahren zu präsentieren, andererseits betroffene Senior*innen im Hinblick auf die Veränderungen vorzubereiten und erklärenden und informierende Angebote zu schaffen, die den Umstieg erleichtern.

Zwei Daten scheinen für die Kommunikation ausschlaggebend:

- A) Mitte 2023: Schwerpunkt auf der **öffentlichen Kommunikation**: neues Verfahren erläutern, Rückblick auf Projekt inkl. Mitwirkungsverfahren, Hinweis auf die Erfüllung des politischen Auftrags des Gemeinderates
- B) Ende 2024: Schwerpunkt auf **direkter Kommunikation** gegenüber Personen auf der bisherigen Warteliste, Senior*innen, Partnerorganisationen (Alter, Quartier...)

Reflexion der Lösungsansätze

Reflexion der Lösungsansätze

Dialog an Themenstationen

- Sie sind einer Kleingruppe fix zugeteilt. Ihre Nummer steht auf dem Namensschild.
- Es gibt vier Themenstationen. Jede Gruppe besucht alle Themenstationen.
- Pro Station stehen ca. 25'-30' zur Verfügung, danach rotieren die Gruppen zur nächsten Station.
- Die Themenstationen werden von der SAW moderiert.
- Die Empfehlungen werden auf farbigen Post it dokumentiert.

1	2	3	4
Zugangskriterien	Technische Umsetzung	Transition (Übergangsphase)	Kommunikation der Umstellung
Andrea Martin-Fischer	Colette Hämmerle	Nina Schneider	Michael Rüegg

Reflexion der Lösungsansätze

Leitfragen für den Dialog

«Was begrüßen wir am Lösungsansatz?»

Grüne Post it

«Was gilt es zu ergänzen?»

Rosa Post it

Zusammenfassung der Ergebnisse

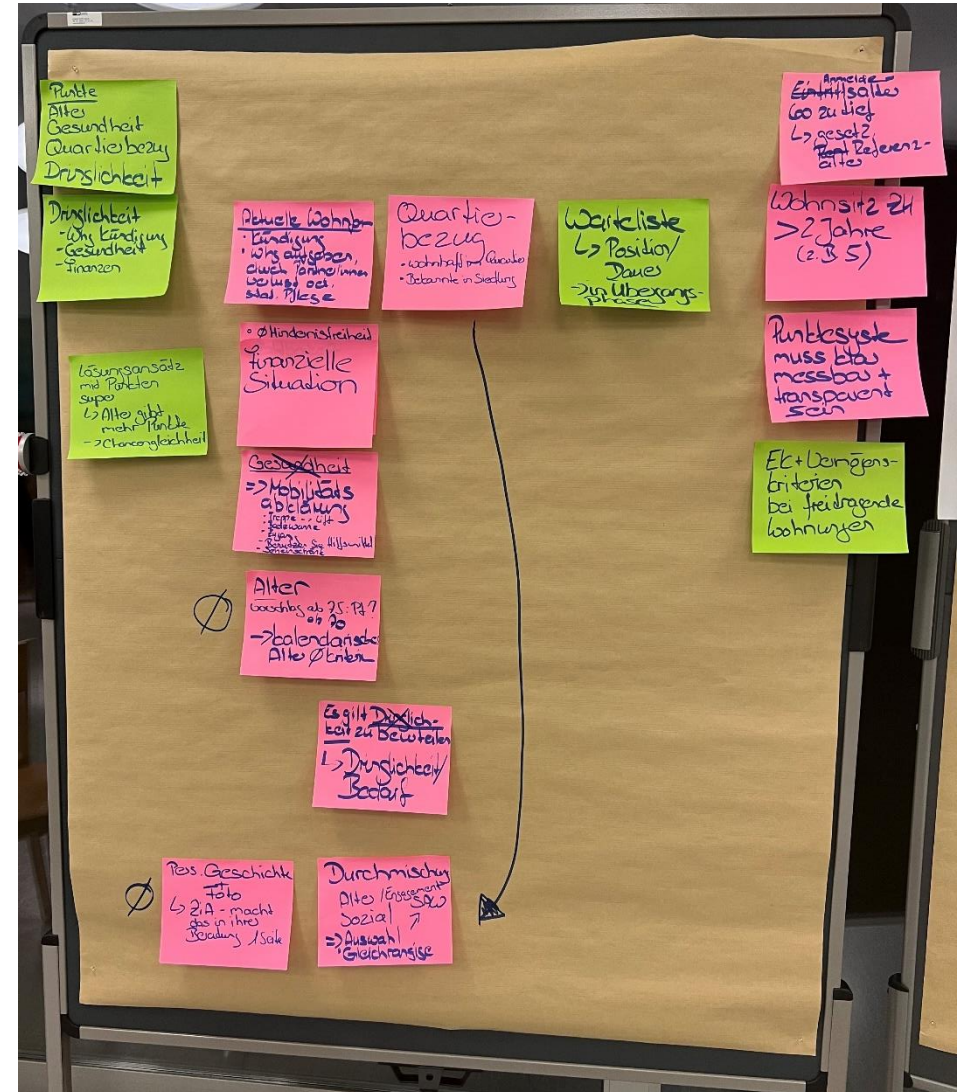
Reflexion der Lösungsansätze



Reflexion der Lösungsansätze

Ergebnis aus Diskussion zum Thema Zugangskriterien

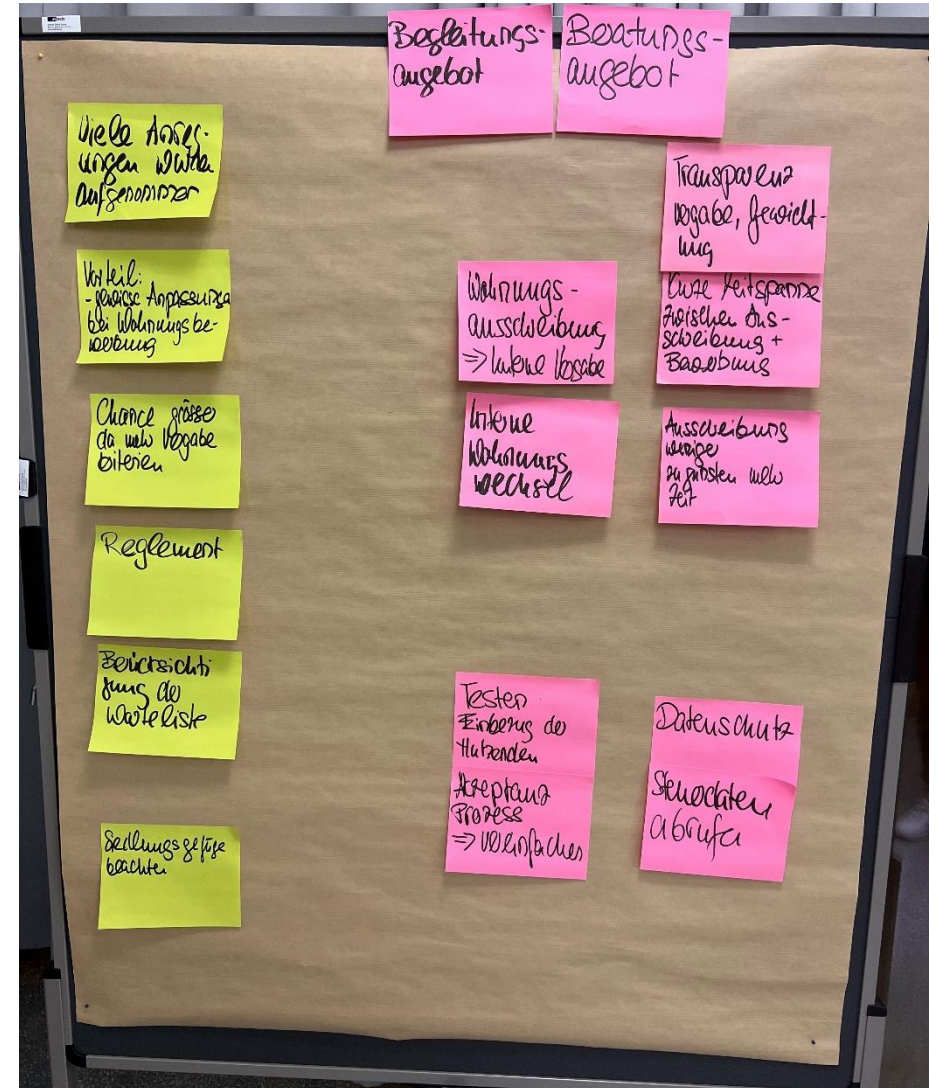
- Welche Daten sollen hinterlegt werden?
- Welche Kriterien sollen bei der Priorisierung von Interessent*innen eine Rolle spielen?



Reflexion der Lösungsansätze

Ergebnis aus Diskussion zum Thema Technische Umsetzung

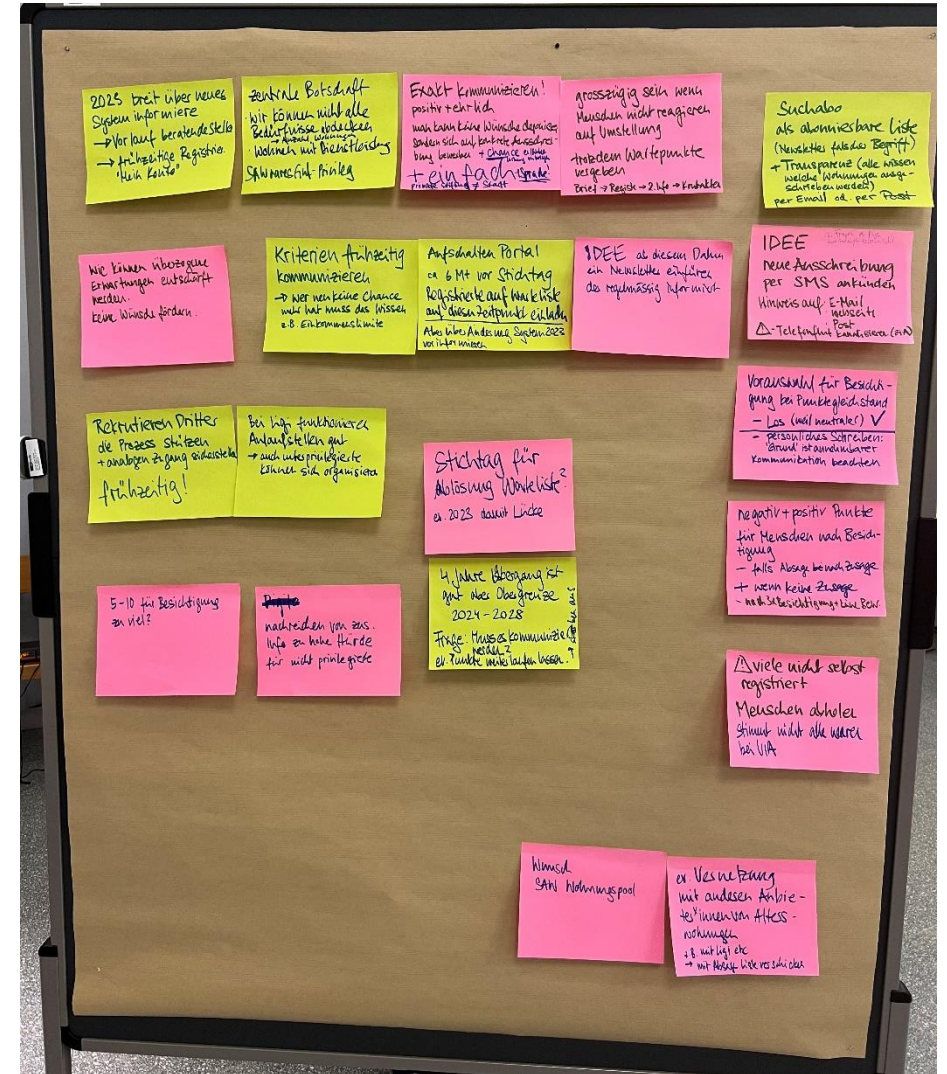
- Welcher Aufwand ist den Interessent*innen zuzumuten, welcher der Organisation dahinter?
- Wie können die Profildaten am besten geschützt werden?



Reflexion der Lösungsansätze

Ergebnis aus Diskussion zum Thema Transition (Übergangsphase)

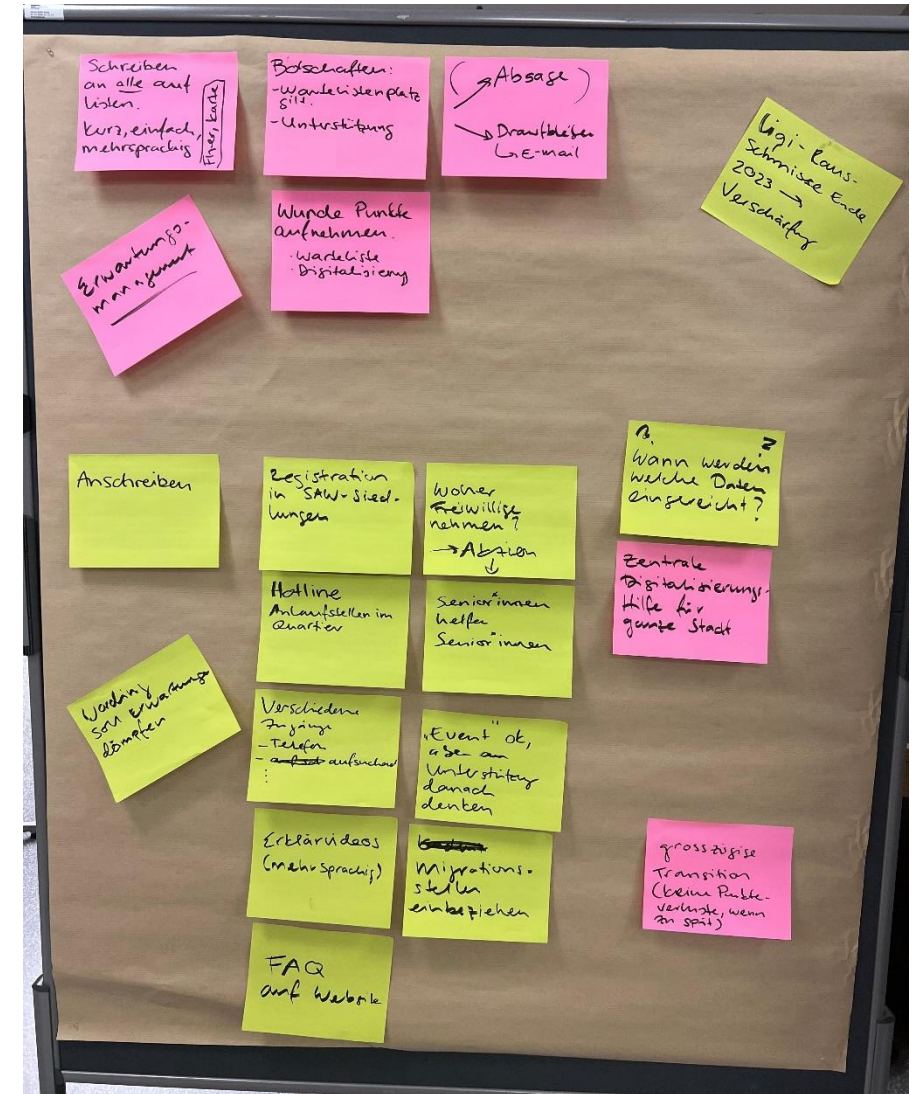
- Was geschieht während der Übergangsphase vom bisherigen Vergabesystem zum neuen?



Reflexion der Lösungsansätze

Ergebnis aus Diskussion zum Thema Kommunikation

- Wie sollen Öffentlichkeit und bisherige Interessent*innen über das neue System und den konkreten Wechsel informiert werden?



Ausblick und weiteres Vorgehen

Ausblick und weiteres Vorgehen

- Vertiefte Ausarbeitung des Lösungsansätze
- Konsolidierung der Projektergebnisse
- Nächster Echoraum: Montag, 27. März 2023

Vielen Dank.