



# Informationsveranstaltung zu Vermietung & Bewirtschaftung

17. September 2020

# Ablauf heute

- 19.00 Begrüssung & Vorstellung Jelena Bassini
- 19.05 Vermietungsprozess intern
- 19.30 Kosten & Kostenmiete
- 19.40 Vermietungsprozess extern
- 20.00 Zu Zeiten von Corona
- 20.10 mehr Transparenz & bessere Kommunikation  
Zeit für Fragen

# Vermietungsreglement

mehr als wohnen...

- steht allen Menschen offen
- fördert breite und soziale Durchmischung
- vermietet besonders günstige Wohnungen an Haushalte mit beschränkten finanziellen Mitteln (subventionierte)
- verfolgt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und erwartet von den Genossenschafter\*innen die Nachhaltigkeitsziele zu unterstützen
- sucht Menschen, die sich mit den genossenschaftlichen Werten identifizieren und sich engagieren möchten
- bietet Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen im Quartier

# Vermietungsprozess

- Wie viele Wohnungswechsel haben wir pro Jahr?
- Wie erreichen wir die gewünschte Durchmischung?
- Was sagt unser Vermietungsreglement?
- Wie funktioniert die Warteliste?
- Interner Vermietungsprozess
- Externer Vermietungsprozess

# Wohnungswechsel pro Jahr

Jahr	Extern	Intern	davon innerhalb Kat.	Total Umzüge	Vertragsum- schreibungen
2020	10	10	0	20	12
2019	14	21	4	35	10
2018	20	11	3	31	9

# Durchmischung erreichen

Angestrebt wird eine Durchmischung der Mieter\*innen nach

- Lebensphasen (Kombination aus Haushaltstyp und Alter)
- nach Einkommen (unter Berücksichtigung des Vermögens)
- nach Berufs- und Bildungshintergrund
- nach Nationalität

Herausforderungen:

- Mehr ältere Menschen (suchen Kleinwohnungen)
- kaum externe Ausschreibungen von Kleinwohnungen wegen interner Vergaben
- es dauert, bis die Durchmischung, die wir uns wünschen, erreicht wird

# Interne Warteliste

Wer kann sich auf die interne Warteliste setzen lassen?

- Mindestmietdauer von einem Jahr (auf das Objekt bezogen)
- Das Anteilkapital wurde einbezahlt
- Die Miete wird regelmässig bezahlt
- Wechsel nur möglich wenn eine Wohnung frei wird
- Cluster Bewohner\*innen (keine Wohnung wird frei)
- Bei Unterbelegung der Wohnung keine Mindestfrist

# Interne Vergabe

Nach welchen Kriterien erfolgt die Vergabe:

- Unterbelegung
- Verletzung der Subventionsvorschriften
- Veränderte Zahlungskraft
- Zusätzlicher Wohnraumbedarf
- Demografische Zusammensetzung und Durchmischung im Haus
- Wechsel innerhalb der selben Wohnungs-Kategorie





# Interner Vermietungsprozess

# Vermietungsprozess intern

- Eingang Kündigung / Bestätigung
- Kontaktaufnahme und Augenschein der Wohnung
- Versand internes Mail an Warteliste
- Besichtigungstermine finden statt / Rückmeldung 5 Tage
- Bewertung intern (6-Augen-Prinzip)
- Referenzen/Aktennotiz überprüfen
- Mietvertrag ausstellen
- Zweite Wohnung wird gekündigt / Prozess beginnt von vorn

**Der Prozess dauert total ca. 20 Tage**

# Interne Vergabe

31.3. Wohnung 1 wird gekündigt per 31.5 und interner Vermietungsprozess beginnt (Einzugsdatum 1.6.)

20.4. Wohnung 1 konnte intern per 1.6. vergeben werden.

21.4. Wohnung 2 wird gekündigt per 31.5. und interner Vermietungsprozess beginnt

10.5. Wohnung 2 konnte intern per 1.7. vergeben werden.

# Kosten & Kostenmiete

# Umtriebsentschädigung

Pauschale von 500.- für freiwillige Umzüge.

(ausgenommen von der Pauschale sind Wechsel die wegen einer Unterbelegung oder subventionsbedingt nötig sind).

Gründe für Entschädigung:

- Dienstleistung dass interne Wechsel möglich sind
- Jeder Wohnungswechsel ist mit Kosten und Umtrieben verbunden, die zu Lasten mehr als wohnen fallen und somit von allen getragen werden
- Aufwand nach **Verursacherprinzip** – nicht zu Lasten aller Genossenschaftsmitglieder

Rechtlicher Aspekt: da ein interner Umzug eine Dienstleistung ist, die von maw angeboten wird, darf dafür eine Entschädigung verlangt werden.

## «Doppelte» Mietzinse

- Leerstände verursachen Kosten für die Genossenschaft, die alle Mietenden tragen müssen
- Wer ausserterminlich kündigt, muss allenfalls doppelte Miete bezahlen (interne Wechseln max. 2 Monate)
- Verursacherprinzip

### Nachmieter\*in selber bringen:

- Wegen interner Warteliste kann eine Nachmieter\*in nicht automatisch akzeptiert werden
- Wäre unfair gegenüber den Genossenschafter\*innen, wenn Leerstandskosten von internen Wechseln zu Lasten aller gehen

# Prinzip der Kostenmiete

- Deckung aller massgebenden Kosten inkl. Verwaltung, Abschreibungen und Rückstellungen
- Fixe Formel zur Berechnung
- Mietzinse werden überprüft von Wohnbauförderung
- Nicht gewinnorientiert

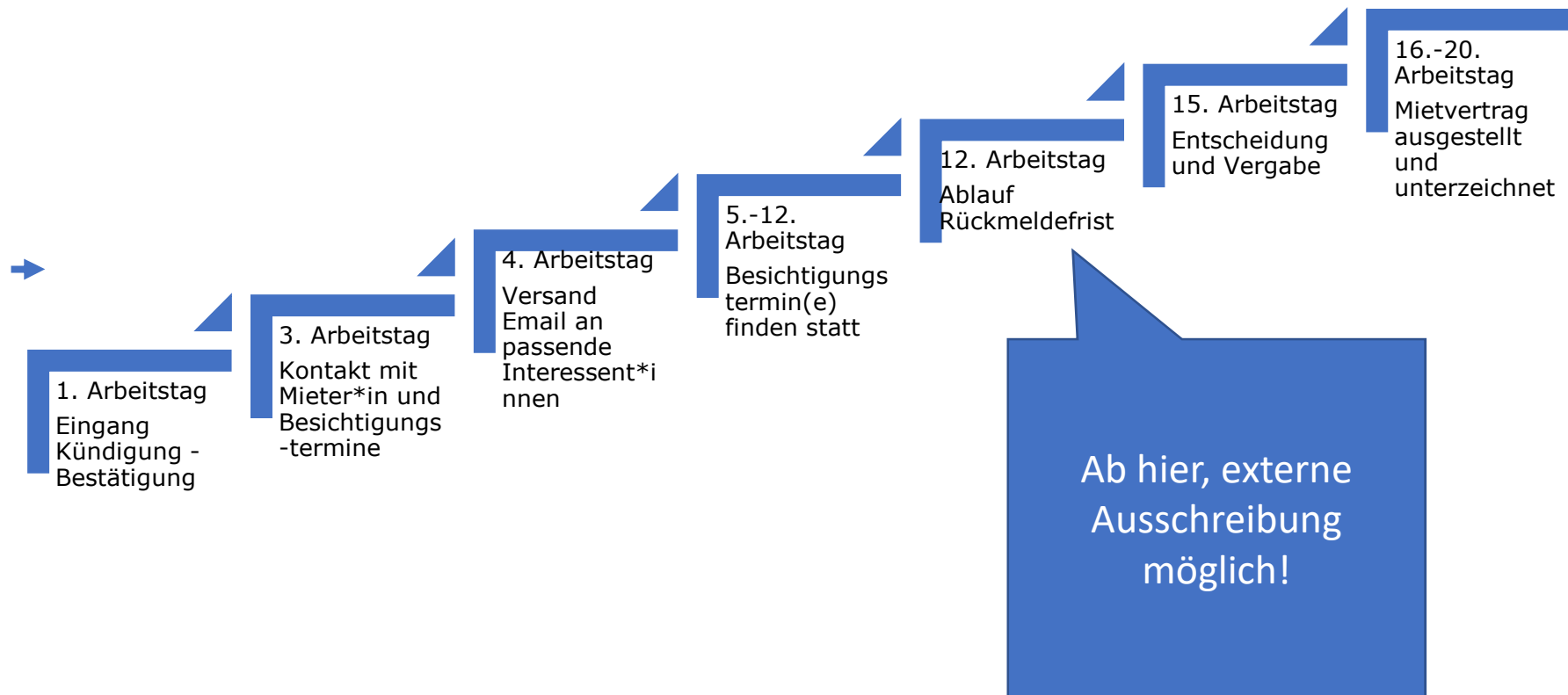
Zusätzliche Kosten werden nach dem Verursacherprinzip verrechnet. Wenn nicht, würden sie zu Lasten aller Genossenschaftler\*innen anfallen.

Dies wiederum bedeutet, dass Kürzungen an anderen Stellen vorgenommen werden müssen. Das Budget ist fix, da kein Gewinn vorhanden ist.

# Externer Vermietungsprozess



## Vermietungsprozess extern



# Vermietungsprozess extern

- Wenn keine interne Vergabe – Ausschreibung extern
- Inserat ist ca. 5-10 Tage online
- Sichtung der eingegangenen Bewerbungen
- Besichtigungstermine finden statt (seit Corona z.T. erst nach Bewertung der Bewerbungen)
- Bewertung / Vergabe (6-Augen-Prinzip)
- Mietvertrag ausstellen

**Der Prozess beginnt ca. ab Tag 12 (nach internem Prozess) und dauert nochmals total ca. 20 Tage. Also fast einen Monat.**

# Externe Vergabe

Kriterien gem. Vermietungsreglement für die Vergabe:

- Belegungsvorschriften
- Ohne Auto
- Demografische Zusammensetzung und Durchmischung im Haus / Quartier
- Finanziellen Verhältnisse
- Bereitschaft, sich einzubringen
- Verankerung im Quartier
- Dauer der Mitgliedschaft bei mehr als wohnen



# Transparenz & Kommunikation

# Transparenz und bessere Kommunikation



- Sammlung von Verbesserungsvorschlägen am OE-Workshop Ende November 2019
- Geschäftsstelle und Vorstand analysieren Situation und definieren Massnahmen
- Kommunikation im Februar für Massnahmen zur Verbesserung der internen Abläufe

# Kurzfristige Massnahmen

- Auf eingegangene Anliegen (Mails, Telefonate) wird innerhalb von zwei Arbeitstagen eine Rückmeldung gegeben.
- Informationsveranstaltung zum Thema Vermietung und Bewirtschaftung (geplant im März 2020)
- Feedback-Box für Lob, Kritik und Anregungen aller Art steht seit dem 16.03.2020 zur Verfügung
- Monatliche Sprechstunde Vermietung seit April
- Transparenter Vermietungsprozess
- Einführung einer Ombudsstelle (seit Mai in Betrieb). Bis jetzt wurde sie 4 Mal in Anspruch genommen.

# Mittelfristige Massnahmen

Werden im Verlauf des Jahres umgesetzt:

- Ein einheitliches Meldeformular via Website wird erstellt, welches das Einreichen Ihrer Meldungen für Sie und für uns vereinfachen. (seit Juli aktiv)

<https://www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/schadenmeldung/>

- Vermietungswebsite mit transparentem Vermietungsprozess wird erstellt (in Arbeit). Präsi wird unter Dokumente abgelegt.
- Ein Ticketing System für Schadenmeldungen soll eingeführt werden. Dieses ermöglicht Ihnen bei Schadenmeldungen jederzeit die Überprüfung des aktuellen Standes der Bearbeitung. Auch für die Geschäftsstelle vereinfacht sich mit einem Ticketing System der Prozess bei Schadenmeldungen.



Corona



# Pandemieauswirkungen & Massnahmen mehr als wohnen



- Einsatz eines Prüfungsausschusses im März
- Kontaktaufnahme mit Gewerbetreibenden
- Personen 64+ abtelefoniert
- Reduzierte Öffnungszeiten während mehrerer Monate
- Flexiblere Arbeitsweisen / Homeoffice
- Finanzielle Schwierigkeiten für Mieter\*innen und Gewerbe
- Prüfen von eingehenden Gesuchen für Darlehen und Mietzinsreduktionen
- Mietzinsreduktionen gesprochen im Wert von
  - CHF 70'000 (im Rahmen der 60% Regelung vom Bundesrat)
  - CHF 20'000 aus Solifonds

# Fragen?

Termine Sprechstunde Vermietung:

Montag, 12. Oktober 16.00 - 18.00 Uhr

Montag, 9. November 16.00 - 18.00 Uhr

# Gewerbevermietung

- Kaum freie Gewerbeflächen (Dialogweg 11 / Siewerdstrasse 95)
- Lebendige Erdgeschosse (nicht immer einfach in der Umsetzung)
- Leerstand verursacht Kosten
- Fläche am Dialogweg 11 wurde für 5 Jahre freigehalten um Bedarf im Quartier zu ermitteln (aktuell ausgeschrieben)
- Arbeitszimmer und Zusatzzimmer sind sehr begehrt