

Wer punktet, bekommt die Wohnung

Eine Zürcher Genossenschaft beschreitet neue Wege, um Missbrauch bei der Wohnungsvergabe zu vermeiden: Eine Software erstellt eine Rangliste der Anwärter.



Begehrter Wohnraum: Eine Etappe der Familienheim-Genossenschaft Zürich im Friesenbergquartier. Bild: TA

Genossenschaftswohnungen sind in der Stadt Zürich so begehrt wie Eis an heissen Sommertagen. Und sie sind auch so schnell weg wie ein Glace. Glücklicherweise ist, wer den Zuschlag im harten Bewerbungskampf erhält. Manch einer traut der Vergabepraxis der Genossenschaftler nicht über den Weg: Ohne Beziehungen komme man gar nicht erst in die Nähe des günstigen Wohnraums.

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) beschreitet nun neue Wege bei der Vermietung, um Missbrauch vorzubeugen. Die Bewerbung für ein öffentlich ausgeschriebenes Wohnobjekt erfolgt bereits seit einiger Zeit ausschliesslich online. Seit dem 1. September setzt die FGZ auch eine eigens für sie entwickelte Software ein, mit welcher die Anwärter nach mathematischen Kriterien erfasst werden.

Software gewichtet Bewerber nach Punktzahl

Der Entscheid, das Bewerbungssystem zu erneuern, hat die FGZ bereits Ende 2014 gefällt. Im Verlauf des vergangenen Jahres hat der Vorstand das Vermietungsreglement überarbeitet und das System für die Vergabe von Wohnungen entschlackt. Parallel dazu hat sie die neue Vermietungssoftware Mietselect in Auftrag gegeben. «Mit der Software wollen wir unsere Arbeit erleichtern und dafür sorgen, dass die Abläufe im Hintergrund transparent und nachvollziehbar werden», sagt FGZ-Geschäftsleiter Rolf Obrecht. Jede Vermietung lasse sich mit den so erfassten Daten auch nach Jahren noch intern prüfen. Das System könne zwar nicht ausschliessen, dass jemand falsche Angaben mache. «Aber spätestens wenn jemand auf der Bewerberliste ist, müssen die entsprechenden Unterlagen vorgelegt werden.»

Wer sich für eine freie FGZ-Wohnung bewerben will, muss zunächst in einem

Tina Fassbind
Redaktorin Zürich
@tagesanzeiger

Stichworte

[Wohnen](#)
[Wohnen in Zürich](#)
[Wohnungsnot](#)

Artikel zum Thema

Günstige Wohnung in Zürich - der Weg zum Erfolg



Preiswerte Wohnungen sind trotz Neubauten nach wie vor Mangelware. Wer ein Objekt bekommen will, braucht Glück – und Geduld. [Mehr...](#)

Von Carmen Roshard. 01.16

Wie Genossenschaften von günstigem Land profitieren

Tausende gemeinnützige Wohnungen in Zürich stehen auf städtischem Grund und können deshalb tiefe Mieten anbieten. Das passt nicht allen. [Mehr...](#)

Von Simon Eppenberger 30.09.2015

Zürichs unbezahlbares Land

Hundert Millionen Franken horten Genossenschaften, um billige Wohnungen zu bauen. Ein Beispiel zeigt, wie ein 3,85-Millionen-Haus trotzdem einen anderen Käufer fand. [Mehr...](#)

Von Beat Metzler. 09.11.2015

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich

Onlineformular Angaben zur Person, der Anzahl Kinder sowie zur Einkommensstufe erfassen. Werden dabei die formalen Mindestkriterien für das ausgeschriebene Objekt punkto Einkommen und Belegung erfüllt, kommt in einem nächsten Schritt ein speziell programmierter Algorithmus zum Einsatz. «Die Software gewichtet in einer Art Prioritätenliste die Gründe für einen Umzug. Einige Kriterien ergeben mehr Punkte als andere», sagt Obrecht.

Auch «weiche Kriterien» sind messbar

So bekommen beispielsweise jene mehr Punkte, welche aus gesundheitlichen Gründen umziehen müssen. Auch wenn jemand glaubhaft darlegen kann, dass er unverschuldet aus einer Wohnung ausziehen muss – weil das Haus abgerissen wird oder weil der Mietzins aufgrund einer Sanierung steigt –, bekommt dieser Bewerber Prioritätspunkte. Ein weiteres sogenanntes weiches Kriterium beim Zuschlag für eine FGZ-Wohnung ist der Bezug zum Quartier. Hier bekommt Zusatzpunkte, wer schon während Jahren im Quartier wohnte oder sich hier besonders engagierte.

Wenn am Ende alle mathematischen Faktoren berechnet sind, liegt der FGZ eine Rangliste der Bewerber vor. Einen Punktegleichstand gibt es laut Obrecht praktisch nicht. Komme es dennoch dazu, entscheide das Vermietungspersonal über die Vergabe der Objekte. Natürlich spielen in einem solchen Fall der persönliche Eindruck und der gesunde Menschenverstand eine Rolle, räumt Obrecht ein. Aber auch hier gebe es immer mehrere Personen, die eine Vergabe beurteilen. Willkür sei so praktisch unmöglich. «Den Vorwurf der Vetternwirtschaft kann man uns daher nicht machen.»

Pilotphase ist im Herbst abgeschlossen

15 externe Ausschreibungen hat die FGZ mit der neuen Vermietungssoftware online erfasst – vor allem Kleinwohnungen mit 1 bis 2 Zimmern. Das Zeitfenster für eine Bewerbung ist relativ klein. Die FGZ nimmt in der Regel nur 10 bis 15 Onlineanträge entgegen. Ist die Maximalzahl erreicht, verschwindet das Inserat wieder vom Netz. Die FGZ habe die Zahl der Onlinebewerbungen beschränkt, um die Eingänge besser bewältigen zu können, sagt Obrecht. «Wir wählen nicht besser aus, wenn wir mehr Bewerbungen berücksichtigen. Wir müssen nur mehr Absagen erteilen.»

Noch steckt die Mietselect-Anwendung in der Pilotphase. Im Herbst will die FGZ ein Fazit ziehen. «Bis jetzt sind wir sehr zufrieden damit. Es sieht so aus, als ob die Software unseren Vorstellungen entspricht», sagt Obrecht. Er hofft, dass später auch ein RSS-Feed für die Wohnungsanzeigen eingerichtet werden kann. «Wir müssen aber zuerst prüfen, ob unsere Seite die nötigen Kapazitäten dafür aufweist.»

(Tagesanzeiger.ch/Newsnet)

(Erstellt: 04.04.2016, 14:01 Uhr)

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft und existiert seit 1924. Die Liegenschaften der FGZ befinden sich hauptsächlich im Friesenbergquartier und wurden in mehreren Etappen gebaut. Die ersten 19 Etappen befinden sich auf Land, welches der Genossenschaft selbst gehört, die Etappen 20 bis 24 stehen auf Baurechtsland der Stadt Zürich. Die FGZ verfügt derzeit über rund 2230 Wohnobjekte in denen 5600 Personen leben. Im vergangenen Jahr gab es insgesamt 153 Wohnungswechsel bei der FGZ. Die durchschnittliche Fluktuation lag zwischen 2006 und 2015 bei rund 7 Prozent. (tif)

Das Ressort Zürich auf Twitter

Das Zürich-Team der Redaktion versorgt Sie hier mit Nachrichten aus Stadt und Kanton.

@tagi folgen