

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 94 (2019)
Heft: 1-2: Management

Artikel: Mehr Fairness und Effizienz
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-867726>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Wer bekommt die Wohnung? Digitale Vermietungstools helfen, den Vermietungsprozess auch bei vielen Bewerbungen fair und transparent zu bewältigen. Gerade bei genossenschaftlichen oder kommunalen Siedlungen (im Bild die Kronenwiese der Stadt Zürich im Juni 2016) ist die Nachfrage teils enorm.

Digitale Vermietungstools vereinfachen Wohnungsvergabe

Mehr Fairness und Effizienz

Die Digitalisierung macht auch vor der Vermietung von Genossenschaftswohnungen nicht Halt. Bei manchen gemeinnützigen und städtischen Bauträgern sind dank spezialisierter Software schier endlose Papierstapel von Bewerbungsdossiers passé.

Von Jürg Zulliger

Property Technology, kurz PropTech, steht für innovative Technologien und Softwarelösungen in der Immobilienbranche. Solche finden sich in jüngerer Zeit auch für die Vermietung. So etwa beim 2014 gegründeten Zürcher Startup eMonitor, das bei einigen Genossenschaften mit einer selbst entwickelten Software bald schon auf Resonanz gestossen ist und mit der weiterentwickelten Version MiMO mittlerweile erfolgreich unterwegs ist (siehe Kasten). Die Mitbegründer sind teils selbst bei jungen Genossenschaften engagiert und bringen Know-how aus Disziplinen wie Mathematik, Geografie, Raumentwicklung oder Programmierung mit.

«Die ersten Ideen zu einer digitalen Software entstanden im Rahmen der Erstvermietung bei der Genossenschaft Kalkbreite», erzählt Christoph Craviolini von eMonitor. Wenn gemeinnützige Bauträger bestimmte Vorstellungen und Ziele zur künftigen Wohnungsbelegung verfolgen, ist dies mit konventionellen Bewerbungsdossiers heute kaum noch zu bewältigen. Oft gehen drei- oder viermal so viele Bewerbungen ein, wie Wohnungen zu vergeben sind, manchmal auch ein x-Faches mehr. Da ist es nicht einfach, Vermietungsideale und operative Umsetzung im Griff zu haben. Genauso aufwändig ist es für Genossenschaften, nach innen und aussen Transparenz über die einge-

gangenen Bewerbungen und die letztlich erreichte Durchmischung zu schaffen.

Genossenschaft gibt Kriterien vor

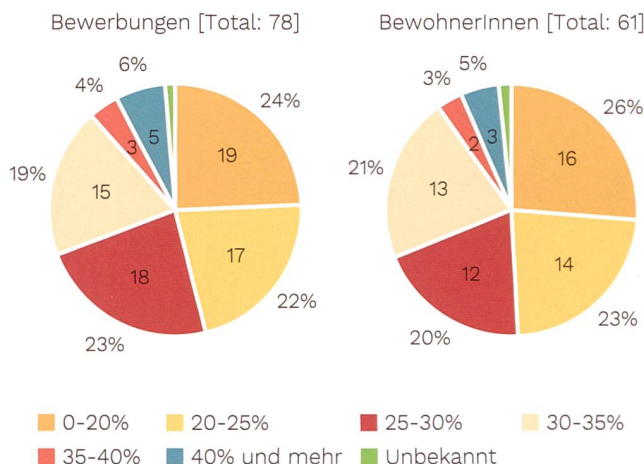
Die Vision von eMonitor ist, Vermietungsprozesse so fair und transparent wie möglich zu gestalten. «Damit diejenigen Personen die Wohnung erhalten, die am besten passen oder sie am dringendsten benötigen», meint Christoph Craviolini. Welche Kriterien dabei ausschlaggebend sind, gibt die Genossenschaft jeweils entsprechend ihrer Statuten, Vermietungsreglemente oder sonstigen Beschlüsse vor. Legt sie zum Beispiel Wert auf eine gewisse soziale Dringlichkeit – etwa, wenn Mietenden wegen Ersatzbauten gekündigt werden musste – oder auf ein bestimmtes Verhältnis von Miete und Einkommen, lässt sich dies mit der Software individuell steuern, mit einem Punktesystem und der unterschiedlichen Gewichtungen bestimmter Merkmale. Hinzu kommen je nach Bedarf weitere Kriterien wie Alter, Nationalität, Haus- und Familienform, Vermögensverhältnisse usw. Auch für Genossenschaften besonders wichtige Aspekte wie ideelle Werte oder die persönliche Motivation, sich in einer Siedlung zu engagieren, können erfasst werden.

Ihre Daten geben die Interessentinnen und Interessenten online selbst ein. Für das Personal von der Vermietungsabteilung entfällt so viel administrativer Aufwand, weil keine Papierdossiers mehr eingehen, die bearbeitet, gesichtet und beurteilt werden müssen. Ein weiterer Vorteil ist, dass keine offensichtlich ungültigen Bewerbungen eingegeben werden können, die zum Beispiel Subventions- oder Belegungsvorschriften widersprechen. Zudem lässt sich exakt vorgeben, dass das System ab einer gewissen Anzahl Bewerbungen für eine bestimmte Wohnung keine weiteren Anmeldungen mehr akzeptiert. Interessenten bleibt so unnötiger Frust erspart. Um diejenigen nicht auszuschliessen, die im Umgang mit digitalen Technologien nicht so geübt sind, halten es die meisten Genossenschaften bisher so, dass neben der Onlineeingabe auch eine persönliche Bewerbung im Büro möglich ist.

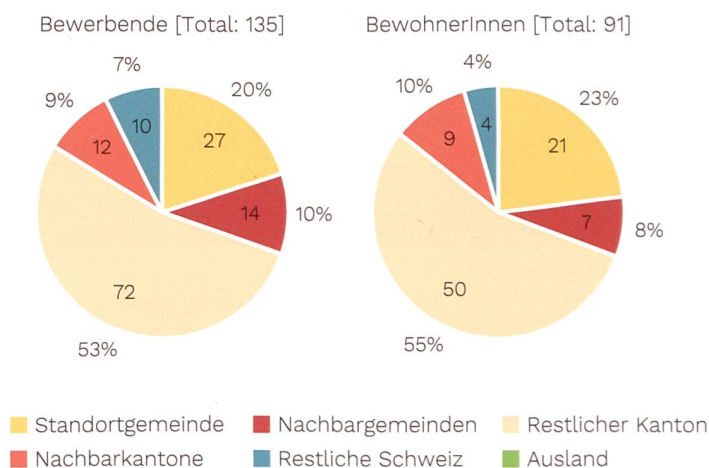
Transparente Auswertungen

Den Genossenschaften bietet die Digitalisierung verschiedene Vorzüge: So sind quasi per Knopfdruck jederzeit Liveanalysen der Daten und statistische Auswertungen möglich. Sie zeigen zum Beispiel, für welche Wohnungen welche Bewerbungen von welchem Personenkreis eingegangen sind. Die Software schafft so vollständige Transparenz sowohl zum sozialen Profil der Bewerbenden wie auch zum gesamten Bewerbungsprozess. Gegenüber früher bedeutet dies einen wesentlichen Fortschritt, denn für beides war bisher ein aufwändiges Bearbeiten und Erfassen der Papierdossiers unumgänglich. Auch die Automatisierung gewisser Abläufe bedeutet ein Plus an Effizienz – und

Verhältnis von Mietpreis und Haushaltseinkommen



Aktueller Wohnsitz zum Zeitpunkt der Anmeldung



Mit der Software MiMo lassen sich jederzeit diverse Analysen und Auswertungen gemäss den Bedürfnissen der jeweiligen Baugenossenschaft erstellen und grafisch aufbereiten.

MiMo und andere Lösungen

Das Vermietungstool MiMo ist eine Eigenentwicklung der Zürcher Softwarefirma eMonitor, die eigens für diesen Zweck programmiert wurde. Sie basiert auf gängigen Programmier- und Datentools, ist aber auf die speziellen Bedürfnisse der genossenschaftlichen Vermietungspraxis ausgerichtet. Nach der Erprobung bei mehr als wohnen 2014 war im Jahr darauf die FGZ die nächste grosse Kundin, später folgten unter anderen die Zürcher Genossenschaften ABZ und Sunnige Hof sowie Wohnwerk in Luzern. Mittlerweile setzen auch Gemeinden wie Horgen, die Stadt Zürich oder München sowie private Unternehmen wie Privera, Livit und Halter auf die Software von eMonitor.

Als Alternative zur spezialisierten, individuell anpassbaren Software haben Genossenschaften die Möglichkeit, Bewerbungen über eine Website entgegenzunehmen und die Daten in Formularen zu erfassen oder in Datenbanken zu importieren. Allerdings fehlen in diesem Fall ein eigentlicher Workflow und detaillierte Auswertungen und Statistiken. Auf dem Markt etabliert als Digitalisierungstools für die Vermietung sind neben anderen vor allem Flatfox und Coozzy. Beide richten sich aber vornehmlich an private Vermieter und erfassen daher vor allem rein klassische Kriterien wie etwa die Referenzen von Mietinteressenten, Bonität oder Solvenz.



Bei den Ersatzbauten Himmelrich 3 der ABL in Luzern (oben) sind aktuell 177 Wohnungen, bei der zweiten Etappe des Quartierzentrums Friesenberg der FGZ in Zürich (unten) 63 Wohnungen zu vergeben. Die Software hilft bei der Vorselektion, über den Zuschlag entscheiden aber immer noch die Verwaltungen.



damit auch Zeit- und Kosteneinsparungen. So kann MiMo selber E-Mails generieren, beispielsweise für Referenzauskünfte. An Grenzen stösst die Digitalisierung aber dort, wo letztlich die Entscheide gefällt und die Verantwortung dafür übernommen werden müssen. Denn abgesehen von einer groben Vorselektion, die falsche Belegungen von vornherein ausschliesst, fällt die Software selber keine Entscheide. Diese liegen immer noch bei den Verantwortlichen der Genossenschaft.

In welchem Umfang dank der Software Arbeitsstunden oder Personalkosten eingespart werden können, lässt sich pauschal nicht beziffern. «Gerade für Genossenschaften bringt MiMo aber viele Verbesserungen, und das Personal kann die Ressourcen für sinnvollere Aufgaben in der Vermietung einsetzen», sagt Christoph Craviolini von eMonitor. In jedem Fall fallen einmalige Kosten pro ausgeschriebene Wohnung sowie Hostingkosten für den Betrieb an. Gemäss Christoph Craviolini muss für die Standardvariante einer Erstvermietung von 100 Wohnungen mit einer Grössenordnung von rund 6000 Franken budgetiert werden. Zusätzlich verrechnet werden ergänzende Module wie Schnittstellen zu anderen Programmen oder Bonitätsprüfungen.

Papierlose Vermietung

Erstmals im grösseren Stil zum Einsatz gekommen ist die Software von eMonitor bei der Baugenossenschaft mehr als wohnen, bei der Erstvermietung ihrer 373 Wohnungen im Hunzi-

kerareal in Zürich im Jahr 2014. «Das Tool war eine grosse Hilfe, um das beträchtliche Volumen abzuwickeln», sagt Dominik Lässer, Leiter Vermietung und Bewirtschaftung. Die Genossenschaft hatte sich gewünscht, den ganzen Vermietungsprozess papierlos abzuwickeln, und war froh, dass ihr das Verschicken, Kontrollieren und Archivieren von konventionellen Unterlagen erspart blieb. Neben den üblichen Daten war es ihr auch wichtig, zu erheben, wie sich Bewerberinnen und Bewerber die Mitwirkung und ihr Engagement innerhalb der Genossenschaft vorstellten. Die Vermietungsabteilung hatte damit wichtige Anhaltspunkte, ob eine Bewerbung gut in die Nachbarschaft und in das Quartier passen würde. Ebenfalls anzugeben war der Besitz eines Privatwagens, da das Hunzikerareal eine autoarme Siedlung ist.

Dank MiMo konnte mehr als wohnen den Vermietungsprozess gut abwickeln, und die Genossenschaft setzt die Software immer noch ein, wenn Wiedervermietungen anstehen. Der eigentliche Beurteilungsprozess aber ist nach wie vor «Handarbeit»: Jede eingegangene Bewerbung wird von zwei Mitarbeitenden der Vermietungsabteilung genauer gesichtet und beurteilt. Danach liegt der Entscheid bei der Geschäftsleiterin.

Vorteil Objektivität

Zufrieden äussern sich die Verantwortlichen auch bei der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ): «Die computergestützte Vermietung bewährt sich und wird auch künftig verwendet», erklärt der bisherige Geschäftsleiter Rolf Obrecht. Seit 2015 setzt die FGZ «Mietselect» ein, eine speziell an ihre Bedürfnisse angepasste Version der MiMo-Software; auch aktuell kommt sie gerade zum Zug bei der Erstvermietung von 63 Neubauwohnungen im Quartierzentrum Friesenberg. Die FGZ hat detaillierte Ziele etwa zu Belegung, Durchmischung hinsichtlich Einkommen und Vermögen oder Haushalten mit Kindern, und es liegt ihr viel daran, ihre eigenen Vermietungsregeln objektiv anzuwenden.

Deshalb sieht Rolf Obrecht einen grossen Vorteil in der durch das Tool gewährleisteten, immer gleichen Anwendung der internen Richtlinien und des vordefinierten Punktesystems, das auf den Bestimmungen von Vermietungsrichtlinien und -reglement beruht. Und auch die neuen, detaillierten Auswertungen zeigen bereits Wirkung: So hat der FGZ-Vorstand aufgrund der Analysen im Dezember 2018 entschieden, ab sofort die tiefsten Einkommens- und Vermögensklassen noch konsequenter als bisher zu bevorzugen.

Entscheiden tut immer noch der Mensch

Doch in der Praxis kommt die Technologie auch an Grenzen. So hat laut Rolf Obrecht die Automatisierung den Nachteil, dass eine gewisse Flexibilität verloren geht. Bestimmte Spezial-

Bilder: zVg, FGZ/Johannes Marx

fälle – etwa die ganz individuelle Dringlichkeit eines Wohnungswechsels – können letztlich nur von Menschen angemessen erfasst werden. Und selbst «künstliche Intelligenz» kann nicht beurteilen, ob in einer engen Auswahl eine Wohnungsbesichtigung besser mit fünf oder zehn Bewerbenden durchgeführt wird. So braucht es auch in Zukunft Mitarbeitende in der Vermietung, die über entsprechende Erfahrung verfügen.

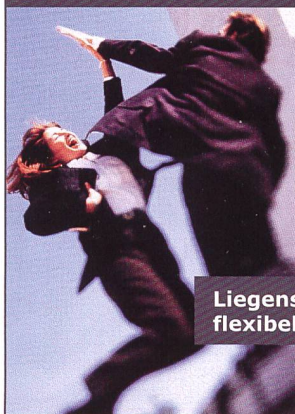
Der Mensch steht auch bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) im Zentrum des Bewerbungsprozesses. «Da bei uns gleich mehrere grössere Projekte und damit zahlreiche Vermietungen anstehen – aktuell etwa bei der ersten Ersatzetappe des Himmelrich mit 177 Wohnungen –, haben wir verschiedene Möglichkeiten einer Digitalisierung genauer geprüft», sagt ABL-Geschäftsleiter Martin Buob. Dabei habe man ganz bewusst auf ein Tool wie MiMo oder andere Software verzichtet. Stattdessen nimmt die Genossenschaft Be-

werbungen digital über die Website entgegen; wer weniger onlineaffin ist, wendet sich persönlich an die Geschäftsstelle.

Als Grund führt Martin Buob an, dass die ABL schon länger einen Onlineprozess für alle Wiedervermietungen implementiert hat: «Unter dem Strich wären uns mit einem neuen Tool Zusatzaufwände entstanden. So müsste eine Schnittstelle zu unserem bestehenden Finanz- und Adresssystem geschaffen werden.» Kommt dazu, dass sich bei der ABL die erste Vorselektion auf ein Punktesystem beschränkt, für das lediglich die Dauer der Mitgliedschaft, das einbezahlte Kapital bis zu einer Obergrenze von 4000 Franken und je nach Wohnung der Status als Familie relevant sind. «Sind die Bewerbungen einmal im System, sind es nach wie vor unsere Mitarbeitenden in der Vermietung, die gemäss Reglement entscheiden», betont er. Nur so finde der Grundsatz Anwendung, Spezialfälle angemessen zu beurteilen – etwa Menschen mit Behinderung Priorität einzuräumen. ■

Anzeigen

MOR ! LIVIS - die intelligente IT-Lösung für Baugenossenschaften



Liegenschaftsverwaltung
flexibel und umfassend

- Liegenschaftsbuchhaltung
- Miete, Mietzinsänderungen
- Nebenkostenabrechnungen
- Vertragswesen, Korrespondenz
- Verwaltungskosten, Kreditoren, Lohn

- Anteilscheinkapital, Depositenkasse
- Portfolio, Budgetierung
- Technische Objektverwaltung
- Bauabrechnung
- Internetmarktplätze

MOR ! OFFICE – Dokumentenverwaltung, Archiv

Alle Applikationen auch als ASP-Anwendung für standortunabhängiges Arbeiten übers Internet

MOR Informatik AG, Rotbuchstrasse 44, 8037 Zürich, www.mor.ch, info@mor.ch, 044 360 85 85



4+
sec.



Haben Ihre WC's einen Service nötig?

Machen Sie den einfachen Test und testen Sie uns kostenlos!

Eine gute WC-Spülung dauert 4 Sekunden.
restclean.com/diagnose



REST CLEAN®
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG
Toilettenkultur
info@restclean.com
restclean.com

Wir beraten Sie gerne.
Gratis-Telefon
0800 30 89 30