

Das Handling der Prios

Das Vermietungsreglement gibt vor, wie die Wohnungsvergabe erfolgen muss. Bei der korrekten Umsetzung des Reglements in der Praxis helfen technische Hilfsmittel, Erfahrung und der gesunde Menschenverstand.

«Prios», die Abkürzung für das Wort Prioritäten fällt oft, wenn es um den Vermietungsprozess geht. Denn die im Vermietungsreglement der BEP aufgeführten Prioritäten (vgl. «W wie Wohnungsvergabe»), sind das A und O bei der Wohnungsvergabe. Die korrekte Umsetzung dieser Prios ist ganz schön knifflig. Hilfreich dabei sind ein Computerprogramm, die mehrjährige Erfahrung des Vermietungsteams sowie der Anspruch, fair und transparent zu handeln.

Elektronische Unterstützung

Wird eine Wohnung gekündigt, ruft die Vermietungsfachfrau das Immobilienprogramm auf. Dieses fragt die Warteliste daraufhin ab, wo es eine Übereinstimmung gibt zwischen den Kriterien, welche die Interessent:innen angegeben haben, und den Kriterien, welche die Geschäftsstelle bei der Wohnungsvergabe berücksichtigen muss. Das Programm filtert die Personen raus, die in Frage kommen könnten, und sortiert sie automatisch nach den Prioritäten der Wohnungsvergabe, wie sie im Vermietungsreglement festgehalten sind, plus nach dem Zeitpunkt, seit die Personen auf der Warteliste stehen. Von den Personen, welche das Programm ‚ausspuckt‘, werden ein paar angeschrieben, damit sie innert einer Frist von sieben Tagen die Wohnung besichtigen. Fairerweise wird dabei auch transparent gemacht, dass das Angebot mehreren Interessierten gleichzeitig unterbreitet wird. Wenn es sich um eine sehr attraktive Wohnung handelt, werden weniger Per-

sonen angeschrieben. Denn die Chance ist gross, dass bereits die zusagen, die zuoberst auf der vom Computer erstellten ‚Rangliste‘ stehen. Für die anderen wäre es dann nur frustrierend, wenn sie die Wohnung besichtigen und sie doch nicht bekommen.

Wenig Spielraum

Nach der Wohnungsbesichtigung melden die Interessent:innen, ob sie die Wohnung möchten. Die Wohnung bekommt dann die Person, der gemäss Vermietungsreglement die höchste Priorität zukommt. Hat es mehrere Personen auf der gleichen Prioritätenstufe – was selten vorkommt – hat das Vermietungsteam einen gewissen Handlungsspielraum. Dann wird abgeschätzt für welche Person die Wohnung am geeignetsten wäre, und umgekehrt welche Person für die Wohnung bzw. die Siedlung am geeignetsten wäre.

Bedürfnisse klären

Wenn jemand angeschrieben wird mit dem Angebot für eine Wohnungsbesichtigung und darauf überhaupt nicht reagiert, dann wird dies als «Ich bin nicht mehr interessiert» gelesen und der Eintrag auf der Liste deaktiviert. Wer zurückmeldet «Nein danke, diese Wohnung kommt für mich nicht in Frage» bleibt auf der Liste. Es kann sich dann lohnen, nach dem Grund zu fragen und die Bedürfnisse genauer abzuklären, damit allenfalls weniger Angebote, dafür solche, die mehr Erfolg versprechen, gemacht werden können. Es ist klar: Weder für die BEP-Mieter:innen

noch für die Geschäftsstelle macht ein Wohnungswechsel Sinn, wenn die Situation danach nicht besser ist. Die Mieter:innen sind dann nämlich nicht zufriedener und wollen wieder wechseln, und das bedeutet dann einen erneuten Aufwand für das Vermietungsteam.

Am Schluss steht die Freude

Die meisten Kündigungen erfolgen ausserterminlich. Normalerweise müssen keine Nachmieter:innen angegeben werden, weil es genug Interessierte auf der Warteliste gibt. Je knapper die Zeit zwischen Kündigung und Auszug ist, umso anspruchsvoller wird es für das Vermietungsteam. Denn ein Ziel ist, die Wohnung möglichst nahtlos weiterzuvermieten, damit es keine finanziellen Einbussen gibt. Gleichzeitig muss das oben beschriebene Verfahren eingehalten werden. Haben die potenziellen neuen Mieter:innen dann schon vor der Wohnungsbesichtigung auch noch zahlreiche Fragen, wird es noch intensiver. Doch wenn es dann so weit ist und die Zusage für eine Wohnung erteilt werden kann, ist das ein schöner Moment – insbesondere dann, wenn eine Person den Zuschlag erhält, die die Wohnung wirklich will und braucht und sich dementsprechend über die Zusage freut.