

6 Regeln zur Wohnungssuche

Was man alles falsch oder richtig tun kann

In urbanen Gebieten, vornehmlich in Zürich, Basel oder Genf, muss man sich einiges einfallen lassen, um zur gewünschten Wohnung zu kommen, weil die Nachfrage meist viel grösser, als das Angebot ist. In unserer Region ist es ein bisschen einfacher. Wer allerdings einige Regeln bei der Wohnungssuche nicht einhält, wird es auch hierorts nicht einfach haben, zu einer neuen Wohnung zu kommen.



Es ist nicht immer einfach, den Zuschlag für die gewünschte Mietwohnung zu erhalten, aber bei Einhaltung gewisser Regeln auch nicht unbedingt so schwierig.

Foto: Archiv



Argus Ref 37370304

JOSEPH WEIBEL

Carol Utiger, Immobilienbewirtschafterin von Urs Leimer Immobilien AG in Grenchen, wundert sich immer wieder über die kleinen oder grösseren «Fehlritte», die sich Wohnungssuchende bewusst oder unbewusst leisten und dann erstaunt sind, wenn sie nach einer Besichtigung kurze Zeit später eine Absage erhalten. «Man kann eine Wohnungssuche zwar nicht mit einer Bewerbung für eine Arbeitsstelle vergleichen; gewisse Grundregeln davon sind aber auch in unserer Branche zwingend einzuhalten.»

Freundlichkeit am Telefon

Regel Nummer 1: Erkundigen Sie sich freundlich bei der zuständigen Person über Ihr Wunschmietobjekt. Scheuen Sie sich auch nicht vor Ihnen besonders wichtigen Fragen: Hat die Wohnung einen Balkon; wie setzt sich die Mieterschaft zusammen; hat es einen grossen Leerwohnungsbestand. Auch der Standort kann entscheidend sein: ÖV-Anbindung, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten. Entsprechen die Antworten nicht Ihren Bedürfnissen können Sie sich einen Besichtigungstermin ersparen.

Der Besichtigungstermin

Regel Nummer 2: Erscheinen Sie pünktlich zum Besichtigungstermin (erkundigen Sie sich vorgängig über den Standort und nehmen Sie gleichzeitig vor dem Termin einen Augenschein von der Liegenschaft). Lassen Sie sich unmissverständlich darüber informieren, ob Sanierungsarbeiten vorgesehen sind. Fachfrau Carol Utiger: «Was wir versprechen, halten wir auch.»

Das Mietgesuch

Regel Nummer 3: Füllen Sie das Mietgesuch wahrheitsgetreu aus. Es ist das eigentliche Bewerbungsschreiben, letztlich auch Ihre Visitenkarte. Die Verwaltung interessiert vor allem den Namen der vorherigen Verwaltung und über Ihr Mietverhalten; Wechseln Sie ständig die Wohnung oder sind Sie ein «treuer» Mieter. Ausserdem möchte sie auch über

die finanziellen Verhältnisse einen Überblick haben (regelmässige Einkünfte, Arbeitsverhältnis). Und auch ob Sie Haustiere halten und wie gross Ihr PW-«Park» ist. In den meisten Fällen wird auch ein aktueller Betreuungsauszug verlangt. Ein sensibler Punkt, der nicht selten über Zu- oder Absage, oder aber über die Höhe der Mietkaution entscheidet. Carol Utiger: «In unsere Bewertung ziehen wir Höhe und Art der offenen Rechnungen mit ein.» Will heissen: Wer Miet-, Nebenkostenrückstände auf seinem Betreuungsauszug hat, hat schlechte Karten. Auch wenn die offenen Rechnungen zum Beispiel höher sind als 5000 Franken. «Verloren ist aber nichts», sagt Utiger. Der neue Mieter muss dann aber damit rechnen, dass er eine höhere Kautions hinterlegen muss. Bekanntlich bietet etwa die Firma Swiss Caution entsprechende Bürgschaften, das heisst schliesst Mietkautionen bargeldlos vor. Diese kämen nur bei einer entsprechenden Nachforderung eines Vermieters zur Auszahlung. Als Gegenleistung verlangt Swiss-Caution eine einmalige Gebühr und jährliche Prämienzahlungen, die sich nach der Höhe der Kautions richten.

Der Mietvertrag

Regel Nummer 4: Schicken Sie den Mietvertrag fristgerecht an die Verwaltung zurück. Wenn alle Modalitäten geklärt und es zu einem Zuschlag kommt, erhalten Sie den Mietvertrag zugestellt. Prüfen Sie diesen sorgfältig und klären Sie sofort offene Punkte mit der Verwaltung ab. Halten Sie sich nach der Rücksendungsfrist. Es macht keinen guten Eindruck, wenn Sie die Verwaltung für den fehlenden Mietvertrag mahnen muss.

Der Einzug

Regel Nummer 5: Die Verwaltung ist weder an Streit noch an Ärger interessiert. Beim Einzugstermin unterschreiben Sie das Abnahmeprotokoll. Darin enthalten sind die Ihnen ausgehändigten Schlüssel und andere für die Bemietung der Wohnung nötigen Dokumente. Offensichtliche Mängel werden ebenfalls beim Übergabetermin festgehalten. Sie haben noch einmal die Möglichkeit, letzte offe-

ne Fragen zu klären. Innerhalb von zehn Tagen haben Sie zudem die Möglichkeit, der Verwaltung eine weitere Mängelliste zukommen zu lassen. Darauf enthalten sind Rügen, die Ihnen erst nachträglich aufgefallen sind. Fehlt diese Mängelliste beim Auszug aus der Wohnung, geht man davon aus, dass vorhandene Schäden durch Sie verursacht worden sind. Die Mängelliste ist an keine Form gebunden. Sie können diese in Briefform der Verwaltung zustellen.

Die Untermiete

Regel Nummer 6: Ein Untermietervertrag bedarf der Zustimmung der Verwaltung. Wenn Sie alleine in eine Wohnung einziehen und vielleicht zwei oder drei Monate später eine Partnerschaft eingehen oder aber einen Freund in Untermiete halten wollen, müssen Sie vorgängig das OK bei der Verwaltung einholen. Mit dem Untermieter können Sie einen formlosen Vertrag abschliessen. Sie dürfen sich damit aber nicht überbevorteilen, das heisst, dem Untermieter eine übersetzte Miete oder gar eine höhere Miete zu verlangen, als Sie selbst bezahlen. Wichtig zu wissen ist jedenfalls, dass Sie für die vom Untermieter verursachten Schäden oder ausbleibenden Mietzinszahlungen selbst verantwortlich sind.