

Tipps für die Wohnungsbewerbung

Mieterinnen und Mieter sind immer wieder damit konfrontiert, sich für eine neue Mietwohnung zu bewerben. Gerade bei Mietwohnungen, nach welchen eine hohe Nachfrage besteht, kann es vorkommen, dass man eine Absage erhält.

Heute möchten wir mit Marc Manser über Tipps und Tricks sprechen, wie man sich allenfalls einen Vorteil gegenüber den übrigen Interessenten verschaffen kann und auch keine bösen Überraschungen erlebt.

Marc Manser, auf was muss ich den achten, wenn ich im Internet oder in einem Inserat eine Wohnung gefunden habe, welche mich anspricht?

Hallo André. Zuerst empfehle ich dir, das Inserat einmal genau zu studieren.

Was gehört alles zum Mietobjekt (gehört zur Wohnung auch ein Keller- oder Estrichabteil, besteht die Möglichkeit einen Aussenparkplatz, eine Garage oder ein Einstellplatz mieten zu können? Muss für diesen noch ein separater Mietzins entrichtet werden?). Danach würde ich den Mietzins prüfen. Welcher Mietzins ist ausgeschrieben? (die Nettomiete, also die monatlichen Heiz- und Nebenkosten kommen noch zum ausgeschriebenem Mietzins hinzu oder die Bruttomiete, bedeutet, die Heiz- und Nebenkosten sind bereits inbegriffen. Zudem ist es, gerade im Grossraum Zürich wichtig, den Anbieter zu prüfen. Handelt es sich um einen seriösen Eigentümer oder eine seriöse Immobilienverwaltung? Es ist auch schon vorgekommen, dass Inserate im Internet kursierten, welche sich als Falsch herausgestellt haben, mit der Absicht, die Interessenten zu täuschen.

Anschliessend würde ich mit der angegebenen Kontaktperson Kontakt aufnehmen und einen Besichtigungstermin vereinbaren. Gerade in den jetzigen Wintermonaten ist es dabei wichtig, die Wohnung möglichst zur Mittagszeit und nicht am Abend zu besichtigen, damit genügend Licht in der Wohnung vorhanden ist und allfällige Schäden oder bauliche Problematiken erkennbar sind, aber auch, damit ich mir die Aussicht bei Tageslicht ansehen kann.

Wenn ich denn nun eine Wohnung besichtigt habe, welche mich begeistert und ich unbedingt mieten möchte. Wie kann ich mir denn evtl. einen Vorteil gegenüber den Mitinteressenten verschaffen, dass auch ich dann die Wohnung erhalte?

Wichtig dabei ist es, sich möglichst früh und gut für die Anmeldung zur Wohnung vorzubereiten. Dabei kann ich mich bereits vor der Besichtigung einmal erkundigen, wie ich mich für die Wohnung bewerben kann, wer diejenige Person sein wird, welche die Entscheidung trifft und wo ich ein allfälliges Anmeldeformular erhalte.

Praktisch alle Vermieter oder Verwaltungen verlangen zudem zum Anmeldeformular einen aktuellen Betriebsregisterauszug. Dieser muss beim zuständigen Betriebssamt oder der Gemeinde bestellt werden und kostet z.B. in der Stadt Schaffhausen CHF 17.00. Da dies etwas länger dauern kann und ich diesen evtl. nicht persönlich abholen oder in einigen Gemeinden auch noch nicht online bestellen kann, lohnt es sich, dieses Dokument bereits frühzeitig zu beschaffen.

Zudem müssen oft Referenzen angegeben werden (z.B. der Arbeitgeber oder der jetzige Vermieter). Dabei hilft es, sich im Vorfeld genauestens zu überlegen, unter welchen Telefonnummern diese Personen wohl auch gut zu erreichen sind und dass ich diese auch bereits vorinformiere.

Gerade bei Wohnungen, die beliebt sind, lohnt es sich evtl. auch einmal unkonventionelle Wege zu gehen, um sich von den übrigen Bewerbern abzuheben. Da gibt es dann verschiedene Möglichkeiten (sich persönlich bei der Verwaltung oder dem Eigentümer vorzustellen, die Wohnungsbewerbung mit einem persönlichen Motivationsschreiben zu ergänzen oder ein persönliches Telefonat mit dem zuständigen Bewirtschafter zu führen).

Pause

Vor der Pause habe ich mit Marc Manser darüber gesprochen, wie ich mich auf eine Wohnungsbesichtigung und danach auch auf die Anmeldung für die Wohnung vorbereiten sollte.

Marc, an dieser Stelle nähme es mich wunder wie diesbezüglich denn deine persönlichen Erfahrungen sind. Bekommst du denn für eine Wohnung stapelweise Anmeldungen?

Haha... Nein, so ist es dann doch nicht. Es kommt sehr auf das Objekt darauf an. Es gibt heute Wohnungen, welche etwas schwieriger zu vermieten sind und ich froh bin, wenn ich einen geeigneten Mieter gefunden habe. Aber bei beliebten Objekten kann es durchaus vorkommen, dass ich drei bis fünf Anmeldungen erhalte.

Du musst dir vorstellen, es kann bei beliebten Wohnungen sein, dass ich fünf Anmeldungen erhalte. Jede dieser Anmeldungen ist lückenlos ausgefüllt. Jeder dieser Mietinteressenten hat einen tadellosen Betreibungsregisterauszug, ihre jetzigen Vermieter loben diese als wunderbare Mieter und ihre Arbeitgeber geben auch eine sehr gute Referenz ab.

Jetzt entscheidest du als Verwalter anhand von subjektiven Entscheidungskriterien. Das heisst also, welche Bewerbung oder Interessenten haben etwas, das die anderen Interessenten nicht haben. Da habe ich persönlich bereits viele Sachen erlebt.

Vielleicht ein sehr persönliches Telefonat mit einem Interessenten, welcher eine nicht ganz einfache Lebensgeschichte erzählt. Vielleicht eine berührende Geschichte einer jungen Familie, welche bereits nochmals ein Kind erwartet oder aber auch sehr kreative Anmeldungen. Dabei habe ich schon erlebt, dass mir jemand eine Anmeldung mit Fotos von sich oder gebastelte Anmeldungen zugestellt hat. Dies kommt nicht oft vor, aber diese Anmeldungen sind es dann genau, welche sich von der Masse abheben.

Also, du als langjähriger Immobilienbewirtschafter kannst mir nun sicher dein persönliches Vorgehen verraten, mit welcher ich evtl. gute Chancen auf eine Zusage habe.

Es gibt dabei natürlich keine Musterlösung. Jeder Eigentümer und jede Verwaltung legt auf andere Punkte wert. Wichtig ist primär sicher, dass die Betreibungsregisterauszüge keine Einträge erhalten (oder wenn doch, dass sie gut begründbar sind), dass die Referenzen gut sind und keine Angaben im Anmeldeformular oder Unterlagen fehlen.

Ich kann dir aber gerne verraten, wie ich bei einer Wohnungsbewerbung vorgehen würde.

Für mich ist das Wichtigste immer der persönliche Kontakt zu derjenigen Person, welche Entscheidungsträger ist. Dabei informiere ich mich bereits, sobald ich eine Wohnung gefunden habe, welche mir gefällt, im Internet darüber, wer diese Wohnung verwaltet. Dies ist nämlich nicht immer diejenige Person, welche das Telefon abnimmt oder als Kontaktperson angegeben ist. Wenn die Wohnung noch vermietet ist, zeigt die Wohnung zudem oft der derzeitige Mieter, welche nicht gross in Kontakt zur Verwaltung steht.

Ich persönlich würde den Verwalter daher bereits bevor ich die Wohnung besichtige, ein erstes Mal kontaktieren, damit der Person mein Name bereits präsent ist. Dabei würde ich etwas vom Inserat/der Wohnung schwärmen und mitteilen, wann ich die Wohnung besichtige. Sobald ich mir dann sicher bin, dass ich die Wohnung definitiv mieten möchte und ich die Anmeldeunterlagen vorbereitet habe, würde ich diese per Post oder per Email einsenden. An diesem Tage, an dem die Unterlagen beim Verwalter eingegangen sein müssten, würde ich diese Person nochmals anrufen, fragen ob die Anmeldung angekommen ist und ob alles vollständig ist. Ein grosser Vorteil könnte sein, dass der Verwalter während diesem Telefonat das Dossier aus seinem Stapel hervorheben muss und ich als Interessent nochmals präsent bin. Dabei muss ich als Mietinteressent eine gute Balance zwischen dem Verwalter präsent sein/Interesse zeigen und ihn nerven finden, da sich meine Bemühungen ansonsten auch rasch zum Nachteil entwickeln können. Zudem schätze ich persönlich ein persönliches Motivationsschreiben.

9. November 2017 / MM