



▲ Traumwohnung in Traumlage zu Traumpreis? Dann ist sicher: Es wird alptraumhaft viele Interessenten geben. Spurten Sie an allen vorbei!



»Sie brauchen nicht das Charisma eines Staatsmannes«

Wohnung

- ✓ Ist die Wohnung groß genug und entspricht der Zuschnitt Ihren Vorstellungen?
- ✓ In welcher Himmelsrichtung liegt die Wohnung bzw. liegen die einzelnen Zimmer?
- ✓ Von welcher Qualität sind Fenster, Türen, Böden?
- ✓ Muss renoviert werden?
- ✓ Hat das Bad ein Fenster, und gibt es ein separates WC?
- ✓ Stehen in der Wohnung Möbel (zum Beispiel eine Einbauküche)? Und wenn ja, wird dafür ein Mietzuschlag oder eine Ablöse verlangt?
- ✓ Gibt es Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten?

Das Telefongespräch

Signalisieren Sie dem Vermieter, Hausverwalter oder Makler am Telefon, dass Sie ernsthaft an der Wohnung interessiert sind, – am besten, indem Sie anhand Ihrer Checkliste schon die wichtigsten Punkte klären. Zudem: Je mehr Sie fragen, desto eher finden Sie auch gleich heraus, ob die Wohnung für Sie geeignet ist. So sparen Sie sich auch Zeit und Kosten für unnötige Besichtigungen.

Sollte dem ersten Anschein nach die Wohnung interessant sein, versuchen Sie, einen schnellstmöglichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Richten Sie sich nach den Terminwünschen des Vermieters, und seien Sie absolut pünktlich! Denken Sie daran: Wer zuerst kommt, mahlt zuerst!

Der Besichtigungstermin

Grundsätzlich: Ordentlich und »normal« wirkt auf die meisten Vermieter am besten. Das gilt für die Kleidung, das Auftreten, selbst für das Auto, das Sie fahren. Konkret heißt das: Lassen Sie hypermoderne Kleidungsstücke, zerschlissene Jeans, Parteiabzeichen oder besonderen Schmuck zu Hause im Schrank. Sie fahren ein altes, vielleicht schon etwas klappriges Auto? Der ein oder andere Vermieter wird sie damit in die »armer-Schlucker«-Kategorie stecken und daran zweifeln, dass Sie Ihre Miete regelmäßig zahlen können. Stellen Sie deshalb das Auto nicht unbedingt vor der Wohnung ab, die Sie besichtigen wollen. Das gilt übrigens auch, wenn Sie einen sehr teuren Wagen haben. Denn: Wer angibt, hat keine Chance.

Gehen Sie offen auf den Vermieter zu, und schauen Sie ihm in die Augen, wenn Sie ihm die Hand schütteln. Übrigens: Ein

kräftiger Händedruck – auch von einer Frau – ist allemal besser als ein »lappriger«. Treten Sie höflich und selbstsicher, aber nicht überheblich auf. Sie wissen, was Sie wollen, stellen gezielte Fragen, sind neugierig.

Denken Sie daran: Vermieter wünschen sich einen sympathischen, niveaувollen Mieter, der kontinuierlich Miete und Nebenkosten per Dauerauftrag oder Bankinzug zahlt, die Wohnung samt Einrichtung pfleglich behandelt, sich an die Hausordnung hält, gut mit den Nachbarn zurechtkommt und die Wohnung auf längere Zeit – am besten auf unabsehbare – mietet.

Deshalb: Seien Sie gerade bei einer begehrten Wohnung der »Konkurrenz« einen Schritt voraus. Bringen Sie zur Besichtigung folgendes mit:

- ✓ eine Selbstauskunft,
- ✓ Ihre letzten drei Gehaltsbescheinigungen im Original und in Kopie (Das mag nicht jeder gern machen, hilft aber, eine begehrte Wohnung zu bekommen!),
- ✓ die Kopie des Anstellungsvertrages, wenn Sie ein neues Arbeitsverhältnis beginnen,
- ✓ eine Kopie Ihrer Haftpflicht- und –sofern abgeschlossen – Hausratversicherung,
- ✓ die Kontaktadresse bzw. Telefonnummer des jetzigen Vermieters, den Sie natürlich in Ihre Umzugsabsichten eingeweiht und mit dem Sie die Weitergabe seiner Daten abgesprochen haben, oder
- ✓ einen ausgefüllten Mieterpass (siehe Infokasten rechts), im dem bisherige Vermieter bestätigen, dass sie mit Ihnen als Mieter zufrieden waren.

Erzählen Sie dem Vermieter auch etwas über Ihre Lebensumstände und die Gründe, weshalb Sie eine neue Wohnung suchen.

Schwindeln Sie nicht, wenn der Vermieter Sie etwas fragt. Sind Ihnen Fragen zu neugierig, weichen Sie höflich aus oder stellen Sie eine Gegenfrage (»Ist Ihnen das wichtig?«). Sie müssen weder sagen, dass Sie rauchen noch dass sie schwanger sind, wenn man es Ihnen nicht ansieht.

Übertreiben Sie nicht, wenn Ihnen die Wohnung gefällt und Sie sie mieten möchten. Eine freundliche Bemerkung wie zum Beispiel »Die Wohnung spricht uns sehr an« genügt oft und wirkt angenehmer als eine Lobeshymne.

Verabreden Sie sich zeitnah mit dem Vermieter, geben Sie sich aber zumindest

eine Nacht Bedenkzeit. Wichtig ist, den Zeitpunkt Ihrer Antwort festzulegen, denn damit vermitteln Sie, dass Sie ernsthaft an der Wohnung interessiert sind. Beispiel: »Dürfen wir Ihnen bis morgen um 12 Uhr Bescheid geben?«

Hopp oder top?

Sie sagen zu? Dann bitte wie vereinbart bis 12 Uhr, nicht später. Danach heißt es für Sie: warten. Doch wenn Sie die eben genannten Tipps beherzigen, können Sie davon ausgehen, dass Ihre Chancen, vom Vermieter akzeptiert zu werden, bestens sind. ■

Info zum Thema

Der Mieterpass

»Ist der Wohnungsinteressent vertrauenswürdig? Zahlt er pünktlich seine Miete? Kommt er gut mit den anderen Mietern im Haus zurecht?« Der Vermieter will das aus zuverlässiger Quelle wissen und so ist es zum Beispiel in Frankreich schon seit vielen Jahren üblich, dass ein Mieter, der aus seiner Wohnung auszieht, vom Vermieter ein schriftliches »Zeugnis« erhält, das ihn dem nächsten Vermieter empfiehlt. Auf dieser Idee basiert der Mieterpass, in den Notizen über bis zu fünf Mietverhältnisse gemacht werden können. Zudem trägt der Vermieter seine Anschrift und Telefonnummer ein und signalisiert so, dass er bereit ist, über den Mieter Auskunft zu geben.

Der Mieterpass ist erhältlich bei Hans Werner Gloßner, Am Altenweiher 63, 92318 Neumarkt/Oberpfalz, Telefon 0 91 81/12 99, E-Mail: info@mieterpass.de, Internet www.mieterpass.de

der Autor



Dipl. Betriebswirt (FH)
Hans Werner Gloßner ist Immobilienwirt und Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Ich will hier rein!

MIETEN

Eine Traumwohnung. Und 42 Interessenten. Welche Chancen Sie haben, neuer Mieter zu werden? Die besten, wenn Sie ein paar Dinge beachten.

TEXT :: HANS WERNER GLOSSNER

Wie verhält man sich richtig beim Anmieten einer Wohnung gegenüber Vermietern, Hausverwaltern oder Maklern?

Auftreten

Sie brauchen nicht unbedingt das Charisma eines Staatsmannes. Nein, es genügt, wenn Sie am Telefon oder während des Besichtigungstermins einfach nett, ungezwungen und selbstsicher – nicht aber überheblich – das Gespräch mit dem Vermieter oder dessen Vertreter führen. Lächeln Sie bei Telefonaten ebenso wie bei einer persönlichen Begegnung. Das spürt man.

Sprechen Sie nicht gekünstelt, sondern formulieren Sie mit eigenen Worten, was Sie wollen. Versuchen Sie, auf das kommunikative Niveau des Gegenübers einzusteigen und Übereinstimmung herzustellen; seien Sie zum Beispiel sachlich-ernst, wenn der Vermieter es ist, scherzen Sie mit, wenn er sich humorvoll zeigt.

Sie sollten wissen, was sie wollen, durchaus aber auch kompromissbereit sein, denn die ideale Immobilie ist selten auf dem Mietmarkt zu finden; die muss man sich selbst bauen. Daher ist es ratsam, vor der Suche eine Checkliste anzufertigen und dann abzuklären, mit welchen Zugeständnissen an die Qualität der zukünftigen Wohnung Sie bereit sind, einen Mietvertrag zu

unterschreiben. Einige wesentliche Kriterien bei der Auswahl der Wohnung:

Lage

- ✓ Wo liegt die Wohnung (Ort, Stadtteil, Straße)?
- ✓ Entspricht die Infrastruktur Ihren Vorstellungen: Schulen, Kindergarten, Läden, öffentliche Verkehrsmittel etc.?
- ✓ Wie weit ist der Arbeitsplatz entfernt? Wie schnell ist er zu erreichen (Zeit und Kosten)?
- ✓ Stören Verkehrslärm, Gerüche, laute Musik oder Biergartenbetrieb von Kneipen und Restaurants?

Wohnumfeld

- ✓ Wie groß ist die Wohnanlage, in der die angebotene Immobilie liegt?
- ✓ Wie setzt sich die Mieterschaft zusammen, wie die Nachbarschaft (junge/alte Mieter, Singles/Familien, Wohlhabende/Mittelstand etc.)?
- ✓ Wohnt der Vermieter im Haus?
- ✓ Leben überwiegend Eigentümer oder Mieter im Haus oder in der Anlage?
- ✓ Wie viele Parteien gibt es auf einer Etage?
- ✓ Wie viele Etagen hat das Haus?
- ✓ Sind Tiere erlaubt? Halten Mieter oder Eigentümer welche – zum Beispiel Hunde?
- ✓ Gibt es genug Parkplätze?