



# WOHNUNGSSUCHE OHNE MAKLER

Das Buch, mit dem du schnell eine günstige Wohnung dort findest, wo du sie auch suchst.

Von: Andreas Schütterle

Inhalt:

deine Wohnungssuche  
deine Selbstdarstellung oder bist du ein guter Mieter?  
womit du nicht werben solltest  
wie du deinen Vermieter findest  
Wohnungssuche mit Hund  
Verhalten am Telefon  
bei der Besichtigung  
der Mietvertrag  
der Umzug  
ein guter Mieter

## Deine Einstellung auf der Wohnungssuche

Hier lernst du, was du tun musst, um eine günstige Wohnung dort zu finden, wo du sie auch suchst und wie du bei deiner Wohnungssuche erfolgreich sein wirst, auch wenn du nicht gerade die besten Karten hast.

Dabei spielt es keine Rolle, ob es nun eine Wohnungsnot oder zu viele Wohnungssuchende gibt. Darum werde ich mich darüber auch nicht auslassen und dir irgendwelche Statistiken zeigen. Wenn du weißt, wie es geht, wirst du erfolgreich sein und da ist es dann egal, wie viele Wohnungen es gibt und wer außer dir noch eine Wohnung sucht. Wichtig ist

der Erfolg und dass du dein Ziel erreichst.

Unterschätze nie dein Potenzial, das in dir steckt.

Zuerst klären wir aber eine grundlegende Sache:

Suchst DU überhaupt eine Wohnung?

Damit meine ich, ist es deine eigene Entscheidung, eine neue Wohnung zu finden? Musst du wirklich umziehen? Ist es deine eigene Idee oder zwingt dich jemand anderes dazu? Ist es dir wirklich ernst damit?

Nehmen wir mal an, dir wurde dein Mietvertrag im Hotel Mama gekündigt. Also deine Eltern sind der Meinung, dass du mit 30 endlich mal eine eigene Bleibe suchen könntest. Doch du möchtest eigentlich nicht ausziehen, weil du dann selber kochen und waschen müsstest und es nicht mehr so bequem hättest. Unbewusst würdest du deinen Eltern beweisen wollen, dass es unmöglich ist, eine Wohnung zu finden. Das Gleiche würde passieren, wenn dir dein Vermieter wegen Eigenbedarf kündigt, dir es aber in deiner Wohnung so gut gefällt, dass du im Grunde nicht raus möchtest. Du wirst vielleicht ein paar halbherzige Versuche unternehmen, eine Wohnung zu finden, aber ohne Erfolg, weil du eigentlich keine Wohnung finden möchtest.

Wenn du also aus deiner bisherigen Wohnung nicht raus möchtest, weil es dir da so gut gefällt, dann wirst du wenig Erfolg bei der Wohnungssuche haben. Wenn du eine neue Wohnung suchst, weil dein Nachbar zu laut ist oder auf dem Balkon raucht und dich das stört, dann wäre es vielleicht besser, dein Verhältnis mit deinem Nachbarn in Ordnung zu bringen, als vor ihm zu flüchten. Oder mit deinem Vermieter, falls du mit ihm Stress hast. Die meisten Probleme mit anderen Menschen lassen sich mit einem vernünftigen Gespräch lösen. Wenn du keine Ahnung hast, wie das geht, dann frag Google.

Vielleicht suchst du auch eine größere Wohnung, weil du ein zusätzliches Zimmer für deine ganzen Klamotten brauchst. Da der durchschnittliche Mensch in 80% seiner Zeit nur 20% seiner gesamten Kleidung trägt, wäre es viel vernünftiger, sich von einem großen Teil der nicht oder selten getragenen Kleidung zu trennen, anstatt die Strapazen der Wohnungssuche auf sich zu nehmen.

So nebenbei eine neue Wohnung zu finden, kann unter Umständen recht lange dauern.

Die erste Frage ist also: Möchtest du wirklich eine neue Wohnung finden und ist es dir auch ernst damit?

Wenn du diese Frage mit einem deutlichen und energischen "JA" beantworten kannst,

dann lies weiter. Wenn nicht, dann brauchst du viel Zeit oder viel Glück. Irgendwann wirst auch du etwas finden.

Wenn es eine Idee deiner Frau war, du aber nicht damit übereinstimmen kannst, dann kläre das mit deiner Frau. Stimme mit deiner Frau überein und mach es zu deiner eigenen Idee oder lass es bleiben. Wenn du nicht damit übereinstimmst, jetzt eine neue Wohnung zu finden, wirst du unbewusst dagegenarbeiten um zu beweisen, dass du Recht hast und sie nicht. Ihr müsst beide das gleiche Ziel haben und am gleichen Strang ziehen, dann klappt das mit der Wohnungssuche fast wie von selbst.

Nachdem wir nun das geklärt haben, geht es los.

Zuerst werden wir etwas philosophisch: Das, worauf du deine Energie und Aufmerksamkeit richtest, wirst du am Ende bekommen. Wenn du zum Beispiel einen leichten Kopfschmerz hast und deine Aufmerksamkeit voll auf diesen Schmerz richtest, wird der Schmerz immer stärker werden. Richtest du deine Aufmerksamkeit dagegen auf etwas sehr interessantes, wirst du wahrscheinlich vergessen, dass du Schmerzen hast und nichts mehr davon spüren. Wenn du deine Aufmerksamkeit und Energie auf deine Wehwehchen richtest, wirst du Krankheiten bekommen. Richtest du deine Energie auf deine Gesundheit, wirst du gesund werden. Wenn man wirklich etwas will, dann bekommt man es auch. Dazu muss man aber erst einmal wissen, was man denn genau will. Wie soll dein Ziel nun aussehen, das du in der nächsten Zeit nie aus den Augen verlieren solltest?

Das Ziel ist deine neue Wohnung.

Je genauer du weißt, was du willst, wirst du auch genau das bekommen. Wenn du nur irgendeine Wohnung willst, wirst du auch nur irgendeine Wohnung bekommen. Also ist es besser, du malst dir genau aus, wie deine Wohnung sein soll. Bleibe dabei aber einigermaßen realistisch.

Hier habe ich dir eine Liste mit möglichen Kriterien.

Lage:

wo soll die Wohnung liegen?  
in welchem Stadt- oder Ortsteil?  
in der Stadt oder auf dem Land?  
mehr zentral oder eher in Randlage?  
am Hang oder eben?  
Busverbindung?  
Einkaufsmöglichkeiten?  
Schule, Kindergarten in der Nähe?  
Kinderspielplatz in der Nähe?  
Park für den Hund in der Nähe?

Art des Hauses:

Alt- oder Neubau?  
Hochhaus oder Mehrfamilienhaus?  
welche Etage?  
barrierefrei?  
mit Aufzug?  
mit Garten?

Ausstattung:  
wie viele Zimmer?  
Balkon oder Terrasse?  
Gäste-WC?  
Badewanne oder Dusche?  
Einbauküche?  
Art der Heizung?  
Bodenbelag?  
Anordnung der Räume?  
Keller/Dachboden?  
Garage oder Stellplatz?

sonstiges:  
Kaltmiete?  
Haustiere?  
Vermieter im Haus?  
Nachbarn?  
Durchschnittsalter der Hausgemeinschaft?  
Nebenkosten?  
Hausmeister?

Bei der Miete googelst du nach dem Mietspiegel der Stadt, in der du suchst. Dann weißt du, mit welcher Miete du rechnen musst und kannst bei den angebotenen Wohnungen beurteilen, ob die Mieten günstig, teuer oder angemessen sind.

Wenn die Miete deiner Traumwohnung zu hoch ist, musst du Abstriche machen. Müssen es unbedingt 100 qm und 5 Zimmer für zwei Personen sein oder würden 3 Zimmer auch reichen? Brauche ich denn vergoldete Badezimmerarmaturen oder tun's verchromte auch?

Nun machst du dir eine Tabelle mit drei Spalten. In die erste Spalte schreibst du rein, was deine neue Wohnung unbedingt haben muss. In die zweite Spalte kommt rein, was die Wohnung haben könnte, aber nicht muss. In die dritte Spalte kommen dann die Sachen, die du nicht willst. Gemeinschaftstoilette auf dem Flur, kein warmes Wasser oder solche Sachen. Auf neudeutsch also:

Spalte 1: must have  
Spalte 2: nice to have  
Spalte 3: no go

Die Spalten selbst sortierst du noch einmal nach Wichtigkeit. Vielleicht ist dir bei deiner neuen Wohnung am wichtigsten, dass eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vorhanden ist. Oder der Kindergarten ist ganz in der Nähe. Oder dass du einen Garten hast. Dafür könntest du dann sogar auf ein paar Quadratmeter Wohnfläche verzichten.

Sei bereit, Kompromisse einzugehen. Die ideale Wohnung wird es für dich vielleicht nie geben, außer du baust sie selbst. Versteife dich also nicht zu arg auf deine Kriterienliste, denn sonst besteht die Gefahr, dass deine Wohnungssuche ewig dauert.

Suchst du mit einer zweiten Person zusammen, sprichst du das alles mit ihr ab, so dass

ihr euch einig seid und das gleiche wollt. Es gibt nichts schlimmeres, als wenn bei der Besichtigung die Diskussion los geht. Normalerweise solltest du ein so klares Bild von deiner neuen Wohnung haben, dass du schon bei der Besichtigung entscheiden kannst, dass dies die richtige Wohnung für dich ist. Darum gehen auch immer beide zur Besichtigung.

Richte deine volle Aufmerksamkeit auf die Wohnungssuche. Mach nichts anderes. Zerstreue deine Aufmerksamkeit nicht. Lass dich nicht ablenken. Bleibe deinem Ziel treu und lass dich von anderen nicht davon abbringen. Musst du unbedingt an diesem Spieleabend dabei sein oder wäre es nicht besser, dich im Internet auf Wohnungen zu bewerben?

Frage dich bei jeder Aktion, die du unternimmst: Bringt mich das meinem Ziel näher? Sei fokussiert und lass dein Ziel nicht aus den Augen. Ich kann es nicht oft genug sagen. Die Menschen, die im Leben erfolgreich sind, sind diejenigen, die sich wie ein Terrier in ihrem Ziel verbeißen und nicht mehr locker lassen, bis sie es erreicht haben. Wenn du in deinem Leben nicht so erfolgreich warst, wie du es gerne gewesen wärst, dann liegt es daran, dass du kein Ziel hattest oder einfach zu früh aufgegeben hast.

Je größer und ambitionierter dein Ziel ist, um so mehr Herausforderungen werden auf dich zukommen und umso mehr Hindernisse wirst du überwinden müssen. Das ist ein ganz normaler Mechanismus in diesem Universum. Wenn du in deiner Komfortzone bleibst, hast du es schön gemütlich und keine großen Probleme. Allerdings wirst du dann in deinem Leben auch keine Fortschritte machen. Niemandem fällt Glück, Geld, Gesundheit oder eine neue Wohnung so einfach in den Schoß. Man muss immer etwas dafür tun.

Es gibt ein ganz tolles Buch von Gary Keller: The One Thing. Auf Deutsch: Die eine Sache. Das Buch ist sehr lesenswert und kann dein Leben verändern. In dem Buch geht es darum, sich immer nur auf eine Sache zu konzentrieren und das dann auch zu tun. Multitasking ist ja heutzutage in aller Munde. Jeder spricht davon und jeder sollte es in der heutigen modernen Welt beherrschen, weil man sonst seine Aufgaben ja gar nicht erledigt bekommt. Aber das Multitasking hat folgenden Nachteil: Man macht vielleicht vieles auf einmal, aber man macht nichts wirklich richtig gut. Hinterher braucht man mehr Zeit, um die Ergebnisse zu korrigieren, als wenn man stattdessen alles hintereinander und hochkonzentriert gemacht hätte. Und Männer tun sich dabei evolutionsbedingt noch viel schwerer als Frauen. Wenn du schon mal während dem Autofahren ein wichtiges Telefonat geführt hast, wirst du das bemerkt haben. Du kannst dich entweder auf den Verkehr oder auf das Telefonat konzentrieren, aber nicht zu 100% auf beides. Vielleicht konntest du es auch schon beobachten: Wenn sich Autos im Straßenverkehr seltsam verhalten, wenn sie dich erst überholen und dann immer langsamer werdend vor dir her fahren, ist der Fahrer meist am Telefon.

Betrachte deine Wohnungssuche nicht als Nebensache. Wenn du deine neue Wohnung schnell finden willst, dann häng dich rein. Sei fokussiert auf dein Ziel. Mach nichts anderes. Suche nicht gleichzeitig noch nach einem neuen Job oder einem neuen Partner. Mach eins nach dem anderen.

Wenn du dagegen nur so nebenbei nach einer neuen Wohnung suchst, dann kannst du nur auf Glück oder Zufall hoffen. Dann mach das Buch hier mal ganz schnell zu und vergesse, was noch alles kommt. Du hast dich für den langsamen und unsicheren Weg entschieden. Dann bleibe zuhause auf dem Sofa sitzen, schau Netflix oder Katzenvideos auf Youtube und suche nebenbei auf Immoscout nach passenden Angeboten.

Und wenn du es ganz einfach haben und deine Komfortzone nicht verlassen möchtest, dann beauftrage für 2 Monatsmieten plus Mehrwertsteuer einen Makler, der dich womöglich gar nicht als Kunden akzeptiert, wenn du nicht ein Wohnungssucher der Kategorie 1 bist, genau weißt, was du willst und das auch bezahlen kannst.

Wenn du jetzt also nicht gerade der Traum eines jeden Vermieters bist, wirst du auch beim Makler schlechte Karten haben, weil er sich die heraus sucht, die leicht zu vermitteln sind. Denn eine passende Wohnung für einen Kunden zu finden, ist auch für ihn eine Menge Arbeit. Vor allem, wenn der Kunde etwas schwierig ist und besondere Wünsche hat.

Einen Makler zu beauftragen scheidet also für dich schon mal aus. Du musst also selber suchen. Du kannst dich auf dein Glück verlassen und hoffen, dass dir irgendwann einmal aus heiterem Himmel eine Wohnung in den Schoß fällt. Du kannst es wie die anderen machen und dich im Internet auf die dort inserierten Wohnungen bewerben. Und auch dort brauchst du Glück, dass du überhaupt eine Antwort oder sogar eine Einladung zur Besichtigung bekommst. Und wenn es zur Besichtigung kommt, sind da außer dir noch 10 andere, unter denen mindestens zwei sind, die bessere Karten haben als du und dir die Wohnung wegschnappen.

Rechne am besten mal mit einer etwas längeren Suchzeit.

Oder du machst gleich von vornherein alles richtig und findest innerhalb von ein paar Wochen deine neue Wohnung. Wie das geht, erfährst du hier.

## Wie tickt der Vermieter?

Wohnungen sind knapp in Deutschland. Nicht überall, aber zumindest da, wo du suchst. Im Osten sind die Vermieter froh, wenn sie ihre Immobilien vermietet bekommen, aber da will halt keiner wohnen. Und in den begehrten Metropolen drängeln sich dann 50 Leute bei einer Massenbesichtigung durch eine 2-Zimmer-Wohnung.

Aber das ist erst einmal nebensächlich. Mit meiner Methode wirst du es nicht nötig haben, an solchen Aufläufen teilzunehmen und die Wohnung doch nicht zu bekommen, weil halt bei den 50 Bewerbern immer einer dabei ist, der bessere Karten hat als du.

Du wirst bei mir lernen, wie du mit dem Vermieter in Kontakt kommst, bevor er die Wohnung ins Internet setzt oder einen Makler beauftragt. Dazu ist es wichtig zu wissen, wie so ein Vermieter überhaupt tickt.

Stell dir vor, du hättest eine Eigentumswohnung. 2 Zimmer, Balkon, Garage, noch etwas Grün mit dabei, also nichts besonderes. Du hast dir diese Wohnung als Kapitalanlage fürs Alter gekauft. Wenn du deinen Rentenbescheid anschaust, dann weißt du, dass du zusätzliche Vorkehrungen treffen musst, um als Rentner einen gewissen Lebensstandard aufrechterhalten zu können. Nehmen wir an, du bist 40 oder 50 Jahre alt und willst die Wohnung in 20 Jahren abbezahlt haben. Du hattest noch einen Bausparvertrag, den du für die Anzahlung genommen hast und den Rest hat dir deine Bank finanziert. Mit den Mieteinnahmen der Wohnung zahlst du deine Raten an die Bank zurück. Zusätzlich kannst du steuerlich auch noch einiges geltend machen, so dass dir ohne große eigene Kosten in 20 Jahren die Wohnung gehört und du dann über ein Kapital von 200.000 Euro verfügst. Viele Wohnungen in Deutschland dienen als Kapitalanlage und werden so finanziert.

Nun ist es dir wichtig, dass du keinen Leerstand in der Wohnung hast. Denn so lange keiner drin wohnt, zahlst du die Raten an die Bank aus eigener Tasche. Und da du gerade auch noch ein neues Auto auf Raten gekauft hast oder Unterhalt an deine Ex-Frau zahlen musst, wird es dann am Monatsende immer recht knapp.

Welche Voraussetzungen muss also ein Mieter für deine Wohnung haben?

Was ist dir wichtig?

Auf was legst du Wert?

Ich denke, du wirst schon selbst darauf gekommen sein: Ein geregeltes und ausreichendes Einkommen. Wenn du das nicht vorweisen kannst, hast du schon einmal schlechte Karten. Dann möchte der Vermieter natürlich auch, dass du dein Eigentum gut behandelst. Am besten hast du keinen großen Hund, der die ganzen Türen zerkratzt oder bist kein Kettenraucher, der dafür sorgt, dass die Wohnung in 20 Jahren immer noch nach Nikotin stinkt. Ein Vermieter möchte einen ordentlichen Mieter.

Stell dir vor, du würdest jemandem dein Auto, einen Transporter, vermieten. Dein geliebtes Auto, mit dem du am liebsten selbst die ganze Zeit herumfahren würdest. Dein Auto, von dem du möchtest, dass es lange hält, das du jeden Samstag durch die Autowaschanlage schickst, mit dem du für jeden Kundendienst und jede Inspektion zur Werkstatt gehst. Dein Auto, für das du noch Raten an die Bank bezahlst.

Du gibst eine Anzeige bei Ebay Kleinanzeigen oder einem anderen Portal auf und triffst eine Vereinbarung mit einem Interessenten. Der kommt dann, um dein Auto abzuholen. Er

sieht etwas schmutzilig aus und knallt erstmal seine Werkzeugkiste in den Laderaum, dass es nur so scheppert. Dann steigt er ein, legt krachend den ersten Gang ein und fährt mit quietschenden Reifen los, würgt den zweiten Gang rein und nimmt die erste Kurve mit solchem Schwung, dass die Werkzeugkiste im Laderaum sich mehrfach überschlägt und du von deinem Standort aus trotz des lauten Motorgeräusches den Aufprall der Kiste an der Außenwand des Laderaumes hören kannst. Dir wird ganz Angst und bange um dein Auto und du hoffst, dass du es einigermaßen heile zurückbekommen wirst.

Irgendwann bekommst du es dann wieder und es scheint auch noch alles in Ordnung, aber der Innenraum ist total verdreckt. Lehmbatzen auf dem Boden, auf dem Sitz ist wohl eine Cola ausgelaufen, alles voller Krümel und der Aschenbecher quillt auch über.

Würdest du jetzt dein Auto noch einmal an irgendjemanden vermieten?

Ich denke nicht. Lieber lässt du es wochenlang unbenutzt herumstehen, als noch einmal solchen Ärger zu haben.

So ähnlich geht es einem Vermieter mit seiner Wohnung. Denn die Wahl des falschen Mieters kann ihn Kopf und Kragen kosten und wenn es ganz dumm läuft finanziell ruinieren.

Stell dir noch einmal vor, du hättest diese 2-Zimmer-Wohnung vermietet. Auf einmal kommt keine Miete mehr. Du unternimmst erst einmal nichts, denn eine Monatsmiete darf er ja im Rückstand sein. Vielleicht merkst du es auch erst einmal nicht, weil du deine Kontoauszüge nicht regelmäßig kontrollierst. Im nächsten Monat kommt immer noch keine Miete. Du rufst mal an und fragst nach. Dein Mieter erklärt dir, er hätte gerade einen kleinen finanziellen Engpass, kommt aber bald wieder zu Geld, weil er eine gute Geschäftsidee hat und ein neues Business starten will. Du bist kein Unmensch und gibst ihm noch einen Monat. Nun wird die Bank, welcher die Wohnung ja eigentlich gehört, langsam auch etwas ungeduldig. Du rufst wieder beim Mieter an und machst Druck. Der Mieter sagt, er kann einen Teil der Miete bezahlen und hält dich wieder einen Monat hin. Inzwischen hast du schon 3 Monatsmieten aus eigener Tasche bezahlt und bei dir selbst wird das Geld nun auch so langsam knapp, weil du ja mit so etwas nicht gerechnet hast. Im nächsten Monat kommt immer noch keine Miete und dir reicht es jetzt. Du kündigst den Mietvertrag. Nun ist es in Deutschland inzwischen so, dass du deinen Mieter nicht einfach so auf die Straße setzen kannst. Früher war das kein Problem. Da konntest du die Möbel auf die Straße stellen und die Schlösser auswechseln. Heute ist das anders. Nun gewährst du ihm eine Frist, bis zu der er ausgezogen sein muss. Die Frist verstreicht, der Mieter ist immer noch drin und zahlt keine Miete mehr. Du nimmst dir einen Anwalt und machst eine Räumungsklage. Bei der Auslastung unserer Gerichte kann das mehrere Monate dauern, bis die Klage rechtsgültig ist und vollstreckt werden kann. Wenn es ganz dumm läuft, hat sich der Mieter bis dahin nicht mehr um die Wohnung gekümmert und sie recht verwahrlosen lassen. Vielleicht haut er auch einfach ab und lässt seine Möbel noch drin. Die darfst du jetzt aber nicht einfach bei Ebay verschachern, weil sie ja nicht dein Eigentum sind. Also musst du sie irgendwo auslagern, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Auch die Wohnung muss renoviert werden. Da du jetzt nicht der große Handwerker bist und wenig Zeit hast, lässt du das eine Firma machen. Der Anwalt muss auch noch bezahlt werden. Wenn du großes Glück hast, kommst du dann insgesamt auf Kosten von vielleicht 20.000,- Euro, die du aus eigener Tasche bezahlen kannst. Mit etwas weniger Glück dreht dir die Bank schon vorher den Hahn zu und deine Wohnung wird zwangsversteigert. Selten kommst du da dann mit Gewinn heraus. In der Regel machst du dabei auch Miese.

Und dabei hatte der Mieter bei der Besichtigung doch so einen guten Eindruck gemacht. Er kam sauber und ordentlich, war pünktlich, keine Haustiere, Nichtraucher, guter Job und so weiter. Es konnte ja niemand ahnen, dass er auf einmal seine Anstellung kündigt, weil er mit seinem Chef nicht mehr klar kam oder er eine wahnsinnig tolle Geschäftsidee hatte, mit der er einen Haufen Geld verdienen könnte.

Du siehst also, die Wahl des falschen Mieters kann dich Kopf und Kragen kosten. In meinem Bekanntenkreis habe ich drei Menschen, denen das passiert ist. Ihr Glück war, dass die Immobilien schon bezahlt waren und sie nur einen Mietausfall hatten. Aber bei allen dreien war es so, dass sich die Mieter nach der Kündigung die Wohnung haben verwahrlosen lassen und hinterher für teures Geld renoviert werden musste.

Hier habe ich dir noch einen interessanten Kommentar von einem Vermieter, den er zu einem Zeitungsartikel über Probleme auf der Wohnungssuche gemacht hatte.

**Friedhelm Wagner** am 12.11.2018 09:12 Uhr

### **Warum es so schwer ist eine Wohnung zu finden**

Wieder mal alles aus der Sicht des vermeintlich schwachen - Mieter - gesehen und geschrieben ! Wie wäre es mal die betroffenen - Vermieter - zu hören und über Mietausfall, gefälschten Lohnbescheinigungen / Arbeitsverträge, beschädigte Wohnungen, Bedrohungen zu schreiben ? Von wegen man muss alles offen legen, muss man nicht, aber wenn man nichts zu verbergen hat, kann man das doch ohne weiteres tun, immerhin haben solche Wohnungen einen gewissen Wert , einige Hunderttausend € die meistens bei einer Bank finanziert sind. Wenn dann lapidar bei Gericht über ein sog. " Unternehmerisches Risiko" gesprochen wird obwohl man eine Privatperson ist, zeigt es doch ganz deutlich, wohin die Reise geht. Alles auf dem Buckel des bösen Vermieters, der hat ja eh genug ! Das vermeintliche Vermögen des Vermieters wird somit komplett missachtet ! Genau diese Mieter, die diese Vorwürfe erheben, würden es im umgekehrten Fall mit ihrem Eigentum noch genauer nehmen, da sie auch jeden Verlust, der aus ihren Taschen kommt, vermeiden wollen. Die Vorgehensweisen bei Vergabe der Mietwohnungen müsste noch deutlich verschärft werden, etwa in der Form, dass man beim vorherigen Vermieter über den Mieter Erkundigungen einholen darf. Somit könnte das Thema Mietausfall deutlich verringert werden. Auch hier kann die alte Binsenweisheit " tu nichts Gutes dann kann dir nichts Böses passieren" angewandt werden.

Wie du selbst gelesen hast, sind die Ängste und Befürchtungen des Vermieters durchaus berechtigt und er ist bei der Auswahl des richtigen Mieters überaus vorsichtig.

Der Vermieter weiß aber auch, dass er sich nicht alleine auf die technischen Daten des Mietinteressenten verlassen kann. Die tolle Firma, bei der er angestellt ist, kann jederzeit Pleite machen. Die Freundin oder die Frau, mit der er zusammen einzieht, kann ihn jederzeit verlassen und alleine kann er die Miete nicht mehr bezahlen. Er kann von einem Tag auf den anderen krank und arbeitsunfähig werden. Er kann einen Burnout bekommen oder einfach hinüber schnappen, weil er zu viel Stress im Job hat.

Der Vermieter kauft also immer die Katze im Sack und das ist ihm auch bewusst. Wenn er die Wahl hat, wird er den Mieter nehmen, den er am meisten mag, mit dem er am besten zurecht kommt, bei dem er das Gefühl hat mit ihm am wenigsten Probleme zu haben. Vor allem aber jemand, mit dem er ein eventuell aufgetauchtes Problem vernünftig und rational besprechen und eine Lösung finden kann.

Was du eigentlich suchst, ist nicht eine Wohnung, sondern ein Vermieter, der bereit ist, seine Immobilie an dich zu vermieten.

Du hast also auch gute Chancen, eine Wohnung zu bekommen, wenn du nicht die idealen Voraussetzungen, aber dafür einen guten Draht zum Vermieter hast. Bei von einem Makler organisierten Besichtigungen fällst du halt leider erst einmal durchs Raster, weil der Makler sich halt von 30 Bewerbern die 4 besten herauspickt und sie dem Vermieter vorschlägt.

In den nächsten Kapiteln geht es nun darum, wie du in Kontakt zu einem Vermieter kommst, wie du Wohnungen findest, bevor sie öffentlich ausgeschrieben werden, wie du günstige Wohnungen findest, wie du Wohnungen da findest, wo du sie suchst.

## **Bist du ein guter Mieter?**

Deine Selbstdarstellung auf der Wohnungssuche

Wie positionierst du dich nun, sodass der Vermieter in dir einen guten Mieter erkennt?

Grundsätzlich gilt:

Je mehr du über eine Person weißt, umso besser kannst du dir ein Bild von dieser Person machen und umso besser und angenehmer das Bild von der Person ist, umso eher wirst du mit ihr in Kontakt treten wollen.

Vielleicht warst du ja mal im Internet auf Partnersuche unterwegs. Zuerst schaust du auf das Profilbild. Und wenn dir das nicht gefällt, dann schreibst du der Person auch gar nicht. Wenn dir das Profilbild gefällt, liest du den Text. Und je mehr Gemeinsamkeiten dann auftauchen, desto eher bist du auch geneigt, mit der Person Kontakt aufzunehmen. Sollte die Person dir nicht sympathisch sein, wirst du sie nicht kontaktieren, auch wenn das Profilbild noch so schön aussieht.

So ähnlich ist es beim Vermieter auch. Schließlich geht er mit dir ja auch eine langjährige Partnerschaft ein. Wenn du ihm nicht sympathisch bist, wird er dich nicht kontaktieren. Wenn du nicht dem entsprichst, was er sich vorstellt, wird er dich nicht kontaktieren. Der Vermieter muss sich dich bildlich vorstellen können und wie du in seiner Wohnung lebst. Wenn er das kann und das Gefühl hat, gut mit dir auskommen zu können, dann bekommst du die Wohnung.

Der Vermieter hat im Kopf eine Schablone, durch die der Wohnungssucher passen muss. Und wer da nicht durchpasst, hat schlechte Karten. Diese Schablone besteht aber hauptsächlich aus Vorurteilen.

Solltest du jetzt nicht in die Top Kategorie 1 unter den Wohnungssuchern gehören, müssen wir dein Profil ein wenig anpassen, so dass es durch die Schablone passt und der Vermieter Kontakt zu dir aufnimmt. Wenn er dich kontaktiert und ihr euch sympathisch seid, dann hast du den Mietvertrag so gut wie in der Tasche.

Wie sieht nun die Schablone des Vermieters aus?

Nehmen wir einmal an, du würdest selbst ein Inserat schalten, um eine Wohnung zu finden. Das Inserat sollte möglichst kurz gehalten werden, damit der Vermieter auf einen Blick sehen kann, ob du für ihn geeignet bist oder nicht. Früher gab man Anzeigen in den Tageszeitungen und Anzeigenblätter auf. Der Preis richtete sich nach der Anzahl der Zeilen. Da ergab es sich fast von selbst, dass der Text kurz gehalten wurde. Heutzutage wird das ja meist online gemacht und der Text kann viel länger sein, sollte aber dennoch kurz bleiben.

Die erste Information, die der Vermieter von dir haben muss, ist dein Beruf. Schon allein mit dieser Angabe kann er sich ein Bild von dir machen.

Wie stellst du dir einen Bäcker vor? Oder einen Metzger? Einen Maurer? Einen Beamten? Du liest den Beruf und sofort kommt dir ein Bild von der Person in den Kopf. Idealerweise entspricht dein Erscheinungsbild dann auch der Vorstellung, welche die meisten Leute von dieser Berufsgruppe haben. Solltest du zum Beispiel Beamter sein, aber aussehen, als wärst du gerade von einem satanischen Death Metal Konzert gekommen und hättest drei Tage durchgemacht, dann wäre es gut, dein Erscheinungsbild auch der gängigen

Vorstellung eines Beamten anzupassen. Ansonsten wird es schwierig mit der Wohnungssuche. Vor allem, wenn du dich irgendwo mit Bild bewirbst.

Also, Augen auf bei der Berufswahl. Da du aber nun schon einen Beruf hast, müssen wir halt das Beste daraus machen.

Es gibt gute und weniger gute Berufe bei der Wohnungssuche. Gute Berufe sind schon mal alle Berufe mit gutem und sicherem Einkommen. Also Akademiker, leitende Angestellte, Beamte (aber nicht alle), Ingenieure, Techniker, Programmierer, Facharbeiter, usw.

Schlechte Berufe sind alle Berufe mit niedrigem und schwankendem Einkommen sowie Berufe, die vielleicht ein gutes Einkommen haben, mit denen der Vermieter aber etwas negatives verbindet. Das wären zum Beispiel Bestatter, Pathologen, Polizisten, Finanzbeamte, sogar Rechtsanwälte, Lehrer, Verkäufer und noch einige andere. Gerne gesehen sind auch alle handwerklichen Berufe, wie Schreiner, Installateur, Maler etc. Bei denen weiß der Vermieter, wenn da mal der Wasserhahn tropft, dann ruft der mich nicht an, sondern erledigt das mal flugs selbst, was ein Lehrer oder Akademiker vielleicht nicht machen wird. Der Rechtsanwalt droht vielleicht sogar gleich mit einer Mietminderung.

Wenn du einen Handwerksberuf hast, kannst du den getrost in die Anzeige schreiben. Wenn du Meister bist, ist das umso besser. Das schreibst du auch mit rein. Wenn du Finanzbeamter bist, dann schreibst du nur "Beamter" und kannst später beim Vermieter damit punkten, dass du ihm bei seiner Steuererklärung helfen könntest. Bist du Rechtsanwalt, wirst du das hier womöglich gar nicht lesen sondern einen Makler beauftragen, der für dich eine Wohnung sucht. Falls doch, dann hast du meist noch eine Sekretärin angestellt, bist also Unternehmer. Dann schreibst du "Unternehmer" in die Anzeige. Deinem zukünftigen Vermieter kannst du anbieten, dass du ihm bei Rechtsfragen helfen kannst, ohne dass ihn das gleich hunderte von Euros kostet. Solltest du Totengräber oder Leichenwäscher sein, dann schreibst du "Angestellter". Das sagt zwar nicht viel aus, klingt aber ordentlich. Auf alle Fälle schreckt es den Vermieter nicht ab.

Was machst du nun, wenn du noch gar keinen Beruf hast, sondern dich noch in der Ausbildung befindest? Dann schreibst du zum Beispiel "angehender Elektriker" oder so etwas. Das gleiche gilt für Studenten. "angehender Dipl. Ing. oder angehender Mediziner" hört sich auch ganz gut an. Solltest du arbeitssuchend sein, dann binde das dem Vermieter nicht gleich als erstes auf die Nase. Auch, wenn die Miete vom Amt bezahlt wird. Nimm einfach deinen erlernten Beruf oder deine letzte Tätigkeit. Denn wichtig ist, dass der Vermieter dich kennenlernen und herausfinden kann, was für ein netter Kerl oder für eine liebenswerte Frau du bist. Erst kommen die Trümpfe auf den Tisch. Wenn du mit dem Vermieter etwas warm geworden bist, dann kannst du die Luschen oder die schlechten Karten bringen. Wichtig dabei ist aber, dass du ihm nichts verheimlichst oder zurückhältst. Denn dann wirst du in deiner neuen Wohnung nicht froh, weil du ständig befürchten musst, dass die Wahrheit herauskommt.

Verwende Berufsbezeichnungen, die dein zukünftiger Vermieter versteht und unter denen er sich etwas vorstellen kann. Schreibe „Abteilungsleiter“ und nicht „Senior Executive irgendwas“. Was zur Hölle ist ein Chief Executive Artist Developer? Verwende also auf keinen Fall solche Begriffe, unter denen sich nur Insider aber keinesfalls Vermieter etwas vorstellen können, sondern verwende ein deutsches Äquivalent.

Die Firma, bei der du arbeitest, spielt natürlich auch eine Rolle. Arbeitest du in einem Traditionsunternehmen oder in einer in der Region bekannten Firma, ist das immer von Vorteil. Arbeitest du in einem Unternehmen, von dem bekannt ist, dass es kurz vor dem

Konkurs steht, würde ich das erst einmal verschweigen, um potenzielle Vermieter nicht abzuschrecken.

Grundsätzlich gilt: Du wirbst immer nur mit deinen Vorteilen und mit deinen positiven Eigenschaften. Das Ziel ist, mit deinem Vermieter in Kontakt zu kommen. Wenn dann die Chemie stimmt, kannst du deine schlechteren Karten auf den Tisch legen.

Der Vermieter kann nie sicher sein, ob du in ein paar Monaten immer noch diese tolle Stelle und das Einkommen hast. Es kann immer etwas passieren, Burnout, Arbeitsunfall, Insolvenz und so weiter. Er kann sich nur auf sein Bauchgefühl verlassen. Und wenn er bei dir ein wirklich gutes Gefühl hat, wird er dich als Mieter haben wollen, trotz deiner ganzen Punkte, die dich vielleicht vom Idealmieter unterscheiden.

Die nächste Angabe, die nach deinem Beruf wichtig ist, ist der Familienstand. Es gibt vier Familienstände, die vom Vermieter akzeptiert werden. Diese sind: ledig, verlobt, verheiratet und alleinstehend (nicht verwitwet, das klingt wieder negativ).

Solltest du als Mann mit deiner Freundin oder umgekehrt zusammen suchen, dann könntest du dich mit ihr/ihm wenigstens für die Zeit der Wohnungssuche und bis zum Einzug "verloben". Der Vermieter muss dann weniger befürchten, dass beim nächsten Krach einer auszieht und der andere die Miete alleine nicht mehr bezahlen kann.

Wie ist es nun, wenn ihr zwei Frauen oder zwei Männer seid und gemeinsam eine Wohnung sucht? Wenn du das dem Vermieter gleich zu Anfang aufs Auge bindest, hast du schon mal schlechte Karten. Das riecht schon nach Problem, weil es einfach nichts stabiles ist, da jederzeit einer ausziehen und der andere die Miete nicht mehr bezahlen kann. In so einem Fall sucht derjenige, der den besseren Beruf hat und fragt dann den Vermieter, ob er vielleicht untervermieten kann.

Für Mutter und Sohn, Tochter und Vater und alle anderen möglichen Konstellationen gilt: Es sucht und präsentiert sich immer der, der die besseren Karten hat.

Was noch eine Rolle spielen könnte, ist das Alter. Das ideale Alter für einen Mieter liegt zwischen 35 und 60 Jahren. Was darunter liegt, feiert gerne, kommt spät nach Hause, hört laute Musik, macht die Kehrwoche nicht ordentlich, kommt nach 3 Monaten auf die Idee, nach Mallorca auszuwandern und so weiter. Wer älter ist, beschwert sich gerne über die laute Musik, die schlecht gemachte Kehrwoche, den Zigarettengeruch vom Nachbarbalkon oder macht andere Schwierigkeiten.

Der Vermieter kann diese Befürchtungen haben, muss es aber nicht. Es gibt ja durchaus jüngere Menschen, die recht solide sind und ältere, die voll in Ordnung und sehr umgänglich sind.

In vielen Wohnungsangeboten suchen Vermieter ausdrücklich nach Nichtraucher. Solltest du Nichtraucher sein, kannst du damit werben. Als Raucher schreibst du das natürlich nicht. Auch nicht, wenn du nur gelegentlich rauchst oder zum Rauchen auf den Balkon gehst. Rauchen auf dem Balkon kann auch zu Schwierigkeiten mit den Nachbarn führen, wenn sie sich dadurch belästigt fühlen. Als Ex-Raucher empfehle ich dir ohnehin, mit dem Rauchen aufzuhören, weil du dadurch länger und gesünder lebst. Wenn du damit argumentierst, dass der Helmut Schmidt und der Johannes Heesters rauchend steinalt geworden sind, dann haben die eben einfach nur Glück gehabt. Jeder kann es schaffen, wenn er nur will. Du stirbst nicht, wenn du das Rauchen aufhörst, aber du stirbst früher, wenn du es nicht machst.

Wenn du Haustiere hast, wirst du nicht damit. Alles, was in der Wohnung nicht frei herumlaufen kann, zählt ohnehin nicht. Wenn es dem Vermieter wichtig ist, wird er sowieso danach fragen oder es in seine Anzeige schreiben. Mit deinen Haustieren rückst du erst raus, wenn du mit dem Vermieter warm geworden bist. Deinen hyperaktiven Vierbeiner lässt du aber bei der Besichtigung besser daheim. Auch nicht laut bellend im Auto. Stattdessen zeigst du dem Vermieter das süßeste und vorteilhafteste Foto von deinem Hund. Am besten schlafend mit einer Katze oder mit den Kindern spielend. Der Vermieter muss aber vor der Besichtigung wissen, dass du ein Haustier hast. Falls er etwas dagegen hat, kannst du dir die Besichtigung sparen. Wenn du aber am Telefon einen sehr guten Draht zu ihm hast, lässt er sich vielleicht auch dazu erweichen, dir die Tierhaltung zu genehmigen, wenn du ihm so sympathisch bist, dass er dich als Mieter haben möchte.

Deine Nationalität spielt bei der Wohnungssuche ebenfalls eine große Rolle. Vermieter sind keine Nazis oder Rassisten. Aber sie haben Vorurteile und seltsame Ansichten. Einen Deutschen verbinden sie mit zuverlässig, pünktlich, ordentlich. Andere Nationen verknüpfen sie eher mit negativen Dingen. Wenn du Deutsch bist, hast du schon mal die besseren Karten. Das muss aber nicht heißen, dass du als Ausländer nie eine Wohnung bekommen wirst. Du musst nur durch die Schablone passen. Solltest du einen deutsch klingenden Namen haben, dann teile diesen dem Vermieter mit. Klingt dein Name ausländisch, dann halte ihn noch zurück, bis du den Vermieter persönlich kennengelernt hast.

Handwerkliche Fertigkeiten sind immer von Vorteil. Das kannst du auch dem Vermieter gegenüber erwähnen. So muss sich der Vermieter keine Sorgen darüber machen, dass du ihn wegen eines tropfenden Wasserhahns oder eines verstopften Abflusses anrufen wirst. Vielleicht hast du aber auch zwei linke Hände und bist in solchen Dingen völlig unbegabt. Aber du könntest in deinem Bekanntenkreis einige Handwerker oder handwerklich geschickte Leute haben, die kleinere Reparaturen ruckzuck für dich erledigen, weil du ein sehr netter Mensch bist oder besonders gut kochen kannst und als Austausch ein Abendessen zubereitest.

Übertreibe es aber damit nicht. Sonst muss der Vermieter befürchten, dass du ihm das ganze Haus umbauen wirst oder gar größere Schäden anrichtest, weil du mit deinen Fertigkeiten doch ein wenig zu dick aufgetragen hast, um den Vermieter zu beeindrucken.

Hast du einen grünen Daumen, arbeitest also gerne im Garten, ist das auch ein Pluspunkt. Wenn du anbietest, dich ein wenig um den Garten zu kümmern, ist das von Vorteil. Ich lebe zum Beispiel in einem Haus mit einem sehr großen Garten. Unten im Haus ist eine kleine Wohnung, die noch vermietet ist. Sollte ich jemals einen neuen Mieter suchen, wäre mir zum Beispiel sehr wichtig, dass der neue Mieter sich um den Garten kümmert, weil ich dazu keine Zeit habe. Das könnte dann auch eine alleinerziehende Mutter mit zwei Kindern und einem Hund sein. Vorausgesetzt, sie ist ordentlich und ich komme gut mit ihr aus.

Vielleicht ist der Vermieter auch schon ein wenig älter, wohnt im selben Haus und würde sich freuen, wenn du für ihn kleinere Besorgungen erledigen könntest, weil er nicht mehr so gut zu Fuß oder es ihm zu anstrengend ist. Das sollte natürlich nicht in eine professionelle Altenpflege ausarten, aber wenn du ohnehin zum Einkaufen gehst, könntest du ja anbieten, deinem Vermieter etwas mitzubringen. Brötchendienst am Sonntag wäre auch noch so eine Idee, oder mit dem Hund des Vermieters Gassi gehen. Wenn du wirklich bereit wärst, das zu tun, kannst du das ruhig mit angeben. Allerdings musst du dein Versprechen dann auch halten, sonst wird es nichts mit dem guten Verhältnis zum

Vermieter.

Hilfsbereitschaft kommt aber in der Regel immer gut an.

Möglicherweise möchtest du mit deinem Vermieter auch gar nichts zu tun haben. Am liebsten wäre dir, wenn er weit weg wohnt. Auf Kehrwoche und Schneeräumen hast du auch keinen Bock. Dann ist das auch kein Problem. Deine Wohnungssuche könnte allerdings etwas länger dauern, da du die Auswahl an Mietobjekten stark einschränkst. Die Nebenkosten dürften wegen dem Putzdienst und dem Hausmeisterservice auch ein wenig höher ausfallen.

Grundsätzlich gilt für alle Punkte, die dich vom Idealmieter unterscheiden: Sie kommen erst dann auf den Tisch, wenn der Vermieter dich kennengelernt und in dir einen sympathischen und umgänglichen Menschen erkannt hat.

Wie du dich verhalten musst, um dem Vermieter sympathisch zu sein, klären wir noch in einem anderen Kapitel.

## **Womit du nicht werben solltest**

Vermeide alles, was irgendwie nach Problem klingt.

Verwende keine Wörter wie "dringend". "Hilfe", "letzter Versuch", "Räumungsklage", "Eigenbedarf", "Belohnung", und so weiter.

Du machst keinesfalls einen auf Mitleid. Du bettelst und du bittest nicht. Du gehst mit dem Vermieter eine Geschäftsbeziehung ein. Also verhalte dich auch wie ein Geschäftsmann und nicht wie ein Opfer.

Auf keinen Fall lässt du deinen Hund oder deine kleine Tochter ein Wohnungsgesuch oder eine Bewerbung schreiben. "Hannah sucht für ihren lieben Papi und ihre Mami...." Das kannst du sofort knicken. Der Vermieter wird mit deiner Tochter oder deinem Hund keinen Vertrag machen.

In der Regel kannst du bei einer Annonce im Internet auch ein Foto hochladen. Das Foto sollte möglichst professionell sein. Bitte einen Bekannten, der ein wenig Ahnung Fotografie hat, ein schönes Foto von dir mit deiner Familie, deinem Partner, Mann, Frau und so weiter zu machen. Aber professionell. Also nicht mit der Jogginghose, sondern ordentlich. Keine Schnappschüsse mit dem Handy vor dem Spiegel, wo man im Hintergrund noch die chaotische Wohnung sieht. Keine Urlaubsbilder, keine Spaßbilder und auch keins von deinem Haustier. Ich habe schon Wohnungsgesuche gesehen, bei denen ich dachte, es handle sich um eine Kontaktanzeige. Vermeide also Selfies mit Kussmund und solche Sachen. Stell dir einfach vor, du würdest dich um einen neuen Job bewerben. Das machst du ja auch nicht mit einem Urlaubsfoto.

Versetze dich immer in die Lage des Vermieters und betrachte alles aus seiner Sicht. Du willst deine Wohnung auf keinen Fall an einen Spaßvogel oder an sonst jemanden vermieten, bei dem du auch nur entfernt das Gefühl hast, dass die Person dir irgendwann Schwierigkeiten machen könnte. Du würdest einen ordentlichen Mieter wollen, der pünktlich seine Miete zahlt, sich gut um die Wohnung kümmert, keine Probleme macht und mit den Nachbarn gut zurecht kommt.

Und wenn du jetzt mit möglichen Problemen ankommst, dann bist du gleich aus dem Rennen. Denn Probleme hat der Vermieter selbst genügend. Er braucht deine nicht auch noch. Wenn du wählen kannst, entscheidest du dich immer für das beste. So macht es der Vermieter auch. Vor allem, wenn er weiß, dass ihn der falsche Mieter Kopf und Kragen kosten kann. Denn hat er den Mieter einmal in der Wohnung drin, bekommt er ihn so schnell nicht mehr hinaus. So lange der Mieter seine Miete zahlt, kann er sich fast alles erlauben, ohne dass der Vermieter irgendetwas machen kann.

Der Trick ist also, dass der Vermieter dich immer von deiner besten Seite sieht und du durch seine Schablone passt. Erst, wenn du mit ihm warm geworden bist, kommen dann deine schlechten Karten auf den Tisch.

Solltest du ein Wohnungsgesuch bei Ebay Kleinanzeigen machen, dann achte darauf, dass dein Name zu lesen ist, wenn er deutsch klingt. Also keine Abkürzung oder "privat" oder nur der erste Buchstabe des Vor- und Nachnamens. Auch keine Pseudonyme wie "James Bond" oder "heiße Biene" oder so etwas in der Art. Der Vermieter möchte gerne wissen, mit wem er es zu tun hat. Unter dem Namen gibt es noch das Feld "Zufriedenheit". Wenn da nicht "TOP" drin steht, sondern "NA JA" oder etwas anderes, dann hast du

schlechte Karten. Das bedeutet einfach, dass du unzuverlässig bist; dass du deine Nachrichten spät oder gar nicht beantwortest oder sonst etwas nicht mit dir stimmt. Außerdem kann ja jeder deine anderen Anzeigen finden und sehen, was du sonst noch so verkaufst. Gebrauchte Dildos, viele gebrauchte Autoradios ohne Code oder eine Reichskriegsflagge könnten eventuell ein schlechtes Bild von dir erzeugen. Ich rate dir, für deine Wohnungssuche ein neues Konto bei Ebay-Kleinanzeigen anzulegen, das du nach dem Finden deiner Wohnung wieder löschen kannst. In deinem neuen Profil steht dann nichts negatives drin.

Weil der Text in der Anzeige nichts kostet, wirst du dazu verleitet, viel zu schreiben. Mach das nicht. Der Vermieter muss auf einen Blick erkennen können, ob du durch seine Schablone passt oder nicht. Schreibe keine Aufsätze. Ich habe schon Anzeigen gelesen, da wird beschrieben, wie toll der Sohn in der Schule ist oder welche Lieblingsfarbe die Tochter hat, aber kein Wort darüber, ob man denn überhaupt berufstätig ist und was man nun genau sucht. Da steht dann, dass man der tollste und beste Mieter überhaupt ist, aber darüber möchte sich der Vermieter doch bitte selbst ein Urteil und sich ein eigenes Bild machen. In einer Internet-Anzeige schreibst du auf nette und freundliche Art, verwendest aber nur Fakten, die du auch belegen kannst und die für den Vermieter von Interesse sind.

## Wie du deinen Vermieter findest

Wie du dir vielleicht anhand der letzten Kapitel vorstellen kannst, gibt es viele Vermieter, die ihre Wohnung lieber leer stehen lassen, anstatt Schwierigkeiten mit dem falschen Mieter zu haben. Lieber verzichten sie auf die Mieteinnahmen, bis die Tochter zum Beispiel in drei Jahren mit dem Studium fertig ist und dann selbst einzieht, anstatt einen Mieter drin zu haben, der Probleme macht und den sie nicht mehr hinaus bekommen.

Alleine in dem Ort, in dem ich wohne, stehen zwei 4-Familien-Häuser komplett leer. Dazu noch ein oder zwei Bauernhöfe und ein komplettes Einfamilienhaus. Und das Dorf hat nur 800 Einwohner. Bestimmt hat es noch mehr leere Wohnungen, die ich im Vorbeigehen nicht als solche erkannt habe.

Es stehen auch ganze Häuser leer, wenn die vorigen Besitzer verstorben oder im Altersheim sind und die Kinder selbst Wohneigentum haben und das Haus aber nicht verkaufen, sondern als Kapitalanlage fürs Alter behalten wollen.

Was du suchst, ist also nicht eine leere Wohnung. Von denen gibt es genügend. Was du eigentlich suchst, ist ein Vermieter, der bereit ist, seine schwer erarbeitete Immobilie an dich zu vermieten.

Und schwer erarbeitet stimmt wirklich. Wäre es leicht und einfach, eine eigene Immobilie zu bekommen, dann hättest du ja auch schon längst eine. Dein zukünftiger Vermieter hat lange dafür sparen müssen, um überhaupt das Eigenkapital zu erschaffen, damit er einen Kredit bei der Bank bekommt.

Wie findet man nun einen solchen Vermieter?

Es ist eigentlich recht einfach.

Stell dir einmal vor, du suchst einen Mieter. Dabei macht es nicht unbedingt einen großen Unterschied, ob du selbst eine Immobilie hast oder nur einen Nachmieter für deine Wohnung suchst, damit du schneller ausziehen kannst.

Was machst du zuerst?

Du schaust natürlich zuerst einmal in deinem Bekanntenkreis, ob es dort jemanden gibt, der gerade eine Wohnung braucht. Schließlich tut es dir gut, wenn du jemand anderem helfen und eine Freude bereiten kannst. Ein Vermieter denkt übrigens auch so. Er ist ja kein Unmensch. Außerdem hat er so die Gelegenheit, etwas über den potenziellen neuen Mieter zu erfahren. Er möchte ja nicht die Katze im Sack kaufen.

So ein richtiger Vermieter ist meistens keine 20 mehr, sondern schon ein wenig älter. Die sozialen Kontakte der jüngeren finden sich über Facebook, Twitter oder andern Social Media Plattformen. Hier werden sich die Leute umschaun, die einen Nachmieter suchen. Die älteren Semester halten sich aber mehr in der Offline-Welt auf und haben dort ihre sozialen Kontakte. Also über den Betrieb, die Arbeit, die Kollegen, den Verein, den Stammtisch und so weiter. Als Vermieter würdest du also alle Leute fragen, die du so kennst, ob sie nicht jemanden wissen, der eine Wohnung sucht. Du würdest in deinem Betrieb einen Zettel ans schwarze Brett hängen. Wenn sich dann einer vom Betrieb meldet, wüsstest du schon mal, dass der eine ordentliche Arbeit hat und die Miete bezahlen kann.

Wenn du nun mit so einem Vermieter in Kontakt kommen könntest, dann hättest du keine Konkurrenz. Du wärst wahrscheinlich der einzige Bewerber auf die Wohnung, weil der Vermieter sie noch gar nicht inseriert hätte. Die Miete wäre vielleicht sogar ziemlich günstig, weil der Vermieter sich noch nicht bei Immoscout oder einem anderen Portal erkundigt hätte, wie der Mietspiegel im Ort aussieht und was er an Miete für seine Wohnung verlangen könnte.

Wie kommst du nun mit so einem Vermieter in Kontakt?

Nun, du könntest jeden fragen, der dir über den Weg läuft, ob er nicht jemanden kennt, der einen Mieter sucht und ihm deine Visitenkarte geben, damit dieser sie dann dem Vermieter übergibt. Das wäre aber ganz schön aufwändig. Und am besten sollte auf dem Kärtchen auch noch stehen, was für ein toller Mieter du bist.

Jetzt kommt hier die Lösung, mit der du günstige Wohnungen dort findest, wo du sie suchst; mit der du oft der einzige Bewerber bist und mit der du innerhalb von vier Wochen garantiert eine Wohnung nach deinen Vorstellungen finden kannst, bevor sie inseriert oder vom Makler angeboten werden.

Die Mietgesuchskärtchen

Ein Mietgesuchskärtchen ist eigentlich nichts anderes als ein Flyer oder ein Handzettel. Es hat etwa DIN-A6 Größe oder DIN-A6 lang, also ein Drittel eines DIN-A4 Blattes. Es enthält eine kurze Beschreibung von dir, ein ansprechendes Foto, deine Vorzüge, was du ungefähr suchst und wie man dich kontaktieren kann. Wie das genau aussehen kann, zeige ich dir noch.

Du machst dir also an deinem Computer eine Druckvorlage des Kärtchens. Falls du nicht so der kreative Typ bist, dann finde einen Bekannten, der auf diesem Gebiet mehr Begabung hat und lass diesen das machen.

Diese Druckvorlage schickst du dann als PDF an eine Online-Druckerei. Im Internet gibt es viele davon und die drucken auch sehr günstig. Am besten farbig und auf etwas dickerem Papier. Das macht die Sache hochwertiger und die Kärtchen landen nicht gleich im Altpapier. Lass ruhig mal 3000 oder 5000 Kärtchen drucken. Das ist kein Scherz und kein Schreibfehler. Und wenn das 100 Euro kostet, dann ist das kein Problem, wenn du dadurch eine Wohnung findest, für die du 100 Euro weniger Miete im Monat zahlst. Bei Flyeralarm kosten 5000 Flyer DIN-A6 lang gerade mal 59 Euro incl. Versand.

Was machst du nun mit den ganzen Kärtchen?

Die verteilst du überall in die Briefkästen in der Gegend, in der du gerne wohnen möchtest. Du fragst beim Bäcker, beim Metzger, an der Tankstelle nach, ob du die Kärtchen für einige Zeit dort auslegen oder aufhängen darfst. Im Kaufland, Rewe und anderen Märkten hat es oft schwarze Bretter, wo die Kunden ihre Kaufgesuche und Angebote aushängen können. Da sind auch oft Mietgesuche oder sogar Angebote dabei. Da hängst du deine Kärtchen hin. Also überall dort, wo du es darfst und wo viele Menschen sind.

Wenn du jetzt keine Zeit zum Verteilen hast, dann nimm sie dir. Nimm dir zwei Tage Urlaub oder gehe am Sonntag nicht deine Verwandten besuchen oder zum Abhängen, sondern verteile die Kärtchen dort wo du wohnen willst. Wenn du keine Lust zum Verteilen hast, dann suchst du nicht wirklich eine günstige Wohnung und hast dein Ziel aus den Augen verloren. Niemand sagt, dass es einfach und mühelos ist, eine gute Wohnung zu finden. Und das schon gar nicht, wenn du nicht gerade zu der Art von Mietern gehörst, die jeder

Vermieter und Makler mit Handkuss nehmen würde. Es lohnt sich wirklich, da mal kurz seine Komfortzone zu verlassen. Also raus aus dem Haus. Wenn du mit deinem Partner oder deiner Partnerin zusammen suchst, dann macht ihr das gemeinsam. Mit jedem Kärtchen, das du irgendwo einwirfst oder weitergibst, verstärkst du dein Ziel: Eine günstige Wohnung dort zu finden, wo du sie auch suchst und meist der einzige Bewerber dafür zu sein. Bei jedem einzelnen Kärtchen, das du einwirfst, packst du in Gedanken noch den Wunsch drauf, dass es auf irgend einem Weg einen Vermieter finden und der dich dann kontaktieren wird. Sollte dein Mitsucher keine Lust haben und ihren oder seinen Hintern nicht vom Sofa hoch bekommen, dann wird deine Wohnungssuche doppelt so lange dauern.

Wenn du jetzt aber in München wohnst und in Hamburg suchst, kannst du natürlich nicht jede Woche dorthin fahren und Kärtchen verteilen. Es gibt aber Agenturen oder Prospektverteiler, die das gegen eine Gebühr machen. Da kannst du sogar festlegen, in welchem Gebiet verteilt werden soll. Die kosten zwar etwas, übernehmen aber auch die ganze organisatorische Arbeit, so dass du nur noch deine Kärtchen an die Agentur schicken brauchst und die erledigen den Rest. Vielleicht kennst du auch schon jemanden dort und kannst sie dazu bringen, deine Kärtchen zu verteilen. Es gibt auch noch andere Möglichkeiten, Wohnungen zu finden, aber die Kärtchen zu verwenden, wird dir garantiert Erfolg bringen, vor allem, wenn du nicht zur Kategorie 1 der Wohnungssucher gehörst und ein paar Minuspunkte hast.

Wenn der Vermieter oder der Nachmietersucher in seinem Bekanntenkreis niemanden gefunden hat und dein Kärtchen in die Hände bekommt, wird er dich kontaktieren, wenn er sich vorstellen kann, dass du in der Wohnung leben wirst und du einen einigermaßen sympathischen und ordentlichen Eindruck machst. Vermieter kennen andere Vermieter. Wenn der Empfänger deines Kärtchens zufällig keinen Mieter sucht, dann kennt er vielleicht jemanden, der einen guten Mieter gebrauchen könnte.

Wenn der Nachbar ein Kärtchen im Briefkasten findet und er mitbekommen hat, dass der Besitzer der Nachbarwohnung oder des Nachbarhauses jemanden sucht, wird er ihm das Kärtchen geben.

Wenn das ganze Viertel weiß, dass du dort gerne wohnen würdest, wirst du auch dort eine Wohnung bekommen.

Wie sieht nun so ein Mietgesuchskärtchen aus?

Der Betrachter des Kärtchens muss auf den ersten Blick sehen, um was es geht. Er entscheidet innerhalb von Bruchteilen einer Sekunde, ob er es mitnimmt oder gleich in die Altpapierkiste neben dem Briefkasten wirft. Beobachte dich doch selbst einmal dabei, wie du den Inhalt deines Briefkastens sortierst. Das geht ruck-zuck und die Flyer, die da mit dabei sind, liest du nicht einmal, sondern schaust sie nur flüchtig an.

Als allererstes steht oben in groß und fett "**SUCHE 2-3 ZIMMER WOHNUNG**" oder was du halt suchst. Es könnte ja ebenso gut ein Haus sein. Das Ganze zweizeilig und über die ganze Breite des Kärtchens. So erkennt jemand auch ohne Brille gleich, um was es geht.

Falls du ein ansprechendes Bild von dir und deiner Familie hast, kommt das als zweites rein.

Suchst du mit einem Partner gleichen Geschlechts, dann nur das Bild von dem, der die besseren Karten hat und den Vertrag mit dem Vermieter macht.

Danach kommen die Angaben zu deiner Person. Möglichst kurz halten und keinen Aufsatz daraus machen. Also in etwa so: "Ich bin gelernter Schreiner, 38 Jahre., verheiratet, NR und suche eine 3-4 Zimmer Wohnung, gerne auch mit Balkon, Terrasse oder Garten. Kann auch renovierungsbedürftig sein. Kaltmiete bis 900 Euro".

Bei der Kaltmiete orientierst du dich an den Mieten, die in deiner Suchumgebung üblich sind. Die Kaltmiete sollte realistisch sein und du solltest sie auch bezahlen können. Wenn du nach einer 5-Zimmer-Wohnung für 250 Euro suchst, wirst du keine Angebote erhalten. Mache also erst einmal eine Finanzplanung und stell fest, wie viel du monatlich für Miete und Nebenkosten ausgeben kannst. Sie sollte etwa bei einem Drittel deines Netto-Monatseinkommens liegen. Doppelverdiener zählen ihre beiden Einkommen dann zusammen. Für die Nebenkosten kannst du einen Betrag von etwa 2,20 Euro je qm Wohnfläche einplanen. Der Betrag sollte auf mindestens 50 Euro gerundet sein. Also 650, 700, 750 Euro und so weiter. Der Vermieter kann so erkennen, dass du auch Miete selbst bezahlen kannst und Realist bist, wenn die Miete der Wohnungsgröße angemessen ist. Was du auf keinen Fall schreibst, wäre "Miete max. 673 Euro warm". Da weiß der Vermieter gleich, dass die Miete vom Amt bezahlt wird.

Natürlich hättest du gerne eine Fußbodenheizung und italienischen Marmor im Bad. Eine Einbauküche muss auch unbedingt drin sein und ohne Garage geht schon mal gar nicht. Aber das schreibst du nicht drauf. Wenn es dir wirklich wichtig ist, dann wartest du, bis sich der Vermieter bei dir meldet und fragst ihn danach. Auf keinen Fall stellst du in deinem Gesuch irgendwelche Bedingungen wie "nur mit Balkon", "nur mit Hausmeister, denn ich hab keinen Bock auf Kehrwoche" oder "nur in Oberhausen und keinen Meter weiter".

Wenn einer Bedingungen stellt, dann ist es der Vermieter, aber nicht du. Außerdem schmälert das die Anzahl der Angebote. Stell dir vor, du schreibst "nur mit Balkon" und die Wohnung hat keinen, aber dafür eine Terrasse mit 100 qm und einem Wintergarten nach Süden, in dem du das ganze Jahr Bananen züchten kannst. Doch der Vermieter denkt sich: "Nee, der sucht mit Balkon, also ruf ich ihn nicht an".

Schränke die Anzahl deiner Angebote nicht ein. Versuche auch, möglichst viel Wohnungen zu besichtigen und mit möglichst vielen Vermietern zu sprechen. Wenn die Wohnung nichts für dich ist, dann nutze die seltene Gelegenheit, einem leibhaftigen Vermieter gegenüber zu stehen und mit ihm sprechen zu können. Frage ihn, was ihm an seinem Mietinteressenten wichtig ist. Verwende es als Übung, um mit dem Vermieter Sympathie aufbauen zu können.

Anschließend kommen deine Kontaktdaten. Falls du einen deutsch klingenden Namen hast, dann schreibe den hin. Eine Festnetznummer ist auch von Vorteil. Der Vermieter weiß dann, woher du bist und dass du einen festen Wohnsitz hast. Natürlich bist ja tagsüber beim Arbeiten und persönlich nicht daheim auf dem Festnetz erreichbar. Denjenigen, der dann statt dir ans Telefon geht, musst du natürlich trainieren, wie er sich am Telefon zu verhalten hat. Dazu kommen wir aber noch in einem anderen Kapitel. Falls du geschäftlich auf dem Festnetz zu erreichen bist und es mit deinem Arbeitgeber okay ist, dann verwende auch diese Nummer. Hinter die Nummer schreibst du dann "gesch." und bei deiner privaten Nummer "priv." Eine Handynummer darf natürlich auch nicht fehlen. Die Ansagen deiner Sprachbox und deines Anrufbeantworters zuhause müssen seriös und geschäftlich klingen. Du kannst ja mal nachts bei irgendwelchen Firmen anrufen und hören, wie sich das anhört. Eine E Mail-Adresse sollte auch noch mit drauf. Auch die sollte geschäftlich klingen. Also nicht "[geilerBock007@email.de](mailto:geilerBock007@email.de)" oder "[flotterFeger69@email.de](mailto:flotterFeger69@email.de)" oder sonst etwas in der Art. Am besten Vorname und Name. Du kannst dir für die Zeit

deiner Wohnungssuche auch eine neue E mail-Adresse zulegen. Die kannst du dann später wieder löschen.

Wenn du als Frau suchst, kann es passieren, dass du Anrufe oder Emails von irgendwelchen Spinnern bekommst. Auch obszönes Zeug kann dabei sein. Mit so etwas musst du rechnen. In diesem Fall entweder gleich auflegen oder du sagst "Ich seh deine Nummer, du Idiot. Wenn du noch einmal anrufst, gehe ich zur Polizei" und dann auflegen.

Das ganze Kärtchen sollte optisch einigermaßen ansprechend sein und nicht aussehen, wie die Titelseite der Bild-Zeitung. Also nicht nur zwei Farben und große Buchstaben. Schau dir die Werbung in deinem Briefkasten an und lasse dich inspirieren. Wenn du nun kein besonders kreativer Mensch bist, dann gibt es vielleicht in deinem Bekanntenkreis welche, die dir dabei helfen könnten.

Je schöner das Kärtchen gemacht ist, um so mehr Aufmerksamkeit wird es bekommen. Der Betrachter des Kärtchens erkennt, ob sich da jemand Mühe gegeben oder alles einfach nur schnell hingeschludert hat. Gib dir also beim Entwerfen ein wenig Mühe oder lass es jemand machen, der dafür ein Händchen hat, falls du mehr der Pragmatiker bist.

Mit den Kärtchen alleine wirst du innerhalb von 6 Wochen deine Wohnung bekommen. Gerade auch, wenn du schlechtere Karten hast. Und das ohne Konkurrenz oder Mitbewerber. Denn das macht sonst keiner. Die meisten rufen auf Anzeigen im Internet an.

Die Druckvorlage des Kärtchens speicherst du dann als Bild ab und verwendest es auch im Internet. Zum Beispiel bei Facebook, Instagram, Snapchat, Pinterest und so weiter. Verschicke es per WhatsApp und Email an alle deine Kontakte. Je mehr Menschen wissen, dass du eine Wohnung suchst, um so eher wirst du eine bekommen.

Jetzt könntest du natürlich sagen, dass andere ja auch auf die Idee kommen könnten und du dann Konkurrenz hättest. Wie hoch wäre die Wahrscheinlichkeit, dass jemand das gleich sucht wie du? Genau in der gleichen Gegend? Sich gleich viel Mühe mit den Kärtchen macht? Seine Komfortzone bzw. sein Sofa verlässt und mal ein-, zwei- oder dreitausend Kärtchen verteilt, wo doch das Surfen bei Immoscout aus dem Wohnzimmer mit Chips, Cola und Netflix viel bequemer wäre? Die Wahrscheinlich tendiert gegen Null. Und selbst wenn der andere von einem Vermieter kontaktiert würde, gibt es für den Wohnungssucher noch genügend Gelegenheiten, bei denen er ins Fettnäpfchen treten und sich seinen Erfolg bei der Suche versauen könnte.

Das ist nur eine von vielen Möglichkeiten, mit einem Vermieter in Kontakt zu kommen. Es gibt noch viele andere. Wichtig ist, diese auch zu nutzen, um so viele Wohnungsangebote zu bekommen.

Wie könntest du denn noch mit einem Vermieter in Kontakt kommen?

Dazu müssen wir schauen, was so ein Vermieter unternimmt, wenn er unter seinen Bekannten keinen Mieter gefunden hat. Das naheliegendste wäre, einfach in die Zeitung oder den Wochenanzeiger zu schauen, die er ja zuhause im Briefkasten hat. Dazu braucht er nicht einmal seinen Computer hochfahren. Also wäre es doch gut, auch dort präsent zu sein, wenn der Vermieter dort rein schaut. So eine Wohnungssuchanzeige könnte so aussehen:

Ähnlich wie in den Mietgesuchskärtchen, aber viel weniger Text.

Zum Beispiel:

Elektriker, 42 J., verh., NR, su. 3-4 ZW im Raum O-Hausen bis KM 900,- Tel: 01234-56789  
Franz Meier

Welches Bild hat nun der Vermieter von dir?

Du bist berufstätig, hast handwerkliche Fertigkeiten oder kennst andere Handwerker, du bist in einem Alter, in dem du nicht mehr jeden Abend eine Kneipentour machst und zuhause Party feierst, du bist verheiratet und suchst mit Frau und vielleicht auch mit Kind, du kannst Miete bezahlen, verfügst über einen festen Wohnsitz und bist deutsch. Und das in nur einer Zeile. Und es klingt viel besser als: "suche 3-4 Zimmer Wohnung Tel: 0157-34534534"

Das obige Inserat stellst du überall dort rein, wo man inserieren kann. Zum Beispiel in der Tageszeitung, Wochenblatt, sonstige Anzeiger, Gemeindeblatt und was es sonst noch so an gedruckten Medien gibt.

Online auch bei Ebay Kleinanzeigen, Immoscout und allen anderen Immobilienportalen. Auch auf der Homepage der Gemeinde gibt es oft eine Kleinanzeigenrubrik. Ebenso im Chat von regionalen Radiosendern. Da kannst du auch den Text und das Bild von den Mietgesuchskärtchen nehmen, wenn die Inserate kostenlos sind und du dort auch ein Bild reinsetzen kannst.

Über Facebook kannst du auch Wohnungen finden. Schick dein Bild vom Mietgesuchskärtchen an alle deine Freunde. Es gibt dort Gruppen, in denen Wohnungen meist von privat angeboten werden. Werde Mitglied in diesen Gruppen und schau dort regelmäßig rein.

Bis jetzt war es immer so, dass der Vermieter auf dich zugekommen ist. Du warst in der Regel der einzige Bewerber und hattest keine Konkurrenz.

Was kann nun der Vermieter machen, wenn er selbst aktiv werden will?

Er könnte einen Makler beauftragen, einen guten Mieter für ihn zu finden. Der Makler macht es sich einfach und inseriert auf einem Immobilienportal, sucht sich von 100 Interessenten die 10 besten heraus, lässt sie die Wohnung besichtigen und von denen, welche die Wohnung haben möchten, nimmt er die drei besten und schlägt sie dem Vermieter vor. Von den dreien nimmt der Vermieter dann einen und der Makler bekommt dafür 2 Monatsmieten plus MwSt. Provision.

Der Makler möchte, dass die ganze Sache schnell über die Bühne geht und er sich um seinen nächsten Kunden kümmern kann. Deshalb schlägt er dem Vermieter nur die besten Wohnungssucher vor. Wenn du nicht zur Oberklasse gehörst, wird immer einer dabei sein, der besser ist als du. Dazu kommt noch, dass du durch 2 Schablonen passen musst. Die des Maklers und die des Vermieters. Und du musst beiden auch noch sympathisch sein. Alles in allem also nicht gerade einfach. Der Makler möchte auch, dass der Vermieter ihn weiter empfiehlt und er auch ein Jahr später noch mit seinem Mieter zufrieden ist. Deshalb wird der Makler seine Mietinteressenten gründlich abklopfen und genauestens prüfen. Ohne positive Schufa-Auskunft, Kopie der letzten drei Lohnabrechnungen und einem Empfehlungsschreiben des letzten Vermieters geht da gar nichts (übertrieben

ausgedrückt).

Wenn du wirklich ein Top-Mietinteressent und der Traum eines jeden Vermieters bist, hast du durchaus gute Chancen, bei so einem Casting in den Recall zu kommen und am Ende den begehrten Vertrag zu erhalten.

Allen anderen empfehle ich, die vorher genannten Methoden zu verwenden und dafür zu sorgen, dass sich der Vermieter direkt bei dir meldet.

Eine weitere Möglichkeit sind Wohnbaugesellschaften. Die findest du bei Google. Dort kannst du dich auch direkt online um eine Wohnung bewerben. Wenn deine Miete vom Amt bezahlt wird, ist das meist auch kein Problem. Aber es kann eine Weile dauern, weil du dann auf eine Warteliste kommst und Härtefälle eventuell bevorzugt werden.

Es gibt auch Tauschbörsen, in denen man seine Wohnung mit einer anderen tauschen kann. Einfach mal Google fragen. Viele ältere Menschen leben in einer zu großen Wohnung oder in einem Haus und hätten gerne etwas kleineres, weil sie mit der großen Immobilie langsam überfordert sind. Und du hättest gerne etwas größeres, weil du eine Familie gründen möchtest. Doch die älteren Menschen sind mit den neuen Medien und dem Internet überhaupt nicht vertraut. Meistens haben sie nicht einmal ein Smartphone oder einen Internetzugang. Wenn du dein Wohngebiet eigentlich nicht verlassen möchtest, sondern nur eine größere Wohnung suchst, wäre das auch noch eine Option für dich. Halte Augen und Ohren offen. Frage dich ein wenig in deiner Gegend herum. Schau nach Hausmeistern und Sozialdiensten. Die wissen, wo die älteren Menschen wohnen. Deine bisherige Wohnung sollte natürlich für Senioren geeignet sein. Fünfter Stock Altbau ohne Lift scheidet da schon mal aus. Sollte ein Tausch für dich aber in Frage kommen, dann entwerfe für diesen Fall entsprechende Mietgesuchskärtchen und verteile diese in deiner Gegend. So erreichst du die älteren Menschen, die kein Internet haben. Und vor allem bist du wieder der einzige Bewerber und hast keine Konkurrenz.

Eine gute Möglichkeit sind Angebote bei Ebay-Kleinanzeigen. Oft triffst du da auf Leute, die einen Nachmieter suchen. Da brauchst du erstmal nicht so förmlich sein und kannst schnell einen Besichtigungstermin vereinbaren. Wenn dir die Wohnung gefällt, hinterlässt du deine Kontaktdaten und mailst dem Mieter deine Bewerbungsunterlagen, damit er sie an den Vermieter weiterleiten kann. Gleichzeitig lässt du deine Unterlagen auch ausgedruckt da, falls der Vermieter kein Internet hat. Ja, so was gibt es noch. Vielleicht kannst du auch die Telefonnummer in Erfahrung bringen und den Vermieter selbst anrufen. Da aber nicht aufdringlich sein, sondern erst mal ein ganz unverbindliches Gespräch führen.

Auch Versicherungen und Bausparkassen besitzen Immobilien, die man über deren Homepage finden kann. Ebenso Wohnungsverwaltungen, die die Betreuung ganzer Komplexe übernehmen und stellvertretend für den Eigentümer die Mietverträge machen. Aber hier musst du auch wieder damit rechnen, dass andere ebenfalls auf diese Idee gekommen sind. Hier findest du aber eher Standard-Mietobjekte. Wenn du etwas spezielles und außergewöhnliches suchst, bist du mit den Mietgesuchskärtchen besser dran.

### **Immobilienportale im Internet**

Die meistgenutzte Möglichkeit sind Immobilienportale im Internet. Dort kannst du nach Wohnungen suchen und erhältst durch Verwendung der Filterfunktion auch gute Treffer. Meistens gibt es auch eine App, die dich informiert, sobald eine neue Anzeige erscheint,

die deinen Suchkriterien entspricht oder man wird per Email benachrichtigt.

Leider kommen auch viele andere auf diese Idee. Schon allein, wenn du bei Google nach "Wohnung suchen" oder "Wohnung finden" suchst, stehen die Immobilienportale bei den Ergebnissen ganz oben an erster Stelle und du hast hier viel Konkurrenz.

Hier gilt es dann schnell zu handeln. Wenn du erst am Abend schaust, ob etwas passendes für dich drin ist, bist du unter Umständen schon zu spät dran, weil du nicht der einzige bist, der sich für diese Wohnung interessiert. Oft ist es so, dass die Wohnung am Vormittag inseriert ist, aber am Mittag schon wieder herausgenommen wird, weil sich schon so viele Leute auf das Angebot gemeldet haben, dass der Vermieter mit noch mehr Zuschriften und Anrufen überfordert wäre. Ich empfehle dir, mindestens drei mal täglich nachzuschauen ob gute Angebote dabei sind und darauf zu reagieren. Reserviere dir also die Zeit, um dich um die Angebote kümmern zu können. Anstatt in der Mittagspause mit deinen Kollegen noch eine Runde Skat oder am Computer Solitär zu spielen, solltest du dich lieber mit deiner Wohnungssuche beschäftigen.

Suche im Internet auch nach lokalen Immobilienportalen. Die lokalen Tageszeitungen haben meist ein eigenes Portal. Da hast du dann etwas weniger Konkurrenz, weil die meisten bei den großen Anbietern suchen.

Am besten bereitest du eine PDF-Datei vor, mit der du dich auf die Wohnung bewerben kannst und die du gleich vom Smartphone aus auf die Anzeigen verschicken kannst. Darin enthalten sind ein Anschreiben, in dem du dich kurz beschreibst, dein Interesse für die Wohnung ausdrückst und um einen Anruf bittest. Oft gibt es in der Anzeige ein Feld, das du anklicken kannst und es wird eine automatische vorgefertigte Nachricht an den Vermieter verschickt. Mach das nicht, sondern schreibe immer eine möglichst persönliche Nachricht, in der du dich auch auf das Wohnungsangebot beziehst. Wenn du eine positive Schufa-Auskunft hast, fügst du die auch noch mit ein. Ebenso einen Gehaltsnachweis und ein Empfehlungsschreiben deines bisherigen Vermieters, in dem er dir bestätigt, dass du regelmäßig deine Miete bezahlt und sein Eigentum pfleglich behandelt hast. Ein Identitätsnachweis sollte auch nicht fehlen. Wenn du Student, Schüler oder Auszubildender bist, brauchst du auch noch eine Mietbürgschaft. Insgesamt also eine Menge Zeug, das ordentlich eingescannt und ohne Rechtschreibfehler ist.

Derjenige, der das Angebot reingesetzt hat, egal ob Makler oder Vermieter, wird eine Menge Zuschriften bekommen und durchsehen müssen. Schau also, dass dein Anschreiben kurz und knapp ist und alle wichtigen Informationen enthält, mit denen sich der Empfänger eine Bild von dir machen und entscheiden kann, ob du als möglicher Mieter in Frage kommst. Führe auch auf der ersten Seite deine Anlagen auf.

Sollte der Vermieter so wahnsinnig gewesen sein (vor allem in München, Berlin oder einer anderen beliebten Großstadt) und seine Telefonnummer hinterlassen haben, kannst du versuchen ihn anzurufen. Überlege dir aber vorher schon, was du sagen und fragen willst. Mach dir eine Liste mit deinen Trümpfen. Wenn ein Makler inseriert hat, kannst du versuchen, die Telefonnummer zu googeln und dort anzurufen. Allerdings habe ich schon von einigen Maklern gehört, dass sie telefonisch gar keine Anfragen mehr entgegennehmen, sondern nur noch schriftliche Bewerbungen akzeptieren.

Hier ist also Geschwindigkeit Trumpf. Wenn ein Vermieter Emails auf sein Inserat bekommt, wird er seine Mails der Reihe nach abarbeiten, bis er ein paar passende Kandidaten zusammen hat. Die restlichen, die später kommen, wird er dann ignorieren. Er wird sich wahrscheinlich auch nicht die Zeit nehmen, den anderen 100 Bewerbern, die nicht in die engere Auswahl gekommen sind, persönlich eine Nachricht zu schicken.

Wundere dich also nicht, wenn du auf deine Bewerbungen keine Antwort bekommst. Solltest du aber nicht zu den Mietern der Güteklasse 1 gehören, sondern ein paar Mängel aufweisen, in Form eines großen Hundes oder einer nicht ganz so positiven Schufa-Auskunft, rate ich dir nachdrücklich zur Methode mit den Mietgesuchskärtchen. Denn da meldet sich der Vermieter bei dir, weil er sich vorstellen kann, dass du schon in seiner Immobilie wohnst. Wenn er sich bei dir meldet, hast du keine Konkurrenz und brauchst ihm nur noch sympathisch zu sein.

Wenn ich mir einen Mieter suchen müsste, würde ich mich für den entscheiden, den ich am meisten mag. Da wäre es mir dann egal, ob da noch ein großer Hund oder drei vaterlose Kinder mit dabei wären. Es wäre natürlich schön, wenn ich die Miete regelmäßig bekommen würde, aber das wäre mir nicht einmal so wichtig, da die Immobilie schon bezahlt ist. Und wenn dem nicht so wäre, müsste ich meine Finanzplanung so gestalten, dass ich trotz eines Mietausfalles finanziell nicht in Schwierigkeiten komme. Mir wäre in erster Linie wichtig, dass ich mit dem Mieter gut auskomme. Dass ich auf Verständnis stoße, wenn ich ihm sage, dass sein Hund nicht auf den Rasen des Nachbarn kacken soll. Oder die Kinder ihre Spielsachen nicht auf der Straße vor dem Haus liegen lassen sollen, weil da Autos fahren. Ich hoffe, du verstehst, was ich meine.

Du kannst noch so tolle Karten haben, ein gutes Einkommen haben, einen sicheren Job haben, die besten Zeugnisse und Referenzen, aber wenn du ein selbstgefälliger Unsympath bist, der meint, die ganze Welt dreht sich nur um ihn und dass nach ihm erst mal lange nichts kommt, wird dir kein lebendiger Vermieter seine Wohnung überlassen, weil für ihn die Schwierigkeiten schon vorprogrammiert sind. Weil du nämlich wegen jedem Furz bei ihm anrufen und dich beschweren wirst. Und darauf hat er einfach keine Lust. Er möchte einfach seine Ruhe haben, regelmäßig seine Miete bekommen und seine Wohnung in guten Händen wissen.

Aber als unsympathischer Zeitgenosse kannst du aber dennoch eine Wohnung finden, wenn es dem Vermieter egal ist, wer da einzieht, überhaupt keine Menschenkenntnis hat oder er nur seine Miete will. Es gibt auch Wohnungen, die nur der Kapitalanlage dienen. Da ist die Wohnung zum Beispiel in einem Wohnkomplex in Frankfurt und der Eigentümer wohnt am Bodensee. Der fährt natürlich nicht für jede Besichtigung dort hin und dann noch mal, um den Mietvertrag zu machen. Dafür gibt es Verwaltungsgesellschaften, die sich um alles kümmern und garantieren, dass jeden Monat die Miete kommt. Denen ist in erster Linie die Regelmäßigkeit der Miete wichtig. Wenn sich dann jemand beschwert, dass im Treppenhaus zu viel Lärm ist oder der Zigarettenrauch vom Nachbarbalkon herüber weht, dann nehmen sie das halt zur Kenntnis, kümmern sich aber nicht unbedingt darum.

Sorge also dafür, dass der Vermieter sich bei dir meldet. Sei nett, gib dir etwas Mühe und du hast den Mietvertrag.

Was machst du jetzt, wenn der Vermieter bei dir anruft oder dir eine Email schreibt? Dazu kommen wir im nächsten Kapitel.

## Wohnungssuche mit Haustier (Hund)

Hier nun das Extra Kapitel, in dem es speziell um die Wohnungssuche mit Hund geht. Klar gibt es noch andere Haustiere, aber die sind weniger problematisch. Alles, was in Käfigen oder Terrarien gehalten wird und keinen Krach oder Gestank macht, ist ohnehin nicht relevant.

Zwergkaninchen, Hamster, Spinnen, kleinere Schlangen und andere ungiftige Reptilien sind normalerweise kein Problem, außer du willst sie in der Wohnung züchten. Katzen gehen eigentlich auch, wenn es nicht zu viele sind und das Streu regelmäßig erneuert wird.

Aber Hunde sind schrecklich. Die machen überall hin, zerbeißen und zerkratzen alles, bellen ständig, machen Dreck, haaren und machen den anderen Mitbewohnern im Haus Angst.

So ist es nicht immer, aber so etwas geht dem Vermieter durch den Kopf, wenn er das Wort "Hund" hört. Dass das in Wirklichkeit nicht so ist, weißt du ja ganz genau. Aber es gibt halt immer Hundehalter, die ihrem Namen überhaupt keine Ehre machen und sich mit ihren Vierbeinern total daneben benehmen. Und die sorgen halt für den schlechten Ruf, den du dann ausbaden darfst. Dass es auch Ausnahmen gibt, ist dem Vermieter nicht bewusst.

Und auch du selbst hast ja auch Vorurteile aufgrund deiner Erfahrungen oder was du von anderen gehört hast. Wie denkst du über Asylbewerber, Ausländer, Angehöriger anderer Religionen oder Kulturen oder alles andere, was dir nicht vertraut sondern fremd ist?

Also, wenn die Vermieter etwas von einem Hund hören, kommt ihnen sofort obiges in den Sinn und wirkt auf sie abschreckend. Darum ist es von großer Wichtigkeit, dass du ihnen nicht gleich deinen Hund auf die Nase bindest, weil die Vermieter sofort auf Abstand gehen und jemanden ohne Haustiere vorziehen, ohne dich überhaupt persönlich kennengelernt zu haben.

Wenn du also Werbung für dich machst und zum Beispiel eine Anzeige schaltest, dann erwähne deinen Vierbeiner erstmal eher beiläufig. Natürlich ist dein Hund unter Umständen für dich das wichtigste in deinem Leben, aber in diesem Fall solltest du ihn erstmal ein wenig im Hintergrund lassen. In deinem Mietgesuch schreibst du also irgendwo ganz unten und eher nebensächlich, dass Haustierhaltung erlaubt sein sollte. Du verwendest nicht den Begriff "Hund" und schon gar nicht in der Mehrzahl. Wenn es dem Vermieter wichtig ist, wird er dich ohnehin danach fragen. Aber erst, nachdem er Kontakt zu dir aufgenommen hat.

Und das ist das wirkliche Geheimnis auf der Wohnungssuche: Du präsentierst dich so, dass der Vermieter erkennen kann, wer du bist und dass du als Mieter für ihn qualifizierst. Wenn er sich vorstellen kann, dass du in seiner Wohnung leben könntest, wird er dich kontaktieren. Und dann entscheidet meistens nur noch die persönliche Sympathie, ob du die Wohnung bekommst oder nicht.

Wenn dich der Vermieter kontaktiert hat, musst du dann das Kind beim Namen nennen und ihm sagen, dass du einen Hund hast. Der nächste Schritt ist nun, die Vorurteile des Vermieters zu beseitigen. Schau, dass du mit ihm telefonieren kannst. Sei so freundlich und respektvoll, wie du nur sein kannst. Und bedenke, der Vermieter hat nichts gegen deinen Hund. Er hat eben nur Vorurteile. Und nun lässt du ihn von seinen Vorurteilen

erzählen. Du stellst ihm Fragen, was er denn über Hunde denkt, was er über Hunde gehört hat und welche Erfahrungen er mit Hunden gemacht hat. Du verteidigst dich nicht und du widerlegst nicht, was er sagt. Du lässt ihn einfach erzählen und bist sehr interessiert an dem, was er sagt. Folgendes wird passieren. Dadurch, dass er dir all seine Vorurteile erzählt, gehen sie aus seinem Kopf heraus. Während des Erzählens schaut er sich ja seine ganzen Gedanken noch einmal und stellt vielleicht selbst fest, dass er Unsinn redet. Das sagst du ihm aber nicht. Du lässt ihn selbst drauf kommen. Wenn er nur lange genug erzählt hat, wird sein Kopf leer sein. Dann fängt er an, selbst Fragen zu stellen. Dann möchte er wissen, wie denn dein Hund so ist, was es für eine Rasse ist, wie groß und so weiter.

Noch einmal kurz zusammengefasst: Du ziehst ihm so lange seine Vorurteile aus der Nase, bis ihm keine mehr einfallen und er anfängt, sich für deinen Hund zu interessieren.

Jetzt musst du deinen Hund gut darstellen. Du erzählst also von seinen guten Eigenschaften. Zum Beispiel dass er sehr kinderlieb und wachsam ist, schnell neue Dinge lernt und so weiter. Sag ihm, dass du eine Haftpflichtversicherung für den Hund hast. Falls nicht, dann mach dich im Internet schlau, wo du schnell eine abschließen kannst und wie hoch der Beitrag ist. Schau, dass du sie schnell wieder kündigen kannst, falls sie dir zu teuer ist und du sie eigentlich nur für die Wohnungssuche brauchst. Wichtig ist halt, dass du einen Versicherungsschein hast, den du dem Vermieter auf Verlangen vorlegen kannst, um ihm ein wenig mehr Sicherheit zu geben. Wenn dein Hund eine Begleithundeprüfung bestanden hat, ist das ein weiterer Pluspunkt. Falls du einen Listenhund hast, solltest du einen Wesenstest vorlegen können. Denke dir auch eine gute Antwort auf die Frage aus, ob denn der Hund den ganzen Tag alleine in der Wohnung ist, während du beim Arbeiten bist und was mit dem Hund ist, wenn du mal krank bist und so weiter. Vermieter haben keine Lust darauf, wenn sich die Nachbarn ständig bei ihm beschweren, weil der Hund tagsüber ständig bellt, weil niemand zuhause ist. Manch ein Mieter musste deswegen auch schon ausziehen.

Wenn du nun alle Vorurteile beseitigt hast und der Vermieter dich mag, wird er dir einen Besichtigungstermin anbieten.

Bei der Besichtigung lässt du deinen Hund besser im Auto. Je nachdem, wie gut er erzogen ist, stört er dann eher. Vielleicht hat er auch Angst vor dem Vermieter und bellt oder knurrt ihn an. Tiere handeln da oft sehr instinktiv. Gehe besser auf Nummer sicher. Wenn du einen sehr gut erzogenen Hund hast, der auf Kommandos hört und sich auch eine halbe Stunde nicht vom Fleck rührt, wenn du es ihm sagst, kannst du ihn mitnehmen. Mit einem gut erzogenen Hund kannst du beim Vermieter punkten. Wenn du ihn das ein oder andere Kunststück vorführen lassen kannst, hast du schon so gut wie gewonnen, weil der Vermieter den Eindruck bekommt, das Tier sei gut erzogen und umgänglich. Wenn der Vermieter auch mit im Haus wohnt, kannst du punkten, dass er keine Angst mehr vor Einbrechern haben muss, wenn er dich einziehen lässt.

Bereite dich auf die Wohnungssuche mit Hund vor. Und deinen Hund auch. Sorge dafür, dass er versichert ist und dir gehorcht. Habe wenn möglich ein Zeugnis der Hundeschule, das du dem Vermieter vorlegen kannst, um auch die letzten Bedenken des Vermieters zu zerstreuen. Mach ein paar schöne Bilder von deinem Hund. Am besten wenn er sitzt, weil er dann nicht so groß erscheint, wenn es ein großer Hund ist. Schau, dass er nicht total verdreckt ist. Ich denke, du verstehst was ich meine. Der Vermieter muss den Eindruck bekommen, dass dein vierbeiniger Gefährte ein ruhiges, friedliches Tier ist, das keinen Dreck und vor allem keinen Ärger macht.

## Verhalten am Telefon

Bevor dich der Vermieter anruft, musst du sicherstellen, dass du überhaupt erreichbar bist.

Wenn du also irgendwo deine Telefonnummer angibst, dann sollte es auch eine sein, wo jemand rangeht, wenn es klingelt.

Lass dein Smartphone an und stelle es nicht auf lautlos. Stelle sicher, dass du auch mitbekommst, wenn jemand anruft. In manchen Firmen gibt es ein Handyverbot. Kläre dann mit deinem Vorgesetzten, ob es möglich ist, für die Zeit deiner Wohnungssuche eine Ausnahme zu machen oder leite die Anrufe auf einen Festnetzanschluss um, den du benutzen kannst.

Sorge dafür, dass du einen ordentlichen Ansagetext auf deinem Anrufbeantworter und deiner Sprachbox hast. Die Ansage muss klar, deutlich und verständlich sein. Dein Name muss in der Ansage zu hören sein, damit der Anrufer auch weiß, dass er die richtige Nummer getippt hat. Auch eine Begrüßung sollte nicht fehlen. Etwa so: "Guten Tag, Sie haben die Nummer von Hans Wurst gewählt. Hinterlassen Sie bitte Ihren Namen und Ihre Nummer. Ich rufe Sie umgehend zurück". Und dann rufst du auch baldmöglichst zurück. Nicht erst am Abend, wenn du zuhause bist, sondern sobald es dir möglich ist. Wenn du während deiner Arbeitszeit raus zum Rauchen oder auf die Toilette kannst, sollte es auch möglich sein, zehn Minuten lang ein Telefonat zu führen.

Es gibt ja Menschen, die nur Anrufe entgegennehmen, deren Nummer sie kennen. Das machst du während der Zeit deiner Wohnungssuche nicht. Du gehst besser ans Telefon, wenn es klingelt. Lieber drückst du deinen nervigen Bekannten oder die Schwiegermutter weg, um die Leitung für den wichtigen Anruf deines zukünftigen Vermieters frei zu halten. Wenn der Vermieter dich wirklich will, wird er es vielleicht noch einmal versuchen oder auf deinen Rückruf warten. Wenn nicht, nimmt er die nächste Nummer auf seiner Liste und das war es dann mit deiner Chance auf die Wohnung.

Nehmen wir an, das Telefon läutet. Was machst du jetzt? Natürlich ran gehen und das Gespräch entgegen nehmen. Und das bitte möglichst schnell. Also nicht erst die Zigarette zu Ende rauchen oder mit der Nachbarin über das Wetter zu plaudern. Und dann meldest du dich nicht genervt, weil dich der Anruf gerade beim Essen oder bei deiner Lieblingsserie im Fernsehen stört, sondern du meldest dich freundlich und interessiert. Und bitte mit deinem Namen. Also nicht: "Hallo?", „Hä?“, "Ja?" oder "wer stört?" oder etwas anderes in dieser Art.

Die wenigsten Festnetz-Telefone haben inzwischen noch ein Kabel. Sei dir darum immer bewusst, wo sich dein Telefon befindet. Am besten legst du es immer an denselben Platz oder steckst es in die Ladestation, dann musst du es nicht in der ganzen Wohnung suchen, wenn es klingelt. Außerdem ist dann der Akku immer voll. Wenn du Mitbewohner hast, bringst du ihnen bei, dass sie das Telefon immer sofort an den ausgemachten Platz legen und nicht stundenlang die Leitung blockieren. Dein Smartphone trägst du am besten immer bei dir. Und auch deinen Mitbewohnern bringst du bei, dass sie sich ordentlich melden sollen. Du kannst dir vorher noch so viel Mühe gegeben haben. Wenn die es vermasseln, war alles umsonst.

Was machst du nun, wenn der Vermieter anruft? Ruhe bewahren und nicht in Panik geraten. Gute Vorbereitung ist alles. Wenn du dich auf eine Wohnung beworben hast, dann druckst du dir die Anzeige aus und notierst alle Fragen, die du an den Vermieter hast

und die in der Anzeige nicht beantwortet waren. Das machst du mit jeder Anzeige, auf die du dich beworben hast. Die Ausdrucke sammelst du in einem Schnellhefter, den du immer bei dir hast. Wenn du zuhause bist, legst du den Schnellhefter in die Nähe deines Telefons.

Wer die Fragen stellt, kontrolliert das Gespräch. Sorge also dafür, dass du genug Fragen hast. Der Vermieter wird natürlich auch das ein oder andere über dich wissen wollen. Zum Beispiel, wo du arbeitest, wie lange du schon dort beschäftigt bist, wer außer dir noch einziehen wird, ob du Kinder hast und so weiter. Bereite dich darauf vor und habe gute Antworten bereit.

Am Telefon kannst du schon herausfinden, ob die Chemie zwischen dir und deinem zukünftigen Vermieter stimmt. Du kannst das mit beeinflussen. Versetze dich in die Lage des Vermieters und stelle dir vor, welchem Stress er gerade ausgesetzt ist. Die Wahl des falschen Mieters kann ihn in enorme Schwierigkeiten bringen. Bei einem Mietverhältnis gibt es keine Probezeit wie bei einer neuen Arbeitsstelle. Ist der Mieter einmal drin, bekommt er ihn so schnell nicht mehr heraus. Dann muss er mit seiner falschen Entscheidung leben. Das darfst du dem Vermieter auch ruhig sagen und dass du ihn verstehst und dass du dir Mühe geben wirst, ein wirklich guter Mieter zu sein. Sei im Gespräch mit dem Vermieter freundlich, interessiert, lasse ihn ausreden und bestätige ihn, wenn er etwas gesagt hat, damit er weiß, dass du ihm auch zuhörst. Das ist gerade am Telefon wichtig, weil er dich ja nicht sehen kann und nicht weiß, ob du mit deiner Aufmerksamkeit noch bei ihm bist. Versuche, etwas nettes an dem Vermieter zu finden, das du mögen könntest. Vielleicht habt ihr ja gemeinsame Hobbies. Je mehr Gemeinsamkeiten, um so besser wirst du dich mit ihm verstehen.

Wenn alles gut läuft, wirst du die Wohnung besichtigen und einen Termin dafür haben wollen. Der Besichtigungstermin sollte unbedingt bei Tageslicht stattfinden, da die Räume bei Kunstlicht oft ganz anders wirken können, als sie es in der Realität sind. Im Sommer könntest du die Termine noch auf den frühen Abend legen. Über den Winter bleibt nur noch das Wochenende. Denke daran, dir die Wochenenden für Besichtigungen frei zu halten. Deine Wohnungssuche hat gerade oberste Priorität. Nach Disneyland oder übers Wochenende in die Berge kannst du auch später noch fahren. Außerdem verlängert sich deine Wohnungssuche durch solche Aktionen jedes Mal um eine ganze Woche.

Mache es dem Vermieter einfach und schlage ihm immer zwei Alternativen vor, aus denen er wählen kann. Lieber unter der Woche abends oder eher am Wochenende? Samstag oder Sonntag? Vormittags oder Nachmittags? Wenn ihr euch auf einen Termin geeinigt habt, notierst du ihn sofort. Frage nach der Adresse, falls du sie noch nicht hast. Lass dir vom Vermieter eine Handynummer geben, unter der du ihn erreichen kannst, falls du im Stau stehst oder etwas anderes unvorhersehbares dazwischen kommt. Notiere dir alles. Schreibzeug hast du ja da, weil du ja auch die Antworten des Vermieters auf deine Fragen notiert hast. Zum Schluss wiederholst du den Termin noch einmal und verabschiedest dich dann freundlich.

Jetzt muss dir die Wohnung nur noch gefallen und du hast sie schon so gut wie sicher. Der Vermieter hat dich angerufen und dir einen Termin gegeben, weil du durch seine Schablone passt, er sich bereits vorstellen kann, wie du in seiner Wohnung lebst und du ihm sympathisch bist.



## Die Besichtigung

Jetzt ist es endlich soweit: Du besichtigst deine erste Wohnung.

Regel Nummer 1, wenn es um die Besichtigung geht: Sei unbedingt pünktlich. Es ist einfach unhöflich, wenn du den Vermieter auf dich warten lässt. Außerdem ist es für den Vermieter ein Zeichen von Unzuverlässigkeit. Wie möchte der Vermieter seine Miete? Pünktlich. Aber wenn du es schon bei der Besichtigung mit der Pünktlichkeit nicht so genau nimmst, wie soll es dann erst bei den Mietzahlungen werden?

Fahre also früh genug los. Bereite dich vor und schau, dass du alles dabei hast. Plane Staus, Unfälle oder Umleitungen mit ein. Sei lieber 15 Minuten oder noch mehr zu früh da, als deinen Vermieter zu verärgern. Und wenn der Vermieter sauer auf dich ist, wie willst du dann mit ihm warm werden und dafür sorgen, dass er dich mag?

Und deshalb ist es wichtig, dass du die Handynummer des Vermieters hast, damit du ihn anrufen kannst, wenn dir was dazwischen kommt und du es trotz aller Vorsichtsmaßnahmen nicht pünktlich zum Termin schaffst. Rufe ihn dann unbedingt so früh es geht an. Wenn er weiß, dass du im Stau stehst und 30 Minuten später kommst, dann kann er noch einen Kaffee trinken oder noch schnell zum Einkaufen gehen und steht nicht blöd allein in der leeren Wohnung herum.

Was solltest du alles dabei haben?

Du brauchst einmal eine Bewerbungsmappe. Das kann ein Schnellhefter sein. Da kommt dann deine positive Schufa-Auskunft rein, ein Gehaltsnachweis, ein Empfehlungsschreiben deines letzten Vermieters, wenn nötig eine Mietbürgschaft deiner Eltern oder deines Arbeitgebers, wenn du noch in der Ausbildung bist und ein Schreiben, in dem du dich noch einmal kurz vorstellst, deine Kontaktdaten stehen und in dem deine ganzen Trümpfe aufgelistet sind. Ein Bild sollte auch noch mit rein, weil Menschen sich Bilder besser merken können als Namen. Diese Mappe lässt du dem Vermieter da, wenn du die Wohnung gerne mieten möchtest, der Vermieter sich aber noch nicht entscheiden kann oder noch einen anderen Interessenten hat. Von dieser Mappe machst du mehrere Exemplare, von denen du immer eines als Reserve hast, wenn es mal schnell gehen muss oder du ganz zufällig eine Wohnung besichtigen kannst. Nehmen wir an, du bist gerade beim Verteilen deiner Mietgesuchskärtchen unterwegs und es spricht dich direkt jemand an, dass seine Wohnung in Kürze frei wird oder er selbst einen Nachmieter sucht. Vielleicht kannst du die Wohnung dann sofort besichtigen. Da kannst du deine Unterlagen gleich da lassen.

Was du noch brauchst, ist ein Klemmbrett, Notizpapier, Schreibzeug, Lineal und ein Bandmaß oder ein Meterstab, damit du dir Skizzen von der Wohnung machen kannst. Wenn du größere Möbel hast, die unbedingt in die neue Wohnung müssen, dann messe sie zuhause aus und notiere dir die Maße. Mit deinem Handy kannst du auch Fotos von der Wohnung machen, damit du später noch weißt, wie die Räume aussahen. Da die Smartphones nicht alle Weitwinkel-Kameras haben, empfehle ich dir eine App zu installieren, mit der du Panoramabilder machen kannst, falls das dein Handy vom Werk aus nicht schon drauf hat. Trainiere vorher in deiner eigenen Wohnung den Umgang mit der App, so dass es bei der Besichtigung auch gut klappt. Zur Not kannst du dich auch in die Mitte jedes Zimmers stellen, dich langsam um die eigene Achse drehen und dabei ein Video aufnehmen. Frage aber vorher den Vermieter, ob du Bilder machen darfst. Manchmal wohnt auch noch der Vormieter drin. Den musst du natürlich auch fragen, ob du seine Wohnung fotografieren darfst. Sorge dafür, dass du auch genug Speicher frei hast

und lege die Bilder so ab, dass du sie später der Wohnung zuordnen kannst.

Nimm den Ausdruck der Annonce von der Wohnung mit und notiere dir schon vorher, welche Sachen du den Vermieter noch fragen und was du dir noch genauer anschauen möchtest. Auch deine Kriterienliste sollte nicht fehlen.

Was du außerdem vorbereiten musst, ist dein Auto. Was wird der Vermieter denken, wenn du mit einer Karre aufkreuzst, die nur noch von Aufklebern zusammengehalten wird und es im Innenraum aussieht wie in einer Müllhalde? Er wird sich denken, dass seine Wohnung wohl bald auch so aussehen wird und dann wird es nichts mit dem Mietvertrag. Sorge also dafür, dass dein Auto gewaschen und innen aufgeräumt ist. Und zwar *pico bello*. Sollte Waschen nicht mehr helfen, dann leihst du dir besser von einem Bekannten eines, das gut da steht oder du parkst ein paar Straßen weiter weg. Wenn der Vermieter die Gelegenheit hat, wird er sich dein Auto anschauen, denn dann weiß er, wie du mit Eigentum umgehst. Vielleicht wird er dich auch nach der Besichtigung begleiten wollen und mit dir zu deinem Auto gehen. Es muss nicht unbedingt so ablaufen, aber es ist besser, du bist darauf vorbereitet. Der Vermieter weiß nicht, wie du als Mieter bist und wie du tatsächlich mit seiner Mietsache umgehst. Und erzählen kann man viel.

Sollte dein Auto tip top und blitzblank da stehen, dann kannst du damit beim Vermieter punkten.

Nun kommen wir zu dir selbst oder besser gesagt, zu deinem Aussehen. Das ist ganz einfach: Sauber und ordentlich. Nicht übertrieben, aber du solltest nicht so aussehen, als hättest du drei Tage im Freien ohne Strom und Wasser durchgefeiert. Wenn du mit Familie besichtigst, sollte die natürlich auch ordentlich sein. Kinder solltest du nicht mitnehmen, außer der Vermieter besteht darauf, weil die halt sehr lebendig sind und eher ablenken. Wenn doch Kinder mit dabei sind, versteht es sich von selbst, dass ihre Hände sauber sind und nicht gerade eine halbe Tafel Schokolade im Gesicht verschmiert ist. Deinen Hund lässt du auch besser zuhause.

Achte auf deine Schuhe. Die sollten ebenfalls sehr sauber sein. Verwende Schuhe mit möglichst glatter Sohle, weil sich dort dann kein Dreck festsetzen kann, den du dann womöglich in der ganzen Wohnung verteilst. Manche Schuhe sehen vielleicht schön aus, haben aber ein sehr ungünstiges Profil. Bei sehr schlechtem Wetter oder im Winter bei Matsch und Schnee fragst du den Vermieter, bevor du die Wohnung betrittst, ob es denn okay ist oder ob du die Schuhe lieber ausziehen solltest. Die Socken sollten dann besser keine Löcher haben. Am besten nimmst du einfach Schuhe zum Wechseln mit. Damit machst du einen sehr guten Eindruck beim Vermieter, weil du seine Wohnung bereits pfleglich und schonend behandelst, obwohl du noch gar nicht eingezogen bist.

Solltest du Raucher sein, dann achte darauf, dass du nicht nach Tabakrauch riechst. Ich verstehe ja, dass du aufgereggt bist und die Zigarette dir hilft, etwas herunterzukommen. Sollte der Vermieter selbst Raucher sein, wird er es vielleicht gar nicht wahrnehmen. Ein Nichtraucher aber auf jeden Fall. Wenn du im Auto bei geschlossenem Fenster rauchst, setzt sich der Geruch in deiner Kleidung fest und ist lange Zeit danach noch wahrnehmbar. Ziehe also frische Kleidung an, rauche die letzte Zigarette vor der Besichtigung im Freien, achte auf die Windrichtung und habe einen Kaugummi, Rachengold oder ein Mundspray dabei. Den Kaugummi nimmst du raus, bevor du die Wohnung betrittst. Mancher Vermieter könnte das als respektlos empfinden. Alkohol solltest du vor der Besichtigung natürlich auch nicht trinken.

Bevor du die Wohnung betrittst, achtest du auf die Umgebung. Wie sieht es um das Haus herum aus? Ist alles sauber und ordentlich? Wie sind die Geräusche in der Umgebung? Wenn du in der Nähe eines Krankenhauses oder der Feuerwehr wohnst, könnte es sein, dass du öfters vom Martinshorn geweckt wirst. Es könnte auch sein, dass direkt vorm Haus eine Bushaltestelle ist oder die Straßenbahn fährt. Vielleicht liegt die Wohnung an einer vielbefahrenen Straße oder in einer Einflugschneise. Achte bei der Besichtigung darauf, ob dich die Geräusche in der Umgebung stören oder nicht. Mach ruhig mal ein Fenster auf oder geh auf den Balkon und stell dir vor, wie du am Abend dort gemütlich ein Glas Rotwein trinkst. Wie sieht es mit Parkmöglichkeiten aus?

Nun geht es an die Besichtigung. Habe Respekt vor dem Vermieter und zeige gute Manieren. Lass den Vermieter ausreden und setze ihn nicht ins Unrecht. Wenn dir was an der Wohnung gefällt, dann sage das dem Vermieter. Zum Beispiel wie toll das Bad renoviert wurde oder wie schön die Aussicht vom Balkon ist und so weiter. Wenn du grobe Mängel entdeckst, fragst du den Vermieter, ob er das noch richten lässt. Übertreibe es aber nicht. Sei nicht zu pingelig und verlange vom Vermieter den Kratzer aus dem Parkett entfernen zu lassen, wo du ohnehin einen Teppich drüber legen willst. Schließlich wirst du die Wohnung nur mieten und nicht kaufen. Versuche auch nicht, wegen irgendwelcher Mängel die Miete zu drücken. Entweder willst du die Wohnung oder du willst sie nicht. Mache keine Kompromisse. Du wirst später nicht glücklich darüber sein. Wenn du mit dem Vermieter vereinbarst, dass du wöchentlich die Treppenhausreinigung übernimmst, den Gehweg sauber hältst und andere Tätigkeiten übernimmst, dann kannst du bei der Miete verhandeln.

Bei der Besichtigung hakst du die Punkte auf deiner Kriterienliste ab. Wenn du die wichtigsten Punkte hast, könntest du die Wohnung nehmen. Jetzt hast du ein Problem. Vielleicht ist die nächste Wohnung ja noch besser? Oder auch nicht. Oder du suchst noch ein halbes Jahr und findest immer noch nichts besseres. Wie auch immer. Idealerweise entscheidest du dich bei der Besichtigung, ob du die Wohnung nehmen wirst oder nicht und sagst das dem Vermieter auch gleich. Darum ist es auch sehr wichtig, dass alle Entscheidungsträger bei der Besichtigung anwesend sind. Es bringt nichts, wenn du die Wohnung besichtigst und dem Vermieter dann sagst, du müsstest erst mit deiner Frau darüber sprechen. Da kommt er sich verarscht vor. Kein Vermieter wird tagelang warten, bis sich sein Interessent endlich mal entschieden hat, ob er die Wohnung nun haben möchte oder nicht. Schließlich hat er noch andere Kandidaten, denen er die Wohnung zeigen möchte. Und er will auch nicht, dass sich die ganze Sache ewig lange hinzieht. Solange die Wohnung leer steht, bekommt er auch keine Miete und verzichtet auf sein Geld.

Woher weißt du nun, ob es die richtige Wohnung ist? Hör auf dein Bauchgefühl. Wenn dir die Wohnung gefällt und den größten Teil der Kriterien erfüllt, dann nimm sie. Du spürst es, wenn es passt. Das ist genau so, wie wenn du dich in jemanden verliebst. Das spürst du auch sofort. Und dann machst du Nägel mit Köpfen. Du sagst dem Vermieter: "Herr Müller, wir werden diese Wohnung mieten. Wann können wir den Mietvertrag machen?"

Sorge schon vorher dafür, dass du auch den Mietvertrag machen kannst. Schaff das Geld für die Kautions auf die Seite oder kläre mit deiner Bank, ob du dein Konto überziehen kannst, bis du die Kautions deiner alten Wohnung zurück erhalten hast.

Jetzt könnte es sein, dass der Vermieter noch einen weiteren Besichtigungstermin ausgemacht hat und diesen erst abwarten will, bevor er dir endgültig Bescheid geben kann. Er sagt, er würde sich dann nächste Woche bei dir melden. Jetzt musst du

dranbleiben. Du lässt ihm deine Unterlagen da. Am gleichen Abend schreibst du ihm noch eine Email, in der steht, wie toll dir die Wohnung gefallen hat und warum du so gerne darin wohnen möchtest und wie sehr er dir helfen würde, wenn du die Wohnung bekommen könntest. Wenn er sich nach 4 Tagen nicht gemeldet hat, rufst du ihn an. Sage ihm, dass er bestimmt viel zu tun hat und deshalb noch nicht dazu gekommen ist, sich mit dir in Verbindung zu setzen. Oder vielleicht hat er ja deine Telefonnummer verlegt. Aber du hättest halt gerne gewusst, ob er sich schon entscheiden konnte oder ob er vielleicht noch ein paar Fragen an dich hätte. Sei interessiert an der Wohnung und mache dem Vermieter deutlich, dass du sie unbedingt haben möchtest.

## Der Mietvertrag

jetzt ist es soweit. Du hast vom Vermieter die Zusage für die Wohnung bekommen und musst nun einen Mietvertrag machen. Normalerweise gibt dir der Vermieter das entsprechende Formular, weil es ja auch seine Wohnung ist.

Entweder hat er den Mietvertrag schon ausgefüllt oder ihr macht das zusammen in der neuen Wohnung. Vielleicht kommt er auch bei dir daheim vorbei und kann dann gleich mal schauen, wie du wohnst und wie du mit fremdem Eigentum umgehst. Bereite dich darauf vor, dass dieser Fall eintreten könnte. Halte deine eigene Wohnung sauber und ordentlich oder fang schon mal damit an, die Kartons vollzupacken. Falls es dir gar nicht passt, schlägst du dem Vermieter vor, dass ihr euch in der neuen Wohnung trefft, da du zum Beispiel noch ein paar Fragen zur Einbauküche hättest, die du gerne vor Ort klären möchtest.

Was im Vertrag stehen muss, sind die Angaben zum Mieter. Also demjenigen, der die Miete bezahlt und der bei Nichtbezahlung derselben haftbar gemacht werden kann. Dann sollten noch alle Personen aufgeführt werden, die mit in die Wohnung einziehen. Das ist wichtig für die Abrechnung der Nebenkosten.

Solltest du die Wohnung untervermieten wollen, dann wäre es gut, wenn das schon im Vertrag mit aufgeführt ist, ebenso ob Tierhaltung erlaubt ist, denn dann brauchst du deinen Vermieter später nicht mehr zu fragen.

Der Mietvertrag beinhaltet auch eine Beschreibung des Mietobjektes. Also wo genau die Wohnung liegt, wie groß die Wohnung und deren Zustand ist, ob renoviert werden muss und so weiter. Wenn noch eine Garage, Stellplatz, Dachboden, Kellerraum, Gartenanteil in der Miete enthalten sind, muss das auch im Vertrag mit aufgeführt werden.

Dann sollte das übernommene Inventar und dessen Zustand aufgeführt sein. Das wären zum Beispiel die Einbauküche, der fest installierte Heizlüfter im Bad, ein Deckenventilator, eine eingebaute Garderobe, Elektrogeräte und so weiter. Darum wäre es wichtig, den Mietvertrag in der neuen Wohnung zu machen, da man das Inventar gleich besichtigen und sich über den Zustand einigen kann.

Auch die mit übernommenen Schäden sollten im Mietvertrag stehen. Das könnten zum Beispiel ein Riss in der Fensterbank oder Dübellöcher in den Badezimmerfliesen sein.

Die Miethöhe steht natürlich auch drin und wann sie bezahlt werden sollte. Ebenso, wie sich die Nebenkosten zusammensetzen und wie sie abgerechnet werden. Wenn du den Winterdienst und die Sauberhaltung des Außenbereichs übernimmst und dafür weniger Miete zahlst, muss das auch hier festgehalten sein.

Wenn das Mietverhältnis nur über eine bestimmte Zeit geht, muss das natürlich auch im Vertrag stehen. Ebenso die Kündigungsfristen, falls sie von denen des bürgerlichen Gesetzbuches abweichen.

Was nicht fehlen darf, ist die Regelung für die Schönheitsreparaturen, bis in welcher Höhe Kleinreparaturen vom Mieter bezahlt werden müssen, ob und wie die Wohnung beim Auszug renoviert werden muss, ob man das selber machen darf oder einen Fachmann beauftragen muss und so weiter.

Gehe den Vertrag mit dem Vermieter zusammen Punkt für Punkt durch. Wenn dir etwas komisch vorkommt, frage ihn danach. Bestimmte Klauseln lassen sich dann auch streichen oder zur beiderseitigen Zufriedenheit abändern. Wenn du Zweifel hast, dann sage dem Vermieter, dass du den Vertrag gerne zuhause in Ruhe anschauen möchtest. Im Internet gibt es die Möglichkeit, den Vertrag gegen eine geringe Gebühr von einer fachkundigen Person überprüfen zu lassen. Oder du wendest dich an den Mieterschutzbund.

## Der Umzug

Der Mietvertrag ist gemacht und alles ist klar. Nun folgt der Umzug.

Hierzu ein paar kleine Anmerkungen und Tipps.

Fange früh genug damit an.

Besorge dir schon rechtzeitig Kartons und Verpackungsmaterial. Umzugskartons bekommst du günstig über Ebay Kleinanzeigen, im Baumarkt oder bei IKEA.

Fange an auszumisten. Trenne dich lange vor dem Umzug von den Dingen, die du nicht in die neue Wohnung mitnehmen wirst, in dem du sie entweder entsorgst oder verkaufst. Je weniger unnötigen Ballast du beim Umzug hast, umso besser. Das spart dir beim Umzug Zeit und Geld.

Fange früh genug damit an, die Dinge zu verpacken, die du in der nächsten Zeit nicht brauchst. Zum Beispiel die Wintersachen, Bücher, CDs, Geschirr, Aktenordner, Wandregale, Lampen, das Zeug vom Dachboden und vom Keller und so weiter. Du wirst dich wundern, was da alles zusammenkommt und was sich im Laufe der Zeit angesammelt hat. Und du wirst dich auch darüber wundern, wie wenig von deinem ganzen Krempel du eigentlich zum Leben brauchst.

Falls du verpflichtet bist, die Wohnung beim Auszug zu renovieren, kannst du dann auch schon vorher damit anfangen, dann hast du später nicht mehr so viel. In der neuen Wohnung gibt es ja auch sehr viel zu tun und du wirst dann zwei Baustellen gleichzeitig haben.

Überlege dir, ob du deinen Umzug selbst machst oder von einem Umzugsunternehmen durchführen lassen willst. Falls deine Firma dich an einen neuen Standort versetzt, könnte es sein, dass sie die Umzugskosten übernimmt. Oder dein neuer Arbeitgeber erstattet dir die Kosten, weil du so gut bist, dass er dich unbedingt haben möchte. In diesem Fall nimmst du das Angebot dankend an und lässt das ganz stressfrei von Profis erledigen.

Du kannst gerne einmal googeln, was so eine Firma verlangt. Selbst für eine kleine Wohnung bist du mit einem vierstelligen Betrag dabei. Und wenn der Umzug noch zwei Tage dauert, wird es mal richtig teuer. Bei supergünstigen Angeboten wäre ich vorsichtig. Entweder siehst du deine Möbel gar nicht mehr wieder oder sie wurden recht unsanft behandelt.

Wenn du ein Auto mit Anhängerkupplung hast, kannst du dir für einige Tage einen Anhänger mieten. Der kostet dich dann 30 oder 40 Euro am Tag. Oder du hast einen Bekannten oder jemand in deinem Betrieb, der dir seinen für eine Woche leiht. In der Regel stehen die eh irgendwo wochenlang unbenutzt herum. Falls du also nur ein paar Kilometer weiter weg ziehst und vorher schon Sachen in die neue Wohnung stellen kannst, kann sich das lohnen.

Am besten wäre, du kennst jemanden mit einem Kleintransporter oder einem kleinen LKW, der dir beim Umzug helfen würde. Du kannst dir auch einen Transporter mieten.

Wie du es auch immer machen willst, plane rechtzeitig und Sorge dafür, dass am Umzugstermin genügend Helfer da sind. Lieber zu viele als zu wenig.

Denke auch daran, rechtzeitig dafür zu sorgen, dass du mit deinem Umzugswagen auch vorm Haus parken kannst. Wenn du öffentliche Parkplätze vor dem Haus hast, kannst du die nicht selbst sperren, indem du irgendwelche Barrieren aufstellst. Du musst das Halteverbot bei der Stadt oder der Gemeinde beantragen und bekommst von denen dann auch die Halteverbotsschilder. Allerdings ist das mit Gebühren und Auflagen verbunden. So musst du die Schilder schon eine gewisse Zeit lang vorher aufstellen. Genaueres sagt dir dann die Stadt- oder die Gemeindeverwaltung. Du könntest es auch so organisieren, dass deine Umzugshelfer ihre Autos schon einen Tag vorher dort abstellen und sie dann wegfahren, wenn der Transporter kommt. Dann kostet das gar nichts.

Auf deine Kartons schreibst du drauf was drin ist und in welches Zimmer sie kommen. Genau so auf jedes Möbelstück und jeden Gegenstand. Kaufe dir ein gutes breites Abklebeband von einem Markenhersteller. Das lässt sich gut beschriften und du bekommst es rückstandsfrei wieder von deinen Möbeln weg. Wenn du Schubladen zuklebst, nimmst du ein hochwertiges Klebeband. Bei einem billigen bleiben meist Kleberreste auf den Möbeln zurück. Lass das Klebeband auch nicht wochenlang auf den Möbeln, sondern entferne es baldmöglichst. Die billigen kannst du nehmen, um Kartons zu verschließen. Von deiner neuen Wohnung machst du eine Zeichnung oder gute Skizze des Grundrisses. Da zeichnest du ein, wo zum Beispiel das Sofa hin soll, wie das Bett und der Schrank im Schlafzimmer stehen sollen, wo die Waschmaschine und der Trockner hinkommen und so weiter. Den Plan hängst du an die Eingangstüre. Zusätzlich hängst du große farbige Zettel an die Stellen, wo später was stehen soll. Auf den Zetteln steht, was da hin kommt. Zum Beispiel die Vitrine, der Fernseher, die Stehlampe und so weiter. So vermeidest du später Durcheinander und vor allem das Beantworten vieler "Wo soll das hin?"-Fragen, die dich wahnsinnig viel Zeit kosten werden, weil sich ja nichts bewegt, so lange die Frage nicht beantwortet ist.

Überlege dir auch die zeitliche Abfolge. Ideal ist, wenn die Möbel schon stehen, bevor die ganzen Kartons ins Zimmer kommen. Teile eine oder zwei Personen ein, die die Möbel wieder zusammenbauen. Im Idealfall haben die auch die Möbel zerlegt und wissen, wie sie zusammengehören. Wenn du die Möbel selbst zerlegt hast oder jemand anderes das getan hat, Sorge dafür, dass jedes Teil beschriftet ist und die Schrauben in einer Tüte oder einem Beutel am Möbelstück befestigt sind. Gut wäre auch ein Foto, wie das Ding ausgesehen hat und auf dem man erkennen kann, wo die Schubladen und die Türen und die anderen Sachen hinkommen. Schriftliche Hinweise auf Besonderheiten beim Zusammenbau könnten auch nicht schaden. Schau aber, dass du möglichst wenig Möbel zerlegst, wenn es die Umstände und der Platz im Transporter zulassen. Das spart dir auch viel Zeit.

Mach dir auch Gedanken über das Beladen des Umzugsfahrzeugs. Was muss als erstes wieder raus? Sonst hast du unter Umständen den ganzen Gehweg voller Kartons und Möbel stehen, weil das Teil, das du als erstes brauchst, ganz vorn im Laderaum steht. So lange es nicht regnet, geht das ja. Aber bei schlechtem Wetter stapelt sich dann alles im Treppenhaus oder in der Wohnung und geht dir im Weg herum.

Auch für Essen und Trinken muss gesorgt sein. Vergiss das bitte nicht.

Sich vor dem Umzug richtig Gedanken zu machen, zu organisieren und einen Plan zu haben lohnt sich immer. Du wirst auf jeden Fall viel weniger Zeit für den Umzug brauchen und deine Helfer werden bei guter Laune bleiben, wenn sie selbst sehen, dass es flutscht und was geht. Nichts nervt so sehr wie Chaos und Durcheinander.

Denke bitte auch daran, deinen Helfern einen angemessenen Austausch für ihre Mithilfe zu geben. Und gib immer ein wenig mehr, als sie erwarten. Dann werden sie dir auch in Zukunft wieder helfen.

## Wie wirst und bleibst du ein guter Mieter?

Wie stellst du es an, dass dein Vermieter zufrieden mit dir ist und dich nie wieder los werden möchte?

Darum geht es in diesem Kapitel.

Kein Mensch lebt alleine auf dieser Welt und keiner kann alleine gut überleben. Der Mensch ist ein Herdentier, auch wenn der Trend immer mehr in Richtung Individualismus und Einzelgängertum geht. Das ist der Plan des Systems und der Psychologie, weil sich einzelne Menschen viel besser kontrollieren und manipulieren lassen wie eine Gruppe. Wenn du glaubst, die ganze Welt drehe sich nur um dich und nach dir kommt erst mal gar nichts, dann wirst du kein sehr glückliches und erfülltes Leben haben. Und vor allem kein langes und gesundes Leben. Schau dir die alten alleinstehenden Menschen an und vergleiche sie mit denen, die in einer großen Familie leben oder viele soziale Kontakte haben und du wirst den Unterschied sehen. Der Mensch besteht aus mehr als sich selbst alleine und sollte mit seiner Umgebung in Harmonie und Einklang leben. Und das ist nicht neu. Alte Philosophien und Religionen predigen das schon seit Jahrtausenden. Und es muss ja etwas wahres dran sein, sonst würde sich diese Lebenseinstellung nicht so lange halten.

Jede Person, so lange sie nicht entmündigt oder geistesgestört ist, ist für sich selbst und den Raum um sie herum verantwortlich. Dazu zählen auch die Dinge, die zu dir gehören, wie unter anderem dein Auto, deine Wohnung und die anderen Menschen um dich herum, mit denen du zu tun hast. Und du bist so fähig und glücklich, wie du deine Umgebung unter Kontrolle hast und dafür sorgst, dass die Dinge richtig laufen. Was aber nicht heißen soll, dass man diese Kontrolle auch mit Gewalt oder Ellbogen durchsetzen muss.

Für die neue Wohnung, in der du jetzt seit kurzem lebst, bist in erster Linie du verantwortlich. Der Vermieter hat sie dir in dem Glauben überlassen, dass du sie gut behandelst und dich um sie kümmerst. Er lässt dich in seinem Eigentum leben, weil er denkt, dass du ein netter, verantwortungsbewusster Mensch bist und er keine Schwierigkeiten mit dir bekommen wird. Enttäusche ihn also nicht. Erinnerung dich daran, wie du dich gefühlt hattest, als dich mal jemand enttäuschte. Als jemand dir hoch und heilig etwas versprochen und es dann nicht eingehalten hat. Als du deinen Partner beim Fremdgehen erwischt hast. Als dich jemand betrogen hat. Als jemand einfach sein Versprechen nicht gehalten hat. Deine Stimmung geht erst einmal ganz tief in den Keller. Zuerst bist du einfach nur traurig und enttäuscht. Dann wirst du wütend auf die Person. Und später ärgerst du dich nur noch über die Person und hast nicht mehr den Drang sie umzubringen. Und dieser Ärger wird so lange andauern, bis die andere Person die Sache wieder in Ordnung gebracht hat. Und selbst danach wirst du dieser Person gegenüber immer etwas misstrauisch sein.

Möchtest du, dass dein Vermieter und deine Umgebung so von dir denkt, weil du dich nicht an deine Abmachungen gehalten hast?

Falls es dir scheißegal ist, was die anderen von dir denken und welchen Eindruck sie von dir haben, dann wirst du kein glückliches und erfülltes Leben haben. Das garantiere ich dir zu einhundert Prozent. Mit guten Manieren und Respekt wird man es langfristig im Leben schöner und angenehmer haben als wenn man egoistisch seine Ellenbogen benutzt, um seine Absichten durchzusetzen. Wie man in den Wald hineinruft, so schallt es heraus. So einfach ist das. Wenn du schlechtes tust, wirst du auch schlechtes zurückbekommen.

Natürlich funktioniert das auch andersherum.

Enttäusche also deinen Vermieter nicht. Präsentiere deinem Vermieter keine Probleme, sondern Lösungen. Rufe ihn nicht wegen jeder Kleinigkeit an, sondern versuche, das erst einmal selbst zu lösen.

Wenn mal was in der Wohnung kaputt geht oder dir ein Missgeschick passiert, sagst du das dem Vermieter, schlägst aber gleich vor, wie du das lösen könntest. Entweder hast du selbst handwerkliche Fähigkeiten oder hast so jemanden in deinem Bekanntenkreis. Oder du googelst erst einmal, wie groß der Aufwand der Reparatur wäre. Je nach Vereinbarung im Mietvertrag bist du dann für Reparaturen bis zu einem bestimmten Betrag selbst verantwortlich. Da ist es von Vorteil, gute Bekannte und Freunde zu haben, die einem unkompliziert helfen können, falls du selbst zwei linke Hände hast oder deine Fähigkeiten halt auf einem ganz anderen Gebiet liegen. Einen professionellen Handwerker dafür zu bekommen, ist meist nicht so einfach und geht auch nicht so schnell. Für einen verstopften Abfluss kann der Vermieter ja nichts, also rufe ihn auch nicht deswegen an, sondern kümmere dich selbst darum.

Übernimm Verantwortung.

Verantwortung könnte man als den Bereich definieren, den du unter Kontrolle hast und in dem du dafür sorgst, dass die Dinge richtig laufen. Es wäre also dein Einflussbereich oder deine Einflussosphäre. Je größer dieser Bereich ist, umso größer und mächtiger bist du als Person oder als Persönlichkeit. Du bist so fähig und erfolgreich, wie du Verantwortung übernehmen und ursächlich sein kannst.

Du kannst gegenüber jeder Sache und jeder Situation zwei Positionen einnehmen. Du bist entweder Ursache oder Wirkung, Macher oder Opfer, Adler oder Ente.

Zum Beispiel siehst du im Treppenhaus eine zerknüllte Zigarettenschachtel liegen. Du siehst es und dich stört der Anblick. Du regst dich ein klein wenig darüber auf. Es muss ja nicht einmal mit Absicht oder durch Böswilligkeit passiert sein. Die Schachtel könnte auch nur unglücklicherweise aus der Jackentasche gefallen sein, als jemand seinen Wohnungsschlüssel heraus holte. Wie auch immer. Der Anblick stört dich und deine Stimmung geht ein klein wenig nach unten. Diese kleine unbedeutende harmlose zerknüllte Schachtel übt also eine Wirkung bei dir aus. Sie verursacht, dass du dich nicht mehr so gut fühlst. Du hast jetzt zwei Möglichkeiten: Du übernimmst die Verantwortung, hebst die Schachtel auf und wirfst sie in den Mülleimer. Oder du übernimmst keine Verantwortung, lässt die Schachtel liegen und regst dich, wenn du sie das nächste Mal siehst, wieder darüber auf. Im ersten Fall wirst du dich ein wenig besser fühlen und zufriedener sein, denn du hast die Welt durch deine Aktion ein klein wenig besser gemacht. Wenn auch nicht viel, aber du hast dafür gesorgt, dass die Dinge richtig laufen. Im anderen Fall hast du deinen Raum kleiner und dich ein wenig unfähiger gemacht und deine Stimmung ging ein klein wenig runter.

Wenn du im Winter feststellst, dass es draußen auf der Treppe glatt ist, dann übernimmst du Verantwortung, nimmst du etwas Streusalz und beseitigst die Gefahr, auch wenn du an diesem Tag nicht mit dem Winterdienst dran bist, weil sich die Oma aus dem Erdgeschoss mit ihrem Rollator garantiert auf der Treppe hinlegen wird, wenn es dort glatt ist. Und daran möchtest du auch nicht unbedingt schuld sein. Bedenke immer die Folge deiner Handlungen und zwar nicht nur für dich, sondern auch für andere. Etwas zu unterlassen, das du hättest tun sollen, ist in der Regel genauso schlimm, als eine schädliche Handlung

zu begehen.

Normalerweise lebst du ja nicht alleine in einem Haus, sondern hast noch Nachbarn. Hier ist gegenseitige Rücksichtnahme von Vorteil, weil man ja irgendwie miteinander auskommen muss.

Stell dir vor, du arbeitest Nachtschicht und musst tagsüber schlafen. Da möchtest du ungern vom Nachbar nebenan mit lauter Rockmusik geweckt werden. Dieser wiederum fände es nicht so prickelnd, morgens um halb drei durch lautes Türeinschlagen aus dem Schlaf gerissen zu werden, wenn du aus dem Haus zum Arbeiten gehst. Es gibt in einem größeren Haus bestimmt viele Sachen, über die man sich beim Vermieter beschweren könnte. Und der muss sich dann den Kopf zerbrechen, wie er das lösen könnte. So etwas machst du natürlich nicht. Denn du bist ja kein Opfer und kein Jammerlappen. Und du präsentierst deinem Vermieter keine Probleme. Die meisten oder fast alle zwischenmenschlichen Probleme lassen sich mit einem vernünftigen und sachlichen Gespräch lösen. Meistens fehlen dem anderen oder dir nur einfach ein paar wichtige Informationen, um die Situation verstehen zu können. So könnte dein rockender Nachbar vielleicht gar nicht wissen, dass du Schichtarbeit hast und es ist ihm ganz unangenehm, dass er dich um deinen Schlaf gebracht hat. Aber wenn er die Situation versteht, ist er gerne dazu bereit, sich mit dir auf ein Zeitfenster zu einigen, in dem er seine Musik etwas lauter hören kann.

Die meisten Menschen sind nicht von Grund auf böse und machen Dinge mit Absicht. Versuche sie einfach zu verstehen und es wird sich eine Lösung finden. Frau Müller aus dem dritten Stock ist halt etwas schwerhörig und telefoniert deshalb ein wenig lauter. Herr Meier stellt die Mülleimer nie auf die Straße, weil er schon dreimal wegen seinen Bandscheiben operiert wurde und körperlich nicht mehr so belastbar ist. Es ist immer besser, Menschen und Umstände zu verstehen, als sich nur darüber aufzuregen.

Sei dir also immer darüber bewusst, dass du nicht alleine auf der Welt bist, nimm etwas Rücksicht auf andere, versuche sie zu verstehen, habe Respekt und du wirst viele Freunde und ein angenehmes Leben haben.