

THOMAS  
HELLWEGGER



# Der Türöffner

So bekommst du jede Wohnung



GOLDEGG



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	7
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>11</b>
Sechs Problemmieter .....	14
<b>2. Wohnen wird zum Luxus .....</b>	<b>30</b>
Wie die Krise entstanden ist .....	33
Zu viel vom Netto fürs Wohnen .....	44
Welche Mieter hinten runterfallen .....	55
Was die Politik tun sollte .....	60
<b>3. Mit den Augen der Vermieter .....</b>	<b>68</b>
Mietwucher überall? .....	69
Wunschieter und die Realität .....	71
Worauf Eigentümer achten sollten .....	76
<b>4. Wie man als Mieter den Zuschlag bekommt .....</b>	<b>79</b>
Für die Wohnung bewerben wie für einen Job .....	80
Welche Wohnung ist die richtige? .....	81
Internet & Co.: Wo sich die Suche lohnt .....	90
Einmaleins der erfolgreichen Bewerbung .....	100
<b>5. Vom Mieter zum Eigentümer und Vermieter .....</b>	<b>147</b>
Kaufen ist noch immer sinnvoll .....	148
Der Traum vom Eigentum .....	150
Nullzinsen lassen Sachwerte steigen .....	152
Vermietung bessert Rente auf .....	157
Die zehn Strategien für mehr Erfolg .....	160
<b>6. Ein Blick über die Grenzen .....</b>	<b>190</b>
Österreich: Auf dem Weg zur Wohnungskrise .....	191
Schweiz: Land der glücklichen Mieter .....	208
Nachwort .....	220
Anmerkungen .....	223

# 1. Einleitung

60 Menschen drängen sich vor einer Tür und warten. Vielleicht auf ein super Handy-Angebot bei einem Händler ihrer Stadt? Oder wollen sie die Ersten sein, die zum Open-Air-Konzert eingelassen werden, für das es keine Platzkarten gibt? Nein. Sie wollen einfach nur eine Wohnung mieten. Keine außergewöhnliche, zugleich ruhige und citynahe, wahnsinnig günstige und traumhaft schöne, mit Ausblick ins Grüne und Parkplatz vor der Tür. Eine Wohnung in der Nähe des Marienplatzes, von deren Dachterrasse man die Berge und die Frauenkirche sieht. Von solchen Ansprüchen sind die 60 Menschen weit entfernt. Es geht schlicht um drei Zimmer, Küche, Bad im ersten Stock eines Wohnblocks in einer wenig attraktiven Gegend. Zudem ist die Kaltmiete eher hoch und der Energieausweis kündigt von kaum vorhandener Dämmung. Nicht gerade ein Juwel und doch begehrt, denn Wohnungen in Ballungszentren sind in Deutschland Mangelware.

Ich habe diese 60 Bewerberinnen und Bewerber gesehen, ich habe ihnen als Makler die Wohnung gezeigt – und ich habe mich dabei so richtig mies gefühlt. Weil ich den allermeisten von ihnen eine klare Absage erteilen musste, weil ich dem Wohnungs-Eigentümer nur zwei oder drei der Interessenten empfehlen konnte, weil ich keine weiteren Wohnungen in der Hinterhand hatte, die ich den anderen hätte anbieten können – und weil ich diese anderen ohnehin keinem Eigentümer vorstellen wollte. Ich wusste: Diese Suchenden würden kaum eine Chance haben. Nicht deshalb, weil

sie die Miete nicht bezahlen konnten oder ihre Wohnung nicht ordentlich behandelten. Nein, allein deshalb, weil sie den Eindruck machten, vielleicht nicht zu bezahlen oder anderer Leute Eigentum zu verwüsten. Oder weil sie zumindest wenig taten, um einen vom Gegenteil zu überzeugen.

Dieses Erlebnis bei der Besichtigung einer Münchner Wohnung blieb nicht das einzige seiner Art. Zuerst konnte ich es noch verhindern, allzu lange über all die chancenlosen Möchtegern-Mieter nachzudenken. Dann begann ich, mich intensiver mit ihnen zu beschäftigen. Sicher, es gibt in vielen Städten zu wenige bezahlbare Wohnungen. Im dritten Kapitel dieses Buches beschäftige ich mich mit den Ursachen und mache ein paar Vorschläge, was aus meiner Sicht dagegen getan werden müsste. Den vielen Menschen, die aktuell eine neue Bleibe brauchen, ist damit allerdings nicht geholfen. Sie können nicht zehn Jahre oder länger warten, bis vielleicht aus dem Vermieter- ein Mietermarkt geworden ist. Sie benötigen jetzt effektive Strategien, um sich gegen die vielen Mitbewerber durchzusetzen. Sie brauchen praxiserprobte Tipps, wie mir sehr schnell klar wurde. Das war die Geburtsstunde des nun vorliegenden Buches, denn als Makler weiß ich um die richtigen Strategien und kenne die besten Tipps.

Ich bin nicht vorgestern Immobilienmakler geworden, ich habe bereits über 25 Jahre Erfahrung in diesem Job – und das in und um Starnberg bis hin nach München, einer der (nicht nur) in Sachen Wohnen teuersten Regionen Deutschlands. In den letzten Jahren ist es hier wie auch anderswo vor allem für Mieter immer enger geworden. Kaum noch jemand kann sich einfach eine Wohnung aussuchen wie beispielsweise ein Auto. Anschauen, Alternativen vergleichen, die Details studieren und dann aussuchen? Nein, selbst für 08/15-Wohnungen braucht es heute eine Bewerbung wie für einen Traum-Job.

Wie du dich erfolgreich bewirbst, wie du dein Eigenmarketing optimierst, wie du vom Ende der Schlange ganz nach

vorne kommst: Das ist der Schwerpunkt dieses Buches und des fünften Kapitels. Zuvor wechsele ich im vierten Kapitel sozusagen kurz die Perspektive und betrachte die Lage aus der Sicht der Vermieter. Im sechsten Kapitel erfährst du, wie du den Schritt heraus aus der Schlange machst, wie du von einem der 60 Bewerber zu derjenigen oder demjenigen wirst, der die Auswahl trifft: zum Wohnungs-Eigentümer! Der Schwenk zur persönlichen Entwicklung und Karriere mag dich zunächst überraschen, doch für mich gehörte er unbedingt in dieses Buch – zumal in unseren Zeiten der Nullzinsen und volatilen Aktienmärkte viele nach anderen Möglichkeiten der Geldanlage suchen. Immobilien sind hier eine überaus attraktive Option, wie ich ebenfalls im sechsten Kapitel darstelle. Im siebten Kapitel folgt ein Blick über die Grenzen nach Österreich und in die Schweiz, wo vieles ähnlich, aber auch manches anders ist als in Deutschland.

Mit diesem Buch möchte ich dir Türen öffnen – zunächst die Tür zu deiner neuen Mietwohnung und dann die in ein selbstbestimmteres Leben mit mehr finanzieller Sicherheit und größerer Zufriedenheit.

*Thomas Hellweger*

Starnberg, im Oktober 2018

## 4. Wie man als Mieter den Zuschlag bekommt

Wir alle brauchen ein Dach über dem Kopf. Oft brauchen wir es in einer bestimmten Stadt, weil dort die Arbeitsstelle, der Partner oder beides ist. Wir können nicht einfach dort hingehen, wo Wohnungen im Überfluss vorhanden sind. Bist du gezwungen, etwas in einer der besonders begehrten Regionen zu finden, dann musst du dir Gedanken machen – vor allem wenn du zu einer der Gruppen gehörst, die Vermieter nicht gerade mit Kussband begrüßen. Du musst umdenken, falls du das nicht bereits getan hast. Du darfst die Suche nach einer Wohnung nicht mehr mit dem Kauf eines Autos oder eines Fernsehers vergleichen. Bei solchen Produkten ist das Angebot riesig, die Verkäufer buhlen um dich.

Bei einer Wohnung musst du heute genauso vorgehen wie bei der Suche nach einem Job – einen Job, um den viele Menschen konkurrieren. Bei so einem Job hast du nur dann eine Chance, wenn du dich im besten Licht zeigst, wenn du ganz klar kommunizierst, dass du der Beste für genau diese Position bist und du unbedingt in genau dieses Unternehmen möchtest, wenn der Arbeitgeber dir vertraut etc. Stelle dir einmal vor, du würdest auf eine Stellenausschreibung nur einen Satz schreiben. »Ich interessiere mich für den angebotenen Job. Bitte kontaktieren Sie mich unter Telefon XX oder per E-Mail an YY.« Was glaubst du, wie die Resonanz ausfallen würde? Richtig, nur mit sehr viel Glück und mit einer netten Assistentin des Personalchefs würdest du eine

freundlich formulierte Absage erhalten. Viel wahrscheinlicher ist jedoch dies: null Reaktion!

## Für die Wohnung bewerben wie für einen Job

Was tust du in Sachen Job? Du schreibst einen ausführlichen Lebenslauf, du legst Arbeitsproben bei, die deine Kompetenz beweisen und du formulierst vor allem ein möglichst kreatives Anschreiben. Wirst du zu einem Vorstellungsgespräch eingeladen, bereitest du dich ausführlich darauf vor. Du achtest selbstverständlich auf ein ordentliches Outfit und ein angemessenes Benehmen. Du präsentierst dich so, dass du deine Aussichten auf die Stelle maximierst, weil du weißt, dass der Job dir nicht geschenkt wird, der Arbeitgeber viele Optionen hat und du derjenige bist, der ihn überzeugen muss.

Zumindest war das in der Vergangenheit bei den allermeisten Stellen so. Heute sind wir in manchen Branchen und für manche Qualifikationen auf dem Weg zu einem Bewerbermarkt. Aus Mangel an Fachkräften wird der Kandidat vielerorts bereits zum umworbenen Kunden. Bei der Wohnungssuche jedoch haben wir das Pendant zum Arbeitgebermarkt: Der Vermieter hat die Auswahl! Orientiere dich deshalb an dem Verhalten, das zumindest früher jeder Jobsuchende an den Tag legen musste. Sieh dich als denwerbenden, der Selbst-Marketing betreiben sollte. Denk darüber nach, was der Eigentümer deiner Wunsch-Wohnung braucht, was er gerne hätte, mit was du ihn positiv überraschen könntest.

## Welche Wohnung ist die richtige?

So gut wie jeder Mieter hat einen Traum, wenn er seine Wohnungssuche beginnt. Der eine will unbedingt im Szene-Viertel leben, der andere auf jeden Fall einen Balkon, für einen dritten ist der Zustand der Küche ausschlaggebend oder der Ausblick, die Nähe zur Schule seiner Kinder, der Parkplatz vor der Haustür etc. Willst du umziehen und soll es eine Mietwohnung sein, machst du dir am besten zunächst einmal eine Liste. Dasselbe gilt natürlich dann, wenn du eine Wohnung kaufen willst – in diesem Fall solltest du noch viel sorgfältiger vorgehen, denn ein Kauf ist eine sehr viel langfristige und finanziell schwerwiegendere Entscheidung.

Ob Miete oder Kauf: Du wirst im Laufe der Suche eventuell Kompromisse machen müssen, aber sei am Anfang ruhig ehrgeizig. Schreib auf, was dir wichtig, was dein neues Domizil unbedingt haben sollte, was Priorität zwei hat etc. Wir haben schon festgestellt, dass heute in Sachen Wohnen eine Bewerbung gefragt ist wie bei einem Job. Auch da solltest du nicht tiefstapeln, wenn du Erfolg haben willst. Nur wer sich hohe Ziele setzt, wird Ziele erreichen, die ihn zufriedenstellen. Das ist wiederum genauso wie bei der Suche nach einem Job. Auch hier stellst du Ansprüche – etwa an die Lage des Unternehmens, an die Bezahlung und an die Aufgabenbereiche.

### Vom Grundriss bis zur Umgebung

Nimm dir einen Zettel und einen Stift oder leg eine Datei in deinem Notebook oder auf dem PC an. Es geht um deine Prioritäten, deine Wünsche, deine Träume in Sachen Wohnen. Lass dir dafür Zeit! Schließlich handelt es sich nicht bloß um den Kauf eines neuen Handys. Du wirst die meisten Tage des Jahres in deiner Wohnung verbringen, und da sollte sie zu



deinen Bedürfnissen passen. Wie du wohnst, hat viel mit deiner Lebensqualität zu tun und deshalb lohnt es sich, lange genug über dieses Thema nachzudenken. Vielleicht hast du schon ganz konkrete Vorstellungen. Ist das so, wirst du die folgenden Punkte relativ schnell abarbeiten können. Bist du noch nicht so sicher, dann helfen sie dir, Klarheit zu gewinnen. Und: All das ist auch relevant, wenn du eine Wohnung kaufen und vermieten willst. Schließlich möchtest du dann, dass es genügend Interessenten gibt, die sich darin wohl fühlen. In diesem Fall geht es allerdings weniger um deine persönlichen Prioritäten als um die der Zielgruppe, die du ins Auge fasst.

### **Passt der Grundriss der Wohnung für mich?**

Beantworte dir die Frage, wie viele Zimmer du haben möchtest, wie groß dein Bad sein soll, ob du eine offene Küche bevorzugst etc. Wichtig sind auch Größe und Anordnung der einzelnen Räume. Arbeitest du etwa im Homeoffice, wäre ein möglichst abseits gelegener, eher kleiner Raum, in den kein Straßenlärm dringt, perfekt. Bist du hitzeempfindlich, brauchst du ein Schlafzimmer nach Norden oder Osten.

Hat die Wohnung einen rechteckigen oder quadratischen Grundriss, hat man bei der Aufteilung der Räume den größten Spielraum. Sind die Seiten annähernd gleich lang, wird die Einrichtung unkompliziert sein. Achte auch auf Dachschrägen sowie darauf, wie die Türen zu öffnen sind. Beides hat Einfluss darauf, wo welche Möbel stehen können. Gehe in Gedanken die Stücke durch, die du auf jeden Fall mitnehmen willst: dein Bett, den neuen Kleiderschrank, den erbten Schreibtisch. Haben sie alle Platz? Miss ihre Länge, Breite und Höhe und dann schau dir die Größe der Räume genau an.

## Habe ich genügend Sonne und Licht?

Die meisten Menschen lieben eine Wohnung, deren Haupträume nach Süden oder Westen ausgerichtet sind. Vielleicht bist du aber eher jemand, dem es schnell zu warm oder sogar zu hell wird. Schau dir an, zu welchen Himmelsrichtungen die Fenster gehen und wie groß diese sind. Natürlich spielt für den Lichteinfall auch eine Rolle, ob sich höhere Gebäude in der Nachbarschaft befinden oder ob zum Beispiel hohe Bäume für Schatten sorgen.

## Stimmt die Lage?

Lage, Lage, Lage, das sei bei einer Wohnung alles, was zählt, so sagen viele. Mit Sicherheit ist die Lage eines der wichtigsten Kriterien. Denn: Was würde dir deine absolute Traumwohnung nutzen, wenn der Weg zu Arbeit zu lang ist, es keine Schulen für deine Kinder in der Nähe gibt oder die Umgebung nicht deinen Ansprüchen genügt? Überleg dir, was für dich zählt! Ist es der Joggingpfad um die Ecke, der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, ein Parkplatz vor der Haustür, ein gutes Viertel mit kulturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten?

Wenn du die Straße und den Stadtteil noch nicht so gut kennst, investiere einen Tag, um ihn dir anzuschauen. Das gilt natürlich vor allem bei einem Kauf – wie viele andere Punkte in dieser Liste auch. Doch in Zeiten des Wohnungsmangels kann es sich auch kaum jemand leisten, sich für eine Mietwohnung zu entscheiden, die absolut nicht passt – zumal jeder Umzug viel Geld kostet. Frag nach, welche Bauten in der Umgebung deiner Wunsch-Wohnung geplant sind. Das wissen meist die Menschen, die schon länger dort wohnen, oder erkundige dich in einer Bäckerei oder einem anderen kleinen Geschäft. Vielleicht ist die schöne freie Wiese hinter dem Haus bald mit Reihenhäusern zugebaut oder ein

mehrstöckiges Gebäude wird dir den tollen Ausblick vom Wohnzimmer verstellen.

### **Wie schnell ist das Internet?**

Möchtest du einen Kaffee trinken gehen, während sich die Website des Hotels für deinen nächsten Urlaub aufbaut? Höchstwahrscheinlich eher nicht. Wie schnell das Internet ist, gehört heute zu den wichtigsten Standortfaktoren – sowohl für Unternehmen als auch für Wohnungsmieter oder –käufer.

### **Kann ich die Miete bezahlen beziehungsweise den Kaufpreis?**

Diesen Punkt hast du wohl ganz oben erwartet, aber willst du dich in deiner neuen Wohnung wohl fühlen, zählt eben nicht nur das Finanzielle. Dennoch muss natürlich die Miete in dem Rahmen liegen, den du dir selbst gesetzt hast. Ein guter Richtwert ist es, nicht mehr als ein Drittel seines Einkommens fürs Wohnen auszugeben. Bei einem Kauf solltest du 20 Prozent Eigenkapital mitbringen, um einen attraktiven Kredit zu erhalten. Rechne dir aus, ob die monatlichen Raten für Zins und Tilgung machbar sind, wobei hier wieder die Ein-Drittel-vom-Netto-Regel hilfreich ist. Selbstverständlich ist dabei auch entscheidend, ob du die Immobilie im Laufe deines Arbeitslebens abzahlen kannst.

### **Gibt es bei einem Altbau Rücklagen?**

Dieser Punkt betrifft dich nur, wenn du eine Wohnung kaufen willst. Finde unbedingt heraus, ob es ein Rücklagen-Kon-

to für Renovierungen gibt, die das gesamte Haus betreffen. Das ist nicht gesetzlich vorgeschrieben und wird von jeder Gemeinschaft von Eigentümern anders entschieden. Zum Beispiel kann es so sein, dass jeder Wohnungseigentümer regelmäßig eine bestimmte Summe auf ein Gemeinschaftskonto eingezahlt hat. Bei der nächsten Sanierung oder Modernisierung steht dann der Topf zur Verfügung, aus dem bestimmte Maßnahmen bezahlt werden können – etwa die Erneuerung der Heizung oder ein neuer Anstrich für die Fassade. Andererseits musst du in diesem Fall höhere monatliche Kosten einkalkulieren.

### Wie ist der Zustand des Hauses?

Ebenfalls vor allem für Käufer interessant: Was wurde in den letzten Jahren renoviert und was steht in der nächsten Zeit an? Nur wenn du das genau weißt, kannst du den Kaufpreis wirklich beurteilen. Kommen größere Ausgaben auf dich zu, solltest du das in den Verhandlungen auf den Tisch bringen.

### Versteht sich die Eigentümergemeinschaft?

Hier bringt eine einfache Frage wenig. Du kannst nicht sicher sein, dass du darauf eine ehrliche Antwort bekommst. Lass dir die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre zeigen. Schwelende Konflikte könnten auch für dich als Mieter unangenehm sein. Zum Beispiel musst du eventuell bestimmte Pflichten übernehmen, die die Hausordnung regelt. Oder es gibt zu jeder Wohnung einen genau zugewiesenen Parkplatz. Sind sich die Eigentümer uneinig, färbt das möglicherweise auf die Mieter ab. Allerdings hast du als Mieter keine Chance auf die Besprechungsprotokolle. In diesem Fall solltest du dich im Haus und in der Umgebung umhören.

## Wie viele Mieter und wie viele Eigentümer leben im Haus?

Die allermeisten Mieter pflegen die Wohnung, in der sie leben. Noch mehr tun das allerdings Menschen, die ihr Eigentum selbst bewohnen. Logisch, denn nur wer seine vier Wände in Schuss hält und regelmäßig modernisiert, steigert deren Wert. Für dich als Mieter sind deshalb viele Eigennutzer im Haus gut. Damit steigt die Wahrscheinlichkeit, dass eine veraltete Heizung ersetzt oder die in die Jahre gekommene Fassade neu gestrichen wird.

## Welchen Ruf hat die Hausverwaltung?

Viele Wohnanlagen haben eine Hausverwaltung. Dabei gleicht es einem zumindest mittelgroßen Gewinn in einem Glücksspiel, wenn die professionellen Betreuer diesen Namen wirklich verdienen. Schau dir den Zustand der gesamten Anlage an, denn der verrät dir eine Menge darüber, wie gut die Verwalter sich um die Immobilie kümmern. Zudem sollte der Sitz vor Ort oder zumindest nicht allzu weit entfernt liegen, denn nur dann können die Verwalter ihre zahlreichen Aufgaben wirklich erfüllen. Ist die Hausverwaltung schon lange für das Objekt tätig, ist das ein Indiz für hohe Zufriedenheit der Wohnungseigentümer.

## Kann ich hier auch im Alter leben oder die Wohnung an ältere Menschen vermieten?

Vor allem bei Wohnungen in oberen Geschossen oder gar im Dachgeschoss eines zehnstöckigen Hauses ist die Frage nach dem Fahrstuhl eine der wichtigsten. Selbst wenn du supersportlich bist und gerne Treppen läufst, möchtest oder kannst du das vielleicht in einigen Jahren nicht mehr tun.

Wohl niemand hat Lust, nach dem Wochenendeinkauf ein paar Tüten und Getränkekästen nach oben zu schleppen. Auch in der Wohnung solltest du die Perspektive eines älteren Menschen einnehmen. Wie viele Absätze oder Stufen gibt es zwischen den Räumen, wie sieht der Einstieg in die Dusche oder Badewanne aus? Barrierefreiheit bedeutet einen dicken Pluspunkt – natürlich insbesondere dann, wenn du die Wohnung kaufen, sofort oder im Alter darin leben oder an die Generation 60 plus vermieten willst.

### Kann ich mir die Nebenkosten leisten?

Wasser, Abwasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hauswart, Breitbandkabel etc. und vor allem die Heizung: Kalkuliere nicht nur die Kaltmiete, wenn du überlegst, ob du dir eine Wohnung leisten kannst. Lass dir die letzten Nebenkostenabrechnungen zeigen. War vor dir ein Single in der Wohnung und ziehst du dort mit deiner vierköpfigen Familie ein, werden einige Posten höher liegen.

Fasst du einen Kauf ins Auge, kommen zum Kaufpreis die sogenannten Kaufnebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Gebühr für Eintragung ins Grundbuch, Honorar für den Notar, der den Kaufvertrag macht, sowie die Makler-Provision. Natürlich musst du auch als Eigennutzer den Müll abfahren lassen, die Heizung aufdrehen etc. Ein Wohnungseigentümer hat daher nicht plötzlich null Wohnkosten, sondern er zahlt in der Regel einen Kredit ab und immer, ebenso wie ein Mieter, die üblichen Nebenkosten. Der größte Posten im Nebenkosten-Paket ist üblicherweise die Heizung. Schau dir den Energieausweis an, den heute jeder Verkäufer vorlegen muss. Der zeigt dir auf einen Blick, ob die Immobilie sehr viel Energie schluckt oder aber sparsam damit umgeht.

Willst du kaufen und dann deine neu erworbene Immobilie vermieten, ist für dich die Unterscheidung zwischen um-

legbaren und nicht umlegbaren Nebenkosten wichtig. Zum Beispiel darfst du die Kosten für eine Mietausfallschutzversicherung oder die für deinen Steuerberater nicht dem Mieter aufbürden!

Diese zwölf Fragen sollten sich alle Käufer stellen und die meisten davon auch alle Mieter. Hat man die Antworten, ist klar, ob die Wohnung in die engere Wahl kommt. Hier nun noch drei Tipps mit dicken Ausrufezeichen. Sie sind nur an diejenigen gerichtet, die den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses anstreben:

### **Kaufe niemals nur, um Steuern zu sparen!**

So mancher Anlageberater empfiehlt den Kauf einer Immobilie, um damit die Steuerlast zu drücken. Oft klingt es wahnsinnig attraktiv, was die Experten vorrechnen – doch Vorsicht! Meiner Erfahrung nach scheitern eine Menge dieser Vorhaben. Gerade bei Häusern und Wohnungen in Ostdeutschland haben viele Menschen viel Geld verloren. Die Preisexplosion hat eben, wie wir gesehen haben, keineswegs überall stattgefunden.

### **Rechne dir die Finanzierung gut durch!**

Nichts ist wichtiger als eine solide Finanzierung deiner Immobilie. Das Motto »Nur wer wagt, gewinnt« heb dir lieber für andere Abenteurer auf. Der Kauf einer Immobilie ist für die allermeisten Menschen die größte finanzielle Investition ihres Lebens und bei der sollte der Kopf bestimmen und gut gerechnet werden. Momentan liegen die Zinsen extrem niedrig, doch niemand weiß, was mittelfristig passieren wird. In der Regel wirst du eine Zinsbindung über zehn oder 15 Jahre wählen. Vielleicht sind danach fünf oder gar sieben

Prozent Zinsen fällig. Überleg dir, ob du die entsprechend höheren Zinszahlungen stemmen kannst. Sinnvoll kann die Vereinbarung von Sondertilgungen sein, damit die Restschuld möglichst schnell sinkt, sowie eine flexibel anpassbare Tilgungsrate. Extrem riskant sind Darlehen in Fremdwährungen wie Schweizer Franken, da hier die Schwankungen der Wechselkurse hinzukommen.

### Überstürze den Kauf nicht!

Eine große Entscheidung wie der Kauf einer Immobilie sollte immer zu hundert Prozent deine eigene Entscheidung sein. Lass dich nicht vom Verkäufer oder vom Makler unter Druck setzen, wobei ein seriöser Vermittler dich ohnehin niemals drängen wird. Sprich mit den Mietern oder Eigentümern der Wohnanlage beziehungsweise der Nachbarhäuser. Frag sie ganz direkt, ob sie dir die Wohnung, die du auf dem Zettel hast, empfehlen können. In solchen Gesprächen wirst du allerhand Dinge erfahren, die nicht in der Anzeige stehen!

Bist du dir darüber klar, wie deine Wohnung oder dein Haus aussehen sollten – egal, ob zur Miete oder als Eigentum – ist das schon ein großer Schritt hin zu einer optimalen Präsentation beim Eigentümer. Vergiss nie: Vermieter möchten meist einen Mieter, der ihre Immobilie zu schätzen weiß, der sich damit einen Traum erfüllt. Zum einen deshalb, weil ein solcher Mieter in der Regel länger bleibt als einer, für den das Objekt nur ein ganz guter Kompromiss ist. Zum anderen aber auch, weil Menschen sich wertgeschätzt fühlen, wenn jemand ihr Eigentum lobt. Sie sehen das als Bestätigung dafür, dass sie einst die richtige Entscheidung getroffen und ihre vier Wände ordentlich gepflegt haben.

Auch ein Verkäufer verkauft lieber an einen jemanden, der unbedingt genau dieses Haus oder diese Wohnung will.



Dabei geht es ebenso wie beim Vermieter um eine Honorierung der eigenen Leistungen. Viele hängen an ihrer Immobilie. Vielleicht müssen sie diese aus Altersgründen oder wegen einer Krankheit aufgeben und möchten sie in guten Händen wissen. Wer wird sich besser darum kümmern als ein Mensch, der nicht nur den monetären Wert im Kopf hat, sondern auch emotional involviert ist?

### Internet & Co.: Wo sich die Suche lohnt

Zu wissen, wie man wohnen möchte, bedeutet natürlich noch nicht, auch die passende Wohnung dafür zu haben. Vergleich es mit der Jobsuche. Du bist dir darüber im Klaren, was du tun willst, wie groß das Unternehmen sein und wo es sich befinden sollte? Um wirklich irgendwann dort einen Vertrag unterschreiben zu können, musst du entsprechende Stellenanzeigen finden oder dich blind bewerben. Genauso ist es in Sachen Wohnen. Weil der Markt eng ist, reicht es nicht, lediglich die Kleinanzeigen in der örtlichen Zeitung zu studieren. Entweder man verlässt sich auf einen guten Makler, der die Lage vor Ort genau kennt, oder man wird (zusätzlich) selbst richtig aktiv. Dafür hier ein paar Tipps:

### Such über die bekannten Immobilienportale!

Geradezu ein Muss sind heute eigene Anzeigen auf [immo-welt.de](http://immo-welt.de), [immobilienwelt.de](http://immobilienwelt.de), [immoscout.de](http://immoscout.de) etc. Sehr wichtig: Registriere dich mit einem Bild, auf dem du zugleich seriös und authentisch wirkst. Die Überschrift sollte auf den Punkt bringen, was für dich zählt, und sich von der Masse der In-

serate abheben. Ein Titel wie »Drei-Zimmer-Wohnung gesucht« geht in hunderten oder tausenden genau gleich lautenden Headlines unter. Sei kreativ und frag vielleicht einen Profi, wie du so formulierst, dass deine Zeilen auffallen. Denn: Auch bei Anzeigen hast du für den ersten Eindruck keine zweite Chance!

Mit einer eigenen Suchanzeige kommst du nicht nur auf anderem Weg zu den Mietwohnungen, die ohnehin in den Portalen zu finden sind. Vielmehr hebst du damit einen Schatz, den alle Mitbewerber ohne eigene Anzeige liegen lassen: die Wohnungen, bei denen der Eigentümer seine Daten nicht veröffentlichen will und daher nicht inseriert. Du sprichst damit sogar solche Immobilien-Eigentümer an, die bisher nicht vermietet haben und sich nicht sicher sind, ob sie es überhaupt tun wollen. Viele aus dieser Gruppe lesen regelmäßig oder sporadisch die Suchanzeigen. Motto: Mal schauen, ob da ein Traummieter auftaucht. Dann kann ich ja immer noch ... Tu alles, damit deine Anzeige diesen Typus möglicher Vermieter ködert!

Apropos Kreativität: Eine Familie aus München formulierte eine Anzeige, die mit Ironie auffällt. Gesucht werden 5 bis 15 Quadratmeter, gerne auch weniger. Eine Toilette wäre schön, aber ein Eimer reiche auch. In Sachen Heizung wünscht sie sich Pellets, Öl, Fernwärme oder ein atomares Abklingbecken. Zudem wolle man den Erstgeborenen gerne behalten. Ansonsten sei man auf die üblichen Konditionen gefasst. Gibt es keine Fenster, sei das keine Katastrophe, man spare sich damit den Frühjahrsputz. Die Anzeige endet mit der Feststellung, Angebote unter 3.000 Euro würden nicht ernstgenommen. – Ein origineller Versuch, Vermieter aufmerksam zu machen, der laut dem Nachrichtenmagazin Focus die ganze Absurdität der Wohnungssituation in München zeigt.<sup>41</sup>

## Schalte eine Suchanzeige in der Zeitung!

Auch eine Suchanzeige in der Zeitung kann zum Erfolg führen. Hier kosten mehr Wörter mehr Geld. Beschränke dich deshalb auf die wesentlichen Fakten und verwende übliche Abkürzungen wie EBK für Einbauküche. Achte aber bei aller Kürze auf die persönliche Note. Denn: Die Konkurrenz ist groß und du musst einen Vermieter oder einen Makler dazu animieren, dich anzuschreiben. Wann wird er das tun? Wenn ihm irgendetwas an deiner Anzeige ins Auge springt.

Zum anderen solltest du präzise beschreiben, was du suchst. Das verringert einerseits die Zahl der Angebote, auf die dein Gesuch passt, andererseits wissen die Anbieter, die etwas Geeignetes haben: Hey, der hat sich schon sehr genaue Gedanken gemacht. Er weiß offenbar exakt, was er will. Da lohnt es sich zu antworten, denn die Wahrscheinlichkeit ist groß, dass wir zusammenkommen.

## Veröffentliche eine Kleinanzeige im Wochenblatt!

Viele Wohnungseigentümer lesen das örtliche Wochenblatt. Kleinanzeigen sind dort meist kostenlos. Mit einem interessanten Text kannst du auf dich aufmerksam machen, doch übertreibe es nicht mit deinem Humor, denn Vermieter wollen einen seriösen Mieter. Nutze deine Kreativität, ohne auf Krampf witzig sein zu wollen. Gelingt das, greift durchaus mancher Eigentümer zum Telefon und ruft dich an.

## Durchforste die Angebote (online und Print)!

Parallel zur Suchanzeige schau dir regelmäßig die Angebote auf den Immobilienportalen, in der Tageszeitung und in den örtlichen Anzeigenblättern an. Antwortest du auf ein Inserat, ist wiederum Auffallen – natürlich positiv – alles! Mehr

dazu im nächsten Unterkapitel. Du kannst dich auch bei den Maklern, die Anzeigen schalten, registrieren und dir neue Offerten zuschicken lassen.

Es gibt auch Suchmaschinen wie [immobilo.de](http://immobilo.de), die zahlreiche Immobilienportale durchforsten. Scheint eine geniale Idee zu sein, denn so brauchst du nicht selbst alle durchzuschauen. Was sehr bequem ist, hat aber einen Haken: Die Ergebnisse sind nicht immer tagesaktuell. Einer der Ersten zu sein, die auf eine Anzeige antworten, kann jedoch manchmal über den Erfolg entscheiden! Und damit kommen wir zum nächsten Tipp:

### **Sei schneller als die anderen!**

Wenn sich Dutzende oder gar Hunderte von Suchenden auf eine Anzeige melden, ist klar, was passiert: Der Makler oder der Eigentümer nimmt sie schnell wieder aus dem Netz oder vereinbart zumindest keine Termine mehr. Es rentiert sich deshalb, täglich nach den neuen Offerten zu schauen. Damit du kein wichtiges Portal vergisst, geh am besten nach einer immer gleichen Routine vor. Nimm dir die Seiten in einer bestimmten Reihenfolge vor. An Wochentagen ist die Chance, der Erste zu sein, übrigens größer als am Wochenende. Grund: Die meisten Menschen haben samstags und sonntags mehr Zeit als an einem Montag oder Mittwoch.

### **Recherchiere auf [ivd24immobilien.de](http://ivd24immobilien.de)!**

Die Seite ist das Immobilienportal des IVD Immobilienverbandes und bietet dir eine riesige Auswahl von Immobilien bundesweit. Nur verbandsgeprüfte und qualifizierte Mitglieder stellen hier ihre Objekte ein – und das häufig sieben Tage früher als auf vergleichbaren Plattformen. Es gibt keine Werbung, es gibt auch keine Lock- oder Scheinangebote.

## Lass einen Makler suchen!

Gib einem Makler vor Ort einen Suchauftrag. Das kostet Geld, bringt aber fast immer gute Ergebnisse. Wie gut diese sind, kannst du selbst beeinflussen. Beschreibe sehr genau, was du willst. Wo soll die Wohnung liegen, was darf sie kosten, wie groß muss sie sein etc.? Überlegt auch zusammen, bei welchen Punkten du dir am ehesten Kompromisse vorstellen kannst. Je besser der Makler darüber Bescheid weiß, was möglich ist und was nicht, desto weniger Zeit verliert ihr mit Angeboten, die nicht passen. Wie beim direkten Kontakt mit dem Wohnungseigentümer hat auch beim Makler derjenige die besten Karten, der sympathisch wirkt und freundlich ist.

Um nicht unnötig zu investieren, solltest allerdings auch du dir den Makler genau anschauen bzw. zunächst einmal seinen Auftritt im Internet. Ist der professionell gestaltet? Wie schauen die Anzeigen aus, was für Objekte hat er zu bieten? Oft finden sich auch Referenzen anderer Kunden – ob auf der Homepage oder auf der Facebook-Präsenz. Stimmt das alles, ruf ihn an – und dann lass dich von deinem Bauchgefühl leiten. Sagt das »Ja!«, dann schließ einen Vertrag ab – mit Honorar lediglich im Erfolgsfall.

## Poste dein Gesuch in den sozialen Medien!

Den Schwarm auf Facebook ansprechen? Das kann durchaus zum Erfolg führen! Erfolgsrezept ist die vielfache Multiplikation. Jeder deiner Freunde hat viele Kontakte, der eine hört dies und der andere das. Zudem gibt es für zahlreiche Städte Wohnungsbörsen auf Facebook. Stell dort dein Gesuch ein und durchforste die Angebote. Ein Vorteil gegenüber anderen Arten zu suchen ist, dass du vermutlich ohnehin täglich auf Facebook bist, also schnell die neuen Möglichkeiten entdeckst.

## Hänge Wohnungsgesuch aus!

Ob Fitnessstudio oder Schwarzes Brett des Supermarkts, ob Sportverein oder dein Lieblings-Café: An vielen Orten ist es erlaubt, ein Wohnungs-Gesuch auszuhängen. Gestalte es so, dass jeder davon angezogen wird. Das ist heute schon mit einfachen Programmen zur Textbearbeitung problemlos möglich. Willst du die »Anzeige« perfektionieren, dann leite mit einem QR-Code auf nähere Informationen über dich – beispielsweise in einem Video, das du selbst drehst und auf YouTube einstellst. Den Code erstellst du mit einem QR-Code-Generator, den man im Netz findet. Vergiss nicht die Abreißzettel (am besten perforiert) mit deiner Telefonnummer.

## Belohne Tippgeber!

Vom Facebook-Freund bis zu den Kollegen am Arbeitsplatz: Erzähle möglichst vielen Menschen von deiner Suche nach einer Wohnung. Versuche, auch die zu motivieren, sich aktiv umzuhören, die nicht so eng mit dir verbunden sind. Das funktioniert mit einer Belohnung – etwa für jeden Hinweis, der zu einer Wohnungsbesichtigung führt. Bei diesen »Honoraren« sind deinem Einfallsreichtum keine Grenzen gesetzt. Wie wäre es beispielsweise mit einer Einladung zum Essen im Restaurant oder bei dir zuhause oder einem Gutschein fürs Babysitten?

## Informiere dich auf [neubaukompass.de](http://neubaukompass.de)!

Natürlich sind auch Wohnungen eine Option, die noch gar nicht existieren. Auf der Internet-Seite [neubaukompass.de](http://neubaukompass.de) findest du zahlreiche Neubauvorhaben in vielen Städten – vielleicht auch in der deiner Wahl. Hast du ein für dich interessantes Objekt entdeckt, dann keinesfalls einfach abwar-

ten, bis die Wohnungen über die gängigen Immobilienportale angeboten werden. Fahr zur Baustelle und erkundige dich nach einem Verkaufscontainer des Bauträgers oder nach dem zuständigen Makler – und dann melde dich als potenzieller Mieter an. Übrigens ist diese Plattform auch eine hervorragende Quelle für alle, die ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung kaufen wollen!

**Anne** hat festgestellt, dass sie allzu viele Kompromisse nicht weiterbringen. Die Lage der Wohnung ist nun einmal für eine alleinerziehende Mutter mit drei Kindern ein entscheidender Punkt. Kindergarten und Grundschule, ein Sportverein und eine Musikschule sollten in der Nähe liegen, denn Anne möchte keinesfalls zum Taxiservice ihrer Kids werden. Weil es finanziell gerade etwas eng ist, hat sie keinen Makler mit der Suche beauftragt, aber sie antwortet auf Inserate von Maklern, denn bei erfolgreicher Vermittlung würde der Vermieter die Provision zahlen. Außerdem ist Anne dabei, ihre Suchanzeigen zu überarbeiten. Mit den nüchternen Fakten allein schreckt sie Vermieter offenbar eher ab, deshalb wird sie sich künftig als erfolgreichen Familienbetrieb präsentieren.

**Mohammed** setzt jetzt auf das Prinzip Networking in Sachen Wohnungssuche. Sein neuer Arbeitgeber will ihm helfen. Auch Bekannte seiner Töchter werden ihre Freunde fragen, von deren Eltern mancher eine Wohnung vermietet. Weil Mohammed nicht nur Autos reparieren kann, sondern auch der perfekte Heimwerker ist, hat er sich zudem schon eine Belohnung für einen nicht-professionellen Vermittler ausgedacht: eine

Beratung und praktische Anleitung fürs Tapezieren, Streichen oder was sonst so an Renovierungen anfällt. Zudem hängt Mohammed nun zum Beispiel im Fitnessstudio eines Kollegen einen Zettel aus – mit Bild und einer in perfektem Deutsch formulierten Beschreibung seiner Wunsch-Wohnung.

**Barbara** ist nun an der Kunstakademie in der engeren Wahl. Sie kann allerdings bei der Wohnungssuche nicht auf den Lehrauftrag warten, um den Vermietern etwas Handfestes zu präsentieren. Die Künstlerin, die es nach Hamburg zieht, muss ihre Bonität auf andere Art beweisen beziehungsweise plausibel machen. Barbara denkt dabei zum Beispiel an ein Schreiben ihres Steuerberaters. Allein schon die Tatsache, dass sie jedes Jahr einen solchen Experten mit ihrer Steuererklärung beauftragt, sagt einiges. Denn: Den muss man erst einmal finanzieren können! Zudem gibt es einige Stammkunden, die sicher bestätigen werden, wie kompetent und angesehen Barbara in der Szene ist. Das sollte doch wohl die Befürchtungen so manchen Eigentümers, sich mit der Frau eine rundum gescheiterte Existenz ins Haus zu holen, zumindest dämpfen.

**Harald** hat nach wie vor ein ganz anderes Problem als seine Bonität. Er ist dazu übergegangen, den Schwerpunkt seiner Tätigkeit, nämlich das Mietrecht, zu verschweigen und sich nur noch als Rechtsanwalt zu bezeichnen. Leider macht das die Sache nur sehr wenig besser. Offenbar haben die Vermieter Angst, dass ein Jurist aus Prinzip überall nach einem Mangel suchen



wird, da er glaubt, ohnehin jeden Prozess zu gewinnen. Harald hat nun eine Suchanzeige ausgetüftelt, in der er seinen Beruf als Glücksgrieff für den Wohnungseigentümer darstellt. »Wie oft haben Sie schon einen Anwalt etwas fragen wollen? Mit mir als Mieter brauchen Sie keine Anwalts-Hotline mehr.«

Parallel sucht Harald jedoch nach einer Wohnung zum Kaufen. Das war ursprünglich nicht sein Plan, doch die weiter steigenden Preise für Immobilien in Frankfurt haben ihn nachdenklich gemacht. Klar, für einen Kauf würde wohl sein Anteil am Haus, das ihm noch zusammen mit seiner Ex-Frau gehört, draufgehen. Doch sollte er tatsächlich einmal eine Weltreise antreten und ein Jahr aussteigen wollen, könnte er jederzeit auf die Wohnung eine Hypothek aufnehmen. Oder er kauft nicht mit 100 Prozent Eigenkapital, sondern »nur« mit 50 oder 60 und bezahlt den Rest per Darlehen. Mit einer solchen Eigenkapitalquote, seinem Einkommen und den derzeit ohnehin extrem niedrigen Zinsen wäre seine monatliche Belastung sehr überschaubar.

**Fabian** hat seine zahlreichen Freunde um Mithilfe gebeten und nutzt sämtliche soziale Medien für seine Wohnungssuche. Da muss doch was gehen, denkt sich der Betriebswirt – zumal er nun sehr darauf achtet, als ruhiger, seriöser Angestellter aufzutreten.

Wie für Harald ist auch für Fabian mittlerweile Kaufen eine Option. Zwar hat er nicht annähernd ähnlich hohe Rücklagen, doch ein wenig Eigenkapital könnte er schon aufbringen. Sicher würden seine Eltern dieses etwas aufstocken, denn die wären froh darüber,

wenn ihr Sohn eine Wohnung erwerben würde, statt sie zu mieten. Schließlich ist das etwas für später, für den Aufbau von Vermögen und es würde ihn auch dazu bringen, ein wenig sesshafter zu werden – so die Überlegungen vor allem seiner Mutter. Fabian studiert nun auch die Anzeigen unter der Rubrik Verkäufe und er hat bereits einen Termin mit seinem Bankberater vereinbart.

**Silke** wurde von »Freunden« geraten, ihren Hund in ein Tierheim zu geben. Sie dürfe nicht von einem Tier ihr Leben so beeinflussen lassen, eine tolle Wohnung sei doch viel wichtiger. Seitdem haben diese Bekannten von Silke nichts mehr gehört, denn was Oscar betrifft, da hat ist sie sich ganz klar: Der Vierbeiner gehört zu ihr wie ein menschliches Mitglied der Familie und nie würde sie sich von ihm trennen. Darüber gibt es überhaupt keine Diskussion – nicht allein deshalb, weil er ihr mit ihrem Diabetes hilft, weil er sie daran »erinnert«, wenn sie einmal das Spritzen von Insulin vergessen hat. Logisch, dass er extrem gut erzogen ist und praktisch nie bellt. Bei der nächsten Wohnungsbesichtigung wird Silke nicht nur sich, sondern auch ihren Hund ganz anders als bisher präsentieren. Ihre Zuversicht steigt wieder.

Bildrechte Autorenfoto: © Jessica Kassner  
Umschlaggestaltung: Alexandra Schepelmann | schepelmann.at

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlags reproduziert werden oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die Autoren und der Verlag haben dieses Werk mit höchster Sorgfalt erstellt. Dennoch ist eine Haftung des Verlags oder der Autoren ausgeschlossen. Die im Buch wiedergegebenen Aussagen spiegeln die Meinung der Autoren wider und müssen nicht zwingend mit den Ansichten des Verlags übereinstimmen.

Der Verlag und seine Autoren sind für Reaktionen, Hinweise oder Meinungen dankbar. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an [verlag@goldegg-verlag.com](mailto:verlag@goldegg-verlag.com).

Der Goldegg Verlag achtet bei seinen Büchern und Magazinen auf nachhaltiges Produzieren. Goldegg Bücher sind umweltfreundlich produziert und orientieren sich in Materialien, Herstellungsorten, Arbeitsbedingungen und Produktionsformen an den Bedürfnissen von Gesellschaft und Umwelt.

ISBN: 978-3-99060-107-5

© 2018 Goldegg Verlag GmbH  
Friedrichstraße 191 • D-10117 Berlin  
Telefon: +49 800 505 43 76-0

Goldegg Verlag GmbH, Österreich  
Mommengasse 4/2 • A-1040 Wien  
Telefon: +43 1 505 43 76-0

E-Mail: [office@goldegg-verlag.com](mailto:office@goldegg-verlag.com)  
[www.goldegg-verlag.com](http://www.goldegg-verlag.com)

Layout, Satz und Herstellung: Goldegg Verlag GmbH, Wien  
Printed in the EU