

Wohnungssuche ohne Umwege

Ein Best Practice-Leitfaden
für Senioren zum Vorgehen bei
Vermietungsprozessen



Einleitung

Vermietungsprozesse sind heute weitgehend standardisiert und auf Effizienz getrimmt. Grössere Liegenschaftsverwaltungen setzen stark auf Tempo und vergeben Wohnungen an den ersten Mieter, der passt. Kleinere Liegenschaftsverwaltungen und private Vermieter nehmen sich zwar manchmal mehr Zeit, aber auch sie wollen möglichst schnell vermieten.

Wer seine Chancen bei der Wohnungssuche erhöhen möchte, muss sich sehr gut vorbereiten und bereit sein, schnell zu entscheiden. Die Vorbereitung lohnt sich, weil Wohnungsbewerbungen bei den meisten Verwaltungen ähnlich ablaufen.

Freie Mietwohnungen finden

Die meisten freien Mietwohnungen werden auf diesen Internetplattformen ausgeschrieben:

- newhome.ch
- homegate.ch
- immoscout24.ch
- flatfox.ch

Auf diesen Plattformen können einfach Suchabonnements eingerichtet werden. Dazu müssen im Suchformular die relevanten Kriterien angegeben werden, z.B. Ort, Anzahl Zimmer und Preis. Mit dem Button «Suche speichern» oder «Suchabo erstellen» und der Angabe ihrer E-Mail-Adresse können Wohnungssuchende ein Abonnement einrichten, mit dem sie laufend über neue Angebote informiert werden.

Die Abonnements helfen Wohnungssuchenden nicht nur, eine Wohnung zu finden, sondern auch, sich ein Bild darüber zu machen, wie häufig Mietwohnungen mit den gewünschten Kriterien auf den Markt kommen. Wenn nur wenige passende Inserate angezeigt werden, lohnt es sich, den Fächer zu öffnen, d.h. entweder die Ansprüche zu reduzieren oder die obere Mietpreisgrenze anzupassen.

Auch Genossenschaften bieten altersgerechte Wohnungen an. Freie Wohnungen werden in der Regel nur auf ihren eigenen Webseiten ausgeschrieben. Der Verband der Wohnbaugenossenschaften Zürich führt eine Mitgliederliste und gibt Tipps zur Wohnungssuche:

- wbg-zh.ch/mitglieder/mitgliederliste
- wbg-zh.ch/verband-page/plattform-wohnungssuche



Neue Inserate werden oft am späteren Nachmittag publiziert. Wenn Sie einen Informationsvorsprung wollen, können Sie in diesem Zeitfenster aktiv nach neuen Inseraten suchen – und reagieren, bevor die Suchabos versandt werden.



Die Wohnungssuche erfordert Ausdauer. Reservieren Sie sich ein Zeitfenster, in dem Sie täglich nach neuen Angeboten suchen.

Bewerben Sie sich als direkte Nachmieter

Wenn Sie jemanden kennen, der aus einer passenden Mietwohnung ausziehen will, bitten Sie Ihren Kontakt, ausserterminlich zu kündigen und Sie der Verwaltung als direkte Nachmieterin oder direkten Nachmieter vorzuschlagen. Stellen Sie sämtliche Bewerbungsunterlagen zusammen,

damit Ihr Kontakt der Verwaltung mit der ausserterminlichen Kündigung auch ein vollständiges Dossier zustellen kann. Vermieter sind nicht verpflichtet, die vorgeschlagenen Nachmieter zu akzeptieren. Für viele ist es aber ein einfacher Weg, einen neuen Mieter zu finden.

Kommunikation mit der Liegenschaftsverwaltung

Im Vermietungsprozess gibt es immer Kontaktpersonen, die per E-Mail oder Telefon erreichbar sind und Auskunft über Abläufe und Unterlagen geben können.

Liegenschaftsverwaltungen haben allerdings viel zu tun. Ihre Priorität ist es, sich um ihre Bestandsmieter zu kümmern und geeignete Mieter für

leere Wohnungen zu finden. Weil sich häufig viele Interessenten auf Wohnungen bewerben, haben sie wenig Zeit, Wohnungssuchende zu unterstützen. Überlegen Sie sich deshalb gut, was Sie von einer Kontaktperson wissen möchten, und versuchen Sie, möglichst viel selbständig zu klären.

Schritte des Vermietungsprozesses



1

Anmeldung (1) und Einladung (2) für eine Besichtigung

Die grösste Hürde auf dem Weg zur neuen Wohnung ist nicht, ein passendes Angebot zu finden, sondern einen Besichtigungstermin zu ergattern. Es lohnt sich deshalb, im Zweifelsfall einen Termin zu viel zu buchen.



2

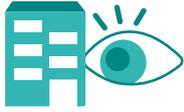
Wer eine interessante Mietwohnung findet, kann sich über die Kontaktfunktion im Online-Inserat für einen Besichtigungstermin anmelden. In den meisten Fällen wird man auf ein Kontaktformular weitergeleitet, manchmal wird auch eine E-Mail-Adresse oder eine Telefonnummer aufgeführt. Für die Wohnungsbesichtigung werden in der Regel Termine vorgegeben.

Die meisten Liegenschaftsverwaltungen beschränken die Besichtigungen auf eine bestimmte Anzahl Plätze. Kontingente werden nach dem «First come, first served»-Prinzip gefüllt, also nach Eingang der Anmeldungen. Wer eine passende Wohnung sieht, sollte sich deshalb umgehend für eine Besichtigung anmelden. Bei besonders stark nachgefragten Objekten, wie z.B. 2- oder 3-Zimmerwohnungen unter 1'800 Franken in grösseren Agglomerationen, sind die Kontingente oft innert Stunden vergeben.



«De Schneller isch de Gschwinder». Nutzen Sie das Online-Formular, falls Sie per Telefon niemanden erreichen.

3



Besichtigung (3) und Bewerbung (5) auf eine Wohnung

Am Besichtigungstermin sind in der Regel der aktuelle Mieter und/oder Mitarbeiter der Liegenschaftsverwaltung anwesend. Es lohnt sich, sich schon im Vorfeld Gedanken zu machen, welche Fragen man stellen möchte, und wer sie am besten beantworten kann.

Die Bewerbungsunterlagen müssen in der Regel digital eingereicht werden. Dazu erhalten Interessenten vom anwesenden Mieter oder Liegenschaftsverwalter einen QR-Code oder einen Link zu einem Online-Formular. Weil Wohnungen häufig dem ersten passenden Bewerber vergeben werden, sollte auf Papierbewerbungen verzichtet werden, selbst wenn sie auf Anfrage möglich wären.

5



Interessenten müssen sich oft schon bei der Besichtigung entscheiden, ob sie sich auf die Wohnung bewerben wollen. Es lohnt sich, eine Vertrauensperson mitzunehmen, mit der die Entscheidung kurz diskutiert werden kann.



Perfekte Wohnungen zu einem guten Preis sind äusserst selten: Bewerben Sie sich auf Wohnungen, die «gut genug» sind.

4



Standardunterlagen und Nachweis der Solvenz

Mit der Bewerbung müssen unterschiedliche Unterlagen wie z.B. die ID oder der Ausländerausweis eingereicht werden. Weil die Anforderungen nicht immer gleich sind, lohnt es sich, vor der Besichtigung bei der Kontaktperson der Liegenschaftsverwaltungen nachzufragen, was eingereicht werden muss, in welchem Zeitraum die Unterlagen geprüft werden und wann die Entscheidung für einen Mieter gefällt wird.

Auszug beim Betreibungsamt eingeholt werden. Es ist matchentscheidend, dass Einträge im Betreibungsregister vor der Wohnungssuche gelöscht werden.

Auf dem Bewerbungsformular müssen Angaben zu Haushalt, Alter, Beruf, Haustieren, Instrumenten etc. gemacht werden. Manchmal werden Referenzen von Arbeitgebern verlangt. Personen, die keiner Arbeit (mehr) nachgehen, können den aktuellen Vermieter angeben.

Der Einkommensnachweis wird unterschiedlich gehandhabt. Manchmal reicht eine Selbstdeklaration, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des monatlichen Haushaltseinkommens ausmacht, manchmal braucht es einen Steuernachweis. Wenn die Miete mehr als 30% des Einkommens ausmacht, sollten zusätzliche Nachweise beigelegt werden, die aufzeigen, dass die Mieten z.B. durch das Vermögen, Ergänzungsleistungen oder einen solventen Solidarhafter abgesichert werden.

Für den Solvenz-Check muss in der Regel ein Betreibungsregisterauszug eingereicht werden. Auch wenn manche Liegenschaftsverwaltungen den Check inzwischen im Hintergrund durchführen, sollte vor der Wohnungsbesichtigung ein



Die Tragbarkeit ist ein wichtiges Vergabekriterium: Machen Sie lieber zu viel, als zu wenig Angaben zu ihrer Einkommenssituation.

6

Prüfung der Bewerbung (6) und Zu- oder Absage (7)

Die Bewerbungen werden von den meisten Liegenschaftsverwaltungen sehr schnell geprüft. Die Entscheidung wird in der Regel innerhalb einer Woche, manchmal aber auch am Tag nach der Besichtigung getroffen.

werbung nichts gehört haben, wurde die Wohnung jemand anderem vergeben. In kleineren Verwaltungen entscheidet häufig der Bewirtschafter, der für die Liegenschaft zuständig ist. In den grösseren Verwaltungen wird die Entscheidung oft durch spezialisierte Vermietungsteams getroffen.

7

Die Liegenschaftsverwaltung kommuniziert die Zusage für eine Wohnung unmittelbar nach dem Entscheid. Für die Absage warten

manche Liegenschaftsverwaltungen, bis der Vertrag unterschrieben ist, um nochmals auf Bewerbungen zurückgreifen zu können. Das kann bis zu zwei Wochen dauern. Als Faustregel gilt: wenn Bewerber bis eine Woche nach der Be-



Spekulieren Sie nicht darauf, dass Sie den Zuschlag aufgrund des persönlichen Kontakts bei der Besichtigung erhalten. Ihre Bewerbung muss Personen überzeugen, denen Sie noch nie begegnet sind – und zwar mit Fakten, nicht mit Geschenken oder kreativen Ideen.

8

Unterzeichnung des Mietvertrags

Fristen für die Vertragsunterzeichnung nach der Zusage variieren: manche Liegenschaftsverwaltungen erwarten, dass Verträge

innerhalb von ein bis zwei Tagen unterzeichnet werden, andere gewähren bis zu zehn Tage Bedenkzeit. Wenn nötig, können Verwaltungen oft für ein paar zusätzliche Tage Bedenkzeit angefragt werden.



Eine Zusage ist keine Selbstverständlichkeit, und auch keine Garantie für weitere Zusagen. Überlegen Sie sich gut, ob sich ein Rückzieher wirklich lohnt.

9

Wohnungsübergabe

Bei der Wohnungsübergabe ist neben dem Bewirtschafter manchmal auch der Vormieter dabei. Wird ein Mietzinsdepot verlangt, muss

dieses bis zur Wohnungsübergabe eingezahlt sein. Beim Durchgang durch die Wohnung nimmt die Verwaltung Mängel auf und übergibt die Schlüssel nach Unterschrift.



Sie haben als Neumieter i.d.R. zehn bis vierzehn Tage Zeit, Mängel zu finden und bei der Verwaltung zu melden. Klären Sie bei der Wohnungsübergabe ab, bis wann Sie die Mängelliste einreichen müssen.

Vermietungsprozess und Checklisten

Wohnungssuche vorbereiten

- Betriebsregisterauszug bereinigen
- Eventuell: Solidarhafter festlegen
- Referenzpersonen festlegen
- Referenzschreiben einholen
- Liste mit Suchplattformen erstellen
- Suchabonnements einrichten

Unterlagen vorbereiten

- Identitätskarte, Aufenthaltsbewilligung
- Bereinigter Betriebsregisterauszug
- Steuerauszug
- Nachweise für AHV, PK, Sozialhilfe, Ergänzungsleistungen etc.
- Eventuell: Solidarhafter
- Referenzpersonen (Arbeitgeber, Liegenschaftsverwaltung)

1



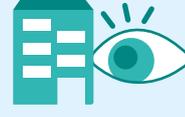
Anmeldung für eine Besichtigung

2



Einladung zur Wohnungsbesichtigung

3



Besichtigung der Wohnung

6



Bewerbung wird geprüft

5



Bewerbung auf die Wohnung

4



Zusammenstellen der Standardunterlagen und Nachweise zur Solvenz

7



Erhalt der Zu- oder Absage

8



Unterzeichnung des Mietvertrags

9



Wohnungsübergabe

Umzug vorbereiten

Ich bin startklar für die Wohnungssuche

Ich bin grundsätzlich parat!

- Ich weiss, was ich will, und kann mich bei der Wohnungssuche schnell entscheiden.
- Ich habe entschieden, was ich aus meiner Wohnung mitnehme und was nicht.
- Ich weiss, wer mir beim Packen und Umziehen helfen kann.
- Ich habe mir Gedanken gemacht, wie ich mich am neuen Ort schnell einleben kann.

Ich habe mich gut vorbereitet!

- Ich weiss, wo ich nach einer Wohnung suchen kann.
- Ich habe alle Betreibungen vom Betreibungsregisterauszug entfernt.
- Ich habe alle Möglichkeiten geprüft, das Einkommen für die Miete abzusichern.
- Ich habe alle Standard-Unterlagen beisammen.
- Ich habe spezielle Unterlagen beisammen.

Ich kann loslegen!

- Ich habe Zeit eingeplant, um intensiv nach Inseraten zu suchen.
- Ich bin in der Lage, mich rasch für eine Wohnungsbesichtigung anzumelden.
- Ich traue mir zu, bei der Wohnungsbesichtigung eine Entscheidung zu fällen.
- Ich traue mir zu, nach der Besichtigung rasch eine (online-) Bewerbung einzureichen.
- Ich bin darauf eingestellt, innerhalb von zwei bis zehn Tagen einen Mietvertrag zu unterschreiben.

Ich weiss, wer mich unterstützen kann

Unterstützung von Angehörigen, Altersbeauftragte, Organisationen, Verbänden

Betreibungsregisterauszug bereinigen: _____

Solidarhafter festlegen: _____

Referenzpersonen festlegen: _____

Referenzschreiben verfassen: _____

Liste mit Suchplattformen erstellen: _____

Suchabonnements einrichten: _____

Wohnungen besichtigen: _____

Online-Formulare ausfüllen: _____

Umzug organisieren: _____

Weitere Informationen

Fachstelle Alter der Gemeinden

In jeder Stadt und Gemeinde im Kanton Zürich ist eine altersbeauftragte Person im Einsatz, die Auskunft geben kann. Kontakte finden sich auf den Webseiten der Städte und Gemeinden.

Pro Senectute Kanton Zürich

Pro Senectute Kanton Zürich ist für ältere Menschen mit sieben Dienstleistungszentren sowie Fach- und Beratungsstellen im ganzen Kanton vor Ort: Mit persönlicher Sozialberatung, Finanzdienstleistungen, bei Fragen rund um Wohnen und Betreuung zuhause, einem vielseitigen Kursangebot sowie administrativer Unterstützung.

pszh.ch/beratung

SVIT Zürich

Auf der Website des SVIT Zürich kann nach Liegenschaftsverwaltungen gesucht werden.

www.svit.ch/de/members?organisation_id=2

Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich gibt Auskunft rund um das Thema Mieten.

Tellstrasse 31, 8004 Zürich

Tel. 044 296 90 20; E-Mail info@mvzh.ch

mieterverband.ch/mv-zh

Impressum

Dieser Flyer ist in Kooperation der Stadt Uster, Fachstelle Alter und dem SVIT Zürich entstanden

Inhalt: Zimraum GmbH, Stratcraft GmbH

Gestaltung: anamorph.ch

Herausgeberin: Zimraum GmbH

Kontakt für Fragen und Anliegen: svit-zuerich@svit.ch

Datum: Februar 2025