

## 2. Weg zur passenden Wohnung



### **Inhalt:**

- 2.1 Kriterien für eine Wohnung
- 2.2 Das Wohnungsbudget
- 2.3 Das Inserat
- 2.4 Die Wohnungsbesichtigung
- 2.5 Wohnungsbewerbung

### **Lernziele:**

- Sie können zielgerichtet eine Ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten entsprechende Wohnung suchen und Ihre Wahl entsprechend begründen.
- Sie können ein Wohnungsinserat mit seinen Abkürzungen verstehen.
- Sie kennen die zulässigen und unzulässigen Fragen bei Mietbewerbungen.

## 2.1 Kriterien für eine Wohnung

---

Bevor man sich auf die Wohnungssuche begibt, müssen einige Fragen geklärt werden. Überlege Sie sich, was Ihnen bei der neuen Wohnung besonders wichtig ist, worauf Sie verzichten können und worauf keinesfalls. Entscheidend ist auch die Höhe des Mietzinses: Die Mietkosten sollten nicht mehr als **1/3** des Einkommens ausmachen.

### Arbeitsauftrag

Gehen Sie diese Checkliste durch. Gewichten Sie die einzelnen Positionen (a = sehr wichtig, b = wichtig, c = nicht wichtig) und schreiben Sie den entsprechenden Buchstaben vorne hin!

#### Wohnform

- WG
- Mietwohnung alleine
- Mietwohnung mit Freund oder Freundin

#### Budget

- maximale Miete (Lohn 4'100 CHF.):  
.....
- Nebenkosten (Heizung, Garage, Strom etc. pro Monat):  
.....
- Einrichtung der Wohnung (Möbel...)

#### Lage der Wohnung

- Stadt oder Dorf
- Zentrum oder Agglomeration
- Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel
- Nähe von Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten
- Alt- oder Neubau
- Parterre, Dachgeschoss...

#### Wohnung

- Anzahl Zimmer:  
.....
- Grösse der Wohnung (wie viele Quadratmeter?):  
.....

- Raumaufteilung
- Nur WC/ Dusche oder auch Bad
- Ausbaustandard (welches Alter dürfen Küche & Bad haben?)
- Wandschränke
- offene/geschlossene Küche (Ausbau)
- Bodenbeläge (etwa Parkett)
- Aussicht
- Lichtverhältnisse in der Wohnung
- Morgen- oder Abendsonne
- Balkon
- Garten
- Schallisolation im Haus
- Lift
- Sind Haustiere erlaubt?
- Ist das Musizieren erlaubt?
- Behindertengerechte Wohnung
- Parterrewohnung ja/nein
- Attikawohnung ja/nein
- Extrawünsche (Cheminée, Balkon, Sauna...)

#### Zusatzräume

- Aussenparkplatz/Einstellplatz (Kosten?)
- Keller (Naturkeller oder trockener Keller)
- Estrich
- Waschküche (Waschplan) oder Waschmaschine in der Wohnung

### Wege der Wohnungssuche

#### 1. Nachfragen im Bekanntenkreis

Freunde, Bekannte und Kollegen darum bitten, dass sie die Augen offen halten, ob irgendwo eine Wohnung frei wird. Diese Methode ist oft erfolgreich, denn viele Vermieter geben ihrer Wohnung lieber an empfohlene als an ganz fremde Bewerber.

#### 2. Studieren von Anschlägen

In vielen Schulen, Supermärkten, in Kneipen oder in Kantinen großer Betriebe gibt es entsprechende Anschlagbretter.

#### 3. Wohnungsanzeigen in der Tageszeitung

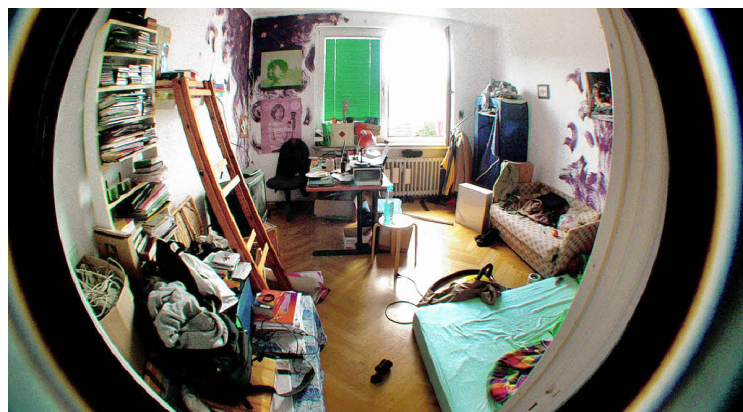
Die grössten Auswahlmöglichkeiten bieten die Zeitungsanzeigen vor allem in den Wochenendausgaben. Um möglichst große Chancen zu haben, sollte man sich schnell und ausdauernd informieren.

#### 4. Suche im Internet

Immer mehr gewinnt die Wohnungssuche über das Internet an Popularität. Die Wohnungsinserate auf dem Internet bieten umfangreiche Informationen und auch Bilder sind meistens abrufbar. Zudem kann man sich schnell darüber informieren, wo die Wohnung liegt und wie die Lärmbelastung einzuschätzen ist. Bei den meisten Anbietern kann man einen Newsletter abonnieren. Dadurch erhält man eine Benachrichtigung per Mail oder SMS, wenn eine Wohnung frei wird. Bekannte Internetportale sind: [www.immoscout24.ch](http://www.immoscout24.ch), [www.homegate.ch](http://www.homegate.ch), [www.comparis.ch](http://www.comparis.ch).

### Arbeitsauftrag

- a) Suchen Sie in der 3er-Gruppe im Internet Wohnungen! Benutzen Sie bei der Suche die Kriterien der vorangehenden Aufgabe! Achtet auch auf den Preis!
- b) Erstellt einen Screenshot der Wohnung!
- c) Fügt den Screenshot in ein Worddokument mit dem Titel: Meine erste Wohnung.
- d) Schreibt die Informationen aus dem Inserat dazu und druckt das Dokument im Anschluss aus!
- e) Hängt das fertige Inserat eurer Wohnung an die Wandtafel, so dass eine Ausstellung entsteht.



2.2 Das Wohnungsbudget

Eine eigene Wohnung zu haben, ist ein wichtiger Schritt in ein selbst gestaltetes Leben. Zu Beginn der Erwerbstätigkeit ist der Lohn in der Regel nicht allzu hoch. Bevor Sie eine Wohnung suchen, sollten Sie sich deshalb die Frage stellen, welchen Mietzins Sie sich leisten können. Eine Faustregel besagt, dass die obere Limite für den Mietzins inklusive Nebenkosten nicht mehr als 30% des Einkommens betragen sollte. Es kann sich deshalb lohnen, zu Beginn der Selbstständigkeit mit anderen Personen zusammen zu ziehen.

**Budgetbeispiel für eine Einzelperson**

<b>Einnahmen netto pro Monat</b> ohne 13. Monatslohn/Gratifikation	<b>3'000.--</b>	<b>3'500.--</b>	<b>4'000.--</b>
<b>Fixkosten</b>			
Wohnen (ca. 1/4 der Einnahmen)	800.--	900.--	1'000.--
Steuern (wohnsitzabhängig)	290.--	400.--	520.--
Krankenkasse (Grundversicherung) <sup>1</sup>	350.--	350.--	350.--
Hausrat-/Privathaftpflichtversicherung	30.--	30.--	30.--
Telefon/Radio/TV/Internet	120.--	120.--	120.--
Energie (Elektrizität/Gas)	40.--	40.--	40.--
Fahrkosten (öffentlicher Verkehr)	90.--	90.--	100.--
Zeitungen/Zeitschriften/Mitgliedschaften	30.--	30.--	40.--
	<b>1'750.--</b>	<b>1'960.--</b>	<b>2'200.--</b>
<b>Haushalt <sup>2</sup></b>			
Nahrungsmittel/Getränke	400.--	450.--	450.--
Nebenkosten	50.--	50.--	100.--
	<b>450.--</b>	<b>500.--</b>	<b>550.--</b>
<b>Persönliche Auslagen</b>			
Kleider/Schuhe	80.--	100.--	100.--
Taschengeld (Coiffeur/Freizeit/Kultur/ohne Rauchen)	180.--	200.--	250.--
	<b>260.--</b>	<b>300.--</b>	<b>350.--</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Jahresfranchise (Minimum)/Selbstbehalt (Anteil)	40.--	40.--	40.--
Zahnarzt/Optiker/Medikamente	20.--	20.--	20.--
Geschenke	40.--	50.--	60.--
Reserve (kleine Anschaffungen/Reparaturen)	90.--	110.--	130.--
	<b>190.--</b>	<b>220.--</b>	<b>250.--</b>
<b>Verfügbare Betrag</b> (nach persönlicher Situation)			
Berufsbedingte auswärtige Verpflegung/PC/ Weiterbildung/Haustiere/Auto/Sparen/Ferien	350.--	520.--	650.--
	<b>3'000.--</b>	<b>3'500.--</b>	<b>4'000.--</b>

**Arbeitsauftrag**

Berechnen Sie die obere Limite für Ihre Wohnungsmiete...

- a) ...mit Ihrem aktuellen Lohn!

.....

- b) ...mit dem Durchschnitts-Lohn nach der Lehre (4100 CHF.)!

.....

2.3 Das Inserat



**Arbeitsauftrag**

Was sagt uns ein Inserat? Füllen Sie die folgenden Wörter in die Lücken:

Alt- oder Neubau / Zentral-, Bodenheizung / Sauna, Cheminée, Balkon / Besichtigungstermin / Dorf / Parterre, Dachwohnung / Preis / Nebenräume / Stadt / öffentliche Verkehrsmittel / Grösse / Einziehtermin / Heizkosten, Garagenmiete / Telefonnummer / Lage der Wohnung

- In welchem \_\_\_\_\_, in welcher \_\_\_\_\_ die Wohnung ist
- \_\_\_\_\_ innerhalb des Dorfes, der Stadt
- Anschluss an \_\_\_\_\_
- Lage der Wohnung innerhalb des Hauses ( \_\_\_\_\_ )
- Zustand des Hauses, der Wohnung ( \_\_\_\_\_ )
- \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ der Wohnung
- \_\_\_\_\_
- Heizungsart ( \_\_\_\_\_ )
- Eventuelle \_\_\_\_\_, die einbegriffen sind (Keller, Estrich, Garage, Balkon...)
- Besonderheiten ( \_\_\_\_\_ )
- \_\_\_\_\_
- Chiffre- Nummer oder \_\_\_\_\_
- Evtl. \_\_\_\_\_

In Inseraten hat es spezielle Abkürzungen. Der Grund: Platz sparen!

**AAP** Auto-Abstell-Platz Balk. Balkon  
**KM** Kaltmiete (Nebenkosten werden noch aufaddiert) mtl. monatlich  
**Etg.** Etage  
**NK** Nebenkosten  
**ETW** Eigentumswohnung  
**exkl.** exklusive  
**TG** Tiefgarage

**WG** Wohngemeinschaft  
**HK** Heizkosten GK Glaskeramikherd  
**Whg.** Wohnung ZH Zentralheizung  
**Kaut.** Kaution (Einige Monatsmieten müssen als Sicherheit vorausbezahlt  
**ZKB** Zimmer, Küche, Bad

### Arbeitsauftrag

Lösen Sie das Kreuzworträtsel!

**Spielanleitung:**  
 Suche die passenden Bezeichnungen für die Wohnungskürzel  
 Beachte: Kommas müssen eingetragen werden.  
 U=Ü / A=A  
**VIEL SPASS!**

*Keller / Nebenkosten / Nichtraucher / Monatsmiete / Dusche / Zimmer, Küche, Diele, Balkon / Warmmiete / Etagenwohnung / Obergeschoss / Balkon / Heizkosten / Mietsicherheit / Wohngemeinschaft / Kaltmiete / Wohnberechtigungsschein / Neubau / Erdgeschoss / Appartement / Heizung / Wohnfläche / Einbauküche / Etagenheizung / Dachgeschoss / Verhandlungsbasis / Tiefgarage / Küche, Bad / Wohnung*

Der Beobachter hat vor einiger Zeit folgenden Artikel zum Thema Wohnungssuche veröffentlicht.

### Arbeitsauftrag

1. Lesen Sie den Artikel zunächst aufmerksam durch.
2. Suchen Sie sich einen Partner/ eine Partnerin. Fassen Sie den Inhalt des Artikels zu zweit mit Hilfe eines Mindmaps zusammen.

## Wohnungssuche Wer richtig sucht – der findet



**Die Traumwohnung zu finden kann verflucht schwer sein. Sie dann auch zu bekommen, ist allerdings noch schwerer. Unsere strategischen Tipps, Checklisten und Adressen können Ihnen dabei helfen.**

Wer eine Wohnung sucht, sollte sich zuvor klare Vorstellungen über seine Wünsche machen. Eine Familie hat andere Bedürfnisse als eine Einzelperson oder ein kinderloses Paar. Am besten deponieren Sie Stift und Papier auf dem Nachttisch oder auf dem Küchentisch – so können Sie Ihre Ideen sofort notieren.

Nehmen Sie sich genug Zeit für die Wohnungssuche. Nicht immer findet sich das Traumobjekt auf Anhieb. Wer vorschnell handelt, kann vom Regen in die Traufe kommen. Denn wer einen Mietvertrag einmal unterschrieben hat, kann von diesem nicht zurücktreten, sondern muss ihn kündigen und bis zum nächsten Kündigungstermin oder Nachmieterantritt den Mietzins bezahlen.

Überlegen Sie sich, was Ihnen bei der neuen Wohnung besonders wichtig ist, worauf Sie verzichten können und worauf keinesfalls. Hilfreich ist die Gewichtung der einzelnen Eigenschaften (a = sehr wichtig, b = wichtig, c = nicht wichtig). So sehen Sie auf einen Blick, was für Sie von Bedeutung ist und was weniger. Entscheidend ist auch die Höhe des Mietzinses: Die Mietkosten sollten nicht mehr als einen Drittel des Einkommens ausmachen. Am besten machen Sie ein Budget und ermitteln so, welchen Mietzins Sie sich leisten können. Budgetvorlagen finden Sie etwa unter [www.budgetberatung.ch](http://www.budgetberatung.ch). Kalkulieren Sie nicht zu knapp: Der Mietzins kann – sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind – auf den erstmöglichen Kündigungstermin hin erhöht werden. Vergessen Sie auch nicht, dass Akontozahlungen für Nebenkosten oft nicht kostendeckend sind, weshalb viele Mieter am Ende der Abrechnungsperiode eine zusätzliche Rechnung erhalten. Haben Sie keine finanziellen Reserven, droht Ihnen ein unerwünschter Umzug.



### **Nutzen Sie Ihr soziales Netzwerk**

---

Gerade in grösseren Städten oder an Traumlagen gehen viele Wohnungen unter der Hand weg, erscheinen also gar nicht erst in Inseraten. Deshalb ist es wichtig, dass Sie nicht nur in Tageszeitungen nach Wohnungen suchen, sondern auch Ihr Beziehungsnetz spielen lassen. Informieren Sie Freunde, Verwandte, Bekannte sowie Arbeitskolleginnen und -kollegen über Ihre Umzugspläne. Sie können auch Beratungsstellen, Sozialämter, Liegenschaftsverwaltungen und Baugenossenschaften anschreiben. Viele Liegenschaftsverwaltungen führen Wartelisten. In Einkaufszentren finden sich oft Schwarze Bretter mit Kleininseraten für Wohnungen, für die kurzfristig Nachmieter gesucht werden. Am komfortabelsten ist jedoch die Suche im Internet, dort finden Sie Fotos des Mietobjekts und der Umgebung, Wohnungsgrundrisse, Strassenpläne, Distanzangaben zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie Steuerrechner. Und es können kostenlose Suchabonnemente abgeschlossen werden. Eine Liste mit den wichtigsten Websites finden Sie unten unter [«Wohnungssuche im Internet»](#). Bei Vermittlungsbüros, die beispielsweise mittels gebührenpflichtiger Telefonnummern für ihre Arbeit gesalzene Preise verlangen, ist grösste Vorsicht am Platz. Klären Sie vorgängig unbedingt deren Seriosität ab.

### **Welche Unterlagen Sie brauchen**

---

Stellen Sie rechtzeitig alle nötigen Unterlagen zusammen:

**Betreibungsregisterauszug:** Beschaffen Sie sich beim örtlichen Betreibungsamt einen aktuellen Betreibungsregisterauszug und kopieren Sie diesen.

**Bewerbungsschreiben:** Entwerfen Sie ein persönliches Bewerbungsschreiben (maximal eine Seite), worin Sie sich kurz vorstellen und erklären, weshalb Sie gerade diese Wohnung möchten. Wichtig ist, dass Sie konkrete Argumente zusammentragen, weshalb der Vermieter sich gerade für Sie entscheiden soll. Vergessen Sie nicht, Referenzpersonen (frühere Vermieter, Arbeitgeber) samt Telefonnummer anzugeben. Wie bei einer Bewerbung um eine Arbeitsstelle gilt auch hier, dass die Bewerbungsunterlagen so sauber und vollständig wie möglich sein müssen. Wer einen guten Eindruck hinterlässt, hat bessere Chancen.

### **Tipps für die Wohnungsbesichtigung**

---

Wenn Sie ein Wohnungsinserat finden, das Sie anspricht, sollten Sie sofort reagieren, denn günstige Wohnungen sind bekanntlich schnell vermietet.

- Schauen Sie sich das Objekt wenn möglich tagsüber an, denn in den Randzeiten sind die Lichtverhältnisse schlecht.
- Halten Sie beim Besichtigungstermin Augen und Ohren offen. Oft können Sie die Wohnung nämlich nur ein einziges Mal anschauen.
- Schenken Sie auch der näheren Umgebung genügend Beachtung. Halten Sie Ausschau nach allfälligen Lärmquellen. Am besten lassen Sie sich von einer Vertrauensperson begleiten, denn vier Augen sehen mehr als zwei.

Nehmen Sie alle Unterlagen an den Besichtigungstermin mit, so dass Sie diese dem Vermieter sofort in die Hand drücken können, wenn Ihnen die Wohnung wirklich gefällt. Das kann Ihnen einen zeitlichen Vorsprung gegenüber weiteren Wohnungsinteressenten verschaffen. Den persönlichen Bewerbungsbrief können Sie am nächsten Tag nachreichen.

## Mindmap „Wer richtig Sucht, der findet!“



## 2.4 Die Wohnungsbesichtigung

---

Bevor Sie einen Mietvertrag unterzeichnen, sollten Sie sich für eine Wohnungsbesichtigung anmelden. Besichtigen Sie die Wohnung immer am Tag und bei guten Sichtverhältnissen. Schenken Sie auch der näheren Umgebung und allfälligen Lärmquellen Beachtung.

### Arbeitsauftrag (20 Minuten)

Schreiben Sie stichwortartig auf eine Flipchart mindestens zehn Punkte auf, die Sie bei einer Besichtigung genau beachten sollten. Eine Person der Gruppe präsentiert in Schriftsprache während 2 – 3 Minuten die Ergebnisse.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.



The day Peter Kent made a name for himself.

## 2.5 Die Wohnungsbewerbung

---

Sie haben sich nun also für eine Wohnung entschieden. Sie melden sich beim Vermieter. Der hat noch Fragen an Sie. Üblicherweise legt der Vermieter dem Interessenten ein Anmeldeformular vor. Sie als Mieter sind verpflichtet, das Anmeldeformular wahrheitsgetreu auszufüllen. Falschangaben bei Daten, die für den Vermieter zur Entscheidung wichtig sind, ob er einen Interessenten berücksichtigt, berechtigen ihn unter Umständen zur Auflösung des Mietvertrags.

### Arbeitsauftrag (10 Minuten)

Nennen Sie vier Angaben, welche der Vermieter von Ihnen einfordern kann, und drei Angaben, welche der Vermieter nicht erfragen darf. Nutzen Sie dafür das Internet (beispielsweise: [www.adoeb.adin.ch](http://www.adoeb.adin.ch) oder [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)).

zulässig:

---

---

---

---

unzulässig:

---

---

---

---

Nachdem man sich die Wohnung in Ruhe angeschaut hat, vielleicht auch fotografiert und ausgemessen, damit man sich das noch einmal in Ruhe überlegen kann, muss man sich bewerben. Dazu gibt es meist vorgedruckte Formulare.

### Arbeitsauftrag

Füllen Sie das Bewerbungsformular für die Wohnung aus Kapitel 2.1 aus! Bezug am 1. Oktober.



# Anmeldung für eine Wohnung

Liegenschaft: ..... Anzahl Zimmer: ..... Stockwerk: .....

Wohnungs-/Ref.-Nr.: ..... Einzugstermin: .....

Nettomiete: CHF ..... Nebenkosten: CHF ..... Bruttomiete: CHF .....

Wird die Wohnung als Familienwohnung verwendet?  ja  nein

	Mietinteressent/-in	Ehepartner/-in oder Mitmieter/in
Name:	.....	.....
Vorname:	.....	.....
Strasse/Nr.:	.....	.....
PLZ/Ort:	.....	.....
Tel. Privat:	.....	.....
Tel. Geschäft:	.....	.....
E-Mail:	.....	.....
Geburtsdatum:	.....	.....
Zivilstand:	.....	.....
Heimatort:	.....	.....
Nationalität:	.....	.....
Niederlassungsbewilligung:	<input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> G <input type="checkbox"/> L <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> N	<input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> G <input type="checkbox"/> L <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> N
Beruf:	.....	.....
Arbeitgeber/Adresse:	.....	.....
Jahreseinkommen ca.: CHF	.....	.....
Bisheriger Vermieter:	.....	.....
Tel. bisheriger Vermieter:	.....	.....
Referenzen:	.....	.....
Bestehen Versicherungen bei der Helvetia?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Anzahl Personen:	davon Kinder:	Alter:
Haustiere:	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Welche:	.....
	Falls Hund(e), welche Rasse(n):	.....
Musikinstrumente:	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Welche:	.....
Anzahl Autos:	Wünschen Sie:	Aussenabstellplatz/-plätze    Einstellplatz/-plätze    Boxe/n

Schilder für Sonnerie und Briefkasten sind zu Lasten des/der Mieter/s wie folgt zu beschriften:  
 .....  
 .....

**Betreibungsauskunft im Original und Niederlassungsbewilligung in Kopie müssen beigelegt werden.**

Datum ..... Unterschrift Mietinteressent/-in ..... Unterschrift Ehepartner/-in od. Mitmieter/in .....

### Betreibungsregisterauszug und Mietkaution

Damit Ihr zukünftiger Vermieter sich etwas sicherer sein kann, dass Sie die Miete auch bezahlen werden, wird in einem Bewerbungsschreiben üblicherweise noch ein Auszug aus dem Betreibungsregister verlangt. Zudem muss man vor Mietantritt eine Kautionszahlung auf ein Konto bezahlen. Die Höhe der Kautionszahlung beträgt üblicherweise 1 bis 1.5 Monatsmieten.

#### Arbeitsauftrag

a) Erklären Sie in Ihren Worten, was eine Betreibung ist! (Wenn Sie nicht sicher sind, schauen Sie nach!)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

b) Erkläre Sie in Ihren Worten, was eine Kautionszahlung ist! (Wenn Sie nicht sicher sind, schaue Sie nach!)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

#### Arbeitsauftrag

Lesen Sie im Buch „Gesellschaft“ die Seiten 251 – 252! Beantworten Sie dazu die folgenden Verständnisfragen.

9.1) Welche Wohnmöglichkeiten haben Sie als Lehrling bzw. Lehrling?

.....  
.....  
.....

9.2) Wie und wo kann ich eine Wohnung suchen?

.....  
.....  
.....

9.3) Was sollte man bei einer Mietbewerbung beachten?

.....  
.....  
.....

9.4) Zählen Sie vier Tipps auf, die beim Vorbereiten eines Umzuges beachtet werden sollten!

.....  
.....  
.....