

IMMOBILIEN-KOLUMNE 20/2012



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Knigge für Mietinteressenten - damit Sie Ihre Mietwohnung auch bekommen.

Bei der Suche nach einer geeigneten Mietwohnung gibt es Grundregeln, die zu beachten sind. Diese sind ähnlich wie bei der Bewerbung um eine neue berufliche Anstellung.

Je nachdem wie Sie Ihr Mietwohnungsangebot gefunden haben, durch Inserat, Aushang, Internetrecherche oder auch über einen Makler stellt sich nun die Frage, wie ausgerechnet Sie, bei so vielen Bewerbern, die Wunsch-Wohnung bekommen sollen.

Der Immobilienexperte Armin Nowak gibt Ihnen Tipps für eine erfolgreiche Mietwohnungssuche

1. Erster Eindruck ist entscheidend

Wenn Sie den ersten Kontakt aufbauen, sei es durch ein persönliches Telefongespräch oder auch durch eine e-Mail, ist es wichtig, dass Ihre Bewerbung Interesse beim Vermieter weckt und Sie sich in einem guten Licht präsentieren. Vergessen Sie nicht, dass Ihr Anschreiben der erste Eindruck ist, welchen der Vermieter von Ihnen erhält.

2. Offnen und ehrlich sein – echtes Interesse haben

Besonders wenn Sie sich auf eine Chiffre-Anzeige bewerben, sollten Sie offen und ehrlich sein. Das Anschreiben sollte auf einem ordentlichen Papier erfolgen. Geben Sie Ihre komplette Kontaktadresse an. Nur der Namen und die Telefonnummer sind zu wenig, auch wenn dies heute als besonders cool gilt. Begründen Sie, warum Sie sich gerade für diese Wohnung interessieren.

3. Besichtigung

Wenn Sie es geschafft haben, eine Besichtigung der Wohnung zu vereinbaren, haben Sie die erste Hürde erklommen; falls es sich um einen Individualtermin handelt, ist dies besonders positiv. Leider kommen derzeit häufiger sogenannte Sammeltermine, die gerne von Wohnungsunternehmen oder auch Maklern organisiert werden vor. In einer Reihe von 20 bis 50 Mietern ist es natürlich nicht besonders einfach, den Zuschlag zu bekommen. Oft werden bei solchen Terminen gleich Selbstauskünfte verteilt und nur die Mieter, die sich sofort entscheiden und die Formulare ausfüllen haben, haben überhaupt eine Chance, so der Immobilienexperte und Vorstand der Nowak Immobilien AG Armin Nowak aus Berchtesgaden.

4. Umgang mit Maklern

Wenn ein Makler mit der Vermittlung beauftragt ist, versuchen Sie auf keine Fall ihn zu hintergehen. Er hat dieselbe Position wie eine Sekretärin in einem großen Unternehmen, ohne deren Hilfe Sie nicht an den Chef herankommen. D.h. ohne Makler kommen Sie nicht an den Vermieter heran. Natürlich müssen Sie nicht mit einem Makler zusammenarbeiten, es gibt, wenn auch nur wenige, Mietobjekte ohne Makler. Darüber sollten Sie sich aber von vornherein im Klaren sein. Wenn Sie selbst genügend Zeit und keinen Zeitdruck haben, ist die Suche ohne Makler durchaus in Ordnung.

5. Persönlicher Termin mit dem Makler, Hausverwalter oder Vermieter

Wenn Sie es bis dahin geschafft haben, kann fast nichts mehr schiefgehen. Trotzdem sollten Sie die Umgangsformen einhalten. Auch wenn es derzeit aufgrund weniger Mietangebote schwierig ist, sollten Sie sich nicht als Bittsteller ausgeben, sondern durchaus selbstbewusst auftreten, was aber nicht heißt, dass Sie die Wohnung um jeden Preis schlecht machen sollten. Kleine Kompromisse können Sie durchaus eingehen und über unwesentliche Mängel hinwegsehen. Größere Mängel sollten Sie aber ansprechen, das gleiche gilt auch für die zu vereinbarende Miethöhe. Aus Vermietersicht ist es besser, einen Mieter zu bekommen, der vorher über die Miethöhe verhandelt hat, als einen Mieter, der ohne wenn und aber die Wohnung haben möchte. Dies klingt zunächst unsinnig, aber wer über den Preis - hier der Mietpreis verhandelt, hat auch tatsächlich vor, die Miete zu bezahlen und wer alles akzeptiert, zahlt vielleicht die erste und zweite Miete und dann nicht mehr. Machen Sie dem Vermieter eventuell das Angebot, auch etwas selbst zu renovieren. Entscheidend sind auch oft gute Umgangsformen und Sympathie. Gerade wenn der Vermieter im Hause wohnt und er mit Ihnen mehr oder weniger zusammenlebt, entscheidet die Sympathie bei der Wahl des Mieters mehr, als alle anderen Punkte.

6. Kaution

Seien Sie selbstbewusst und bieten Sie von sich aus dem Vermieter selbstverständlich die volle Kaution (3 Monatsmieten) als Barkaution an. Beharren Sie nicht auf Ihr Recht, die Kaution in drei Monatsmieten bezahlen zu dürfen.

Vermeiden Sie Bankbürgschaften und auch eine angebotene Kautionsversicherung. Nur „Bares ist Wahres“. Von den Gebühren her ist eine Bankbürgschaft oder eine Kautionsversicherung nicht günstiger. Sie stellen aber Ihre Bonität in erheblichen Zweifel, wenn Sie nicht in der Lage sind, die Kaution ohne Probleme sofort hinzulegen. Vielleicht haben Sie dann auch die Möglichkeit, dass der Vermieter von Ihrer Seriosität überzeugt ist und keine oder nur ein oder zwei Monatsmieten verlangt.

7. Schufa und Auskunft vom Vorvermieter

Auch wenn der neue Vermieter kein Recht auf Ihre Schufa-Auskunft hat, wäre dies eine gute Möglichkeit, wenn Sie ihm eine sogenannte Schufa-Selbstauskunft vorlegen würden. Auch eine Bestätigung oder gar Zeugnis des Vorvermieters, z.B. bei Umzug, wäre bestimmt sehr hilfreich, auch wenn Zeugnisse eigentlich nur bei Stellenbewerbungen üblich sind. Aber warum sollen sich gute Methoden nicht auch bei der Mietwohnungssuche durchsetzen? Auch die Vorlage der letzten drei Gehaltsabrechnungen wäre gut. Fangen Sie bitte, bei dem durchaus berechtigten Auskunftsverlangen des Vermieters, bitte keine grundlegende Diskussion über Ihre Persönlichkeitsrechte an.

Mit diesen sieben Punkten sind Sie Ihrer Konkurrenz ein wenig voraus und der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden wünscht Ihnen beim Einzug im neuen Zuhause viel Glück und Erfolg.