

Mit kleinen Kniffen zur neuen Wohnung

Zwei Makler geben Tipps, wie man seine Chancen in der Bewerberflut erhöht – und in welche Fallen man schnell tritt

VON SUSANNE SASSE

Wer in München eine Wohnung sucht, der muss häufig einen langen Atem beweisen – und sollte einen guten Plan haben. Denn wer sich als guter Mieter präsentiert, hat bessere Chancen. „Es gibt immer einen Wettbewerb um die besten Mieter, selbst in München“, sagt **Makler Sven Keussen** von Rohrer Immobilien. Keussen hält nichts davon, sich hundertfach zu bewerben. Lieber seltener und dafür ordentlich. Sein Tipp: ein individuelles, sorgfältig ausgearbeitetes Gesuch, mit dem man sich zum Beispiel auf Online-Portalen bewirbt. Keussens wichtigste Regeln:

■ Das Gesuch richtig platzieren. Im Internet sollte man es bei Immoscout24 und ImmoWelt hochladen, ebenso bei ivd24 und dem Portal muenchner-mietbörse.de, hier inserieren Makler üblicherweise früher als woanders. Auch Zeitungsanzeigen und Inserate in Anzeigenblättern seien sinnvoll, sagt Keussen, denn vor allem ältere Vermieter haben oft keine Erfahrung, wie man eine Wohnung online anbietet – und Angst vor der Flut an Bewerbern. Ziel führend kann es sein, das Mietgesuch etwa bei der Hausverwaltung einer bevorzugten Wohnanlage einzuwerfen, an einem schwarzen Brett aufzuhängen oder ein Umfeldmailing zu machen.

■ Der „Suchagent“ bei den Vermietungsportalen informiert einen über passende Angebote. Diese Suchagenten sind oft kostenlos. Einen Mehrwert aber bringen sie nur, wenn man das so gewonnene Wissen auch richtig ausspielt. „Keinesfalls aufdringlich werden und jeden zweiten Tag anrufen“, rät Keussen. Sondern eine kurze, übersichtliche und sachliche Anfrage ausarbeiten. Vor allem Hausverwaltungen wollen keine überlangen Anschreiben. Wer persönliche Pluspunkte vorweisen kann, etwa handwerkliche Fähigkeiten, sollte diese angeben.

■ Wer freiwillig mehr Angaben macht, als er müsste, erhöht seine Chancen, sagt Keussen. In Ballungszentren wie München lade kaum ein Vermieter einen Mieter ein, der nur seine Kontaktdaten preisgibt. „Makler, Hausverwaltungen und Vermieter wollen wissen, ob und mit welchen Mitteln man sich die Miete leisten kann.“ Angaben wie Festanstellung und Höhe des monatlichen Einkommens und bei Selbstständigen eine Übersicht über die Erwerbssituation der vergangenen zwei bis drei Jahre seien hilfreich. Wer betreffende Unterlagen bei Immobilienportalen selbst freiwillig hochlade, bekomme ein umso besseres Scoring und werde dem Vermieter zuoberst angezeigt.

■ Fotos würde Keussen nicht mitschicken. „Es mag sein, dass Familienfotos oder



Sven Keussen rät zur knappen, präzisen Bewerbung.



Martin Steinbeiß rät zu guter Laune und Pünktlichkeit.

ein schönes Porträt die Chancen steigern, aber man weiß ja gar nicht, was der Vermieter sympathisch findet. Man gibt mit Fotos unnötig viel von sich preis.“

■ Keussen rät davon ab, Dinge zu verheimlichen, sei es Tiere, Musikinstrumen-

te oder das Rauchen – auch wenn Mieter diese Angaben nicht machen müssen. „Ehrlichkeit bringt einen weiter als Schönfärberei, die oft unglaubhaft wirkt.“

Makler Martin Steinbeiß (29) leitet den Bereich Vermietung bei Aigner Immobili-

en. Selbst sucht er übrigens auch eine neue Wohnung. Auch er hat schon unfreundliche Makler und unverschämte Vermieter erlebt. Sein Rat: „Es sportlich nehmen. Es gibt eben auch Menschen, die keine gute Erziehung haben, und so jemanden möchte ich dann auch gar nicht als Vermieter.“

Nicht verzweifeln, rät Steinbeiß. Sein wichtigster Tipp: Positiv auffallen!

■ Gute Laune mitbringen. Es gibt genug schlecht gelaunte Menschen, gut gelaunt bleibt man im Gedächtnis.

■ Pünktlich kommen. Vernünftige Umgangsformen beachten. Höflich sein. Fragen, ob man die Schuhe ausziehen soll, nicht ins Wort fallen. Gepflegte Kleidung tragen. Kravatte sei nicht notwendig, aber Löcher im T-Shirt sollten auch nicht sein.

■ Vorbereitet zum Besichtigungstermin kommen – mit Maßband oder Meterstab. Vorab nach dem Grundriss fragen. Notizzettel einstecken für kleine Skizzen.

■ Wer eingeladen werden will, muss auch erreichbar sein. Aktuelle Kontaktdaten, Adresse und eine Telefonnummer angeben, unter der man tagsüber erreichbar ist.

■ Flexibel sein. Gut sei es, rät Steinbeiß, den Chef zu informieren und vorzufühlen, ob es in Ordnung ist, wenn man tagsüber mal zu einem Besichtigungstermin muss. „Makler sind in Sachen Besichtigungstermin extrem ab-

hängig von den Vormieter.“

■ Sich selbst hinterfragen, was man sucht. Auf was kann man nicht verzichten und welche Kompromisse könnte man eingehen? „Man muss sich klarmachen: Irgendeine Kröte muss man immer schlucken“, sagt Steinbeiß.

■ Ist man in der engeren Auswahl, sollte man die geforderten Unterlagen sortiert und vollständig einreichen. Mieter sollten Verständnis haben, dass Vermieter die Gehaltsnachweise und noch andere Informationen wollen. „Oftmals ist die Wohnung kreditfinanziert oder die einzige Einnahmequelle“, sagt Steinbeiß.

■ Vermieter suchen laut Steinbeiß Sicherheit und Stressfreiheit. Sie wollen Mieter aussortieren, bei denen die Gefahr besteht, dass sie schon nach zwei Monaten wegen angeblicher Mängel mindern oder mit dem Nachbarn einen Streit vom Zaun brechen. Fragen nach Feuchtigkeitsschäden, Mietmängeln oder bösen Nachbarn sollte man sich beim Besichtigungstermin also besser verkneifen.

■ Mieter sollten genau angeben, was sie suchen. Brauchen sie einen Lift, einen Balkon, einen Parkplatz, einen Kindergarten, U-Bahn-Anbindung? Wie viele Personen wollen einziehen und wann?

Was man sagen muss – und was nicht

Mehr als die **Kontaktdaten** und die **Adresse** darf der Vermieter zu nächst nicht erfragen, erst dann, wenn ein Interessent infrage kommt, darf er auch nach dem **Einkommen** fragen. In Sachen Finanzen dürfen Mieter **keinesfalls schwindeln**, ebenso wenig dürfen sie ein laufendes oder kürzer als fünf Jahre zurückliegendes **Insolvenzverfahren** verschweigen. Auch dann, wenn eine erhebliche Pflichtverletzung zur **Kündigung der bisherigen Wohnung** geführt hat, dürfen Mieter dies nicht verschweigen. Ob die Mietinteressenten Angaben zu ihrem **bisherigen Vermieter** machen müssen, ist strittig: Die Interessensgemeinschaft Haus und Grund hält diese Angabe für unerlässlich, weil sich der Vermieter dann durch eine Nachfrage ein Bild von der **Zuverlässigkeit des Mieters** machen kann. **Datenschützer** dagegen empfinden diese Nachfrage als **unzulässig**. Unstreitig aber darf der Vermieter **nicht** nach Vorstrafen, laufenden Ermittlungen, Familienplanung, sexueller Orientierung oder Heiratsabsichten fragen.

SUSANNE SASSE