

2016

# Das richtige Maklergespräch

factum Immobilien AG

INSO

## **factum Immobilien AG – Der Maklerbesuch**

„Im Frühling gehen viele Menschen auf Wohnungssuche!“, so eine allerdings nicht erwiesene Weisheit, die hierzulande oftmals das Geschehen in den Maklerbüros beherrscht.

Als Gründe werden Familienplanung, Berufswechsel zum Quartal und auch Trennungen angeführt, die im trüben Winter statistisch häufiger vorkommen als im Sommer.

Sollten auch Sie „betroffen“ sein und eine neue Wohnung suchen, dann hat die factum Immobilien AG nachstehend einige Tipps für Sie.

### **Worauf ist zu achten, wenn mit dem Makler die neue Wohnung besichtigt wird?**

#### **Neue Rechtslage seit 01.06.2015**

Zunächst gilt eine neue Rechtslage seit dem 01.06.2015, das sogenannte „Bestellerprinzip“. Es besagt, dass derjenige, der den Makler bestellt, auch die Kosten trägt. Beispiel: Möchte ein solventer Mieter in einer bestimmten Gegend Wohnraum erwerben, dann beauftragt er ein Maklerbüro und trägt die Vermittlungsgebühr. Der Vermieter wird nicht belastet. Diese Konstellation wird allerdings nicht so häufig vorkommen, mit der Folge, dass die Vermieter im Regelfall höher belastet werden. Grundlage ist das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“ (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG), das im Jahr 2015 verabschiedet worden ist.

Das Gesetz hat aber noch mehr zu „bieten“. Martin Sakraschinsky, Vorstand der factum Immobilien AG: „Das Mietrechtsnovellierungsgesetz ist zum Schutz der Mieter gedacht. Es soll verhindern, dass Mietpreise in Ballungsgebieten weit über die ortsüblichen Sätze hinausgehen. Das Gesetz berücksichtigt Vormieten, aber auch Modernisierungen. Investitionen der Vermieter zahlen sich gerade jetzt viel mehr aus als vorher“, so der Immobilienspezialist.

So deckelt das Gesetz etwa überhöhte Mieterpreissteigerungen, indem es sich an der ortsüblichen Miete ausrichtet.

#### **Das „richtige“ Mietobjekt auswählen – Internet oder Zeitung?**

Es gibt oft sehr viele Angebote in den Immobilienportalen im Internet, weitaus mehr, als in den Printmedien. Gründe für die Nutzung sind der schnelle Zugriff, die Aktualität und die bessere Übersicht, da viele Bilder eingestellt werden können. Portale wie Immobilienscout24 bieten darüber hinaus eine ganze Reihe von Suchfiltern, die eine direkte Auslese des gewünschten Wohnraums ermöglichen. Speicherfunktionen erleichtern das spätere Auffinden des gewählten Objekts.

Aber auch ein Blick in die Printmedien kann sich lohnen, denn gerade konservative Vermieter bevorzugen oftmals die gute, alte Zeitung mit den Wochenanzeigen. Ein Tipp: Die Wochenblätter haben oftmals einen Internetauftritt, hier finden sich wieder weitergehende Informationen. Es gibt aber noch weitere Informationsquellen im Internet.



## **Wohnlage: Google-Maps nutzen**

Mit dem Internet-Kartendienst Maps sieht man Objekte in der Nähe der Immobilie, die ggf. Einfluss auf die Wohnlage nehmen können. Schulen, die mit dem Pausengong stören, Kirchen, die am Sonntag zum Gottesdienst läuten, oder Autobahnen, die für eine permanente Geräuschkulisse sorgen.

Auch Hauptstraßen, Firmen oder Bahnlinien sind verzeichnet.

Was akzeptieren Sie? Möchten Sie eher ruhig oder eher zentral wohnen? Alle diese Fragen können Sie im Vorfeld beantworten, wenn Sie einen Blick in das Maps-System werfen.

## **Alter und Geschichte der Immobilie**

Wichtige Fragen sind immer, wann die Immobilie zuletzt renoviert worden, oder sogar, wann sie erbaut worden ist. „Gerade in den letzten 20 Jahren sind enorm viele Innovationen entstanden“, so Martin Sakraschinsky. So sind Versorgungsleitungen, Treppenhaus, Wohnraumgestaltung und Materialien heute ganz anders als in Altbauten. Aber diese können, sofern gepflegt und regelmäßig renoviert, auch einen sehr großen Charme ausstrahlen.

Wichtige Indizien für guten Wohnraum sind rissfreie Wände, ein trockener Keller und ein stabiler Fußbodenbelag. Prüfen Sie ebenfalls Fensterdichtungen, die Balkontüren und Außenanlagen, etwa Jalousien. Scheuen Sie sich nicht, Fragen zu stellen, etwa nach den Vorbesitzern oder, ob der Vermieter jemals in einem anderen Fall Privatbedarf angemeldet hat. Falls Sie können, fragen Sie Nachbarn, die beim selben Vermieter angemietet haben, nach Reaktionszeit des Vermieters bei Problemen. So können Sie böse Überraschungen vermeiden.

## **Finanzplanung erstellen**

Ein ganz wichtiger Aspekt ist die Finanzplanung für den Umzug. Sprechen Sie offen mit dem Makler, und erklären Sie, was geht und was nicht geht. „Gerade die finanzielle Planung ist extrem wichtig“, so Martin Sakraschinsky. „Berechnen Sie die laufende Miete und die Miete für das neue Objekt, und addieren sie beide. Wie lange können Sie sich die doppelte Miete leisten? Ein Monat sollte für einen Umzug ausreichen, mehr ist im Regelfall Geldverschwendung“, so der Vorstand der factum Immobilien AG.

Noch schwieriger wird es, wenn zwei Personen aus getrennten Haushalten zusammen ziehen möchten. Hier kann richtig viel Geld verschwendet werden, etwa, wenn die Wohnungen zum 30.06. gekündigt sind, aber der Makler auf ein Anmietverhältnis zum 01.03. besteht. Hier wären vier Monate lang drei Mieten zu entrichten. Das Geld kann man besser für neue Möbel oder andere Anschaffungen verwenden. „Nach so einem großen Umzug ist man ja auch erst einmal urlaubsreif“, weiß Martin Sakraschinsky. „Da ist man doch froh, wenn noch etwas Geld übrig ist, das man dann sinnvoll für eine Urlaubsreise ausgeben kann.“



## Zuletzt: Die „richtigen“ Abstriche machen

„Kein Objekt wird zu 100 Prozent den Vorstellungen entsprechen“, erklärt Martin Sakraschinsky. „Daher ist es wichtig, die Bedürfnisse zu priorisieren. Wir raten den Kunden, sich eine Liste mit Eigenschaften zu erstellen, um diese dann mit einer Gewichtung zu bewerten.“

Hier bietet sich ein Bewertungssystem an, etwa mit einer Skala von 1 mit niedriger Priorität bis hin zu 10 mit hoher Priorität. Nehmen wir an, Sie haben für die Lage 10 Punkte vergeben, für die Wohnraumgröße 9 Punkte, für die Innenausstattung 8 Punkte und für die Garage 4 Punkte.

Das Objekt hat nun eine gute Lage, eine Garage und eine gute Innenausstattung. Aber die Wohnraumgröße stimmt nicht. Bei einem anderen Objekt stimmt die Wohnraumgröße, aber eine Garage fehlt. Mit Hilfe der Liste sind Sie augenblicklich in der Lage, Objekt zwei als geeigneteres Objekt zu identifizieren.“



*Maklergespräch: Das individuelle zu Hause finden.*

## Maklerbesuch planen – der „rote“ Faden

Haben Sie ein Objekt gefunden, dann folgt die Besichtigung. Planen Sie diese gut. Sprechen Sie einen Zeitpunkt ab, der Ihnen Spiel nach hinten lässt, damit es nicht zu Engpässen kommt. Schreiben Sie sich Ihre Fragen auf, damit Sie im Gespräch nicht das Zepter aus der Hand geben. „Was ist Ihnen wichtig?“ Diese Frage sollten Sie sich vor der Besichtigung stellen. Martin Sakraschinsky weiß aus Erfahrung, dass Mieter nicht glücklich werden, wenn die wichtigen Punkte ungeklärt bleiben. „Stellen Sie die Fragen zur Immobilie auf Ihre Lebenseinstellung ein. Was ist Ihnen wichtig? Möchten Sie eher anonym wohnen, oder soll der Vermieter im selben Haus leben?“

Beides kann wichtig sein. Ist der Vermieter nahe, dann sind Schäden schnell reguliert. Manch Mieter jedoch fühlt sich beobachtet. „Natürlich hat der Vermieter ein Auge auf sein Objekt“, so Sakraschinsky. „Schließlich hat er Kapital in die Immobilie investiert.“

Wenn Sie daher oftmals Partys bis in die späte Nacht feiern, wird das vermutlich nicht lange gut gehen, falls Ihr Vermieter unter der Laustärke leidet. Daher ist es wichtig, die „richtigen“ Fragen zu stellen.

## Vorbereitung des Maklergesprächs

Nachstehend einige Fragestellungen für Ihren „roten“ Faden im Gespräch mit dem Maklerbüro.

### *Objektbezogene Fragen*

- Hat das Objekt eine Garage oder einen Stellplatz?
- Ist die Wohnlage ansprechend?
- Welche Ausstattung hat das Objekt?
- Wann wurde zuletzt renoviert?
- Wie ist der Zustand des Kellers?

- Wann ist das Objekt bezugsfertig?
- Wann ist der späteste Einzugstermin?

#### *Umfeldbezogene Fragen*

- Welche Störfaktoren sind in der Umgebung?
- Was ist fußläufig zu erreichen?

#### *Nachbarschaftsbezogene Fragen*

- Wie viele Personen wohnen im Haus?
- In welchem Alter sind die Nachbarn?
- Wie sind sie situiert? Passt das zu mir?

Erweitern Sie diese Fragen um Positionen, die Ihnen wichtig sind.

### **Entscheidungsfindung**

Sehen Sie sich immer mehrere Objekte an, und entscheiden Sie in Ruhe. Nehmen Sie keine Kompromisse in Kauf, mit denen Sie später nicht leben möchten. „Keinesfalls sollte die Wohnungssuche in einem schlechten Kompromiss enden“, so Martin Sakraschinsky. „Gerade, wenn es zeitliche Grenzen gibt, ist man geneigt, schnell zuzusagen. Wählen Sie also eine Immobilie, in der Sie langjährig zufrieden sind, auch, wenn Sie vorhaben, in wenigen Jahren wieder umzuziehen. Schließlich weiß man nie, wie das Leben verlaufen wird.“

Die factum Immobilien AG wünscht Ihnen viel Erfolg bei der Suche nach der „richtigen“ Wohnung.