

# Bei der Wohnungssuche zählt die richtige Strategie

Suche ist manchmal kein Dauerlauf, sondern ein Marathon – Oftmals Durchhaltevermögen gefragt

(dpa) Über mehrere Etagen anstehen, um sich dann mit zwei Dutzend Leuten durch eine enge Wohnung zu schieben? Begehrter Wohnraum ist besonders in Großstädten Mangelware. Die Suche nach der Traumwohnung wird schnell zur Belastungsprobe. „In Metropolregionen oder Innenstädten wollen alle gerne leben“, sagt Stefan Schmalfeldt vom Mieterverein Hamburg. Dort sei die Suche besonders schwierig.

Vor allem Wohnungsanzeigen in Zeitungen spielen eine wichtige Rolle. „Bei der Suche nach der Traumwohnung müssen drei Faktoren beachtet werden: Lage, Größe, Preis“, zählt Jürgen Michael Schick auf, der Vizepräsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD).

Familien zieht es meist in ruhige Gegenden als Singles und Pärchen. „Wer Kinder hat, sollte vor allem schauen, ob Kindergarten und Schule in der Nähe sind“, sagt Schick. Wenn kein Auto zur Verfügung steht, ist eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel umso wichtiger. Schick empfiehlt, besonders bei der Lage flexibel zu bleiben: „Mitten im Szeneviertel ist freier Wohnraum knapp.“ Aber schon ein bis zwei U-Bahnstationen weiter könne die Situation entspannter sein. „Wir reden hier nicht davon, an den Stadtrand zu ziehen, sondern den Horizont um einige hundert Meter zu erweitern.“

Bei der Größe der Wohnung zahlt es sich aus, vorausschauend zu denken. Als Single benötigt man vielleicht nur ein Zimmer. Will in Zukunft auch der Partner einziehen, kann das knapp werden. Wohnungssuchende sollten sich auch

überlegen, worauf sie Wert legen: Gästetoilette, Garten oder Balkon sind nur einige Punkte.

Mieter sollten prüfen, ob sie Staffel- oder Indexmiete für die Wohnung zahlen sollen: Bei der ersten ist im Vorhinein festgelegt, wie die Miete steigen wird. Ist die Miethöhe ausgehend von einer Basisrente an die Wertentwicklung bestimmter Parameter – den



Index – gekoppelt, spricht man von Indexmiete. Hier steht die Höhe des zukünftigen Mietpreises nicht fest. „Häufig werden auch die Nebenkosten zu niedrig angesetzt“, warnt Schmalfeldt. Es handele sich dann um Lockangebote, bei denen üppige

Nachzahlungen auf den Mieter zukommen. Schick vom IVD rät, nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Netto-Einkommens fürs Wohnen auszugeben. Manch einer zieht es vor, eine Wohnung zu kaufen statt zu mieten. „Viele denken, dass dann die monatlichen Kosten wegfallen“, sagt Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund. Das sei falsch: Die Nebenkosten fallen weiterhin an. Hinzu kommen Verwaltungskosten und die Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum.

„Ein Wohnungskauf rechnet sich erst auf Dauer“, so Happ. Er rät, vor dem Kauf in einer Eigentümergemeinschaft unbedingt die Teilungserklärung zu lesen, die unter anderem die Stimmrechte der Eigentümer regelt. Auch ein Blick in die Protokolle der Eigentümerversammlung

kann hilfreich sein, um Streitpunkte oder wiederkehrende Probleme zu erkennen.

Die Krux bei jeder Wohnungssuche ist der Besichtigungstermin. Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund rät, sich vor jeder Besichti-

gung eine Liste mit wichtigen Kriterien zu machen und diese dann zu überprüfen. Und er empfiehlt außerdem: „Je länger die Schlange vor der Wohnung ist, desto weniger kritische Nachfragen sollte ich stellen.“ Auch ein Blick auf das Umfeld zahlt sich aus. Sei der Besichtigungstermin an einem ruhigen Sonntagnachmittag, lohne es sich, an einem Wochentag noch einmal wiederzukommen.

„Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance“, betont Schick vom IVD. Daher sollten Bewerber die entsprechenden Unterlagen zur Hand haben. Dazu gehören Einkommensnachweise, Schufa-Auskunft oder Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom aktuellen Vermieter.

Wer die Zusage für seine Traumwohnung bekommen hat, sollte den Vertrag erst in Ruhe durchlesen. Gut sei es auch, einen Experten

draufschauen zu lassen, sagt Schmalfeldt vom Mieterverein Hamburg. „Besonderes Augenmerk

sollte auf alles gelegt werden, was Geld kosten kann“, sagt der Experte. Der Mietvertrag sollte auch keine Befristung enthalten oder die Kündigung für mehrere Jahre ausschließen. Erst dann heißt es: unterschreiben.