

Wohnungssuche & Umzug

Die Suche nach einer Wohnung oder einem Haus ist vermutlich Ihr wichtigstes Anliegen, wenn Sie nach Hessen ziehen wollen. Neuankömmlinge stellen sich eine Menge – manchmal auch beunruhigende – Fragen: Werde ich das Niveau meiner Wohnsituation halten oder verbessern können? Was kann ich mir leisten? Welche Wohngegend entspricht meinen persönlichen Bedürfnissen? Antworten müssen rasch gefunden werden. Sofern Sie gut informiert sind und auch ein wenig Glück haben, steht einer erfolgreichen Wohnungssuche nichts im Wege. Vielleicht werden Sie Kompromisse machen müssen - aber Sie müssen sicher keine Opfer bringen.

Bevor Sie sich auf Wohnungssuche begeben, sollten Sie sich zunächst über Ihr Budget klar werden. Statistisch gesehen wohnen etwa sechs von zehn Deutschen zur Miete – in Ballungszentren sogar noch mehr. Die Mietpreise richten sich nach der Wohngegend, dem Zustand und Alter des Gebäudes sowie seinem Marktwert. Je günstiger die Wohnung/das Haus liegt (z.B. durch Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen), desto höher ist die Miete.

Wohnungen werden in Deutschland grundsätzlich unmöbliert vermietet. Die meisten Wohnungen verfügen weder über einen Herd, noch über Lampen, Kleiderschränke, Spül- oder Waschmaschinen. Mieter sind für ihre komplette Einrichtung selbst verantwortlich. In manchen Fällen kann die Kücheneinrichtung vom Vorgänger erworben werden. Viele Vermieter haben sich mittlerweile auch an die Bedürfnisse internationaler Mieter angepasst und bieten Wohnungen und Häuser mit Küche und weiterer Ausstattung an – das schlägt sich dann aber auch im Mietpreis nieder.

Falls Ihr Aufenthalt in Hessen zeitlich begrenzt ist, rentiert es sich unter Umständen, eine möblierte Wohnung zu mieten. Diese Wohnungen sind zwar nicht günstig, jedoch macht es sich meist bezahlt, etwas mehr für ein möbliertes Apartment zu zahlen - oft wird dann auch nur ein Festbetrag für Heizung und Wasser berechnet - anstatt Geld für Möbel und weitere Anschaffungen für eine unmöblierte Wohnung auszugeben.

Unterschieden wird zwischen Kaltmiete (Kosten für Heizung, Wartung und andere Leistungen werden extra berechnet) oder Warmmiete (alle zusätzlichen Kosten sind im Mietpreis enthalten). Strom bezieht jeder Mieter direkt von einem lokalen Anbieter. Obwohl sich Ihre Nebenkosten nach Ihrem individuellen Verbrauch richten, sollten Sie

sich bei Ihrem Vermieter nach den Kosten der Vormieter erkundigen, um Ihre monatlichen Ausgaben besser einschätzen zu können. Mietpreiserhöhungen sind gesetzlich eingeschränkt, aber die Raten für Nebenleistungen können jederzeit angehoben werden, wenn z.B. die Stadt eine Erhöhung des Wasserpreises beschließt. Nebenkosten werden über das Jahr in gleichbleibenden Raten abgerechnet (d.h., dass z.B. die Heizkosten im Sommer denen im Winter entsprechen) und vom Vermieter entsprechend dem Verbrauch angepasst.

Der Mietvertrag

Ganz gleich ob Sie eine Wohnung oder ein Haus mieten, stets wird ein Mietvertrag geschlossen. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um einen Vertrag, der von der Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft empfohlen wird. Der Vertrag sollte Folgendes beinhalten:

- Namen der Mieter und Vermieter
- Mietobjekt (Adresse, Anzahl der m², zusätzliche Leistungen, z.B. Einbauküche, Garagen etc.)
- Mietpreis
- gegebenenfalls eine Klausel über Mietpreiserhöhungen
- Beginn des Mietverhältnisses
- Leistungen, einzeln aufgeführt
- Anzahl der Mieter
- zusätzliche Vereinbarungen (im Fall von Vertragsverletzungen, Bestimmungen zur Untermiete etc.)
- Bankdaten des Vermieters
- Zustand des Mietobjektes beim Einzug (renoviert/ unrenoviert)
- im Mietpreis enthaltene Gegenstände
- Erlaubnis des Vermieters, Haustiere zu halten
- Kautions (normalerweise drei Monatsmieten)
- Angaben, wie die Kautions zu entrichten ist

Beachten Sie, dass die meisten Mietverträge eine Klausel enthalten, wonach die Wohnung mit dem Auszug renoviert werden muss. Stellen Sie sicher, dass im Vertrag spezifische Angaben darüber zu finden sind, welche Arbeiten genau gemacht werden müssen.

Die Dauer von Mietverträgen ist grundsätzlich unbegrenzt und beinhaltet eine dreimonatige Kündigungsfrist. Da es allerdings auch Ausnahmen gibt und das deutsche Mietrecht relativ komplex ist, kann es sehr kostenaufwendige Folgen haben, einen

Mietvertrag zu unterzeichnen, ohne sich über seine Rechte und Pflichten im Klaren zu sein. Deshalb empfiehlt es sich, den Vertrag vor Unterzeichnung von Ihrer Firma oder einem Juristen prüfen zu lassen. Sie können außerdem eines der zahlreichen Mieterschutzzentren der Region kontaktieren, die Beratung und juristische Vertretung anbieten. Der Mitgliedsbeitrag von etwa 50-70 Euro beinhaltet eine Rechtsschutzversicherung. Beachten Sie, dass zwischen dem Beitritt in eine Mietervereinigung und dem Inkrafttreten des Rechtsschutzes drei Monate vergehen.

Die Wohnungssuche

Es gibt viele Wege, eine geeignete Wohnung zu finden. Erstellen Sie eine Liste mit Ihren Prioritäten, gefolgt von einer Reihe wünschenswerter Pluspunkte. Vielleicht wollen Sie z.B. auf ein Gästezimmer verzichten, aber keinesfalls auf einen Garten. Entscheidungen werden Ihnen leichter fallen, wenn Sie sich im Klaren sind, welche Kompromisse Sie bereit sind einzugehen.

Achten Sie darauf, sich für eine Wohnungsbesichtigung entsprechend zu kleiden. Auf günstige Wohnungsangebote melden sich viele Bewerber so dass sich die Vermieter ihre Mieter aussuchen können.

Fühlen Sie sich nicht vor den Kopf gestoßen, wenn Sie darum gebeten werden, Ihre finanzielle Situation darzulegen (z.B. mit einer Kopie Ihres Arbeitsvertrages und den Lohnabrechnungen dreier Monate). Dies ist weit verbreitet.

Falls Sie das Glück haben, eine Relocation Agentur beauftragen zu können, wird das Ihre Suche leichter machen. Relocation Agenturen kennen sich auf dem Immobilienmarkt bestens aus und können Ihnen unnötiges Hin und Her zwischen Maklern ersparen, indem sie eine Vorauswahl treffen und die Vertragsverhandlungen übernehmen. Die Bandbreite von Preisen und Leistungen variiert.

Die beste Möglichkeit, eine Wohnung zu finden, ist der Klick auf eine der zahlreichen Immobilienwebseiten Deutschlands. Da die meisten der online-Anzeigen Fotos der Zimmer, der Gebäude von außen, des Ausblicks und der Umgebung beinhalten, kann die Suche im Internet Ihre Entscheidung erleichtern. So ersparen Sie sich z.B. die Besichtigung von Wohnungen, deren Beschreibung eindeutig nicht den dazugehörigen Bildern entsprechen.

Ganz gleich, ob Sie in der Zeitung oder im Internet nach Wohnungen suchen, die meisten Objekte werden von Immobilienmaklern angeboten, die von den Mietern in der Regel eine Courtage in Höhe von zwei Monatsmieten plus 19% Mehrwertsteuer verlangen. Ab und zu finden sich auch Anzeigen mit dem Zusatz "provisionsfrei"; das

bedeutet, dass die Maklercourtage entfällt. Bei Anzeigen dieser Art empfiehlt sich schnelles Handeln. Überprüfen Sie vor einer Besichtigung die Beschreibung und Adresse des Objektes: Nicht selten wird eine Wohnung von mehreren Maklern gleichzeitig angeboten.

Tipp

[Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen e.V.](#)