GANZ EINFACH

Gut gewohnt

Wohnung finden, Mietvertrag prüfen, Nebenkosten kontrollieren und stressfrei umziehen

Ein verständlicher Praxisratgeber



Danilo Sieren

Danilo Sieren

Gut gewohnt

Wohnung finden, Mietvertrag prüfen,
Nebenkosten kontrollieren und stressfrei umziehen

Erste Auflage 2026
Redaktionsstand 12. November 2026

Finden · Prüfen · Wohnen

Vorwort

Kennst du das? Du scrollst abends durch Wohnungsanzeigen, und jede zweite ist zu teuer, zu klein oder schon weg. Du stehst mit vierzig anderen im Treppenhaus einer Besichtigung und weißt nicht, worauf du achten sollst. Du bekommst einen Mietvertrag mit zwölf Seiten und unterschreibst, weil du die Wohnung unbedingt willst. Und ein Jahr später liegt eine Nebenkostenabrechnung im Briefkasten, die du nicht verstehst, mit einer Nachzahlung, die dir den Atem raubt.

So geht es vielen Menschen. Wohnen ist eines der wichtigsten Themen im Leben, und gleichzeitig eines, über das man in der Schule nichts lernt. Das Mietrecht ist umfangreich, und vieles, was in Mietverträgen steht, ist längst überholt. Wer seine Rechte nicht kennt, zahlt oft zu viel, streicht Wände, die er nicht streichen müsste, oder verzichtet auf eine Kaution, die ihm zusteht.

Dieses Buch begleitet dich durch das ganze Mietleben: von der Suche über die Bewerbung, den Vertrag und den Umzug bis zum Alltag mit Nebenkosten, Mängeln, Mieterhöhungen und Nachbarn und schließlich bis zum Auszug. Es erklärt dir, was du selbst klären kannst und wann du Hilfe brauchst. Und es zeigt dir an vielen Beispielen, wie du Fehler findest und Geld sparst.

Ich erkläre dir alles so, wie ich es einem Freund am Küchentisch erklären würde: in Ruhe, Schritt für Schritt und ohne Juristendeutsch. Du brauchst keine Vorkenntnisse. Du brauchst nur ein bisschen Geduld beim Lesen von Verträgen und Abrechnungen.

Durch das ganze Buch begleiten uns Lukas Becker und Merve Aydin. Lukas ist 29 und arbeitet als Mechatroniker in Essen. Merve ist 27 und tritt im Sommer 2025 ihre erste Stelle als Grundschullehrerin an. Beide wohnen in Bochum, jeder in seiner eigenen Wohnung. Im Januar 2025 beschließen sie, zusammenzuziehen. Du erlebst mit, wie sie suchen und fast auf

einen Betrüger hereinfallen, wie sie eine Dreizimmerwohnung in Essen-Holsterhausen finden, zwei alte Wohnungen übergeben, umziehen, sich mit Heizungsausfall und Schimmel herumschlagen und schließlich in ihrer ersten Nebenkostenabrechnung 380 Euro finden, die sie nicht zahlen müssen. Nebenbei hilft Merve ihrer Schwester bei der Suche nach einer geförderten Wohnung und ihren Eltern bei einer Mieterhöhung und einer Kündigung wegen Eigenbedarfs.

Eine Bitte vorab: Dieses Buch ersetzt keine Rechtsberatung. Es erklärt das Mietrecht in allgemeiner Form. Bei einem konkreten Streit hilft dir der Mieterverein oder eine Anwältin. Der Redaktionsstand ist der 12. November 2026. Im Mietrecht ist gerade vieles in Bewegung: Ein Gesetzentwurf zu Indexmieten und möblierten Wohnungen liegt im Bundestag, beim Wohngeld sind Änderungen geplant, und bei den Heizkosten gelten ab 2027 neue Pflichten. Wo sich ab 2027 etwas ändert oder ändern soll, findest du einen Kasten „Ab 2027“. Anhang I nennt den Stand und sagt dir, wo du aktuelle Informationen findest.

So arbeitest du mit diesem Buch

Teil I mit den Kapiteln 1 bis 5 hilft dir, die richtige Wohnung zu finden: was du brauchst und dir leisten kannst, wie du ohne Betrug suchst, worauf du bei der Besichtigung achtest, wie du dich bewirbst und welche Hilfen es für geförderten Wohnraum gibt. Teil II mit den Kapiteln 6 bis 10 erklärt den Mietvertrag: Satz für Satz lesen, Staffel- und Indexmiete, Mietpreisbremse, Kaution, Schönheits- und Kleinreparaturen und die Übergabe mit Protokoll.

Teil III mit den Kapiteln 11 bis 15 begleitet dich beim Umzug: Zeitplan und Budget, selbst umziehen oder mit Firma, ummelden und Verträge mitnehmen, Internet und Strom und die Steuer. Teil IV mit den Kapiteln 16 bis 23 handelt vom Wohnen: Nebenkosten- und Heizkostenabrechnung, Mängel und Minderung, Mieterhöhung, Modernisierung, Nachbarn, Untervermietung, Haustiere und Balkon. Teil V mit den Kapiteln 24 bis 28 behandelt das Ende und die Konflikte: Kündigung, Eigenbedarf, Auszug und Kaution, Hilfe holen und das Ankommen.



Der Aufbau des Buches: fünf Teile und Anhänge

Jedes Kapitel enthält eine Werkstatt und eine Vertiefung und endet mit häufigen Fragen. Die Werkstatt ist eine praktische Übung, deren Ergebnis in deine Wohnungsmappe kommt. Die Vertiefung zeigt Hintergründe, Grenzen oder Sonderfälle. Die Anhänge enthalten Checklisten für Suche und Besichtigung, eine Bewerbungsmappe,

eine Prüfliste für den Mietvertrag, ein Übergabeprotokoll, einen Umzugsplan, eine Prüfliste für die Nebenkostenabrechnung, Musterbriefe, Begriffe sowie Stand, Grenzen und Anlaufstellen.

Paragrafen werden nur genannt, wo sie dir helfen, etwas nachzuschlagen. Das Bürgerliche Gesetzbuch, kurz BGB, enthält die wichtigsten Regeln zum Mietrecht in den Paragrafen 535 bis 580a.

Tipp: Leg dir gleich zu Beginn eine Wohnungsmappe an, auf Papier und auf dem Computer. Alles, was in den Werkstätten entsteht, kommt dort hinein: Kriterien, Bewerbungsunterlagen, Mietvertrag, Protokolle, Fotos, Abrechnungen, Briefe. Wenn es einmal Streit gibt, hast du alles beisammen.

Inhalt

Vorwort 2
So arbeitest du mit diesem Buch 4
Inhalt 6
1 Was du wirklich brauchst und was du dir leisten kannst 8
2 Suchen ohne Betrug: Anzeigen, Portale, Makler 15
3 Die Besichtigung 22
4 Die Bewerbung: Unterlagen, Schufa, Selbstauskunft 29
5 Wohnberechtigungsschein und geförderter Wohnraum 36
6 Den Mietvertrag Satz für Satz lesen 42
7 Staffelmiete, Indexmiete und Mietpreisbremse 48
8 Die Kaution 55
9 Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen 61
10 Die Wohnungsübergabe mit Protokoll 68
11 Den Umzug planen: Zeitplan und Budget 74
12 Selbst umziehen oder Umzugsfirma 81
13 Ummelden, Nachsendeauftrag, Verträge mitnehmen 87
14 Internet, Strom und Gas am neuen Ort 93
15 Den Umzug steuerlich nutzen 99
16 Die Nebenkostenabrechnung prüfen 106
17 Heizkosten und Verbrauchsabrechnung 114
18 Mängel melden und Miete mindern 121
19 Mieterhöhung: wann sie zulässig ist 128
20 Modernisierung und Duldung 134
21 Nachbarn, Hausordnung und Lärm 140

22 Untervermieten und Besuch 146
23 Haustiere, Balkon und Garten 152
24 Kündigen und Kündigungsfristen 159
25 Wenn der Vermieter kündigt: Eigenbedarf und Widerspruch 165
26 Auszug, Rückgabe und Kaution zurückholen 172
27 Hilfe holen: Mieterverein, Schlichtung, Anwalt 178
28 Zuhause ankommen 184
Anhang A Checkliste Wohnungssuche und Besichtigung 190
Anhang B Bewerbungsmappe für Mieter 194
Anhang C Prüfliste Mietvertrag 198
Anhang D Übergabeprotokoll 201
Anhang E Umzugsplan nach Wochen 205
Anhang F Prüfliste Nebenkostenabrechnung 209
Anhang G Musterbriefe 212
Anhang H Begriffe von Betriebskosten bis Wohnfläche 216
Anhang I Stand, Grenzen und Anlaufstellen 219
Quellen und Rechtsgrundlagen 222
Ausführliches Inhaltsverzeichnis 224
Stichwortverzeichnis 235
Impressum 239

1 Was du wirklich brauchst und was du dir leisten kannst

1.1 Zwei Wohnungen, ein Plan

Im Januar 2025 saßen Lukas Becker und Merve Aydin an einem Sonntagabend in Merves Küche in Bochum-Langendreer. Sie waren seit drei Jahren ein Paar. Lukas wohnte zwanzig Minuten entfernt in einer Einzimmerwohnung in Bochum-Ehrenfeld, Merve in ihrer Zweizimmerwohnung, in der es im Winter an den Fenstern zog. Jeden Sonntagabend packte einer von beiden eine Tasche und fuhr nach Hause. An diesem Abend sagte Merve: „Ich habe keine Lust mehr auf zwei Zahnbürsten an zwei Orten."

Der Zeitpunkt passte. Merve hatte gerade erfahren, dass sie ab August 2025 als Grundschullehrerin an einer Schule in Essen-Holsterhausen anfangen würde. Lukas arbeitete als Mechatroniker bei einem Anlagenbauer in Essen-Kray und fuhr jeden Tag über die A40. Eine gemeinsame Wohnung in Essen würde beiden die Pendelei verkürzen. Aber wie groß sollte sie sein? Was durfte sie kosten? Und wo fängt man an?

Lukas holte einen Block. Oben schrieb er: „Was wir brauchen." Darunter, nach einem Strich: „Was wir uns leisten können." Es dauerte zwei Stunden, bis beide Spalten gefüllt waren. Am Ende hatten sie keinen Wohnungstraum, sondern einen Plan.

1.2 Bedürfnisse vor Wünschen

Wer eine Wohnung sucht, hat meist schnell ein Bild im Kopf: Altbau mit Stuck, großer Balkon, ruhige Seitenstraße, fünf Minuten zur Bahn. Solche Bilder sind schön, aber sie führen in die Irre. Auf dem Wohnungsmarkt der meisten Städte bekommt man selten alles. Wer seine Suche an Wünschen ausrichtet, sucht lange und wird oft enttäuscht.

Besser ist es, zwischen Muss, Soll und Kann zu unterscheiden. Muss-Kriterien sind die Punkte, ohne die eine Wohnung nicht infrage kommt: die Mindestgröße, die Höchstmiete, die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes. Soll-Kriterien sind wichtig, aber verhandelbar: ein Balkon, eine Badewanne, ein Keller. Kann-Kriterien sind schön, aber nicht entscheidend: ein bestimmter Stadtteil, ein Parkettboden, eine Einbauküche.

Kategorie	Lukas und Merve
Muss	drei Zimmer, mindestens 70 m², höchstens 1.150 Euro warm, unter 30 Minuten zu beiden Arbeitsplätzen
Soll	Balkon, Keller, Badewanne oder große Dusche, Fahrradstellplatz
Kann	Altbau, Einbauküche, ruhige Seitenstraße, Park in der Nähe
Ausschluss	Erdgeschoss zur Straße, Wohnung ohne Fenster im Bad



Muss, Soll und Kann: die eigenen Kriterien ordnen

Drei Zimmer waren für Lukas und Merve ein Muss. Merve brauchte ein Arbeitszimmer zum Korrigieren und für den Unterricht. Lukas wollte Platz für sein Fahrrad und seine Werkzeugkiste. Und beide wollten nicht in einer Wohnung landen, in der man sich auf Dauer auf die Füße tritt.

1.3 Wie viel Platz?

Wie viel Platz man braucht, hängt von der Lebenssituation ab. Als grobe Orientierung gelten etwa 45 bis 50 Quadratmeter für eine Person, 60 bis 75 Quadratmeter für zwei Personen und rund 15

Quadratmeter für jede weitere Person. Wer zu Hause arbeitet, braucht mehr. Wer Kinder plant, sollte darüber nachdenken, ob die Wohnung auch in zwei oder drei Jahren noch passt.

Wichtiger als die reine Quadratmeterzahl ist oft der Schnitt. Eine Wohnung mit 70 Quadratmetern kann großzügig wirken, wenn die Räume gut geschnitten sind, oder eng, wenn ein langer Flur und eine Dachschräge viel Fläche schlucken. Achte auf die Zahl der Zimmer, auf ihre Größe und darauf, ob sie über den Flur erreichbar sind oder nur über ein anderes Zimmer. Ein Durchgangszimmer taugt selten als Schlaf- oder Arbeitszimmer.

> **Tipp:** Miss deine wichtigsten Möbel aus, bevor du suchst: Bett, Sofa, Kleiderschrank, Schreibtisch. Notiere die Maße im Handy. Bei der Besichtigung siehst du dann sofort, ob das Sofa an die Wand passt und der Schrank unter die Dachschräge.

1.4 Was du dir leisten kannst

Die wichtigste Frage ist die nach dem Geld. Eine alte Faustregel besagt, dass die Warmmiete höchstens ein Drittel des Nettoeinkommens betragen sollte. Für viele Menschen in Großstädten ist das inzwischen kaum noch einzuhalten. Trotzdem ist die Regel ein guter Ausgangspunkt. Wer mehr als 40 Prozent seines Einkommens für Wohnen ausgibt, hat wenig Spielraum für Rücklagen, Urlaub oder unerwartete Ausgaben.

Lukas verdiente netto rund 2.450 Euro im Monat. Merve würde ab August als Lehrerin netto rund 3.200 Euro verdienen, bis dahin als Vertretungslehrerin deutlich weniger. Zusammen kamen sie also auf etwa 5.650 Euro. Ein Drittel davon wären knapp 1.900 Euro gewesen. Doch Lukas und Merve wollten sparen, für ein Auto, für Reisen und vielleicht irgendwann für eine Familie. Sie legten fest: höchstens 1.150 Euro warm, also gut 20 Prozent ihres gemeinsamen Einkommens.

Einkommen netto im Monat	ein Drittel	25 Prozent	20 Prozent
2.000 Euro	667 Euro	500 Euro	400 Euro
3.000 Euro	1.000 Euro	750 Euro	600 Euro
4.000 Euro	1.333 Euro	1.000 Euro	800 Euro
5.650 Euro (Lukas und Merve)	1.883 Euro	1.413 Euro	1.130 Euro

1.5 Kaltmiete, Warmmiete, Gesamtkosten

Wer Mietanzeigen liest, begegnet verschiedenen Begriffen. Die Nettokaltmiete, kurz Kaltmiete, ist der Preis für die Wohnung selbst. Dazu kommen die Betriebskosten, im Alltag Nebenkosten genannt: Wasser, Müll, Grundsteuer, Hausreinigung, Versicherungen und anderes. Kaltmiete und kalte Betriebskosten zusammen nennt man Bruttokaltmiete. Kommen die Heizkosten und das Warmwasser hinzu, spricht man von der Warmmiete.

Doch auch die Warmmiete ist nicht alles. Strom zahlst du meist direkt an deinen Versorger. Dazu kommen Internet, Rundfunkbeitrag, Hausratversicherung und vielleicht ein Stellplatz. Erst wenn du all das zusammenrechnest, weißt du, was dich eine Wohnung wirklich kostet.

Kostenart	Beispiel 75 m² in Essen
Nettokaltmiete	780 Euro
kalte Betriebskosten (Vorauszahlung)	160 Euro
Heizung und Warmwasser (Vorauszahlung)	110 Euro
Warmmiete	1.050 Euro
Strom	75 Euro
Internet	35 Euro
Rundfunkbeitrag	18,36 Euro
Hausratversicherung	8 Euro

Kostenart	Beispiel 75 m² in Essen
Gesamtkosten Wohnen	rund 1.186 Euro



Von der Kaltmiete zu den Gesamtkosten des Wohnens

> **Wichtig:** Die Nebenkosten in der Anzeige sind Vorauszahlungen. Was du am Ende wirklich zahlst, zeigt erst die Abrechnung nach einem Jahr. Frag deshalb bei der Besichtigung nach der letzten Nebenkostenabrechnung. Lukas und Merve haben genau das versäumt. Wie teuer das wurde, erfährst du in Kapitel 16.

1.6 Die Einmalkosten

Neben den laufenden Kosten fallen beim Umzug einmalige Ausgaben an, und sie werden oft unterschätzt. Die Mietkaution beträgt bis zu drei Nettokaltmieten. Dazu kommen die Kosten für den Umzug selbst, für Renovierungsarbeiten in der alten und der neuen Wohnung, für neue Möbel, Lampen und Vorhänge und oft eine doppelte Miete für einen oder zwei Monate, weil die alte Wohnung noch nicht gekündigt werden konnte.

Lukas und Merve rechneten mit rund 7.000 Euro. Darin steckten 2.340 Euro Kaution, 1.200 Euro für Umzugshelfer und einen Transporter, 800 Euro für Farbe und Material, 1.500 Euro für neue Möbel und knapp 1.200 Euro für einen Monat doppelte Miete. Die Kaution würden sie beim Auszug aus ihren alten Wohnungen zurückbekommen, aber nicht vor dem Einzug in die neue. Zum Glück hatte Lukas gespart.

1.7 Lage und Wege

Die Lage einer Wohnung entscheidet über den Alltag. Wie lange brauchst du zur Arbeit, zum Einkaufen, zum Arzt, zu Freunden? Gibt es Bus und Bahn in der Nähe? Wie sieht es nachts aus, wenn du allein nach Hause kommst? Ist die Straße laut? Gibt es Grün in der Nähe?

Lukas und Merve öffneten eine Karte und zogen Kreise um ihre beiden Arbeitsplätze. Wo sich die Kreise überschnitten, lag ihr Suchgebiet: der Essener Westen und Süden, von Holsterhausen über Rüttenscheid bis Frohnhausen. Rüttenscheid fiel schnell heraus, weil die Mieten dort deutlich über ihrem Budget lagen. Frohnhausen und Holsterhausen blieben übrig.

> **Tipp:** Fahr den Weg zur Arbeit einmal zur Hauptverkehrszeit, bevor du dich für einen Stadtteil entscheidest. Eine Strecke, die sonntags zwölf Minuten dauert, kann am Montagmorgen eine halbe Stunde brauchen.

1.8 Werkstatt: Deine Wohnungskriterien

Leg ein Dokument oder einen Ordner mit dem Namen „Wohnungsmappe“ an. Diese Mappe begleitet dich durch das ganze Buch: von der Suche über den Vertrag und den Umzug bis zur ersten Nebenkostenabrechnung.

Schreib als Erstes deine Kriterien auf, geordnet nach Muss, Soll, Kann und Ausschluss. Rechne dann dein Budget aus: Wie hoch ist dein Nettoeinkommen? Wie viel willst du höchstens für die Warmmiete ausgeben? Wie viel brauchst du für Strom, Internet und Versicherungen? Und wie viel Geld hast du für die Einmalkosten zur Verfügung? Zeichne zum Schluss dein Suchgebiet auf einer Karte ein.

1.9 Vertiefung: Der Wohnungsmarkt 2026

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist seit Jahren angespannt, besonders in Großstädten und Universitätsstädten. Es wird weniger gebaut, als gebraucht wird, und die Angebotsmieten sind deutlich

gestiegen. In vielen Städten bewerben sich auf eine Wohnung Dutzende Interessenten. Gleichzeitig gibt es Regionen mit Leerstand, in denen Vermieter um Mieter werben.

Die Politik versucht gegenzusteuern. Die Mietpreisbremse wurde bis Ende 2029 verlängert. Ein weiteres Gesetzespaket, das unter anderem Indexmieten und möblierte Wohnungen neu regeln soll, wurde 2026 im Bundestag beraten. Darum geht es in Kapitel 7. Für dich als Suchenden bedeutet die Lage: Geduld, gute Vorbereitung und ein realistischer Blick auf die eigenen Kriterien sind wichtiger denn je.

1.10 Häufige Fragen

Gibt es eine Regel, wie groß eine Wohnung für zwei Personen sein muss?

Nein, eine gesetzliche Mindestgröße gibt es für frei finanzierte Wohnungen nicht. Für geförderte Wohnungen und beim Wohnberechtigungsschein gelten Richtwerte, die von Land zu Land verschieden sind. Darum geht es in Kapitel 5.

Sollen wir gleich eine größere Wohnung nehmen, falls wir Kinder bekommen?

Das hängt davon ab, wie konkret der Plan ist und wie viel ihr euch leisten könnt. Ein Umzug in drei Jahren ist teurer als ein Zimmer mehr, aber ein Zimmer mehr kostet jeden Monat. Rechnet beide Wege durch.

Was zählt zur Wohnfläche?

Wohnräume, Küche, Bad und Flur zählen voll. Räume mit Dachschrägen zählen unter zwei Metern Höhe nur zur Hälfte, unter einem Meter gar nicht. Balkone und Terrassen zählen meist zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte. Keller und Dachböden zählen nicht.

2 Suchen ohne Betrug: Anzeigen, Portale, Makler

2.1 Die Wohnung, die zu schön war

Drei Wochen nach dem Abend in Merves Küche fand Lukas die perfekte Wohnung. Drei Zimmer, 82 Quadratmeter, Altbau mit Balkon, mitten in Rüttenscheid, für 690 Euro warm. Die Fotos zeigten hohe Decken, Dielenboden und eine neue Küche. Lukas schrieb sofort eine Nachricht. Die Antwort kam am nächsten Morgen, in holprigem Deutsch.

Die Vermieterin, eine Ärztin, sei beruflich nach Spanien gezogen und könne die Wohnung leider nicht zeigen. Aber sie vertraue ihm. Er solle die Kaution und die erste Miete über einen Treuhanddienst überweisen, dann schicke sie ihm die Schlüssel per Kurier. Lukas schickte den Text an Merve. Ihre Antwort bestand aus einem Wort: „Betrug."

Sie hatte recht. Als Lukas eines der Fotos in eine Bildersuche lud, tauchte es in einer Ferienwohnungsanzeige aus Leipzig auf. Die Wohnung in Rüttenscheid gab es nicht. Lukas meldete die Anzeige dem Portal. An diesem Abend fühlte er sich gleichzeitig erleichtert und dumm.

2.2 Wo Wohnungen angeboten werden

Die meisten Wohnungen werden heute über Online-Portale angeboten. Daneben gibt es Kleinanzeigenportale, die Internetseiten von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Zeitungsanzeigen, Aushänge und vor allem persönliche Kontakte. Viele Wohnungen werden gar nicht öffentlich ausgeschrieben, sondern unter der Hand weitergegeben, wenn ein Mieter auszieht und dem Vermieter einen Nachfolger vorschlägt.

Weg	Vorteil	Nachteil
große Immobilienportale	viele Angebote, Suchfilter	viele Bewerber, Betrugsanzeigen
Kleinanzeigenportale	private Vermieter, kurze Wege	besonders viele Betrugsversuche
Wohnungsunternehmen	seriös, feste Abläufe	Wartelisten, Online-Formulare
Genossenschaften	günstige Mieten, Sicherheit	Genossenschaftsanteile, Wartelisten
Aushänge, Zeitung	weniger Konkurrenz	wenig Angebot
Freunde, Kollegen	Vertrauen, frühe Informationen	Glückssache



Wo Wohnungen angeboten werden: Portale, Unternehmen, Genossenschaften und Kontakte

Lukas und Merve nutzten mehrere Wege gleichzeitig. Sie richteten auf zwei Portalen Suchaufträge ein, die sie per App sofort benachrichtigten. Sie bewarben sich bei drei Wohnungsunternehmen und zwei Genossenschaften. Und sie erzählten allen Freunden und Kollegen, dass sie suchten. Merves künftige Schulleiterin kannte jemanden, der jemanden kannte. Davon später mehr.

2.3 Schnell sein, aber nicht kopflos

Auf den großen Portalen gehen bei begehrten Wohnungen innerhalb weniger Stunden Dutzende Anfragen ein. Manche Vermieter schalten die Anzeige nach dem ersten Tag wieder ab. Wer früh

schreibt, hat bessere Chancen. Suchaufträge mit Benachrichtigung sind deshalb ein Muss.

Schnell zu sein bedeutet aber nicht, jede Anfrage gleich zu schreiben. Vermieter bekommen viele Nachrichten mit „Hallo, ist die Wohnung noch frei?“. Eine kurze, persönliche Nachricht, die zeigt, wer du bist und warum du dich für genau diese Wohnung interessierst, hebt sich ab. Bereite dir einen Text vor, den du für jede Wohnung anpasst.

> **Tipp:** Schreib in deine erste Nachricht drei Dinge: wer einziehen will, was ihr beruflich macht und warum euch die Wohnung gefällt. Biete feste Termine für eine Besichtigung an. Eine Vorlage findest du in Anhang G.

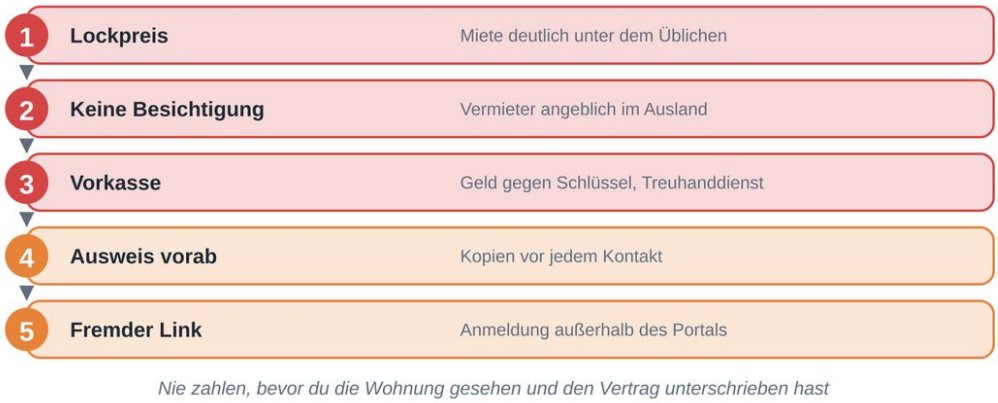
2.4 Die typischen Betrugsmaschen

Betrug bei Wohnungsanzeigen ist weit verbreitet. Die Maschen ähneln sich. Die bekannteste ist die, auf die Lukas fast hereingefallen wäre: Eine traumhafte Wohnung zu einem auffallend niedrigen Preis, ein Vermieter im Ausland, keine Besichtigung, Geld gegen Schlüssel. Wer zahlt, sieht sein Geld nie wieder.

Andere Maschen sind subtiler. Betrüger geben sich als Makler aus und verlangen eine Reservierungsgebühr. Sie verlangen Ausweiskopien und Gehaltsnachweise vor jeder Besichtigung, um damit Konten zu eröffnen oder Verträge abzuschließen. Oder sie schicken einen Link zu einer gefälschten Portalseite, auf der man sich anmelden und Daten eingeben soll.

Warnzeichen	Was dahintersteckt
Miete deutlich unter dem üblichen Preis	Lockvogel
Vermieter im Ausland, keine Besichtigung	die Wohnung existiert nicht
Geld vor Besichtigung oder Schlüsselübergabe	Vorkasse-Betrug
Zahlung über Treuhanddienst, Bargeldtransfer, Gutscheine	Geld ist weg

Warnzeichen	Was dahintersteckt
Ausweiskopie vor dem ersten Kontakt	Identitätsdiebstahl
Kommunikation nur per E-Mail, holprige Sprache	oft automatisierte Betrügernetze
Link zu Anmeldeseite außerhalb des Portals	Datendiebstahl



Die Warnzeichen für Betrug bei Wohnungsanzeigen

> **Wichtig:** Zahle niemals Geld, bevor du die Wohnung gesehen und einen Mietvertrag unterschrieben hast. Ein seriöser Vermieter verlangt keine Vorauszahlung für eine Besichtigung und keine Reservierungsgebühr. Bist du auf einen Betrug hereingefallen, erstatte sofort Anzeige bei der Polizei und informiere deine Bank.

2.5 Wie du dich schützt

Mit einigen einfachen Regeln kannst du dich gut schützen. Besichtige jede Wohnung persönlich, bevor du etwas unterschreibst oder zahlst. Prüfe, ob der Vermieter wirklich der Eigentümer ist oder in seinem Auftrag handelt. Lass dir beim Vertragsabschluss den Ausweis zeigen und vergleiche den Namen mit dem Vertrag. Nutze die Rückwärtsbildersuche, wenn dir Fotos verdächtig vorkommen.

Gib persönliche Unterlagen erst heraus, wenn du die Wohnung gesehen hast und ernsthaft an ihr interessiert bist. Schwärze auf Kopien von Ausweisen, was der Vermieter nicht braucht, etwa die Zugangsnummer und die Ausweisnummer. Schreib quer über die Kopie, wofür sie bestimmt ist, etwa „Kopie für Mietbewerbung Hollmann, März 2025“. So kann sie nicht für andere Zwecke missbraucht werden.

2.6 Makler und das Bestellerprinzip

Viele Wohnungen werden über Makler angeboten. Seit 2015 gilt bei der Vermietung von Wohnungen das Bestellerprinzip: Wer den Makler beauftragt, bezahlt ihn. In der Regel ist das der Vermieter. Ein Makler darf von dir als Mieter nur dann eine Provision verlangen, wenn du ihn ausdrücklich in Textform beauftragt hast, eine Wohnung für dich zu suchen, und er die Wohnung ausschließlich für dich gefunden hat.

Das bedeutet: Wenn du auf eine Anzeige eines Maklers antwortest, darfst du nichts zahlen. Auch versteckte Gebühren sind unzulässig, etwa für die Besichtigung, für Vertragsunterlagen oder für die Übernahme einer Küche zu einem überhöhten Preis. Verlangt ein Makler trotzdem Geld, kannst du es zurückfordern.

Situation	**Wer zahlt den Makler?**
Makler inseriert im Auftrag des Vermieters	Vermieter
du beauftragst einen Makler schriftlich mit der Suche, er findet eine Wohnung nur für dich	du
Makler verlangt Besichtigungs- oder Schreibgebühr	unzulässig
Makler verkauft dir Möbel zu überhöhtem Preis	Ablöse kann unwirksam sein, wenn sie unangemessen ist

2.7 Ablöse für Möbel und Küche

Häufig verlangen Vormieter eine Ablöse für Möbel oder die Einbauküche. Das ist grundsätzlich zulässig. Eine Ablösevereinbarung ist aber unwirksam, soweit der Preis in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert steht, nach der Rechtsprechung meist bei mehr als 50 Prozent über dem Zeitwert. Lass dir Fotos und das Alter der Küche geben und vergleiche mit Gebrauchtpreisen.

Lukas und Merve sahen eine Wohnung, bei der der Vormieter 3.500 Euro für eine zwölf Jahre alte Küche verlangte. Lukas recherchierte: Eine vergleichbare Küche wäre gebraucht für rund 1.200 Euro zu haben. Sie ließen die Wohnung sausen. Der Preis war zu hoch, und Merve hatte ohnehin ein ungutes Gefühl bei dem Vormieter.

2.8 Werkstatt: Deine Suche einrichten

Richte auf mindestens zwei Portalen Suchaufträge mit deinen Muss-Kriterien aus Kapitel 1 ein. Aktiviere die Benachrichtigung in der App. Such die Internetseiten der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in deiner Stadt heraus und melde dich dort an, wo es Wartelisten gibt.

Schreib deine Vorlage für eine erste Nachricht an Vermieter. Leg in deiner Wohnungsmappe eine Tabelle an, in die du jede Anfrage einträgst: Datum, Adresse, Größe, Miete, Kontakt, Antwort, Besichtigungstermin. Notiere auch die Wohnungen, die du abgelehnt hast, und warum.

2.9 Vertiefung: Wohnungstausch und Genossenschaften

Zwei Wege werden oft übersehen. Der erste ist der Wohnungstausch. In manchen Städten gibt es Portale oder Programme kommunaler Wohnungsunternehmen, über die Mieter ihre Wohnungen tauschen können, etwa eine große gegen eine kleinere. Das funktioniert nur, wenn beide Vermieter zustimmen,