

Das Immobilien System in den USA ist sehr anders als in vielen Laendern in Europa. Es ist meiner Meinung nach fuer alle Beteiligten (Kaeufer, Verkaeufer und Immobilien Makler) ein besseres und mehr kundenorientiertes System.

Wir haben hier ein sogenanntes MLS System. (Multiple Listing Service). Es ist eine zentrale Datenbank, in die jeder Makler seine "Listings" (Haeuser, die er im Auftrag seines Kunden verkauft) eingibt. Auf diese zentrale Datenbank hat jeder Makler Zugriff. Das heisst jeder Makler kann jedes Objekt, das sich auf dem Markt befindet, verkaufen, unabhaengig welcher Makler oder welche Firma es im Angebot hat.

Das MLS System ist ein sehr komplexes Programm und die Makler koennen ganz gezielte Suchkriterien eingeben - im Prinzip koennen wir mittels MLS Haeuser heraussuchen, die den einzelnen Kundenwuenschen sehr nah kommen. Es gibt Kriterien wie bspw. Preisvorstellung, Wohnflaeche, Schwimmbad, Garage, Golf Platz, Meerzugang und viele hunderte mehr. Das MLS "spuckt" dann aus dem gesamten Angebot von Immobilien alle Haeuser aus, die diesen Auswahlkriterien entsprechen.

Zugriff auf diese Datenbank haben Immobilien Makler die den lokalen Realtor Associations (Verband der Immobilien Makler) angeschlossen sind. Die meisten Makler gehoeren diesem Verband an.

In vielen Gegenden der United States gibt es ein Programm mit dem Namen Listingbook. Ein angeschlossener Makler kann mit Hilfe dieses Programms auch den Kunden Zugriff auf diese zentrale Datenbank gewaehren. Listingbook macht updates jede 20 Minuten und dadurch sind auch die Informationen in Listingbook immer aktuell.

Viele andere Suchmaschinen geben zwar die Moeglichkeit Immobilien mit Hilfe von Auswahlkriterien zu finden, jedoch sind solche Informationen haeufig veraltet.

Noch ein Wort zu Kommission; Die Kommission wird in der Regel vom Verkaeufer bezahlt. Der Kaeufer Makler und der Verkaeufer Makler teilen sich diese vom Verkaeufer bezahlte Provision.

Wir als Makler arbeiten in den USA eher miteinander als gegeneinander. Ich glaube dass ist, weil sich dieses System nun schon seit ewig bewaehrt.

Hello aus sunny Florida
Monika