

MIETER-MIX



Oliver Moll

Moll & Moll Zinshaus GmbH

Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben...

wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt. Um den Hausfrieden zu stören, muss ein Nachbar aber nicht mal „böse“ sein. Oft reicht es schon, wenn Mieter unterschiedlichster Altersklassen, Lebenssituationen und Ruhebedürfnisse aufeinandertreffen. Für Vermieter sind Konflikte innerhalb der Hausgemeinschaft vor allem eines: zeitfressend, nervenaufreibend und mitunter auch kostspielig.

Viele Ratgeber-Artikel propagieren deshalb eine möglichst homogene Hausgemeinschaft. Wir haben in der Praxis allerdings festgestellt: Gewisse Überschneidungen, etwa bei Bildungsstand oder Einkommen, sind wichtig. Zu viel Homogenität jedoch schädlich. Denn: Wenn Mieter zu viele Gemeinsamkeiten haben, bildet sich schnell eine eingeschworene Gemeinschaft, die basierend auf ihrem kollektiven juristischen Halbwissen gern mal versucht, Forderungen beim Vermieter durchzusetzen, für die es keinerlei rechtliche Grundlage gibt. Spätestens, wenn Mieter eine gemeinsame WhatsApp-Gruppe gründen, sollte Obacht angesagt sein. Eine gesunde Mischung ist

für Vermieter am Ende tatsächlich die am ehesten nervenschonende Variante, vorausgesetzt, sie erfolgt mit Fingerspitzengefühl.

Bei Auswahl neuer Mieter sollte zum Beispiel bedacht werden, in welchen Lebensphasen sich die Bewohner der umliegenden Wohnungen jeweils befinden. Unter der freien Wohnung leben Rentner oder Schichtarbeiter? Dann sollte sie vielleicht lieber nicht an eine Familie mit kleinen Kindern vermietet werden. Und die Eltern besagter Familie wären wiederum wahrscheinlich wenig begeistert, wenn direkt neben ihnen eine Studenten-WG mit eher unregelmäßigen Tages- und Schlafrythmen einzieht. Noch ein Tipp zur Konfliktprävention und -lösung: Berücksichtigen Sie bei der Kommunikation mit den Mietern, in welcher individuellen Lebensphase diese sich gerade befinden. Denn zu Beschwerden und Streit kommt es meistens erst, wenn Menschen sich mit ihren Bedürfnissen nicht wahrgenommen fühlen.

Ebenfalls wichtig bei der Mieterwahl: Eine gewisse Heterogenität bei den Berufsständen reduziert das Risiko von Zahlungsausfällen. So sollten nicht nur Selbstständige oder Mitarbeiter eines einzigen großen Arbeitgebers (etwa Airbus oder VW) im Haus leben. Vermieter in Wolfsburg, wo gut 60 Prozent der Bevölkerung aktuell in Kurzarbeit sind, können gerade ein Lied davon singen. Dank unserer Mieterstrukturen haben wir aber auch in Corona-Zeiten kaum Ausfälle zu beklagen und die Ausfälle Einzelner können vom Kollektiv aufgefangen werden. Eine gewisse Streuung bietet also Sicherheit