

# Wie Sie als Eigentümer die richtigen Mieter finden. Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider

Da ist sie endlich, die erste eigene Immobilie zur Vermietung, die man mit viel Aufwand gefunden und als Kapitalanlage gekauft hat. Aber wie geht es nun weiter? Viele Privatvermieter gehen bei der Neuvermietung teilweise leichtfertig vor, da sie daran interessiert sind, schnell die ersten Einnahmen zu generieren und den Kredit zu tilgen. Wer jedoch einen unzuverlässigen Mieter hat, kann langfristig in schwere finanzielle Bedrängnis kommen. Um den passenden Mieter zu finden, sollten Sie bei der Auswahl deshalb sehr sorgfältig vorgehen. In einer Serie von [www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de) schreibt Andreas Schneider, Geschäftsführender Gesellschafter von immocloud, heute: Wie Sie als Eigentümer die richtigen Mieter finden.



Für [www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de) hat Andreas Schneider, Geschäftsführender Gesellschafter von immocloud, einige relevante Punkte zur Mieterauswahl für Sie zusammengestellt. Foto: immocloud

## Der Mieter muss zur Wohnung passen – und umgekehrt

„Um einen passenden Mieter zu finden, sollten Sie sich zuerst die Frage stellen, für welche Mieter die Wohnung geeignet ist. Dies können Sie anhand der Größe, der Lage, der Hausgemeinschaft und dem Mietpreis schnell ausfindig machen. Liegt die Wohnung zum Beispiel im 4. Stock und besitzt keinen Aufzug, wird sie wohl kaum für ältere Menschen in Frage kommen. Beruflich eingespannte Mieter benötigen eine gute Verkehrsanbindung, und eine Familie wünscht sich viel Platz und einen Balkon oder Garten. Ebenso sollten die Interessen zur bestehenden Hausgemeinschaft passen. So sollten Sie darauf achten, dass eine Studenten-WG nicht unbedingt in ein Mehrparteienhaus einziehen sollte, in der nur Familien wohnen. Dies kann zu einer schnellen Frustration aller Parteien und einem baldigen Mieterwechsel führen.“

## Nachweise und Sicherheiten zur Bewertung des Mieters

Neben sogenannten weichen Kriterien gilt es auch die harten Kriterien wie die Zahlungsfähigkeit der Mieter zu überprüfen. Die folgenden Dokumente sind hierbei relevant: Selbstauskunft: diese beinhaltet in der Regel den Namen, die Anschrift, die Personalausweisnummer, das Gehalt, mögliche Konkurs- oder Insolvenzverfahren sowie Vorstrafen. Auch, ob der Mieter ein Musikinstrument spielt oder Haustiere hat, dürfen sie erfragen. Grundsätzlich erfolgt eine Selbstauskunft auf freiwilliger Basis. Sollte sich der Mieter jedoch wehren, ist dies meistens ein Zeichen dafür, dass er etwas zu verbergen hat.

Schufa-Selbstauskunft: um weitere Informationen zur Bonität des neuen Mieters zu erhalten, können Sie den Mieter bitten, eine Selbstauskunft bei der Schufa anzufragen. Dies ist ein Mal pro Jahr sogar kostenfrei.

Mietschuldenfreiheitsbestätigung des Vorvermieters: auch wenn der Mieter nicht verpflichtet ist, diese Bescheinigung vorzulegen, kann sie dem Vermieter eine große Sicherheit bieten, da sie Auskunft über die Zahlungsmoral des Mieters gibt.

Einkommensnachweis / Bürgschaft: mit den letzten Einkommensnachweisen erfahren Sie, ob der Bewerber ein regelmäßiges Einkommen hat und die Miete begleichen kann. Als Faustregel gilt, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des Monatseinkommens betragen sollte. Im Fall von Studenten, die kein regelmäßiges Einkommen nachweisen können, ist es ratsam eine Bürgschaft der Eltern einzuholen.

Digitale Lösungen wie immocloud helfen Ihnen dabei, alle wichtigen Mieterdokumente zentral zu speichern und langfristig zu verwalten.

## Überstürzen Sie nichts

Auch wenn die Mietersuche Zeit kostet, kann sie ihnen viele Nerven, Zeit und Geld ersparen, wenn Sie sie gründlich durchführen. Daher ist die Empfehlung, Massenbesichtigungen zu vermeiden und sich persönlich auf die Bewerber bei der Wohnungsbesichtigung einzulassen. Betrachten Sie es auch als Chance und lernen Sie ihren Mieter besser kennen, denn letztendlich ist es – neben allen Nachweisen und Sicherheiten – auch eine Bauchentscheidung.“

