

NRW > Städte > Viersen > Wie der ideale Mieter aussieht und Tipps für die Wohnungsbesichtigung >

**RP+** Interview mit GWG-Prokurist Mike Zander

## „Miet-Bewerber sollten authentisch sein“

**Kreis Viersen** · Der Prokurist der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft (GWG) Kreis Viersen über den idealen Mieter, Trends auf dem Wohnungsmarkt und aktuelle Herausforderungen.

03.12.2022, 05:15 Uhr · 6 Minuten Lesezeit



Die Pfarrgemeinde St. Godehard und die GWG haben auf dem Kirchengrundstück an der Kuhstraße in Vorst 21 neue Wohnungen errichtet. Herzstück des im Juni fertig gestellten Projekts ist das alte Pfarrhaus.

Foto: Architekturbüro Kempen



Von **Marc Schütz**

*Herr Zander, wie viele Mietwohnungen hat die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen (GWG), und wo befinden sich diese?*

**MIKE ZANDER** Aktuell bewirtschaften wir rund 4750 Wohnungen im eigenen Bestand. Unser Portfolio erstreckt sich im Wesentlichen auf die Gemeinden und Städte des Kreises Viersen, dazu verfügen wir noch über Wohnungsbestände in Krefeld und Meerbusch.

*Was planen Sie wo für die Zukunft, und an welche Personengruppen richten sich die Bauvorhaben?*



Mike Zander ist Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung der GWG Kreis Viersen.

Foto: Gebhard Bückler

**ZANDER** Aufgrund der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt ist der Neubau im Moment nur schwer wirtschaftlich darstellbar. Neben dem steigenden Zinsniveau am Kapitalmarkt und hoher Materialkosten zum einen, fehlen zum anderen attraktive Fördermodelle für den öffentlichen Wohnungsbau. Bereits projektierte oder konkret im Bau befindliche Maßnahmen werden wir aber wie geplant umsetzen. So

entstanden in diesem Jahr beispielsweise 20 neue Wohnungen an der Hunsbrückstraße in Kempen, und für die kommenden Jahre sind gut 100 neue Einheiten in Willich mit 19 Wohnungen an der Anrather Straße in Willich sowie in Brüggen, Niederkrüchten und Meerbusch geplant. Darüber hinaus legen wir verstärkt den Fokus auf Wohnungssanierungen und Modernisierungen im Bestand.

*Gibt es Trends – etwa mehr Wohnungen für ältere Singles und/oder Familien mit vielen Kindern?*

#### Das könnte Sie auch interessieren



**ZANDER** In der Tat werden die Haushalte generell kleiner. Es gibt immer mehr Single- oder Zwei-Personenhaushalte auf der Nachfrageseite. Darüber hinaus spüren wir einen großen Druck bei großen kinderreichen Haushalten. Hier gibt es aktuell leider nicht die notwendigen Angebote, um auch diesen Familien den Wohnungswunsch zu erfüllen.

*Wie groß ist die Fluktuation, und wie ist diese im Vergleich zum Wettbewerb?*

**ZANDER** Unsere Fluktuation hat sich seit Beginn der Corona-Pandemie spürbar reduziert. Aktuell liegen wir hier bei circa sechs Prozent, das heißt: Knapp 300 Mietverhältnisse standen fluktuationsbedingt in diesem Jahr dem Wohnungsmarkt als Angebot unterjährig wieder zur Verfügung. Damit liegen wir zwei bis drei Prozent unterhalb der Fluktuationsquoten

vergleichbarer Unternehmen. Davor waren es im Schnitt etwa 10 Prozent – und damit etwa jährlich 175 Wohnungen mehr.

*Wenn Sie sich einen Mieter „malen“ dürften: Wie sähe der aus?*

**ZANDER** Wir sehen das immer aus zweierlei Perspektiven. Zum einen wünschen wir uns Mieter, die sich mit ihrem „Zuhause“ identifizieren. Natürlich sollte zunächst die Wohnung alle Wünsche und Bedürfnisse der Mieter befriedigen, aber zeitgleich auch die Identifizierung nicht vor der Wohnungstür aufhören. Wer sind meine Nachbarn, wie kann ich mich in eine Hausgemeinschaft einbringen, wie sieht mein Wohnumfeld aus? Oftmals wird unterschätzt, dass man hier mit kleinen Akzenten wesentlich zu einer harmonischen Hausgemeinschaft beitragen kann – zum Wohle aller, auch des Vermieters. Natürlich spielt zum anderen aber auch eine Verlässlichkeit bei den Pflichten für uns eine Rolle. Neben den laufenden Mietzahlungen zählen wir dazu auch beispielsweise mögliche Reinigungspflichten, den pfleglichen Umgang mit der überlassenen Wohnung, den Umgang mit den Nachbarn und natürlich die Einhaltung der Hausordnung.

*Und was kennzeichnet den Horrormieter?*

**ZANDER** Einfach gesagt – wenn sie genau das Gegenteil von dem tun, was den eben erwähnten Wunschmieter ausmacht. Sich also weder für ihre Nachbarn, noch für das Umfeld interessieren, dazu das fremde Eigentum nicht achten und zu guter Letzt keine Miete zahlen.

*Die Wirklichkeit liegt vermutlich irgendwo dazwischen. Gibt es einen typischen GWG-Mieter?*

**ZANDER** Den einen typischen Mieter eher nicht. Jedes Quartier, jedes Objekt und jede Hausgemeinschaft hat eine eigene Identität. Dazu zählen beispielsweise junge Familien, Senioren, Studenten, Alleinerziehende oder Wohngemeinschaften. In all diesen Bereichen haben wir viele tolle Mieter, aber natürlich auch einige wenige, bei denen das Miteinander nicht so richtig gelingen will. Tendenziell sind wir aber sehr zufrieden mit unseren Mietern (schmunzelt).

*Was raten Sie der Familie mit drei Kindern, einem Hund und zwei Katzen?*

**ZANDER** Genau das bei einer Wohnungssuche offen und ehrlich anzusprechen. Aus unserer Sicht bringt es überhaupt nichts, wichtige Merkmale eines Haushaltes bei einer Bewerbung unter den Tisch fallen zu lassen. Nur so kann unser Kundenberater zielgerichtet auf die Wohnungssuche eingehen und diese Merkmale bei der Auswahl der möglichen Objekte auch berücksichtigen. Beim Abschluss eines Mietvertrages beginnt in der Regel eine mehrjährige Partnerschaft, bei der sich die Partner kennen und vertrauen sollten. Stellen sich die Dinge in der Realität später anders dar, könnte das das Vertrauensverhältnis nachhaltig beeinflussen, möglicherweise auch problematisch in der Hausgemeinschaft werden. Natürlich würden wir das gern im Vorfeld vermeiden, im beiderseitigen Interesse.

*Trompete, Klavier und Co.: Muss man als potenzieller Mieter vorher angeben, dass man ein Instrument spielt? Was ist wann erlaubt?*

**ZANDER** Theoretisch nicht, aber sinnvoll natürlich schon. Sicherlich hat das Ausleben eines Hobbys innerhalb einer Wohnung Grenzen, spätestens da, wo es für den Nachbarn möglicherweise zu einer Belastung wird. Bleiben wir beim Musizieren, das so ausgeübt werden müsste, dass es eben den Nachbarn nebenan nicht stört und natürlich immer außerhalb der absoluten Ruhezeiten geschieht, also nicht mittags zwischen 13 und 15 Uhr oder zwischen 22 und 7 Uhr. Die Nachbarn werden es Ihnen danken. Bei Kenntnis versuchen wir dann auch immer, gemeinsam alternative Orte für die verschiedenen Hobbys unserer Mieter anzubieten – vielleicht ein Gemeinschaftsraum, ein ausgebauter Dachboden oder ein nicht genutzter Kellerraum.

*Die GWG richtet sich (auch) an Mieter, die auf dem freien Mietmarkt kaum bis keine Chancen haben. Woran liegt das?*

**ZANDER** Wir sind ein kommunales Wohnungsunternehmen, das sich in seiner Satzung unter anderem zum Ziel gesetzt hat, auch Haushalten mit mittlerem und unterem Einkommen Zugriff auf dem Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Allein das aktuell stark steigende Mietniveau kann nun mal nicht jeder Haushalt bedingungslos mitgehen. Rund ein Viertel unserer

Wohnungen sind noch öffentlich gefördert und nur mit einem Wohnberechtigungsschein zu beziehen. Bei der Vergabe dieser Wohnungen sind wir mit den jeweiligen Verwaltungen in engem Austausch. Wir sehen uns hier auch ein Stück weit sozusagen als Wohnungsdienstleister für die Gemeinden und Städte im Kreis Viersen.

*Wie schafft es ein Wohnungsinteressent, einen guten Eindruck zu hinterlassen?*

**ZANDER** Er sollte authentisch sein und wie beschrieben mit offenen Karten spielen, sowohl was seinen konkreten Wohnungswunsch angeht, als auch möglicherweise negative Merkmale bei Fragen der Bonität oder Schwierigkeiten bei vorherigen Mietverhältnissen.

*Was sollte man zum Besichtigungstermin mitbringen, was sollte man beachten?*

**ZANDER** Nach Möglichkeit immer alle zum Haushalt gehörenden Personen, damit eine Entscheidungsfindung auf möglichst breiter Basis fußt, schließlich werden alle dort ihren künftigen Lebensmittelpunkt haben. Dazu gehört aus unserer Sicht auch immer, sich mit dem unmittelbaren Wohnumfeld und der dazugehörigen Infrastruktur auseinanderzusetzen. Wo kaufe ich ein, wo finde ich den nächsten Arzt, wie sieht die Kita- oder Schullandschaft aus, was bietet der ÖPNV und so weiter? Wir glauben, dass für eine perfekte Auswahl beides immer zusammenpassen muss, Wohnung und Wohnumfeld, und nur schwerlich voneinander getrennt werden kann.

*Was sollte man lieber bleiben lassen?*

**ZANDER** Seinen Wohnungswunsch nicht an seine tatsächlichen Verhältnisse anzupassen oder eben bei der ersten Kontaktaufnahme mit falschen Karten spielen. Wir wollen einen größtmöglichen Bezug zu unseren Kunden aufbauen, und dabei setzen wir auf Ehrlichkeit und Verlässlichkeit, auch schon vor der künftigen Unterschrift auf dem Mietvertrag.