

### Hypothek auf die Zukunft

Bauen ohne Bank: Verbraucherschützer sehen Schwachstellen und empfehlen kritische Prüfung des Geschäftsmodells

„Bauen ohne Bank“ – das ist die Idee, die gut klingt in Zeiten des allgemeinen Sparzwangs. Wer mit diesem Slogan wirbt, bietet in der Regel Mietkauf-Modelle für Wohnungen und Häuser an. Mietkauf bedeutet, dass der künftige Eigentümer zunächst als Mieter einzieht. Der Nutzer erhält eine Kaufoption auf seine Wohnung, die Miete wird häufig auf den späteren Kaufpreis angerechnet. Ein Bankkredit ist daher nicht nötig. Laufend kommen neue Varianten auf den Markt, doch Verbraucherschützer raten dazu, die Angebote sehr kritisch zu prüfen. Seit einigen Monaten bietet eine Wohnbau-Genossenschaft aus der Region Stuttgart ein ganz spezielles Modell. Wer Genossenschaftsanteile zeichnet bekommt nach einer Wartefrist von 12 bis 39 Monaten ein Vielfaches davon als „Bausumme“ Ausbezahlt. Damit kann sich das Mitglied ein Haus nach seinen eigenen Vorstellungen an einem beliebigen Ort in Deutschland bauen, doch Eigentümer bleibt die Genossenschaft. Der Häuslebauer wohnt darin wie ein Mieter, erhält aber die Eigenheimzulage. Wenn er nicht ausziehen möchte, dann kann der Genosse 25 Jahre lang zu einem verlässlichen Mietzins wohnen bleiben. Danach muss er sich entscheiden: Er kann es kaufen, zu neuen Konditionen wohnen bleiben oder ausziehen. Ob dieses Modell billiger ist, als ein Hausbau mit Bankkredit, wird erst die Zukunft zeigen. Zunächst muss der Genosse Anteile in Höhe von 10.000 bis 40.000 Euro kaufen und erhält nach der Wartefrist rund 57.000 bis 457.000 Euro, um sie in eine Immobilie zu investieren. Der jährliche Mietzins beträgt dann fünf Prozent dieser Summe, dazu kommt 11 Prozent Ansparung. Außerdem sollte die Baufamilie für den „Tag X“ in 25 Jahren vorsorgen. Wenn sie dann ihr Haus kaufen will, muss sie 72,5 Prozent der ursprünglichen Bausumme auf den Tisch legen. Diese Hypothek auf die Zukunft bei den meisten Mietkauf-Modellen stimmt Verbraucherschützer bedenklich. „Die Belastungen können sich weit in das Rentenalter verlagern. Dann verfügen viele aber nur über ein wesentlich geringeres Einkommen“, schreibt Dirk Weinsheimer von der Verbraucherzentrale Thüringen. Als besonders problematisch hebt die Tatsache hervor, dass Menschen angesprochen werden, die bisher wenig Geld zurückgelegt haben. „Wer bislang nicht in der Lage war, Eigenkapital zu bilden, dessen Haushaltsbudget wird es auch

künftig kaum zulassen, neben der Miete noch Geld für den späteren Kauf zurückzulegen.“ Besonders umworben werden junge Familien mit Kindern, Selbstständige und Menschen, die von der Bank keinen Kredit bekämen. Sie könne das ersehnte Eigenheim schnell beziehen ohne lange neben der Miete auch noch Eigenkapital bilden zu müssen. Jörg Lemmer Rechtsanwalt aus Langenhagen, befasst sich seit längerem mit dem Thema. Er gibt zu bedenken: „Banken verlangen nicht zu unrecht zwanzig Prozent Eigenkapital. Das ist auch ein Zeichen dafür das der Käufer finanzielle Disziplin einhalten kann.“ Dass Wohnbau-Genossenschaften nun auch Mietkauf-Objekte anbieten, hat mit einer Änderung beim Eigenheimzulagengesetz zu tun. Einige dieser Genossenschaften warben früher Mitglieder mit dem Argument, dass sie für ihre Anteile die Eigenheimzulage bekommen ohne später einziehen zu müssen. Das gilt seit dem 1.1.2004 nicht mehr. Die Zulage erhält heute nur noch derjenige, der eine Wohnung selbst nutzt. Daher entwarfen diese Genossenschaften neue Geschäftsmodelle. Zunehmend beliebt ist der Mietkauf bei Bauträgern, die leer stehenden Eigentumswohnungen loswerden wollen. Jörg Lemmer weiß, warum: Der Kreis der Interessenten vergrößert sich weil der Kauf, der Einstandspreis niedriger liegt als beim Kauf, der Bauträger bekommt eine größere Geldsumme direkt auf den Tisch und er hat im Gegensatz zur Vermietung – keinen Stress mit der Instandhaltung. Dieses Phänomen lässt sich nicht nur in Ostdeutschland beobachten, sondern auch in München. In einem Neun-Familien-Neubau in Waldtrüding wurden kürzlich gleichzeitig Wohnungen zum Kauf und zum Mietkauf angeboten. Eine 110 Quadratmeter große Wohnung sollte als Eigentum knapp 400.000 Euro kosten, im Mietkauf waren 70.000 Euro Anzahlung und eine Monatsmiete von rund 1660 Euro fällig. Wesentlich positiver sehen Verbraucherschützer den Mietkauf unter Privatleuten oder innerhalb der Familie.