

Leasen statt mieten

Eine Hamburger Firma will ein neues Modell am Wohnungsmarkt etablieren. Ein Lüneburger Experte übt daran Kritik

VON JOSEPHINE WARBITZ
UND ANNA PAARMANN

Lüneburg/Hamburg. „Du suchst. Wir kaufen. Du wohnst.“ So bewirbt das Hamburger Start-up OWNR die Idee, Wohnraum nicht zu mieten oder zu kaufen, sondern zu leasen. Die Immobilienagentur, die bei diesem Konzept mit dem Makler Engel & Völkers kooperiert, geht damit neue Wege und nennt als Antrieb den Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Ziel sei es, das Angebot zu steigern, um die Preise zu senken.

Wer die Homepage des Unternehmens aufruft, erfährt, dass zurzeit 2556 Leasing-Objekte verfügbar seien, 54 weniger als noch vor einer Woche. Bislang ist OWNR ausschließlich in Hamburg aktiv, langfristig soll das Konzept in deutschen Großstädten etabliert werden, heißt es.

Kunden haben Zeit, sich zu entscheiden

Doch wie funktioniert das überhaupt? Zunächst wählt der Kunde eine Immobilie aus, die zum Verkauf steht. Das kann ein Haus oder eine Wohnung sein. OWNR kauft das Objekt und renoviert es falls nötig, im Anschluss wird mit dem Kunden ein Leasing-Vertrag ausgehandelt. Darin geht es um Festlegungen zur Laufzeit, Ausstattung, Zusatzleistungen wie Versicherungen oder Internet. Dann steht der Einzugs an.

18 bis 48 Monate hat der Bewohner dann Zeit, sich zu entscheiden: verlängern, frei geben oder kaufen, zu einem Preis, der



Der Weg zur neuen Wohnung – in Hamburg führt er zum Teil schon über Leasing. Auch ein Modell für Lüneburg? Foto: Adobe Stock

vor Beginn der Laufzeit ausgehandelt wurde?

Die Abgrenzung zum Konzept, wie es in der Automobilbranche Anwendung findet, ist der Firma wichtig. So teilt sie mit, dass keine Anzahlung auf den späteren Kaufpreis geleistet werden müsse, zudem übernehme OWNR – anders als beim Auto-Leasing – während der Vertragslaufzeit alle Aufgaben eines Vermieters und damit auch die Instandhaltungen. Die Rate sei als eine Kombination aus Nutzungsgebühr und dem Preis des Services zu werten. Und: „Der Wert einer Wohnung oder eines Hauses fällt nicht wie der eines Autos, sondern steigt an.“ Jährlich werde deshalb eine Preissteigerung von 1,95 Prozent auf den Ursprungspreis berechnet.

Es ist ein Wert, der den Lüne-

burger Sachverständigen Frank Tönjes aufhorchen lässt. „Das stimmt etwas nicht. Bei Preissteigerungsraten von 8 bis 10 Prozent ist das wirklich merkwürdig“, sagt er. „Ich glaube nicht, dass das Modell der Zukunft wird.“ Leasing wertet der

Immobilienexperte, der seit 40 Jahren den hiesigen Wohnungsmarkt analysiert, in dem Zusammenhang als Miete mit Abtrag – mit dem Unterschied, dass Vermieter sich entweder an den Mietspiegel oder aber an der ortsüblichen Vergleichsmiete

orientieren müssen, Leasinggeber nicht.

Das Hamburger Start-up spricht von einem preislichen Niveau, das sich an den gängigen Preisen vor Ort orientiert. Dafür wurde es schon vom Mieterverein kritisiert. Dieser sagt, dass

die aufgerufenen Mieten deutlich über dem Mietspiegel lägen.

Auch Frank Tönjes glaubt nicht daran, dass durch dieses Konzept wirklich günstiger Wohnraum geschaffen werden kann. „Wenn es ums Leasen geht, dann will immer irgendjemand Geld damit machen“, sagt er. „Auch in der Autobranche nachrechnen sich das nur für Geschäftstreibende. Das wird bei Immobilien auch so sein.“ Er fragt sich, was wohl passiert, wenn die Leasingrate mal nicht gezahlt werden kann. Schließlich erwirtschaftet das Unternehmen mit der monatlichen Summe die Ausgaben für Grundstücks- und Hauskauf.

Es ist besser, eine Immobilie zu kaufen

Er hält es nach wie vor für das Beste, dass Privatleute einen Kredit bei einer Bank aufnehmen, wenn sie sich eine Immobilie kaufen möchten. Das Argument, dass sich das Wohnraum-Leasing an jüngere Menschen richtet, die sich noch nicht festlegen möchten, und an die Altersgruppe 60+, die oftmals keinen Kredit mehr bekommt, findet Tönjes wenig überzeugend.

In Lüneburg ist Wohnraum-Leasing den meisten Immobilienfirmen, Vermietern und Investoren noch unbekannt. „Damit hatten wir noch nichts zu tun“, sagt Suzanne Moenck von der Pressestelle der Stadt. Ein Vertreter der Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft hat zwar bereits davon gehört und glaubt auch, dass es sich eines Tages an der Ilmenau etablieren wird, sagt aber: „Für uns steht das Schaffen von Wohnraum in Vordergrund.“ Daher sei es unwahrscheinlich, dass die LiWoBau sich in diesem Bereich engagieren werde. Auch von einer Lüneburger Anwaltskanzlei, die sich unter anderem auf Mietrecht spezialisiert hat, ist zu hören: „Das Thema ist nicht relevant für uns hier im Haus.“

BÜRGERRECHERCHE

„Wem gehört Lüneburg?“

Wem gehören die Häuser und Wohnungen in Lüneburg?

Wieso werden Mieten und Immobilienpreise immer teurer? Und wie wollen wir in dieser Stadt eigentlich in Zukunft leben? Es sind Fragen, die die Landeszeitung im Rahmen der Bürgerrecherche „Wem gehört Lüneburg?“ angestoßen hat. Der Startschuss fiel am 18. Mai.

Bis zum 28. Juni konnten die Lüneburger auf der Projekt-Homepage www.wemgehörtlueneburg.de ihre Wohndaten preisgeben und uns so dabei helfen, mehr Transparenz auf den Wohnungsmarkt zu bringen.

Aktuell befinden wir uns in der zweiten Phase: Bis Ende

WEM GEHÖRT
LÖNEBURG?

August geben wir uns Zeit, die gesammelten Daten auszuwerten und weitere zu recherchieren. Im September können Sie dann mit Ergebnissen rechnen. Kooperationspartner ist das gemeinnützige Recherchezentrum Correctiv, mehr Informationen gibt es unter www.correctiv.org.