

Kostenfalle Mietkautionsverwaltung

Wie Covid-19 als Brandbeschleuniger bei Bankgebühren den Wandel in der Kautionsverwaltung beschleunigt. **Marcel Meitza**, Geschäftsführer vom Berliner Fintech Momo (getmomo.de) beschreibt, warum ein Wandel in der Kautionsverwaltung gerade jetzt sinnvoll ist.



ZUR PERSON Marcel Meitza,
Geschäftsführer Getmomo Financial GmbH

Kontakt: Marcel Meitza
Getmomo Financial GmbH,
Rosenthaler Straße 13, 10119 Berlin
Telefon: +49 30 91734990
E-Mail: kontakt@getmomo.de
Internet: getmomo.de

Wie sehen Sie die Entwicklung des Mietmarktes in den letzten Jahren?

Der Markt hat sich weiter zugespitzt. Seit 2010 ist die Mietbelastung in Deutschland konstant gestiegen. Daneben wächst der Kostendruck. So erwarten wir weitere Konsolidierungen, so wie aktuell bei Vonovia/DW. Neue Anforderungen treiben die Entwicklung.

Wie hat Covid-19 die Lage verändert?

Covid-19 hat zu einer Entschleunigung bei Mieten in Städten geführt, gleichzeitig sind die Preise im Umland gestiegen. Mietrückstände durch Kurzarbeit machen die Verwaltungen zu den Leidtragenden.

Wie reagiert die Politik? Der politische Druck nimmt zu, ohne echte Lösungen zu bieten. Jüngstes Beispiel war der Berliner Mietendeckel. Unabhängig von der Wahl werden die Entwicklungen am Wohnungsmarkt das Thema in der nächsten Legislaturperiode.

Gibt es auch einen Effekt bei Banken der für Verwaltungen relevant ist?

Den gibt es. Das Institut für Deutsche Wirtschaft geht davon aus, dass kein Ende der Niedrigzinspolitik in Sicht ist. Deshalb wehren sich Banken immer stärker gegen Kautionsanlagen. Eine führende deutsche Großbank verabschiedet sich gerade aus dem Kautionsgeschäft, im ersten Schritt wurde bereits das Neugeschäft komplett eingestellt. Und dies ist kein Einzelfall. Daneben werden immer höhere Entgelte und Negativzinsen eingeführt. Auch sind die Gebühren für Konten in nur vier Jahren um 25% gestiegen.

Was bedeuten diese Entwicklungen für Verwalter? Verwaltungen müssen mit höheren Ausgaben aus neuen Gesetzen und steigende Bankgebühren rechnen. Deshalb gilt es kostengünstige Alternativen zu identifizieren.

Welche Rolle können bei diesen Überlegungen Alternativen zur klassischen Kautions spielen? Fakt ist, Kautionen sind für Verwaltungen zeitraubend und Rückzahlungen sorgen oft für Ärger. Alternativen sollten danach beurteilt werden, ob diese a) eine Erleichterung in der Verwaltung bieten, b) ohne Mehrkosten genutzt werden können und c) im Anspruchsfall eine schnelle Inanspruchnahme garantiert wird. Kautionsversicherungen erfüllen diese Ansprüche häufig nicht. Policen müssen mit Mehraufwand geprüft werden,

die Bearbeitungszeit liegt meist bei +14 Tagen, sie sind häufig sehr teuer (>6% p.a.) und können zu Missverständnissen führen. Da Mieter bei "Versicherungen", häufig im Glauben sind, eine volle Absicherung läge vor. Dies führt zu entgegengesetzten Interessen von Verwaltern und Mietern. Die Ungewissheit bei Auszahlungen und hohe Gebühren machen das Produkt für beide Seiten unattraktiv. Bankbürgschaften haben auch Prüf-Mehraufwand und längere Zeiträume bis zur Auszahlung, im Durchschnitt haben Verwalter, aber deutlich bessere Erfahrungen gemacht.

Welche Vorteile bietet Momo für Verwalter als neue Alternative?

Wir positionieren uns als Partner bei den Themen moderner Kautionsersatz und Kautionsverwaltung. Und schaffen Zeit für das Wesentliche in der Verwaltung. Über unsere Plattform, können Verwalter in Sekunden Mieter anlegen und verwalten. Beim Einzug können Verwalter unsere Kautionslösung zusammen mit dem Mietvertrag abschließen. Unsere Technologie ermöglicht die direkte Prüfung über einen integrierten Partner. Zusätzliche Kosten für den Verwalter entstehen keine. Das Basisprodukt ist eine Bankbürgschaft, mit Zahlung auf 1. Anforderung, die wir weiter optimiert haben und digital anbieten. Verwaltern bieten wir, einfache & faire Auszahlungsbedingungen und eine Abwicklung in 48 Stunden. Im Anschluss übernehmen wir die Schadensregulierung. Daneben bieten wir neben Integrationen in Bestandssoftware auch unterstützende Module, z.B. im Bereich Bonitätsprüfung ohne Mehrkosten an. Auch für Mieter ist unser Produkt attraktiver, durch 30-40% Kostenersparnis im Vergleich zu Alternativen.