

9. FEBRUAR 2021

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public
Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Mietkauf: Lohnt sich die Alternative zum klassischen Bankdarlehen?

- *Beim Mietkauf wird die monatliche Miete zur Ratenzahlung fürs Eigenheim, indem sie teilweise auf den Kaufpreis angerechnet wird*
- *Beim Optionskauf kann der Kaufinteressent testweise in der Immobilie wohnen, ohne gleich eine Kaufverpflichtung einzugehen*
- *Im Vergleich zum klassischen Darlehen beziehungsweise einem Direktkauf erweist sich ein Mietkauf oft als kostspieliger*

Berlin, 9. FEBRUAR 2021 – Erst mieten, dann kaufen: Beim Mietkauf erwirbt ein Mieter das Recht, das Mietobjekt zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen. Ein Teil der Miete wird zur Zahlung des Kaufpreises genutzt. Der Mietkauf eignet sich vor allem für Personen, die über wenig Eigenkapital verfügen beziehungsweise nur schwer oder gar nicht an einen Bankkredit herankommen. Dieses Ratenkauf-Modell kann eine Alternative zur klassischen Immobilienfinanzierung über ein Darlehen sein, allerdings können sich dahinter auch einige Fallstricke für Käufer verbergen. Wie der Mietkauf funktioniert und was es zu beachten gibt, erklärt McMakler (www.mcmakler.de), der deutschlandweit lokale Makler.

Was ist der Mietkauf?

Wie der Name schon vermuten lässt, verbindet der Mietkauf das Wohnen zur Miete mit dem Immobilienkauf. „Beim Mietkauf wird die monatliche Miete zur Ratenzahlung fürs Eigenheim, indem sie teilweise auf den Kaufpreis angerechnet wird“, weiß Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler. Und weiter: „Der Restkaufpreis wird in der Regel in Form einer Anzahlung zu Beginn und gegebenenfalls einer Schlussrate nach einer vereinbarten Frist fällig.“

Was sind die Voraussetzungen für einen Mietkauf?

Bei einem Mietkauf müssen Interessenten deutlich weniger Kriterien erfüllen als bei einer Darlehensfinanzierung. Dies kann besonders für junge Familien, Personen mit geringem Eigenkapital oder Selbstständige, die kein Bankdarlehen bekommen, eine Möglichkeit sein, sich den Wunsch von der eigenen Immobilie zu erfüllen. „Beim Mietkauf ist die wichtigste Voraussetzung, dass das Haushaltseinkommen hoch genug ist, um die Raten zu begleichen“, erklärt Immobilienexperte Klauser. Die monatlichen Belastungen durch die Miete sowie Neben- und Lebenshaltungskosten dürfen die Einnahmen natürlich nicht übersteigen. Vor dem Vertragsabschluss führen die meisten Anbieter von Mietkäufen daher eine Bonitätsprüfung durch.

Wie funktioniert der Mietkauf?

Beim Mietkauf wird zunächst ein Mietvertrag geschlossen, bei dem das gemietete Objekt zu einem späteren Zeitpunkt in das Eigentum des Mieters übergeht. Der Mietkaufvertrag besteht demnach aus einem Mietvertrag und einem Kaufvertrag. Beide Verträge müssen notariell beurkundet sein. Der Kaufpreis für die Immobilie wird bereits bei Abschluss des Mietvertrags vereinbart. „In der Regel wird zu Beginn eine Einmalzahlung von bis zu 20 Prozent des Kaufpreises fällig, die gegebenenfalls jedoch auch über die Mietraten abbezahlt werden kann. Dabei müssen Interessenten beachten, dass beim Mietkauf ohne Eigenkapital die monatliche Belastung deutlich höher ausfällt“, lässt Klausler von McMakler wissen.

Während der Mieter in der Immobilie lebt, zahlt er eine Miete, die bereits einen Ansparbetrag für den späteren Kauf enthält. Diese monatlichen Mietzahlungen setzen sich aus dem Mietzins, den der Eigentümer von der monatlichen Zahlung einbehält, und dem Anzahlungsbetrag zusammen. Sie werden anteilig auf den Kaufpreis angerechnet. „Beim endgültigem Erwerb der Immobilie wird der bis dahin angesparte Betrag mit dem Kaufpreis verrechnet“, erklärt Matthias Klausler. Und weiter: „Der Kaufpreis kann, je nach Vereinbarung, entweder gänzlich über die anteiligen Mietzahlungen oder nach Ende der Mietlaufzeit über eine größere Restsumme beglichen werden.“ Die Laufzeit beim Mietkauf beträgt in der Regel zwischen zehn und 15 Jahre. Erst mit Abschluss des Mietkaufs geht das Eigentum vollends an den Käufer über.

Aufgepasst: Die jeweiligen Verpflichtungen für Mietkäufer sollten nicht unterschätzt werden. Da der Mieter sofort das wirtschaftliche Eigentum der Immobilie übernimmt, muss er meist anteilig für die Kosten von Instandsetzungen, Reparaturen, Modernisierungen sowie die Verwaltung der Immobilie aufkommen. Juristisch ist der Mietkäufer zu diesem Zeitpunkt allerdings noch kein Eigentümer, weshalb er bei baulichen Maßnahmen kein Mitspracherecht hat.

Mietkauf mit Kaufoption (Optionskauf)

Anders als beim klassischen Mietkauf, wobei sich der Mieter dazu verpflichtet, die Immobilie nach einer festgelegten Zeit zu kaufen, gibt es beim Optionskauf keinen verbindlichen Kaufvertrag. In diesem Fall entscheidet der Mieter selbst, ob der Kauf letztendlich zustande kommt. Hierfür lässt der Eigentümer dem Mieter ein Optionsrecht im Grundbuch eintragen, um ihm das Kaufrecht innerhalb eines bestimmten Zeitraums zuzusichern. Somit kann der Interessent testweise in der Immobilie wohnen, ohne gleich eine Kaufverpflichtung einzugehen. Der Mieter kann dann gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt von der Kaufoption Gebrauch machen und das Objekt erwerben. „Die Kaufoption besteht allerdings nur, solange der Mietvertrag nicht vom Mieter gekündigt wird – andernfalls erlischt sie. Zu beachten ist, dass etwaige Sonderzahlungen

beim Rücktritt von der Kaufoption eventuell verfallen und nicht erstattet werden“, gibt Immobilienexperte Klauser zu bedenken.

Mietkauf oder Finanzierung?

Im Vergleich zum klassischen Darlehen beziehungsweise einem Direktkauf erweist sich ein Mietkauf oft als kostspieliger. Der Tilgungsanteil ist bei einer klassischen Finanzierung zu Beginn fast genauso hoch wie beim Mietkauf. Der Unterschied besteht jedoch darin, dass sich der Tilgungsanteil bei Darlehen mit der Zeit erhöht, während der Zinsanteil sinkt. Der Grund: Die anfallenden Zinsen werden auf die verbliebene Restschuld gezahlt. Diese wird mit jedem Monat geringer – deshalb sinkt auch der Zinsanteil. Beim Mietkaufvertrag sind hingegen beide Variablen festgeschrieben. Unterm Strich ist die Immobilie bei einem klassischen Darlehen selbst bei gleich hohen monatlichen Ratenzahlungen meist schneller abbezahlt und somit häufig günstiger.

Der Mietkauf rentiert sich nur, wenn ein möglichst großer Anteil der Miete auf den Kaufpreis angerechnet wird. Der Tilgungsanteil sollte hierbei möglichst mehr als 80 Prozent betragen, damit sich der Mietkauf finanziell lohnt. Damit aus dem Traum vom Eigenheim kein finanzielles Minusgeschäft wird, sollten Mietkaufinteressenten also sehr genau kalkulieren.

„Kaufinteressenten, die bereits über ein Eigenkapital von 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises verfügen, sollten eher eine klassische Immobilienfinanzierung anstelle eines Mietkaufs in Betracht ziehen. Die klassische Variante ist in diesem Fall deutlich rentabler und weniger riskant“, resümiert Matthias Klauser von McMakler.

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 400 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.