

18. APRIL 2023

## Vom Mieter zum Eigentümer – lohnt sich ein Mietkauf?

- *Bei einem Mietkauf können Interessenten die gemietete Immobilie nach Ablauf einer festgelegten Frist erwerben, dabei wird der Kaufpreis bereits durch einen Teil der monatlichen Mietzahlungen getilgt*
- *Während sich der Mietkäufer beim klassischen Mietkauf dazu verpflichtet, die Immobilie später zu erwerben, hält er sich beim Optionskauf diese Möglichkeit vor, verpflichtet sich aber nicht final dazu*
- *Ein Vorteil ist, dass zunächst kein Eigenkapital nötig ist, sondern Mietkäufer lediglich über ein ausreichend hohes Einkommen und eine gute Gesamtbilanz verfügen müssen, so dass die monatlichen Mietkosten abgesichert sind*
- *Nachteile sind das geringe Angebot an Mietkaufobjekten, die hohe Kostenbeteiligung bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die unzureichende Absicherung bei einer eventuellen Insolvenz seitens des Verkäufers*

**Frankfurt am Main, 18. APRIL 2023** – Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist nach wie vor sehr hoch in Deutschland. Egal ob Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus – für den Erwerb von Wohneigentum brauchen Kaufinteressenten das nötige Eigenkapital. Ist dieses nicht vorhanden, lässt sich der Wunsch vom Eigenheim meist schwer verwirklichen. Eine Option für eigenkapitalschwächere Käufergruppen kann der sogenannte Mietkauf sein. Was genau ein Mietkauf ist, für wen er sich eignet und auf welche Fallstricke Interessenten achten sollten, haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)) zusammengefasst.

„Verfügen Kaufinteressenten über sehr wenig Eigenkapital beziehungsweise eine unzureichende Einkommenssituation, ist es sehr wahrscheinlich, dass die Bank den benötigten Kredit zur Immobilienfinanzierung nicht bewilligt. Über einen Mietkauf haben Interessenten die Möglichkeit, die gemietete Immobilie nach Ablauf einer festgelegten Frist zu erwerben und so deren Eigentümer zu werden“, erklärt Dr. Lucie Lotzkat, geschäftsführende Gesellschafterin bei VON POLL FINANCE und Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Vechta. Und weiter: „Ob ein Mietkauf eine gute Alternative zum klassischen Immobilienkauf ist, hängt jedoch stark von der individuellen Situation der Interessenten ab. Denn diese Form der Ratenzahlung ist nicht für jeden die optimale Lösung. Zudem gibt es einige Fallstricke, die es zu beachten gilt.“

### **Welche Mietkauf-Modelle gibt es?**

Beim Mietkauf wird in zwei verschiedene Modelle unterschieden: den klassischen Mietkauf und den Optionskauf. Beim klassischen Mietkauf verpflichtet sich der Mietkäufer vertraglich dazu, die gemietete Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben. Der Kaufpreis wird dabei bereits durch einen Teil der monatlichen Mietzahlungen getilgt, dazu wird in der Regel die Zahlung einer bestimmten

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

Restsumme am Ende der Laufzeit vereinbart. In Form eines Mietkaufvertrages – bestehend aus Miet- und Kaufvertrag – werden neben Mietpreis und -dauer auch der Kaufpreis und der spätere Kaufzeitpunkt beziehungsweise der Eigentumsübergang festgelegt. Der Vertrag muss dabei notariell beglaubigt werden, um rechtskräftig zu sein. Demnach fallen direkt nach der notariellen Beurkundung die üblichen Erwerbsnebenkosten an, die Mietkäufer ebenso einkalkulieren müssen. Während die monatliche Miete zusätzlich einen Mietzins beinhaltet, wird die Dauer der Laufzeit meist auf zehn Jahre bis 25 Jahre angesetzt. In manchen Fällen wird bei Vertragsabschluss eine einmalige Zahlung von bis zu 20 Prozent des Immobilienkaufpreises gefordert – dies ist aber nicht die Regel. Diese Summe kann meist über eine Anpassung der Miethöhe abgegolten werden.

Beim Optionskauf hingegen hält sich der Mietkäufer die Option vor, die gemietete Immobilie nach Ablauf der gesetzten Frist zu erwerben, verpflichtet sich jedoch nicht final dazu. Folglich wird auch kein Kaufvertrag geschlossen. Stattdessen gewährt der Vermieter dem Mietkäufer ein Optionsrecht, das er im Grundbuch verankern lässt. So sichert der Vermieter dem Mietkäufer zu, die Immobilie später ausschließlich ihm zum Kauf anzubieten. Mietkäufer können sich nach Ablauf der Frist problemlos gegen einen Kauf aussprechen. Da der Kauf noch nicht in Stein gemeißelt ist, entfällt beim Optionskauf auch die Anzahlung, die beim klassischen Mietkauf auf Mieter zukommen kann.

### **Wo liegen die Vorteile eines Mietkaufs?**

Auf den ersten Blick bietet der Mietkauf klare Vorteile. Zum einen haben so auch Käufergruppen, die nicht über das notwendige Eigenkapital verfügen, die Chance zu Wohneigentum zu kommen. Zum anderen gibt es weniger Voraussetzungen, die für einen Mietkauf erfüllt werden müssen. „Bei einem Mietkauf gelten andere Anforderungen an die Interessenten als bei einer Bank. Wichtig ist, dass das Einkommen der Mietkäufer hoch genug ist und die Gesamtbilanz stimmt, um sicherzustellen, dass die vereinbarten monatlichen Mietkosten gedeckt werden. Vorteilhaft für Mietkäufer ist zudem, dass die Monatsmiete während der gesamten Laufzeit konstant bleibt. Das bedeutet, Mieter sind weder von der Mietpreis- noch Zinsentwicklung abhängig und können besser kalkulieren“, weiß Finanzierungsexpertin Dr. Lotzkat.

Sofern Mietkäufer den Restbetrag am Ende der Laufzeit über einen Immobilienkredit finanzieren wollen, profitieren sie von einer insgesamt niedrigeren Finanzierungssumme im Vergleich zu einem normalen Immobilienkauf. Schließlich wurde ein Teil des Kaufpreises je nach Laufzeit des Mietvertrages bereits durch die monatlichen Mietzahlungen getilgt. Das ermöglicht nicht nur Einsparungen bei den Zinsen, sondern auch eine kürzere Laufzeit des Kreditrahmens.

## Wo liegen die Nachteile eines Mietkaufs?

Interessenten sollten allerdings auch die Nachteile beim Mietkauf im Blick behalten. Bereits die Auswahl an Mietkauf-Angeboten ist relativ gering, ebenso wie die Auswahl an geeigneten Objekten, die den Suchkriterien der Interessenten entsprechen. Das führt wiederum dazu, dass sich nur schwer ein valider Vergleich zwischen den verschiedenen Anbietern ziehen lässt. Somit gestaltet sich ein Mietkauf zumeist etwas undurchsichtig. Ein weiterer Nachteil ist, dass Mietkäufer keinerlei Förderungen seitens des Staats in Anspruch nehmen können. Denn für diese Art des Immobilienerwerbs sind keinerlei Fördermittel vorgesehen.

„Des Weiteren müssen Mietkäufer in puncto Kosten einiges bedenken. Normalerweise liegt die zu zahlende Miete deutlich höher als das übliche Mietniveau der Region. Außerdem werden Mietzins sowie die Begleichung der Restsumme am Ende der Vertragslaufzeit fällig. Langfristig kann der Mietkauf demnach kostspieliger sein als beispielsweise eine Finanzierung über einen Immobilienkredit“, gibt Dr. Lucie Lotzkat zu bedenken. Und weiter: „Hinzukommt die Kostenbeteiligung bei Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben. Da die gemietete Immobilie bei einem Mietkauf direkt bei Vertragsunterzeichnung in das wirtschaftliche Eigentum des Mietkäufers übergeht, sieht sich dieser in der Pflicht, sich an etwaigen Umbaumaßnahmen finanziell zu beteiligen.“

Haben Mietkäufer nicht ausreichend kalkuliert und können den Restbetrag am Ende der Laufzeit nicht begleichen, so entfällt sowohl der Anspruch auf die Immobilie als auch eine Rückzahlung der bisher geleisteten Anzahlung. Ebenfalls kann der Verkäufer in einem solchen Fall Schadensersatzansprüche geltend machen. Andersherum – wenn der Verkäufer in eine Insolvenz gerät – ist das bis dato investierte Geld ebenfalls verloren.

## Fazit

„Unterm Strich kann der Mietkauf eine gute Option für bestimmte Käufergruppen sein. Wichtig ist jedoch, sich vorab und umfassend mit den Vor- und Nachteilen des Mietkaufs zu beschäftigen und sich dabei auch von einem professionellen Finanzierungsexperten beraten zu lassen. Denn in vielen Fällen kann ein Mietkauf schlichtweg risikoreicher und am Ende auch kostspieliger sein als eine klassische Immobilienfinanzierung. Erfahrungsgemäß wiegen die Nachteile meist schwerer als die Vorteile. Der Mietkauf kann also als eine Art Nischenprodukt gesehen werden, der sich eher nicht für die Mehrheit der Kaufinteressenten lohnt“, resümiert Frau Dr. Lucie Lotzkat.

*Eine Immobilienfinanzierung kann unter folgendem Link angefragt werden:*  
<https://finance.von-poll.com/de-de/immobilie-finanzieren>

Weitere interessante [Blog-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien, Lifestyle und modernes Wohnen sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet VON POLL IMMOBILIEN auf seiner Website.

#### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.