

Was ist Mietkauf ?

Mietkauf heißt, zuerst als Mieter in seine Traumimmobilie einzuziehen um sofort das Besitz/Nutzungsrecht auszuüben.

Der Vermieter ist die Genotec-Wohnbaugenossenschaft eG, die diese Immobilie für den künftigen Käufer vorfinanziert – also kauft (nach einer bestimmten Wartezeit ähnlich einer Bausparzuteilung)

- teilweise auch aus der vom Mietkäufer vorher erbrachten Genossenschaftseinlage - welche im Prinzip die Anzahlung für den später geplanten Kauf darstellt. Diese Einlage beträgt ca. 9 – 18 % der Objektsumme (angelegt allerdings als Genossenschaftsmodell)

Der Schlüssel zu diesem Modell ist die Geschäftsgebühr (Aufnahmegebühr) von mindestens 1,4 % der Bruttoobjektsumme.

Nachdem der Mietkäufer seine Immobilie bezogen hat, beginnt für ihn die Nutzungsphase – bis zu 25 Jahre lang.

Dies bedeutet parallel zum festgeschriebenen Mietzins von 5 % per anno aus der Objektsumme (Nutzungsgebühr) anzusparen um mit dem nach spätestens 25 Jahren Angesparten seine Traumimmobilie kaufen zu können.

Diese Ansparungen ergeben zusammen mit der Genossenschaftseinlage das nötige Kaufkapital um aus dem Besitzer den Eigentümer zu machen. Der Kaufpreis ist der ursprüngliche Objektwert. (ohne Inflationssteigerungen)

Abgesichert ist der Mietkäufer über eine Auflassungsvormerkung – sprich Vorkaufsrecht – bis max. 25 Jahre. Eingetragen im Grundbuch unter Abteilung II. Sondertilgungen sind ab dem 25. Monat der Nutzungsphase möglich und würden natürlich die Objekt / Kaufsumme reduzieren – ebenso die monatlichen Belastungen.

Der Nutzen besteht von Anfang an – im Gegensatz zu einer Bankfinanzierung ohne finanzielles Risiko – weil ohne Schulden ! Basel II / Ratings führen hier nicht Regie !

Der Mietkäufer kann jederzeit nach dem 25. Monat der Nutzungsphase kündigen – ohne Angabe von Gründen. Er erhält seine Einlage und „seine“ Ansparungen – die sowieso ihm gehören zurück und hat bestenfalls sein Ziel verfehlt. Aber er hat im Prinzip nichts verloren! - außer der Aufnahmegebühr.

Gekostet hat ihm das demzufolge den Mietzins, den er so oder so auch gezahlt hätte (entweder als Bankzins oder als Miete) ich wage allerdings zu bezweifeln, ob ein Bankzins oder eine Miete immer in der gleichen Höhe geblieben wäre.

Unterm Strich gesehen kann der Mietkäufer innerhalb von 25 Jahren seinen Besitz in Eigentum umwandeln, wenn er das nach 25 Jahren noch will – müssen tut er es nicht. Je nachdem wie sich seine Immobilie im Wert entwickelt, kann er ja auch bei einem Verkauf ein gutes Geschäft machen.

Erläuterungen : Bruttoobjektwert (Objektwert) ist die Kaufsumme einschließlich aller bei einem Immobilienkauf anfallenden Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Notarkosten, eventuell Maklercourtage, Eintragungskosten etc. – aber auch z.B. Einbauküche oder Aussenanlagen wie Terrasse, Sichtschutz, Zaun.