

Mietkauf: Eine Alternative zur klassischen Hypothek

Der Traum von einem Eigenheim bleibt für viele Menschen ein begehrenswertes Ziel. Doch oft fehlt die finanzielle Tragbarkeit, um eine Immobilie zu erwerben. In der Schweiz gibt es eine Finanzierungsoption, die eine Lösung bietet: den Mietkauf. Diese in der Schweiz noch wenig verbreitete Methode bietet eine Möglichkeit, eine Immobilie zunächst zu mieten und später zu kaufen.

Was ist Mietkauf?

Der Mietkauf stellt eine alternative Finanzierungsmethode für angehende Immobilienbesitzer:innen dar. Im Gegensatz zu herkömmlichen Mietverträgen wird beim Mietkauf ein Mietvertrag abgeschlossen, der eine spätere Kaufoption einschliesst. Diese Art der Finanzierung ermöglicht es Mietern, monatlich gezahlte Beträge als Anzahlung für den späteren Kauf der Immobilie zu nutzen. Dadurch können auch Personen, die nicht über genügend Eigenkapital verfügen, ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Mietkauf vs. Hypothek

Ein klassischer Hypothekenkredit erfordert in der Regel eine Anzahlung von mindestens 20 Prozent des Kaufpreises der Immobilie. Dies stellt für viele potenzielle Käufer:innen eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Im Vergleich dazu bietet der Mietkauf eine niedrigere Einstiegshürde, da die monatlichen Mietzahlungen bereits als Teil der Anzahlung für den späteren Kauf gelten.

Beim Mietkauf bleibt die Miete über die gesamte Vertragslaufzeit konstant und wird nicht an den Referenzzinssatz angepasst. Am Ende der Mietdauer erfolgt der Kauf der Immobilie, wobei ein Restbetrag beglichen werden muss, ähnlich wie bei einem Autoleasing. Dieser Restbetrag kann entweder durch Ersparnisse oder durch eine zusätzliche Finanzierung gedeckt werden.

Vorteile und Herausforderungen des Mietkaufs

1. Erleichterter Zugang zum Eigentum: Ein Mietkauf ermöglicht es Personen, die momentan nicht über genügend Eigenkapital oder eine ausreichende Bonität verfügen, eine Immobilie zu erwerben.



2. Nutzung der Immobilie während der Kaufphase:

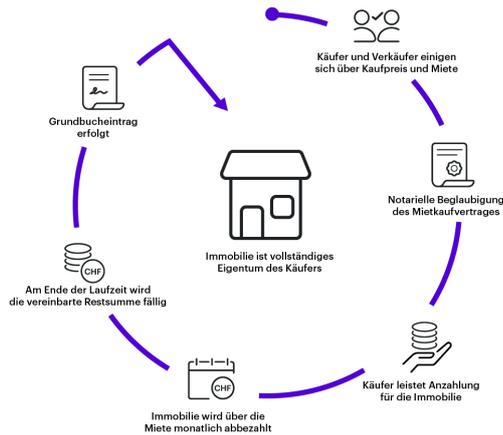
Käufer:innen können die Immobilie sofort nutzen und bewohnen, während sie den Kaufpreis abbezahlen. **Planungssicherheit:** Feste Mietzahlungen bieten finanzielle Planbarkeit über die gesamte Vertragslaufzeit. Da die Miete nicht an den Referenzzinssatz gebunden ist, bleiben die monatlichen Ausgaben konstant, was eine langfristige Budgetplanung erleichtert.

3. Ansammlung von Eigenkapital: Durch die monatlichen Mietzahlungen wird kontinuierlich Eigenkapital angespart, das beim Kauf angerechnet wird. Dies bedeutet, dass jeder gezahlte Franken letztlich in den Besitz der Immobilie fließt und nicht „verloren“ ist wie bei einem normalen Mietverhältnis.

4. Vorkaufsrecht: In vielen Mietkaufverträgen wird dem Mieter ein Vorkaufsrecht eingeräumt, was bedeutet, dass er die Immobilie zu den im Vertrag festgelegten Konditionen kaufen kann, bevor sie anderen potenziellen Käufern angeboten wird.

5. Vorkaufsrecht: In vielen Mietkaufverträgen wird dem Mieter ein Vorkaufsrecht eingeräumt, was bedeutet, dass er die Immobilie zu den im Vertrag festgelegten Konditionen kaufen kann, bevor sie anderen potenziellen Käufern angeboten wird.

Wie funktioniert Mietkauf?



Herausforderungen

1. Höhere monatliche Belastung: Die monatliche Miete beim Mietkauf liegt in der Regel über dem Marktwert, da sie sowohl Miet- als auch Kaufkomponenten enthält und eine Art Ratenzahlung darstellt.

2. Vertragliche Bindung: Der Mietkauf erfordert eine langfristige vertragliche Bindung und feste Planung. Sollte sich die finanzielle Situation des Mieters während der Vertragslaufzeit verschlechtern, kann dies zu Schwierigkeiten führen, die vereinbarten Zahlungen weiterhin zu leisten.

3. Restbetrag zum Kaufzeitpunkt: Am Ende der Mietdauer muss der verbleibende Restbetrag finanziert werden, was eine weitere finanzielle Belastung darstellen kann. Dieser Restbetrag kann beträchtlich sein und erfordert entweder ausreichende Ersparnisse oder die Möglichkeit, eine weitere Finanzierung aufzunehmen.

4. Verlustrisiko bei Vertragskündigung: Sollte der Mietkaufvertrag vorzeitig gekündigt werden, besteht die Gefahr, dass bereits gezahlte Beträge verloren gehen oder nicht vollständig angerechnet werden. Dies stellt ein finanzielles Risiko für den Mieter dar.

5. Marktrisiken: Wenn sich der Immobilienmarkt während der Vertragslaufzeit negativ entwickelt, kann dies den Wert der Immobilie beeinflussen. Dies bedeutet, dass der Mieter am Ende der Mietdauer möglicherweise einen höheren Preis zahlen muss, als der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt.

Fazit

Der Mietkauf bietet eine interessante Alternative zur klassischen Hypothek und richtet sich besonders an Personen, die nicht über ausreichendes Eigenkapital verfügen. Durch die Möglichkeit, monatliche Mietzahlungen als Anzahlung zu nutzen, wird der Weg zum Eigenheim auch für diese Zielgruppe zugänglich. Allerdings sollte bedacht werden, dass die monatlichen Kosten höher ausfallen können und eine langfristige vertragliche Bindung eingegangen wird.

Ob als Verkäufer:in oder Käufer:in: Der Mietkauf stellt eine flexible Lösung dar, die den Immobilienmarkt bereichern kann und neue Wege zum Eigenheim eröffnet.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1