

Immobilie als Altersvorsorge: Mietgarantie

21.04.2011 Garantie ist nicht gleich Garantie!

Der Begriff "Mietgarantie" ist in den vergangenen Jahrzehnten oft von Bauträgern genannt worden, hat allerdings bei genauerem Hinschauen nicht immer das gehalten, was man unter der Bedeutung "Garantie" vermutet hat.

Garantie ist nicht gleich Garantie!

Wichtig ist, dass man die versprochene Leistung der "Garantie" etwas genauer hinterfragt. Hierzu möchten wir Ihnen einige wesentliche Punkte erläutern, auf die Sie beim Angebot einer Mietgarantie achten sollten:

Als wesentliche Formen von Mietgarantien sind z. B. die sogenannte Erstvermietungsgarantie und die Mietausfallgarantie zu nennen. Durch die Erstvermietungsgarantie wird sichergestellt, dass die Objekte auch tatsächlich vermietet werden. Sie enthält auch die wichtigsten Konditionen der anfänglichen Vermietung. Was aber ist, wenn der Mieter innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigt? Oder wenn die Erstvermietungsgarantie nicht direkt im ersten Monat nach Übergabe/Fertigstellung in Kraft tritt. Dann zahlen Sie als Eigentümer schon die Zinsen für Ihr Darlehen, erzielen aber dann keine Mieteinnahmen und es entsteht dadurch eine Finanzierungslücke.

Eine wirkliche Sicherheit liegt vor wenn Sie eine "Vollmietgarantie" haben. Hier bekommen Sie immer Ihre Miete, ganz egal ob Ihre Wohnung vermietet ist oder nicht, der Mieter berechtigt oder unberechtigt Mietkürzungen geltend macht, ob der Mieter herausgeklagt werden muss, weil er nicht die Miete zahlt, vielleicht das Sozialamt ihn wieder einweist usw. Das alles ab dem Folgemonat der Fertigstellung.

Ein weiteres wichtiges Detail, das beachtet werden sollte, ist der Mietgarant. Jede Mietgarantie ist nur so viel wert, wie der Mietgarantiegeber. Handelt es sich hierbei um eine langfristig am Markt erfolgreich tätige Gesellschaft, mit entsprechenden Sicherheiten oder wurde extra für diesen Zweck eine Objektgesellschaft mit nur geringen Sicherheiten gegründet?

Ein ebenfalls wichtiger Aspekt ist ein im Verhältnis zum Markt angemessener Mietzins, der nachhaltig in den nächsten Jahren zu erreichen sein sollte. Nur dadurch ist das garantiegebende Unternehmen langfristig in der Lage am Markt zu bestehen und Ihre Investition sollte gesichert sein.

Auch der Kaufpreis spielt im Verhältnis zur Mietgarantie eine wichtige Rolle und sollte sich im marktüblichen Rahmen bewegen.

Gerne geben wir Ihnen weitere Auskünfte darüber, schreiben Sie uns oder rufen Sie uns an.

PS: Wenn jemand von Ihnen schon Erfahrungen mit Mietgarantien gemacht hat, kann er selbstverständlich diese auch in unsere XING Gruppe (<http://bit.ly/fGLNkB>) einbringen.