

# Teurer Weg zur Traumwohnung

**Immobilienleasing.** Klingt verlockend: Per Mietvertrag mit Kaufoption ins Wohneigentum, ganz ohne Eigenkapital. Berechnungen zeigen: Ein Kredit ist meist günstiger.

Auf der eigenen Dachterrasse mit Blick über München den Feierabend genießen – ein Traum. Ein entsprechendes Penthouse sollte im Oktober 2025 auf einem Immobilienportal aber rund 1,2 Millionen Euro kosten. Unerreichbar für die meisten. Oder doch nicht? Interessenten ohne das erforderliche Kapital bot die OWN'R Deutschland GmbH aus Hamburg an, die Wohnung für 2495 Euro im Monat zu leasen, mit der Option, sie später zu kaufen.

„Ohne Eigenkapital“ gelinge so der Sprung ins Wohneigentum, wirbt die 2017 gegründete OWN'R. Den Begriff Leasing dürften die meisten Privatleute eher mit Autos verbinden. Bei Immobilien begegnet er einem bislang noch selten.

Das Konzept vereint Elemente aus Miete und Kauf. Daher finden sich entsprechende Angebote auf Immobilienportalen auch unter beiden Rubriken. Es gibt diverse Anbieter und nicht immer ist von Leasing die Rede: Die Sparkasse Bremen flexi GmbH (Flexi) aus Bremen, seit 2022 am Markt, spricht etwa von einem Mietoptionskauf.

## Probewohnen im Wunschhaus

Haben Interessenten schon ein Traumobjekt im Auge, können sie bei spezialisierten Unternehmen nachfragen, ob es die Immobilie für sie erwirbt und sie darin wohnen lässt.

Wer später doch nicht kaufen will oder kann, mietet weiter oder zieht aus. Als Chance zum „Probewohnen“ preist OWN'R das an.

Infrage kommt das jedoch nur für Gutverdiener sowie marktgängige Immobilien. Und billig ist das auch nicht. In den meisten Fällen dürfte es für Kunden ohne Eigenkapital günstiger sein, den gesamten Kaufpreis und die Nebenkosten per Kredit zu finanzieren – obwohl die Banken dafür viel höhere Zinsen verlangen als für Standard-Baukredite. Besonders wäre es, mit einem Kauf zu warten, bis zumindest die Nebenkosten angespart sind.

In unserer Beispielrechnung rechts für ein Haus in Bremen, das im Oktober zum Mietoptionskauf angeboten wurde, haben die Bewohner bei etwa gleichem monatlichen Aufwand nach 20 Jahren beim Mietoptionskauf eine deutlich höhere Restschuld als bei einer Vollfinanzierung des Kaufpreises inklusive Nebenkosten. Aus den Zahlungsströmen ergibt sich ein Effektivzins von weniger als 5 Prozent beim Kredit, gut 14 Prozent beim Mietoptionskauf. Je länger die Mietzeit dauert, desto teurer wird es.

## Nur an ausgewählten Standorten

Nicht alle Kunden und nicht alle Immobilien kommen für eine Miete mit Kaufoption in Frage. OWN'R zum Beispiel konzentriert sich auf selbst genutzte Immobilien in der Preis-

## Beispiel Mietoptionskauf

Reihenhaus in Bremen, Wert aktuell 403 000 Euro, in fünf Jahren 445 000 Euro (2 Prozent Wertsteigerung pro Jahr), Baukredit zum Kauf in fünf Jahren über 424 890 Euro.

Kaltmiete 5 Jahre 1700 Euro/Monat	102 000 Euro
Baukredit 15 Jahre 2025 Euro/Monat	364 514 Euro
Gesamt über 20 Jahre inkl. Sparraten	544 583 Euro
Restschuld nach 20 Jahren	261 340 Euro

Annahmen: Kredit in 5 Jahren: 4,4 % Zins effektiv p.a., 1,41 % Tilgung. Sparrate je 5 Jahre: 813 Euro/488 Euro im Monat, 2 % Zins p.a.; Euro-Beträge kaufmännisch gerundet.

lage zwischen 200 000 und 1,2 Millionen Euro in den Metropolregionen Berlin, Hamburg und Frankfurt. Hoher Renovierungsbedarf und Zwangsversteigerungen sind ausgeschlossen, Neubauten müssen fast fertig sein. Flexi ist bisher in der Region Bremen und Oldenburg aktiv und bevorzugt Immobilien mit wenig Sanierungsbedarf, ohne Ölheizung, Energieklasse nicht schlechter als D.

## Hohes Nettoeinkommen nötig

Flexi und OWN'R legen als Vermieter Wert auf ein ausreichend hohes Einkommen. Mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens sollte die monatliche Rate bei OWN'R nicht ausmachen. Beim



**Option für später.** Erst mieten, dann kaufen – so funktioniert Leasing.



## Alternative Vollfinanzierung

Baukredit über 403 000 Euro Kaufpreis heute, Ratenkredit über 42 597 Euro für Nebenkosten samt Maklercourtage, die beim Mietoptionskauf nicht explizit anfällt.

<b>Baukredit 20 Jahre 2025 Euro/Monat</b>	486 019 Euro
<b>Ratenkredit 10 Jahre 488 Euro/Monat</b>	58 564 Euro
<b>Gesamt über 20 Jahre</b>	544 583 Euro
<b>Restschuld nach 20 Jahren</b>	206 811 Euro

**Annahmen:** Baukredit: 4,63 % Zins effektiv p.a., 1,5 % Tilgung, Ratenkredit: 6,91 % Zins effektiv p.a.; Euro-Beträge kaufmännisch gerundet.

Penthouse in München wären das mindestens rund 6 238 Euro netto. Flexi setzt eine positive Schufa-Auskunft voraus.

### Mindestlaufzeiten sind zu beachten

Bei OWNR wählen die Kunden eine Mindestlaufzeit zwischen 24 und 48 Monaten, in der der Vertrag nicht kündbar ist. Zwölf Monate sind es bei Flexi.

Was die Kunden monatlich zahlen, kann über der Miete für eine vergleichbare Immobilie liegen. Es kann eine Indexmiete vereinbart werden, die sich gemäß Verbraucherpreisindex erhöht. Während der Vermietungszeit übernehmen die Vermieter zudem die Instandhaltungskosten.

### Nebenkosten fallen doppelt an

Der spätere Kaufpreis wird zu Beginn festgelegt und gilt bis zum Ende der vereinbarten Mindestlaufzeit (bei OWNR) beziehungsweise dem Fristende für die Kaufoption (bei Flexi sind das fünf Jahre). OWNR addiert dabei zum Erwerbspreis die Maklercourtage, etwaige Renovierungskosten und eine Wertsteigerung. Unerfreulich: Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer fallen beim ursprünglichen Kauf und erneut beim Ziehen der Kaufoption durch die Bewohner an.

### Hohe Spardisziplin nötig

Bei Flexi können Kunden während der Mietzeit „virtuelle Anteile“ erwerben und damit die Miete senken. Kaufen sie bei einer 250 000-Euro-Immobilie Anteile im Wert von 25 000 Euro, zahlen sie entsprechend 10 Prozent weniger Miete. Den Betrag bekommen sie zurück, wenn sie sich doch gegen einen Kauf entscheiden. Die Metersparnis müssen sie dann nicht zurückzahlen.

OWNR rechnet 10 Prozent der Monatsrate als Eigenkapital auf den Kaufpreis an. Das mildert den Finanzierungsbedarf beim Kauf in vier Jahren aber nur geringfügig. Das lässt sich anhand einer Beispielrechnung illustrieren, die OWNR auf der Internetseite für eine Immobilie veröffentlicht, die jetzt 500 000 Euro wert ist. Über den Eigenkapitalanteil an der Monatsrate kommen die Käufer innerhalb von vier Jahren auf 10 404 Euro. Der Kaufpreis in vier Jahren beträgt 620 000 Euro. Finanzieren die Käufer ihn dann zu 85 Prozent über ein Bankdarlehen, brauchen sie laut OWNR-Rechnung dafür weitere 127 546 Euro Eigenkapital.

Wer tatsächlich ohne Ersparnes einsteigt und keine größeren Geldzuflüsse hat, etwa aus einem Erbe vor Nutzung der Kaufoption, müsste also in vier Jahren rund 2650 Euro im Monat zurücklegen, um das Eigenkapital zusammenzutragen – zusätzlich zur Monatsrate von rechnerisch rund 2 168 Euro und den sonstigen Lebenshaltungskosten. Das

## Unser Rat

**Nicht übereilt handeln.** Ihr Einkommen ist hoch, aber Sie haben kein Eigenkapital? Prüfen Sie, ob Sie einen Kredit über den Kaufpreis und die Nebenkosten bekommen. Mieten mit Kaufoption (Leasing) dürfte meist teurer sein. Kann der Kauf noch warten? Besser wäre es, mindestens die Nebenkosten anzusparen.

**Profirat einholen.** Sind Sie mit der Kombi von Miete und Kaufoption nicht vertraut? Lassen Sie den Vertrag von Rechtsanwälten prüfen!

dürften nur wenige schaffen. Selbst wer nur die Nebenkosten abdecken will – was das absolute Minimum sein sollte –, muss monatlich mindestens 700 Euro nur dafür sparen.

### Künftiges Zinsniveau nicht planbar

OWNR verspricht, Partnerbanken böten „ein größeres Darlehen mit einem besseren Zinssatz“. OWNR-Partnerin ist die Vobahome GmbH aus Michelstadt, die zur Vereinigten Volksbank Raiffeisenbank eG gehört. Sie betont, Kunden könnten durch den vorher festgelegten Kaufpreis die Finanzierung in Ruhe „ohne Überraschungen“ planen. Als Risiko bleibt aber das künftige Zinsniveau für Baukredite. Selbst disziplinierten Sparern können steigende Zinsen einen Strich durch die Rechnung machen.

### Schwerer Weg zum Eigentum

Fazit: Mieten mit Kaufoption lohnt sich wohl am ehesten für diejenigen, die eine einmalige Chance auf ihre Traumimmobilie haben und mit größeren Geldzuflüssen rechnen. ■

**Text:** Renate Daum; **Testleitung:** Stefan Hüllen; **Leitung Faktencheck:** Dr. Claudia Behrens

**Baukredite.** Unsere Untersuchung zu Vollfinanzierungen (Oktober 2025) finden Sie unter [test.de/thema/immobilienfinanzierung](https://test.de/thema/immobilienfinanzierung).