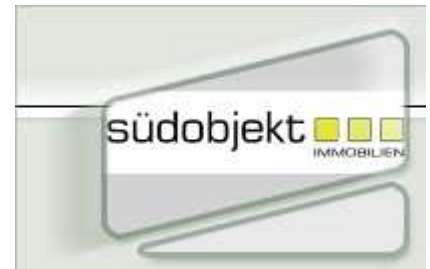


Südobjekt Immobilien
Waiblinger Strasse 42
70372 Stuttgart
Tel: 0711-5405624
www.suedobjekt-immobilien.de



Fragen und Antworten zum Mietkauf!

Was ist eigentlich Mietkauf??

Unter dem Wort „Mietkauf“ gibt es verschiedene Möglichkeiten, innerhalb kürzester Zeit den Traum von den eigenen vier Wänden realisieren zu können. Das Wort „Mietkauf“ hat sich im Volksmund eingebürgert und bedeutet letztendlich „**kaufen statt mieten**“.

Welche Voraussetzungen muss man dafür erfüllen?

Sie benötigen ein festes Arbeitsverhältnis und sollten über ein gewisses Mindesteinkommen verfügen. Als Alleinstehender sollte Ihr Nettoeinkommen mindestens € 1.250 betragen. Für verheiratete gilt ein Nettoeinkommen von mindestens € 1.600.

Brauche ich dazu Eigenkapital?

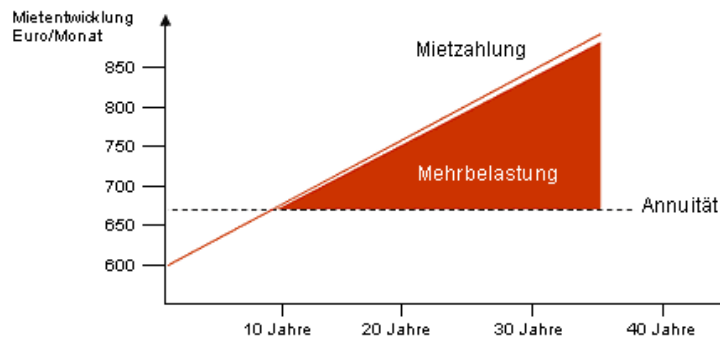
Grundsätzlich benötigen Sie bei uns kein Eigenkapital. Unsere verschiedenen Hausbanken finanzieren Ihr Vorhaben bis zu 110 % des Kaufpreises.

Wie günstig Sie sich die eigenen vier Wände leisten können, erfahren Sie von uns. Vertrauen Sie der langjährigen Erfahrung von Südobjekt Immobilien. Wir begleiten Sie mit Rat und Tat und Top-Konditionen.

Fakten, die für sich sprechen:

- Gesamtfinanzierung bis zu 110% des Kaufpreises oder der Herstellungskosten
- Langfristig festgeschriebene Zinsen auf 5, 10 oder 15 - 30 Jahre
- Keine Bearbeitungs-, Schätz- oder Kontoführungsgebühr
- Tilgungswechsel innerhalb der Laufzeit zwischen 1-4 % p.a. möglich
- Sondertilgungen bis zu 5% p.a. oder 25 % des Gesamtdarlehens möglich
- Tilgungsaussetzung durch bestehende Bauspar- oder Kapitalversicherungen
- Kreditentscheidung innerhalb 2 Stunden möglich.

"Eine eigene Immobilie zu kaufen ist teurer, als sie zu mieten" - diese Faustregel ist zu kurz gedacht: Berücksichtigt man nur über wenige Jahre die unvermeidlichen Mietsteigerungen, dreht sich diese Aussage dramatisch um. Sehen Sie selbst:



Haben Sie schon mal nachgerechnet wie viel Miete Sie im Laufe Ihres Lebens eigentlich bezahlen werden?

Im Durchschnitt überweist jede Familie

in etwa 50 Jahren EURO 450.000 an Ihren Vermieter

Beispiel:	Miete mtl.	€	750,00
	Miete jährlich	€	9.000,00
	Miete in 50 Jahren	€	450.000,00

Hierfür wurden etwaige Mieterhöhungen nicht berücksichtigt!

Bin ich weiterhin Mieter oder gleich Eigentümer?

Nachdem von uns und der finanzierenden Bank alle Kriterien sorgfältig geprüft wurden, erfolgt statt des Abschlusses eines Mietvertrags, der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages. Nach Auszahlung des Kaufpreises sind Sie im Grundbuch als Eigentümer eingetragen und die Wohnung befindet sich von nun an in Ihrem eigenen Besitz.

Wie lange dauert die Abwicklung?

In der Regel findet zuerst ein allgemeines und umfassendes Beratungsgespräch in unseren Büroräumen statt. Hierbei ermitteln wir anhand Ihrer Einkommensnachweise, welchen Betrag Sie sich leisten können. Anschließend erstellen wir Ihnen anhand Ihrer Angaben einige Angebote zur Auswahl. Sollte hier das Wunschobjekt dabei sein, werden wir für Sie eine zunächst unverbindliche Finanzierungszusage einholen. Wenn Sie sich dann letztendlich für dieses Angebot entscheiden, werden wir alle Formalitäten für Sie erledigen und Sie dürfen dann bei einem Notar den Kaufvertrag unterschreiben. Zu diesem Zeitpunkt sind alle wesentlichen Dinge geregelt. Bis zur Übergabe der Wohnung vergehen dann noch in der Regel 2-4 Wochen.

Welche Kosten kommen sonst noch auf mich zu?

Die Kaufnebenkosten betragen zum Kaufpreis etwa 5 %. Diese teilen sich wie folgt auf: 3,5 % Grunderwerbsteuer und 1,5 % Notarkosten. Die Kaufnebenkosten können ebenfalls mitfinanziert werden, insofern diese nicht in den Gesamtkaufpreis bereits einkalkuliert wurden.

Ab wann folgt die monatliche Zahlung?

Wir achten darauf, dass für Sie keine Doppelbelastung entsteht. Sollten Sie noch eine Kündigungsfrist Ihrer jetzigen Mietwohnung einhalten müssen, folgt die erste Zahlung erst dann, wenn Sie keine Mietzahlung mehr leisten müssen. Ansonsten beginnt die von uns ausgerechnete Zahlung immer zum 30. des laufenden Monats direkt an die finanzierende Bank.

Bei Neubauimmobilien finden wir ebenfalls eine erträgliche Lösung, so dass Sie sich ggf. die Bauzeitinsen sparen können.

Wie lange dauert es, bis ich die Wohnung abbezahlt habe?

Bei gleich bleibendem Zins und einer anfänglichen Tilgung von 1 % beträgt die Laufzeit ca. 33 Jahre. Bei einer anfänglichen Tilgung von 2 % p.a. beträgt die Laufzeit etwa 26 Jahre. Sie können die Laufzeit allerdings stark verkürzen, indem Sie während der Laufzeit ein Sondertilgungsrecht ausüben. Hierzu haben Sie die Möglichkeit bis zu 25 % des Gesamtdarlehens in beliebigen Raten extra zu leisten. (freiwillig) Ferner besteht bei vielen unseren Banken die Möglichkeit die Tilgungshöhe (in der Regel zwischen 1-4 %) jährlich nach Wunsch anzupassen.

Was passiert wenn ich nach einigen Jahren eine größere Wohnung möchte?

Kein Problem! Da die Wohnung ja Ihr Eigentum ist, haben Sie die Möglichkeit, diese zu jeder Zeit wieder zu verkaufen, oder zu vermieten.

Was passiert wenn ich meine Zahlungsverpflichtungen nicht mehr einhalten kann?

Fragen Sie Ihren Vermieter, was er machen würde, wenn Sie die Miete nicht mehr zahlen würden?? Er wird Ihnen sicherlich das Mietverhältnis kündigen und Sie sitzen auf der Strasse. In unserem Fall muss ein Gespräch mit der Bank geführt werden, die Ihnen in einer Notsituation sicherlich nicht gleich den Kredit kündigen wird, wenn Sie Ihr Problem glaubhaft darlegen können. Natürlich wird auch die Bank keinesfalls auf ihr Geld verzichten wollen, hier besteht aber meistens die Möglichkeit, einzelne Raten auszusetzen oder die Höhe der Raten etwas zu reduzieren. Eine Kreditausfallversicherung könnte dieses Risiko ebenfalls eingrenzen. Dennoch aber gilt auch hier, dass Sie Ihren Verpflichtungen schon nachkommen müssen.

Kann ich später auch mal die Wohnung vermieten?

Selbstverständlich besteht diese Möglichkeit immer, da Sie mit dem Kauf keinesfalls gebunden sind, die Wohnung auf Lebzeiten selbst zu nutzen.

Wenn ich nochmals eine ausführliche Beratung wünsche, was kostet mich das?

Wir beraten neutral und grundsätzlich kostenlos.

In welcher finanziellen Größenordnung kann ich mir ein Objekt leisten?

Faustformel: Netto-Gesamtjahreseinkommen x 7 = Darlehenssumme

Gibt es Zuschüsse vom Staat?

Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage sind trotzdem noch staatliche Zuschüsse möglich. Es gibt von den verschiedenen Städten und Kommunen verschiedene Wohnraumförderungen mit Zinszuschüssen. Hierzu gehört z.B. das Familienbauprogramm der Stadt Stuttgart, die Förderung von preiswertem Wohneigentum, ein Energiesparprogramm u.v.m. Je nach Einkommensgruppe und der Anzahl von Kindern sind als Förderung bis zu € 40.000 vorgesehen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zinsgünstiger Kredite über die KfW Bank, bzw. über die L-Bank Baden Württemberg.

Sprechen Sie uns an, wir finden für Sie die optimale Möglichkeit und beraten Sie gerne.

Weitere Informationen zu unseren Angeboten finden Sie auf der Homepage:

www.suedobjekt-immo.de

oder auch gerne telefonisch unter: 0711-5405624

Wir freuen uns auf Ihren Anruf

