

WOHNEN

Packende Idee



Mietkautionsspolicen entlasten das ohnehin durch **hohe Mieten** und teure **Umzugskosten** bereits sehr strapazierte Budget frisch gebackener Mieter. Welche Verträge **das beste Preis-Leistungs-Verhältnis** bieten

von THOMAS SCHICKLING

München plus fünf Prozent. Hamburg plus 6,8 Prozent. Köln plus 8,4 Prozent. Leipzig plus 11,1 Prozent. Und Berlin sogar plus 16,7 Prozent. In den angesagten deutschen Metropolen sind die Mieten im ersten Halbjahr 2023 durch die Decke gegangen. Im Schnitt verbuchten die Angebotsmieten der acht größten Städte hierzulande insgesamt ein Plus von 6,7 Prozent. Diese Bilanz zieht eine aktuelle Studie des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL).

Knappheit treibt Preise. Was aber ist die Ursache der schier explodierenden Mietpreise? „In den Metropolen herrscht eine enorme Angebotsknappheit, die sich durch den stockenden Wohnungsbau noch verstärken wird“, erklärt Roman Heidrich, Experte für Wohnimmobilien bei JLL. Wegen des Zinsanstiegs und hoher Baupreise werden laut Ifo-Institut viele Projekte storniert, das Ziel der Bundesregierung von jährlich 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr gilt somit als unerreichbar.

So mussten frisch gebackene Mieter etwa in der Bayern-Boomtown München im zweiten Quartal dieses Jahres für eine mittelgroße Wohnung (60 bis 80 Quadratmeter) mit gehobener Ausstattung im Schnitt happige 20,70 Euro pro Quadratmeter auf den Tisch blättern. In der Mainmetropole Frankfurt hingegen waren es durchschnittlich 17,19 Euro, in der trendigen Bundeshauptstadt Berlin immerhin noch 16,92 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Zu diesen Ergebnissen kommt das aktuelle „Miet- und Kaufpreisranking Q2/23“ von Empirica, welches auf einer Analyse von zwei Millionen Inseraten basiert.

Wer gerade umzieht, ist nicht nur mit enorm hohen Mietpreisen konfrontiert. Betroffene müssen zudem neben den Umzugskosten noch die Mietkaution stemmen. Der Vermieter darf hier maximal das Dreifache der monatlichen Miete als Kautions verlangen. Für die Berechnung der Mietkautionshöhe ist die Grundmiete (Kaltmiete) der Wohnung maßgeblich.

Wer etwa in München mietet, hat so im Schnitt bei 100 Quadratmetern Wohnfläche eine Kaltmiete von 2070 Euro an der Backe. Daraus resultiert eine Kautions von 6210 Euro – happig!

Alternative zur Barkautions. Für alle Neumieter, die ihre Mietkaution nicht aus eigenen Rücklagen begleichen wollen, gibt es neben der Bankbürgschaft – auch Bankaval oder Avalkredit genannt – als Alternative zur klassischen Barkautions sogenannte Mietkautionsbürgschaften, bekannt auch als Mietkautionspolice. „Diese rentieren sich etwa für jene, welche ihre Liquidität bewusst schonen wollen“, erklärt Sebastian Ewy, Projektleiter beim Deutschen Finanz-Service Institut (DFS) in Köln. So bleibe Mietern finanziell mehr Luft für die Spedition oder die Anschaffung neuer Möbel nebst einer zumeist recht kostspieligen Einbauküche, unterstreicht Fachmann Ewy.

Wie aber funktioniert eine solche Police? Simple! Eine Assekuranz (oder Bank) bürgt mit einer offiziellen Urkunde beim Vermieter für die Kautionssumme. Hat der Vermieter nach

Auszug des Mieters Ansprüche auf die Kautions, etwa im Fall von nötigen Renovierungsarbeiten oder Mietschulden, kann er das hierzu nötige Geld vom Bürgen (Versicherer oder Bank) einfordern. Im Gegenzug zahlt der Mieter für die Mietkautionsbürgschaft an den Versicherer oder die Bank eine Jahresprämie, die primär von der jeweiligen Kautionshöhe abhängt.

Für die Bewilligung einer Mietkautionsbürgschaft holen die Anbieter stets eine Bonitätsauskunft über den Mieter bei Schufa & Co. ein. Nur so lässt sich die Liquidität des Mieters klären. Verständlich, aber welche Police sind heute ihr Geld wert?

Dieser Frage ist das DFSI für FOCUS MONEY nachgegangen und hat die aktuell am Markt verfügbaren Tarifofferten für Mietkautionspolice anhand von insgesamt 38 Einzelmerkmalen und Prämien akribisch untersucht (s. Methode S. 73).

Das Fazit ist erfreulich: „Bei keinem der von uns gesannten Tarife tauchen im Bedingungsnetz Mindestlaufzeiten oder Kündigungsfristen auf“, erklärt Experte Ewy. Auch rechneten alle Versicherer die Prämien nach Rückgabe der Bürgschaftsurkunde taggenau ab. Zudem garantierten sämtliche Anbieter den Kunden zertifizierte Datensicherheit (s. Tabelle S. 72/73).

Im Hinblick auf das Preis-Leistungs-Verhältnis insgesamt aber gibt es bei den Kontrakten deutliche Unterschiede. Bei Bürgschaften MIT dem Zusatz „auf erstes Anfordern“ sind drei Tarife mit der Testnote „Hervorragend“ erste Wahl (s. Tabelle unten). Bei dieser Variante kann der Vermieter die Mietkaution ohne vorherige Prüfung vom Bürgen, sprich Versicherer/Bank, verlangen. Er muss dafür nicht einmal konkrete Gründe nennen. Was zum Problem für den Mieter wird: Ist die Inanspruchnahme durch den Vermieter ungerechtfertigt, kann der Mieter das ausgezahlte Geld nur noch gerichtlich zurückfordern.

Aus Verbrauchersicht deutlich vorteilhafter sind dagegen Bürgschaften OHNE den Zusatz „auf erstes Anfordern“. Hierbei werden Geldforderungen des Vermieters durch den ►

Mietkautionspolice: So schnitten die Anbieter im Test ab

Unternehmen	Markenname	Tarifname	Tariffbewertung	Preisbewertung	Gesamtbewertung
Mietkautionspolice als Bürgschaft MIT „auf erstes Anfordern“					
Deutsche Kautionskasse	Moneyfix Mietkaution	Moneyfix Mietkaution	Hervorragend	Sehr Gut	Hervorragend
Allianz	Allianz Mietkaution	Allianz Mietkaution	Hervorragend	Sehr Gut	Hervorragend
SV Sparkassenversicherung	SV Mietkaution Privat	SV Mietkaution Privat	Hervorragend	Sehr Gut	Hervorragend
Cresult	Kautel Württembergische	Mietkautionsversicherung	Sehr Gut	Sehr Gut	Sehr Gut
ProTect Versicherung	ProTect Versicherung	Basis-Tarif	Sehr Gut	Hervorragend	Sehr Gut
plusForta	Kautionsfuchs	Mietkautionsversicherung WBV	Gut	Sehr Gut	Sehr Gut
Baloise Sachversicherung	Mietkautions-Police	Mietkautions-Police	Gut	Sehr Gut	Gut
plusForta	heysafe	Mietkautionsversicherung	Gut	Hervorragend	Gut
Mietkautionspolice als Bürgschaft OHNE „auf erstes Anfordern“					
Cresult	Kautel R+V	R+V Mietkautionsbürgschaft	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend
R+V Allgemeine Versicherung	R+V-MietkautionsBürgschaft	R+V-MietkautionsBürgschaft	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend
ProTect Versicherung	ProTect Versicherung	Premium-Tarif	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend
plusForta	kautionsfrei.de	R+V MietkautionsBürgschaft	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend
LVM	LVM	Private Mietkautionsversicherung	Sehr Gut	Hervorragend	Sehr Gut

Quelle: DFSI; Stand: September 2023



Bürgen vor einer Auszahlung geprüft und „nicht auferstes Anfordern“ an ihn ausgezahlt. „Damit werden Mieter gezielt vor unrechtmäßigen Forderungen automatisch geschützt“, betont Insider Ewy. Im Test waren von dieser Tarifvariante laut DFSI immerhin vier Policen „hervorragend“ (s. Tabelle S. 71).

Wichtig! So gut eine Mietkautionsbürgschaft auch sein mag: Nach deutschem Mietrecht steht Vermietern zu, sich für jene Sicherheit zu entscheiden, die ihnen persönlich am genehmsten erscheint. Sie können damit auf eine Barkaution pochen!

Penibel protokollieren. Egal, ob Barkaution oder Mietkautionsbürgschaft: Damit Mieter bei eventuellen Schäden bei

Auszug ihre Kaution nicht gefährden, gibt es ein paar Kniffe: Im Übergabeprotokoll sollten Mieter etwa pingelig jeden Kratzer am Fenster, jede Macke in der Steinfliese und jeden Fleck im teuren Parkettboden fein säuberlich notieren. Denn für jeden groben Schaden, der vor Einzug nicht im Protokoll dokumentiert wurde, kann der Vermieter seinen Mieter in die Pflicht nehmen. Fällt nach der Übergabe doch noch Gravierendes auf, sollte der Mieter den Mangel sofort fotografieren, von einem Zeugen attestieren lassen und schnellstens dem Vermieter mitteilen. Damit hat der Mieter handfeste Beweise in petto, dass der Defekt bereits am Anfang des Mietverhältnisses bestand. ■

Tarifmerkmale im Überblick: was Mietkautionsbürgschaften fordern und leisten

Mietkautionspolice als Bürgschaft MIT „auf erstes Anfordern“

Unternehmen	Deutsche Kautionskasse	Allianz Versicherung	SV Sparkassen-Versicherung	Cresult	ProTect Versicherung	plusForta	
Markenname	Moneyfix Mietkaution	Allianz Mietkaution	SV Mietkaution Privat	Kautel	ProTect Versicherung	Kautionsfuchs	
Tarifname	Moneyfix Mietkaution	Allianz Mietkaution	SV Mietkaution Privat	Mietkautions-versicherung	Basis-Tarif	Mietkautions-versicherung WBV	
Risikoträger	Allianz Versicherung	Allianz Versicherung	SV Sparkassen-Versicherung	Württembergische Vers.	ProTect Versicherung	Württembergische Vers.	
Prämie (Prozent von der Kaution)	4,7%	4,7%	4,9%	4,5%	4,5%	4,5%	
Tarifmerkmale							
Mindestlaufzeit	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	
Kündigungsfrist	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	
Mindestjahresbeitrag	25 EUR	25 EUR	25 EUR	50 EUR	22,50 EUR	50 EUR	
Maximale Kautionshöhe	50 000 EUR	50 000 EUR	50 000 EUR	10 000 EUR	30 000 EUR	9000 EUR	
Anzahl Personen je Police	2	2	2	1	2	2	
Mindestalter	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	
Mietobjekt in Deutschland	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
Mindestlaufz. bei befristet. Mietvertrag	keine Mindestlaufz.	keine Mindestlaufz.	keine Mindestlaufz.	Tarifabschl. nicht möglich	keine Mindestlaufz.	Tarifabschl. nicht möglich	
Bonitätsprüfung	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
Abweichende Person Prämienzahlung	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	nicht möglich	Ja, ab Erstbeitrag	
Umwandlung bestehende Kaution	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	
Servicehotline	60 Std. / Woche	60 Std. / Woche	60 Std. / Woche	40 Std. / Woche	50 Std. / Woche	24/7	
Online-Abschluss möglich	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
Telefon-Abschluss möglich	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	
Versand Police am selben Tag	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
Versand Bürgschaftsurk. am selben Tag	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
Anbieter Bonitätsdaten	– / Schufa	– / Schufa	– / Schufa	Arvato Infoscore / Schufa	– / Schufa	– / Schufa	
Identitätsprüfg. d. Antragstellers vorab	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	
Zertifizierte Datensicherheit	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
Abrechnung Rückgabe	taggenau	taggenau	taggenau	taggenau	taggenau	taggenau	
Ratenzahlung	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Ja	
Stellungnahme vor Auszahlung	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
Transparenzangaben Geschäftsverlauf	teilweise	teilweise	teilweise	teilweise	Ja	Nein	
Jahresprämien für eine einjährige Laufzeit bei Kautionssumme	500 EUR	25,00 €	25,00 €	25,00 €	50,00 €	22,50 €	50,00 €
	1500 EUR	70,50 €	70,50 €	73,50 €	67,50 €	67,50 €	67,50 €
	3000 EUR	141,00 €	141,00 €	147,00 €	135,00 €	135,00 €	135,00 €
	5000 EUR	235,00 €	235,00 €	245,00 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €
Gesamtwertung	Punktzahl	97,4	94,9	92,9	84,0	82,6	80,3
	Gesamtnote	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend	Sehr Gut	Sehr Gut	Sehr Gut

METHODE

Schon die halbe Miete

Für den Test über Mietkautionspolen schrieb das DFSI alle am Markt agierenden Anbieter an und bat um Daten zu ihren Tarifen. Von zehn Gesellschaften kamen schließlich vollständige Angaben zu den Tarifmerkmalen und Angebotsberechnungen zurück.

Auswertung Tarifbedingungen (AVB)

Die Bewertung der Allgemeinen Vertragsbedingungen erfolgte anhand von insgesamt 38 Einzelmerkmalen. Unter anderem wurde hierbei vom DFSI abgefragt, ob es Mindestlaufzeiten oder Kündigungsfristen gibt, auf wie viele Personen die Police ausgestellt wird, ob die Versicherung lediglich für Neuabschlüsse gilt oder auch bestehende Kautionen umgewandelt werden können.

Auswertung Preis

Dabei wurde die Prämie für vier Kautionshöhen (500, 1500, 3000 und 5000 €) ins Verhältnis zur jeweils günstigsten Prämie gesetzt.

Gesamtwertung

Bei der Gesamtwertung wurden die Tarifbedingungen mit 80 und die Prämien mit 20 Prozent gewichtet. Dies erfolgte in zwei Kategorien: Tarife „auf erstes Anfordern“ und Tarife „nicht auf erstes Anfordern“. Die Note ergab sich aus der insgesamt erzielten Punktzahl. Sie reicht von „Hervorragend“ bis „Mangelhaft“. Die Bestnote „Hervorragend“ erhielt, wer mit seiner Punktzahl im Bereich der obersten zehn Prozent zwischen null und dem höchsten von einem Anbieter erzielten Wert lag.

Mietkautionspolen als Bürgschaft OHNE „auf erstes Anfordern“						
Baloise Sachversicherung	plusForta	Cresult	R+V Allgemeine Versicherung	ProTect Versicherung	plusForta	LVM
Mietkautions-Police	heysafe	Kautel	R+V-Mietkautions-Bürgschaft	ProTect Versicherung	kautionsfrei.de	LVM
Mietkautions-Police	Mietkautionsversicherung	R+V Mietkautionsbürgschaft	R+V-Mietkautions-Bürgschaft	Premium-Tarif	R+V Mietkautions-Bürgschaft	Private Mietkautionsversicherung
Baloise Sachversicherung	AXA Versicherung	R+V Allgemeine Versicherung	R+V Allgemeine Versicherung	ProTect Versicherung	R+V Versicherung	LVM
4,7 %	3,9 %	4,7 %	4,7 %	5,0 %	4,7 %	5,0 %
Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine
Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine
45 EUR	39 EUR	50 EUR	50 EUR	25 EUR	50 EUR	50 EUR
10 000 EUR	7500 EUR	15 000 EUR	15 000 EUR	30 000 EUR	15 000 EUR	5000 EUR
2	1	2	2	2	2	1
18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
12 Monate	keine Mindestlaufzeit	6 Monate	18 Monate	keine Mindestlaufzeit	keine Mindestlaufzeit	keine Mindestlaufzeit
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
nicht möglich	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	nicht möglich	Ja, ab Folgebeitrag	Ja, ab Erstbeitrag
Ja	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
45 Std. / Woche	50 Std. / Woche	40 Std. / Woche	40 Std. / Woche	50 Std. / Woche	24/7	24/7
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ja	Nein	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein
3 Tage	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	1 Tag
Arvato Infoscore / –	Arvato Infoscore / –	Arvato Infoscore / –	Arvato Infoscore / –	– / Schufa	Arvato Infoscore / –	Arvato Infoscore / –
Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
taggenau	auf volle Woche	taggenau	taggenau	taggenau	taggenau	taggenau
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ja	Nein	teilweise	teilweise	Ja	Nein	teilweise
45,00 €	39,00 €	50,00 €	50,00 €	25,00 €	50,00 €	50,00 €
70,50 €	58,50 €	70,50 €	70,50 €	75,00 €	70,50 €	75,00 €
141,00 €	117,00 €	141,00 €	141,00 €	150,00 €	141,00 €	150,00 €
235,00 €	195,00 €	235,00 €	235,00 €	250,00 €	235,00 €	250,00 €
79,8	76,3	100,0	97,9	95,7	93,0	82,9
Gut	Gut	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend	Sehr Gut

Quelle: DFSI, Stand: September 2023