

WOHNEN

Mieten nach Maß

Mietkautionspolicen entlasten das durch hohe Mieten und Umzugskosten strapazierte Budget frischgebackener Mieter. **Welche Tarife das beste Preis-Leistungs-Verhältnis bieten**

von THOMAS SCHICKLING

GLÜCKLICH: Noch mehr Freude macht die neue Bude, wenn eine gute Mietkautionspolice die teure Barkaution ersetzt

Wer soll das bezahlen? Plus 9,8 Prozent in der Sachsen-Metropole Leipzig. Plus 9,4 Prozent am internationalen Finanzplatz Frankfurt am Main. Und im Schnitt sogar ein Plus von 11,4 Prozent in der mit rund 3,8 Millionen hierzulande bevölkerungsreichsten Stadt Berlin.

In den angesagten deutschen Metropolen sind die Mietpreise im ersten Halbjahr 2024 schier durch die Decke gegangen. Im Durchschnitt um 6,3 Prozent teurer im Vergleich zum Vorjahr wurden die Angebotsmieten in den acht hippen Großstädten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig. Diese für Mieter bittere Bilanz zieht eine aktuelle Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL).

Krasse Knappheit. Was aber ist die Ursache der schier in den Himmel wachsenden Mieten? Ein Treiber sei der stockende Wohnungsbau, sagt Sören Gröbel, JLL-Experte für Wohnimmobilien. In den Metropolen herrsche eine enorme Angebotsknappheit, die sich durch den stockenden Wohnungsbau noch verstärken werde.

Warum aber ist die Dynamik der Mietpreissteigerungen gerade in der Bundeshauptstadt Berlin so dramatisch? Knappheiten in der Megametropole lassen sich durch wohnungspolitische Eingriffe leider nicht verbieten, so die Conclusio des „Wohnindex“ des Instituts der Deutschen Wirtschaft. Angesichts wachsender Nachfrage bei gleichzeitig fallendem Angebot werde es immer schwieriger, in Berlin eine passende und leistbare Wohnung zu finden, zumal die Mietpreissteigerungen schon längst auf die Umlandgemeinden übergeschwappt seien.

Wer gerade umzieht, ist jedoch nicht nur mit enorm hohen Mietpreisen konfrontiert. Betroffene müssen zudem neben den Umzugskosten auch noch eine Mietkaution stemmen.

Der Vermieter darf hier maximal das Dreifache der monatlichen Miete als Kauti



verlangen. Für die Berechnung der Mietkautionshöhe ist immer die Grundmiete – die sogenannte Kaltmiete – ohne Berücksichtigung der Nebenkostenvorauszahlung oder einer Nebenkostenpauschale der Wohnung maßgeblich.

Gut zu wissen in diesem Kontext: Wer die Summe nicht auf einmal stemmen kann, darf die Mietkaution in drei Raten abstottern – was der Vermieter nicht ablehnen darf. Die erste Rate ist dabei zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die übrigen zwei in den Monaten danach (§ 551 Abs. 2 BGB).

Fast 24 Euro Kaltmiete. Auch wenn bei der Berechnung der Kauti- on die Betriebskosten unberücksichtigt bleiben: Wer etwa in München eine unmöblierte Wohnung im Neubau mietete, musste im Jahr 2023 im Schnitt 23,82 Euro pro Quadratmeter an Kaltmiete auf den Tisch legen. Zu diesem Ergebnis kommt das aktuelle Wohnungsmarktbarometer des Planungsreferats der Stadt München. Wer sich etwa für eine Wohnung mit 100 Quadratmeter Wohnfläche entscheidet, hat damit in der bayerischen Landeshauptstadt eine Kaltmiete von 2382 Euro an der Backe. Daraus erwächst eine Kauti- on von 7146 Euro – schon ein überaus happiges Sümmchen!

Für Neumieter, die angesichts solcher Summen die Kauti- on nicht aus eigenen Rücklagen begleichen wollen, gibt es neben der Bankbürgschaft – auch Bankaval, Avalkredit oder Mietaval genannt – als Alternative zur Barkauti- on sogenannte Mietkautionsbürgschaften, bekannt auch als Mietkautionspoli- cen. „Sie rentieren sich etwa für jene, welche ihre Liquidität bewusst schonen wollen“, erklärt Sebastian Ewy, Projektleiter beim Deutschen Finanz-Service Institut (DFSI) in Köln. So bleibe 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? Eine Assekuranz (oder eine Bank) bürgt mit einer offiziellen Urkunde beim Vermieter für die jeweilige Kauti- onssumme. Hat der Vermieter der Wohnung nach Auszug des Mieters berechnete Ansprüche auf die Kauti- on, etwa im Fall von nötigen Renovie-

rungsarbeiten 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 Kauti- onshöhe abhängt.

Wichtig! Für die Bewilligung einer Mietkautionsbürgschaft holen die Anbieter stets eine Bonitätsauskunft über den Antragsteller, sprich Mieter, bei Schufa & Co. ein. Denn nur so lässt sich die Liquidität des Mieters klären. Verständlich, nur welche Poli- cen sind heute ihr Geld wert?

Dieser Frage sind die Fachleute des DFSI jetzt für FOCUS MONEY nachgegangen und haben die aktuell am Markt verfügbaren Tarifofferten für Mietkautionspoli- cen anhand von insgesamt 40 essenziellen Einzelmerkmalen und Prämien akribisch untersucht (s. Methode S. 73).

„Bei keinem der untersuchten Tarife tauchen im Bedin- gungswerk Mindestlaufzeiten oder Kündigungsfristen auf“, erklärt Ewy. Auch rechnen alle Anbieter die Prämien – mit Ausnahme der plusForta – nach Rückgabe der Bürgschafts- urkunde taggenau ab. Zudem garantierten alle Offerten den Kunden zertifizierte Datensicherheit (s. Tabelle S. 72/73).

Im Hinblick auf das Preis-Leistungs-Verhältnis insgesamt allerdings gibt es unter den Kontrakten deutliche Differen- zen. Bei sogenannten Bürgschaften MIT Zusatz „auf erstes Anfordern“ haben die Tester immerhin vier Tarife mit der Top-Note „Hervorragend“ bewerten können (s. Tabelle S. 71).

Vorsicht, Falle! 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 leider zum Problem des Mie- ters wird, denn: Ist die Inanspruchnahme durch den Vermi- eter wirklich ungerechtfertigt, kann der Mieter das ausgezahl- te Geld nur noch gerichtlich zurückfordern.

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

Mietkautionspoli- cen: So schnitten die Anbieter im Test ab

Unternehmen	Markenname	Tarifname	Tarifbewertung	Preisbewertung	Gesamt- bewertung
Mietkautionspoli- cen als Bürgschaft MIT „auf erstes Anfordern“					
Deutsche Kautionskasse	Moneyfix® Mietkaution	Moneyfix® Mietkaution	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend
Allianz	Allianz Mietkaution	Allianz Mietkaution	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend
SV SparkassenVersicherung	SV Mietkaution Privat	SV Mietkaution Privat	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend
ProTect Versicherung	ProTect Versicherung	Basis-Tarif	Sehr Gut	Hervorragend	Hervorragend
Baloise Sachversicherung	Mietkautions-Police	Mietkautions-Police	Sehr Gut	Hervorragend	Sehr Gut
Cresult	Kautel	Mietkautionsversicherung	Sehr Gut	Hervorragend	Sehr Gut
plusForta	heysafe	Mietkautionsversicherung	Gut	Hervorragend	Gut
Mietkautionspoli- cen als Bürgschaft OHNE „auf erstes Anfordern“					
ProTect Versicherung	ProTect Versicherung AG	Premium-Tarif	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend
Cresult	Kautel	R+V Mietkautionsbürgschaft	Hervorragend	Sehr Gut	Hervorragend
R+V Allgemeine Versicherung	R+V-MietkautionsBürgschaft	R+V-MietkautionsBürgschaft	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 2024

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

So gut eine Mietkautionsbürgschaft auch sein mag, nach deutschem Mietrecht steht dem Vermieter zu, sich stets frei für jene Mietsicherheit entscheiden zu dürfen, die ihm am genehmsten erscheint. Somit können Vermieter auf Barkautionen pochen – und Bürgschaften kategorisch ablehnen.

Egal, ob klassische Barkaution oder Mietkautionsbürgschaft: Damit Mieter bei eventuellen Schäden beim Auszug

ihre Kaution nicht gefährden, gibt es ein paar Kniffe, die sie unbedingt beachten sollten: Im Übergabeprotokoll sollten Mieter etwa 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 später 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 hält der Mieter Beweise in der Hand, dass der Defekt bereits am Anfang des Mietverhältnisses bestand. ■

Tarifmerkmale im Überblick: was Mietkautionsbürgschaften fordern und leisten

Mietkautionspolicen als Bürgschaft MIT „auf erstes Anfordern“					
Unternehmen	Deutsche Kautionskasse	Allianz	SV Sparkassen-Versicherung	ProTect Versicherung	Baloise Sachversicherung
Markenname	Moneyfix Mietkaution	Allianz Mietkaution	SV Mietkaution Privat	ProTect Versicherung	Mietkautions-Police
Tarifname	Moneyfix Mietkaution	Allianz Mietkaution	SV Mietkaution Privat	Basis-Tarif	Mietkautions-Police
Risikoträger	Allianz Versicherung	Allianz Versicherung	SV Sparkassen-Versicherung	ProTect Versicherung	Baloise Sachversicherung
Prämie	4,4 %	4,4 %	4,9 %	4,5 %	4,4 %
Tarifmerkmale					
Mindestlaufzeit	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine
Kündigungsfrist	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine
Mindestjahresbeitrag	25 EUR	25 EUR	25 EUR	22,5 EUR	40 EUR
Maximale Kautionshöhe	50 000 EUR	50 000 EUR	50 000 EUR	30 000 EUR	10 000 EUR
Anzahl Personen je Police	2	2	2	2	2
Mindestalter	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre
Mietobjekt in Deutschland	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Min. Laufzeit bei befristetem Mietvertrag	Keine Mindestlaufzeit	Keine Mindestlaufzeit	Keine Mindestlaufzeit	Keine Mindestlaufzeit	12 Monate
Bonitätsprüfung	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Abweichende Person Prämienzahlung	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag
Umwandlung bestehende Kaution	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Servicehotline	60 Std. / Woche	60 Std. / Woche	60 Std. / Woche	50 Std. / Woche	45 Std. / Woche
Online-Abschluss	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Telefon-Abschluss	Ja	Ja	Nein	Nein	Ja
Versand Police selber Tag	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Versand Bürgschaftsurkunde selber Tag	Ja	Ja	Ja	Ja	3 Tage
Anbieter Bonitätsdaten	– / Schufa	– / Schufa	– / Schufa	– / Schufa	Arvato Infoscore / –
Identitätsprüfung des Antragstellers vorab	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein
Zertifizierte Datensicherheit	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Abrechnung Rückgabe	taggenau	taggenau	taggenau	taggenau	taggenau
Ratenzahlung	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Stellungnahme vor Auszahlung	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Transparenzangaben Geschäftsverlauf	teilweise	teilweise	teilweise	teilweise	Ja
Jahresprämien für eine einjährige Laufzeit bei einer Kautionssumme von					
500 EUR	25,00 €	25,00 €	25,00 €	22,50 €	40,00 €
1500 EUR	66,00 €	66,00 €	73,50 €	67,50 €	66,00 €
3000 EUR	132,00 €	132,00 €	147,00 €	135,00 €	132,00 €
5000 EUR	220,00 €	220,00 €	245,00 €	225,00 €	220,00 €
Gesamtwertung					
Punktzahl	100,0	97,1	94,7	90,6	86,1
Gesamtnote	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend	Sehr Gut

METHODE

Die halbe Miete

Für den Test von Mietkautionspolice

Auswertung Tarifbedingungen (AVB)

Die Bewertung der Allgemeinen Vertragsbedingungen erfolgte anhand von insgesamt 40 Einzelmerkmalen.

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 90 und die Prämien mit zehn Prozent gewichtet.

		Mietkautionspolice als Bürgschaft OHNE „auf erstes Anfordern“				
Cresult	plusForta	ProTect Versicherung	Cresult	R+V Allgemeine Versicherung	plusForta	LVM
Kautel	heysafe	ProTect Versicherung	Kautel	R+V Mietkautions-Bürgschaft	kautionsfrei.de	LVM
Mietkautions-versicherung	Mietkautions-versicherung	Premium-Tarif	R+V Mietkautions-bürgschaft	R+V Mietkautions-bürgschaft	R+V Mietkautions-bürgschaft	Private Mietkautions-versicherung
Württembergische Versiche-rung	AXA Versicherung	ProTect Versicherung	R+V Allgemeine Versicherung	R+V Allgemeine Versicherung	R+V Versicherung	LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein
4,5 %	4,3 %	5,0 %	4,7 %	4,7 %	4,7 %	5,0 %
Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine
Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine
50 EUR	39 EUR	25 EUR	50 EUR	50 EUR	50 EUR	50 EUR
10 000 EUR	7500 EUR	30 000 EUR	15 000 EUR	15 000 EUR	15 000 EUR	5000 EUR
1	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
Tarifabschluss nicht möglich	Keine Mindestlaufzeit	Keine Mindestlaufzeit	6 Monate	Keine Mindestlaufzeit	Keine Mindestlaufzeit	Keine Mindestlaufzeit
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Folgebeitrag	Ja, ab Erstbeitrag
Ja	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
40 Std. / Woche	50 Std. / Woche	50 Std. / Woche	40 Std. / Woche	40 Std. / Woche	24/7	24/7
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ja	Nein	Nein	Ja	Ja	Nein	Nein
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	1 Tage
Arvato Infoscore / Schufa	Arvato Infoscore / –	– / Schufa	Arvato Infoscore / –	Arvato Infoscore / –	Arvato Infoscore / –	Arvato Infoscore / –
Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
taggenau	auf volle Woche	taggenau	taggenau	taggenau	taggenau	taggenau
Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
teilweise	Nein	teilweise	teilweise	teilweise	Nein	teilweise
50,00 €	39,00 €	25,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €
67,50 €	64,50 €	75,00 €	70,50 €	70,50 €	70,50 €	75,00 €
135,00 €	129,00 €	150,00 €	141,00 €	141,00 €	141,00 €	150,00 €
225,00 €	215,00 €	250,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €	250,00 €
84,3	74,2	99,9	97,4	96,9	92,2	81,5
Sehr Gut	Gut	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend	Hervorragend	Sehr Gut