

money**service**

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



MIETKAUTION

Einen Toast darauf

Wer die Kaution nicht aus eigenen Rücklagen zahlen will, kann alternativ zur sogenannten **Mietkautionspolice** greifen. Welche **Tarife** aktuell das beste Preis-Leistungs-Verhältnis bieten

von THOMAS SCHICKLING

Wohnen ist ein Menschenrecht. Für Bundeskanzler Friedrich Merz ist daher bezahlbares Wohnen „eine der wichtigsten Fragen unserer Zeit“. Alles richtig! Aus Sicht von Jan van Aken, Co-Vorsitzender der Linken, aber unternimmt der Kanzler gerade nichts, dass Wohnraum in Deutschland auch bezahlbar bleibt. Sehendenden Auges lasse die Bundesregierung des Bundeskanzlers zu, dass Millionen von Menschen nicht mehr wüssten, wie sie ihre Miete bezahlen sollten. Auf der anderen Seite würden Immobilienkonzerne „mit dreisten Tricks und Lügen“ Mieterinnen und Mietern immer mehr Geld aus der Tasche ziehen. „Es muss Schluss damit sein, dass Wohnungskonzerne die arbeitenden Menschen ausbeuten“, fordert van Aken.

Leichter gesagt als getan. Was aber hilft gegen den grassierenden Mietwucher? Kai Wegener, Berlins Regierender Bürgermeister, etwa hat sich angesichts von Wohnungsmangel und hoher Mieten für eine stärkere Regulierung des Wohnungsmarkts in Deutschland ausgesprochen. Außerdem soll die neue Prüfstelle für Mieten in Berlin Wuchermieten entgegenwirken. Und die SPD im Berliner Abgeordnetenhaus hat sogar schon ein Vergesellschaftungsrahmengesetz aus der Tasche gezaubert, um den Anstieg der Mietpreise in der Bundeshauptstadt einzudämmen.

Mieten eilen davon. Genützt aber haben die politischen Vorstöße bislang nichts. Und so kennen die Mietpreise in Deutschland weiterhin nur eine Richtung: bergauf! Im Vergleich zu den ersten drei Monaten dieses Jahres kletterten die Neubaumieten im zweiten Quartal bundesweit um 0,8 Prozent. Diese Bilanz zieht der „IW Wohnindex“ des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln. Besonders kräftige Preiszuwächse verzeichneten im ersten Halbjahr 2025 die Citys Düsseldorf, Frankfurt am Main und Essen mit einem Plus von 6,3 und 6,1 sowie 6,1 Prozent. Stark zulegen konnten neben Leipzig (plus 4,6 Prozent) auch Dortmund und München mit jeweils 4,2 Prozent. Nicht viel preiswerter präsentierten sich Hamburg und Köln mit ei-

nem Zuwachs der Mieten von jeweils vier Prozent. Damit bleibt der Mietmarkt angespannt.

Bei den durchschnittlichen Kaltmieten pro Quadratmeter ganz oben rangierten im zweiten Quartal 2025 laut Experten des Berliner Forschungsinstituts Empirica die Bayernmetropole München, die Landkreise München und Starnberg sowie das hessische Banken-Mekka Frankfurt am Main mit 22,63 Euro, 21,13 Euro und 20,24 Euro respektive 19,75 Euro.

Nur wenig anders sieht das Ranking bei den Mieten in Bestandsimmobilien aus: Auf Platz eins landete das mondäne München (19,97 Euro) vor dem reichen Landkreis München (18,03 Euro) und dem hippen Kreis Starnberg. Platz vier eroberte der zur Metropolregion München zählende Kreis Fürstenfeldbruck mit im Schnitt 16,24 Euro pro Quadratmeter.

Wer soll das bezahlen? Dies macht evident: „Speziell in den Metropolen dürfte es für Wohnungssuchende schwierig sein, bei einem passenden Angebot zum Zuge zu kommen“, moniert Jonas Zdrzalek, Immobilienmarktexperte am Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW). Trotz hoher Mietniveaus ist die Nachfrage nach Wohnungen allerdings aktuell extrem groß. Das verdeutlicht die durchschnittliche Inseratsdauer: die Zeitspanne, während der ein Wohnungsangebot online ist. In den vergangenen zehn Jahren ist die Dauer von 34 Tagen auf nunmehr 23 Tage gesunken. Mehr als jede sechste Wohnung ist derzeit binnen zwei Tagen nicht mehr im Angebot. In Berlin ist es mittlerweile sogar jede vierte Wohnung, berichtet das IfW Kiel.

Wer gerade umzieht, ist nicht nur mit hohen Mietpreisen konfrontiert. Betroffene müssen zudem neben den Umzugskosten auch noch eine Kautions stemmen. Wichtig! Der Vermieter darf hier maximal das Dreifache der monatlichen Miete verlangen. Für die Berechnung der Mietkautionshöhe ist immer die Grundmiete (Kaltmiete) ohne Nebenkostenvorauszahlung oder Nebenkostenpauschale der Wohnung maßgeblich.

Was im Hinblick auf die aktuellen Mieten in angesagten, beliebten Städten Unsummen für eine Kautions verschlingt. Ein ►

Mietkautionspolice: So schnitten die Anbieter insgesamt ab

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



Quelle: DFSI, Stand: August 2025, alphabetische Sortierung

Beispiel: Wer heute mit viel Glück eine Neubauwohnung in München Stadt mit einer Wohnfläche von 100 Quadratmetern ergattert hat, muss laut Empirica im Schnitt eine Kaltmiete von 2263 Euro pro Monat hinblättern. Daraus erwächst eine Kauti-
on von 6789 Euro – ein Batzen Geld!

Kleiner Trost! Wer die Summe nicht auf einmal stemmen kann oder will, 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).

Liquidität schonen. Für alle Neumieter, die ihre Mietkaution nicht aus eigenen Rücklagen begleichen wollen, gibt es heute neben der Bankbürgschaft – auch Bankaval, Avalkredit oder

Mietaval genannt – als Alternative zur klassischen Bankkaution sogenannte Mietkautionsbürgschaften, bekannt auch als Mietkautionspolice. „Sie rentieren sich beispielsweise für jene, welche ihre Liquidität bewusst schonen wollen“, erklärt Sebastian Ewy, Projektleiter beim Deutschen Finanz-Service Institut (DFSI) in Köln. So bleibe Umziehenden finanziell mehr Luft für die Spedition oder die Anschaffung neuer Möbel nebst einer zu-
meist recht kostspieligen Einbauküche, unterstreicht Ewy.

Wie jedoch ist eine solche Police „gestrickt“? Eine Assekuranz (oder eine Bank) bürgt mit einer offiziellen Urkunde beim Vermieter für die jeweilige Kautionssumme des Mieters. Hat der Vermieter der Wohnung nach Auszug des Mieters berechnete Ansprüche auf die Kauti-
on, etwa bei nachweislich nötigen Re-

Tarifmerkmale und Prämien: was Mietkautionsbürgschaften leisten und kosten

Mietkautionspolice als Bürgschaft MIT „auf erstes Anfordern“

Unternehmen	DEUTSCHE KAUTIONSKASSE	ALLIANZ	SV SPARKASSEN- VERSICHERUNG	PROTECT VERSICHERUNG	BALOISE
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%	4,3%
Tarifmerkmale					
Mindestlaufzeit	keine	keine	keine	keine	keine
Kündigungsfrist	keine	keine	keine	keine	keine
Mindestjahresbeitrag	25 Euro	25 Euro	25 Euro	22,50 Euro	39 Euro
Maximale Kautionshöhe	50 000 Euro	50 000 Euro	50 000 Euro	30 000 Euro	10 000 Euro
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
Mind.-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 Kauti- on	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
Bonitätsdaten abgefragt über	Schufa	Schufa	Schufa	Schufa	Arvato Infoscore
Identitätsprüfung d. 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 Kautionssumme von					
500 Euro	25,00 €	25,00 €	25,00 €	22,50 €	39,00 €
1500 Euro	66,00 €	66,00 €	73,50 €	67,50 €	64,50 €
3000 Euro	132,00 €	132,00 €	147,00 €	135,00 €	129,00 €
5000 Euro	220,00 €	220,00 €	245,00 €	225,00 €	215,00 €
Gesamtbewertung					
PUNKTZAHL	100,0	97,1	94,7	90,6	86,3
GESAMTNOTE	HERVORRAGEND	HERVORRAGEND	HERVORRAGEND	HERVORRAGEND	SEHR GUT

novierungsarbeiten oder offenen Mietschulden, kann er das hierzu nötige Geld vom Bürgen (der Versicherung respektive 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.

Bonität ausschlaggebend. Für die Bewilligung einer Mietkautionsbürgschaft holen die Anbieter stets eine Bonitätsauskunft über den Mieter bei Wirtschaftsauskunfteien wie Schufa, Bürgel oder Arvato Infoscore ein. Je höher der dort ermittelte Score ausfällt, desto besser ist die Bonität des Mieters. So lassen sich die finanziellen Verhältnisse des Mieters einfach klären.

Nur, welche Policen sind heute wirklich ihr Geld wert? Dieser Frage sind die Fachleute des DFSI jetzt für FOCUS MONEY nach-

gegangen und haben die aktuell am Markt verfügbaren Tarif-Offerten für Mietkautionspolicen anhand von insgesamt 40 essenziellen Einzelmerkmalen und Prämien akribisch untersucht (s. Methode S. 80).

Das Fazit der Tester ist erstaunlich positiv: „Bei keinem der von uns untersuchten Tarife tauchen in den Allgemeinen Versicherungsbedingungen Mindestlaufzeiten oder Kündigungsfristen auf“, erklärt Ewy. Auch rechneten alle Anbieter die Prämien nach Rückgabe der Bürgschaftsurkunde taggenau ab. Zudem garantierten alle Anbieter von Mietkautionen der Kundschaft zertifizierte Datensicherheit (s. Tabelle unten).

Im Hinblick auf das Preis-Leistungs-Verhältnis insgesamt allerdings gibt es unter den Kontrakten deutliche Differenzen. ►

Mietkautionspolicen als Bürgschaft OHNE „auf erstes Anfordern“					
CRESULT	PLUSFORTA	PLUSFORTA	PROTECT VERSICHERUNG	CRESULT	LVM
Kautel	heysafe	kautionsfrei.de	ProTect Versicherung	Kautel	LVM
Mietkautionsversicherung	Mietkautionsversicherung	R+V Mietkautionsbürgschaft	Premium-Tarif	R+V Mietkautionsbürgschaft	Private Mietkautionsversicherung
Württembergische Vers.	AXA Versicherung	R+V Versicherung	ProTect Versicherung	R+V Allgemeine Versicherung	LVM Landwirtsch. Versicherungsv.
4,5%	4,3%	4,7%	5,0%	4,7%	5,0%
keine	keine	keine	keine	keine	keine
keine	keine	keine	keine	keine	keine
50 Euro	39 Euro	50 Euro	25 Euro	50 Euro	50 Euro
10 000 Euro	7500 Euro	50 000 Euro	30 000 Euro	15 000 Euro	5000 Euro
1	1	2	2	2	1
18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Tarifabschluss nicht möglich	keine Mindestlaufzeit	keine Mindestlaufzeit	keine Mindestlaufzeit	6 Monate	keine Mindestlaufzeit
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag	Ja, ab Erstbeitrag
Ja	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja
40 Std./Woche	50 Std./Woche	24/7	50 Std./Woche	40 Std./Woche	24/7
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	1 Tage
Arvato Infoscore u. Schufa	Arvato Infoscore	Arvato Infoscore	Schufa	Arvato Infoscore	Arvato Infoscore
Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
taggenau	taggenau	taggenau	taggenau	taggenau	taggenau
Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
teilweise	Ja	Ja	teilweise	teilweise	teilweise
50,00 €	39,00 €	50,00 €	25,00 €	50,00 €	50,00 €
67,50 €	64,50 €	70,50 €	75,00 €	70,50 €	75,00 €
135,00 €	129,00 €	141,00 €	150,00 €	141,00 €	150,00 €
225,00 €	215,00 €	235,00 €	250,00 €	235,00 €	250,00 €
84,3	82,0	100,0	95,5	94,0	77,9
SEHR GUT	SEHR GUT	HERVORRAGEND	HERVORRAGEND	HERVORRAGEND	GUT

Quelle: DFSI, Stand: August 2025, weitere Tarifauswertungen online unter www.dfsi-institut.de

METHODIK

Schon die halbe Miete

Für den Test von Mietkautionspolicen hat das DFSI alle relevanten Anbieter am deutschen Markt um die Beantwortung eines detaillierten Fragenkatalogs nebst der Zusendung ihrer aktuellen Allgemeinen Versicherungsbedingungen gebeten. Von den angeschriebenen Gesellschaften lieferten schließlich acht Assekuranten vollständig auswertbare Angaben zu ihren Tarifen und den geforderten Angebotsberechnungen.

Allgemeine Versicherungsbedingungen (AVB)

Die Analyse der AVB erfolgte anhand von insgesamt 40 Einzelmerkmalen, die bewusst breit gefasst wurden, um ein realistisches Bild der tatsächlichen Leistungsqualität der Tarife zu erhalten. Hierbei wurde unter anderem geprüft, ob es Mindestlaufzeiten oder Kündigungsfristen gibt, welche Kautionshöhen abgedeckt werden, auf wie viele Personen eine Police ausgestellt werden kann oder ob sich

auch bestehende Kautionen in eine Versicherung umwandeln lassen. Außerdem flossen in den Test wichtige Aspekte rund um Service und Abwicklung ein: So wurde etwa erfasst, ob ein Vertragsabschluss online oder telefonisch möglich ist, wie schnell eine Deckungszusage erteilt wird, ob Police und Bürgschaftsurkunde am Tag der Beantragung verschickt werden, ob eine 24/7-Hotline angeboten wird und ob diese kostenlos erreichbar ist. Auch die Bonitäts- und Identitätsprüfung der Antragsteller sowie die Frage nach zertifizierter Datensicherheit fanden Berücksichtigung. Schließlich wurde bewertet, wie die Anbieter mit der Abrechnung bei Vertragsende oder im Schadenfall verfahren. Etwa ob Rückzahlungen taggenau erfolgen oder ob Kunden vor einer Auszahlung Stellung nehmen können.

Höhe der Prämien

Die Preisbewertung der Tarife orientierte sich an konkreten Angebotsberechnungen für vier exemplarische Kautionssummen (500, 1500, 3000 und 5000 Euro), jeweils mit einer Vertragslaufzeit von einem,

drei und fünf Jahren. Die so ermittelten Prämien wurden ins Verhältnis zur jeweils günstigsten Prämie gesetzt, sodass die preisliche Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters transparent nachvollzogen werden konnte.

Gesamtwertung

Die Gesamtnote eines Tarifs ergab sich aus der Gewichtung von Tarifbedingungen (90 Prozent) und Preis (10 Prozent). Bewertet wurde vom DFSI in zwei getrennten Kategorien: Tarife MIT Zusatz „auf erstes Anfordern“ und Tarife OHNE Zusatz „auf erstes Anfordern“. Die Gesamtnote ergibt sich aus der erzielten Punktzahl. Sie reicht von „Hervorragend“ bis „Mangelhaft“. Die Bestnote „Hervorragend“ erhielt jener Tarif, welcher mit seiner Punktzahl im Bereich der obersten zehn Prozent zwischen null und dem höchsten von einem Anbieter erzielten Wert lag. Die Note „Sehr Gut“ hingegen ging an die darunterliegenden zehn Prozent auf der Punkteskala. Die übrigen Testbewertungen („Gut“, „Befriedigend“, „Ausreichend“, „Mangelhaft“) erfolgten dann in 20-Prozent-Schritten.

Bei sogenannten Bürgschaften MIT Zusatz „auf erstes Anfordern“ sind vier Tarife mit der Testnote „Hervorragend“ für Verbraucher erste Wahl (s. Tabelle S. 77).

Vorteil für Vermieter. Bei dieser Variante kann der Vermieter die Mietkaution ohne vorherige Prüfung vom Bürgen, sprich Versicherer/Bank, verlangen. Er muss dafür nicht mal die konkreten Gründe nennen. Was zum Problem des Mieters werden kann, denn: Ist die Inanspruchnahme durch den Vermieter faktisch völlig 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 Bürgen vor einer Auszahlung erst geprüft und nicht „auf erstes Anfordern“ an ihn ausgezahlt. „Damit werden Mieter vor unrechtmäßigen Forderungen automatisch geschützt“, betont Insider Ewy. Im Test waren von dieser Tarif-Variante laut DFSI drei Policen „hervorragend“ (s. Tabelle S. 77).

Kleiner Wermutstropfen: So gut eine Mietkautionsbürgschaft im Hinblick auf die Tarifkonditionen und die Prämie auch sein mag: Nach gültigem deutschem Mietrecht steht es dem Vermieter zu, sich für jene Mietsicherheit zu entscheiden, die ihm am angenehmsten ist. Somit können Vermieter auf Barkautionen pochen – und Bürgschaften einfach ablehnen.

Nicht zu vergessen: Egal ob klassische Barkaution oder Mietkautionsbürgschaft, damit Mieter bei eventuellen Schäden

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

Darüber hinaus darf ein Mietvertrag keine Klausel enthalten, die den Mieter vor Auszug grundsätzlich zum Streichen der Wände verpflichtet. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) bereits im Jahr 2007 (Aktenzeichen VIII ZR 316/06). Auch einen Passus, nach welchem vom Mieter ein neuer Anstrich oder eine Beteiligung an den Kosten der Renovierung in bestimmten Zeitabständen verlangt wird, hat der BGH für nichtig erklärt (Aktenzeichen VIII ZR 52/06).

Nicht zu früh freuen. Doch Vorsicht! Bei durchaus berechtigten Schadenersatzansprüchen darf der Vermieter allerdings sehr wohl diese auch nach Ablauf der sechsmonatigen Verjährungsfrist mit der Mietkaution verrechnen, wenn der Anspruch bereits vor Ablauf der Frist entstanden ist. So urteilten die Richter am BGH am 10. Juli 2024 (Aktenzeichen VIII ZR 184/23). ■