



Mietkaution

Schwerer Brocken:
Angesichts der hohen Mieten in deutschen Metropolen fallen die Kautionen mittlerweile überaus üppig aus

Statt die Barreserven anzutasten können Mieter die Kaution beim Vermieter heute auch per Police hinterlegen. Welche Produkte im Preis-Leistungs-Test überzeugen

Teures Pflaster

Mit weitem Abstand ganz oben auf der Liste deutscher Städte mit den höchsten Mietpreisen rangierten im ersten Quartal diesen Jahres München und Frankfurt am Main

Mietpreise in Deutschland in Euro je Quadratmeter, 1. Quartal 2013

München	13,77
Frankfurt a. M.	12,11
Stuttgart	11,26
Hamburg	11,15
Düsseldorf	10,66
Wiesbaden	10,51
Mainz	10,37
Freiburg	10,31
Berlin	10,01
Köln	9,98

Quelle: empirica, IDW ImmoDaten

Gestern noch einflussreichste Nation in der EU und Vize-Export-Weltmeister. Und über Nacht urplötzlich klammer als Spanien und Zypern. Als die EZB vergangenen März ihre „Vermögensstudie“ präsentierte, degradierte sie Deutschland zur ärmsten Nation Europas.

Doch keine Angst. Bei näherem Hinsehen ist der vermeintliche Pauperismus vor allem dem Umstand geschuldet, dass in Südeuropa viel mehr Menschen eine Immobilie besitzen als hierzulande: Während etwa in Spanien die Wohneigentumsquote bei 85 Prozent rangiert, liegt sie in Deutschland bei 46 Prozent. Im europäischen Vergleich noch „ärmer“ dran ist nur noch die Schweiz mit 35 Prozent.

Was zeigt: Deutschland ist keine Eigenheim-Nation. Einer Erhebung der „Typologie der Wünsche“ zufolge wohnen heuer 51 Prozent der Bundesbürger zur Miete. Wo die Nachfrage nach Wohnraum auf ein stagnierendes Angebot trifft, explodieren schier die Preise: In wirtschaftlich starken Metropolen wie Hamburg und Frankfurt/Main etwa kletterten Mieten für Wohnungen ab Baujahr 2000 zwischen 2008 und 2012 im Mittel um gut 27 respektive 16 Prozent. So sieht die Bilanz des Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2013 aus. Tendenz: weiter steigend.

Neuvertrags-Mieten in der bayerischen Landeshauptstadt lagen im ersten Quartal 2013 bei durchschnittlich 13,77 Euro pro Quadratmeter. Selbst das jahrelang günstige Berlin verlangt Mietern für Objekte ab Baujahr 2000 nunmehr gut zehn Euro pro Quadratmeter ab (s. Grafik links). So wundert es nicht, dass der Bundesbürger im Schnitt 22,5 Prozent des verfügbaren Haushalts-Nettoeinkommens für die Kaltmiete opfern muss. Über diesem Wert, rangieren München (23,7 Prozent) und Berlin (23 Prozent).

Wen es jetzt in Innenstadtlagen zieht, muss ergo tief in die Tasche greifen. Zumal Vermieter meist drei Kalt-Monatsmieten als Kaution verlangen. Wer Barreserven nicht für die Kaution locker machen will, kann dem Vermieter – sofern dieser zustimmt – alternativ zu Cash bei guter Bonität eine Mietkautions-Police als Sicherheit offerieren.

Für FOCUS-MONEY hat das Deutsche Finanz-Service Institut (DFSI) in Köln sechs Policen hinsichtlich Preis und Leistung akribisch untersucht (s. Seiten 68 und 69).

Mietkautions-Policen fungieren als Bürgschaften: Mieter zahlen – abhängig von Mietdauer und Kautionshöhe – eine Jahresprämie an den Versicherungsträger. Im Gegenzug bürgt dieser dem Vermieter für die Kaution. Hat der Vermieter nach Auszug noch Ansprüche (ausstehen-

de Betriebskosten, Renovierungen etc.) gegenüber dem Mieter, kann dieser sich vom Versicherer das Geld auszahlen lassen, um die ausstehenden Leistungen zu begleichen. Gut zu wissen: Den an den Vermieter gezahlten Betrag treibt die Assekuranz wieder beim Mieter ein – je nach Vertragsmodalität auf einen Schlag oder in Raten.

Verlangt der Vermieter die Auszahlung der Kaution, setzt die Assekuranz den Mieter stets davon in Kenntnis. Binnen einer bestimmten Frist – bei der Deutschen Kautionskasse etwa sind es 14 Tage – kann der Mieter dagegen Einspruch einlegen, sofern triftige Gründe vorliegen.

Doch Vorsicht! Handelt es sich um eine Bürgschaft „auf erstes Anfordern“, muss die Versicherungsgesellschaft (Bürge) nach Ablauf der Frist sofort an den Vermieter (Gläubiger) zahlen. Das heißt: Es findet keine Prüfung statt, ob ein berechtigter Anspruch seitens des Vermieters vorliegt. Einzig ein liquides Beweismittel, etwa eine einstweilige Verfügung oder ein Gerichtsbeschluss, kann die Auszahlung stoppen. Solche Bürgschaften sind überaus vorteilhaft für Vermieter – und werden daher bevorzugt von diesen akzeptiert. Zumal das Oberlandesgericht Karlsruhe (Az. 1 U 12/04) bereits 2004 entschied, dass es keine unangemessene Benachteiligung darstelle, wenn sich ein Vermieter auf erstes Anfordern aus einer Bürgschaft bediene. In der FOCUS-MONEY-Analyse entpuppte sich die Kautions-Police der Kategorie „auf erstes anfordern“ der Deutschen Kautionskasse in puncto Preis-Leistungs-Verhältnis als Top-Produkt (s. Tabelle unten).

Hinsichtlich der Beweisführung vorteilhafter für Mieter sind Bürgschaften „ohne auf erstes Anfordern“. Bei diesen brauchen Mieter zum Stoppen der Auszahlung an den „Gläubiger“ etwa nur fristgerecht dem Versicherer Kontoauszüge vorzulegen, welche belegen, dass sie alle Forderungen an den Vermieter beglichen haben. Als erste Wahl im Test glänzte hier die Police der R + V (s. Tabelle unten).

Ideal sind Mietkautions-Verträge als Interimslösung, wenn bei Umzug vom Ex-Vermieter die Bar-Kaution noch aussteht: Bis diese eintrudelt, schließt der Mieter eine Police zugunsten des neuen Vermieters ab. Sobald er über das Geld verfügen kann, tauscht der Mieter dies gegen die Police aus – und der Vermieter gibt die Urkunde der Assekuranz zurück. Diese wiederum stellt dem Mieter Tag genau bis zur Rückgabe des Kontrakts die Prämie in Rechnung. ■ ➤

THOMAS SCHICKLING

So schnitten die Policen im Test ab

Rang	Anbieter	Tarif	Tarifmerkmale DFSI-Punkte	Preisgestaltung DFSI-Punkte	Gesamtergebnis ¹⁾ DFSI-Punkte
Bürgschaften MIT „auf erstes Anfordern“					
1	Deutsche Kautionskasse	Moneyfix Mietkaution	17,50	5,00	11,25
2	EuroKautions Service	easyKautions	14,50	4,50	9,50
3	Basler Versicherungen	Mietkautions-Police	9,00	9,50	9,25
Bürgschaften OHNE „auf erstes Anfordern“					
1	R+V Versicherung	MietkautionsBürgschaft	11,0	12,0	11,5
2	Kautionsfrei.de	MietkautionsBürgschaft	16,5	5,5	11,0
3	Deutscher Mietkautionsbund	MietkautionsBürgschaft	15,0	5,0	10,0

¹⁾Ergebnisse aus den Teildisziplinen Tarifmerkmale und Preisgestaltung fließen zu jeweils 50 Prozent ein



Quelle: DFSI, Stand: März 2013

Mietkautionspolice n als Bürgschaft OHNE „auf erstes Anfordern“							Mietkautionspolice n als Bürgschaft MIT „auf erstes Anfordern“					
Anbieter	R+V Allgemeine Versicherung	DFS I- Punkte	Kaution sfrei.de	DFS I- Punkte	Deutscher Mietkaution sbund e.V.	DFS I- Punkte	EuroKaution Service EKS GmbH	DFS I- Punkte	Deutsche Kaution skasse AG	DFS I- Punkte	Basler Versicherungen	DFS I- Punkte
Tarif	R+V-Mietkaution sbürgschaft		Mietkaution sbürgschaft		n.a.		easyKaution		Moneyfix© Mietkaution		Mietkaution s-Police	
Risikoträger	R+V Versicherung		R+V Versicherung		R+V Versicherung		Grundeigentümer-Versicherung, R+V Allgemeine		Basler Securitas Versicherungs-AG		Basler Securitas Versicherungs-AG	
Prämie	4,7% der Kaution ssumme ¹⁾		5,25% der Kaution ssumme		4,7% der Kaution ssumme		maximal 6,90% der Kaution ssumme		5% der Kaution ssumme		5% der Kaution ssumme	
Abschlussgebühr	keine		keine		keine		keine		50,00 €		keine	
sonstige Kosten	keine		keine		9,90 € (einmaliger Beitrag)		keine		ab Jahr 2 – 10 € Kto.führungsg eb. p.a.		keine	
Tarifmerkmale/Service und Bepunktung												
Mindestlaufzeit	keine	1	keine	1	keine	1	keine	1	keine	1	keine	1
Kündigungsfristen	3 Monate (Mit Rückgabe der Urkunde endet Beitragspflicht)	0,5	jederzeit mit tages- genauer Abrechnung	1	keine (bei Rückgabe der Bürgschaft)	1	keine	1	keine	1	täglich kündbar	1
Minimale Kaution shöhe	400 €	0,5	400 €	0,5	0,00 €	1	500 €	0,5	0,00 €	1	1 €	1
Maximale Kaution shöhe	15 000 €	1	15 000 €	1	12 000 €	0,5	15 000 €	1	keine, ab 15 000 € Einzelfallprüfung.	1	10 000 €	0
Auf wieviele Personen kann Police lauten	2	0,5	2	0,5	2	0,5	2	0,5	2	0,5	1	0
Inkrafttreten der Police	Für Bürgschaft gelten Regelungen gem. BGB	0,5	sofort nach positiver Bonitätsprüfung	1	mit beantragtem Beginn; Haftung aus Bürgschaft mit Überg. d. Urkunde an Vermieter	0,5	bei Mietbeginn, oder bei Abschluss während Mietverhältnis bei Datum des Sicherheitswechsels	0,5	unverzüglich nach Zustellung der Urkunde, bei Onlineabschluss innerhalb von 24 Stunden	1	Nach Zugang der Bürgschafts- urkunde (2 bis 3 Tage nach Beantragung)	0,5
Kann von VN abweichende Person Prämie zahlen?	nein	0	Ja	1	Ja	1	Ja	1	Ja	1	Nein	0
Deckt Police nur neuen Mietvertrag od. kann auch Kaution in Versch. umgewandelt werden?	Bestehende Kaution kann umgewandelt werden	1	Bestehende Kaution kann umgewandelt werden	1	Bestehende Kaution kann umgewandelt werden	1	Bestehende Kaution kann umgewandelt werden	1	Bestehende Kaution kann umgewandelt werden	1	Bestehende Kaution kann umgewandelt werden	1
Servicetelefon	Ja (10 Std./Tag an 5 Tagen/Wo.)	0,5	Ja (10 Std./Tag an 5 Tagen/Wo.)	0,5	Ja (9 Std./Tag an 5 Tagen/Wo.)	0,5	Ja (10 Std./Tag an 5 Tagen/Wo.)	0,5	Ja (14 Std./Tag an 7 Tagen/Woche)	1	Ja (8 Std./Tag an 5 Tagen/Woche)	0,5
Online-Vertragsschluss möglich	nein	0	Ja	1	Ja	1	Ja	1	Ja	1	Nein	0
Deckungszusage via Telefon	nein	0	sofort	1	nein, nur Online-Abschluss möglich	0	Durch Zusendung des schriftlichen Antrages kann eine Deckungszusage innerhalb einer Minuten erfolgen.	0,5	Sofort nach Antragsstellung	1	Nicht möglich.	0
Deckungszusage Online	Onlineabschlüsse sind nur über Makler möglich	0	sofort	1	innen 3 bis 5 Minuten	1	Innerhalb von 3 Sekunden.	1	Sofort nach Antragsstellung	1	Nicht möglich.	0
Versand der Police	grundsätzlich am folgenden Werktag	0,5	Tag der Deckungszusage (am PC ersichtlich)	1	bis 15 Uhr am gleichen Tag, später am Folgetag.	1	unverzüglich nach vollständigem Antragseingang	1	Versand erfolgt am selben Tag der Beantragung	1	Innerhalb von 2 - 3 Tagen nach Beantragung.	0
Wird Urkunde vor Zahlung des Erstbeitrags verschickt	ja	1	ja	1	ja	1	ja, bei Vermittlung der Bürgschaft durch R+V Versicherung	1	Ja, keine Vorkasse notwendig.	1	Nein.	0
Bonitäts-Scoring-Prozess	kein Scoring, Prüfung n. individuellen Kriterien	1	Scoring via Schnittstelle zu Arvato Infocore.	1	Anbindung zu Auskunftfeien, Rückmeldung in Sekunden	1	keine Angabe	0	Bonitätsprüfung bei SCHUFA und Infocore online	1	neg. Zahlungsverhalten kann zur Ablehnung d. Antrages führen ²⁾	1
Datensicherheit zertifiziert	Ja	1	Ja	1	Ja	1	Ja	1	Ja	1	Ja	1
Abrechnung bei Rückgabe der Police	Tag genau	1	Tag genau	1	Tag genau	1	Tag genau	1	Tag genau	1	Tag genau	1
Kaution sbetrag ratierlich zurückzahlbar	Ja	1	Ja	1	Ja	1	Ja	1	Ja	1	Ja	1
Gesamtpunktzahl Tarifmerkmale		11		16,5		15		14,5		17,5		9
Preisgestaltung (Prämien) und Bepunktung												
Kaution ssumme und Vertragslaufzeiten	Prämie	DFS I- Punkte	Prämie	DFS I- Punkte	Prämie	DFS I- Punkte	Prämie	DFS I- Punkte	Prämie	DFS I- Punkte	Prämie	DFS I- Punkte
500 Euro bei einem Jahr Laufzeit	50,00 €	1	50,00 €	1	59,90 €	0,5	69,00 €	0	75,00 €	0	50,00 €	1
500 Euro bei drei Jahren Laufzeit	100,00 €	1	150,00 €	0	159,90 €	0	207,00 €	0	145,00 €	1	150,00 €	0,5
500 Euro bei fünf Jahren Laufzeit	150,00 €	1	250,00 €	0	259,90 €	0	345,00 €	0	215,00 €	1	250,00 €	0,5
1250 Euro bei einem Jahr Laufzeit	58,75 €	1	65,63 €	0,5	68,65 €	0,5	89,00 €	0	112,50 €	0	62,50 €	1
1250 Euro bei drei Jahren Laufzeit	176,25 €	1	196,89 €	0,5	186,15 €	0,5	267,00 €	0	257,50 €	0	187,50 €	1
1250 Euro bei fünf Jahren Laufzeit	293,75 €	1	328,15 €	0,5	303,65 €	0,5	445,00 €	0	402,50 €	0	312,50 €	1
6000 Euro bei einem Jahr Laufzeit	282,00 €	1	315,00 €	0,5	291,90 €	0,5	329,00 €	0,5	350,00 €	0,5	300,00 €	1
6000 Euro bei drei Jahren Laufzeit	846,00 €	1	945,00 €	0,5	855,90 €	0,5	987,00 €	0,5	970,00 €	0,5	900,00 €	1
6000 Euro bei fünf Jahren Laufzeit	1410,00 €	1	1575,00 €	0,5	1419,90 €	0,5	1645,00 €	0,5	1590,00 €	0,5	1500,00 €	1
10000 Euro bei einem Jahr Laufzeit	470,00 €	1	525,00 €	0,5	479,90 €	0,5	479,00 €	1	550,00 €	0,5	500,00 €	0,5
10000 Euro bei drei Jahren Laufzeit	1410,00 €	1	1575,00 €	0,5	1419,90 €	0,5	1437,00 €	1	1570,00 €	0,5	1500,00 €	0,5
10000 Euro bei fünf Jahren Laufzeit	2350,00 €	1	2625,00 €	0,5	2359,90 €	0,5	2395,00 €	1	2590,00 €	0,5	2500,00 €	0,5
Gesamtpunktzahl Preisgestaltung		12		5,5		5		4,5		5		9,5
Endpunktzahl (Punktzahl Tarifmerkmale und Preisgestaltung addiert, geteilt durch zwei)		11,5		11		10		9,5		11,25		9,25

¹⁾ Mindestbetrag 50€; ²⁾Scoring-Verfahren wird nicht verwandt

METHODE

Detaillierte Betrachtung

Exklusiv für FOCUS-MONEY teste- te das Deutsche Finanz-Service In- stitut (DFS I) in Köln vergangenen März das Preis-Leistungs-Verhält- nis von allen bis dato, am Markt verfügbaren Mietkaution s-Versi- cherungen. Dazu ermittelte das DSFI-Team in einem insgesamt 33 Punkte umfassenden Fragen- katalog neben den essentiellen Vertragsmodalitäten und Ser- vice-Aspekten anhand von ins- gesamt vier Kaution shöhen und Laufzeiten die Kostenstruktur der einzelnen Policen.

So wurden – jeweils getrennt voneinander – die beiden Bürg- schaften-Typen OHNE und MIT „auf erstes Anfordern“ bewertet:

I. Tarifmerkmale und Service Mindestlaufzeit

Kontrakte

- unterminierte: 1 Punkt
- terminierte: 0 Punkte
- keine Fristen: 1 Punkt
- 3-Monats-Frist: 0,5 Punkte

Minimale Kaution shöhe

- bis 50 Euro: 1 Punkt
- bis 500 Euro: 0,5 Punkte
- ab 15000 Euro: 1 Punkt
- ab 12000 Euro; 0,5 Punkte
- unter 12000 Euro: 0 Punkte

Police ausstellbar auf... Personen

- mehr als 2 Personen: 1 Punkt
- 2 Personen: 0,5 Punkte
- 1 Person: = 0 Punkte
- Inkrafttreten der Police
- sofort: 1 Punkt
- bei Mietbeginn/beantragter Be- ginn: 0,5 Punkte

Kann auch anderer als Versicherter zahlen?

- ja: 1 Punkt
- nein: 0 Punkte

Police ersetzt auch bestehende Kaution

- ja: 1 Punkt
- nein: 0 Punkte

Erreichbarkeit Service-Hotline

- ab 51 Std./Woche: 1 Punkt
- bis 50 Std./Woche: 0,5 Punkte
- Online-Abschluss möglich?

- ja: 1 Punkt
- Nein: 0 Punkte

Deckungszusage per Telefon

- sofort möglich: 1 Punkt
- binnen kurzem: 0,5 Punkte
- nicht möglich: 0 Punkte

Deckungszusage online

- binnen 5 Minuten: 1 Punkt
- länger als 5 Minuten: 0,5 Punkte
- nicht möglich: 0 Punkte

Versand der Policen-Urkunde

- bei Antragsstellung: 1 Punkt
- am Folgetag: 0,5 Punkte
- mehr als 2 Tage später: 0 Punkte

Urkunde vor erster Prämie ausgehändigt

- ja: 1 Punkt
- nein: 0 Punkte

Bonitäts-Scoring-Prozess

- online via Auskunftfei: 1 Punkt
- o. A. Versicherer: 0 Punkte

Zertifizierte Datensicherheit

- ja: 1 Punkt
- nein: 0 Punkte

Abrechnung bei Urkunden- Rückgabe

- Tag genau: 1 Punkt
- auf volle Woche: 0,5 Punkte
- auf vollen Monat: 0,25 Punkte
- auf volles Jahr: 0 Punkte

Kaution sbetrag in Raten rückzahlbar

- ja: 1 Punkt
- nein: 0 Punkte

II. Preisgestaltung

In diesem Teilaspekt der Unter- suchung wurden für insgesamt vier Kaution ssummen (500, 1250, 6000 und 10000 Euro) über vier verschiedene Vertrags-Laufzeiten (ein, drei und fünf Jahre) die Prä- mien der jeweiligen Policen er- mittelt. Der jeweils günstigste An- bieter im Test erhielt einen Punkt. Von der günstigsten Offerte aus- gehend bekam jener Kaution san- bieter, welcher bis zu 20 Prozent teurer war, immerhin noch einen halben Punkt zugesprochen. Der Rest ging leer aus.

III. Gesamtergebnis:

Um das Endergebnis zu ermitteln berücksichten die Experten des DFS I die Ergebnisse der beiden Teildisziplinen „Tarifgestaltung und Service“ sowie „Preisgestal- tung“ zu jeweils 50 Prozent ein.