

Was in der Wirtschaft längst üblich ist, gibt es jetzt auch für private Vermieter

# Mietfactoring: Ein neues Angebot zum Schutz gegen Zahlungsausfälle

In der gewerblichen Wirtschaft hat sich das Prinzip längst durchgesetzt, jetzt gibt es entsprechende Angebote beispielsweise auch für private Vermieter: Um sicher zu gehen, dass man sein Geld auch wirklich bekommt, kann man seine berechtigten Forderungen gegen Gebühr bei einem Factoring-Spezialisten absichern lassen.

Es ist ein Szenario, das sich kein Vermieter vorstellen will: Der Mieter, der eigentlich einen guten Eindruck gemacht hat und sich in der Vergangenheit auch nichts zu Schulden kommen ließ, zahlt plötzlich ohne erkennbaren Grund keine Miete mehr. Monat für Monat wird der Rückstand größer und der gesamte Mietausfall summiert sich zu Beträgen, die existenzbedrohende Ausmaße annehmen.

Ein Blick in die Statistik zeigt, dass die Ängste privater Immobilienbesitzer nicht unbegründet sind. Nach Erhebungen der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund verzeichnen die Vermieter in Deutschland Mietausfälle in Höhe von rund 2,2 Milliarden Euro pro Jahr. Rückständige Betriebskosten-Zahlungen sind dabei noch nicht berücksichtigt. Eine repräsentative Vermieter-Befragung vom Oktober 2009 im Auftrag von ImmobilienScout24 offenbart: Jeder vierte Vermieter beklagt ausbleibende odwer nur unregelmäßige Mietzahlungen. 15 Prozent der befragten Vermieter mussten bereits eine Zwangsräumung der Immobilie durchführen lassen.

Der Mietfactoring-Spezialist Readyfact sieht einen verstärkten Trend zum Abwohnen der Mietkaution. Nach einer Untersuchung des bei Mayen ansässigen Unternehmens greift jeder achte Mieter in Deutschland zu dem unzulässigen Trick und verweigert seine Mietzahlungen vor Ablauf des Mietverhältnisses mit dem Hinweis, der Vermieter könne doch auf die Kautions zurückgreifen.

Durch Mietfactoring wird das künftige Mietausfallrisiko vom Vermieter auf ein Factoringunternehmen ausgelagert. Der Mietausfall-Schutz greift, sobald der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Mietausfälle basieren meist auf Zahlungsschwierigkeiten des Mieters, deren Ursachen beispielsweise in einer Arbeitslosigkeit oder in familiären Problemen begründet sein können. Die Spitze des Eisbergs sind zahlungsunwillige Mieter. Die extremsten Fälle sind so genannte Mietnomaden – Personen, die von einer Mietwohnung in die nächste ziehen und vorsätzlich keine Miete zahlen.

In all diesen Fällen können die rückständigen Mietforderungen über das Mietfactoring abgetreten werden. Das Factoringunternehmen übernimmt das komplette Risiko des Zahlungsausfalls und

*Immer flüssig:  
Mietfactoring  
verspricht privaten  
Vermietern die  
Übernahme von  
Zahlungsrisiken  
gegen Gebühr.*



Foto: Harald Gruber / Satzbaustein

erstattet dem Vermieter innerhalb kurzer Zeit den Betrag der ausstehenden Miete. Vermieter erhalten dadurch Zahlungssicherheit in einem Umfang von wahlweise sechs, neun oder zwölf Monatsmieten. Laut Presseberichten geht Mietfactoring dabei weit über das pure Management der Mietforderungen hinaus. Ein zusätzlicher wichtiger Vorteil, so das Unternehmen in seiner Selbstdarstellung, liegt in der Risiko- und Bonitätsanalyse zur besseren Einschätzung des Mietverhältnisses.

Die Absicherung gegen Mietausfälle ist für den Vermieter bereits ab einer jährlichen Factoringvergütung von zwei Prozent der Jahresnettomiete zu haben. Bei einer durchschnittlichen Jahreskaltmiete von 5.000 Euro lassen sich damit bereits sechs komplette Monatsnettomieten zu einem Jahresbeitrag von 100 Euro absichern. Die im Rahmen der Antragsprüfung durchgeführte Risikoanalyse wird zusätzlich mit einmalig 19,50 Euro berechnet, erläutert der Mietfactoring-Spezialist.

Und auch darauf legt das Unternehmen Wert: „Bei Readyfact ist der Mietausfall-Schutz nicht an den Kauf weiterer Produkte gebunden, wie sonst bei Ausfallversicherungen üblich. Endet das Mietverhältnis oder verkauft der Vermieter die Immobilie, erhält er zu viel gezahlte Beiträge zurück.“ Ein Argument, das im übrigen auch die Verbraucherschutz-Zeitschrift „Finanztest“ in ihrer Ausgabe 4/2008 hervorhob und deshalb zu dem Schluss kam: „Das Konzept von Readyfact erscheint durchdacht.“ ■

## AUF EINEN BLICK

Readyfact ist eine Factoringgesellschaft mit dem Fokus auf der Absicherung von Mietforderungen. Damit können Vermieter zumindest ein Stück weit mehr finanzielle Sicherheit erhalten. Rückständige Mietforderungen werden dabei in einem bestimmten Umfang abgetreten. Im Gegenzug erhält der Vermieter sofortige Liquidität. Das Unternehmen übernimmt das Risiko des kompletten Zahlungsausfalls. Für das Konzept wurde Readyfact als Finalist im Wettbewerb um den Deutschen Unternehmer Preis 2008 ausgezeichnet.

## KONTAKT

READYFACT Deutschland GmbH  
mietausfall.de  
Neustr. 5  
56729 Weiler bei Mayen  
Telefon 02656 / 952 61 60  
www.mietausfall.de