

## Die 10 wichtigsten Fragen zu **Mietfactoring: Absicherung gegen Mietminderung und Mietausfall**

### 1. Was ist Mietfactoring?

Mietfactoring ist ein Absicherungsinstrument für die Rendite und Liquidität von Immobilien – sowohl für Wohn- als auch Gewerbe-Eigentum. Vermieter sichern damit ihren monatlichen Mieteingang ab – und zwar bereits ab dem ersten Monat möglicher Mietrückstände (auch Mietminderungen).

### 2. Wie funktioniert Mietfactoring?

Mietfactoring umfasst den Verkauf sämtlicher offener Mietforderungen – neben dem klassischen Mietrückstand z. B. auch eventuell offene Nebkostennachzahlungen des Mieters. Grundlage dafür ist ein Rahmenvertrag zwischen dem Vermieter und QUANTOR, der sich jeweils auf das einzelne Mietverhältnis bezieht. Als Vermieter verkaufen Sie dann rückständige Mietforderungen einfach an QUANTOR. Damit wird Ihr künftiges Mietausfallrisiko ausgegliedert. Im Gegenzug erstatten wir Ihnen den Betrag der rückständigen Miete. Damit sind Sie finanziell abgesichert.

### 3. Kann Mietfactoring auch bei bestehenden Mietverhältnissen beantragt werden?

Ja, Mietfactoring eignet sich als Absicherungsinstrument für neue und für bestehende Mietverhältnisse, unabhängig ob es sich dabei um eine oder mehrere Wohnung/en oder gewerbliche Einheit/en handelt.

### 4. Wie groß ist der Schaden, der durch Mietausfälle entsteht?

Mietausfälle beruhen meistens auf Zahlungsschwierigkeiten des Mieters, deren Ursachen beispielsweise in einer plötzlichen Arbeitslosigkeit oder in familiären Problemen begründet sind. Hinzukommt die Gruppe der Mieter, die durchaus zahlen kann, jedoch nicht zahlen will, um das Geld für andere Dinge ausgeben zu können. Richtig dramatisch sind Mietnomaden, also Personen, die von einer Mietwohnung in die nächste ziehen und von vornherein nicht die Absicht haben, für ihr Wohnrecht finanziell aufzukommen. Nach Erhebungen der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund verzeichnen die Vermieter in Deutschland Mietausfälle in Höhe von rund 2,2 Milliarden Euro pro Jahr. Laut einer Vermieter-Befragung vom Oktober 2009 im Auftrag von ImmobilienScout24 beklagt jeder vierte Vermieter Mietausfälle. In vielen Fällen werden auch Mietminderungen unberechtigt geltend gemacht, um sich einer vollständigen Mietzahlung zu entziehen.

### 5. In welchem Umfang sichert QUANTOR das Mietausfallrisiko ab?

Der Vermieter hat bei Abschluss des Factoringvertrages die Wahl, wie viele rückständige Mietforderungen er im Falle ausbleibender Mietzahlungen während der Laufzeit des Factoringvertrages gesichert haben möchte. Möglich sind wahlweise sechs, neun oder zwölf Monatsmieten pro Mietverhältnis. Abtretbar ist jeweils immer die Gesamtmiete, die dann zu 100 Prozent erstattet wird. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Mietminderungen (siehe Punkt 6.) oder um die gesamte Miete handelt.

### 6. Was ist, wenn der Mieter Mängel in der Wohnung beklagt und Mietminderung geltend macht?

Unsere Erfahrung zeigt, dass das Gros der Vermieter bestrebt ist, die Wohnungen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu vermieten. Eventuell auftretende Mängel werden dann schnell behoben. Eine Mietminderung im größeren Umfang setzt auch einen „erheblichen“ Mangel voraus. Da der Mieter verpflichtet ist, dem Vermieter den Mietmangel anzuzeigen, kann sich der Vermieter in den meisten Fällen schnell ein Bild davon machen, ob der Einwand des Mieters berechtigt ist oder nicht. Sollte es also bei ausbleibenden Mietzahlungen zu Einwänden des Mieters kommen und erklärt der Vermieter uns gegenüber dass diese Einwände des Mieters unberechtigt sind, so erstatten wir im Rahmen des Mietfactorings in diesen Fällen immerhin 75 Prozent der rückständigen Miete. Die restlichen 25 Prozent dienen als Sicherungseinbehalt, bis der Sachverhalt geklärt ist. Dabei kam es in unserer Praxis mehrfach vor, dass der Mieter später von den zunächst vorgebrachten Mängeln wieder Abstand genommen hat, da sie tatsächlich nicht vorlagen.

### 7. Warum ist die Absicherung auf maximal zwölf rückständige Mieten pro Mietverhältnis beschränkt?

Theoretisch ist auch die Abtretung von mehr als zwölf Mietforderungen denkbar. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass Mieter, die ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen, meistens innerhalb eines ganzen Jahres die Wohnung geräumt haben, selbst wenn es zur Räumungsklage kommt.

### 8. Welchen Zweck hat die Risikoanalyse?

Über den angesprochenen Rahmenvertrag hat der Vermieter die Zusage, dass QUANTOR künftig berechnete Mietforderungen übernimmt und ihm die jeweils rückständige Miete erstattet. Betriebswirtschaftlich vernünftig lassen sich nur bezifferbare Risiken per Mietfactoring übernehmen. Deshalb führt QUANTOR im Rahmen der Antragsprüfung eine mehrstufige Risiko- und Bonitätseinschätzung auf der Basis zulässiger Informationen über den Mieter durch. Das Ergebnis dieser Einschätzung – positiv bzw. negativ bei zu hohem Zahlungsausfallrisiko – ist Grundlage für die Entscheidung über die Antragsannahme. Eine positive Risikoanalyse wird zwischenzeitlich von vielen Vermietern als Voraussetzung für den Abschluss eines neuen Mietverhältnisses genutzt.

### 9. Seit wann gibt es Mietfactoring?

QUANTOR ist eine Factoring-Aktiengesellschaft zur Absicherung von Mietforderungen. Bereits seit 2007 bietet Mietausfall.de den Immobilienbesitzern diesen Schutz gegen Zahlungsausfälle in der Vermietung. Wir haben Factoring, das in der Wirtschaft längst üblich ist, an die speziellen Anforderungen der Immobilienvermietung angepasst. Im Jahre 2009 hat die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) Factoring in den Katalog der Finanzdienstleistungen aufgenommen und dabei auch Mietfactoring offiziell definiert.

### 10. Was kostet Mietfactoring den Vermieter?

Der Vermieter bezahlt eine jährliche Factoringvergütung an QUANTOR. Die Höhe richtet sich nach der Miete und nach dem gewählten Vertragsumfang, ob also bei Mietausfall sechs, neun oder bis zu zwölf Mietforderungen erstattet werden sollen. Im Falle von sechs Mietforderungen liegt der Jahresbeitrag bei 2,5 Prozent der Jahresgesamtmiete. Bei 4.800 Euro Jahresgesamtmiete zahlt der Vermieter also 120 Euro Jahresbeitrag, inklusive Mehrwertsteuer. Eine Absicherung von bis zu neun Monatsmieten kostet 3,5 Prozent und von bis zu zwölf Monatsmieten 5,0 Prozent der Jahresgesamtmiete. Für größere Immobilienportfolien/-fonds und/oder Hausverwaltungen werden individuelle Factoring-Angebote erstellt.

\* Es gelten die Geschäftsbedingungen der QUANTOR.