

# Mietfactoring als Serviceinstrument

**Die Absicherung von Mietforderungen als Beratungsangebot für Vermieter und Kapitalanleger.**

Immer mehr Makler und Bauträger erkennen die Bedeutung von Marketinginstrumenten, um sich in dem umkämpften Markt erfolgreicher zu positionieren. Denn durch ergänzende Serviceleistungen erhalten Kunden einen zusätzlichen Mehrwert. Seit 2007 gibt es das Mietfactoring der READYFACT Deutschland GmbH ([www.mietausfall.de](http://www.mietausfall.de)). Makler und Bauträger nutzen diese moderne Form der Absicherung von Mietforderungen in Ihrem Beratungsangebot für Vermieter und Kapitalanleger.

## Mietfactoring

Durch Mietfactoring wird das Mietausfallrisiko vom Vermieter auf ein Factoring-Unternehmen übertragen. Der Mietausfallschutz greift, wenn der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Mietausfälle rühren zumeist von Zahlungsschwierigkeiten seitens eines Mieters, deren Ursachen beispielsweise in einer Arbeitslosigkeit oder in familiären Problemen begründet sein können. Im schlimmsten Fall hat man es mit zahlungsunwilligen Mietern zu tun. Die extremsten unter ihnen sind sogenannte Mietnomaden: Personen, die von einer Mietwohnung in die nächste ziehen und die Miete vorsätzlich nicht zahlen.

In all diesen Fällen können die ausstehenden Mietforderungen an Mietfactoring-Unternehmen wie READYFACT abgetreten werden. Das Unternehmen übernimmt das komplette Risiko des Zahlungsausfalls und erstattet dem Vermieter innerhalb kurzer Zeit den Betrag der ausstehenden Miete.

Mietfactoring geht dabei weit über das pure Management der Mietforderungen hinaus. Ein zusätzlicher, wichtiger Vorteil liegt in der Risiko- und Bonitätsanalyse zur besseren Einschätzung des Mietverhältnisses. Die Absicherung gegen Mietausfälle ist für den Vermieter



bei READYFACT bereits ab einer jährlichen Factoring-Vergütung von zwei Prozent der Jahresnettomiete zu haben. Bei einer durchschnittlichen Jahreskaltmiete von 5000 Euro lassen sich damit bereits sechs komplette Monatsnettomieten zu einem Jahresbeitrag von 100 Euro absichern. Für die im Rahmen der Antragsprüfung durchgeführte Risikoanalyse berechnet READYFACT einmalig 19,50 Euro.

## Schutz für Vermieter

In Deutschland betragen die Mietausfälle nach Angaben von Haus & Grund Deutschland im Jahr 2005, ohne Nebenkosten, 2,2 Milliarden Euro und lagen damit rund zehn Prozent höher als im Vergleichszeitraum 2004.

Mietfactoring bietet Vermietern Zahlungssicherheit für einen im Voraus festgelegten Zeitraum. Während der Laufzeit des Factoring-Vertrags können beispielsweise sechs, neun oder sogar zwölf Monatsmieten abgetreten und damit für den Fall ausbleibender Mietzahlungen abgesichert werden.

Dieser finanzielle Schutz für Kapitalanleger vermindert zusätzlich die Risiken bei Baufinanzierungen und ist deshalb auch bei Banken und Sparkassen eine gern gesehene Ergänzung.

## Mehrwert für Makler und Bauträger

Als Serviceinstrument von Maklern und Bauträgern bietet Mietfactoring vielfältige Einsatzmöglichkeiten. Allein der

geldwerte Hinweis auf die Möglichkeit der Absicherung von Mietforderungen unterstreicht die Beratungskompetenz der Makler bzw. der Immobilienverkäufer.

■ **Dem Immobilienbesitzer wird dadurch die Angst vor einer künftigen finanziellen Belastung durch Mietausfälle genommen.**

Vermietungsmakler nutzen beispielsweise die Risiko- und Bonitätsanalyse der READYFACT, um die Auswahl eines geeigneten Mieters zu optimieren, und sie übernehmen für den Vermieter die Kosten der obligatorische Prüfung als „Bonbon“.

Es hat sich im Immobilienvertrieb als besondere Serviceleistung etabliert, die Beiträge der ersten zwei oder drei Jahre für den Kapitalanleger zu übernehmen, ihm also das Sicherheitspaket für eine bestimmte Zeit zu „schenken“. Dem Immobilienbesitzer wird dadurch die Angst vor einer künftigen finanziellen Belastung durch Mietausfälle genommen.

Dass sich Mietfactoring optimal in die Prozesse von Maklern und Bauträgern einbinden lässt, das zeigt die Firma KAMPMEYER Immobilien aus Köln: „Immer mehr Kölner zahlen ihre Miete nicht regelmäßig. Die Zahl der fristlosen Kündigungen stieg im letzten Kalenderjahr erheblich“, berichtet Roland Kampmeyer, Geschäftsführer der KAMPMEYER Immobilien GmbH. „Diese Tatsache stärkt meine Position als Vermietungsmakler, denn die Prüfung der Mieter führt zu sicheren Mieteinnahmen. Zusätzlich zu meiner Arbeit mit Investoren rundet das READYFACT-Mietfactoring die hauseigenen Programme KAMPMEYER.komfortplus und KAMPMEYER.business perfekt ab. Mietausfall ist damit so gut wie ausgeschlossen“, so Kampmeyer.

Die Empfehlung und Einbindung von Mietfactoring schafft einen Mehrwert für den Vermieter bzw. Kapitalanleger. Damit ist Mietfactoring für Makler und Bauträger ein geeignetes Serviceinstrument, um sich von Wettbewerbern abzuheben.

Info: [www.mietausfall.de](http://www.mietausfall.de)