



POSITION

Berlin, April 2020

Mieter, Vermieter und Selbstnutzer sicher durch die COVID-19-Pandemie bringen

Liquiditätskrise verhindern, auch um Immobilienbranche und Banken zu sichern

In einem ersten Schritt haben Bundestag und Bundesregierung beschlossen, Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnung und ihres Gewerberaumes zu schützen. Leider wurde das Gesetz von Unternehmen (zum Beispiel adidas) als Signal verstanden, Mietzahlungen einzustellen, auch wenn keine Zahlungsschwierigkeiten bestehen. In der Folge gibt es zahlreiche Nachahmer. Allein in den vergangenen zwei Wochen wurden in den 867 Haus & Grund-Vereinen über 20.000 Beratungen im Zusammenhang mit COVID-19-bedingten Zahlungsschwierigkeiten durchgeführt.

Damit ist die Krise bei den Vermietern angekommen. Sie ist nunmehr nicht nur eine Liquiditätskrise, sondern eine Gefahr für alle abhängigen Branchen, deren Unternehmen und Arbeitsplätze. Letztlich kann dieser Liquiditätsengpass den Immobilienmarkt destabilisieren und Banken gefährden. Diese stünden dann vor einem Teufelskreis aus Zwangsverkäufen, sinkenden Preisen und nicht mehr einzutreibenden Krediten.

Neben einem Wohnkostenfonds zur kurzfristigen Sicherung der Liquidität und zum Auffangen des Ausfallrisikos für Vermieter, bedarf es auch der Nachbesserung der jüngst beschlossenen gesetzlichen Regelungen, um Vermieter vor Missbrauch zu schützen sowie der Regelungen zur Darlehensstundung.

1. Bestehende soziale Sicherungssysteme für Wohnkosten-Garantie nutzen und stärken

Wohngeld/Lastenzuschuss und KdU schützen vor Wohnungsvorlust bei Zahlungsschwierigkeiten von Mietern. Deren Obergrenzen wurden vorübergehend an- bzw. aufgehoben. Dies muss bis zur Wiederherstellung der Normalität gelten. Außerdem müssen folgende Maßnahmen zur Sicherung der Liquidität der Vermieter kurzfristig ergriffen werden:

- Die direkte Zahlung der wohnungsbezogenen Transferleistungen an Vermieter muss der Regelfall werden.
- Vermieter müssen das Recht zur Initiierung des Antragsverfahrens für Mieter auf wohnungsbezogene Transferleistungen erhalten, sobald die erste oder eine anteilige Mietzahlung ausbleibt.
- Das Verfahren bis zur Auszahlung von Wohngeld/Lastenzuschuss und KdU muss massiv beschleunigt und unter den Vorbehalt einer nachträglichen Prüfung gestellt werden.

2. Mieten- und Wohnkostenfonds errichten – Mieter und Selbstnutzer vor Wohnungs- und Eigentumsverlust schützen

Die in den vergangenen zwei Wochen durch die missverständliche mietrechtliche Regelung zum Kündigungsschutz stark beschleunigten Zahlungsausfälle bedrohen die Liquidität der Vermieter, darunter 3,9 Millionen vermietende Privatpersonen, von denen 40 Prozent auf die Mieteinnahmen dringend angewiesene Rentner sind, die ihrerseits in die sozialen Systeme abzurutschen drohen; auch weil eine Veräußerung der Immobilien derzeit nahezu unmöglich ist.

Die kurzfristige Einrichtung eines Mieten- und Wohnkostenfonds sollte sich an folgenden Maßstäben orientieren:

- Der Mieten- und Wohnkostenfonds sichert gezielt vermietende Privatpersonen und selbstnutzende Eigentümer als Verbraucher, die einen schnellen und einfachen Zugang zu Liquidität benötigen.
- Der Mieten- und Wohnkostenfonds erwirbt im Gegenzug zur Liquiditätssicherung die Mietforderungen von Vermietern.
- Diese Forderungen werden in den Fonds eingebracht (revolvierender Fonds). Sofern eine Sozialbehörde für wohnungsbezogene Transferleistungen hätte aufkommen müssen, kann der Mieten- und Wohnkostenfonds von diesen den entsprechenden Ausgleich verlangen. Restsummen könnten in einen staatlich geförderten Mietkredit umgewandelt werden, zum Beispiel angelehnt an staatlich unterstützte Studienkredite.
- Zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit von in Zahlungsschwierigkeiten geratenen selbstnutzenden Eigentümern muss der Mieten- und Wohnkostenfonds für diese geöffnet werden.
- Der Fonds kann aus den bereits gewährten Mitteln gespeist werden (erwartetes Volumen max. drei Milliarden Euro) und von der KfW oder den Landesinvestitionsbanken umgesetzt werden.

3. Wohnkosten-Garantie mit Kündigungsschutz stärken

Nicht zuletzt angesichts der Signale, welche die Erweiterung des Kündigungsschutzes für Mieter in der Öffentlichkeit gesetzt hat, muss die Bundesregierung diese Regelung dringend erklären, um weiteren Missbrauch zu vermeiden. Andernfalls verschärft diese Maßnahme die Liquiditätskrise der Vermieter.

4. Immobiliendarlehen

Es war richtig, eine gesetzliche Stundungswirkung für Darlehensnehmer einzuführen. Leider zeigt die Regelung an einigen Punkten Konkretisierungs- und Änderungsbedarf, der unverzüglich angegangen werden sollte:

- Die gesetzliche Stundungswirkung muss bis mindestens Ende September 2020 verlängert werden. Da viele Darlehensnehmer zunächst versuchen werden, ihre Raten weiter zu bedienen, wird der Bedarf an Stundungen zeitverzögert auftreten. Eine frühzeitige Verlängerung der Stundungsregelung schafft Abhilfe.
- Es bedarf der Klarstellung, dass die Darlehensstundung zugunsten aller privaten Vermieter gilt, denn es besteht aufgrund nicht einheitlicher Rechtsprechung die Rechtsunsicherheit darüber, wann ein privater Vermieter als Verbraucher i. S. v. § 13 BGB anzusehen ist.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.