

VNW Postfach 620450 22404 Hamburg

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Frau Barbara Ostmeier
Vorsitzende
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/5691

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

22. April 2021

Stellungnahme
Mietenmoratorium wieder in Kraft setzen
Drs. 19/2620

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Kurz zu uns: Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt knapp 400 Mitglieder in Norddeutschland und ist Unterzeichner zahlreicher wohnungspolitischer Bündnisse. Unsere stark gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugenossenschaften und Gesellschaften bewirtschaften knapp 40 % des Mietwohnungsbestandes im Verbandsgebiet und bieten eine für Viele dauerhaft bezahlbare Wohnqualität. Aktuell 6,04 €/m² werden im Schnitt für die gut 740.000 Wohnungen der VNW-Mitglieder gezahlt. Das ist sozialverträglich. Profite mit der Miete lassen sich so nicht machen.

Grundsätzlich

Für die Neuauflage des geforderten Mietenmoratoriums sehen wir keine Veranlassung. Konkrete oder drohende Entwicklungen, auf die ein solches Instrument adäquate Antworten geben könnte, sind nicht erkennbar. Zudem haben unsere Mitgliedsunternehmen bereits am Beginn der Corona-Pandemie u.a. in Zeitungsanzeigen ein öffentliches Versprechen abgegeben:

„Niemand wird wegen der Corona-Pandemie sein Zuhause verlieren!“

Liebe Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaften, liebe Mieterinnen und Mieter,

die Corona-Krise hat unser aller Leben von einem Tag auf den anderen dramatisch verändert. Ihre Wohnung ist Ihr Zuhause, in dem Sie sich geborgen fühlen. Dieses Zuhause wollen wir gemeinsam schützen. ... Wir möchten, dass Sie und Ihre Familien auch künftig sorgenfrei in Ihren vertrauten vier Wänden leben können. Wer nachweislich wegen der Corona-Pandemie in Schwierigkeiten gerät, seine Miete zu bezahlen, der muss sich keine Sorgen machen. Ihm wird die Wohnung nicht gekündigt. Wir bitten Sie: Reden Sie frühzeitig mit uns und lassen Sie uns gemeinsam nach einer tragfähigen Lösung suchen. Einer Lösung, die Sie nicht überfordert und uns weiterhin in die Lage versetzt, für Ihr sicheres Zuhause zu sorgen. Bitte scheuen Sie sich nicht, uns anzusprechen. Wir nehmen Ihr Anliegen sehr ernst. Darauf unser Wort.“

Probleme löst man nur im Miteinander

Die Mieter*innen unserer Mitgliedsunternehmen waren und sind also aufgefordert, sich *auch* bei Mietzahlungsschwierigkeiten mit ihrem Vermieter in Verbindung zu setzen, um unbürokratisch Hilfe zu bekommen. Dieser kooperativ/pragmatische Ansatz ist im Übrigen kein „Kind“ der Corona-Zeit. In gleicher Weise verhalten sich unsere Mitglieder grundsätzlich und immer schon. Es geht darum, Mietverhältnisse zu erhalten. Dauerhaft stabile Vertragsbeziehungen sind für das Geschäftsmodell der langfristig bestandshaltenden und dementsprechend planenden Wohnungswirtschaft essenziell.

Fluktuation aber ist teuer und zudem eine Belastung für die Aufrechterhaltung guter Nachbarschaften.

Gleichwohl verpflichtet ein Mietvertrag immer *zwei* Parteien. Die Hauptpflicht der Mieter*innen ist die fristgerechte Zahlung der vereinbarten Miete, aus der der Vermieter wiederum seine Verpflichtungen erfüllt - *auch* Dritten gegenüber (Banken, Kommunen, Baubetriebe, Handwerker, Personal etc.).

Mieter*innen sind, nicht zuletzt im eigenen Interesse, gehalten, im Rahmen des Möglichen alles zu unternehmen, um die Erfüllung ihrer vertraglichen Pflicht zu gewährleisten. Dazu gehört, dass bei Zahlungsschwierigkeiten, egal aus welchen Gründen, die vorhandenen Beratungsangebote und wohnbezogenen sozialen Sicherungssysteme zügig angenommen werden (Wohngeld/Kosten der Unterkunft). Passiert das, ist regelmäßig schnelle Hilfe möglich und ein Abgleiten in die Verschuldung vermeidbar.

Keine Erhöhung der Zahl der Mietverträge mit Zahlungsschwierigkeiten durch Corona

Der VNW befragt seine Mitgliedsunternehmen turnusmäßig auch zur Entwicklung der Mietrückstände und Mietausfälle. Zuletzt im Dezember 2020. Danach hat *auch* Corona zu keiner messbaren Zunahme von Zahlungsschwierigkeiten bzw. Mietausfällen geführt.

Im Gegenteil: Der schon länger anhaltende Trend sinkender Mietausfälle hat sich bestätigt. Bei lediglich 0,19 % der Mietverhältnisse gab es zuletzt Zahlungsschwierigkeiten. Corona und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen sind hier nur *ein* möglicher Grund. Im Schnitt liegt der seit Pandemiebeginn kumulierte Ausfall pro Mietverhältnis bei 673 Euro. Mit den betroffenen Mieter*innen konnten in aller Regel zügig Vereinbarungen über eine Stundung oder Teilzahlung getroffen werden.

Erwartbar schwieriger ist die Situation bei den *Gewerbemietverträgen*. Gut 7 % dieser Mietverhältnisse waren zuletzt von Zahlungsschwierigkeiten betroffen. Der kumulierte Ausfall pro Vertrag lag bei 932 Euro. Aber auch hier gilt mit Blick auf unsere Mitgliedsunternehmen das Vorstehende.

Unabhängig davon hat der Bund Ende 2020 das *Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht* beschlossen. Es zielt u.a. auf Gewerbevermieter, die im *Einzelfall* nicht bereit sind, mit nachweislich pandemie-betroffenen Gewerbevermietern tragfähige Lösungen zu suchen. Dazu wird klargestellt, dass staatliche Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung eine Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB darstellen. Gewerbevermieter haben nun eine Grundlage, auf die sie sich stützen können, wenn Vermieter im Einzelfall nicht geschäftsbereit sind.

Abschließend

Das am Beginn der Pandemie beschlossene Mietmoratorium war vor dem Hintergrund der *damals* für alle komplett neuen und in der Perspektive absolut unklaren Situation nachvollziehbar. Es ging darum, ein Signal der Beruhigung zu senden und Zeit zu gewinnen, um die vorhandenen sozialen Sicherungssysteme zu entbürokratisieren. Das hat gut funktioniert.

Die vielen sozial verantwortlich agierenden Vermieter haben ihrerseits dazu beigetragen, dass die durch das Moratorium ermöglichte temporäre Aussetzung von Mietzahlungen nicht in einer die Mieter*innen belastenden Verschuldung oder gar im Verlust der Wohnung mündet.

Im Ergebnis ist die Masse der Mieter*innen trotz der vielen *allgemeinen* Einschränkungen und Belastungen bislang gut durch die Pandemie gekommen. Wie auch schon *vor* der Pandemie sind Mieter*innen mit Zahlungsschwierigkeiten weiter aufgefordert, die vorhandenen Beratungs- und Wohnkostenunterstützungsangebote zügig in Anspruch zu nehmen. Wer Hilfe sucht, bekommt sie.

Indikationen, die für eine Neuauflage des Mietmoratoriums sprechen, fehlen.

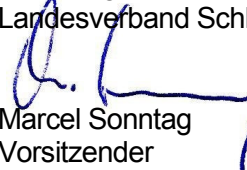
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender