

Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V.
Hopfenstraße 29 · 24103 Kiel

Vorsitzende des
Innen- und Rechtsausschusses des
Schleswig-Holsteinischen Landtags
Frau Barbara Ostmeier, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Landesgeschäftsstelle

Hopfenstraße 29
24103 Kiel

Tel. (0431) 590 99 - 10
Fax (0431) 590 99 - 77
info@vzsh.de
www.vzsh.de

Per Email: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Telefon

Datum

21.05.2021

**Schriftliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses des
Schleswig-Holsteinischen Landtags zum Thema:**

**„Mietenmoratorium wieder in Kraft setzen! Mieter*innen in der
Corona-Krise nicht im Stich lassen!“ – Drucksache 19/2620**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,
sehr geehrte Mitglieder des Innen- und Rechtsausschusses,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, im Rahmen dieser Stellungnahme
die Interessen der Verbraucher:innen¹ des Landes Schleswig-Holstein zu
vertreten.

Als Vertreter der Verbraucherinteressen nehmen wir gerne Stellung zu
dem Antrag, das Mietenmoratorium wieder in Kraft zu setzen, denn die
von der Covid-19 Pandemie ausgehenden finanziellen Herausforderungen
betreffen Verbraucher in ihrer Eigenschaft als Mieter und Vermieter.
Die Interessen beider Gruppen sind zu berücksichtigen, denn über die
Hälfte aller Haushalte in Deutschland leben in einer gemieteten Wohnung.
Demgegenüber ist zu beachten, dass etwa 60 Prozent aller Mietwohnun-
gen von so genannten Kleinvermietern angeboten werden. Dies sind
private Haushalte, die sich nicht hauptberuflich mit der Vermietung von
Immobilien beschäftigen, aber dennoch Einkünfte aus Vermietung und
Verpachtung erzielen. (vgl. [Gutachten des Instituts der deutschen Wirt-
schaft Köln für den Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 und
Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung](#)).

¹ Die im Weiteren genutzte Gender-Form wird zur Wahrung der vereinfachten Lesbarkeit
genutzt und ist stellvertretend für alle Menschen zu verstehen.

Aus unseren vielzähligen Verbraucherbeschwerden (12.751 seit 16.3.2020) können wir auch ableiten, welche Herausforderungen sich für diese beiden Verbrauchergruppen bislang im Zusammenhang mit finanziellen Folgen der Covid-19 Pandemie ergeben haben:

1. Mieter von Wohnräumen

Verbraucher schildern uns ihre Bemühungen und Erfahrungen, ihre Pflichten aus dem Mietvertrag weiter zu erfüllen. Wenn finanzielle Rücklagen aufgebraucht sind und pandemiebedingte Einkommens-einbußen deshalb nicht mehr auszugleichen sind, ziehen Verbraucher regelmäßig die nachfolgenden Möglichkeiten in Betracht:

- **Erhöhung des Dispositionskredites** zur kurzfristigen Überbrückung von Einnahmeausfällen. Hier entstehen wegen der risikoadjustierten Konditionen erhebliche Kosten, die über einen langen Zeitraum Einfluss auf die weitere Lebensführung haben.
- **Reduzierung der Kosten für Risiko- und Altersvorsorge** indem Versicherungspolice gekündigt, in beitragsfreie Verträge umgewandelt oder die Prämien gestundet werden. Dadurch werden für die Absicherung vor existenzbedrohenden Risiken notwendige Verträge wie insbes. die Berufsunfähigkeitsversicherung vorzeitig beendet und eine Fortsetzung des Vertrages zu den ursprünglichen Bedingungen ist in der Regel nicht möglich. Altersvermögen kann nicht gebildet werden, oder muss sogar förderschädlich aufgezehrt werden, so dass sich eine finanzielle Notlage im Alter weiter verschärft.

Wenn diese Möglichkeiten nicht bestehen oder schon ausgereizt sind, begeben sich Verbraucher regelmäßig in Gefahr übertriebene Zahlungshilfen zu nutzen:

- **Sogenannte schufafreie Kredite** werden bei zweifelhaften Anbietern beantragt, wobei diese entweder erhebliche Vermittlungsprovisionen oder weit überhöhte Zinsen verlangen. Meist scheitert eine Darlehensauszahlung, doch erhebliche Entgelte im Rahmen der Vertragsanbahnung werden dennoch fällig. Hier werden Geschäfte mit der Angst und Armut gemacht.

Einige Verbraucher suchen das Gespräch mit dem Vermieter, um Zahlungshilfen zu vereinbaren. Hierbei treten nachfolgende Hemmnisse auf:

- Die konkrete Gestaltung eines **Zahlungsaufschubes** scheitert an der fehlenden Planbarkeit zukünftiger Einkünfte.
- Verbraucher fürchten alsbald eine **Kündigung**, um Platz für einen zahlungskräftigen Mieter zu machen.

- Es besteht **Unsicherheit**, welche Nachweise über Einkommen und Vermögen ein Vermieter billigerweise fordern kann. Mieter haben Vorbehalte, sich ihrem Vermieter zu offenbaren.

2. Private Kleinvermieter

Zu den Ratsuchenden zählen auch private Kleinvermieter. Abgrenzungskriterium ist hierbei, ob die Vermietung vom Umfang her nicht als gewerbliche Tätigkeit, sondern noch als private Vermögensverwaltung einzuordnen ist. Die finanzielle Situation ihrer Mieter wirkt sich auf deren Finanzdisposition aus:

- Im Vordergrund unserer Beratungen dieser Verbrauchergruppe steht meist der Wunsch nach der weiteren Erfüllung von **Bankverpflichtungen** bei finanzierten Vermietungsobjekten. Insbesondere Vermieter mit einem Bestand von nur einer vermieteten Immobilie sind auf den regelmäßigen Zahlungseingang angewiesen, um ihrerseits Finanzierungskosten und meist auch Verpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft tragen zu können.
- Die **Altersvorsorge** einiger Vermieter besteht weitestgehend aus Einkünften von Vermietungsobjekten, die diese in Zeiten ihres freiberuflichen oder selbstständigen Schaffens **als Alternative zur Mitgliedschaft in der Rentenversicherung** erworben und finanziert haben. Diese Verbrauchergruppe ist abhängig von planbaren Einkünften.

3. Abhängigkeitsverhältnis von Mieter und Vermieter

Für Mieter ist in Zeiten des pandemiebedingten Lockdowns die Wohnung der wichtigste Ort. Dieser muss vor unverschuldetem Verlust sicher sein. In den Verbraucherberatungen wird deshalb erläutert, unter welchen Voraussetzungen derzeit eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs möglich ist, wobei auf die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB hingewiesen wird, wonach eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam wird, wenn der Mieter den Rückstand bis zwei Monate nach Erhebung der Räumungsklage ausgleicht. Darüber weisen wir auf die Sozialschutz-Pakete zur Abfederung sozialer und wirtschaftlichen Folgen aufgrund der Corona-Pandemie hin.

Nicht immer genügt die Information zur Rechtslage. Verbraucher – egal ob Mieter oder privater Vermieter – unterscheiden sich. Nach den Ergebnissen der modernen Verbraucherforschung, die stets ein sich wandelndes Verbraucherleitbild beschreibt und zwischen vertrauenden, verantwortungsbewussten und verletzlichen Verbrauchern unterscheidet ist es erforderlich, ein auf die jeweilige Verbrauchergruppe hin abgestimmtes Informations- und Beratungsangebot zu gestalten und zu vermitteln. Gut informierte

Seite 4 von 4 Seiten des Schreibens vom 21.05.2021

Verbraucher sind dann auch durchaus in der Lage, partnerschaftliche Lösungen zur Überwindung von finanziellen Herausforderungen der Corona-Pandemie zu finden.

Fazit: Mietmoratorium als letztmöglicher Weg

Im Ergebnis vertritt die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein die Ansicht, dass ein **Mietmoratorium derzeit nicht zu verlängern oder wiedereinzusetzen** ist. Der Erhalt der Leistungsfähigkeit mit Hilfe von Transferzahlungen wie Wohngeld oder Kurzarbeitergeld und der Abschluss individueller Absprachen ist einem Moratorium vorzuziehen.

Bereits die politische Diskussion und die vielen tragfähigen Argumente für eine Fortsetzung dieses Zahlungsaufschubes setzt ein Signal dahingehend, dass diese „ultima ratio Lösung“ nicht abwegig ist. Sie ist dann umzusetzen, wenn sich Vermieter davor verschließen, partnerschaftliche Lösungen für die Betroffenen in finanziellen Notsituationen zu entwickeln. Vorrangig sollte allerdings die Hilfen im Rahmen der Sozialschutz-Pakete I bis III mit der zügigen Bereitstellung von Kurzarbeitergeld, Wohngeld und Grundsicherung stärker kommuniziert und ggf. erweitert werden.

Gern sind wir bereit, diese Anmerkungen im mündlichen Vortrag weiter zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefan Bock

- Vorstand -

gez. i.A. Michael Herte

- Referatsleiter Finanzdienstleistungen & Recht -