

Einrichtung eines „Sicher-Wohnen-Fonds“ zur Vermeidung von COVID-19-bedingten Mietausfällen

Berlin, 16.04.2020

I. Warum brauchen wir einen „Sicher-Wohnen-Fonds“?

Um vor allem Unternehmen und Selbstständige vor den Folgen der Corona-Krise zu schützen, hat die Bundesregierung ein Hilfspaket in dreistelliger Milliardenhöhe sowie ein Moratorium zur Erfüllung vertraglicher Ansprüche aus Dauerschuldverhältnissen verabschiedet. Teil des Hilfspakets ist ein zusätzlicher pandemie-bedingter Kündigungsschutz für Mieter. Jedoch sieht das Hilfspaket keine finanzielle Unterstützung speziell für Mieter zur Vermeidung COVID-19-bedingter wachsender Mietschulden vor.

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVID-19-Insolvenzaussetzungsgesetz - COVInsAG) verhindert pandemie-bedingte Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen wegen Zahlungsverzugs im Zeitraum vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020. Der Mietrückstand muss jedoch inklusive Zinsen bis spätestens zum 30.06.2022 beglichen werden, sonst besteht für den Vermieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis nach diesem Zeitpunkt zu kündigen. Da die Mietzahlung inklusive Zinsen nur aufgeschoben ist und, je nach Länge der COVID-19-bedingten Folgen, ein wachsender Schuldenberg entsteht, der auch Vermieter in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen kann, ist der Kündigungsschutz für viele Mieter nicht ausreichend und muss um entsprechende finanzielle Unterstützung ergänzt werden.

Die im Rahmen des „Gesetzes für den erleichterten Zugang zu sozialer Sicherung und zum Einsatz und zur Absicherung sozialer Dienstleister aufgrund des Coronavirus SARS-CoV-2 (Sozialschutz-Paket)“ verabschiedeten Maßnahmen sind darüber hinaus nicht ausreichend, um die wachsenden Mietausfallzahlungen zu kompensieren, da sie nur Mieter betreffen, die einen entsprechenden Anspruch auf Sozialleistungen haben.

Der Deutsche Mieterbund tritt deshalb für die Einrichtung eines „Sicher-Wohnen-Fonds“ ein, der es Wohnungs- und Gewerbemieter ermöglicht, trotz ausbleibender Einnahmen ihre Miete vollständig zu zahlen. Die Verwaltung des Fonds könnte bspw. von den Wohngeldstellen, Jobcentern oder den Landeszentralbanken übernommen werden. In Ergänzung des erweiterten Kündigungsschutzes soll der „Sicher-Wohnen-Fonds“ schnell, digital und unbürokratisch helfen, wenn Mieter ihre Miete wegen der COVID-19-Pandemie und ihrer Folgen nicht oder nur noch zum Teil bezahlen können. Eine Verrechnung von ggf. zu beanspruchenden staatlichen Leistungen findet im Nachhinein durch eine zweite Prüfung (Detailprüfung) statt, so dass weder eine doppelte noch eine unrechtmäßig zu hohe Inanspruchnahme staatlicher Leistungen erfolgt.

Unabhängig von möglichen Ansprüchen auf Sozialleistungen (z. B. Arbeitslosengeld, Wohngeld oder Grundsicherung), deren Antragsbearbeitung monatelang dauern kann, soll der Fonds sofort eintreten, wenn Mieter darlegen, dass sie zur Mietzahlung ganz oder teilweise nicht in der Lage sind, und an die Vermieter eine Sofortauszahlung vornehmen, die ihrerseits darlegen, dass sie auf diese Miete aus Gründen der Existenzsicherung angewiesen sind oder bei Nichtzahlung in eine erhebliche finanzielle Schieflage geraten.

Die bestehenden Hilfspakete richten sich in erster Linie an Unternehmen und Selbstständige und sind für betriebsbedingte Einnahmefälle vorgesehen. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass Unternehmensbeihilfen Mietausfälle kompensieren. Mieter, die keinen Anspruch auf Wohngeld oder anderweitige staatliche Leistungen haben, benötigen schnelle finanzielle Unterstützung, damit sie nicht aufgrund von Nachforderungen ihrer geschuldeten Miete in die Schuldenfalle geraten. Vermietern, denen aufgrund von Mietausfällen Zahlungsschwierigkeiten drohen und die dadurch Kredite oder Ansprüche von Gläubigern nicht bedienen können, benötigen ebenfalls schnelle finanzielle Unterstützung, damit sie nicht in eine wirtschaftliche Schieflage (bis hin zur drohenden Insolvenz) geraten.

In ihrer Formulierungshilfe des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ weist die Bundesregierung explizit darauf hin, es sei zu erwarten, „dass sich die Einnahmeverluste der vorgenannten betroffenen Personen auf durchschnittlich mehr als zwei Monatsmieten belaufen werden. Nur einem Teil dieser Personen dürften Sozialleistungen etwa in Form von Arbeitslosengeld, Arbeitslosengeld II oder Wohngeld zustehen. Selbst bei diesen Personen ist angesichts der Vielzahl der von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in ihrer Leistungsfähigkeit Betroffenen nicht mit Sicherheit zu sagen, ob es den für diese Leistungen zuständigen Behörden in jedem Fall gelingen wird, den Antrag kurzfristig zu bearbeiten und die Gelder so zeitig auszuzahlen, dass ein kündigungsrelevanter Mietrückstand verhindert werden kann. Gleiches gilt für Unternehmen, die zur Überwindung des pandemiebedingten finanziellen Engpasses auf staatliche Hilfen angewiesen sind.“

Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt im Grundsatz bestehen. Da das Maßnahmenpaket keine finanzielle Unterstützung für Mietausfälle vorsieht, werden sich Mietschulden anhäufen, die nach Ablauf der Nachzahlungsfrist bis zum 30.06.2022 zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs führen können. Je länger die pandemiebedingten Beschränkungen des öffentlichen Lebens andauern, desto mehr krisenbedingte Mietzahlungsausfälle von Gewerbe- und Wohnungsmietern werden auftreten. Bedingt durch Einnahmefälle, Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit werden Mieterinnen und Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können und ihre Mietzahlungen aussetzen (müssen).

Gerade jetzt kommt es darauf an, Menschen Sicherheit zu verschaffen. Ziel muss deshalb sein, einen wachsenden Schuldenberg von Mietern und kleinen Vermietern zu vermeiden und Mietverhältnisse nicht unnötig zusätzlich zu belasten. Durch den Fonds werden mietrechtliche Auseinandersetzungen verhindert, die das Mietverhältnis erheblich und auf Dauer belasten können. Kündigungen wegen Zahlungsverzugs, die nach dem durch den Bundestag beschlossenen Schutzzeitraum wieder möglich sind, wird rechtzeitig ein Riegel vorgeschoben.

II. Ziel

Ziel des Fonds ist es, durch Flankierung des Kündigungsausschlusses im Rahmen des COVID-19-Gesetzes vom 27.03.2020 dafür zu sorgen, dass zumindest der auf die Mietzahlung existenziell angewiesene Vermieter seine Miete erhält, auch wenn der Mieter selbst sie aufgrund von COVID-19-bedingter Zahlungsschwierigkeit nicht zahlen kann.

Der Fonds soll so ausgestaltet sein, dass Mieter (Wohnung oder Gewerbe) unkompliziert die Übernahme der Miete auslösen können und Vermieter nach schlüssiger Darlegung ihrer Bedürftigkeit (Mietstundungen aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich) die Mietzahlung erhalten. Die Klärung von Detailfragen zur Berechtigung des Mieters sowie des Vermieters, Leistungen aus dem Fonds in Anspruch nehmen zu können, erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

III. Übernahme der Mietkosten durch den Sicher-Wohnen-Fonds

Der Fonds gewährt Mietern für die Zeit der Pandemie die (anteilige) Warmmiete (vereinbarte Miete inklusive der vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen bzw. Nebenkostenpauschale) als zinsloses Darlehen. Sollte dem Mieter die Rückzahlung nicht oder nur teilweise möglich sein, wird das Darlehen (ganz oder teilweise) in einen nicht-rückzahlbaren Zuschuss umgewandelt.

Die Zahlung soll monatlich wiederkehrend erfolgen, solange COVID-19-bedingt Mieter die Miete nicht oder nur teilweise zahlen können, mindestens aber solange, wie der COVID-19-Kündigungsschutz andauert. Der Mieter soll die Mittel aus dem Fonds zunächst als zinsloses Darlehen erhalten. Im Nachgang wird geprüft, ob Ansprüche auf weitere Leistungen der sozialen Sicherungssysteme oder anderen COVID-19-Hilfspaketen bestehen, die dann auf die Zahlungen aus dem Fonds anzurechnen sind. Gelingt es dem Mieter COVID-19-bedingt auch bis zum 30. Juni 2022 nicht, das zinslose Darlehen zurückzuzahlen, wird es in einen nicht-rückzahlbaren Zuschuss umgewandelt.

Falls ein Anspruch besteht, müssen Mieter staatliche Unterstützungsleistungen beantragen. Nur wenn dies nicht oder noch nicht der Fall ist, kann der „Sicher-Wohnen-Fonds“ in Anspruch genommen werden. Vermieter müssen ihrerseits Zahlungsschwierigkeiten ihrer Mieter auffangen (z. B. durch Stundung der Miete). Ist dies nachweislich nicht möglich (mangelnde Liquidität, Gefahr einer wirtschaftlichen Schieflage, Kreditausfallrisiko), kann der „Sicher-Wohnen-Fonds“ in Anspruch genommen werden.

Die Bedarfsprüfung erfolgt auf Seiten des Mieters und des Vermieters. Für eine Bewilligung der Auszahlung von Geldern in Höhe des vollständigen oder anteiligen Mietausfalles müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

Der Mieter muss darlegen, dass er einen COVID-19-bedingten vollständigen oder anteiligen Ausfall der Mietzahlung aufgrund geringer Einkünfte oder Wegfall der Einkünfte aus selbstständiger oder nichtselbstständiger Arbeit erleidet, er staatliche Leistungen (ALG I + II,

Rente, Elterngeld, Bafög), die ihm zustehen, auch in Anspruch nimmt bzw. beantragt hat und seine Einkünfte offenlegen.

Große finanzstarke Vermieter, die in ausreichendem Maße über Rücklagen verfügen, haben keinen Anspruch auf Leistungen aus dem Fonds. Der Mietausfall wird nur denjenigen Vermietern zugesprochen, die bei vorübergehendem Mietausfall in eine finanzielle Notsituation geraten würden.

Sind die Zahlungen bewilligt, erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt eine umfassende Detailprüfung sowohl des Mieters als auch des Vermieters, die Bedarf und Anspruch unter Berücksichtigung anderer staatlicher Leistungen, vorhandener Eigenmittel sowie der Überprüfung der wirtschaftlichen Lage des Vermieters (Liquidität, Einnahmensituation, Rücklagen) überprüft. Daraus ergibt sich entweder eine Rückforderung zu viel gezahlter Beträge, die Beendigung der Zahlung oder eine Anhebung der Beträge. Schließlich erfolgt die Festlegung, über welchen Zeitraum und ob die Leistung als zinsloses Darlehen oder als direkter Zuschuss gewährt wird.

Die bei der Beantragung von Wohngeld übliche Berücksichtigung von Wohnungsgröße und Miethöhe werden für die Beantragung von Geldern aus dem „Sicher-Wohnen-Fonds“ ausgesetzt, da dieser eine schnelle Soforthilfe für in Not geratene Mieter und Vermieter gewährleisten soll.

IV. Antragstellung und Auszahlung

Der Mieter stellt den (Online-)Antrag bei der zuständigen Stelle und legt nachvollziehbar dar, dass er sich in einer Notlage befindet. Daraufhin zahlt der Fonds den vom Mieter nicht leistbaren Teil der Warmmiete (Nettokaltmiete plus Nebenkostenvorauszahlung bzw. vereinbarte Nebenkostenpauschale) an den Vermieter aus, sofern dieser seinerseits ebenfalls schlüssig darlegt, dass er ohne diese Mietzahlung in seiner wirtschaftlichen Existenz bedroht ist.

Bei genehmigtem Antrag wird eine Zahlungsverpflichtung des Fonds ausgelöst. Der Fonds setzt den Vermieter von der Übernahme in Kenntnis und stellt den Zahlungsfluss auf das betroffene Vermieterkonto sicher. Die Zahlung selbst umfasst neben der Bruttowarmmiete auch Rückstände in Bezug auf die Warmmiete inklusive Mieterhöhungen, Mietkautionen, Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen sowie ggf. Verzugszinsen.

Die Zahlung erfolgt, solange die Voraussetzungen auf Leistungen des Fonds beim Mieter bestehen (Dauer der Pandemie). Mieter und Vermieter sind verpflichtet, dem Fonds Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse, die den Anspruch auf Leistungen aus dem Fonds betreffen, mitzuteilen. Sobald die Voraussetzungen von Seiten der Mieter oder der Vermieter auf Anspruch von Leistungen des Fonds entfallen, wird die Zahlung eingestellt.

Die Rückzahlung erfolgt in zumutbaren Darlehensraten in einem Zeitraum von 5 Jahren durch den Mieter. Da die Auszahlung in erster Linie als zinsloses Darlehen vorgesehen ist, wird ein signifikanter Teil der staatlichen Leistungen zurückerstattet. Ausschließlich in Härtefällen (z. B. Insolvenz, Langzeitarbeitslosigkeit) wird ein nicht-rückzahlbarer Zuschuss gewährt.