

Erste Bewertung der von der Bundesregierung geplanten Maßnahmen für den Wohnungsmarkt

Art. 240 § 2 EGBGB-Entwurf steht im eklatanten Widerspruch zu allen übrigen Maßnahmen der Bundesregierung, die eine Vergemeinschaftung des wirtschaftlichen Risikos während der COVID-19-Pandemie vorsehen: § 2 verlagert das wirtschaftliche Risiko für 6 bis 12 Monate einseitig und ausschließlich zum Vermieter. Damit werden fast 4 Millionen private Vermieter, von denen die Mehrzahl nur eine Wohnung anbieten und die insgesamt zwei Drittel aller Mietwohnungen anbieten, zum alleinigen Risikoträger der Zahlungsfähigkeit der Mieter. Gleichzeitig müssen Vermieter die Betriebs- und Verwaltungskosten weiterzahlen.

Der Regelung des § 2 Abs.1 stellt in der Praxis alle Mieter für 6 oder 12 Monate von der Zahlungspflicht der Bruttowarmmiete frei. Die Vermutungsregel des § 2 Abs. 2 entlastet den Mieter auch noch von der Darlegungspflicht. Wie sollte ein privater Vermieter diese Vermutung erschüttern können? Der Entwurf regelt keinen Interessenausgleich, er ist ein einseitiger Freibrief, geeignet um Millionen private Eigentümer in die Insolvenz zu treiben.

Die Immobilienwirtschaft und verbundene Branchen müssen damit zum Erliegen kommen, denn das Unterbrechen der Zahlungsverpflichtungen unterbricht den Wirtschaftskreislauf. Beispielsweise jetzt noch arbeitsfähige Handwerksbetriebe werden keine Aufträge mehr erhalten und ihre Arbeitnehmer entlassen müssen – die ihrerseits ihren Mietzahlungen nicht mehr nachkommen werden können. Keine Mieteinnahmen bedeutet auch, dass die Immobilien als Sicherungswert für Darlehen entfallen. Darlehensnehmer haben keine Grundlage mehr für Verhandlungen mit ihren Banken.

Anstatt die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise einzudämmen, wird der Vorschlag der Bundesregierung in einer Kettenreaktion die gesamte Wirtschaft beschädigen. Hier werden grundlegende Zusammenhänge unserer Volkswirtschaft außer Acht gelassen und ein wirtschaftspolitischer Tabubruch begangen.

Der Staat entsolidarisiert sich in beispielloser Weise von den vermietenden Privatpersonen in Deutschland, die ihren Lebensunterhalt, Unterhaltspflichten und sonstige Zahlungsverpflichtungen aus Mietzahlungen bestreiten, anstatt auf eine Mieten-Garantie durch die sozialen Sicherungssysteme zu setzen - auf die Vermieter regelmäßig selber nicht zurückgreifen können. Haus & Grund Deutschland hat der Bundesregierung einen umfassenden Vorschlag zur Sicherung der Wohnkosten für Mieter und Selbstnutzer in der Corona-Krise unterbreitet.

Die jetzt geplanten Maßnahmen lehnt Haus & Grund Deutschland ab. Sollten diese jedoch Bestand haben, bedarf es dringend mindestens drei Korrekturen.

1. Die Vermutungsregel muss (für private Vermieter) gestrichen werden. Vermieter kennen die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ihrer Mieter nicht.
2. Der Kündigungsausschluss muss daran geknüpft sein, dass der Mieter fortlaufend Bemühungen zur Beantragung von Wohngeld oder den Kosten der Unterkunft unternimmt. Dann nur er kann Miete aus den Sozialsystem erlangen.
3. Es muss sofort und ggf. mit erst nachträglicher Antragsprüfung einen Anspruch des Eigentümers auf Unterstützung aus einem „Sicher-Wohnen-Fonds“ geben, um die Zahlungspflichten der Eigentümern abzusichern.