



## POSITION

Berlin, April 2020

### **Mieten- und Wohnkostenfonds errichten – Mieter und Selbstnutzer vor Wohnungs- und Eigentumsverlust schützen**

Der Staat hat angesichts der Corona-Pandemie mehrere Sicherheitsnetze für Mieter gespannt, um diese vor dem Verlust ihrer Wohnung in der Corona-Krise zu schützen. Die wirtschaftspolitischen Maßnahmen wie das Kurzarbeitergeld stützen nicht nur Unternehmen, sie sichern die Einkommen der Arbeitnehmer. Über Mietzahlung aus dem Wohngeld und der Übernahme der Kosten der Unterkunft im Arbeitslosengeld II sind Mieter bei Einkommenseinbußen oder Ausfall nochmals geschützt.

Viele Mieter müssten angesichts dieser Sicherungsmaßnahmen überhaupt keine Sorgen haben, ihre Miete nicht zahlen zu können oder ihre Wohnung zu verlieren. Offensichtlich traut der Staat seinen eigenen Sicherungssystemen nicht. Anders ist es nicht zu erklären, dass er über ein Mietmoratorium Mieter den Anreiz gibt, ihre Mieten nicht mehr zu zahlen. Mit dem Mietmoratorium überträgt der Staat seine soziale Verantwortung für in Not geratene Mieter auf einzelne Vermieter – darunter 3,9 Millionen vermietenden Privatpersonen, deren Existenzen nicht nur durch die Corona-Krise selbst, sondern nun auch durch Zahlungsausfälle bedroht sind.

Die Mietausfallquote bei privat vermieteten Wohnungen liegt in normalen Zeiten bei ca. 5 Prozent, das Mietausfallrisiko zwischen ca. 2 und 2,5 Prozent. Schon krisenbedingt ist sicher, dass dieses Risiko ansteigen wird. Durch das Mietmoratorium verstärkt der Staat das Mietausfallrisiko um ein Vielfaches. Jede Verlängerung eines Moratoriums ist ein zusätzlicher Vervielfältiger für das Mietausfallrisiko.

Der Staat hat die Balance des deutschen Wohnungsmarktes aus Zahlung der Miete gegen Kündigungsschutz ausgesetzt. Vermietenden Privatpersonen werden so aus dem Wohnungsmarkt gedrängt, indem man ihnen gezielt die Existenzgrundlage und Altersversorgung entzieht.

Daher gilt es, dass der Staat nun seiner sozialen Verantwortung nachkommt und private Vermieter gegen Zahlungsausfälle durch einen Mieten- und Wohnkostenfonds absichert. Der Liquiditätsausfall bringt nicht nur den privaten Einzelvermieter, sondern auch mittelfristig alle abhängigen Branchen, Unternehmen und Arbeitsplätze in Gefahr und ist geeignet, den gesamten Wirtschaftskreislauf zu unterbrechen.

#### **Der Mieten- und Wohnkostenfonds**

Der Mieten- und Wohnkostenfonds richtet sich gezielt an die vermietenden Privatpersonen und selbstnutzenden Eigentümer. Private Vermieter und Selbstnutzer sind Verbraucher. Sie müssen anders als Unternehmen behandelt werden und einen einfachen Zugang zu Liquidität erhalten. In der Mehrzahl (57 Prozent) haben private Vermieter nur Eigentum an einer einzigen Mietwohnung. Dort muss der Fonds ansetzen, aber auch

jene privaten Vermieter stützen, die mit einem größeren Bestand Verantwortung für die Wohnraumversorgung in Deutschland übernehmen.

Die Mieten- und Wohnkostenfonds kaufen in der Corona-Krise bei Zahlungsausfällen die Mietforderungen von Vermietern gegenüber ihren Mietern auf. Zahlungsausfälle und Liquiditätsengpässe werden so verhindert, die Investitionstätigkeit der Wohnungswirtschaft während der Krise wird so gesichert.

Nach der Corona-Krise bringt der Fonds seine Forderungen gegenüber den Mietern wieder ein. Sofern eine Sozialbehörde (Wohngeldstelle, Jobcenter, Arbeitsagentur) für wohnungsbezogene Transferleistungen hätte aufkommen müssen, kann der Mieten- und Wohnkostenfonds von diesen den entsprechenden Ausgleich verlangen. Restsummen könnten in einen staatlich geförderten Mietenkredit umgewandelt werden, zum Beispiel angelehnt an staatlich unterstützte Studienkredite.

Der Mieten- und Wohnkostenfonds wird nicht alle Forderungen realisieren können. Die Resttilgung des Fonds muss der Staat in seiner Verantwortung für das Mietenmoratorium tragen.

### **Mieten- und Wohnkostenfonds auch für Selbstnutzer öffnen**

Der Mieten- und Wohnkostenfonds sollte auch für selbstnutzende Eigentümer zugänglich sein. Selbstnutzende Eigentümer, die durch die Corona-Krise unverschuldet in Not geraten – zum Beispiel durch die umfangreichen Schutzmaßnahmen – und durch die bestehenden Sicherungssysteme nicht aufgefangen werden, dürfen nicht mit dem Verlust ihres Wohneigentums bestraft werden. Auch hier sollte die Resttilgung des Selbstnutzer-Anteils im Fonds vollständig durch den Staat erfolgen – im Sinne der Absicherung von Eigentumsbildung als Altersvorsorge.

---

#### **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 über 900 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.