

## **Arbeitsgemeinschaft der unterfränkischen Wohnungsunternehmen (AdW Unterfranken) nimmt Stellung zum Gesetzentwurf zur Abmilderung der Folge der COVID-19-Pandemie**

Die AdW Unterfranken nimmt Stellung zum Gesetzentwurf zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie.

Die Arbeitsgemeinschaft der unterfränkischen Wohnungsunternehmen (AdW Unterfranken) ist eine Interessenvertretung von genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und freien Wohnungsunternehmen in Unterfranken unter dem Dach des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen. Die AdW Unterfranken verfolgt das Ziel die Interessen Ihrer Mitglieder wahrzunehmen und zu fördern, sowie die Mitglieder zu beraten. Sie besteht aus 33 Wohnungsunternehmen mit rund 40.000 Wohnungen. Des Weiteren besteht der Auftrag ein Netzwerk zu bilden, um den Erfahrungsaustausch zwischen den Mitgliedern einer Region auszubauen. Die unterfränkischen Wohnungsunternehmen sind in Ihrer Region ein ebenso bedeutender wie verlässlicher Partner der Wirtschaft. In besonderer Weise tragen Sie zur Wohnungs- und Stadtentwicklung bei.

Am 21.03.2020 wurde der Gesetzentwurf des BMJV zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-Insolvenz- und Strafrecht (Bearbeitungsstand: 20.03.2020, 21.12 Uhr) bekannt gemacht. Dieser Entwurf wurde am 23.03.2020 im Bundeskabinett mit kleineren Nachbesserungen angenommen und soll wohl am heutigen Mittwoch im Bundestag als Gesetz beschlossen werden.

Vorgesehen ist unter anderem eine Beschränkung der Kündigung von Mietverhältnissen.

Nach der letzten bekannten Fassung soll der Vermieter ein Wohn- oder Gewerbemietverhältnis nicht kündigen können, soweit der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet und die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19- Pandemie beruhen. Der Mieter hat den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung der Miete glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt, vgl. Art. 5, Artikel 240 § 2 des Entwurfs.

Der Gesetzentwurf ist in der vorliegenden Form ungeeignet das gesteckte Ziel einer Sicherung der Existenzgrundlage für Vermieter, Mieter und das Gemeinwesen zu erreichen. Es ist zu befürchten, dass wenn dieser Entwurf Gesetz wird, eine Abwärtsspirale in Gang kommt, die allen Betroffenen wirtschaftlich großen Schaden zufügen kann. Der fehlende Eingang von Mieten kann dazu führen, dass Arbeitnehmer, Lieferanten, Handwerker, Bauunternehmer nicht bezahlt werden können und dringende Investitionen unterbleiben.

Der Gesetzentwurf widerspricht außerdem dem bisher geäußerten politischen Willen einen Rettungsschirm in Form von Zuschüssen, Darlehen oder Steuervergünstigungen für alle Betroffenen aufzuspannen. Hierzu haben der Deutsche Mieterbund und der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft die Gründung eines „Sicher-Wohnen-Fonds“ vorgeschlagen, der die von finanziellen Engpässen betroffenen Mieter durch Zahlungen unterstützt. Diese Leistungen würden zielgerichtet nur an bedürftige Personen erfolgen und birgt nicht die Gefahr von unkontrollierbaren Mieteinbehalten. Bei Umsetzung dieses Gesetzentwurfs würde der Staat sich seiner sozialen Verantwortung in der Corona Krise entziehen und die Belastungen einseitig der Wohnungswirtschaft auferlegen, mit der aufgezeigten Folge eines wirtschaftlichen Abschwungs weit über die Wohnungswirtschaft hinaus.

Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft unterfränkischer Wohnungsunternehmen versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Sie sind sich deshalb Ihrer sozialen Verantwortung gegenüber den Mietern bewusst und das nicht erst seit Ausbruch der Corona-Pandemie. Der Ausspruch einer Kündigung kam in der Vergangenheit immer nur dann als letztes Mittel in Betracht, wenn alle Lösungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Ratenzahlungsvereinbarungen, Stundung oder ein Wohnungstausch gescheitert waren; dies wird auch weiter so gehandhabt werden, sobald die beabsichtigte Kündigungssperre Ende Juni 2020 auslaufen sollte. Der vollständige Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit bis Ende Juni 2020, für sich betrachtet ist deshalb für die Mitgliedsunternehmen in der täglichen Praxis kaum relevant und wird selbstverständlich, soweit das Gesetz in Kraft tritt, eingehalten. Relevant bleibt aber das falsche Zeichen, welches der Gesetzgeber durch die gewählte Konstruktion setzt, indem er auch unberechtigte Mieteinbehalte fördert und damit ggf. den Wohnungsunternehmen die für den Betrieb erforderliche Liquidität entzieht.

Die Arbeitsgemeinschaft der unterfränkischen Wohnungsunternehmen präferiert daher die Gründung eines „Sicher-Wohnen-Fonds“, der Mieter bei Zahlungsschwierigkeiten in Folge der Corona-Pandemie mit staatlichen Mittel unterstützt.

AdW Unterfranken

Alexander Förster  
c/o Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt  
Klingenbrunnenstraße 13  
97422 Schweinfurt  
Telefon 09721 726-225