



Bild: ZIA

Mit dem Shutdown sind die Einnahmen gleichermaßen einschneidend bei Vermietern und Mietern betroffen.

Hilfsprogramm für die Zeit nach Corona

Der ZIA hat ein Mietenhilfsprogramm für Mieter und Vermieter von Wirtschaftsimmobilien vorgestellt.

Vorgesehen ist, dass Vermieter den Mietern auf Basis einer einvernehmlichen, partnerschaftlichen Vereinbarung bis zu 50 Prozent der monatlichen Miete erlassen können. Ebenso solidarisch werden Vermieter in diesen Fällen von der öffentlichen Hand durch eine Übernahme von 50 Prozent dieser Mietreduktion in Form von Zuwendungen unterstützt. Der Mieter zahlt nur mindestens 50 Prozent der Miete, der Vermieter verzichtet auf bis zu 25 Prozent der Miete und erhält durch die staatliche Unterstützung mindestens 75 Prozent der ursprünglichen Miete.

Das Modell soll maximal bis zum 30. Juni 2021 für alle Vermieter und Mieter aller Branchen im stationären Einzelhandel inklusive Gastronomie und Hotel gelten – für jeden einzelnen Mietvertrag in diesen Segmenten bis hin zu einer Höhe von maximal 800.000 Euro.

„Die Vorschläge orientieren sich an ähnlichen, bereits umgesetzten Maßnahmen in Schweden und Kanada und werden auch in weiteren europäischen Ländern diskutiert“, sagt ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner. „Die Belastungen für Mieter und Vermieter können so erheblich reduziert werden. Ebenso werden etablierte und gesunde Vertragsbeziehungen aufrechterhalten. Gerade zum Erhalt des Handels, der Hotellerie und der Gastronomie als wichtige Impulsgeber für eine lebendige Stadt ist es nicht nur aktuell, sondern auch in Zukunft wichtig, an einem gemeinsamen Strang zu ziehen.“

„Mit dem Shutdown waren die Einnahmen in diesen Nutzungsarten gleichermaßen einschneidend bei Vermietern und Mietern betroffen“, sagt Andreas Hohlmann, Vorsitzender der ZIA-Task Force

„Handel in Corona-Zeiten“. In den ersten vier Wochen des Shutdown verzeichnete der Handel 30 Milliarden Euro Umsatzverlust, im Hotel- und Gastgewerbe wird bis Ende Mai mit 18 Milliarden Euro Umsatzverlust gerechnet, 70.000 gastgewerbliche Betriebe und 50.000 Handelsbetriebe sind existenzgefährdet – die Vermieterseite hat 70 Prozent der Mieten zum Vorjahreswert verloren.

„Durch das vorgeschlagene Hilfsprogramm würden sich Vermieter, Mieter und öffentliche Hand für einen begrenzten Zeitraum von bis zu zwölf Monaten solidarisch die Mietlasten teilen und so der akuten Gefahr einer Insolvenz zu begegnen.“

Trotz der bundesweit umgesetzten erweiterten Öffnung von stationären Einzelhandelsgeschäften verbessert sich die Situation für die Marktteilnehmer nicht schlagartig. „Die Sorge, dass die Menschen beim Hochfahren die Städte überfüllen, hat sich nicht bestätigt“, so Mattner.

„Das heißt: Einnahmen und Liquidität werden sowohl bei Mietern als auch Vermietern über einen deutlich längeren Zeitraum auf einem kritischen bis existenzgefährdenden niedrigen Niveau bleiben.“

Es sei daher auch schwer zu verstehen, so Hohlmann, warum in Bayern – im Gegensatz zu vielen anderen Bundesländern – mit Abstand die wenigsten Läden geöffnet haben dürfen. In neun Bundesländern gilt Anfang Mai weiterhin die 800-Quadratmeter-Regel und in sechs Bundesländern gelten lediglich noch die Abstandsregeln sowie Maskenpflicht. „Eine virologische Logik ist dahinter nicht zu erkennen, jedoch die große Gefahr, dass Arbeitsplätze verloren gehen“, so Hohlmann.

„Wir werden Ende 2021 aufgrund der vielen nicht zu ersetzenden Unternehmen unsere Innenstädte nicht mehr wiedererkennen – es geht jetzt leider nur noch um das Maß der negativen Veränderung.“ Auch in der Hotellerie wird es lange dauern, bis das normale Gästeaufkommen wieder zu verzeichnen sein wird – zumal Reisekosten gespart und Konferenzen sowie Veranstaltungen digital abgehalten werden. Darüber hinaus hat der private Reiseverkehr aufgrund des hier anhaltenden Shutdown noch gar nicht begonnen. ■

Mattners Standpunkt

Zwischen schwarz und weiß

Wenn man in einigen Wochen oder Monaten auf die Corona-Zeit zurückblickt, wird man sich vielleicht auch fragen, warum die Politik die für unsere Städte so wichtigen Branchen weiter geschlossen gehalten hat beziehungsweise sich nicht auf einheitliche Regelungen einigen konnte. Wir haben uns dafür eingesetzt, dass der Einzelhandel wieder öffnen darf. Zunächst durfte er noch mit einer fachlich nicht gerechtfertigten Zahl von 800 Quadratmeter. Im späteren Verlauf dann haben wir erreicht, dass der Handel seine Freiheiten Stück für Stück wiedererlangt.

Wir haben uns auch mit Erfolg dafür stark gemacht, dass das Kündigungsmoratorium von sechs auf drei Monate verkürzt wird. Auch dass jetzt der Mieter nachweisen muss, dass er wegen der Corona-Pandemie die Miete nicht zahlen kann, begrüßen wir. In einem ersten Gesetzesentwurf war dies noch pauschal unterstellt worden, was Missbrauchsmöglichkeiten eröffnet hätte. Es ist richtig, dass die Gesundheit der Menschen oberste Priorität genießt. Es gibt aber nicht nur schwarz oder weiß – auf oder zu. Einzelhandel, Hotels und Gastronomie sind darauf eingestellt, unter strengen Hygieneauflagen zu öffnen und Publikumsverkehr wieder zuzulassen. Zumal es ist nicht zum befürchteten Ansturm gekommen ist. Denn die Kundenfrequenz war in den Innenstädten 50 bis 60 Prozent und in den Handelszentren nochmals weitere zehn Prozent niedriger als im Vorjahreszeitraum. Schon jetzt ist klar: Unsere Innenstädte werden nach Corona nicht mehr die gleichen sein. Die Frage ist nur: Wie drastisch wird sich der Shutdown auswirken? Um hier das Schlimmste abzufedern, haben wir ein Hilfsprogramm für Vermieter und Mieter vorgeschlagen. Nur, wenn wir solidarisch miteinander umgehen, schaffen wir es, die Krise zu bewältigen.

Herzlichst, Ihr



Dr. Andreas Mattner, Präsident

Kontakt:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin
Vereinsregister-Nummer:
VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Telefon 030 / 20 21 585 - 0,
Fax 030 / 20 21 585 - 29
info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de



Nachgefragt bei ...

... **Olaf Steinhage**,
Vorsitzender des ZIA-Ausschusses
Hotelimmobilien



Bild: ZIA

Wie steht es in Corona-Zeiten um den Hotelsektor?

Durch den Shutdown ist die Einnahmensituation bei Vermietern und Mietern im Hotelsegment gleichermaßen einschneidend betroffen. Vermieter und Finanzierungspartner tragen jeden Monat Mietrisiken in Höhe von bis zu 300 Millionen Euro. Insofern bedarf es nicht nur einer schnellstmöglichen Regelung zur Wiederaufnahme des Betriebs, sondern auch einer pragmatischen und schnellen Unterstützung der Branche, damit Insolvenzen und Liquiditätsengpässe vermieden werden. Die Verkürzung einer weiteren Ferienzeit wie der Sommerferien wäre für die Branche eine Katastrophe. Denn bei den zu erwartenden Auflagen an die Betriebe reduziert sich deren tägliches Umsatzpotenzial ja nicht unerheblich. Hotelbetriebe sollten die Möglichkeit haben, ihre prognostizierten Verluste für das Jahr 2020 bereits jetzt – und nicht erst die tatsächlichen Verluste im Rahmen der Steuererklärung im Jahr 2021 – steuermindernd geltend zu machen. Durch die hierdurch vorgezogenen Steuerrückzahlungen könnte so ein Liquiditätszufluss generiert werden.

Sind die Hotels auf ein Ende des Shutdown vorbereitet?

Strenge Hygieneauflagen stehen im Hotelsegment nicht erst seit Corona auf der Tagesordnung. Instrumente wie Lobby-Zugangsbeschränkungen und Restaurants und eine nochmals verstärkte Anwendung regelmäßiger und umfangreicher Grundreinigungen können problemlos umgesetzt werden. Die Gesundheit der Menschen hat natürlich höchste Priorität, aber die Lösungen sind vorhanden, um den Betrieb verantwortungsvoll wieder aufzunehmen. Es braucht jetzt eine Solidaritätsverantwortung zwischen Mietern und Vermietern – nur gemeinsam schaffen wir das. ■

Termine

25. Juni 2020, online

Tag der Immobilienwirtschaft (TDI goes digital)

Die Corona-Krise hat leider für zahlreiche Veranstaltungsabsagen gesorgt – beim ZIA, seinen Kooperationspartnern und in der ZIA-Akademie. Teilweise werden Workshops der ZIA-Akademie in Webinaren abgehalten. Über die Seite www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/termine/ und den Newsletter www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/newsletter/ bleiben Sie stets informiert.