

## POSITIONSPAPIER

# **Mietenhilfsprogramm – Wirtschaftsimmobilien und -mieter aus der Krise holen**

Stand: 04.05.2020

## Inhalt

Kernforderungen .....	3
Zusammenfassung .....	4
Hintergrund .....	4
Begründung.....	6

## Kernforderungen

### **Wir brauchen ein bundesweites Hilfsprogramm für Mieter und Vermieter von Shutdown-Wirtschaftsimmobilien.**

Gewerbe und Gewerbeimmobilien erleben durch die Corona-Krise bedingt einen nie da gewesenen Niedergang. Durch den Shutdown wurden vor allem Handels-, Hotel- und Gastroimmobilien in die Quarantäne geschickt. Die außerordentlichen wirtschaftlichen Belastungen durch den Shutdown können nur gemeinsam geschultert werden. Denn:

- Mieter in Form von Handelsunternehmen, Gastronomie und Hotels werden nur langsam und erst weit im Jahr 2021 zu früheren Umsätzen zurückkehren und damit Mietlasten dann sukzessive wieder tragen können,
- Verbraucher werden noch lange zurückhaltend sein, der Konsum nur langsam zurückkommen,
- Vermieter partizipieren i.d.R. nicht von den Förderinstrumenten, müssen aber Zins- und Tilgung erbringen, haben wenig Liquidität und damit wenig Spielraum den Mietern entgegen zu kommen. Letztlich droht eine Belastung der Banken.

### **Vermieter, Mieter und öffentliche Hand sollten sich für einen begrenzten Zeitraum von bis zu zwölf Monaten die Mietlasten teilen, um so der akuten Insolvenzbedrohung zu begegnen.**

Erlässt der Vermieter dem Mieter bis zu 50% der Miete, unterstützt die öffentliche Hand den Vermieter durch Übernahme von 50% dieser Mietreduktion. Die Belastungen für Mieter und Vermieter können so erheblich reduziert werden. Der Mieter zahlt nur mindestens 50% der Miete, der Vermieter verzichtet auf bis zu 25% der Miete und erhält durch die staatliche Unterstützung mindestens 75% der ursprünglichen Miete.

Der ZIA folgt damit im Grundsatz bereits in Kraft gesetzten Regelungen in Kanada und Schweden.

## Zusammenfassung

Nach Wochen des Shutdown und einer nur leichten Lockerung bedarf es nun Maßnahmen, die einem möglichst hohen Teil der unter Quarantäne gestellten Bereiche Handel, Hotel und Gastronomie das wirtschaftliche Überleben mittel- und langfristig ermöglichen. Gerade zum Erhalt dieser wichtigen Impulsgeber für eine lebendige Stadt ist es nicht nur aktuell, sondern auch in Zukunft wichtig, an einem Strang zu ziehen.

Vermieter also i.d.R. private oder institutionelle, unterfallen nicht den bisherigen Förderinstrumenten zur Milderung der Krise. Ihre Liquidität ist begrenzt. Betriebskosten, Zins- und Tilgung sowie Betriebsaufwendungen sind zu tragen. Damit besteht kaum ein Spielraum, Mietern sinnvoll im Sinne der langfristigen Erhaltung unserer Städte entgegen zu kommen. Immobilienfinanzierungen drohen in Schieflage zu kommen, die Auswirkungen werden sich bei den Banken zeigen.

Der ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft schlägt daher ein Mietenhilfsprogramm für Mieter und Vermieter von Wirtschaftsimmobilien vor. Vermieter, Mieter und öffentliche Hand teilen sich solidarisch für einen begrenzten Zeitraum von bis zu 12 Monaten die Mietlasten und sichern sich damit gegenseitig die Existenz. Der Vermieter erlässt dem Mieter bis zu 50% der Miete. Öffentliche Hand und Vermieter teilen sich diese Mietreduktion zu je 50%. Die Belastungen für Mieter und Vermieter können so erheblich reduziert werden. Ebenso können etablierte und gesunde Vertragsbeziehungen aufrechterhalten werden.

## Hintergrund

Die Corona-Krise stellt nicht nur Bund, Länder und Kommunen vor nie dagewesene Herausforderungen, sie macht auch vor Vermietern und Mietern unterschiedlichster Assetklassen, wie dem Einzelhandel oder Hotel- und Gastgewerbe, keinen Halt und führt uns dadurch einmal mehr vor Augen, wie abhängig wir voneinander sind.

Nur wenige Zahlen: 3,3 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte arbeiten in der Immobilienbranche, in der 19% der Bruttowertschöpfung Deutschlands gehoben wird. Das Nettoanlagevermögen der Nichtwohnbauten beträgt 3,4 Bio. Euro. Die Gewerbemieten belaufen sich jährlich netto auf rund 120. Mrd. Euro, das Mietaufkommen im April bei ca. 30% (Vergleichszahl Wohnungsmieten: über 99%). Das Transaktionsvolumen lag 2019 bei Handelsimmobilien bei rund 11,5 Mrd. Euro und bei Hotels bei 5,0 Mrd. Euro. Im Einzelhandel arbeiten insgesamt (Vollzeit und Teilzeit) über 2,4 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, in Hotel und Gastronomie sind es über 1 Mio. Beschäftigte. Zusammen wird ein Umsatz von über 750 Mrd. Euro erwirtschaftet.

Mit dem Shutdown waren die Einnahmen gleichermaßen einschneidend bei Vermietern und Mietern betroffen. In den ersten vier Wochen des Shutdown hat der Handel 30 Mrd. Euro Umsatz, die Hotellerie 10 Mrd. Euro, die Vermieterseite 70% der Mieten zum Vorjahreswert verloren.

DEHOGA schätzt die Umsatzverluste in Hotel und Gastronomie bis Ende Mai auf 18 Mrd. Euro, 70.000 gewerbliche Betriebe sind existenzgefährdet. Zahlreiche Handelsmieter sind bereits unter den staatlichen Schutzschirm oder in Insolvenz gegangen. Der HDE rechnet wegen der Corona-Krise mit bis zu 50.000 Insolvenzen im Einzelhandel. Die Liquidität von privaten und institutionellen Vermietern dürfte in durchschnittlich drei Monaten auslaufen. Förderinstrumente sind ihnen vielfach verwehrt, Zins, Tilgung und Betrieb müssen aber trotzdem bezahlt werden. Es droht ansonsten eine „Ansteckungskette“ für die Banken.

In der Übergangszeit nach dem Shutdown liegen die Frequenzen in den Objekten ca. 70% unter dem Vorjahreswert (In Bayern noch niedriger aufgrund fortbestehender Verbote), selbst nach vollständiger Aufhebung des Shutdown werden die überlebenden Unternehmen mehr als ein Jahr benötigen, um sich zu erholen, ohne damit aber wieder das Niveau von vor der Krise zu erreichen.

Vor allem Handel, Gastronomie und für Reisende Hotels waren stets Impulsgeber für eine lebendige Stadt. Das alles steht auf dem Spiel – der Niedergang steht jetzt schon fest, es geht aber noch um das Ausmaß und die Möglichkeiten, wie dem alle Beteiligten entgegentreten können. Wir werden unsere Städte – so wie wir sie heute und seit Jahrhunderten erlebt haben – spätestens ab dem nächsten Jahr nicht mehr wiedererkennen.

Daher ist es nicht nur aktuell, sondern auch in Zukunft wichtig, an einem Strang zu ziehen, um die verschiedenen Wechselwirkungen im Sinne aller in Balance halten. Bund, Länder und Kommunen stimmen sich seit Wochen in ihrem Vorgehen ab, um bestenfalls bundeseinheitliche Lösungen für die wichtigen Entscheidungen unserer Zeit herbeizuführen.

Der Staat hat bereits einseitig in die Vertragsautonomie durch das Justizpaket eingegriffen, indem für drei Monate lediglich die Rechte (Mieten) aber nicht die Pflichten der Vermieter eingefroren wurden. Da ebenso aus den vermietetseitigen Firmen durchschnittlich in drei Monaten ausbleibender Mieten die Liquidität ausläuft, helfen Wünsche nach gesetzlichen Mietreduktionen o.ä. nicht. Vermieterpartner in Insolvenz sind kein adäquates Gegenüber.

# Begründung

## 1. Sachstand in den betroffenen Assetklassen

### a) Einzelhandel

Trotz der bundesweit umgesetzten erweiterten Öffnung von stationären Einzelhandelsgeschäften verbessert sich die Situation für die Marktteilnehmer nicht schlagartig. Die Publikumsfrequenzen in Innenstädten und Einkaufszentren liegen aktuell im Schnitt bei minus 60-70 Prozent unter den Vergleichszeiträumen aus dem Vorjahr. Ein Erholen der Frequenzen und den damit verbundenen Umsätzen auf ein Niveau wie vor der Krise wird in den nächsten Monaten nicht möglich sein.

Daher werden die zu Beginn der Krise ergriffenen politischen Maßnahmen wie Mietstundungen mittel- und langfristig nicht ausreichend sein. Steuerliche Hilfen sind willkommen, setzen aber voraus, dass überhaupt noch Steuern gezahlt werden können. Einnahmen und Liquidität sowohl bei Mietern und Vermietern bleiben über einen deutlich längeren Zeitraum auf einem kritischen bis existenzgefährdenden niedrigen Niveau. Einer „Infektion“ des Finanzsektors durch notleidende Kredite sollte im Vorfeld und durch den aufgezeigten Weg begegnet werden.

### b) Hotel- und Gaststättenbetrieb

Gleiches gilt für die Hotellerie: Nach dem vollständigen Shutdown sollen zunächst nur Dienstreisende übernachten können. Allerdings gilt auch hier, dass es lange dauern wird, bis das normale Gäste-Aufkommen wieder zu verzeichnen sein wird; Reisekosteneinsparungen und mehr Digitalkonferenzen tun ihr übriges. Der Privatreiseverkehr hat noch gar nicht begonnen, hier dauert der Shutdown noch an.

## 2. Vorschlag zum Hilfsprogramm im Detail

Zur Entlastung von Mietern und Vermietern in der Einzelhandels- und Hotelbranche schlägt der ZIA – über die bereits kommunizierten Anregungen zur flankierenden Unterstützung durch steuerliche Maßnahmen mit Blick auf Mehrwertsteuer/Umsatzsteuernachzahlung und die Gewerbesteuerbelastung sowie eine Lockerung der Ladenöffnungszeiten hinaus – ein Mietenhilfsprogramm vor, das Mieter und Vermieter gleichermaßen unterstützt.

In Schweden ist bereits ein EU-Beihilfekonformes Hilfsprogramm verabschiedet worden, bei dem Vermieter, Mieter und öffentliche Hand die Lasten zeitlich begrenzt teilen. Auch in Kanada wurde es ähnlich umgesetzt – weitere europäische Länder diskutieren solche Maßnahmen.

Unser Vorschlag sieht vor, dass Vermieter den Mietern auf Basis einer einvernehmlichen, partnerschaftlichen Vereinbarung bis zu 50% der monatlichen Miete erlassen können. Ebenso solidarisch werden Vermieter in diesen Fällen von der öffentlichen Hand durch eine Übernahme von 50% dieser Mietreduktion in Form von Zuwendungen unterstützt. Die Belastungen für Mieter und Vermieter können so erheblich reduziert werden.

Ebenso können etablierte und gesunde Vertragsbeziehungen aufrechterhalten werden. Der Mieter zahlt nur mindestens 50% der Miete, der Vermieter verzichtet auf bis zu 25% der Miete und erhält durch die staatliche Unterstützung mindestens 75% der ursprünglichen Miete. Folgende Einzelheiten:

- Dieses Modell soll maximal bis zum 30.06.2021 für alle Vermieter und Mieter aller Branchen im stationären Einzelhandel inkl. Gastronomie sowie Hotel gelten.
- Die Maßnahme soll für jeden einzelnen Mietvertrag im stationären Einzelhandel oder im Hotel- und Gastgewerbe bis hin zu einer Höhe von max. 800.000 Euro gelten.
- Konformität mit dem EU-Beihilferecht ist über den Maximalbetrag in Höhe von 800.000 Euro herzustellen.
- Bei Bedarf und je nach Situation kann das Modell über den Zeitraum von 12 Monaten hinaus ausgedehnt werden – beispielsweise im Fall, dass die behördlich geforderten Abstandsregeln sowie Schutz- und Hygienemaßnahmen, die ein Einpendeln der Frequenzen und in der Folge der Umsätze nicht ermöglichen, über den Zeitraum von 12 Monaten hinaus andauern.
- Das Programm soll über die KfW organisiert und abgewickelt werden. Auf diese Weise würden auch die aufgrund ihrer oftmals heterogenen Struktur von der KfW-Förderung kaum bedachten Immobilienunternehmen unterstützt werden.

Dieses Modell hilft dabei auch den Immobilienbestandshaltern, Vermietern und insbesondere Immobilienfonds, deren Zugang zu den KfW-Soforthilfen bislang vielfach versagt wird. Die Förderfähigkeit von Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und Objektgesellschaften ist nach den Kreditbedingungen der KfW ausgeschlossen. Gerade diesen Gesellschaften bricht jedoch aktuell der Zahlungsstrom durch den Shutdown ab und sie erhalten keine der von der Bundesregierung auf den Weg gebrachten Hilfen.

Dieses Modell kann bei einer bundesweiten gesetzlich verankerten Umsetzung als zeitlich begrenztes Mietenhilfsprogramm für eine sofortige Entlastung bei sämtlichen Marktteilnehmern sorgen und für eben jene eine verbindliche Handlungsgrundlage für Mietzahlungen schaffen. Es bietet sich dazu an, Art. 240 EGBGB entsprechend zu ergänzen. Eine klare gesetzliche Regelung ermöglicht das Wiedererstarken des Einzelhandels und der Hotellerie zur Wahrung lebendiger (Innen-)Städte für eine gesunde Bevölkerung auch nach der Krise. Damit wäre ein wichtiger Betrag geleistet, die Konsumenten und Reisende wieder an die Innenstadt als Einkaufsstandort und Erlebnisraum zu gewöhnen.

### 3. Innovative Fördermaßnahmen

Angesichts der außergewöhnlichen Umstände erachten wir auch weitere innovative Finanzierungsinstrumente als sinnvoll, die alternativ einen hohen Beitrag zur Beruhigung leisten könnten, ohne dass es dazu eines Geldflusses in Form von Zuwendungen bedürfte. So könnten KfW und die Förderbanken der Länder in Not geratenen Vermietern ihre Mietforderungen gegen säumige Mieter durch Bürgschaften absichern oder sie alternativ abkaufen (Forfaitierung). D.h. dem Vermieter gestundete Mieten sollten an die Hausbank veräußert werden dürfen, die ihrerseits das Recht erhalten sollte, diese Forderungen an die KfW auszulagern. So wäre die Liquidität der Eigentümer gesichert, die ihre Zahlungsverpflichtungen weiterhin erfüllen könnten und damit eine Infektion der Finanzwirtschaft verhindern. In den späteren Jahren würden die Eigentümer die Mieten erhalten, und den erhaltenen Betrag über die Hausbank an die KfW weiterleiten.

#### Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

#### Kontakt

RA Gero Gossler, Geschäftsführer

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 16

E-Mail: [gero.gossler@zia-deutschland.de](mailto:gero.gossler@zia-deutschland.de)

Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)