



# HESSISCHER LANDTAG

28. 01. 2021

## Kleine Anfrage

**Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 24.09.2020**

### **Auswirkungen der Corona-Krise auf hessische Mieterinnen und Mieter und Antwort**

**Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen**

#### **Vorbemerkung Fragesteller:**

Die Corona-Krise und ihre wirtschaftlichen Folgen drohen die bereits zuvor bestehende Mieten- und Wohnungskrise weiter zu verschärfen. Mieterverbände und -initiativen warnen seit Monaten davor, dass viele Mieterinnen und Mieter infolge von Kurzarbeit, Einnahmeausfällen oder Arbeitsplatzverlust immer größere Probleme haben, ihre Mieten fristgerecht zu bezahlen. Trotzdem hat die Große Koalition auf Bundesebene entschieden, das im „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie“ enthaltene gültige Kündigungsmoratorium für coronabedingte Mietschulden nicht über den 30. Juni 2020 hinaus zu verlängern. Von Seiten der Landesregierung sind bisher keine Pläne bekannt, für Hessen eine entsprechende Ersatzregelung zu schaffen. Allerdings hat die landeseigene Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) angekündigt, eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor den finanziellen Folgen der Corona-Krise zu treffen bzw. diesbezüglich bestehende Regelungen bis auf weiteres beizubehalten, um, so die Äußerungen der Geschäftsführung, der „Vorbildfunktion und besonderen gesellschaftlichen Verantwortung“ als Landesunternehmen gerecht zu werden. Von der zumindest indirekt ebenfalls dem Einflussbereich des Landes unterliegenden Wohnungsgesellschaft GWH sind bisher keine derartigen Pläne bekannt.

#### **Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:**

Die Landesregierung befasst sich intensiv mit der Frage nach bezahlbarem Wohnraum und wie dieser Bedarf nachhaltig gedeckt werden kann. Die diesbezüglichen Herausforderungen sind in Zeiten von Corona und den wirtschaftlichen Folgen nicht kleiner geworden. Vor diesem Hintergrund sind Wohnungsbauförderung und Mieterschutz zentrale Themen der Landesregierung.

Derzeit sind keine gravierenden Mietausfälle aufgrund der Corona-Pandemie zu beobachten. Bei der Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) bewegen sich die seitens der Mietenden angezeigten Mietausfälle (Stundungen/Ratenzahlungen) aufgrund der Corona-Pandemie bei 0,2 % der gesamten Mieteinnahmen. Offensichtlich sind die Mieterinnen und Mieter der NHW auch aufgrund der umfangreichen öffentlichen Hilfen mit der Situation verhältnismäßig gut zurechtgekommen. Gleiches wurde im Plenum der Allianz für Wohnen im Oktober von den Interessenverbänden der Vermieter (Haus und Grund, VdW) berichtet.

Ein weiterer Punkt, der hinsichtlich der geringen Mietausfälle bei der NHW eine Rolle spielen dürfte, ist das außerordentlich moderate Mietniveau der NHW. Die Durchschnittsmieten der NHW gehören zu den niedrigsten in ganz Hessen. Aktuell liegt die Durchschnittsmiete in Frankfurt am Main für nicht gebundene Wohnungen der Nassauischen Heimstätte bei 7,24 €/m<sup>2</sup>, über den gesamten Frankfurter Wohnungsbestand des Unternehmens bei 6,96 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten der NHW im Landesdurchschnitt liegen bei deutlich unter 6 €/m<sup>2</sup>.

Die NHW verzichtet auch weiterhin auf Kündigungen und Räumungen, die im Zusammenhang mit der Corona-Krise stehen. Es müssen sich daher keine Mietenden der NHW wegen der Corona-Pandemie Sorgen um ihre Wohnung machen.

Die GWH ist im Gegensatz zur NHW nicht im Besitz des Landes Hessen, sondern der Landesbank Hessen-Thüringen. Bei der Beantwortung der Fragen, die die GWH betreffen, konnte deshalb nur auf die Informationen zurückgegriffen werden, die im Hessischen Ministerium der Finanzen vorliegen.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Hessischen Minister der Finanzen wie folgt:

Frage 1. In wie vielen Fällen haben hessische Privatvermieterinnen und -vermieter bzw. NHW und GWH im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 entsprechend der bundesweit geltenden Regelung auf eine Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund coronabedingter Mietschulden verzichtet?

Der Landesregierung liegen keine Informationen darüber vor, in wie vielen Fällen bei hessischen Privatvermieterinnen und -vermietern entsprechend der bundesweit geltenden Regelung auf eine Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund coronabedingter Mietschulden verzichtet wurde.

Die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) hat zwischen dem 1. April und dem 30. Juni 2020 keine Kündigungen aufgrund von Mietrückständen ausgesprochen.

Im April 2020 hat die NHW bei 46 Gewerbemieterinnen auf eine Mietzahlung (mit Nachweis von Zahlungsschwierigkeiten aufgrund der Corona-Krise) verzichtet. Dies entspricht einem Wert von rd. 58 TEUR.

Zwischen dem 1. April und dem 30. Juni 2020 wurden bei 181 Mietern Mieten in Höhe von 176 TEUR mit Nachweis von Zahlungsschwierigkeiten aufgrund der Corona-Krise gestundet.

Bei der GWH wurde in sechs Fällen entsprechend der bundesweit geltenden Regelung auf eine Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund coronabedingter Mietschulden verzichtet.

Frage 2. In wie vielen Fällen haben NHW und GWH im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 Mieterhöhungen bzw. Kündigungen umgesetzt, die bereits vor dem 1. April ausgesprochen worden waren?

Die NHW hat zwischen dem 1. April und dem 30. Juni 2020 2.303 Mieterhöhungen nach § 558 BGB ausgesprochen und umgesetzt. Im selben Zeitraum wurden 12 Räumungen durchgeführt. Da eine Räumung einen (zeitintensiven) gerichtlichen Räumungstitel benötigt, sind die Begriffe „Kündigung umsetzen“ und „Räumung durchführen“ hier synonym zu verstehen. Die Räumungen sind nicht aufgrund von coronabedingten Mietrückständen erfolgt.

Im selben Zeitraum wurden bei der GWH 3.473 Mieterhöhungen, jedoch keine Kündigungen umgesetzt. Die Erhöhungsquote entspricht dem gewöhnlichen Durchschnitt in diesem Zeitraum und umfasst rd. 8 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Frage 3. In wie vielen Fällen ist es bei NHW und GWH seit dem Auslaufen des bundesweiten Kündigungsmoratoriums zum 30. Juni 2020 zu coronabedingten Mietschulden gekommen?

Bei der NHW entstanden nach dem Auslaufen des bundesweiten Kündigungsmoratoriums am 30. Juni 2020 mit Nachweis von Zahlungsschwierigkeiten aufgrund der Corona-Krise bis zum 30. September 2020 bei 14 Mietern Mietrückstände.

Bei der GWH kam es in 54 Fällen seit dem Auslaufen des bundesweiten Kündigungsmoratoriums zum 30. Juni 2020 zu coronabedingten Mietschulden.

Frage 4. Wie hat sich seit Jahresbeginn das Niveau der monatlich ausstehenden Mietzahlungen bei NHW und GWH im Vergleich zu den beiden Vorjahren entwickelt? Um Aufschlüsselung nach Gesellschaft und Monat wird gebeten.

Die Forderungen aus aktiven (bestehenden) Mietverhältnissen bei der NHW für die Jahre 2018 und 2019 entsprechend der monatlichen Sachstände sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Bei der GWH ist das Niveau unverändert geblieben.

Frage 5. Wie hat sich seit Jahresbeginn die Zahl der monatlichen Ein- und Auszüge bei NHW und GWH im Vergleich zu den beiden Vorjahren entwickelt? Um Aufschlüsselung nach Gesellschaft und Monat wird gebeten.

Im Jahr 2018 gab es bei der NHW bis einschließlich September ca. 3.529 Einzüge/Vertragsbeginne; im Jahr 2019 bis einschließlich September 3.390 und in 2020 bis einschließlich September 3.399 (Anlage 2).

Im Jahr 2018 gab es bis einschließlich September ca. 3.172 Mietvertragsende/Auszüge; im Jahr 2019 bis einschließlich September ca. 3.016 und im Jahr 2020 bis einschließlich September 2.654 (Anlage 3).

Bei der GWH ist die Fluktuation um 14 % gesunken. Bei der erbetenen Aufschlüsselung nach Monaten handelt es sich um nichtöffentliche Daten der GWH, von deren Weitergabe daher Abstand genommen wird.

Frage 6. Welche freiwilligen Maßnahmen haben NHW und GWH getroffen, um Mieterinnen und Mieter vor den finanziellen Folgen der Corona-Krise zu schützen?

Die NHW hat freiwillig alle Mieterhöhungen ab dem 1. Juli 2020 auf das 1. Quartal 2021 verschoben. Ebenfalls wurde den Gewerbemieterinnen für den Monat April (mit Nachweis von Zahlungsschwierigkeiten aufgrund der Corona-Krise) eine Monatsmiete erlassen. Zudem wurde im Rahmen von Einzelfallentscheidungen, zusammen mit der Schuldnerberatung der NHW, den Mieterinnen und Mietern individuelle Ratenzahlungen angeboten.

Darüber hinaus hat das Sozialmanagement der Unternehmensgruppe in der besonderen Situation im Frühjahr 2020 diverse Maßnahmen eingerichtet. Dieses Angebot umfasste bspw. ein telefonisches Beratungsangebot, den Versand von Spiel- und Bastelpaketen und die Durchführung von Balkonkonzerten für Senioren. Das Wohn-Service-Team steht zudem in der Corona-Krise kostenfrei den hilfsbedürftigen Mietern der NHW für tägliche Besorgungen zur Verfügung.

Die GWH hat Anfang März im täglich tagenden Krisenstab beschlossen, dass mit den Mieterinnen und Mietern der GWH gerade in der Corona-Krise weiterhin fair und umsichtig umgegangen werden soll und muss. Noch Mitte März wurden daher alle Mietanpassungen, soweit diese noch nicht durchgeführt und den Mieterinnen und Mietern zugestellt wurden, bis auf Weiteres gestoppt. Dies gilt für alle Bestände der GWH.

Darüber hinaus wurde das Mahnwesen ebenfalls bis auf Weiteres gestoppt. Auch Zwangsräumungen/Umsetzung von Vermieterpfandrechten u. ä. wurden nicht vollzogen. Gerichtstermine und Klageverfahren wurden, von wenigen Ausnahmen abgesehen, ebenfalls verschoben. Es wurde eine zentrale Email-Adresse „Coronahilfe@gwh.de“ für alle Mieterinnen und Mieter sowie Handwerkerinnen und Handwerker eingerichtet, über die Anfragen z. B. zu Zahlungsschwierigkeiten in Verbindung mit Corona an die GWH gestellt werden können. Eine Rückmeldung auf Anfragen erfolgt innerhalb von zwei Tagen.

Am 27. März wurde eine „Anweisung zur Unterstützung von Mietern und Handwerkern/Geschäftspartnern für die Dauer der Corona-Krise“ erarbeitet und erlassen, die dazu beigetragen hat, dass Mieterinnen und Mieter sowie Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner in dieser außergewöhnlich angespannten wirtschaftlichen Lage unterstützt wurden.

Mit dieser Anweisung waren nach Auffassung der GWH die Maßnahmen zur Unterstützung der Mieterinnen und Mieter, der Handwerkerinnen und Handwerker bzw. der Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner in Teilbereichen weitreichender als die gesetzlichen Regelungen.

Frage 7. Wie viele Haushalte sind von der Ankündigung der NHW betroffen, ihre noch nicht ausgesprochenen Mieterhöhungen auf das 1. Quartal 2021 zu verschieben?

Die NHW hat 5.619 Mieterhöhungen nach § 558 BGB und 159 Mieterhöhungen nach §559 BGB (Modernisierung) auf Januar 2021 verschoben.

Frage 8. Welche Kosten würden den Wohnungsunternehmen NHW und GWH entstehen, wenn sie den Mieterinnen und Mietern die coronabedingt ausstehenden Mietzahlungen erlassen würden?

Die Gesamtforderungen zum 30. September 2020 sämtlicher betroffenen Mietverhältnisse (mit Nachweis von Zahlungsschwierigkeiten aufgrund der Corona-Krise) incl. aller Raten/Stundungsvereinbarungen, Kautionen, bereits eingebuchter Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2019 etc. betreffen bei der NHW 91 Mietverhältnisse und belaufen sich auf rund 104 TEUR.

Der GWH würden Kosten von rund 100 TEUR entstehen.

Allerdings gibt die Landesregierung zu Bedenken, dass sicherlich die Summe der coronabedingt ausstehenden Mietzahlungen steigen würde, wenn bekannt würde, dass diese automatisch erlassen werden.

Frage 9. Bestehen von Seiten der Landesregierung Überlegungen, nach dem Auslaufen des bundesweiten Kündigungsmoratoriums – analog zu Bundesländern wie Berlin oder Kommunen wie Marburg – eine eigene Regelung zum Schutz der Mieterinnen und Mieter zu treffen (etwa in Form eines hessischen Mietschuldenfonds) oder die öffentlichen Wohnungsgesellschaften durch Finanzhilfen bei der Bewältigung der Corona-Krise für die Mieterinnen und Mieter zu unterstützen?

Wie in den Antworten zu den vorangehenden Fragen ersichtlich, gibt es glücklicherweise vergleichsweise wenige Fälle, in denen die Corona-Pandemie zu Zahlungsschwierigkeiten bei den Mieterinnen und Mietern der NHW geführt hat. Diese wiederum werden individuell behandelt. Deshalb wird derzeit keine Veranlassung gesehen, neue Regelungen zu erlassen oder einen hessischen Mietschuldenfonds einzurichten.

Wiesbaden, 25. Januar 2021

**Tarek Al-Wazir**

**Anlagen**

### Entwicklung ausstehender Mietzahlungen NHW

| Jahr 2018   | in TEUR |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Monat       | 1       | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    |
| Forderungen | 2.847   | 2.974 | 2.766 | 2.738 | 2.776 | 2.680 | 2.768 | 2.741 | 2.764 | 2.849 | 2.805 | 2.698 |
|             |         |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Jahr 2019   |         |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Monat       | 1       | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    |
| Forderungen | 2.658   | 2.497 | 2.506 | 2.538 | 2.479 | 2.567 | 2.539 | 2.711 | 2.702 | 2.634 | 2.476 | 2.397 |
|             |         |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Jahr 2020   |         |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Monat       | 1       | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    |
| Forderungen | 3.054   | 2.657 | 2.494 | 2.488 | 2.150 | 2.502 | 2.565 | 2.247 | 2.473 |       |       |       |

### Einzüge NHW

|                       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|
| <b>Jahr 2018</b>      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
| <b>Monate</b>         | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>7</b> | <b>8</b> | <b>9</b> | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>12</b> | <b>Gesamtergebnis</b> |
| <b>Anzahl Einzüge</b> | 348      | 373      | 385      | 409      | 386      | 447      | 407      | 385      | 389      | 395       | 379       | 392       | <b>4.695</b>          |
|                       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
| <b>Jahr 2019</b>      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
| <b>Monate</b>         | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>7</b> | <b>8</b> | <b>9</b> | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>12</b> | <b>Gesamtergebnis</b> |
| <b>Anzahl Einzüge</b> | 371      | 323      | 335      | 365      | 503      | 376      | 399      | 369      | 349      | 390       | 425       | 333       | <b>4.538</b>          |
|                       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
| <b>Jahr 2020</b>      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
| <b>Monate</b>         | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>7</b> | <b>8</b> | <b>9</b> | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>12</b> | <b>Gesamtergebnis</b> |
| <b>Anzahl Einzüge</b> | 265      | 367      | 326      | 544      | 321      | 498      | 322      | 371      | 385      |           |           |           | <b>3.399</b>          |

### Auszüge NHW

|                       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|
| <b>Jahr 2018</b>      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
| <b>Monate</b>         | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>7</b> | <b>8</b> | <b>9</b> | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>12</b> | <b>Gesamtergebnis</b> |
| <b>Anzahl Auszüge</b> | 280      | 329      | 382      | 325      | 340      | 419      | 357      | 399      | 341      | 337       | 310       | 244       | <b>4.063</b>          |
|                       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
| <b>Jahr 2019</b>      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
| <b>Monate</b>         | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>7</b> | <b>8</b> | <b>9</b> | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>12</b> | <b>Gesamtergebnis</b> |
| <b>Anzahl Auszüge</b> | 293      | 302      | 307      | 353      | 349      | 344      | 313      | 334      | 421      | 380       | 310       | 277       | <b>3.983</b>          |
|                       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
| <b>Jahr 2020</b>      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |                       |
| <b>Monate</b>         | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>7</b> | <b>8</b> | <b>9</b> | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>12</b> | <b>Gesamtergebnis</b> |
| <b>Anzahl Auszüge</b> | 295      | 337      | 305      | 273      | 256      | 250      | 285      | 329      | 324      |           |           |           | <b>2.654</b>          |