

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Britta Haßelmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 19/19176 –**

### **Die Situation von Mietern und privaten Vermietern**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Schon vor der COVID-19-Pandemie waren große Teile der Wohnungsmärkte in Deutschland in der Krise. In einigen Regionen dominiert der Leerstand und Vermieter haben Schwierigkeiten, ihre Häuser zu bewirtschaften, 2 Millionen Wohnungen stehen leer. Die Strukturschwäche macht den Zuzug in diese Regionen unattraktiv. Andere Regionen, Ballungszentren und Universitätsstädte, verzeichnen Zuzüge und einen gravierenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen haben große Probleme, eine neue Wohnung zu finden oder auch die bestehende Wohnung zu bezahlen. Mieten und Kaufpreise stiegen in vielen Regionen in den letzten Jahren deutlich stärker als die Einkommen.

Laut Haus und Grund Deutschland werden „66 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland von insgesamt 3,9 Millionen privaten Kleinvermietern angeboten. [...] 39 Prozent sind Rentnerhaushalte, die dringend auf Mieteinnahmen angewiesen sind, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können. 14 Prozent der privaten Vermieter sind Freiberufler, Handwerker oder Gastronomen, die häufig auch im Hauptberuf durch die COVID-19-Pandemie in Schwierigkeiten geraten. Und 22 Prozent der privaten Vermieter haben ein durchschnittliches Nettohaushaltseinkommen, das unterhalb des Medians der Bevölkerung liegt.“

In Zeiten der Krise haben zahlreiche Mieterinnen und Mieter aufgrund von Kurzarbeit und ausbleibenden Einnahmen Schwierigkeiten, ihre Miete zu zahlen, und auch die Rückzahlung der aufgelaufenen Mieten wird viele vor eine finanzielle Herausforderung stellen. Dazu zählen insbesondere jene, deren Einkommen schon vor der Krise kaum gereicht haben, um die Miete zu zahlen, und solche in besonders krisengeschüttelten Branchen, deren Einkommen nun für einen nicht absehbaren Zeitraum geringer ausfällt.

Das Ziel unserer Anstrengungen muss es sein, dass niemand während der Krise seine Wohnung verliert und jeder seine Mietzahlung leisten kann.

1. Wie viele Haushalte konnten nach Kenntnis der Bundesregierung COVID-19-bedingt die Miete nicht oder nur anteilig zahlen?

Eine umfassende quantitative Angabe zum gesamten Ausmaß an Mietrückständen bei Wohnraumvermietungen in Deutschland liegt der Bundesregierung nicht vor. Nach den der Bundesregierung bekannten Umfragen von Mieter- und Vermieterverbänden ist bisher allerdings nur ein moderater Anstieg der Mietrückstände im Wohnbereich infolge der Covid-19-Pandemie zu konstatieren. So ergab beispielsweise eine Umfrage des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) vom April 2020, dass bei knapp einem Prozent der Wohnmietverhältnisse Mietrückstände oder -ausfälle aufgetreten sind.

2. Wie viele dieser Haushalte verfügen nach Kenntnis der Bundesregierung über ein Einkommen, das abzüglich des Selbstbehalts zum Lebensunterhalt die Mietnachzahlung erlauben würde?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Informationen vor.

3. Wie ermittelt die Bundesregierung ihre Kenntnisse bezüglich Mietbelastungsquoten?

Der Bundesregierung liegen mehrere Informationsquellen aus der amtlichen Statistik vor, insbesondere der Mikrozensus mit der Zusatzerhebung Wohnen, die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe sowie die Daten von EU-SILC des europäischen Statistikamtes. Diese werden fallbezogen ergänzt durch sozialwissenschaftliche Umfragen wie beispielsweise das Sozioökonomische Panel des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) Berlin. Die Informationen finden regelmäßig Eingang in den Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung.

4. Sind eigene Studien zu Mietbelastungsquoten geplant oder beauftragt, und wenn nein, warum nicht?

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) werden im Auftrag der Bundesregierung Daten zur Mietbelastung aus der amtlichen Statistik durch umfangreiche Sonderauswertungen vertieft aufbereitet. Die Ergebnisse stehen der Bundesregierung zur Verfügung und werden in den Publikationen des BBSR sowie u. a. im Wohnungs- und Immobilienmarktbericht und im Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung veröffentlicht.

5. Auf welche Daten stützt die Bundesregierung ihre bisherigen Maßnahmen, wie administrative Erleichterungen beim Wohngeld und Erleichterungen bei den Kosten der Unterkunft (bitte Quellen einzeln nennen)?

Die gemeinsam mit den Ländern abgestimmten Verwaltungserleichterungen im Wohngeld sollen die Funktionsweise der Wohngeldbehörden auch bei einem gesteigerten Antragsaufkommen infolge der Corona-Pandemie gewährleisten. Die Verwaltungserleichterungen erfolgten unter der Annahme, dass die von Bund und Ländern beschlossenen Maßnahmen zur Reduzierung der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 bei vielen Bürgerinnen und Bürgern zu Einkommenseinbußen und entsprechenden zusätzlich zu bearbeitenden Neuanträgen oder Änderungsanträgen beim Wohngeld führen. Die befristete Aus-

setzung erfahrungsgemäß arbeitsaufwändiger Prüfungen bei der Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung bzw. bei Vermögen, erfolgte vor dem Hintergrund, die Arbeitsfähigkeit der Jobcenter auch bei pandemiebedingt stark ansteigenden Antrags- und Fallzahlen sicherzustellen. Ziel der Maßnahmen ist es, das Existenzminimum derjenigen Menschen unbürokratisch zu sichern, die kurzfristig von pandemiebedingten Einkommensausfällen bzw. -einbußen betroffen sind.

6. Wie viele Vermieter haben nach Kenntnis der Bundesregierung COVID-19-bedingt Mietausfälle?

Es wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

7. Wie viele Vermieter können nach Kenntnis der Bundesregierung aufgrund von Mietausfällen ihren eigenen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen?

Der Bundesregierung liegen hierzu – auch nach Rückkoppelung mit den Verbänden der Vermieter – keine quantitativen Informationen vor. Vor dem Hintergrund der nur moderat gestiegenen Mietrückstände (vgl. Antwort zu Frage 1) dürfte die Anzahl an Vermietern, die aufgrund von Mietrückständen infolge der Covid-19-Pandemie ihren eigenen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, gering sein.

8. Wie viele private Kleinvermieter haben nach Kenntnis der Bundesregierung finanzielle Unterstützung oder Kreditstundungen beispielsweise bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragt?
9. Wie viele Selbstnutzer haben nach Kenntnis der Bundesregierung einen Antrag auf Kreditstundung gestellt, und wie viele davon hatten im Vorfeld das Baukindergeld bewilligt bekommen?

Die Fragen 8 und 9 werden im Sachzusammenhang beantwortet.

Vor dem Hintergrund der Vorbemerkung der Fragesteller wird davon ausgegangen, dass mit privaten Kleinvermietern nicht als Unternehmer eingestufte vermietende Privatpersonen gemeint sind.

Gemäß den Programmbestimmungen des KfW-Sonderprogramms sowie des Schnellkredits sind in diesen Förderprogrammen gewerbliche Unternehmen antragsberechtigt. Daher ist in den obigen Kreditprogrammen auch keine Förderung von nicht als Unternehmer eingestuften privaten Kleinvermietern möglich.

Die KfW hat im Zeitraum vom 16. März 2020 bis 8. Mai 2020 13.037 Anträge auf Stundungen für wohnwirtschaftliche Darlehen erhalten. Eine Differenzierung nach den Kriterien „private Kleinvermieter“ sowie „Selbstnutzer“ ist nicht möglich, da diese Informationen nicht als strukturierte Daten erfasst werden und damit auch nicht auswertbar sind. Auch ein Abgleich, ob im Vorfeld Baukindergeld bewilligt wurde, ist daher nicht möglich.

Zur Anzahl der Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer, die außerhalb der KfW von der Stundung bislang Gebrauch gemacht haben, liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

10. Welche weiteren Maßnahmen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor einem Wohnungsverlust sind aus Sicht der Bundesregierung geboten, und wenn keine, warum nicht?

Die Bundesregierung hat am 23. März 2020 den Entwurf eines aus der Mitte des Bundestages einzubringenden Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht beschlossen, das seit dem 1. April 2020 in Kraft ist (BGBl. 2020 I, S. 569). Danach sind Mieterinnen und Mieter vorübergehend vor Kündigung geschützt, wenn sie in der Zeit zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 die Miete wegen der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nicht zahlen. Die Regelung trägt den außergewöhnlichen Umständen Rechnung, die durch die Corona-Pandemie entstanden sind und stellt sicher, dass es nicht zum Wohnungsverlust und zu Zwangsräumungen kommt, wenn die Mietenden für einen befristeten Zeitraum wegen der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie die fällige Miete nicht zahlen können. Das Gesetz gibt ferner Mieterinnen und Mietern vorübergehend die Möglichkeit zur Leistungsverweigerung für alle wesentlichen Dauerschuldverhältnisse, wie der Grundversorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation, ggf. auch bei Pflichtversicherungen, wenn sie ihre Leistungspflichten wegen der Folgen der COVID-19-Pandemie derzeit nicht erfüllen können.

Die zivilrechtlichen Regeln des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht waren zudem als erste Hilfsmaßnahme für eine Übergangszeit gedacht, bis die Sozialsysteme für das Wohnen greifen. Auch die staatlichen Hilfsprogramme werden stabilisierend wirken.

Bei sinkenden Einkommen wirken die Sozialleistungen für das Wohnen als automatische Stabilisatoren. Auch andere staatliche Hilfen, wie etwa die starke Ausweitung des Kurzarbeitergeldes für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, tragen dazu bei, dass Mieterinnen und Mieter erst gar nicht in Zahlungsschwierigkeiten kommen.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation sieht das Sozialschutzpaket der Bundesregierung u. a. für selbständig Tätige, die im Zeitraum vom 1. März bis 30. Juni 2020 Arbeitslosengeld (Alg) II beantragen, einige Verfahrenserleichterungen vor – weitgehende Aussetzung der Vermögensprüfung, Anerkennung der Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe, vorläufige Bewilligung des Alg II.

Von zentraler wohnungs- und sozialpolitischer Bedeutung in der gegenwärtigen Corona-Krise ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Behörden, die Wohngeld bewilligen und Kosten der Unterkunft übernehmen. Hierfür hat die Bundesregierung die erforderlichen Maßnahmen auf den Weg gebracht.

Weitere Maßnahmen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern sind vor dem Hintergrund der aktuellen Situation bei den Wohnraummieten (vgl. auch Antwort zu Frage 1) derzeit nicht geplant. Die Bundesregierung wird aber die weitere Entwicklung zum Pandemiegeschehen und ihre Auswirkungen auf die Situation von Mieterinnen und Mietern aufmerksam beobachten.

11. Wie viele Haushalte sichern nach Kenntnis der Bundesregierung ihren Lebensunterhalt im Alter bereits heute durch Mieteinnahmen?

Aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2018 liegen Ergebnisse zu den Mieteinnahmen privater Haushalte vor. Danach haben 4,7 Millionen Haushalte Nettoeinnahmen aus Vermietung und Verpachtung von durchschnittlich 765,21 Euro im Monat. Bei den Haushalten mit Haupteinkommenspersonen im Ruhestand haben 1,6 Millionen Haushalte diese Einnahmen, und zwar in Höhe von durchschnittlich 748,26 Euro im Monat.

- a) Zu welchen Anteilen bestreiten diese Menschen ihren Lebensunterhalt aus Mieteinnahmen?
- b) Wie hoch ist der Anteil des Selbstbehaltes zum Lebensunterhalt am Einkommen?

Die Fragen 11a und 11b werden gemeinsam beantwortet.

Hierzu liegen der Bundesregierung aus der EVS und aus anderen Quellen der amtlichen Statistik keine aufbereiteten Informationen vor.

12. Wie viele Haushalte besitzen nach Kenntnis der Bundesregierung Wohneigentum für die Altersvorsorge?

Aus der EVS 2018 liegen Ergebnisse zu den im Wohneigentum lebenden Haushalten sowie zu Haushalten mit Haus- und Grundbesitz vor. 17,1 Millionen Haushalte wohnen in Wohneigentum. 19,3 Millionen Haushalte haben Haus- und Grundbesitz.

- a) Wie viele davon haben das nach Kenntnis der Bundesregierung mit staatlicher Unterstützung getan, wie etwa Wohnriester?

Der Bundesregierung liegt keine umfassende quantitative Angabe vor, wie viele Haushalte bei der Bildung von Wohneigentum eine der vielfältigen derzeitigen oder früheren staatlichen Unterstützungsmöglichkeiten in Anspruch genommen haben.

- b) Wie viele davon besitzen eine und wie viele zwei Wohnungen?

Es wird auf die Antwort zu den Fragen 11a und 11b verwiesen.

13. Welche weiteren Maßnahmen zum Schutz von privaten Vermieterinnen und Vermietern vor dem Verlust ihrer Wohnung sind aus Sicht der Bundesregierung geboten, und wenn keine, warum nicht?

Vor dem Hintergrund der Vorbemerkung des Fragestellers wird davon ausgegangen, dass mit privaten Vermieterinnen und Vermietern nicht als Unternehmer eingestufte vermietende Privatpersonen gemeint sind.

Diese Vermietergruppe kann – bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen – in pandemiebedingten Notlagen die Stundungsregelung für Verbraucherdarlehensverträge in Artikel 240 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) in Anspruch nehmen (vgl. Antwort zu Frage 21). Als Verbraucherdarlehen zählen bspw. Immobiliarkredite, die nicht als Unternehmer eingestufte vermietende Privatpersonen im Rahmen ihrer Vermieter-tätigkeit, beispielsweise zur Finanzierung des Immobilienkaufs oder von Modernisierungsmaßnahmen, abgeschlossen haben.

Vermietende Privatpersonen haben zudem gemäß Artikel 240 § 1 EGBGB ein bis 30. Juni 2020 befristetes Leistungsverweigerungsrecht bei bestimmten Dauerschuldverhältnissen.

Zusätzlich hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) mit den obersten Landesfinanzbehörden ein BMF-Schreiben abgestimmt, mit dem betroffene Steuerpflichtige mit konkreten steuerlichen Erleichterungen, wie der Stundung von Steuerzahlungen, der Anpassung von Steuervorauszahlungen sowie dem Aussetzen von Vollstreckungsmaßnahmen unterstützt werden.

Weitere Maßnahmen zum Schutz von Vermieterinnen und Vermietern sind vor dem Hintergrund der aktuellen Situation bei den Wohnraummieten und der Zahlungsfähigkeit der Vermieter (vgl. auch die Antwort zu den Fragen 1 und 7) derzeit nicht geplant. Die Bundesregierung wird aber die weitere Entwicklung zum Pandemiegeschehen und ihre Auswirkungen auf die Situation von Vermieterinnen und Vermietern weiterhin aufmerksam beobachten und bei Bedarf weitere Maßnahmen ergreifen.

14. Wie hoch ist der Anteil an der tatsächlichen Warmmiete, den das Wohngeld im Durchschnitt abdeckt?
15. Wie hoch ist der Anteil an der Bewilligungsmiete, den das Wohngeld im Durchschnitt abdeckt?

Die Fragen 14 und 15 werden im Sachzusammenhang beantwortet.

Die Leistungsbemessung des Wohngeldes basiert auf der Bruttokaltmiete. In der Wohngeldstatistik liegen daher nur Angaben zur Bruttokaltmiete vor.

Im aktuellen Berichtsjahr 2018 der Wohngeldstatistik hat die durchschnittliche monatliche Wohngeldleistung in Höhe von 152 Euro eines reinen Wohngeldhaushaltes (Hauptmieter) einen Anteil von 33 Prozent an den durchschnittlichen monatlichen tatsächlichen bruttokalten Wohnkosten in Höhe von 463 Euro. Der Anteil an den berücksichtigungsfähigen durchschnittlichen monatlichen bruttokalten Wohnkosten in Höhe von 444 Euro beträgt 34 Prozent.

16. Liegen der Bundesregierung Modellrechnungen zur Ermittlung der Haushalte, die aufgrund von COVID-19-bedingten Gehaltsausfällen oder Kurzarbeit in diesem Jahr erstmals Wohngeld erhalten bzw. wohngeldberechtigt sein werden vor?  
Wenn nein, sind welche geplant?
17. Wenn ja, wie viele Haushalte werden in den Jahren 2020 und 2021 erstmals durch COVID-19-bedingte Gehaltsausfälle Wohngeld erhalten (bitte nach Monaten aufschlüsseln und Modellannahmen angeben)?

Die Fragen 16 und 17 werden wegen des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Aufgrund der Corona-Pandemie werden in Folge von zu erwartenden Einkommensrückgängen voraussichtlich zusätzliche Haushalte Wohngeld beziehen und ein Teil der bestehenden Wohngeldhaushalte Anspruch auf ein höheres Wohngeld haben. Belastbare Simulationsrechnungen zu den quantitativen Auswirkungen liegen derzeit nicht vor.

18. Welche anderen Probleme nimmt die Bundesregierung während der COVID-19-Pandemie bei der Absicherung des Wohnens und dem Schutz vor einem Wohnungsverlust wahr?
19. Welche Gegenmaßnahmen erwägt sie, und wenn keine, warum nicht?

Die Fragen 18 und 19 werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 10 und 13 verwiesen.

20. Plant die Bundesregierung eine Verlängerung der Aussetzung des Kündigungsrechts durch den Vermieter bei COVID-19-bedingter Zahlungsunfähigkeit des Mieters, und wenn nein, warum nicht?

Derzeit ist eine Verlängerung nicht geplant. Wegen der Gründe wird auf die Ausführungen in der Antwort zu Frage 10 verwiesen.

21. Plant die Bundesregierung eine Verlängerung der Kreditstundung für private Vermieterinnen und Vermieter bzw. Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer, und wenn nein, warum nicht?

Mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 wurde in Artikel 240 § 3 EGBGB eine Regelung eingeführt, nach der bei Verbraucherdarlehen Ansprüche der Darlehensgeber auf Rückzahlung, Zins- oder Tilgungsleistungen für die Dauer von drei Monaten gestundet sind, wenn Verbraucherinnen und Verbraucher pandemiebedingte Einnahmehausfälle haben, die dazu führen, dass ihnen die Erbringung der Leistungen aus dem Darlehensvertrag unzumutbar ist.

Die Bundesregierung plant nicht, die derzeitige dreimonatige Stundung von Verbraucherdarlehen durch Rechtsverordnung auf sechs Monate zu verlängern. Die Zahlungspause von drei Monaten soll die durch unmittelbare Pandemiefolgen besonders belasteten Verbraucherinnen und Verbraucher schützen und den Vertragsparteien vor allem die Gelegenheit geben, eine für Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer auf Dauer tragbare Lösung einvernehmlich zu vereinbaren. Der hierfür in Artikel 240 § 3 EGBGB vorgesehene Stundungszeitraum ist notwendig, bedarf aber keiner Verlängerung durch Rechtsverordnung.

22. Plant die Bundesregierung den Ausschluss der Inanspruchnahme von Mietsicherheiten durch den Vermieter für die Mietschulden, die COVID-19-bedingt im nach Artikel 240 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) definierten Zeitraum auflaufen?

Wenn nein, warum nicht?

Ziel der Regelung war es zu verhindern, dass die COVID-19-Pandemie dazu führt, dass Menschen pandemiebedingt ihre Wohnung oder Gewerbefläche verlieren. Das Gesetz schützt aber auch die Vermieterseite und sorgt für einen gerechten Interessenausgleich: fällige Mieten sind grundsätzlich weiterhin fristgerecht zu zahlen; entstehende Mietrückstände sind bei Verzug zu verzinsen. Mietsicherheiten dürfen grundsätzlich verwertet werden und in das Vermögen des Mietenden darf vollstreckt werden. Um zur Sicherung der Liquidität von Mieterinnen und Mietern beizutragen wurden die staatlichen Sicherungssysteme ausgeweitet und Hilfsprogramme aufgesetzt.

Derzeit sieht die Bundesregierung keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Regelung, die einen Ausschluss der Inanspruchnahme von Mietsicherheiten durch die Vermieterin oder den Vermieter für die Mietschulden, die COVID-19-bedingt im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 entstehen, vorsieht.

Die Bundesregierung wird aber die weitere Entwicklung zum Pandemiegeschehen und ihre Auswirkungen auf die Situation von Mieterinnen und Mietern, Vermieterinnen und Vermietern weiterhin aufmerksam beobachten.