



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Jürgen Mistol BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 17.03.2021

Coronabedingte Mietausfälle

Bezug nehmend auf meine Anfrage zum Plenum aus der Kalenderwoche 13 im Jahr 2020 frage ich die Staatsregierung:

- 1.1 In welchem Umfang hat der Freistaat in seiner Funktion als Vermieter, Verpächter und Grundstückseigentümer von staatlichen Liegenschaften seit Beginn der Corona-Krise Mieten, Pachten, Erbbauzinsen gestundet, gemindert oder erlassen? 2
- 1.2 Für welche Liegenschaften war das der Fall? 2
- 1.3 Für wie viele Mieterinnen und Mieter war das der Fall? 2

- 2.1 Für welchen Zeitraum werden die Mieten, Pachten, Erbbauzinsen gestundet, gemindert oder erlassen? 2
- 2.2 Welche Unterstützung wird darüber hinaus gewährt? 2

- 3.1 Wie viele Mieterinnen und Mieter haben seit Beginn der Corona-Krise eine Stundung, eine Minderung oder einen Erlass erbeten? 3
- 3.2 In wie vielen Fällen wurde den Bitten stattgegeben? 3
- 3.3 Aus welchen Gründen wurden Bitten gegebenenfalls abgelehnt? 3

- 4.1 In wie vielen Fällen wurden Vertragsanpassungen vorgenommen? 3
- 4.2 Was waren die Inhalte selbiger? 3
- 4.3 Wie hat sich die Zahl der Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen bei staatlichen Liegenschaften seit den letzten zwei Jahren entwickelt? 3

- 5.1 In welchem Umfang haben die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften seit Beginn der Corona-Krise Mieten gestundet (bitte aufschlüsseln nach den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften)? 3
- 5.2 Für welche Liegenschaften war das der Fall? 4
- 5.3 Für wie viele Mieterinnen und Mieter war das der Fall? 4

- 6.1 Wie viele Mieterinnen und Mieter der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften haben seit Beginn der Corona-Krise eine Stundung der Mieten erbeten (bitte aufschlüsseln nach den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften)? 4
- 6.2 In wie vielen Fällen wurden die Bitten abgelehnt? 4
- 6.3 Was waren die Gründe hierfür? 4

- 7.1 Welche Unterstützungsleistungen bieten die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften darüber hinaus bei coronabedingten Zahlungsschwierigkeiten an? 4
- 7.2 Wie wird bei den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften nach Ablauf des sog. Mietmoratoriums mit coronabedingten Zahlungsschwierigkeiten verfahren? 4
- 7.3 Wie hat sich die Zahl der Kündigung wegen Zahlungsverzugs seit den letzten zwei Jahren bei den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaften und Monaten)? 4

- Anlage 6

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales, dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration, dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, dem Staatsministerium der Justiz, dem Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst sowie dem Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

vom 30.04.2021

- 1.1 In welchem Umfang hat der Freistaat in seiner Funktion als Vermieter, Verpächter und Grundstückseigentümer von staatlichen Liegenschaften seit Beginn der Corona-Krise Mieten, Pachten, Erbbauzinsen gestundet, gemindert oder erlassen?**
- 1.2 Für welche Liegenschaften war das der Fall?**
- 1.3 Für wie viele Mieterinnen und Mieter war das der Fall?**
- 2.1 Für welchen Zeitraum werden die Mieten, Pachten, Erbbauzinsen gestundet, gemindert oder erlassen?**

Die Gewährung von Zahlungserleichterungen für Mieter, Pächter und Erbbaurechtsnehmer von staatlichen Objekten richtet sich nach den Vorgaben der Bayerischen Hausordnungsordnung (BayHO) und der zivilrechtlichen Regelungen. Die Zuständigkeit für die Gewährung von Zahlungserleichterungen für die staatlich bewirtschafteten Gebäude liegt grundsätzlich bei Stellen innerhalb des jeweiligen Ressorts. Durch das Staatsministerium der Finanzen und für Heimat wurden Vollzugshinweise zu Stundung, Erlass, Minderung und auch zur Möglichkeit von Vertragsveränderungen zulasten des Freistaates zum Beispiel in Gestalt einer Umstellung auf Umsatzpacht herausgegeben.

Bislang hat die Staatsregierung Zahlungserleichterungen im Umfang von bis zu 11,24 Mio. Euro gewährt. Eine Aussage zur genauen Höhe ist derzeit nicht möglich, weil im Falle der befristeten Vertragsumstellungen auf Umsatzpacht das tatsächlich geschuldete Nutzungsentgelt erst nachträglich nach Vorlage der Umsatzzahlen ermittelt werden kann. Bis zu dieser Ermittlung sind Abschlagszahlungen zu leisten bzw. erfolgen Stundungen der Nutzungsentgelte. Der genannte Betrag entspricht dem bisher vereinbarten höchstmöglichen Umfang der gewährten Zahlungserleichterungen. Der Freistaat hat bislang insgesamt 298 Mietern, Pächtern und Erbbaurechtsnehmern Zahlungserleichterungen ermöglicht. Die Zahlungserleichterungen werden seit dem 1. März 2020 gewährt und sind aktuell befristet bis längstens 31. Juli 2021. In sieben Fällen wurde für das Jahr 2020 die gesamte Jahrespacht erlassen. Die genauen Zeiträume sind abhängig vom jeweiligen Vertragsverhältnis. Bei anhaltender Pandemielage wird über weitere Zahlungserleichterungen ab 1. August 2021 zu entscheiden sein.

Einzelheiten zur Lage der Liegenschaften werden im Hinblick auf die Vertraulichkeit der Vertragsverhältnisse sowie die Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen der Vertragspartner nicht genannt.

2.2 Welche Unterstützung wird darüber hinaus gewährt?

Der Freistaat unterstützt seine Mieter, Pächter und Erbbaurechtsnehmer darüber hinaus insbesondere durch Bereitstellung zusätzlicher Flächen zur Einhaltung des geforderten Mindestabstands, Aussetzung der Mindestpacht oder Umstellung auf reine Umsatzpacht, andere Gestaltung der Betriebsöffnungszeiten sowie Erleichterungen bei den Stundungsregeln. Das Staatliche Hofbräuhaus in München berechnet keine Ausfallentschädigungen für coronabedingten Minderbezug von Bier und alkoholfreien Getränken. In einem Fall wurde ein Betriebskostenzuschuss gewährt. Außerdem erfolgen Zahlungsbefreiungen gemäß § 536 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für Ladengeschäfte und Gastronomiebetriebe in staatlichen Museen, Theatern etc., die ausschließlich über die staatliche Einrichtung selbst erreicht werden können.

3.1 Wie viele Mieterinnen und Mieter haben seit Beginn der Corona-Krise eine Stundung, eine Minderung oder einen Erlass erbeten?

Insgesamt haben 310 Mieter, Pächter und Erbbaurechtsnehmer eine Stundung, eine Minderung oder einen Erlass erbeten.

3.2 In wie vielen Fällen wurde den Bitten stattgegeben?

Der Freistaat hat in 298 Fällen den Bitten bereits stattgegeben. Acht weitere Anfragen befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt noch in der Prüfung.

3.3 Aus welchen Gründen wurden Bitten gegebenenfalls abgelehnt?

In lediglich vier Fällen wurden entsprechende Bitten abgelehnt. Zwei Fälle davon wurden aufgrund der bereits vereinbarten sehr niedrigen Jahresmieten abgelehnt. Bei den beiden anderen Fällen erfolgt die Berechnung der Pacht nach linearer Höhe des erzielten Umsatzes, womit sich Mindereinnahmen bereits proportional in der Höhe der Pacht widerspiegeln.

4.1 In wie vielen Fällen wurden Vertragsanpassungen vorgenommen?

4.2 Was waren die Inhalte selbiger?

In 186 Fällen hat der Freistaat mit seinen Mietern, Pächtern und Erbbaurechtsnehmern Vertragsanpassungen vorgenommen, um diese bei der Bewältigung der Corona-Pandemie zu unterstützen. Die Verträge wurden dahin gehend angepasst, dass zusätzliche Flächen zur Einhaltung des geforderten Mindestabstands, Aussetzen der Mindestpacht, Pachtzinsminderungen und Umstellungen auf reine Umsatzpacht vereinbart wurden.

Größtenteils wurden Verträge befristet auf die Dauer von Beschränkungen durch die ergangenen Bayerischen Infektionsschutzmaßnahmenverordnungen und vergleichbare Regelungen zur Bekämpfung der Verbreitung des Covid-19-Virus, längstens bis 31. Juli 2021, ganz oder teilweise (zum Beispiel mittels Zugrundelegung einer Mindestpacht) gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayHO auf Umsatzpacht umgestellt. Demzufolge wurde den Vertragspartnern in von der Pandemie betroffenen Branchen eine Verminderung des Nutzungsentgelts um denselben Prozentsatz, um den sich die durchschnittlichen Nettoumsätze im Jahr 2020 und 2021 zu den durchschnittlichen Nettoumsätzen der letzten drei Vorjahre vermindert haben, angeboten.

4.3 Wie hat sich die Zahl der Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen bei staatlichen Liegenschaften seit den letzten zwei Jahren entwickelt?

Hinsichtlich der Entwicklung der Zahl der Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen bei staatlichen Liegenschaften innerhalb der letzten zwei Jahre wurden keine besonderen oder einheitlichen Beobachtungen gemacht. Coronabedingte Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen wurden nicht gemeldet.

5.1 In welchem Umfang haben die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften seit Beginn der Corona-Krise Mieten gestundet (bitte aufschlüsseln nach den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften)?

Die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften haben seit Beginn der Corona-Krise im folgenden Umfang Stundungen der Miete gewährt:

Staatliche Wohnungsbaugesellschaft	Stundungen der Miete (Wohnungen und Gewerbe)
BayernHeim GmbH	0,00 Euro
Stadibau GmbH	84.688,00 Euro
Siedlungswerk Nürnberg GmbH	23.044,34 Euro

5.2 Für welche Liegenschaften war das der Fall?

Einzelheiten zur Lage der Liegenschaften werden im Hinblick auf die Vertraulichkeit der Vertragsverhältnisse sowie die Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen der Vertragspartner nicht genannt.

5.3 Für wie viele Mieterinnen und Mieter war das der Fall?

6.1 Wie viele Mieterinnen und Mieter der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften haben seit Beginn der Corona-Krise eine Stundung der Mieten erbeten (bitte aufschlüsseln nach den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften)?

Die Fragen 5.3 und 6.1 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam in tabellarischer Form beantwortet.

Staatliche Wohnungsbaugesellschaft	Anzahl Mieter/Mieterinnen mit Stundungen während der Corona-Krise
BayernHeim GmbH	keine
Stadibau GmbH	24
Siedlungswerk Nürnberg GmbH	24

6.2 In wie vielen Fällen wurden die Bitten abgelehnt?

6.3 Was waren die Gründe hierfür?

Bei der Siedlungswerk Nürnberg GmbH wurden während der Corona-Krise drei Bitten auf Stundung der Mietzahlung abgelehnt. Grund war jeweils, dass die erforderlichen Nachweise nicht vorgelegt wurden.

7.1 Welche Unterstützungsleistungen bieten die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften darüber hinaus bei coronabedingten Zahlungsschwierigkeiten an?

Für die Mieter und Mieterinnen werden individuelle und auf die jeweilige Situation angepasste Lösungen gesucht. Diese reichen von der Einräumung längerer Zahlungsfristen, zinslosen Stundungen bis hin zu Ratenzahlungsvereinbarungen.

7.2 Wie wird bei den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften nach Ablauf des sog. Mietmoratoriums mit coronabedingten Zahlungsschwierigkeiten verfahren?

Die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften suchen stets zusammen mit den Mietern und Mieterinnen nach individuellen und auf die jeweilige Situation angepassten Lösungen. Auch nach Ablauf des Mietmoratoriums werden längere Zahlungsfristen, zinslose Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen angeboten, sofern coronabedingte Zahlungsschwierigkeiten glaubhaft gemacht werden.

7.3 Wie hat sich die Zahl der Kündigung wegen Zahlungsverzugs seit den letzten zwei Jahren bei den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaften und Monaten)?

Die Kündigungen der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften haben sich in den vergangenen zwei Jahren wie folgt entwickelt:

Staatliche Wohnungsbau- gesellschaft	Kündigungen 2019	Kündigungen 2020
BayernHeim GmbH	keine	keine
Stadibau GmbH	insgesamt 4 Januar 2 Juli 1 August 1	insgesamt 0
Siedlungswerk Nürnberg GmbH	insgesamt 43 Januar 9 Februar 6 März 0 April 4 Mai 3 Juni 1 Juli 8 August 1 September 6 Oktober 3 November 2 Dezember 0	insgesamt 47 Januar 6 Februar 6 März 8 April 2 Mai 3 Juni 5 Juli 3 August 2 September 4 Oktober 3 November 1 Dezember 4

Anlage
zur Schriftlichen Anfrage des Abgeordneten Jürgen Mistol betreffend „Coronabedingte Mietausfälle“

Frage 1.2	Frage 1.1			Frage 1.3
Ressort/Verwaltungsbereich mit nachgeordnetem Bereich	Art der Überlassung (Vermietung, Verpachtung, Erbbaurecht)	Stundung, Erlass, Minderung	Höhe der Stundung, des Erlasses oder der Minderung insgesamt	Anzahl der betroffenen Mieter, Pächter und Erbbaurechtsnehmer in den betroffenen staatlichen Liegenschaften
Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales	Verpachtung	Erlass	5.280,00	2
Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr	Vermietung, Verpachtung, Erbbaurecht	Erlass, Minderung	5.897.128,91	73
Staatsministerium der Finanzen und für Heimat	Vermietung und Verpachtung	Stundung, Minderung	4.380.178,67	74
Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration	Vermietung und Verpachtung	Erlass, Minderung	38.311,32	6
Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz	Vermietung und Verpachtung	Stundung	12.100,00	3
Staatsministerium der Justiz	Verpachtung	Erlass, Minderung	2.879,25	3
Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst	Vermietung und Verpachtung	Erlass, Stundung, Minderung	878.593,49	80
Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Verpachtung	Erlass, Stundung, Minderung	31.781,25	57
Staatsministerium für Digitales	Fehlanzeige	Fehlanzeige	0,00	Fehlanzeige
Staatsministerium für Unterricht und Kultus	Fehlanzeige	Fehlanzeige	0,00	Fehlanzeige
Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie	Fehlanzeige	Fehlanzeige	0,00	Fehlanzeige
Bayerische Staatskanzlei	Fehlanzeige	Fehlanzeige	0,00	Fehlanzeige
Staatsministerium für Gesundheit und Pflege	Fehlanzeige	Fehlanzeige	0,00	Fehlanzeige
Gesamtsumme:			11.246.252,89	298