

Panorama v. 25.03.2021

Der Staat als Vermieter: Keine Gnade trotz Corona

Anmoderation

Anja Reschke:

„So, ein Jahr Lockdown mit kurzer Sommerpause ist um, kein Ladenbesitzer kann aufmachen, kein Gastwirt, Woche für Woche, Monat für Monat kommt da einfach nichts rein in die Kasse.

Nun versucht der Staat da ja etwas abzufedern, mit Kurzarbeitergeld und Coronahilfen, aber die Ausgaben: Versicherungen, Krankenkassen Handelskammer und Rundfunkbeiträge, Gema, Wasser, Strom laufen ja weiter. Und vor allem die Miete. Wird jeden Monat fällig. Und in attraktiven Lagen ist die hoch. Tja und da ist die Devise: Wohl dem, der einen privaten Vermieter hat. Da gibt es nämlich einige, die Verständnis für die Situation von Gastwirten oder Ladenbesitzern haben und die Mieten tatsächlich erlassen oder senken. Im Gegensatz zum Staat als Vermieter. Da waltet nach unseren Recherchen selten Gnade. Lea Busch, Johannes Edelhoff und Annette Kammerer.“

In den Sälen des Jagdschlusses Springe speisten schon Ministerpräsidenten, Adelige und hochrangige Staatsgäste. Eigentümer sind die Landesforsten Niedersachsen, von denen Enno König seit knapp zwei Jahrzehnten die Gastronomie mietet.

O-Ton

Enno König, Gastronom:

„Hier in den Räumen finden eben auch Familienfeiern statt: Hochzeiten, Geburtstage, Silberhochzeiten und so weiter. Also dass hier nach dem Essen, dass hier der Tanzbereich ist und in dem Raum sitzen die Gäste.“

Panorama: „Und seit Corona? Wie oft haben sie diesen Raum genutzt?“

Enno König: „Gar nicht. Seit Corona nicht.“

Panorama: „Null Mal?“

Enno König: „Null, null.“

Obwohl Enno König wegen Corona fast niemanden bewirten kann, muss er weiter die volle Miete zahlen. Kein Pardon vom Vermieter, den Landesforsten.

O-Ton

Enno König, Gastronom:

„Ich meine, ich bin jetzt 19 Jahre hier, ich habe meine Miete immer pünktlich bezahlt. Und da gab's auch nie irgendwelche Probleme, aber wir können ja nun jetzt nicht alleine darauf sitzenbleiben.“

Das Einzige, was ihm noch bleibt ist, Wild zu verkaufen. Wegen dieser Einnahmen bekommt er allerdings auch kaum Corona-Hilfen.

Die Verluste muss er mit privat Erspartem ausgleichen, nach eigenen Angaben: 50.000 Euro.

Und deshalb habe er an seinen staatlichen Vermieter, die Niedersächsischen Landesforsten, eine scheinbar einfache Bitte gehabt.

O-Ton

Enno König, Gastronom:

„Ich habe konkret vorgeschlagen, die Miete für 2020 und 2021, ob das möglich wäre, um ein Viertel zu senken. Also praktisch vier Monatsmieten zu erlassen.

Bis heute wurde ihm die Miete nicht gesenkt.

Grundsätzlich sei ein Mieterlass gar nicht unmöglich, erklärt der Vertreter der Niedersächsischen Landesforsten. Dafür müsse sein Umsatz aber erst noch streng nach Vorschrift überprüft werden. Es müssen „existenzielle Betriebsschließungs-Sorgen“ vorliegen.

O-Ton

Christian Boele-Keimer, Landesforsten Niedersachsen:

„Existenzielle Betriebsschließungs-Sorgen könnten es ermöglichen, dass wir ihm die Miete mindern. Und da muss er uns eben seine Situation noch ein bisschen differenzierter erläutern. Und da ist der Weg eben ein bisschen vorgezeichnet und führt über einige Hürden, die man als bürokratisch benennen kann, aber letztendlich arbeiten wir eben auch irgendwo mit Steuermitteln.“

Man würde also gern, aber ach – diese Vorschriften!

Erst einmal muss Enno König also weiter die volle Miete zahlen.

Auch hier in Mecklenburg-Vorpommern sieht es kaum anders aus.

Jakob Freutel betreibt eine kleine Pension mit Gastronomie.

Sein Vermieter ist die Stadt Tessin.

Seit einem Jahr macht er kaum Umsatz und die Corona-Hilfe deckt die Miete auch nicht vollständig ab. Deshalb hat er die Bürgermeisterin gebeten, einen Teil der Miete zu erlassen.

Jakob Freutel, Gastronom:

„Da sind wir auch an die Stadtvertreter herangetreten mit unserem Antrag auf Erlass und am Ende ist die klare Aussage, es ist kommunal rechtlich nicht möglich, die Pacht zu erlassen.“

Immerhin kam ein Angebot von der Stadt: Er darf seine Miete „zinsfrei stunden“. Das heißt: Er muss sie zwar nicht jetzt, dafür aber später zahlen – vollständig. Für Freutel ist die Stundung keine Lösung. Denn wie soll er später die Schulden abzahlen?

O-Ton

Jakob Freutel, Gastronom:

„Es ist uns hier in der Region gar nicht möglich, diese Umsätze zu erreichen, um das einfach auf die Normal-Kosten mit aufzurechnen. Das fällt ja alles..., sind zusätzliche Kosten und ich vergleiche es immer ganz nett damit: ich kann halt den Platz in unserem Restaurant, ich kann den Stuhl nicht zweimal besetzen. Das heißt, wenn unser Restaurant zu 100 Prozent ausgelastet ist, darauf ist auch die Pacht ausgelegt, darauf sind die ganzen Zahlungen ausgelegt.“

Was genau kommunalrechtlich dagegen spricht, will die Bürgermeisterin auf Anfrage nicht erklären. Das Ganze sei eben „sehr komplex“.

Wir suchen weiter nach dem Grund: Können staatliche Vermieter tatsächlich nicht auf Miete verzichten? Marco Trips ist Präsident des Städte- und Gemeindebundes Niedersachsen, und vertritt die Kommunen.

O-Ton

Marco Trips, Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund:

„Die Kommune ist natürlich aber andererseits als öffentliche Hand auch an den Gleichbehandlungsgrundsatz gebunden. Das heißt, wenn Sie einem Mieter Nachlass gewährt,

müsste sie das dann bei allen tun. Artikel 3 des Grundgesetzes gilt, das ist die Gleichbehandlung und da kann man nicht einfach willkürlich dem einen so, dem anderen so etwas gewähren.“

Weil der Staat also einem nichts Gutes tun darf, hilft er niemandem?

O-Ton

Marco Trips, Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund:

„Es ist natürlich auch ein unternehmerisches Risiko in der Gastronomie dabei, wenn ich einen Laden aufmache und der läuft nicht, aus welchen Gründen auch immer, nun ist Corona-Jahr. Deshalb gibt's die Hilfsprogramme, aber sozusagen die Denke, wenn es bei mir nicht läuft, dann müssen andere einspringen, kann man haben...“

Mieterlass als Almosen?

Immerhin erlassen auch viel private Vermieter gerade die Miete – aus purem Realismus. Als Gegensatz zur Politik. Wir fragen alle 16 Bundesländer an, wie sie beim Thema Mietminderung agieren. Gemindert wird nur in absoluten Ausnahmefällen. Also oft kein Mieterlass.

Die Gründe klingen eher kompliziert als überzeugend.

Manche argumentieren mit “Grundsätzen der Einnahmebeschaffung” - andere mit einem sogenannten “Verschenkungsverbot” und wieder andere damit, dass man “marktangemessene Preise” nehmen müsse.

Nur ein einziges Land hat eine ausdrückliche Ausnahmeregelung geschaffen: der Stadtstaat Berlin.

Schon im März letzten Jahres erlässt der Senat einen Beschluss: die landeseigenen Vermieter dürfen wegen Corona auf Mieten verzichten.

O-Ton

Sebastian Scheel, Die Linke, Senator für Stadtentwicklung Berlin:

„Ich glaube aber, wie gesagt, am Ende bleibt es eine Frage der wirtschaftlichen Vernunft, weil, ein Vermieter hat ein Interesse, langjährige Mieter nicht zu verlieren, die gute Mieter waren und dementsprechend wird er auch versuchen, eine Lösung zu finden. Das macht der private eigentlich, wenn er jetzt nicht ganz dumm ist, genauso wie der öffentliche.“

Über so eine Regelung hätte sich auch Carla Riveros Eißmann gefreut. Die Hamburgerin betreibt eine Bar, macht gerade fast keinen Umsatz mehr. Zweimal bat sie deshalb Ihre Vermieterin, die SAGA, eine Gesellschaft der Stadt Hamburg, um eine Mietminderung.

O-Ton

Carla Riveros Eißmann, Gastronomin:

“Die haben gelacht. Also sie haben gelacht und haben gesagt, nein, das geht nicht, also wir sind ja ein wirtschaftliches Unternehmen. Stellen Sie sich mal vor, wir würden jetzt für alle eine Mietminderung machen. Das geht ja nicht.“

Monatelang blieb die städtische SAGA hart. Doch nach einer Anfrage von Panorama auf einmal die Kehrtwende. Plötzlich kann ihre Miete doch gemindert werden.

Die Chefin der Bar empfindet das Ganze trotzdem als demütigend – bis heute.

O-Ton

Carla Riveros Eißmann, Gastronomin:

„Ich habe die ganze Zeit das Gefühl, sowohl der SAGA gegenüber, auch wie allen anderen, die irgendwie Forderungen an mich haben, mich ständig rechtfertigen zu müssen. Als ob die nicht wüssten, in was für einer Situation wir sind.“

Immerhin: die städtische SAGA hat jetzt auch angekündigt, bei weiteren Mietern eine Minderung zu prüfen.

Bericht: Lea Busch, Johannes Edelhoff, Annette Kammerer,
Kamera: Philipp Dorow, Andreas Fritzsche, John Lipinski, Jonas Schreijäg
Schnitt: Matthias Hederer, Stephan Sautter