



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Bau, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Kommunen

Ausschussdrucksache

19(24)184

21.04.2020

**Bericht des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat  
zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Bau- und  
Immobilienbranche, sowie über die Maßnahmen und weiteren  
Strategien der Bundesregierung im Bereich der Bau-,  
Stadtentwicklungs-, Wohn- und Kommunalpolitik  
und  
zu den Plänen der Bundesregierung, Mieterinnen und Mieter vor  
Überschuldung und Wohnungsverlust infolge der Corona-Pandemie  
zu schützen sowie zu Überlegungen für einen fairen  
Lastenausgleich, z. B. durch einen Härtefallfonds für Mieter\*innen  
und Vermieter\*innen**

### Unterstützungsmaßnahmen für Mieter und Vermieter

Das verabschiedete Kündigungsmoratorium schließt die Kündigung wegen Zahlungsverzugs von Mieterinnen und Mieter für mehr als zwei Jahre aus, sofern sie im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie ihre Miete nicht mehr zahlen können.

Mietrückstände in Folge der Covid-19-Pandemie und des verabschiedeten Kündigungsmoratoriums können für Vermieter, die auf diese Einnahmen angewiesen sind, innerhalb weniger Monate zu Liquiditäts- und Zahlungsproblemen führen.

Die Bundesregierung wirkt daher mit verschiedenen Maßnahmen darauf hin, dass solche Mietrückstände erst gar nicht entstehen.

Damit Mieten auch von einkommensschwächeren Haushalten weiterbezahlt werden können, bestehen mit der Grundsicherung und dem Wohngeld zwischen Bund, Ländern und Kommunen seit Jahrzehnten eingespielte Sozialsysteme für das Wohnen.

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 II beantragen, einige Verfahrenserleichterungen vor – höhere Vermögensgrenzen, Anerkennung der Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe, vorläufige Bewilligung des Alg II.

Das Wohngeld wurde zum 1. Januar 2020 an die allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen angepasst und als Leistung verbessert. Dabei wurde die Reichweite gestärkt, die Arbeitsanreize verbessert sowie das Leistungsniveau generell angehoben. Für bestehende Wohngeldhaushalte ist das Wohngeld um durchschnittlich 30 % gestiegen. Zudem wird ab dem Jahr 2022 das Wohngeld dynamisiert und fortan regelmäßig an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst. Bereits zum 1. Januar 2021 ist eine weitere Verbesserung des Wohngelds im Zusammenhang mit der CO<sub>2</sub>-Bepreisung geplant.

Die Leistungsverbesserung von Anfang des Jahres trägt in der gegenwärtigen Krisenzeit auch dazu bei, dass mit Wohngeld die Mietzahlungsfähigkeit bzw. die Tragbarkeit der Wohnkostenbelastung einkommensschwächerer Haushalte gesichert werden kann. Auf Wohngeld als Zuschuss zur Miete bzw. Belastung (für Eigentümer) besteht bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Rechtsanspruch.

Von zentraler Bedeutung in der gegenwärtigen Corona-Krise ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Wohngeldbehörden, damit die erwarteten Neuanträge und Weiterbewilligungen zeitnah bearbeitet werden können. Deshalb hat das BMI am 6. April 2020 die gemeinsam mit den Ländern erarbeiteten Hinweise für die Wohngeldbehörden zur Verwaltungsvereinfachung erlassen: Diese beinhalten u. a. die Zulässigkeit formloser Antragstellungen per Email oder per Telefon – auch ohne ausgefüllten Vordruck – zur Fristwahrung. Insgesamt wird die Antragsbearbeitung auf ein möglichst zügiges Verfahren ausgerichtet: zu erbringende Nachweise werden auf das zwingend Notwendige beschränkt. Im Zweifel soll zugunsten des Antragstellers entschieden werden. Auch die Zahlung von Vorschüssen auf das Wohngeld wird erleichtert. Zudem wurden mit Schreiben vom 31. März 2020 die Bauminister der Länder gebeten, innerhalb der Landesregierungen zu prüfen, ob durch die Einstufung der Aufgaben der WohngeldsachbearbeiterInnen als systemrelevante Tätigkeit die Funktionsfähigkeit der Wohngeldbehörden befördert werden kann.

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

Soweit temporäre Mietausfälle in der derzeitigen Ausnahmesituation trotzdem nicht vollständig vermieden werden können, stehen für gewerbliche Vermieter Liquiditätshilfen im Rahmen des Corona-Schutzschildes für Deutschland bereit. So verhindern beispielsweise die Kreditprogramme der KfW mit bis zu 100% Haftungsfreistellung, die Bürgschaftsprogramme des Bundes, der Länder und der Bürgschaftsbanken sowie für kleinere Unternehmen Soforthilfen in Form von Zuschüssen durch die

Finanzierung von Betriebsmitteln existenzielle Schieflagen. Für kommunale und andere gemeinwohlorientierte Wohnungsanbieter hat die KfW den Anwendungsbereich des Programms „IKU – Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen“ um die Finanzierung von Betriebsmitteln verbreitert.

Zusätzlich hat das Bundesfinanzministerium 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.

Vermietende Privatpersonen können unter bestimmten Voraussetzungen den Zahlungsaufschub bei Verbraucherdarlehen (z. B. Immobilienkredite) und bei anderen Dauerschuldverhältnissen (z. B. Verträge über die Lieferung von Strom und Gas, Müllentsorgung) in Anspruch nehmen. Die Bundesregierung beobachtet sorgfältig die weitere Entwicklung auch mit Blick auf ggf. zusätzlich erforderliche Maßnahmen zum Beispiel für private Vermieter. Die von Mieter- und Vermieterseite an die Bundesregierung herangetragenen Vorschläge werden dabei einbezogen.

### Auswirkungen auf die Bauwirtschaft

Das am 8. April 2020 veröffentlichte sog. „Frühjahrgutachten“ der wirtschaftswissenschaftlichen Forschungsinstitute Deutschlands enthält erstmalig Aussagen zu erwarteten Wirkungen der Corona-Krise auf die Bauwirtschaft.

Die Entwicklung der Bauinvestitionen wird demnach durch die Krise vergleichsweise moderat beeinflusst. Die wesentlichen strukturellen Treiber der Baukonjunktur sind weiterhin intakt. Die Nachfrage nach Wohnungen und Büroflächen ist ungebrochen hoch und die Investitionspläne der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin umgesetzt. Insgesamt werden nach Einschätzung der Forschungsinstitute die Bauinvestitionen im aktuellen Jahr real nahezu stagnieren, jedoch im kommenden Jahr wieder stärker zulegen.

Die Wohnungsbauinvestitionen werden laut Gutachten trotz gesamtwirtschaftlicher Verwerfungen im Prognosezeitraum weiter steigen. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere in urbanen Zentren, wird weiterhin anhalten. Allerdings erwarten die Forschungsinstitute auf Grund von Personalengpässen bei den Bauämtern Verzögerungen bei der Vergabe von Aufträgen und Genehmigungen.

Auf Basis dieser Analysen wird nicht erwartet, dass die Corona-Krise den positiven Trend bei der Anzahl fertiggestellter Wohnungen nachhaltig gefährdet.

### Bauvergaberecht und Bauvertragsrecht

BMI hat mit Erlassen vom 23. März und 27. März 2020 für den Bundesbau wesentliche vertrags- und vergaberechtliche Vorgaben im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie gegeben. Danach sollen Baustellen des Bundes unter Beachtung der gebotenen Schutz- und Hygienemaßnahmen so weit wie möglich weiterbetrieben werden. Ferner soll weiter geplant und sollen weitere Baumaßnahmen zur Ausschreibung geführt werden, um die Baukonjunktur zu stützen. Bauaufträge, die der Eindämmung der Pandemie dienen (z. B. Baumaßnahmen im Krankenhaus, z. B. aber auch Schaffung von Videokonferenzräumen) werden als „eilbedürftig“ qualifiziert und können mit einfacheren und schnelleren Vergabeverfahren abgewickelt werden. Die Folgen der Covid-19-Pandemie können sowohl in bestehenden als auch in neu abzuschließenden Bauverträgen das Merkmal der „höheren Gewalt“ auslösen mit der Folge, dass sich Ausführungsfristen automatisch verlängern und wechselseitig keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche für Bauverzögerungen entstehen. Die Erlasse des BMI richten sich formal nur an die Bundesbauverwaltung. Sie haben aber Vorbildcharakter für Länder und Kommunen und sind dort vielfach übernommen worden. Die Vorgaben sind im Übrigen mit BMVI abgestimmt, der das inhaltsgleich für den Bundesfernstraßenbau und Bundeswasserstraßenbau erlassen hat.

### BauGB

Aufgrund eines Gesetzentwurfs der Bundesregierung vom 23. März 2020 ist mit dem Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27. März 2020 auch das Baugesetzbuch (BauGB) geändert worden. Ein neuer § 246b BauGB wurde eingefügt, der angesichts des möglichen und erforderlichenfalls sehr rasch zu deckenden Bedarfs an weiteren Räumlichkeiten zur Versorgung von mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 infizierten oder möglicherweise infizierten Personen im notwendigen Umfang und zeitlich befristet Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorgaben und Standards des Baugesetzbuchs ermöglicht, um einem akuten Bedarf in der gebotenen Eile Rechnung tragen zu können. Das Gesetz ist bereits am 28. März 2020 in Kraft getreten.

### Kommunalpolitik

Für die Finanzausstattung der Kommunen sind die Länder zuständig. Innerhalb der Bundesregierung ist BMF für die Kommunalfinanzen zuständig. BMI sieht die Handlungsfähigkeit der Kommunen als unerlässlich für das Erreichen gleichwertiger Lebensverhältnisse an.