

Gewerbemieter und -vermieter müssen gemeinsam durch die Corona-Krise

Ob auf dem Land oder in der Stadt: Händler, Dienstleister, Kulturtreibende, Produzenten und das Gastgewerbe sind von der Corona-Krise stark betroffen. Über Nacht sinken Umsätze auf null, aber die monatlichen Ausgaben für Gewerbemieten laufen kaum gebremst weiter. Die Unternehmen leiden unter den angeordneten Schließungen, unter Stornierungen und erleben historisch einmalige Umsatzeinbrüche. Die für viele existenzbedrohende Krise beeinträchtigt aber in der Folge auch die Immobilienwirtschaft.

Corona-Sondergesetze schaffen erste Lösungsansätze für Gewerbemieten

Die Bundesregierung hat mit den Corona-Sondergesetzen Neuregelungen für den Umgang mit Gewerbemieten geschaffen. Seit dem 1. April 2020 können Mieter und Vermieter gemeinsam eine Stundung vereinbaren. Das heißt, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 zunächst keine Miete für seinen Laden oder seine Gaststätte zahlen muss. Allerdings wird die Miete danach in vollem Umfang fällig und es können zusätzliche Kosten durch Zinsen entstehen. Der Vorteil der Neuregelung für den Mieter: Der Vermieter darf ihm nicht kündigen, wenn er in diesem Zeitraum keine Miete zahlt. Unabhängig davon bieten jetzt viele Immobilieneigentümer ihren Mietern derartige Regelungen an, weil sie sich weiterhin solvente Mieter erhoffen und diesen durch die Krise helfen wollen.

Abstimmung zwischen Gewerbemieter und -vermieter ist unerlässlich

Wenn sich Mieter und Vermieter zum Dialog an einen Tisch setzen, lassen sich für die Zeit der Corona-Krise auch andere Vereinbarungen treffen. Die beiden Parteien können einen Nachlass oder sogar den gänzlichen Erlass der Gewerbemiete vereinbaren. Das setzt allerdings eine Verzichtserklärung des Vermieters voraus. Darin erklärt er, dass der Mieter für die Zeit der Corona-Krise nur einen Teil seiner Miete entrichten muss, oder auch, dass er die gesamte Mietzahlung für eine gewisse Dauer erlässt. Ein bekanntes Beispiel ist die Stadt München, die für ihre Gewerbehöfe sechs Monate auf die Mietzahlungen verzichtet.

Ein weiteres Mittel der Wahl sind Fondslösungen. Die Immobiliengesellschaft Deutsche Wohnen hat einen Hilfsfonds von 30 Millionen Euro aufgelegt, der einspringt, wenn Mieten nicht gezahlt und auch nicht gestundet oder erlassen werden können.

Der DIHK regt gemeinsame Vereinbarungen über Gewerbemieten an

Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter über Stundungen, Erlasse oder Fondslösungen sind beispielgebend für solidarische Lastenteilungen der Gewerbemieten in der Corona-Krise. Denn insolvente Unternehmen fallen schlagartig als Gewerbemieter aus. Deswegen gilt es, bei krisenbedingten Problemen einen Ausgleich zu ermöglichen – insbesondere mit Blick auf einen guten gemeinsamen Umgang mit den anstehenden Gewerbemieten.