



Bern, 7. Oktober 2020

Bericht Monitoring Geschäftsmieten

Situation der Geschäftsmieten infolge der Covid-19-Pandemie

Aktenzeichen: BWO-044.5-265/70/7



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Geschäftsmieten im Fokus der Covid-19-Massnahmen	5
1.1 Schliessung und schrittweise Öffnung von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben	5
1.2 Einsetzung der Task Force «Mietrecht und Corona-Krise»	5
1.3 COVID-19-Verordnung Miete und Pacht	6
1.4 Der Bundesrat ruft zu einvernehmlichen Lösungen auf und gibt ein Monitoring in Auftrag	6
1.5 Konzept und Umsetzung des Monitorings Geschäftsmieten	7
2 Covid-19-Geschäftsmietegesetz	8
3 Wirtschaftliche Auswirkungen und Prognosen	8
3.1 Konjunkturentwicklung bis und mit zweitem Quartal	8
3.2 Exkurs COVID-19-Kredite	9
3.3 Konjunkturprognose	9
4 Umfang und Betroffenheit bei Geschäftsmieten	10
4.1 Der Gesamtmarkt – Viele kleine gegenüber wenigen hohen und umsatzstarken Mieten	10
4.2 Betroffene Branchen und Geschäftsmieten	11
4.3 Die Geschäftsmiete aus Verwalter- und Eigentümersicht	13
4.4 Auswertung grosser Immobilienvermieter – ein sehr heterogenes Bild	14
4.5 Statistik der Schlichtungsbehörden	15
5 Umfrage zu den einvernehmlich getroffenen Lösungen	16
5.1 Betroffenheit – Behördlich angeordnete Schliessungen wirken sich auf Mietzahlungen aus	16
5.2 Einvernehmliche Lösungen – Mehrheitlich erfolgreich	16
5.3 Mietzinsreduktion als Massnahme die Regel	18
5.4 Verhandlungslösungen – nur eine Entlastung unter vielen	19
5.5 Resultate aus Umfragen von Verbänden	19
6 Kantonale Lösungen	20
6.1 Kanton Genf	20
6.2 Kanton Waadt	21
6.3 Kanton Freiburg	21
6.4 Kanton Neuenburg	22
6.5 Kanton Basel-Stadt	22
6.6 Kanton Solothurn	22
7 Internationaler Vergleich	23
7.1 Belgien	23
7.2 Dänemark	24
7.3 Deutschland	24
7.4 Finnland	25
7.5 Frankreich	26
7.6 Italien	26
7.7 Niederlande	27
7.8 Norwegen	27

7.9	Österreich.....	27
7.10	Schweden.....	28
7.11	Spanien	28
7.12	Fazit.....	28
8	Mögliche Massnahmen: Darstellung und Evaluation.....	29
8.1	Spezialgesetzliche «Clausula rebus sic stantibus» im Mietrecht.....	29
8.2	Fristverlängerungen bei Zahlungsrückstand und Kündigung.....	30
8.3	Umsatz-Indexmiete	30
8.4	Corona-Sonderkündigungsrecht	31
8.5	Unterstützungsmassnahmen zugunsten der Kantone	31
8.6	Verbesserung der statistischen Qualität im Bereich der Geschäftsmieten.....	32
9	Fazit	32
10	Anhang	33
	- Übersicht Kantone	
	- Wüest Partner: Geschäftsmieten: Strukturanalyse. Schlussbericht vom 24. September 2020 (Anhang 1).	
	- gfs.bern: Betroffene Branchen suchen und finden Lösungen. Schlussbericht vom 31. August 2020 (Anhang 2).	

Zusammenfassung

Die Strukturanalyse von Wüest Partner des Markts der Geschäftsmieten kam zum Schluss, dass das Volumen der Geschäftsmieten in der Schweiz auf 2 Milliarden Franken pro Monat geschätzt werden kann. Dies entspricht rund 390 000 Mietverträgen. Davon entfallen rund 900 Millionen Franken auf Büroflächen, 500 Millionen Franken auf Gewerbe und Industrie, 400 Millionen Franken auf Verkaufsflächen und 200 Millionen Franken auf gastgewerbliche Nutzungen. Zusätzlich zu den 390 000 Mietverhältnissen betreiben rund 60 Prozent der Unternehmen ihr Geschäft in einer eigenen Liegenschaft.

Für die Zeit vom 17. März bis am 26. April 2020 belaufen sich die Mietzinse der von Schliessungen betroffenen Geschäftsliegenschaften auf monatlich 530 Millionen Franken. Betroffen sind rund 113 000 Mietverhältnisse. Dies entspricht 27 Prozent des gesamten Mietvolumens, wobei die Betroffenheit bei den persönlichen Dienstleistungen (95 %) in der Gastronomie (81 %), der Beherbergung (61 %) und im Detailhandel (58 %) besonders ausgeprägt ist.

Die Umfrage von gfs.bern zeigt auf, dass der Anteil der Mieterinnen und Mieter, die im Zusammenhang mit den verordneten Schliessungen Schwierigkeiten haben, ihre Miete zu bezahlen, in den Wochen des Lockdowns von 6 auf 33 Prozent gestiegen ist. Dies trifft vor allem auf die Westschweiz und auf das Tessin zu. Auch nahmen die Mietzinsausfälle und Zahlungsverzögerungen zu.

Die Mehrheit der Mietparteien haben die Verantwortung für das eigene Unternehmen wahrgenommen und haben eine entlastende Lösung gesucht – und mehrheitlich auch gefunden. Einigungen kamen wesentlich häufiger zustande als Nichteinigungen – dies gilt sowohl für die Mieter- wie die Vermieterseite. Der allergrösste Teil der Einigungen kam vor den Parlamentsentscheiden vom Juni 2020 zustande. In nahezu drei von vier Fällen handelte es sich bei den Einigungen um Mietzinsreduktionen. Betroffene Unternehmen nahmen auch Unterstützungsmassnahmen des Bundes in Anspruch. Nur ein Viertel verzichtete auf diese Massnahmen. Die wirtschaftlichen Perspektiven werden mehrheitlich düster eingeschätzt. Trotzdem erwartet knapp die Hälfte der Mietparteien, dass sie das Mietverhältnis unverändert weiterführen werden.

Die Umfrage bei ausgewählten grossen Immobilienbewirtschaftern ergab kein klares Bild. Dies hängt auch damit zusammen, dass nicht alle ihre ausstehenden Mieteinnahmen gleich rasch erfassen. Auch hängt es von der Zusammensetzung des entsprechenden Immobilienportfolios ab, ob und wie stark Ausfälle bei den Miet- und Pachteinahmen sichtbar sind. Insgesamt lässt sich ein leichter Einbruch, aber nur von kurzer Dauer, feststellen.

Der internationale Vergleich ergab, dass trotz unterschiedlichen Ansätzen bei der Bekämpfung der wirtschaftlichen Folgen der Coronapandemie auch Gemeinsamkeiten festzustellen sind. Bei den Massnahmen zugunsten der von den Schliessungen betroffenen Einrichtungen und Betrieben setzten die meisten europäischen Staaten auf eine Unterstützung zur Deckung der Fixkosten. In vielen Staaten wurden diese Fixkostenzuschüsse als à fonds perdu-Beiträge ausgestaltet – dies mit dem Ziel, die Liquidität der betroffenen Geschäfte zu stützen. Zu mietrechtlichen Eingriffen kam es eher selten, und wenn, handelte es sich um Verlängerung von Zahlungs- oder Kündigungsfristen. Gesetzlich verordnete Mietzinssenkungen sind in den elf betrachteten Staaten nicht festzustellen. In mehreren Staaten (namentlich Niederlande, Frankreich, Deutschland) haben sich die betroffenen Dachverbände auf Empfehlungen im Umgang mit den Geschäftsmieten geeinigt, zum Teil auch mit staatlicher Vermittlung.

1 Geschäftsmieten im Fokus der Covid-19-Massnahmen

1.1 Schliessung und schrittweise Öffnung von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben

Rasch nach dem Ausbruch der Coronapandemie im März 2020 rückte auch die Frage der Geschäftsmieten¹ in den Fokus. Sie steht in einem engen Zusammenhang mit den Massnahmen, die der Bundesrat zur Bekämpfung des Coronavirus ergriff. Am 16. März 2020 stufte der Bundesrat die Situation in der Schweiz als «ausserordentliche Lage» gemäss Artikel 7 des Bundesgesetzes über die Bekämpfung übertragbarer Krankheiten des Menschen (Epidemiengesetz, EpG; SR 818.101) ein und beschloss, ab dem 17. März 2020 alle Läden, Märkte, Restaurants, Bars sowie Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe wie Museen, Bibliotheken, Kinos, Konzert- und Theaterhäuser, Sportzentren, Schwimmbäder und Skigebiete zu schliessen. Ebenfalls geschlossen wurden Betriebe wie Coiffeursalons und Kosmetikstudios. Medizinische Einrichtungen wie Spitäler oder Arztpraxen blieben geöffnet, wurden aber angehalten, auf nicht dringende medizinische Eingriffe oder Behandlungen zu verzichten. Offen blieben hingegen Lebensmittelläden, Take-away-Betriebe und Hotels sowie Apotheken, Tankstellen und soziale Einrichtungen. Auch Werkstätten für Transportmittel konnten ihren Betrieb weiterführen, durften aber keine Verkaufsgeschäfte tätigen.²

Die am 16. März verordneten Schliessungen und Einschränkungen galten vorerst bis zum 19. April 2020. Am 16. April 2020 gab der Bundesrat eine schrittweise Lockerung dieser Massnahmen bekannt. In einer ersten Etappe konnten ab dem 27. April 2020 die Spitäler sämtliche (auch nicht dringliche) Eingriffe wieder vornehmen. Auch durften ambulante medizinische Praxen sowie Coiffeur-, Massage- und Kosmetikstudios ihren Betrieb wieder aufnehmen.³ Den nächsten Öffnungsschritt beschloss der Bundesrat am 29. April 2020.⁴ Ab dem 11. Mai 2020 durften die Läden, Restaurants, Märkte, Museen und Bibliotheken wieder öffnen. Am 27. Mai 2020 beschloss der Bundesrat, dass ab dem 8. Juni auch alle Freizeitbetriebe und touristischen Angebote wieder öffnen konnten.⁵ Ab dem 6. Juni wurden Veranstaltungen mit bis zu 300 Personen wieder erlaubt. Diese maximale Personenzahl für Veranstaltungen wurde am 19. Juni 2020 mit Gültigkeit ab dem 22. Juni 2020 auf 1000 Personen angehoben. Ebenfalls am 27. Mai 2020 entschied der Bundesrat, die ausserordentliche Lage gemäss Epidemien-gesetz auf den 19. Juni 2020 zu beenden.

1.2 Einsetzung der Task Force «Mietrecht und Corona-Krise»

Aufgrund der durch den Bundesrat verordneten Schliessung war für die betroffenen öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe keine Geschäftstätigkeit mehr oder nur in sehr reduzierter Form möglich. In der Folge stellten sich eine Reihe von Fragen: Was geschieht mit Mieterinnen und Mietern, die ihre Miete aufgrund fehlender Einnahmen nicht mehr bezahlen können? Was ist mit Vermieterinnen und Vermietern, die aufgrund fehlender Mieteinnahmen in Schwierigkeiten geraten? Hinzu kam die Frage, ob unter den Ende März herrschenden Umständen überhaupt noch Umzüge möglich seien.

Vor diesem Hintergrund führte Bundesrat Guy Parmelin, Vorsteher des Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF am 24. März 2020 einen telefonischen Runden Tisch mit Vertreterinnen und Vertretern der Mieter- und Vermieterverbände durch. An diesem Runden Tisch zeigten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer skeptisch gegenüber den für das Monatsende geplanten Umzügen. Bezüglich der Miet- und Pachtzahlungen für Geschäftsliegenschaften, die durch den Bundesrat geschlossen wurden, forderten die Mieterverbände, dass der Mietzins für die Dauer der Schliessung

¹ Gleiches gilt für die Pacht von Geschäftsräumen, die vom vorliegenden Bericht gleichermassen erfasst wird.

² Vgl. Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) (COVID-19-Verordnung 2), SR 818.101.24 (Stand 17. März 2020). Medienmitteilung des Bundesrates vom 16. März 2020: <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-78454.html>.

³ Vgl. Medienmitteilung des Bundesrates vom 16. April 2020: <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-78818.html>.

⁴ Vgl. Medienmitteilung des Bundesrates vom 29. April 2020: <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-78948.html>.

⁵ Vgl. Medienmitteilung des Bundesrates vom 27. Mai 2020: <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-79268.html>.

nicht mehr geschuldet sei. Alternativ wurde die Fristverlängerung bei Zahlungsrückstand gefordert. Demgegenüber hielten die Vermieterverbände fest, dass es keinen Grund gebe, das Mietrecht auszuhebeln und forderten, dass sich die Mietparteien im Einzelfall einigen sollten, resp. dass Unterstützungsmassnahmen des Bundes auch für Miet- und Pachtzahlungen zu verwenden seien. Grundsätzlich waren sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einig, dass versucht werden solle, eine Verfahrensflut im Miet- und Pachtwesen zu vermeiden. Für die weitere Vertiefung der offenen Fragestellungen setzte der WBF-Vorsteher eine Task Force «Mietrecht und Corona-Krise» unter der Leitung des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO ein.

Diese Task Force setzte sich aus den Schlüsselakteuren (Interessensverbände der Vermieter und Vermieterinnen, Mieter und Mieterinnen, Immobilienwirtschaft, Gewerbe sowie Kantone, Städte und Bundesbehörden) zusammen und führte am 25. März 2020 eine erste Telefonkonferenz durch. Ausgehend von den Diskussionen und Empfehlungen der Task Force wurde dem Bundesrat am 27. März 2020 die Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen im Miet- und Pachtwesen (COVID-19-Verordnung Miete und Pacht; SR 221.213.4) unterbreitet.

1.3 COVID-19-Verordnung Miete und Pacht

Mit der COVID-19-Verordnung Miete und Pacht präzisierte der Bundesrat, dass Umzüge weiterhin möglich sind, dabei aber die Empfehlungen des Bundesamtes für Gesundheit BAG eingehalten werden müssen. Weiter verlängerte der Bundesrat die Frist nach Artikel 257d Absatz 1 Obligationenrecht (OR; SR 220) bei Zahlungsrückständen bei Wohn- und Geschäftsmieten von 30 auf 90 Tage. Damit sollte den betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mietern mehr Luft verschafft werden. Diese Fristverlängerung galt für Zahlungsrückstände, die im Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus im Zeitraum zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig wurden. Parallel dazu wurde auch die Frist zur Zahlung fälliger Pachtzinse gemäss Artikel 282 Absatz 1 OR für Pächterinnen und Pächter von 60 auf 120 Tage unter den gleichen Bedingungen verlängert. Zusätzlich verlängerte der Bundesrat für die Zeit bis Ende Mai 2020 die kurze Kündigungsfrist für möblierte Zimmer und Einstellplätze gemäss Artikel 266e OR von zwei Wochen auf 30 Tage.⁶ Die COVID-19-Verordnung Miete und Pacht ist seit dem 1. Juni 2020 nicht mehr in Kraft.

1.4 Der Bundesrat ruft zu einvernehmlichen Lösungen auf und gibt ein Monitoring in Auftrag

Die Task Force «Mietrecht und Corona-Krise» befasste sich an weiteren Telefonkonferenzen vom 30. März und 3. April 2020 mit den mietrechtlichen Auswirkungen der Zwangsschliessungen von Geschäften. Die Diskussionen drehten sich zum einen um die Frage, ob die behördlichen Schliessungen einen Mangel nach Artikel 259a ff. OR darstelle und damit der Miet- oder Pachtzins nicht mehr oder nur teilweise geschuldet wäre. Während dies die Mieterverbände bejahten und ihre Haltung mit Rechtsgutachten untermauerten, lehnten Vermieter- und Immobilienverbände diese Lesart ab – ebenfalls gestützt durch rechtliche Gutachten. Ebenfalls in rechtlicher Hinsicht wurde die «clausula rebus sic stantibus» diskutiert, welche besagt, dass Verträge angepasst werden können, wenn sich die Verhältnisse seit dem Vertragsabschluss grundlegend geändert haben. Die Anwendbarkeit der «clausula rebus sic stantibus» auf von der Schliessung betroffene Geschäftsmietverhältnisse war ebenfalls umstritten.

Weil sich eine rasche rechtliche Klärung der offenen Fragen im Zusammenhang mit den Geschäftsmieten nicht als realistisch erwies, verschob sich die Diskussion in Richtung anderer Ansätze. Innerhalb der Task Force wurden folgende Optionen diskutiert:

- Option 1: Aufruf des Bundesrates zu einvernehmlichen Lösungen.
- Option 2: Entwickeln eines Lösungsansatzes, der Anreize für einvernehmliche Lösungen zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern schafft.

⁶ Vgl. Medienmitteilung des Bundesrates vom 27. März 2020: <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-78605.html>.

- Option 3: Verordnete Mietzinssenkung (oder allenfalls Stundung) für betroffene Mieterinnen und Mieter sowie finanzielle Kompensation für Vermieterinnen und Vermieter.

Dabei standen auch Kombinationen von verschiedenen Optionen zur Diskussion. Die Beurteilungen, welche Option zu verfolgen sei, lagen jedoch weit auseinander.

Der Bundesrat befasste sich am 8. April 2020 erneut mit der Situation der Geschäftsmieten. Obwohl sich der Bundesrat der schwierigen Situation vieler Geschäftsmietenden bewusst war, kam er zum Schluss, nicht über notrechtliche Massnahmen in die Vertragsbeziehungen von Privaten eingreifen zu wollen. Weil zudem die Mietverhältnisse im Geschäftsbereich sehr vielfältig ausgestaltet seien, so der Bundesrat, würde ein Eingriff, wie er auch immer ausfallen würde, den herrschenden Verhältnissen nicht gerecht. Stattdessen rief der Bundesrat alle Akteure – Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Immobilienbewirtschafter, Verbände etc. – eindringlich dazu auf, zu konstruktiven und pragmatischen Lösungen Hand zu bieten. Zudem beauftragte der Bundesrat das WBF, zusammen mit dem EFD, die Situation im Bereich der Geschäftsmieten mit einem Monitoring zu beobachten und dem Bundesrat bis spätestens Ende Oktober 2020 Bericht zu erstatten.⁷

Im Nachgang zu den Entscheiden des Bundesrates vom 8. April 2020 wurde die bisherige Task Force «Mietrecht und Corona-Krise» in die «Arbeitsgruppe Geschäftsmieten» umgewandelt. Ihre Aufgabe bestand weiterhin darin, einen regelmässigen Austausch über die Situation führen zu können und das Monitoring zu begleiten. Nach der 5. Telefonkonferenz vom 27. April 2020 gaben der Mieterverband Schweiz, gastrosuisse sowie der Verband der Geschäftsmieter ihren Austritt aus der Arbeitsgruppe bekannt. Die Arbeitsgruppe führte seither weitere drei Telefonkonferenzen durch (27. Mai 2020 / 2. Juli 2020 / 19. August 2020).

1.5 Konzept und Umsetzung des Monitorings Geschäftsmieten

Das Monitoring zur Situation der Geschäftsmieten soll folgende Ziele erreichen:

- Darstellen der Situation in Bezug auf die Mieten der von den Betriebsschliessungen direkt betroffenen Unternehmen in der Schweiz (inkl. Geschäftstätige in eigener Liegenschaft). Dabei sollen insbesondere der Anteil der direkt betroffenen Betriebe am Gesamtvolumen der Geschäftsmieten, die Branchenverteilung und die regionale Verteilung aufgezeigt werden.
- Aufzeigen von Lösungen (Festhalten bzw. Abweichen vom bestehenden Mietvertrag, Anzahl, resp. Anteil sowie Art und Weise), die zwischen Mieter- und Vermieterseite gefunden wurden. Dabei soll auch sichtbar werden, wo keine einvernehmlichen Lösungen erreicht wurden und welche Probleme oder Härtefälle fortbestehen, resp. sich ergeben. Auch soll dargestellt werden, welche Folgen (Vertragskündigungen, Betreibungen, Nachlassstundungen, Konkurse etc.) damit verbunden waren und inwieweit andere Unterstützungsinstrumente eine Rolle spielten.
- Aufzeigen möglicher Lösungsansätze für Härtefälle.

Um diese Zielsetzungen erfüllen zu können, wurden folgende Ansätze gewählt:

- **Strukturanalyse bei den Geschäftsmieten.** Weil im Bereich der Geschäftsmieten nur rudimentäre statistische Daten vorhanden sind, wurde ein Studienauftrag an das Unternehmen Wüest Partner vergeben. Diese Studie soll u.a. aufzeigen, wie gross das Gesamtvolumen der Geschäftsmieten in der Schweiz ist, welche Mietenden und Branchen wie stark von den Schliessungen betroffen sind und wie viele Betriebe ihr Geschäft in der eigenen Liegenschaft betreiben.
- **Umfrage zu den getroffenen Lösungen.** Mit dieser Umfrage wurde das Forschungsbüro gfs.bern beauftragt, das aufgrund einer repräsentativen Auswahl von betroffenen Unternehmen (von Mieter- wie Vermieterseite) eine Befragung durchführte. Dabei ging es u.a. darum herauszufinden, wie viele Lösungen gesucht und gefunden wurden und wie diese Lösungen im Verhältnis zu anderen Unterstützungsmassnahmen stehen.

⁷ Vgl. Medienmitteilung des Bundesrates vom 8. April 2020: <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-78746.html>.

- **Mietzinserhebung bei (grossen) Vermieterinnen und Vermietern.** Um allfällige Effekte von Mietzinssenkungen in einem längeren Zeitvergleich abzubilden, befragte das BWO eine Reihe von grösseren Unternehmen, die Geschäftslokale vermieten, zu ihren Miet- und Pachtzinseinnahmen zwischen Januar und Juli 2020.
- **Konjunkturelle Daten und statistische Angaben zu Konkursen und Schlichtungsverfahren.** Zur Einordnung der Situation der Geschäftsmieten in den Kontext der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stützt sich das Monitoring auch auf konjunkturelle Analysen des SECO. Weiter wertete das BWO die Statistik der Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtangelegenheiten für das erste Halbjahr 2020 aus.
- **Internationaler Vergleich:** Das BWO führte bei Schweizer Botschaften in elf europäischen Staaten eine Umfrage zu Massnahmen im Bereich der Geschäftsmieten durch.

2 Covid-19-Geschäftsmietegesetz

In der Folge befasste sich auch das Parlament mit der Frage der Geschäftsmieten. Nachdem sich die beiden Räte in der ausserordentlichen Session von Anfang Mai 2020 noch nicht auf einen Motionstext einigen konnten, wurden in der Sommersession 2020 zwei gleichlautende Kommissionsmotionen überwiesen. Am 4. Juni 2020 nahm der Nationalrat die Motion 20.3451 seiner Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Die Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden» an. Der Ständerat stimmte am 8. Juni 2020 der gleichlautenden Motion 20.3460 zu.

Damit beauftragte das Parlament den Bundesrat, Massnahmen zu ergreifen, damit Betreiber von Restaurants und andere Betriebe während der vom Bundesrat im Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus verordneten Schliessung nur 40 Prozent ihrer Miete bezahlen müssen. Die Motionen fordern zudem, dass diese Regelung für Unternehmen, resp. Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb stark einschränken mussten, für maximal zwei Monate gilt. Die Regelung soll für Mieter gelten, deren Mietzins weniger als 20 000 Franken pro Monat und Objekt beträgt, wobei die Mietparteien bei einem Mietzins zwischen 15 000 und 20 000 Franken auf die gesetzliche Regelung verzichten können. Der Bundesrat wird ferner aufgefordert, einen Härtefallfonds für Vermieter im Umfang von 20 Millionen Franken vorzusehen. Wenn die Mietparteien bereits Vereinbarungen in diesem Bereich getroffen haben, sollen diese ihre Gültigkeit behalten und nicht durch die gesetzliche Regelung aufgehoben werden.

Der Entwurf für ein Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) orientiert sich eng am Wortlaut der beiden Kommissionsmotionen und wurde vom Bundesrat am 18. September 2020 zusammen mit der Botschaft ans Parlament überwiesen. Der Bundesrat beantragte dem Parlament, das Covid-19-Geschäftsmietegesetz in einem Sonderverfahren zu behandeln. Damit kann die Vorlage in beiden Räten in der gleichen Session beraten werden. Sofern das Parlament das Gesetz als dringliches Bundesgesetz verabschiedet, kann das Covid-19-Geschäftsmietegesetz direkt nach den Schlussabstimmungen in der Wintersession 2020 rückwirkend auf den 17. März 2020 in Kraft treten.

3 Wirtschaftliche Auswirkungen und Prognosen

3.1 Konjunktorentwicklung bis und mit zweitem Quartal

Die Covid-19-Pandemie prägt das laufende Jahr im Inland wie im Ausland. Die Schweiz blickt auf zwei Quartale mit einem rückläufigen BIP zurück: nach -2,5 Prozent im 1. Quartal resultierte für das 2. Quartal ein Einbruch von -8,2 Prozent. Mildere gesundheitspolitische Einschränkungen, die vergleichsweise frühe Aufhebung des Lockdowns sowie die Branchenstruktur der hiesigen Wirtschaft trugen aber dazu bei, dass der Rückgang im internationalen Vergleich verhältnismässig glimpflich ausfiel. Der Dienstleistungssektor war am stärksten von den gesundheitspolitischen Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen – die Wertschöpfung brach auf breiter Basis ein. Einen noch kräftigeren Einbruch des verarbeitenden Gewerbes verhinderte die gewichtige Pharmabranche, welche

ihre Umsätze im ersten Halbjahr 2020 steigern konnte. Indessen mussten die konjunktursensitiven Industriebereiche, wie jene der Maschinen und Metalle sowie der Präzisionsinstrumente und Uhren, im Zuge der internationalen Wirtschaftskrise herbe Rückschläge hinnehmen.

Mit der schrittweisen Lockerung der gesundheitspolitischen Einschränkungen ab dem 27. April 2020 erholte sich die Schweizer Wirtschaft deutlich. Die Stimmungslage bei Unternehmen und Konsumenten hat sich in den Sommermonaten deutlich verbessert. So deuten beispielsweise die Einkaufsmanagerindizes (PMI) der Industrie und der Dienstleistungen darauf hin, dass die Wirtschaftsaktivität wieder wächst und auch die Daten zu den Detailhandelsumsätzen oder Importen bestätigen, dass der Tiefpunkt überwunden ist. Das Vorkrisenniveau dürfte insgesamt aber noch nicht wieder erreicht sein. Dazu tragen auch weiterhin bestehende gesundheitspolitische Einschränkungen bei, die insbesondere die Bereiche Tourismus, Gastronomie und Unterhaltung treffen. Veranstaltungen mit über 1000 Personen bleiben noch bis Ende September verboten und sind danach bewilligungspflichtig. Bei der Einreise aus Risikoländern besteht eine Quarantänepflicht von 10 Tagen. Zudem sind viele Unternehmen angehalten, Hygienepflichten einzuhalten. Die Anpassung der Hygienemassnahmen hängt massgeblich von der Entwicklung der epidemiologischen Lage in der Schweiz und weltweit ab.

Am Arbeitsmarkt zeigten sich die Auswirkungen des Schocks in markant gestiegenen Arbeitslosenzahlen und Anmeldungen für Kurzarbeitsentschädigung, sowie einem Rückgang der Beschäftigung. Seit Mai deutet sich allerdings eine gewisse Stabilisierung an. Die Quote der registrierten Arbeitslosen lag im Juli bei 3,3 Prozent. Der breite Einsatz der Kurzarbeitsentschädigung konnte einen noch stärkeren Anstieg der Arbeitslosigkeit im ersten Halbjahr 2020 verhindern.

Der sog. «Rechtsstillstand» und die Hilfsmassnahmen des Bundes (Kurzarbeitsentschädigungen und Covid-Kredite) dürften massgeblich dazu beigetragen haben, dass Konkurse und Liquidationen von Schweizer Unternehmen in grosser Zahl bislang ausgeblieben sind. Die Konkursöffnungen liegen zurzeit sogar unter dem Vorjahresstand. Im Nachgang der Rezession könnten Firmenkurse und Liquidationen allerdings zunehmen, da diese typischerweise mit Verzögerung der makroökonomischen Entwicklung folgen.

3.2 Exkurs COVID-19-Kredite

Die Vergabe der COVID-19 Kredite des Bundes startete operativ am 26. März 2020. Gesuche konnten bis zum 31. Juli 2020 eingereicht werden. Mit Hilfe von verbürgten Überbrückungskrediten wurde Einzelunternehmen, Personengesellschaften oder juristischen Personen mit Sitz in der Schweiz ausreichend Liquidität zur Verfügung gestellt, damit sie trotz Corona-bedingten Umsatzeinbussen ihre laufenden Fixkosten für 3 bis 4 Monate decken können. Total beträgt das geschätzte Kreditvolumen für Covid-19-Kredite rund 16,8 Milliarden Franken. Insgesamt profitieren mehr als 136 000 Unternehmen von einer Kreditvereinbarung. Das geschätzte Kreditvolumen der Covid-19-Kreditvereinbarungen bis maximal 500 000 Franken für knapp 135 000 Unternehmen beträgt rund 13,8 Milliarden Franken mit einem Durchschnittsbetrag pro Kreditnehmer von 103 000 Franken. Die Covid-19-Kredit-Plus-Anträge bis maximal 20 Millionen Franken ergeben ein Kreditvolumen von rund 3 Milliarden Franken. Davon profitieren 1130 Unternehmen mit einem Durchschnittsbetrag von 2,7 Millionen Franken pro Kreditnehmer. Rund 83 Prozent der Kredite wurden an Mikrounternehmen (0-9 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen) gewährt.

Gestützt auf das bestehende Bürgschaftswesen und in Zusammenarbeit mit den Kantonen wurde ergänzend zu den Covid-19-Krediten ein besonderes Bürgschaftsverfahren zur Sicherung von Bankkrediten an qualifizierte Startup-Unternehmen geschaffen. Bürgschaftsanträge konnten vom 7. Mai bis am 31. August 2020 eingereicht werden. Bis am 7. September 2020 wurden 183 Start-up-Bürgschaften mit einem Volumen von 54,4 Millionen Franken gewährt.

3.3 Konjunkturprognose

Für das Gesamtjahr 2020 rechnet die Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes in ihrer Prognose vom 16. Juni 2020 mit einem Rückgang des BIP von -6,2 Prozent und einer Arbeitslosenquote von 3,8 Prozent. Nach Ende des Lockdowns hat sich die Wirtschaft allerdings zügiger erholt als

in der Prognose vom Juni erwartet. Das Wachstum für 2020 könnte daher weniger negativ ausfallen als prognostiziert. Dies entspräche für 2020 im Wesentlichen dem vom SECO veröffentlichten Positivszenario.⁸ Eine wichtige Voraussetzung dafür ist, dass eine weitere massive Verbreitung des Coronavirus und damit verbundene stark einschränkende Eindämmungsmassnahmen im Inland wie bei wichtigen Handelspartnern ausbleiben.

Im weiteren Verlauf dürften die Einkommensverluste, die grosse Unsicherheit sowie gewisse Schutzmassnahmen die wirtschaftliche Erholung im In- und Ausland belasten. Für das Jahr 2021 ist deshalb mit einer moderaten Erholung zu rechnen (Juni-Prognose für das BIP-Wachstum: +4,9%). Dabei wird die Entwicklung der Weltwirtschaft eine massgebliche Rolle spielen, welche durch die Schweregewichte in der Eurozone sowie andere Weltregionen, insbesondere China und die USA, geprägt wird.

Zusätzlich geht die Expertengruppe davon aus, dass im kommenden Jahr gewisse einschränkende Massnahmen auch in der Schweiz bestehen bleiben, um das Ziel tiefer COVID-19-Fallzahlen zu erreichen. Einige Branchen, beispielsweise das Gastgewerbe, der Tourismus oder kulturelle und sportliche Grossveranstaltungen, könnten dadurch länger von solchen Massnahmen betroffen bleiben.

Sollten die Unternehmen im Fall einer zweiten Welle der Pandemie abermals in einem ähnlichen Stil wie während des Lockdowns eingeschränkt werden, hätte dies aller Voraussicht nach einen noch massiveren BIP-Rückgang und einen erneuten, sehr starken Anstieg der Arbeitslosigkeit zur Folge. Die Auswirkungen auf die Unternehmen wären massiv und Konkurswellen wären wahrscheinlich.

4 Umfang und Betroffenheit bei Geschäftsmieten

Eine Schwierigkeit beim Umgang mit dem Thema Geschäftsmieten besteht darin, dass zu diesem Bereich beinahe keine statistischen Daten vorhanden sind. Deshalb war ein wichtiges Element des Monitoringkonzepts, das Gesamtvolumen der Geschäftsmieten in der Schweiz sowie die Betroffenheit der verschiedenen Branchen aufzuzeigen. Das BWO liess bereits Anfang April 2020 von Wüest Partner eine Kurzanalyse zu diesem Thema erstellen. Für die Studie im Rahmen des Monitorings wurde eine Ausschreibung durchgeführt, die zur Vergabe der Strukturanalyse (vgl. Kapitel 1.5) an Wüest Partner führte. Die im vorliegenden Monitoringbericht dargestellten Informationen und Daten beruhen auf verschiedenen Grundlagen, Annahmen und Schätzungsmethoden. Der Schlussbericht «Geschäftsmieten: Strukturanalyse» von Wüest Partner befindet sich in Anhang 1 dieses Monitoringberichts.

4.1 Der Gesamtmarkt – Viele kleine gegenüber wenigen hohen Mieten

Die Grundlagen für die Schätzungen über den Umfang des Marktes von Geschäftsliegenschaften sind verschiedene Daten des Bundesamtes für Statistik (BFS) oder auch Immobilienmarktdaten, welche Wüest Partner im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit teilweise selber erhebt und analysiert. Dazu wurden vier Schätzungen konsolidiert, welche auf einem Wirtschaftsmodell, einem Flächenmodell, auf Inseraten und der Betrachtung institutioneller Investoren beruhen. Hochgerechnet ergibt sich hieraus ein Gesamtmarkt von jährlich 24 Milliarden Franken Mietzinszahlungen für Geschäftsflächen. Entsprechend sind es pro Monat 2 Milliarden Franken, die sich folgendermassen aufteilen: 900 Millionen für Büroflächen, 500 Millionen für Gewerbe, 400 Millionen für Verkaufsflächen und 200 Millionen Franken für gastgewerbliche Nutzungen. Insgesamt ergeben sich rund 390 000 Miet- und Pachtverhältnisse mit einer durchschnittlichen Nettomiete oder Pacht von 5100 Franken zuzüglich der Nebenkosten von 350 Franken pro Monat. 81 Prozent der Mietverträge liegen unter der durchschnittlichen Bruttomiete und nur 4 Prozent der Geschäftsmietverträge lauten auf Mieten mit 20'000 Franken oder mehr. Die Letzteren umfassen aber rund 45 Prozent des gesamten Mietvolumens.

Vor der Pandemie entwickelten sich die Angebotsmieten eher seitwärts und bei den Verkaufsflächen rückläufig. Durch die aktuelle Situation wird sich diese Entwicklung wohl noch akzentuieren, ausser

⁸ https://www.seco.admin.ch/dam/seco/de/dokumente/Publikationen_Dienstleistungen/Publikationen_Formulare/Wirtschaftslage/Konjunkturtendenzen/Spezialthema/kt_2020_02_exkurs_szenarien.pdf.download.pdf/KT_2020_02_Exkurs_Szenarien.pdf

bei Gebäuden für die Lagerung und den Umschlag von Waren und Gütern aufgrund des gewachsenen Onlinehandels.

Tabelle 1: Konsolidierte Einschätzung der monatlichen Mietzinszahlungen

Nutzung	Konsolidierte Einschätzung	Wirtschaftsmodell	Flächenmodell	Inserate	Institutionelle Investoren
Verkauf	400	400	500	300	
Gewerbe	500	500	>400	600	
Gastgewerbe	200	200	200		
Büro	900	800	600	1'400	
Total	2'000	1'900	>1'700	> 2'300	2'250

Quelle: Wüest Partner

Zusätzlich zum Gesamtvolumen der Geschäftsmiete werden auch diejenigen Geschäftsinhaber betrachtet, die ihr Geschäft in der eigenen Liegenschaft betreiben. Während dies in Industrie und Gewerbe oft der Fall ist, so ist im Dienstleistungssektor eine Mietsituation viel häufiger anzutreffen, insbesondere im Detailhandel. Wüest Partner schätzt die hypothetischen Mieten für selbst genutzte Flächen auf 1,2 Milliarden Franken pro Monat, was zirka 60 Prozent des Totals aller Geschäftsmieten darstellt.

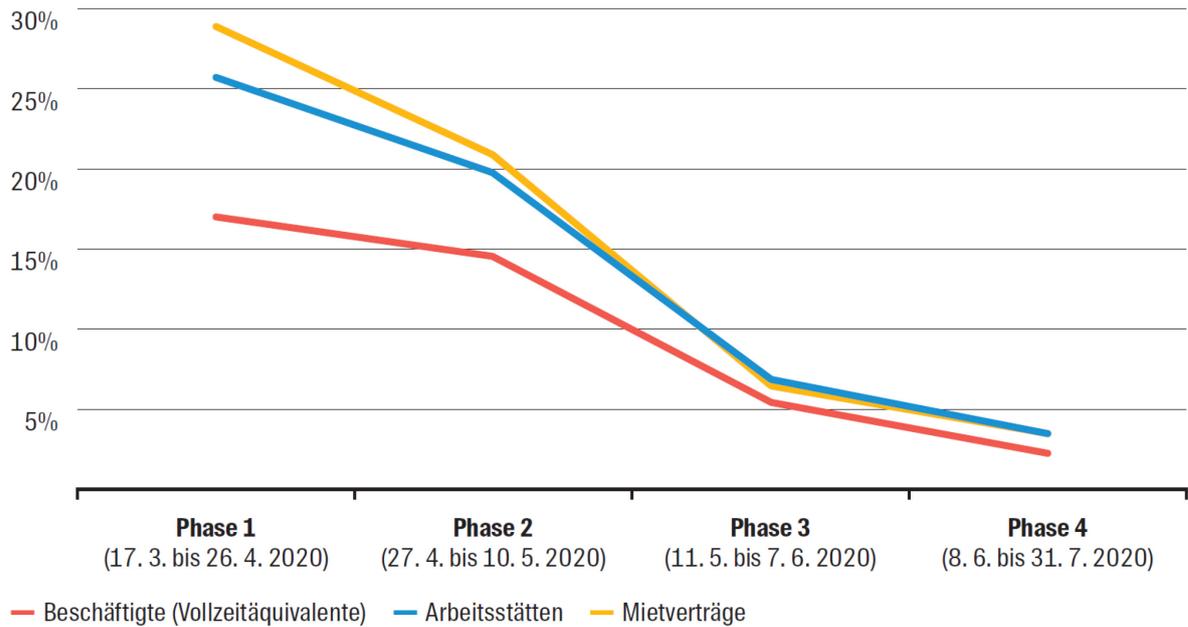
4.2 Betroffene Branchen und Geschäftsmieten

In einem nächsten Schritt ging es darum, die von der Covid-19-Verordnung 2 betroffenen Geschäftsmieten zu identifizieren sowie den Umfang der Betroffenheit festzustellen. So gilt es zu differenzieren, wenn ein Betrieb zwar geschlossen wurde, aber etwa mit einem eigens dafür aufgestellten Online- oder Lieferservice noch einen kleinen Ertrag erwirtschaften konnte.

Wüest Partner schätzt, dass zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020 rund 29 Prozent der Mietverträge von Betriebsschliessungen betroffen waren. Gemessen an den insgesamt 390 000 Mietverhältnissen ergibt dies 113 000 betroffene Mietverhältnisse. Die Gastronomie sowie Gewerbe- und Verkaufsflächen sind stark betroffen. Für die erwähnte Periode von 17. März bis 26. April 2020 ergeben sich Miet- und Pachtzinse von betroffenen Betrieben von monatlich 530 Millionen Franken. Wüest Partner geht davon aus, dass 17 Prozent der Beschäftigten in 26 Prozent der Arbeitsstätten von Betriebsschliessungen betroffen waren. Dies ist auf die anteilmässig kleine Anzahl Beschäftigter pro Arbeitsstätte in den stark betroffenen Branchen zurückzuführen.

Durch die Kombination der Betroffenheit der Branchen und dem geschätzten Mietvolumen ergibt sich folgende Gesamtübersicht: Im Detailhandel sind Mietverhältnisse mit 225 Millionen Franken betroffen. Bei den persönlichen Dienstleistungen sind es 40 Millionen Franken, im Gastgewerbe 95 Millionen Franken und in der Beherbergungsbranche 30 Millionen Franken (jeweils während der ersten Phase vom 17. März bis am 26. April 2020).

Abbildung 1: Prozentuale Betroffenheit nach Phase der Einschränkung



Quellen: BFS; Wüest Partner

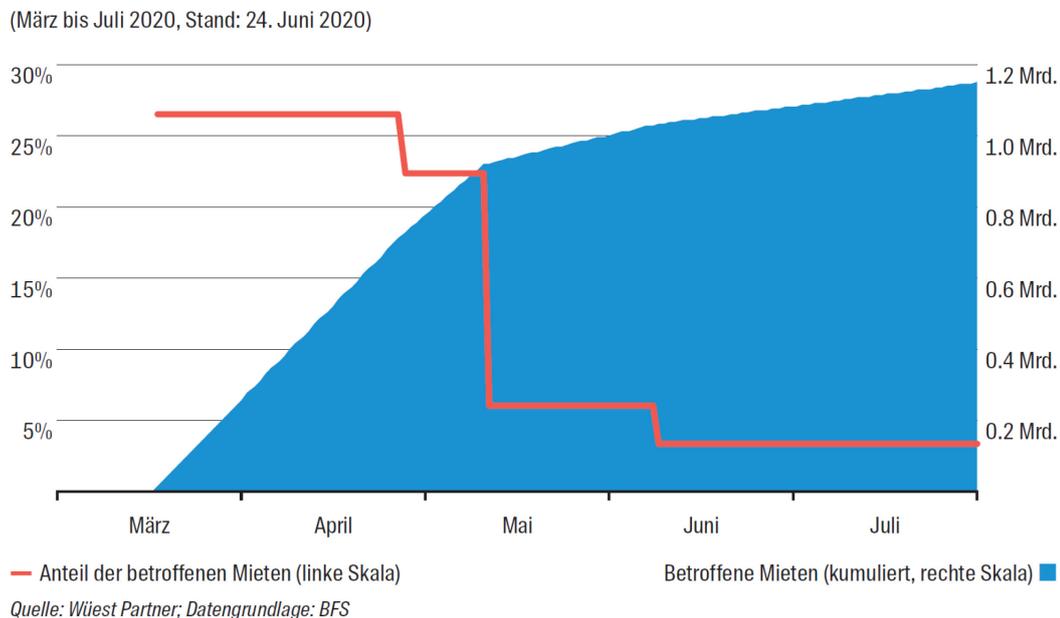
Tabelle 2: Gesamtsicht aus 15 Branchengruppen und deren Betroffenheit durch die Pandemie

	Beschäftigte (VZAE) BFS, 2017	Betroffene Mietverträge	Prozentuale Betroffenheit der Mietzinsen pro Monat zwischen 17. März bis 26. April	Betroffenes Mietvolumen (netto) in Millionen Franken pro Monat zwischen 17. März bis 26. April	Betroffenes Mietvolumen (netto) in Millionen Franken kumuliert vom 17. März bis 31. Juli
Industrie und Landwirtschaft	764'690	1'170	10%	10	20
Bau	438'360	1'830	3%	5	10
Grosshandel	276'730	1'660	5%	5	10
Detailhandel	231'520	27'220	58%	225	430
Transport	204'240	100	5%	0	0
Beherbergung	61'900	1'610	61%	30	80
Gastronomie	124'980	17'400	81%	95	220
Wirtsch. Dienstleistungen	667'040	4'310	5%	30	100
Finanzdienstleistungen	211'600	0	0%	0	0
Verwaltung	159'430	80	5%	0	0
Bildung	227'140	3'800	35%	15	30
Gesundheit	292'530	15'010	41%	40	60
Sozialwesen	217'100	550	4%	0	10
Unterhaltung	117'410	8'260	43%	35	90
Persönliche Dienstleistungen	45'910	30'120	95%	40	80
Total	4'040'580	113'120	27%	530	1'170

Quellen: BFS, Wüest Partner

Summiert man nun die betroffenen Mieten nach Phasen des Lockdowns (Rote Linie), erhält man das Volumen der betroffenen Mieten im Zeitverlauf (blaue Fläche). Zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020 sind monatlich 530 Millionen Franken an geschuldeten Mieten durch die verordneten Schliessungen betroffen. Bis Ende Juli summiert sich diese Zahl auf 1,15 Milliarden Franken.

Abbildung 2: Kumuliertes Volumen und prozentuale Betroffenheit nach Phasen



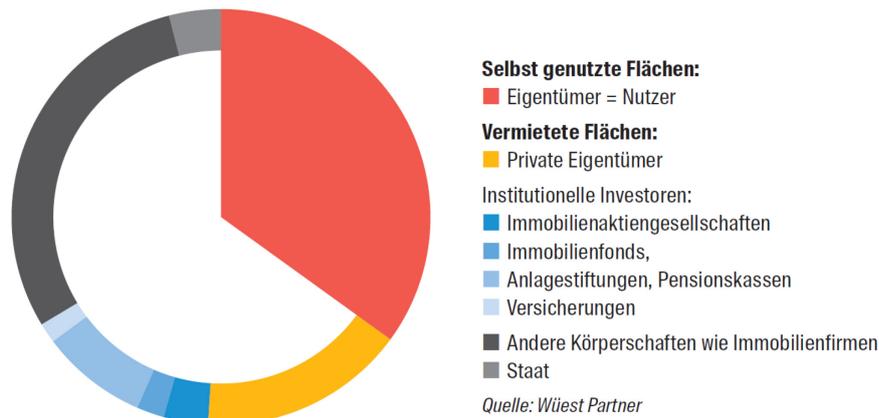
Betrachtet man die regionale Betroffenheit, so spielt die Branchenstruktur eine wichtige Rolle: Wertschöpfungsstarke Branchen im dritten Sektor, wie sie etwa im Kanton Zug gut vertreten sind, leiden nicht an einer hohen prozentualen Betroffenheit. Dem gegenüber sind klassische Tourismuskantone stärker betroffen. Je urbaner eine Gemeinde ist, beispielsweise Grosszentren oder Agglomerationen, desto tiefer fällt generell die Betroffenheit aus.

4.3 Die Geschäftsmiete aus Verwalter- und Eigentümersicht

Eigentümer von Geschäftsliegenschaften sind sehr unterschiedlich betroffen. So stammen mehr als 80 Prozent der Erträge von Immobilienaktiengesellschaften aus Geschäftsmieten. Demgegenüber sind es bei den Pensionskassen mit einer häufig breit angelegten Anlagetätigkeit rund 10 Prozent. Damit fällt die Bedeutung der Geschäftsmieten am gesamten Geschäftsertrag nach Immobilieneigentümer sehr unterschiedlich aus. Betrachtet man nur die betroffenen Eigentümer und Eigentümerinnen, so stammen etwa ein Viertel der Liegenschaftserträge aus betroffenen Geschäftsmietverträgen, während der Anteil für den Gesamtmarkt bei unter 15 Prozent liegt.

Abbildung 3: Eigentümer der Geschäftsflächen in der Schweiz

(Marktanteile, Stand der Datengrundlagen: 4. Quartal 2019, Schätzung vom Juni 2020)



4.4 Auswertung grosser Immobilienvermieter – ein heterogenes Bild

Um die pandemiebedingte Veränderung der Mieteinnahmen zu verstehen, lancierte das BWO mit Unterstützung ausgewählter Immobilienverbände eine Umfrage bei grossen Immobilienvermieter und -Vermieterinnen. Durch die vielen Rücksprachen wurde klar, dass die gewünschten Informationen in dieser Form nicht bei allen vorliegen. Die Struktur der Unternehmen und damit auch die Betroffenheit unterscheiden sich stark. Auch unterscheidet sich das Verständnis über die verwendete Terminologie, beispielsweise was ein Ausfall einer Miete bedeutet, oder Mietverträge können bezüglich ihrer Zahlungsfristen (monatlich, quartalsweise, Jahrespacht etc.) sehr verschieden ausgestaltet sein.

Generell ist das Portfolio der Unternehmen massgeblich für die Auswirkungen der Pandemiesituation auf die Mieteinnahmen. Vermieter mit sehr diversifiziertem Angebot, beispielsweise mit Wohn- und Geschäftsliegenschaften an verschiedenen Lagen in verschiedenen Regionen, stehen zum jetzigen Zeitpunkt keinem oder keinem signifikanten Rückgang der Mieterträge gegenüber. Trotzdem entschieden sich verschiedene dieser Unternehmen für Mietzinsreduktionen und -erlasse sowie Stundungen. Manche gaben an, dass es in ihrem Portfolio auch Mieterinnen und Mieter gab, die im ersten Halbjahr 2020 ein Wachstum verzeichnet hätten, so etwa Teile der Retail-Branche (bspw. Bekleidung oder Sportgeräte). Andere stellten fest, dass ihre Mieterschaft mit starken Schwierigkeiten zu kämpfen hatten, so beispielsweise der Detailhandel und Gastrobetriebe (Take-away) an zentralen Lagen mit einem normalerweise hohen Pendleraufkommen oder auch persönliche Dienstleistungen (Massage, Coiffeur).

Die Umfrage umfasst Unternehmen, welche ihrerseits insgesamt mehr als 37 000 Mietverhältnisse verwalten. Die regionale Abdeckung (auch punkto Kantone mit Anreizsystemen, vgl. Kapitel 6) und die Struktur der Mietverhältnisse ist sehr unterschiedlich. Während manche nur weniger als zwei Prozent der Mietverhältnisse mit einem Miet- oder Pachtzins von weniger als 15'000 Franken netto pro Monat verwalten, sind es bei anderen 80 Prozent. Keiner der befragten Unternehmen gab an, dass ihnen ein Fall einer Geschäftsaufgabe eines Mietverhältnisses innerhalb des Zeitraums der Befragung aufgrund der Pandemie bekannt ist. Die Frage, ob Mieten nicht bezahlt worden seien, kann von vielen noch nicht abschliessend beantwortet werden, weil eine Miete erst ab 360 Tagen als unbezahlt gilt. Fast zwei Drittel der Antwortenden stellen jedoch eine Zunahme von unbezahlten Mieten ab dem März 2020 fest. Ähnlich verhält es sich mit den Mietzinszahlungen, welche vereinbart oder nicht, verzögert bezahlt wurden. Rund die Hälfte der Umfrageteilnehmer erkennt ab März bei bis zu einem Drittel der Verträge einen Zahlungsrückstand. Generell lässt sich festhalten, dass bei knapp der Hälfte der Immobilienbewirtschafter eine leichte Reduktion der Mieteinnahmen für die Monate April und Mai zu verzeichnen war, es aber sonst zu keinen grösseren Einbrüchen kam.

4.5 Statistik der Schlichtungsbehörden

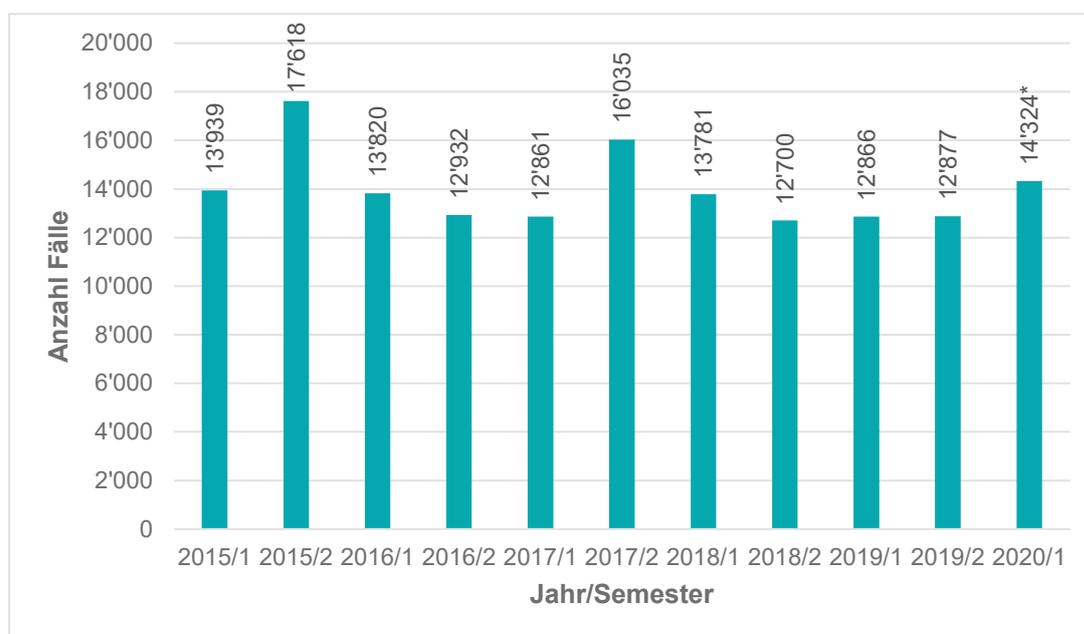
Die Schlichtungsbehörden für Mietangelegenheiten in den Kantonen berichten halbjährlich über den Stand der Schlichtungsverfahren. Das BWO wertet diese aus und veröffentlicht die Zahlen halbjährlich im Rahmen der Statistik der Schlichtungsbehörden. In der Statistik wird dabei keine Differenzierung zwischen Wohn- und Geschäftsmieten gemacht. Bei einer ersten Auswertung der Daten ist Folgendes festzustellen: Die zusätzlichen 1477 Neueingänge im ersten Halbjahr 2020 bewegen sich innerhalb der Bandbreite der letzten Jahre. In verschiedenen Kantonen nahmen die Neueingänge merklich zu. Im Kanton Zürich nahmen die Eingänge beispielsweise um 60 Prozent zu, im Kanton Basel-Landschaft verdoppelten sie sich. Andere Kantone – u.a. die Kantone Aargau, Genf oder Obwalden – verzeichneten hingegen keine nennenswerte Zunahme oder weisen gar weniger Eingänge als im Vorsemester aus.

Die Steigerung der Neueingänge kann nicht eindeutig der Situation bei den Geschäftsmieten zugeordnet werden. Vielmehr ist zu vermuten, dass die am 1. März 2020 erfolgte Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen von 1,5 auf 1,25 Prozent zu einer Zunahme bei den Schlichtungsgesuchen geführt haben könnte. Eine Erhöhung der Neueingänge in einem Semester nach einer erfolgten Senkung des Referenzzinssatzes ist nicht ungewöhnlich.

Generell lässt sich bei den Erledigungen dieser Fälle kein klares oder verändertes Muster feststellen. So sanken oder stiegen die «Einigungen» der erledigten Fälle, ohne dass dabei ein Zusammenhang mit den Neuzugängen festzustellen wäre. Auch ergab sich kein Muster, ob ein Fall als «Nichteinigung» klassiert oder anderweitig erledigt wurde.

Die Pendenzen haben gegenüber dem Vorsemester um fast 2000 Fälle zugenommen. Obwohl die pendenten Fälle im Vorsemester im langjährigen Vergleich sehr tief waren, könnte dies ein Hinweis sein, dass Mietparteien beispielsweise mittels Stundungen zuwarten oder die Verlängerung der Frist bei Zahlungsrückständen von 30 auf 90 Tage die entsprechenden Fälle in die nächsten zwei Semester tragen.

Abbildung 4: Tätigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörden – Neueingänge in den Jahren 2015-2020



Quelle: BWO

*Provisorische Zahl, da bei einem Kanton noch Unklarheiten bezüglich der Daten bestehen.

5 Umfrage zu den einvernehmlich getroffenen Lösungen

Eine zentrale Absicht des Monitorings im Bereich der Geschäftsmieten ist es, Aussagen machen zu können, wie viele Mietparteien sich einvernehmlich auf eine Lösung verständigt haben. Auch verschiedene Verbände haben Umfragen zu dieser Frage durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Verbandserhebungen sind im Kapitel 5.5 dargestellt.

Um ein breit abgestütztes Bild zu den getroffenen Lösungen zu erhalten, führte das BWO eine Ausschreibung für eine entsprechende Umfrage durch. Den Auftrag für diese Umfrage erhielt das Institut gfs.bern, welches eine repräsentative Befragung bei ausgewählten Firmen durchführte, die direkt oder indirekt von den Betriebsschliessungen betroffen waren. Die Befragung wurde zwischen dem 16. Juni und dem 20. Juli 2020 durchgeführt und umfasste eine Brutto-Stichprobe von 6017 Firmen – von Mieter- und Mieterinnen- sowie Vermieter- und Vermieterinnenseite. Mit einer Antwortquote von 33 Prozent (1982 Antworten) war der Rücklauf unerwartet hoch, was auf eine hohe Betroffenheit hinweisen dürfte.

5.1 Betroffenheit – Behördlich angeordnete Schliessungen wirken sich auf Mietzahlungen aus

In der Umfrage zeigt sich deckungsgleich mit der Strukturanalyse (vgl. Kapitel 4), dass der Grossteil der Befragten mehrheitlich Verträge mit kleineren Mieten abgeschlossen haben. Etwa 75 Prozent der Befragten gaben an, eine Nettomietkostenbelastung von unter 5000 Franken zu haben.

78 Prozent der Mieterinnen und Mieter hatten vor dem Lockdown keine Probleme, die Miete zu begleichen, danach gaben nur noch 32 Prozent an, gar keine Schwierigkeiten zu haben. Auf der Vermieterseite gaben 49 Prozent an, nie Probleme mit verspäteten Mietzinszahlungen zu haben; 68 Prozent hatten nie Probleme mit Zahlungsausfällen. Auch hier verschärfte sich die Situation, wenn auch merklich weniger: nach den verordnungsbedingten Schliessungen sank der Anteil der Vermieter, die nie Probleme mit verspäteten Zahlungen hatten, auf 42 Prozent, respektive 51 Prozent für diejenigen, die sonst nie Mietausfälle⁹ erlebten.

Auf der Angebotsseite sind in der Befragung anteilmässig am meisten Vermietende vertreten, die nur ein Objekt vermieten. Dabei nehmen diese mit einem Anteil von 30 Prozent jährlich weniger als 50 000 Franken ein. 22 Prozent haben Mieteinnahmen zwischen 50 000 und 200 000 Franken und 13 Prozent erzielen Mieteinnahmen zwischen 200 000 und einer Million Franken. Mehr als eine Million Franken an Mieteinnahmen verbuchen nur 7 Prozent der Vermietenden. Die Verluste, wenn überhaupt, durch verzögerte oder ausbleibende Mietzahlungen seit Beginn des Lockdowns beziffern über die Hälfte (54%) auf maximal 10 000 Franken.

Der Problemdruck unter den Befragten ist in der italienischen Schweiz sowie in der Romandie höher als in der Deutschschweiz, wobei der Detailhandel, die persönlichen Dienstleistungen sowie Beherbergung und Gastronomie überdurchschnittlich betroffen sind.

5.2 Einvernehmliche Lösungen – Mehrheitlich erfolgreich

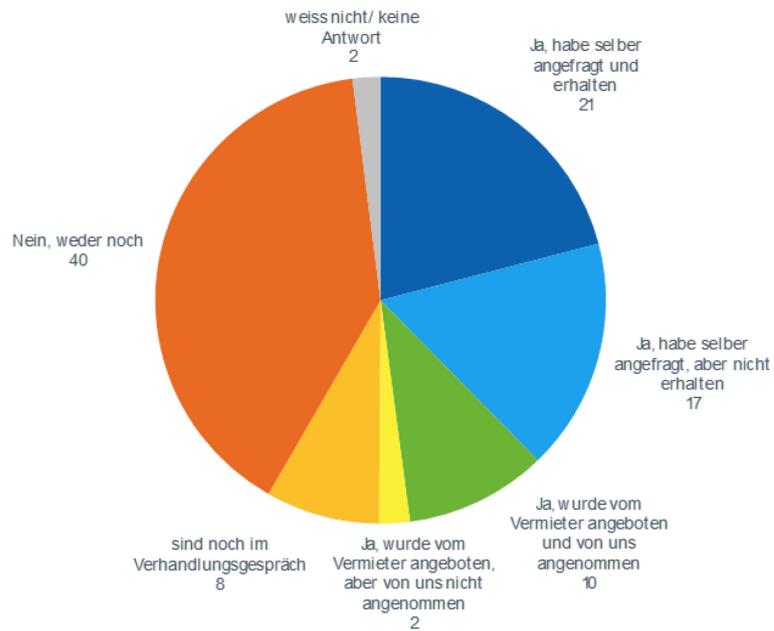
Ein Grossteil der Antwortenden – sowohl von Mieter- wie Vermieterseite – gab an, weder angefragt worden zu sein noch selber angefragt zu haben. Für den verbleibenden Rest gilt generell, dass die Vertragsparteien aufeinander zugegangen sind und mehrheitlich Lösungen gefunden haben, die Auswirkungen auf die Höhe der zu leistenden Miete hatten. Die Mietparteien geben an, angefragt worden zu sein oder selber nachgefragt zu haben. Eine Mehrheit der Mieterinnen und Mieter (77%) sowie der Vermieterinnen und Vermieter (90%) gab an, eine Lösung vor dem Parlamentsentscheid vom Juni 2020 gesucht und gefunden zu haben.

Aus der Abbildung 5 wird ersichtlich, dass die Mieter in 31 Prozent der Fälle eine Lösung gefunden haben, gegenüber 19 Prozent, welche sich nicht einigen konnten. Weniger als ein Zehntel befinden

⁹ Unter «Ausfälle» können nicht bezahlte Mietzinsen sowie gewährte Teilerlasse von Mietkosten verstanden werden.

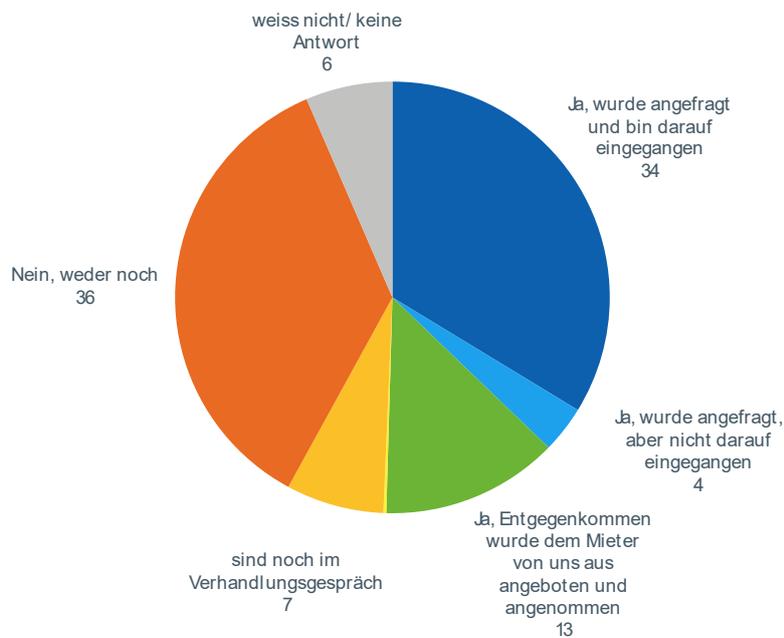
sich noch in Verhandlung und ganze 40 Prozent der Befragten haben weder nachgefragt noch wurden sie angefragt durch den Vermieter.

Abbildung 5: Mietersicht - Entgegenkommen bei Miete durch Vermieter in % betroffener Firmen



Quelle: gfs.bern

Abbildung 6: Vermietersicht - Angebot an Mieter betreffend Entgegenkommen bei Mietzahlung in % betroffener Firmen



Quelle: gfs.bern

Bei den Angaben der Vermieter (vgl. Abbildung 6) zeigt sich ein ähnliches Bild. Fast bei der Hälfte (47%) der Verträge zeichnete sich eine Lösung ab. 7 Prozent befanden sich während des Befragungszeitraums noch in Verhandlung und nur gerade 4 Prozent der Vermieter sind nicht auf die Anfrage eingegangen. Ein Anteil von 36 Prozent der Vermietenden sind weder angefragt worden, noch haben sie eine Lösung angeboten.

Der hohe Anteil, der weder angefragt hat, noch angefragt wurde, ist aus der Befragung heraus nicht abschliessend erklärbar. Es mag sich zum Teil auch um Antworten von Unternehmen handeln, die sowohl vor als auch während der Pandemiesituation keine grösseren Probleme mit den Mietzinsszahlungen hatten.

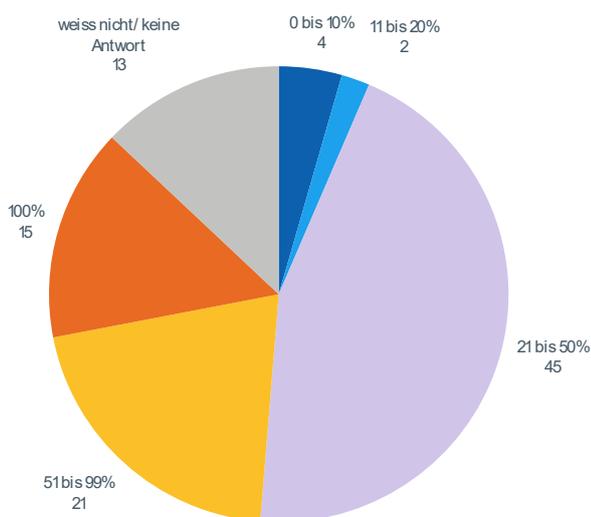
Werden nur die diejenigen Fälle näher betrachtet, welche nach einer Lösung suchten (entweder angefragt oder angeboten haben) und die entsprechenden Gespräche abgeschlossen (sich nicht mehr in Verhandlungen befanden) haben, ergibt sich folgendes Bild: Aus Mietersicht wurde in 62 Prozent der Fälle eine Lösung gefunden, in 38 Prozent der Fälle kam keine zustande. Aus Vermieterperspektive kam es in über 90 Prozent der Fälle zu einer Übereinkunft, in weniger als zehn Prozent der Fälle blieb diese aus.

5.3 Mietzinsreduktion als Massnahme die Regel

In der Umfrage gaben 68 Prozent der Mieter und 73 Prozent der Vermieter an, dass das meistgewählte Instrument die Mietreduktion darstellt. Für die Vermieter stellt die Stundung (36%) die zweithäufigste Lösung dar, was für 18 Prozent der Mieter gilt. Letztere fanden in Form von Ratenzahlungen (4%) eine Lösung. Auch für Vermieter stellen die Ratenzahlungen mit 7 Prozent einen selten gewählten Ansatz dar.

Die folgende Grafik zeigt, dass eine Reduktion des Mietzinses in fast der Hälfte der Fälle eine Reduktion zwischen 21 bis 50 Prozent betrug, 6 Prozent erhielten weniger und in 36 Prozent der Fälle erhielten die Mieter eine Reduktion zwischen 51 und 100 Prozent. Unter der Kategorie «andere» getroffene Massnahmen befindet sich vor allem die Nennung des vollständigen Mieterlasses. Weiter fallen darunter zum Beispiel Anpassungen bei Zahlungsfristen.

Abbildung 7: Reduktion der Miete während des Lockdowns in % der betroffenen Mietenden, die eine Einigung erzielt haben mittels einer "Mietreduktion"

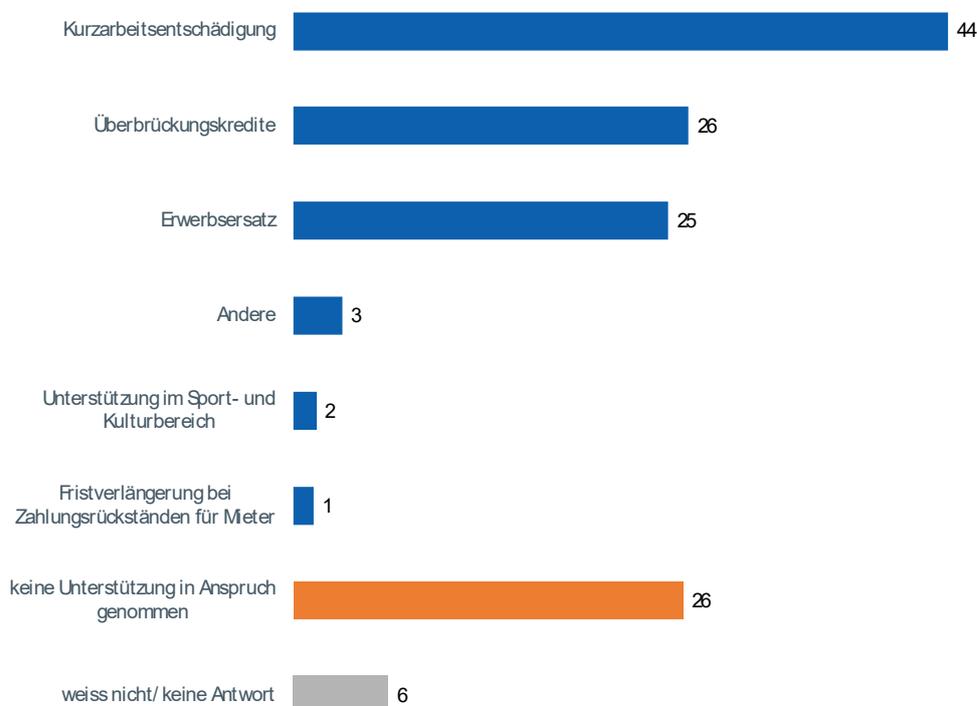


Für die befragten Vermieter stellt eine Reduktion von bis zu 20 Prozent die häufigste Mietzinsreduktion am Jahresumsatz der Mieteinnahmen dar. Mehr als ein Drittel der Vermieter hält sich aber bezüglich dieser Angabe bedeckt. Im Median bedeutet die Mietreduktion bei den Vermietern, welche eine Mietreduktion angeboten haben, einen Verlust von 10 Prozent des Jahresumsatzes an Mieteinnahmen.

5.4 Verhandlungslösungen – nur eine Entlastung unter vielen

Um die Situation der betroffenen Geschäftsmietenden besser einordnen zu können, wurde in der Umfrage auch die Frage nach anderen in Anspruch genommenen Unterstützungsmassnahmen erfragt. Dabei zeichnet sich ein deutliches Bild ab, welche Hilfen der öffentlichen Hand eine hohe Nachfrage haben. Im Gegensatz zu den kantonalen Angeboten sind die Unterstützungsmassnahmen des Bundes gut bekannt und werden vielfach von den Befragten beantragt. Folgende Grafik zeigt die Inanspruchnahme von Bundeshilfen unter den Befragten.

Abbildung 8: COVID-Unterstützungen des Bundes in % betroffener Firmen



Quelle: gfs.bern

Unter den Umfrageteilnehmern hat nur etwas mehr als ein Viertel (26%) keine Bundeshilfen beantragt. Am häufigsten wurden Kurzarbeitsentschädigungen (44%), dann Überbrückungskredite (26%) und Erwerbsersatz (25%) nachgefragt. Andere Hilfeleistungen spielten eine vergleichbar kleine Rolle. Deutlich seltener wurden kantonale Unterstützungen abgeholt. In der Befragung gaben 54 Prozent an, entweder keine Kenntnis über die kantonale Hilfestellung zu haben, wussten es generell nicht oder gaben keine Antwort. Fast ein Drittel (32%) gab an, dass in ihrem Kanton keine Hilfen angeboten wurden. Nur 14 Prozent bejahten die Kenntnis über ein kantonales Angebot, wobei aber nur gerade 5 Prozent dieses auch in Anspruch genommen haben und 9 Prozent nicht.

5.5 Resultate aus Umfragen von Verbänden

Auch verschiedene Verbände haben bezüglich der einvernehmlichen Lösungen ihre Mitglieder befragt. So zeigte eine Umfrage bei Bewirtschaftungsunternehmen des SVIT Schweiz im Mai 2020, dass

für 46 Prozent der 3544 untersuchten Mietverhältnisse eine Mietzinssenkung vereinbart wurde.¹⁰ Im Durchschnitt beliefen sich die Mietzinssenkungen auf 51 Prozent für die Dauer von zirka 2 Monaten. Für weitere 47 Prozent waren die Verhandlungen noch pendent und lediglich in 7 Prozent der Fälle konnte keine Einigung erzielt werden. Das meist genutzte Instrument (53%) war die Stundung.

In einer weiteren Umfrage im Zeitraum von Mitte März bis Ende Juni 2020 unter den Mitgliedern der USPI Suisse und weiteren Immobilienfachleuten, wurde in der Westschweiz eine Summe von 21 Millionen Franken an Mietvergünstigungen ausgesprochen.¹¹ Bei beiden Umfragen sind private Vermieter nicht erfasst.

Auch der Verband Immobilien Schweiz VIS führte im Mai eine Umfrage bei 30 Mitgliederunternehmen durch mit insgesamt 5200 betroffenen Mietverhältnissen. In rund 30 Prozent der Mietverhältnisse wurde eine Stundung bis zu drei Monaten gewährt, in einzelnen Fällen auch länger. In 22 Prozent wurden Mieterlasse um 50 Prozent für bis zu drei Monaten und in 10 Prozent der Fälle gar über 60 Prozent gewährt.¹²

Im Gegensatz zu den erwähnten Umfragen von USPI, VIS und dem SVIT ergab die Verbandsbefragung der Swiss Retail Federation von Anfang Mai 2020¹³, dass nur in 20 Prozent der Fälle eine Einigung erzielt worden ist, wobei dies zu 83 Prozent eine Stundung und zu 16 Prozent eine Mietreduktion bedeutete. Die Mietreduktionen waren meist relativ gering (bis 20%), in nur 22 Prozent der Einigung ist die Miete um 50 Prozent gesenkt worden.

6 Kantonale Lösungen

Aufgrund der Pandemiesituation sind auch die Kantone aktiv geworden. So haben sechs Kantone eine Reihe von Massnahmen beschlossen, die direkt an die Adresse der Geschäftsliegemietmieter sowie deren Vermieter gerichtet ist.¹⁴ Dabei wählten die Kantone den Weg über verschiedene Anreizmodelle. Die Beiträge bewegen sich zwischen einem Viertel bis zu einem Drittel der geschuldeten Mietkosten. Alle Kantone haben ein Modell gewählt, in dem die Vermieter- sowie die Mieterseite einen Teil der Mietkosten tragen müssen. Fast alle Kantone kennen Lösungen mit Beitragsobergrenzen, wo für zwischen zwei bis 25 Millionen Franken gesprochen wurden. Des Weiteren werden die Unterstützungsleistungen oft an einen gestaffelten Mietzinsumfang gebunden mit beispielsweise einer Maximalmiete von 20 000 Franken im Kanton Basel-Stadt.

Die kantonalen Unterstützungen werden sehr unterschiedlich nachgefragt. So berichtete im Rahmen der «Arbeitsgruppe Geschäftsmieten» der Kanton Freiburg teilweise von 80 Anträgen pro Tag, während vergleichsweise beim Kanton Basel-Stadt zu diesem Zeitpunkt nur 300 Gesuche eingegangen waren, von denen 67 bereits behandelt und ausbezahlt wurden. Es scheint, dass in der französischsprachigen Schweiz mehr Anträge an die Kantone gelangen. Dies zeigt sich auch in der Auswertung über die Betroffenheit der Sprachregionen in der Umfrage von gfs.bern.

6.1 Kanton Genf

Der Kanton Genf gab am 6. April 2020 bekannt, dass er sich mit der Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Genève), der Chambre genevoise immobilière (CGI) et Asloca Genève auf ein Unterstützungsmodell zur Sicherung der laufenden Mieten für Kleinunternehmen und Selbständigerwerbende geeinigt habe. Die Einigung sieht vor, dass sich Mieter und Vermieter bei Mieten bis 3500 Franken auf eine Senkung der Miete einigen, worauf der Kanton maximal 50 Prozent der Miete übernimmt. Diese Regelung galt für den Monat April.

¹⁰ <https://www.svit.ch/de/51-mietzinssenkung-fuer-die-haelfte-der-geschaeftsmietverhaeltnisse> (aufgerufen 12.08.2020)

¹¹ <https://www.uspi-vaud.ch/de/actualites/communique-de-presse/les-proprietaires-romands-soutiennent-largement-leurs-locataires-commerciaux/> (aufgerufen 12.08.2020)

¹² <https://www.vis-ais.ch/2020/06/03/politik-soll-corona-krisenbewaeltigung-nicht-ausbremsen-mieter-und-vermieter-weisen-hohe-zahl-gemeinsamer-vereinbarung-aus/> (aufgerufen am 20.08.2020)

¹³ <https://www.swiss-retail.ch/news/mitgliederumfrage-zu-mietzinsen-stand-4-mai-2020/> (aufgerufen am 14.09.2020)

¹⁴ Detaillierte Angaben finden sich im Anhang unter dem Kapitel **Übersicht Kantone**

Am 30. April 2020 informierten die Vertragsparteien, dass die Unterstützung verlängert und ausgeweitet werde. Nach wie vor übernimmt der Kanton bei Mietzinsen bis 3 500 Franken 50 Prozent des Betrags, auf den der Vermieter gegenüber seinem Mieter verzichtet. Diese Massnahme wird bis Ende Mai fortgeführt.

Für Mietzinse zwischen 3500 und 7000 Franken wird der Mietzins für die Monate April bis Juni aufteilt. Der Mieter, der Vermieter und der Kanton übernehmen je eine Monatsmiete. Diese Unterstützung kommt Geschäften zugute, die normalerweise der Öffentlichkeit zugänglich sind und länger als bis am 27. April geschlossen bleiben müssen.

Für Mietzinse zwischen 7000 und 10 000 Franken ist die kantonale Unterstützung auf 7000 Franken beschränkt. Auch hier werden die Mietzinse für die drei Monate April bis Juni zwischen Mieter, Vermieter und Kanton aufgeteilt. Diese Unterstützung ist ausschliesslich Gastbetrieben vorbehalten, die am 27. April nicht öffnen konnten.

Im Kanton Genf wurden bisher 7165 Gesuche eingereicht und davon erhielten bis Ende August 6095 eine positive Antwort. Der Kanton hat sich mit rund 10,7 Millionen Franken beteiligt.

6.2 Kanton Waadt

Der Kanton Waadt stellte sein Unterstützungspaket, das ebenfalls mit den Dachverbänden beider Mietparteien erarbeitet wurde, am 17. April 2020 vor. Voraussetzung für eine Unterstützung ist, dass sich Mieter und Vermieter auf eine Senkung der Miete um 50 Prozent einigen. Anschliessend bezahlt der Kanton dem Vermieter einen Beitrag von 25 Prozent der ursprünglichen Miete. Dieses Modell gilt für Mietzinse bis 3 500 Franken (bei Restaurants 5000 Franken) und umfasst einen Maximalbeitrag von 2500 Franken pro Mietverhältnis. Die Unterstützung ist auf die Monate Mai und Juni beschränkt.

Gesamthaft sind 2309 Gesuche beim Kanton eingegangen. Von bisher 1950 behandelten Anträgen wurden 1600 positiv beurteilt, was eine Unterstützungssumme von ungefähr 1,6 Millionen Franken ergibt.

6.3 Kanton Freiburg

Im Kanton Freiburg gab der Kanton am 22. April 2020 Unterstützungsmassnahmen im Bereich der Geschäftsmieten bekannt, das wie in anderen Kantonen mit den Dachorganisationen der Mietparteien erarbeitet wurde. Das System sieht vor, dass sich Mieter und Mieterinnen, Vermieter und Vermieterinnen sowie der Kanton (ähnlich wie im Kanton Genf) die Mieten für drei Monate aufteilen.

Voraussetzung dafür ist, dass der Mieter oder die Mieterin sich an den Vermieter oder Vermieterin wendet und anschliessend beide an den Kanton gelangen. Der maximale Beitrag des Kantons belief sich auf 2500 Franken, bei Restaurants auf 3500 Franken. Selbständigerwerbende, die vor allem zu Hause arbeiten, können einen Pauschalbetrag von 500 Franken beantragen, sofern der Vermieter auf den gleichen Betrag verzichtet.

Bereits am 15. April 2020 informierte der Kanton Freiburg über ein Unterstützungspaket zugunsten der Hotellerie und Parahotellerie im Kanton. Diese Betriebe können Finanzhilfen für die Bezahlung der Miet- und Pachtzinsen sowie Hypothekarzinsen beantragen.

Am 5. Mai 2020 entschied er, den Kreis der anspruchsberechtigten Mieter zu erweitern und den Eigentümern von Geschäftsräumlichkeiten die Hypothekarzinsen für zwei Monate zu finanzieren.

Am 9. Juni 2020 hob der Staatsrat die Höchstbeträge seiner Massnahme für gewerbliche Miet- und Pachtzinsen an. Rückwirkend erhöhen sich somit die vom Staat gedeckten Obergrenzen von 2500 auf 5000 Franken für «normale» Wirtschaftssubjekte und von 3500 auf 7000 Franken für öffentliche Gaststätten.

Im Kanton Freiburg erhielten von gesamthaft 2273 Anfragen 2100 bisher eine positive Antwort mit einer Gesamtunterstützung von etwas mehr als 4 Millionen Franken.

6.4 Kanton Neuenburg

Auch im Kanton Neuenburg haben sich der Kanton und die Mieter- und Vermieterorganisationen auf ein Unterstützungsmodell geeinigt. Am 8. Mai 2020 gab der Kanton bekannt, dass die Miete für die Zeit der Schliessung ab dem 17. März 2020 gemäss folgendem Schlüssel aufgeteilt werde: 25 Prozent übernimmt der Mieter, 25 Prozent der Kanton und 50 Prozent der Vermieter.

Dabei gibt es eine Obergrenze von 3000 Franken für Geschäfte, die am 27. April 2020 wieder öffnen konnten und von 5000 Franken für jene Geschäfte, die dies erst später wieder öffnen konnten. Die Voraussetzung für einen kantonalen Beitrag ist, dass sich die Mietparteien einigen und dass der Beitrag des Vermieters mindestens doppelt so hoch ist wie derjenige des Kantons. Unabhängig davon sind die Mietparteien frei, weitergehende Lösungen zu vereinbaren.

Im Kanton Neuenburg trafen bis Anfang September 790 Anfragen ein, wovon 608 einen positiven und 106 einen negativen Bescheid erhielten. 76 Gesuche waren zu diesem Zeitpunkt noch hängig. Bis zum 31. August 2020 wurden etwas mehr als 570 000 Franken für die gesprochenen Gesuche ausgegeben.

6.5 Kanton Basel-Stadt

Ebenfalls am 8. Mai 2020 verabschiedete die Regierung des Kantons Basel-Stadt eine Botschaft ans Parlament mit einem Nachtragskredit von 18 Millionen Franken für eine Unterstützung im Bereich der Geschäftsmieten. Der Grosse Rat stimmte dem Nachtragskredit am 12. Mai 2020 zu. Die Kantonsregierung gab bereits am 21. April 2020 bekannt, ein derartiges Modell ausarbeiten zu wollen.

Voraussetzung ist, dass sich die Mietparteien auf eine Mietzinsreduktion von mindestens zwei Dritteln der Netto-Miete geeinigt haben. Anschliessend erhält der Vermieter ein Drittel des Mietzinses vom Kanton erstattet. Berücksichtigt werden Mieten bis maximal 20 000 Franken wobei der kantonale Beitrag höchstens 6700 Franken pro Monat beträgt. Eine weitere Bedingung ist, dass der Mieter seinen Mitarbeitenden weiter beschäftigen muss, und die Regelung gilt maximal für die drei Monate April, Mai und Juni 2020.

Bis Ende August wurden 977 Gesuche eingereicht und 669 mit einer Gesamtsumme von etwa 2 Millionen Franken positiv beurteilt

Zusätzlich hat der Kanton Basel-Stadt Gelder für eine Härtefall-Unterstützung und Soforthilfen (Mieterlasse) in Liegenschaften des Kantons gesprochen. Für Unternehmen und Selbständigerwerbende, welche in Basel ihr Geschäft betreiben und keine Einigung mit ihrer Vermieterschaft gemäss Dreidrittel-Rettungspaket erzielen konnten oder die in Liegenschaften ihr Gewerbe betreiben, die in ihrem Eigentum stehen, ist eine Entlastung von ihren Geschäftskosten vorgesehen. Der Pauschalbeitrag beträgt zwei Drittel der Nettomiete für die Monate April, Mai und Juni 2020, jedoch maximal 4000 Franken. Dafür sind 27 Gesuche eingegangen und bisher 10 bewilligt worden im Umfang von 30 328 Franken. Betreffend der Soforthilfe Immobilien Basel-Stadt wurden ein kompletter Mieterlass für Geschäftsmietende des Kantons vereinbart. Die Dauer wurde gemäss den Lockerungsschritten des Bundes je nach Geschäftsart festgelegt. Dabei waren 8350 Mietverhältnisse mit insgesamt 619 000 Franken von der Erleichterung betroffen.

6.6 Kanton Solothurn

Auch im Kanton Solothurn wurde am 1. Juli 2020 eine Drittels-Lösung von Geschäftsmieter und -mieterinnen, Vermieter und Vermieterinnen sowie Kanton beschlossen mit einem Budget von sieben Millionen Franken.

Zusammen mit dem Gesuch muss eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Mietparteien eingereicht werden. Gesuche können bis zum 31. Oktober 2020 eingereicht werden. Dabei dürfen die Betriebe per 1. März keine Beteiligungen und Steuerausstände aufweisen oder sich in einem hängigen Konkursverfahren befinden. Des Weiteren sind dem Arbeitsschutz und den Verpflichtungen bei den Sozialversicherungen nachzukommen und es darf keinen engeren Bezug zum Vermieter oder der Vermieterin geben (verwandt, verschwägert usw.). Die Ansprüche wurden anhand der Öffnungsschritte des Bundes definiert. Zudem wird die Beteiligung des Kantons dadurch begrenzt, dass pro Monat maximal ein Drittel des Miet- und Pachtzinses übernommen wird, auch wenn die Vermieter- oder die Verpächterschaft mehr als ein Drittel des Miet- oder Pachtzinses erlässt. Zudem wurde die maximale Beteiligung des Kantons in jedem Fall auf insgesamt 5000 Franken pro Betrieb festgelegt.

Bis Ende August sind 49 Gesuche eingegangen. Die Anträge kommen hauptsächlich aus dem Gastgewerbe und dem Detailhandel.

7 Internationaler Vergleich

Um einen internationalen Vergleich zumindest mit einigen europäischen Staaten anstellen zu können, führte das BWO im zwischen dem 5. Juli und dem 19. August 2020 bei den Schweizer Botschaften in Berlin, Brüssel, Den Haag, Helsinki, Kopenhagen, Madrid, Oslo, Paris, Rom, Stockholm und Wien eine Umfrage zu allfälligen Massnahmen durch, welche in den jeweiligen Gaststaaten im Bereich der Geschäftsmieten getroffen wurden. Dabei wurden die Botschaften gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Hat Ihr Gaststaat Massnahmen zugunsten von Geschäften, Restaurants und anderen öffentlichen Einrichtungen ergriffen, die während einer bestimmten Zeit im Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus geschlossen wurden? Wenn ja, welche?
2. Hat Ihr Gaststaat in diesem Zusammenhang Massnahmen (gesetzgeberisch oder im freiwilligen Bereich) im Bereich des Miet- und Pachtrechts ergriffen? Wenn ja, welche? Dazu können u.a. verlängerte Kündigungsfristen, Mietzuschüsse oder (wie in der Schweiz) Mietzinssenkungen gehören.
3. Wie beurteilen Sie die Wirksamkeit (kurz- und langfristig) der Massnahmen, die in Ihrem Gaststaat ergriffen wurden?

Zusätzlich ist an dieser Stelle auf den Rechtsvergleich zu verweisen, den die Botschaft zum «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» vornimmt. Da mietrechtliche Fragen nicht durch das Recht der Europäischen Union geregelt werden, fokussiert auch dieser Rechtsvergleich auf die Regelungen in den jeweiligen Mitgliedstaaten. Der erwähnte Rechtsvergleich beschränkte sich auf die Nachbarstaaten Deutschland, Frankreich, Italien und Österreich. Die hier dargestellten Massnahmen stützen sich im Wesentlichen auf die Angaben der Schweizer Vertretungen vor Ort.

7.1 Belgien

Nachdem auch in Belgien ab dem 18. März ein «Lockdown» verhängt wurde, verabschiedete die belgische Regierung bereits im März ein «Plan de protection économique et sociale» im Umfang von 8 bis 10 Milliarden Euro. Dieses Massnahmenpaket umfasst u.a. Kurzarbeitsentschädigungen, Erleichterungen bei den Sozialabgaben der Arbeitgeber, der Mehrwertsteuer sowie der Steuern generell, aber auch Erwerbsausfallentschädigungen und die Stundung oder Befreiung von Sozialabgaben für Selbständige. Auf der Ebene der Regionen kamen verschiedene Unterstützungen über Fonds und à fonds perdu-Beiträge hinzu. So konnten Geschäfte, die von Schliessungen betroffen waren, eine Entschädigung im Umfang zwischen 3500 und 5000 Euro beantragen, wobei die genauen Kriterien regional unterschiedlich ausgestaltet waren. Mit staatlichen Bürgschaften wurde zudem die Liquidität der Betroffenen gewährt. Im Juni beschloss die belgische Regierung zudem, u.a. die Mehrwertsteuer für Gastbetriebe zu senken.

Im Bereich des Mietrechts ergriff die belgische Regierung keine Massnahmen. In der durchaus geführten Diskussion, ob die Mietverträge für Geschäftliegenschaften unter diesen Umständen noch gültig seien, geht die vorherrschende Rechtsmeinung davon aus, dass die Mietverträge nicht tangiert würden. Der Dachverband der Vermieter empfiehlt seinen Mitgliedern, eine konstruktive Haltung einzunehmen und Stundungslösungen anzustreben.

Die Coronapandemie führte in Belgien zum stärksten Wirtschaftseinbruch seit dem 2. Weltkrieg. Für 2020 wird ein BIP-Rückgang von 10,6 Prozent erwartet. Auch die Konsumausgaben der Haushalte gingen um 6,5 Prozent zurück. Gleichzeitig dürften rund 106 000 Arbeitsplätze verloren gehen. Die langfristigen Aussichten sind unsicher, zumal noch nicht abschätzbar ist, ob die getroffenen Massnahmen ausreichend sein werden.

7.2 Dänemark

Dänemark ergriff verschiedene Massnahmen, um die dänischen Unternehmen zu unterstützen: Zur Sicherung der Liquidität wurden die Zahlungsfristen für die Mehrwertsteuer, die Arbeitsmarktsteuer und die Lohnsteuer verlängert. Auch konnten Unternehmen, die von einer Schliessung oder starken Umsatzeinbussen betroffen waren, Unterstützungsgelder zur Deckung ihrer Fixkosten (Miete, Zinskosten, Versicherungen etc.) beantragen. Die Fixkosten müssen umgerechnet mindestens 1 800 Franken betragen und die Entschädigungen wurden abgestuft im Verhältnis zum Umsatzrückgang für die Zeit vom 9. März bis am 8. Juni 2020 festgelegt. Bei einem Umsatzrückgang zwischen 35 und 60 Prozent werden 25 Prozent kompensiert, bei einem Umsatzrückgang zwischen 60 und 80 Prozent 50 Prozent. Wenn die Umsatzeinbussen zwischen 80 und 100 Prozent beträgt, ist eine Entschädigung von 80 Prozent vorgesehen. Zusätzlich bestehen Hilfsmassnahmen für Selbständige sowie Lohnausfallentschädigungen für verschiedene Berufsgruppen (ähnlich der Kurzarbeitsentschädigung).

Die Massnahmen trugen zusammen mit einer relativ raschen Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Tätigkeiten dazu bei, dass die wirtschaftlichen Einbussen in Dänemark bislang nicht sehr stark ausfallen. Gemäss der Einschätzung der dänischen Nationalbank zeigen die Entwicklungen im Privatkonsum und auf dem Wohnungsmarkt, dass eine Normalisierung im Gang ist. Dennoch wird für 2020 ein Rückgang des BIP zwischen 4,5 und 7,5 Prozent (je nach Szenario) erwartet. Auch die Arbeitslosigkeit dürfte um 60 000 auf 150 000 steigen. Die längerfristigen Entwicklungen blieben aber schwer abschätzbar.

7.3 Deutschland

Die deutsche Bundesregierung unterstützte die gesamte Wirtschaft direkt nach dem Beginn des Lockdowns mit einem umfangreichen Sonderprogramm mit Schnellkrediten, Bürgschaften etc., um liquiditätsbedingte Insolvenzen abzuwenden. Die finanziellen Soforthilfen richteten sich vor allem an kleine und mittlere Unternehmen sowie Selbständige und sollte dazu dienen, die Fixkosten wie Mieten, Leasingraten, Kredite für Betriebsräume etc. zu decken. Ab Juni 2020 wurden auch weitergehende Liquiditätshilfen gewährt, um kleinen und mittleren Unternehmen die Existenz zu sichern, die von hohen Corona-bedingten Umsatzausfällen betroffen waren. Anspruchsberechtigt waren Unternehmen, die aufgrund der Coronapandemie im April und Mai mindestens 60 Prozent ihres Umsatzes gegenüber dem Vorjahr eingebüsst hatten.

Im Bereich des Miet- und Pachtrechts wurde die Möglichkeit eingeschränkt, Miet- und Pachtverhältnisse wegen Zahlungsrückständen zu kündigen, die im Zusammenhang mit der Coronapandemie stehen. Diese Einschränkung bezog sich auf Zahlungsrückstände, die zwischen dem 1. April und 30. Juni 2020 fällig wurden. Bis am 1. Juli 2020 galt auch ein Kündigungsausschluss im Mietrecht und existenzsichernde Verträgen wie bspw. Telefon, Strom und Gas. Mietschulden, die im Zusammenhang mit der Coronapandemie stehen, müssen bis spätestens 30. Juni 2022 zurückbezahlt werden. Ab dem 1. Juli 2020 müssen die normalen Mietzahlungen wieder geleistet werden, ebenso gelten die vorher bestehenden Fristen und Verfahrensvorgaben bis hin zur Kündigung wieder. Die Höhe der Miet- und

Pachtzahlungen unterliegt weiterhin den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen und den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen.

Nachdem im Frühjahr einzelne Grossunternehmen wie Adidas, H&M oder Deichmann ankündigten, die Mietzahlungen auszusetzen, gelang es den Spitzenverbänden relativ rasch, sich auf eine gemeinsame Position zum Thema der Geschäftsmieten zu verständigen. Die Wirtschaftsdachorganisationen und die Mieter- sowie Vermieterverbände empfahlen noch im März, die Mietverträgen temporär anzupassen, um eine für beide Mietparteien tragbare Lösung zu finden. Im Juni einigten sich die Spitzenverbände auf einen (freiwilligen) gemeinsamen Verhaltenskodex, der im Fall von Betriebsschliessungen eine Mietzinsreduktion von 50 Prozent empfiehlt. Forderungen nach einem gesetzlichen Mietzins-erlass erteilte die Politik eine Absage.

Weil die Insolvenzantragspflicht von der Bundesregierung von März bis Ende September ausgesetzt wurde, ist derzeit schwer abschätzbar, ob die Massnahmen ausreichen, um mittelfristig ein Ladensterben zu vermeiden. Beobachter gehen davon aus, dass eine Insolvenzwelle auf Deutschland zurollt; allerdings wird auch darauf hingewiesen, dass die Pandemie als Katalysator für einen bereits länger andauernden Strukturwandel wirkt. Die frühzeitige Einigung der betroffenen Wirtschaftsverbände hat dazu beigetragen, die Diskussion über Mietzins-erlasse etwas zu entschärfen. Gesetzgeberische Aktivitäten werden derzeit nicht erwartet.

Ende August 2020 wurde in Deutschland ein erstes Urteil im Zusammenhang mit Geschäftsmieten und COVID-19 bekannt. Dabei kam das Landesgericht Heidelberg zum Schluss, dass bei einer Umsatzmiete die sog. Sockelmiete nach wie vor zu bezahlen sei und im zu beurteilenden Fall kein Mangel vorliege.¹⁵

7.4 Finnland

In Finnland waren Restaurants, Cafés und Bars vom 4. April bis am 31. Mai 2020 geschlossen; Bibliotheken, Museen, Sporthallen und weitere öffentliche Einrichtungen bereits am 18. März 2020. Gastronomiebetrieben konnten ab dem 31. Mai mit Einschränkungen wieder öffnen, ab dem 13. Juli fielen die Einschränkungen betreffend Anzahl der Gäste und der Öffnungszeiten weg.

Gesetzgeberische Massnahmen im Mietrecht gab es in Finnland nicht. Der Vermieterverband empfahl seinen Mitgliedern, mit den Mieterinnen und Mietern auf den Einzelfall abgestimmte Zahlungsbedingungen zu vereinbaren. Grosse Vermieterinnen und Vermieter wie die staatliche Immobiliengesellschaft, Versicherungsgesellschaften oder viele Städte und Gemeinden erklärten, dass sie den Mieterinnen und Mietern situativ entgegengekommen seien. Weiter publizierten der finnische Unternehmerverband und der finnische Gemeindeverband Empfehlungen, um die Mietverhältnisse fortführen zu können.

Das Finanzhilfepaket der finnischen Regierung im Umfang von 123 Millionen Euro, das vom Parlament auf rund 170 Millionen Euro erhöht wurde, umfasste u.a. Entschädigungen für entgangene Einnahmen und Fixkosten wie die Miete. Eine branchenspezifische Unterstützung sah vor, dass in Branchen, in denen der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um mindestens 10 Prozent zurückging, ein Beitrag an die Geschäftskosten beantragt werden konnte. Die zweite Voraussetzung dafür war, dass der Unternehmensumsatz um mindestens 30 Prozent unter demjenigen des Vorjahres lag.

Die Massnahmen scheinen kurzfristig zu wirken. Im ersten Halbjahr 2020 ging die Zahl der Insolvenzmeldungen von Restaurants gegenüber dem Vorjahr gar zurück (1. Halbjahr 2020: 122 / 1. Halbjahr 2019: 166). Obwohl es bisher in Finnland noch nicht zu grösseren Entlassungen kam, lag die Beschäftigungsquote im Juni 2020 mit 73,7 Prozent zwei Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Im

¹⁵ Vgl. <https://community.beck.de/2020/08/27/lq-heidelberg-zu-corona-in-der-gewerberaumiete-keine-unmoeglichkeit-kein-mangel-keine-geschaeftsgrundlage>. (aufgerufen am 9. September 2020).

Gegenzug stieg die Arbeitslosenquote auf 7,9 Prozent, während sie im Juni 2019 noch bei 6,2 Prozent lag. Für 2020 wird ein Einbruch des BIP von 6,3 Prozent erwartet.

7.5 Frankreich

Der Unterstützungsplan, den das französische Wirtschaftsministerium am 11. Juni 2020 vorgestellt hatte, enthält auch verschiedene Massnahmen zugunsten der von Betriebsschliessungen betroffenen Geschäfte, so zum Beispiel:

- Verlängerung der Kurzarbeitsentschädigungen bis Ende September 2020.
- Verlängerung des «Fonds de solidarité», mit dem Unternehmen mit Umsatzeinbussen von mehr als 50 Prozent unterstützt werden können, bis Ende 2020.
- Erlass der Sozialabgaben für Klein- und Kleinunternehmen.
- Möglichkeit der Stundung der «cotisation foncière des entreprises» (FCE).

Mit der Verordnung 2020-316 vom 25. März 2020 wurde Unternehmen mit weniger als 10 Angestellten und einem Umsatz von weniger als einer Million Euro für die Zeit vom 24. März bis am 10. Juli 2020 ein Zahlungsaufschub für die Mieten und Nebenkosten gewährt. Während dieser Zeit durften die Vermieter keine Strafen, Zinsen oder andere Massnahmen einleiten, wenn die Mieterseite in Zahlungsrückstand geriet. Um Einigungen zwischen Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern von Geschäftliegenschaften zu erleichtern, wurde ein Dialog unter der Leitung einer vom Wirtschaftsministerium eingesetzten Mediatorin lanciert. Nach mehreren Wochen wurde am 3. Juni 2020 eine «Charta des guten Verhaltens» («charte de bonne conduite») unterzeichnet. Diese beinhaltet, dass die Vermieterinnen und Vermieter einer Stundung von drei Monatsmieten bis Ende September zustimmen. Weiter enthält die Charta eine Gesprächsklausel («clause de rendez-vous»), gemäss der zwischen dem 1. Juni und dem 1. Oktober 2020 Gespräche über individuell vereinbarte Miet- oder Pachtzinsreduktionen stattfinden sollen. Während Vermieterverbände die Charta unterstützen, stimmten ihr nicht alle Gewerbeverbände zu, weil sie ihnen zu wenig verbindlich war. Vermieterinnen und Vermieter der öffentlichen Hand erliessen den kleinen und mittleren Unternehmen ihre Mieten zum grössten Teil.

Nach Einschätzung unserer Botschaft in Paris gab die dreimonatige Stundung der Mieten den betroffenen Geschäften etwas Luft. Gleichzeitig wollte die französische Regierung die Ausfälle der Geschäftsinhaberinnen und -inhaber nicht einfach zu den Vermieterinnen und Vermietern transferieren. Deshalb konnten die Geschäftsmieterinnen und -mieter verschiedene andere Unterstützungsmassnahme in Anspruch nehmen.

7.6 Italien

Die italienische Regierung hat mehrere Unterstützungspakete für die Wirtschaft beschlossen. Darunter befinden sich – ähnlich wie in der Schweiz – Liquiditätskredite sowie Unterstützungsmassnahmen im steuerlichen Bereich, bei zusätzlichen Kosten für die sanitärischen Massnahmen oder auch bei den Sozialabgaben.

Im Rahmen des «Relance»-Dekrets vom 13. Mai 2020 wurde ein «Miete-Bonus» für Geschäftsmieten eingeführt. Unternehmen, deren Umsatz weniger als 5 Millionen Euro beträgt und die gegenüber dem Vorjahr einen Umsatzrückgang von mindestens 50 Prozent erlitten haben, können eine Steuerreduktion von 60 Prozent in Anspruch nehmen. Für Verkaufsgeschäfte gilt diese Regelung für die Monate März bis Mai, für Beherbergungsbetriebe für April bis Juni 2020. In einem zweiten Schritt wurden auch Tourismusbetrieben, Selbständigen und weiteren Unternehmen Steuererleichterungen gewährt, wenn sie keine Umsatzeinbussen in Kauf nehmen mussten.

In der Anwendung scheint sich das System des «Miete-Bonus» als kompliziert zu erweisen. Die betroffenen Interessenverbände kritisieren die Anwendung als bürokratisch und schwerfällig. Für 2020 wird in Italien ein BIP-Rückgang zwischen 9 und 13 Prozent erwartet.

7.7 Niederlande

Die niederländische Regierung stellte am 17. März ein umfangreiches Unterstützungspaket im Umfang von 20 Milliarden Euro zugunsten der Wirtschaft vor (mit der Verlängerung bis Ende September 37,5 Milliarden Euro). Dieses sollte die Liquidität vor allem der kleinen und mittleren Unternehmen sichern und Massenentlassungen verhindern. Weiter wurde ein Programm für die Verkürzung der Arbeitszeiten eingeführt und für die Freiberufler stand ein Hilfsprogramm zur Verfügung. Unternehmen konnten einen dreimonatigen Aufschub der Steuern beantragen. Betroffene Unternehmen aus dem Gastgewerbe, dem Reise- und Kultursektor sowie aus dem Detailhandel konnten über einen Notfallschalter einen Beitrag an die Fixkosten beantragen – in einem ersten Schritt eine einmalige Zahlung von 4 000 Euro, ab Juli maximal 50 000 Euro, wenn der Umsatz um mehr als 30 Prozent zurückging.

Im Mietrecht wurden keine gesetzlichen Massnahmen getroffen. Unter dem Druck des Wirtschaftsministeriums schlossen die Vermieter- und Detailhandelsverbände am 10. April 2020 ein «gentlemen's agreement» ab; dieses sah vor, dass in den Monaten April bis Juni grundsätzlich nur die Hälfte der Miete zu bezahlen sei. Am 2. Juni 2020 einigten sich die Dachverbände auf ein Abkommen mit einer Mietzinsreduktion von 50 Prozent für die Monate April und Mai und einen Aufschub der halben Juni-Miete bis 2021. Allerdings hält das Abkommen fest, dass die Vereinbarungen zwischen den Mietparteien individuell zu treffen seien; ein Leitfaden fordert die Akteure auf, konstruktiv und lösungsorientiert zu handeln. Die niederländische Regierung und die Banken unterstützen das Abkommen. Falls sich die Parteien nicht hätten einigen können, hätte die Regierung die Mieten per Notgesetz herabgesetzt.

Die betroffenen Branchen sind mit den Unterstützungsmassnahmen derzeit zufrieden. Dennoch bleiben die Herausforderungen für die besonders exponierten Branchen wie Gastgewerbe, Tourismus, Kulturwirtschaft und zum Teil auch der Detailhandel enorm. Dies wird dadurch verstärkt, dass der Online-Handel in den vergangenen Wochen stark zugelegt hat.

7.8 Norwegen

Das Unterstützungspaket, das die norwegische Regierung am 6. April 2020 vorstellte, sah vor, dass Unternehmen, die aufgrund der Coronapandemie einen Umsatzeinbruch von mindestens 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr erlitten, eine Entschädigung beantragen konnten. Diese sollte insbesondere die Fixkosten (inkl. die Miete) decken; für Geschäfte, die schliessen mussten, sollen die Fixkosten bis zu 90 Prozent vergütet werden. Gemäss Presseberichten haben Beherbergungsbetriebe und der Detailhandel besonders von dieser Unterstützung profitiert.

Ins Mietrecht wurde nicht eingegriffen. Nach Einschätzung unserer Botschaft in Oslo kommt dem Mietrecht in Norwegen allgemein eine kleinere politische Bedeutung zu als in der Schweiz. Gemäss der norwegischen Konkursstatistik liegt die Zahl der Konkurse für das Jahr 2020 bis und mit 9. August unter derjenigen von 2019 (3508 gegenüber 3954).

7.9 Österreich

Das Hilfspaket der österreichischen Bundesregierung umfasst Massnahmen im Umfang von insgesamt 38 Milliarden Euro. Neben einem Soforthilfefonds von 4 Milliarden Euro beinhaltet das Paket Garantien, Steuerstundungen sowie Gelder für die Kurzarbeit. 15 Milliarden sind als Notfallhilfe für Branchen vorgesehen, die von der Krise besonders hart getroffen sind (u.a. Gastronomie, Kultur, Sport etc.). Unternehmen, die zwischen dem 16. März und dem 15. September 2020 einen Umsatzrückgang von mindestens 40 Prozent erlitten hatten, können einen Fixkostenzuschuss beantragen. Dieser ist pro Unternehmen beschränkt, soll bis zu 75 Prozent der Fixkosten decken und muss normalerweise nicht zurückbezahlt werden. In der Regel fallen auch die Mieten unter die Fixkosten.

Im Zusammenhang mit der Corona-Krise wurden in Österreich keine mietrechtlichen Massnahmen ergriffen. Nach vorherrschender Rechtsmeinung dürfte im Falle von behördlich angeordneten Schlies-

sungen die Mietzahlungspflicht für die Zeit der Schliessung ganz oder teilweise entfallen. Diese Meinung vertritt auch das österreichische Justizministerium. Zu dieser Frage sind aber weder bei der Handelskammer, noch beim Swiss Business Hub Anfragen eingegangen.

Nach Einschätzung der Botschaft erreichen die im Vergleich mit anderen EU-Staaten grosszügigen Unterstützungsmassnahmen in Österreich grösstenteils ihr Ziel. Insbesondere das Instrument der Kurzarbeit wird stark genutzt. Die Arbeitslosigkeit geht sukzessive zurück und lag im Juli 2020 bei 5,7 Prozent.

7.10 Schweden

Gemäss Auskünften unserer Botschaft in Stockholm, gibt es in Schweden keine Diskussion über mietrechtliche Eingriffe oder Unterstützungsmassnahmen zugunsten von Geschäftsmieten. Dies weil es in Schweden bei der Bekämpfung der Coronapandemie zu keinen behördlich verordneten Geschäfts-schliessungen kam.

7.11 Spanien

Das Unterstützungspaket, mit dem die spanische Regierung die wirtschaftlichen Folgen der Coronapandemie abfedern will, enthält auch eine Reihe von Massnahmen zugunsten der Betriebe und Geschäfte, welche während der Notlage (14. März bis 21. Juni 2020) schliessen mussten.

Betroffene Geschäftsmieterinnen und -mieter können einen Zahlungsaufschub ihrer Miete in Anspruch nehmen. Wenn das Geschäftslokal einer auf Liegenschaftsvermietung spezialisierten Eigentümerin oder Eigentümer (mit mehr als zehn Liegenschaften) gehört und der Umsatz um mehr als 75 Prozent eingebrochen ist, kann die Mieterin oder der Mieter einen Zahlungsaufschub von 4 Monaten verlangen. Die Miete muss in den kommenden zwei Jahren zurückbezahlt werden. Bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern müssen die Mietparteien den Zahlungsaufschub vereinbaren. In beiden Fällen dürfen die Kauttionen nicht für die Mietzahlungen verwendet werden. Zudem rief die Regierung die Mietparteien dazu auf, gemeinsam Lösungen zu finden. Zudem führte die Regierung für selbständige Geschäftsinhaber oder Vermieterinnen und Vermieter, denen die Miete nicht bezahlt wurde, ein dreimonatiges Moratorium für Hypothekarzinsen ein. Bürgschaften für Bankkredite sollten zusätzlich die Liquidität auch für die Bezahlung der Mieten sicherstellen.

Weitere Massnahmen beinhalten den Zugang von Angestellten von geschlossenen Geschäften zu Arbeitslosenleistungen, selbst wenn die Bedingungen normalerweise nicht erfüllt wären. Auch wurde ein Moratorium für die Bezahlung der Sozialversicherungsbeiträge bis Ende Januar 2021 erlassen. Auch die Steuererklärung kann später eingereicht werden. Weiter können Selbständige und betroffene Unternehmen für die Zeit der Notlage den Elektrizitätsbezugs-Vertrag anpassen oder kündigen – ohne dass dabei Strafzahlungen fällig werden. Schliesslich erlaubte die spanische Regierung auch den vorübergehenden Bezug von Rentenleistungen.

Spanien, das von Coronapandemie besonders heftig betroffen war, hat auch massive wirtschaftliche Auswirkungen zu verkraften – dies in einer wirtschaftlichen Situation, die bereits vor der Coronapandemie nicht rosig aussah. Insbesondere die kleinen Läden haben Verkaufseinbussen von 20 bis 30 Prozent zu verzeichnen. Rund 10 Prozent haben bereits den Betrieb aufgegeben. Die Beschäftigung in diesem Bereich ist um 4,3 Prozent zurückgegangen.

7.12 Fazit

So unterschiedlich die Rezepte der verschiedenen Regierungen zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Folgen der Coronapandemie ausgestaltet sind, sind doch einige Gemeinsamkeiten festzustellen. Bei den Massnahmen zugunsten der von den Schliessungen betroffenen Einrichtungen und Betriebe setzten die meisten europäischen Staaten auf eine Unterstützung zur Deckung der Fixkosten. In vielen

Staaten wurden diese Fixkostenzuschüsse als à fonds perdu-Beiträge ausgestaltet. Dabei wurde das Ziel verfolgt, die Liquidität der betroffenen Geschäfte zu stützen.

Zu mietrechtlichen Eingriffen kam es eher selten, und wenn, handelte es sich um Verlängerung von Zahlungs- oder Kündigungsfristen. Gesetzlich verordnete Mietzinssenkungen sind aus den elf betrachteten Staaten nicht festzustellen. In mehreren Staaten (namentlich Niederlande, Frankreich, Deutschland) haben sich die betroffenen Dachverbände auf Empfehlungen im Umgang mit den Geschäftsmieten geeinigt, zum Teil auch mit staatlicher Vermittlung.

8 Mögliche Massnahmen: Darstellung und Evaluation

Mit dem Auftrag vom 8. April 2020 für ein Monitoring der Situation der Geschäftsmieten beauftragte der Bundesrat das WBF, auch Antrag zum weiteren Vorgehen zu stellen. Mit der Zustimmung zu den beiden gleichlautenden Motionen und dem Auftrag, das Covid-19-Geschäftsmietegesetz zu erarbeiten (vgl. Kapitel 2), nahm das Parlament die Entscheidung darüber, ob in diesem Bereich Massnahmen nötig seien und wenn ja, welche, gewissermassen vorweg. Allerdings wird dieses Gesetz – so es denn vom Parlament verabschiedet wird – seine Wirkung grösstenteils rückwirkend entfalten. Wenn es frühestens Ende Dezember 2020 in Kraft tritt, wird es die Auswirkungen der Schliessungen und Einschränkungen vom Frühjahr 2020 regeln.

Da das Coronavirus das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben vorderhand weiterhin beeinflusst, ist davon auszugehen, dass manche öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe – ob in eigenen oder gemieteten Liegenschaften – Schwierigkeiten haben, ihre Umsätze von vor dem Ausbruch der Coronapandemie zu erreichen. Im Zusammenhang mit dieser Herausforderung wurden in den vergangenen Monaten verschiedene Vorschläge für Massnahmen vorgebracht. Die wichtigsten werden in Folge kurz dargestellt und anhand folgender Kriterien beurteilt:

- Zielgenaue Wirksamkeit (targeted): Erfüllt die Massnahme den angestrebten Zweck? Trägt sie zum langfristigen Überleben von Geschäften bei, ohne den Strukturwandel zu bremsen? Hat die Massnahme unerwünschte Nebenwirkungen?
- Rasch umsetzbar (timely): Wie rasch lässt sich die Massnahme umsetzen und wirkt sie rechtzeitig (innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre)?
- Vorübergehende Massnahme (temporary) und Kosten: Ist die Massnahme vorübergehender Natur? Welche Kosten sind mit der Massnahme verbunden – für den Bund, die Kantone, Städte und Gemeinden oder Dritte?

Es handelt sich dabei um eine Auslegeordnung, zu der die Mitglieder der «Arbeitsgruppe Geschäftsmieten» Inputs geben konnten, sie aber inhaltlich wie bezüglich Beurteilung nicht bindet.

8.1 Spezialgesetzliche «Clausula rebus sic stantibus» im Mietrecht

Der aus dem römischen Recht stammende Grundsatz der «clausula rebus sic stantibus» erlaubt es, einen Vertrag anzupassen, wenn sich die Verhältnisse von Leistung und Gegenleistung, die für den Vollzug des Vertrags entscheidend sind, grundlegend geändert haben. Laut dem Bundesgericht kann durch einen richterlichen Entscheid lediglich eine massive Unzumutbarkeit beseitigt, aber nicht eine volle Ausgewogenheit hergestellt werden.¹⁶ Hingegen kennt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) eine gewissermassen kodifizierte «clausula rebus sic stantibus». Artikel 13 LPG hält fest, dass wenn der gewöhnliche Ertrag aus einer Pacht wegen eines ausserordentlichen Unglücksfalles oder Naturereignisses vorübergehend beträchtlich zurückgegangen ist, der Pächter verlangen kann, dass der Pachtzins für eine bestimmte Zeit angemessen herabgesetzt wird. Deshalb wurde im Umfeld der ausserordentlichen Session von Anfang Mai die Idee diskutiert, im Mietrecht eine ähnliche Bestimmung aufzunehmen. Wenn der Umsatz eines Geschäftsmieters, resp.

¹⁶ Vgl. BGE 59 II 372.

einer Geschäftsmieterin aufgrund eines unvorhergesehenen Ereignisses oder einer Krise massiv eingeschränkt werde, soll eine Anpassung des Mietzinses verlangt werden können.

Beurteilung: Eine derartige Bestimmung würde im Ereignisfall den Druck für eine angemessene Anpassung des Miet- oder Pachtzinses wohl erhöhen und wäre dadurch durchaus zielgerichtet. Allerdings wird die Wirksamkeit dadurch eingeschränkt, dass nicht nur die Anwendbarkeit einer solchen Bestimmung umstritten sein kann (wie wird ein beträchtlicher Rückgang bemessen?). Auch die konkrete Höhe des Miet- oder Pachtzins müsste nach wie vor im Einzelfall ausgehandelt werden. Da eine derartige Bestimmung eine Anpassung des OR voraussetzt, ist sie nicht rasch umsetzbar. Auch wäre diese Massnahme auf Dauer angelegt und nicht vorübergehend. Die Kosten schliesslich würden von der getroffenen Einigung abhängen. Eine spezialgesetzliche «*clausula rebus sic stantibus*» erfüllt die Kriterien nur in Ansätzen; auch ohne eine derartige Regelung kann die Mietpartei die «*clausula rebus sic stantibus*» geltend machen und die Mietparteien können sich auf eine Anpassung des Miet- oder Pachtzinses verständigen (vgl. Kapitel 5).

8.2 Fristverlängerungen bei Zahlungsrückstand und Kündigung

Im Rahmen der Vernehmlassung zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz schlug u.a. die Swiss Retail Federation vor, dass Mieterinnen und Mietern, die aufgrund der behördlichen Schliessungen und Einschränkungen in Zahlungsverzug geraten, während einer bestimmten Zeit eine Zahlungsfrist von 180 Tagen gewährt wird. Dies in Abweichung von Artikel 257d Absatz 1 OR, der eine Frist von 30 Tagen vorsieht. Dieser Vorschlag knüpft an die Regelung der COVID-19-Verordnung Miete und Pacht an, mit der der Bundesrat die Frist bei Zahlungsrückständen bei Wohn- und Geschäftsmieten von 30 auf 90 Tage verlängerte, resp. bei Pachten von 60 auf 120 Tage (vgl. Kapitel 1.3). Diese Massnahme galt lediglich für Mieten und Pachten inklusive Nebenkosten, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig wurden und ist nicht mehr in Kraft.

Mit der Motion 20.3158 vom 28. April 2020 der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats sollte der Bundesrat beauftragt werden, die COVID-19-Verordnung Miete und Pacht bis 13. September 2020 zu verlängern. Am 1. Mai 2020 beantragte der Bundesrat die Annahme dieser Motion. Sie wurde am 5. Mai 2020 vom Nationalrat mit 99 zu 85 Stimmen bei 6 Enthaltungen angenommen, hingegen am 6. Mai 2020 vom Ständerat mit 16 zu 22 Stimmen abgelehnt. Ein weiterer parlamentarischer Vorstoss – die Motion 20.3386 Brenzikofer vom 6. Mai 2020 – forderte für Geschäftsmieterinnen und -mieter, die aufgrund der Coronapandemie in Zahlungsverzug geraten, Kündigungsschutz und Zahlungsfrist bis mindestens Ende Dezember 2021 zu verlängern. Der Bundesrat empfahl die Motion am 26. August 2020 mit dem Hinweis auf die vom Parlament abgelehnte Motion 20.3158 zur Ablehnung.

Beurteilung: Die Verlängerung der Zahlungsfrist auf 90 Tage im Rahmen der COVID-19-Verordnung Miete und Pacht war insofern wirkungsvoll, als sie von vielen Betroffenen als zumindest psychologisch wichtiges Signal empfunden wurde. Eine Verlängerung dieser Frist auf 180 Tage und eine Ausdehnung auf den Kündigungsschutz würde für die betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter die Planungssicherheit wesentlich verlängern. Allerdings lehnte das Parlament im Juni 2020 eine moderate Verlängerung der 90-tägigen Zahlungsfrist ab. Auch diese Massnahme setzt eine OR-Anpassung voraus und ist deshalb nicht zeitgerecht umsetzbar. Dieser Vorschlag ist als vorübergehende Massnahme konzipiert. Er führt allerdings zu einer Lastenverschiebung, die – selbst wenn die Miet- und Pachtzinse weiterhin geschuldet sind – zu wirtschaftlichen Problemen auf der Vermieterseite führen kann. Eine derartige Fristverlängerung erfüllt die Kriterien nur teilweise; vor allem die erforderliche Gesetzesänderung spricht gegen diese Massnahme.

8.3 Umsatz-Indexmiete

Auch aufgrund der Schutzmassnahmen dürfte es noch länger dauern, bis die Umsätze vieler Hotels, Restaurants, Bars aber auch von Geschäften namentlich in Tourismusregionen wieder ihr Niveau von

vor der Coronapandemie erreichen dürften. Um der unsicheren Umsatzentwicklung besser Rechnung zu tragen, schlug u.a. gastrosuisse das Konzept einer Umsatz-Indexmiete vor. Diese sieht vor, die Miete oder Pacht während einer im bestimmten Periode an den erzielten Umsatz anzupassen. Dabei soll der Vergleichswert des Vorjahres als 100 Prozent Umsatz-Index gelten. Während der Geltungsdauer der Umsatz-Indexmiete wäre lediglich eine Akontozahlung zu leisten, der geschuldeten Miet- oder Pachtzins würde aufgrund des erwirtschafteten Umsatzes festgelegt.

Beurteilung: Der Vorschlag einer befristeten Umsatz-Indexmiete hat für die betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter zweifellos einen Entlastungseffekt, da ein wesentlicher Teil der Fixkosten an die Umsatzentwicklung gekoppelt würde. Es ist auch rasch umsetzbar, weil es keine rechtlichen Anpassungen verlangt. Umsatzmieten sind bereits heute möglich und werden auch vereinbart. Das Mietrecht macht dazu praktisch keine Vorgaben. Den Mietparteien steht es deshalb frei, sich auch vorübergehend auf eine Umsatz-Indexmiete zu verständigen. Für die Vermieterseite hätte eine Umsatz-Indexmiete in der Regel zur Folge, dass die Miet- oder Pachteinnahmen gegenüber dem bisherigen Mietvertrag tiefer ausfallen; allerdings könnte eine derartige Lösung auch im längerfristigen Interesse des Vermieters sein, da sie zum Fortbestehen des eingemieteten Geschäfts beiträgt. Auch können die Mietparteien ein derartiges Modell für eine bestimmte Zeit vereinbaren.

8.4 Corona-Sonderkündigungsrecht

Die Swiss Retail Federation schlug zudem vor, dass zusätzlich zu den bestehenden ausserordentlichen Kündigungsgründen des Mieters ein sogenanntes Corona-Sonderkündigungsrecht hinzukommen solle. Im Falle einer Pandemie oder einem ähnlichen Ereignis, welche die Fortführung der Geschäftstätigkeit massgeblich einschränken würde, hätten die betroffenen (Geschäfts-)Mieterinnen und -mieter die Möglichkeit, vorzeitig aus einem langfristigen Mietvertrag auszusteigen, resp. ihn anzupassen.

Beurteilung: Die Einführung eines Sonderkündigungsrechts würde womöglich durchaus den Druck auf die Vermieterinnen und Vermieter erhöhen, die Vertragsbedingungen anzupassen. Allerdings könnte eine derartige Regelung auch den unerwünschten Nebeneffekt haben, dass sich dieses zusätzliche Risiko auf der Vermieterseite als Risikoprämie im Mietzins oder in den Mietkonditionen niederschlägt. Auch diese Massnahme setzt ein Gesetzgebungsverfahren voraus und steht deshalb nicht zeitgerecht zur Verfügung. Ebenso ist von einer dauerhaften Regelung auszugehen.

8.5 Unterstützungsmassnahmen zugunsten der Kantone

Verschiedene Kantone haben zugunsten der betroffenen Geschäfte Massnahmen ergriffen (vgl. Kapitel 6). Damit tragen sie den jeweils spezifischen Gegebenheiten vor Ort Rechnung und handeln subsidiär. Im Rahmen der Diskussion innerhalb der Arbeitsgruppe Geschäftsmieten wurde vorgeschlagen, dass der Bund die Kantone bei ihren Anstrengungen unterstützt – dies zum einen durch Beratung und Information oder indem der Erfahrungsaustausch gefördert wird. Zum anderen auch durch Hilfestellungen bei der Abwicklung der entsprechenden Unterstützungsmodelle oder durch Anreize für kantonale Unterstützungsmodelle. Bereits bei der Behandlung der Motion 20.3460 im Ständerat wurden ähnliche Überlegungen angestellt.

Beurteilung: Die kantonalen Unterstützungsmodelle sind zielgerichtet und situativ angepasst. Sie stellen einen Anreiz für einvernehmliche Lösungen dar, die den konkreten Umständen des Einzelfalls tendenziell am besten gerecht werden. Eine Hilfestellung des Bundes, deren Form und Umfang mit den Kantonen abzustimmen wäre, könnte die Wirksamkeit der kantonalen Massnahmen erhöhen. In der Abstimmung mit den Kantonen liesse sich auch die Kriterien der zeitgerechten Umsetzbarkeit und der vorübergehenden Massnahme erfüllen. Allerdings müsste es dabei um eine Unterstützung im Bereich Beratung und Information gehen. Für finanzielle Leistungen besteht keine gesetzliche Grundlage. Zudem haben Bund und Kantone bereits spezifische Lösungen im Zusammenhang mit Härtefällen entwickelt.

8.6 Verbesserung der statistischen Qualität im Bereich der Geschäftsmieten

Durch die Situation mit dem Coronavirus und dem Auftrag des Bundesrates, ein Monitoring zu erstellen, musste sich das BWO vertieft mit der Geschäftsmietensituation in der Schweiz auseinandersetzen. In der Zusammenarbeit mit Wüest Partner bezüglich der Strukturanalyse wurde offensichtlich, dass innerhalb sowie ausserhalb der Bundesverwaltung wenige aufbereitete statistische Grundlagen zur Thematik bestehen. Deshalb prüfte das BWO mit dem Bundesamt für Statistik BFS, welche Möglichkeiten innerhalb der bestehenden Statistik vorhanden sind.

Als Resultat kann Folgendes festgehalten werden. Die öffentliche Statistik verfügt über kein vollständiges Bild bei Geschäftsmieten. Verschiedentlich werden, beispielsweise in der Wertschöpfungsstatistik, stichprobenweise Daten mitunter zu Miet- und Pachtaufwendungen erhoben. Die Angaben sind aber in verschiedenen Datensätzen und in einer Form aufbereitet, welche keine Kombination zu einer verlässlichen Grundgesamtheit zulassen.

Beurteilung: Durch die bisher gemachten Erfahrungen bei der Lancierung von Vollerhebungen in der öffentlichen Statistik ist aufgrund des mehrjährigen Initialaufwands von einer solchen Lösung im Geschäftsmietenbereich abzusehen. Auch das BFS greift auf Schätzungen zurück und das mehrheitlich dort, wo die Leistung nicht durch private Anbieter schon abgedeckt werden kann. Es würde sich hierbei auch um keine temporäre Massnahme handeln.

9 Fazit

Vor dem Hintergrund der relativ raschen und kräftigen wirtschaftlichen Erholung und der überraschend zahlreichen Einigungen über Mietzinssenkungen bestehen derzeit wenig Hinweise für umfassende und flächendeckende Schwierigkeiten im Bereich der Geschäftsmieten. Auch die Zahl der Firmenkurse und die Anzahl neuer Schlichtungsgesuche in der Statistik der Schlichtungsbehörden liegen derzeit im üblichen Rahmen oder gar unter dem Vorjahresniveau. Dies schliesst jedoch nicht aus, dass in Einzelfällen unbefriedigende Konstellationen bestehen. Je nach Entwicklung der Pandemie kann sich die Situation rasch wieder verschlechtern. Die Erfahrung hat weiter gezeigt, dass die Situation regional unterschiedlich wahrgenommen wurde und die Kantone Unterstützungsmodelle entwickelt haben, die der Lage vor Ort entsprachen. Dies dürfte auch für die künftige Entwicklung ein erfolgsversprechendes Modell sein.

10 Anhang

Übersicht Kantone

Kanton	Wann	Was	Dauer	Veranschlagte Kosten
GE	06.04.20 30.04.20	<ul style="list-style-type: none"> - Mietzinsen bis CHF 3'500 pro Monat: Anteil Kanton max. 50 % - Mietzinsen bis CHF 3 500 pro Monat: Anteil Kanton max. 50 % - Mietzinse CHF 3 500 bis 7 000 pro Monat: Kanton bezahlt 1 von 3 Monatsmieten, wenn Mieter und Vermieter je eine Monatsmiete übernehmen. - Mietzinse CHF 7 000 bis 10 000 pro Monat: Kanton übernimmt 1 von 3 Monatsmieten (max. CHF 7 000) 	April Mai, Juni	6 Mio. 13 Mio.
VD	17.04.20	<ul style="list-style-type: none"> - 25 % Mieter, 50 % Vermieter, 25 % Kanton - Gilt für Mietzinse bis CHF 3 500, bei Restaurants CHF 5 000 pro Monat. - Maximaler Kantonsbeitrag: CHF 2 500 pro Monat 	Mai, Juni	20 Mio.
FR	15.04.20 22.04.20 09.06.20	<p>Beitrag an Miete/Pacht/Hypothekarzins</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kanton bezahlt 1 von 3 Monatsmieten, wenn Mieter und Vermieter je eine Monatsmiete übernehmen. - Beitrag des Kantons max. CHF 2 500, bei Restaurants CHF 3 500 pro Monat - Erhöhung der Beiträge rückwirkend von CHF 2 500 auf 5 000 und von CHF 3 500 auf 7 000. 	April, Mai, Juni	5 Mio. 20 Mio.
NE	08.05.20	<ul style="list-style-type: none"> - 25 % Mieter, 50 % Vermieter, 25 % Kanton - Max. CHF 3 000 pro Monat für Geschäfte, die am 27. April wieder öffnen dürfen / max. CHF 5 000 pro Monat für diejenigen, die länger geschlossen bleiben müssen 	März, April, Mai, Juni	2 Mio.
BS	08.05.20	<ul style="list-style-type: none"> - Kanton bezahlt 1 von 3 Monatsmieten, wenn Mieter und Vermieter je eine Monatsmiete übernehmen. - Keine Entlassungen bei Mieter - Gilt für Mietzinse bis CHF 20 000 pro Monat - Beitrag des Kantons max. CHF 6 700 pro Monat 	April, Mai, Juni	18 Mio.
SO	01.07.20	<ul style="list-style-type: none"> - Kanton bezahlt 1/3 der Monatsmieten für den betroffenen Zeitraum der Schliessung, solange der Vermieter mind. 1/3 der Miete reduziert - Verschiedene Bedingungen zu Arbeitnehmerschutz, Betreibungen etc. - Beitrag des Kantons max. CHF 5 000 pro Monat 	März, April, Mai, Juni	7 Mio.