



Betroffene Branchen suchen und finden Lösungen

Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen BWO

Schlussbericht

Projektteam

Urs Bieri: Co-Leiter

Jonas Ph. Kocher: Projektleiter

Alexander Frind: Projektleiter

Marco Bürgi: Praktikant Projektleiter

Thomas Burgunder: Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Daniel Bohn: Projektmitarbeiter

Nargiz Muradova: Praktikantin wissenschaftliche Mitarbeit und Datenanalyse

Bern, 31.08.2020

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | MANAGEMENT SUMMARY | 4 |
| 2 | EINLEITUNG | 5 |
| 2.1 | Mandat und Fragestellung | 5 |
| 2.2 | Befragung und Stichprobe | 5 |
| 3 | BEFUNDE | 7 |
| 3.1 | Ausgangslage | 7 |
| 3.2 | Vereinbarungen zwischen Mietern und Vermietern | 19 |
| 3.3 | Unterstützung der öffentlichen Hand | 29 |
| 3.4 | Zukunftsaussichten | 34 |
| 4 | SYNTHESE | 39 |
| 5 | ANHANG | 40 |
| 5.1 | gfs.bern-Team | 40 |

1 Management Summary

Der Lockdown hatte einen sichtbaren Effekt auf die Schwierigkeiten bei Mietzahlungen: Vor dem Lockdown hatten über drei Viertel der Mieter gar keine Schwierigkeiten, ihre Miete zu bezahlen. Nach dem Lockdown kann das weniger als ein Drittel behaupten. Für 55 Prozent der Mieter hat sich die Situation um die Mietzahlungen verschlechtert.

Auch Vermieter sind negativ betroffen: Vor dem Lockdown verbuchten 68 Prozent nie Mietausfälle. Nach dem Lockdown ist es noch gut die Hälfte aller Vermieter. Auch bei den verspäteten Mietzahlungen ist der Anteil derjenigen, die nie damit konfrontiert wurden, von 49 auf 42 Prozent gesunken. Hinsichtlich verspäteter Mietzahlung hat sich die Situation für 19 Prozent der Vermieter verschlechtert, bei den Mietausfällen für 23 Prozent.

Bei 40 Prozent der Vermieter, die mit einem der Probleme konfrontiert wurden, belief sich der Verlust auf einen Betrag von bis zu 10'000 Franken. 8 Prozent der Vermieter verloren zwischen 10'000 bis 50'000 Franken und ein Zehntel sogar über 50'000 Franken.

Die Vermieter sind sehr heterogen: Während die meisten nur eine einstellige Anzahl an Mietobjekten anbietet und dies nicht die Haupttätigkeit des Unternehmens ist, machen einzelne Unternehmen damit einen Jahresumsatz im dreistelligen Millionenbereich.

Insgesamt berichten 50 Prozent der Mieter, dass sie entweder den eigenen Vermieter um ein Entgegenkommen bei der Miete während des Lockdowns angefragt haben oder von ihrem Vermieter ein entsprechendes Angebot erhalten haben. Wo es zu Gesprächen über eine Lösung kam, ergab sich in 62 Prozent der Fälle eine erfolgreiche Einigung.

51 Prozent der Vermieter wurden von ihren Mietern angefragt oder haben von sich aus ein Entgegenkommen bei der Miete angeboten. Die Vermieter berichten in 93 Prozent der Fälle von einer Einigung.

Kam es zu einer Vereinbarung, wurde am häufigsten die Miete reduziert. Der Median liegt bei einer Reduktion des Mietzinses bei 50 Prozent. Vier von fünf Einigungen kamen vor den Parlamentsentscheiden im Juni zustande.

Die meisten befragten Unternehmen haben die eine oder andere COVID-Unterstützung des Bundes in Anspruch genommen: Am häufigsten haben die Unternehmen eine Kurzarbeitsentschädigung erhalten. Jeweils etwa ein Viertel hat Überbrückungskredite oder Erwerbsersatz in Anspruch genommen.

Im Gegensatz dazu wurden die kantonalen Unterstützungen nur von 5 Prozent in Anspruch genommen. In der Westschweiz ist der Anteil bei 12 Prozent.

60 Prozent der Unternehmen erwarten eine Verschlechterung der allgemeinen Wirtschaftslage in der Schweiz. 14 Prozent gehen von einer gleichbleibenden Entwicklung aus, während 13 Prozent auf eine Verbesserung hoffen. Mehr als die Hälfte der betroffenen Unternehmen geht davon aus, dass ihr Umsatz im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich zurückgehen wird.

Rund die Hälfte der betroffenen Unternehmen geht davon aus, dass trotz Pandemie und Lockdown die bisherigen Mietverträge unverändert weitergeführt werden.

2 Einleitung

2.1 Mandat und Fragestellung

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO ist zusammen mit dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und der Eidgenössischen Finanzverwaltung EFV beauftragt, ein Monitoring zur aktuellen Situation im Bereich Geschäftsmieten durchzuführen. Das Monitoring soll dabei prüfen, inwiefern die Vertragsparteien bei Geschäftsmietverhältnissen einvernehmliche Lösungen für eine Reduktion der finanziellen Verpflichtungen seitens des Mieters gefunden haben.

Das Monitoring erhebt dies in mehreren parallelen Ansätzen. Das BWO beauftragte das Forschungsinstitut gfs.bern mit der Durchführung des Monitorings mittels einer Umfrage unter den Vertragsparteien.

Der hier vorliegende Schlussbericht gibt alle Erkenntnisse der Umfrage wieder und schliesst die Berichterstattung ab.

2.2 Befragung und Stichprobe

Die Ergebnisse der Studie "Auslegeordnung Geschäftsmieten" basieren auf einer repräsentativen Befragung von 1'982 in der Schweiz ansässigen Firmen in ausgewählten Branchen. Der Fragebogen wurde jeweils von einem Mitglied der Geschäftsleitung ausgefüllt. Die Befragung wurde zwischen dem 16. Juni und dem 20. Juli 2020 hauptsächlich mittels Online-Interviews (CAWI) durchgeführt; ab dem Erinnerungsschreiben wurde die Teilnahme per Print-Fragebogen angeboten.

Über die technischen Eckwerte dieser Umfrage orientiert die nachstehende Übersicht:

Tabelle 1: Methodische Details

| | |
|-----------------------------------|---|
| Auftraggeber | Bundesamt für Wohnungswesen BWO |
| Grundgesamtheit | in der Schweiz ansässige Firmen in Branchen, welche direkt oder indirekt vom Arbeitsverbot aufgrund der COVID-19-Pandemie betroffen waren |
| Datenerhebung | CAWI, sekundär Print |
| Adressherkunft | Betriebs- und Unternehmensregister BUR des Bundesamts für Statistik BFS |
| Art der Stichprobenziehung | repräsentative, nach Betriebsgrösse, Region und Branche quotierte Ziehung |
| Gewichtung | nach Branche und Grössenklasse |
| Befragungszeitraum | 16.06.–20.07.2020 |
| Stichprobengrösse | Brutto-Stichprobe N = 6'017 Netto-Stichprobe N = 1'982 (33% Ausschöpfung) CAWI n = 1'548 Print n = 434 |
| Stichprobenfehler | ±2.2 Prozent bei 50/50 und 95-prozentiger Wahrscheinlichkeit |

©gfs.bern, Auslegeordnung Geschäftsmieten, Juli 2020

Bei der Stichprobenziehung wurden die Branchen der (potenziellen) Vermieter von Geschäftsräumen überproportional berücksichtigt, um genügend Interviews in diesem Segment zu haben. Dies wurde für Aussagen über die ganze Grundgesamtheit durch eine Gewichtung wieder rückgängig gemacht.

Bei einer Stichprobe entscheiden zwei Faktoren über die Qualität der später gewonnenen Aussagen massgeblich mit: Die Irrtumswahrscheinlichkeit einerseits sowie der Stichprobenfehler (Irrtumsgrösse) einer getroffenen statistischen Aussage andererseits. In Bezug auf den ersten Punkt setzt man bei der Umfrageforschung zumeist auf ein Sicherheitsmass von 95 Prozent. Das heisst, man akzeptiert eine Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 Prozent, dass der wahre Wert einer Variable in der Gesamtbevölkerung nicht innerhalb des Bereiches des ausgewiesenen Wertes der Stichprobe \pm seines Stichprobenfehlers liegt. Andererseits unterliegen statistische Aussagen eben diesem Stichprobenfehler, welcher von der Grösse der Stichprobe und der Basisverteilung der Variable in der Bevölkerung abhängt, wobei der Fehler kleiner wird, je grösser die Stichprobe ist.

Tabelle 2: Stichprobenfehler

| Ausgewählte statistische Stichprobenfehler nach Stichprobengrösse und Basisverteilung | | |
|---|-----------------------------|--------------------------|
| Stichprobengrösse | Fehlerquote Basisverteilung | |
| | 50% zu 50% | 20% zu 80% |
| N = 2'000 | ± 2.2 Prozentpunkte | ± 1.8 Prozentpunkte |
| N = 1'000 | ± 3.2 Prozentpunkte | ± 2.5 Prozentpunkte |
| N = 600 | ± 4.1 Prozentpunkte | ± 3.3 Prozentpunkte |
| N = 100 | ± 10.0 Prozentpunkte | ± 8.1 Prozentpunkte |
| N = 50 | ± 14.0 Prozentpunkte | ± 11.5 Prozentpunkte |

Lesebeispiel: Bei rund 2'000 Befragten und einem ausgewiesenen Wert von 50 Prozent liegt der effektive Wert zwischen 50 Prozent ± 2.2 Prozentpunkte, bei einem Basiswert von 20 Prozent zwischen 20 Prozent ± 1.8 Prozentpunkte. Dabei setzt man in der Umfrageforschung zumeist ein Sicherheitsmass von 95 Prozent, das heisst man akzeptiert eine Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 Prozent, dass der nachgewiesene statistische Zusammenhang so in der Bevölkerung nicht vorhanden ist.

©gfs.bern

Gerade bei Untergruppenanalysen weist die untersuchte Gruppe schnell weniger als 50 Befragte aus, was bei einem Stichprobenfehler von ± 14 Prozentpunkten eine adäquate Interpretation nahezu verunmöglicht. Deshalb nehmen wir keine Subgruppenanalysen unter 50 Fällen vor.

Das andere Element einer qualitativ hochstehenden Analyse ist die Gewährleistung von Repräsentativität. Repräsentativität bedeutet nichts anderes, als dass jede Einheit aus der Grundgesamtheit genau die gleiche Chance haben muss, an der Befragung teilnehmen zu können. Werden bei der Stichprobenziehung systematisch Gruppen ausgeschlossen, ist eine Befragung nicht repräsentativ. Die Brutto-Stichprobe wurde zufällig aus dem Betriebs- und Unternehmensregister BUR des Bundesamts für Statistik BFS gezogen, weshalb die Repräsentativität gegeben ist.

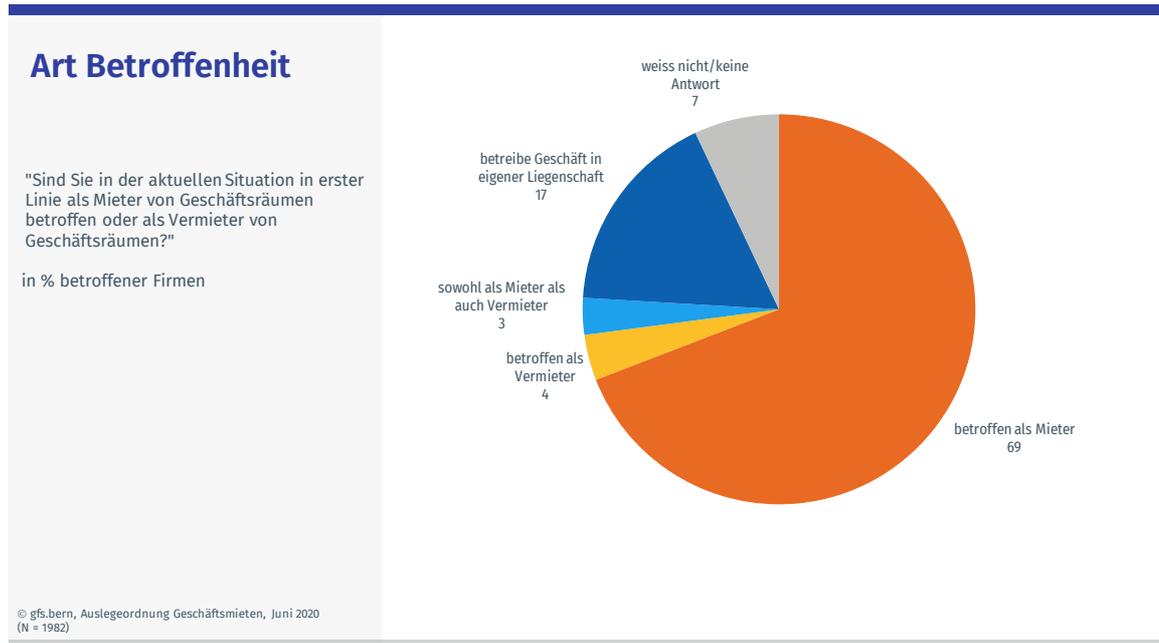
3 Befunde

3.1 Ausgangslage

In der vorliegenden Erhebung stehen Unternehmen innerhalb von Branchen im Zentrum, die aufgrund der Corona-Situation ihre Geschäftstätigkeit vollständig oder teilweise einstellen mussten oder Geschäfts- und Bürofläche vermieten und damit von einer Kostenproblematik solcher Branchen indirekt betroffen sind.

Tatsächlich ist der grösste Teil solcher Unternehmen in einem Mietverhältnis:

Grafik 1



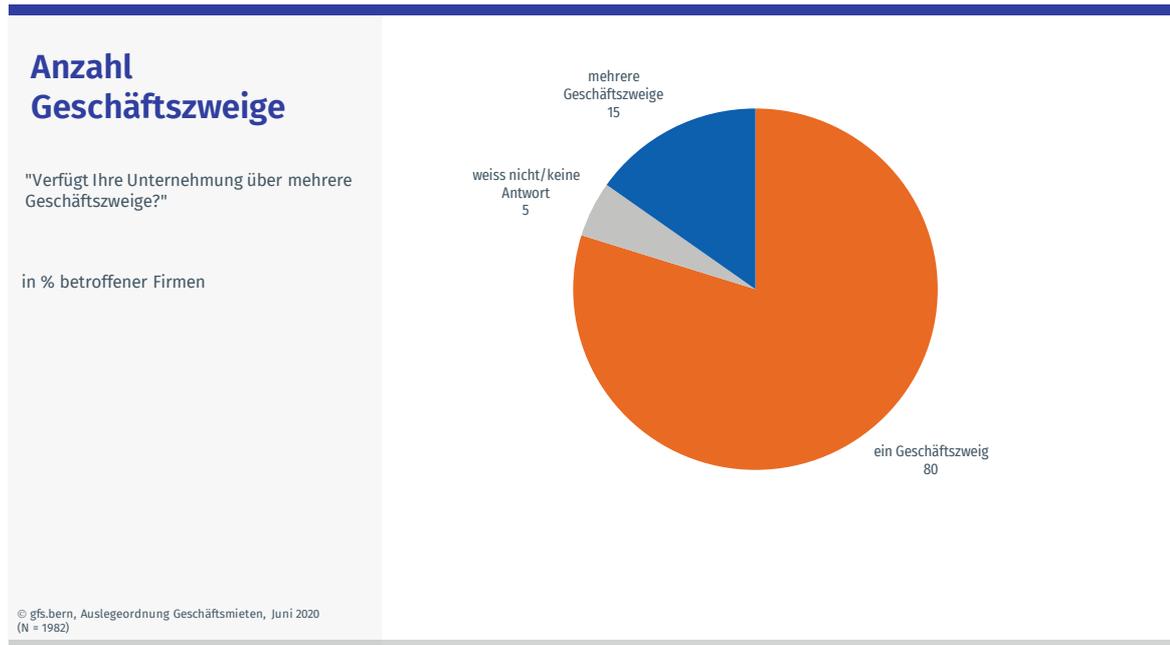
69 Prozent sind nur als Mieter, weitere 3 Prozent sind sowohl als Mieter als auch Vermieter betroffen. Damit sind insgesamt 72 Prozent aller von einem Arbeitsverbot oder reduzierter Geschäftstätigkeit infolge Corona betroffenen Unternehmen in einer Position als Mieter betroffen, während 21 Prozent aller Unternehmen aufgrund der Besitzverhältnisse in keinem Mieter-/Vermieterverhältnis stehen (Anteil "betreibe Geschäft in eigener Liegenschaft" und "betroffen als Vermieter" summiert). Es kann vermutet werden, dass unter den 7 Prozent ohne Angabe zum Mietverhältnis ebenfalls eine ähnliche Verteilung vorhanden ist, so dass dieser Anteil vermutlich noch um rund 5 Prozent höher ist.

Insgesamt 7 Prozent treten ausschliesslich oder unter anderem als Vermieter auf. Insbesondere unter Unternehmen ab 50 Angestellten findet sich ein grosser Anteil an Vermietern (30%).



Wenn im Folgenden verkürzt von "Mieter" respektive "Vermietern" die Rede ist, ist die Kategorie "sowohl als Mieter als auch Vermieter" in beiden Gruppen enthalten.

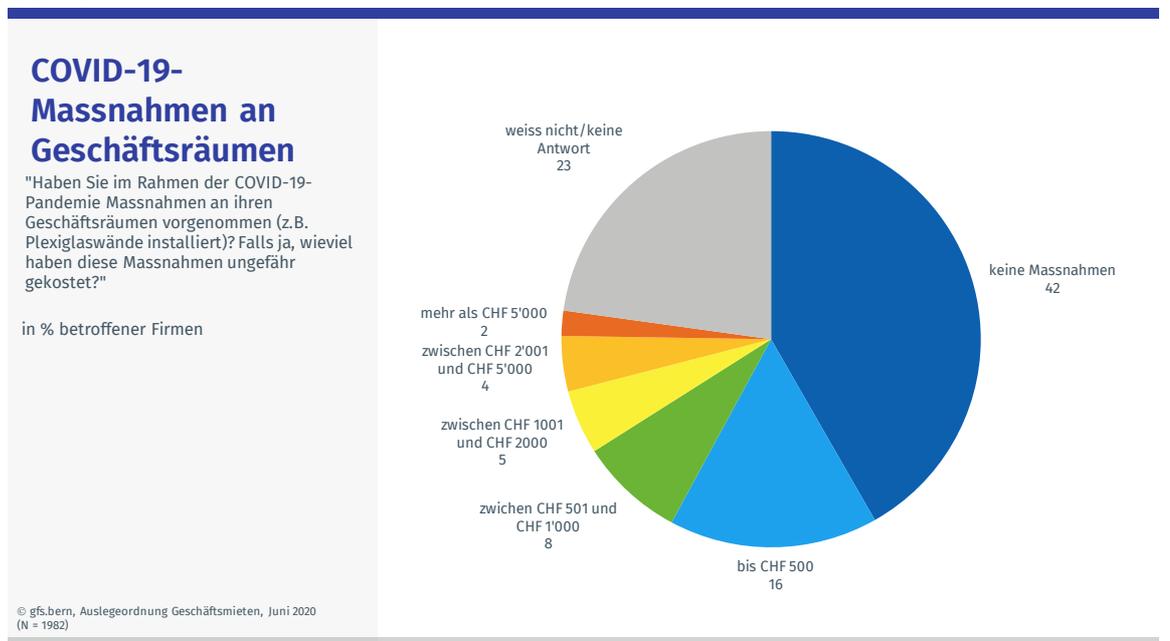
Grafik 2



Die meisten Unternehmen (80%) verfügen nur über einen Geschäftszeige; 15 Prozent verfügen über mehrere Geschäftszeige. Bei Unternehmen ab 50 Angestellten hat die Hälfte mehr als ein Geschäftszeige.

Abgesehen von den Umsatzeinbussen führt die Pandemie bei einigen Unternehmen auch zu Kosten für Massnahmen an den Geschäftsräumen:

Grafik 3



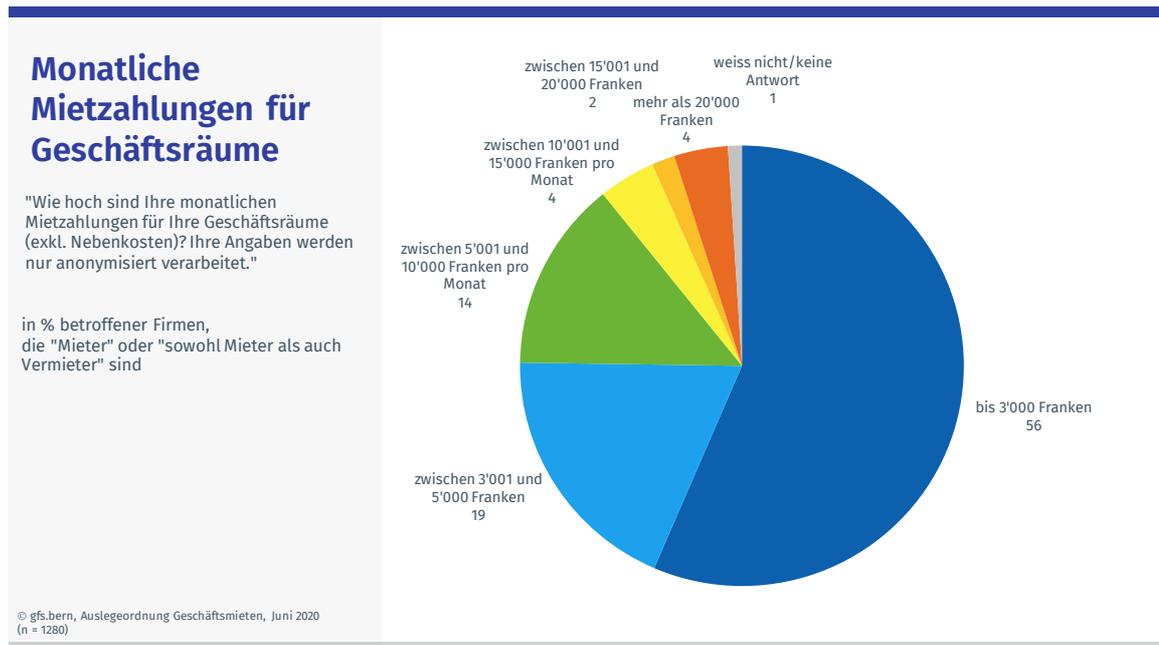
35 Prozent können einen Betrag nennen, wie hoch die Kosten für die Massnahmen waren. Häufig liegt der Betrag unter 500 Franken (16%) oder zwischen 500 und 5'000 Fran-

ken (17%). Nur 2 Prozent der Unternehmen mussten mehr als 5'000 Franken dafür ausgeben. Es erstaunt nicht, dass unter den grösseren Unternehmen ein deutlich höherer Anteil in diese Kategorie fällt (27%).

42 Prozent haben keine Massnahmen vorgenommen. In der italienischsprachigen Schweiz haben nur 28 Prozent der Unternehmen keine Massnahmen an den Geschäftsräumen vorgenommen.

3.1.1 Situation der Mieter

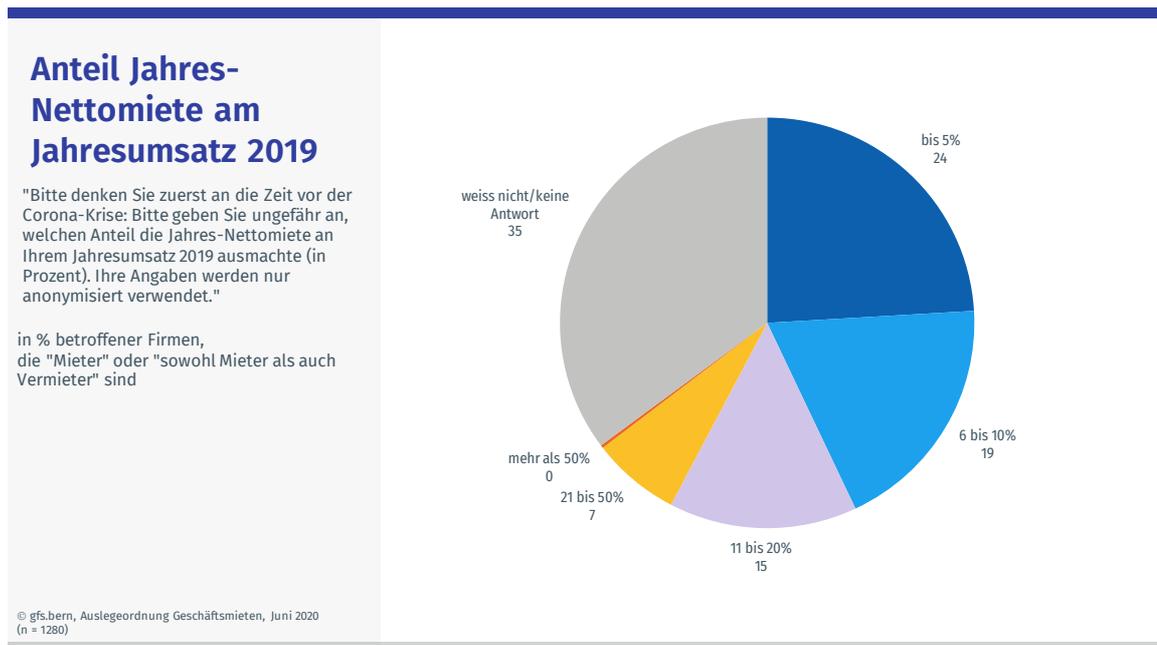
Grafik 4



Beim Grossteil der Mieter machen die Mietzahlungen exklusive Nebenkosten weniger als 3'000 Franken im Monat aus (56%). 19 Prozent müssen bis 5'000, weitere 14 Prozent bis 10'000 Franken bezahlen. Rund ein Zehntel der Unternehmen hat monatliche Mietkosten über 10'000 Franken.

Erwartungsgemäss steigen mit der Anzahl an Mitarbeitenden auch die Mietkosten: Bei Unternehmen ab 50 Angestellten wenden 62 Prozent über 20'000 Franken im Monat für die Miete auf.

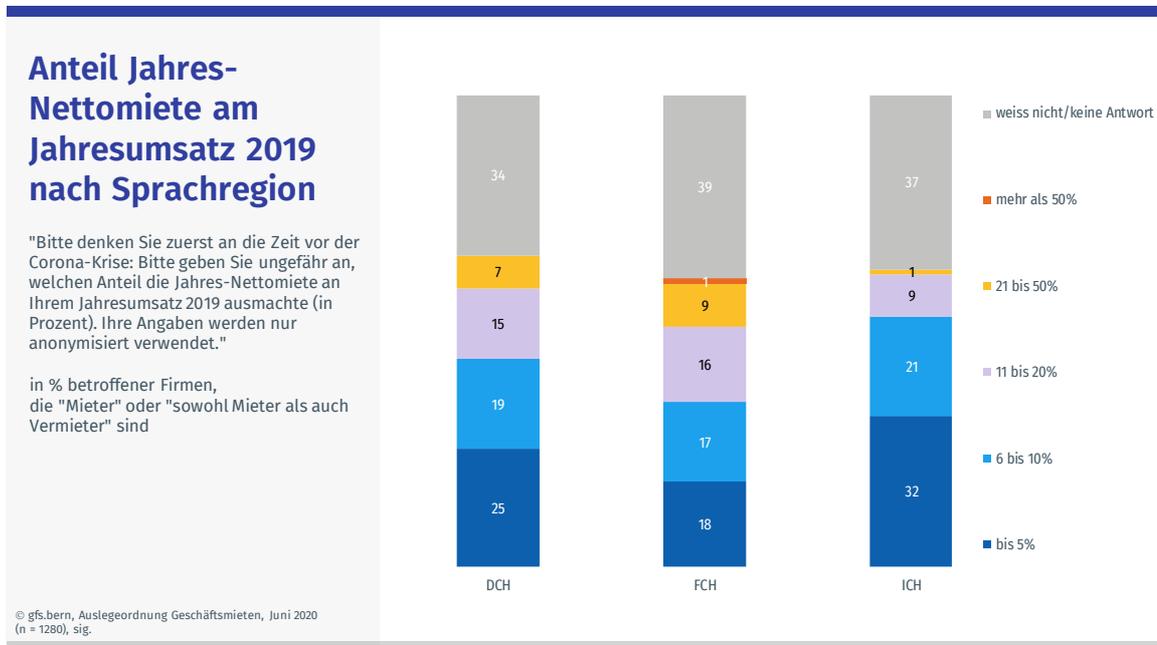
Grafik 5



Diese Mietkosten machen in der Regel bis zu 50 Prozent des erwirtschafteten Jahresumsatzes aus – nur Vereinzelte geben einen höheren Anteil an. Für die meisten Unternehmen (58%) macht 2021 die Nettomiete weniger als 20 Prozent des Jahresumsatzes aus.

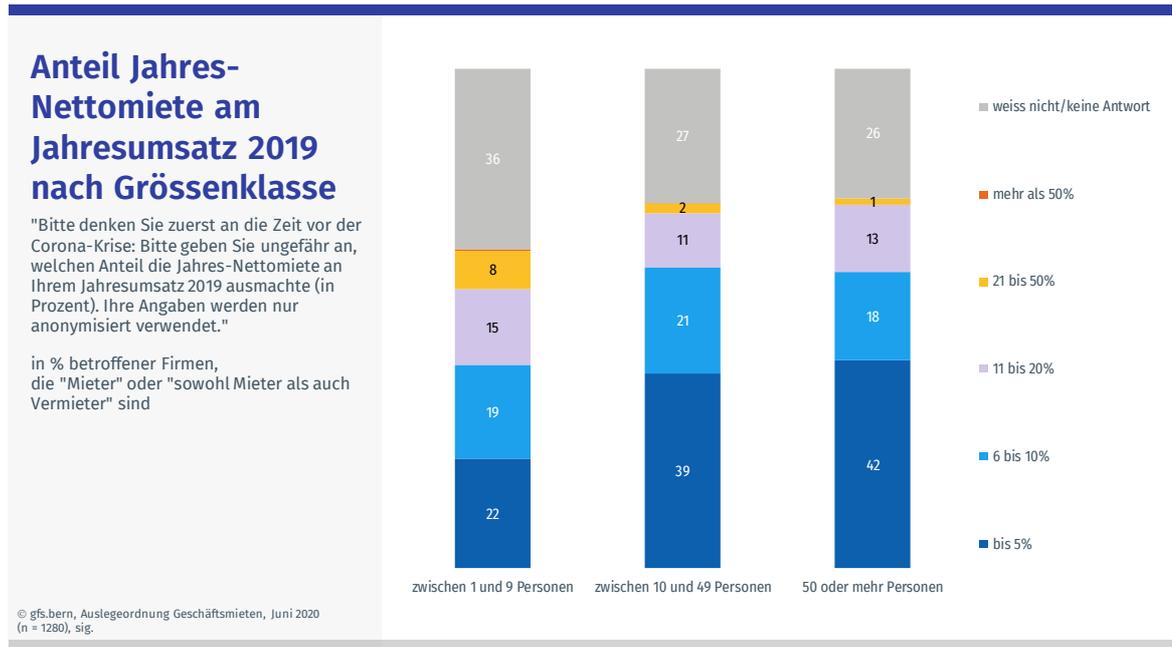
Bei einem durchschnittlichen Mieter in der Befragung liegt der Anteil bei 10.6 Prozent (nur Unternehmen, welche eine Angabe dazu machen).

Grafik 6



In der französischsprachigen Schweiz (13.5%) werden im Durchschnitt höhere, in der italienischsprachigen Schweiz (6.6%) eher tiefere Anteile genannt.

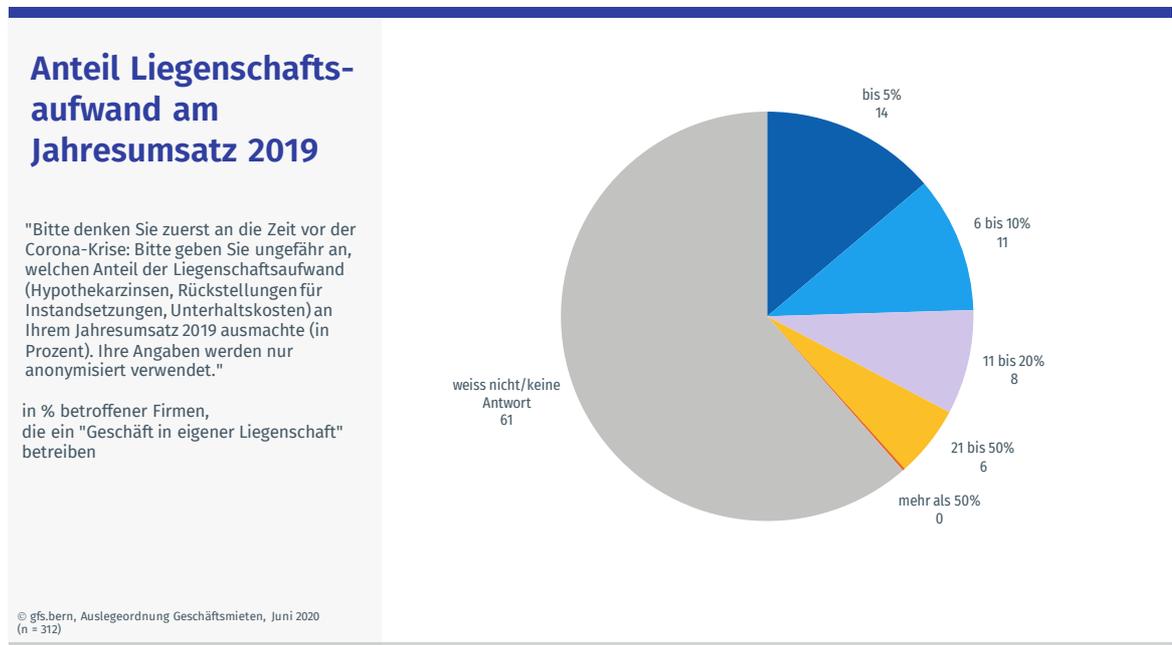
Grafik 7



Auch Unternehmen mit weniger als 10 Angestellten (11.0%) wenden mehr Geld für die Miete auf als jene mit 10 bis 49 (6.1%) oder ab 50 Angestellten (6.3%).

Bei Unternehmen, die ein Geschäft in einer eigenen Liegenschaft betreiben, macht der Liegenschaftsaufwand einen ähnlichen Anteil aus wie die Miete bei den Mietern:

Grafik 8

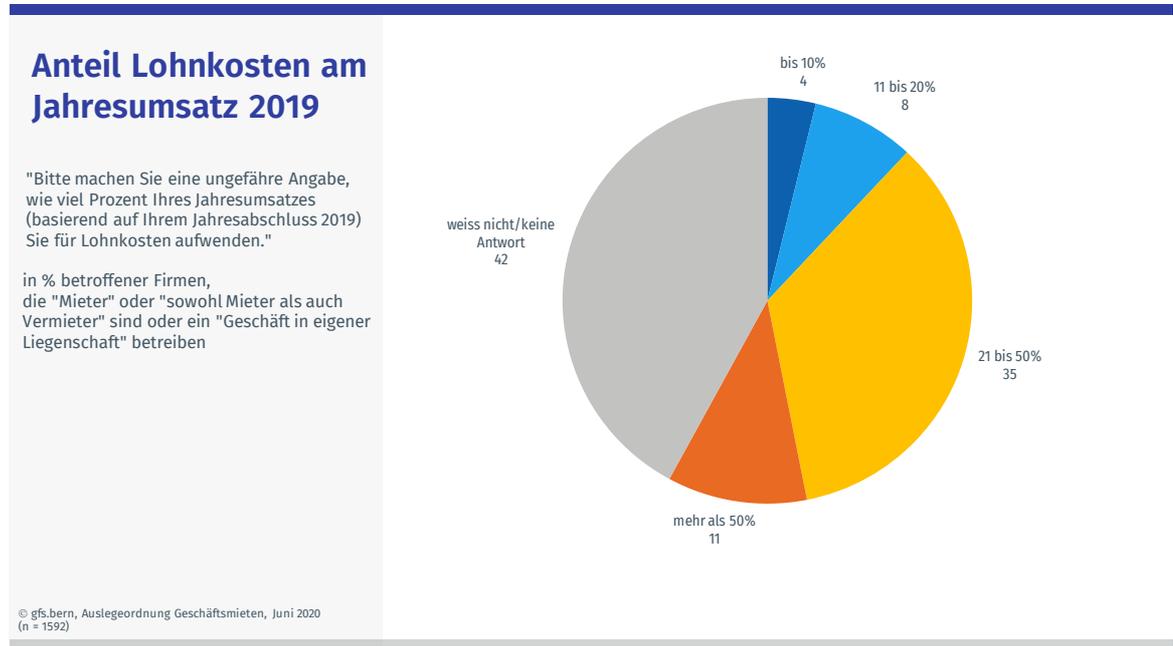


Für die meisten (33%) liegt der Liegenschaftsaufwand unter 20 Prozent des Jahresumsatzes 2019. 6 Prozent geben einen höheren Anteil an.

Im Durchschnitt der inhaltlichen Nennungen beträgt der Anteil 11.2 Prozent. Allerdings machen 61 Prozent keine Angabe dazu.

Die Mietkosten respektive Liegenschaftsaufwände sind ein gewichtiger Ausgabenposten eines Unternehmens. Für die meisten der befragten Unternehmen machen aber die Lohnkosten einen deutlich grösseren Teil aus:

Grafik 9



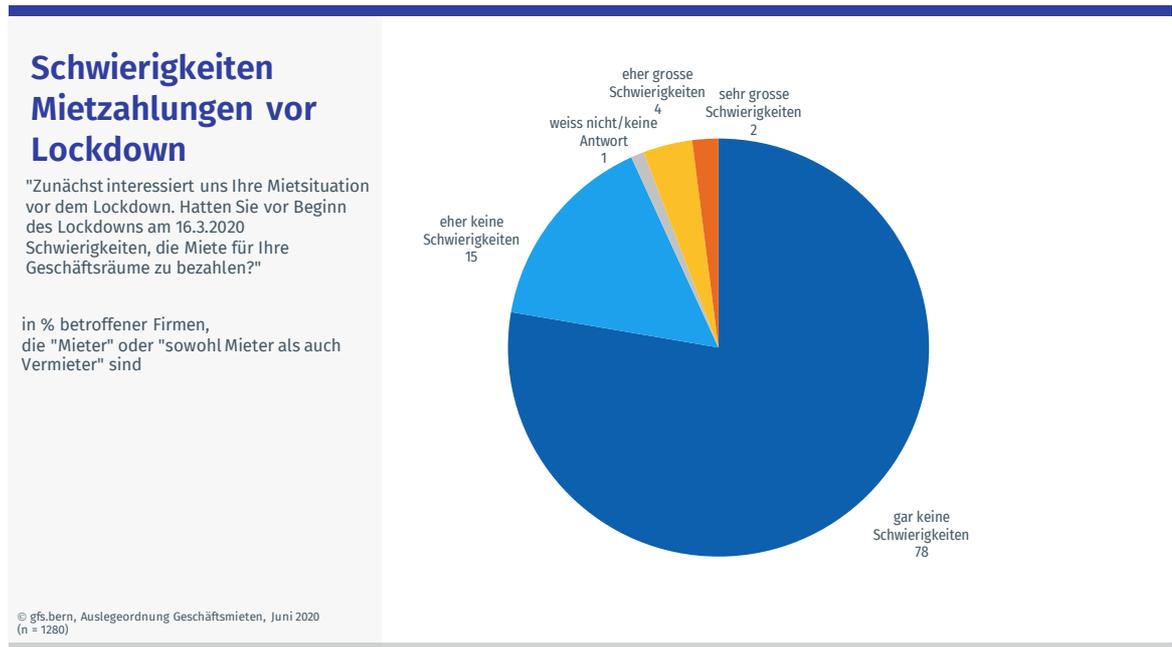
Der durchschnittliche Anteil liegt bei 36.4 Prozent und damit mehr als dreimal so hoch wie der Anteil der Mietkosten.

Mit gut einem Drittel (35%) kommen die meisten auf einen Anteil zwischen 21 und 50 Prozent zu liegen. 12 Prozent haben tiefere, 11 Prozent prozentual höhere Lohnkosten.

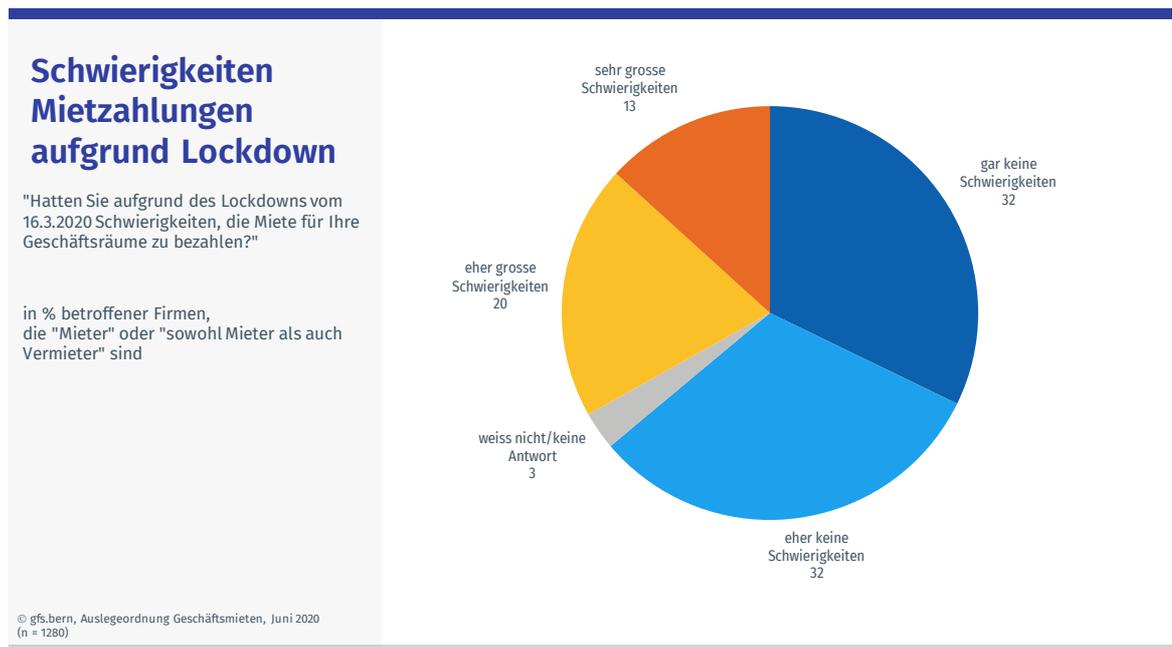
Unternehmen mit ab 50 Angestellten geben im Schnitt einen etwas höheren Anteil der Lohnkosten an (45.4%).

Der Lockdown hatte einen sichtbaren Effekt auf die Schwierigkeiten bei Mietzahlungen:

Grafik 10



Grafik 11



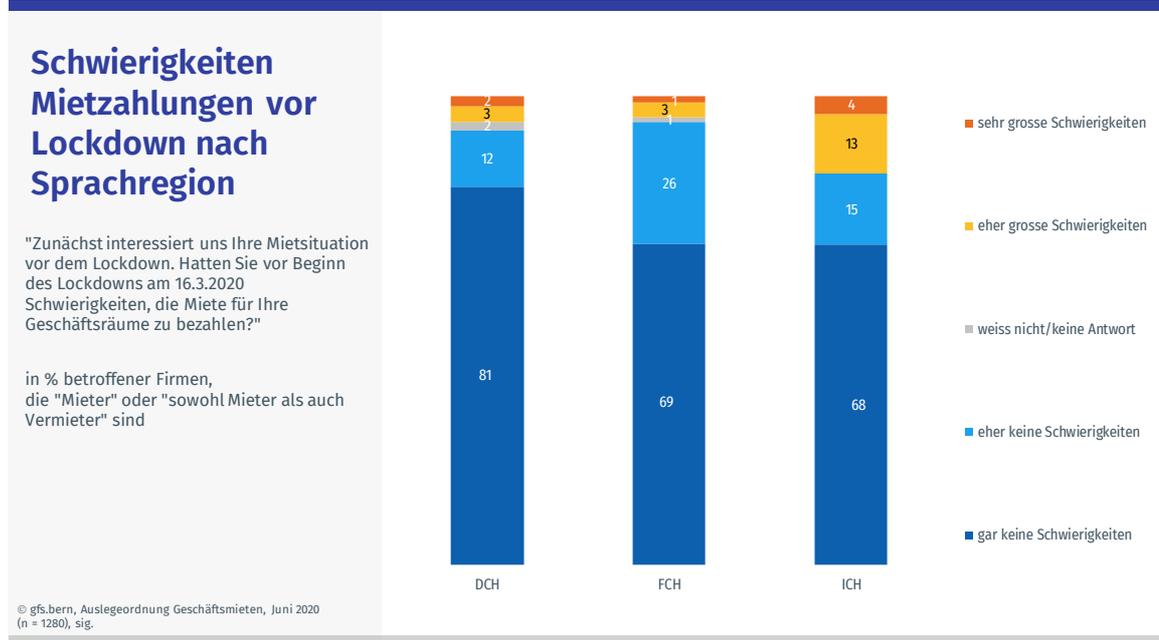
Vor dem Lockdown hatten über drei Viertel (78%) der Mieter gar keine Schwierigkeiten. Nach dem Lockdown kann das weniger als ein Drittel (32%) behaupten. Im Gegenzug ist der Anteil an (sehr oder eher) grossen Schwierigkeiten von 6 auf 33 Prozent gestiegen. Ebenfalls fast ein Drittel (32%) der Mieter hatte aufgrund des Lockdowns eher keine Schwierigkeiten, was vor dem Lockdown 15 Prozent betraf.

42 Prozent der Mieter schätzen die Lage vor und nach dem Lockdown gleich ein. Für 30 Prozent hat sich die Lage auf der abgefragten Skala um 1 Position verschlechtert, für 19

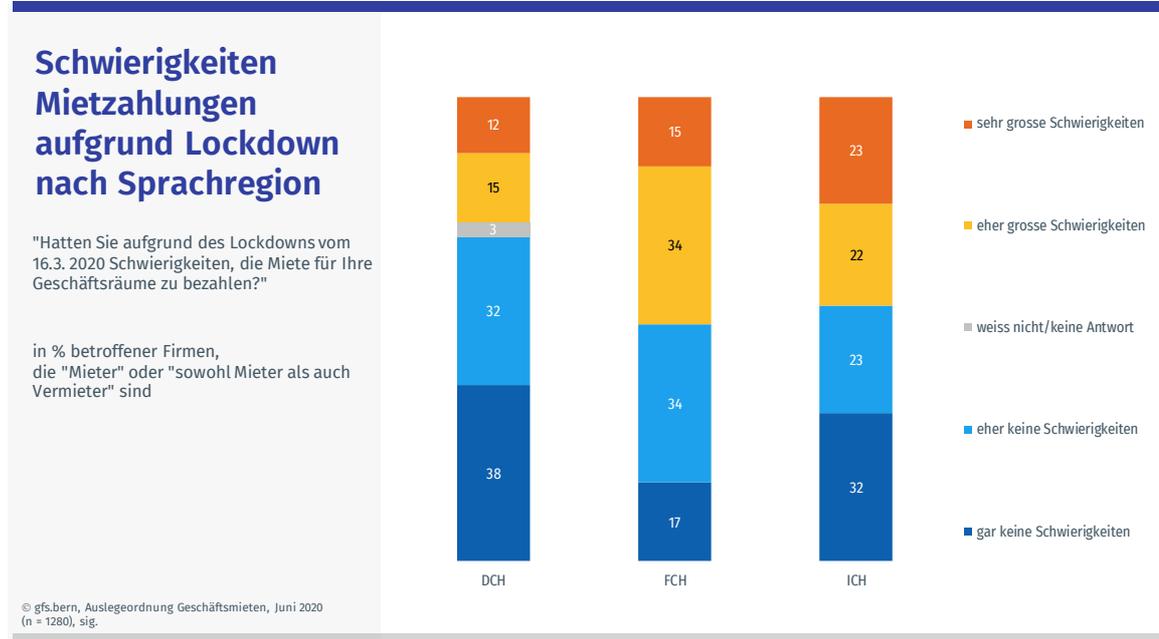
Prozent um 2 und für 6 Prozent sogar um 3 Positionen (von gar keinen zu sehr grossen Schwierigkeiten). Bei 1 Prozent haben die Schwierigkeiten abgenommen.

Alle Sprachregionen sind davon betroffen:

Grafik 12



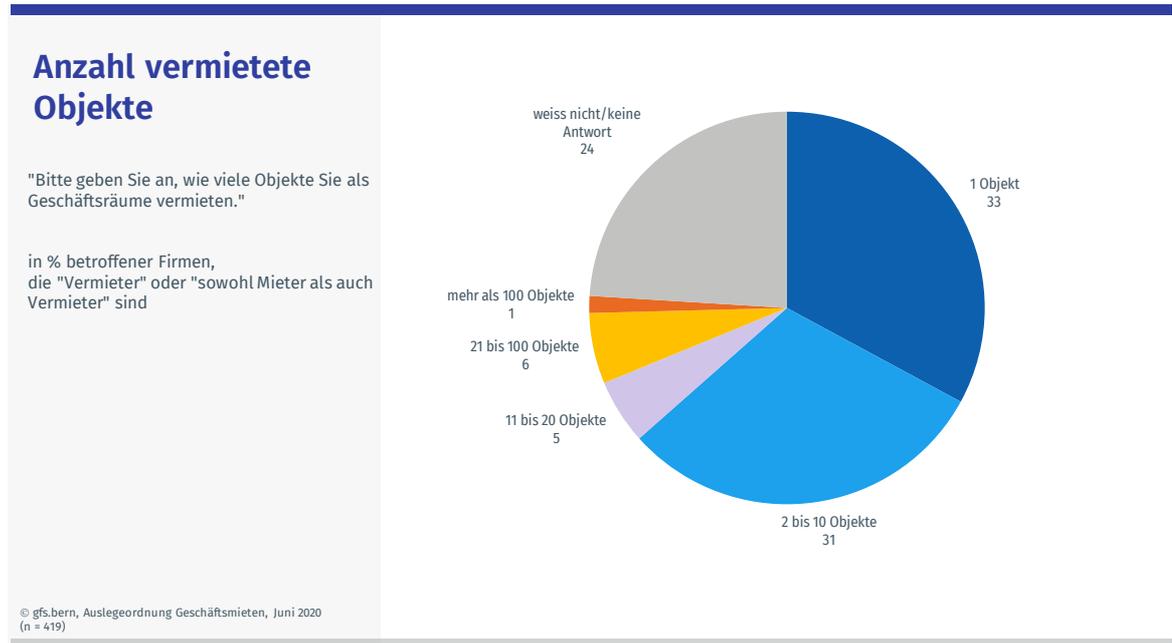
Grafik 13



In der Deutschschweiz steigt der Anteil an (eher oder sehr) grossen Schwierigkeiten von 5 auf 27 Prozent (Differenz +22 Prozentpunkte), im Tessin von 17 auf 45 Prozent (+28). Der grösste Anstieg (+45) ist jedoch in der französischsprachigen Schweiz von 4 auf 49 Prozent festzustellen.

3.1.2 Situation der Vermieter

Grafik 14

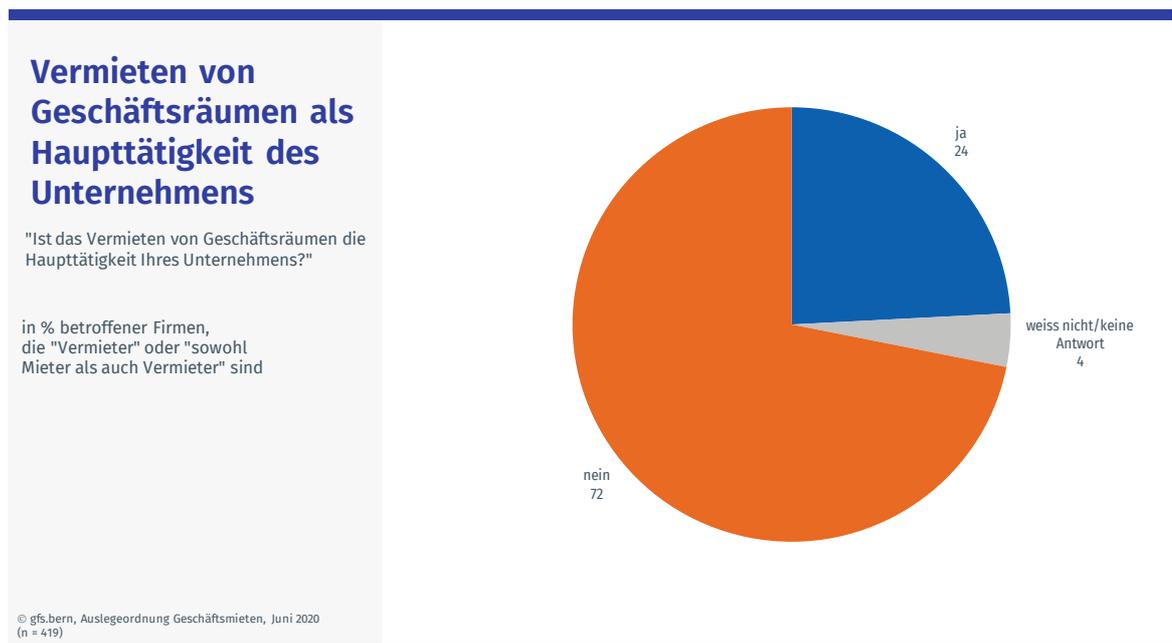


Ein Drittel der Vermieter vermietet ein einziges Objekt als Geschäftsraum. Weitere 31 Prozent vermieten zwischen 2 und 10 Objekte. Nur 12 Prozent vermieten 11 oder mehr Objekte. Einzelne vermieten nach eigenen Angaben bis zu 20'000 Objekte.

Der mittlere Vermieter vermietet 2 Objekte (Median). Bei Unternehmen mit 50 und mehr Angestellten liegt der Wert bei 4 Objekten.

Knapp ein Viertel (24%) der befragten Vermieter möchte oder kann die genaue Zahl vermieteter Objekte nicht angeben.

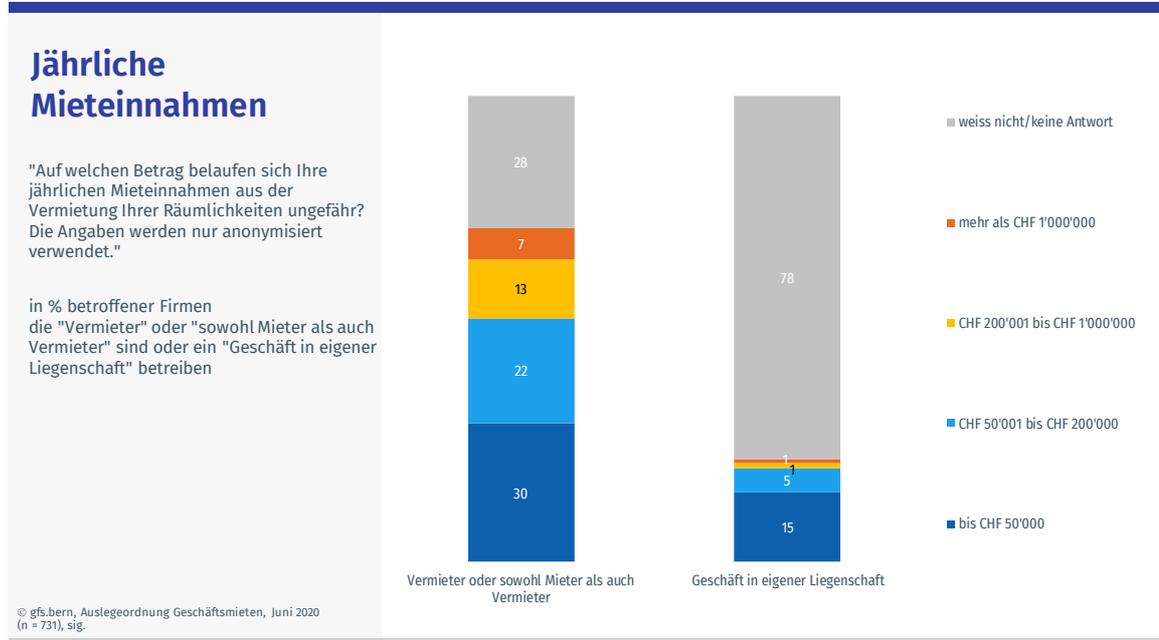
Grafik 15



Anhand der relativ geringen Anzahl vermieteter Objekte erstaunt es nicht, dass nur bei rund einem Viertel (24%) der Vermieter die Vermietung von Geschäftsräumen die Haupttätigkeit des Unternehmens ist.

In der italienischsprachigen Schweiz ordnen sich 35 Prozent in diese Kategorie ein.

Grafik 16



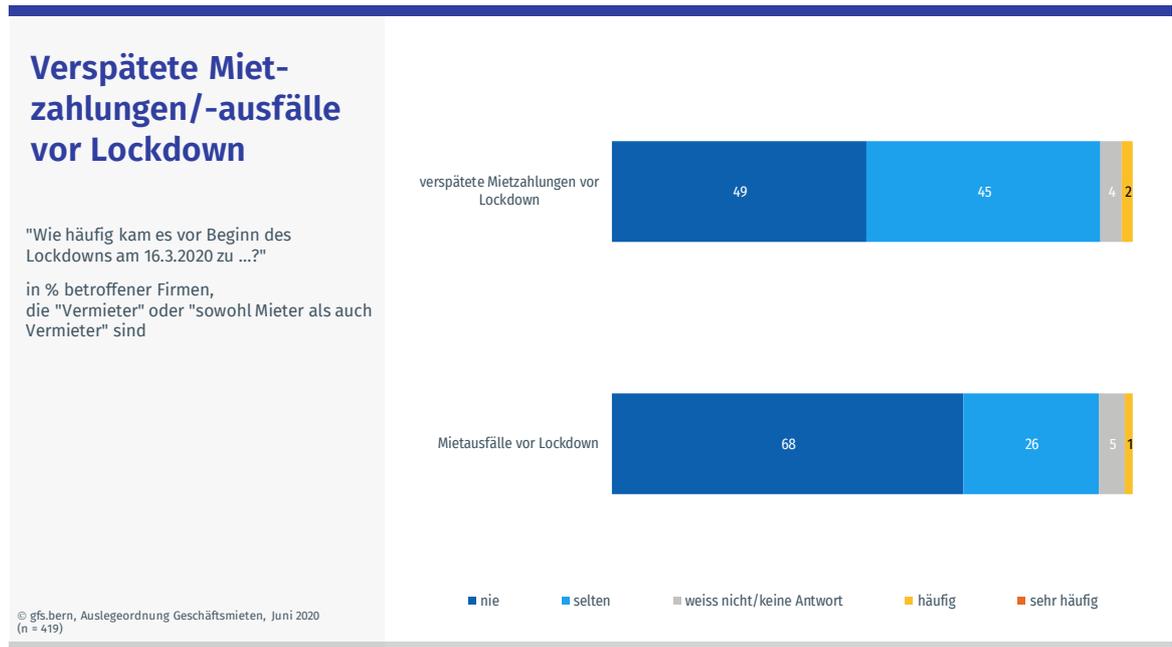
30 Prozent der Vermieter nehmen mit der Vermietung jährlich weniger als 50'000 Franken ein, weitere 22 Prozent zwischen 50'000 und 200'000. Darüber bis zu einer Million Franken wird von 13 Prozent eingenommen. Über eine Million Franken verdienen nur 7 Prozent der Vermieter. Die Top-Verdiener unter den Vermietern haben einen Umsatz im dreistelligen Millionenbereich.

Mit der Grösse des Unternehmens steigen die absoluten Mieteinnahmen.

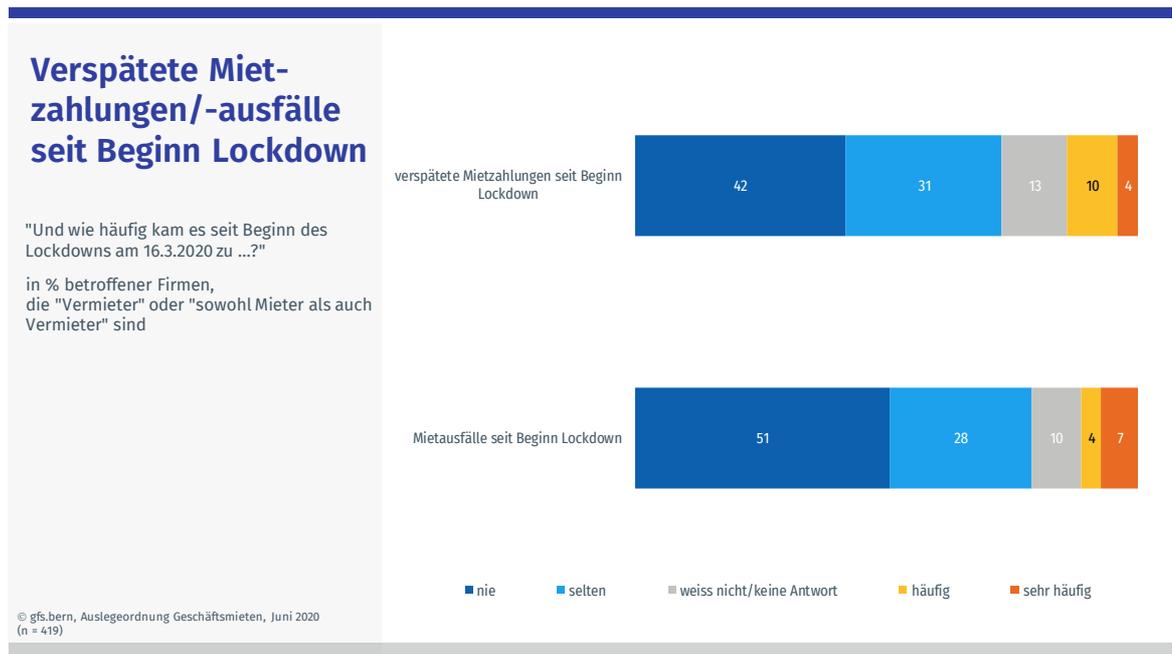
Die Betreiber eines Geschäfts in einer eigenen Liegenschaft beantworten zu über drei Vierteln die Frage nicht. Wahrscheinlich nutzen sie ihre Liegenschaft ausschliesslich selber und vermieten keine Räumlichkeiten darin.

Der Lockdown hatte auch für die Vermieter sichtbar negative Effekte:

Grafik 17



Grafik 18



Vor dem Lockdown hatte kein Vermieter "sehr häufig" mit verspäteten Mietzahlungen oder Mietausfällen¹ zu kämpfen und nur Vereinzelte "häufig". Nach dem Lockdown waren es jeweils über ein Zehntel.

Insbesondere verbuchten vor dem Lockdown 68 Prozent nie Mietausfälle. Nach dem Lockdown ist es noch gut die Hälfte aller Vermieter (51%). Auch bei den verspäteten

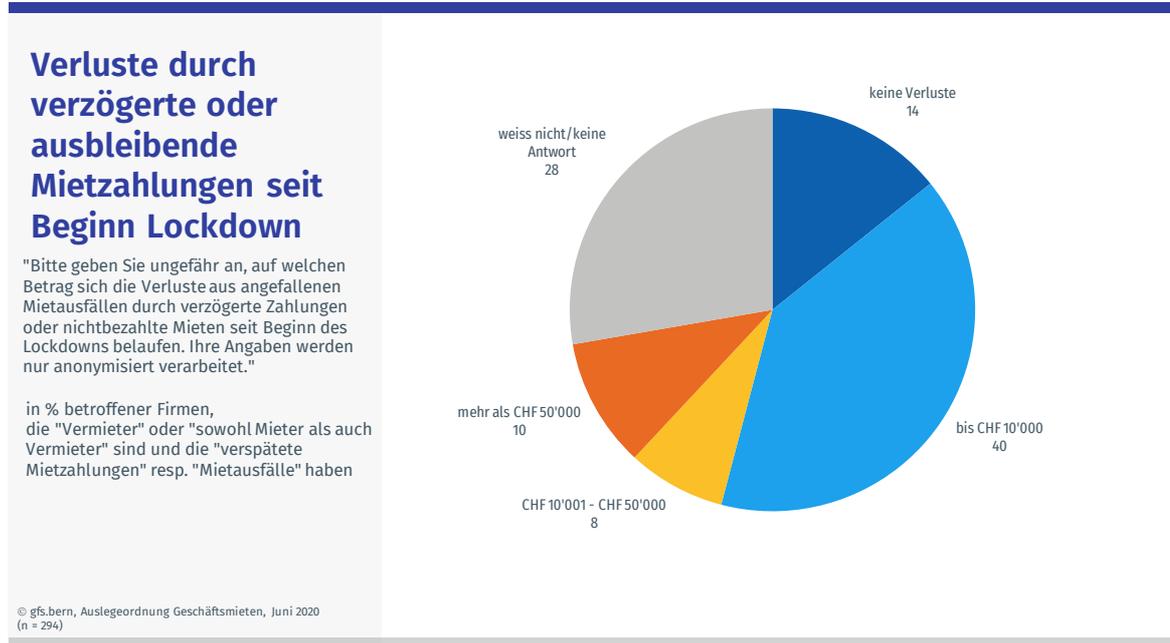
¹ Buchhalterisch sind nicht nur einseitig durch den Mieter nicht getätigte Mietzahlungen, sondern auch gewährte Mietzinserlasse als "Mietausfälle" auszuweisen. Es ist deshalb möglich, dass ein Teil der Befragten von dieser weiteren Definition ausgegangen ist.

Mietzahlungen ist der Anteil derjenigen, die nie damit konfrontiert wurden, von 49 auf 42 Prozent gesunken.

Hinsichtlich verspäteter Mietzahlung hat sich die Situation für 19 Prozent der Vermieter verschlechtert, bei den Mietausfällen sogar für 23 Prozent (nur Vermieter, welche die Situation vorher und seit Beginn des Lockdowns einschätzen können).

Für die Vermieter in der französischsprachigen Schweiz hat sich die Situation verspäteter Mietzahlungen für 36 Prozent verschlechtert; in der italienischsprachigen Schweiz sind dies nur 4 Prozent. Bei den Mietausfällen beurteilen 26 Prozent der deutschsprachigen Vermieter die Situation seit Beginn des Lockdowns schlechter als zuvor. In der französisch- (17%) und italienischsprachigen Schweiz (13%) sind die Anteile geringer.

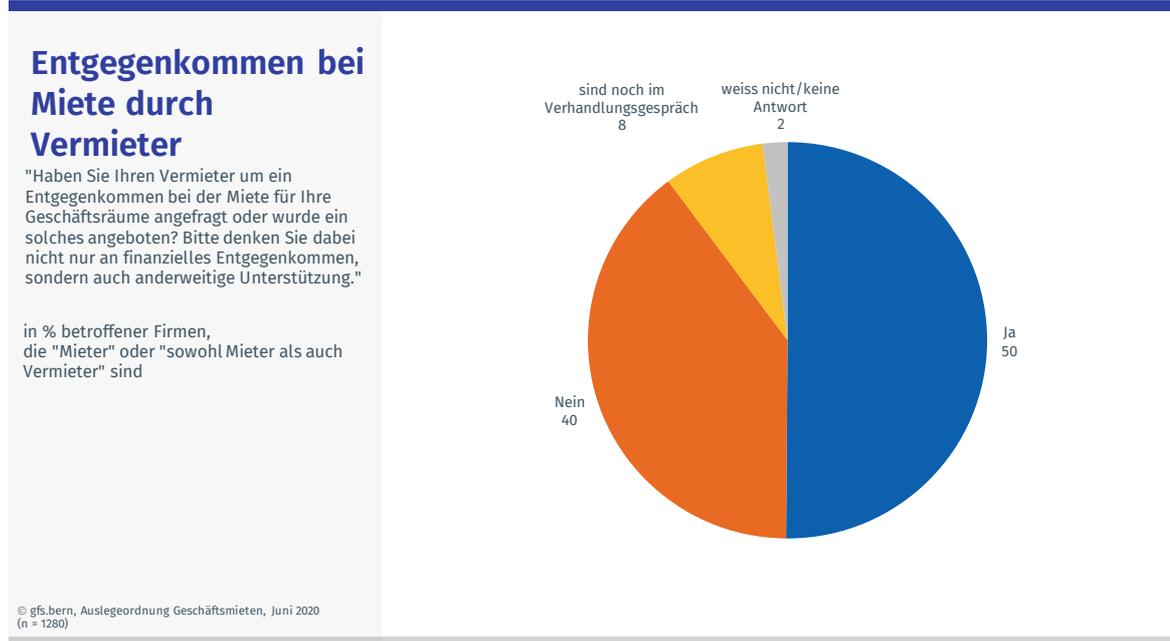
Grafik 19



14 Prozent der Vermieter, die mit einem der Probleme konfrontiert wurden, mussten dadurch keine finanziellen Einbussen hinnehmen. Bei 40 Prozent belief sich der Verlust immerhin auf einen Betrag bis 10'000 Franken. 8 Prozent der Vermieter verloren durch verzögerte oder ausbleibende Mietzahlungen zwischen 10'000 bis 50'000 Franken und ein Zehntel (10%) sogar über 50'000 Franken. 28 Prozent wollen oder können keine genaue Angabe machen.

3.2 Vereinbarungen zwischen Mietern und Vermietern

Grafik 20



Insgesamt berichten 50 Prozent der Mieter, dass sie entweder den eigenen Vermieter um ein Entgegenkommen bei der Miete während des Lockdowns angefragt haben oder sogar von ihrem Vermieter ein entsprechendes Angebot erhalten haben. 40 Prozent aller Mieter innerhalb betroffener Branchen haben weder selber mit dem Vermieter Kontakt aufgenommen, noch wurden sie von diesem kontaktiert.

Bezeichnenderweise sind dies Unternehmen, welche leicht verstärkt (zu 48% im Vergleich zu 32% unter allen betroffenen Unternehmen) keine Probleme mit den Mietzinszahlungen aufgrund Corona haben, respektive schon vor Corona nicht hatten. Allerdings beinhalten diese 40 Prozent sichtbar nicht nur solche Unternehmen: Weshalb trotz finanziellen Schwierigkeiten ein Kontakt zum Vermieter nicht erfolgte, kann die vorliegende Erhebung nicht beantworten.

Acht Prozent der Mieterschaft befanden sich zum Zeitpunkt der Befragung noch in den Verhandlungen.

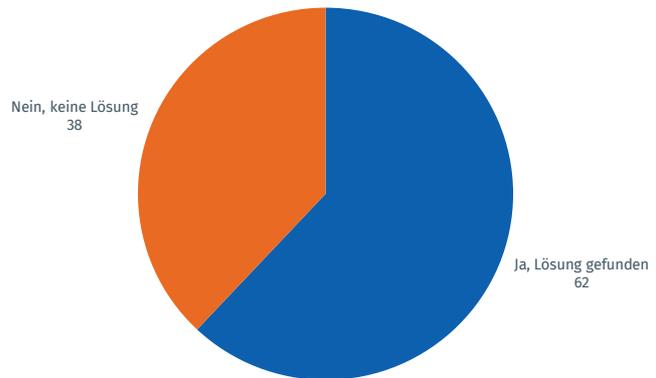
In der italienischsprachigen Schweiz waren 17 Prozent noch in Verhandlung, bei Unternehmen mit 50 und mehr Angestellten sogar 21 Prozent.

Grafik 21

Gefundene Lösungen – Mieter

"Haben Sie Ihren Vermieter um ein Entgegenkommen bei der Miete für Ihre Geschäftsräume angefragt oder wurde ein solches angeboten? Bitte denken Sie dabei nicht nur an finanzielles Entgegenkommen, sondern auch anderweitige Unterstützung."

in % betroffener Firmen, die "Mieter" oder "sowohl Mieter als auch Vermieter" sind und die nach einer Lösung gefragt haben oder denen seitens Vermieter ein Entgegenkommen angeboten wurde



© gfs.bern, Auslegeordnung Geschäftsmieten, Juni 2020 (n = 568)

Schlüsselt man die Gruppe Mieter, welche den Vermieter um ein Entgegenkommen bei der Miete angefragt haben oder seitens Vermieter angesprochen wurden und die Verhandlungen abgeschlossen haben, weiter auf, ergab sich in 62 Prozent der Fälle eine erfolgreiche Einigung. Nur in etwas mehr als einem Drittel (38%) der Verhandlungsgespräche erfolgte keine Einigung in der Mietfrage während des Lockdowns.

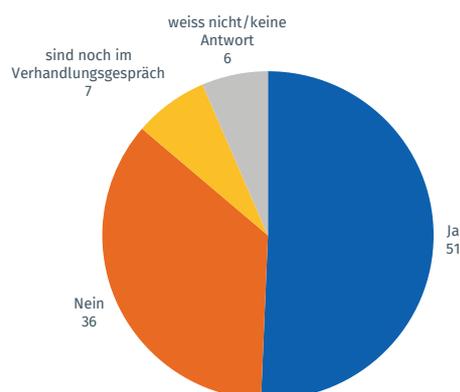
Aus Perspektive der Vermieter ist ein vergleichbar hoher Anteil an Verhandlungen zu beobachten:

Grafik 22

Angebot an Mieter betreffend Entgegenkommen bei Mietzahlung

"Wurden Sie von Ihren Mietern um ein Entgegenkommen bei der Mietzahlung ersucht oder haben Sie von sich aus ein Entgegenkommen angeboten?"

in % betroffener Firmen, die "Vermieter" oder "sowohl Mieter als auch Vermieter" sind

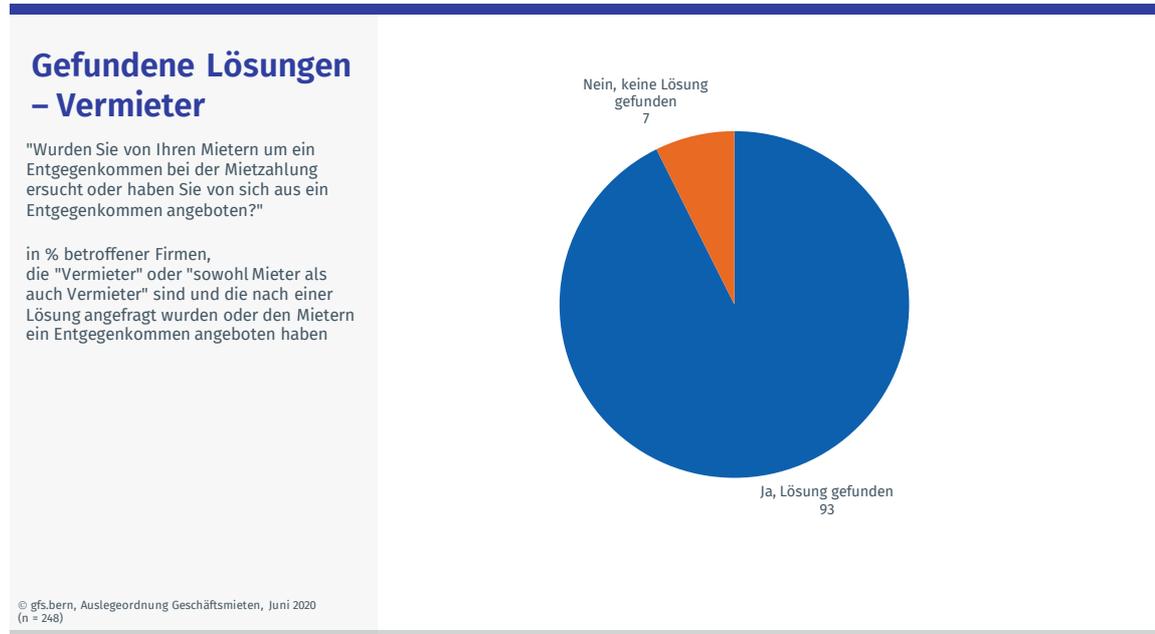


© gfs.bern, Auslegeordnung Geschäftsmieten, Juni 2020 (n = 419)

51 Prozent der Vermieter wurden von ihren Mietern angefragt oder haben von sich aus ein Entgegenkommen bei der Miete angeboten. Bei 36 Prozent trifft keines von beidem zu, 7 Prozent sind noch am Verhandlungstisch.

In der französischsprachigen Schweiz wurden 71 Prozent der Vermieter angefragt oder haben von sich aus reagiert. In der italienischsprachigen Schweiz sind dies nur 18 Prozent: 38 Prozent haben diese Frage nicht beantwortet.

Grafik 23



Die erfolgten Verhandlungen waren dabei überaus erfolgreich, denn in 93 Prozent der Fälle, in denen es zu Verhandlungsgesprächen kam, konnte eine Einigung erzielt werden.

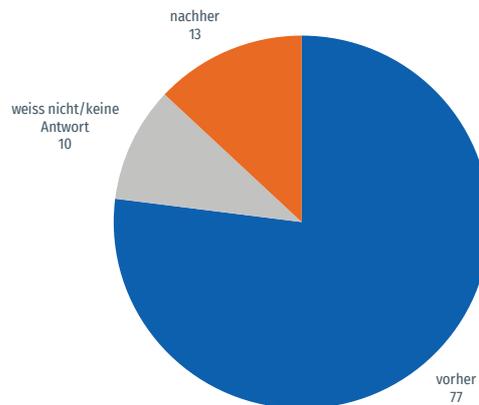
Es gibt keine statistisch signifikanten Unterschiede, ob eine Lösung gefunden wurde oder nicht, hinsichtlich der Anzahl angebotener Mietobjekte.

Grafik 24

Zeitpunkt Vereinbarung mit Vermieter

"Anfang Juni 2020 entschied das Parlament, den Betrieben, die aufgrund der COVID-19 Pandemie schliessen mussten, einen Mietzinserslass von 60% zu gewähren. Wurde Ihre Vereinbarung vor oder nach diesem Entscheid getroffen?"

in % betroffener Firmen, die "Mieter" oder "sowohl Mieter als auch Vermieter" sind, die eine Einigung erzielt haben



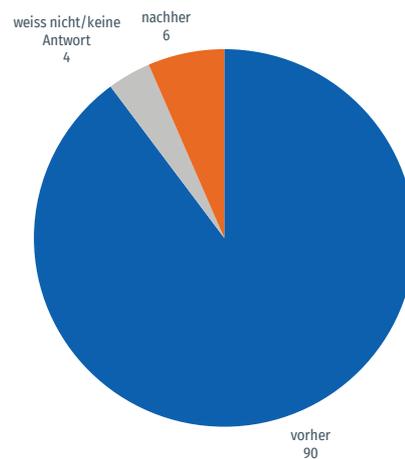
© gfs.bern, Auslegeordnung Geschäftsmieten, Juni 2020 (n = 355)

Grafik 25

Zeitpunkt Vereinbarung mit Mieter

"Anfang Juni 2020 entschied das Parlament, den Betrieben, die aufgrund der COVID-19 Pandemie schliessen mussten, einen Mietzinserslass von 60% zu gewähren. Wurde Ihre Vereinbarung vor oder nach diesem Entscheid getroffen?"

in % betroffener Firmen, die "Vermieter" oder "sowohl Mieter als auch Vermieter" sind, die eine Einigung erzielt haben

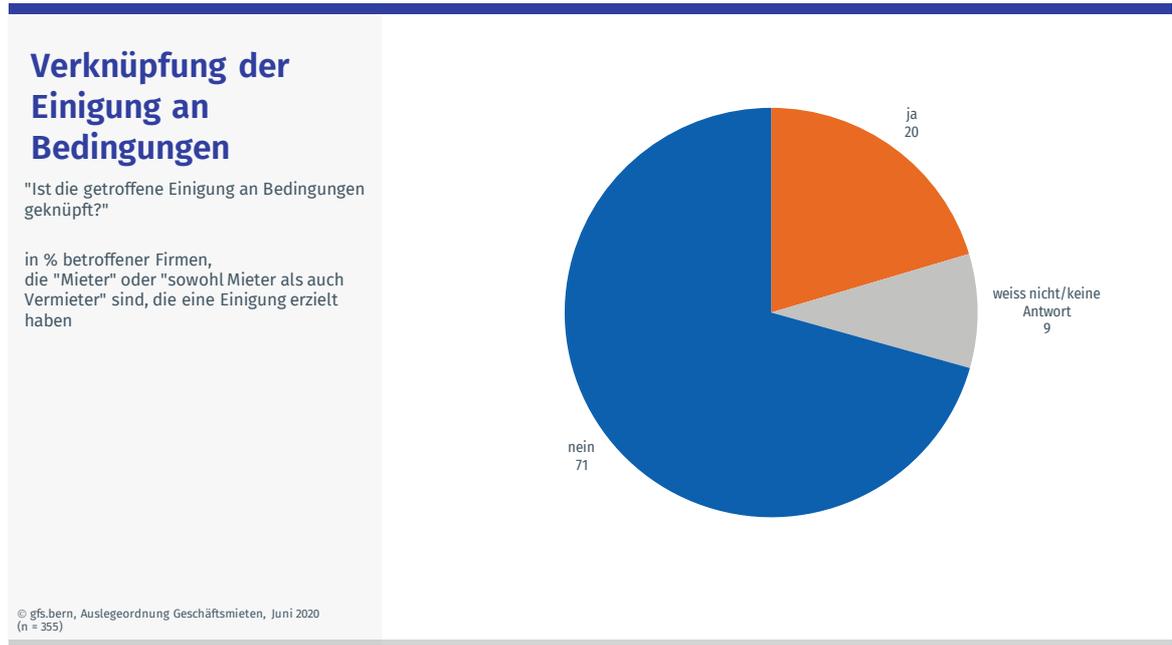


© gfs.bern, Auslegeordnung Geschäftsmieten, Juni 2020 (n = 225)

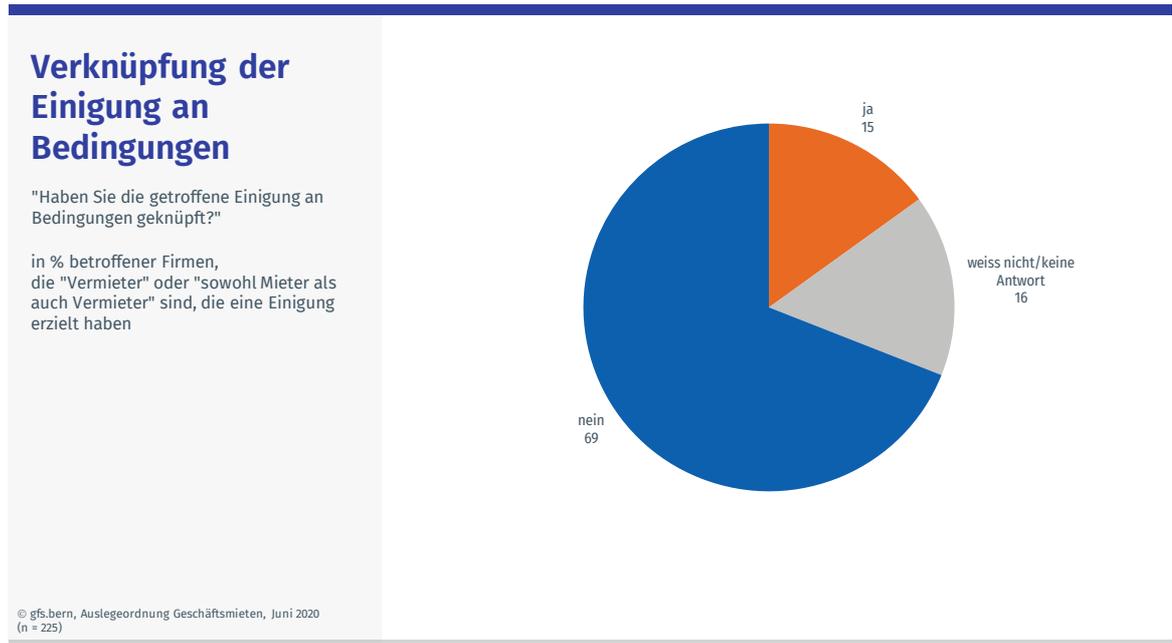
Bei den Mietern geben 77 Prozent an, dass die Vereinbarung noch vor dem Entscheid des Parlaments im Juni 2020 erfolgte, bei den Vermietern sind es sogar 90 Prozent. Es ist anzunehmen, dass bei mehreren Mietobjekten die Vermieter hier den Termin der ersten von mehreren möglichen Vereinbarungen angegeben haben.

Sofern eine Einigung erzielt wurde, ist diese nur selten an Bedingungen geknüpft:

Grafik 26



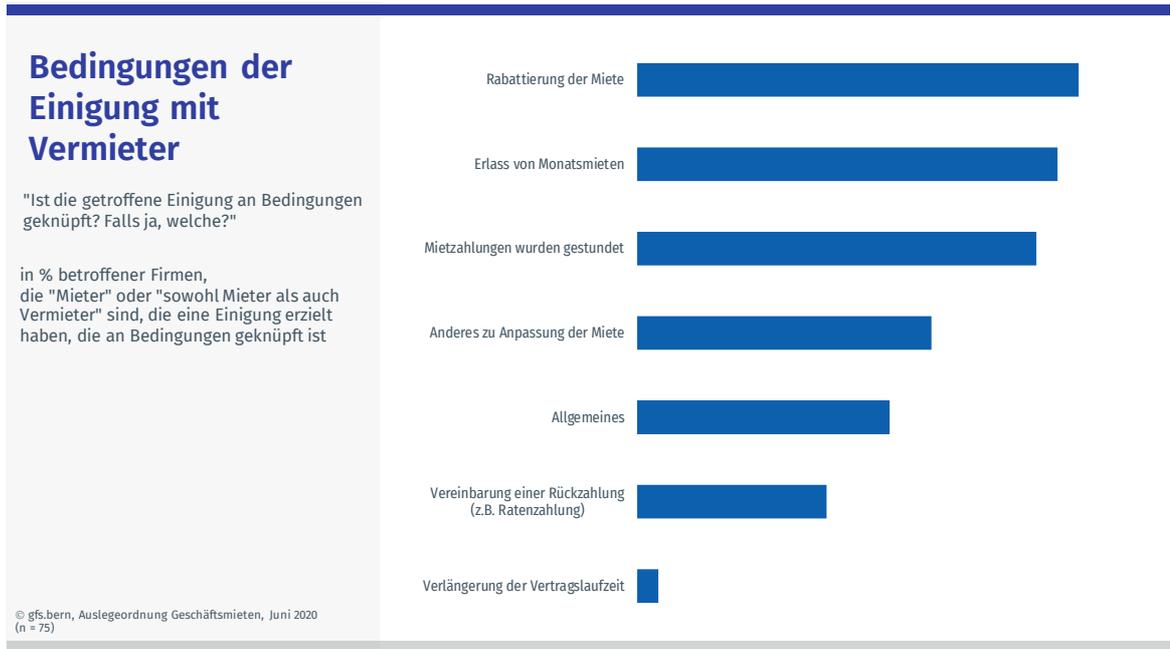
Grafik 27



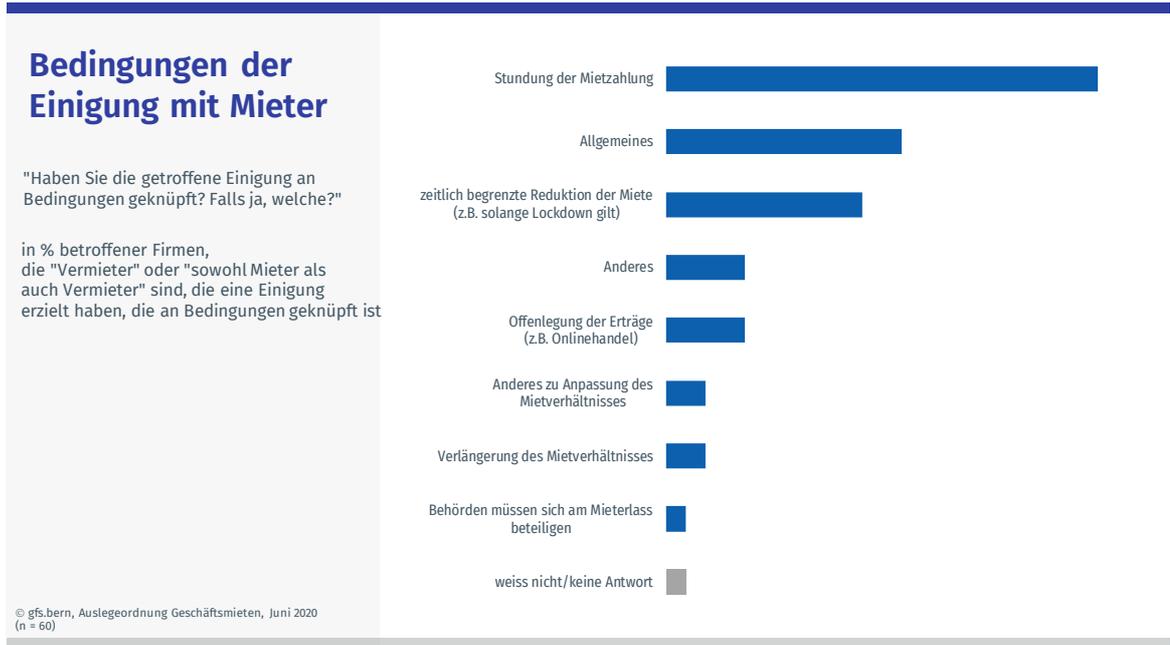
Nur 20 Prozent der Mieter und 15 Prozent der Vermieter geben an, dass dies der Fall ist. 71 respektive 69 Prozent verneinen es.

In der französischsprachigen Schweiz geben 31 Prozent der Mieter an, dass es Bedingungen gibt.

Grafik 28



Grafik 29

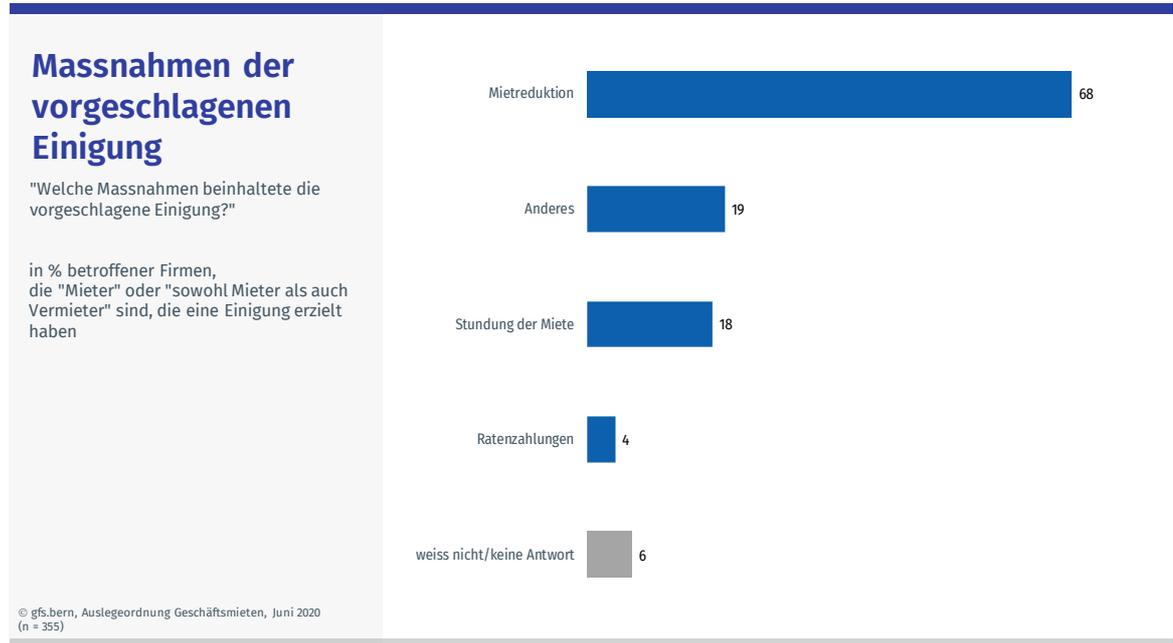


Die am häufigsten von den Mietern genannten "Bedingungen" sind eine Stundung, Rabattierung oder gar Erlass der Mieten. Bei den Vermietern wird die Stundung am häufigsten genannt. Insofern dies eher "Massnahmen" als "Bedingungen" sind, kann vermutet werden, dass der Anteil an Vereinbarungen mit echten Bedingungen geringer ist.

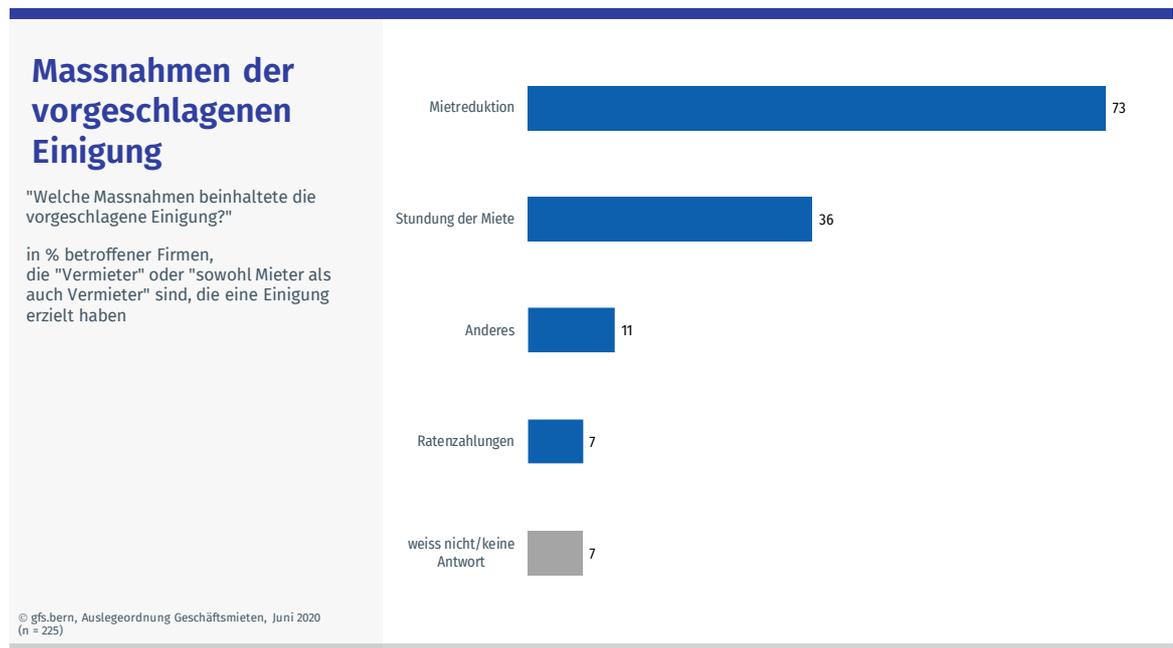
Die Nennungen der Mieter, die im engeren Sinn als Bedingung aufgefasst werden, sind Vereinbarungen zur Rückzahlung und unspezifische Anpassungen der Miete. Die Vermieter geben weiter als Bedingungen an, dass die Reduktion zeitlich begrenzt ist, der Mieter seine Erträge offenlegen muss (um seine Notsituation zu belegen) oder das Mietverhältnis verlängert wird.

Wenn eine Vereinbarung getroffen wurde, war die Mietreduktion die am häufigsten ergriffene Massnahme:

Grafik 30



Grafik 31

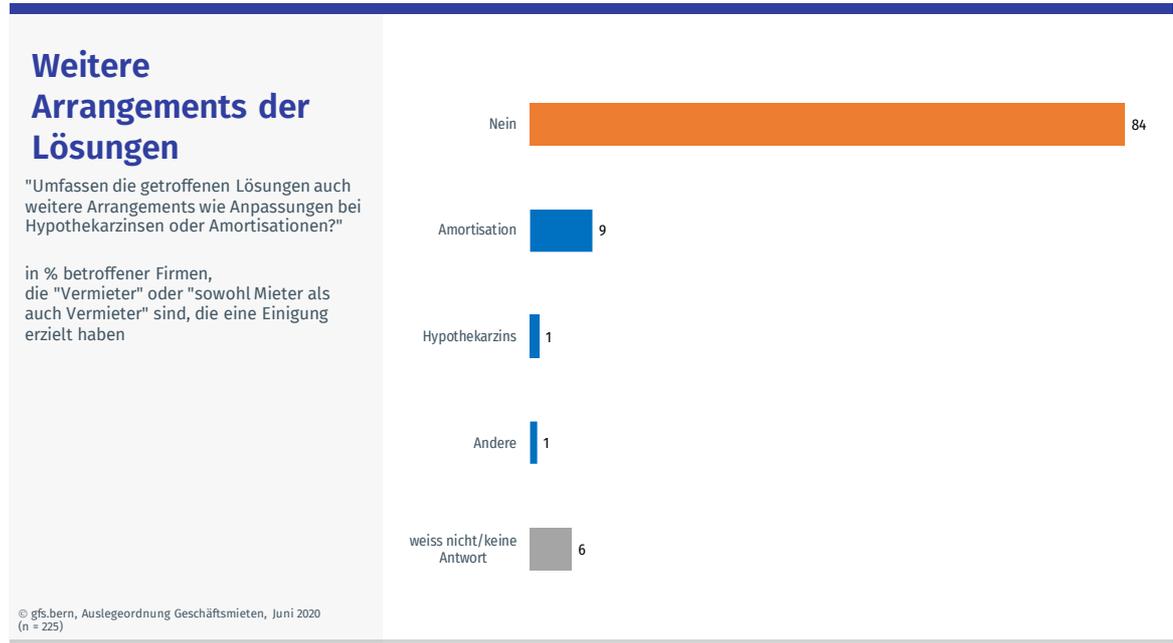


68 Prozent der Mieter und 73 Prozent der Vermieter geben an, dass die Miete reduziert wurde.

36 Prozent der Vermieter und 18 Prozent der Mieter geben an, dass die Mieten gestundet wurden. 7 (Vermieter) respektive 4 Prozent (Mieter) haben sich auf eine Ratenzahlung geeinigt.

Unter den "anderen" getroffene Massnahmen befindet sich vor allem ein vollständiger Mieterlass. Weiter fallen darunter zum Beispiel Anpassungen der Zahlungsfristen.

Grafik 32



Von den Vermietern, welche eine Einigung getroffen haben, berichten 9 Prozent von weiteren Arrangements betreffend Amortisation sowie je 1 Prozent betreffend Hypothekarzins respektive anderer Arrangements.

Grafik 33



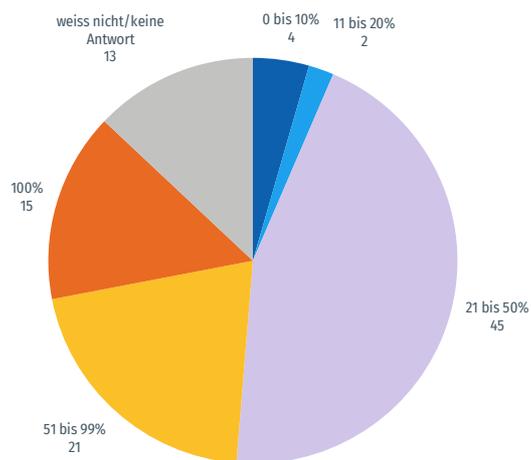
Bei den Mietern gab es bei 1 Prozent weitere Arrangements rund um die Amortisation und bei 2 Prozent betreffend anderer Arrangements.

Grafik 34

Reduktion der Miete während des Lockdowns

"Um wie viel Prozentpunkte Ihres normalen monatlichen Mietzinses wurde Ihre Miete während des Lockdowns reduziert?"

in % betroffener Firmen, die "Mieter" oder "sowohl Mieter als auch Vermieter" sind, die eine Einigung erzielt haben, die eine "Mietreduktion" enthält



© gfs.bern, Auslegeordnung Geschäftsmieten, Juni 2020 (n = 264)

Sofern eine Reduktion vereinbart wurde, betrug sie meistens zwischen 21 und 50 Prozent des üblichen monatlichen Mietzinses (45%). 6 Prozent haben eine geringere Reduktion erhalten.

Bei 21 Prozent wurden 51 bis 99 Prozent des Mietzinses reduziert, bei 15 Prozent sogar der vollständige Mietzins.

Der Median liegt bei einer Reduktion um 50 Prozent.

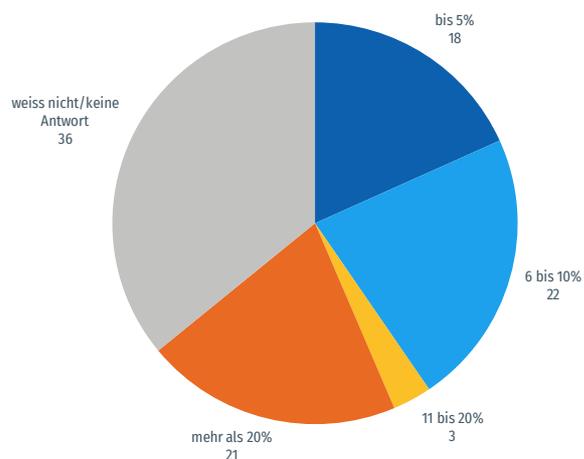
Die Vermieter trifft die Mietzinsreduktion unterschiedlich hart:

Grafik 35

Anteil Mietreduktion an Jahresumsatzes der Mieteinnahmen

"Wie viel Prozent Ihres Jahresumsatzes an Mieteinnahmen umfassen die angebotenen Mietreduktionen?"

in % betroffener Firmen, die "Vermieter" oder "sowohl Mieter als auch Vermieter" sind, die eine Einigung erzielt haben, die eine "Mietreduktion" enthält



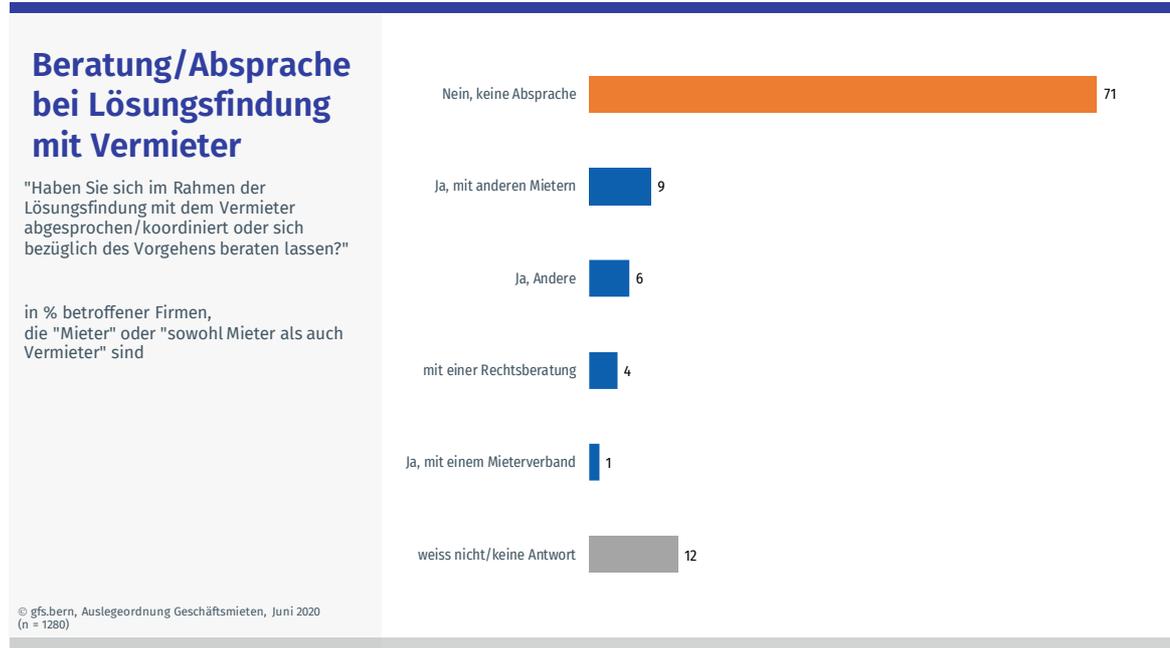
© gfs.bern, Auslegeordnung Geschäftsmieten, Juni 2020 (n = 173)

Bei etwas weniger als einem Fünftel (18%) der Vermieter, die einer Mietreduktion zugestimmt haben, fallen bis zu 5 Prozent des Jahresumsatzes an Mieteinnahmen weg. Etwas mehr (22%) verlieren zwischen 6 und 10 Prozent. Bei etwa gleich vielen (21%) macht die Reduktion jedoch mehr als 20 Prozent der üblichen Mieteinnahmen aus. Einzelne behaupten sogar, dass die angebotenen Mietreduktionen 100 Prozent ihres Jahresumsatzes ausmachen würden.

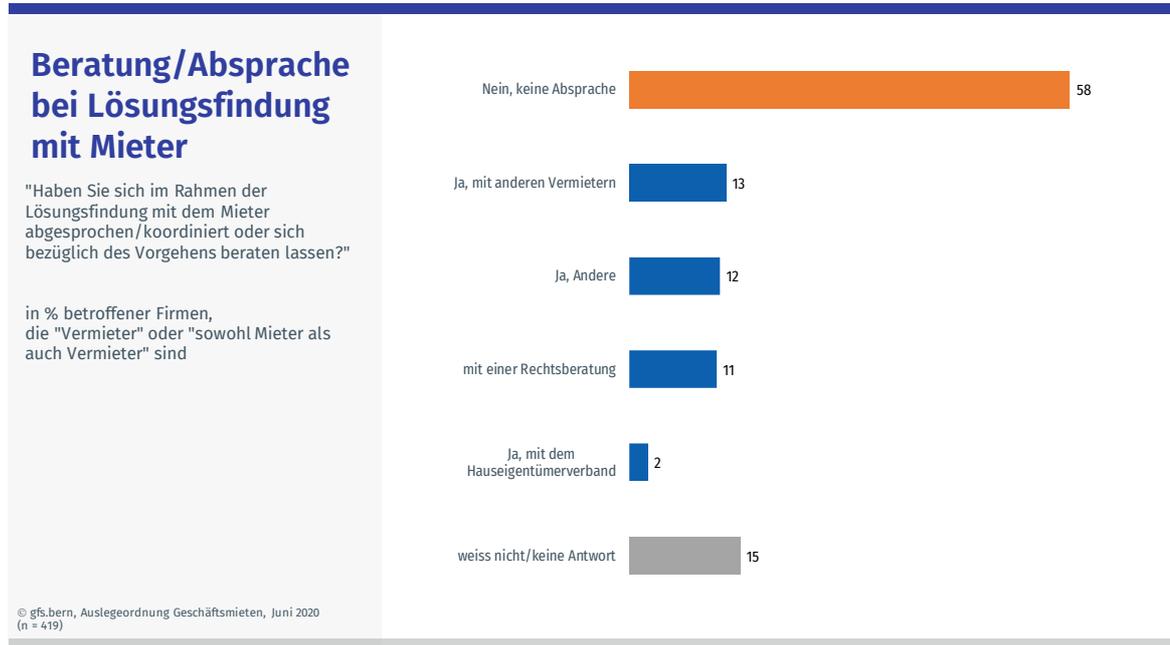
Im Median bedeutet die Mietreduktion bei den Vermietern, welche eine Mietreduktion angeboten haben, einen Verlust von 10 Prozent des Jahresumsatzes an Mieteinnahmen.

Über ein Drittel der Vermieter (36%) kann oder will zum Umsatzverlust durch Mietreduktionen keine Angabe machen.

Grafik 36



Grafik 37



71 Prozent der Mieter und 58 Prozent der Vermieter haben sich im Rahmen der Lösungsfindung nicht mit anderen abgesprochen oder sich beraten lassen.

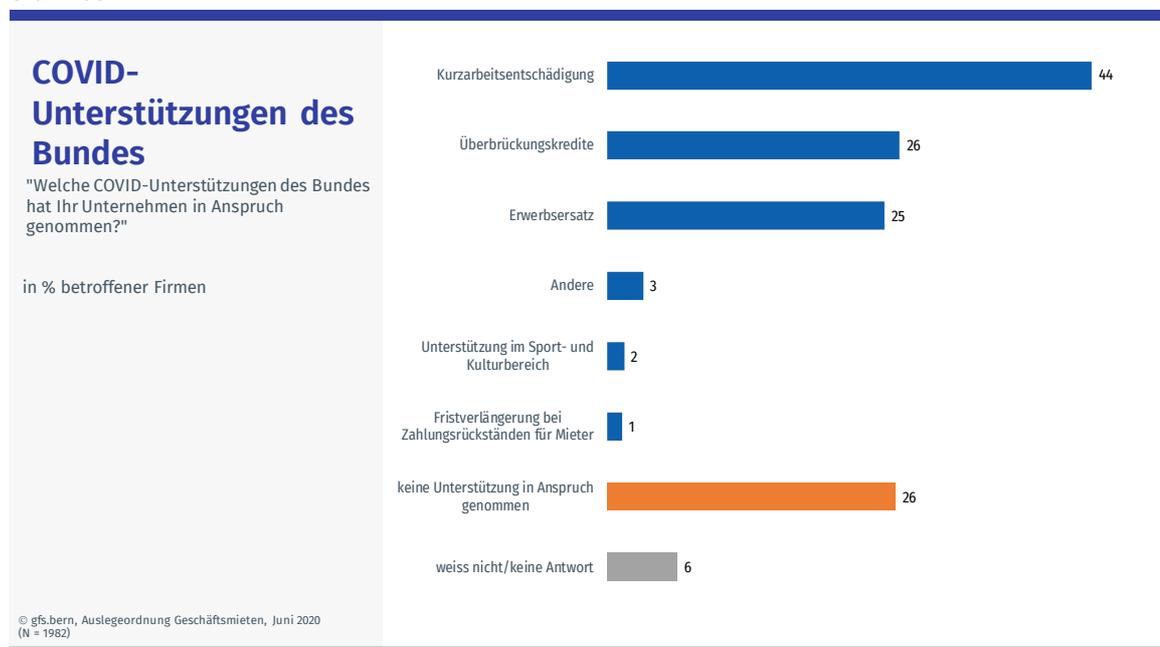
Unter den Mietern haben sich 9 Prozent mit anderen Mietern, 4 Prozent mit der Rechtsberatung, 1 Prozent mit einem Mieterverband und 6 Prozent mit anderen Personen oder Gruppen kurzgeschlossen.

Die Vermieter haben sich vor allem mit anderen Vermietern (13%) und der Rechtsberatung (11%) abgesprochen. 2 Prozent haben sich vom Hauseigentümerverband beraten lassen. 12 Prozent hatten zwecks Beratung oder Koordination Kontakt mit jemand anderem.

3.3 Unterstützung der öffentlichen Hand

Die meisten Unternehmen aus Branchen mit Arbeitsverbot während Corona haben die eine oder andere COVID-Unterstützung des Bundes in Anspruch genommen:

Grafik 38



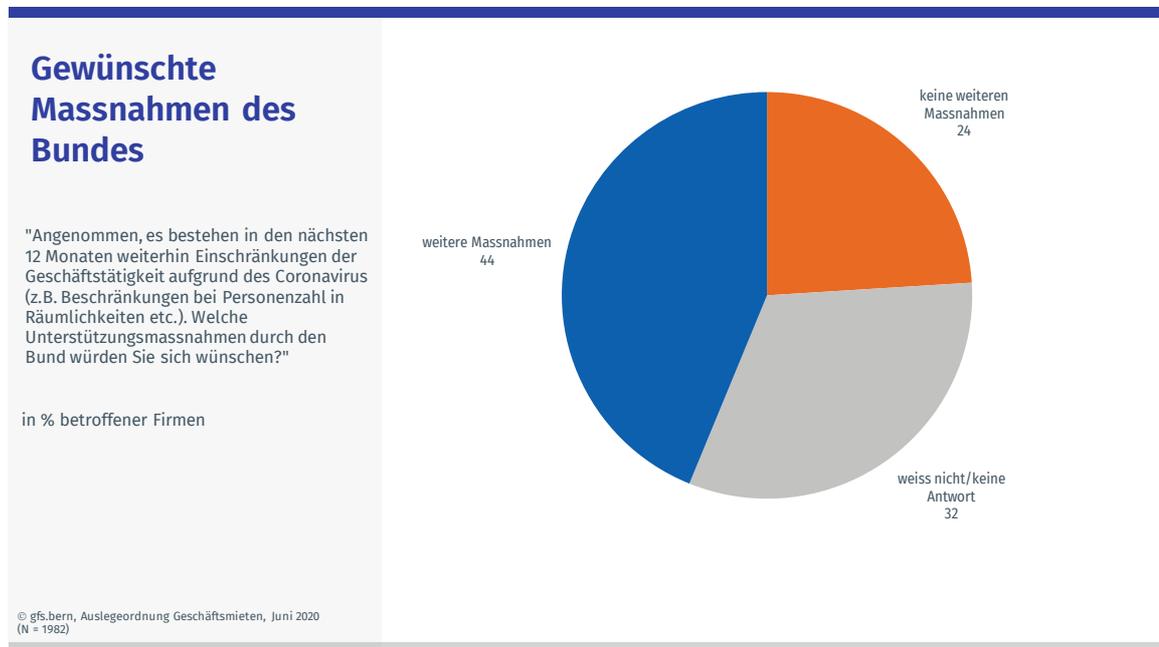
Nur ein Viertel (26%) hat keine solche Unterstützung beansprucht. In der italienischsprachigen Schweiz sind dies sogar nur 17 Prozent.

Am häufigsten haben die Unternehmen eine Kurzarbeitsentschädigung erhalten (44%). Jeweils etwa ein Viertel hat Überbrückungskredite (26%) oder Erwerbsersatz (25%) in Anspruch genommen.

Die übrigen Unterstützungsformen des Bundes wurden kaum genutzt: 2 Prozent berichten von Unterstützungen im Sport- und Kulturbereich, 1 Prozent von Fristverlängerungen bei Zahlungsrückständen für Mieter. 3 Prozent nennen diverse andere Massnahmen, worunter in erster Linie Zahlungsfristverlängerungen bei Sozialversicherungen und Ausgleichskassen genannt werden.

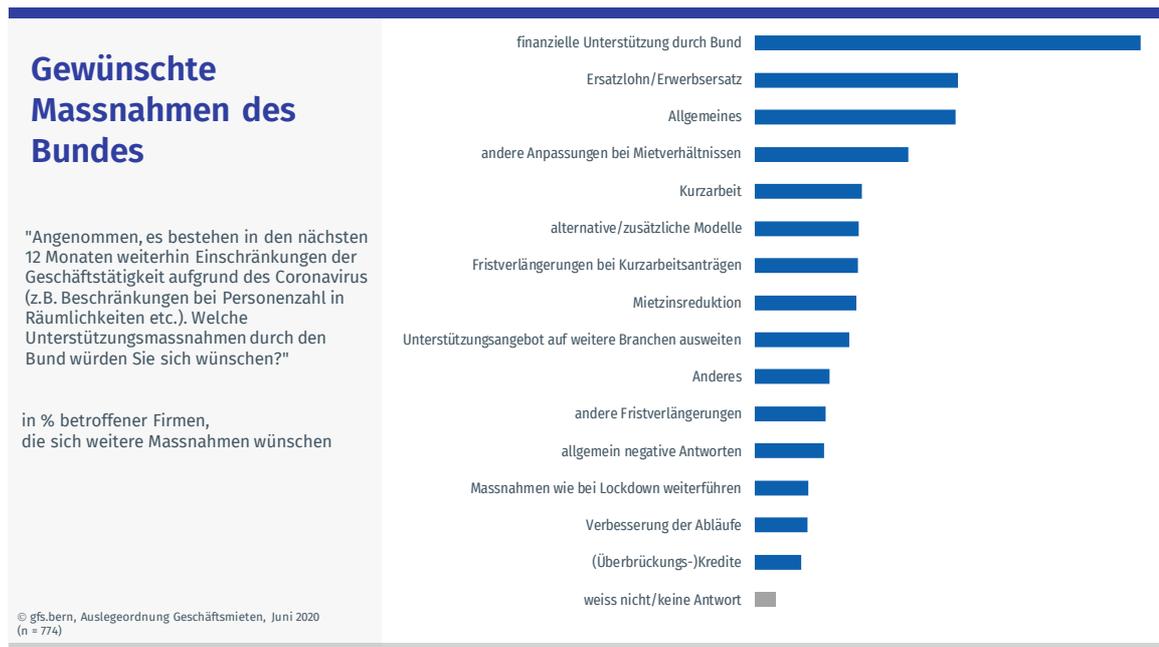
Kurzarbeitsentschädigung wurde überdurchschnittlich häufig von den Unternehmen mit 10 bis 49 (67%) respektive ab 50 Mitarbeitenden (66%) in Anspruch genommen. Erstere haben auch häufiger Überbrückungskredite beansprucht (41%). Erwerbbersatz, von dem Selbstständige profitieren sollen, findet sich fast ausschliesslich in der kleinsten Grössenklasse (28%).

Grafik 39



Falls für weitere 12 Monate mit Einschränkungen der Geschäftstätigkeit zu rechnen ist, würden sich 44 Prozent weitere Massnahmen wünschen. Ein Viertel (24%) wäre auch dann gegen weitere Massnahmen. Rund ein Drittel (32%) macht keine Angabe dazu.

Grafik 40



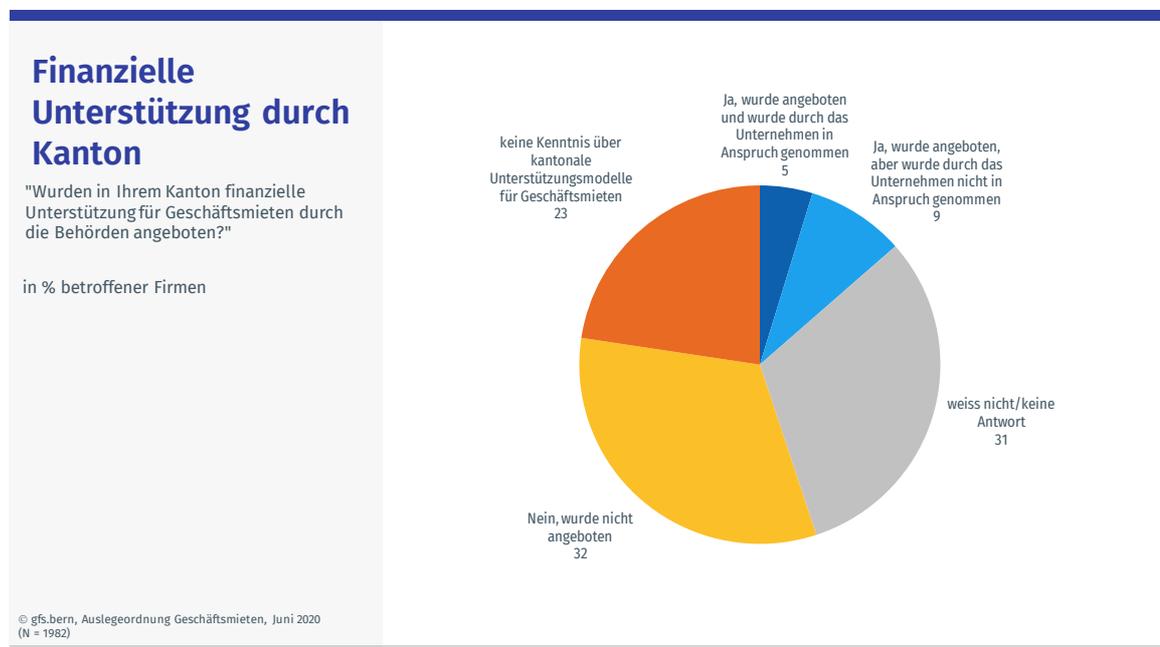
Als Massnahme wird hauptsächlich finanzielle Unterstützung gewünscht, zum Beispiel in Form einer Ausfallentschädigung oder Steuervergünstigung. Auch Erwerbsersatz ist hoch im Kurs. Neben Mietzinsreduktionen können sich die Befragten auch weitere Anpassungen der Mietverhältnisse wie beispielsweise einen kompletten Mieterlass oder eine (Teil-)Übernahme der Mieten durch die Behörden vorstellen.

Die Unternehmen finden Kurzarbeit und Fristverlängerung bei deren Anträgen sinnvoll. Einige bringen auch alternative Modelle (wie A-fonds-perdu-Zahlungen oder ein bedingungsloses Grundeinkommen) ins Gespräch.

Vereinzelt werden auch die Weiterführungen der Massnahmen während des Lockdowns, eine generelle Verbesserung der Abläufe oder Überbrückungskredite gewünscht.

Im Gegensatz zur Unterstützung des Bundes wird eine kantonale Unterstützung deutlich seltener beansprucht:

Grafik 41



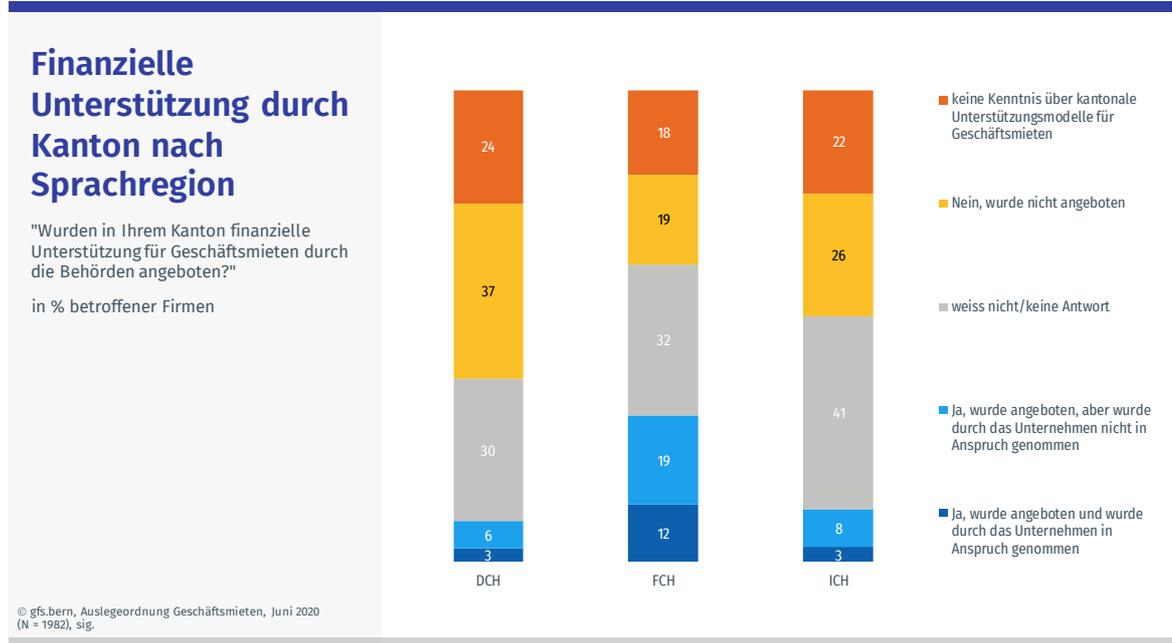
Von allen betroffenen Unternehmen haben nur 5 Prozent kantonale Unterstützung in Anspruch genommen, während weitere 9 Prozent die Möglichkeit dazu gehabt hätten, diese aber nicht beansprucht haben.

32 Prozent wissen, dass es keine Unterstützungsmodelle für Geschäftsmieten in ihrem Kanton gibt.

Fast ein Viertel (23%) hat keine Kenntnis darüber. Weitere 31 Prozent haben die Frage mit "weiss nicht/keine Antwort" beantwortet, was auf grössere Unkenntnis schliessen lässt.

In der Westschweiz werden kantonale Unterstützungen deutlich häufiger angeboten und in Anspruch genommen:

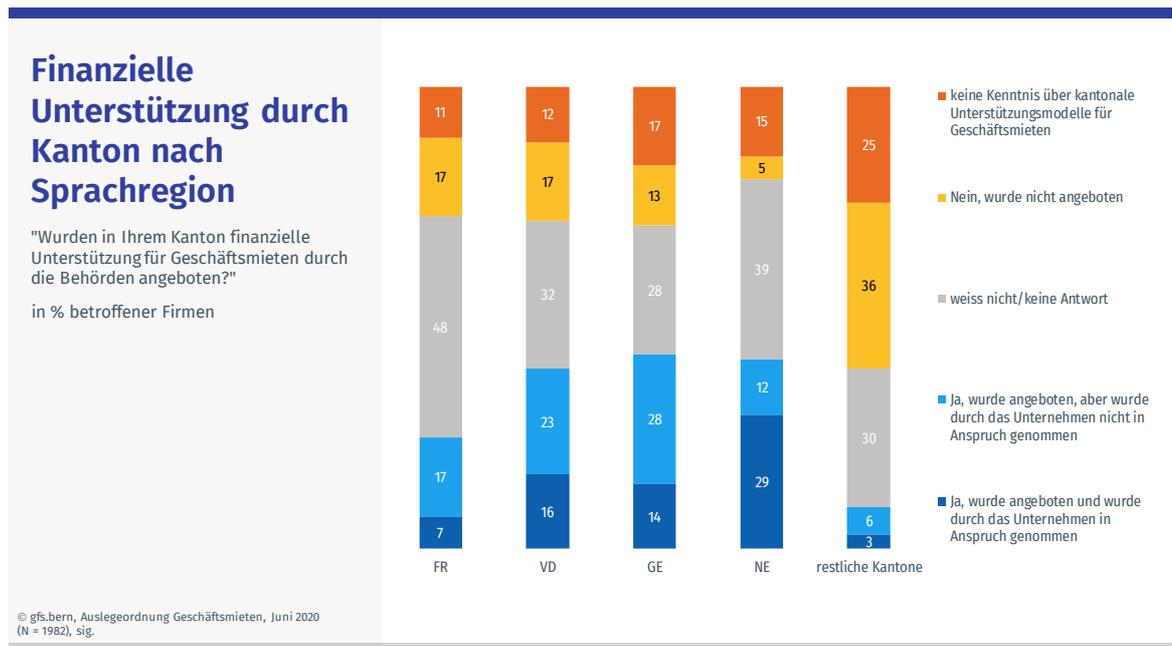
Grafik 42



12 Prozent haben sie in Anspruch genommen, weitere 19 Prozent hätten die Möglichkeit dazu gehabt. Nur 19 Prozent geben an, dass in ihrem Kanton keine finanzielle Unterstützung angeboten wurde.

Die Unterschiede werden noch deutlicher, wenn man auf die Ebene einzelner Kantone, die zahlreiche Massnahmen getroffen haben, heruntergeht:

Grafik 43

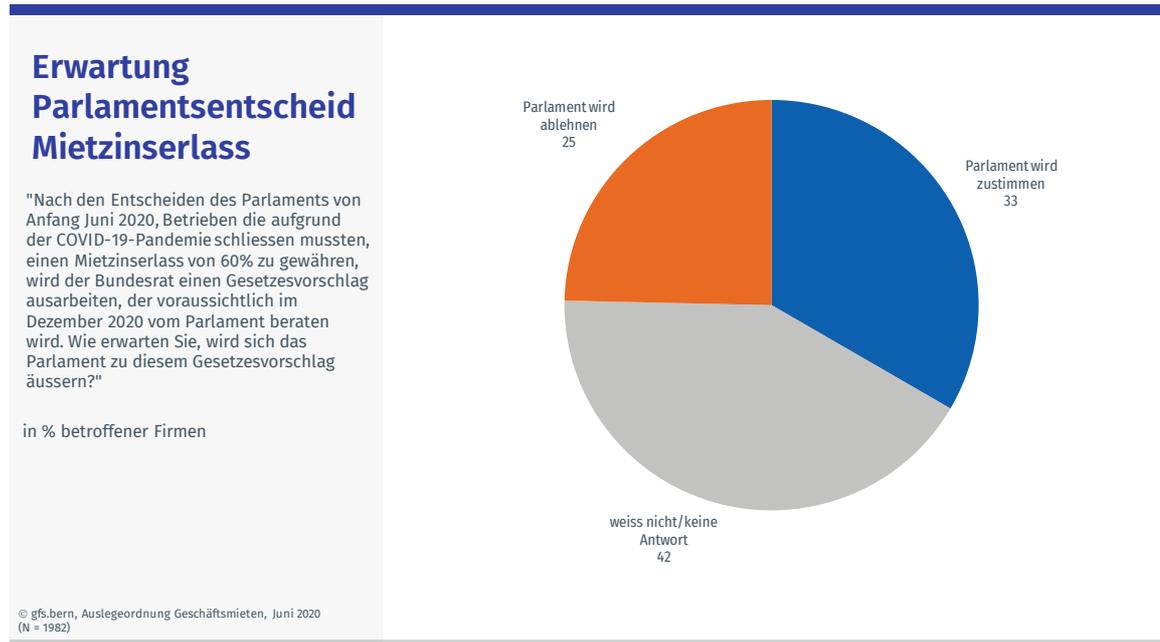


Vor allem in Neuenburg haben viele Unternehmen kantonale Unterstützung beansprucht (29%). In der Waadt (16%) und Genf (14%) sind die Werte etwas tiefer, aber die Massnahmen sind bekannter (23% resp. 28%).

Im Kanton Freiburg haben nur 7 Prozent Massnahmen in Anspruch genommen und weitere 17 Prozent hatten Kenntnis davon. Das ist im Vergleich zu den drei erstgenannten Kantonen zwar wenig, aber klar mehr als in allen übrigen Kantonen zusammen (3% resp. 6%).

Freiburg (55) und Neuenburg (41) weisen geringe Fallzahlen auf, weshalb ein entsprechend grosser Stichprobenfehler bei der Interpretation mitzudenken ist.

Grafik 44

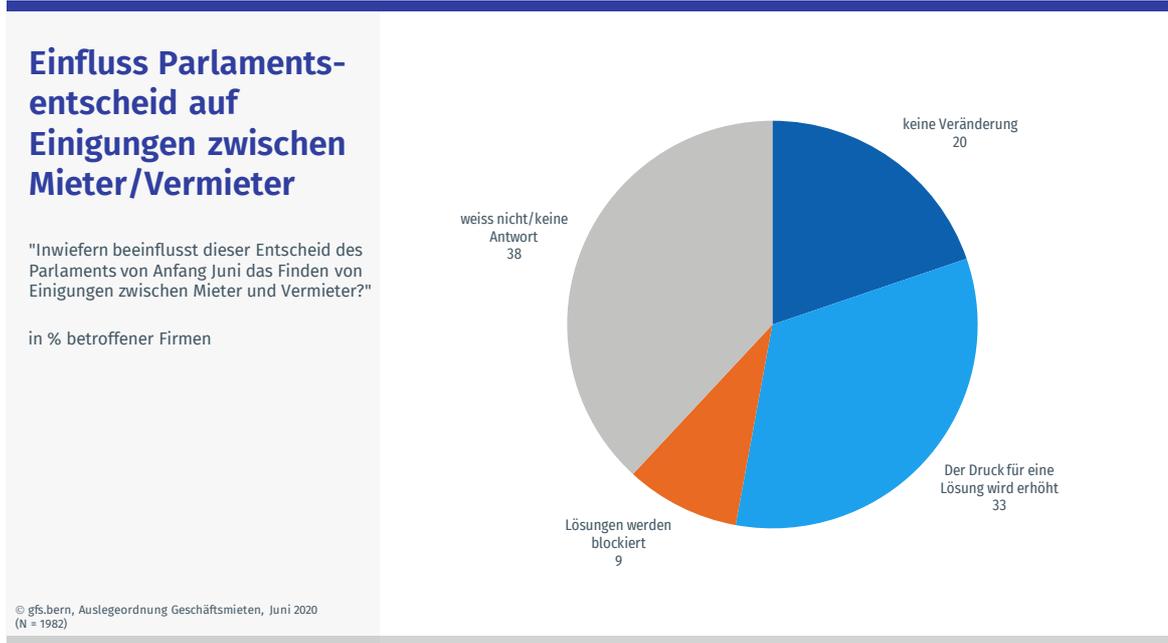


Das Parlament hatte Anfang Juni den Bundesrat beauftragt, einen Gesetzesentwurf zur Reduktion von Geschäftsmieten während behördlich angeordneter Schliessungen auszuarbeiten. Dieser sollte für Monatsmieten bis 20'000 Franken einen Erlass von 60 Prozent beinhalten. Anfang Juli – während der Befragungszeit – hat der Bundesrat den Gesetzesentwurf in die Vernehmlassung geschickt, welche Anfang August endete.

42 Prozent der Befragten wollten sich nicht dazu äussern, ob das Parlament den Gesetzesentwurf annehmen wird oder nicht. Ein Drittel (33%) geht von einer Annahme aus, ein Viertel (25%) von einer Ablehnung.

In der italienischsprachigen Schweiz nimmt sogar die Hälfte der Befragten (50%) an, dass das Parlament zustimmen wird.

Grafik 45



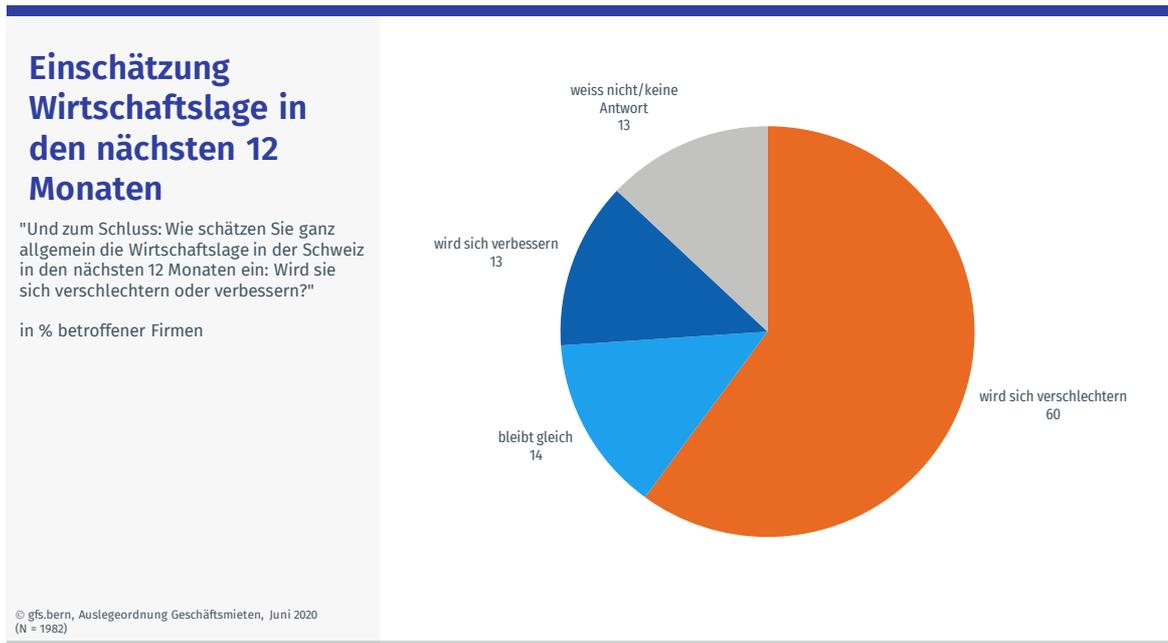
Ein Drittel (33%) glaubt, dass der Entscheid des Parlaments, den Bundesrat ein Gesetz entwerfen zu lassen, den Druck auf Mieter und Vermieter erhöht, individuelle Lösungen zu finden. 9 Prozent gehen dagegen davon aus, dass er solche Lösungen blockiert. Nur Vereinzelte gehen von einer anderweitigen Veränderung der Dynamik aus.

Ein Fünftel (20%) glaubt nicht, dass der Parlamentsentscheid etwas ändert; weitere 38 Prozent wollen sich nicht dazu äussern.

3.4 Zukunftsaussichten

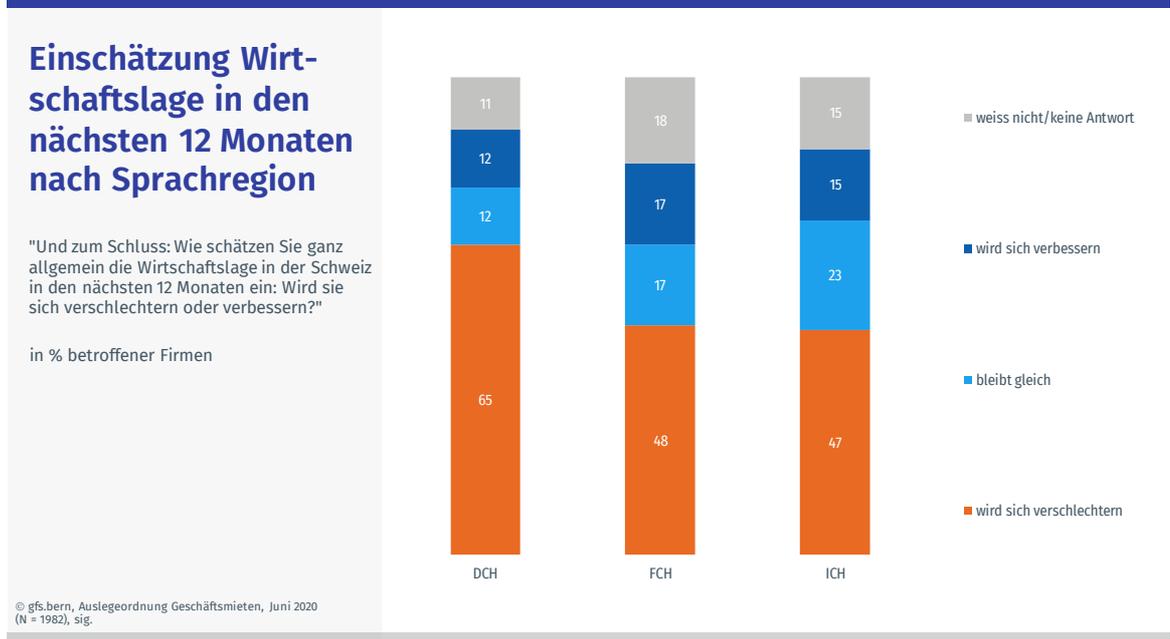
Die Aussicht auf die nächsten 12 Monate ist aus Sicht der befragten Unternehmen düster:

Grafik 46



60 Prozent der Unternehmen erwarten eine Verschlechterung der allgemeinen Wirtschaftslage in der Schweiz. 14 Prozent gehen von einer gleichbleibenden Entwicklung aus, während 13 Prozent auf eine Verbesserung hoffen.

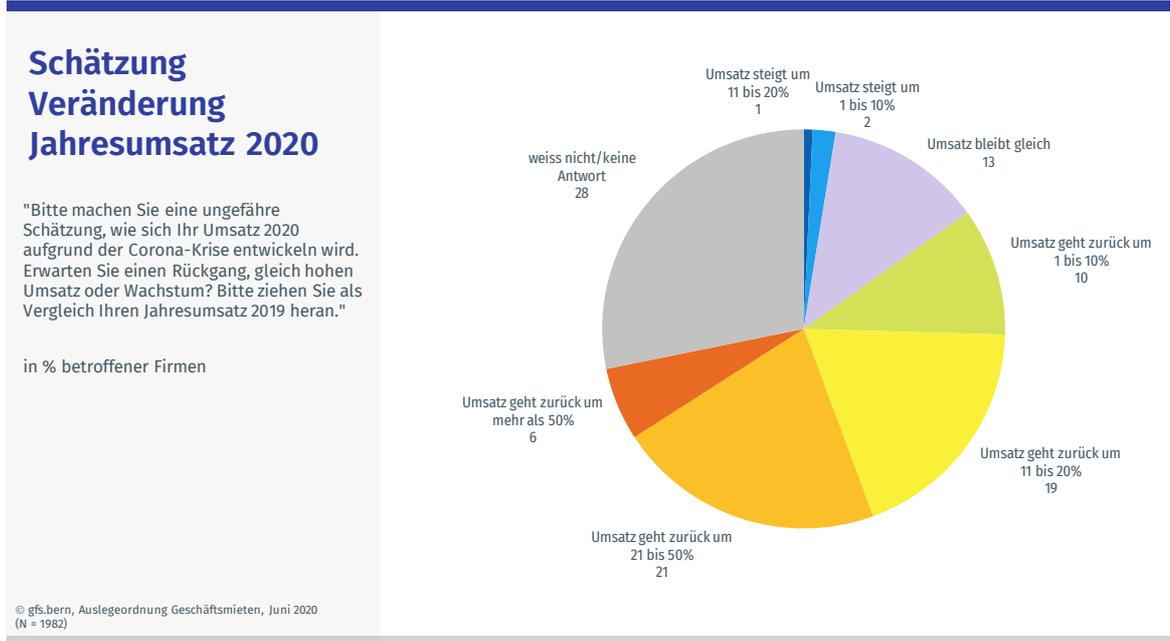
Grafik 47



In der Deutschschweiz ist der Anteil derjenigen, die von einer Verschlechterung ausgehen mit fast zwei Dritteln (65%) höher als im Rest der Schweiz. In der französisch- (48%) und italienischsprachigen Schweiz (47%) werden die düsteren Aussichten jedoch auch von einer relativen Mehrheit geteilt.

Die negative Einschätzung zeigt sich auch hinsichtlich des eigenen Unternehmens:

Grafik 48



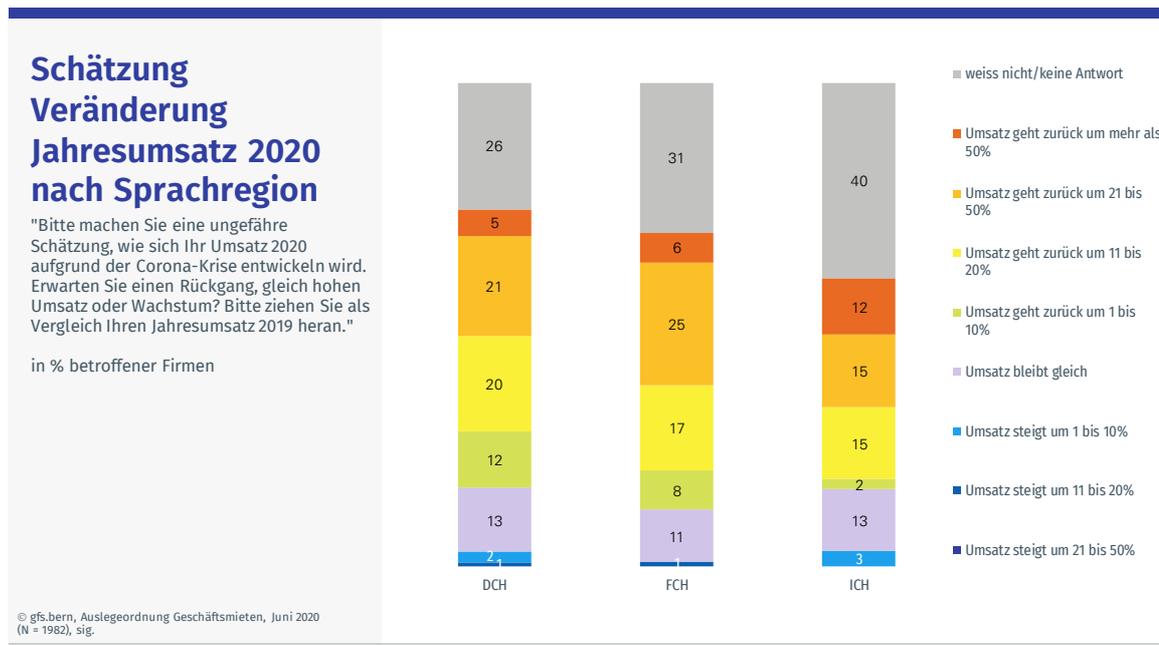
Mehr als die Hälfte der betroffenen Unternehmen (56%) geht davon aus, dass ihr Umsatz 2020 im Vorjahresvergleich zurückgehen wird. Immerhin 13 Prozent glauben, dass der Umsatz gleichbleiben wird und 3 Prozent erwarten sogar ein (leichtes) Umsatzwachstum. Mehr als ein Viertel der Unternehmen (28%) zieht es vor, keine Angabe zur Umsatzentwicklung zu machen.

Grafik 49



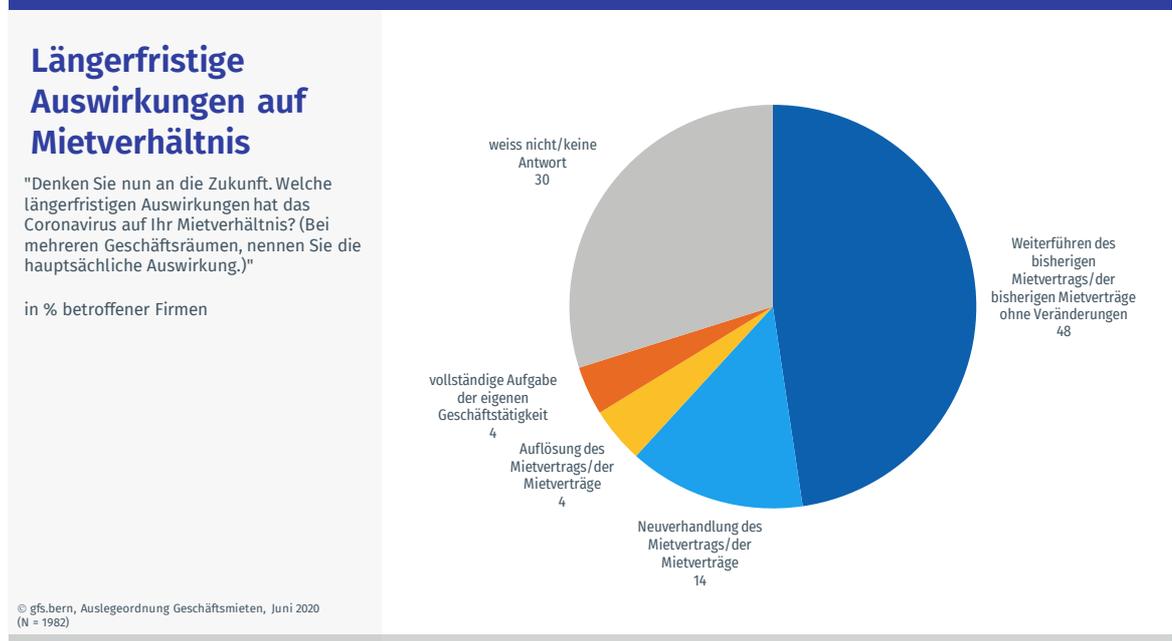
Über die drei Sprachregionen ist sich die Mehrheit der befragten Unternehmen einig, dass ihr Umsatz 2020 sinken wird.

Grafik 50



In der italienischsprachigen Schweiz können jedoch 40 Prozent (noch) keine Aussage dazu machen. Vom Umsatzrückgang werden sowohl kleinere als auch grössere Unternehmen betroffen sein.

Grafik 51

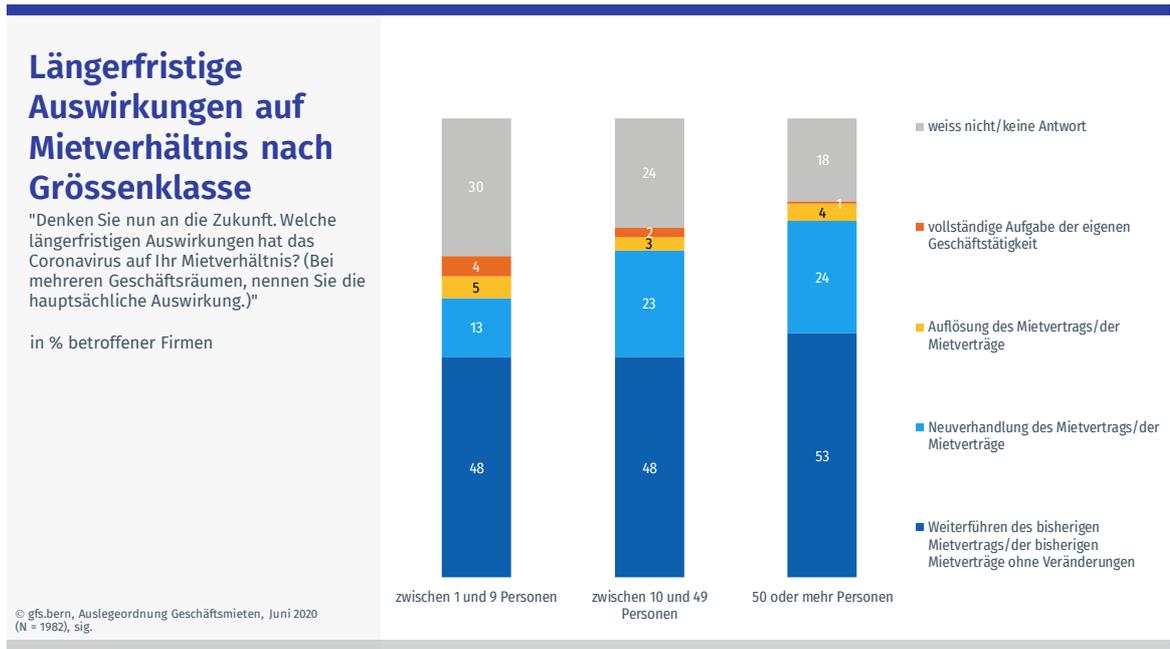


Rund die Hälfte der betroffenen Unternehmen (48%) geht jedoch davon aus, dass trotz Pandemie und Lockdown die bisherigen Mietverträge unverändert weitergeführt werden.

14 Prozent gehen davon aus, dass die Verträge neuverhandelt werden, weitere 4 Prozent von deren Kündigung. Für 4 Prozent ist die Lage so fatal, dass sie erwarten, die eigene Geschäftstätigkeit vollständig aufgeben zu müssen.

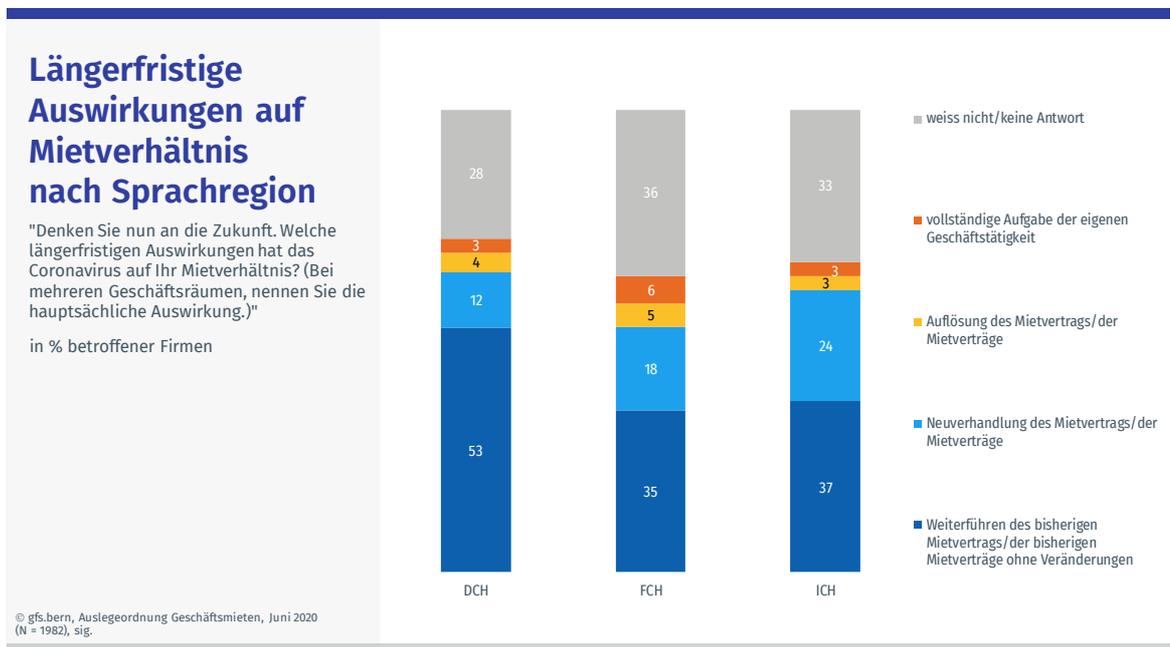
Für 30 Prozent der Unternehmen ist es wahrscheinlich noch zu früh, die längerfristigen Auswirkungen auf das Mietverhältnis abzuschätzen.

Grafik 52



Auch wenn grosse und kleine Unternehmen vom Umsatzrückgang betroffen sind, befürchten Unternehmen mit bis zu 9 Angestellten leicht überdurchschnittlich eine Kündigung der Mietverträge (5%) oder ihre Geschäftstätigkeit aufgeben zu müssen (4%).

Grafik 53



In der lateinischen Schweiz geht nur gut ein Drittel von einer Weiterführung der bisherigen Mietverträge aus (FCH: 35%; ICH: 37%). In diesen Landesteilen können die Befragten überdurchschnittlich oft die längerfristigen Auswirkungen nicht beurteilen.

4 Synthese

Die vorliegende Erhebung unter direkt oder indirekt von einem Arbeitsverbot betroffenen Branchen soll eine Bestandsaufnahme liefern und damit eine von mehreren Grundlagen für eine Bewertung der Situation ermöglichen. Ein letztes Synthesekapitel soll entsprechend noch einmal die wichtigsten Erkenntnisse auflisten und verzichtet auf weitergehende Bewertungen.

In Thesenform fassen wir die Erkenntnisse dieser Studie wie folgt zusammen:



In Branchen, die direkt oder indirekt von einem Arbeitsverbot betroffen sind, hat der behördlich angeordnete Lockdown ein finanzielles Problem verursacht, das sich bis auf die Mietzahlungen auswirkt. Vor dem Lockdown erachteten in den untersuchten Branchen rund drei Viertel ihre Mietzahlungen als problemlos, nach erfolgtem Lockdown ist es nur noch ein Drittel. Gleiches zeigt sich auch auf Vermieterseite, wenn auch auf einem quantitativ tieferen Niveau.



Dabei haben die betroffenen Wirtschaftsakteure ihre unternehmerische Verantwortung für das eigene Unternehmen ernstgenommen und mit dem jeweilig anderen Vertragspartner im Mietverhältnis eine entschärfende Lösung gesucht. Mehr als die Hälfte von betroffenen Unternehmen in einem Mietverhältnis standen oder stehen mit ihrem jeweiligen Vermieter in Verhandlungen, wobei in über 60 Prozent der Fälle eine Einigung getroffen wurde. Meist resultierte eine Mietzinsreduktion als Ergebnis. Der allergrösste Teil dieser Einigungen geschah vor dem Parlamentsentscheid vom Juni 2020. Auf der anderen Seite haben aber auch unter den besonders betroffenen Branchen 40 Prozent ein solches Gespräch weder gesucht noch angeboten erhalten.



Betroffene Unternehmen beschränkten sich nicht nur auf Massnahmen im Bereich der Miete. Nur gerade ein Viertel bezog keine Unterstützungsmassnahmen des Bundes. Hauptsächlich wurden Kurzarbeitsentschädigungen, gewichtig auch Überbrückungskredite und Erwerbsersatz von den Unternehmen in Anspruch genommen. Kantonale finanzielle Hilfsmassnahmen spielten nur am Rande eine Rolle – überdurchschnittlich jedoch in der Westschweiz.



Damit ist die Situation für die betroffenen Unternehmen aber keineswegs entschärft. 60 Prozent der Befragten erwarten eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in der Schweiz. Fast gleich viele erwarten einen Umsatzrückgang in ihrem Unternehmen. Allerdings gehen zum jetzigen Zeitpunkt nur klar minderheitliche 4 Prozent davon aus, dass sie die eigene Geschäftstätigkeit aufgeben. Der grösste Teil scheint damit die kommende wirtschaftliche Herausforderung annehmen zu wollen.

5 Anhang

5.1 gfs.bern-Team

URS BIERI

Co-Leiter und Mitglied des Verwaltungsrats gfs.bern, Politik- und Medienwissenschaftler, Executive MBA FH in strategischem Management, Dozent an der Kalaidos Fachhochschule und der ZHAW

✉ urs.bieri@gfsbern.ch



Schwerpunkte:

Themen- und Issue-Monitoring, Image- und Reputationsanalysen, Risikotechnologien, Abstimmungsanalysen, Kampagnenvorbereitung und -begleitung, Integrierte Kommunikationsanalysen, Qualitative Methoden

Publikationen in Sammelbänden, Fachmagazinen, Tagespresse und im Internet

JONAS PHILIPPE KOCHER

Projektleiter, Politikwissenschaftler

✉ jonas.kocher@gfsbern.ch



Schwerpunkte:

Analyse politischer Themen und Issues, Abstimmungen und Wahlen, Kampagnenvorbereitung und -begleitung, Gesellschaftsthemen, Integrierte Kommunikationsanalysen, Medieninhaltsanalysen, Hochrechnungen, Feldaufträge

ALEXANDER FRIND

Projektleiter, Politikwissenschaftler

✉ alexander.frind@gfsbern.ch



Schwerpunkte:

Analyse politischer Themen und Issues, Abstimmungen und Wahlen, Gesellschaftsthemen, Medieninhaltsanalysen, Qualitative Methoden



MARCO BÜRGI

Praktikant Projektleitung, Politikwissenschaftler

✉ marco.buergi@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Abstimmungen, Wahlen, Issue Monitoring, politische Einstellungen



THOMAS BURGUNDER

Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Mathematiker

✉ thomas.burgunder@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Programmierung und Auswertung quantitative Projekte, Modellierungen, Visualisierungen, qualitative Datenanalyse



NARGIZ MURADOVA

Praktikantin Datenanalyse

✉ nargiz.muradova@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Programmierung und Auswertung quantitative Projekte, Visualisierungen, qualitative Datenanalyse, Lektorate



DANIEL BOHN

Projektmitarbeiter, Fachinformatiker Anwendungsentwicklung

✉ daniel.bohn@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Quantitative und qualitative Datenanalyse, Datenaufbereitung, Visualisierung

gfs.bern ag
Effingerstrasse 14
CH – 3011 Bern
+41 31 311 08 06
info@gfsbern.ch
www.gfsbern.ch

Das Forschungsinstitut gfs.bern ist Mitglied des Verbands SWISS INSIGHTS und garantiert, dass keine Interviews mit offenen oder verdeckten Werbe-, Verkaufs- oder Bestellabsichten durchgeführt werden.

Mehr Infos unter www.schweizermarktforschung.ch

