



Mehr Mühe mit Mietkosten

**Absprachen zwischen Vertragspartnern und
Massnahmen bleiben zentral**

geht an Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Projektteam

Urs Bieri: Co-Leiter

Cloé Jans: Leiterin operatives Geschäft

Annick Doriot: Trainee Projektleitung

Lucian Seebacher: Wissenschaftlicher Mitarbeiter Data Science

Camil Estermann: Praktikant Data Science

Daniel Bohn: Projektmitarbeiter

Bern, 16.06.2021

Inhaltsverzeichnis

MANAGEMENT SUMMARY	4
1 EINLEITUNG	6
1.1 Mandat und Fragestellung	6
1.2 Befragung und Stichprobe	6
2 BEFUNDE	9
2.1 Ausgangslage Stichprobe	9
2.2 Vereinbarungen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen	25
2.3 Unterstützung der öffentlichen Hand	34
2.4 Zukunftsaussichten	42
3 SYNTHESE	49
4 ANHANG	50
4.1 Übersicht befragte Branchen.....	50
4.2 gfs.bern-Team.....	51

Management Summary

Als Massnahme zur Bekämpfung der Corona-Pandemie in der Schweiz wurden Kapazitätsbeschränkungen sowie die komplette Schliessung von Geschäften über zwei längere Zeitperioden angeordnet (Lockdown). Trotz behördlich verfügbarer Einschränkungen liefen die Mietverträge für die Geschäfte weiter.

Die vorliegende Studie wurde im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen BWO verfasst und dient dem Monitoring der aktuellen Situation der Mieter:innen und Vermieter:innen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Sie ergänzt eine erste Befragung, die im Sommer 2020 publiziert wurde. Die Ergebnisse der Studie basieren auf einer repräsentativen Befragung von 1'728 in der Schweiz ansässigen Firmen in Branchen, die direkt vom Arbeitsverbot aufgrund der COVID-19-Pandemie betroffen waren. Ausserdem wurden Firmen befragt, die als Vermieter:innen von Geschäftsflächen indirekt mit der Problematik konfrontiert wurden. Befragt wurde zwischen dem 9. April und dem 3. Mai 2021.

Der grösste Teil der Unternehmen (71%), die ihre Geschäftsräume mieten, mussten 2020 Umsatzeinbussen hinnehmen. Kleinere Unternehmen mit bis zu 50 Angestellten haben dabei häufiger einen Umsatzrückgang zu beklagen als Unternehmen ab 50 Angestellten. Für fast die Hälfte der betroffenen Unternehmen sind die Einbussen höher als 20 Prozent des Jahresumsatzes.

Eine Mehrheit der Mieter:innen gibt an, vor dem ersten Lockdown im Frühling 2020 gar keine Schwierigkeiten beim Bezahlen der Mieten für ihre Geschäftsräume gehabt zu haben. Hier ergibt sich im Laufe der Pandemie eindeutig eine Verschlechterung. Der Anteil Unternehmen, der angibt, mit dem Bezahlen der Mieten Mühe zu haben, hat sich seit Beginn des ersten Lockdowns fast vervierfacht.

Die Belastung, die Mietkosten für Unternehmen darstellen, hat seit Beginn der Pandemie klar zugenommen. Die Hälfte der Mieter:innen berichtet, dass sie seit Oktober 2020 entweder die eigenen Vermieter:innen um ein Entgegenkommen bei der Miete während des Lockdowns angefragt hat oder von ihrem Vermieter/der Vermieterin ein entsprechendes Angebot erhalten habe. Die Einigungsquote bei denjenigen, die eine Lösung gesucht haben, bewegt sich auf einem vergleichbaren Niveau wie im Frühsommer 2020. Rund jedes fünfte Unternehmen, das in einem Mietverhältnis ist, verhandelt zudem nicht nur mit seinem Vermieter/seiner Vermieterin, sondern auch noch mit weiteren Gläubiger:innen über Kostenreduktionen oder Rechnungen. Je grösser ein Unternehmen ist, desto eher wird über eine Kostenreduktion gesprochen. Im Gespräch zwischen den Parteien stellt sich die Unternehmensgrösse jedoch interessanterweise nicht als entscheidender Erfolgsfaktor heraus.

Die wenigsten Mieter:innen oder Vermieter:innen haben sich bezüglich ihres Vorgehens bei der Lösungsfindung koordiniert oder beraten lassen. Während der Organisationsgrad bei den Mieter:innen im Laufe des letzten Jahres abgenommen hat, ist bei den Vermieter:innen das Gegenteil der Fall.

Eine Mehrheit der befragten Unternehmen hat zwischen Herbst 2020 und Frühling 2021 (d.h. rund um den zweiten Lockdown) die eine oder andere Form von Unterstützung

durch den Bund in Anspruch genommen. Die häufigsten Unterstützungsformen waren dabei Kurzarbeitsentschädigung, Erwerbssersatz oder Überbrückungskredit.

Von den befragten Unternehmen hat jedes fünfte Härtefallgelder beantragt, wobei davon 71 Prozent auch effektiv Härtefallhilfe erhalten haben. Im Vergleich zur ersten Befragungsperiode im Frühjahr 2020 hat der Anteil Unternehmen, die Unterstützung bean-sprucht haben, abgenommen. Im Gegensatz zur Unterstützung des Bundes wird eine kantonale Unterstützung weiterhin deutlich seltener beansprucht.

Für die Zukunft scheint sich wieder etwas mehr Optimismus über die kommende Wirt-schaftslage breit zu machen. Nichtsdestotrotz - mit 38 Prozent geht ein beträchtlicher Teil der Unternehmen von einer künftigen Verschlechterung der Situation aus. Weitere 21 Prozent gehen davon aus, dass die Lage in den nächsten 12 Monaten unverändert bleibt und 26 Prozent sind von einer Verbesserung überzeugt.

Rund die Hälfte der befragten Unternehmen geht auch ein Jahr nach dem ersten Lock-down davon aus, dass die bisherigen Mietverträge unverändert weitergeführt werden.

1 Einleitung

1.1 Mandat und Fragestellung

Der Ausbruch der Corona-Pandemie in der Schweiz im Frühjahr 2020 verlangte die Einführung weitreichender Massnahmen zur Bekämpfung der Epidemie. Dazu gehörte insbesondere auch die Schliessung von Geschäften über zwei längere Zeitperioden. Der erste Lockdown dauerte dabei von Mitte März bis Mai 2020, der zweite Lockdown wurde von Januar bis im März 2021 verhängt. Trotz behördlich angeordneter Schliessung liefen die Mietverträge für Geschäfte weiter.

Um die Situation der Mieter:innen und Vermieter:innen besser zu verstehen und einordnen zu können, vergab das Bundesamt für Wohnungswesen BWO, zusammen mit dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und der Eidgenössischen Finanzverwaltung EFV, den Auftrag für ein Monitoring zur aktuellen Situation. Deshalb beauftragte das BWO das Forschungsinstitut gfs.bern mit einer Umfrage unter betroffenen Unternehmen – sowohl auf Mieter:innen- als auch auf Vermieter:innenseite.

Ein erster Bericht wurde im Herbst 2020 erstellt. Mit dem vorliegenden Rapport wird das Monitoring nun weitergeführt. Der hier vorliegende Schlussbericht gibt alle Erkenntnisse aus dieser zweiten Umfrage wieder.

Neu beleuchtet diese Befragung die Erfahrung betroffener Unternehmen mit der im Winter 2021 eingeführten und ausgebauten Härtefallregelung sowie mit den freiwilligen Einigungen zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen. Die neue Erhebung soll zudem einen Einblick geben, inwiefern Mieter:innen auf ein Entgegenkommen in Bezug auf andere Fixkosten zählen konnten.

1.2 Befragung und Stichprobe

Die Ergebnisse der Studie basieren auf einer repräsentativen Befragung von 1'728 in der Schweiz ansässigen Firmen in Branchen, die direkt (als Mieter:innen) oder indirekt (als Vermieter:innen) vom Arbeitsverbot aufgrund der COVID-19-Pandemie betroffen waren.¹ Der Fragebogen wurde jeweils von einem Mitglied der Geschäftsleitung ausgefüllt. Die Befragung wurde zwischen dem 9. April und dem 3. Mai 2021 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:

¹ Für eine Liste der befragten Branchen, vgl. Tabelle 3 im Anhang

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 <i>(für Übersicht über befragte Branchen, vgl. Tabelle 3 im Anhang)</i>
Datenerhebung	CAWI, sekundär Printfragebögen
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	09.04. 2021 – 03.05.2021
Stichprobengrösse	Brutto-Stichprobe N = 6'001 Netto-Stichprobe N = 1'728 (28.8% Ausschöpfung) CAWI n = 1'213 Print n = 515
Stichprobenfehler	±2.4 Prozent bei 50/50 und 95-prozentiger Wahrscheinlichkeit

©gfs.bern, Auslegeordnung Geschäftsmieten, April 2021

Im Vergleich zur ersten Erhebung wurden im Betriebs- und Unternehmensregister des Bundes anteilig auch Unternehmen mit weniger als fünf Mitarbeitenden berücksichtigt. Die Auswahl von 6'000 Unternehmen geschah repräsentativ, allerdings quotiert nach Betriebsgrösse, Region und Branche, damit von allen relevanten Gruppen eine Minimalzahl an Firmen befragt wurde. Auskunft sollte ein Mitglied der Geschäftsleitung respektive die Person, welche für die Geschäftsmiete zuständig ist, geben. Dabei berücksichtigen wir Branchen, welche in der Vermietung von Geschäftsflächen tätig sind, separat.

Bei einer Stichprobe entscheiden zwei Faktoren über die Qualität der später gewonnenen Aussagen massgeblich mit: Die Irrtumswahrscheinlichkeit einerseits sowie der Stichprobenfehler (Irrtumgrösse) 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.

2 Befunde

2.1 Ausgangslage Stichprobe

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.² Eine erste Befragung vom Frühsommer 2020 wird nun um eine zweite Befragungswelle ergänzt, um den weiteren Einfluss der Corona-Pandemie auf die Situation der Mieter:innen und Vermieter:innen abzubilden.

Die Mehrheit der befragten Unternehmen mieten ihre Geschäftsräume und sind somit von den beschlossenen Massnahmen zur Pandemiebekämpfung direkt betroffen (64% Mieter:innen, 3% sowohl Mieter:innen als auch Vermieter:innen). Als Vermieter:innen oder Besitzer:innen eigener Liegenschaften indirekt vom Arbeitsverbot oder einer reduzierter Geschäftstätigkeit betroffen sind dagegen 25 Prozent (Anteil "betreibe Geschäft in eigener Liegenschaft" und "betroffen als Vermieter" summiert). Im Vergleich zur ersten Befragung ist der Anteil betroffener Unternehmen, die ihr Geschäft in einer eigenen Liegenschaft betreiben etwas grösser, während etwas weniger angeben, als Mieter:innen betroffen zu sein. Seit Juni 2020 hat sich an der grundsätzlichen Verteilung der Unternehmen somit nichts geändert: In den meisten Fällen liegt eine direkte Betroffenheit von den COVID-19-Massnahmen als Mieter:innen vor.

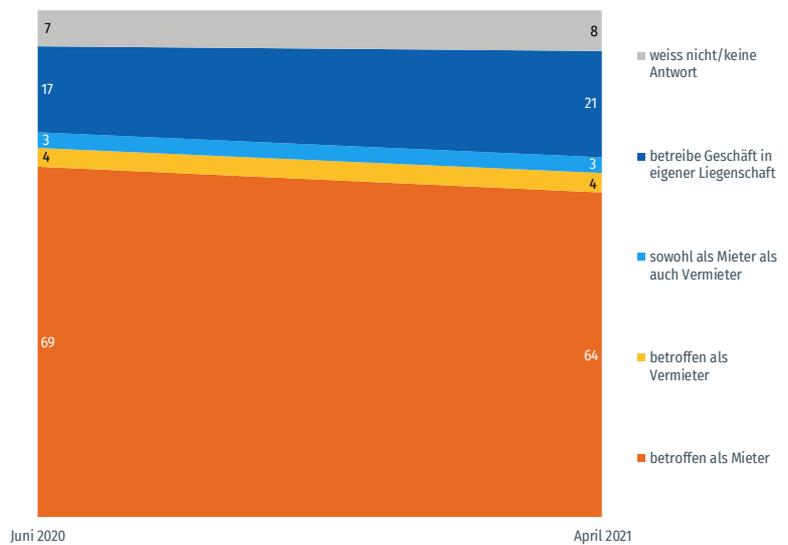
² Für eine Liste der befragten Branchen, vgl. Tabelle 3 im Anhang

Grafik 1

Art Betroffenheit Corona-Krise

"Sind Sie in der aktuellen Situation in erster Linie als Mieter von Geschäftsräumen betroffen oder als Vermieter von Geschäftsräumen?"

in % betroffener Firmen



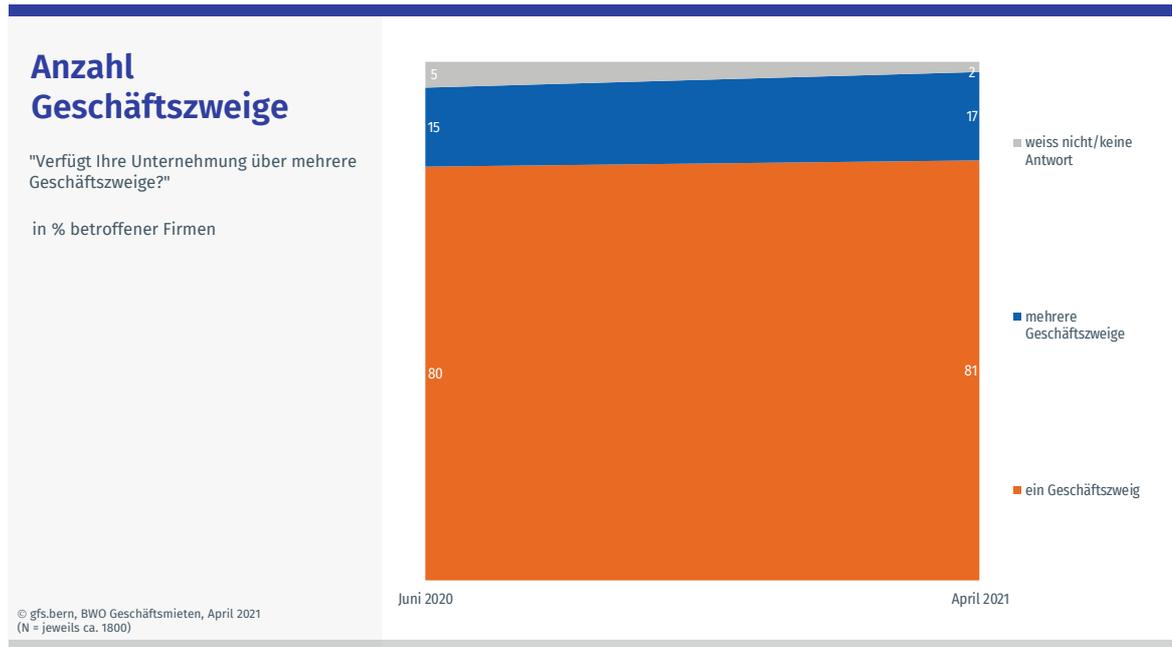
© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021
(N = jeweils ca. 1800)



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

Der Anteil Unternehmen mit einem Geschäftszweig bleibt in der Befragung vom April 2021 praktisch gleich wie bereits in der Erhebung im Juni 2020 (81%). Wie auch in der ersten Befragungswelle sind es primär grössere Unternehmen (ab 10 Angestellten), die angeben, über mehr als einen Geschäftszweig zu verfügen.

Grafik 2



2.1.1 Situation der Mieter:innen

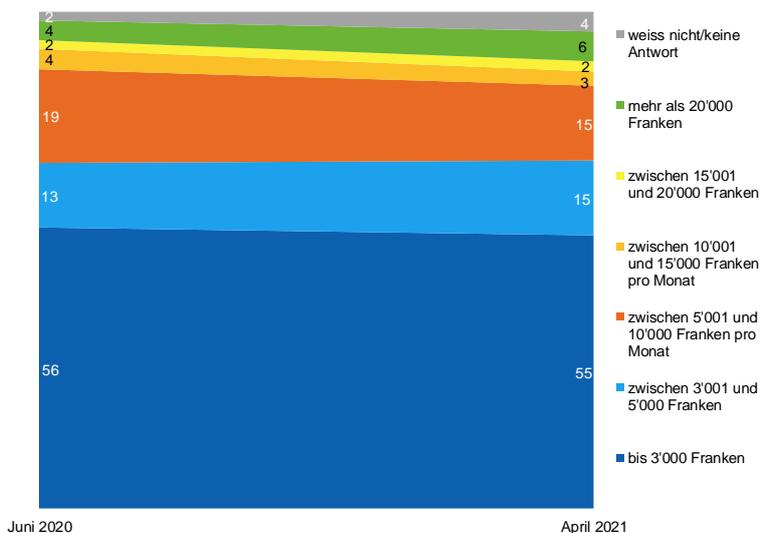
Beim Grossteil der Mieter:innen machen die Mietzahlungen exklusive Nebenkosten weniger als 3'000 Franken im Monat aus (55%). 15 Prozent müssen bis 5'000 Franken, weitere 15 Prozent bis 10'000 Franken bezahlen. Rund ein Zehntel der Unternehmen hat monatliche Mietkosten über 10'000 Franken.

Grafik 3

Trend Monatliche Mietzahlungen für Geschäftsräume

"Wie hoch sind Ihre monatlichen Mietzahlungen für Ihre Geschäftsräume (exkl. Nebenkosten)? Ihre Angaben werden nur anonymisiert verarbeitet."

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



© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = jeweils ca. 1100)

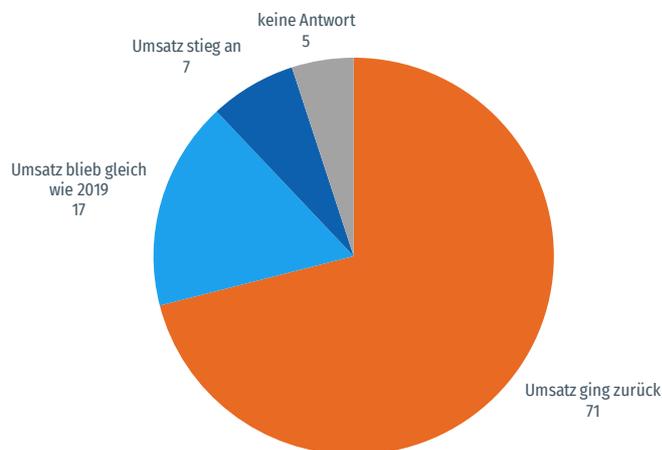
Eine klare Mehrheit von 71 Prozent der als Mieter betroffenen Unternehmen gibt an, 2020 im Vergleich zu 2019 Umsatzeinbussen verzeichnet zu haben. Lediglich ein Viertel der Befragten konnte den Umsatz halten oder gar steigern.

Grafik 4

Umsatzveränderung 2020 vs. 2019

"Ganz generell: Wie hat sich Ihr Umsatz 2020 im Vergleich zu 2019 verändert?"

in % in der Schweiz ansässige Firmen, die «betroffen als Mieter» oder «sowohl als Mieter als auch Vermieter» sind.



© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = 998)

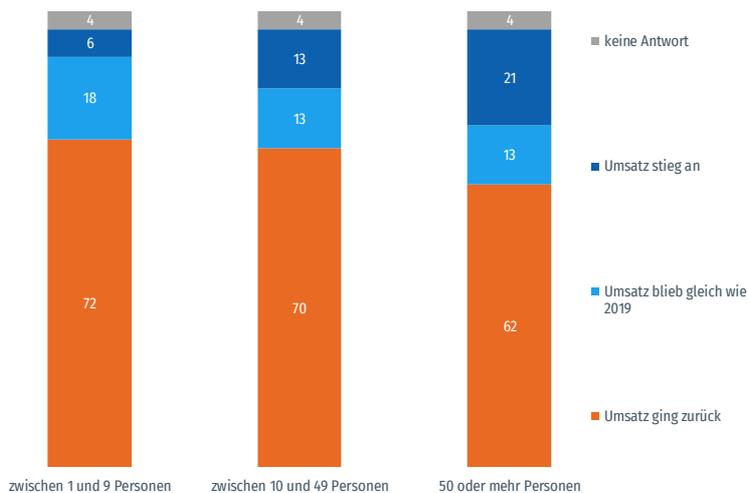
Kleine Unternehmen hatten signifikant häufiger Umsatzeinbussen zu beklagen als grössere Unternehmen mit mehr als 50 Angestellten. Auch die grösseren Unternehmen mussten mehrheitlich tiefere Umsätze hinnehmen. Allerdings ist der Anteil der Unternehmen, die den Umsatz steigern konnten, bei grösseren Unternehmen mehr als dreimal so hoch wie bei Unternehmen mit bis zu 9 Personen.

Grafik 5

Umsatzveränderung 2020 vs. 2019 nach Grössenklasse

"Ganz generell: Wie hat sich Ihr Umsatz 2020 im Vergleich zu 2019 verändert?"

in % in der Schweiz ansässige Firmen, die «betroffen als Mieter» oder «sowohl als Mieter als auch Vermieter» sind.



© gfs.bern, BWO Geschäftsmitien, April 2021 (n = 998), sig.

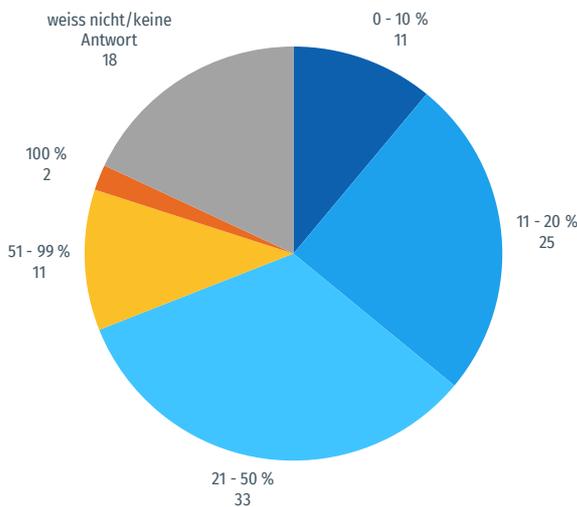
Die verzeichneten Umsatzeinbussen im Jahr 2020 belaufen sich bei 36 Prozent der befragten Unternehmen auf bis zu einem Fünftel des Jahresumsatzes von 2019. Für fast die Hälfte der betroffenen Unternehmen (46%) sinken die Umsätze jedoch noch stärker: 33 Prozent beklagen Einbussen bis 50 Prozent, weitere 13 Prozent verlieren sogar mehr als die Hälfte ihres Umsatzes von 2019.

Grafik 6

Rückgang Umsatz 2020 vs. 2019

"Um wie viele Prozent ging der Umsatz 2020 im Vergleich zu 2019 zurück?"

in % in der Schweiz ansässige Firmen, die «betroffen als Mieter» oder «sowohl als Mieter als auch Vermieter» sind und «Umsatz ging zurück» angegeben haben.

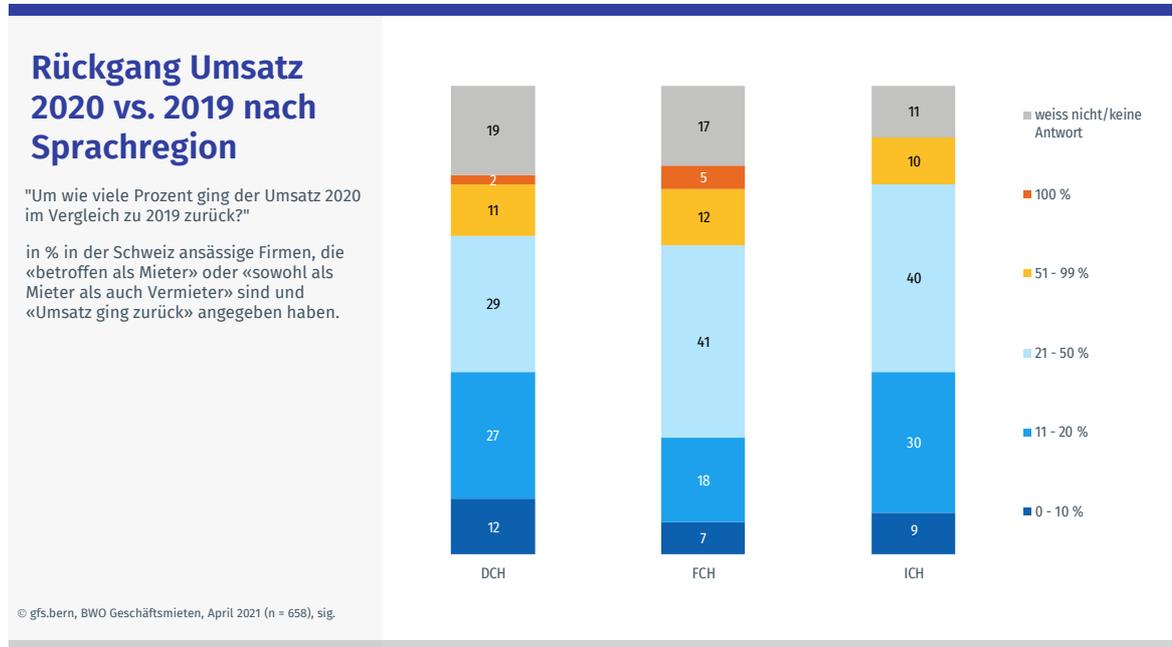


© gfs.bern, BWO Geschäftsmitien, April 2021 (n = 658)

Während alle Sprachregionen von Umsatzrückgängen betroffen sind, fällt die konkrete Höhe der Rückgänge innerhalb des Landes unterschiedlich stark aus: In der Deutschschweiz und den italienischsprachigen Regionen ist der Anteil Unternehmen, die «nur»

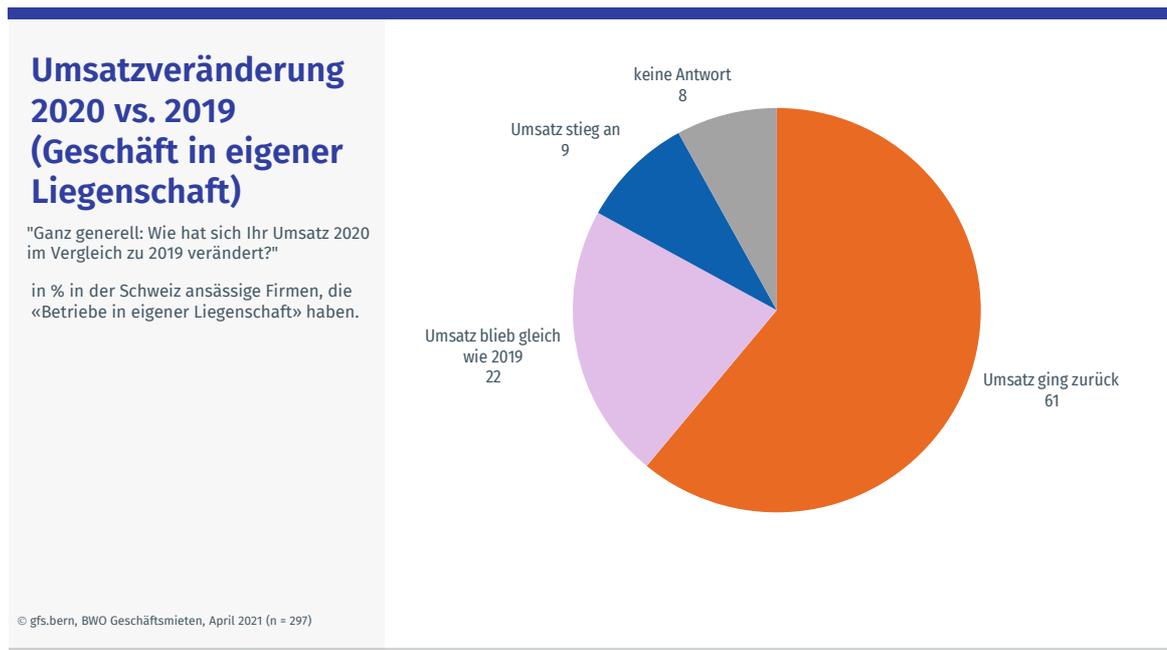
bis zu einem Fünftel ihres Umsatzes verloren haben, grösser als in der französischsprachigen Schweiz. Im Vergleich zur restlichen Schweiz sind die Umsatzeinbussen dort besonders hoch. Der Anteil Unternehmen, die mehr als einen Fünftel des Jahresumsatzes 2019 eingebüsst haben, beläuft sich in der französischen Schweiz auf 58 Prozent, in der italienischen Schweiz dagegen auf 50 Prozent und in der Deutschschweiz auf 42 Prozent.

Grafik 7



Bei Firmen, die ihre Betriebe aus einer eigenen Liegenschaft betreiben, gestaltet sich die Situation sehr ähnlich wie bei den Mieter:innen: Bei 61 Prozent brachte 2020 einen Umsatzrückgang, während der Umsatz bei 22 Prozent gleich blieb und bei 9 Prozent anstieg.

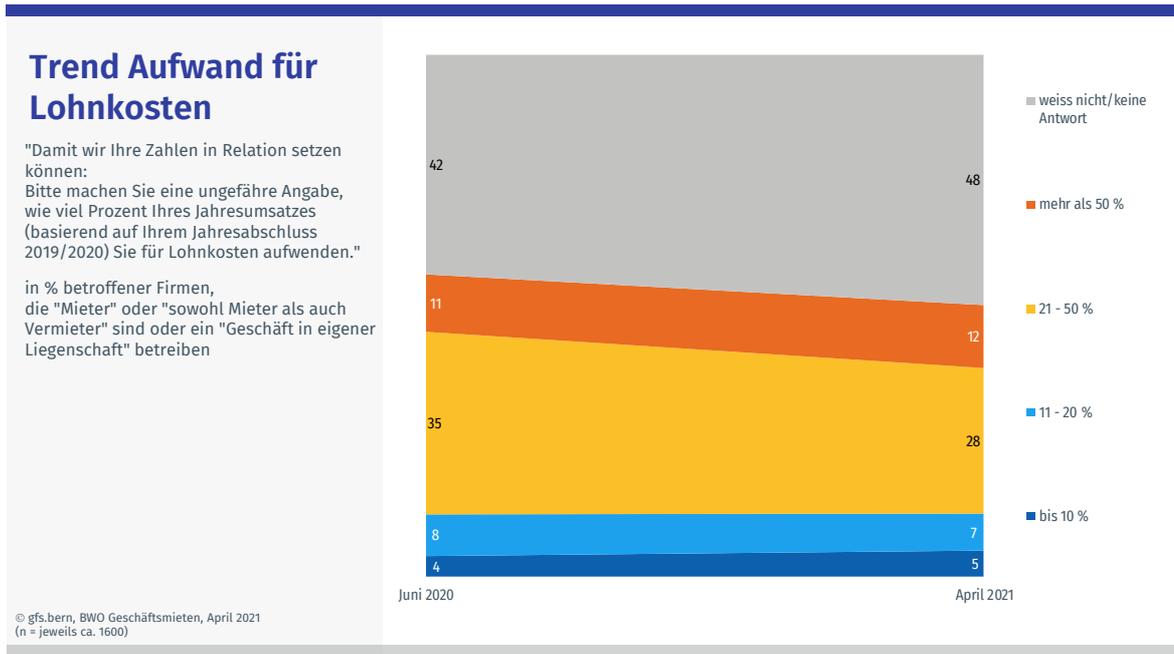
Grafik 8



Im Vergleich zur ersten Befragungswelle ist der Anteil betroffener Unternehmen, die keine Angabe dazu machen können oder wollen, wie hoch der Anteil Lohnkosten am Gesamtjahresumsatz ist, gestiegen (+6 - Punkte). Der Anteil Unternehmen mit einem Lohnaufwand von bis zu 20 Prozent ihres Jahresumsatzes bleibt gleich (12 %) wie im Juni 2020. Auch am anderen Ende des Spektrums, bei Unternehmen mit Lohnkosten über 50 Prozent ihres Umsatzes, gibt es kaum Veränderung.

Es scheint, als würde der höhere Anteil an Unternehmen, die keine Angaben zum Lohnaufwand relativ zum Gesamtumsatz machen können, primär aus der Sparte jener Unternehmen gespeist, deren Lohnkosten bei 21 bis 50 Prozent ihres Jahresumsatzes liegen. In dieser Kategorie finden sich nämlich im April 2021 7 Prozentpunkte weniger als noch 2020.

Grafik 9

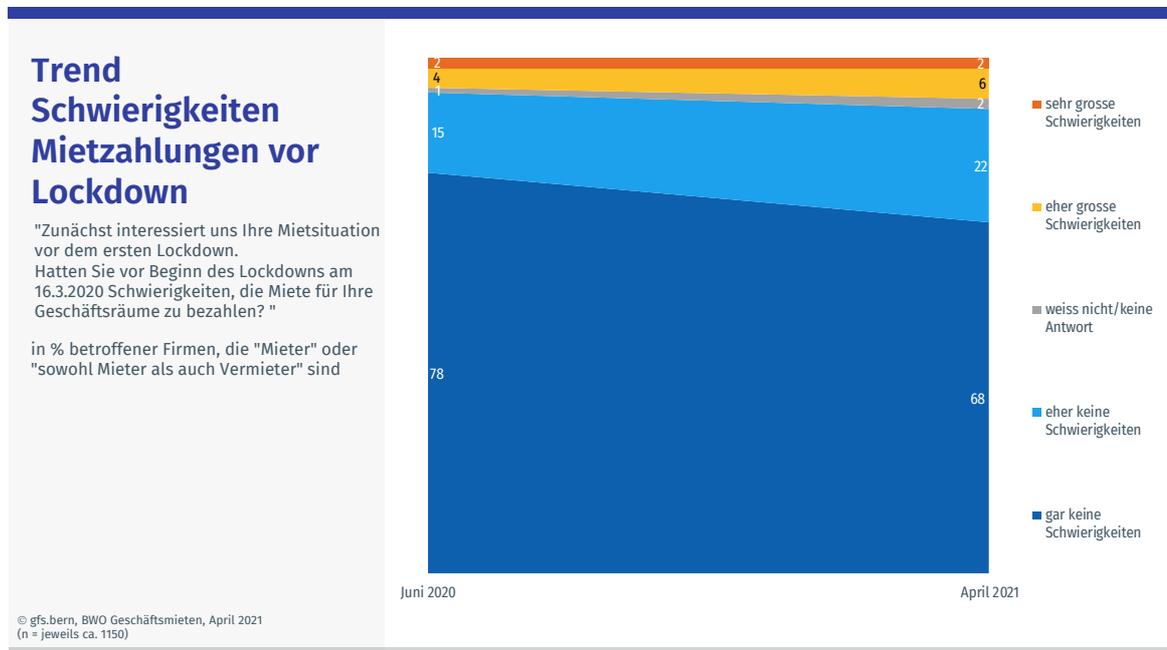


Eine Mehrheit der Mieter:innen gibt an, vor dem ersten Lockdown im letzten Frühling keine Schwierigkeiten beim Bezahlen der Mieten für ihre Geschäftsräume gehabt zu haben. Diese retrospektive Einschätzung bleibt weiterhin bestehen, wenn auch etwas abgeschwächt. Im Vergleich zum letzten Jahr sind es etwas weniger, die "gar keine Schwierigkeiten" hatten (68%, -10%-Punkte), dafür geben etwas mehr an, "eher keine Schwierigkeiten" gehabt zu haben (22%, +7 %-Punkte). Zudem geben 2 Prozent mehr als noch 2020 an, das Bezahlen der Mieten sei mit sehr oder eher grossen Schwierigkeiten verbunden gewesen. Diese leichten Veränderungen können auch mit einer pessimistischeren Sicht zu tun haben, die unterdessen auch in die Vergangenheit abfärbt. Es gibt

keine Hinweise, dass die Veränderung auf die Inklusion von Kleinunternehmen in die Stichprobe zurückzuführen ist.

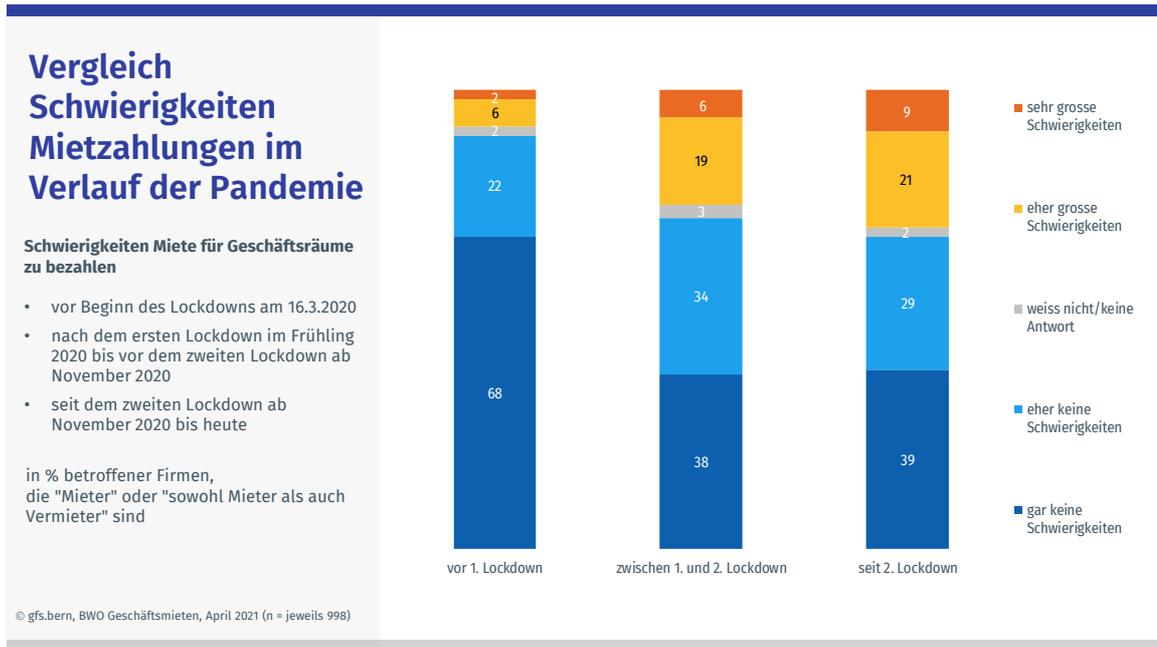
Insgesamt bleibt die Aussage bestehen, dass Schwierigkeiten mit Mietzahlungen aus Mieter:innensicht vor der Coronakrise kein breites Phänomen war.

Grafik 10



Dies änderte sich mit der Corona-Pandemie. Im Laufe des letzten Jahres hat sich der Anteil betroffener Unternehmen, der angibt, gar keine Schwierigkeiten beim Bezahlen der Mieten zu haben, praktisch halbiert. Der Anteil jener, welche angeben mit dem Bezahlen der Mieten Mühe zu haben, hat sich dagegen fast vervierfacht.

Grafik 11



Es gibt keine Hinweise darauf, dass zwischen der Unternehmensgrösse und der Schwierigkeit, die Miete im Laufe der Pandemie zu bezahlen, ein entscheidender Zusammenhang besteht.

Anders sieht es aus, wenn nach Sprachregionen unterschieden wird. So ist der Anteil Unternehmen, der Mühe hatte für die Mietkosten aufzukommen, in der Deutschschweiz im Laufe des Lockdowns deutlich weniger stark angestiegen als in der französischsprachigen oder der italienischen Schweiz.

Grafik 12

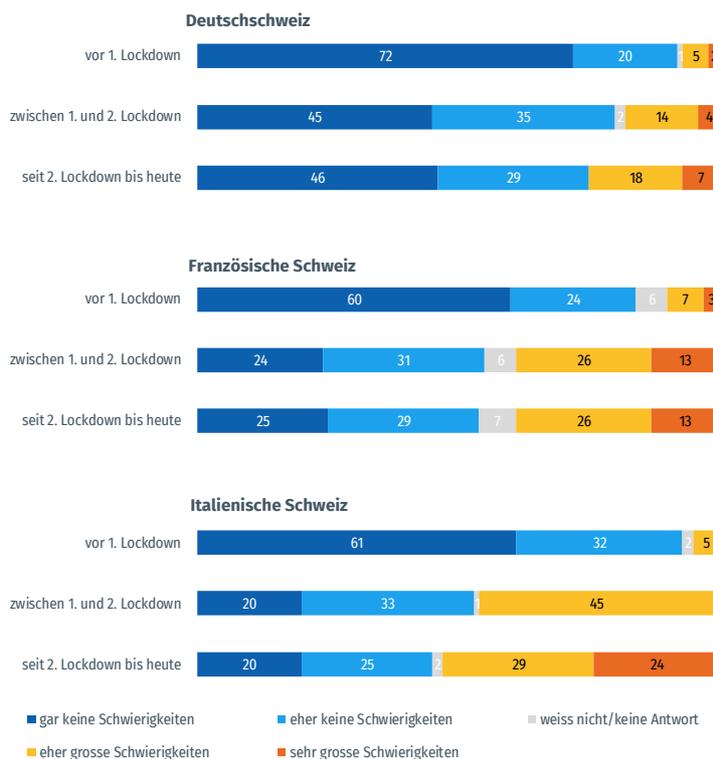
Vergleich Schwierigkeiten Mietzahlungen im Verlauf der Pandemie nach Sprachregion

Schwierigkeiten Miete für Geschäftsräume zu bezahlen

- vor Beginn des Lockdowns am 16.3.2020
- nach dem ersten Lockdown im Frühling 2020 bis vor dem zweiten Lockdown ab November 2020
- seit dem zweiten Lockdown ab November 2020 bis heute

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

© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = jeweils ca 998), sig.

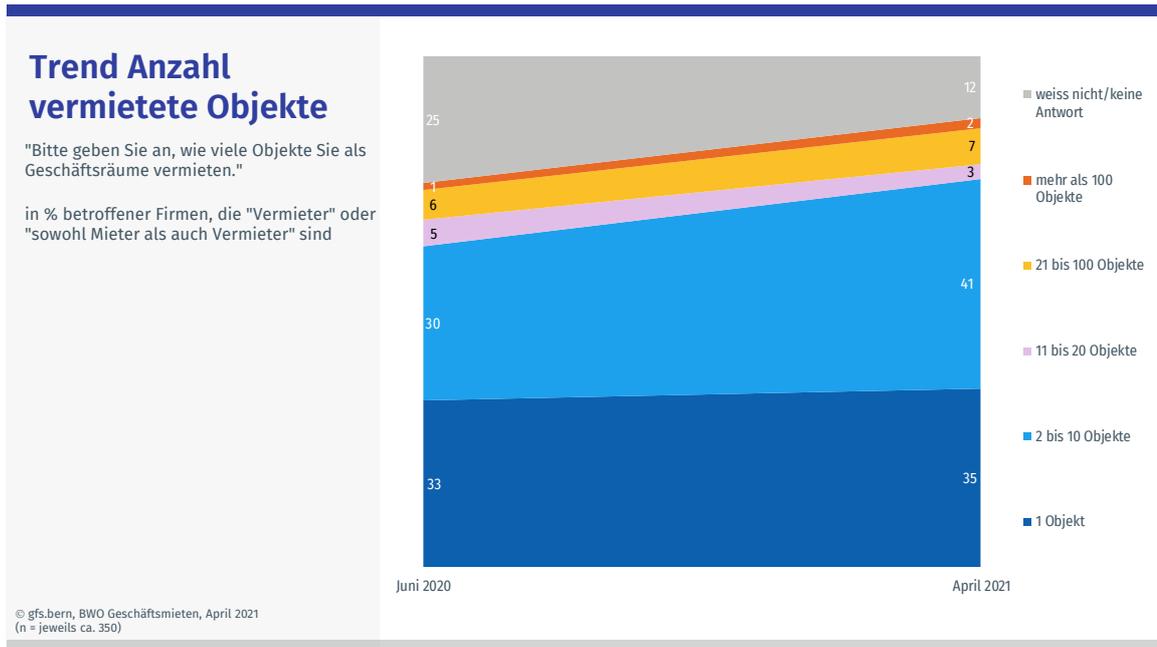


2.1.2 Situation der Vermieter:innen

Ein Drittel der befragten Vermieter:innen vermietet ein einziges Objekt als Geschäftsraum. Im Vergleich zur ersten Befragungswelle nimmt der Anteil jener Unternehmen zu, die gemäss eigenen Angaben zwischen zwei und zehn Objekten vermieten (41%). Unternehmen, die mehr als zehn Objekte vermieten, machen weiterhin 12 Prozent an den betroffenen Unternehmen aus.

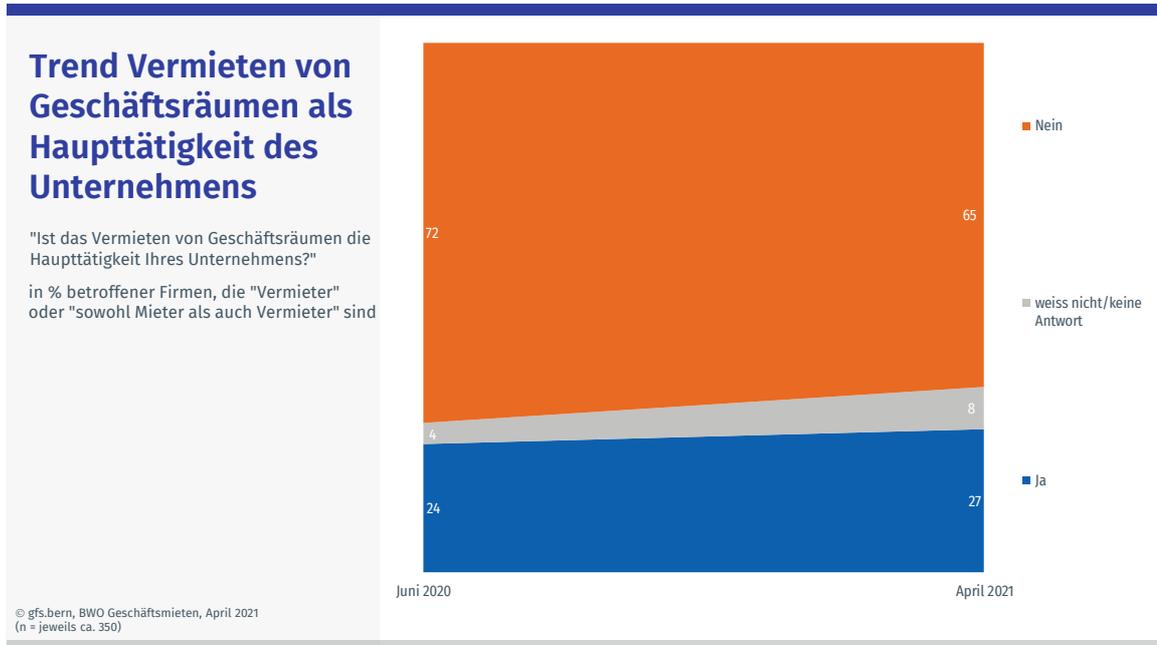
Im Gegensatz zur ersten Befragungswelle scheinen die Befragten eher im Klaren darüber – oder bereit Auskunft zu geben – wie es um die Anzahl ihrer Mietobjekte steht. Dies wird aus dem deutlichen Rückgang des Anteils "weiss nicht/keine Antwort" ersichtlich.

Grafik 13



Das Vermieten von Geschäftsräumen ist weiterhin nur für eine Minderheit (27%) die Haupttätigkeit des Unternehmens. In der italienischsprachigen Schweiz ist das Vermieten von Liegenschaften bei 30 Prozent die Haupttätigkeit, in der französischsprachigen Schweiz bei 43 Prozent, wobei dort der Anteil Unternehmen, die auf diese Frage keine klare Antwort geben wollen, besonders hoch ist (27%). In der Deutschschweiz hingegen sind es 25 Prozent der Unternehmen, die im Bereich der Immobilienvermietung tätig sind.

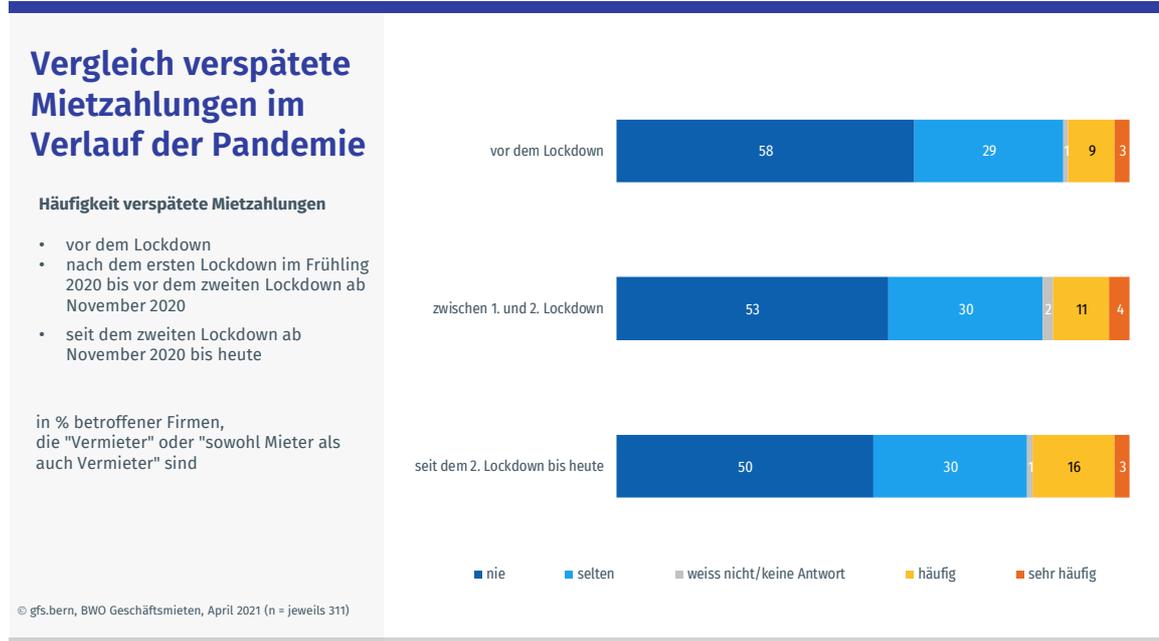
Grafik 14



Passend zur Feststellung, dass die befragten Mieter:innen immer mehr Schwierigkeiten mit dem Begleichen ihrer Mietkosten haben, häufen sich auch auf der Seite der Vermieter:innen Meldungen über Probleme mit den Mietzahlungen. Die Anzahl Unternehmen,

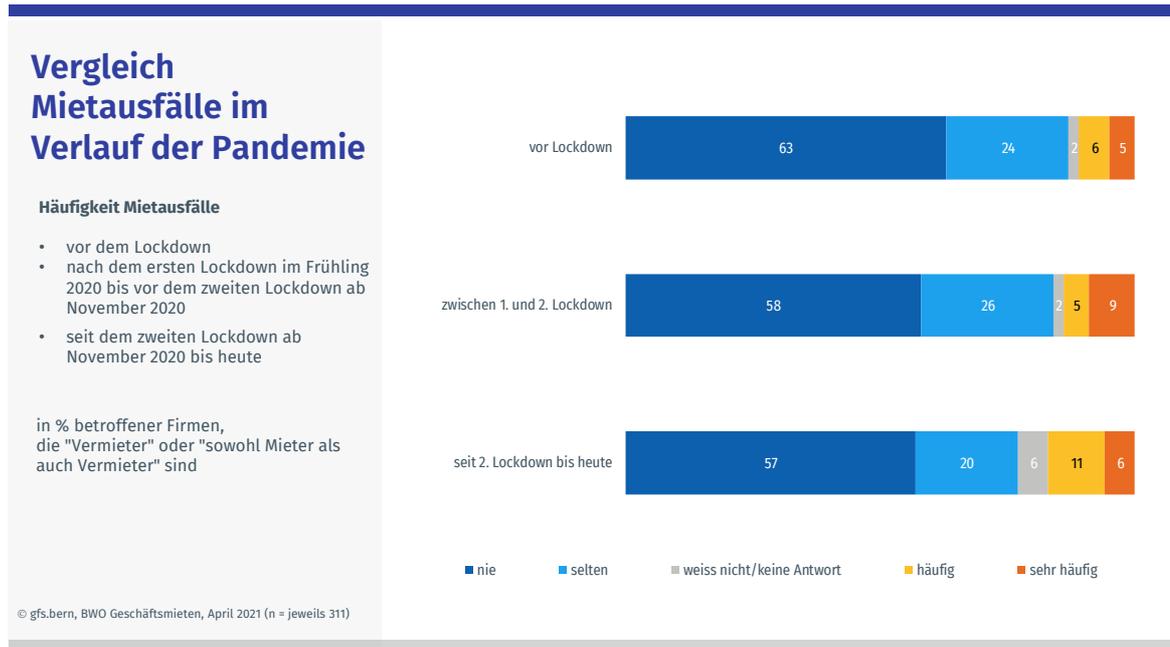
die Geschäftsräume vermieten und mit verspäteten Mietzahlungen konfrontiert sind, ist heute um 7 Prozentpunkte grösser als noch vor dem Lockdown.

Grafik 15



Ganz ähnlich wie bei den verspäteten Mietzahlungen verhält es sich auch bei den gemeldeten Mietausfällen: Vor dem Lockdown waren 11 Prozent der Vermieter:innen häufig von Mietausfällen betroffen, zwischen dem ersten und dem zweiten Lockdown waren es bereits 14 Prozent und seit Ende des zweiten Lockdowns 17 Prozent. Der Anteil Vermieter:innen, die sehr häufig von Ausfällen betroffen waren, ist allerdings seit Ende des zweiten Lockdowns wieder kleiner geworden.

Grafik 16



In der Deutschschweiz ist der Anteil Vermieter:innen, die nie verspätete Mietzahlungen erlebt haben, vor dem ersten Lockdown und im Vergleich zu den anderen beiden Sprachregionen am grössten. Nur sehr wenige Vermieter:innen haben sehr häufig mit säumigen Mieter:innen zu tun. Im Laufe der Pandemie nimmt der Anteil Vermieter:innen, die ihre Mieten selten oder sogar häufig zu spät erhalten in der Deutschschweiz kontinuierlich zu.

In der französischsprachigen Schweiz ergibt sich eine etwas andere Dynamik im Vergleich zu den beiden anderen Sprachregionen: Der Anteil Vermieter:innen, die nie über verspätete Mietzahlungen zu klagen haben, nimmt zu und verdoppelt sich im Vergleich zu vor dem ersten Lockdown beinahe (von 32% auf 61%). Während der Anteil Befragte, die ihre Mieten *sehr häufig* zu spät erhalten, im Laufe des zweiten Lockdowns stark gesunken ist, geben deutlich mehr an, ihre Mieter:innen würden *häufig* zu spät bezahlen. Zusammengefasst gesagt könnte man sagen: Das Problem der säumigen Mietzahlungen ist in der Romandie über den Verlauf der Pandemie etwas weniger strukturell (Anteil "nie" nimmt zu/Anteil "sehr häufig" nimmt ab), aber nicht weniger häufig. Im Verlauf der Pandemie nimmt sowohl der Anteil der Vermieter:innen zu, der nie mit Mietausfällen konfrontiert ist als auch der Anteil, der häufig bis sehr häufig Mietausfälle zu beklagen hat.

In der italienischsprachigen Schweiz ist es bereits vor dem Lockdown üblicher als in den restlichen Sprachregionen, dass Geschäftsmieten zu spät bezahlt werden. Zwischen dem ersten und dem zweiten Lockdown waren verspätete Zahlungen besonders häufig der Fall. Seither hat sich die Situation wieder etwas entspannt: weniger Vermieter:innen geben an, sehr häufig verspätete Mieten zu erhalten. Dass Mieten komplett unbezahlt blieben, war vor Ausbruch der Pandemie gemäss den Befragten kein Thema. Seit dem ersten Lockdown und bis heute geben jedoch rund drei von zehn (28% resp. 30 %) Vermieter:innen an, dass dies sogar sehr häufig vorkomme.

Grafik 17

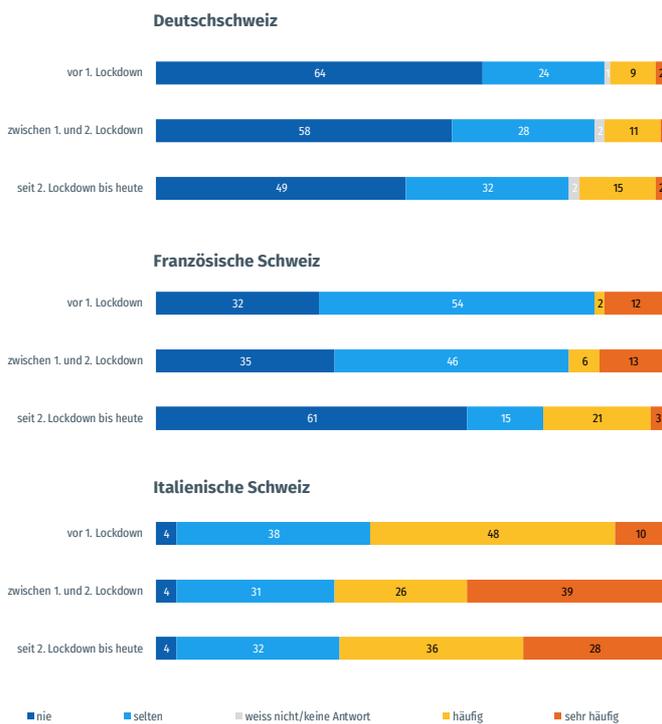
Vergleich verspätete Mietzahlungen im Verlauf der Pandemie nach Sprachregion

Häufigkeit verspätete Mietzahlungen

- vor Beginn des Lockdowns am 16.3.2020
- nach dem ersten Lockdown im Frühling 2020 bis vor dem zweiten Lockdown ab November 2020
- seit dem zweiten Lockdown ab November 2020 bis heute

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

© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = jeweils ca 300), sig.



Grafik 18

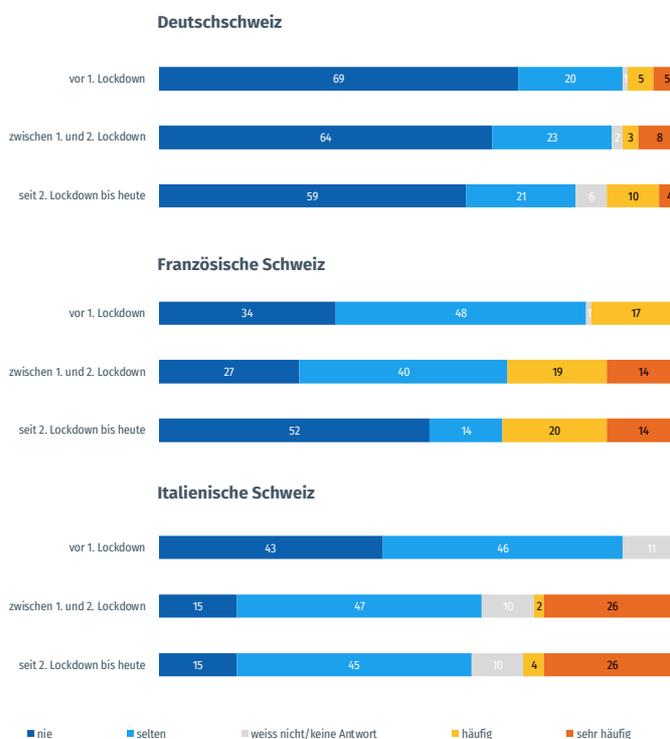
Vergleich Mietausfälle im Verlauf der Pandemie nach Sprachregion

Häufigkeit Mietausfälle

- vor Beginn des Lockdowns am 16.3.2020
- nach dem ersten Lockdown im Frühling 2020 bis vor dem zweiten Lockdown ab November 2020
- seit dem zweiten Lockdown ab November 2020 bis heute

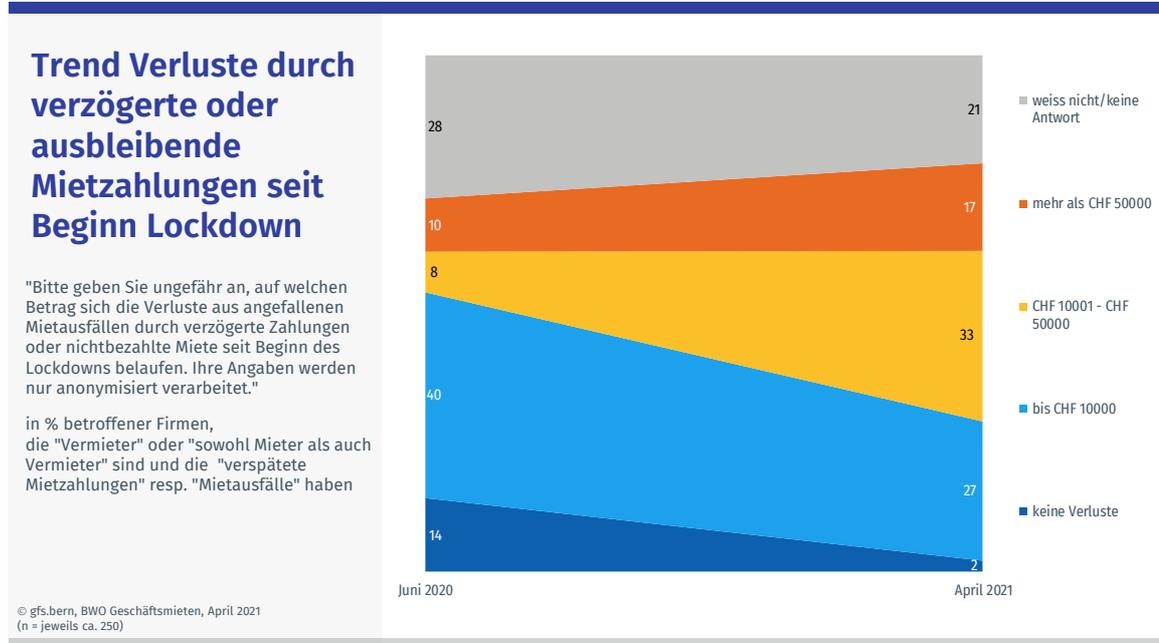
in % betroffener Firmen, die «Vermieter» oder "sowohl Mieter als auch Vermieter" sind

© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = jeweils ca 300), sig.



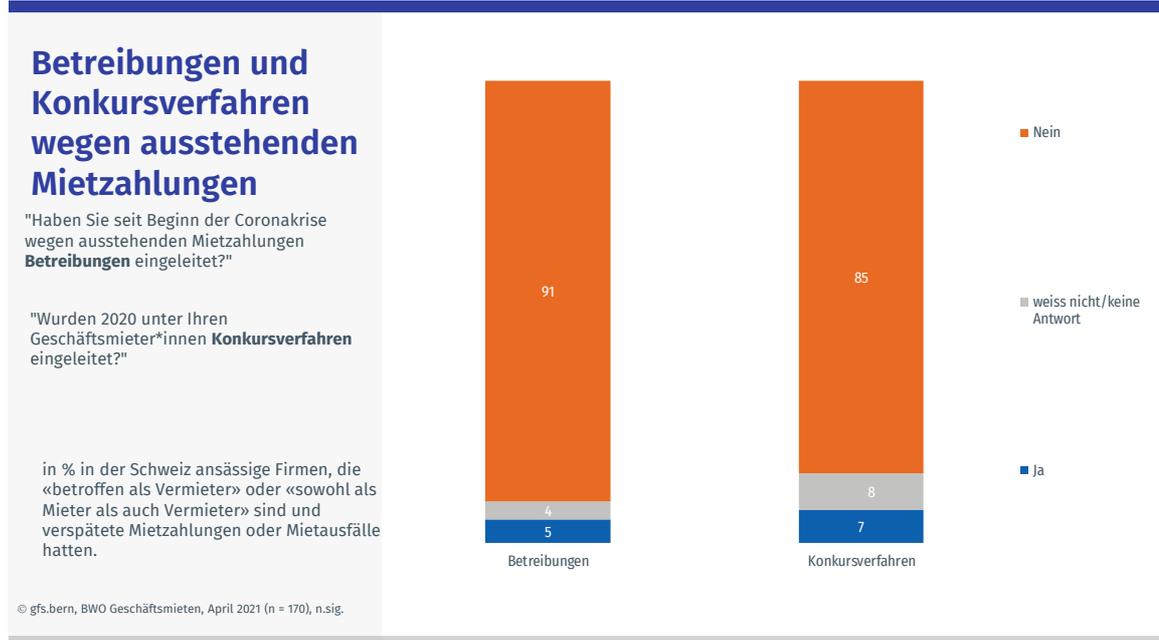
Seit Juni 2021 haben die Verluste von Unternehmen durch ausgefallene Mieten deutlich zugenommen. Hatte vor einem Jahr noch eine Mehrheit (54%) der Unternehmen, die zu dieser Frage Angaben machen wollten oder konnten, einen Verlust von maximal 10'000 Franken zu beklagen, gibt nun eine Mehrheit von 50 Prozent an, die Verluste würden sich auf mehr als 10'000 Franken beziffern. Der Anteil, der gar Verluste von mehr als 50'000 Franken vorweist, ist um 7 Prozentpunkte gestiegen.

Grafik 19



Betreibungen oder Konkursverfahren wurden wegen der ausstehenden Mietzahlungen nur in den allerwenigsten Fällen eingeleitet (5% respektive 7%).

Grafik 20

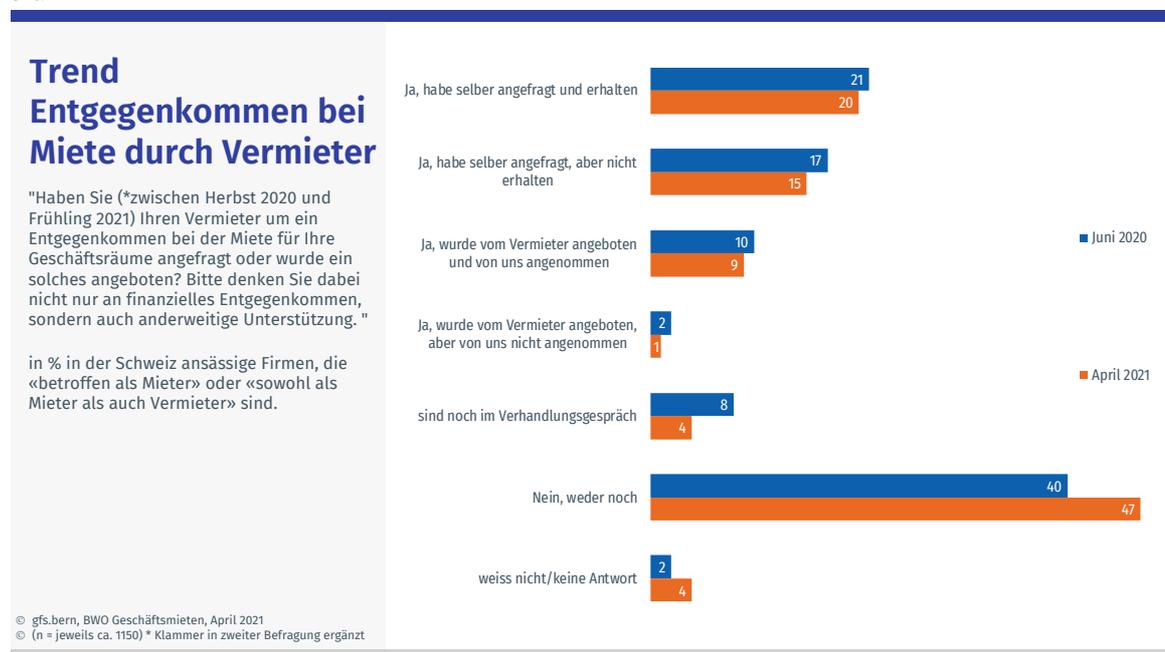


2.2 Vereinbarungen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen

Genau die Hälfte der Mieter:innen (49%) berichten, dass sie entweder die eigenen Vermieter:innen um ein Entgegenkommen bei der Miete während des Lockdowns angefragt haben oder sogar von ihren Vermieter:innen ein entsprechendes Angebot erhalten haben. Im Vergleich zur Befragung im Juni 2020 ist dieser Anteil marginal rückläufig. Das gilt vor allem für die Mieter:innen und Vermieter:innen, die aktuell noch in Verhandlung sind (aktuell 4%, -4%-Punkte im Vergleich zu 2020).

Von den als Mieter:innen betroffenen Firmen geben 47 Prozent an, zwischen Herbst 2020 und Frühling 2021 ihre Vermieter:innen weder um ein Entgegenkommen bei der Miete angefragt zu haben, noch sei ihnen aktiv ein entsprechendes Angebot seitens ihrer Vermieter:innen gemacht worden. Im Vergleich zur Situation im Juni 2020 ist die Zahl derer, die nicht im Austausch miteinander standen oder stehen, angestiegen.

Grafik 21



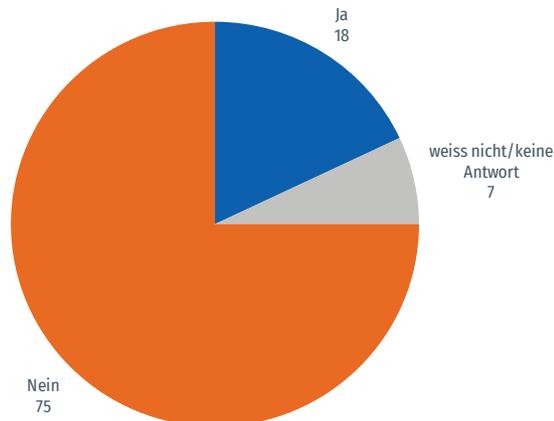
Die Mietkosten sind für 18 Prozent der Firmen nicht die einzigen Kosten, bei denen sie seit Ausbruch der Coronakrise im März letzten Jahres mit Gläubiger:innen um eine Reduktion verhandelten.

Grafik 22

Verhandlung Reduktion Kosten mit Gläubigern

"Unabhängig, ob Sie mit Ihrem Vermieter wegen einer Mietzinsreduktion im Austausch standen oder nicht: Haben Sie seit Beginn der Coronakrise im März 2020 noch mit anderen Gläubigern über die Reduktion von Kosten oder Rechnungen verhandelt?"

in % in der Schweiz ansässige Firmen, die «betroffen als Mieter» oder «sowohl als Mieter als auch Vermieter» sind.



© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = 998)

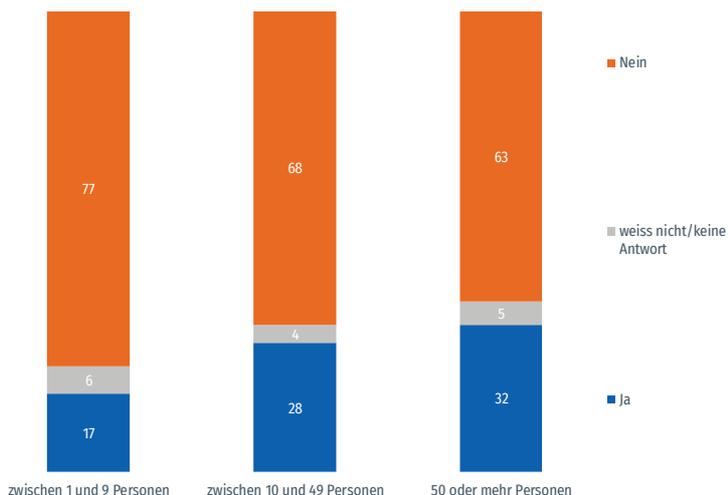
Während die Unternehmensgrösse kein entscheidender Faktor ist für mögliche Schwierigkeiten, die eine Firma bei der Begleichung der Mieten hat (vgl. Kapitel 3.1.1.) spielt sie durchaus eine Rolle bei der Verhandlung mit Gläubiger:innen: Je grösser ein Unternehmen ist, desto eher wird über eine Kostenreduktion gesprochen. Das dürfte auch daran liegen, dass grössere Unternehmen mehr Verhandlungsmasse haben als Kleinunternehmen mit bis zu 9 Angestellten.

Grafik 23

Verhandlung Reduktion Kosten mit Gläubigern nach Grössenklasse

"Unabhängig, ob Sie mit Ihrem Vermieter wegen einer Mietzinsreduktion im Austausch standen oder nicht: Haben Sie seit Beginn der Coronakrise im März 2020 noch mit anderen Gläubigern über die Reduktion von Kosten oder Rechnungen verhandelt?"

in % in der Schweiz ansässige Firmen, die «betroffen als Mieter» oder «sowohl als Mieter als auch Vermieter» sind.



© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = 998), sig.

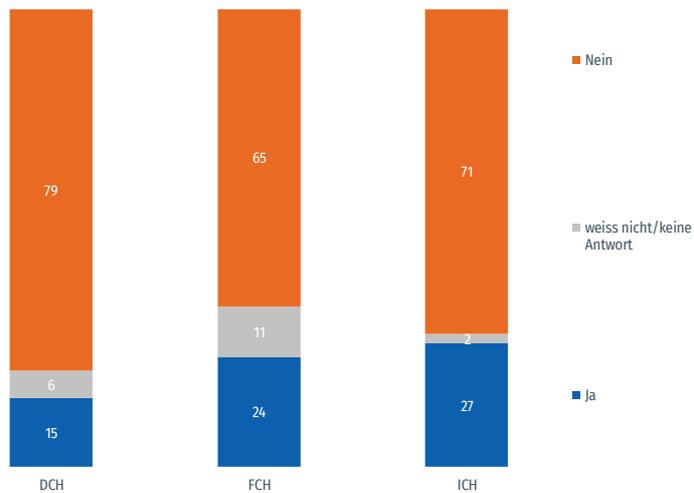
In der französischen Schweiz sowie in der italienischsprachigen Region wird zudem häufiger über Kostenreduktionen oder Rechnungen verhandelt als in der Deutschschweiz.

Grafik 24

Verhandlung Reduktion Kosten mit Gläubigern nach Sprachregion

"Unabhängig, ob Sie mit Ihrem Vermieter wegen einer Mietzinsreduktion im Austausch standen oder nicht: Haben Sie seit Beginn der Coronakrise im März 2020 noch mit anderen Gläubigern über die Reduktion von Kosten oder Rechnungen verhandelt?"

in % in der Schweiz ansässige Firmen, die «betroffen als Mieter» oder «sowohl als Mieter als auch Vermieter» sind.



© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = 998), sig.

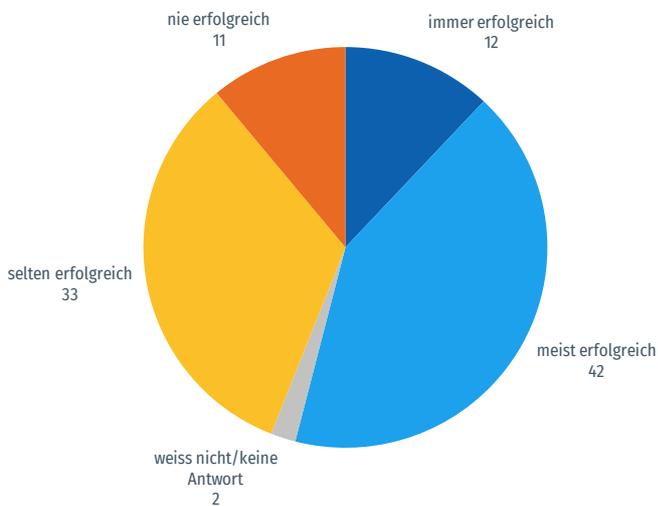
Dort, wo Verhandlungen über Rechnungen oder Kostenreduktionen unabhängig von der Miete geführt wurden, waren sie ungefähr in der Hälfte der Fälle erfolgreich (54%).

Grafik 25

Ausgang Verhandlungen

"Waren diese Verhandlungen für Sie..."

in % in der Schweiz ansässige Firmen, die «betroffen als Mieter» oder «sowohl als Mieter als auch Vermieter» sind und Verhandlungen geführt haben.



© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = 241)

Interessanterweise stellt sich die Unternehmensgrösse dabei nicht als entscheidender Erfolgsfaktor heraus. Das heisst, grosse Unternehmen verhandeln zwar öfters, sind jedoch nicht signifikant häufiger erfolgreich als kleine Unternehmen.

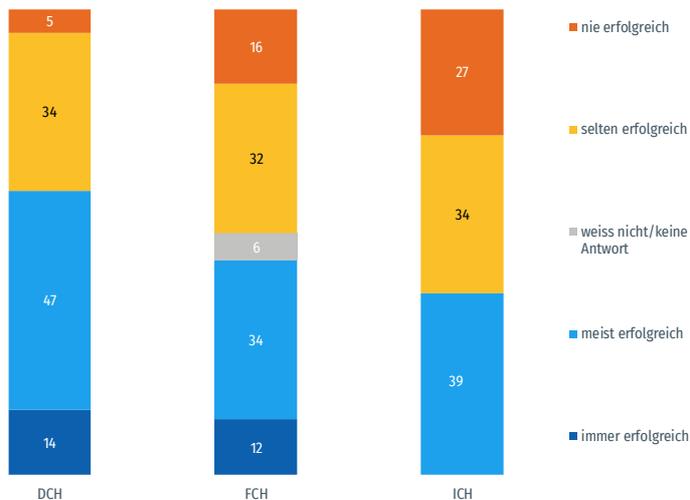
Ein spannendes Bild zeichnet sich zudem nach Sprachregionen. In der Deutschschweiz ist die Mehrheit der geführten Verhandlungen von Firmen mindestens meistens von Erfolg gekrönt (61%). In den französischsprachigen Gebieten sind es noch 46 Prozent und im Tessin dann nur noch 39 Prozent, die mindestens meistens erfolgreich sind.

Grafik 26

Ausgang Verhandlungen nach Sprachregion

"Waren diese Verhandlungen für Sie..."

in % in der Schweiz ansässige Firmen, die «betroffen als Mieter» oder «sowohl als Mieter als auch Vermieter» sind und Verhandlungen geführt haben.



© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = 241), sig.

Die Vermieter:innen melden einen vergleichbar hohen Anteil an Verhandlungen wie die Mieter:innen. (53%). Zudem bleiben die Gruppen im Vergleich zum Juni 2020 im Grosse und Ganzen gleich: Rund jedes dritte Unternehmen, das Räume vermietet, wurde zwischen Herbst 2020 und Frühling 2021 um ein Entgegenkommen angefragt und ist auf dieses Angebot eingegangen. Etwas mehr als jedes zehnte Unternehmen ist dabei sogar von sich aus auf die Mieter:innen zugegangen mit einem Angebot.

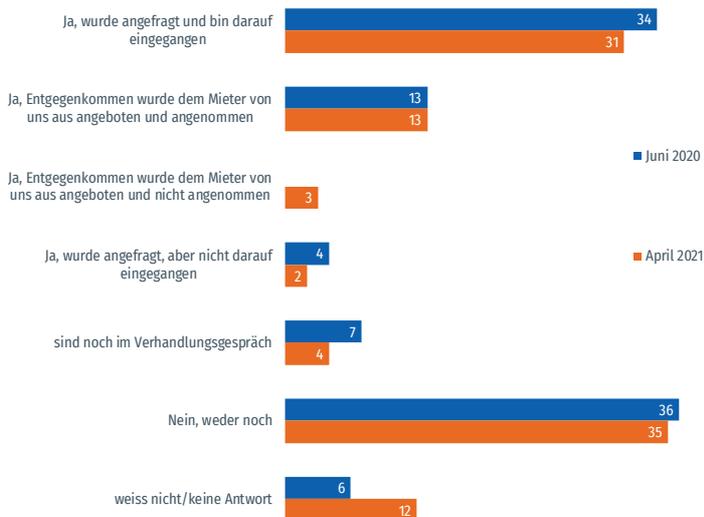
Grafik 27

Trend Angebot an Mieter betreffend Entgegenkommen bei Mietzahlung

"Wurden Sie von Ihren Mietern (*zwischen Herbst 2020 und Frühling 2021) um ein Entgegenkommen bei der Mietzahlung ersucht oder haben Sie von sich aus ein Entgegenkommen angeboten?"

in % in der Schweiz ansässige Firmen, die «betroffen als Vermieter» oder «sowohl als Mieter als auch Vermieter» sind.

© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = jeweils ca. 350), * Klammer in zweiter Befragung ergänzt



Sofern eine Einigung erzielt wurde, ist diese nur selten an Bedingungen geknüpft. Der Anteil getroffener Einigungen mit Bedingungen ist im Vergleich zum letzten Jahr lediglich um 3 Prozentpunkte gestiegen.

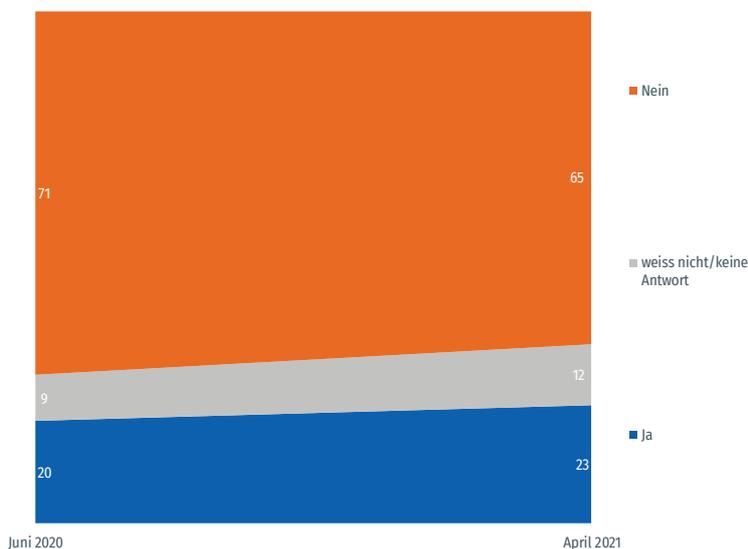
Grafik 28

Trend Verknüpfung der Einigung an Bedingungen

"Ist die getroffene Einigung an Bedingungen geknüpft?"

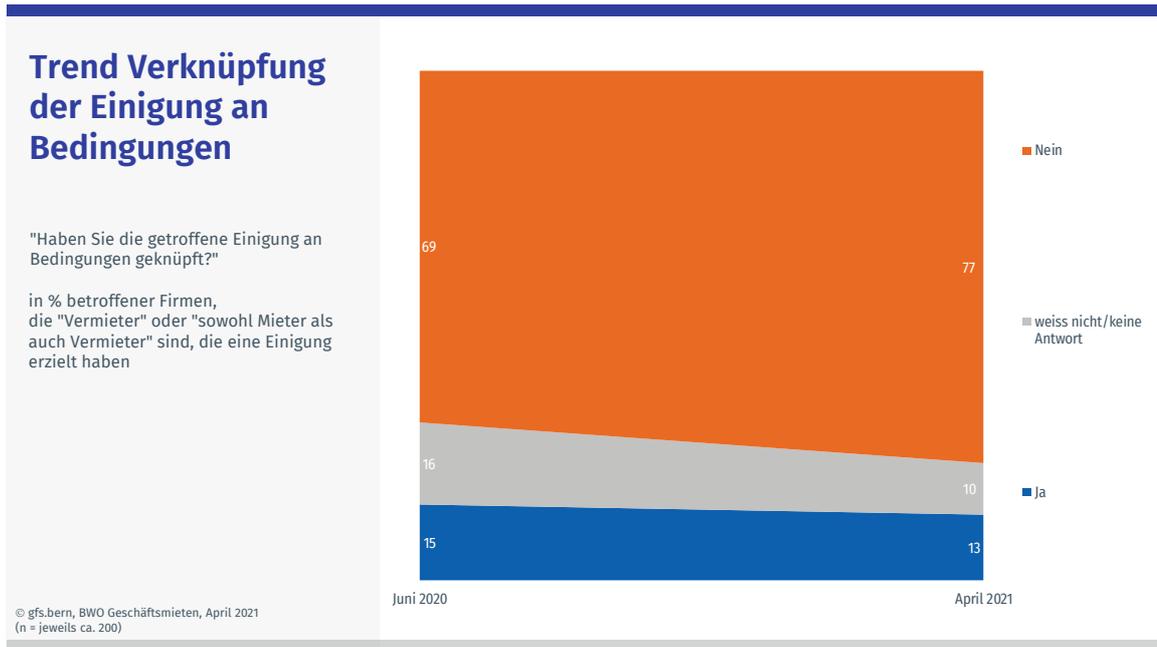
in % betroffener Firmen, die "Mieter" oder "sowohl Mieter als auch Vermieter" sind, die eine Einigung erzielt haben

© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = jeweils ca. 300)



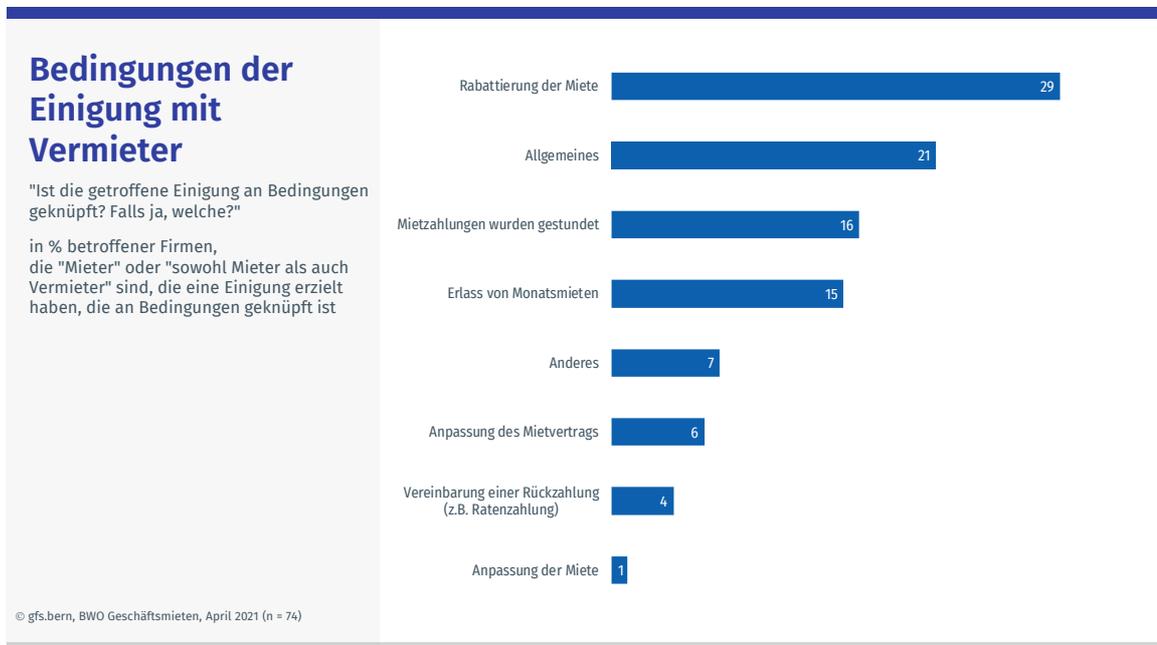
Auf Seiten der Firmen, die Liegenschaften vermieten, hat der Anteil jener dagegen relativ deutlich zugenommen, die von sich angeben, bei getroffenen Einigungen auf Bedingungen verzichtet zu haben (77%, +8 %-Punkte).

Grafik 29



Falls jedoch Bedingungen vereinbart wurden, berichten die befragten Mieter:innen in der Regel am ehesten von einer Rabattierung oder Stundung der Miete. In 15 Prozent der Fälle wurden ganze Monatsmieten erlassen. Insofern dies eher "Massnahmen" als "Bedingungen" sind, kann vermutet werden, dass der Anteil an Vereinbarungen mit echten Bedingungen geringer ist.

Grafik 30

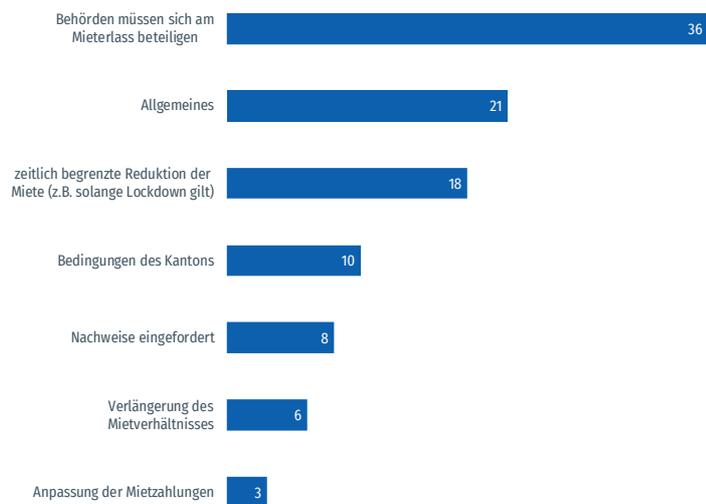


Von Seiten der Vermieter:innen wurde am häufigsten die Bedingung eingebracht, dass sich Behörden an einem Mieterlass beteiligen müssten – und dass der Mieterlass zeitlich begrenzt sein müsste. Das Einbringen eines Nachweises oder aber die Verlängerung eines Mietverhältnisses forderten nur die wenigsten.

Grafik 31

Bedingungen der Einigung mit Mieter

"Haben Sie die getroffene Einigung an Bedingungen geknüpft? Falls ja, welche?"
in % betroffener Firmen, die "Vermieter" oder "sowohl Mieter als auch Vermieter" sind, die eine Einigung erzielt haben, die an Bedingungen geknüpft ist



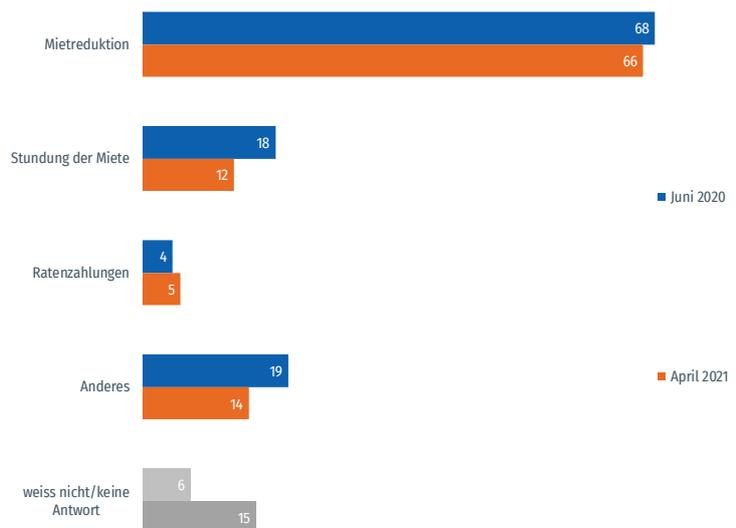
© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = 42)

Wenn eine Vereinbarung getroffen wurde, war die Mietreduktion auch ein Jahr nach dem ersten Lockdown weiterhin die am häufigsten ergriffene Massnahme. Während der zweiten Welle haben sich Mieter:innen und Vermieter:innen etwas seltener auf eine Stundung geeinigt. Unter der Kategorie "andere Massnahmen" wurden Massnahmen wie ein kompletter Mieterlass, der Erlass einer bestimmten Anzahl Monatsmieten (1–2 Monate in der Regel) oder auch die Investitionen in die Geschäftsräumlichkeiten genannt. Im Vergleich zum ersten Lockdown sind auch unter dieser Sammelkategorie weniger Nennungen zu verzeichnen.

Grafik 32

Trend Massnahmen der Einigung mit Vermieter

"Welche Massnahmen beinhaltetete die vorgeschlagene Einigung?"
in % betroffener Firmen, die "Mieter" oder "sowohl Mieter als auch Vermieter" sind, die eine Einigung erzielt haben

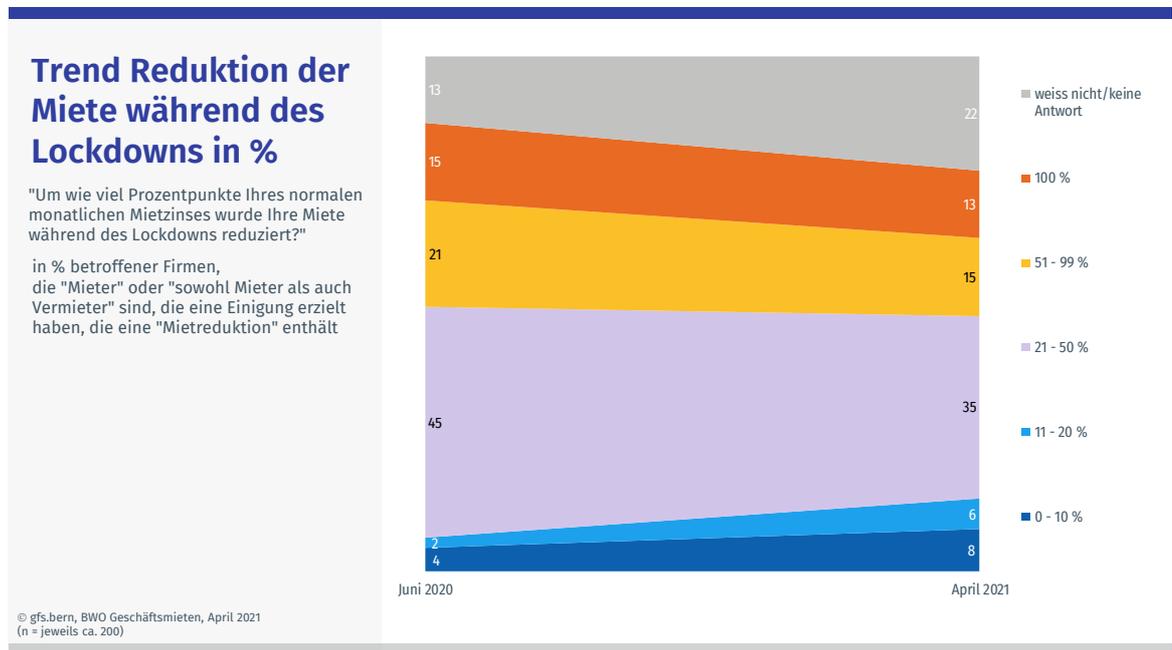


© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = jeweils ca. 300)

Sofern eine Reduktion vereinbart wurde, betrug sie in 35 Prozent der Fälle zwischen 21 und 50 Prozent des üblichen monatlichen Mietzinses. In 14 Prozent der Fälle wurde eine

geringere Reduktion ausgehandelt. Bei 15 Prozent der befragten Unternehmen denen eine Mietzinsreduktion gewährt wurde, betrug diese Reduktion 51 bis 99 Prozent des Mietzinses , bei 13 Prozent wurde sogar der vollständige Mietzins erlassen.

Grafik 33



Die Vermieter:innen trifft die Mietzinsreduktion unterschiedlich hart. Im Vergleich zur ersten Befragung im Jahr 2020 steigt insbesondere der Anteil jener, die vergleichsweise stark betroffen sind: Der Anteil der befragten Vermieter:innen, der sich mit ihren Mieter:innen geeinigt hat und einen Verlust von 11 Prozent oder mehr des Jahresumsatzes verzeichnet, steigt von 24 Prozent auf 43 Prozent. Der Anteil Vermieter:innen, der zum Umsatzverlust durch Mietreduktionen keine Angabe machen kann oder will, ist im Vergleich zu 2020 deutlich gesunken (auf 15%, -21 %-Punkte).

Weder die Sprachregion noch die Unternehmensgrösse ist ein relevanter Faktor für die Höhe der gewährten Mietreduktionen im Verhältnis zum erzielten Jahresumsatz.

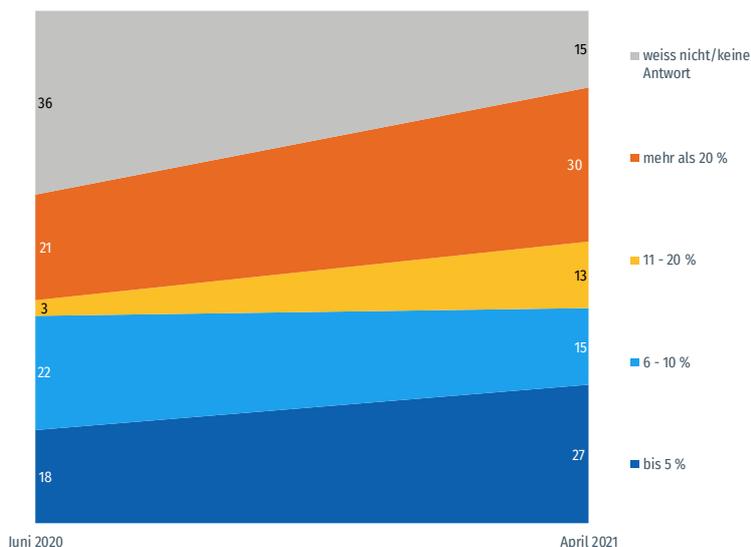
Grafik 34

Trend Mietreduktion in % des Jahresumsatzes an 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, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = jeweils ca. 150)



Die wenigsten Mieter:innen haben sich bezüglich ihres Vorgehens bei der Lösungsfindung mit ihren Vermieter:innen koordiniert oder beraten lassen. Der Anteil befragter Unternehmen, die klar zum Ausdruck bringen, dass keine Absprachen stattgefunden haben, nimmt allerdings ab. Stattdessen nimmt der Anteil jener zu, die keine Antwort geben können oder wollen.

Wo dennoch eine Koordination stattfand, war das in der Regel mit anderen Mieter:innen oder aber durch eine Rechtsberatung.

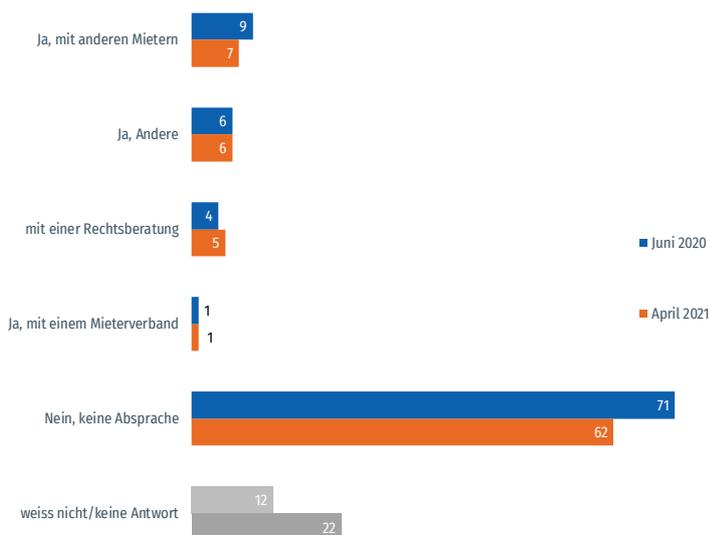
Grafik 35

Trend Koordination bei Lösungsfindung mit Vermieter

"Haben Sie sich (*zwischen Herbst 2020 und Frühling 2021) im Rahmen der Lösungsfindung mit dem Vermieter abgesprochen/koordiniert oder sich bezüglich des Vorgehens beraten lassen?"

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

© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = jeweils ca. 1150), *Klammer wurde bei zweiter Befragung ergänzt

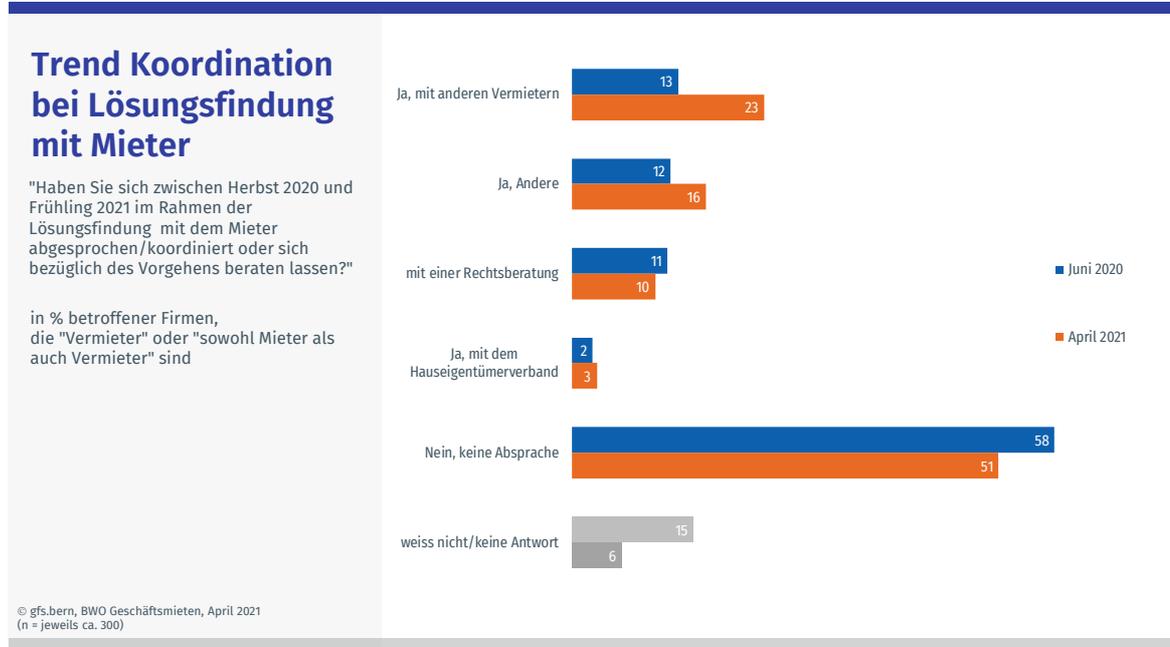


Ähnlich sieht es auf Seiten der Vermieter:innen aus. Auch da haben die meisten auf eine Absprache verzichtet. Gegenüber dem Vorjahr scheint jedoch die Koordination mit

anderen Vermieter:innen deutlich zugenommen zu haben (auf 23%, + 10 %-Punkte). Auch andere Abspracheformen wurden häufiger genannt, darunter etwa mit dem Treuhänder, dem Kanton oder auch mit Branchenverbänden.

Im Gegensatz zu den Mieter:innen scheint dementsprechend bei den Vermieter:innen der Organisationsgrad im Laufe der Pandemie eher gestiegen zu sein.

Grafik 36



2.3 Unterstützung der öffentlichen Hand

Jedes dritte befragte Unternehmen hat seit dem Herbst 2020 Kurzarbeitsentschädigung in Anspruch genommen (35%). Ein Viertel (25%) hat eine Erwerbsersatzentschädigung angemeldet, und jede fünfte Firma musste auf Überbrückungskredite zurückgreifen (19%).

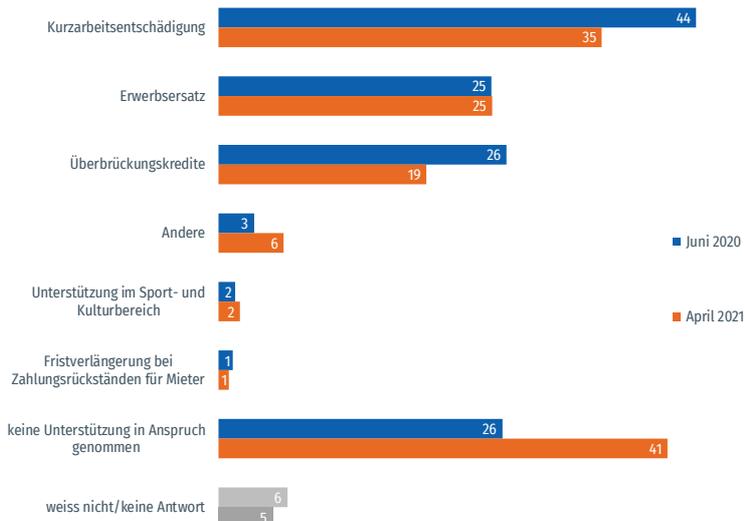
Im Vergleich zum Juni 2020 nahm jedoch der Anteil Unternehmen zu, die keine Unterstützung durch den Bund in Anspruch genommen hatten. Konkret wurde weniger häufig Kurzarbeit angemeldet und auch weniger Überbrückungskredite wurden beantragt. Erwerbsersatz hat weiterhin jedes vierte Unternehmen beantragt.

Grafik 37

Trend Genutzte COVID-Unterstützungen des Bundes

"Welche COVID-Unterstützungen des Bundes hat Ihr Unternehmen zwischen dem Herbst 2020 und Frühling 2021 in Anspruch genommen?"

in % betroffener Firmen



© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = jeweils ca. 1800)

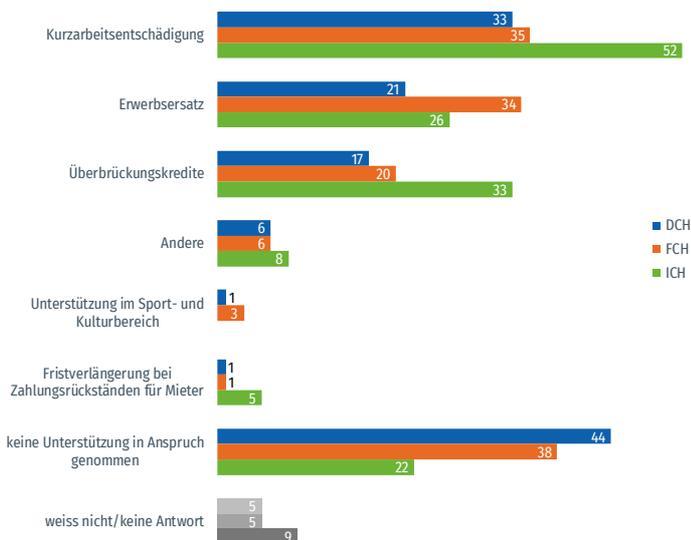
Je nach Sprachregion gestaltet sich die angeforderte Unterstützung durch den Bund anders aus: In der italienischsprachigen Schweiz haben Unternehmen am ehesten entweder eine Kurzarbeitsentschädigung oder Überbrückungskredite beantragt. In der französischen Schweiz spielt der Erwerbsersatz eine wichtige Rolle, während in der Deutschschweiz der Anteil Unternehmen, die keine staatliche Unterstützung in Anspruch nahmen, am höchsten ist.

Grafik 38

Genutzte COVID-Unterstützungen des Bundes nach Sprachregion

"Welche COVID-Unterstützungen des Bundes hat Ihr Unternehmen zwischen dem Herbst 2020 und Frühling 2021 in Anspruch genommen?"

in % betroffener Firmen



© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (n = 1642)

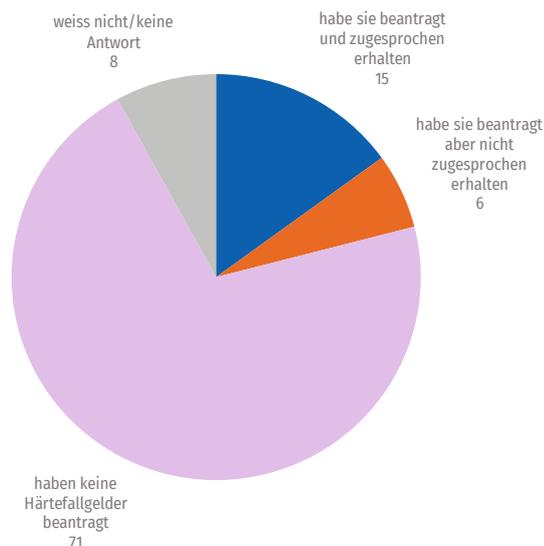
Von allen befragten Unternehmen haben 21 Prozent Härtefallgelder beantragt, wobei davon 71 Prozent sie auch effektiv erhalten haben. 29 Prozent der Unternehmen, die Härtefallgelder beantragt hatten, erhielten einen abschlägigen Bescheid.

Grafik 39

Beantragung Härtefallgelder

"Bund und Kantone bieten seit Dezember 2020 mit der sogenannten Härtefallregelung die Möglichkeit, dass von Corona besonders betroffene Unternehmen Unterstützungsgelder zur Deckung ihrer Fixkosten in Form von à fonds perdu-Beiträgen, Darlehen oder Garantien beziehen können. Wie ist das bei Ihnen, haben Sie solche Härtefallgelder beantragt?"

in % in der Schweiz ansässige Firmen

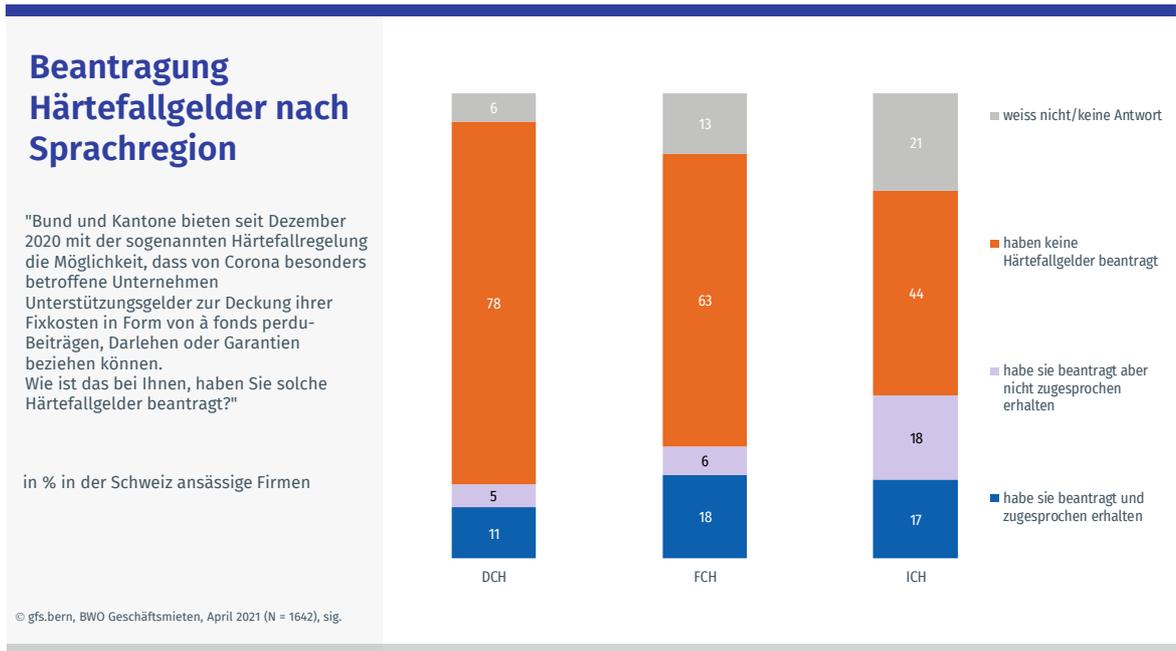


© gfs.bern, BWO Geschäftsmitien, April 2021 (N = 1642)

Der Anteil der Firmen, der Härtefallgelder beantragt hat, ist mit 16 Prozent in der Deutschschweiz am geringsten und in der italienischen Schweiz mit 35 Prozent am höchsten. Die französischsprachige Schweiz liegt mit 24 Prozent dazwischen. Es ist zudem auch die Region, in der die Erfolgsquote eines Antrages am höchsten war: 3 von 4 Anträgen waren in der französischsprachige Schweiz erfolgreich, während es in der Deutschschweiz gut 2 von 3 waren. In der italienischsprachigen Schweiz gab nur jedes zweite Unternehmen an, dass sein Antrag auf Härtefallgelder positiv beantwortet worden sei. Allerdings wurde im Tessin auch deutlich häufiger Härtefallunterstützung beantragt.

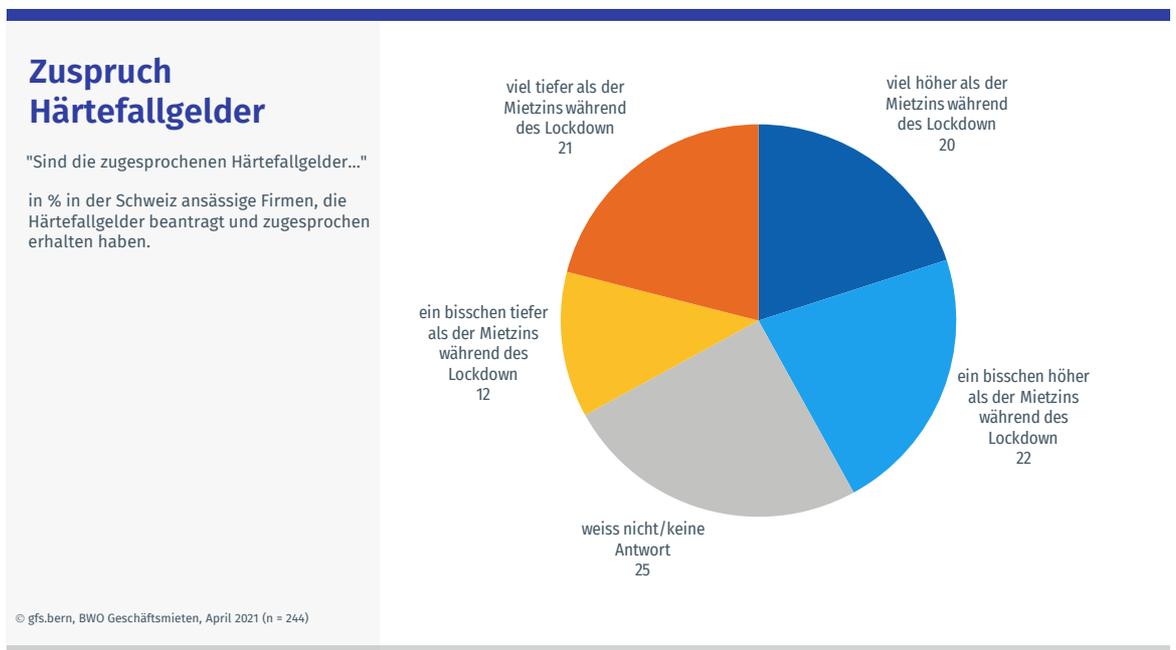
Die Unternehmensgrösse hat keinen signifikanten Einfluss auf die Häufigkeit oder die Erfolgschancen bei der Beantragung von Härtefallgelder.

Grafik 40



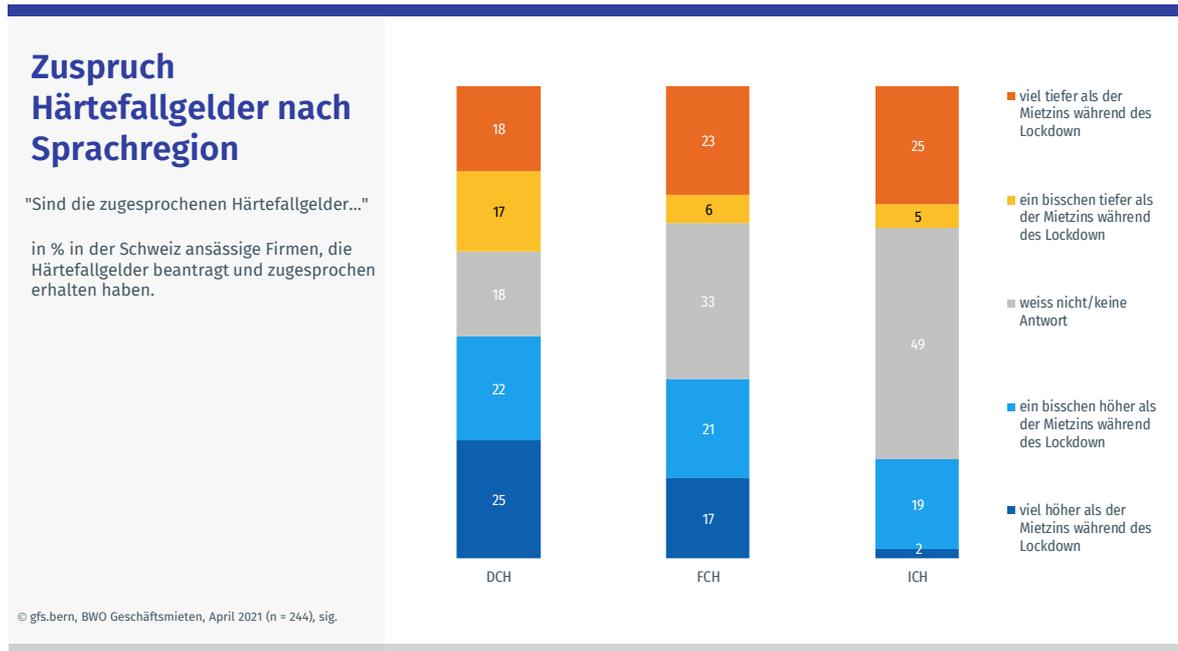
Welcher Anteil am Mietzins die zugesprochenen Härtefallgelder effektiv abdecken ist unterschiedlich. Bei 42 Prozent sind die gesprochenen Gelder höher, bei 33 Prozent hingegen tiefer als der Mietzins während des Lockdowns. Ein Viertel der Befragten kann oder will zu dieser Frage jedoch nichts sagen.

Grafik 41



Zwischen den Sprachregionen fällt als erstes auf, dass Unternehmen in der Deutschschweiz sehr viel eher eine klare Aussage über die Höhe ihrer Gelder machen, als Unternehmen in der lateinischen Schweiz, wo der Anteil, der keine Angabe zur Höhe der Härtefallgelder machen kann oder will deutlich höher ist. Dort ist zudem der Anteil Firmen höher, bei denen die gesprochenen Härtefallgelder den Mietzins bei weitem nicht abdecken.

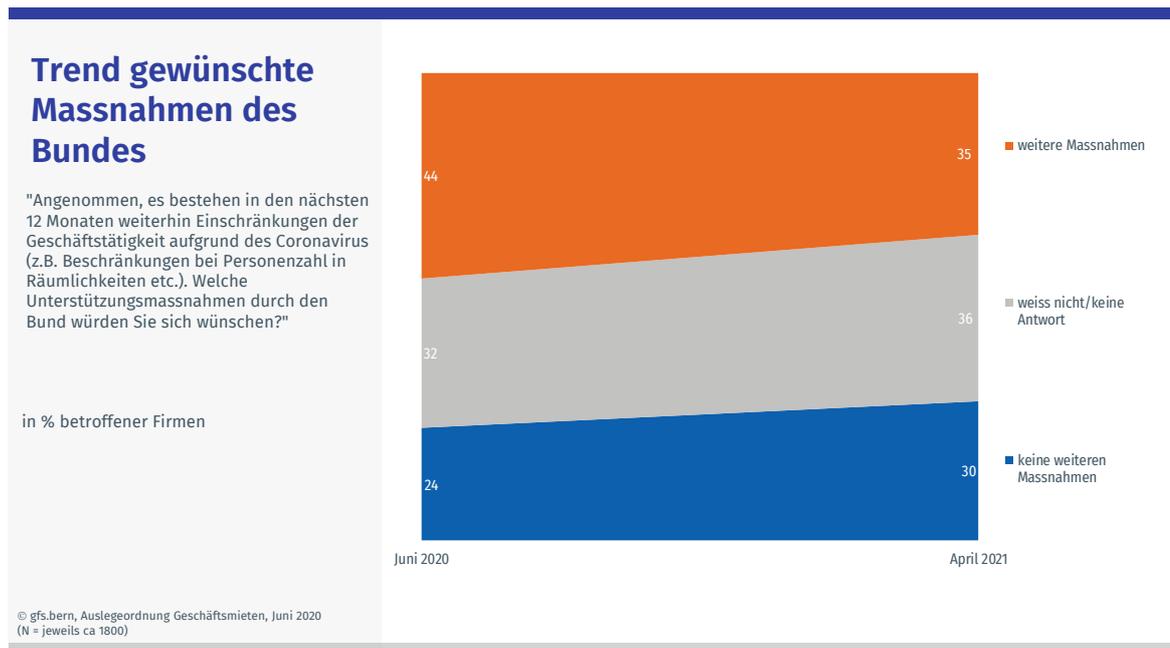
Grafik 42



Falls für weitere 12 Monate mit Einschränkungen der Geschäftstätigkeit zu rechnen wäre, würden sich heute 35 Prozent der befragten Unternehmen weitere Massnahmen wünschen. Ein weiteres Drittel (30%) wäre gegen weitere Massnahmen und nochmals ein Drittel (36%) macht keine Angabe dazu. Damit ist im Laufe des letzten Jahres das Lager derer angestiegen, die keine weiteren Massnahmen wünschen – wohl auch vor dem Hintergrund der Hoffnung eines baldigen Endes der Pandemie.

In der lateinischen Schweiz (französischsprachige Schweiz 36%, italienischsprachige Schweiz 44%) sowie in mittelgrossen Unternehmen (45%) wünscht man sich vergleichsweise eher weitere Massnahmen als in der Deutschschweiz (33%) oder in kleinen (34%) Unternehmen respektive in solchen mit 50 oder mehr Mitarbeitenden (28%).

Grafik 43



Nach konkreten Massnahmen gefragt, werden diverse Möglichkeiten genannt. Als häufigste konkret angesprochene Massnahme wird eine finanzielle Unterstützung gewünscht, zum Beispiel in Form einer Ausfallentschädigung oder Steuervergünstigung. Das Instrument der Kurzarbeit geniesst ebenfalls viel Zustimmung, genauso wie die Möglichkeit, Erwerb ersatz zu beantragen. Einige der Befragten bringen auch alternative Modelle oder A-fonds-perdu-Zahlungen ins Gespräch. Mietübernahmen oder Teilerlasse durch die Behörden sowie Umsatzentschädigungen sind ebenfalls Massnahmen, die sich gewisse Unternehmen wünschen würden.

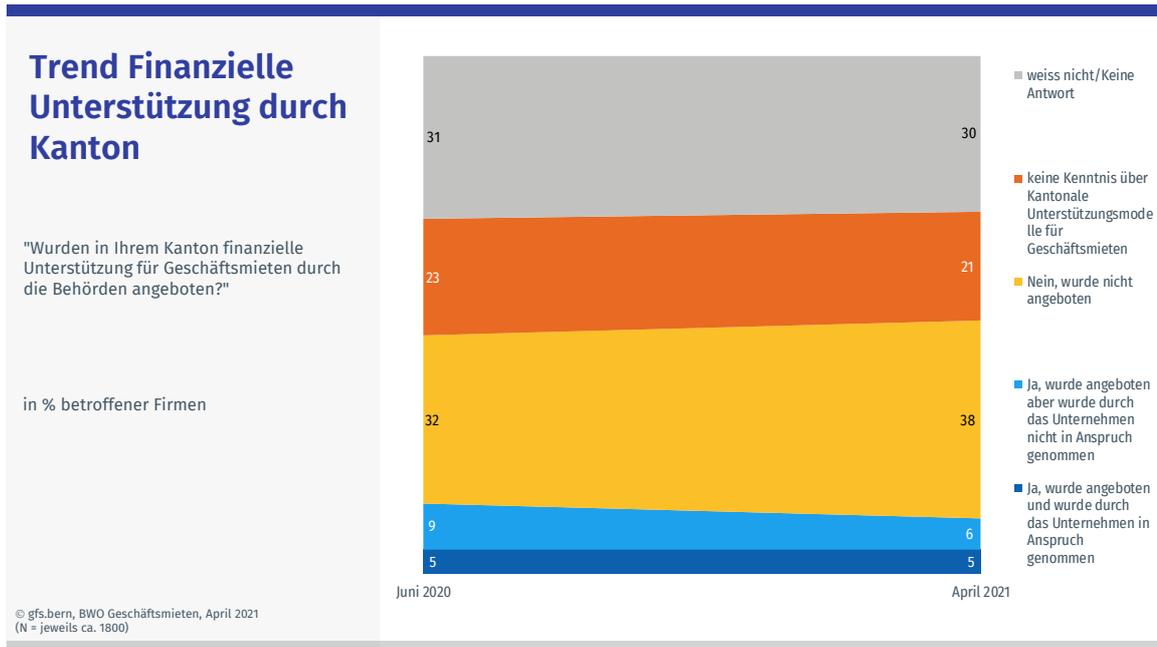
Abseits konkreter Instrumente wird insbesondere auch das Bedürfnis geäussert, die Prozesse seitens der Behörden würden schnell und unbürokratisch abgewickelt.

Grafik 44



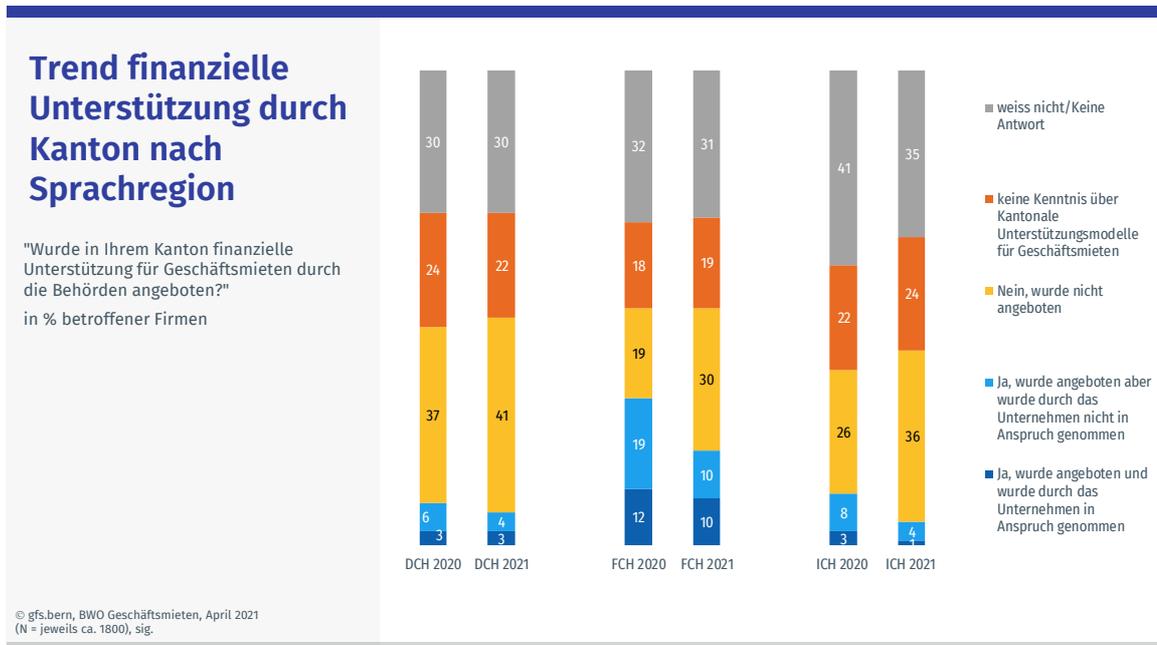
Im Gegensatz zur Unterstützung des Bundes wird eine kantonale Unterstützung deutlich seltener beansprucht (und auch angeboten). Das war während des ersten Lockdowns so und ist bis heute der Fall. Tatsächlich hat der Anteil Unternehmen, die kantonale Hilfe in Anspruch nahmen, seither sogar noch abgenommen (-3 %-Punkte). Dies mag auch daran liegen, dass ein Jahr nach Ausbruch der Pandemie viele Unternehmen die für sie passenden Hilfsangebote bereits kennen und in Anspruch nehmen. So ist man dementsprechend weniger auf der Suche nach ergänzenden Unterstützungsformen und kennt auch die (aktuellen) Angebote der Kantone weniger. Hinzu kommt, dass die Koordination der Corona-Massnahmen mit dem Ausbruch der zweiten Welle wieder stärker auf Bundesebene verlagert wurde, was sich auch auf die öffentliche Wahrnehmung der Corona-Angebote auf kantonaler Ebene ausgewirkt haben dürfte.

Grafik 45



In der Westschweiz gaben in der ersten Befragungswelle im Vergleich zum Rest der Schweiz deutlich mehr Unternehmen an, dass in ihrem Kanton Unterstützung angeboten wurde. Rund jedes zehnte Unternehmen (12%) hat diese dann auch in Anspruch genommen. Heute sind es noch immer 10 Prozent der Unternehmen, die kantonale Unterstützungsangebote annehmen. Der Anteil Unternehmen, die von Angeboten berichten, diese aber nicht in Anspruch genommen haben, sinkt jedoch deutlich (von 19% im Juni 2020 auf 10% im April 2021).

Grafik 46

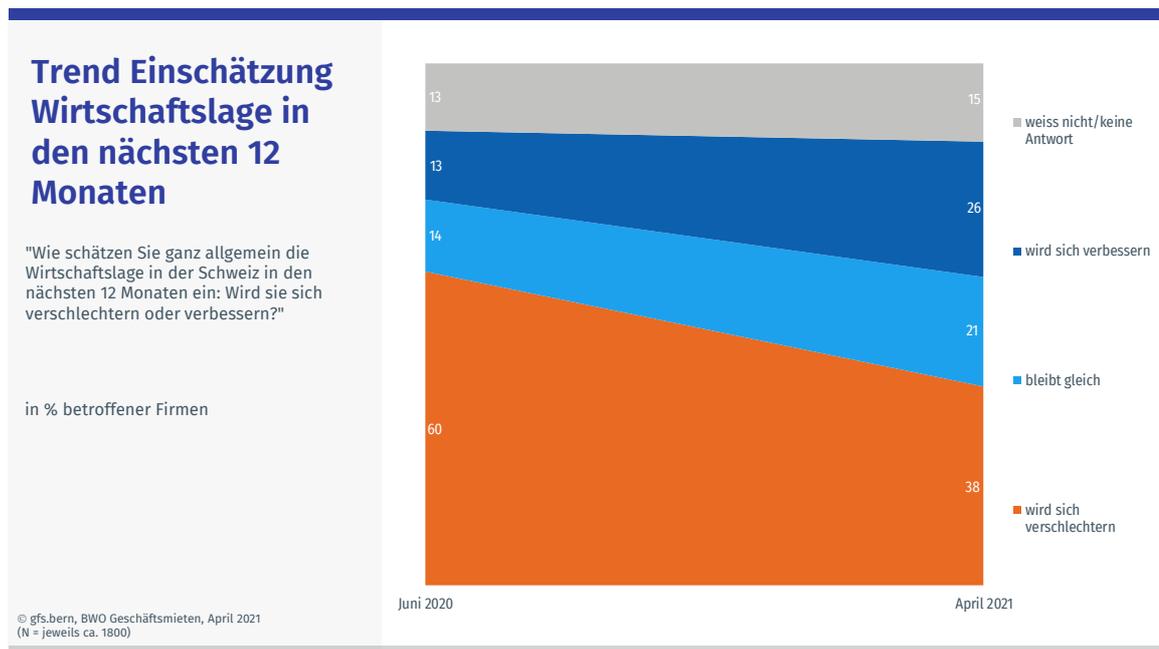


2.4 Zukunftsaussichten

Mit der Aussicht auf eine breitflächige Impfkampagne für alle Altersgruppen und ersten Lockerungsankündigungen durch den Bundesrat scheint sich auch wieder mehr Optimismus über die kommende Wirtschaftslage breit zu machen.

Doppelt so viele befragte Firmen wie noch im Juni 2020 sind heute der Ansicht, dass sich die allgemeine Wirtschaftslage der Schweiz in den nächsten 12 Monaten verbessern wird (26%). Jedes fünfte Unternehmen geht von einer unveränderten Wirtschaftslage aus. Dem gestiegenen Optimismus zum Trotz – mit 38 Prozent geht die grösste Gruppe der Unternehmen weiterhin von einer künftigen Verschlechterung der Situation aus.

Grafik 47



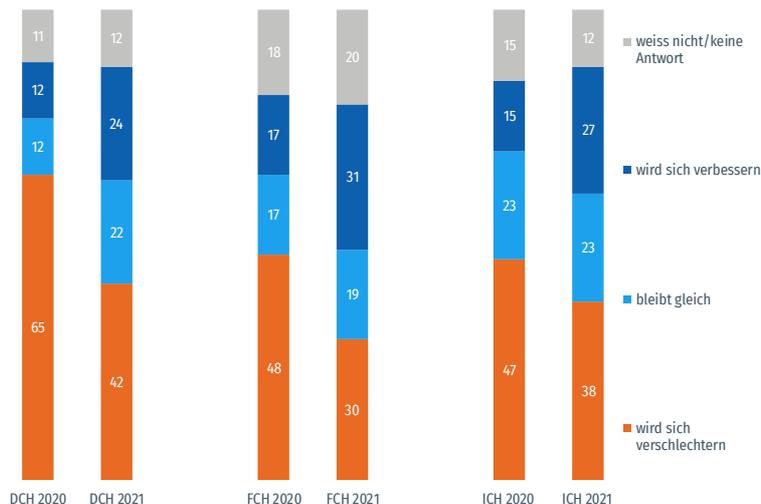
Der beobachtete Anstieg der Zuversicht ist dabei in allen Sprachregionen zu beobachten, wobei man in der Deutschschweiz noch etwas vorsichtiger ist als im Rest des Landes. Die Region mit dem grössten Zuwachs im Lager der Optimisten ist die Westschweiz (+14 %-Punkte).

Grafik 48

Trend Einschätzung Wirtschaftslage in den nächsten 12 Monaten nach Sprachregion

"Wie schätzen Sie ganz allgemein die Wirtschaftslage in der Schweiz in den nächsten 12 Monaten ein: Wird sie sich verschlechtern oder verbessern?"

in % betroffener Firmen



© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (N = jeweils ca. 1800), sig.

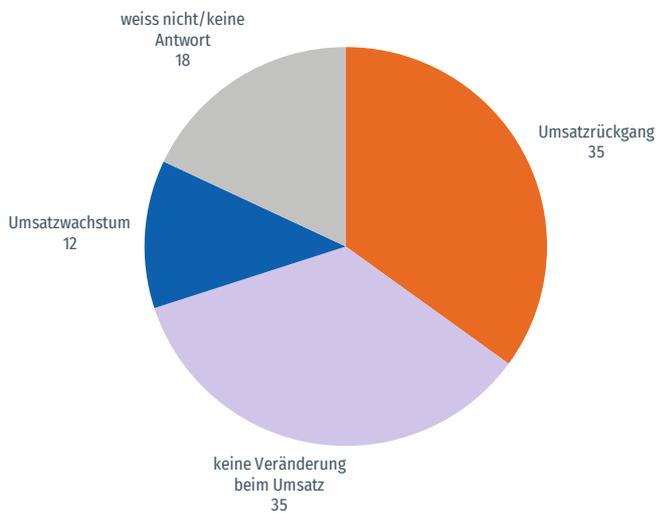
Der Anteil der Firmen, die für 2021 einen Umsatzrückgang erwarten, hält sich genau die Waage mit dem Anteil jener, der nicht von einer Veränderung ausgeht (jeweils 35%). Ein Wachstum halten allerdings nur 12 Prozent für realistisch.

Grafik 49

Entwicklung Umsatz 2021

"Was denken Sie, wie wird sich Ihr Umsatz 2021 aufgrund der Coronakrise entwickeln. Expecten Sie für 2021 ein Umsatzrückgang, ein Umsatzwachstum oder keine Veränderung beim Umsatz? Bitte ziehen Sie als Vergleich Ihren Jahresumsatz 2020 heran."

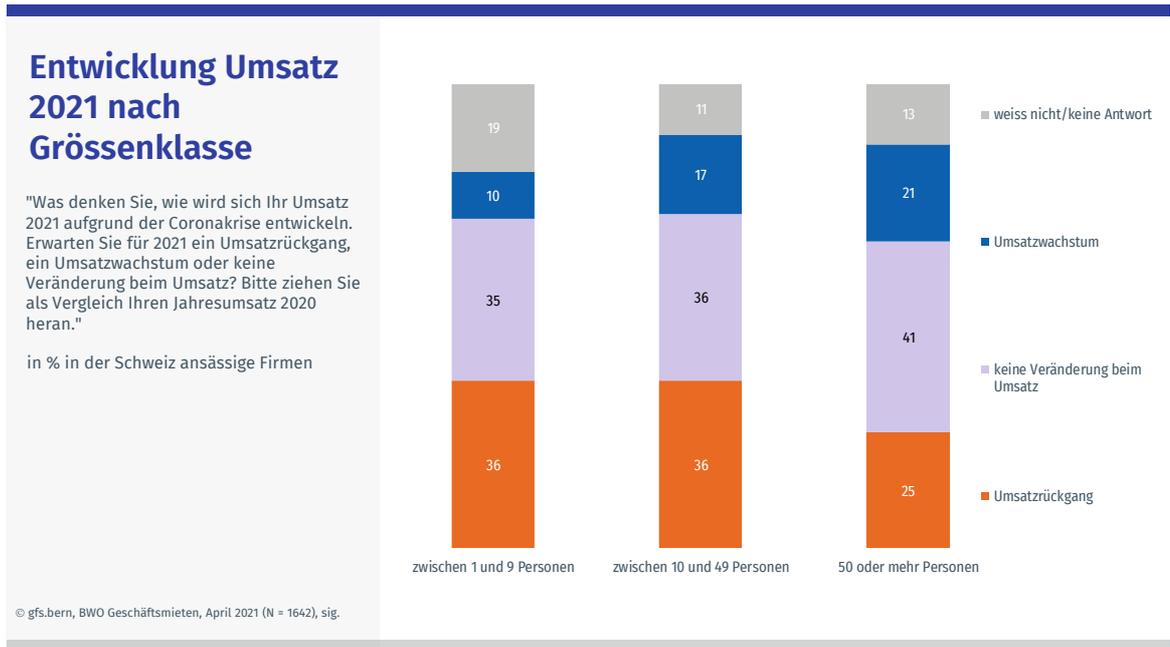
in % in der Schweiz ansässige Firmen



© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, April 2021 (N = 1642)

Je grösser ein Unternehmen ist, desto eher gehen die befragten Personen auch von einer positiven Umsatzentwicklung aus. Unternehmen mit mehr als 50 Angestellten rechnen doppelt so häufig mit einem Wachstum für 2021 als dies bei Unternehmen mit bis zu 9 Angestellten der Fall ist. Grosse Unternehmen fürchten sich auch deutlich weniger (25% vs. 36% bei kleineren Unternehmen) vor einem künftigen Umsatzrückgang.

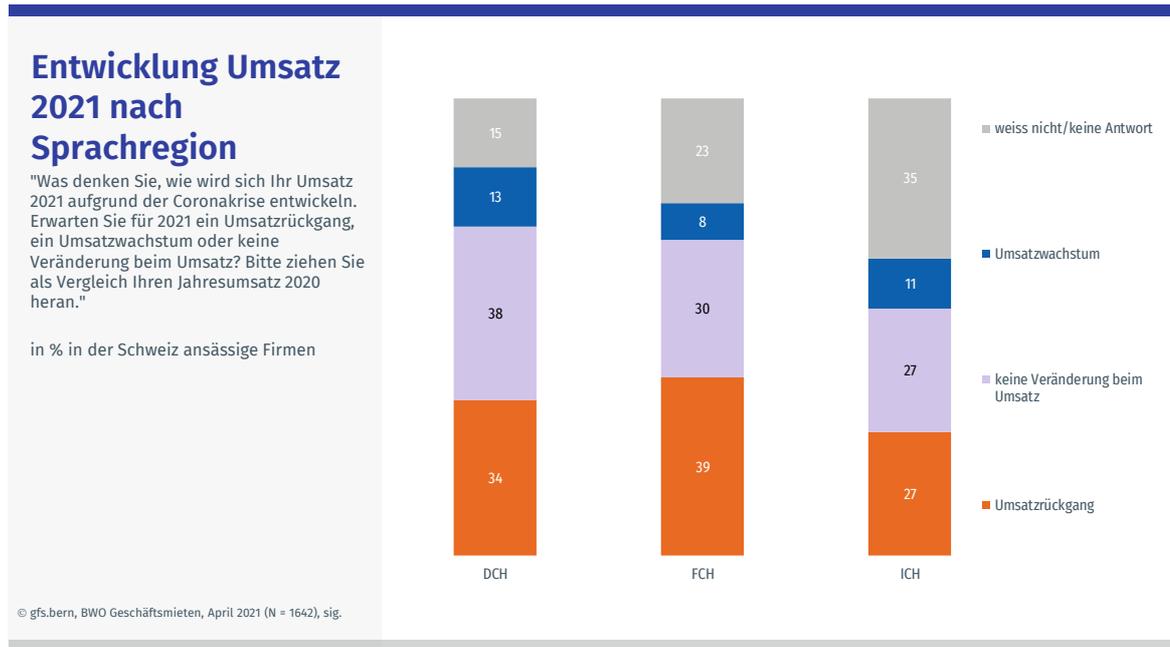
Grafik 50



Deutschschweizer Firmen sind im Vergleich am zuversichtlichsten. Insgesamt geht eine knappe Mehrheit von 51 Prozent der dort ansässigen Unternehmen für 2021 von einem Wachstum oder mindestens dem Halten des Status Quo beim Umsatz aus.

In der französischsprachigen Schweiz und in den italienischsprachigen Regionen fällt der Anteil vorsichtiger Optimisten mit 38 Prozent genau gleich hoch aus (Anteil Wachstum/keine Veränderung kombiniert). Die Angst vor einem Rückgang ist in der Westschweiz am grössten.

Grafik 51

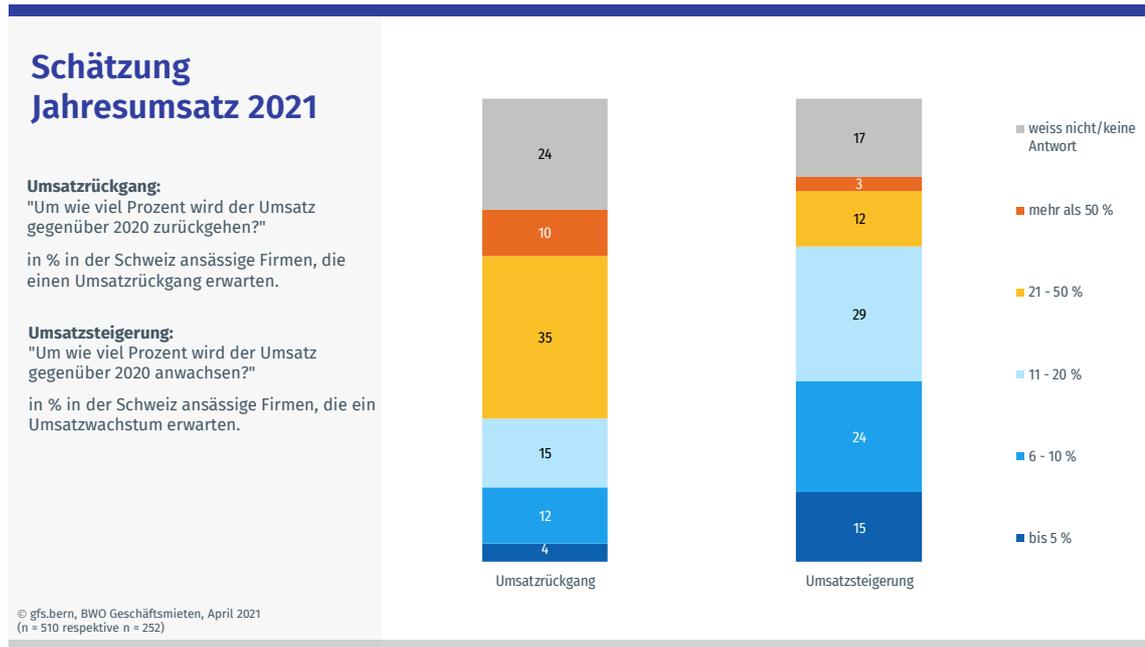


45 Prozent der Unternehmen, die einen Umsatzrückgang erwarten, gehen von Einbussen von 20 Prozent oder mehr gegenüber 2020 aus. 31 Prozent nehmen an, dass sie mit maximal einem Fünftel weniger Umsatz rechnen müssen und weitere 24 Prozent können oder wollen zu dieser Frage keine Angaben machen.

Bei jenen Unternehmen, die mit einem höheren Jahresumsatz 2021 rechnen, gehen die meisten von maximal 20 Prozent Steigerung aus. Lediglich 15 Prozent rechnen mit einer Umsatzerhöhung von mehr als 20 Prozent.

Wie gross ein Unternehmen ist, ist dabei kein entscheidender Erklärungsfaktor für die Einschätzung der zukünftigen Geschäftsentwicklung. Auch zwischen den Sprachregionen finden sich diesbezüglich keine systematischen Unterschiede.

Grafik 52

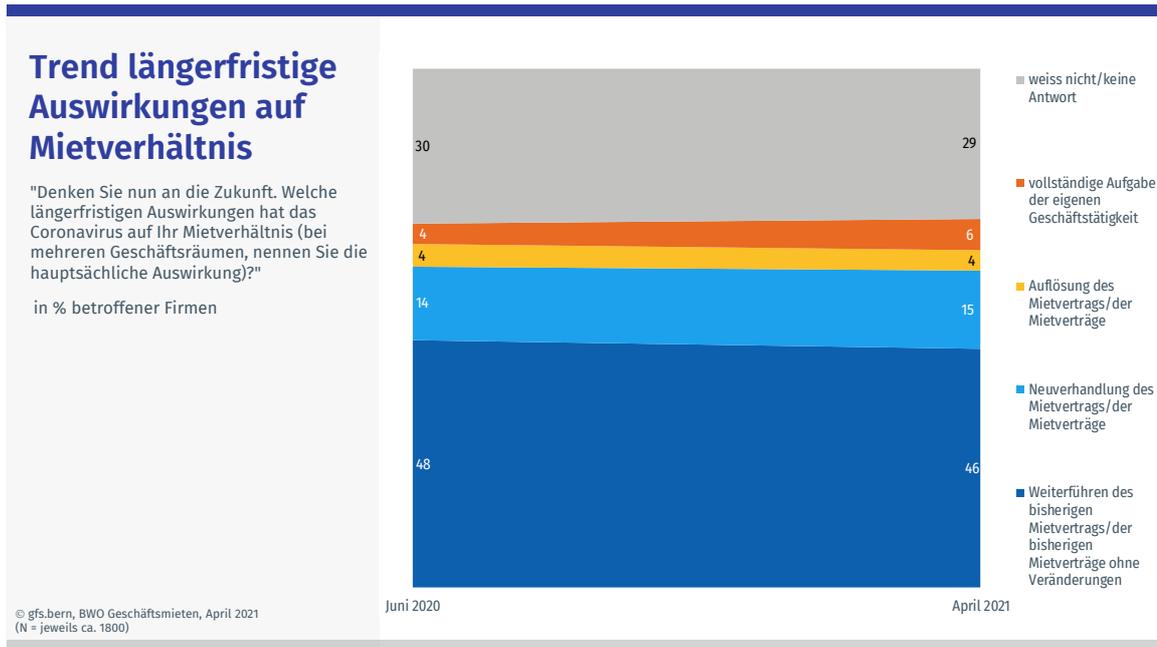


Rund die Hälfte der betroffenen Unternehmen (46%) geht auch ein Jahr nach dem ersten Lockdown davon aus, dass die bisherigen Mietverträge unverändert weitergeführt werden. 15 Prozent nehmen an, dass die Verträge neu verhandelt werden, weitere 4 Prozent gehen von deren Kündigung aus. Für 6 Prozent der befragten Unternehmen ist die Lage so prekär, dass sie erwarten die Geschäftstätigkeit vollständig aufgeben zu müssen.

Für 29 Prozent der Unternehmen ist es wahrscheinlich noch zu früh, die längerfristigen Auswirkungen auf das Mietverhältnis abzuschätzen. Sie wollen oder können keine konkrete Antwort auf die Frage der Auswirkung der Pandemie auf das Mietverhältnis geben.

Im Vergleich zur ersten Befragungswelle im Juni 2020 verändert sich die Einschätzung der Unternehmen im Zusammenhang mit ihren Mietverhältnissen somit kaum. Eine deutliche Verschlimmerung im Laufe der Pandemie ist nicht zu beobachten.

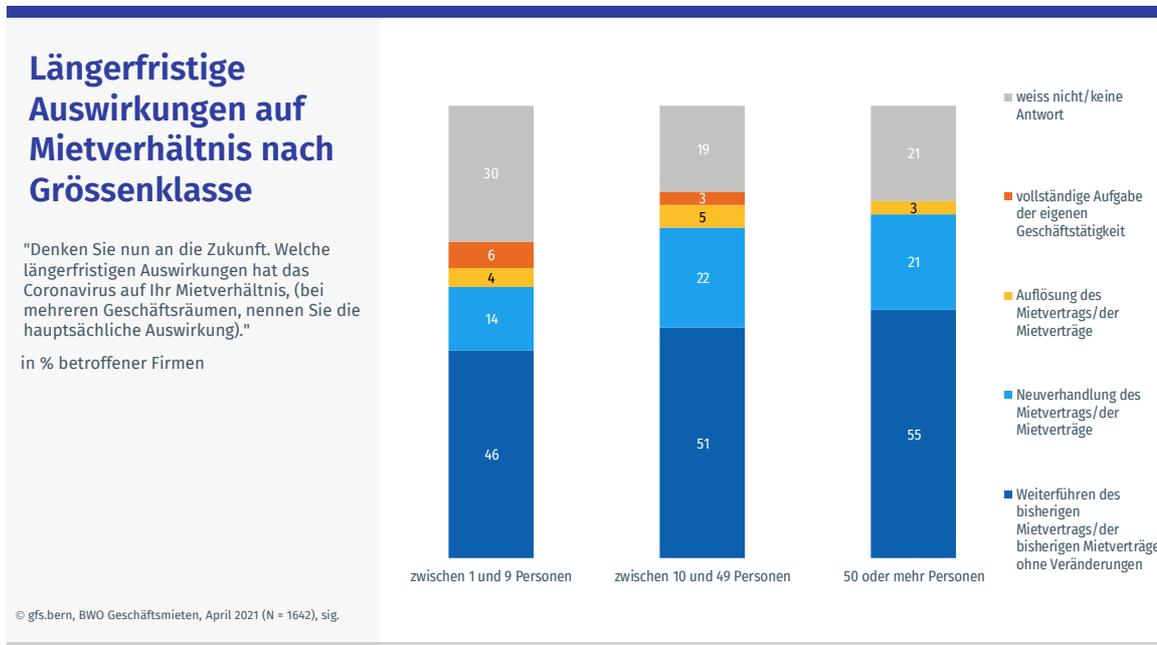
Grafik 53



Je grösser ein Unternehmen, desto grösser ist auch die Zuversicht ihre bisherigen Mietverträge wie gehabt weiterführen zu können.

Je kleiner ein Unternehmen dagegen ist, desto grösser die Angst, bestehende Mietverträge würden aufgelöst oder die eigene Geschäftstätigkeit müsse gar vollständig aufgegeben werden (4% respektive 6% bei Unternehmen bis zu 9 Angestellten).

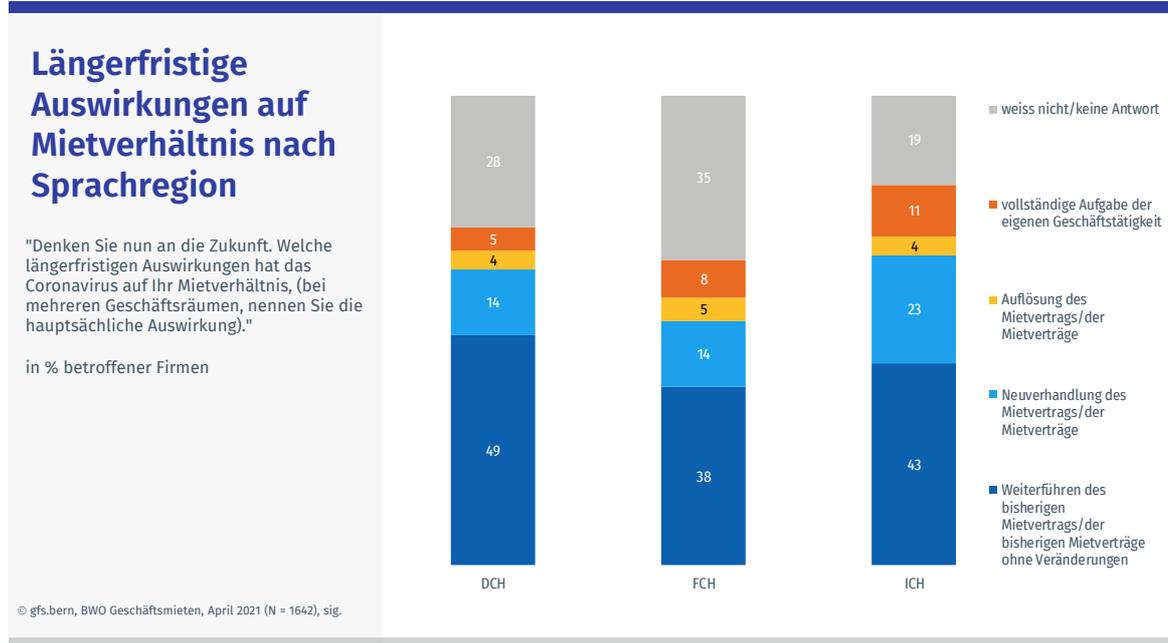
Grafik 54



In der französischen Schweiz gehen nur 38 Prozent von einer Weiterführung der bisherigen Mietverträge aus. Im Tessin sind es dagegen 43 Prozent und in der Deutschschweiz gar 49 Prozent. In der Westschweiz ist dagegen der Anteil Firmen, welche keine Angaben

zur längerfristigen Entwicklung ihres Mietverhältnisses machen, mit 35 Prozent besonders hoch.

Grafik 55



3 Synthese

Die vorliegende Erhebung unter Unternehmen, die direkt oder indirekt von einem Arbeitsverbot aufgrund der Corona-Massnahmen betroffen sind resp. waren, soll eine Bestandsaufnahme liefern und stellt damit eine von mehreren Grundlagen für eine Bewertung der Situation dar. 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:

JE LÄNGER DIE
PANDEMIE,
DESTO MEHR
MÜHE MIT
MIETKOSTEN

In Branchen, die direkt oder indirekt von einem Arbeitsverbot betroffen sind, haben die behördlichen Anti-Corona-Massnahmen während des letzten Jahres zunehmend finanzielle Probleme verursacht. Von den befragten Unternehmen, die ihre Geschäftsräume mieten, verzeichnen drei Viertel Umsatzeinbussen. Das bleibt nicht ohne Folgen für die Belastung, die Mietkosten darstellen. Der Anteil Unternehmen, der angibt, mit dem Bezahlen der Mieten Mühe zu haben, hat sich seit Beginn des ersten Lockdowns fast vervierfacht. Die sich zuspitzende Situation wird sowohl von Seiten der Mieter:innen als auch der Vermieter:innen so gemeldet.

WENIGER
VERHAND-
LUNGEN MIT
VERMIETERN

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 der betroffenen Unternehmen steht oder stand mit ihrem jeweiligen Vermieter:innen in Verhandlungen. Dieser Anteil ist im Vergleich zum Frühsommer 2020 jedoch zurückgegangen. 18 Prozent der Unternehmen haben mit Gläubiger:innen auch in anderen Bereichen als bei der Miete über ein Entgegenkommen verhandelt – meistens mit Erfolg.

MEHRHEIT
NIMMT UNTER-
STÜTZUNG
DURCH BUND IN
ANSPRUCH

Eine Mehrheit der befragten Unternehmen hat Unterstützung durch den Bund in Anspruch genommen. Im Vergleich zum Frühjahr 2020 geben jedoch weniger Unternehmen an, seit Herbst 2020 auf entsprechende Angebote zurückgekommen zu sein. Die häufigsten Unterstützungsformen waren dabei Kurzarbeitsentschädigung, Erwerbsersatz, Überbrückungskredite oder Härtefallgelder. Von allen befragten Unternehmen hat jedes fünfte Härtefallgelder beantragt, wobei davon gut 71 Prozent sie auch effektiv erhalten haben. Kantonale Unterstützung wird weiterhin deutlich seltener beansprucht.

SCHWIERIGE
WIRTSCHAFT-
LICHE ZUKUNFT
MIT EINER
PRISE
OPTIMISMUS

Im Vergleich zum Frühsommer 2020 gehen heute deutlich weniger Unternehmen von einer sich weiter verschlechternden Wirtschaftslage aus. Trotzdem bleibt der Anteil Unternehmen, der für dieses Jahr mit einem erneuten Umsatzrückgang rechnet, dreimal so hoch wie der Anteil, der von einem Wachstum ausgeht. Rund die Hälfte der betroffenen Unternehmen geht jedoch auch ein Jahr nach dem ersten Lockdown davon aus, dass die bisherigen Mietverträge unverändert weitergeführt werden.

4 Anhang

4.1 Übersicht befragte Branchen

Befragt wurden in der Schweiz ansässige Firmen in Branchen, welche direkt oder indirekt vom Arbeitsverbot aufgrund der COVID-19-Pandemie betroffen waren. Konkret handelt es sich um die folgenden 24 spezifischen Branchen:

Tabelle 3: Befragte Branchen

Verarbeitendes Gewerbe/Herstellung von Waren
Erziehung und Unterricht
Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)
Gastronomie
Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen
Kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten
Bibliotheken, Archive, Museen, botanische und zoologische Gärten
Spiel-, Wett- und Lotteriewesen
Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung
Gesundheitswesen
Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen
Schifffahrt
Luftfahrt
Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr
Post-, Kurier- und Expressdienste
Beherbergung
Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)
Vermietung von Automobilen
Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservierungsdienstleistungen
Messe-, Ausstellungs- und Kongressveranstalter
Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
Versicherungen
Pensionskassen und Pensionsfonds

©gfs.bern, Auslegeordnung Geschäftsmieten, April 2021

4.2 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

CLOÉ JANS

Leiterin operatives Geschäft, Politikwissenschaftlerin

✉ cloe.jans@gfsbern.ch



Schwerpunkte:

Image- und Reputationsanalysen, Jugend- und Gesellschaftsforschung, Abstimmungen / Kampagnen / Wahlen, Issue Monitoring / Begleitforschung politische Themen, Medienanalysen, Gesundheitspolitische Reformen und Fragen, Qualitative Methoden

ANNICK DORiot

Trainee Projektleitung, Politikwissenschaftlerin

✉ annick.doriot@gfsbern.ch



Schwerpunkte:

Abstimmungen, Wahlen, Internationale Beziehungen, Sicherheitspolitik



LUCIAN SEEBACHER

Wissenschaftlicher Mitarbeiter Data Science

✉ lucian.seebacher@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Datenanalyse, Programmierungen, Visualisierungen, statistische Methoden, Machine Learning



CAMIL ESTERMANN

Praktikant Data Science

✉ camil.ester mann@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Datenanalyse, Programmierungen, Qualitative Methoden, Visualisierungen



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 Schweizer Markt- und Sozialforschung und garantiert, dass keine Interviews mit offenen oder verdeckten Werbe-, Verkaufs- oder Bestellabsichten durchgeführt werden.

Mehr Infos unter www.schweizermarktforschung.ch

**SWISS INSIGHTS**
Institute Member

**gfs.bern**
Menschen. Meinungen. Märkte.