

Bundesamt für Wohnungswesen
Grenchen

Geschäftsmieten: Update Strukturanalyse bis Mai 2021

Teilweise Aktualisierung des Grundlagenberichts von 2020

Zürich, 28. Mai 2021



Projektnummer	118738
Auftraggeber	Bundesamt für Wohnungswesen Storchengasse 6 2540 Grenchen
Kontaktpersonen	Martin Tschirren, Stephanie Fürer
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung Projektteam	Dr. Jörg Schläpfer Patrick Schnorf Jon Bracher Timo Bundi Benjamin von Matt
Zeitraum	28. April bis 28. Mai 2021
Version	Dieser Bericht beruht auf dem Grundlagenbericht von 2020. Er wurde teilweise aktualisiert und deckt nun zusätzlich den Zeitraum von Oktober 2020 bis Mai 2021 ab.

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen – begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

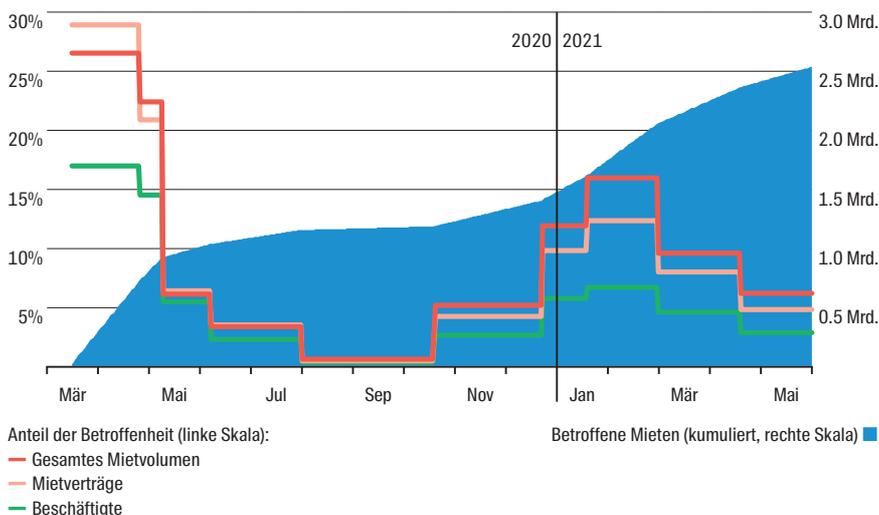
Management Summary

Während der Corona-Pandemie ergriff der Bund immer wieder Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie. Je nach Verlauf der Pandemie wurden das wirtschaftliche und das gesellschaftliche Leben mal stärker, mal weniger stark eingeschränkt. Wie hoch der Anteil der von den Massnahmen betroffenen Unternehmen, Beschäftigten und Mietverträgen ist, war nicht bekannt. So erstellte Wüest Partner im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO im Sommer 2020 einen Grundlagenbericht zu diesem Thema.

Die vorliegende Studie stellt eine teilweise Aktualisierung des letztjährigen Grundlagenberichts dar. Im Fokus dieser Aktualisierung liegen die Massnahmen, die der Bund zwischen Oktober 2020 und Mai 2021 ergriff. Die strengsten Massnahmen in diesem Zeitraum galten zwischen dem 18. Januar und 28. Februar 2021. Gemäss Schätzungen von Wüest Partner waren in dieser Phase rund 6.7% der Beschäftigten direkt von den Massnahmen des Bundes betroffen. Eine weitere Schätzung ergibt, dass 15.9% des gesamten Mietvolumens und 12.3% der Mietverhältnisse direkt betroffen waren. Wenn diese relative Betroffenheit mit den Schätzungen für den Gesamtmarkt multipliziert wird, ergibt sich die folgende Haupteckenerkenntnis: Jeden Monat waren in der Schweiz Nettomieten von knapp CHF 320 Millionen für 48'000 vermietete Geschäftsflächen fällig, deren Betrieb als direkte Folge der «Covid-19-Verordnung besondere Lage» zwischen dem 18. Januar und dem 28. Februar 2021 eingeschränkt waren.

Zum Vergleich: Die Massnahmen, die zuvor die stärksten Einschränkungen mit sich brachten, waren zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020 in Kraft. Damals konnten 17.0% der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) ihrer Geschäftstätigkeit nicht mehr nachgehen. Wüest Partner schätzt, dass auf dem Höhepunkt der Massnahmen gegen die erste Welle 26.6% des gesamten Mietvolumens und 28.9% der Mietverträge von den Massnahmen des Bundes betroffen waren.

Direkte Betroffenheit durch die Covid-19-Verordnungen des Bundes
(März 2020 bis Mai 2021)



Quelle: Wüest Partner; Datengrundlage: BFS

Die obenstehende Grafik zeigt, wie sich die betroffenen Mieten mit jedem Tag der Einschränkungen aufsummieren (blaue Fläche, rechte Skala). Die Linien zeigen den Verlauf des prozentualen Anteils der betroffenen Mieten, Mietverträge und Beschäftigten (linke Skala). Bis Ende Mai 2021 steigt der Betrag der betroffenen Mieten auf insgesamt rund CHF 2.5 Milliarden, was aufgeteilt auf die 441 Tage im Durchschnitt CHF 5.8 Millionen pro Tag ausmacht.

Dieser Bericht besteht aus drei Kapiteln. Das 1. Kapitel präsentiert eine umfassende Einleitung in das Thema. Das 2. Kapitel widmet sich der Modellierung der Anzahl geschlossener Betriebe, während das 3. Kapitel die Höhe des betroffenen Mietvolumens schätzt. Kapitel 4 stellt einen Zusammenschluss der wichtigsten Ergebnisse dar.

1 Einleitung

Wüest Partner hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) beim Monitoring der Geschäftsmieten unterstützt. Die Strukturanalyse des Geschäftsmietenmarkts, als Hauptergebnis der Unterstützung, wurde als Anhang zum «Bericht Monitoring Geschäftsmieten. Situation der Geschäftsmieten infolge der Covid-19-Pandemie» am 7. Oktober 2020 unter nachfolgendem Weblink publiziert:

<https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/63141.pdf>

In der hier vorliegenden teilweisen Aktualisierung geht es darum, die analogen Berechnungen für die zweite Welle der Corona-Pandemie vorzustellen. Für die Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus, die der Bund für den Zeitraum zwischen Oktober 2020 und Mai 2021 erlassen hat, werden die folgenden Fragen beantwortet: Wie hoch ist der Betrag, der in der Schweiz monatlich für die Miete von Gewerbe- und Verkaufsflächen fällig ist, und wie hoch ist der Anteil der Geschäftsmieten von Betrieben, die aufgrund der «Covid-19-Verordnung besondere Lage» in ihren Aktivitäten direkt eingeschränkt sind?

In diesen Auswertungen sind Einschränkungen, die einzelne Kantone verfügt haben und die nur für das jeweilige Kantonsgebiet galten, nicht berücksichtigt.

Diese teilweise Aktualisierung ist eine Ergänzung zum oben erwähnten Grundlagenbericht. Für methodische Hinweise, weiterführende Informationen sowie Quellenangaben und Hinweise zu Abgrenzungen verweisen wir auf diesen Grundlagenbericht.

1.1 Definitionen

Es gibt keine allgemeingültige Definition für den Begriff «Geschäftsmiete». In diesem Bericht verstehen wir unter einer **Geschäftsmiete** denjenigen Betrag, den ein Betrieb für eine Fläche, die er für seine Geschäftstätigkeit nutzt, an einen Dritten entrichtet. Damit sind Betriebe, die Flächen nutzen, die sich in ihrem Eigentum befinden, von den vorliegenden Analysen ausgenommen.

Bei den Nutzungen liegt in Absprache mit dem Auftraggeber der Fokus auf Gewerbe- und Verkaufsflächen. Betrachtet werden also etwa folgende Betriebe: Verkaufsgeschäfte, Restaurants, Hotels, Bars usw. Weniger im Fokus stehen Gesundheitsbetriebe sowie Betriebe, die hauptsächlich Büroflächen belegen. Der Grund dafür ist, dass Betriebe, die Büroflächen verwenden, über Homeoffice weiterhin produktiv sein konnten. Auch nicht im Fokus stehen Industriebetriebe, die typischerweise Waren produzieren und daher wenig Kundenkontakt haben. Das Augenmerk liegt auf der primären Nutzung der gemieteten Flächen. Wenn also ein Industriebetrieb beispielsweise einen Direktverkauf anbietet, wird diese Verkaufsfläche nicht berücksichtigt.

In dieser Untersuchung geht es primär um die **direkte Betroffenheit** durch die behördlichen Massnahmen. Unter direkter Betroffenheit verstehen wir in diesem Bericht, dass Betriebe als direkte Folge der Massnahmen des Bundes im Rahmen der «Covid-19-Verordnung 2» im Frühling 2020 und der «Covid-19-Verordnung besondere Lage» ab Herbst 2020 ihren Geschäftstätigkeiten nicht mehr nachgehen konnten.

Definition: Geschäftsmiete

Definition:
direkte Betroffenheit

1.2 Ergebnisse Grundlagenbericht

Im Grundlagenbericht, der im Jahr 2020 publiziert wurde, hat Wüest Partner folgende Schätzungen präsentiert:

Gesamtmarkt

Wüest Partner schätzt, dass in der Schweiz rund 391'000 Geschäftsflächen gemietet werden. Zur Benutzung dieser Geschäftsflächen sind monatlich Nettomieten von rund CHF 2.0 Milliarden fällig. Diese Zahl ergibt sich aus dem Zusammenschluss von mehreren Untersuchungen über das Volumen der bezahlten Mieten, die über diverse unabhängige Ansätze hergeleitet werden. Da verschiedene Ansätze gewählt wurden, ergibt sich als Resultat eine Bandbreite von Schätzergebnissen. Je nachdem, welcher Ansatz gewählt wird respektive welche Nutzungen von Geschäftsflächen betrachtet werden, schwankt die Schätzung zwischen CHF 1.7 und CHF 2.3 Milliarden.

Betroffene Betriebe zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020

Die Messung der Betroffenheit ist komplex. Für diese Analyse verdichten wir drei Ansätze, die im Kapitel 2 vorgestellt werden. Die stärkste Betroffenheit wurde zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020 erreicht. Bei den Beschäftigten waren 17.0% betroffen. Der Anteil der betroffenen Mietverträge betrug 28.9%.

Betroffene Mieten zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020

Wüest Partner schätzt, dass 26.6% des gesamten Mietvolumens und 28.9% der Mietverträge von den Massnahmen des Bundes betroffen waren. Wenn diese relative Betroffenheit mit dem Gesamtmarkt multipliziert wird, ergeben sich die folgenden Hauptkenntnisse: Jeden Monat waren in der Schweiz Nettomieten von über CHF 530 Millionen für den Betrieb von rund 113'00 Geschäftsflächen fällig, deren Betrieb als direkte Folge der «Covid-19-Verordnung 2» zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020 eingeschränkt war.

Die Grosszentren und deren Agglomerationen waren von den Massnahmen eher unterdurchschnittlich betroffen, die Peripherie eher überdurchschnittlich. Der Grund dafür liegt in der Wirtschaftsstruktur.

Mit Mieten im Umfang von CHF 225 Millionen pro Monat war der Detailhandel für den grössten Anteil der betroffenen Geschäftsmieten verantwortlich.

1.3 Grundlagendaten

Die groben Schätzungen beruhen auf zahlreichen Annahmen, die Experteneinschätzungen beinhalten. Diese Annahmen haben einen grossen Einfluss auf das Resultat der Schätzungen.

Die Vermessung des Markts für Geschäftsmieten bedarf einer Kombination verschiedenster Datengrundlagen und Annahmen. Zwei Datensätze sind von besonderer Bedeutung und sind Eckpfeiler eines Wirtschaftsmodells, das vielen Berechnungen dieser Strukturanalyse zugrunde liegt.

Arbeitsmarktdaten

Eine wichtige Grundlage bilden Arbeitsmarktdaten, gerade auch weil diese Angaben umfassend und detailliert vorhanden sind. In der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) weist das Bundesamt für Statistik (BFS) für jede Gemeinde der

Schweiz und für alle 794 «wirtschaftlichen Tätigkeiten» (in diesem Bericht Branchen genannt) die Anzahl Beschäftigte aus.

Branchengruppen

Wüest Partner teilt die 794 Branchen in 15 Branchengruppen ein. Die Einteilung wurde bewusst so gewählt, dass direkt betroffene Branchen feingliederiger aufgeteilt werden als nicht direkt betroffene Branchen. So gibt es eine eigene Branchengruppe für persönliche Dienstleistungen wie Kosmetikstudios oder Coiffeursalons. Dahingegen sind Landwirtschaft und Industrie grob zusammengefasst. Die Einteilung der Branchen in Branchengruppen kann bei Wüest Partner bezogen werden.

Immobilien Daten

Wüest Partner hat einerseits jahrelang systematisch Inserate von Geschäftsflächen in Print- und Onlinemedien erfasst (nachfolgend Angebotsmieten genannt). Andererseits haben wir in langjähriger Bewertungstätigkeit Einblick in viele Mietverträge von Geschäftsflächen erhalten (nachfolgend Bestandesmieten genannt).

Wirtschaftsmodell von Wüest Partner

Wüest Partner modelliert die Auswirkungen der Massnahmen, die im Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus ergriffen wurden, in einem Bottom-up-Modell. Das Wirtschaftsmodell von Wüest Partner beruht auf den 2211 Gemeinden der Schweiz gemäss dem Gemeindestand per 1. Januar 2019 sowie auf den 794 Branchen. Es wird also ein Tabellenblatt aufgesetzt, in dem die 2211 Gemeinden die Zeilen und die 794 Branchen die Spalten bilden. In diese Matrix werden dann verschiedene Variablen pro Gemeinde und pro Branche abgefüllt.

2 Betroffenheit der Branchen

2.1 Ausgangslage

Die Wirtschaftsaktivitäten haben sich mit den behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) einschneidend verändert und sind seit März 2020 immer wieder mehr oder weniger stark eingeschränkt worden.

In diesem Bericht geht es um eine Analyse derjenigen Betriebe, die aufgrund der Covid-19-Verordnungen des Bundesrates über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus in ihren betrieblichen Aktivitäten direkt eingeschränkt worden sind. Die negativen wirtschaftlichen Folgen, die sich ergeben, wenn auch «Zweit-rundeneffekte» aufgrund tieferer Nachfrage berücksichtigt werden, stehen hier nicht im Vordergrund. Die Analyse beschränkt sich grundsätzlich auf Massnahmen des Bundes; verschiedene Kantone (vor allem in der Westschweiz) haben bereits vor den Bundesmassnahmen Einschränkungen und Schliessungen beschlossen.

Als Informationsgrundlage für diese teilweise Aktualisierung diente die Verordnung über Massnahmen in der besonderen Lage zur Bekämpfung der Covid-19-Epidemie («Covid-19-Verordnung besondere Lage») vom 19. Juni 2020 (Stand: 14 April 2021). Demnach wurden zahlreiche Branchen in ihren üblichen wirtschaftlichen Tätigkeiten eingeschränkt. Es ist eine Herausforderung, genau zu beurteilen, welche Branchen direkt von dieser Verordnung betroffen sind. Soll ein Betrieb als geschlossen gelten, wenn er über einen Lieferservice verfügt oder dank Notfallbehandlungen noch einen gewissen Umsatz generieren kann?

Da jeder Ansatz gewisse Aspekte abdeckt und andere nicht, verdichten wir in diesem Bericht drei Ansätze zu einer Definition der Betroffenheit.

- Das BFS hat eine erste Codierung dieser Einschränkungen vorgenommen und eine Schätzung der Anzahl Arbeitsstätten, die aufgrund der «Covid-19-Verordnung besondere Lage» in ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit gehindert oder eingeschränkt wurden, publiziert (BFS-Nummer: je-d-06.02.01.10)¹.
- Wüest Partner schätzt zur Beurteilung, ob und inwieweit eine wirtschaftliche Tätigkeit aufgrund der «Covid-19-Verordnung besondere Lage» noch möglich ist, den Anteil der Beschäftigten, die aufgrund der Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung des Coronavirus in ihren betrieblichen Aktivitäten direkt eingeschränkt sind. Wir weisen allen 794 Branchenarten (gemäss NOGA 2008) einen Wert von 0 bis 10 zu (also 0, 1, 2, 3, ... 10), je nachdem, wie hoch der Anteil der Beschäftigten ist, die als direkte Folge der behördlichen Einschränkungen ihre Tätigkeit vorübergehend einstellen mussten. Eine 10 bedeutet dabei eine vollständige Zwangsschliessung durch die «Covid-19-Verordnung besondere Lage». Eine 0 bedeutet keinerlei direkte Einschränkungen im wirtschaftlichen Betrieb, da die Beschäftigten ihre Tätigkeit problemlos weiterführen konnten, zum Beispiel im Homeoffice.
- Ähnlich wie das BFS unterteilt auch Wüest Partner die Arbeitsstätten nach einem binären Code in «betroffen» oder «nicht betroffen». Als betroffene Betriebe taxiert Wüest Partner in dieser Betrachtung Arbeitsstätten, deren Betrieb als direkte Folge der «Covid-19-Verordnung besondere Lage» vollständig oder beinahe vollständig schliessen musste. Gemäss dieser Definition gilt diese Voraussetzung als erfüllt, wenn eine Branche eine Codierung zwischen 7 und 10

¹ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.15944192.html>

aufweist, also zwischen 70 und 100% der Belegschaft ihrer Arbeit nicht nachgehen konnte.

Anzumerken ist, dass es bei den am stärksten von den Massnahmen betroffenen Branchen durchaus einige Abweichungen gibt zwischen den Beurteilungen von Wüest Partner und denjenigen des BFS. Beispiele für solche Abweichungen in der Phase vom 18. Januar bis 28. Februar 2021 sind:

- Detailhandel mit Automobilen (NOGA 451102)
- Detailhandel mit Schreibwaren und Bürobedarf (NOGA 476202)
- Parfümerien und sonstiger Detailhandel mit kosmetischen Artikeln und Körperpflegemitteln (NOGA 477502)
- Verwaltung von Restaurantsbetrieben (NOGA 561003)

2.2 Indikator der Betroffenheit

Für diesen Bericht verdichten wir die drei oben grob und im Grundlagenbericht detailliert beschriebenen Ansätze zur direkten Betroffenheit der Branchen durch die Massnahmen des Bundes zu einem **«Indikator der Betroffenheit»**.

Der so berechnete Indikator zeigt für die Zeit vom 18. Januar bis 28. Februar 2021 eine Betroffenheit der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) von 6.7%. Wenn der Indikator der Betroffenheit angewendet wird auf die Mietverhältnisse, ergibt sich ein Anteil von 12.3%. In absoluten Zahlen entspricht dies 48'000 Mietverhältnissen. Hier folgt zur Präzisierung noch ein Hinweis: Die Berechnung der Betroffenheit erfolgt stufenweise nach dem Grad der Betroffenheit. Das bedeutet, dass zwei Mietverträge von Unternehmen, deren Betrieb aufgrund der Massnahmen des Bundes um je 50% eingeschränkt waren, dem Mietvertrag eines Betriebs, der ganz schliessen musste, entsprechen. Es waren also deutlich mehr als 12.3% aller Mietverträge von den Massnahmen des Bundes irgendwie tangiert; viele betroffene Unternehmen mussten ihren Betrieben jedoch nicht zu 100% schliessen. Zum Vergleich: Im Zeitraum zwischen dem 17. März 2020 und dem 26. April 2020 waren noch 17.0% der Beschäftigten und 113'000 Mietverhältnisse betroffen.

Definition:
Indikator der Betroffenheit

2.3 Zeitlicher Verlauf

Seit Mitte März 2020 und dem ersten «Lockdown» gab es verschiedene Phasen mit unterschiedlicher Intensität der wirtschaftlichen Einschränkungen. Nach dem Abflachen der ersten Welle war die Periode vom 18. Januar bis zum 28. Februar 2021 von den stärksten Eingriffen der Bundesmassnahmen gekennzeichnet. Bereits ab dem 22. Dezember 2020 waren durch Massnahmen des Bundes Restaurants, Bars sowie Unterhaltungs- und Kulturbetriebe geschlossen, und in Läden galten Kapazitätsbeschränkungen.

Insgesamt teilen wir die Einschränkungen in zehn Phasen ein, die wie folgt definiert sind:

	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5	Phase 6	Phase 7	Phase 8	Phase 9	Phase 10
Start	17.03.20	27.04.20	11.05.20	08.06.20	01.08.20	19.10.20	22.12.20	18.01.21	01.03.21	19.04.21
Ende	26.04.20	10.05.20	07.06.20	31.07.20	18.10.20	21.12.20	17.01.21	28.02.21	18.04.21	31.05.21

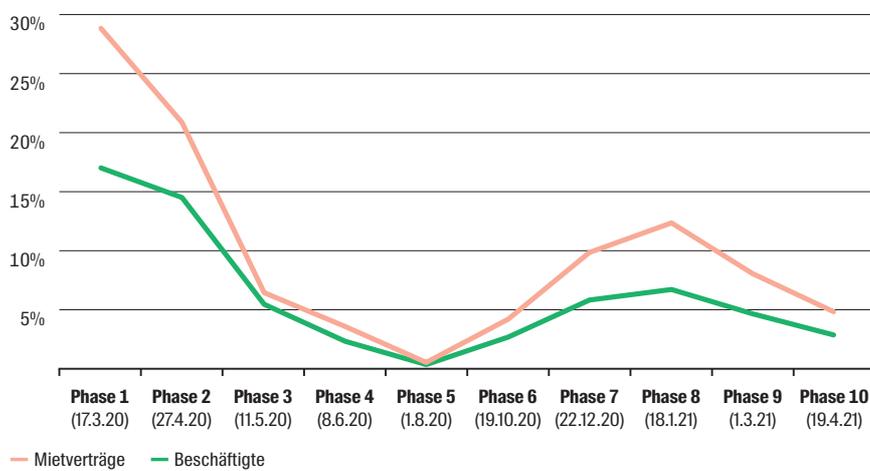
Die Phase 1 (16. März bis 27. April 2020) war von den bisher stärksten Einschränkungen gekennzeichnet. Die ersten Lockerungen, die am 27. April 2020 in Kraft traten, brachten ein wenig Entspannung. Coiffeure, Kosmetik- und Massagesa-

lons, Baumärkte, Gartencenter, Blumen- und Einkaufsläden sowie Arzt- und Physiotherapie-Praxen durften wieder öffnen, und der Detailhandel profitierte von wichtigen Erleichterungen.

Nachdem die Phasen 4 bis 6 weniger Einschränkungen mit sich brachten, nahmen diese in den Phasen 7 und 8 wieder beträchtlich zu. Die Phase 8 wird auch als «Lockdown 2.0» bezeichnet und steht im Vordergrund der Analyse der betroffenen Mieten, die im folgenden Kapitel präsentiert wird.

Die Phasen 9 und 10 sind als nachgelagerte Phasen der Phase 8 zu werten und sind durch eine tendenzielle Abnahme der Einschränkungen gekennzeichnet.

Prozentuale Betroffenheit nach Phase der Einschränkungen



In Klammern: Startdatum der Phase
 Quelle: Wüest Partner; Datengrundlage: BFS

3 Geschäftsmieten in betroffenen Branchen

Nun geht es im nächsten Schritt darum, zu schätzen, wie hoch der Anteil am gesamten Mietvolumen ist, der monatlich für Geschäftsflächen fällig ist, die von der «Covid-19-Verordnung besondere Lage» betroffen sind (künftig als «**betroffene Mieten**» bezeichnet). Dazu wird zuerst der prozentuale Anteil der betroffenen Mieten und der betroffenen Mietverträge geschätzt. Aus einer Kombination der prozentualen Betroffenheit und dem Gesamtmarkt ergibt sich dann die Höhe der betroffenen Mieten und die Zahl der betroffenen Mietverträge.

Definition: betroffene Mieten

3.1 Prozentuale Betroffenheit der Mieten

Den Anteil der betroffenen Mieten in der zweiten Welle schätzt Wüest Partner mithilfe des primären Ansatzes aus dem Grundlagenbericht. Die Berechnung ergab damals eine mietzinsgewichtete Betroffenheit von 26.6% für die Phase 1 vom 17. März bis 26. April 2020.

Bei dieser Berechnung schliesst man mithilfe des Wirtschaftsmodells von Wüest Partner von der Betroffenheit der Beschäftigten und Arbeitsstätten auf die betroffenen Mieten. Dieser Ansatz enthält in Ergänzung zum vorherigen Kapitel zur Betroffenheit der Beschäftigten noch eine Gewichtung: Die Zahl der Beschäftigten wird gewichtet nach der Höhe der Miete, die ein Betrieb für die Nutzung der Flächen zu entrichten hat. Damit wird ein Beschäftigter in einem Verkaufsladen an der teuren Zürcher Bahnhofstrasse stärker gewichtet als ein Beschäftigter in einem Coiffeursaloon in der Peripherie.

Die Grundlage für dieses Bottom-up-Modell bilden die Angaben aus der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) des BFS. Aus der Zahl der Beschäftigten ergeben sich die Mieten pro Gemeinde und pro Branche. In einem nächsten Schritt fliesst in das Modell der Mieten der Anteil der Beschäftigten ein, die aufgrund der Massnahmen des Bundes vorübergehend in ihrer betrieblichen Aktivität direkt eingeschränkt sind.

Die Berechnung ergibt eine **mietzinsgewichtete Betroffenheit von 15.9% für die Phase vom 18. Januar bis 28. Februar 2021.**

3.2 Betroffene Mietverträge und Mieten pro Monat

Gemäss Kapitel 2.2 liegt der Anteil der betroffenen Mietverträge für die Phase 8 vom 18. Januar bis 28. Februar 2021 **bei 12.3%**. Nun kann die ermittelte prozentuale Betroffenheit der Mieten und der Mietverträge mit dem Gesamtbestand multipliziert werden, um so auf das insgesamt betroffene Mietvolumen in Franken respektive die Anzahl der betroffenen Mietverträge zu schliessen.

Den Anteil der betroffenen Mieten schätzt Wüest Partner auf 15.9% und den Anteil der betroffenen vermieteten Geschäftsflächen auf 12.3%. Nun wird die relative Betroffenheit multipliziert – einerseits mit dem geschätzten Volumen an monatlichen Nettomieten für Geschäftsflächen von CHF 2 Milliarden und andererseits mit den rund 391'000 vermieteten Geschäftsflächen gemäss BFS.

Anhand dieser Berechnungen resultieren betroffene Mieten in einem Gesamtbeitrag von rund CHF 320 Millionen pro Monat und rund 48'000 direkt betroffene Mietverträge. Das heisst: Jeden Monat sind in der Schweiz Nettomietzinsen von rund CHF 320 Millionen für den Betrieb von rund 48'000 Geschäftsflächen fällig,

deren Betrieb als direkte Folgen der «Covid-19-Verordnung besondere Lage» zwischen dem 18. Januar und dem 28. Februar 2021 eingeschränkt war.

3.3 Betroffenheit nach Branchengruppen

Der Vorteil des zugrunde liegenden Wirtschaftsmodells auf Stufe Branche und Gemeinde ist, dass es beliebige Aggregationen von Branchen und Regionen ermöglicht. Zuerst folgt in der nachfolgenden Tabelle eine Aufteilung des gesamten Mietvolumens auf die 15 Branchengruppen (vgl. methodischen Hinweis zu den Branchengruppen in der Einleitung). Zum Vergleich werden nicht nur die betroffenen Mieten in der Phase 8 gezeigt, sondern zusätzlich auch diejenigen in den Phasen 1, 7 und 9.

Bei den Ergebnissen fällt der Detailhandel auf: Mit CHF 155 Millionen pro Monat ist er für den grössten Anteil der zwischen 18. Januar und 28. Februar 2021 betroffenen Geschäftsmieten verantwortlich. Auch im Gastgewerbe ist die Betroffenheit hoch, und die betroffenen Mieten summieren sich auf insgesamt CHF 90 Millionen pro Monat in der Gastronomie. Im Gegensatz zur Phase 1 waren in diesem Jahr die Einschränkungen im Gesundheitswesen und bei den persönlichen Dienstleistungen wie z. B. Coiffeursalons oder Nagelstudios vergleichsweise gering. Es bleibt anzumerken, dass einige Betriebe, die ihre Geschäftsflächen schliessen mussten, im Jahr 2021 besser wirtschaften konnten als noch letztes Jahr, weil es ihnen beispielsweise gelungen ist, in der Zwischenzeit einen Lieferservice auf die Beine zu stellen.

In der Phase 8 waren relativ viele Betriebe direkt von Einschränkungen betroffen, bei denen überdurchschnittlich hohe Mietzinsen pro Beschäftigten anfallen. Beispielhaft dafür steht der Detailhandel mit seinem hohen Anteil an gemieteten Flächen und den oft sehr attraktiven Lagen der Verkaufsflächen.

Tabelle 1: Betroffene Mieten nach 15 Branchengruppen in Mio. CHF pro Monat

	Vollzeitäquivalente (BFS, 2017)	Phase 1 (17.03.20 bis 26.04.20)	Phase 7 (22.12.20 bis 17.01.21)	Phase 8 (18.01.21 bis 28.02.21)	Phase 9 (01.03.21 bis 18.04.21)
Industrie und Landwirtschaft	764'690	10	0	0	0
Bau	438'360	5	0	0	0
Grosshandel	276'730	5	0	0	0
Detailhandel	231'520	225	75	155	40
Transport	204'240	0	0	0	0
Beherbergung	61'900	30	10	10	10
Gastronomie	124'980	95	90	90	90
Wirtsch. Dienstleistungen	667'040	30	20	25	20
Finanzdienstleistungen	211'600	0	0	0	0
Verwaltung	159'430	0	0	0	0
Bildung	227'140	15	5	5	0
Gesundheit	292'530	40	0	0	0
Sozialwesen	217'100	0	0	0	0
Unterhaltung	117'410	35	30	30	25
Persönliche Dienstleistungen	45'910	40	0	0	0
Total	4'040'580	530	240	320	190

Quellen: BFS, Wüest Partner

Tabelle 2: Anteil der betroffenen Mieten nach 15 Branchengruppen in Prozent

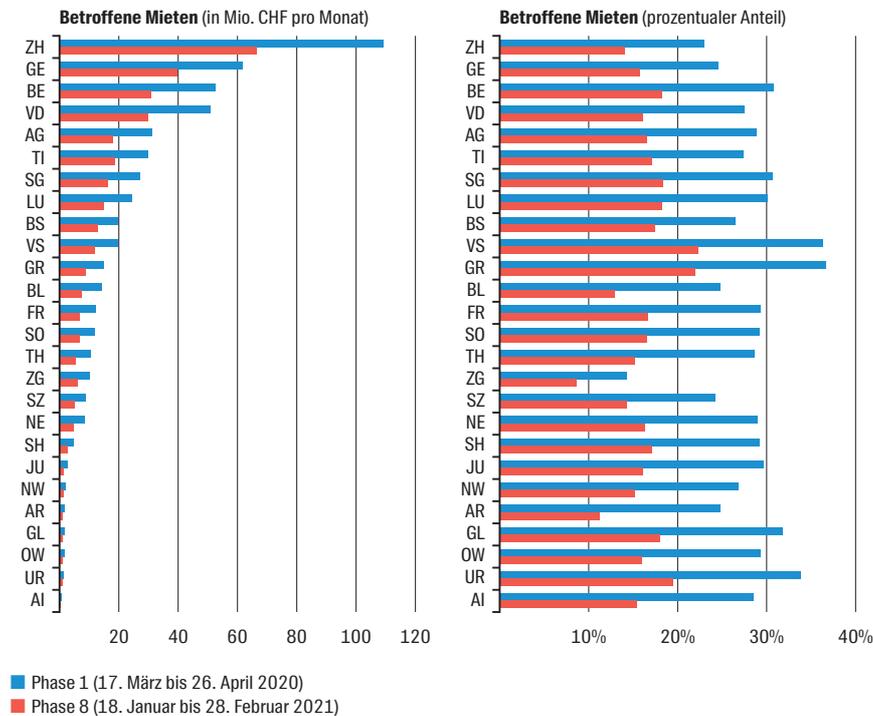
	Vollzeitäquivalente (BFS, 2017)	Phase 1 (17.03.20 bis 26.04.20)	Phase 7 (22.12.20 bis 17.01.21)	Phase 8 (18.01.21 bis 28.02.21)	Phase 9 (01.03.21 bis 18.04.21)
Industrie und Landwirtschaft	764'690	10%	0%	0%	0%
Bau	438'360	3%	0%	0%	0%
Grosshandel	276'730	5%	1%	1%	1%
Detailhandel	231'520	58%	20%	40%	10%
Transport	204'240	5%	0%	0%	0%
Beherbergung	61'900	61%	23%	23%	23%
Gastronomie	124'980	81%	81%	81%	79%
Wirtsch. Dienstleistungen	667'040	5%	4%	4%	4%
Finanzdienstleistungen	211'600	0%	0%	0%	0%
Verwaltung	159'430	5%	0%	0%	0%
Bildung	227'140	35%	10%	10%	5%
Gesundheit	292'530	41%	0%	0%	0%
Sozialwesen	217'100	4%	0%	0%	0%
Unterhaltung	117'410	43%	40%	40%	35%
Persönliche Dienstleistungen	45'910	95%	0%	0%	0%
Total	4'040'580	27%	12%	16%	10%

Quellen: BFS, Wüest Partner

3.4 Regionale Unterschiede

Die betroffenen Geschäftsmieten verteilen sich wie folgt auf die Kantone:

Betroffene Mieten pro Kanton während der Phasen 1 und 8



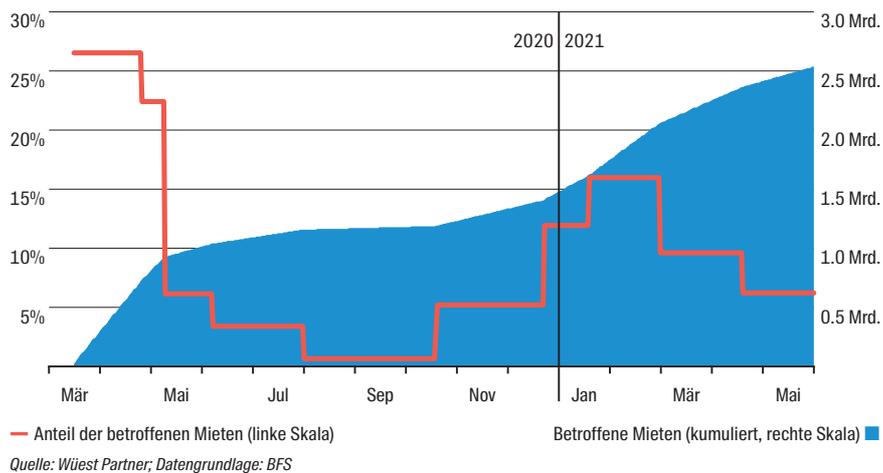
Im Kanton Zürich beliefen sich die betroffenen Mieten auf CHF 110 Millionen pro Monat (Phase 1) bzw. CHF 66 Millionen pro Monat (Phase 8). Während das Volumen der betroffenen Mieten abhängig ist von der Zahl der Beschäftigten, ist die relative Betroffenheit der Kantone von der Branchenstruktur geprägt. Im Kanton Zug mit seinem hohen Anteil an wertschöpfungsstarken Branchen im tertiären Sektor ist die prozentuale Betroffenheit relativ tief, während sie in den Tourismuskantonen Wallis und Graubünden eher hoch ist. Mit Bezug auf den Tourismus in den Bergkantonen gilt es anzumerken, dass die Phase 1 in die Zwischensaison fiel, während die Phase 8 einen Zeitraum betrifft, der für den Wintertourismus von grosser Bedeutung ist. Solche saisonalen Wirtschaftseffekte sind im Modell nur marginal berücksichtigt. Eine weitere Limitation, die für den gesamten vorliegenden Bericht gilt, ist mit Bezug auf die kantonalen Auswertungen zu betonen: In diesen Auswertungen sind, wie schon erwähnt, Einschränkungen, die einzelne Kantone verfügt haben und die nur für das jeweilige Kantonsgebiet galten, nicht berücksichtigt.

3.5 Betroffene Mieten

Die folgende Grafik zeigt, wie sich die betroffenen Mieten zwischen dem 17. März 2020 und dem 31. Mai 2021 mit jedem Tag der Einschränkungen aufsummieren (blaue Fläche, rechte Skala). Die rote Linie zeigt den Verlauf des prozentualen Anteils der betroffenen Mieten (linke Skala); dieser Anteil erfuhr insbesondere am 11. Mai 2020 einen deutlichen Rückgang.

Berücksichtigt wird die Phase zwischen dem 17. März 2020 und dem 31. Mai 2021. Im Laufe des Beobachtungszeitraums steigt der Betrag der betroffenen Mieten insgesamt auf etwas mehr als CHF 2.5 Milliarden, was aufgeteilt auf die 441 Tage im Durchschnitt CHF 5.8 Millionen pro Tag ausmacht.

Betroffene Mieten: Kumuliertes Volumen (in Mrd. CHF) und prozentuale Betroffenheit
(März 2020 bis Mai 2021)



4 Ergebnisse auf einen Blick

Die nachfolgende Grafik stellt eine Visualisierung der Ergebnisse dar. Gezeigt wird, in welchem Ausmass die Mieten, die Mietverträge und die Beschäftigten im Zeitverlauf betroffen waren. Bei den Mieten werden zudem die kumuliert betroffenen Mieten während der Einschränkungen durch die Massnahmen des Bundes gezeigt.

Direkte Betroffenheit durch die Covid-19-Verordnungen des Bundes
(März 2020 bis Mai 2021)

