



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Direktion

Bern, 30. Juni 2021

Zweiter Monitoringbericht Geschäftsmieten

Situation der Geschäftsmieten infolge der Covid-19-Pandemie ab Herbst 2020

Aktenzeichen: BWO-044.5-265/70/18



BWO-D-5D633401/185

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Ausgangslage und Auftrag für die Fortsetzung des Monitorings im Bereich der Geschäftsmieten	4
2 Entwicklung der Covid-19-Massnahmen ab Herbst 2020	4
2.1 Massnahmen für öffentlich zugängliche Betriebe und Einrichtungen	4
2.2 Das Parlament lehnt das Covid-19-Geschäftsmietegesetz ab	5
2.3 Anpassung des Covid-19-Gesetzes und Ausbau der Härtefall-Massnahmen	5
2.4 Einschätzungen innerhalb der Arbeitsgruppe Geschäftsmieten	6
3 Wirtschaftliche Entwicklung	7
4 Aktualisierung der Betroffenheit der Geschäftsinhaberinnen und -inhaber	7
4.1 Die verschiedenen Phasen	8
4.2 Betroffenheit in der zweiten Welle	8
4.3 Fazit: weniger starke, dafür aber länger andauernde Betroffenheit	11
5 Umfrage zur Situation bei den Geschäftsmieterinnen und -mietern	12
5.1 Wirtschaftliche Schwierigkeiten sind spürbar	12
5.2 Vereinbarungen zwischen den Mietparteien leicht rückläufig	13
5.3 Härtefallgelder und Zukunftsperspektiven	16
6 Unterstützungsmodelle der Kantone	18
6.1 Kantonale Unterstützungsmodelle	18
6.2 Verhältnis zur Härtefallregelung	19
6.3 Wunsch nach Beratung und Information	19
6.4 Weitere Bemerkungen	19
7 Unterstützungsmodelle in Städten und Gemeinden	19
7.1 Drittelsmodell in grossen Städten verbreitet	20
7.2 Weitere Massnahmen zugunsten der betroffenen Geschäfte	20
8 Fazit	21
9 Anhang	22
- gfs.bern, Mehr Mühe mit Mietkosten. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. Schlussbericht vom 16. Juni 2021 (Anhang 1).	
- Wüest Partner, Geschäftsmieten: Update Strukturanalyse bis Mai 2021. Teilweise Aktualisierung des Grundlagenberichts von 2020. Schlussbericht vom 28. Mai 2021 (Anhang 2).	

Zusammenfassung

Im Rahmen der Massnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie wurden während der zweiten Pandemie-Wellen behördliche Betriebsschliessungen und sonstige Einschränkungen verordnet. Laut der Schätzungen von Wüest Partner waren in der Phase der stärksten Einschränkungen während der zweiten Welle (vom 18. Januar bis am 28. Februar 2021) rund 48 000 Mietverhältnisse und ein Mietzinsvolumen von 320 Millionen Franken pro Monat betroffen. Dies entspricht 15,9 Prozent des Mietvolumens und 12,3 Prozent der Mietverhältnisse, aber lediglich 6,7 Prozent der Beschäftigten und 10,5 Prozent der Arbeitsstätten.

Im Vergleich mit der ersten Welle war in der zweiten Welle ein kleinerer Anteil der Mietverhältnisse und des Mietvolumens betroffen. Allerdings dauerte die Betroffenheit länger und war auf eine kleinere Anzahl Branchen (v.a. Gastronomie und Detailhandel) beschränkt. Das gesamte betroffene Mietzinsvolumen war in beiden Wellen ungefähr gleich hoch.

Eine Umfrage von gfs.bern ergab, dass rund drei Viertel der befragten Geschäftsmieter – allesamt in besonders betroffenen Branchen tätig – im Jahr 2020 eine Umsatzeinbusse zu verzeichnen hatten, besonders häufig kleine Unternehmen. Der Anteil der Unternehmen, denen das Bezahlen der Miete Schwierigkeiten verursacht, vervierfachte sich gegenüber der Situation von vor der Pandemie.

Auch in der zweiten Welle konnten sich viele Mietparteien auf Einigungen verständigen. Aus Mietersicht kam es in 29 Prozent der Fälle zu einem Entgegenkommen, in 16 Prozent der Fälle nicht. Beides liegt leicht unter den Werten vom Sommer 2020, weil zugleich der Anteil derjenigen Fälle zunahm, in denen offenbar keine Lösung gesucht wurde. Das Verhältnis von Einigungen zu Nichteinigungen beträgt nach wie vor zwei zu eins. Aus Vermietersicht gingen die Einigungen ebenfalls leicht zurück (von 47 auf 44 %), während die Nichteinigungen stabil blieben (5 %). Aus Vermietersicht scheinen 47 Prozent keinen Kontakt mit ihren Mietenden gehabt zu haben oder machen keine Angaben.

Rund 20 Prozent der Unternehmen haben auch mit anderen Gläubigern verhandelt – dies mit einer Erfolgsquote von durchschnittlich 54 Prozent. Interessanterweise ist die Unternehmensgrösse kein entscheidender Faktor für den Verhandlungserfolg.

Härtefallgelder haben 20 Prozent der Antwortenden beantragt; 71 Prozent davon haben diese Gelder auch zugesprochen erhalten.

Doppelt so viele Unternehmen wie im Sommer 2020 gehen von einer Verbesserung der Wirtschaftslage aus (26 %); allerdings erwarten 38 Prozent nach wie vor eine Verschlechterung der Lage, während 21 Prozent erwarten, dass die Wirtschaftslage gleichbleibt. 46 Prozent geben an, ihren Mietvertrag unverändert weiterführen zu wollen. Dieser Wert liegt nahezu auf dem gleichen Niveau wie in der ersten Umfrage im Juni 2020. Der Anteil derjenigen, die ihren Mietvertrag auflösen oder ihre Geschäftstätigkeit aufgeben wollen, beträgt 10 Prozent.

Eine Umfrage bei den Kantonen ergab, dass die bestehenden Unterstützungsmodelle für Geschäftsmieten in den Kantonen GE, BS und FR auch in der zweiten und dritten Welle weitergeführt wurden, während sie in den Kantonen BL, NE und SO eingestellt wurden. Alle anderen Kantone erachten die Härtefall-Massnahmen als zielführendere Massnahme. Gleichzeitig haben die Städte Bern und Zürich ebenfalls ein eigenes Unterstützungsmodell für Geschäftsmieten eingeführt. Die Stadt Luzern tut dies ebenso. Andere Städte unterstützen ihr Gewerbe ebenfalls, allerdings mit anderen Massnahmen.

Die wirtschaftliche Erholung wurde im Winterhalbjahr 2020/2021 durch die Covid-19-Massnahmen abgeschwächt und schliesslich unterbrochen. Im 1. Quartal 2021 ging das BIP erstmals seit dem Frühjahr wieder zurück (-0,5 %). Ein Wirtschaftseinbruch wie im Frühjahr 2020 blieb allerdings aus und die Frühindikatoren und aktuellen Daten lassen eine zügige Erholung der Binnenwirtschaft erwarten. Die Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes erwartet für das laufende und das kommende Jahr ein BIP-Wachstum von plus 3,6 Prozent.

1 Ausgangslage und Auftrag für die Fortsetzung des Monitorings im Bereich der Geschäftsmieten

Am 7. Oktober 2020 legte der Bundesrat einen ersten Monitoringbericht zur Situation der Geschäftsmieten infolge der Covid-19-Pandemie vor.¹ Dieser Bericht ging zurück auf einen Beschluss des Bundesrates vom 8. April 2020, als er das WBF beauftragte, in Zusammenarbeit mit dem EFD ein Monitoring der Situation im Bereich der Geschäftsmieten vorzunehmen.² Der Monitoringbericht vom 7. Oktober 2020 stellte die Situation vom Ausbruch der Pandemie bis Mitte September 2020 dar und beinhaltete u.a. eine erstmalig vorgenommene Darstellung der Struktur und des Volumens der Geschäftsmieten in der Schweiz. Dabei wurde ebenfalls abgeschätzt, wie hoch das Mietzinsvolumen der von den Massnahmen im Frühjahr betroffenen Unternehmen war. Im Zentrum des Berichts standen die Resultate einer repräsentativen Umfrage bei Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern von Geschäftslokalen, die von den Schliessungen und Einschränkungen im Frühling 2020 betroffen waren. Diese Umfrage zeigte, dass die Mehrheit der Mietparteien (rund 60 %) entlastende Lösungen gesucht und mehrheitlich auch gefunden hatten. Gemäss den Resultaten der Umfrage kamen Einigungen wesentlich häufiger zustande als Nichteinigungen – und dies sowohl aus Vermieter- als auch aus Mieterperspektive. Auch aufgrund der damals absehbaren raschen und kräftigen wirtschaftlichen Erholung kam der Bundesrat im Herbst 2020 zum Schluss, dass es nur wenige Hinweise für umfassende und flächendeckende Schwierigkeiten im Bereich der Geschäftsmieten gab. Er schloss aber nicht aus, dass sich die Situation je nach Entwicklung der Pandemie wieder zuspitzen könne und beauftragte deshalb das Bundesamt für Wohnungswesen BWO, die bereits bestehende Arbeitsgruppe Geschäftsmieten³ weiterzuführen und die Situation weiterhin eng zu verfolgen. Auch wurde das BWO beauftragt, mit den Kantonen allfällige Unterstützungen im Bereich Beratung und Information zu erörtern.

Der vorliegende zweite Monitoringbericht stellt die Entwicklung der Rahmenbedingungen und der Situation im Bereich der Geschäftsmieten zwischen Herbst 2020 und Mai 2021 dar. Ähnlich wie im Sommer 2020 beauftragte das BWO das Forschungsinstitut gfs.bern mit einer repräsentativen Umfrage zu den getroffenen Lösungen. Zudem wurde Wüest Partner beauftragt, die Höhe der von den erneuten Schliessungen betroffenen Geschäftsmieten im Zeitverlauf und nach Branche abzuschätzen. Weiter führte das BWO in Zusammenarbeit mit der Konferenz kantonaler Volkswirtschaftsdirektoren VDK und dem Schweizerischen Städteverband SSV je eine Umfrage bei den Kantonen respektive den grösseren Städten durch, um einen Überblick über die bestehenden Unterstützungsmodelle im Bereich der Geschäftsmieten zu erhalten.

2 Entwicklung der Covid-19-Massnahmen ab Herbst 2020

2.1 Massnahmen für öffentlich zugängliche Betriebe und Einrichtungen

Nachdem in den Sommermonaten 2020 ein Grossteil der pandemiebedingten Einschränkungen aufgehoben wurden, nahmen die Infektionszahlen mit dem Covid-19-Virus im September und vor allem im Oktober 2020 wieder rasch zu. Ab Ende Oktober beschlossen zahlreiche Kantone Einschränkungen für Freizeitaktivitäten sowie Restaurants. Anfang November – die Zahl der Neuinfektionen stieg vorübergehend auf über 10 000 pro Tag – schlossen insbesondere Westschweizer Kantone Bars und Restaurants. Auf Bundesebene wurde Ende Oktober der Betrieb von Diskotheken und Tanzlokalen verboten.

Gestützt auf die Verordnung über Massnahmen in der besonderen Lage zur Bekämpfung der Covid-19-Epidemie vom 19. Juni 2020 (Covid-19-Verordnung besondere Lage; SR 818.101.26) beschloss

¹ Vgl. Medienmitteilung des Bundesrates vom 7. Oktober 2020: <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen/bundesrat.msg-id-80620.html>

² Vgl. Medienmitteilung des Bundesrates vom 8. April 2020: <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-78746.html>

³ Die Arbeitsgruppe Geschäftsmieten ging aus der vom WBF-Vorsteher eingesetzten Task Force «Mietrecht und Corona-Krise» hervor. Vgl. S. 6 des ersten Berichts Monitoring Geschäftsmieten.

der Bundesrat ab Dezember 2020 weitere Einschränkungen. Die wichtigsten Massnahmen für Geschäfte, öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe im Zeitraum zwischen Anfang Dezember 2020 und Ende Mai 2021 waren:⁴

Massnahme	In Kraft seit
- Zusätzliche Kapazitätsbeschränkungen für Betriebe (minimale Fläche pro Person)	9. Dezember 2020
- Verbot von öffentlichen Veranstaltungen - Eingeschränkte Öffnungszeiten für öffentliche Betriebe und Einrichtungen sowie Gastrobetriebe (müssen zwischen 19 und 6 Uhr sowie an Sonntagen geschlossen bleiben)	12. Dezember 2020
- Schliessung von Restaurants und Bars, Kultur-, Unterhaltungs- und Freizeitbetrieben, Sport- und Wellnessbetrieben (mit kantonalen Lockerungsmöglichkeit; wird per 9. Januar 2021 aufgehoben) - Weitere Einschränkung der Anzahl Personen in Läden	22. Dezember 2020
- Schliessung von Läden mit Waren des nicht-täglichen Gebrauchs	18. Januar 2021
- Öffnung von Läden, Museen und Bibliotheken - Öffnung Aussenbereich von Freizeit- und Sportanlagen	1. März 2021
- Öffnung der Restaurantterrassen - Veranstaltungen, sportliche und kulturelle Aktivitäten mit Einschränkungen wieder möglich	19. April 2021

2.2 Das Parlament lehnt das Covid-19-Geschäftsmietegesetz ab

Am 18. September 2020 verabschiedete der Bundesrat die Botschaft zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) und erfüllte so einen Auftrag des Parlaments.⁵ Dieses hatte vom Bundesrat mit zwei gleichlautenden Motionen eine gesetzliche Regelung im Bereich der Geschäftsmieten gefordert. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sah vor, dass Mieterinnen und Mieter, die im Frühjahr 2020 von einer Schliessung oder starken Einschränkung betroffen waren, für diese Periode nur 40 Prozent des Mietzinses bezahlen sollten. Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter, die aufgrund dieser Regelung in eine erhebliche wirtschaftliche Notlage geraten würden, sollten eine finanzielle Entschädigung durch den Bund beantragen können.

Der Nationalrat beriet das Covid-19-Geschäftsmietegesetz als Erstrat im Rahmen der Sondersession von Ende Oktober 2020. Entgegen der Empfehlung ihrer vorberatenden Kommission beschloss die Grosse Kammer am 29. Oktober 2020 mit 91 zu 89 Stimmen bei 4 Enthaltungen auf den Gesetzesentwurf einzutreten und beauftragte die Kommission, bis zur Wintersession die Detailberatung vorzunehmen. Am 30. November 2020 lehnte der Nationalrat das Covid-19-Geschäftsmietegesetz allerdings nach der Detailberatung in der Gesamtabstimmung mit 100 zu 87 Stimmen bei 7 Enthaltungen ab. Weil sich der Ständerat am 2. Dezember 2020 mit 30 zu 14 Stimmen gegen ein Eintreten auf den Gesetzesvorschlag aussprach, scheiterte die Vorlage.

2.3 Anpassung des Covid-19-Gesetzes und Ausbau der Härtefall-Massnahmen

Ein wichtiges Argument in der Debatte um das Covid-19-Geschäftsmietegesetz waren die Härtefall-Massnahmen für die von den Einschränkungen betroffenen Unternehmen. Gemäss Artikel 12 des Bundesgesetzes über die gesetzlichen Grundlagen für Verordnungen des Bundesrates zur Bewältigung der Covid-19-Epidemie vom 25. September 2020 (Covid-19-Gesetz; SR 818.102) können Unternehmen unterstützt werden, wenn sie aufgrund ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit von den Folgen von Covid-19 besonders stark betroffen sind. Das Covid-19-Gesetz wurde in der Wintersession 2020 sowie erneut in der Frühjahrsession 2021 an die aktuelle Lage angepasst. Insbesondere wurden die Regelun-

⁴ Vgl. detaillierte Tabelle der Änderungen der nationalen Massnahmen: https://www.bag.admin.ch/dam/bag/de/dokumente/mt/k-und-i/aktuelle-ausbrueche-pandemien/2019-nCoV/tabelle-aenderungen-massnahmen.pdf.download.pdf/Aenderungen_Massnahmen.pdf

⁵ Vgl. BBl 2020 8307.

gen für Härtefälle stark ausgeweitet. Während Anfang November 2020 Bund und Kantone zunächst 400 Millionen Franken für Härtefall-Massnahmen vorsahen, wurde dieser Betrag bis Ende März 2021 auf insgesamt 10 Milliarden Franken erhöht.

Massgebend für die Ausrichtung einer Härtefall-Unterstützung ist, dass das Unternehmen einen Umsatzrückgang von mindestens 40 Prozent zu verzeichnen hat und dadurch erhebliche ungedeckte Fixkosten entstanden sind. Für Unternehmen, die durch Massnahmen des Bundes oder der Kantone für mindestens 40 Tage schliessen mussten, entfällt die Anforderung des Umsatzrückgangs. Die Härtefall-Unterstützung soll die Verluste abfedern um so Unternehmen zu erhalten, die grundsätzlich profitabel und überlebensfähig sind. Die Verwendung der Unterstützungsgelder ist grundsätzlich nicht zweckgebunden, dient wohl aber in den meisten Fällen der Deckung von Fixkosten. Dazu gehören zu einem substantziellen Teil auch die Miet- und Liegenschaftskosten. Gemäss der Strukturanalyse von Wüest Partner, die im Rahmen des ersten Monitoringberichts erstellt wurde, liegt der Median der Miet- resp. Liegenschaftskosten aller Schweizer Unternehmen bei 7 Prozent des Jahresumsatzes. Wie die Umfrage von gfs.bern vom Sommer 2020 ergab, liegen die Liegenschaftskosten bei den von Schliessungen betroffenen Unternehmen im Durchschnitt bei rund 10 Prozent des Umsatzes, während die Lohnkosten durchschnittlich mehr als einen Drittel betragen.

Im Zusammenhang mit der Revision des Covid-19-Gesetzes in der Frühjahrsession 2021 wurde vorgeschlagen, zwei mietrechtliche Bestimmungen ins Gesetz aufzunehmen. Zum einen handelte es sich um eine Fristverlängerung bei Zahlungsverzug auf 90 Tage bei Miet- und 120 Tage bei Pachtverhältnissen. Diese Regelung war Teil der Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen im Miet- und Pachtwesen vom 27. März 2020 (COVID-19-Verordnung Miete und Pacht; SR 221.213.4) und vom 28. März bis 31. Mai 2020 in Kraft. Zum anderen sollten Kündigungen von Geschäftsmiet- und Geschäftspachtverträgen, die während der behördlichen Schliessung sowie sechs Monate darüber hinaus ausgesprochen werden, nichtig sein. Die beiden Bestimmungen stiessen vor allem im Nationalrat auf Unterstützung, fanden aber schlussendlich keine Aufnahme im Covid-19-Gesetz.

2.4 Einschätzungen innerhalb der Arbeitsgruppe Geschäftsmieten

Die Arbeitsgruppe Geschäftsmieten traf sich seit Anfang Oktober 2020 zu vier weiteren Telefonkonferenzen (22. Oktober 2020 / 4. Februar 2021 / 29. März 2021 / 31. Mai 2021).

Anlässlich der Telefonkonferenz vom 22. Oktober 2020 befürchteten die meisten Mitglieder der Arbeitsgruppe, dass die wirtschaftlichen Schwierigkeiten für Geschäftsinhaberinnen und -inhaber zunehmen und sich in einer Zunahme von Konkursen und Geschäftsaufgaben im ersten Quartal 2021 niederschlagen werde. Manche stellten dennoch fest, dass nach wie vor Lösungen zwischen den Mietparteien gesucht und gefunden würden.

Nach dem Scheitern des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes stellten die Mitglieder an der Telefonkonferenz vom 4. Februar 2021 tendenziell eine Verhärtung der Beziehungen zwischen den Mietparteien von Geschäftliegenschaften fest. Mit dem Gesetzesentwurf seien grosse Erwartungen geschürt worden, welche nun enttäuscht worden seien. Einige Arbeitsgruppenmitglieder anerkannten, dass es mit der Perspektive der Härtefall-Unterstützungen anspruchsvoller geworden sei, sich auf Mietzinssenkungen zu einigen. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass es der Mieterseite freizustellen sei, ob sie Härtefall-Unterstützung beziehen und wie sie diese einsetzen wolle.

An der Telefonkonferenz vom 29. März 2021 konstatierte ein Teil der Verbände, dass die Anfragen zum Thema Geschäftsmieten stark zurückgegangen seien. Andere stellten eine Zunahme der Gesuche für Mietzinsreduktionen fest. Die Diskussionen um mietrechtliche Massnahmen im Covid-19-Gesetz wurden von vielen Verbänden als nicht hilfreich für die Lösungssuche erachtet. Trotzdem beobachteten manche Akteure, dass nach wie vor Lösungen gefunden werden, zum Teil auch kombiniert mit Vertragsverlängerungen. Eine Zunahme bei den Gerichtsverfahren konnte man nicht feststellen.

Der Öffnungsschritt vom 31. Mai 2021 wurde an der gleichentags stattfindenden Telefonkonferenz positiv gewürdigt. Nach Einschätzung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer könnten die Auswirkungen der Einschränkungen auf die Schwierigkeiten, die Miete zu bezahlen, stärker ausfallen, als dies in

den Umfrageresultaten zum Ausdruck kommen (siehe Kapitel 5). So wiesen verschiedene Stimmen darauf hin, dass die eigentliche Nagelprobe in manchen Branchen, beispielsweise im Detailhandel, erst noch bevorstehen könnte.

3 Wirtschaftliche Entwicklung

Das Winterhalbjahr 2020/2021 war durch die zweite Corona-Welle geprägt, und zur Eindämmung des Virus wurden zunehmend einschneidende Massnahmen verfügt. Entsprechend schwächte sich die Erholung der Binnenwirtschaft ab und wurde schliesslich unterbrochen: Im 4. Quartal 2020 wuchs das BIP kaum noch (+0,1 %), im 1. Quartal 2021 (-0,5 %) ging es erstmals seit dem Frühjahr 2020 wieder zurück. In einigen Dienstleistungsbranchen kam es zu markanten Umsatzeinbussen; die privaten Konsumausgaben sanken stark. Trotzdem blieb ein Wirtschaftseinbruch in einer ähnlichen Dimension wie in der ersten Corona-Welle im Frühjahr 2020 aus. Das ist hauptsächlich der ausgesprochen positiven Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes zu verdanken. Gestützt durch die anziehende Nachfrage in wichtigen Absatzmärkten, darunter China und die USA, beschleunigte sich das Wachstum in dieser Branche im 1. Quartal auf breiter Basis; die Vorkrisenstände der Wertschöpfung wurden teilweise deutlich übertroffen.

Die Frühindikatoren, z. B. die Einkaufsmanagerindizes (PMI), lassen international wie in der Schweiz eine Fortsetzung der positiven Entwicklung im Industriesektor erwarten. Mit der sukzessiven Lockerung der Eindämmungsmassnahmen dürfte die Erholung auch an Breite gewinnen und verstärkt auch die stärker betroffenen Dienstleistungsbranchen erfassen. Die aktuellsten Hochfrequenzdaten zeigen, dass bereits mit den ersten Lockerungsschritten Anfang März eine zügige Erholung in den betreffenden Bereichen der Binnenwirtschaft eingesetzt hat. In ihrer Prognose von Juni 2021 erwartet die Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes für das laufende und das kommende Jahr ein deutlich überdurchschnittliches BIP-Wachstum (+3,6 % respektive +3,3 %, Sportevent-bereinigt) – dies unter der Voraussetzung, dass die weiteren Lockerungsschritte wie vorgesehen erfolgen können.

Die Schweizer Wirtschaft ist insgesamt verhältnismässig «glimpflich» durch die Krise gekommen. Die umfangreichen Stabilisierungsmassnahmen haben dazu beigetragen, die Auswirkungen der Krise auf den Arbeitsmarkt und auf die Kaufkraft der Haushalte zu begrenzen. Es gibt aktuell keine Anzeichen für eine veritable Konkurswelle. In den ersten vier Monaten von 2021 entwickelten sich die Konkursöffnungen in einem ähnlichen Rahmen wie in den Jahren zuvor. In den bisher 14 Monaten seit Ausbruch der Pandemie kam es zu insgesamt 400 Konkursen weniger als im gleichen Zeitraum ein Jahr zuvor. Aufgeschlüsselt nach Branchen zeigt sich eine gewisse Heterogenität: In gewissen Branchen, darunter die Industrie und das Baugewerbe, gingen die Konkurse zurück, in anderen, darunter der Handel und das Gastgewerbe, kam es etwa zu gleich vielen Konkursen wie ein Jahr zuvor.

4 Aktualisierung der Betroffenheit der Geschäftsinhaberinnen und -inhaber

Dieses Kapitel stellt den Einfluss der Massnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus (namentlich Schliessungen und Einschränkungen von Betrieben) während der zweiten Welle, insbesondere von Oktober 2020 bis Mai 2021, auf betroffenen Betriebe und Einrichtungen dar. Dabei interessieren insbesondere die Anzahl der von den Schliessungen betroffenen Mietverträge, die Höhe der betroffenen Mietzinse, sowie die Anzahl der betroffenen Beschäftigten. Grundlage dafür ist der Bericht «Geschäftsmieten: Update Strukturanalyse bis Mai 2021», den Wüest Partner im Auftrag des BWO zu diesen Fragen verfasst hat.

Die Ergebnisse ergänzen die Strukturanalyse, die Wüest Partner im Sommer 2020 zum Umfang und zur Betroffenheit der Geschäftsmieten während dem ersten Lockdown vorgenommen hat.⁶ Methodologie und Datengrundlage bleiben im Vergleich zu jenem Bericht unverändert. Auch in der Aktualisierung

⁶ Siehe <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/63141.pdf>

werden nur Geschäftsmieten betrachtet, womit Betriebe, die Flächen nutzen die sich in ihrem Eigentum befinden, nicht berücksichtigt werden. Ausserdem wird nur bewertet, wie stark eine Branche direkt von den Schliessungen betroffen ist. Es werden keine indirekten Effekte mit einbezogen. Zudem werden nur die Auswirkungen der Bundesmassnahmen untersucht; die Massnahme der Kantone werden nicht betrachtet.

Viele der im Juni im Rahmen der Strukturanalyse ermittelten Ergebnisse flossen als Datengrundlage in das hier zu Grunde liegende Update ein. Gemäss der damaligen Schätzung existieren in der Schweiz rund 391 000 Geschäftsmietverhältnisse mit einem monatlichen Mietzinsvolumen von 2 Milliarden Franken. Zusätzlich betreiben rund 60 Prozent der Unternehmen ihr Geschäft in der eigenen Liegenschaft. Während dem ersten Lockdown waren 28,9 Prozent der Mietverträge von Schliessungen und Einschränkungen betroffen. Dies entsprach rund 530 Millionen Franken an monatlichen Mietzinsen in 113 000 Mietverhältnissen.

4.1 Die verschiedenen Phasen

Die untenstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die verschiedenen Massnahmen-Phasen seit Beginn der Pandemie.

Tabelle 1: Phasenverlauf der Covid-19-Massnahmen

	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

Quelle: Wüest Partner

In Phase 1, während des vom Bundesrat beschlossenen Lockdowns im Frühjahr 2020, waren die bisher stärksten Einschränkungen in Kraft. Die darauffolgenden Lockerungen brachten Entspannung, die über den Sommer anhielt. Im Herbst nahmen die Massnahmen während der Phasen 6 und 7 wieder zu, und erreichten in Phase 8 einen neuerlichen Höhepunkt. Diese Phase wird auch als «Lockdown 2.0» bezeichnet. Die Phasen 9 und 10 sind durch eine tendenzielle Abnahme der Einschränkungen gekennzeichnet.⁷

Im vorliegenden Bericht wird schwerpunktmässig die Zeit nach Oktober 2020 betrachtet, und dabei insbesondere die relativ massnahmenintensiven Phasen 7 bis 9.

4.2 Betroffenheit in der zweiten Welle

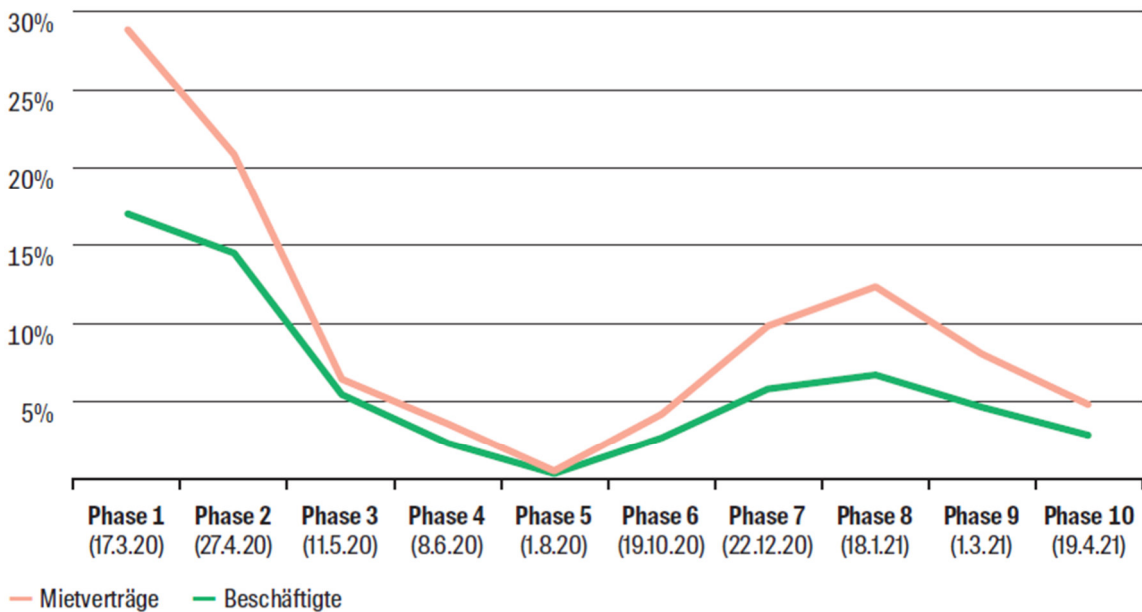
Wüest Partner schätzt, dass während Phase 8 rund 15,9 Prozent des Mietzinsvolumens sowie 12,3 Prozent der Mietverträge und 6,7 Prozent der Beschäftigten direkt von den Schliessungen betroffen waren. Das entspricht monatlich 320 Millionen Franken für 48 000 Geschäftsflächen, deren Betrieb als direkte Folgen der «Covid-19-Verordnung besondere Lage» eingeschränkt war. In Phase 7 und 9 waren monatlich 240 resp. 190 Millionen Franken fällig für Geschäftsflächen, die nur teilweise genutzt werden konnten.

Es zeigt sich also, dass auch während der Phase mit den stärksten Einschränkungen in der zweiten Welle die direkte Betroffenheit bedeutend kleiner war als die direkte Betroffenheit während des Lockdowns der ersten Welle – in der ersten Phase waren 17 Prozent der Beschäftigten und rund 113 000 Mietverhältnisse betroffen. Untenstehende Graphik stellt dar, wie sich die gesamtwirtschaftliche Betroffenheit über die Zeit verändert.

⁷ Für Informationen über die in den jeweiligen Phasen gültigen Massnahmen siehe die Tabelle in Kapitel 2.1.

Abbildung 1: Betroffene Mietverträge und Beschäftigte gemäss den Phasen der Pandemie

Prozentuale Betroffenheit nach Phase der Einschränkungen



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

In der untenstehenden Tabelle ist dargestellt, wie sich die Betroffenheit auf 15 Branchengruppen verteilt. Während Phase 8 waren in absoluten Zahlen insbesondere der Detailhandel und das Gastgewerbe sehr stark betroffen. Im Gastgewerbe und in der Unterhaltung hat sich die Betroffenheit in den Phasen 7 bis 9 im Gegensatz zu allen anderen Branchengruppen im Vergleich zu Phase 1 nicht oder kaum reduziert. Die relative Belastung ist in der Gastronomie besonders hoch: Dort sind in den Phasen 7 bis 9 gut 80 Prozent der Miet- und Pachtvolumens betroffen.

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. Zudem konnten einige Betriebe, die ihre Geschäftsflächen schliessen mussten, im Jahr 2021 besser wirtschaften als noch letztes Jahr, weil es ihnen beispielsweise gelungen ist, in der Zwischenzeit einen Lieferservice auf die Beine zu stellen.

Tabelle 2: Betroffene Mieten nach 15 Branchengruppen in Mio. CHF pro Monat

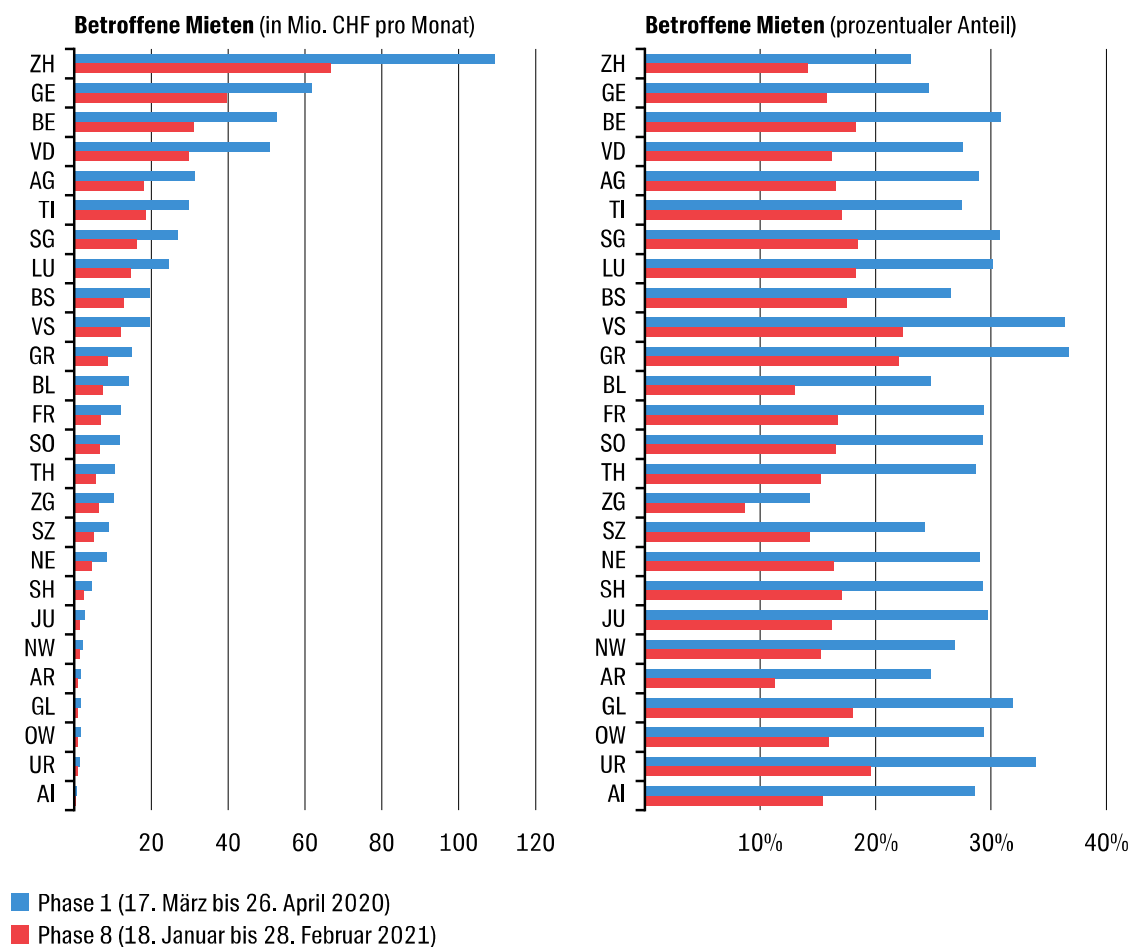
	Vollzeit- äquivalente (BFS, 2017)	Phase 1 (17.03.20 bis 26.04.20)	Phase 7 (22.12.20 bis 17.01.21)	Phase 8 (18.01.21 bis 28.02.21)	Phase 9 (01.03.21 bis 18.04.21)
Industrie und Landwirtschaft	764'690	10	0	0	0
Bau	438'360	5	0	0	0
Grosshandel	276'730	5	0	0	0
Detailhandel	231'520	225	75	155	40
Transport	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

Quelle: Wüest Partner

Die betroffenen Geschäftsmieten verteilen sich wie folgt auf die Kantone:

Abbildung 2: Kantonale Unterschiede bei der Betroffenheit der Mieten

Betroffene Mieten pro Kanton während der Phasen 1 und 8



Quelle: Wüest Partner

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. Allerdings fiel die Phase 1 in diesen Kantonen weitgehend in die Zwischensaison, während die Phase 8 einen Zeitraum betrifft, der für den Wintertourismus von grosser Bedeutung ist. Solche saisonalen Effekte sind kaum berücksichtigt. Ausserdem bilden die Auswertungen nur die Effekte der Massnahmen auf Bundesebene ab, nicht aber die kantonalen Massnahmen.

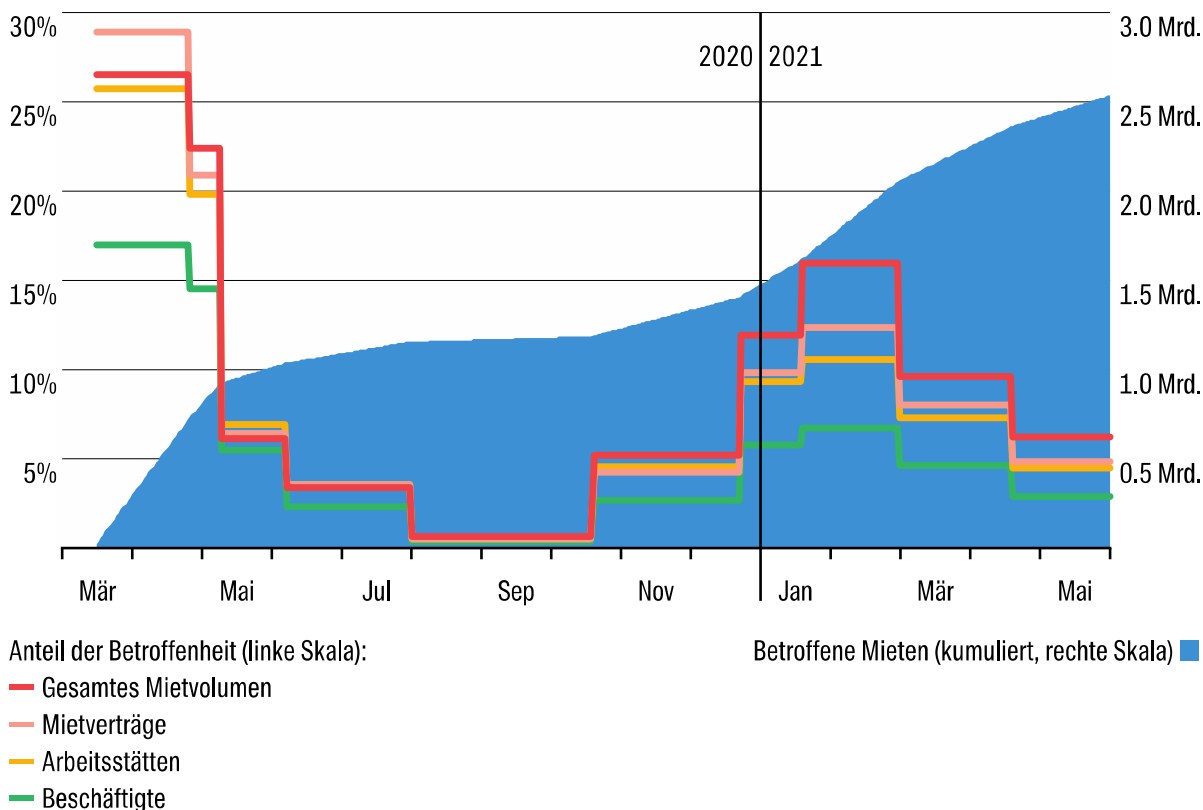
4.3 Fazit: weniger starke, dafür aber länger andauernde Betroffenheit

Die nachfolgende Grafik fasst die Ergebnisse zusammen und zeigt, 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 ausgewiesen.

Der Anteil der betroffenen Beschäftigten liegt immer unter dem Anteil der betroffenen Mietverträge, welcher seinerseits während der zweiten Welle stets unter dem Anteil der betroffenen Mietzinse liegt. Das liegt daran, dass während der zweiten Welle viele Branchen betroffen waren, in 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.

Abbildung 3: Übersicht der Betroffenheit Mietvolumen, Mietverträge und Beschäftigte

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



Quelle: Wüest Partner; Datengrundlage: BFS

Zudem zeigt Abbildung noch einmal, dass die Betroffenheit in der ersten Phase weit über die Betroffenheit weitaus stärker war als in der Phase der zweiten Welle mit den stärksten Massnahmen. Das drückt sich auch in der Steigung des blauen Hügels aus, der die kumulierten Betroffenen Mieten dar-

stellt: Nirgends ist sie so steil wie zu Beginn der Pandemie, von Mitte März bis Ende April. Die Massnahmen in der zweiten Welle sind also weniger einschneidend als diejenigen während der ersten Welle, sie dauern jedoch während der zweiten Welle länger an. Die kumulierten betroffenen Mieten in beiden Wellen sind ungefähr gleich hoch.

Die Belastungen der ersten Welle waren auf mehr Schultern verteilt als diejenigen der zweiten Welle. In der ersten Welle waren während einer relativ kurzen Zeit viele Branchen betroffen; während der zweiten Welle beschränkte sich die Betroffenheit während längerer Zeit auf einige wenige Branchen, was auch in der Tabelle 2 ersichtlich ist.

Für die ganze Periode zwischen dem 17. März 2020 und dem 31. Mai 2021 waren insgesamt etwas mehr als CHF 2.5 Milliarden Mieten betroffen. Aufgeteilt auf die 441 Tage entspricht dies im Durchschnitt CHF 5.8 Millionen pro Tag. Die Unternehmen, die ihr Geschäft in der eigenen Liegenschaft betreiben – dies sind im Schnitt noch einmal 60 Prozent der gemieteten Geschäftsflächen – kommen noch hinzu. Wie die Strukturanalyse von Wüest Partner vom Juni 2020 ergab, liegen deren Liegenschaftskosten im ähnlichen Rahmen wie diejenige von Geschäftsmieterinnen und -mietern.

5 Umfrage zur Situation bei den Geschäftsmieterinnen und -mietern

Wie entwickelte sich die Situation der Geschäfte, die auch in der zweiten Welle von Schliessungen und Einschränkungen betroffen waren? Wie häufig konnten sich Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter auf Mietzinssenkungen verständigen? Und welche Rolle spielten die Härtefall-Unterstützungen, die ab März/April 2021 zur Verfügung standen? Antworten auf diese und weitere Fragen sollte eine erneute Umfrage des Forschungsinstituts gfs.bern liefern, die im Auftrag des BWO im Frühling 2021 durchgeführt wurde. Wie die erste Befragung vom Juni 2020 umfasste auch die zweite Befragung eine repräsentative Brutto-Stichprobe von rund 6000 Unternehmen. Die Unternehmen stammen spezifisch aus Branchen, die direkt von behördlichen (Teil-)Schliessungen betroffen waren oder Geschäfts- und Bürofläche vermieten und damit von einer Kostenproblematik solcher Branchen indirekt betroffen sind. Die Befragung wurde zwischen dem 9. April und 3. Mai 2021 durchgeführt und erzielte eine Antwortquote von 28,8 Prozent.

5.1 Wirtschaftliche Schwierigkeiten sind spürbar

Eine klare Mehrheit von 71 Prozent der Geschäftsmieterinnen und -mieter gab an, dass ihr Umsatz im Jahr der Pandemie 2020 gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen sei. Lediglich 7 Prozent berichten von einem Umsatzanstieg, für 17 Prozent blieb der Umsatz stabil. Die Situation von Betrieben in eigener Liegenschaft ist ähnlich: Bei 61 Prozent ging der Umsatz im Vergleich zu 2019 zurück, bei 22 Prozent blieb er gleich und bei 9 Prozent nahm er zu. Dabei scheinen kleine Unternehmen mit weniger als 10 Mitarbeitenden häufiger von Umsatzeinbussen betroffen zu sein als grössere Unternehmen. Während 72 Prozent der Kleinunternehmen für 2020 einen Umsatzrückgang gegenüber 2019 angeben, sind es bei denjenigen mit mehr als 50 Mitarbeitenden 62 Prozent. Zudem geben grössere Unternehmen dreimal häufiger an, dass ihr Umsatz 2020 zugenommen habe (21 % gegenüber 6 % bei Unternehmen mit weniger bis zu 9 Mitarbeitenden).

Die Umsatzeinbussen betragen für 36 Prozent der Unternehmen bis zu einem Fünftel des Umsatzes; 33 Prozent hatten Einbussen von 21 bis 50 Prozent zu verzeichnen, 13 Prozent erlitten Umsatzeinbussen um mehr als die Hälfte. Dabei zeigen sich Unterschiede zwischen den Sprachregionen: Der Anteil der Unternehmen, deren Umsatz 2020 um mehr als einen Fünftel zurückging, beträgt in der französischsprachigen Schweiz 68 Prozent, während es in der italienischsprachigen Schweiz 50 Prozent und in der Deutschschweiz 42 Prozent sind.

Entsprechend nahmen aufgrund der Pandemie die Schwierigkeiten zu, die Miete bezahlen zu können. Im Verlauf des letzten Jahres hat sich der Anteil der betroffenen Unternehmen, die nach eigenen Angaben Schwierigkeiten mit dem Bezahlen der Miete haben, beinahe vervierfacht (von 8 auf 30 %). Da-

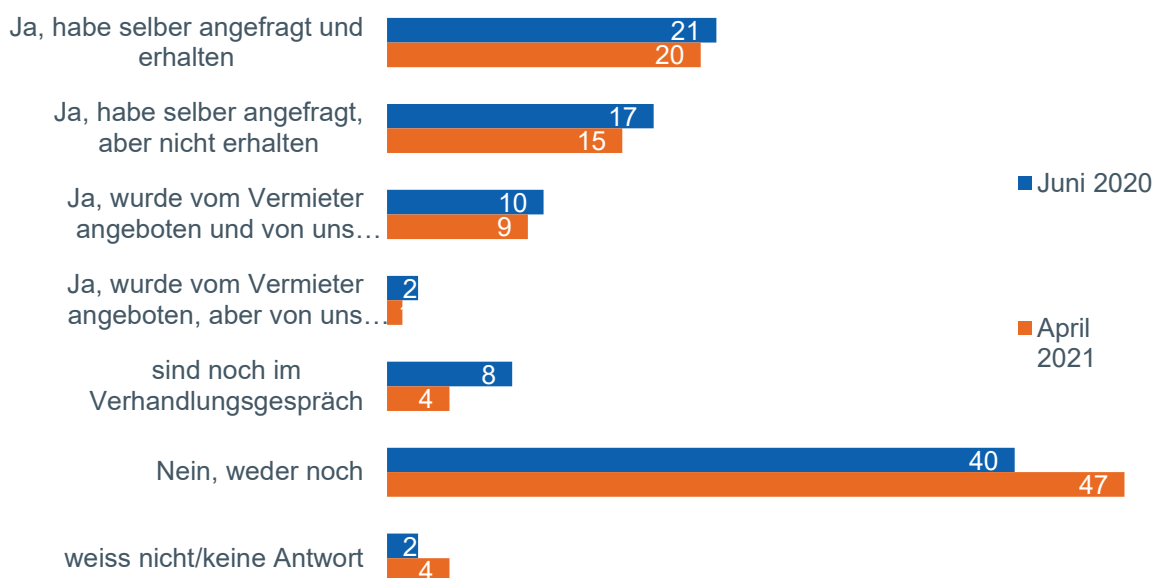
bei hat sich die Situation zwischen dem ersten und dem zweiten Lockdown noch einmal verschlechtert. Auch die Mietausfälle stiegen an: Waren Vermieterinnen und Vermieter nach eigenen Angaben vor dem ersten Lockdown in 11 Prozent der Fälle von häufigen oder sehr häufigen Mietausfällen betroffen, stieg dieser Wert vor dem Winter 2020/21 auf 14 Prozent und erreichte in der Zeit nach dem zweiten Lockdown 17 Prozent.

5.2 Vereinbarungen zwischen den Mietparteien leicht rückläufig

Rund die Hälfte der Antwortenden (49 %) sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite geben an, dass sie um ein Entgegenkommen bei der Miete angefragt, ein Entgegenkommen angeboten hätten oder sich noch in Verhandlungen befinden. Im Vergleich zur Befragung vom Juni 2020 ist dieser Anteil leicht rückläufig – insbesondere der Anteil der Mietparteien, die sich noch in Verhandlungen befinden, hat sich halbiert (von 8 auf 4 % aus Mieter- und von 7 auf 4 % aus Vermieterperspektive).

In 47 Prozent der Fälle kam es weder zu einer Anfrage, noch zu einem Angebot für ein Entgegenkommen bei der Miete. Dieser Anteil liegt höher als im Juni 2020, als 40 Prozent «Nein, weder noch» angaben. Dies könnte damit zusammenhängen, dass in den beiden Befragungswellen Unternehmen aus den gleichen Branchen befragt wurden. Gewisse dieser Branchen, wie beispielsweise die Coiffeurbranche, waren im Frühjahr 2020 noch betroffen von den Massnahmen, jedoch praktisch nicht mehr während der zweiten Welle. Somit könnte die Betroffenheit unter den befragten Unternehmen zurückgegangen sein, was (mit-)erklären würde, warum seit Oktober 2020 ein kleinerer Anteil der befragten Unternehmen mit dem Vermieter über ein Entgegenkommen bei der Miete diskutiert hat.

Abbildung 4: Mietersicht – Entgegenkommen bei Miete durch Vermieter⁸



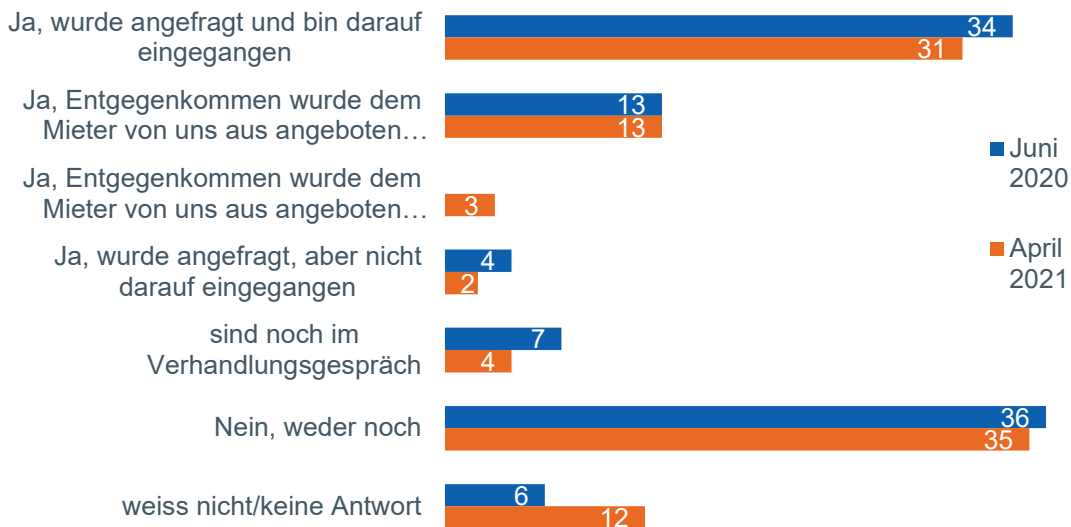
Quelle: gfs.bern

Bei 29 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter kam es zu einem Entgegenkommen bezüglich der Mieten für die Geschäftsräume. 16 Prozent haben mit ihrem Vermieter diskutiert, aber keine einvernehmliche Lösung erreichen können. Beide Anteile liegen leicht unter denjenigen vom Sommer 2020. Bei denjenigen Mietern, die mit ihrem Vermieter über ein Entgegenkommen verhandelt haben, kam es in zwei von drei Fällen zu einer Einigung. Dieses Verhältnis weicht nicht wesentlich von der «Einigungsquote» im Sommer 2020 ab. Die Vermieter geben an, dass es weit häufiger zu einem Entgegenkommen gekommen ist: Aus Vermieterperspektive stehen 44 Prozent Einigungen 5 Prozent

⁸ Die befragten Mieter von Geschäftsräumen beantworteten die folgende Frage: «Haben Sie (*zwischen Herbst 2020 und Frühling 2021) Ihren Vermieter um ein Entgegenkommen bei der Miete für Ihre Geschäftsräume angefragt oder wurde ein solches angeboten? Bitte denken Sie dabei nicht nur an finanzielles Entgegenkommen, sondern auch anderweitige Unterstützung.» Die mit * gekennzeichnete Klammerbemerkung war nur in der 2. Befragungswelle Teil der Frage.

Nichteinigungen gegenüber. Das Verhältnis von rund 9:1 entspricht in etwa demjenigen vom Juni 2020.

Abbildung 5: Vermietersicht – Angebot an Mieter betreffend Entgegenkommen bei Mietzahlung⁹



Quelle: gfs.bern

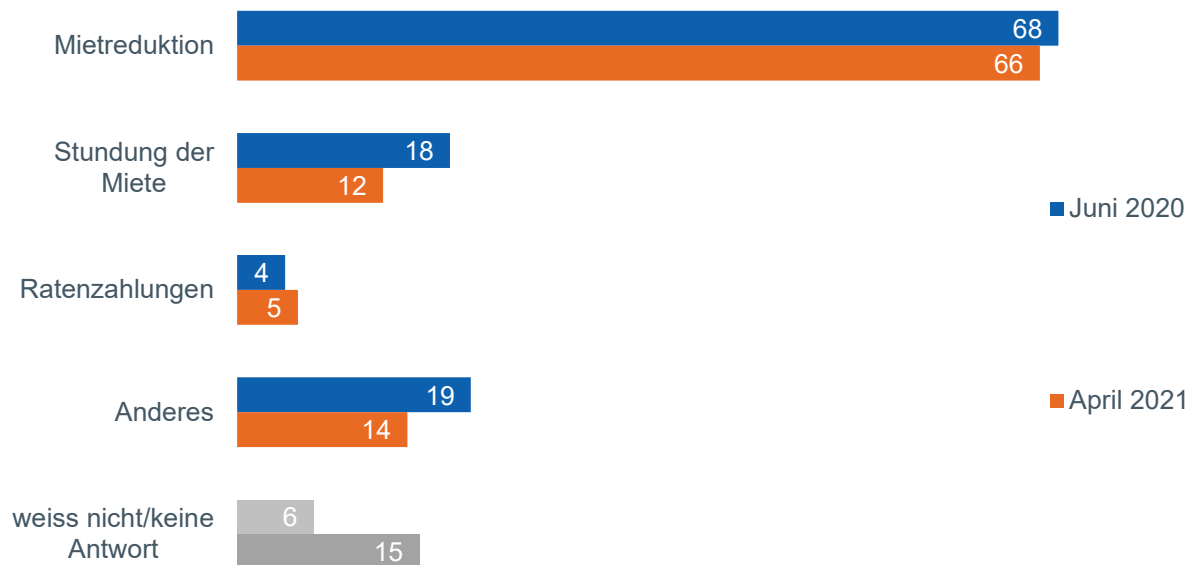
Zwei Drittel der zwischen Oktober und April erreichten Einigungen beinhalteten eine Mietreduktion. In 17 Prozent der Fälle wurde eine Stundung der Miete oder Ratenzahlungen vereinbart. Knapp 30 Prozent der befragten Unternehmen gaben an, eine andere Art von Einigung gefunden zu haben oder machten keine Angaben zur genauen Art der erreichten Einigung. Die Mietreduktion war wie bereits im Sommer 2020 die klar am häufigsten vereinbarte Massnahme.

Wurde eine Mietzinsreduktion gewährt, betrug sie meist 21 bis 50 Prozent des üblichen Mietzinses (in 35 % der Fälle). In 14 Prozent der Fälle kam es zu einer geringeren Reduktion, bei 15 Prozent der befragten Mieter betrug die Reduktion 51 bis 99 Prozent und in 13 Prozent der Fälle wurde ein vollständiger Mieterlass vereinbart.

Im Vergleich zur ersten Befragung stieg der Anteil derjenigen Vermieterinnen und Vermieter, die hohe Mietzinsreduktionen gewährten. So stieg der Anteil derjenigen, die aufgrund von Mietverzicht mehr als 10 Prozent ihres Jahresumsatzes einbüssten, von 24 auf 33 Prozent.

⁹ Die befragten Vermieter von Geschäftsräumen beantworteten die folgende Frage: «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?» Die mit * gekennzeichnete Klammerbemerkung war nur in der 2. Befragungswelle Teil der Frage.

Abbildung 6: Art der erreichten Einigung¹⁰

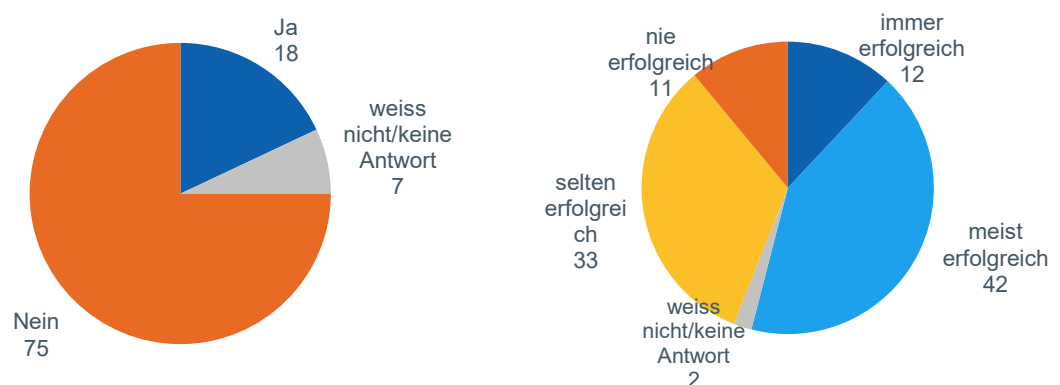


Quelle: gfs.bern

Wurde eine Einigung erzielt, wurde diese nur eher selten an Bedingungen geknüpft (in 13 % der Fälle laut Vermieterseite, 23% laut den Mieterinnen und Mietern). Von Vermieterseite wurde am häufigsten die Bedingung eingebracht, dass sich die Behörden an den Mieterlassen beteiligen oder dass der Mieterlass zeitlich begrenzt sein müsse.

Weiter haben rund 20 Prozent der Unternehmen auch mit anderen Gläubigern verhandelt, um zusätzliche Kosten zu reduzieren. Dabei haben dies grössere Unternehmen häufiger gemacht als kleine. 32 Prozent der Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitenden geben an, derartige Verhandlungen geführt zu haben; bei Unternehmen mit weniger als 10 Mitarbeitenden waren es 17 Prozent. Die Erfolgsquote bei diesen Verhandlungen betrug 54 Prozent, wobei die Unternehmensgrösse kein entscheidender Faktor für den Verhandlungserfolg war.

Abbildung 7: Verhandlungen über Kostenreduktionen mit Gläubigern (links) und Ausgang der Verhandlungen (rechts)¹¹



Quelle: gfs.bern

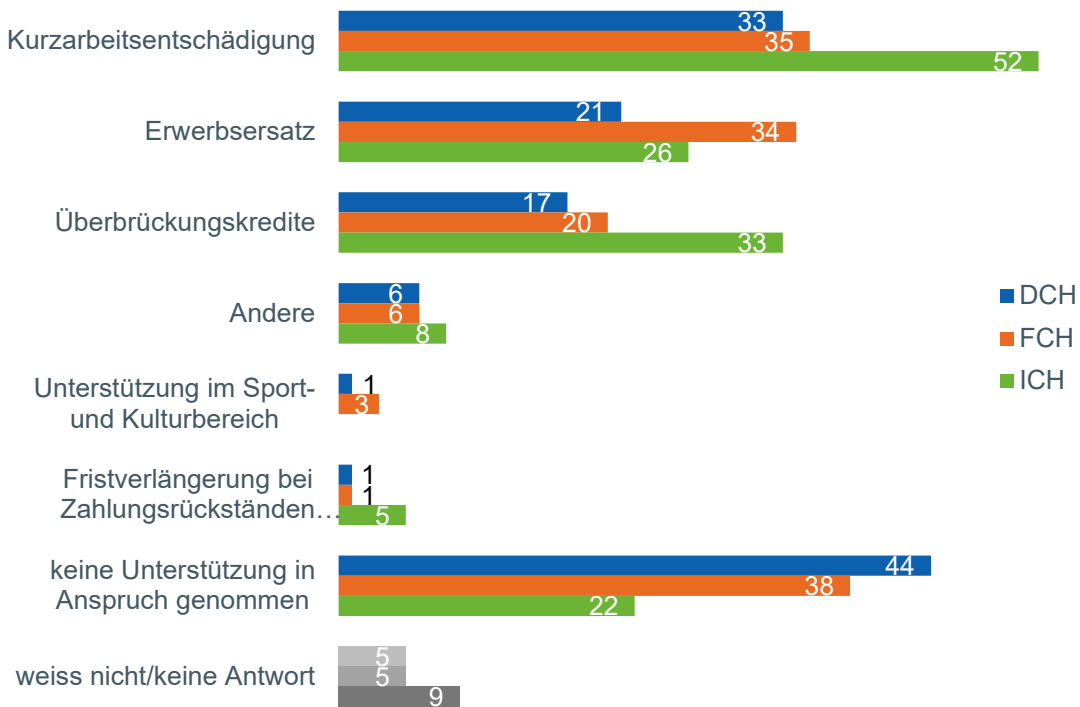
¹⁰ Die befragten Mieter von Geschäftsräumen, die eine Einigung erzielt haben, beantworteten die folgende Frage: «Welche Massnahmen beinhaltete die vorgeschlagene Einigung?».

¹¹ Links beantworteten die befragten Mieter von Geschäftsräumen die folgende Frage: «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?» Rechts war die Folgefrage: «Waren diese Verhandlungen für Sie...»

5.3 Härtefallgelder und Zukunftsperspektiven

Bei den Unterstützungsmassnahmen durch die öffentliche Hand bleibt die Kurzarbeitsentschädigung diejenige, die am stärksten nachgefragt wird (35 %). Bemerkenswert ist, dass sich der Anteil der Unternehmen, die keine Unterstützung in Anspruch genommen haben, zwischen den Sprachregionen stark unterscheidet. In der Deutschschweiz sind es mit 44 Prozent doppelt so viele wie in der italienischsprachigen Schweiz (22 %), während in der französischsprachigen Schweiz 38 Prozent der befragten Unternehmen keine Unterstützung durch den Bund in Anspruch genommen haben.

Abbildung 8: Genutzte COVID-Unterstützungen des Bundes nach Sprachregion¹²



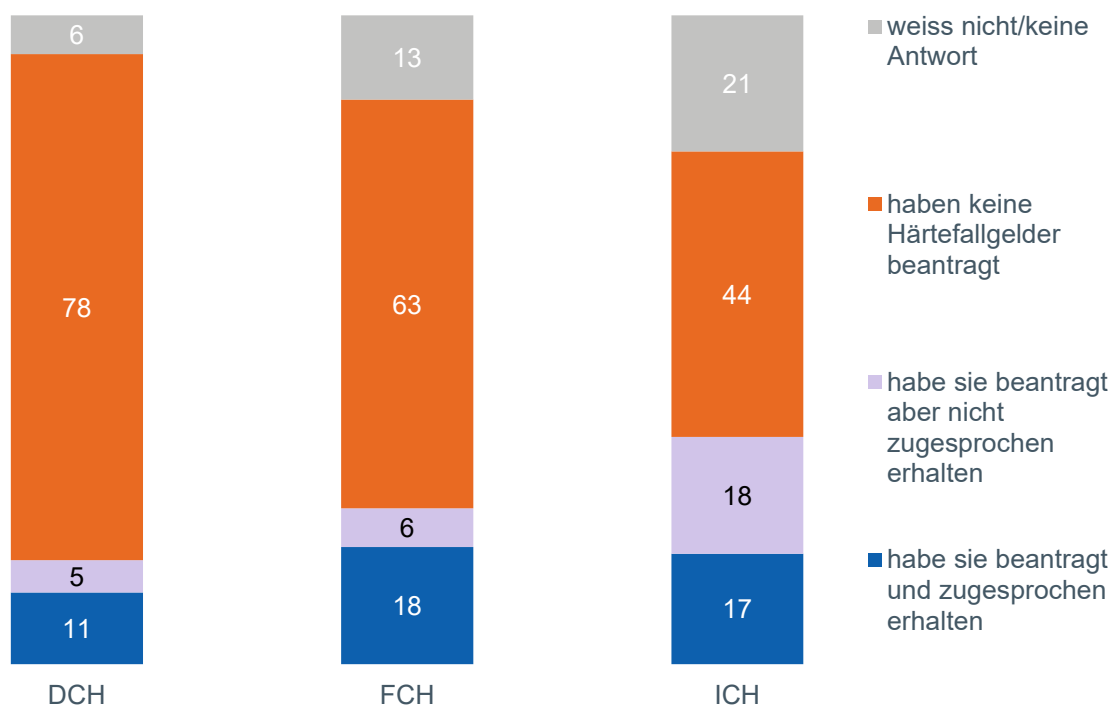
Quelle:

gfs.bern

20 Prozent der Antwortenden haben Härtefallgelder beantragt; 71 Prozent davon haben diese Gelder zugesprochen bekommen. Auch hier bestehen Unterschiede zwischen den Sprachregionen: In der Deutschschweiz gaben 16 Prozent an, Härtefallgelder beantragt zu haben; in der französischsprachigen Schweiz sind es 24 Prozent und in der italienischsprachigen Schweiz 35 Prozent.

¹² Die befragten Mieter und Vermieter von Geschäftsflächen beantworteten die folgende Frage: «Welche COVID-Unterstützungen des Bundes hat Ihr Unternehmen zwischen dem Herbst 2020 und Frühling 2021 in Anspruch genommen?»

Abbildung 9: Beantragung Härtefallgelder nach Sprachregion¹³



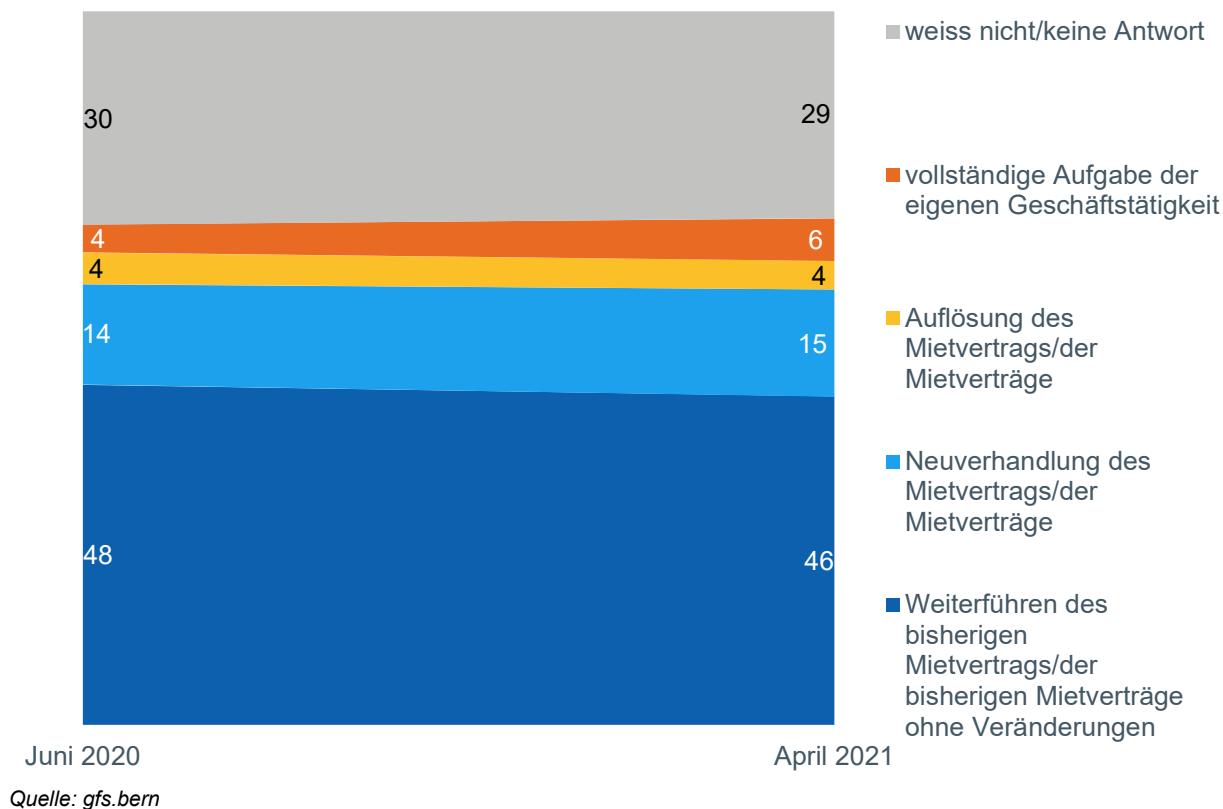
Quelle: gfs.bern

Die Einschätzung der Wirtschaftsentwicklung in den nächsten 12 Monaten hat sich gegenüber dem Sommer 2020 merklich verbessert. Doppelt so viele befragte Unternehmen gehen von einer Verbesserung der Wirtschaftslage aus (26 %); allerdings sind 38 Prozent nach wie vor pessimistisch, während 21 Prozent erwarten, dass die allgemeine Wirtschaftslage gleichbleibt. 35 Prozent der Antwortenden gehen für 2021 sogar noch einmal von einem Umsatzrückgang gegenüber 2020 aus. Gleich viele erwarten keine Veränderung und 12 Prozent erachten ein Umsatzwachstum als realistisch. Grössere Unternehmen sind dabei eher optimistischer als kleinere.

Knapp die Hälfte der Unternehmen (46 %) erwarten, ihren Mietvertrag unverändert weiterzuführen. 14 Prozent wollen den Mietvertrag neu aushandeln, während 4 Prozent davon ausgehen, dass sie das Mietverhältnis auflösen und 6 Prozent, dass sie gar ihre Geschäftstätigkeit aufgeben. Gegenüber dem Sommer 2020 sind auch diese Werte nahezu unverändert – einzig der Anteil der erwarteten Geschäftsaufgaben hat leicht zugenommen (von 4 auf 6 %). Aber auch hier gilt, dass kleinere Unternehmen weniger zuversichtlich sind, ihr Mietverhältnis in Zukunft unverändert fortführen zu können.

¹³ Die befragten Mieter von Geschäftsflächen beantworteten die folgende Frage: «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?»

Abbildung 10: Trend längerfristige Auswirkungen auf das Mietverhältnis¹⁴



6 Unterstützungsmodelle der Kantone

Das Bundesamt für Wohnungswesen führte zwischen Anfang Januar und Mitte Februar 2021 bei den kantonalen Volkswirtschaftsdirektorinnen und -direktoren eine Umfrage zur Geschäftsmietenthematik durch. Ziel der Umfrage war zu erheben, welche Kantone über ein spezifisches Unterstützungsmodell im Bereich der Geschäftsmieten verfügen (auch für die zweite Welle), inwiefern die Härtefall-Massnahmen die Geschäftsmiete-Thematik abdecken und ob die Kantone vom Bund Unterstützung bei Beratung und Information in diesem Bereich wünschen. Von den 26 Kantonen haben 22 an der Umfrage teilgenommen.

6.1 Kantonale Unterstützungsmodelle

Gemäss ihren Angaben haben sieben Kantone ein Unterstützungsmodell im Bereich der Geschäftsmieten entwickelt. Normalerweise gewährte der Kanton einen Beitrag an die Miet- oder Pachtkosten, wenn sich die Mietparteien vorgängig auf eine Mietreduktion geeinigt hatten. Zusätzlich zu den sechs bereits im Monitoringbericht vom 7. Oktober 2020 dargestellten Lösungen der Kantone GE, VD, FR, NE, BS und SO kam noch der Kanton BL hinzu. Dessen «Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten im Zusammenhang mit dem Coronavirus (Covid-19)»¹⁵ vom 27. August 2020 wurde in der Volksabstimmung vom 29. November 2020 mit 55 Prozent angenommen und wurde am 30. November 2020 in Kraft gesetzt. Es ist vom sogenannten Drittelsmodell des Kantons BS inspiriert und deckt die Monate April, Mai und Juni 2020 ab.¹⁶

¹⁴ Die Mieter und Vermieter von Geschäftsräumen beantworteten die folgende Frage: «Denken Sie nun an die Zukunft. Welche längerfristigen Auswirkungen hat das Coronavirus auf Ihr Mietverhältnis. (bei mehreren Geschäftsräumen, nennen Sie die hauptsächlichsten Auswirkungen).»

¹⁵ Vgl. SGS 504, Covid-19: [Kanton Basel-Landschaft - Erlass-Sammlung \(clex.ch\)](#)

¹⁶ Das Drittelsmodell des Kantons BS sieht vor, dass der Kanton ein Drittel der Miete von betroffenen Unternehmen übernimmt, wenn der Vermieter dem Mieter von den verbleibenden zwei Dritteln mindestens die Hälfte erlässt (vgl. Monitoringbericht vom 7. Oktober 2020, S. 22). Das Kantonsparlament BL bewilligte für das Rettungspaket in der ersten Welle einen Kredit von insgesamt 18 Millionen Franken. Für die 1517 gutgeheissenen Gesuche wurden 5,4 Millionen Franken ausbezahlt, vor allem für Betriebe aus Gastronomie, dem Detailhandel und im Bereich der persönlichen Dienstleistungen.

Ähnlich wie das Unterstützungsmodell im Kanton BL wurden die Unterstützungsmodelle in den Kantonen NE und SO für die zweite Welle nicht reaktiviert. Die Gründe dafür waren, dass sich die Geschäftsbearbeitung aufwändig gestaltete, die Nachfrage nach Unterstützungsgeldern unter den Erwartungen blieb und dass sich mit den Härtefall-Massnahmen gewissermassen ein Ersatzinstrument abzeichnete.

Die Kantone BS, FR und GE haben hingegen die Unterstützung für Mieterinnen und Mieter von Geschäftsliegenschaften in den Winter 2020/21 hinein fortgesetzt und sie teilweise sogar weiterentwickelt. So verzichtet der Kanton FR auf eine Zustimmung der Vermieterseite für einen Beitrag an die Geschäftsmiete. Die Kantone, welche ihr Unterstützungsmodell weitergeführt haben, begründen dies denn auch mit den guten Erfahrungen, die sie damit gemacht haben.

Der Kanton BS beschloss zu Beginn des Jahres 2021 eine Neuauflage seines Drittelsmodells. Es deckt die Zeit von November 2020 bis August 2021, wobei der maximale Beitrag an eine Monatsmiete 6700 Franken beträgt. Dafür stehen maximal 21 Millionen Franken zur Verfügung.

In den Kantonen GR, SH sowie TI wurde ein Unterstützungsmodell diskutiert oder geprüft. Im Kanton Graubünden empfahl der Regierungsrat am 10. Februar 2021 einen entsprechenden Auftrag zur Ablehnung und wies in seiner Begründung u.a. darauf hin, dass die Geschäftsmieten durch die Härtefallmassnahmen abgedeckt seien.

6.2 Verhältnis zur Härtefallregelung

Die Härtefall-Massnahmen, die aufgrund des Covid-19-Gesetzes (SR 818.102) und der entsprechenden kantonalen gesetzlichen Grundlagen gewährt werden, sollen den betroffenen Unternehmen ermöglichen, ihre Fixkosten zu decken. Gemäss den Rückmeldungen aller Kantone decken die Härtefall-Massnahmen auch die Miet- und Liegenschaftskosten der betroffenen Geschäfte ab. Normalerweise machen Miet- und Liegenschaftskosten einen wichtigen Teil der Fixkosten aus. Verschiedene Kantone wiesen darauf hin, dass es den Unternehmen überlassen sei, ob sie Unterstützungsgelder aus der Härtefall-Regelung zur Begleichung von Miet- und Liegenschaftskosten oder für andere Ausgaben verwenden. Weiter betonen mehrere Kantone, dass der generelle Ansatz der Härtefall-Massnahmen zielführender sei als eine spezifische Lösung für die Mieten.

6.3 Wunsch nach Beratung und Information

Der Bundesrat beauftragte das BWO am 7. Oktober 2020 unter anderem, mit den Kantonen eine mögliche Unterstützung im Bereich Beratung und Information zu den Geschäftsmieten zu erörtern. Auf die entsprechende Frage gaben 15 Kantone ab, dass kein Bedürfnis bestehe. Drei Kantone (BS, FR, ZH) zeigten sich interessiert an regionalen Daten zur Entwicklung der Situation. Die Kantone JU, NE und UR wünschten sich einen Überblick über die bestehenden Lösungen sowie allenfalls über Gerichtsent-scheide zu diesem Thema. Generell an Informationen interessiert ist der Kanton TI.

6.4 Weitere Bemerkungen

Darüber hinaus regt der Kanton ZH an, dass die Statistik zu den Schlichtungsverfahren bei Miet- und Pachtangelegenheiten künftig nach Wohn- und Geschäftsmieten unterscheidet und nach Kanton oder Grossregion zur Verfügung steht. Auch wünschte der Kanton ZH, dass das Monitoring zu den Geschäftsmieten aktualisiert wird.

7 Unterstützungsmodelle in Städten und Gemeinden

Neben den Kantonen befassten sich auch verschiedene Städte mit der Frage eines Unterstützungsmodells im Bereich der Geschäftsmieten. Um in dieser Frage einen Überblick zu erlangen, führte das BWO in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Städteverband (SSV) zwischen 18. März und dem

2. April 2021 eine Umfrage bei den SSV-Mitgliedern mit mehr als 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern durch. Informationen liegen aus 20 von 46 Städten und städtischen Gemeinden vor,¹⁷ was einer Antwortquote von knapp 43,5 Prozent entspricht.

7.1 Drittelsmodell in grossen Städten verbreitet

Die Umfrage zeigte, dass vier Städte über ein Unterstützungsmodell im Bereich der Geschäftsmieten verfügen. Drei davon – Bern, Basel und Zürich – leisten einen Beitrag an die Mietkosten, wenn sich Vermieter- und Mieterschaft über eine Mietzinsreduktion geeinigt haben. Der Kanton Basel-Stadt, dessen Modell bereits oben unter 6.1 Kantonale Unterstützungsmodelle dargestellt wurde, diente den anderen Städten als Vorbild.

Auch in Bern und Zürich ist das Unterstützungsmodell so konzipiert, dass eine vorgängige Einigung zwischen Vermieter- und Mieterseite über eine Mietzinsreduktion die Voraussetzung für den Unterstützungsbeitrag an die Miete darstellt. In Bern kommt das Unterstützungsmodell zwischen Anfang November und Ende Mai 2021 zur Anwendung. In Zürich kann ein Mietzinsbeitrag für die Zeit von Anfang Dezember 2020 bis Ende Februar 2021 beantragt werden. Der maximale Beitrag an eine Monatsmiete beträgt in Zürich 8333 Franken und in Bern 3500 Franken. Entsprechend unterscheiden sich die zur Verfügung gestellten Finanzmittel: In Zürich sind es 20 Millionen und in Bern bis 5 Millionen Franken. Im Sinne einer Härtefallregelung können in Bern auch Unternehmen mit eigenen Geschäftsräumlichkeiten einen Beitrag beantragen. Dies wenn sie in der entsprechenden Periode eine Umsatzeinbusse von mindestens 40 Prozent im Vergleich mit den zwei vorangegangenen Jahren erlitten haben. Bis am 4. Mai gingen in der Stadt Bern 557 Gesuche für Mietzinshilfe und 21 Gesuche für Härtefallbeiträge ein. In der Stadt Zürich waren es bis Ende April 2021 2100 Gesuche für eine Gesamtsumme von knapp 18 Millionen Franken.

Die Stadt Genf leistet als Ergänzung zu den kantonalen Unterstützungsmaßnahmen für Geschäftsmieterinnen und -mieter einen Beitrag an die verbleibenden Mietkosten. Weil der Kanton eine ähnliche Regelung für Monatsmieten von weniger als 7000 Franken ausrichtet, beschränkte sich die Unterstützung durch die Stadt auf Mieten zwischen 7001 und 15 000 Franken und dies auch nur für den Monat Dezember. Dafür setzt die Stadt Genf in den Jahren 2020 und 2021 knapp 5,5 Millionen Franken ein.

Zusätzlich zu den oben erwähnten Städten entwickelte auch die Stadt Luzern ein auf Anreizen beruhendes Unterstützungsmodell für Geschäftsmieten. Dies geht auf ein dringliches Postulat zurück, das im Luzerner Stadtparlament am 4. Februar 2021 gegen die Empfehlung der Stadtregierung überwiesen wurde. Die Luzerner Stadtregierung zeigte zwar grosse Sympathie für das Anliegen, erachtete die Forderung aber als nicht zielführend, weil eine städtische Regelung erst im Sommer Wirkung erzielen und die Härtefall-Massnahmen von Bund und Kanton auch die Fixkosten abdecken würden. Luzern geht von Kreditrahmen von 3,9 Millionen Franken aus.

In anderen Städten – konkret in Chur und Winterthur – wurde ein Drittelsmodell ebenfalls diskutiert, jedoch verworfen. Die übrigen Städte und städtischen Gemeinden, die sich an der Umfrage beteiligt haben, verfügen keine auf Anreizen beruhendes Unterstützungsmodell. Sie haben zum Teil die von Schliessungen und Einschränkungen betroffenen Geschäfte in anderer Weise unterstützt (siehe unten).

7.2 Weitere Massnahmen zugunsten der betroffenen Geschäfte

Weiter zeigt die Umfrage, dass die Mehrheit der Städte bei eigenen Geschäftsliegenschaften ihren Mieterinnen und Mietern die Miete vollständig oder zum grossen Teil erliess. Wie eine Übersicht aus der Aargauer Zeitung vom 17. April 2021 zeigt, waren Mietzinsreduktionen durch Städte und Gemeinden auch im Kanton Aargau weit verbreitet. Allerdings fielen die Mietzinsausfälle für die Städte und Gemeinden weniger hoch aus als erwartet.¹⁸

¹⁷ Es beteiligten sich Bern, Basel, Bülach, Bulle, Chur, Dietikon, Freiburg, Genève, Horgen, Kloten, Köniz, Luzern, Neuchâtel, Nyon, Opfikon, Thun, Vernier, Wil/SG, Winterthur, Zürich.

¹⁸ Vgl. Städte erliessen Gewerbetreibenden in der Krise mehr als eine halbe Million. Aargauer Zeitung vom 17. April 2021.

Zusätzlich entwickelten verschiedene Städte und Gemeinden weitere Unterstützungsmassnahmen zugunsten von Geschäften und Gewerbebetrieben. Aufgrund der Umfrage können folgende Beispiele erwähnt werden:

- Die Stadt Thun stellte im Frühling 2020 mit einem Solidaritätsfonds von 2 Millionen Franken zur Verfügung, aus dem Unterstützungsbeiträge im Umfang zwischen 5000 und 50 000 Franken für von der Coronakrise betroffene KMU ausbezahlt wurden.
- Die Stadt Nyon unterstützte ihre KMU ebenfalls mit à fonds perdu-Beiträgen bis 20 000 Franken. Der Gesamtkredit beträgt in Nyon 500 000 Franken.
- Die Stadt Bülach leistet ebenfalls bis zum 31. März 2021 subsidiär Corona-Soforthilfe.

Teilweise wurden diese Unterstützungsgelder auch für die Bezahlung von Mieten verwendet.

8 Fazit

Das Monitoring im Bereich der Geschäftsmieten zeigt, dass auch in der zweiten Welle der Covid-19-Pandemie Betriebe und Einrichtungen in erheblichem Ausmass von Schliessungen und Einschränkungen betroffen waren. Die von den Massnahmen gegen die Corona-Pandemie betroffenen Mieten sind kumuliert in der ersten Welle und in der zweiten Welle etwa gleich hoch. Insgesamt fiel die Betroffenheit in der hier betrachteten zweiten Welle jedoch weniger breit aus und fokussierte sich auf weniger Branchen (v.a. Gastronomie, Detailhandel und Unterhaltung). Für diese Branchen dauerten die Einschränkungen länger als in der ersten Welle, so dass für sie die Belastung in der zweiten Welle insgesamt wohl grösser war.

Die Unterstützungen des Bundes werden nach wie vor in substanziellem Ausmass in Anspruch genommen und tragen wohl wesentlich dazu bei, flächendeckende Schwierigkeiten bei den betroffenen Unternehmen zu vermeiden. Kurzarbeitsentschädigungen wurden während des Befragungszeitraums von Oktober 2020 bis April 2021 am häufigsten beansprucht, aber auch Erwerbsersatz, Überbrückungskredite und Härtefallgelder werden in grossem Ausmass nachgefragt. Trotzdem vervierfacht sich unter den befragten Unternehmen aus besonders stark betroffenen Branchen die Zahl derjenigen Unternehmen, die Mühe haben, ihre Miete zu bezahlen, im Vergleich zur Zeit vor der Pandemie beinahe.

Auch während der zweiten Welle haben sich viele Mietparteien auf freiwillige Lösungen im Bereich der Miete verständigt. Ungefähr die Hälfte der befragten Unternehmen verhandelte mit dem Vermieter über ein Entgegenkommen bei den Mietzahlungen; diese Zahl ist seit der ersten Befragungswelle im Juni 2020 leicht gesunken. Deshalb gingen die Einigungen wohl leicht zurück. Wenn die Mietparteien allerdings miteinander verhandeln, finden sie nach wie vor in zwei von drei Fällen eine Einigung. In den meisten Fällen besteht eine solche Einigung aus einer Mietzinsreduktion oder einer Stundung resp. Ratenzahlung der Miete.

Die Konjunkturprognosen lassen einen kräftigen Wirtschaftsaufschwung erwarten. Interessanterweise sind die Erwartungen vieler befragten Unternehmen bezüglich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung noch von Pessimismus geprägt. Nur eine Minderheit gibt an, für 2021 einen wirtschaftlichen Aufschwung respektive steigende Umsätze zu erwarten; und das verglichen mit dem schlechten Jahr 2020. Es verbleiben schliesslich verschiedene Unsicherheiten: So stellt sich die Frage, wie sich das Konsumentenverhalten durch die Pandemie verändert hat, wie sich die Konsumentenstimmung nach der Lockerung der Massnahmen entwickelt, wie sich die Situation für die betroffenen Unternehmen nach dem Auslaufen der Unterstützungen präsentiert oder wie sich die Pandemie trotz erfreulichem Impffortschritt entwickelt. Eine weitere Unsicherheit ist der Ausgang verschiedener Rechtsverfahren zur Frage des mietrechtlichen Mangels. Entsprechende erstinstanzliche Urteile sind in den nächsten Wochen zu erwarten.

9 Anhang

- gfs.bern, Mehr Mühe mit Mietkosten. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. Schlussbericht vom 16. Juni 2021 (Anhang 1).
- Wüest Partner, Geschäftsmieten: Update Strukturanalyse bis Mai 2021. Teilweise Aktualisierung des Grundlagenberichts von 2020. Schlussbericht vom 28. Mai 2021 (Anhang 2).