

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Bundesamt für Wohnungswesen BWOGrundlagen Wohnen und Immobilien

Bern, 21. Dezember 2022

Dritter Monitoringbericht Geschäftsmieten

Situation der Geschäftsmieten infolge der Covid-19-Pandemie im Sommer 2022



Inhaltsverzeichnis

1	Ausg	angslage	3
2	Wirtschaftliche Situation		
3	Situation in Bezug auf die Geschäftsmieten		
	3.1	Generelle Einschätzung der Situation	2
	3.2	Vereinbarungen zwischen Mieterinnen- und Vermieterseite	6
	3.3	Längerfristige Auswirkungen der Pandemie und der getroffenen Massnahmen	8
4	Fazit		10
5	Anhang1		
	- gfs.bern, COVID-Massnahmen haben gewirkt, aber nicht jedes Unternehmensproblem gelöst. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. (Anhang 1).		

1 Ausgangslage

Nach dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie zu Beginn des Jahres 2020 wurden auf Bundesebene und in den Kantonen verschiedene Massnahmen ergriffen, um die Pandemie einzudämmen. Unter anderem wurden Unternehmen geschlossen; ganze Branchen durften ihren Betrieb zeitweise nicht aufrechterhalten. Hieraus ergab sich die Grundschwierigkeit der Covid-19-Pandemie im Zusammenhang mit den Geschäftsmieten: Der Umgang mit der Miete für Geschäftsräumlichkeiten, die teilweise wochen- und sogar monatelang nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden durften.

Dies bewog den Bundesrat, schon am 8. April 2020 das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF zu beauftragen, in Zusammenarbeit mit dem Eidgenössischen Finanzdepartement EFD ein Monitoring der Situation im Bereich der Geschäftsmieten vorzunehmen. So legte der Bundesrat am 7. Oktober 2020 einen ersten Monitoringbericht zur Situation der Geschäftsmieten infolge der Covid-19-Pandemie vor. Dieser stellte die Situation vom Ausbruch der Pandemie bis Mitte September 2020 dar. Für diesen Bericht wurde zum ersten Mal für die Schweiz geschätzt, wie die Struktur und das Volumen der Geschäftsmieten überhaupt sind, um anschliessend beziffern zu können, welcher Anteil davon von den temporären Schliessungen betroffen war. Ausserdem wurde eine Befragung unter Unternehmen in von den Schliessungen besonders betroffenen Branchen sowie bei Vermietern durchgeführt, die gezeigt hat, wie stark die Schliessungen die Mietsituation beeinflussten.

Ein zweiter Monitoringbericht vom 30. Juni 2021 beleuchtete dann die Situation der Geschäftsmieten im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie zwischen Herbst 2020 und Mai 2021.² Für diesen wurden dieselben Analysen – Abschätzung der betroffenen Mietzinse sowie Unternehmensbefragung – noch einmal durchgeführt. Ausserdem wurden Umfragen bei den Kantonen und bei grösseren Städten durchgeführt, um zu eruieren, welche Unterstützungsmassnahen diese ergriffen hatten.

Der vorliegende dritte Monitoringbericht stellt die Situation im Bereich der Geschäftsmieten im Sommer 2022 dar. Er fokussiert auf die Situation nach Beendigung aller Massnahmen. Entsprechend haben sich manche Fragestellungen gegenüber den vorangegangenen Berichten (wie beispielsweise eine Abschätzung der betroffenen Mietzinse) etwas verändert. Dieser dritte Monitoringbericht basiert grösstenteils auf einer erneuten Unternehmensbefragung, welche im Sommer 2022 durchgeführt wurde, also nach der Beendigung aller Massnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie.

Der dritte Monitoringbericht hat zum Ziel, eine Bilanz der Geschäftsmietensituation nach gut zwei Jahren der Covid-19-Pandemie zu ziehen und aufzuzeigen, welche längerfristigen Auswirkungen die Pandemie und die dagegen ergriffenen Massnahmen auf die Geschäftsmietensituation hatten und immer noch haben.

2 Wirtschaftliche Situation

Im 2. Quartal setzte sich die Erholung der Schweizer Wirtschaft erwartungsgemäss fort, wenn auch etwas weniger schwungvoll als erwartet. Das BIP-Wachstum wurde vom Dienstleistungssektor getragen. Insbesondere sind die Konsumausgaben in den Bereichen Freizeit, Gastgewerbe und Reisen nach der Aufhebung der gesundheitspolitischen Massnahmen stark gestiegen. Die aktuellen Konjunkturindikatoren vermitteln jedoch ein gemischtes Bild. International zeigen wichtige Indikatoren eine Abschwächung der Dynamik ab. In der Schweiz haben sich die Konjunkturindikatoren in der Gesamtschau positiver entwickelt als in vielen anderen Ländern. So deuten die Einkaufsmanagerindexes (PMI) der Industrie und des Dienstleistungssektors weiterhin auf eine Expansion. Jedoch haben sich insbesondere die Erwartungen für die weitere Wirtschaftsentwicklung weiter eingetrübt.

Die günstige Entwicklung des Arbeitsmarkts dürfte den Konsum in naher Zukunft weiterhin stützen, da sich die Teuerung in der Schweiz weiterhin auf einem verhältnismässig moderaten Niveau bewegt. Da-

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

Vgl. Medienmitteilung des Bundesrates vom 30. Juni 2021:
Coronavirus: Geschäftsmieten – Bundesrat nimmt neuen Bericht zur Kenntnis (admin.ch)

mit sollten sich Teile der Binnenwirtschaft weiter erholen. Das herausfordernde internationale Umfeld dürfte sich aber zunehmend bremsend auf die konjunktursensitiven Bereiche der exportorientierten Industrie auswirken.

Der weitere Konjunkturverlauf hängt entscheidend von der weltwirtschaftlichen Entwicklung sowie von der Energieversorgung ab. Für ihre Prognose von September ging die Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes davon aus, dass eine ausgeprägte Energiemangellage mit breitflächigen Produktionsausfällen ausbleibt. Vor diesem Hintergrund prognostizierte sie für die Schweiz ein Wirtschaftswachstum von 2,0 % im Jahr 2022 (Sportevent-bereinigtes BIP). Zur Abwärtsrevision gegenüber der Prognose von Juni (2,6 %) trägt bei, dass gemäss den aktuellen Daten die Erholung der Wirtschaft 2021 stärker ausfiel als erwartet, sodass die noch verbleibenden volkswirtschaftlichen Aufholpotenziale insgesamt geringer sind.

Für das Gesamtjahr 2023 senkte die Expertengruppe ihre Wachstumsprognose im September deutlich auf 1,1 % (Sportevent-bereinigt; Prognose von Juni: 1,9 %). Im Zuge der stärkeren Preisdynamik und der restriktiveren Geldpolitik dürfte sich die Nachfrage im Ausland bis zum Ende des Prognosehorizonts weniger schwungvoll entwickeln als in der Prognose von Juni angenommen. Dies bremst die Schweizer Exportwirtschaft. Aufgrund der gestiegenen Energiepreise ist ausserdem auch in der Schweiz mit höheren Inflationsraten zu rechnen als bislang erwartet (Aufwärtsrevision der Prognose für die Inflation auf 3,0 % für 2022 sowie auf 2,3 % für 2023). Von entsprechenden dämpfenden Effekten auf die Binnennachfrage ist auszugehen.

3 Situation in Bezug auf die Geschäftsmieten

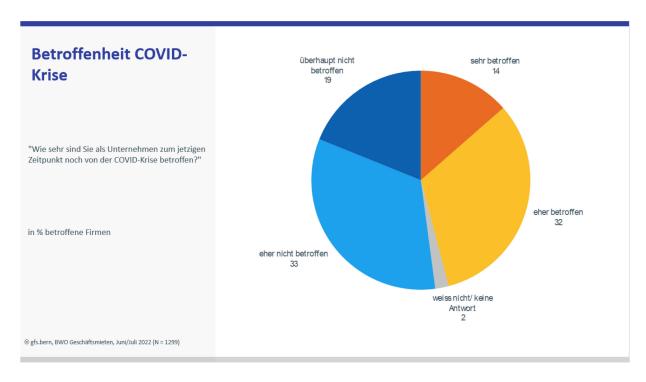
Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO beauftragte gfs.bern mit einer erneuten Unternehmungsbefragung, um die Situation in Bezug auf die Geschäftsmieten zu eruieren. Ähnliche Umfragen wurden bereits 2020 und 2021 für die beiden vorhergehenden Monitoringberichte zum Thema durchgeführt. Die Methodologie wurde dabei beibehalten, die Fragen jedoch teilweise angepasst.

Im Rahmen der Unternehmensbefragung wurden 6'000 in der Schweiz ansässige Firmen angeschrieben, die in Branchen, welche entweder vom Arbeitsverbot aufgrund der Bekämpfung der Covid-19-Pandemie betroffen waren oder in der Vermietung von Immobilien tätig sind. Vom 24. Juni bis zum 2. August 2022 haben 1299 Unternehmen an der Umfrage teilgenommen.

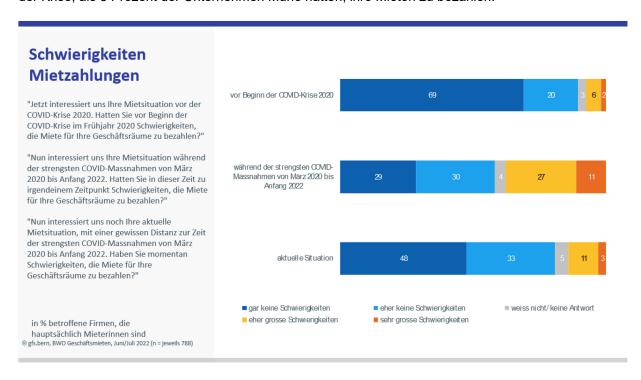
3.1 Generelle Einschätzung der Situation

Im Sommer 2022 ging die Mehrheit der Unternehmen (64 Prozent) davon aus, dass die Covid-Krise für den Augenblick überstanden ist, sich jedoch im Winter wieder verschlimmern wird. Nur 13 Prozent der Unternehmen dachten, dass die Covid-Krise nun ganz vorbei sei. Noch ein kleinerer Anteil, nämlich 10 Prozent der Unternehmen, gingen davon aus, dass die Krise noch gleich präsent sei wie zu Beginn der Krise im Jahr 2020.

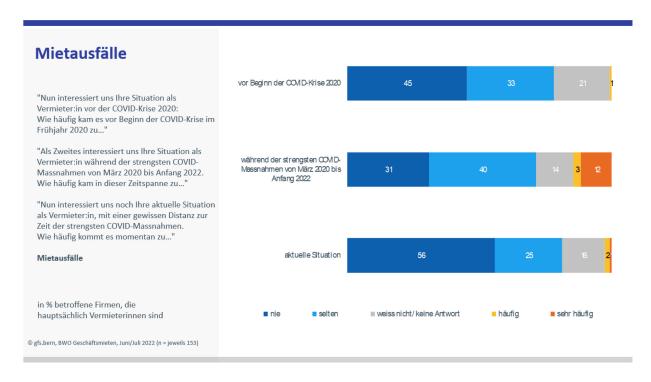
Die Unternehmen beantworteten auch die Frage, wie sehr sie selbst zum Befragungszeitpunkt noch von der Covid-Krise betroffen waren. Obwohl zum Befragungszeitpunkt bereits seit mehreren Wochen keinerlei Massnahmen mehr in Kraft waren, sahen sich nur 19 Prozent der befragten Unternehmen als überhaupt nicht von der Krise betroffen, und 33 Prozent als eher nicht betroffen. Gleichzeitig empfanden sich 14 Prozent als (weiterhin) sehr betroffen, und 32 Prozent als eher betroffen. Die Betroffenheit ist erwartungsgemäss bei denjenigen Unternehmen geringer, die wegen ihrer Tätigkeit in der Vermietung von Immobilien befragt wurden.



Die folgende Grafik zeigt, wie sich dies auf die Schwierigkeiten, die Miete für die Geschäftsräume zu bezahlen, auswirkt. Man sieht, dass sich die Situation bis im Sommer 2022 im Vergleich zum Höhepunkt der Krise wieder fast vollständig beruhigt hat. So gaben 38 Prozent der mietenden Unternehmen an, zum Höhepunkt der Krise Mühe gehabt zu haben, ihre Miete zu bezahlen. Im Sommer 2022 traf das nur noch auf 14 Prozent der Mieter zu. Diese Zahl ist nur noch wenig höher als der Wert von vor der Krise, als 8 Prozent der Unternehmen Mühe hatten, ihre Mieten zu bezahlen.



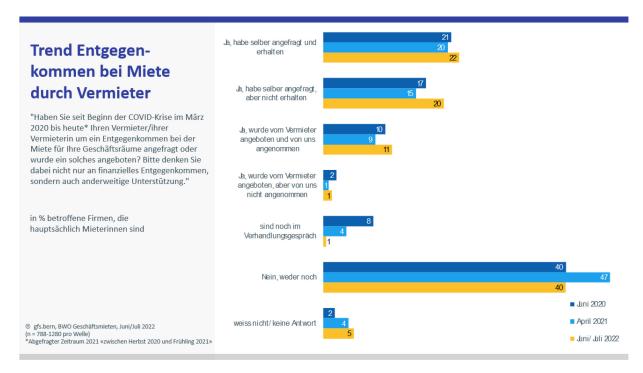
Dieser Eindruck bestätigt sich aus Sicht der Vermieter von Geschäftsflächen. 13 Prozent von ihnen gaben an, auf dem Höhepunkt der Krise Mietausfälle zu verzeichnen gehabt zu haben. Heute sind es noch 3 Prozent, also ungefähr gleich viele wie vor der Covid-Krise. Insgesamt scheinen die Mietausfälle im Sommer 2022 sogar fast geringer gewesen zu sein als noch vor der Covid-Krise.



Sehr ähnlich sieht die Bilanz aus, wenn man die Vermieter nach verspäteten Mietzahlungen und Kündigungen oder Nicht-Verlängern von Mietverträgen befragt, sowie Unternehmen in eigener Liegenschaft nach ihren Schwierigkeiten bei der Bezahlung des Gebäudeaufwands.

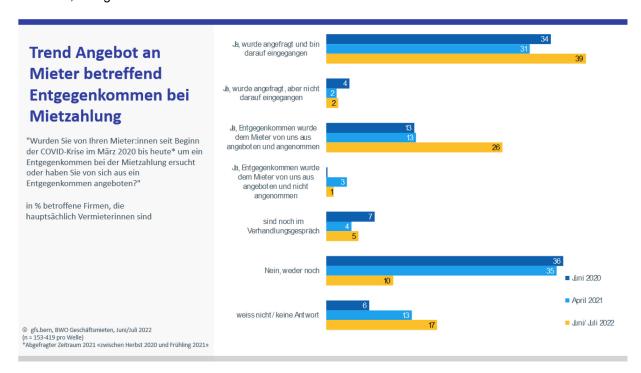
3.2 Vereinbarungen zwischen Mieterinnen- und Vermieterseite

Die Unternehmen wurden auch nach Vereinbarungen zwischen Mieterinnen- und Vermieterseite befragt. Die Mieterinnen und Mieter gaben im Sommer 2022 in der Mehrheit an, dass ein Entgegenkommen entweder zustande gekommen ist (33 Prozent) oder angefragt und abgelehnt wurde (20 Prozent). All diese Anteile sind etwas höher als in den vorhergehenden Befragungswellen, was insofern erwartet werden konnte, als die letzte Befragung die Gesamtdauer der Pandemie abdeckt.



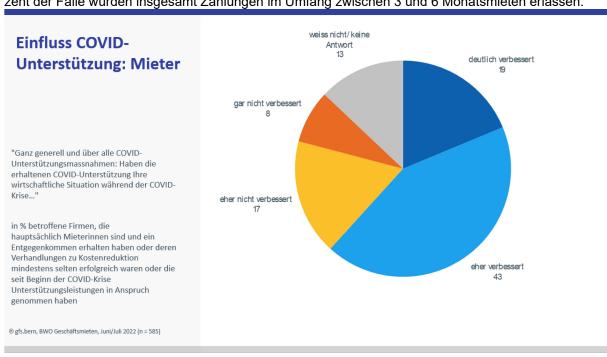
Weit weniger häufig haben Mieter mit anderen Gläubigern verhandelt: Nur 15 Prozent gaben an, dies getan zu haben. Unternehmen in eigenen Liegenschaften taten dies gar nur in 8 Prozent der Fälle.

Wenn solche Verhandlungen geführt wurden, waren sie allerdings relativ häufig, nämlich in 56 Prozent der Fälle, erfolgreich.



Das Bild aus Vermieterinnensicht bezüglich der Vereinbarungen zwischen den Parteien ist ein ähnliches. Allerdings geben die Vermieterinnen häufiger als die Mieter an, dass eine Einigung gefunden wurde. Dies liegt wahrscheinlich daran, dass viele Vermieter mehreren Mieterinnen gegenüberstehen, und dann angeben, eine Einigung sei getroffen worden, wenn dies mindestens auf eine Mieterin zutrifft.

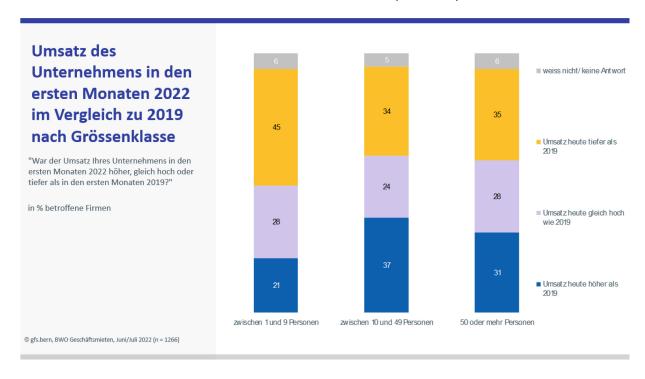
Wurde eine Einigung getroffen, so wurde meist eine Mietreduktion vereinbart (in 79 Prozent der Fälle). Seltener einigte man sich auf eine Stundung der Miete (16 Prozent), angepasste Mieten (10 Prozent) oder Ratenzahlungen (4 Prozent). Bei den Mietreduktionen handelte es sich meist um kurzfristige Abmachungen. So war rund ein Drittel der vereinbarten Mietreduktionen im Umfang einer Monatsmiete über die gesamte Pandemiedauer, ein weiteres Drittel im Umfang von zwei Monatsmieten. In 28 Prozent der Fälle wurden insgesamt Zahlungen im Umfang zwischen 3 und 6 Monatsmieten erlassen.



Die staatlichen Unterstützungsmassnahmen sowie die Vereinbarungen zwischen Vermieterinnen und Mietern haben viel zur im Kapitel 3.1. festgestellten Entspannung der Geschäftsmietensituation beigetragen. So gaben insgesamt 62 Prozent der Unternehmen, die ihre Geschäftsräume mieten an, dass sich ihre Situation dadurch eher (43 Prozent) oder deutlich (19 Prozent) verbessert hat. Nur 25 Prozent der Unternehmen gingen davon aus, dass die Massnahmen und Vereinbarungen ihre Situation entweder gar nicht (8 Prozent) oder eher nicht (17 Prozent) verbessert hat.

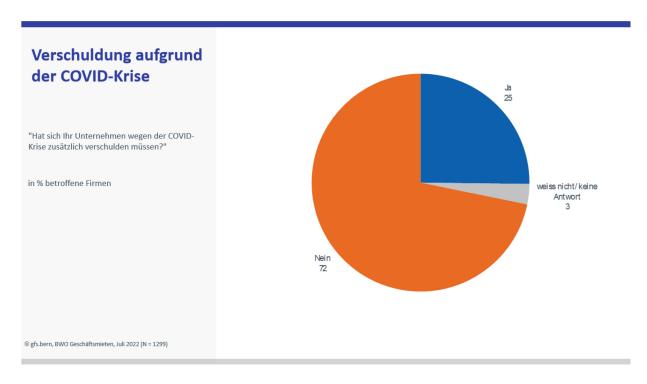
3.3 Längerfristige Auswirkungen der Pandemie und der getroffenen Massnahmen

Mögliche längerfristige Auswirkungen der Pandemie wurden auch erfragt. Dabei ist aufschlussreich, wie die Unternehmen ihre wirtschaftliche Lage nach Beendigung aller Massnahmen im Vergleich zum Jahr 2019 beurteilen. Tendenziell sehen sich mehr Unternehmen in einer wirtschaftlich schlechteren Situation als vor drei Jahren. Inwiefern auch die steigenden Energiepreise oder der Fachkräftemangel bei dieser Beurteilung eine Rolle spielen, konnte die Befragung nicht erheben. Jedenfalls halten lediglich 12 Prozent der befragten Unternehmen die Situation für deutlich besser und 17 Prozent für eher besser. Dem stehen 11 Prozent der Unternehmen gegenüber, die sie für deutlich schlechter halten, und 26 Prozent, die sie für eher schlechter halten. Interessanterweise gibt es hier grosse Unterschiede zwischen den Sprachregionen. So finden in der französischen (22 Prozent) und insbesondere der italienischen Schweiz (35 Prozent) ein weit höherer Anteil der Unternehmen, dass sich die wirtschaftliche Situation deutlich verbessert hat, als in der deutschen Schweiz (8 Prozent).



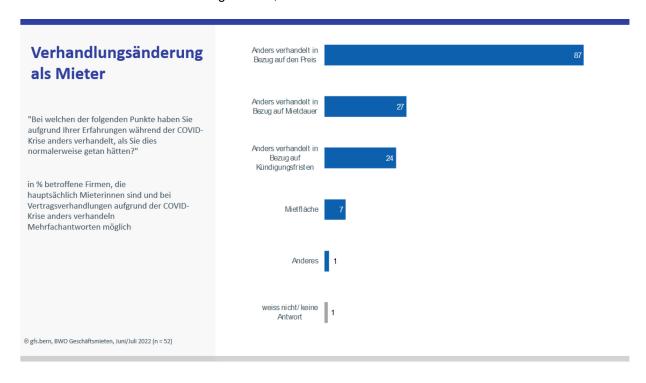
Es zeigt sich ausserdem, dass insbesondere die kleinen Unternehmen mit weniger als 10 Arbeitskräften (noch) Mühe haben. 45 Prozent dieser Unternehmen gaben an, dass ihr Umsatz in den ersten Monaten des Jahres 2022 kleiner war als in den ersten Monaten des Jahres 2019. Bei Unternehmen mit 10 bis 49 Angestellten trifft dies nur auf 34 Prozent zu, bei Unternehmen mit 50 Angestellten oder mehr auf 35 Prozent. Genau umgekehrt ist das Verhältnis der Unternehmen die angaben, zu Beginn des Jahres 2022 mehr Umsatz gemacht zu haben: Dies trifft nur auf 21 Prozent der Unternehmen mit weniger als 10 Angestellten zu, aber auf 31 respektive 37 Prozent der grösseren Unternehmen.

Fast drei Viertel der Unternehmen, deren Umsatz gesunken ist, führen diese Veränderungen auf die Covid-Krise zurück. Dasselbe gilt für eine Mehrheit von 64 Prozent der Unternehmen, deren Umsatz gestiegen ist.



Eine gewisse Persistenz der Krise zeigt sich auch in der bleibenden Verschuldung der Unternehmen. Ein Viertel der befragten Unternehmen gab an, sich aufgrund der Covid-Krise zusätzlich verschuldet zu haben. Dies trifft Gastronomiebetriebe und Detailhandelsunternehmen mit 44 respektive 38 Prozent besonders häufig. Der grösste Teil der neu aufgrund von Covid verschuldeten Unternehmen hat die Schulden noch gar nicht (42 Prozent) oder erst teilweise zurückzahlen können (48 Prozent). Nur 8 Prozent hatten diese Neuverschuldung aufgrund von Covid im Sommer 2022 bereits vollständig zurückbezahlt.

Von denjenigen Unternehmen, denen das bisher nicht gelungen ist, gehen 19 Prozent davon aus, dass sie die Schulden im Verlauf eines Jahres zurückzahlen können. Eine grosse Mehrheit von 71 Prozent geht davon aus, noch mehr als ein Jahr für die Rückzahlung zu benötigen. Zehn Prozent der noch immer verschuldeten Unternehmen geben an, dass sie die Schulden nicht werden zurückzahlen können.



Auch in Bezug auf die Geschäftsmieten scheint die Krise bleibende Veränderungen ausgelöst zu haben. 36 Prozent der befragen Unternehmen, welche ihre Geschäftsräume mieten gaben an, aufgrund der Covid-Krise anders über die Miete der Geschäftsräumlichkeiten zu verhandeln. Dieses veränderte Verhalten in Verhandlungen betrifft hauptsächlich den Preis (87 Prozent), die Mietdauer (27 Prozent) und die Kündigungsfristen (24 Prozent). Diese Angaben der Mieter decken sich weitestgehend mit den Beobachtungen der Vermieter.

4 Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die Situation in Bezug auf die Geschäftsmietenproblematik weitgehend entschärft hat. Dies deckt sich auch mit den Einschätzungen in der Arbeitsgruppe Geschäftsmieten, der die Resultate der Befragung anlässlich einer Telefonkonferenz am 7. November 2022 vorgestellt wurde. Dazu haben die staatlichen Unterstützungsmassnahmen zweifellos einen wichtigen Teil beigetragen.

Auf dem Höhepunkt der Krise hat sich ein beträchtlicher Anteil der Unternehmen, die ihre Geschäftsräume mieten, mit ihren Vermieterinnen und Vermietern über Erleichterungen in Bezug auf Mietzahlungen einigen können. Auch die dritte Befragung bestätigte den Befund der ersten zwei Monitoringberichte, dass eine Verständigung häufiger war als keine – dies unter der Voraussetzung, dass die Vertragsparteien sich um eine Lösung bemühten. Dabei handelte es sich um ein Entgegenkommen in einem eher kleinen Umfang. Bei zwei Drittel der Unternehmen, die eine Einigung erzielten, war diese in den mehr als zwei Jahren seit Pandemiebeginn im Rahmen von einer oder zwei Monatsmieten.

Trotz der Beruhigung der Situation lässt sich sagen, dass es bleibende Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Markt der Geschäftsmieten gibt. Das Verhandlungsverhalten vieler Geschäftsmieter hat sich verändert. Und es hat bei einem beträchtlichen der Unternehmen eine finanzielle Schwächung stattgefunden, die jetzt, zu Beginn der nächsten Krise, sicherlich nicht hilfreich ist. Allerdings kann die in der Befragung ermittelte finanzielle Schwächung eines Teils der Unternehmen auch damit zu tun haben, dass auf dem Höhepunkt der Pandemie weit weniger Unternehmen Konkurs anmelden mussten als in den Jahren zuvor, sodass hier ein gewisser Aufholeffekt zu erwarten ist.

5 Anhang

- gfs.bern, COVID-Massnahmen haben gewirkt, aber nicht jedes Unternehmensproblem gelöst. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. (Anhang 1).