



**COVID-Massnahmen haben gewirkt, aber
nicht jedes Unternehmensproblem gelöst
Absprachen zwischen Vertragspartnern und
Massnahmen bleiben zentral**

geht an Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Projektteam

Urs Bieri: Co-Leiter

Jonas Kocher: Projektleiter

Marco Bürgi: Junior Projektleiter

Ronja Bartlome: Wissenschaftliche Mitarbeiterin Data Science

Bern, 02. September 2022

Inhaltsverzeichnis

MANAGEMENT SUMMARY	4
Ausgangssituation und Methodik.....	4
Befunde.....	4
1 EINLEITUNG	6
1.1 Mandat und Fragestellung.....	6
1.2 Befragung und Stichprobe.....	6
2 BEFUNDE	9
2.1 Krise für den Moment vorbei.....	9
2.2 Massnahmen haben für Unternehmen gewirkt.....	12
2.3 Individuelle Vereinbarungen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen halfen die Krise zu überwinden.....	19
2.4 Es gibt trotzdem angeschlagene Unternehmen.....	23
3 ANHANG	27
3.1 Übersicht befragte Branchen.....	27
3.2 gfs.bern-Team.....	28

Management Summary

Ausgangssituation und Methodik

Der Ausbruch der Corona-Pandemie in der Schweiz im Frühjahr 2020 verlangte die Einführung weitreichender Massnahmen zur Bekämpfung der Pandemie. Dazu gehörte insbesondere auch die Schliessung von Geschäften über zwei längere Zeitperioden.

Um die Situation der Mieter:innen und Vermieter:innen besser zu verstehen und einordnen zu können, vergab das Bundesamt für Wohnungswesen BWO, zusammen mit dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und der Eidgenössischen Finanzverwaltung EFV, den Auftrag für ein Monitoring zur aktuellen Situation.

Aktuell (Sommer 2022) sind sämtliche Massnahmen und Einschränkungen aufgehoben, und mit etwas Distanz wird nun eine Bilanz zum Thema Geschäftsmieten während der COVID-Krise gezogen. Nach den ersten beiden Befragungswellen in 2020 und 2021 dient die vorliegende Studie als Rückblick auf die gesamte Pandemie-Situation. Mit dieser dritten Befragungswelle wird diese Studienserie abgeschlossen.

Die Ergebnisse der Studie basieren auf einer repräsentativen Befragung von 1'299 in der Schweiz ansässigen Firmen in Branchen, die direkt (als Mieter:innen) oder indirekt (als Vermieter:innen) vom Arbeitsverbot aufgrund der COVID-19-Pandemie betroffen waren. Der Fragebogen wurde jeweils von einem Mitglied der Geschäftsleitung ausgefüllt. Die Befragung wurde zwischen dem 24. Juni und dem 2. August 2022 hauptsächlich mittels Online-Interviews (CAWI) durchgeführt; ab dem Erinnerungsschreiben wurde die Teilnahme per Print-Fragebogen angeboten.

Wie in der zweiten Welle der Befragungsserie wurden bei der Stichprobenziehung erneut auch Unternehmen mit weniger als fünf Mitarbeitenden berücksichtigt. Die Auswahl von 6'000 Unternehmen geschah repräsentativ, allerdings quotiert nach Betriebsgrösse, Region und Branche, damit von allen relevanten Gruppen eine Minimalzahl an Firmen befragt wurde.

Befunde

Obwohl aktuell keine COVID-Massnahmen mehr gelten, spürt weiterhin noch fast die Hälfte der Unternehmen die Auswirkungen der Krise (46% eher oder sehr betroffen). Lediglich ein Fünftel ist überhaupt nicht mehr betroffen (19%). Insgesamt ist die COVID-Krise für Unternehmen, die ihre Geschäftsräume mieten, noch häufiger präsent als dies für Vermieter-Firmen der Fall ist. Die klare Mehrheit der Unternehmen empfindet die COVID-Krise als für im Moment überstanden, erwartet aber ein erneutes Verschlimmern der Situation im Winter (64%).

Die Massnahmen, die von Bund und Kantonen getroffen wurden um die Geschäftsmiet-situation während der COVID-Massnahmen zu bewältigen, wurden von vielen Unternehmen in Anspruch genommen. Von den öffentlichen Instrumenten haben die Mieter:innen die Kurzarbeitsentschädigung am häufigsten in Anspruch genommen, gefolgt vom Erwerbsersatz und den Überbrückungskrediten. Gemeinsam mit den Absprachen und

Lösungen auf privater Ebene, die zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen direkt getroffen und gefunden wurden, haben die Instrumente des Bundes und der Kantone in der Summe augenscheinlich Wirkung gezeigt. Denn für den Grossteil der Mieter:innen hat sich die Situation rund um die Bezahlung der Miete entspannt. Zurzeit haben 81 Prozent gar keine oder eher keine Schwierigkeiten die Geschäftsmieten zu bezahlen. Dieser Eindruck bestätigt sich durch die Sicht der Unternehmen, die hauptsächlich als Vermieter:innen von Gewerbeflächen von der Pandemie betroffen sind. Auch hier hat sich die Situation bezüglich Problemen mit Mietzahlungen auf das Vor-Pandemie-Niveau bewegt.

Insgesamt herrscht in vielen Unternehmen eine positive Grundstimmung: 58 Prozent schätzen die wirtschaftliche Situation ihrer Firma heute als eher gut ein, weitere 11 Prozent sogar als sehr gut. Demgegenüber steht ein Fünftel, welches die Situation als eher schlecht beurteilt. Besonders gut schätzen Vermieter-Firmen ihre aktuelle Situation ein. In vielen Fällen haben dabei die COVID-Unterstützungen einen Beitrag zur Überwindung der Krise geleistet: Für 62 Prozent der Mieter:innen, die während der COVID-Krise in einer Form Unterstützung erhalten haben, hat sich die Situation während der Krise durch diese Unterstützungen eher oder sogar deutlich verbessert.

Etwas über die Hälfte der Firmen, die ihre Geschäftsräume mieten, berichtet, dass sie entweder die eigenen Vermieter:innen um ein Entgegenkommen bei der Miete während der COVID-Massnahmen angefragt haben oder sogar von ihren Vermieter:innen ein entsprechendes Angebot erhalten haben. Das Fragen nach einem Entgegenkommen durch die Vermieter:innen war in gut der Hälfte der Fälle erfolgreich. Auf der anderen Seite haben insgesamt 65 Prozent der Vermieter:innen eine entsprechende Übereinkunft mit ihren Mieter:innen getroffen.

Sowohl die Mieter:innen als auch die Vermieter:innen haben dabei meistens eine Mietreduktion vorgeschlagen. In deutlich weniger Fällen beinhalteten die Vorschläge Stundungen oder Ratenzahlungen. Häufig handelte es sich bei den Mietreduktionen um kurzfristige Abmachungen von wenigen Monatsmieten. Zwei Drittel der vereinbarten Mietreduktionen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen betrafen einen Umfang von einer oder zwei Monatsmieten seit Beginn der Krise 2020. Auffällig hierbei ist, dass sehr häufig das finanzielle Entgegenkommen gar nicht zurückbezahlt werden muss. Denn 85 Prozent der Mieter:innen, die eine Abmachung mit ihren Vermieter-Firmen getroffen haben, müssen nicht zurückzahlen.

Trotz der allgemeinen Entspannung bezüglich der Bezahlbarkeit der Geschäftsräume gibt es weiterhin einen relevanten Teil der Unternehmen, die mit ihrer wirtschaftlichen Lage zu kämpfen haben. Im Vergleich zur Situation vor COVID 2019 geben mehr Unternehmen eine Verschlechterung (37% eher oder deutlich schlechter) als eine Verbesserung (29% eher oder deutlich besser) an. Weiter erzielt eine relative Mehrheit der Unternehmen heuer einen tieferen Umsatz als 2019. Jeweils rund ein Viertel konnte den Umsatz auf dem Vorpandemie-Level halten oder sogar steigern. Wie bereits im letzten Jahr haben auch aktuell kleine Unternehmen signifikant häufiger Umsatzeinbussen zu beklagen als Unternehmen mit mehr als zehn Angestellten.

1 Einleitung

1.1 Mandat und Fragestellung

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

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

Ein erster Bericht wurde im Herbst 2020 erstellt. 2021 wurde das Monitoring weitergeführt und die Erfahrung betroffener Unternehmen mit der im Winter 2020/21 eingeführten und ausgebauten Härtefallregelung sowie mit den freiwilligen Einigungen zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen erweitert.

Aktuell (Sommer 2022) sind sämtliche Massnahmen und Einschränkungen aufgehoben, und mit etwas Distanz wird nun eine Bilanz zum Thema Geschäftsmieten während der COVID-Krise gezogen. Die vorliegende Studie dient als Rückblick auf die gesamte Pandemie-Situation. Mit dieser dritten Befragungswelle wird diese Studienserie abgeschlossen.

1.2 Befragung und Stichprobe

Die Ergebnisse der Studie basieren auf einer repräsentativen Befragung von 1'299 in der Schweiz ansässigen Firmen in Branchen, die direkt (als Mieter:innen) oder indirekt (als Vermieter:innen) vom Arbeitsverbot aufgrund der COVID-19-Pandemie betroffen waren.¹ Der Fragebogen wurde jeweils von einem Mitglied der Geschäftsleitung ausgefüllt. Die Befragung wurde zwischen dem 24. Juni und dem 2. August 2022 hauptsächlich mittels Online-Interviews (CAWI) durchgeführt; ab dem Erinnerungsschreiben wurde die Teilnahme per Print-Fragebogen angeboten.

Über die technischen Eckwerte dieser Umfrage orientiert die nachstehende Übersicht:

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

Tabelle 1: Methodische Details

Auftraggeber:in	Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Grundgesamtheit	in der Schweiz ansässige Firmen in Branchen, welche direkt oder indirekt vom Arbeitsverbot aufgrund der COVID-19-Pandemie betroffen waren <i>(für Übersicht über befragte Branchen, vgl. Tabelle 3 im Anhang)</i>
Datenerhebung	CAWI, sekundär Printfragebögen
Adressherkunft	Betriebs- und Unternehmensregister BUR des Bundesamtes für Statistik BFS
Art der Stichprobenziehung	repräsentative, nach Betriebsgrösse, Region und Branche quotierte Ziehung
Gewichtung	nach Branche und Grössenklasse
Befragungszeitraum	24.06.–02.08.2022
Stichprobengrösse	Brutto-Stichprobe N = 6'000 Netto-Stichprobe N = 1'299 (22% Ausschöpfung) CAWI n = 1'050 Print n = 249
Stichprobenfehler	±2.7 Prozent bei 50/50 und 95-prozentiger Wahrscheinlichkeit

©gfs.bern, Auslegeordnung Geschäftsmieten, Juni/Juli 2022

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

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

Tabelle 2: Stichprobenfehler

ausgewählte statistische Stichprobenfehler nach Stichprobengrösse und Basisverteilung		
Stichprobengrösse	Fehlerquote Basisverteilung	
	50% zu 50%	20% zu 80%
N = 1'299	±2.7 Prozentpunkte	±2.2 Prozentpunkte
N = 1'000	±3.2 Prozentpunkte	±2.5 Prozentpunkte
N = 600	±4.1 Prozentpunkte	±3.3 Prozentpunkte
N = 100	±10.0 Prozentpunkte	±8.1 Prozentpunkte
N = 50	±14.0 Prozentpunkte	±11.5 Prozentpunkte

Lesebeispiel: Bei rund 1'299 Befragten und einem ausgewiesenen Wert von 50 Prozent liegt der effektive Wert zwischen 50 Prozent ±2.7 Prozentpunkte, bei einem Basiswert von 20 Prozent zwischen 20 Prozent ±1.8 Prozentpunkte. Dabei setzt man in der Umfrageforschung zumeist ein Sicherheitsmass von 95 Prozent, das heisst man akzeptiert eine Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 Prozent, dass der nachgewiesene statistische Zusammenhang so in der Bevölkerung nicht vorhanden ist.

©gfs.bern

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

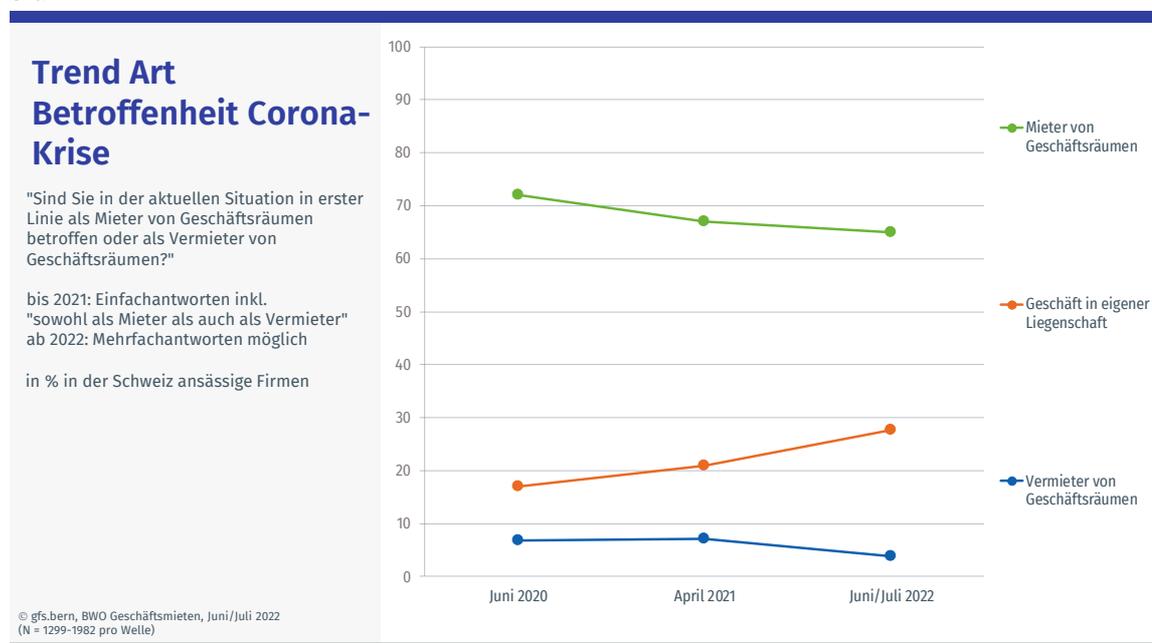
Das andere Element einer qualitativ hochstehenden Analyse ist die Gewährleistung von Repräsentativität. Repräsentativität bedeutet nichts anderes als dass jede Einheit aus der Grundgesamtheit genau die gleiche Chance haben muss, an der Befragung teilnehmen zu können. Werden bei der Stichprobenziehung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

2 Befunde

2.1 Krise für den Moment vorbei

In der vorliegenden Erhebung stehen wiederum Unternehmen innerhalb von Branchen im Zentrum, die aufgrund der Corona-Situation ihre Geschäftstätigkeit vollständig oder teilweise einstellen mussten oder Gewerbeflächen vermieten und damit von einer Kostenproblematik solcher Branchen indirekt betroffen sind.² Die ersten beiden Befragungen 2020 und 2021 werden nun um eine dritte Befragungswelle ergänzt. In der aktuellen Situation ohne Einschränkungen, geht es auch darum, den längerfristigen Einfluss der Corona-Pandemie auf die Situation der Mieter:innen und Vermieter:innen abzubilden und herauszufinden, ob und in welcher Form und welchem Ausmass die Unternehmen noch von der Pandemie betroffen sind. Diese dritte Befragungswelle dient somit auch als Rückblick auf die gesamte Pandemiephase und schliesst diese Studienreihe ab.

Grafik 1



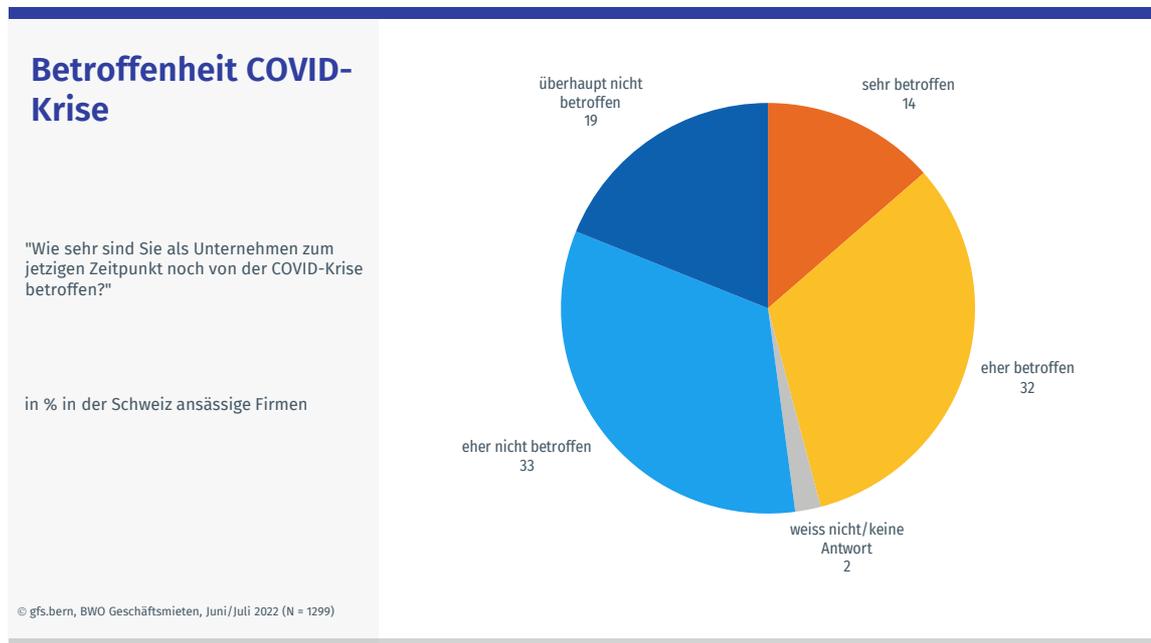
Die Mehrheit der befragten Unternehmen mieten ihre Geschäftsräume und sind somit von den beschlossenen Massnahmen zur Pandemiebekämpfung direkt betroffen (65% Mieter:innen, Mehrfachantworten möglich). Rund ein Drittel sind als Vermieter:innen von Geschäftsräumen (4%) oder Besitzer:innen eigener Liegenschaften (28%) indirekt vom Arbeitsverbot oder einer reduzierten Geschäftstätigkeit betroffen. Im Vergleich zu den vorherigen Befragungen ist der Anteil betroffener Unternehmen, die ihr Geschäft in einer eigenen Liegenschaft betreiben, leicht gestiegen. Seit Juni 2020 hat sich aber an der grundsätzlichen Verteilung der Unternehmen nichts geändert: In den meisten Fällen liegt eine direkte Betroffenheit von den COVID-19-Massnahmen als Mieter:innen vor.

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



Wenn im Folgenden von Mieter:innen, Vermieter:innen oder Unternehmen in eigener Liegenschaft die Rede ist, sind Unternehmen, die mehr als eine Kategorie angegeben haben, in allen entsprechenden Gruppen enthalten.

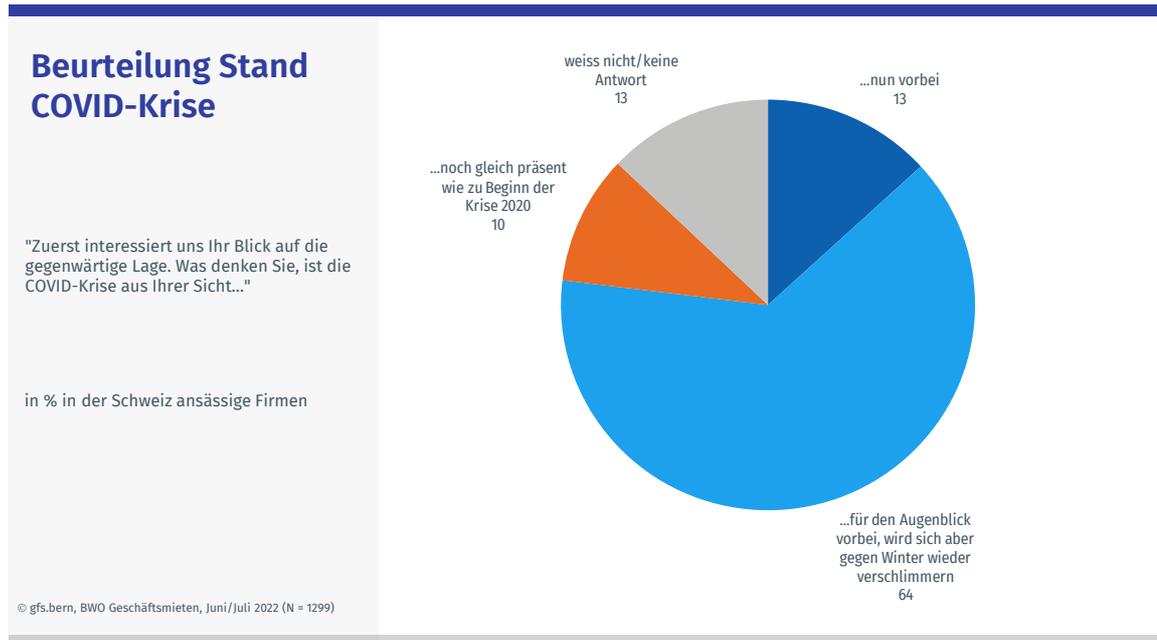
Grafik 2



Obwohl aktuell keine COVID-Massnahmen mehr gelten, spürt weiterhin noch fast die Hälfte der Unternehmen die Auswirkungen der Krise (46% eher oder sehr betroffen). Ein Fünftel ist überhaupt nicht mehr betroffen (19%) und ein Drittel eher nicht betroffen (33%). Vermieter:innen beurteilen dies etwas anders: Insgesamt sind drei Viertel eher oder überhaupt nicht mehr von der COVID-Krise betroffen. Der Unterschied war insofern zu erwarten, als dass bewusst Mieter:innen aus von den Massnahmen stärker betroffenen Branchen befragt wurden, während bei der Stichprobenziehung der Vermieter:innen nicht berücksichtigt werden konnte, ob ihre spezifische Klientel besonders stark unter den Massnahmen litt.

Auch Unternehmen mit mehr als zehn Angestellten geben etwas seltener an, weiterhin von der Krise betroffen zu sein. Auf der anderen Seite sind es Unternehmen in der Romandie, die überdurchschnittlich häufig und sogar mehrheitlich weiterhin noch von der COVID-Krise betroffen sind (57% eher oder sehr betroffen).

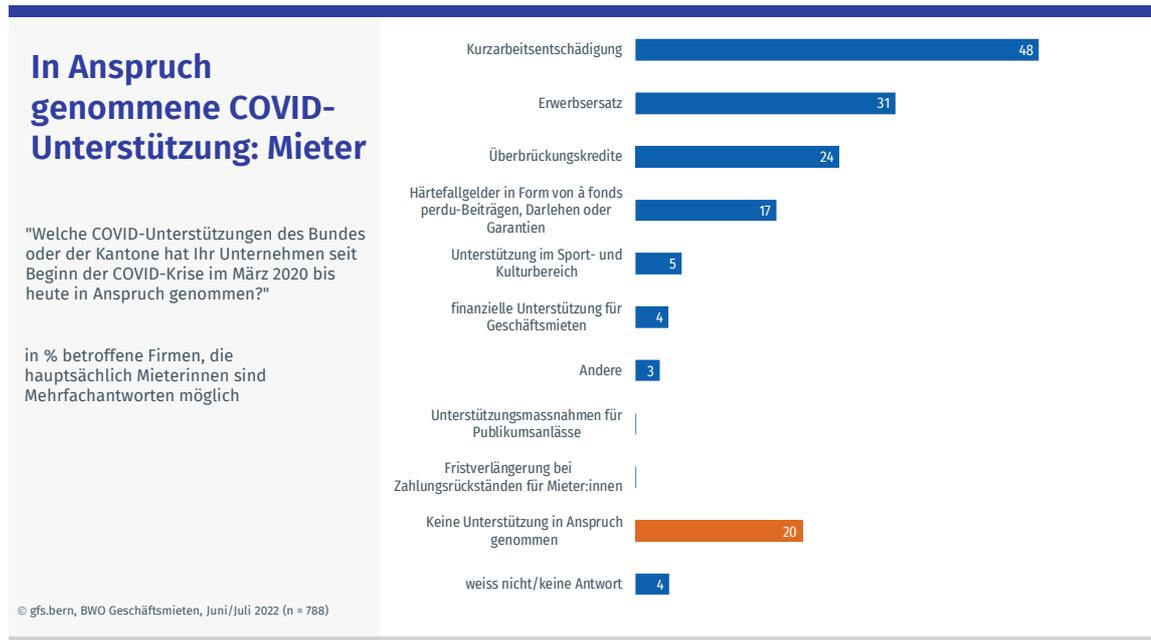
Grafik 3



Die klare Mehrheit der Unternehmen empfindet die COVID-Krise als für im Moment überstanden, erwartet aber ein erneutes Verschlimmern der Situation im Winter (64%). Für ein Zehntel ist die Krise noch gleich präsent wie 2020 und 13 Prozent denken die Krise ist nun vorbei. Besonders wenige Firmen empfinden die Krise als vorbei im Gesundheitswesen (6%) und in der Erziehungsbranche (7%). Verglichen mit den anderen Branchen ist dieser Wert unter Vermieter:innen erhöht, während weniger von ihnen die Krise noch gleich präsent wie 2020 empfinden. Auch hier zeigt sich die erhöhte Betroffenheit der französischsprachigen Unternehmen, denn lediglich 5 Prozent von ihnen bewerteten die COVID-Krise als nun vorbei. In der italienischsprachigen Schweiz ist dieser Anteil mit 22 Prozent hingegen überdurchschnittlich hoch.

2.2 Massnahmen haben für Unternehmen gewirkt

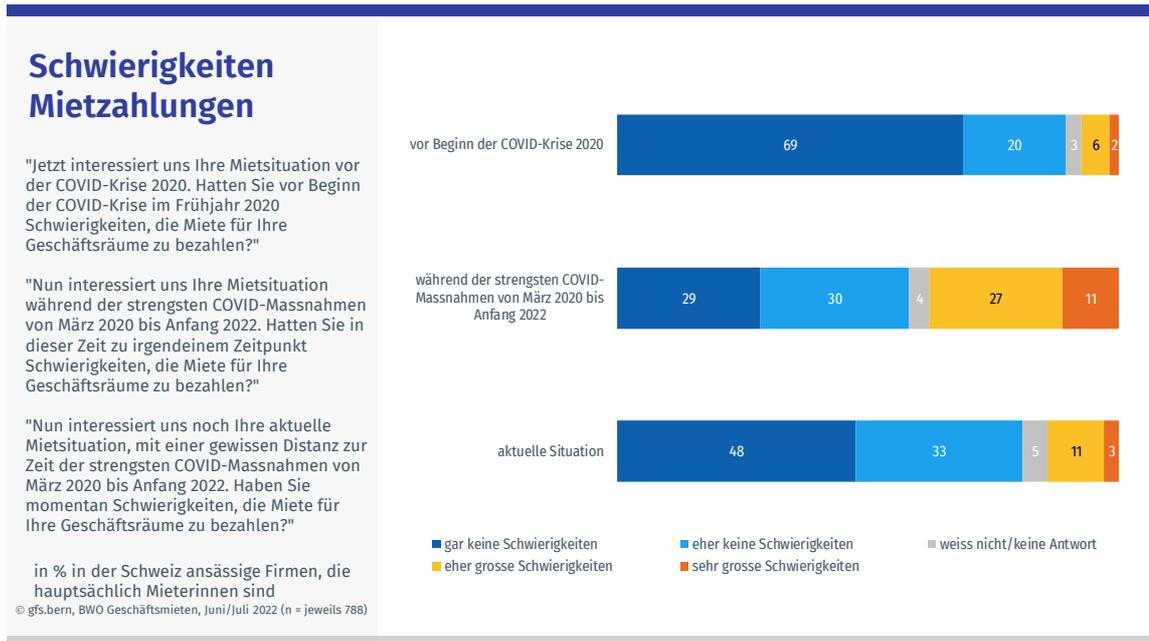
Grafik 4



Die Massnahmen, die von Bund und Kantonen getroffen wurden, um die Situation während der COVID-Massnahmen zu bewältigen, wurden von vielen Unternehmen in Anspruch genommen. Von allen öffentlichen Instrumenten haben die Mieter:innen die Kurzarbeitsentschädigung am häufigsten in Anspruch genommen (48%), gefolgt vom Erwerbsersatz (31%) und den Überbrückungskrediten (24%). Jedes fünfte Mieter-Unternehmen hat hingegen gar keine Unterstützung durch Bund oder Kantone in Anspruch genommen (20%). Gastronomieunternehmen haben dabei diese Instrumente überdurchschnittlich häufig in Anspruch genommen (Kurzarbeitsentschädigung 79%, Überbrückungskredite und Erwerbsersatz jeweils 44%). In der Detailhandelsbranche wurden vor allem Kurzarbeitsentschädigungen beansprucht (57%).

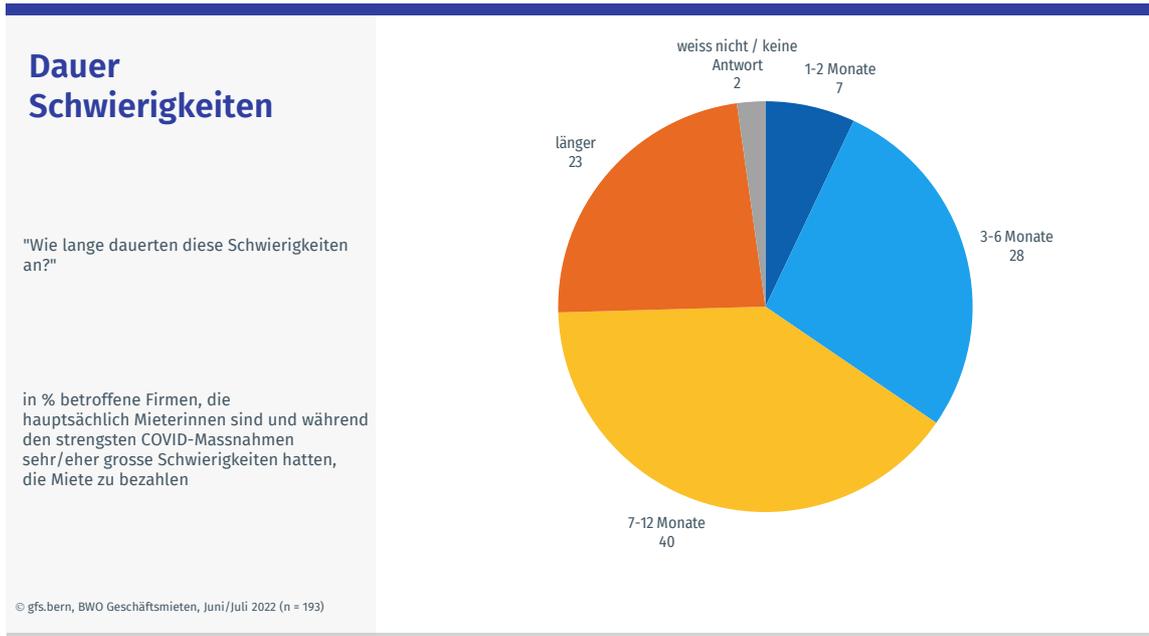
Firmen, die sich in eigener Liegenschaft befinden, haben die gleichen drei Instrumente am häufigsten genutzt. Allerdings ist unter diesen Unternehmen der Anteil, der keine Unterstützung in Anspruch genommen hat, mit 40 Prozent deutlich grösser.

Grafik 5



Gemeinsam mit den Absprachen und Lösungen auf privater Ebene, die zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen direkt getroffen und gefunden wurden, haben die Instrumente des Bundes und der Kantone in der Summe augenscheinlich Wirkung gezeigt. Denn für den Grossteil der Mieter:innen hat sich die Situation rund um die Bezahlung der Miete entspannt. Zurzeit haben 81 Prozent gar keine oder eher keine Schwierigkeiten die Geschäftsmieten zu bezahlen. Das sind lediglich 8 Prozentpunkte weniger als noch vor Beginn der COVID-Krise 2020. Allerdings geben aktuell trotzdem noch 3 Prozent an, sehr grosse Schwierigkeiten beim Bezahlen der Miete zu haben (8 Prozentpunkte weniger als während der strengsten Massnahmen), 11 Prozent haben eher grosse Schwierigkeiten (16 Prozentpunkte weniger als während der strengsten Massnahmen). Die Schwierigkeiten waren während der strengsten Massnahmen besonders in der Gastro-Branche hoch (58% eher oder sehr grosse Schwierigkeiten). Die Situation hat sich zwar in allen Branchen entspannt, bleibt aber aktuell im Detailhandel (18% eher oder sehr grosse Schwierigkeiten) und der Gastronomie (19%) vergleichsweise häufig weiterhin kritisch.

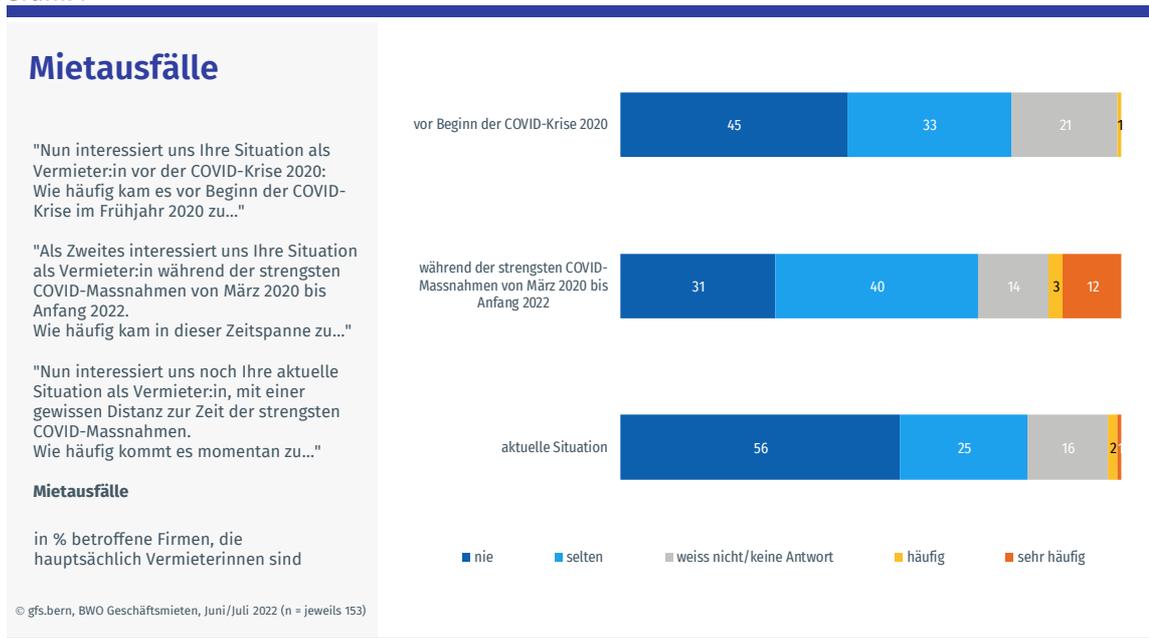
Grafik 6



Unternehmen, die während der strengsten Massnahmen Schwierigkeiten mit Mietzahlungen hatten, konnten diese Probleme häufig innert einem Jahr überwinden. Denn nur für 23 Prozent der Unternehmen dauerten die Schwierigkeiten länger als ein Jahr. Für die meisten dauerten die Schwierigkeiten drei bis sechs (28%) oder sechs bis zwölf Monate (40%). Nur gerade einmal 7 Prozent hatten bereits nach zwei Monaten keine Schwierigkeiten beim Bezahlen der Miete mehr.

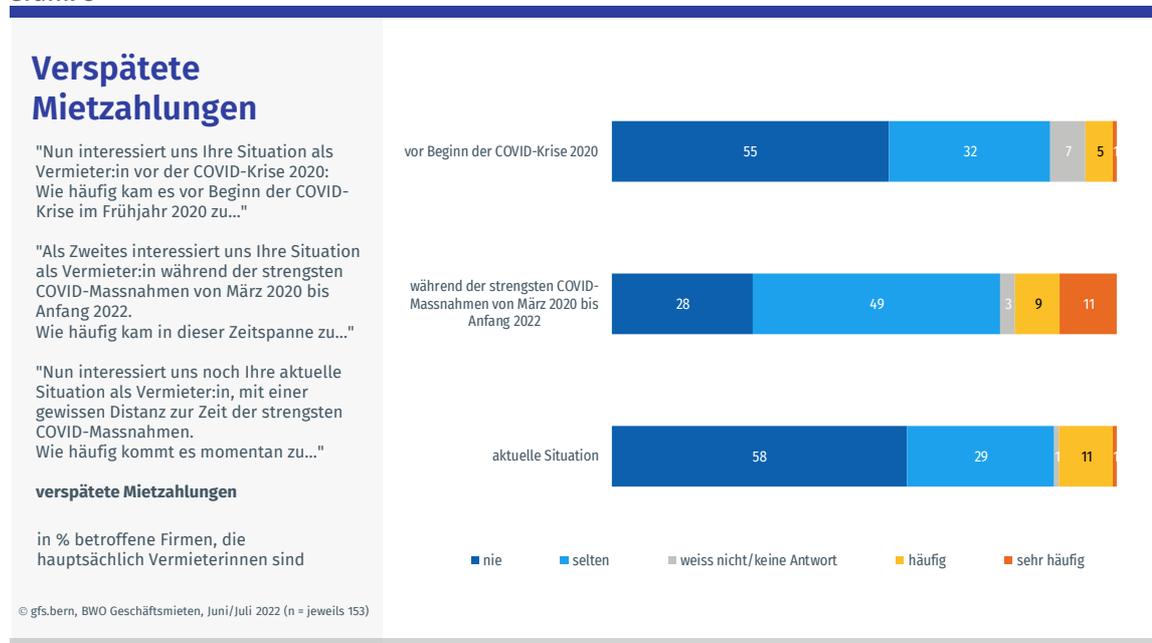
Dieser Gesamteindruck bestätigt sich durch die Sicht der Unternehmen, die hauptsächlich als Vermieter:innen von Gewerbeflächen von der Pandemie betroffen sind. Auch hier hat sich die Situation bezüglich Problemen mit Mietzahlungen auf das Vor-Pandemie-Niveau bewegt.

Grafik 7



Mietausfälle waren dabei einzig während den strengsten COVID-Massnahmen zum Teil ein Problem. 3 Prozent der Vermieter-Firmen hatten zwischen März 2020 und Anfang 2022 häufig Mietausfälle zu beklagen, 12 Prozent sogar sehr häufig. Bei 40 Prozent waren Mietausfälle selten der Fall. Aktuell gibt mit 56 Prozent der Vermieter-Firmen die Mehrheit an, dass es nie zu Mietausfällen kommt (31% während der strengsten Massnahmen) und nur noch bei 3 Prozent kommt es häufig oder sehr häufig zu Mietausfällen.

Grafik 8



Bezüglich verspäteter Mietzahlungen ist auch aktuell noch rund jede zehnte Firma zumindest häufig betroffen. Hier hat sich aber insbesondere die Zahl der sehr häufig betroffenen von 11 Prozent während der strengsten Massnahmen auf nur noch 1 Prozent aktuell reduziert. Ausserdem hat sich der Anteil der Firmen, die nie von verspäteten Mietzahlungen betroffen sind, mit 58 Prozent auf über das Vor-Pandemie-Niveau erholt.

Grafik 9

Kündigungen oder Nicht-Verlängern von Mietverträgen

"Nun interessiert uns Ihre Situation als Vermieter:in vor der COVID-Krise 2020: Wie häufig kam es vor Beginn der COVID-Krise im Frühjahr 2020 zu..."

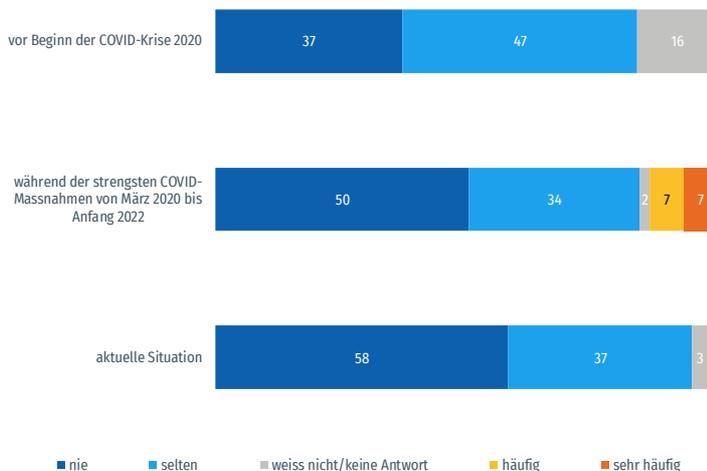
"Als Zweites interessiert uns Ihre Situation als Vermieter:in während der strengsten COVID-Massnahmen von März 2020 bis Anfang 2022. Wie häufig kam in dieser Zeitspanne zu..."

"Nun interessiert uns noch Ihre aktuelle Situation als Vermieter:in, mit einer gewissen Distanz zur Zeit der strengsten COVID-Massnahmen. Wie häufig kommt es momentan zu..."

Kündigungen oder Nicht-Verlängern von Mietverträgen

in % betroffene Firmen, die hauptsächlich Vermieterinnen sind

© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, Juni/Juli 2022 (n = jeweils 153)



Wie zuvor bei den Mietausfällen sind auch Kündigungen und oder nicht verlängerte Mietverträge fast ausschliesslich während der strengsten Massnahmen aufgetreten. Zwischen Frühjahr 2020 und Anfang 2022 waren insgesamt 14 Prozent der Vermieter-Firmen häufig oder sehr häufig davon betroffen, aktuell sind es nur noch 2 Prozent. Auch diesbezüglich ist der Anteil von Firmen, die nie von Kündigungen oder nicht-Verlängerungen von Mietverträgen betroffen sind, mit 58 Prozent deutlich über dem Niveau von vor der der Pandemie angelangt.

Ein weiteres Indiz für die Entspannung der Geschäftsmietsituation für viele Unternehmen ist, dass die meisten Übereinkommen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen mittlerweile ausgelaufen sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erhält nur noch 1 Prozent der Mieter:innen immer noch COVID-Unterstützungen.

Grafik 10

Schwierigkeiten Bezahlung Gebäudeaufwand

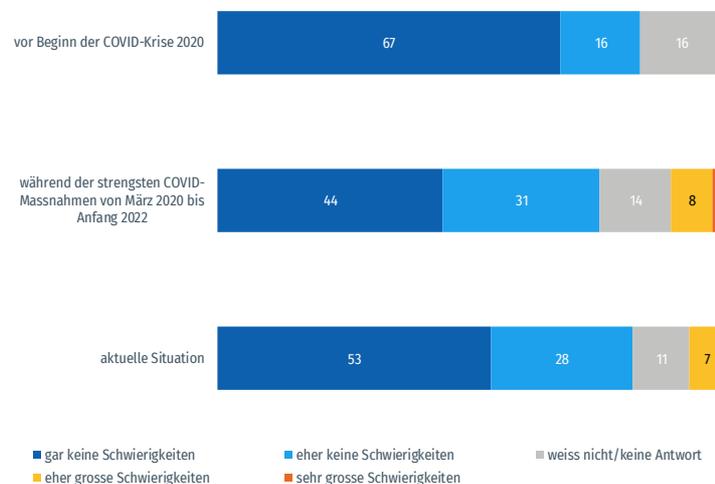
"Zunächst interessiert uns Ihr Gebäudeaufwand vor der COVID-Krise 2020. Hatten Sie vor Beginn der COVID-Krise Schwierigkeiten, den Gebäudeaufwand für die eigenen Geschäftsräume zu bezahlen?"

"Als Zweites interessiert uns Ihr Gebäudeaufwand während der strengsten COVID-Massnahmen von März 2020 bis Anfang 2022. Hatten Sie in dieser Zeit zu irgendeinem Zeitpunkt Schwierigkeiten, [...]?"

"Zum Schluss interessiert uns noch Ihr Gebäudeaufwand heutzutage, [...]. Haben Sie momentan Schwierigkeiten, den Gebäudeaufwand für Ihre eigenen Geschäftsräume zu bezahlen?"

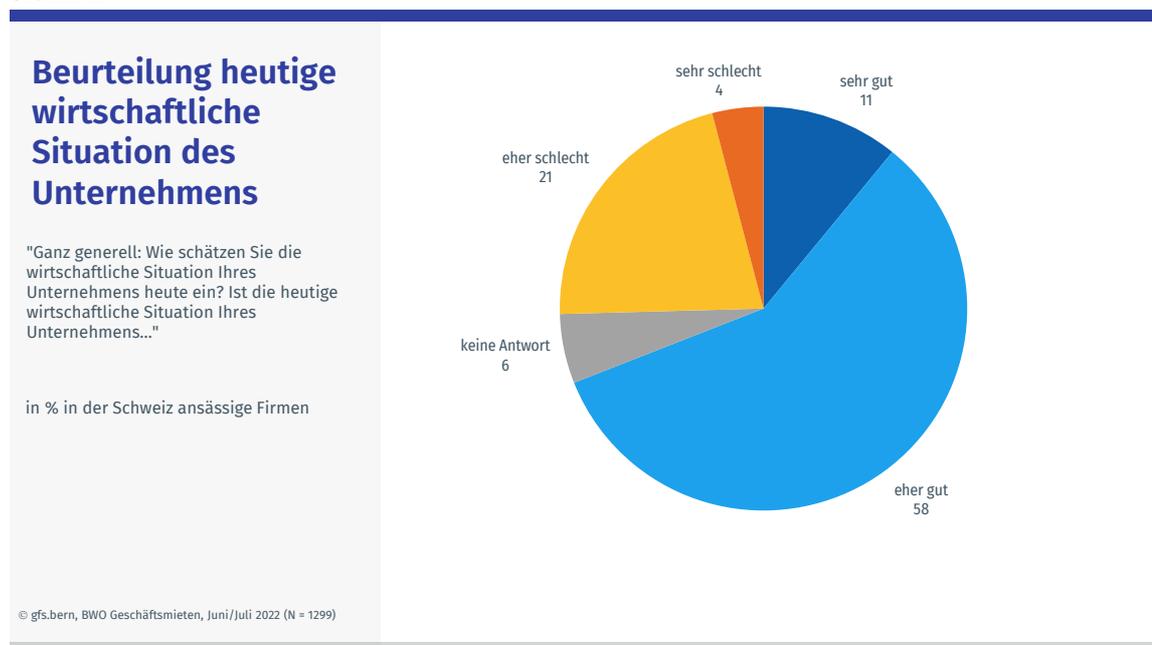
in % in der Schweiz ansässige Firmen, die sich in eigener Liegenschaft befinden

© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, Juni/Juli 2022 (n = jeweils 433)



Für Firmen, die ihr Geschäft in eigenen Liegenschaften betreiben, war das Bezahlen des Gebäudeaufwands während der Einschränkungen seltener ein Problem, es hat sich dafür aber in der aktuellen Phase weniger stark entspannt wie für Firmen, die ihre Gewerbefläche mieten: Während der strengsten COVID-Massnahmen hatten 3 Prozent sehr grosse Schwierigkeiten, weitere 8 Prozent hatten eher grosse Schwierigkeiten. Dies hat sich auf 1 (sehr grosse Schwierigkeiten) beziehungsweise 7 Prozent (eher grosse Schwierigkeiten) reduziert.

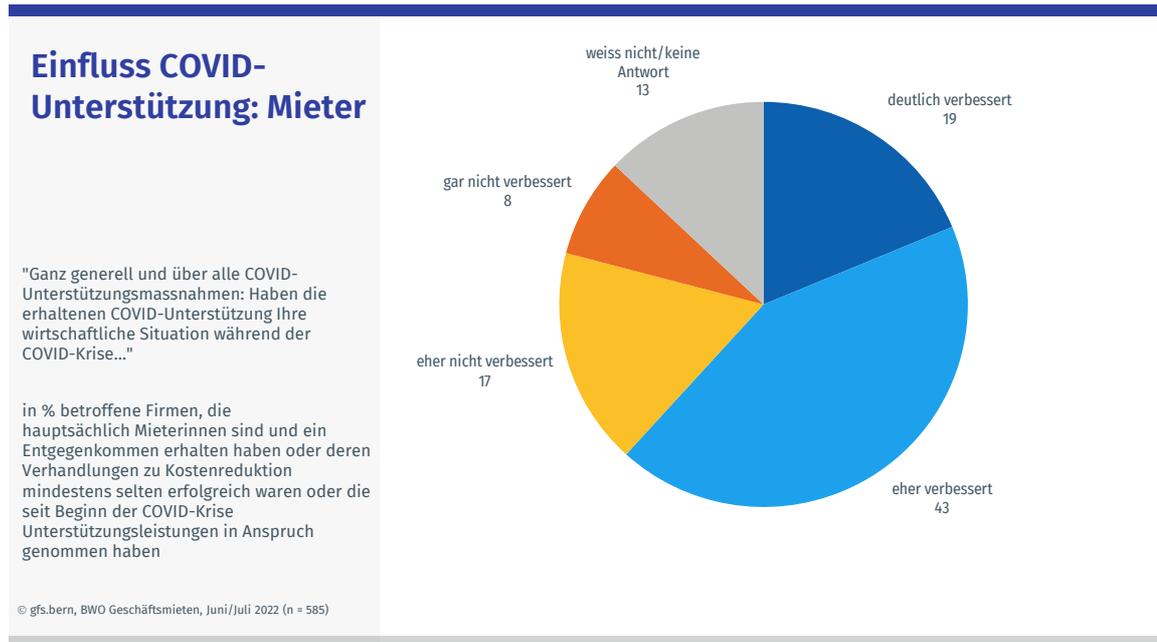
Grafik 11



Insgesamt herrscht darum in vielen Unternehmen eine positive Grundstimmung: 58 Prozent schätzen die wirtschaftliche Situation ihrer Firma heute als eher gut ein, 11 Prozent sogar als sehr gut. Demgegenüber steht ein Fünftel, welcher die Situation als eher schlecht beurteilt (21%) und gerade mal 4 Prozent empfinden die heutige Situation als sehr schlecht.

Besonders gut schätzen Vermieter-Firmen ihre aktuelle Situation ein, denn praktisch alle beurteilen ihre aktuelle wirtschaftliche Situation als eher oder sehr gut (97%). Das war insofern zu erwarten, als bei der Stichprobenziehung generell Vermieter:innen berücksichtigt wurden und nicht spezifisch besonders von den Massnahmen betroffene Vermieter:innen. Ausserdem bewerten die grösseren Unternehmen die Situation positiver als die kleinen.

Grafik 12



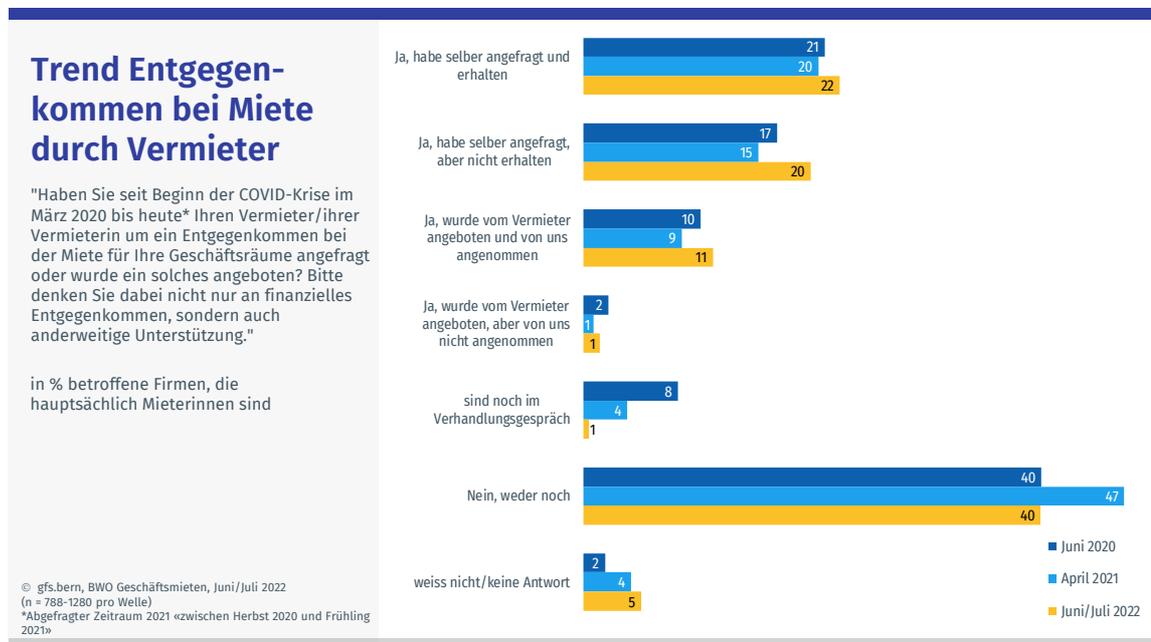
In vielen Fällen haben dabei die COVID-Unterstützungen einen Beitrag zur Überwindung der Krise geleistet: Für 62 Prozent der Mieter:innen, die während der COVID-Krise in einer Form Unterstützung erhalten haben, hat sich die Situation während der Krise durch diese Unterstützungen eher oder sogar deutlich verbessert. In jedem vierten Fall haben die Unterstützungen die Situation jedoch eher oder gar nicht verbessert.

Dasselbe gilt auch für Unternehmen in eigener Liegenschaft. Hier hat sich für drei Viertel der Unternehmen die Situation dank der COVID-Unterstützung eher oder deutlich verbessert (74%).

2.3 Individuelle Vereinbarungen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen halfen die Krise zu überwinden

Im Fokus dieser Studienreihe stehen die Vereinbarungen, die zwischen Mieter:innen und Vermieter-Firmen von Gewerbeflächen getroffen wurden.

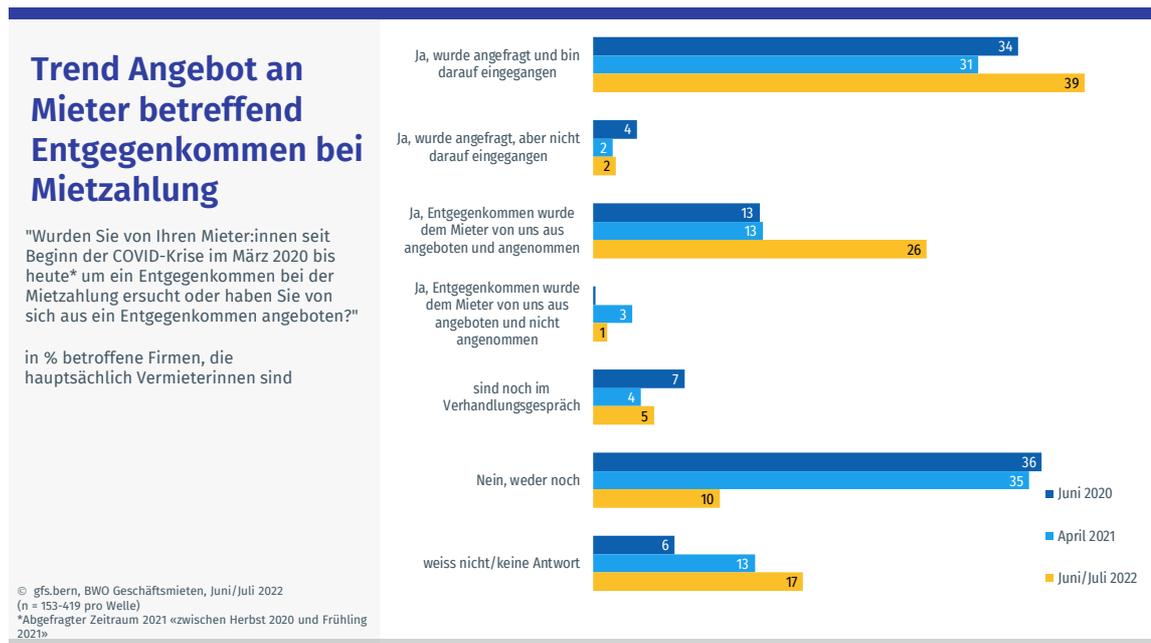
Grafik 13



Etwas über die Hälfte der Firmen, die ihre Geschäftsräume mieten (54%), berichten, dass sie entweder die eigenen Vermieter:innen um ein Entgegenkommen bei der Miete während der COVID-Massnahmen angefragt haben (42%) oder sogar von ihren Vermieter:innen ein entsprechendes Angebot erhalten haben (12%). Dieser Anteil ist somit etwas höher als noch in den beiden vorherigen Befragungswellen, nicht zuletzt weil sich auch nur noch 1 Prozent der Unternehmen in Verhandlungen mit ihren Vermieter:innen befindet und ein längerer Zeitraum betrachtet wird. Von den als Mieter:innen betroffenen Firmen geben 40 Prozent an, seit Beginn der COVID-Krise ihre Vermieter:innen weder um ein Entgegenkommen bei der Miete angefragt zu haben, noch sei ihnen aktiv ein entsprechendes Angebot seitens ihrer Vermieter:innen gemacht worden.

Das Fragen nach einem Entgegenkommen durch die Vermieter:innen war in gut der Hälfte der Fälle erfolgreich, Angebote durch die Vermieter-Firmen selber wurden wenig überraschend praktisch immer angenommen. Besonders häufig haben Gastronomieunternehmen ihre Vermieter:innen um ein Entgegenkommen angefragt (65%) und konnten sich dabei auch überdurchschnittlich oft auf eine gemeinsame Abmachung einigen. Vergleichsweise selten eine Abmachung mit der Vermietung haben Unternehmen aus der Erziehungs- und Unterrichtsbranche gesucht (21%), erhielten dafür praktisch aber immer ein Entgegenkommen.

Grafik 14

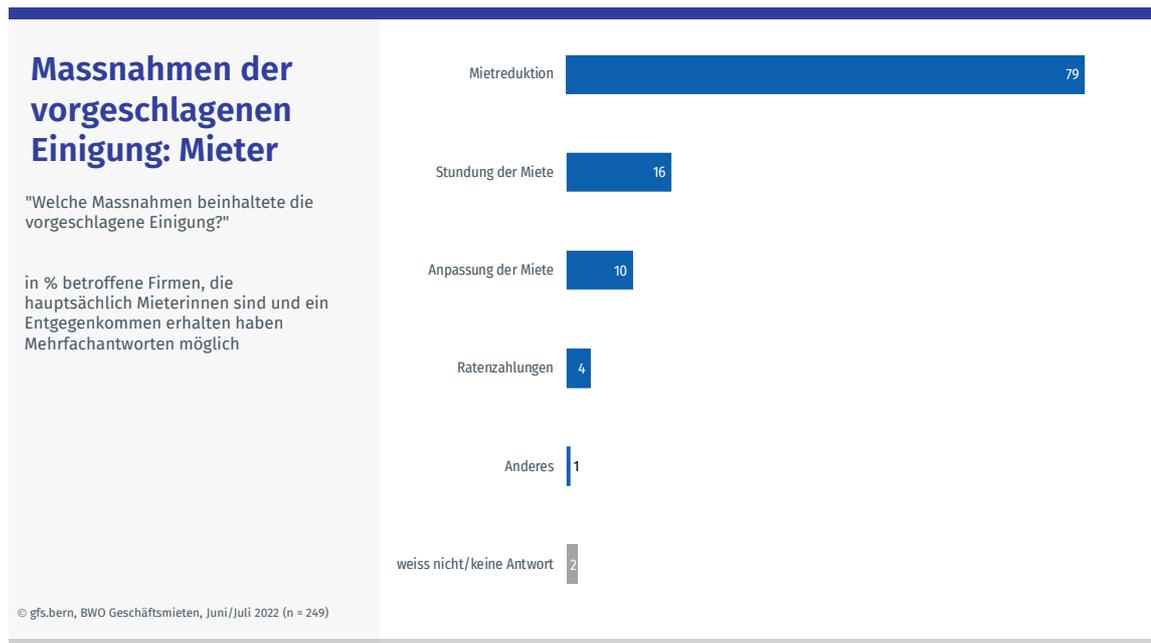


Wird nun der Blickwinkel geändert und die Vermieter:innen-Sicht beleuchtet, bestätigt sich der Befund von häufigen und erfolgreichen Lösungsansätzen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen. Insgesamt haben 65 Prozent der Vermieter:innen eine entsprechende Übereinkunft mit ihren Mieter:innen getroffen. 39 Prozent der Vermieter-Firmen sind dabei auf eine Anfrage der Mieter:innen eingegangen, 26 Prozent haben den Mieter:innen selber einen Vorschlag gemacht. Dem gegenüber stehen lediglich 10 Prozent der Vermieter-Firmen, die angeben, weder angefragt worden zu sein, noch mit einem eigenen Vorschlag auf die Mieter:innen zugegangen zu sein.

Werden die Aussagen der Mieter:innen und Vermieter:innen einander gegenübergestellt, so zeigen sich ein paar Differenzen: Rund die Hälfte der Mieter:innen erreicht bei ihren Anfragen an die Vermieter:innen ein Entgegenkommen, beim anderen Teil wurde eine solche Anfrage abschlägig beschieden. Währenddessen geben nur sehr wenige Vermieter:innen an, nicht auf Anfragen der Mieter:innen eingegangen zu sein. Ein weiterer Unterschied besteht zudem auch darin, ob überhaupt verhandelt wurde. Von den Unternehmen, die ihre Geschäftsräume mieten, haben 40 Prozent kein Entgegenkommen mit ihren Vermieter:innen verhandelt, auf Vermieter:innen-Seite ist dieser Anteil mit 10 Prozent viermal kleiner.

Für diese Diskrepanzen kann es mehrere Erklärungen geben. So haben zum Beispiel Mieter:innen oft nur eine:n Vermieter:in, während die Vermieter-Firmen oft an eine Reihe von Unternehmen Gewerbeflächen vermietet. Wenn in diesem Fall nicht allen, aber einem Teil der Mieter:innen ein Entgegenkommen gewährt wurde, ist zu vermuten, dass die Frage damit beantwortet wurde, dass ein Entgegenkommen stattgefunden habe. Weiter besteht die Möglichkeit, dass Mieter:innen mehrmals für ein Entgegenkommen angefragt haben, beziehungsweise Vermieter:innen mehrmals ein Entgegenkommen angeboten haben.

Grafik 15



Im Folgenden soll nun noch ein Blick auf die getroffenen Abmachungen zwischen den beiden Parteien geworfen werden. Die Mieter:innen haben dabei meistens eine Mietreduktion vorgeschlagen (79%). In deutlich weniger Fällen beinhalteten die vorgeschlagenen Einigungen eine Stundung der Miete (16%), angepasste Mieten (10%) und noch seltener Ratenzahlungen (4%). Auch die Vermieter:innen haben am häufigsten Mietreduktionen vorgeschlagen (88%) gefolgt von Stundung und Ratenzahlungen.

Häufig handelte es sich bei den Mietreduktionen um kurzfristige Abmachungen im Umfang von wenigen Monatsmieten: Jeweils rund ein Drittel der vereinbarten Mietreduktionen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen betrafen eine Monatsmiete (32%), zwei Monatsmieten (32%) oder zwischen drei und sechs Monatsmieten (28%). Lediglich bei 8 Prozent der Mieter:innen wurde die Miete im Umfang von über sechs Monatsmieten reduziert.

Auffällig hierbei ist, dass sehr häufig das finanzielle Entgegenkommen gar nicht zurückbezahlt werden muss. Insgesamt müssen 85 Prozent der Mieter:innen, die eine Abmachung mit ihren Vermieter-Firmen getroffen haben, dieses nicht mehr zurückzahlen. Auf der Gegenseite berichten 77 Prozent der Vermieter-Firmen, dass ihr gewährtes Entgegenkommen nicht durch die Mieter:innen zurückbezahlt werden müsse. Das Entgegenkommen der Vermieter-Seite während der Pandemie zeigt sich auch durch Zurückhaltung beim Einleiten von Betreibungen. Insgesamt geben 50 Prozent der Vermieter:innen an, seit Beginn der COVID-Krise im März 2020 eher als vor der Krise auf Betreibungen wegen ausstehender Mietzahlungen verzichtet zu haben.

Die COVID-Krise hat dabei bei einigen Unternehmen durchaus auch das Vorgehen und Verhalten bei Verhandlungen verändert. Insgesamt haben 30 Prozent der Vermieter:innen ein verändertes Verhalten bei Vertragsverhandlungen bei Mieter:innen festgestellt, und 24 Prozent geben an, aufgrund der COVID-Krise selber anders zu verhandeln.

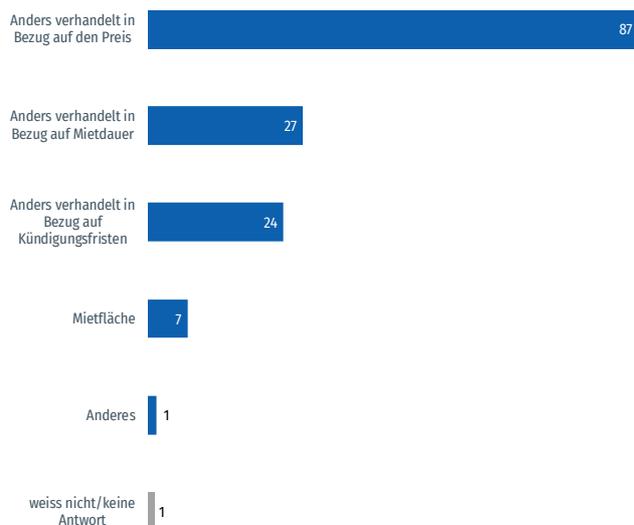
Grafik 16

Verhandlungs- änderung als Mieter

"Bei welchen der folgenden Punkte haben Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen während der COVID-Krise anders verhandelt, als Sie dies normalerweise getan hätten?"

in % betroffene Firmen, die hauptsächlich Mieterinnen sind und bei Vertragsverhandlungen aufgrund der COVID-Krise anders verhandeln
Mehrfachantworten möglich

© gfs.bern, BWO Geschäftsmieten, Juni/Juli 2022 (n = 52)

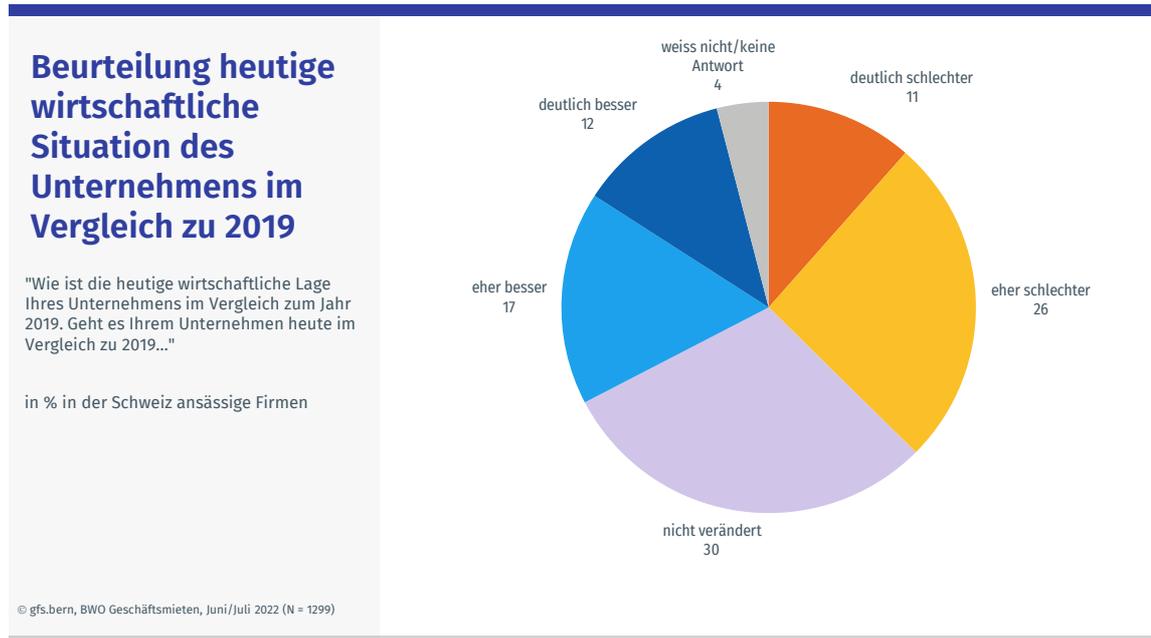


Von den Unternehmen, die ihre Geschäftsräume mieten und aufgrund der COVID-Krise anders verhandeln, bezieht sich diese Änderung für fast alle auf den Preis (87%). Rund jeweils ein Viertel hat auch anders in Bezug auf die Mietdauer (27%) sowie auf Kündigungsfristen (24%) verhandelt. Die Mietfläche hat nur für wenige eine Rolle gespielt (7%). Auch die Vermieter-Unternehmen stellen am häufigsten ein verändertes Verhandeln bezüglich der Mietpreise (70%) fest.

Dieser Fokus auf den Mietpreis zeigt sich auch in den Fällen, bei denen nicht ein neuer Vertrag unterzeichnet wurde, sondern die Mieter:innen ihren Vermieter:innen Änderungsvorschläge am bestehenden Mietvertrag gemacht haben: Auch hier ist der Mietpreis an erster Stelle (68%) gefolgt von Kündigungsfristen und Mietdauer.

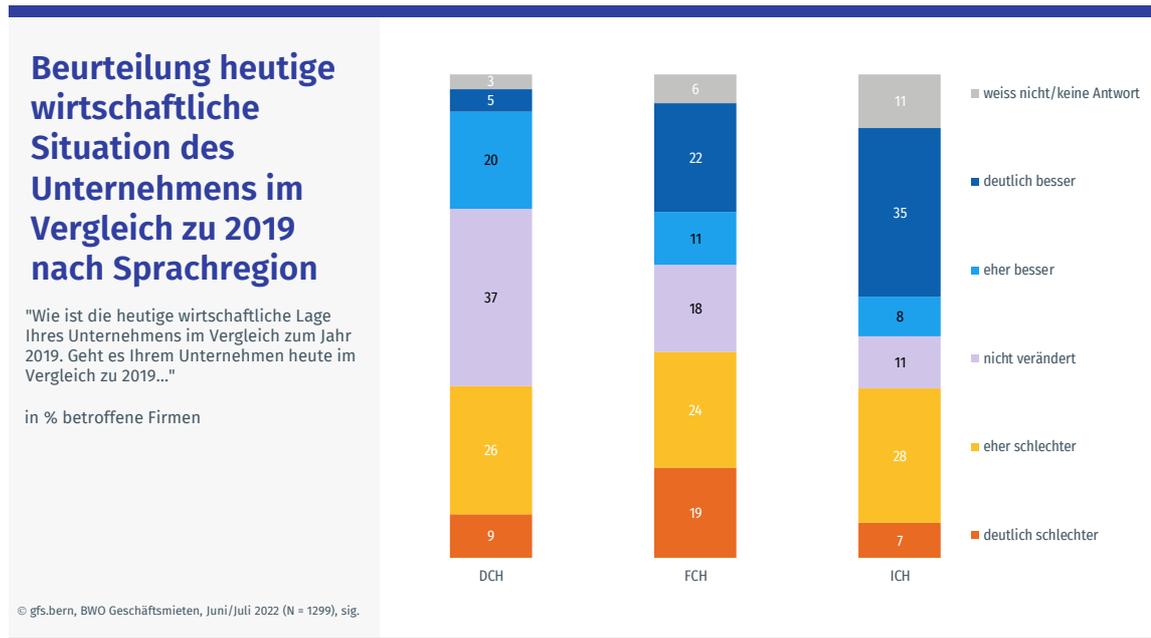
2.4 Es gibt trotzdem angeschlagene Unternehmen

Grafik 17



Trotz der allgemeinen Entspannung bezüglich der Bezahlbarkeit der Geschäftsräume gibt es weiterhin einen relevanten Teil an Unternehmen, die mit ihrer wirtschaftlichen Situation zu kämpfen haben. Im Vergleich zu vor COVID 2019 geben mehr Unternehmen eine Verschlechterung (37% eher oder deutlich schlechter) als eine Verbesserung (29% eher oder deutlich besser) an. Die Situation der übrigen 30 Prozent der Unternehmen hat sich hingegen nicht verändert. In der Gastronomie hat sich die wirtschaftliche Lage mehrheitlich noch nicht erholt. Für 31 Prozent ist die Situation eher schlechter für 23 Prozent sogar deutlich schlechter als 2019 vor der COVID-Krise.

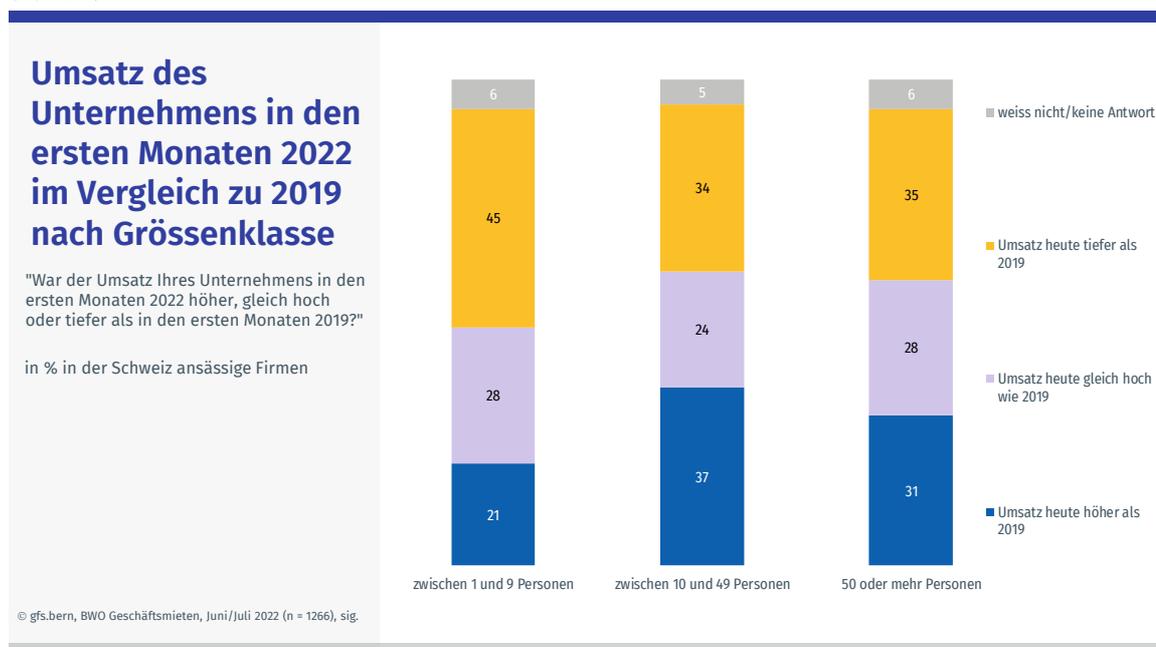
Grafik 18



In dieser Frage zeigen sich auch spannende Unterschiede zwischen den drei Sprachregionen: Der Anteil Firmen, die ihre Situation im Vergleich zu 2019 als deutlich besser einschätzen, ist in der Deutschschweiz besonders tief (5%) während er in der Romandie (22%) und noch auffälliger im italienischsprachigen Teil der Schweiz (35%) überdurchschnittlich hoch ist. Gleichzeitig bekunden aber in der französischsprachigen Schweiz mehr Firmen eine Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Lage im Vergleich zu 2019 (43% eher oder deutlich schlechter) als in der Deutschschweiz (35%).

Die Selbsteinschätzungen zur wirtschaftlichen Lage spiegeln sich auch in den Veränderungen der rapportierten Umsätze zwischen 2019 und 2022: Eine Mehrheit erzielt heuer einen tieferen Umsatz als 2019 (43%). Jeweils rund ein Viertel konnte den Umsatz auf dem Vorpandemie-Level halten (27%) oder sogar steigern (23%). Anders als in den vorhergehenden Fragen können bezüglich der Umsätze keine signifikanten Unterschiede zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen festgestellt werden. Im Vergleich mit der Befragungswelle aus dem Vorjahr hat sich die Umsatzveränderung gegenüber 2019 allerdings positiv entwickelt: In der Vorjahresbefragung musste noch die klare Mehrheit von 71 Prozent Umsatzeinbussen hinnehmen.

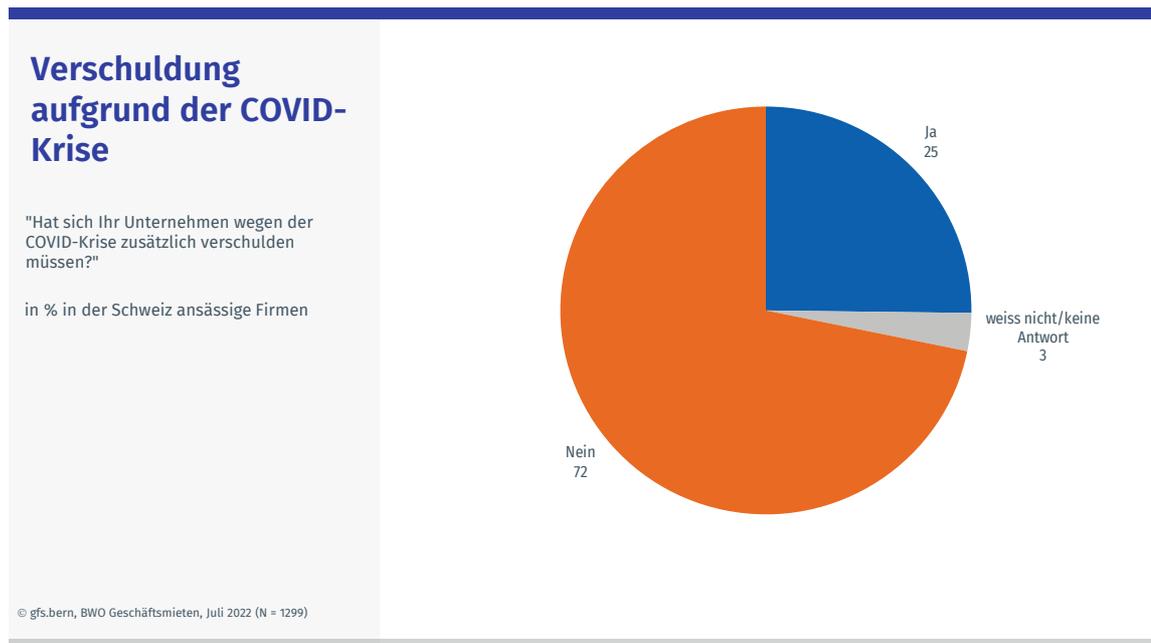
Grafik 19



Wie bereits im letzten Jahr haben auch aktuell kleine Unternehmen signifikant häufiger Umsatzeinbussen zu beklagen als grössere Unternehmen mit mehr als zehn Angestellten. Während etwas über ein Drittel der grösseren Unternehmen tiefere Umsätze hinnehmen musste, beträgt dieser Anteil in Unternehmen mit weniger als zehn Mitarbeitenden 45 Prozent.

Für die veränderten Umsätze ist sehr häufig die COVID-Krise verantwortlich: Insgesamt fast drei Viertel der Unternehmen, die einen tieferen Umsatz angeben, führen diese Veränderung eher oder sehr stark auf ebendiese Krise zurück (73%). Allerdings ist auch für eine Mehrheit der Unternehmen mit gestiegenen Umsätzen die COVID-Krise eher oder sehr stark für den höheren Umsatz verantwortlich (64%).

Grafik 20

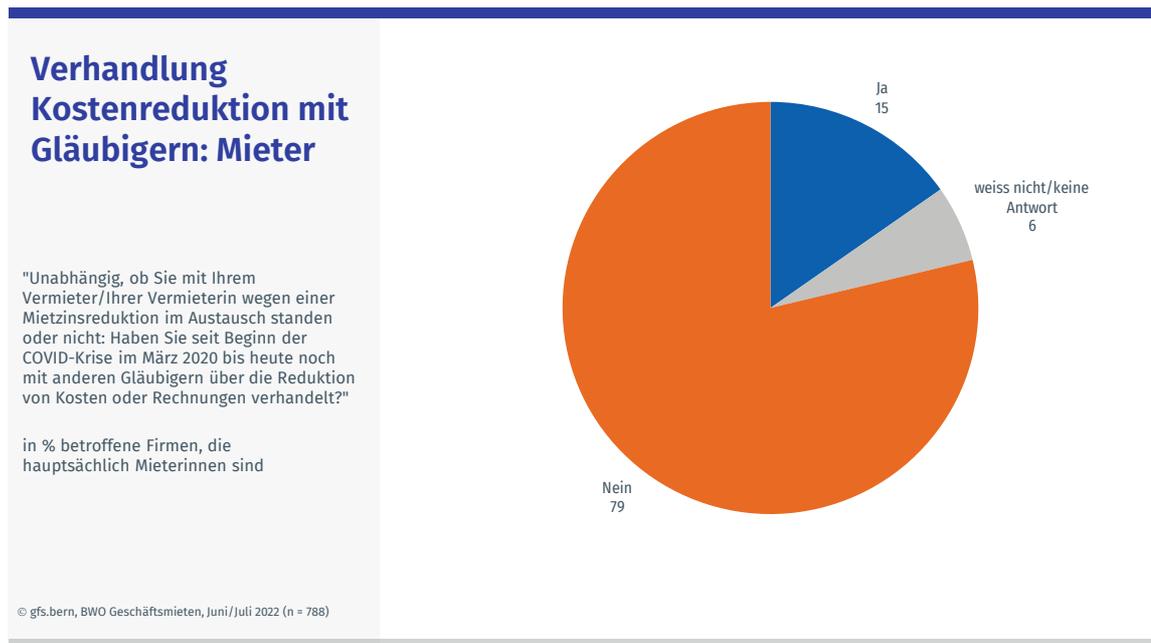


Ein Viertel der Unternehmen hat sich aufgrund der COVID-Krise zusätzlich verschulden müssen (25%). Das trifft auf Mieter:innen häufiger zu als auf Vermieter:innen oder auf Unternehmen die ihr Geschäft in eigener Liegenschaft betreiben. Überdurchschnittlich häufig ist dies für Detailhandelsunternehmen (38%) und Gastronomiebetriebe (44%) der Fall.

Diese Schulden konnten aber erst von einem kleinen Teil der Unternehmen vollständig zurückgezahlt werden (8%). Fast die Hälfte hat die zusätzlichen Schulden zumindest teilweise zurückgezahlt (48%), während 42 Prozent diese Schulden noch gar nicht zurückzahlen konnten.

Firmen, die sich während der COVID-Krise verschuldet haben, werden häufig noch einige Zeit davon betroffen sein. Denn nur rund ein Fünftel der Unternehmen, die noch nicht alle Schulden zurückgezahlt haben, wird dies voraussichtlich im Laufe des nächsten Jahres tun (19%). Die grosse Mehrheit denkt nämlich, für die Zurückzahlung mehr als ein Jahr zu brauchen (71%). Jedes zehnte Unternehmen mit ausstehenden Schulden rechnet gar nicht mehr mit einem Zurückzahlen.

Grafik 21



Es scheint aber, dass private Lösungen hauptsächlich mit den Vermieter:innen gesucht wurden. Zusätzlich zu Verhandlungen mit ihrer Vermietung, haben die Unternehmen nur zu einem kleinen Teil auch mit anderen Gläubigern verhandelt. Unter Firmen, die ihre Gewerbefläche mieten, sind es 15 Prozent der Unternehmen, unter Firmen, die sich in eigener Liegenschaft befinden, sind es gar nur 8 Prozent.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass diese zusätzlichen Verhandlungen mit anderen Gläubigern nur selten von Erfolg gewesen wären: Von den Unternehmen, die solche Verhandlungen geführt haben, war über die Hälfte immer oder meist erfolgreich (56%).

Die Befragung zeigt also, dass es - trotz den vielen erfolgreichen privaten und öffentlichen Massnahmen - noch einen relevanten Teil der Unternehmen gibt, für den die Krise noch nicht überstanden ist. Allerdings gilt hier, dass die Herausforderungen unterdessen vermutlich auch andere Vorzeichen haben: Es scheint plausibel, dass die wirtschaftliche Entwicklung, die Inflation, Lieferengpässe und die Energieproblematik dieses Gefühl vermutlich mitprägen.

3 Anhang

3.1 Übersicht befragte Branchen

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

Tabelle 3: Befragte Branchen

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

©gfs.bern, Auslegeordnung Geschäftsmieten, Juni/Juli 2022

3.2 gfs.bern-Team

URS BIERI

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

✉ urs.bieri@gfsbern.ch



Schwerpunkte:

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

Publikationen in Sammelbänden, Fachmagazinen, Tagespresse und im Internet

JONAS PHILIPPE KOCHER

Projektleiter, Politikwissenschaftler

✉ jonas.kocher@gfsbern.ch



Schwerpunkte:

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

MARCO BÜRGI

Junior Projektleiter

✉ marco.buergi@gfsbern.ch



Schwerpunkte:

Abstimmungen, Wahlen, Issue Monitoring, politische Einstellungen



RONJA BARTLOME

Wissenschaftliche Mitarbeiterin Data Science

✉ ronja.bartlome@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Datenanalyse, Programmierungen, Visualisierungen, Recherchen,
quantitative und qualitative Methoden

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

Das Forschungsinstitut gfs.bern ist Mitglied der Swiss Data Insights Association und garantiert, dass keine Interviews mit offenen oder verdeckten Werbe-, Verkaufs- oder Bestellabsichten durchgeführt werden.

Mehr Infos unter www.schweizermarktforschung.ch

 **SWISS INSIGHTS**
Institute Member

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