



Aktennotiz

Kosten der Mo. 20.3142 für die Vermieterinnen und Vermieter

Datum: 8. Mai 2020
Für: Mitglieder der WAK-N
Kopie an:

Aktenzeichen: BWO-574.1-11/2/55

1. Ausgangslage

Der Nationalrat stimmte am 5. Mai 2020 der Mo. 20.3142 WAK-NR «Mieten im Gastgewerbe. Die Mieter sollen nur 30 Prozent der Miete schulden» mit 103 zu 77 Stimmen (bei 15 Enthaltungen) zu. Diese Motion fordert, dass Restaurants und weitere durch die COVID-Verordnung 2 geschlossene Betriebe ihrem Vermieter grundsätzlich nur 30 % der Miete schulden – dies für die Zeit, während der sie aufgrund der behördlichen Massnahmen geschlossen bleiben müssen. Gleichzeitig fordert die Motion den Bundesrat auf, die Schaffung eines Härtefallfonds für Vermieter zu prüfen.

Der Ständerat nahm die Motion ebenfalls an, allerdings in abgeänderter Form: Gemäss dieser Fassung sollen Unternehmen und Selbständigerwerbende aller Branchen, deren Bruttomiete für ein Mietobjekt nicht mehr als 8'000 Franken beträgt, für zwei Monate eine Mietzinsreduktion von 5'000 Franken pro Monat erhalten. Dies wenn sie aufgrund der COVID-Verordnung 2 schliessen oder ihren Betrieb reduzieren mussten. Die Nebenkosten bleiben geschuldet. Für Vermieter ist ein Härtefallfonds im Umfang von 20 Mio. Franken zu prüfen. Zudem sollen bereits getroffene Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten.

2. Vorbemerkung

Weil Daten zu den Geschäftsmieten nur rudimentär oder gar nicht vorhanden sind, müssen die potentiellen Auswirkungen einer derartigen Regelung aufgrund bestimmter Annahmen abgeschätzt werden. Dazu stützt sich die Verwaltung auf Schätzungen von Wüest Partner.

Wichtigste Ergebnisse

- Die Umsetzung der Motion (Version SR) führt auf der Seite der Vermieter **zu Ausfällen von insgesamt rund 244 Mio. Franken** (inkl. Berücksichtigung des zur Prüfung vorgeschlagenen

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
BWO Martin Tschirren
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Postadresse: 2540 Grenchen
Tel. +41 58 481 8666, Fax +41 58 480 9110
martin.tschirren@bwo.admin.ch
<https://www.bwo.admin.ch>



Fonds für Härtefälle für Vermieter). Gemessen an den jährlichen Mietzinseinnahmen aus Geschäftsmieten sind dies knapp 2 %.

- Die Regelung führt für **sieben von acht der Unternehmen und Selbständigerwerbenden (knapp 88 %)**, die in einem Mietverhältnis stecken und von den Massnahmen der COVID-Verordnung 2 betroffen sind (ca. 80'000 Geschäftsmietverhältnisse), zu einer vollständigen oder weitgehenden Mietzinsbefreiung.

Weiterführende Informationen

Gemäss Schätzungen von Wüest Partner umfassen die Geschäfts- und Gewerbemieten (in den Bereichen Verkauf, Gastgewerbe und Gewerbe) in der Schweiz insgesamt rund 203'000 Mietverhältnisse mit einem Mietvolumen von 1,1 Mia. Franken pro Monat. Von der behördlichen Schliessung betroffen sind rund 40 % aller Mietverhältnisse, resp. 41,4 % der Mietzinse (entspricht 455 Mio. Franken).

Von den rund 80'000 betroffenen Mietverhältnissen, bezahlen 80 % (entspricht ca. 64'000) einen Mietzins von weniger als 5'000 Franken, 8 % (entspricht rund 6'300) einen Mietzins zwischen 5'000 und 8'000 Franken. Die 64'000 betroffenen Mietverhältnisse mit einem monatlichen Mietzins von maximal 5'000 Franken haben ein Mietzinsvolumen von 111 Mio. Franken pro Monat. Die rund 6'300 betroffene Mieterinnen und Mieter mit einem Mietzins zwischen 5'000 und 8'000 Franken, sollen gemäss Motion eine Mietzinsreduktion von je 5'000 Franken erhalten. Dies ergibt pro Monat 31,5 Mio. Franken.

Weiter hält die Motion fest, dass bereits getroffene Vereinbarungen weiterhin gültig bleiben, also nicht von der vorliegenden Regelung erfasst werden; es sei denn, die Vereinbarung sieht dies explizit vor; in diesen Fällen kommt die Regelung zu Tragen. Aufgrund von Angaben der Union Suisse des Professionels de l'Immobilier (USPI) vom 5. Mai 2020 haben Vermieter im Kanton Waadt bereits auf rund 2,5 Mio. Franken an Mietzinsen verzichtet. Hochgerechnet auf die ganze Schweiz (der Kanton Waadt zählt 9,4 % der Einwohner der Schweiz) kann man von insgesamt 20 Mio. Franken an Zinseinnahmen ausgehen, auf die bisher bereits verzichtet worden sind und die nicht mehr dem regulatorischen Eingriff angerechnet werden können.

Die führt zu folgender Zusammenstellung:

Mietzinsvolumen für betroffene Geschäftsmieten unterhalb von CHF 5'000 pro Monat	110,5 Mio.
Mietzinsvolumen für betroffene Geschäftsmieten zwischen CHF 5'000 und 8'000 pro Monat	31,5 Mio.
Total Mietzinsvolumen für betroffene Geschäftsmieten pro Monat	142 Mio.
Annahme: maximaler Anspruch von 2 Monaten (gemäss Motion)	284 Mio.
Bereits getroffene Vereinbarungen (Hochrechnung) – Stand Anfang Mai 2020	-20 Mio.
Härtefallfonds	-20 Mio.
TOTAL	244 Mio.