

Vorlage Stadtparlament

Datum 1. September 2020
Beschluss Nr. 4561
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Finanz- und Verwaltungsliegenschaften, Mietzinsreduktionen der Gewerbemieten infolge COVID-19-Massnahmen

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Den Mietzinsreduktionen für gewerbetreibende Mieterinnen und Mieter der Stadt St.Gallen als Folge der Covid-19-Pandemie und den damit einhergehenden Ertragsausfällen (Mietzinserlasse) in der Höhe von gesamthaft CHF 365'418 wird zugestimmt.

1 Ausgangslage

Am 16. März 2020 hat der Bundesrat die «ausserordentliche Lage» (höchste Gefahrenstufe) gemäss Epidemiegesetz erklärt. Mit der neuen Verordnung schränkte er das öffentliche Leben massiv ein. Die vom Bundesrat beschlossenen Massnahmen zur Eindämmung einer weiteren Ausbreitung des Coronavirus (Auslöser der Krankheit COVID-19) hatten einschneidende Konsequenzen für Unternehmen und Institutionen. Nur diejenigen Geschäfte, welche der Grundversorgung dienen, wie Lebensmittelläden und Apotheken, durften ihre Geschäftslokale weiterhin für die Öffentlichkeit offenhalten. Sämtliche nicht lebensnotwendigen Dienstleistungen und Geschäfte mussten mit sofortiger Wirkung geschlossen werden. Davon betroffen waren unter anderem Läden, Restaurants, Bars, Museen, Bibliotheken, Kinos, Konzerthäuser, Sportzentren, Schwimmbäder, Coiffeursalons und Kosmetikstudios.

Der Stadtrat hat am 25. März 2020 den Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter als Sofortmassnahme eine allgemeine Stundung der Mieten für die Zeit der verordneten Schliessung angeboten. Diese Stundung wurde mehrheitlich in Anspruch genommen. Gleichzeitig wurde ebenfalls mitgeteilt, dass die Frage, ob ein Mieterlass und in welcher Höhe gewährt werden soll, erst geklärt werden könne, wenn abgeschätzt werden könne, wie lange die Schliessung dauern und welchen Umfang die Mieterlasse insgesamt haben würden.

Der Bundesrat hat einen Grossteil der Notmassnahmen per 11. Mai 2020 wieder aufgehoben. Verkaufslokale und Gastronomiebetriebe konnten unter Einhaltung der nötigen Schutzmassnahmen wieder geöffnet werden. Veranstaltungen mit mehr als 1'000 Personen blieben weiterhin verboten. Mit Entscheid des Bundesrats vom 12. August 2020 sind Veranstaltungen mit mehr als 1'000 Personen per 1. Oktober 2020 wieder erlaubt.

Bei der verordneten Schliessung handelte es sich um rechtliches Neuland. Es ist unklar, ob aufgrund der Schliessung überhaupt Anrecht auf Mieterlass besteht. Auf nationaler Ebene wurde deshalb eine Einigung für diese Problematik gesucht. National- und Ständerat haben in ihrer Sommersession zwei gleichlautende Motionen (Nr. 20.345¹ und Nr. 20.346²) zum Thema Mieterlasse infolge Coronavirus angenommen. Damit wurde der Bundesrat beauftragt, zuhanden des Parlaments einen Gesetzesentwurf vorzulegen, der die Frage der Mieterlasse nach angeordneter Schliessung abschliessend klärt. Als ersten Schritt hat der Bundesrat am 1. Juli 2020 das Vernehmlassungsverfahren zu einem Vorentwurf bei den Kantonen, den politischen Parteien sowie den interessierten Organisationen eröffnet. Dieses dauerte – mit deutlich verkürzter Frist – bis zum 4. August 2020. Es ist vorgesehen, dass der Bundesrat Mitte September eine Botschaft an das Parlament verabschiedet. Auch ist geplant, dem Parlament ein Sonderverfahren zu beantragen, sodass die Gesetzesvorlage von beiden Räten in der gleichen Session beraten werden kann. Eine Verabschiedung der dringlichen Gesetzesvorlage wird in der Wintersession (Ende November bis Mitte Dezember) oder allenfalls bereits in der zusätzlich anberaumten Sondersession von Ende Oktober erwartet. Zum jetzigen Zeitpunkt ist allerdings nicht klar, ob das Gesetz angenommen wird. Der Parlamentsbeschluss unterliegt zudem dem fakultativen Referendum.

Das geplante Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) ist als dringliches und befristetes Bundesgesetz konzipiert. Als Verfassungsgrundlage soll Artikel 100 der Bundesverfassung über die Konjunkturpolitik dienen. Gemäss Vernehmlassungsentwurf sollen Mieterinnen und Mieter für die Periode der angeordneten Schliessung oder Einschränkung der Tätigkeit 40 Prozent des Nettomietzinseszins bezahlen, Vermieterinnen und Vermieter 60 Prozent des Nettomietzinseszins tragen.

In der Zwischenzeit haben diverse Städte ihren Mieterinnen und Mietern definitive Mietzinssenkungen für die Dauer der verordneten Schliessung gewährt und dabei die Entscheide auf Bundesebene nicht abgewartet.

Zürich	Genereller Mietzinserlass von 100 % für den Monat April; für den Monat Mai Mietzinsreduktion von 50 % für alle, die per 11. Mai 2020 ihr Geschäft wieder öffnen konnten. Gewerbemietenden, die den Betrieb erst am 8. Juni 2020 aufnehmen durften, wurden die Mietzinsen für die Monate April und Mai zu 100 % erlassen, ebenso Gastronomiebetrieben.
Basel	Erlass der Miete während der Schliessung um mindestens zwei Drittel.
Schaffhausen	Erlass der Miete während eines Monats und sofortige Umstellung der Verträge auf Umsatzmiete.
Winterthur	Vollständiger oder grossteiliger Erlass der betroffenen Gewerbemieten während der Schliessung. Erlass der Sockelmiete für das laufende Geschäftsjahr bei Gastronomiebetrieben.
Luzern	Erlass der betroffenen Gewerbemieten für zwei Monate.

¹ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20203451>

² <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20203460>

2 Mieterlass für städtische Mieterinnen und Mieter

Die Lage bleibt zwar weiterhin angespannt, eine teilweise Rückkehr in die Normalität ist indes absehbar. Es wird nun für Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter abschätzbar, wie stark sie wirtschaftlich von der angeordneten Schliessung betroffen sind. Die Stadt St.Gallen hat daher ab 1. Mai 2020 für Gewerbemietende zwei Antragsformulare bereitgestellt.

- «Stundung mit Rückzahlungen in Raten»: für Betriebe, die den erlittenen Verlust nach einer gewissen Zeit wieder auffangen können.
- «Mietzinserlass oder Mietzinsteilerlass»: für Betriebe, die auch nach einer gewissen Zeit nicht in der Lage sein werden, den vollständigen Mietrückstand mit den zukünftig zu erwartenden Betriebserträgen zu decken. Je nach Höhe des beantragten Mieterlasses wurde es notwendig, dass die persönliche finanzielle Lage des Betriebes umfassend dargestellt wird.

Sämtliche Gewerbemietenden wurden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ohne Einreichung eines Gesuchs davon ausgegangen wird, dass keine Mietzinsstundung mehr und keine Mietzinsreduktion beansprucht wird. Bis zum Ablauf der Eingabefrist per 15. Juni 2020 (mit Verlängerung bis 26. Juni 2020) sind insgesamt 56 Gesuche eingegangen.

Damit die eingereichten Anträge systematisch bewertet werden konnten, wurde ein Tool erarbeitet. Dazu hat sich die Stadt auf die Empfehlungen des Schweizerischen Verbands der Immobilienreuhänder (SVIT) und des Mieterverbands abgestützt. Neben dem Bewertungskriterium der Voll- oder Teilschliessung wurden die Lage und Marktsituation des Gewerbelokals, die wirtschaftlichen Folgeeinschränkungen sowie die Ausschöpfung der Massnahmen des Bundes (Kurzarbeit, Übergangskredit, Erwerbsausfallentschädigung) berücksichtigt. Beachtet wurde weiter auch die Dauer des Mietverhältnisses und, wo möglich, die Auswertung des Jahresabschlusses 2019 und des Halbjahresabschlusses 2020. Für die Berechnung der Mietzinserlasse ist der jeweilige Nettomietzins massgebend. Die Heiz- und Nebenkosten bleiben auch während der Dauer der Schliessung geschuldet. Heiz- und Nebenkosten sind Kosten, die im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache stehen. Die effektiven Verbrauchskosten, infolgedessen die meisten Kosten wie Heizmedium, Wasser und Abwasser, allgemein Strom etc., passen sich aufgrund des Gebrauchs automatisch in der Höhe an.

Von den 56 Gesuchen bezogen sich die meisten auf die Zeit während der verordneten Schliessungsmassnahmen, also auf die Zeit von rund zwei Monaten. Wenige Mieterinnen und Mieter, insbesondere aus der Eventbranche, beantragten Ermässigungen über einen längeren Zeitraum. Für Mieterinnen und Mieter aus der Eventbranche wurde aufgrund der längerdauernden Einschränkungen eine Reduktion der geschuldeten Mietzinsen über die zweimonatige Schliessung hinaus gewährt.

Aufgrund der systematischen Beurteilungen werden den 50 Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter, welche von einer Vollschiessung betroffen waren, folgende Nettomietzinsen während zwei Monaten erlassen:

100 %	14 Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter
90 %	16 Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter
80 %	19 Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter
70 %	1 Gewerbemieter

Zusätzlich erhalten vier der betroffenen Gewerbemieterrinnen und Gewerbemieterr, welche auch nach der Öffnung aufgrund ihres Gewerbesegments weiterhin starke Einschränkungen hinzunehmen haben, eine Reduktion des Mietzinses für einen (drei Gewerbemieterr) bzw. zwei (eine Gewerbemieterr) zusätzliche Monate.

Die sechs Gewerbemieterrinnen und Gewerbemieterr, welche von einer Teilschliessung (Zulieferer von Gewerbe mit Vollschiessung) betroffen waren, erhalten einen Mietzinserlass von 20 % (zwei Gewerbelokale) bzw. 40 % (vier Gewerbelokale) für zwei Monate.

Die Mietzinserlasse bei Gewerbemieterrnden infolge COVID-19-Massnahmen belaufen sich auf insgesamt CHF 365'418. Dies hat entsprechend Auswirkungen auf die im Budget 2020 veranschlagten Mietzinseinnahmen.

Mit dem vorliegenden Mietzinserlass erhalten alle städtischen Gewerbemieterrinnen und Gewerbemieterr, welche einen Erlass beantragt haben, eine höhere Reduktion als die auf nationaler Ebene geforderte 60/40 % - Regelung. Zusätzliche Mietzinserlasse infolge eines allfälligen Bundesgesetzes sind somit nicht zu erwarten.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Carmen Betschart