

Leitfaden für Verhandlungen über Mietzinsreduktionen bei Publikumsverboten, Betriebsschliessungen und -einschränkungen im Zusammenhang mit COVID-19

SVIT Schweiz / Stand 07.01.2021

Der nachfolgende Leitfaden und der Mietzinskalkulator stellen eine unverbindliche, nicht präjudizielle Grundlage für die Verhandlung über die vorübergehende Mietzinsreduktion von Mietverhältnissen am Geschäftsflächenmarkt dar. Die Gliederung und Gewichtung im Mietzinskalkulator stellen keine Empfehlung des SVIT dar. Die Werte können je nach Situation geändert werden. Der SVIT empfiehlt jedoch, die Werte unternehmensweit oder je Immobilienportfolio beizubehalten.

Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Direkte Betroffenheit der Geschäftsfläche von den gesetzlichen Massnahmen

Die Aufforderung des SVIT zur Verhandlung über Mietzinsreduktionen für die Perioden der Betriebsschliessungen bzw. -einschränkungen bezieht sich lediglich auf Mietverhältnisse, die von den Massnahmen des Bundes und der Kantone direkt betroffen sind. Wahlweise kann der Kreis der Mietverhältnisse erweitert werden.

Die Betroffenheit richtet sich namentlich nach folgenden Erlassen (nicht abschliessend):

- **Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19-Verordnung 2, in Kraft bis 22.6.20).** Art. 5 und Art. 6 Abs. 2 umfassen eine nicht abschliessende Liste von öffentlich zugänglichen Einrichtungen, die für die Geltungsdauer der «COVID-19-Verordnung 2» geschlossen waren. In Abs. 3 werden Einrichtungen und Veranstaltungen aufgeführt, die explizit nicht unter das Schliessungsgebot fallen, sofern sie die Empfehlungen des Bundesamts für Gesundheit einhalten können.
- **Verordnung über Massnahmen in der besonderen Lage zur Bekämpfung der Covid-19-Epidemie (Covid-19-Verordnung besondere Lage).** Art. 5a, Art. 5a^{bis}, Art. 5d und Art. 6 mit Ausnahmeregelungen
- Allfällige kantonale Massnahmen

2. Direkt betroffener Flächenanteil

Als direkt betroffen gilt insbesondere jener Anteil der Mietfläche, der dem im Erlass untersagten Zweck dient (insb. Publikumsverkehr). Logistik-, Lager- und Büroflächen, Mitarbeiterräume usw. fallen nicht direkt unter die Erlasse.

3. Beitrag des Mieters zur Schadensminderung

Dem Mieter obliegt eine Schadensminderungspflicht. Er hat alle ihm zumutbaren Massnahmen zu ergreifen, um den Schaden – in diesem Fall die Umsatzeinbusse – abzuwenden bzw. zu verringern. Seine

diesbezüglichen Anstrengungen sind zu berücksichtigen. Der Betreiber eines Restaurants kann während des Publikumsöffnungsverbots beispielsweise ein Take-away und der Detailhändler einen Heimlieferservice betreiben.

4. Staatliche Hilfsmassnahmen

Staatliche Hilfsmassnahmen (Härtefallentschädigung, Solidarbürgschaften usw.) können zu Zu- und/oder Abschlägen bei der Mietzinsreduktion führen. Erhält beispielsweise ein Unternehmen vom betreffenden Kanton A-fonds-perdu-Beiträge für Umsatzausfälle, so kann eine allfällige Mietzinsreduktion vermindert werden.

5. Einfluss von Zusicherungen und Betriebspflichten

Mietverträge, in denen der Vermieter besondere Eigenschaften zusichert oder verspricht bzw. dem Mieter klar umschriebene Betriebspflichten auferlegt, sind in den Verhandlungen zu berücksichtigen. Davon zu unterscheiden ist der im Vertrag umschriebene Nutzungszweck, z. B. als «Verkaufsladen» oder «Coiffeursaloon». Dieser stellt keine besonders zugesicherte Eigenschaft dar.

Wirtschaftliche Beurteilung

6. Beurteilung der Branche

Die Wiedervermietbarkeit in wachstumsstarken, rentablen Branchen ist höher als in schrumpfenden Branchen mit einem Überangebot.

7. Gesellschaftsform des Mieters

Dem persönlichen Haftungsrisiko für Schulden des Unternehmens bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften, der Grösse der Unternehmen, oder der Form von nicht gewinnorientierten Vereinen und Genossenschaften kann in den Verhandlungen Beachtung geschenkt werden.

8. Einschätzung der finanziellen Situation des Mieters

Die vorübergehende Mietzinssenkung soll dazu dienen, zur unternehmerischen Überlebensfähigkeit des Mieters beizutragen. Wird diese durch die Coronakrise massgeblich in Frage gestellt oder war die finanzielle Situation bereits zuvor prekär, und erscheint eine Liquidation auch mit einer vorübergehenden Mietzinsreduktion wahrscheinlich, ist von einer Reduktion abzusehen.

9. Umsatzentwicklung auf Jahresbasis

Mit wachsendem Umsatzrückgang steigt das Risiko einer Geschäftsaufgabe bzw. eines Konkurses. Der Umsatzrückgang wiegt umso schwerer, je höher der Anteil der Fixkosten (u.a. Miete) am Gesamtaufwand. Allerdings werden viele Mieter ihre Umsatzzahlen nicht offenlegen wollen.

10. Objekttyp/Grösse nach Massgabe des Mietzinses

Kleinere Objekte können aufgrund des Aufwandes im Fall eines Mieterwechsels bevorzugt behandelt werden. Aber auch eine umgekehrte Gewichtung für grössere Flächen ist aufgrund des potenziellen Mietzinsausfalls möglich.

11. Lage und Marktsituation der Fläche, Mietzins im Verhältnis zur Marktmiete

Beurteilung der allfälligen Wiedervermietbarkeit der Geschäftsfläche im Fall einer Geschäftsaufgabe sowie des effektiven Mietzinses im Verhältnis zur Marktmiete.

12. Bisherige Dauer des Mietverhältnisses, allfällige Restlaufzeit einer festen Vertragsdauer, Vertragstreue

Langjährige Mietverhältnisse mit zuverlässigen Mietern sind positiv zu werten. Handelt es sich beim Mietverhältnis um ein solches mit fester Laufzeit, so ist die Dauer der Restlaufzeit ebenfalls zu berücksichtigen.

Möglicher Inhalt der Vereinbarung

- Stundung der Mietzinse über einen längeren Zeitraum, z. B. bis Mitte oder Ende 2021 bzw. bis zum Ende der Laufzeit des befristeten Mietvertrags
- Vorübergehende, nicht präjudizielle Mietzinssenkung der Mietzinse. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Fall eines späteren Konkurses des Mieters nur die reduzierten Mietzinse geltend gemacht werden können.
- Vollständiger Erlass des Netto-Mietzinses