

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen
per Mail an: recht@bwo.admin.ch

Zürich, 4. August 2020

Stellungnahme zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 laden Sie uns zur Stellungnahme zum Bundesgesetz betreffend Geschäftsmieten ein. Der Schweizerische Versicherungsverband (SVV) dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Meinungsäusserung und nimmt diese hiermit gerne wahr.

1 Ausgangslage

Aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Eindämmung des Coronavirus wurden Teile der Wirtschaft hart getroffen. Nicht wenige Betriebe, insbesondere Kleinbetriebe und Selbständigerwerbende, mussten ihre Geschäftstätigkeit temporär unterbrechen. Als Folge davon sahen sich verschiedene Betriebe finanziell deutlich geschwächt und zum Teil in ihrer Existenz bedroht. Der Bundesrat hat sodann Massnahmen beschlossen, um Betriebe mit Liquiditätsengpässen finanziell zu unterstützen. Dem Parlament gingen diese jedoch zu wenig weit und es hat als weitere Unterstützungsmöglichkeit zwei gleichlautende Motionen verabschiedet, die eine Senkung der Geschäftsmieten für Unternehmen verlangen, die ihren Betrieb aufgrund der Bekämpfungsmassnahmen gegen das Coronavirus schliessen oder einschränken mussten.

2 Unterstützungsmassnahme der Versicherungswirtschaft während der Coronakrise

Die Schweizer Privatassekuranz ist sich der ausserordentlichen Lage bewusst und hat die bundesrätlichen Unterstützungsmassnahmen für die von der Krise betroffenen Betriebe unterstützt. Die Privatversicherer haben auch aktiv dazu beigetragen, die negativen Auswirkungen der Coronakrise auf die Geschäftstätigkeit von Schweizer Unternehmen bestmöglich einzudämmen. Einerseits vergüteten sie täglich rund 139 Millionen Franken für Schadenfälle und Renten an ihre Kundinnen und Kunden und leisteten damit einen wichtigen Beitrag zu deren Zahlungsfähigkeit. Die Schadenmeldungen konnten trotz erschwelter Rahmenbedingungen wie gewohnt entgegengenommen und abgewickelt werden.

Andererseits haben die Privatversicherer als grosse Immobilieneigentümer sehr rasch Hand geboten – und vor allem mit Kleinbetrieben und Selbständigerwerbenden nach individuellen Lösungen gesucht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Versicherungsgesellschaften grosses Interesse daran haben, Konkurse ihrer Mieter aufgrund von Liquiditätsengpässen zu vermeiden. Eine SVV-interne Umfrage der Mitgliedsgesellschaften hat denn auch ergeben, dass eine grosse Mehrheit unserer Mitgliedsgesellschaften bei Kleinbetrieben und Selbständigerwerbenden Lösungen gefunden hat, die unter anderem Mietstundungen, Mietzinsreduktionen oder gar Mietzinsverluste beinhalten. Je nach Gesellschaft wurde bereits heute für 60% - 90% der Kunden und Mieter, die von den bundesrätlichen Massnahmen betroffen sind, ein teilweiser Mietzinsverlust vollzogen. Insbesondere bei Gastro- und Dienstleistungsbetrieben wie Coiffeursalons wurden mit 70% - 90% der betroffenen Betriebe eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen. Diese Massnahmen der Privatassekuranz haben dazu beigetragen, Liquiditätsengpässe rasch und unkompliziert abzufedern.

Das Vorgehen zeigt, dass die Mitgliedsgesellschaften des SVV ihre volkswirtschaftliche Verantwortung wahrnehmen. Sie haben sichergestellt, dass die Unterstützung zielgerichtet und zeitnah erfolgte und jenen Betrieben zugekommen ist, die von den bundesrätlichen Massnahmen auch effektiv betroffen waren. Gleichzeitig wurde vor allem jenen Kunden die Miete erlassen, die in der Schweiz beheimatet sind und nicht einer internationalen Unternehmenskette angehören. Somit wurde vermieden, dass die Unterstützung den direkt und in der Schweiz von der Coronakrise betroffenen Betrieben zukommt und nicht ins Ausland abfließt.

3 Position SVV zur Vernehmlassungsvorlage

Die vorliegende Gesetzesvorlage sieht vor, dass sämtliche Betriebe, die von der angeordneten Schliessung oder Einschränkung der Tätigkeit betroffenen waren, nur 40% ihrer Geschäftsmiete bezahlen sollen. Diese Regelung soll für maximal zwei Monate und für Geschäftsmieter mit einem Nettomonatszins von weniger als 20'000 Franken gelten, wobei bei einem Nettomietzins zwischen 15'000 und 20'000 Franken die Mietparteien auf diese Regelung verzichten können.

Die Gesetzesvorlage, die so vom Parlament in der Sommersession 2020 in Auftrag gegeben wurde, greift massiv in privatrechtliche Eigentumsrechte ein. Viele unserer Mitgliedsgesellschaften investieren in Liegenschaften, um Gelder ihrer Versicherten nachhaltig anzulegen. Gleichzeitig leisten die Mieterträge aus den Liegenschaftsportfolios für die Versicherungsgesellschaften wiederum einen wesentlichen Beitrag, die eingegangenen Verpflichtungen gegenüber den Versicherten erfüllen zu können. Der SVV erachtet daher diese Gesetzesvorlage nicht nur als ordnungs- und staatspolitisch bedenklich, sondern warnt ausdrücklich vor dem Risiko einer Rechtsunsicherheit bei Betrieben und Vermietern. Darüber hinaus mangelt es aus Sicht des SVV inhaltlich insbesondere an einer hinreichenden Differenzierung, wie die nachfolgenden Punkte aufzeigen:

- Die pauschale Senkung der Geschäftsmieten während maximal zwei Monaten, für alle von den bundesrätlichen Massnahmen betroffenen Betriebe, erfolgt unabhängig davon, ob diese Betriebe wirtschaftliche Soforthilfen des Bundes in Anspruch nahmen und damit grundsätzlich die Fixkosten, wie Miete, entschädigt erhielten.

- Durch die in der Gesetzesvorlage definierte Mietzinsobergrenze von bis zu 20'000 Franken pro Monat bzw. 240'000 pro Jahr (exklusive Nebenkosten) profitieren nicht nur kleine und mittlere Betriebe von den vom Parlament geplanten Mietzinserlassen, sondern auch grosse und finanziell bestens ausgestattete Betriebsketten, die über die Landesgrenzen hinaus oder gar global tätig sind – und dies zulasten der in der Schweiz versicherten Erwerbstätigen und Pensionäre. Der SVV geht weiter davon aus, dass diese, teils börsenkotierten Grossunternehmen über genügend finanzielle Mittel verfügen, um eine vom Bundesrat angeordnete einmalige zweimonatige Betriebsschliessung zu überbrücken; dies zumal die Kostenpositionen wie beim Kleingewerbe auch in all diesen auf Konzernstrukturen basierenden Unternehmen infolge der umfassenden Bundeshilfe (z.B. Kurzarbeit) massiv reduziert werden konnten. Unter die begünstigten Betriebsketten fallen z.B. kleinere und mittelgrosse Läden von Mobilfunkanbietern, Kosmetikunternehmen oder Restaurantketten.
- Zudem müsste die wirtschaftliche Einheit klar definiert werden. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte. Selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt. Dies muss so angepasst werden, dass die wirtschaftliche Einheit pro Liegenschaft präzisiert wird.
- Weiters ist anzumerken, dass im bundesrätlichen Vorschlag eine explizite Negativliste fehlt. Diese sollte Unternehmungen umfassen, die während des Lockdowns offen haben durften (analog zu Art. 6 Abs. 3 der Verordnung), wie Apotheken, Drogerien, Post, Werkstätten, Verkaufsstätten wie Telekom, usw. und somit definitiv keines Mietzinserlasses bedürfen.
- Für den SVV und seine Mitgliedsgesellschaften ist es zudem auch besonders stossend, dass gemäss Gesetzesvorlage Unternehmen Mietzinserlasse erhalten sollen, die bereits (freiwillige) Zahlungen von Epidemie-Versicherungen der Versicherungsbranche bekommen haben.
- Weiter sieht die Vorlage vor, dass bei Mieten zwischen CHF 15'000 und CHF 20'000 sowohl Mieter als auch Vermieter das Recht hätten, einseitig durch Erklärung innert 60 Tagen nach Inkrafttreten des Gesetzes auf die Anwendung des Gesetzes zu verzichten («Opting-Out»). Diese Mietverhältnisse stünden daher nach dem Inkrafttreten des Gesetzes 60 Tage lang in einem – rechtsunsicheren – Schwebezustand. Falls eine Partei auf die Anwendung des Gesetzes verzichtet, könnte sich die andere Partei an ein Mietgericht wenden. Diesfalls wäre nicht auszuschliessen, dass ein Mietgericht bei seiner Auslegung zu einem anderen Grundsatzentscheid über die Rechtsfrage kommen würde, zu welchem Teil die Miete noch geschuldet ist. Im Resultat hätte man dann ein Bundesgesetz für Mieten bis CHF 15'000, das der Gerichtspraxis bei Mieten über CHF 15'000 in dieser Grundsatzfrage widersprechen würde, was weder dem gesetzgeberischen Willen entspräche noch im Geschäftsalltag praxistauglich ist.
- Der Gesetzesvorschlag würde zudem eine Kettenreaktion auslösen: Liegenschaftseigentümer, welche auf 60% der Miete verzichten müssen, können ihrerseits eine Reduktion des Hypothekarzinses bei den Hypothekargläubigern verlangen. Als Vermieter erhalten sie vom Bund jedoch nur eine Entschädigung, wenn sie nachweisen können, dass dadurch ihre wirtschaftliche Existenz bedroht ist.

- Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass bis zur allfälligen Inkraftsetzung der entsprechenden Gesetzesvorlage und damit bis zur Mietzinssenkung für die definierten Betriebe sicherlich 12 Monate oder möglicherweise sogar noch mehr vergehen. Für Kleinbetriebe wäre es jedoch zentral, dass sie die notwendige Unterstützung jetzt erhalten, wie dies bereits in vielen Fällen – so auch im Verhältnis unserer Mitgliedsgesellschaften und ihrer Mieterschaft – auf individueller Basis geschehen ist.

Gestützt auf die Ausführungen erachtet der SVV eine solche im vorliegenden Gesetzesentwurf vorgeschlagene Pauschallösung als falschen Ansatz, um die Betriebe sinnvoll und zielgerichtet zu unterstützen und lehnt den vorliegenden Gesetzesentwurf daher dezidiert ab. Vielmehr ist der SVV davon überzeugt, dass nur mit individuellen Lösungen den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieter gerecht und vor allem auch zeitnah Rechnung getragen werden kann.

Wir bedanken uns dafür, dass Sie unsere Stellungnahme bei der weiteren Behandlung der Vorlage mitberücksichtigen. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Urs Arbter

Leiter Ressort Versicherungspolitik und Regulierung
Stellvertretender Direktor

Frédéric Pittet

Fachverantwortlicher für Wirtschaftsfragen