

## UMGANG MIT GESCHÄFTSMIETEN WÄHREND DEM LOCKDOWN INFOLGE DER CORONA-PANDEMIE – INFORMATION DES ANLAGEAUSSCHUSSES

### 1 AUSGANGSLAGE

---

**Die sgpk muss betreffend die vertraglichen Mietzinszahlungen während dem Lockdown und allenfalls darüber hinaus voraussichtlich mit zahlreichen ihrer Geschäftsmieter eine individuelle Vereinbarung treffen. Insbesondere mit jenen, welche von der Schliessungsanordnung direkt betroffen waren.**

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 16. März 2020 die Corona-Pandemie als ausserordentliche Lage eingestuft. Er erstreckte die Zahlungsfrist für Mieten ab dem 17. März 2020 um 90 Tage. Zudem wurden viele Läden und Dienstleistungsbetriebe, alle Restaurants, Bars sowie Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe, mit Ausnahme von Lebensmittelläden und bestimmten Gesundheitseinrichtungen bis zum 19. April 2020 geschlossen (vgl. Medienmitteilung Bundesrat vom 16. März 2020 und Änderungen vom 16. März 2020 zur Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19; COVID-19-Verordnung 2)).

Der Bundesrat hat sich am 8. April 2020 mit der Situation der Geschäftsmieten befasst. Mieter befürchten, ihre Mieten nicht mehr bezahlen zu können, weil sie ihre Geschäfte schliessen mussten. Ob die verordneten Geschäftsschliessungen einen Mangel des Miet- oder Pachtobjekts darstellen und entsprechend die Miete nicht mehr zu bezahlen wäre, ist juristisch umstritten (vgl. Art. 259a Obligationenrecht, SR 220). Die Mietverhältnisse im Geschäftsbereich sind sehr vielfältig. Deshalb würde ein hoheitlicher Eingriff den herrschenden Verhältnissen nicht gerecht. Aus diesem Grund sieht der Bundesrat von notrechtlichen Massnahmen für die Vertragsbeziehung ab. Stattdessen ruft der Bundesrat alle Akteure, die von dieser herausfordernden Situation betroffen sind – Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Immobilienbewirtschafter, Verbände etc. – eindringlich dazu auf, zu konstruktiven und pragmatischen Lösungen Hand zu bieten. Diese Lösungen können und sollen auf die konkrete Situation der betroffenen Mietparteien ausgerichtet werden. Diese können teilweise oder ganze Mietzinserlasse, Stundungen oder vereinbarte Ratenzahlungen oder Kombinationen mit Vertragsverlängerungen bzw. -anpassungen etc. vorsehen. Die gegenwärtige Situation fordert von allen, einen Beitrag zu einer für beide Seiten tragfähigen Lösung zu leisten (vgl. Medienmitteilung Bundesrat vom 8. April 2020).

Mit Änderung vom 16. April 2020 hat der Bundesrat beschlossen, dass ab dem 27. April 2020 Spitäler wieder sämtliche, auch nicht dringliche Eingriffe vornehmen und ambulante medizinische Praxen sowie Coiffeur-, Massage- und Kosmetikstudios ihren Betrieb wiederaufnehmen können. Baumärkte, Gartencenter, Blumenläden und Gärtnereien dürfen wieder öffnen. Der Schutz des Publikums und der Arbeitnehmenden muss dabei sichergestellt sein (vgl. Änderungen vom 16. April 2020 zur Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19; COVID-19-Verordnung 2)).

Am 11. Mai 2020 können obligatorische Schulen, Läden, Restaurants, Märkte, Museen und Bibliotheken wieder öffnen. Beim Breitensport sind Trainings wieder möglich. Der öffentliche Verkehr wird wieder nach dem ordentlichen Fahrplan funktionieren.

Am 8. Juni 2020 sollen dann Mittel-, Berufs- und Hochschulen sowie Theater, Kinos, Zoos, Schwimmbäder und Bergbahnen wieder öffnen. Der Bundesrat hat zudem den Schutz besonders gefährdeter Arbeitnehmenden präzisiert (vgl. Medienmitteilung Bundesrat vom 16. April 2020). Weiterhin sind das Abstand halten und die Hygieneempfehlungen zu beachten.

Der politische Prozess und die damit verbundenen Diskussionen sind angelaufen. Die Wirtschaftskommission des Nationalrates möchte die Vermieter stark in die Pflicht nehmen. Die Wirtschaftskommission des Ständerates schlägt eine andere Regelung vor und will eine Regelung für Kleinunternehmer sowie Selbständigerwerbende schaffen. Das Ergebnis ist noch offen. Gut möglich ist, dass am Ende wieder der Aufruf des Bundesrates vom 8. April 2020 zum Tragen kommt und die Akteure möglichst ohne staatlichen Eingriff konstruktive und pragmatische Lösungen finden sollen.

## **2 FOLGEN DER CORONA-KRISE AUF DIE GESCHÄFTSMIETEN**

---

**Die Corona-Krise wird kurz- bis mittelfristig negative Auswirkungen auf die Erträge bei den Geschäftsmieten haben.**

Die wirtschaftlichen Folgen des Lockdowns sind bereits mit den massiv gestiegenen Anmeldungen zur Kurzarbeit (mehr als 25% aller Beschäftigten) und den Neuanmeldungen von Arbeitslosen messbar. Allgemein wird mit mehr Konkursen bei KMU gerechnet (Eine Konkurswelle rollt auf Schweizer Firmen zu, in: <https://nzzas.nzz.ch/wirtschaft/konkurswelle-rollt-auf-schweizer-firmen-zu-ld.1551461>).

Diese Folgen haben drei Effekte auf die Geschäftsmieten:

- 1) Aktuelle Mieten werden infolge Konkurs des Betriebs beendet. Im Rahmen des Konkurses sind die fälligen Mieten soweit möglich einzutreiben. Neben dem Verlust aus Konkurs des Mieters entstehen der Vermieterin Kosten für die Suche eines Nachmieters und aus dem Leerstand für das Objekt.
- 2) Der aktuelle Mietvertrag kann vom Betrieb nicht mehr eingehalten werden. Sei es, dass das gemietete Objekt für die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit zu gross ist, sei es, dass der Betrieb nicht mehr die Erträge wie vor dem Lockdown erzielen kann.
- 3) Der Vermieter muss auf einem ausgedünnten Markt Nachmieter finden. Die Dauer des Leerstandes verlängert sich und das Mietobjekt kann nicht mehr zum selben Preis vermietet werden wie vor dem Lockdown.

Der Pflege der bestehenden und insbesondere jener Mieter, welche vom Schliessungsentscheid direkt betroffen sind, kommt folglich eine zentrale Bedeutung zu. Es gilt, die bestehenden Mieter zu halten, um den Mietertrag bei den Geschäftsmietobjekten nachhaltig zu sichern. Eine Kündigung des Mietverhältnisses hat nicht nur Umtriebe zur Folge, sondern auch über einen bestimmten Zeitraum einen Mietzinsausfall. Die sgpk muss davon ausgehen, dass sich das Mietzinsniveau für bestimmte Geschäftslokalitäten infolge der wirtschaftlichen Situation nach unten korrigieren wird.

### 3 SITUATION DER GESCHÄFTSMIETEN BEI DER SGPK

---

**Nicht alle Geschäftsmieter haben auf den Lockdown reagiert. Der Lockdown trifft nicht jeden Geschäftsmieter gleich hart oder er trifft ihn gar nicht.**

Die vertraglichen Geschäftsmieten betragen monatlich CHF 0.7 Mio. (31. Dez. 2019). Dies sind 18 % der Gesamtmietträge der sgpk von monatlich CHF 4.0 Mio. (31. Dez. 2019).

Die noch ausstehenden Märzmiets 2020 für Geschäftsobjekte sind marginal und stehen nicht im Zusammenhang mit dem Lockdown. Die Zahlungserinnerung für den Aprilmietzins wurde am 8. April 2020 all jenen Gewerbemietern zugestellt, welche der sgpk vorgängig nicht geschrieben hatten. Die zweite Überprüfung der Zahlungseingänge für die Aprilmieten fand am 21. April 2020 statt. Bei den Gewerbemieten sind rund CHF 100'000 oder knapp 15 % des Mietertrages für Geschäftsmieten offen. Eine Mahnung für den Aprilmietzins wurde jedoch nicht an die Gewerbemietler verschickt. Die Prüfung der Zahlungseingänge für die Maimieten erfolgt Mitte Mai 2020.

Die Gewerbemietler der sgpk sind sehr heterogen. Sie unterscheiden sich betreffend Branche des Mieters, der Lage, der Objektgrösse, dem Ausbau etc. des Mietobjekts. Zudem differieren sie sich in den Organisationsformen der Mieter. Es sind Einzelunternehmen, Kollektivgesellschaften wie auch juristische Unternehmen betroffen.

Rund 45 Geschäftsmieter (Mietertrag CHF 340'000 je Monat) haben sich infolge des Lockdowns gemeldet:

- |                                 |                                |                  |             |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------|
| • 27 Betriebe Mietzins unter    | CHF 5'000/mtl.                 | direkt betroffen | 18 Betriebe |
| • 6 Betriebe Mietzins zwischen  | CHF 5'000 und CHF 10'000/mtl.  | direkt betroffen | 3 Betriebe  |
| • 10 Betriebe Mietzins zwischen | CHF 10'000 und CHF 20'000/mtl. | direkt betroffen | 3 Betriebe  |
| • 2 Betriebe Mietzins über      | CHF 20'000 bis CHF 35'000/mtl. | direkt betroffen | 1 Betrieb   |

Nach Branchen Monat April 2020:

• Coiffeur:	CHF 13'000	Auswirkung CHF	13'000
• Büro:	CHF 30'000		
• Fitness:	CHF 35'000	Auswirkung CHF	35'000
• Ladenlokale zu:	CHF 65'000	Auswirkung CHF	59'000
• Ladenlokale offen:	CHF 150'000 (inkl. Migros, Denner, Lidl, Spar)		
• Praxen:	CHF 22'000	Auswirkung CHF	8'000
• Diverse:	CHF 25'000 (Tanzlokal, Kita usw.)	Auswirkung CHF	<u>22'000</u>
		Total April CHF	137'000

Auf die schriftlichen Anfragen oder Mails der Geschäftsmieter wurde individuell, jedoch mit einer einheitlichen Aussage, reagiert. Im Antwortschreiben wurde für die Situation des betroffenen Betriebs Verständnis gezeigt und auch auf die aktuelle Rechtsunsicherheit hingewiesen. Im Weiteren wurde betont, dass der Fortbestand des Betriebs nach der Corona-Krise und der Weiterbestand des Mietverhältnisses ein Anliegen der sgpk ist. Ausdrücklich wurde auch darauf hingewiesen, dass die sgpk an einer fairen und partnerschaftlichen Lösung interessiert ist. Zudem wurde bemerkt, dass für die Beurteilung der Mieter Informationen liefern müsse.

## 4 VARIANTEN IM UMGANG MIT MIETZINSEN DER BETROFFENEN MIETER

---

**Grundsätzlich stehen drei Möglichkeiten offen, wie mit Forderungen gegenüber betroffenen Mietern um Mietzinsreduktion oder ausstehenden Mieten umgegangen werden kann: 1.) Festhalten an der mietvertraglichen Forderung bzw. Einforderung der ausstehenden Mieten im Rahmen von Vertrag und Gesetz, 2.) Stundung der Mieten oder 3.) Vorbehaltloser Ganz- oder Teilverzicht auf die Mieten oder Teile dieser. Institutionelle Anleger wenden verschiedene Lösungen an und kombinieren diese auch.**

Grundsätzlich stehen der sgpk vier Möglichkeiten offen:

- 1) Festhalten am Mietvertrag und im Rahmen der vom Bundesrat vorgesehenen Stundung von 90 Tagen werden die während dem Lockdown angefallenen Mieten eingetrieben.
- 2) Stundung der Mieten. Den Mietern wird eine Frist (allenfalls individuell, je nach finanzieller Situation) zur Zahlung der während dem Lockdown und allenfalls darüber hinaus angefallenen Mieten gewährt.
- 3) Vorbehaltloser Ganz- oder Teilverzicht auf die Mieten. Die Mieter zahlen für die Dauer des Lockdowns keine Mieten oder lediglich einen Teil und allenfalls abgestuft.
- 4) Eine Kombination aus den Varianten 2 – 3.

Für die Zeit nach dem Lockdown ist anzustreben, dass mit den Mietern zusätzliche Vertragsanpassungen (z.B. Vertragsverlängerung) zum bestehenden Mietvertrag ausgehandelt werden können. Die Corona-Pandemie kann das Geschäft einzelner Mieter aber auch nachhaltig verändern (ev. weniger Kundschaft, tiefere Erträge, weniger Betriebsfläche notwendig etc.) Je nach Situation kann dies ebenfalls zu einer für die sgpk nachteiligen Vertragsanpassung (insbesondere tieferer Mietzins) führen.

In der Praxis können bis jetzt folgende Varianten beobachtet werden, die von den Vermietern individuell auf einzelne Mieter angewendet werden:

- Variante 1: Der Eigentümer erlässt auf das Gesuch des Mieters hin den Mietzins für den Monat April. Der Mieter hat Unterlagen einzureichen, dass er Hilfe beim Bund für die Sicherstellung der Liquidität angefordert hat. Der Mietzins ist nicht mehr zurückzuzahlen.
- Variante 2: Der Eigentümer gewährt dem Mieter auf dessen Gesuch hin eine Teil- oder Ganzstundung und/oder Teil- oder Ganzverzicht der Mietzinse April und evtl. für den Mai. Die Mietzinsen sind bei Stundung angemessen in Raten zurückzuzahlen.
- Variante 3: Der Eigentümer erlässt allen Mietern, welche vom Lockdown betroffen sind, den Mietzins April (auch ohne Gesuch des Mieters). Dieser Mietzins ist nicht zurückzuzahlen.

Einzelne institutionelle Anleger haben eine pauschale Lösung gewährt und beispielsweise den Mietern eine Monatsmiete erlassen und für zwei weitere Mieten eine Stundung bis ins Folgejahr gewährt (Pensionskasse Thurgau). Andere Vermieter (Valiant-Bank und ihre Pensionskasse) erlassen die Mieten der eingemieteten KMU für zwei Monate. Ausgenommen davon sind Mieten von Grossunternehmen (vgl. "Pensionskassen werden gnädiger": St.Galler Tagblatt vom 16. April 2020, S. 7). Die Swiss Life und die Helvetia erlassen Kleinstbetrieben auf Gesuch hin den Mietzins temporär. Die Migros verzichtet bei allen vollständig vom Lockdown betroffenen Mietern für zwei Monate auf die Hälfte der Miet- und allgemeinen Nebenkosten.

## **5 GRUNDSÄTZE IM UMGANG MIT GESCHÄFTSMIETERN**

---

**Die sgpk hat die gesetzliche Verpflichtung, das Vorsorgevermögen der Versicherten möglichst ertragsreich zu verwalten. Die Mietzinsausfälle müssen folglich möglichst gering ausfallen. Andererseits sind die Anlagen langfristig und damit nachhaltig zu bewirtschaften.**

Die sgpk pflegt grundsätzlich ein faires und partnerschaftliches Verhältnis mit ihren Mietern. Dies wird offenbar von den Mietern so wahrgenommen. Jedenfalls ist die Mietermutation im Vergleich zu Mietobjekten anderer Vermieter leicht unterdurchschnittlich. Das allgemein gute Verhältnis zwischen sgpk und ihren Mietern wird mit dem Lockdown auf die Probe gestellt. Die sgpk will die bestehenden Geschäftsmieten erhalten. Allenfalls können bzw. müssen die Konditionen (z.B. Mietzins, Verlängerung der Vertragsdauer) angepasst werden. Dabei sind die individuellen Situationen der einzelnen Mieter zu berücksichtigen.

## **6 VORGEHEN FÜR GESCHÄFTSMIETEN BEIM LOCKDOWN**

---

**Die sgpk legt ein Raster fest, wie sie mit Anträgen um Stundung oder Erlass von Mietzinsen umgeht. Dazu werden Kriterien festgelegt und notwendige Informationen eingeholt, die für eine Beurteilung des Umfangs der Stundung oder des Erlasses zweckmässig sind. Das Vorgehen ist laufend zu überprüfen und anzupassen. Auch wenn der Bund eine Verordnung erlässt, ist es angezeigt, dass ebenfalls nach einem Raster vorgegangen wird.**

Die sgpk legt die Grundlagen in individuellen Vereinbarungen mit ihren Geschäftsmietern fest. Das Vorgehen sowie die Umsetzung orientieren sich nach den vorgängig erwähnten Grundsätzen sowie nach einem eigenen Leitfaden, der auf die besondere Situation der Corona-Pandemie Rücksicht nimmt. Grundlage dafür bilden u.a. der "Leitfaden für Verhandlungen über Mietzinsreduktion wegen «COVID-19-Verordnung 2»" des Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz vom 15. April 2020, weitere Empfehlungen von anderen Verbänden wie dem Verband Immobilien Schweiz VIS, des Hauseigentümergebietes und der Informationsaustausch unter ähnlichen Institutionen wie der sgpk. Falls sinnvoll und notwendig, werden neue gesetzliche Vorgaben oder Erkenntnisse das Ergebnis dieses Prozesses laufend ändern. Verhandlungen werden mit jenen Geschäftsmietern geführt, welche mit einem Schreiben oder Gesuch an die sgpk gelangt sind.

Die sgpk entscheidet vor der Verhandlung mit dem einzelnen Geschäftsmieter, ob sie den betreffenden Mieter auf jeden Fall weiter als Geschäftspartner behalten möchte. Dies ist anzustreben und nur in begründeten Ausnahmefällen soll auf die Aufhebung des Mietvertrages hingesteuert werden.

Dazu sind folgende individuellen, nicht abschliessenden Kriterien vorweg von der sgpk zu erheben, festzuhalten und auszuwerten:

<b>Kriterien</b>	<b>Beurteilung sgpk</b>
Branche	
Lage und Wiedervermietbarkeit des Mietobjekts	
Gemietete Gewerbefläche	
Mieter seit	
Jährlicher / monatlicher Brutto-Mietzins inkl. Nebenkosten	
Geleistete Mietzinskaution	
Einschätzung der finanziellen Situation / Bonität	
Bisherige Zahlungsmoral / Pünktlichkeit der Zahlungen	
Reaktion des Mieters auf Corona-Pandemie	Bsp. Stundungsgesuch, Mietzinsreduktionsgesuch
Besondere mietrechtliche Vereinbarungen	
Eingereichte Unterlagen/Transparenz	Bsp. Umsatzzahlen vor / während/nach dem Lockdown
Allgemeine Bemerkungen	
<b>Beurteilung der Weiterführung</b>	<b>Ja/nein</b>

Vom Gewerbemieter sind Informationen (siehe nachfolgende Tabelle, nicht abschliessend) einzufordern, die für die Beurteilung der Mietzinsfolgen ausschlaggebend sind. Nicht jeder Mieter ist von der Corona-Pandemie gleich betroffen.

<b>Information der Gewerbemieter</b>	<b>Antwort</b>
Ist der Betrieb von der COVID-19-Verordnung 2 betroffen?	Nein / teilweise bzw. Prozentsatz / vollständige Einstellung des Geschäftsbetriebs
Von der COVID-19-Verordnung 2 betroffene Mietfläche?	Quadratmeter oder Prozentsatz
Dauer der Schliessung – voraussichtlich?	Von - bis
Anzahl Mitarbeiter? Davon mit Kurzarbeit oder Freistellung betroffen? Davon infolge COVID-19-Verordnung 2 entlassen?	
Welchen Beitrag hat der Mieter zur Schadensminderung vorgenommen?	z.B. Take-away / Internetverkauf / Hauslieferung
Von der öffentlichen Hand erhaltener Beitrag aufgrund der COVID-19-Verordnung 2?	
Einschätzung der Entwicklung des Betriebes nach Aufhebung des Lockdowns	
Allgemeine Bemerkungen	

Aufgrund dieser Informationen ist dem Geschäftsmieter ein Vorschlag für die Vereinbarung über den Umgang mit den Mieten infolge der Corona-Pandemie zu unterbreiten. Für ein finanzielles Entgegenkommen der sgpk ist anzustreben, dass z.B. die Mietvertragsdauer verlängert oder eine vereinbarte Option für eine Vertragsverlängerung vorzeitig eingelöst wird.

Weitere Informationen über den Geschäftsverlauf, die Umsatzentwicklung usw. hat der Geschäftsmieter regelmässig bzw. entsprechend der Vereinbarung zu liefern. Sie geben der sgpk u.a. Anhaltspunkte darüber, wie weit eine Mietzinsreduktion noch angezeigt sowie eine Anpassung der Vereinbarung notwendig ist und sich die Ertragsrisiken stabilisieren, senken oder erhöhen etc. Die Vereinbarung wird also laufend überprüft und bei Bedarf entsprechend der Entwicklung angepasst. Es kann davon ausgegangen werden, dass zahlreiche abgeschlossene Vereinbarungen wieder angepasst werden müssen. Der Kontakt und die Betreuung der Geschäftsmieter wird während einiger Zeit deutlich zeitintensiver werden.

## 7 FORMULIERUNG EINER VEREINBARUNG

**Die Anpassung der Mieten (Erlass oder Stundung) während der Corona-Pandemie ist vertraglich zu regeln. Stundungen werden angestrebt, doch werden auch Erlasse notwendig sein.**

Einleitend sind die Vertragsparteien ("der Mieter" und "sgpk") zu erwähnen und der aktuell gültige Vertrag als Grundlage aufzuführen. Weitere, wesentliche Bestandteile sind:

1. Infolge der Corona-Pandemie hat der Mieter Ertragsausfälle hinnehmen müssen.
2. Der Mieter informiert die sgpk monatlich über die Folgen der Corona-Pandemie auf seinen Geschäftsverlauf (Umsatz etc.). Grundlage bildet der Fragebogen der sgpk und allfällig zusätzlich eingeforderte und eingereichte Unterlagen. Dies bildet die Grundlage für die Festlegung der monatlichen Mietzinsreduktionen für den betreffenden Monat, den Teil- und Ganzverzicht für den betreffenden Monat, die Regelung der Stundung und Form bzw. Dauer der Rückzahlung.
3. Der Mieter und die sgpk kommen überein, dass für die Dauer der Corona-Pandemie der monatliche Mietzins wie folgt teilweise oder ganz erlassen und/oder teilweise und ganz gestundet wird:

Monat	Aktueller Brutto-Mietzins	Vereinbarung		zu zahlen-der Mietzins	Weitere Vereinbarungen wie Ratenzahlung, liefern von Unterlagen etc.
		Stundung in %	Erlass in %		
April 2020					
Mai 2020					
...					

4. Der Mietzins während der Corona-Pandemie werden bis zum vereinbarten Zeitpunkt teil- oder ganzerlassen oder teil- oder ganz gestundet.

5. Im Übrigen gelten die vertraglichen Vereinbarungen im Mietvertrag gemäss Abschlussdatum unter Vorbehalt anderslautender gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen.
6. Umgang mit Verordnungen seitens Bundesrat nach Abschluss der Vereinbarung.
7. Vorbehalten sind zwingende gesetzliche Bestimmungen.