



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung

Per E-Mail an
recht@bwo.admin.ch

23. Juli 2020 rom

Telefon direkt: 044 360 26 66 rebecca.omoregie@wbg-schweiz.ch

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wohnbaugenossenschaften Schweiz wurde mit Schreiben vom 1. Juli 2020 vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF eingeladen, eine Stellungnahme zum oben genannten Bundesgesetz einzureichen. Wir bedanken uns für diese Gelegenheit.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation von über 1200 Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern mit mehr als 150'000 Wohnungen. In vielen genossenschaftlichen Siedlungen befinden sich auch Gewerberäume, die für das Siedlungsleben und die Quartierinfrastruktur von entscheidender Bedeutung sind. Unser Verband begrüsst deshalb das Vorliegen einer klaren gesetzlichen Grundlage, die sicherstellt, dass die betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter ihren Betrieb weiterführen können und die gleichzeitig verhindert, dass die Vermieter, insbesondere gemeinnützige Wohnbauträger, welche die Kostenmiete anwenden, dadurch in eine wirtschaftliche Notlage geraten.

In diesem Sinne haben wir zum vorliegenden Gesetzesentwurf Folgendes anzumerken:

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Art. 3.1.a: Gemeinnützige Bauträger sind sehr interessiert daran, das Überleben ihrer Geschäftsmietenden zu sichern und gemeinsam solidarische Lösungen zu finden. Um finanzielle Notlagen und Geschäftsaufgaben zu verhindern, haben sich viele von ihnen während den Schliessungen aufgrund der Covid-Verordnungen sehr kulant gezeigt und sind ihren Mieterinnen und Mietern kurzfristig und unbürokratisch mit Mietzinsreduktionen oder Mietzinserslassen entgegengekommen. Dies, obwohl die Mietzinsausfälle aufgrund der Kostenmiete direkt zu einem Verlust geführt haben, der nicht auf die Mieterinnen und Mieter überwältzt werden kann.



Diese Vermieter, die rasch und grosszügig gehandelt und damit wirtschaftliche Folgeschäden vermieden haben, obwohl sie ebenso unter den wirtschaftlichen Folgen der Mietzinsausfälle zu leiden haben, dürfen nicht schlechter behandelt werden als Bauträger, die noch zugewartet haben.

Die Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen (Art. 7) sollte im Umfang der gesetzlich vorgesehenen Mietzinserslasse auch von gemeinnützigen Bauträgern beansprucht werden können, die ihren Mietparteien bereits entgegengekommen sind.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Art. 7.1: Wir unterstützen es sehr, dass für Vermieterinnen und Vermieter, die infolge von Mietzinsausfällen aufgrund dieses Gesetzes in eine wirtschaftliche Notlage geraten, ein Härtefallfonds von 20 Mio. Franken vorgesehen ist. An den pandemiebedingten Schliessungen haben weder Mieter noch Vermieter ein Verschulden und es muss verhindert werden, dass durch die finanzielle Entlastung der Mietparteien letztlich die Vermieterparteien in eine wirtschaftliche Notlage geraten. **Der Fonds ist deshalb zwingend und sollte im Gesetz definitiv integriert werden. Der zur Verfügung stehende Betrag von 20 Mio. Franken sollte keinesfalls gekürzt werden.**

Art. 7.2: Gerade für gemeinnützige Bauträger, die ihren Geschäftsmieterinnen und -mieter nur eine kostendeckende Miete (Kostenmiete) verrechnen, sind grössere Mietzinsausfälle nicht leicht zu verkraften. Da die gemeinnützigen Bauträger keine Gewinne anstreben, können sie Mietzinsausfälle nicht mit über die Jahre gebildeten Reserven abfedern. **Es ist deshalb wichtig, dass gemeinnützige Bauträger, die die Kostenmiete anwenden, eine wirtschaftliche Notlage geltend machen und eine Entschädigung beanspruchen können. Wir begrüssen es, dass der Fall der Kostenmiete in Art. 7.2 explizit erwähnt ist.**

Art. 7.5 Es ist fraglich, ob die 20 Mio. Franken ausreichen, um die erlittenen finanziellen Einbussen zu entschädigen. Da ein Betrag von über 20 Mio. Franken der Ausgabenbremse unterstehen würde, erachten wir es allerdings als sinnvoll, die zur Verfügung gestellten Mittel auf 20 Mio. Franken zu beschränken. **Sollte der Umfang der Gesuche die verfügbaren Mittel übersteigen, ist aber auf jeden Fall sicherzustellen, dass gemeinnützige Bauträger, die für ihre Geschäftsliegenschaften nur eine Kostenmiete verrechnen, eine finanzielle Entschädigung beanspruchen können.**

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme dieses Schreibens und für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bezüglich der spezifischen Situation der gemeinnützigen Bauträger.

Mit freundlichen Grüssen

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Eva Herzog
Präsidentin

Urs Hauser
Direktor