



Protokollauszug vom

03.06.2020

Departement für Finanzen / Immobilien:

Coronavirus-Pandemie: Umgang mit Gewerbemietverhältnissen und Baurechten der  
Stadt Winterthur

IDG-Status: öffentlich

SR.20.361-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liste der durch die Coronavirus-Pandemie tangierten Geschäftsmietverhältnisse der Stadt Winterthur wird zur Kenntnis genommen.

2.1. Gewerbetreibende, die in städtischen Liegenschaften eingemietet sind und von den vom Bundesrat angeordneten Betriebsschliessungen gemäss COVID-19-Verordnung 2 direkt oder indirekt bzw. nur teilweise betroffen sind und dadurch Umsatzeinbussen erlitten haben, werden folgende Mietzinsersasse gewährt:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| a. Bei direkter Betroffenheit (Betriebsschliessung): | 100 % des Netto-Mietzinses |
| b. Bei indirekter bzw. teilweiser Betroffenheit:     | 60 % des Netto-Mietzinses  |

2.2. Der Mietzinsersasse gemäss Ziffer 2.1. wird für die Dauer der Einschränkung gewährt:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| a. Bei Wiedereröffnung ab 27.04.2020:  | 1,5 Monate           |
| b. Bei Wiedereröffnung ab 11.05.2020:  | 2,0 Monate           |
| c. Bei Wiedereröffnung ab 06.06.2020:  | 2,5 Monate           |
| d. Bei einer Wiedereröffnung zu einem späteren,<br>derzeit noch unbekanntem Zeitpunkt: | gemäss Anzahl Monate |

2.3. Die Mietzinsersasse werden dem Verpflichtungskredit gemäss SR-Beschluss 20.226-2 vom 8. April 2020 belastet.

3.1. Bei Pachtverhältnissen mit Gastronomiebetrieben mit Umsatz- und Mindestpachtzins wird der jährliche Pachtzins im Geschäftsjahr 2020 lediglich aufgrund des Umsatzes berechnet und auf die Einforderung des Mindestpachtzinses verzichtet.

3.2. Die entsprechenden Mindereinnahmen werden dem Verpflichtungskredit gemäss SR-Beschluss 20.226-2 vom 8. April 2020 belastet.

4. Bei gewerblichen Baurechten werden die Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer eingeladen, ein begründetes Gesuch um Baurechtszinsenerlass einzureichen.

5. Kein Mietzins- und Baurechtszins-Erlass wird gewährt:

- a. Bei stadtinternen Mietverhältnissen;
- b. Mieterinnen und Mietern, deren Umsatzeinbussen gestützt auf Spezialregelungen von Bund, Kanton und Stadt Winterthur abgegolten werden;
- c. Vereinen für nicht gewerblich genutzte Miet- und Baurechtsobjekte.

6. Der Bereich Immobilien wird in Zusammenarbeit mit den zuständigen Departementen mit dem Vollzug beauftragt. Auf begründete Wiedererwägungsgesuche wird eingetreten; der abschliessende Entscheid liegt beim Bereich Immobilien in Zusammenarbeit mit den zuständigen Departementen. Der Bereich Immobilien informiert die Taskforce Nothilfe über die Gewährung von Mietzins- und Baurechtszinsenerlassen.

7. Die zuständigen Departemente werden beauftragt, für von Corona-Massnahmen betroffene gewerbliche Mietverhältnisse, bei denen die Stadt Winterthur Mieterin ist, die Geltendmachung eines Mietzinsenerlasses zu prüfen.

8. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.

9. Mitteilung an: alle Departemente (zur Information ihrer Bereiche); Stadtkanzlei; Immobilien, Finanzamt; Stadtführungsstab Winterthur; Krisenstab Finanzen; Taskforce Nothilfe; Ratsleitung; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Der Bundesrat hat verschiedene einschneidende Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung in Form einer verbindlichen Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19-Verordnung 2) angeordnet. Diese Beschränkungen des wirtschaftlichen Lebens beeinträchtigen einen grossen Teil der Unternehmen in der Stadt Winterthur. Aufgrund der ganz oder teilweise ausbleibenden Einnahmen geraten viele in eine finanzielle Notlage, da Fixkosten wie Löhne und Mieten weiterhin bezahlt werden müssen. Angesichts dieser ausserordentlichen Lage haben Bund und Kanton sowie die Stadt Winterthur zur finanziellen Unterstützung der Gewerbetreibenden diverse Massnahmenpakete mit unterschiedlichen Zielgruppen beschlossen.

Im Sinne von Sofortmassnahmen hat der Stadtrat am 23. März 2020 entschieden, für städtische Forderungen bis Ende Juli 2020 keine Mahnungen zu versenden. Bei städtischen Gastronomiebetrieben wurden zudem vorerst zwei, inzwischen drei Akontozahlungen für Pachtzinszahlungen ausgesetzt.

Zudem wurde unter der Leitung des DFI der Krisenstab Finanzen gebildet mit dem Auftrag, sämtliche Fragen im Zusammenhang mit finanziellen Unterstützungsmassnahmen im Rahmen der Corona-Krise zu prüfen und dem Stadtrat Lösungsvorschläge zu unterbreiten.

### **2. Kriterien für Mietzinsermässigungen bei gewerblichen Mietverhältnissen**

Von den bundesrätlichen Massnahmen sind auch Gewerbetreibende betroffen, die in städtischen Liegenschaften eingemietet sind. Das Ausmass ihrer Betroffenheit hängt davon ab, ob sie ihre Betriebe schliessen mussten, oder ihre Aktivitäten zwar weiterführen können, aber dennoch Einnahmenverluste erleiden, weil ihre Aufträge oder die Kundschaft ganz oder teilweise ausbleiben.

Der Erlass von Mietzinsen für gewerbliche Mietliegenschaften ist in der Öffentlichkeit zu einem viel diskutierten Thema geworden. Es wurden dazu auch von den verschiedenen Interessenvertretungen Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, welche jedoch nicht zu einem einheitlichen Ergebnis kamen. Angesichts der unklaren Rechtslage wurde empfohlen, dass die Mietparteien zu einer gütlichen Einigung gelangen. Ebenso wurde das Thema im Rahmen der Sondersession der eidgenössischen Räte vom 2. bis 4. Mai 2020 intensiv diskutiert, ohne jedoch zu einer Entscheidung zu gelangen. Die vom Nationalrat eingereichte Motion hat folgenden Wortlaut: *„Der Bundesrat wird beauftragt, Massnahmen zu ergreifen, damit Betreiber von Restaurants und weiteren vom Bundesrat geschlossenen Betrieben gemäss Art. 6 Abs. 2 der COVID-19-Verordnung 2 ihrem Vermieter grundsätzlich nur 30 % der Miete schulden während der Zeit, in welcher sie aufgrund*

*der behördlichen Massnahmen geschlossen bleiben müssen*<sup>1</sup>.“ Für die Junisession (2. bis 19.06.2020) zeichnet sich eine Einigung beider Räte auf einen Anteil der geschuldeten Miete von 40 Prozent ab. Da derzeit noch ungewiss ist, in welcher Form die Motion verabschiedet und vom Bundesrat umgesetzt wird, hat sich der Stadtrat entschieden, eine eigenständige Lösung anzubieten, welche sich jedoch an dem sich abzeichnenden Vorschlag auf Bundesebene orientiert. Verschiedene Mieter/innen haben sich in der Zwischenzeit an die Stadt Winterthur gewandt und um Mietzinserslass bzw. Mietzinsreduktion ersucht.

Um sich eine Übersicht zu verschaffen, hat der Krisenstab Finanzen eine Erhebung der gewerblichen Mietverhältnisse und ihre Betroffenheit von den Corona-Massnahmen durchgeführt. Das Resultat kann der beiliegenden Zusammenstellung entnommen werden und zeigt, dass von den insgesamt 256 eingemieteten Gewerbebetrieben 95 von den angeordneten Betriebsschliessungen betroffen waren oder immer noch sind.

Der Stadtrat ist sich seiner Verantwortung insbesondere gegenüber kleinen und mittleren Gewerbebetrieben bewusst und sieht in seinen Massnahmen auch eine Vorbildfunktion. Er ist deshalb bereit, Selbständigerwerbenden und KMUs einen Mietzinserslass zu gewähren, wenn diese wegen der Corona-Krise finanzielle Einbussen in Kauf nehmen mussten. Der Erlass hat zum Ziel, dass das Mietverhältnis weitergeführt und das Überleben des Betriebs sichergestellt werden kann.

Die einzelnen Mietverhältnisse werden aufgrund der Art ihrer Betroffenheit in die nachfolgenden Kategorien unterteilt. Für jede Kategorie wird aus Gründen der Rechtsgleichheit ein Mietzinserslass in derselben Höhe gewährt, abgestuft nach dem Ausmass der Betroffenheit und der Dauer der Einschränkung.

Ausschlaggebende Kriterien für die Gewährung eines Mietzinserslasses sind:

- Es muss sich um eine gewerbliche Nutzung eines kleinen oder mittleren Betriebs handeln
- Die gewerbliche Nutzung wird aufgrund der behördlich angeordneten Corona-Massnahmen direkt oder indirekt ganz oder teilweise eingeschränkt
- Die Massnahmen führen zu einer Umsatzeinbusse
- Das Mietverhältnis hat am 1.3.2020 bestanden
- Das Mietverhältnis ist nicht gekündigt
- Der Mieter bzw. die Mieterin befindet sich nicht in Konkurs (dieser Umstand ist im Rahmen des Vollzugs per Selbstdeklaration zu bestätigen).

---

<sup>1</sup> Motion WAK-N 20.3142, eingereicht am 21.04.2020

Aufgrund dieser Kriterien ergeben sich folgende Kategorien:

- a. Mietverhältnisse von Betrieben, die geschlossen werden mussten: Es wird ein Mietzinserslass von 100 % des monatlichen Netto-Mietzinses gewährt.
- b. Mietverhältnisse von Betrieben, die ihre Aktivitäten weiterführen können, aber durch die behördlichen Massnahmen dennoch betroffen sind, weil Aufträge oder Kundschaft ganz oder teilweise ausbleiben und dadurch Umsatzeinbussen erleiden: Es wird ein Mietzinserslass von 60 % des monatlichen Netto-Mietzinses gewährt.

Die Dauer des Mietzinserslasses richtet sich nach der Dauer der behördlichen Einschränkungen:

- a. Bei einer Wiedereröffnung ab dem 27.04.2020: 1,5 Monate
- b. Bei einer Wiedereröffnung ab dem 11.05.2020: 2,0 Monate
- c. Bei einer Wiedereröffnung ab 06.06.2020: 2,5 Monate
- d. Bei einer Wiedereröffnung zu einem späteren, derzeit noch unbekanntem Zeitpunkt gemäss Anzahl Monate (z.B. Salzhaus für Konzerte über 300 Personen).

Das Gesamtvolumen der Mietzinserslasse beträgt rund 317 200 Franken.

### **3. Unterstützung von Restaurantbetrieben mit Umsatz-Pachtzins**

Bei der Mehrheit der Pachtverhältnisse mit Restaurantbetrieben besteht ein Umsatzpachtzins, verbunden mit einem Mindestpachtzins. Aufgrund der vom Bereich Immobilien simulierten Umsatzabrechnungen für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich, dass voraussichtlich vier Betriebe den Mindestpachtzins nicht erzielen werden. Zur finanziellen Unterstützung der städtischen Gastronomiebetriebe wird auf eine Einforderung der Mindestpachtzinse im geschätzten Gesamtbetrag von rund 110 000 Franken verzichtet.

### **4. Gewerbliche Baurechte**

Gewerbetreibende, denen eine städtische Liegenschaft im Baurecht abgegeben wurde, sind teilweise von den Corona-Massnahmen in vergleichbarer Weise betroffen. Im Vergleich zu gewerblichen Mieter/innen bestehen allerdings gewisse Unterschiede. Die Baurechtszinse machen einen kleineren Teil an den Gesamtgeschäftskosten aus. Dies vor allem auch deshalb, weil die Baurechtszinse der Stadt Winterthur mehrheitlich auf tiefen Landwerten basieren. Da der Landwert den Baurechtszins massgeblich beeinflusst, liegen die Baurechtszinse der Stadt Winterthur im unteren Bereich des Marktniveaus. Die entsprechende Festlegung der Baurechtszinse war mit dem Ziel verbunden, Unternehmungen anzusiedeln und damit Arbeitsplätze zu schaffen oder zu erhalten. Kommt hinzu, dass Baurechtsbauten teilweise nicht von den Baurechtsnehmenden selber genutzt werden, sondern von diesen an Dritte vermietet werden (z.B. Win4).

Dennoch können auch Baurechtsnehmende aufgrund erlittener Umsatzeinbussen zufolge der Corona-Krise in finanzielle Engpässe geraten, die einen Erlass der Baurechtszinse für die Dauer der Einschränkungen rechtfertigt.

Da bei Baurechten die Art der Nutzung der Baurechtsbauten und damit das allfällige Ausmass der Betroffenheit durch die Corona-Massnahmen nur in Einzelfällen bekannt ist, kann ein allfälliger Baurechtszinserlass vom Bereich Immobilien allein aufgrund der Baurechtsverträge nicht beurteilt und berechnet werden. Demzufolge ist bei den gewerblichen Baurechten ein anderes Vorgehen zu wählen und den Baurechtsnehmenden die Gelegenheit zu geben, ein begründetes Erlassgesuch zu stellen.

Zusätzlich zu den für die gewerblichen Mietverhältnisse definierten Kriterien sind bei Baurechten folgende Kriterien anzuwenden und von den Gesuchstellenden per Selbstdeklaration zu bezeichnen:

- Angaben zur Nutzung durch die Baurechtsnehmenden bzw. deren Mieter/innen
- Ausmass und Dauer der Betroffenheit durch die Corona-Massnahmen, aufgeschlüsselt auf die einzelnen Nutzungsverhältnisse und deren Anteil am Gesamtertrag.

## **5. Mietverhältnisse und Baurechte ohne Erlass**

Kein Mietzinserlass wird bei stadtinternen Mietverhältnissen gewährt.

Ebenfalls kein Erlass wird jenen Mieterinnen und Mietern gewährt, deren Umsatzeinbussen gestützt auf Spezialregelungen von Bund, Kanton und Stadt Winterthur abgegolten werden, wie namentlich Kindertagesstätten und Mieter/innen aus dem Kultursektor.

Die Mehrzahl der Vereine nutzen die von der Stadt gemieteten Objekte bzw. Baurechte ausschliesslich für Freizeitaktivitäten (vgl. Übersicht in der Beilage). Obwohl auch sie durch die Corona-Massnahmen in ihrer Vereinstätigkeit eingeschränkt wurden, ist davon auszugehen, dass sie dadurch keine ihre Existenz gefährdenden Umsatzeinbussen erleiden. Dementsprechend wird Vereinen für nicht gewerblich genutzte Mietobjekte und Baurechte kein Erlass gewährt.

## **6. Umgang mit gewerblichen Mietverhältnissen der Stadt als Mieterin**

Die Stadt Winterthur ist auch Mieterin von Gewerbemietflächen für städtische Organisationseinheiten, die durch die Corona-Massnahmen Umsatzeinbussen erleiden (vgl. Beilage). Diesbezüglich sind insbesondere Bibliotheken und Ludotheken zu erwähnen mit einem Mietzinsvolumen für die Dauer der Schliessung von zwei Monaten im Umfang von insgesamt rund 70 000 Franken.

Die zuständigen Departemente sind zu beauftragen, für solche Mietverhältnisse die Geltendmachung eines Mietzinserrlasses zu prüfen.

## **7. Finanzierung der Mietzins- und Baurechtszinserrlasse**

Da die Mietzinse trotz der behördlich angeordneten Betriebseinschränkungen grundsätzlich weiterhin geschuldet sind, ist der Erlass finanzrechtlich als Einnahmenverzicht und damit als Ausgabe zu qualifizieren. Da es sich dabei um finanzielle Unterstützungsmassnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Krise handelt, sind die entsprechenden Mietzins- und Baurechtszinserrlasse bzw. der Verzicht auf den Mindestpachtzins bei Restaurantbetrieben zulasten des vom Stadtrat mit Beschluss SR.20.226-2 vom 8. April 2020 bewilligten Verpflichtungskredits von fünf Millionen Franken abzurechnen.

Der Gesamtbetrag der Errlasse wird dem Verpflichtungskredit belastet und dem Durchgangskonto Bereich Immobilien, Kostenstelle 101001 / Kostenart 240001 gutgeschrieben. Danach erfolgt die Gutschrift auf dem jeweiligen Debitor.

## **8. Vollzug**

Bei der Mehrheit der Mietverhältnisse und Baurechte wurden die Mieten und Baurechtszinsen weiterhin vollumfänglich beglichen. Der Mietzins- und Baurechtszinserrlass wird demzufolge den betroffenen Parteien zurückerstattet bzw. mit allfälligen Ausständen sowie mit einem allfällig bestehenden Rückforderungsanspruch der Stadt gemäss Nothilfeverordnung verrechnet. Im Rahmen des Vollzugs haben die Mieter/innen und Baurechtsnehmenden in Selbstdeklaration zu bestätigen:

- dass sie sich nicht in einem laufenden Konkursverfahren befinden
- die Weitergabe des Errlasses an Untermietende bzw. Mietende
- die Zustimmung zur Verrechnung mit der städtischen Nothilfe.

Der Vollzug der Mietzinserrlasse und allfälliger Errlasse von Baurechtszinsen ist für sämtliche betroffenen Mietverhältnisse und Baurechte durch den Bereich Immobilien in Zusammenarbeit mit den zuständigen Departementen vorzunehmen.

Auf begründete Wiedererwägungsgesuche ist rasch einzutreten; der abschliessende Entscheid liegt beim Bereich Immobilien in Zusammenarbeit mit den zuständigen Departementen.

## **9. Kommunikation**

Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.

**Beilagen:**

1. Übersicht Geschäftsmieten, Baurechte, Mietverhältnisse mit Vereinen (nicht öffentlich)
2. Medienmitteilung