

Protokollauszug vom

26.05.2021

Departement für Finanzen / Immobilien:

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

IDG-Status: öffentlich

SR.21.310-2

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die aufgrund der vom Bundesrat in der Zeit vom 22. Dezember 2020 bis 30. Mai 2021 angeordneten Betriebsschliessungen gemäss COVID-19-Verordnung besondere Lage tangierten Geschäftsmiet- und Pachtverhältnisse sowie gewerblichen Baurechte der Stadt Winterthur als Vermieterin, Verpächterin und Baurechtsgeberin gemäss Beilage 2 werden zur Kenntnis genommen.

2. Gewerbetreibenden, die in städtischen Liegenschaften eingemietet sind und ihre Geschäftslokalität gemäss COVID-19-Verordnung besondere Lage schliessen mussten, wird ein Mietzins-erlass von 2/3 des Netto-Mietzinses für die Dauer der Einschränkung gewährt.

- |   |            |
|---|------------|
| a. Schliessung vom 18.01.2021 bis 01.03.2021: | 1,5 Monate |
| b. Schliessung vom 22.12.2020 bis 01.03.2021: | 2,5 Monate |
| c. Schliessung vom 22.12.2020 bis 19.04.2021: | 4,0 Monate |
| d. Schliessung vom 22.12.2020 bis 30.05.2021: | 5,0 Monate |

3. Bei den städtischen Gastronomiebetrieben mit Umsatz- und Mindestpachtzins wird der jährliche Pachtzins im Geschäftsjahr 2021 lediglich aufgrund des Umsatzes berechnet und auf die Einforderung des Mindestpachtzinses verzichtet.

4.1. Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer von gewerblichen Baurechten, welche ihre Geschäftslokalität gemäss COVID-19-Verordnung besondere Lage schliessen mussten und denen bereits im Jahr 2020 ein begründetes Gesuch um Baurechtszinsenerlass bewilligt wurde, wird ein Baurechtszinsenerlass von 2/3 für die Dauer der Einschränkung analog Ziffer 2. gewährt.

4.2. Alle übrigen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer von gewerblichen Bauten können ein begründetes Gesuch um Baurechtszinsenerlass stellen, wenn sie ihre Geschäftslokalität

gemäss COVID-19-Verordnung besondere Lage schliessen mussten.

5. Die mit den vorstehenden Miet-, Pacht- und Baurechtszins-erlassen verbundenen Mindereinnahmen werden dem Verpflichtungskredit gemäss SR-Beschluss 20.226-2 vom 8. April 2020 belastet.

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

- a. Bei stadtinternen Mietverhältnissen;
- b. Mietenden, die von der Stadt aufgrund anderweitiger Beschlüsse entschädigt werden;
- c. Vereinen für nicht gewerblich genutzte Miet- und Baurechtsobjekte.

7. 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.

8. Mit der Gewährung der vorstehenden Miet-, Pacht- und Baurechtszins-erlassen wird der im Grossen Gemeinderat hängigen Motion betreffend COVID-19-Hilfspaket für das lokale Gewerbe: Ausrichtung von Mietzins-Beiträgen für gewerbliche Miete (Nr. 2021.5) sinngemäss für die städtischen Vertragsverhältnisse entsprochen.

9. Die Medienmitteilung gemäss Beilage 1 wird genehmigt.

10. Mitteilung an: alle Departemente (zur Information ihrer Bereiche); Stadtkanzlei; Immobilien, Finanzamt; Stadtführungsstab Winterthur; Ratsleitung; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Aufgrund der Entwicklung der Coronavirus-Pandemie hat der Bundesrat gestützt auf die Verordnung über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19-Verordnung besondere Lage) im Dezember 2020 sowie im Januar 2021 erneut einschneidende Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung angeordnet. Diese Beschränkungen des wirtschaftlichen Lebens beeinträchtigen einen grossen Teil der hiesigen Unternehmen erneut. Aufgrund der ganz oder teilweise ausbleibenden Einnahmen geraten viele Unternehmen in finanzielle Engpässe, da Fixkosten wie Löhne und Mieten weiterhin bezahlt werden müssen. Angesichts dieser ausserordentlichen Lage haben Bund und Kanton diverse Massnahmenpakete zur finanziellen Unterstützung unterschiedlicher Zielgruppen beschlossen. Diese Hilfe kann von den Anspruchsberechtigten in diesem zweiten Lockdown in Anspruch genommen werden. Trotz dieser staatlichen Hilfsmassnahmen ist der Stadtrat bereit, bei den städtischen gewerblichen Miet- und Baurechtsverhältnissen sowie den Restaurants zusätzliche Unterstützungsleistungen in Form von Miet-, Pacht- und Baurechtszins-Erlassen zu gewähren.

### **2. Kriterien für Mietzins-erlasse bei gewerblichen Mietverhältnissen**

Von den bundesrätlichen Massnahmen sind auch Gewerbetreibende betroffen, die in städtischen Liegenschaften eingemietet sind. Der Erlass von Mietzinsen für gewerbliche Mietliegenschaften ist in der Öffentlichkeit ein viel diskutiertes Thema. Ausserdem wurde am 25. Januar 2021 eine Motion betreffend «COVID-19-Hilfspaket für das lokale Gewerbe: Ausrichtung von Mietzins-Beiträgen für gewerbliche Mieten mit folgendem Wortlaut eingereicht:

*«Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat eine Weisung vorzulegen zur Mietzins-Entlastung von lokalen gewerblichen Mieten während verordneten Lockdown-Monaten. Die Vorlage soll einen Rahmenkredit von mindestens 3 Millionen Franken beinhalten sowie die rechtlichen Grundlagen für ausserordentliche Beiträge an gewerbliche Mietzinsen während Monaten mit behördlich verordneten Schliessungen (rückwirkend seit März 2020). Dabei kann die Stadt privaten Vermietern maximal ein Drittel der vertraglichen Netto-Mietzinsen bis zu einem gewissen Maximalbetrag rückerstatten, wenn die Vermieter ihren Mietern für die Lockdown-Monate mindestens zwei Drittel Mietzins-Erlass gewähren. Die Beiträge sollen nur subsidiär zu Bundes- und Kantons-Massnahmen ausgerichtet werden.»*

Da derzeit noch ungewiss ist, ob die Motion vom Grossen Gemeinderat überwiesen wird, hat sich der Stadtrat entschieden, eine eigenständige Lösung für die städtischen Gewerbemietverhältnisse anzubieten, welche sich am Motionsantrag orientiert. 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, Gewerbetreibenden, die in

städtischen Liegenschaften eingemietet sind, einen Mietzinserslass zu gewähren, wenn diese wegen der vom Bundesrat angeordneten Betriebsschliessungen gemäss COVID-19-Verordnung besondere Lage ihre Geschäftslokalität schliessen und damit finanzielle Einbussen in Kauf nehmen mussten. Der Erlass hat zum Ziel, dass das Mietverhältnis weitergeführt und das Überleben des Betriebs sichergestellt werden kann.

Die vom Bereich Immobilien durchgeführte Erhebung der gewerblichen Mietverhältnisse zeigt, dass von den insgesamt 271 eingemieteten Gewerbebetrieben 46 von den bundesrätlich angeordneten Betriebsschliessungen betroffen waren oder immer noch sind (vgl. Beilage 2).

Ausschlaggebende Kriterien für die Gewährung eines Mietzinserslasses sind:

- Es muss sich um eine gewerbliche Nutzung eines kleinen oder mittleren Betriebs handeln
- Es wurde eine Betriebsschliessung angeordnet
- Das Mietverhältnis hat am 1.12.2020 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).

Aus Gründen der Rechtsgleichheit wird für jedes Mietverhältnis ein Mietzinserslass in derselben Höhe gewährt, abgestuft nach der Dauer der Einschränkung.

In Anlehnung an die eingangs zitierte Motion wird ein Mietzinserslass von  $\frac{2}{3}$  des Netto-Mietzinses für die Dauer der angeordneten Betriebsschliessung in der Zeitspanne vom 22. Dezember 2020 bis 30. Mai 2021 gewährt:

a.	Schliessung vom 18.01.2021 bis 01.03.2021:	1,5 Monate
b.	Schliessung vom 22.12.2020 bis 01.03.2021:	2,5 Monate
c.	Schliessung vom 22.12.2020 bis 19.04.2021:	4,0 Monate
d.	Schliessung vom 22.12.2020 bis 30.05.2021:	5,0 Monate

Das Gesamtvolumen der Mietzinserslasse beträgt für den Zeitraum vom 22. Dezember 2020 bis 30. Mai 2020 rund 122 000 Franken.

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

Die Gastronomie ist von den bundesrätlichen Massnahmen besonders stark betroffen, indem sie ihre Betriebe ab 12. Dezember am Abend und mit Wirkung ab 22. Dezember 2020 vollständig schliessen bzw. auf einen Take-Away-Service beschränken musste. Die Aufhebung dieser Massnahme ist schrittweise vorgesehen: Öffnung der Terrassen ab 19. April, Öffnung des Innenbereichs voraussichtlich per 31. Mai 2021.

Bei zehn der insgesamt zwölf städtischen Restaurants wird ein Umsatzpachtzins erhoben, welcher einen gewissen Mindestpachtzins nicht unterschreiten darf. Der Umsatzpachtzins ist branchenüblich festgesetzt und der Mindestpachtzins vertraglich vereinbart. Der Pachtzins wird in Form von monatlichen Akontozahlungen erhoben. Im Sinne einer ersten Massnahme hat das Departement Finanzen entschieden, während der Dauer der Betriebsschliessung auf die Erhebung der Akontozahlungen zu verzichten.

Aufgrund der vom Bereich Immobilien simulierten Umsatzabrechnungen für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich, dass voraussichtlich neun Betriebe den Mindestpachtzins nicht erzielen werden. Zur finanziellen Unterstützung der städtischen Gastronomiebetriebe wird deshalb auch im Jahr 2021 auf eine Einforderung der Mindestpachtzinse verzichtet.

Die damit verbundenen Mindereinnahmen werden per Ende Mai 2021 auf rund 427 000 Franken geschätzt.

#### **4. Gewerbliche Baurechte**

Gewerbetreibende, denen eine städtische Liegenschaft im Baurecht abgegeben wurde, sind teilweise ebenfalls von den vom Bundesrat angeordneten Betriebsschliessungen betroffen. Demzufolge können auch Baurechtsnehmende aufgrund erlittener Umsatzeinbussen in finanzielle Engpässe geraten, die einen Baurechtszinserlass für die Dauer der Einschränkung rechtfertigt.

Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer von gewerblichen Baurechten, die ihre Geschäftslokalität schliessen mussten und denen bereits im Jahr 2020 ein begründetes Gesuch um Baurechtszinserlass bewilligt wurde, wird analog den gewerblichen Mietverhältnissen ein Baurechtszinserlass von 2/3 für die Dauer der Betriebsschliessung gewährt.

Das Gesamtvolumen der bekannten möglichen Baurechtszinserlasse beträgt rund 12 000 Franken.

Alle übrigen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer von gewerblichen Bauten können ein begründetes Gesuch um Baurechtszinserlass stellen, wenn sie aufgrund der vom Bundesrat angeordneten Betriebsschliessungen gemäss COVID-19-Verordnung besondere Lage ihre Geschäftslokalität schliessen mussten.

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

- Dauer der Betroffenheit durch die Corona-Massnahmen, aufgeschlüsselt auf die einzelnen Nutzungsverhältnisse und deren Anteil am Gesamtertrag.

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

Wie bereits mit SR.20.361-1 vom 3. Juni 2020 beschlossen, wird auch im laufenden Jahr für folgende Vertragsverhältnisse kein Mietzins- und Baurechtszins-erlass gewährt:

- a. bei stadinternen Mietverhältnissen;
- b. Mietende, die von der Stadt aufgrund anderweitiger Beschlüsse entschädigt werden, wie insbesondere gestützt auf Leistungsvereinbarungen;
- c. Mietverhältnisse und Baurechte mit Vereinen, welche die von der Stadt gemieteten Objekte bzw. Baurechte für Freizeitaktivitäten nutzen. Obwohl auch sie durch die Corona-Massnahmen in ihrer Vereinstätigkeit eingeschränkt wurden, ist davon auszugehen, dass sie dadurch keine ihre Existenz gefährdenden Umsatzeinbussen erleiden.

## **6. Finanzierung der Mietzins- und Baurechtszins-erlasse**

Da die Miet-, Pacht- und Baurechtszins-erlasse 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 Miet-, Pacht- und Baurechtszins-erlasse zulasten des vom Stadtrat mit Beschluss SR.20.226-2 vom 8. April 2020 bewilligten Verpflichtungskredits von fünf Millionen Franken abzurechnen.

Der Gesamtbetrag der Erlasse wird auf rund 561 000 Franken geschätzt. Er wird dem Verpflichtungskredit belastet und dem Durchgangskonto Bereich Immobilien, Kostenstelle 101001 / Kostenart 240001 gutgeschrieben. Danach erfolgt die Gutschrift auf dem jeweiligen Debitor.

## **7. Vollzug**

Bei der Mehrheit der Mietverhältnisse und Baurechte wurden die Mieten und Baurechtszinsen weiterhin vollumfänglich beglichen. Der Mietzins- und Baurechtszins-erlass wird demzufolge den betroffenen Parteien zurückerstattet bzw. mit allfälligen Ausständen verrechnet.

Im Rahmen des Vollzugs haben die Mietenden und Baurechtsnehmenden in Selbstdeklaration zu bestätigen:

- dass sie sich nicht in einem laufenden Konkursverfahren befinden
- die Weitergabe des Erlasses an Untermietende bzw. Mietende

- die Bestätigung, mit der Gewährung des Miet- oder Baurechtszinserlasses resp. dem Verzicht auf den Mindestpachtzins eine allfällige Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen für gewerbliche Mieten im Falle einer Überweisung der Motion betreffend COVID-19-Hilfspaket für das lokale Gewerbe: Ausrichtung von Mietzins-Beiträgen für gewerbliche Miete (Nr. 2021.5) für die Zeitspanne vom 22. Dezember 2020 bis 30. Mai 2021 per Saldo aller Ansprüche erhalten zu haben.

Der Vollzug ist für sämtliche betroffenen Vertragsverhältnisse 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.

## **8. Kommunikation**

Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage 1 genehmigt.

### **Beilage:**

1. Medienmitteilung

### **Beilagen (nicht öffentlich):**

2. Übersicht Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse / Baurechte
3. Hochrechnung Umsätze Restaurants per 31.05.2021