

Vorlage Stadtparlament

Datum 30. März 2021
Beschluss Nr. 378
Aktenplan 8.11.15 Finanzliegenschaften

Finanz- und Verwaltungsliegenschaften, Mietzinsreduktion der Gewerbemieten infolge COVID-19-Massnahmen (II)

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Den Mietzinsreduktionen für gewerbetreibende Mieterinnen und Mieter der Stadt St.Gallen als Folge der Covid-19-Pandemie und den damit einhergehenden Ertragsausfällen (Mietzinserlasse) in der Höhe von CHF 515'000 wird zugestimmt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind davon CHF 205'000 als Härtefallgelder beim Kanton St.Gallen beantragt. Sollten diese Härtefallgelder gesprochen werden, so reduziert sich die Summe des Mieterlasses für die Politische Gemeinde St.Gallen auf CHF 310'000.

1 Ausgangslage

Das Stadtparlament hat am 22. September 2020 als Folge der behördlich angeordneten einschränkenden Massnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie Mietzinsreduktionen für gewerbetreibende Mieterinnen und Mieter der Stadt St.Gallen im Umfang von CHF 365'418 gutgeheissen ([Vorlage des Stadtrats Nr. 4561 vom 1. September 2020](#), vom Stadtparlament unverändert genehmigt).

Zur Eindämmung des Coronavirus hat der Bundesrat am 22. Dezember 2020 erneut einschränkende Massnahmen beschlossen. Sämtliche Gastronomiebetriebe sowie Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen wurden bis auf Weiteres geschlossen. Ab 18. Januar 2021 hat er zusätzliche Verschärfungen der Bestimmungen angeordnet. Bis zum 28. Februar 2021 mussten Geschäfte, die Güter des nicht täglichen Gebrauchs anbieten, geschlossen bleiben. Gleichzeitig verfügte der Bundesrat eine Home-office-Pflicht; die Schliessung der Restaurants, Kinos, Fitnesszentren sowie weiterer Betriebe wurde verlängert.

Der Stadtrat hat am 19. Dezember 2020 die im Zuge der ersten Pandemiewelle getroffenen Unterstützungsmassnahmen wiederaufgenommen. Im Sinne erster Sofortmassnahmen hat er Gastronomiebetriebe, Kulturinstitutionen und Sportvereine, die als Mietende von städtischen Liegenschaften von der erneuten Schliessung betroffen waren, mit Mietstundungen entlastet. Diese Sofortmassnahmen wurden ab 18. Januar 2021 auf die städtischen Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter, die durch die ab diesem Zeitpunkt verschärften Massnahmen zusätzlich betroffen waren, ausgeweitet.

2 Gesetzesvorlage, Covid-19-Geschäftsmietgesetz

National- und Ständerat hatten an ihrer Sommersession 2020 zwei gleichlautenden Kommissionsmotiven zugestimmt, mit denen der Bundesrat beauftragt wurde, eine gesetzliche Regelung im Bereich der Geschäftsmieten vorzulegen. Der Bundesrat hat am 18. September 2020 die Botschaft zum Covid-19-Geschäftsmietgesetz verabschiedet und damit den Auftrag des Parlaments erfüllt. Er verzichtete aber darauf, beim Parlament die Zustimmung zum Gesetzesentwurf zu beantragen. Die Vorlage sah vor, dass Mieterinnen und Mieter, die im Frühjahr 2020 von einer Schliessung oder starken Einschränkung betroffen waren, für diese Periode nur 40 % des Mietzinses hätten bezahlen müssen. 60 % der Mietkosten wären zulasten der Vermieterinnen und Vermieter gegangen. Die Vorlage wurde in der Vernehmlassung kontrovers beurteilt. Der Nationalrat hat das Gesetz anlässlich seiner Sondersession am 29. Oktober 2020 beraten. Die vorberatende Rechtskommission des Nationalrats beantragte, nicht auf die Vorlage einzutreten. Der Ständerat hat sich in der Wintersession mit der Vorlage befasst. Die beiden Kammern haben schliesslich Anfang Dezember 2020 entschieden, keine gesetzliche Grundlage für einen Corona-Mieterlass zu schaffen und den Gesetzesentwurf abzulehnen. Die Ablehnung stützte sich auf die Annahme, dass sich die betroffenen Parteien auf freiwilliger Basis privat einigen können und deshalb keine staatlich verordneten Mietzinserlasse nötig sind.

3 Härtefallregel versus Mietzinsreduktion

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 25. November 2020 die sogenannte Covid-19-Härtefallverordnung verabschiedet, welche die Details des Härtefallprogramms von Bund und Kantonen regelt. Der Entwurf wurde in der Folge aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung und der Konsultation der beiden Wirtschaftskommissionen angepasst. Am 18. Dezember 2020 hat der Bundesrat Änderungen an der Covid-19-Härtefallverordnung verabschiedet sowie am 12. Januar 2021 die Hürde für Härtefälle gesenkt. Am 27. Januar 2021 hat er die Härtefallhilfe angesichts der Entwicklung der Corona-Pandemie um weitere 2.5 Milliarden Franken aufgestockt. Letztmalig hat der Bundesrat an seiner Sitzung vom 17. Februar 2021 die Härtefallunterstützung für grössere Unternehmen und Arbeitslose erweitert.

Nachdem der Bundesrat im Januar 2021 das eidgenössische Härtefallprogramm ausgeweitet hat, hat der Kantonsrat St.Gallen am 18. Februar 2021 die kantonalen Härtefallregeln ebenfalls aktualisiert. Dabei orientiert sich der Kanton weitestgehend am Programm des Bundes. Insgesamt soll für die Unterstützung von Härtefällen im Kanton St.Gallen ein Gesamtvolumen von CHF 95 Mio. zur Verfügung stehen, wobei diese Mittel als nicht rückzahlbare Beiträge und in Form von Solidarbürgschaften ausgerichtet werden. Der Bund übernimmt dabei rund zwei Drittel und der Kanton rund ein Drittel der anfallenden Kosten. Für die Prüfung der Gesuche setzt der Kanton ein externes Fachgremium ein. Ein Unternehmen kann maximal 20 % seines durchschnittlichen Umsatzes der Jahre 2018 und 2019 als nicht rückzahlbaren Betrag und darüber hinaus bis insgesamt maximal 25 % seines Umsatzes als rückzahlbares Darlehen beantragen. Die effektiv gewährte Finanzhilfe wird in einer Einzelfallprüfung des Antrags vom Kanton bestimmt und orientiert sich am Schweregrad des Härtefalls.

Grundsätzlich deckt diese Finanzhilfe die ungedeckten Fixkosten in der Zeit vom Januar 2020 bis Juni 2021 bzw. für die Zeit der Schliessung ab. Da die Berechnung jedoch auf 20 % des Umsatzes limitiert ist, kann es vorkommen, dass das Härtefallgeld nicht die volle Deckung aller Fixkosten gewährleistet.

4 Mieterlass für städtische Mieterinnen und Mieter

Die Stadt St.Gallen hat den betroffenen Gewerbemietenden daher im Februar 2021 zwei Antragsformulare bereitgestellt:

- «Stundung mit Rückzahlungen in Raten»: für Betriebe, die den erlittenen Verlust nach einer gewissen Zeit wieder auffangen können.
- «Mietzinserlass oder Mietzinsteilerlass»: für Betriebe, die auch nach einer gewissen Zeit nicht in der Lage sein werden, den vollständigen Mietrückstand mit den zukünftig zu erwartenden Betriebserträgen zu decken.

Sämtliche Gewerbemietenden wurden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ohne Einreichung eines Gesuchs davon ausgegangen wird, dass keine Mietzinsstundung und keine Mietzinsreduktion beansprucht werden. Bis zum Ablauf der Eingabefrist sind insgesamt 51 Gesuche eingegangen.

Für die Berechnung der Mietzinserlasse ist der jeweilige Nettomietzins massgebend. Die Heiz- und Nebenkosten bleiben auch während der Dauer der Schliessung geschuldet. Heiz- und Nebenkosten sind Kosten, die im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache stehen. Die effektiven Verbrauchskosten, infolgedessen die meisten Kosten wie Heizmedium, Wasser und Abwasser, allgemein Strom, etc. passen sich aufgrund des Gebrauchs automatisch in der Höhe an.

Aufgrund der systematischen Beurteilung werden den 51 Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter, welche von einer Vollschiessung betroffen sind, folgende Nettomietzinsen für die Dauer der Schliessung (Gastronomiebetriebe, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen vom 22. Dezember 2020 bis 30. April 2021 und Ladengeschäfte vom 18. Januar 2021 bis 28. Februar 2021) erlassen:

100 %	27 Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter	./ 6 Gesuche Härtefallgeld
90 %	11 Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter	./ 4 Gesuche Härtefallgeld
80 %	13 Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter	./ 1 Gesuch Härtefallgeld

Damit keine Doppelunterstützung eingeräumt wird, werden die erwähnten Mietzinserlasse jedoch nur gewährt, wenn vom Kanton keine Härtefallgelder gesprochen wurden oder wenn diese gesprochenen Gelder die Mietzinsen während der verordneten Schliessung nicht vollständig decken. Nach Rücksprache mit dem Amt für Wirtschaft haben zum jetzigen Zeitpunkt von den 51 Gewerbemieterinnen und Gewerbemieter elf ein Gesuch für Härtefallgelder beim Kanton eingereicht. Vor der Gewährung des Mieterlasses werden daher (Ende April 2021) die Gesuchseingaben mit dem Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons St.Gallen in Anlehnung an Art. 13 Abs. 2 des Gesetzes über die wirtschaftliche Unterstützung von Unternehmen in Zusammenhang mit der Covid-19-Epidemie (nGS 2021-011) nochmals abgeglichen und auf die vollständige Abdeckung der Fixkosten hin überprüft.

Die Mietzinsen werden nur für die Dauer der Schliessung erlassen. Eine über die verordnete Schliessung weitergehende Reduktion des Mietzinses ist nicht vorgesehen. Für Gastronomiebetriebe steht die Öffnung per 30. April 2021 noch nicht definitiv fest. Eine allfällige frühere Öffnung im Monat April ist in den Mieterlassen nicht berücksichtigt. Falls der Bundesrat die reguläre Öffnung der Gastronomiebetriebe nicht wie vorgesehen per Ende April 2021 beschliessen sollte, erweitert resp. reduziert sich der Mietzinserlass für Gastronomiebetriebe auf die effektive Dauer der Schliessung.

Die Mietzinserlasse bei Gewerbemietenden infolge COVID-19-Massnahmen belaufen sich auf insgesamt CHF 515'000. Zum jetzigen Zeitpunkt sind davon CHF 205'000 als Härtefallgelder beim Kanton beantragt. Sollten alle diese Härtefallgelder gesprochen werden, so reduziert sich die Summe des Mieterlasses für die Politische Gemeinde St.Gallen entsprechend auf CHF 310'000. Die Mietzinserlasse haben Auswirkungen auf die im Budget 2021 veranschlagten Mietzinseinnahmen.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Jennifer Abderhalden