

**MV****Mieterinnen- und Mieterverband
Baselland und Dorneck-Thierstein**Pfluggässlein 1
4001 Basel
Tel 061 555 56 50info@mv-baselland.ch
www.mieterverband.ch/baselland

14. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträge an die Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19)

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Lauber

Besten Dank für die Einladung zur Vernehmlassung. Der Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein (MV BL) nimmt gerne Stellung.

Grundsätzliches

Im Zuge der herausfordernden Corona-Krise sind weitgehende wirtschaftliche und finanzielle Massnahmen zur Abfederung von Härtefällen und finanziellen Engpässen nötig. Die Bevölkerung und viele tausende Betriebe stehen stark unter Druck. Aufgrund der vom Bund verordneten Schliessung von Geschäften blieb und bleibt weiterhin während Monaten der Umsatz aus. Gleichzeitig müssen die Fixkosten bezahlt werden. Während die Löhne durch Massnahmen wie Kurzarbeit oder Erwerbsersatz für viele Arbeitgebende und Selbstständige mindestens teilweise gedeckt sind, fehlt auch rund fünf Monate nach dem Beginn der Corona-Krise eine beschlossene Lösung für die Corona-bedingte Problematik der Geschäftsmieten. Da die meisten Betriebe nicht Eigentümer der Geschäftsliegenschaft sind, sondern die Räumlichkeiten mieten, werden diese nun vor existenzielle Probleme gestellt. Bei vielen droht die Schliessung. Es ist unverständlich, dass weder Bundesrat noch Regierungsrat hier angemessen reagiert haben. Dies umso mehr, da keine fehlende Eigenverantwortung der Geschäftsmieter vorliegt und diese ohne Pandemie nicht in eine Notlage geraten wären. Auch in ökonomischer Hinsicht ist nicht klar, weshalb der Regierungsrat die anstehenden Betriebsschliessungen in Kauf nimmt, welche durch das Fehlen einer angemessenen Soforthilfe bei den Mieten zustande kommen. Es ist unklar, welche Auswirkungen dies für die wirtschaftliche Situation des Kanton Baselland nach sich zieht.

Nachdem anfangs Mai die Eidgenössischen Räte in der Sondersession keinen Kompromiss für diese Thematik gefunden hatten, beschäftigte sich der Baselbieter Landrat mit der überparteilichen Motion 2020/226 von Adil Koller et al., welche einen «Dreidrittelskompromiss» analog Basel-Stadt forderte. Der Kanton solle einen Drittel der Miete übernehmen, wenn gleichzeitig Mieter und Vermieter einen Drittel tragen. Die Motion wurde für dringlich erklärt und überwiesen. Innert Monatsfrist solle eine Lösung beschlossen sein.

Trotz Auftrag des Landrates hat die Regierung widerwillig eine wenig durchdachte – u.a. auf ein nicht öffentlich zugängliches von Wüest und Partner erstelltes Gutachten abgestützte – Vorlage ausgearbeitet und so eine nötige schnelle Lösung blockiert resp. verunmöglicht, indem die ausserordentliche Lage per Ende Mai als beendet erklärt wurde und die Vorlage nun in eine verkürzte Vernehmlassung geschickt wurde. Dieses Vorgehen ist angesichts der Dringlichkeit mehr als fragwürdig. Für die betroffenen Betriebe ist nun eine Lösung erst per Ende Jahr in Aussicht. Der Regierungsrat verkennt offensichtlich, abgesehen vom allgemeinen Ernst der finanziellen Lage der Bevölkerung seines eigenen Kantons, dass sich zwar die Lage hinsichtlich der akuten Ansteckungsgefahr der Corona-Pandemie entspannt hat, die sich daraus ergebenden finanzielle Schäden der Bürgerinnen und Bürger des Kantons Basel-Landschaft durch die finanziellen Ausstände des verordneten Lockdowns aber nicht. Der MV BL kritisiert dieses Vorgehen.

Änderungsvorschläge

Der MV BL unterstützt grundsätzlich einen Lösungsvorschlag gemäss Vorlage für kantonale Unterstützungsbeiträge an Geschäftsmieten während der Covid-19-Krise, schlägt jedoch folgende essentielle Änderungen vor:

Grundsätzlich sollte die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen nicht an die Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten entrichtet werden, sondern an die Vermieterinnen und Vermieter, welche die Geschäftsräumlichkeiten an diese vermieten. Dies erfordert eine entsprechende Änderung des Titels der Gesetzesvorlage.

Der Regierungsrat hat mit dem Instrument der Soforthilfe eine niederschwellige Möglichkeit der Unterstützung für alle Betriebe gefunden. Für die betroffenen Betriebe werden zwischen 7500 und 10'000 Franken ausgeschüttet. Es liegt im Wesen der Pauschallösung, dass sie einerseits Mitnahmeeffekte auslöst und andererseits individuell stark betroffenen Betrieben zu wenig hilft. So ist der Betrag für Betriebe mit mittleren oder hohen Mieten einzig ein Tropfen auf den heissen Stein. Der Regierungsrat täuscht sich daher, wenn er meint, mit der Soforthilfe sei die Mietzinsproblematik bereits erledigt. So zeigt eine Umfrage von Gastro Baselland, dass 88.9 Prozent der teilnehmenden Gastrobetriebe die kantonale Soforthilfe nicht hauptsächlich für die Mieten ausgegeben hat. Wir beantragen folglich, die Soforthilfen nicht an die Berechnung kantonaler Mietzinsbeiträgen anzurechnen. Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mindestnettomieten sind entsprechend anzupassen.

Die vorgesehene Bundeslösung, gemäss welcher bei von der Schliessung betroffenen Betrieben die Mieten zu 40 % von der Mieterschaft und 60 % von der Vermieterschaft zu tragen sind, stellt einen Eingriff in das bestehende Mietrecht dar und ist im Gegensatz zur vorgesehenen kantonalen Lösung keine Finanzhilfe. Es findet keine generelle Ausschüttung von Beiträgen statt. Die in der Vorlage vorgesehene Anrechnung von bundesrechtlichen Massnahmen ist auf allfällige finanzielle Beiträge zu beschränken.

Was die konkrete Ausgestaltung der Vorlage anbetrifft, schlägt der MVBL unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen sowie in Anlehnung an die verabschiedete Drittelösung in Basel-Stadt folgende Änderungen vor:

1. Zweck

Vermieterschaft und Mieterschaft einigen sich, den Mietzins für die Geschäftsliegenschaft markant, d.h. mindestens um zwei Drittel, zu senken. Die Hälfte dieser Reduktion, also ein Drittel, wird der Vermieterschaft vom Kanton zurückerstattet.

Formulierungsvorschlag:

§ 1 Vermieterinnen und Vermieter von ungekündigten Geschäftsliegenschaften, die sich mit Ihrer Mieterschaft aufgrund der Corona-Pandemie auf eine Mietzinssenkung geeinigt haben, erhalten vom Kanton Basellandschaft einen anteiligen Beitrag an ihre reduzierten Mietzinseinnahmen.

2. Umfang der Mittel

Die vorgeschlagenen Mittel in der Höhe von maximal CHF 10 Millionen sind ungenügend, vorgeschlagen wird in Anlehnung an die im Nachbarkanton Basel-Stadt ursprünglich gesprochenen 18 Millionen sowie die weiter gesprochenen Gelder von CHF 10 Millionen für Corona-Härtefälle, insgesamt CHF 23 Millionen.

Formulierungsvorschlag:

§ 2 Zu diesem Zweck stellt der Kanton Basel-Landschaft einen Betrag von maximal CHF 23 Millionen.

3. Kreis der Berechtigten

Analog der Lösung im Kanton Basel-Stadt wird vorgeschlagen, dass Vermieterinnen und Vermieter, welche sich mit der Mieterschaft über einen Zweidrittelserlass der Mieten geeinigt haben, berechtigt sind, einen Drittel des erlassenen Mietzinses vom Kanton zurückzufordern. Diese Lösung entspricht der im Schweizerischen Obligationenrecht geltenden Sozialschutzgedanken (Schutz der Mieterschaft als sozial schwächeren Partei).

Formulierungsvorschlag:

§ 3 Abs. 1 Beitragsberechtigt sind Vermieterinnen und Vermieter, die Geschäftsräumlichkeiten an Mieterinnen und Mieter vermieten, die ihre Betriebsstätte im steuerrechtlichen Sinne im Kanton Basel-Landschaft haben.

Abs. 2 Die Parteien des Mietverhältnisses dürfen nicht denselben wirtschaftlich Berechtigten vertreten und keinen nahestehende Personen sein.

4. Voraussetzungen für die Ausrichtung von Beiträgen

Vorausgesetzt wird eine Einigung zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft, den Nettomietzins für die Geschäftsliegenschaft für die Monate April, Mai und Juni 2020 um mindestens Zweidrittel zu reduzieren. Diese Einigung ist schriftlich festzuhalten. Dabei wird zwischen direkt betroffenen Mieterinnen und Mieter (Lockdown gemäss Notverordnung des Bundesrates) und indirekt betroffenen Unternehmen (Umsatzeinbussen von mindestens einem Drittel in der Zeit vom 17. März 2020 bis zum Datum der Gesuchseinreichung verglichen mit der entsprechenden Vorjahresperiode) unterschieden.

Formulierungsvorschlag:

§ 4 Abs. 1 Beitragsberechtigt sind Vermieterinnen und Vermieter von Geschäftsliegenschaften im Kanton Basel-Landschaft, die sich mit der Mieterschaft in der Zeit der ausserordentlichen Covid-19-Massnahmen maximal für die Monate April, Mai und Juni 2020 auf eine Mietzinsreduktion von zwei Drittel der Nettomiete geeinigt haben und deren Mieterschaft direkt betroffen ist oder bei indirekter Betroffenheit bestätigt, dass sie in der Zeit ab 17. Mai 2020 bis zum Datum der Gesuchseinreichung und verglichen mit der entsprechenden Vorjahresperiode eine Umsatzeinbusse von mindestens einem Drittel erlitten hat.

Abs. 2 Kein Anspruch auf Ausrichtung eines Beitrags besteht dann, wenn die Mieterin oder der Mieter während der Zeit in der die Miete reduziert ist Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer aus wirtschaftlichen Gründen kündigt oder nur zu schlechteren Konditionen Weiterbeschäftigung. Die Nachweispflicht obliegt der Mieterin, bzw. dem Mieter der Geschäftsliegenschaft.

Abs. 3 Der Anspruch auf Ausrichtung eines Beitrags besteht dann, wenn die Mieterin oder der Mieter die fälligen Mieten bis zum Erlass der Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (COVID-19-Verordnung 2) des Bundesrates vom 13. März 2020 bezahlt hat und sich nicht in einem Konkursverfahren befindet.

Abs. 4 Es besteht ein Rechtsanspruch auf Leistungen nach diesem Gesetz.

5. Berechnung und Umfang des Anspruchs

Siehe vorstehende Ausführungen unter Grundsätzliches.

Formulierungsvorschlag:

§ 5 Abs. 1 Sind die Voraussetzungen gemäss § 3 und § 4 erfüllt, entschädigt der Kanton der Vermieterin oder dem Vermieter maximal für die Monate April, Mai und Juni 2020 einen Drittel des Netto- Mietzinses. Pro Monatsmiete ist der Betrag auf max. CHF 6'700.00, insgesamt auf CHF 20'000.00 beschränkt.

Abs. 2 Keine Mietzinsbeiträge werden gewährt, wenn der finanzielle Ausfall durch Versicherungsleistungen gedeckt ist.

6. Einreichen des Gesuchs

Parteibezeichnung entsprechend dem geänderten Gesetzestitel.

Formulierungsvorschlag:

§ 6 Abs. 1 Die Vermieterinnen und Vermieter reichen das Gesuch(weiter wie gemäss Vorlage).

Abs. 2(wie gemäss Vorlage).

Abs. 3.....(wie gemäss Vorlage).

7. Prüfung der Gesuche

Formulierungsvorschlag:

§ 7(wie gemäss Vorlage).

8. Schlussbestimmungen

Formulierungsvorschlag:

§ 8 Abs. 1(wie gemäss Vorlage).

Abs. 2 Darüber hinaus können Vermieterinnen und Vermieter,(weiter wie gemäss Vorlage).

Abs. 3 Werden auf Bundesebene Unterstützungsleistungen für die Senkung von Mietzinsen von Geschäftsliegenschaften eingeführt, werden diese an die Beiträge gemäss diesem Gesetz angerechnet.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein

Andreas Béguin, Co-Präsident