



Mieterinnen- und Mieterverband  
Regionalgruppe Bern und Umgebung

Präsidialdirektion Stadt Bern  
Wirtschaftsamt  
Erlacherhof  
Junkerngasse 47  
3000 Bern 8  
Per E-Mail an: [wirtschaftsamt@bern.ch](mailto:wirtschaftsamt@bern.ch)

Bern, den 18. Dezember 2020

## **Berner Corona-Notunterstützung in Form einer Mietzinshilfe für Geschäfte: Vernehmlassung zur «Verordnung über die Corona-Notunterstützung»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Mieterinnen und Mieterverband Regionalgruppe Bern und Umgebung vertritt lokal die Interessen der Mietenden und damit auch der Geschäftsmieterinnen und -mieter. Wir danken an dieser Stelle für die Gelegenheit, zur «Verordnung über die Corona-Notunterstützung» Stellung zu nehmen.

### **Grundsätzliche Beurteilung**

**Einschätzung zur juristischen Situation:** Der Umstand, dass Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter aufgrund der Betriebsbeschränkung durch die Behörden von Bund und Kanton Bern im Rahmen der Pandemiebekämpfung ihr Geschäft momentan nicht oder nur eingeschränkt betreiben können, stellt grundsätzlich einen Mangel an der Mietsache dar. Das zeigt auch ein Rechtsgutachten «Bezahlung des Mietzinses für Geschäftsräume während der Covid-19-Epidemie» verfasst von den RechtsanwältInnen Sarah Brutschin, Xavier Rubli und Pierre Stastny.<sup>1</sup> Die Rechtsprechung hat sich zu dieser Frage in Anbetracht der Aktualität noch nicht geäußert. **Grundsätzlich können Geschäftsmietende von der Vermieterschaft eine Mietzinsreduktion verlangen, dies unter der Bedingung, dass der Vermieterschaft der Mangel angezeigt wird.**

**Politische Beurteilung:** Nachdem der Gesetzgeber auf Bundesebene anfangs Dezember 2020 eine politische Lösung im Rahmen des Covid-19-Geschäftsmietgesetzes abgelehnt hat, bleibt die Problematik der laufenden Fixkosten, wie insbesondere der Mieten, geschlossener Betriebe seit dem Frühjahr 2020 für viele Betriebe ein ungelöstes Problem. Seit Monaten warteten schweizweit und auch in der Stadt Bern tausende von betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter auf eine politische Lösung. Die Weigerungshaltung des Bundesparlaments spiegelt den massiven Widerstand der potenten Immobilienlobby, die auf Maximalforderungen beharrt und eine ausgewogene politische Lösung verhindert hat. Der Mieterinnen- und Mieterverband kritisiert, dass die Immobilienbesitzer\*innen ihre ökonomischen Interessen maximal verteidigen und keinen Beitrag zur ökonomischen Bewältigung der Covid-19-Krise leisten, obwohl sie über lange Jahre hohe Renditen erzielten. Diese Verweigerungshaltung ist schlicht skandalös. Damit werden Tausende von Geschäftsmieterinnen und -mieter mit ihren wirtschaftlichen Problemen alleine gelassen und es drohen Konkurse.

---

<sup>1</sup> <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/fallbeispiele/a-d/corona-geschaeftsraummiete-mietzinsreduktion.html>

Verschiedene Kantone haben bereits im Frühling 2020 auf politischer Ebene kantonale Lösungen gefunden. So haben die Kantone GE, VD, NE, FR, BS, BL, SO kantonale Regelungen beschlossen. Die Erfahrungen sind für viele betroffene Geschäftsmietende positiv. Neuerdings laufen auch weitere Diskussionen so in der Stadt Zürich. Leider hat es der Kanton Bern versäumt auf kantonaler Ebene eine Lösung zu finden, dies trotz Aufforderung durch den MV Kanton Bern und politischer Vorstösse. Auf kantonaler Ebene ist ein gemeinsamer Aufruf von GastroBern, CasaFair Mittelland und Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern zu einem Runden Tisch im Mai 2020 gescheitert.<sup>2</sup> Sowohl die Kantonsregierung wie auch das Kantonsparlament lehnten im September 2020 eine kantonale Lösung ab.<sup>3</sup>

**Vor diesem Hintergrund begrüsst der Mieterinnen- und Mieterverband die Initiative der Stadt Bern für eine kommunale «politische Lösung» im Rahmen der Verordnung Corona-Unterstützung nachdrücklich.**

Beim «**Berner Modell**» beteiligt sich die Stadt Bern im gleichen Umfang wie die Vermieterschaft am Mietzinsausfall, dies bis zu einem Höchstbetrag von Fr. 3500 pro Monat. Die Unterstützung gilt für die Zeit vom 1. November 2020 bis zum 31. März 2021 und gilt, sofern die Vermieterschaft den Mietzins um mindestens 40 Prozent reduziert. Dies bedeutet, dass der Beitrag der Stadt linear vom Einnahmenverzicht der Vermieterschaft abhängig ist und damit einen Anreiz darstellt, der zur folgenden Lastenverteilung führt:

<b>Einnahmenverzicht Vermieterschaft, Beitrag Vermieterschaft</b>	<b>Beitrag Stadt an Vermieterschaft (max. Fr. 3500 / Monat)</b>	<b>Restmiete Geschäftsmietende</b>
40% (Minimum); 20%	20%	60%
50%; 25%	25%	50%
60%; 30%	30%	40%
70%; 35%	35%	30%

Lesebeispiele: Wenn der Geschäftsmieterin 40% der Miete erlassen werden, dann übernimmt die Stadt 20% und 20% gehen zu Lasten der Vermieterschaft. Wenn der Geschäftsmieterin 60% der Miete erlassen werden, dann übernimmt die Stadt 30% und 30% gehen zu Lasten der Vermieterschaft.

Die getroffene Lösung hängt von der Bereitschaft der Vermieterschaft auf einen Teilverzicht der Miete ab und ist ein (freiwilliges) Anreizsystem. **Es bleibt die Problematik, dass bei einer renitenten Vermieterschaft weiterhin keine Lösung möglich ist, und daher weiterhin der Rechtsweg beschritten werden muss.**

Für jene Fälle von Unternehmen mit eigenen Geschäftsräumlichkeiten ist im Sinne einer Härtefallregelung zudem vorgesehen, dass die Stadt Bern diesen direkt mit einem Beitrag unter die Arme greifen kann, wenn erhebliche Umsatzeinbussen (mindestens 40%) dies rechtfertigen.

---

<sup>2</sup> Gemeinsame Medienmitteilung GastroBern, CasaFair Mittelland und Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern vom 29.5.2020: Geschäftsmieten: «Dialog gescheitert»  
<https://www.mieterverband.ch/mv-be.html>

<sup>3</sup> Motion «Teilerlass Geschäftsmieten in Miete und Pacht von geschlossenen Betrieben während des Corona-Lockdowns». Vom Grossen Rat abgelehnt in der Septembersession 2020.

<https://www.gr.be.ch/gr/de/index/geschaefte/geschaefte/suche/geschaefte.gid-f6921fe593014979ae4c7a9d6b334b75.html>

## Zu einzelnen Artikeln

### Art. 1 (Geltungsdauer)

Die Unterstützung gilt für die Zeit vom 1. November 2020 bis zum 31. März 2021. Da im Moment die Entwicklung der Corona-Pandemie im Frühling 2021 offen ist, beantragt der MV, dass die Unterstützung gegebenenfalls verlängert wird.

**Der MV beantragt, dass die Unterstützung gemäss aktueller Pandemie-Situation im Frühjahr 2021 über den 31. März 2021 hinaus verlängert werden kann und dafür auch weitere Finanzmittel zur Verfügung gestellt werden.**

### Art. 9 Härtefallbeitrag

Bei Unternehmen die eigene (und nicht gemietete) Geschäftsräumlichkeiten haben, soll die notwendige minimale Umsatzeinbusse (statt mindestens 40 Prozent) **höchstens 30 Prozent betragen**.

Da die Bezeichnung «Härtefallbeitrag» mit der «Härtefallregelung» des Bundes verwechselt werden kann, wäre eine andere Terminologie hilfreich.

### Art. 7 Voraussetzungen für die Entschädigung

Gemäss Art. 2, Buchstabe c ist eine Entschädigung ausgeschlossen, wenn «das Unternehmen geschuldete Mietzinse bis zum 31. Oktober nicht bezahlt hat». Die Formulierung sollte aber so lauten, dass Betriebe, welche wegen der ersten Coronawelle ihre Miete nicht mehr bezahlen konnten, nicht ausgeschlossen werden. Nur wer schon vorher Ausstände hatte, darf ausgeschlossen werden. Da im Frühling 2020 für viele Betriebe keine einvernehmliche Lösung mit der Vermieterschaft möglich war, blieb diesen Betrieben nur der juristische Weg. Da das Berner Modell ausschliesslich für die 2. Welle Gültigkeit hat, darf dieses nicht von der Vergangenheit abhängig gemacht werden. Geschäftsmieter\*innen, die ihre Rechte in der 1. Welle auf juristischem Weg geltend gemacht haben, dürfen nicht ausgeschlossen werden. Auf jeden Fall bleibt die Zustimmung der Vermieterseite zwingende Voraussetzung, daher ist Art. 2 Buchstabe c zu streichen.

**Der MV beantragt Art. 2, Buchstabe c zu streichen**

### Information über die Rechte der Geschäftsmieter\*innen

Für jene Geschäftsmieter\*innen, die kein Entgegenkommen der Vermieterschaft bekommen steht weiterhin der Rechtsweg offen. Gratis ist die Schlichtungsbehörde als erste Instanz, namentlich die regionale Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland. Die Stadt Bern soll die betroffenen Betriebe in geeigneter Weise über ihre Rechte informieren und an die regionale Schlichtungsstelle Bern-Mittelland verweisen.

**Der MV beantragt, dass die betroffenen Betriebe in geeigneter Weise über ihre Rechte informiert und an die regionale Schlichtungsstelle verwiesen werden.**



Mieterinnen- und Mieterverband  
Regionalgruppe Bern und Umgebung

## Monitoring

**Der MV beantragt, dass die Öffentlichkeit in geeigneter Weise über die Umsetzung der Notunterstützung informiert wird.**

Wir danken im Voraus für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Mieterinnen und Mieterverband Regionalgruppe Bern und Umgebung

*Natalie Imboden*

Natalie Imboden, Präsidentin