

Medienmitteilung / 08. April 2020

## COVID 19: Grosse Betroffenheit des Geschäftsflächenmarkts

**430 Mio. CHF pro Monat – auf diesen Betrag belaufen sich die Mietzinse für Geschäftsflächen, deren Nutzung durch die Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung der Corona-Pandemie direkt eingeschränkt ist. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Beratungsunternehmens Wüest Partner im Auftrag des SVIT Schweiz.**

Derzeit diskutieren Immobilien- und Mieterverbände unter der Leitung des Bundes über die mietrechtlichen Verpflichtungen von Geschäftsmietern, deren Tätigkeit durch die «Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus» (COVID-19-Verordnung 2) untersagt oder eingeschränkt ist. Zu den betroffenen Sektoren gehören nebst vielen der Detailhandel und die Gastronomie.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz hat beim Beratungsunternehmen Wüest Partner eine Studie zur Abschätzung der betreffenden Mietzinsvolumen in Auftrag gegeben. Während Gewerbetreibende mit dem Problem laufender Mietkosten bei fehlendem Umsatz konfrontiert sind, stehen Vermieter – Pensionskassen, Versicherungen, Private und zahlreiche andere Eigentümer – unter Druck, Mietzinse für Ihren Kapitaleinsatz und für die Abgeltung von Fremdkapitalzinsen, für den Betrieb und die Instandhaltungs- und Instandsetzung der Immobilien sowie für Leistungsverpflichtungen, wie z. B. Rentenzahlungen zu generieren.

Das betreffende Mietzinsvolumen ist erheblich: Demnach belaufen sich die Mietzinse für direkt unter die Einschränkung der COVID-19-Verordnung 2 fallende Mietflächen auf 430 Mio. CHF pro Monat. Mit 220 Mio. CHF entfällt rund die Hälfte auf den Detailhandel. Anteilmässig am stärksten betroffen sind der Bereich Unterhaltung und persönliche Dienstleistungen (90% bzw. 89% aller fälligen Mietzinse).

Mit jedem Tag stehen dem Stillstand der betroffenen Gewerbe- und Verkaufsbetriebe knapp 15 Mio. CHF an fälligen Mietzinsen gegenüber. In diesen Abschätzungen ist die Verrechnung der durch die Eigentümer selbst genutzten Flächen nicht berücksichtigt.

\*\*\*\*

**Tabelle und Berechnungsmethode siehe nächste Seite**

Kontakt:

SVIT Schweiz

Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz

044 434 78 90 / [marcel.hug@svit.ch](mailto:marcel.hug@svit.ch)

## Abschätzung von Mietzinsen in Gewerbe- und Verkaufsflächen für die durch die «COVID-19-Verordnung 2» direkt betroffenen Branchengruppen

Quellenangabe: Wüest Partner / SVIT Schweiz, April 2020

	Mieten in Gewerbe- und Verkaufsflächen (in Mio. CHF pro Monat)	Anteil der direkt betroffenen Beschäftigten, gewichtet anhand der Summe, den ihre Betriebe für Geschäftsmieten bezahlen	Mieten in Gewerbe- und Verkaufsflächen in Mio. CHF pro Monat, adjustiert um den Anteil der Beschäftigten, deren Geschäftstätigkeit direkt eingeschränkt ist.
<b>Total</b>	<b>1000</b>	<b>43%</b>	<b>430</b>
Detailhandel	320	69%	220
Gastronomie	80	73%	60
Gesundheit	80	50%	40
Persönliche Dienstleistungen	30	89%	30
Beherbergung	30	70%	20
Bau	30	21%	10
Grosshandel	210	5%	10
Wirtschaftliche Dienstleistungen	30	40%	10
Bildung	20	76%	10
Sozialwesen	130	4%	10
Unterhaltung	10	90%	10
Industrie und Landwirtschaft	0	5%	0
Transport	10	4%	0
Finanzdienstleistungen	0	0%	0
Verwaltung	0	0%	0

### Berechnungsmethode

Wüest Partner hat in einem ersten Schritt aufgrund von umfassenden Beobachtungen zum Gesamtbestand der gewerblichen Flächen (reduziert um den Anteil selbstgenutzter Flächen) in der Schweiz und auf der Basis von flächendeckenden Beobachtungen zu den Marktmieten abgeschätzt, dass in der Schweiz jährlich ein Gesamttotal von rund 12 Mrd. CHF an Mieten für gewerbliche Flächen bezahlt werden. Dies beinhaltet alle Teilsegmente von Detailhandels- über Büro- bis zu industriell und kleingewerblich genutzten und angemieteten Flächen (ohne Nebenkosten, ohne Eigennutzung). In einem zweiten Schritt wurde die Einschränkungen der betrieblichen Aktivitäten aufgrund der «COVID-19-Verordnung 2» des Bundes auf die

einzelnen Branchen abgeschätzt. Dies erfolgte anhand der Betroffenheit der Beschäftigten in den einzelnen Subbranchen, der Anzahl Beschäftigten in den 2211 Gemeinden der Schweiz (Raumkodierung OG-Stand 2019), des Mietzinsanteils am Umsatz jedes Beschäftigten, des Flächenbedarfs pro Beschäftigten sowie der Mietzinsniveaus. Im dritten Schritt wurden die 88 betroffenen NOGA-Abteilungen schliesslich zu 15 Gruppen und einem resultierenden Gesamttotal von 430 Mio. CHF aggregiert.