

Die Corona-Notunterstützung der Stadt Bern - FAQ

Inhaltsverzeichnis

- Die wichtigsten Fragen zur Mietzinshilfe
- Voraussetzungen für die Mietzinshilfe
- Arbeit in eigenen Geschäftsräumen – die Härtefallhilfe

Die wichtigsten Fragen zur Mietzinshilfe

1. Wie funktioniert das Berner Modell für Mietzinshilfe für Geschäfte?

Die Corona-Notunterstützung in Form einer Mietzinshilfe soll Unternehmen zugutekommen, die durch die Corona-Pandemie in wirtschaftliche Bedrängnis geraten sind. Das Modell geht davon aus, dass die Vermieterschaft von Geschäftsräumen solchen Unternehmen freiwillig eine Mietzinsreduktion gewährt. Beträgt die Reduktion mindestens 40 Prozent, beteiligt sich die Stadt Bern zur Hälfte am Mietzinsausfall, allerdings nur bis zu einem Höchstbeitrag von 3500 Franken pro Monat. Der Berner Stadtrat hat dafür insgesamt fünf Millionen Franken bewilligt. Wichtig: Die Corona-Notunterstützung setzt auf freiwillige private Lösungen.

2. Ist eine Mietzinsreduktion Voraussetzung für die Mietzinshilfe?

Ja. Damit die Stadt Bern Mietzinshilfe leistet, muss die Vermieterschaft einem bedrängten Unternehmen eine Reduktion des Mietzinses von mindestens 40 Prozent gewähren.

3. Was gilt, wenn ein Unternehmen hohe Umsatzeinbussen wegen der Corona-Pandemie erleidet, aber von der Vermieterschaft trotzdem keine Mietzinsreduktion erhält?

In Fällen, in denen die Mieterschaft keine Einigung mit der Vermieterschaft erzielt, kann sie sich (mit detaillierten Angaben) an das Wirtschaftsamt der Stadt Bern wenden (wirtschaftsamt@bern.ch). Das Wirtschaftsamt wird die Vermieterschaft anschreiben über das städtische Angebot der Corona-Notunterstützung in Kenntnis setzen.

4. Für welchen Zeitraum ist die Mietzinshilfe vorgesehen?

Die Mietzinshilfe ist als kurzfristige Notunterstützung konzipiert und für den Zeitraum vom 1. November 2020 bis zum 31. März 2021 vorgesehen. Berücksichtigt werden Mietzinsreduktionen in diesem Zeitraum.

5. Wer wird mit der Mietzinshilfe unterstützt?

Die Mietzinshilfe ist für Unternehmen unabhängig von ihrer Rechtsform vorgesehen. Unterstützt werden können nicht nur juristische Personen, sondern auch einfache Gesellschaften, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie Einzelunternehmen, d.h. Einzelpersonen wie ein selbständiger Coiffeur oder eine selbständige Fotografin, die für ihre geschäftliche Tätigkeit Räume mieten.

6. Wer muss das Gesuch um Mietzinshilfe einreichen?

Das Gesuch muss durch die Vermieterschaft (oder ihrer Vertretung) eingereicht werden. Das Gesuch muss aber auch Angaben und Bestätigungen des Unternehmens enthalten, das die Räumlichkeiten mietet.

7. Wie ist vorzugehen, wenn ein Unternehmen Räumlichkeiten in verschiedenen Liegenschaften mietet?

Entscheidend ist, ob ein Mietvertrag oder mehrere Verträge bestehen. Pro Mietvertrag ist ein Gesuch einzureichen. Ob die Voraussetzungen für die Mietzinshilfe erfüllt sind, wird für jeden Mietvertrag geprüft – unabhängig davon, ob dieser für eine Liegenschaft oder für mehrere Liegenschaften abgeschlossen worden ist.

8. Welche Angaben muss das Gesuch enthalten?

Das Gesuch muss enthalten: Angaben zur Identität und zu den Zahlungsverbindungen der Vermieterschaft; zur Identität der Mieterschaft; zur Rechtsform und zur Branche des Unternehmens, das die Geschäftsräumlichkeiten mietet; zu den vermieteten Geschäftsräumlichkeiten; zum Umfang der Umsatzeinbusse des Unternehmens; zum vereinbarten Mietzins vor der gewährten Reduktion; zur Zeitdauer und zum Umfang der gewährten Mietzinsreduktion.

9. Bis wann muss das Gesuch eingereicht werden?

Letzter möglicher Termin für das Einreichen der Gesuche ist der 30. April 2021. Sofern im April 2021 noch Mittel verfügbar sind, kann eine Entschädigung oder ein Härtefallbeitrag auch rückwirkend ausbezahlt werden.

10. Besteht ein Rechtsanspruch auf Mietzinshilfe?

Nein. Ein Rechtsanspruch auf Mietzinshilfe besteht nicht. Sind die Voraussetzungen für diese Hilfe erfüllt und stehen die finanziellen Mittel zur Verfügung, sollen die entsprechenden Entschädigungen aber ausgerichtet werden. Ist absehbar, dass der durch den Stadtrat beschlossene Kredit von fünf Millionen Franken nicht ausreicht, kann der Gemeinderat dem Stadtrat einen zusätzlichen Nachkredit beantragen. Die Gesuche werden in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet.

11. Wird die Entschädigung direkt an das Unternehmen überwiesen?

Nein. Die Stadt Bern beteiligt sich am Mietzinsausfall der Vermieterschaft. Die Unterstützung der Unternehmen erfolgt also indirekt über die Vermieterschaft.

12. Was gilt für Pachtverhältnisse?

Die Mietzinshilfe ist auch möglich, wenn ein Unternehmen Geschäftsräumlichkeiten nicht mietet, sondern pachtet. Pachtverhältnisse sind beispielsweise im Bereich der Gastronomie möglich.

13. Können Unternehmen unterstützt werden, die ein Geschäft in der eigenen Liegenschaft betreiben?

Ja. Eine Mietzinshilfe im oben umschriebenen Sinn ist in diesem Fall mangels eines Mietverhältnisses zwar nicht möglich. Die Stadt kann ein solches Unternehmen aber direkt mit einem Härtefallbeitrag unterstützen.

Voraussetzungen für die Mietzinshilfe

14. Wie hoch muss die Mietzinsreduktion sein, damit die Stadt Mietzinshilfe leistet?

Damit die Stadt Bern Mietzinshilfe leistet, muss die Reduktion für einen bestimmten Zeitraum mindestens 40 Prozent des geschuldeten Netto-Mietzinses (Miete ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer) betragen. Dieser Zeitraum muss zwischen dem 1. November 2020 und dem 31. März 2021 liegen. Unerheblich ist aber, für wie lange genau die Reduktion vereinbart worden ist.

15. Genügt eine Mietzinsreduktion per Handschlag?

Nein. Das Gesuch zur Mietzinsreduktion müssen die Vermieterschaft und die Mieterschaft mittels Webformular auf der Webseite des Wirtschaftsamtes beantragen. Das von beiden Parteien unterschriebene Gesuch muss schlussendlich dem Wirtschaftsamt zugestellt werden.

16. Übernimmt die Stadt auch dann die Hälfte der Mietzinsreduktion, wenn die Geschäftsmiete 20 000 Franken pro Monat beträgt und die Vermieterschaft dem Unternehmen davon 10 000 Franken erlassen hat?

Nein. Die Entschädigung pro Monat ist beschränkt. Sie entspricht zwar grundsätzlich der Hälfte der vereinbarten Mietzinsreduktion, beträgt aber höchstens 3500 Franken pro Monat. Im vorliegenden Fall würde die Stadt Bern einen Betrag von 3500 Franken leisten. Die Vermieterschaft müsste einen Betrag von 6500 Franken selber übernehmen.

17. Werden die Nebenkosten für die Mietzinshilfe berücksichtigt?

Nein. Das Erfordernis einer Reduktion von mindestens 40 Prozent bezieht sich auf den Netto-Mietzins. Dementsprechend wird auch eine allfällige Mehrwertsteuer auf dem Mietzins nicht berücksichtigt. Der Netto-Mietzins ist auch entscheidend für die Berechnung der Hälfte der Reduktion, welche durch die Stadt (unter Vorbehalt der Obergrenze von 3500 Franken) übernimmt.

18. Ist eine Mietzinshilfe für Mietverhältnisse mit einer umsatzabhängigen Miete möglich, wenn der Umsatzeinbruch zu einer viel tieferen Miete führt?

Nein. Die Mietzinshilfe setzt voraus, dass die Beteiligten eine Mietzinsreduktion vereinbaren, die im geltenden Mietvertrag nicht vorgesehen ist. Verfügt das Unternehmen über einen Mietvertrag mit umsatzabhängiger Miete, ist möglichen Schwierigkeiten wegen Umsatzeinbussen aufgrund der Corona-Pandemie mindestens teilweise bereits Rechnung getragen. Bei Fällen mit gemischten Mietmodellen (Sockelmiete und umsatzabhängige Miete) ist eine städtische Mietzinshilfe demzufolge nur bei der Sockelmiete (umsatzunabhängige Miete) möglich.

19. Kann ein Unternehmen, das in der Stadt Biel steuerpflichtig ist, Mietzinshilfe erhalten?

Wo das Unternehmen als solches steuerpflichtig ist, spielt grundsätzlich keine Rolle. Voraussetzung für eine Mietzinshilfe ist aber, dass sich die entsprechenden Geschäftsräumlichkeiten in der Stadt Bern befinden und als Betriebsstätte im steuerrechtlichen Sinn gelten, für welche das Unternehmen in Bern steuerpflichtig ist.

20. Spielt der Grund für die Mietzinsreduktion eine Rolle?

Ja. Die Mietzinsreduktion zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft muss wegen wirtschaftlicher Schwierigkeiten des Unternehmens aufgrund behördlicher Massnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie gewährt worden sein. Es genügt eine indirekte Betroffenheit, beispielsweise dadurch, dass das Unternehmen Umsatzeinbussen aufgrund tieferer Passantenfrequenzen erleidet. Eine ganz bestimmte, quantifizierbare Umsatzeinbusse muss aber nicht nachgewiesen werden.

21. Kann Mietzinshilfe geleistet werden, wenn ein Unternehmen einen Umsatzeinbruch erleidet, weil sein Produkt auf dem Markt nicht mehr nachgefragt wird?

Nein. In diesem Fall ist der vorausgesetzte Grund nicht gegeben. Das Unternehmen muss wegen behördlicher Massnahmen zur Bekämpfung der Pandemie direkt oder indirekt erhebliche Umsatzeinbussen erlitten haben.

22. Darf die Mietzinsreduktion unter dem Vorbehalt vereinbart werden, dass die Stadt Bern das Gesuch um Entschädigung bewilligt?

Ja. Die Mietzinshilfe ist auch möglich, wenn die Mietzinsreduktion nur unter der Bedingung gewährt wird, dass die Vermieterschaft eine Entschädigung von der Stadt erhält.

23. Kann ein Unternehmen unterstützt werden, das ganz oder teilweise der Vermieterschaft gehört?

Nein. Die Vermieterschaft und das Unternehmen müssen voneinander rechtlich und wirtschaftlich unabhängig sein. Dementsprechend werden beispielsweise für Mietverhältnisse innerhalb eines Konzerns keine Entschädigungen geleistet. Eine Mietzinshilfe ist beispielsweise auch dann ausgeschlossen, wenn eine Einzelperson Geschäftsräumlichkeiten bei nahen Verwandten mietet.

24. Ist eine Mietzinshilfe möglich, wenn gegen das Unternehmen im Dezember 2020 ein Konkursverfahren eröffnet worden ist?

Nein. Eine Mietzinshilfe ist ausgeschlossen, wenn gegen das Unternehmen ein Konkursverfahren eröffnet worden ist.

25. Stehen Steuerschulden der Mietzinshilfe entgegen?

Ja. Eine Mietzinshilfe ist ausgeschlossen, wenn das Unternehmen am 31. Dezember 2020 dem Bund, dem Kanton oder der Stadt rechtskräftig festgesetzte und fällige Steuern geschuldet hat.

26. Ist eine Mietzinshilfe für ein Unternehmen möglich, das der Vermieterschaft am 31. Oktober 2020 Mieten schuldete?

Nein. Mit der Mietzinshilfe werden nur Unternehmen unterstützt, die ihre Verpflichtungen bisher wahrgenommen, d.h. die geschuldete Miete fristgerecht bezahlt haben. Eine Mietzinshilfe ist aber möglich, wenn eine vertraglich vereinbarte Miete noch nicht (vollständig) bezahlt worden ist, weil die Vermieterschaft sie gestundet hat.

27. Ist eine Mietzinshilfe für Geschäftsräume in der Liegenschaft einer Gemeinde möglich?

Nein. Für Mietverhältnissen mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts als Vermieterschaft sind Entschädigungen ausgeschlossen. Die Unterstützung der Stadt soll nicht zu Quersubventionierungen anderer Gemeinwesen führen.

28. Müssen für die Mietzinshilfe zwingend alle erwähnten Voraussetzungen erfüllt sein oder kann von einzelnen Erfordernissen (ausnahmsweise) abgesehen werden?

Die in den vorangegangenen Fragen erwähnten Voraussetzungen müssen zwingend alle erfüllt sein. Das bedeutet namentlich: Die Stadt Bern leistet nur Mietzinshilfe, wenn eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Unternehmen und der Vermieterschaft vorliegt; das Unternehmen eine erhebliche Umsatzeinbusse wegen behördlicher Massnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie erlitten hat; die Vermieterschaft und das Unternehmen voneinander rechtlich und wirtschaftlich unabhängig sind und die Mietzinsreduktion für eine gewisse Zeit mindestens 40 Prozent beträgt.

Bestimmte Umstände schliessen eine Mietzinshilfe aus: So darf das Unternehmen nicht in der Liegenschaft einer Gemeinde oder einer anderen juristischen Person des öffentlichen Rechts eingemietet sein. Das Mietverhältnis darf nicht gekündigt sein. Das Unternehmen darf weder nicht gestundete Mietzinsen schulden noch über Steuerschulden gegenüber dem Bund, dem Kanton oder der Stadt verfügen. Schliesslich darf kein Rechtsmissbrauch vorliegen. Ein solcher wäre beispielsweise anzunehmen, wenn die Beteiligten die Mietzinsreduktion nur zum Schein vereinbaren oder wenn das Unternehmen Mitarbeitende in Schwarzarbeit beschäftigt.

Arbeit in eigenen Geschäftsräumen – die Härtefallhilfe

29. Kann eine Fotografin, die in einem Zimmer der Wohnung arbeitet, einen Härtefallbeitrag erhalten?

Ja, die Stadt Bern kann einen Härtefallbeitrag für bedrängte Unternehmen leisten, die eigene Geschäftsräume nutzen, beispielsweise das Zimmer in einer Wohnung. Ein Härtefallbeitrag ist aber nur möglich, wenn das Unternehmen in der Zeit vom 1. November 2020 bis zum 31. Januar 2021 eine Umsatzeinbusse von mindestens 40 Prozent gegenüber dem Durchschnitt der beiden Vorjahre erlitten hat. Voraussetzung für einen Härtefallbeitrag ist auch, dass kein Konkursverfahren gegen das Unternehmen eröffnet worden ist. Der Beitrag beträgt maximal 3500 Franken pro Monat und höchstens 50 Prozent des Aufwands für die Räume. Die Umsatzeinbusse muss nachgewiesen bzw. glaubhaft gemacht werden.

30. Was muss das Gesuch um einen Härtefallbeitrag beinhalten?

Das Gesuch um einen Härtefallbeitrag muss Angaben zu den folgenden Punkten enthalten: Adresse, Telefonnummer, Email-Adresse, Zahlungsangaben, ZPV-Nummer, Angaben zu Geschäftsräumen (Flächenangabe, Aufwand für Geschäftsräume), Umfang der Umsatzeinbusse gegenüber den Vorjahren, in der Buchhaltung ausgewiesener oder wirtschaftlich begründeter Aufwand für die Geschäftsräumlichkeiten.