



KMU FRAUEN SOLOTHURN MIT BDO AG



Karin Andenmatten
Joël Buntschu





THEMEN DES HEUTIGEN ABENDS

- Vorstellungsrunde
- Mietrechtliche Massnahmen im Zusammenhang mit COVID-19
- Häufige Fragen zu Geschäftsmietverträgen
- Fragerunde

Karin Andenmatten
Joël Buntschu





THEMEN DES HEUTIGEN ABENDS

- **Vorstellungsrunde**
- Mietrechtliche Massnahmen im Zusammenhang mit COVID-19
- Häufige Fragen zu Geschäftsmietverträgen
- Fragerunde

Karin Andenmatten
Joël Buntschu





WIR STELLEN UNS VOR

BDO Immobilien



Joël Buntschu

Leitung BDO Immobilien

Immobilienberatung, Bewertungen



Karin Andenmatten

Immobilienvermarkterin

Vermarktung von Wohn- und Geschäftsimmobilien, Erstvermietungen

<https://www.bdo.ch/immobilien>

Karin Andenmatten

Joël Buntschu



BDO



IHR
IMMOBILIEN-
PARTNER

BDO



WIR STELLEN UNS VOR

BDO Immobilien im Mittelland

Unsere 30 Mitarbeitenden in Solothurn und Bern sind tätig in der

- Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung
- Vermarktung (Kauf, Verkauf, Erstvermietungen)
- Bewertung
- Bauherrenunterstützung (Sanierungen, Umbauten)
- Beratung (Strategie, Nutzungskonzepte, Standort-/ Marktanalysen)

Karin Andenmatten

Joël Buntschu



BDO



**IHR
IMMOBILIEN-
PARTNER**

BDO



THEMEN DES HEUTIGEN ABENDS

- Vorstellungsrunde
- **Mietrechtliche Massnahmen im Zusammenhang mit COVID-19**
- Häufige Fragen zu Geschäftsmietverträgen
- Fragerunde

Karin Andenmatten
Joël Buntschu



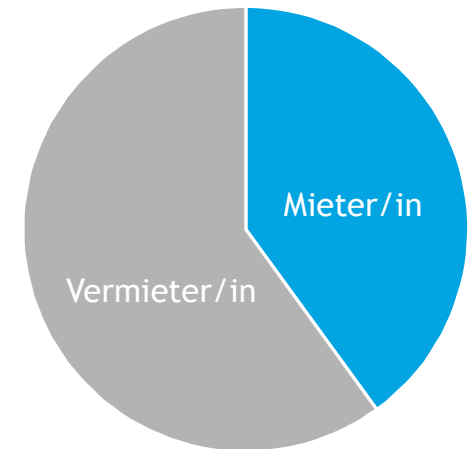


BUNDESREGELUNG

Erlass von Geschäftsmieten

Vom Parlament am 8. Juni 2020 überwiesene Motion. Bundesrätlicher Gesetzesentwurf wird für Mitte September erwartet. Eckwerte wie folgt:

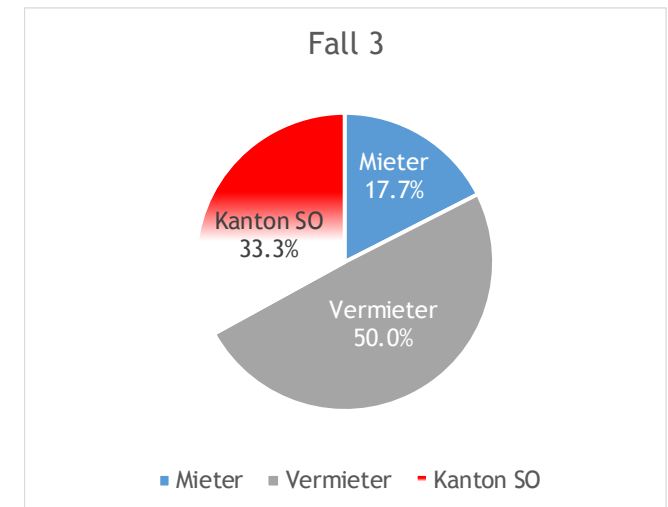
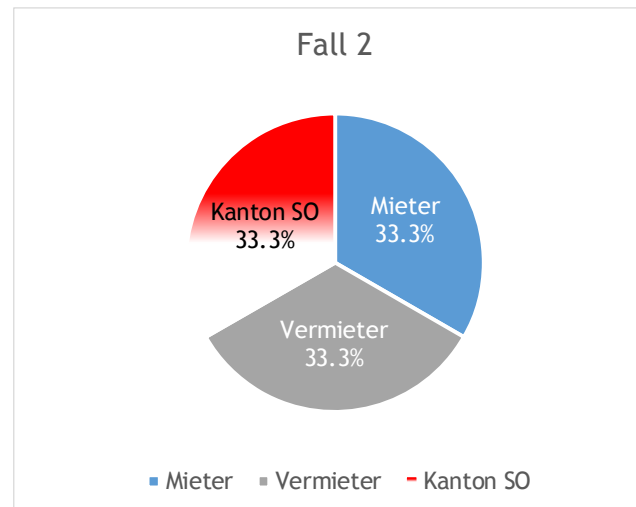
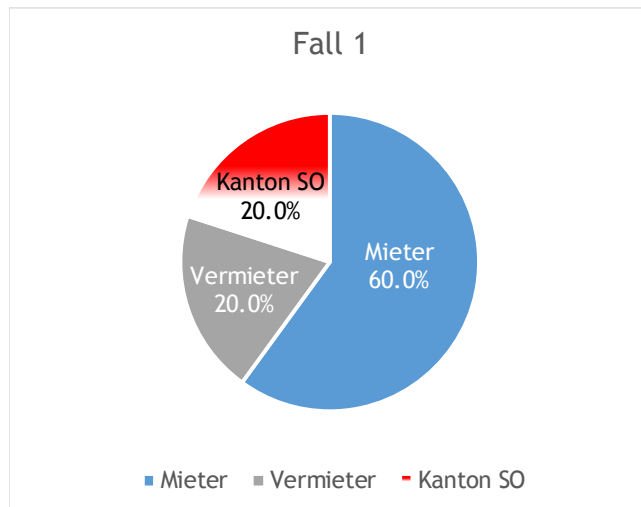
- Der Mieter schuldet 40% der Geschäftsmiete oder Geschäftspacht für die Zeit der Corona-bedingten behördlichen Schliessung des Betriebes
- Höhe der Beiträge
 - Maximal 2 Monatsmieten
 - Für Monatsmieten bis CHF 15'000.- zwingend, für Mieten von 15'000.- bis 20'000.- freiwillig
- **Bedingung:**
 - Getroffene Vereinbarung zwischen Mietern und Vermietern behalten Gültigkeit
 - ...



MIETZINSPAKET DES KANTONS SOLOTHURN

Der Kanton übernimmt bis zu 1/3 der Geschäftsmiete oder Geschäftspacht für die Zeit eines Corona-bedingten Geschäftsverbotes (Schlechter Geschäftsgang wegen Corona berechtigt nicht!)

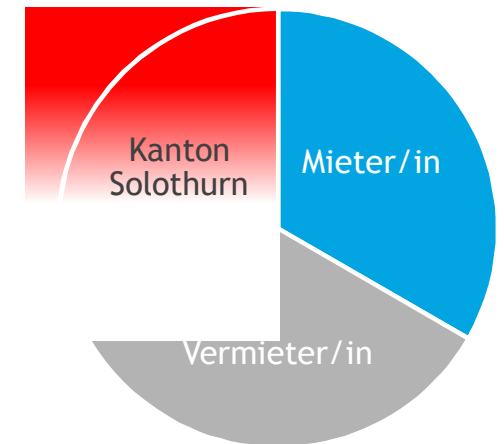
- Fall 1: Der Vermieter erlässt weniger als 1/3 -> Kanton SO bezahlt selben Anteil
- Fall 2: Der Vermieter erlässt 1/3 -> Kanton SO bezahlt 1/3
- Fall 3: Der Vermieter erlässt mehr als 1/3 -> Kanton SO bezahlt 1/3



MIETZINSPAKET DES KANTONS SOLOTHURN

Höhe der Beiträge

- Maximal CHF 5'000.- pro Betrieb
- Gleicher Anteil und gleiche Dauer wie der Mieterlass des Vermieters, jedoch max. 1/3 des Nettomietzins
- Abhängigkeit vom Geschäftstyp:
 - Wiedereröffnung war ab 27. April möglich: 1.5 Netto-Monatszinsen
 - Wiedereröffnung war ab 11. Mai möglich: 2.0 Netto-Monatszinsen
 - Wiedereröffnung war ab 6. Juni möglich: 3.0 Netto-Monatszinsen





MIETZINSPAKET DES KANTONS SOLOTHURN

Bedingung:

- ✓ Schriftliche Vereinbarung, dass der Vermieter zum (Teil-)Mieterlass bereit ist
- ✓ Mietvertrag ist ungekündigt und war vor 1. März 2020 abgeschlossen
- ✓ Mieter muss alle Steuern und Sozialversicherungsbeiträge entrichtet haben
- ✓ Mieter darf sich weder im Konkursverfahren noch in Liquidation befinden
- ✓ Mieter und Vermieter sind nicht verwandt, verschwägert oder liiert

Unterlagen müssen bis 31. Oktober 2020 vollständig und unterzeichnet über mietzins@awa.so.ch eingereicht werden

Auszahlung erfolgt bis 31. Dezember 2020





THEMEN DES HEUTIGEN ABENDS

- Vorstellungsrunde
- Mietrechtliche Massnahmen im Zusammenhang mit COVID-19
- Häufige Fragen zu Geschäftsmietverträgen
- Fragerunde

Karin Andenmatten
Joël Buntschu





HÄUFIGE FRAGEN ZU GESCHÄFTSMIETVERTRÄGEN

Mietdauer

- Mieter schliessen selten noch Verträge über mehr als 5 Jahre ab, wenn doch: vorzeitiges Kündigungsrecht ausbedingen
- Sogenannte Optionen (einseitige Verlängerungsmöglichkeit für den Mieter), häufig 1x oder 2x 5 Jahre, geben dem Mieter Sicherheit und werden von Vermietern inzwischen ähnlich eingerechnet wie fixe Laufzeiten
- Kündigungsfrist beträgt i.d.R. 6 Monate, Zeitpunkt der Kündigungsmöglichkeit beachten (Vermieter tendieren zu Einschränkungen («1x jährlich kündbar»))





HÄUFIGE FRAGEN ZU GESCHÄFTSMIETVERTRÄGEN

Mietzins

- Indexierter Mietzins

Ab 5 Jahres-Verträgen ist es möglich, den Mietzins an den LIK zu koppeln. Vermieter wollen i.d.R. einen Mindestmietzins und keine Einschränkung der Anpassung (z.B. erst ab 3 Punkten)

- Staffelmiete

Ab 3-Jahres-Verträgen kann eine gestaffelte Miete vereinbart werden (v.a. bei neuen Standorten oder Geschäften sinnvoll). Im ersten Jahr 70%, im zweiten 85%, ab dem 3. Jahr 100%. Viele Vermieter sind hier verhandlungsbereit, da sie v.a. die 100% Miete ab dem 3. Jahr sehen und einrechnen

- Umsatzmiete

Hierbei trägt der Vermieter einen Teil des Geschäftsrisikos, indem ein Teil der Miete vom Umsatz des Mieters abhängt. V.a. bei Verkaufs- und Gastronomielokalen verbreitet. Häufig sind Kombinationen aus einer (bescheidenen) fixen «Grundmiete» und einem Anteil von z.B. 10% des Umsatzes

Für Mieter interessant, da der Vermieter stärker am Erfolg des Geschäfts interessiert und z.B. eher für Investitionen bereit ist (Aufhübschen von Allgemeinflächen, Unterstützung von Werbemaßnahmen)



HÄUFIGE FRAGEN ZU GESCHÄFTSMIETVERTRÄGEN

Ausbau

- Rohbau
 - Vorhanden: Betonboden und Mauerwerk
 - Mieterseitig: Verkabelungen und Leitungen ab Übergabepunkt, Sanitäranlagen, Beleuchtung etc. müssen geplant und erstellt werden. Baufachwissen sehr empfehlenswert.
- Edelrohbau
 - Vorhanden: Unterlagsboden, verputzte Wände und Decken, Grundbeleuchtung, tw. Sanitäranlagen
 - Mieterseitig: Bodenbelag, Wände streichen, Lampen, Innenausbau wie Tresen, Zwischenwände etc.
- Ausgebaut
 - Vorhanden: Oberflächen und Innenausbau bezugsfertig, tw. fertig möbliert/ eingerichtet

Keine allgemeingültigen Definitionen von Edelrohbau und Ausgebaut, Zwischenformen sind häufig.

Dass der Vermieter einen Anteil an den Mieterausbau beisteuert, kann bei grösseren Objekten/ längeren Laufzeiten ausgehandelt werden. Gewisse Vermieter finanzieren den Ausbau vor und amortisieren ihn über eine höhere Miete. Angemessen sind 3%, Abschreibung über 15/20 Jahre ausbedingen.





THEMEN DES HEUTIGEN ABENDS

- Vorstellungsrunde
- Mietrechtliche Massnahmen im Zusammenhang mit COVID-19
- Häufige Fragen zu Geschäftsmietverträgen
- **Fragerunde**

Karin Andenmatten
Joël Buntschu





FRAGERUNDE



Karin Andenmatten
032 624 67 55
karin.andenmatten@bdo.ch

Joël Buntschu
032 624 64 82
077 417 17 78
joel.buntschu@bdo.ch

