

Sitzung vom 24. Februar 2021

**179. Dringliches Postulat (Kantonale Unterstützung von Unternehmen mit Liegenschaftsaufwendungen während der Corona-Krise)**

Die Kantonsräte André Müller, Uitikon, Martin Hübscher, Wiesendangen, und Christian Schucan, Uetikon a. S., haben am 25. Januar 2021 folgendes dringliche Postulat eingereicht:

Der Regierungsrat wird aufgefordert, zeitnahe in einem Bericht aufzuzeigen, wie Unternehmen im Kanton Zürich, die direkt oder indirekt von der Corona-Krise betroffen sind, bei der Finanzierung der Mieten oder Hypothekarkosten unterstützt werden könnten. Es soll dabei die untenstehende Möglichkeit erörtert werden, die sowohl die privaten Akteure wie auch den Staat zusammen in die Verantwortung bringt.

Liegenschaftsmieter und -eigentümer, die ihre Liegenschaft für ihre Unternehmen direkt benutzen, sollen die Möglichkeit erhalten, während einer hoheitlichen Massnahme die Miet- oder Hypothekarkosten teilweise auszusetzen. Der Vermieter (oder Eigentümer, der die Liegenschaft direkt benutzt) soll sich beim Kanton über einen Kredit refinanzieren können, der durch die Liegenschaft besichert wird und als nachrangige Hypothek gelten kann. Als Zinssatz gilt für die Laufzeit 0%, die Laufzeit beträgt 10 Jahre, verlängerbar bei gleichen Bedingungen zum Beispiel auf 25 Jahre.

Der Kanton beschreibt in seinem Bericht eine mögliche gesetzliche Grundlage, damit die Vermieter (oder Eigentümer, der die Liegenschaft direkt benutzt) die Möglichkeit erhalten, die Liegenschaftskosten des Gewerbebetriebs, der während der besonderen Lage direkt durch eine hoheitliche Massnahme betroffen ist, auszusetzen, handkehrum den Liegenschaftseigentümern aber die Möglichkeit geben, sich über einen Kredit beim Kanton zu refinanzieren.

- bei Vollschliessung: 75% der Mietzinsen
- bei Teilschliessung: 50% der Mietzinsen

*Begründung:*

Der Kanton soll eine Möglichkeit ausarbeiten, bei der der Kanton nicht direkt mit à fonds perdu Zahlungen einspringt, sondern als Kreditor der Liegenschaftseigentümer auftritt. Damit erhöht sich zwar der Leverage Ratio der Liegenschaften, dieser ist aber im internationalen Vergleich eher tief.

Der Bericht soll eine gesetzliche Möglichkeit erarbeiten, keine gesetzlich Pflicht stipulieren.

Bei der Prüfung sollen nicht nur die Nöte der Geschäftsmieter berücksichtigt werden, sondern explizit auch diejenige der Gewerbetreibenden, die in ihrer eigenen Liegenschaft tätig sind. Die Finanzierung des Mietausfalls bzw. Unmöglichkeit der Zahlung der Hypothekarkosten wird somit nicht zwischen Liegenschaftseigentümern und Kanton geteilt, wie dies beim Basler-Modell der Fall ist, sondern als langfristigen Hypothekarkredit amortisiert. Für den Liegenschaftseigentümer ergibt sich die Möglichkeit über die Laufzeit der Verpflichtung (angenommen eine Bruttorendite von 4% über zum Beispiel maximal 25 Jahre, bei 0% Zinskosten) langfristig den Ausfall zu kompensieren. Das Risiko ist die Erhöhung der Hypothekarquote um die Höhe der Bruttorendite des Eigentümers (z. B. 4%).

Der Kanton hat die Möglichkeit, sich zum heutigen Zeitpunkt mehr oder weniger für 0% langfristig zu verpflichten, was das Zinsdifferenzrisiko minimiert. Der Kanton trägt daher lediglich das besicherte Ausfallrisiko der nachrangigen Hypothek.

Das vorgeschlagene Modell hat gewichtige Vorteile zum Basler-Modell, welches vorsieht, dass Vermieter, die sich mit ihrer Mieterschaft auf eine Reduktion der Miete um mindestens zwei Drittel geeinigt haben, seitens des Kantons ein Drittel des Netto-Mietzinses entschädigt erhalten. Im Basler-Modell muss der Vermieter auf einen Drittel des Mietzinses verzichten, was die Cashflow Planung negativ beeinflussen kann, zumal wir in der Schweiz normalerweise nicht eine Nettorendite von mehr als 4% erwarten. Der Kanton muss den anderen Drittel als a fonds perdu Leistung einbringen. Das vorgeschlagene Modell gibt dem Kanton die Möglichkeit, sein AAA Rating auf dem Kapitalmarkt einzusetzen, um zu 0% langfristige Verbindlichkeiten einzugehen, dieses AAA Rating den privaten Liegenschaftseigentümern zur Verfügung zu stellen, die sich über den Spread zwischen dem Risk-free rate des Kantons und ihrem impliziten Return rate refinanzieren können. Zudem wird die Wettbewerbsgerechtigkeit unter den Gewerbebetreibenden berücksichtigt, indem auch Eigentümer profitieren können.

Für die oben beschriebenen Lösungen sollen bereits geleistete Hilfen (RRB 262/2020 sowie Nachtragskredite 2020), die beiden Härtefall-Programme (Vorlagen 5663a und 5663b) sowie weitere private und öffentliche Unterstützungsleistungen angerechnet werden. Weitere Einschränkungen zur Risikominimierung sind vom Regierungsrat auszuarbeiten.

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Zum dringlichen Postulat André Müller, Uitikon, Martin Hübscher, Wiesendangen, und Christian Schucan, Uetikon a. S., wird wie folgt Stellung genommen:

Mit dem Beschluss des Kantonsrates über einen Zusatzkredit und die Nachtragskredite für eine zweite Zuteilungsrunde im Covid-19-Härtefallprogramm des Kantons Zürich vom 25. Januar 2021 (Vorlage 5663c) hat der Kantonsrat einerseits die gesamte zur Verfügung stehende Ausgabensumme einschliesslich des Bundesbeitrags auf Fr. 456 381 750 erhöht und anderseits den Regierungsrat ermächtigt, die Kriterien und den Zuteilungsmechanismus gemäss den Bundesvorgaben festzulegen. Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 56/2021 das Vorgehen für die zweite Zuteilungsrunde festgelegt.

Anspruchsberechtigt sind von Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus betroffene Unternehmen,

- deren Umsatz im Jahr 2020 im Vergleich zum Durchschnitt von 2018 und 2019 um mehr als 40% zurückgegangen ist,
- deren Umsatz in den letzten zwölf Monaten (einschliesslich Eingabemonat) um mehr als 40% zurückgegangen ist,
- die mindestens 40 Schliessungstage (Kalendertage) aufgrund behördlicher Massnahmen zwischen dem 1. November 2020 und 30. Juni 2021 aufweisen.

Ausbezahlt werden die folgenden Hilfeleistungen:

- Nicht rückzahlbarer Beitrag (à fonds perdu): 20% des durchschnittlichen Umsatzes der Jahre 2018 und 2019, höchstens Fr. 750 000,
- Darlehen: 25% des durchschnittlichen Umsatzes der Jahre 2018 und 2019, höchstens 10 Mio. Franken (Laufzeit längstens zehn Jahre, Zinssatz 0,5%, in jährlich gleichen Raten zurückzuzahlen),
- Insgesamt (nicht rückzahlbarer Beitrag plus Darlehen): höchstens 25% des durchschnittlichen Umsatzes der Jahre 2018 und 2019.
- Zudem kann der nicht rückzahlbare Beitrag pro Unternehmen ausnahmsweise auf höchstens 1,5 Mio. Franken erhöht werden, wenn in gleicher Höhe die Eigentümerinnen und Eigentümer zusätzliches Eigenkapital einbringen und/oder Fremdkapitalgeber auf ihre Forderungen verzichten.

Mit der Übernahme der Bundesvorgaben hat der Kanton Zürich eine angemessene Lösung gewählt, um die von Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus betroffenen Unternehmen zu unterstützen. Unter der Annahme eines Fixkostenanteils von 30% des Umsatzes bedeutet der nicht rückzahlbare Beitrag von 20% des jährlichen Umsatzes, dass die Fixkosten während  $\frac{2}{3}$  des Jahres oder acht Monaten gedeckt werden. Mit diesem pauschalen Ansatz werden die je nach Branche unterschiedlichen Umstände der Betroffenheit, Fixkostenanteile und pandemiebedingten Zusatzkosten aufgefangen. Bedingung ist, dass das Unternehmen bestätigt, dass mit dem beantragten nicht rückzahlbaren Beitrag tatsächliche Kosten gedeckt werden, denen kein Umsatz entgegensteht, und dass daraus kein Gewinn resultiert.

Diese Hilfeleistung ist deutlich einfacher und schneller, da keine Einigung zwischen den Mietparteien und keine weiteren Vertragsverhältnisse zwischen Kanton und Banken erforderlich sind. Sie schafft zudem eine umfassende Regelung, die sich nicht nur auf die Mietverhältnisse bezieht. Da der Vollzug des kantonalen Härtefallprogramms zudem schon im Gang ist, würde ein Modellwechsel eine Verzögerung der kantonalen Auszahlungen bringen, einen unnötigen Zusatzaufwand verursachen und wiederum Umsetzungsprobleme schaffen.

Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, das dringliche Postulat KR-Nr. 18/2021 abzulehnen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:  
**Kathrin Arioli**