

DRINGLICHES POSTULAT von André Müller (FDP, Uetikon), Martin Hübscher (SVP, Wiesendangen) und Christian Schucan (FDP, Uetikon am See)

betreffend Kantonale Unterstützung von Unternehmen mit Liegenschaftsaufwendungen während der Corona-Krise

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 Vollschiessung: 75% der Mietzinsen
- bei Teilschiessung: 50% der Mietzinsen

André Müller
Martin Hübscher
Christian Schucan

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.

H.P. Amrein	B. Balmer	A. Bender	M. Biber
D. Bonato	M. Bourgeois	H.P. Brunner	R. Burtscher
L. Camenisch	P. Dalcher	H. Egli	C. Etter
M. Farner	N. Fehr Düsel	H. Finsler	B. Fischer
A. Franzen	B. Frey	A. Furrer	A. Gantner
A. Geistlich	B. Grüter	B. Habegger	L. Habicher
M. Hauser	J. Hofer	W. Honegger	C. Hoss
B. Huber	M. Huber	R. Isler	A. Jäger
D. Kläy	D. Ledergerber	S. Lisibach	Ch. Lucek
M. Marty	P. Mayer	D. Meier	A. Moser
F. Müller	U. Pfister	R. Rogenmoser	A. Romero
S. Rueff	P. Schick	C. Schmid	S. Schmid
J. Sulser	M. Suter	R. Truninger	Th. Vogel
P. Von Euw	E. Vontobel	D. Wäfler	U. Waser
S. Weber	T. Weidmann	O. Wyss	C. Zurfluh Fraefel