



Wenn die Miete zur Hypothek wird

Die Coronakrise tritt private Mieter genau so wie Geschäfte.
Wer mietet, ist jetzt sogar noch stärker in der Pflicht.



Die Mietzinsmisere trifft Private und Gewerbe gleichermassen.

Bild: Kenneth Nars (12. Juni 2018)



Andreas Schwald

Keine Kunden, Laden zu, Job verloren oder Lohn gekürzt. Der Coronalockdown stürzt viele Mietverhältnisse in die Krise. Nicht nur Ladenbesitzer sind davon betroffen, die jetzt zwar Miete zahlen, aber keinen Umsatz machen. Private Mieter trifft es genau so. Tatsächlich berichtet der Basler Mieterverband schon von ersten Kündigungsfällen, die während der Corona-Krise eingetroffen sind. Wohl handle es sich dabei zurzeit um Einzelfälle, doch allein die Tatsache lässt aufhorchen.

Denn einen spezifischen Schutz für Mieter während dieser Krisenzeit gibt es nicht. Wen es trifft, der muss nach wie vor zügig Einsprache gegen die Kündigung einlegen – mit allen notwendigen Formalitäten. Die Verlängerung der Gerichtsferien hat vor allem zur Folge, dass sich die Verhandlungstermine nach hinten verschieben.

Auch private Mieter müssen jetzt schnell handeln

Schwierig verhält es sich auch mit den vom Bund verlängerten Mahnfristen für ausstehende Zahlungen. Am Freitag gab der Bundesrat bekannt, dass er im Falle von Zahlungsrückständen die Fristen bei Wohn- und Geschäftsmieten von 30 auf 90 Tage verlängert, bei Pachtzinsen von 60 auf 120 Tage. Nur steht in diesen Fällen die Zahlung bereits aus. Immerhin wird so vermieden, dass man innert kürzester Zeit zweimal gemahnt wird und ergo die Möglichkeit

einer fristlosen Kündigung seitens Vermieter weniger schnell naht.

Für Mieter aller Art gilt daher: Schnell und pragmatisch handeln. Entsprechend sagt Beat Leuthardt, Basta-Grossrat und Co-Geschäftsführer des Basler Mieterverbands: «Wir empfehlen zwingend, mit dem Vermieter in Kontakt zu treten.» Abmachungen gelte es schriftlich festzulegen, insbesondere, wenn es um Zahlungsunterbrüche geht.

Schnell handeln gilt auch für kommerzielle Mieter. So sprach sich zwar schnell herum, dass den Geschäftsmietern von Immobilien Basel-Stadt Mietzins-erlass möglich ist – aber eben nur denen. Der Kanton hofft auf Signalwirkung bei privaten Vermietern, doch bislang ist das Echo eher gering, auch wenn der Mieterverband entsprechende Massnahmen seitens Vermieterschaft explizit begrüssen würde.

Der Kanton ist zudem Teil einer Taskforce auf Bundesebene zum Mietrecht in der Coro-

«Konkurse wären für viele Vermieter schädlicher als kurzfristige Mietausfälle.»

Lukas Ott

Kantonsentwickler Basel-Stadt

nakrise. Die Lage sei «knifflig», wie der Basler Kantonsentwickler Lukas Ott sagt.

Aufruf zum Mietausfall: Gefahr trotz Hilfspakete

Die angespannte Situation zeigt sich speziell im Fall von kommerziellen Mietern, für die bereits Entlastungspakete von Bund und Kantonen geschnürt worden sind. Diese Hilfen, die in Basel an Mieter und Vermieter zugleich gehen, sollen zur Mietzahlung oder zum Ermöglichen von Mietausfällen genutzt werden. Denn werden keine Mietausfälle gewährt, bleibt insbesondere für Kleinunternehmen die Belastung so gross, dass sie trotz Hilfe in Konkurs gehen. Ott: «Das wäre für viele Vermieter letztlich schädlicher als ein kurzfristiges Entgegenkommen, wie es Immobilien Basel-Stadt zurzeit praktiziert.»

Die Situation könnte sich aber noch weiter verschärfen, sagt Ott: «Bei zu grosser Belastung der Vermieter von Geschäftsliegenschaften durch Mietausfälle besteht eine reale Gefährdung für Pensionskassen – mit unseren Renten – und generell auch für Hypothekendarnehmer». Daraus könne nach dem Lockdown eine «echte» Immobilienkrise entstehen, die verhindert werden müsse.