

Vorlage an den Landrat

Geschäftsmieten während Corona-Krise

Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an die Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19)
2020/226

vom 11. August 2020

1. Übersicht

1.1. Zusammenfassung

Dringliche Motion 2020/226

Am 14. Mai 2020 reichte Landrat Adil Koller die Motion 2020/226 «Geschäftsmieten während Corona-Krise: Dreidrittels-Kompromiss» ein. Der Landrat hat diese am gleichen Tag an den Regierungsrat überwiesen, für dringlich erklärt und die Bearbeitungsfrist auf 1 Monat bis am 14. Juni 2020 verkürzt. Mit der Motion wird der Regierungsrat beauftragt, innert Monatsfrist gemeinsam mit den Partnerorganisationen im Bereich der Geschäftsmieten eine Lösung für die von der Corona-Krise betroffenen Unternehmen im Kanton Basel-Landschaft auszuarbeiten. Das freiwillige Dreidrittels-Modell des Kantons Basel-Stadt soll dabei als Richtschnur dienen. Die bereits geleisteten Soforthilfen sollen in die Überlegungen zu allfälligen Beiträgen des Kantons Basel-Landschaft mit einbezogen werden.

Vorgehen und Zeitplan

Gemäss § 33 des Finanzhaushaltsgesetzes setzt jede Ausgabe nebst einem Budgetkredit und einer Ausgabenbewilligung auch eine Rechtsgrundlage voraus. Daher unterbreitet der Regierungsrat dem Landrat hiermit eine Gesetzesvorlage. Für eine Gesetzesvorlage schreibt § 34 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft die Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens vor. Der Regierungsrat hat am 10. Juni 2020 ein auf 5 Wochen verkürztes Verfahren gestartet, das bis 15. Juli 2020 dauerte.

Die in der dringlichen Motion gesetzte Monatsfrist war zu kurz, um dem Landrat bis zum 14. Juni 2020 einen beschlussfähigen Gesetzesentwurf zu unterbreiten. Der Regierungsrat hat deshalb eine Fristerstreckung bis am 27. August 2020 beantragt, die vom Landrat am 25. Juni 2020 genehmigt wurde.

Lösungsvorschlag

Der vorliegende Vorschlag für kantonale Unterstützungsbeiträge an Geschäftsmieten während der Covid-19-Krise sieht vor, dass sich Mieter und Vermieter vorgängig auf eine Mietzinsreduktion von einem Drittel der Netto-Miete einigen müssen. In diesem Fall übernimmt der Kanton Basel-Landschaft ebenfalls ein Drittel der geschuldeten Netto-Miete. Beitragsberechtigt sind Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten, die im Kanton Basel-Landschaft aufgrund eines Geschäftsbetriebs steuerpflichtig sind und als Unternehmen oder Selbständigerwerbende zum Bezug von Kurzarbeitsentschädigung oder Entschädigung bei Erwerbsausfall aufgrund von COVID-19 berechtigt waren. Da keine doppelten Unterstützungsbeiträge ausbezahlt werden sollen, werden bereits ausbezahlte Soforthilfe-Beiträge an die vorgesehenen Mietzinsbeiträge angerechnet.

Da die Mietzinsbeiträge in erster Linie kleinen und mittleren Betrieben zugutekommen sollen, wird der Mietzinsbeitrag auf maximal 3'000 Franken pro Monat beschränkt. Für selbständig erwerbende Mieterinnen und Mieter, welche ihren Geschäftsbetrieb zwar nicht schliessen mussten, aber weniger Kundschaft hatten (sog. indirekt Betroffene) beläuft sich der kantonale Mietzinsbeitrag auf maximal CHF 1'200 pro Monat. Die Unterstützungsbeiträge können für die Monate April, Mai und Juni beantragt werden. Es ist mit Gesamtausgaben von maximal 10 Millionen Franken zu rechnen.

Regierungsrat beantragt Ablehnung

Der Regierungsrat steht dem Anliegen der Motion kritisch gegenüber und beantragt dem Landrat daher die Ablehnung des vorliegenden Gesetzesentwurfs. Dies aus den folgenden Gründen:

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat im Hinblick auf die ökonomischen Folgen der Corona-Krise rasch reagiert und am 24. März 2020 das Massnahmenpaket zur Unterstützung der Wirtschaft im Umfang von 100 Millionen Franken verabschiedet. Die darin enthaltene Soforthilfe war bereits hauptsächlich auf die Mieten von Geschäftsräumlichkeiten ausgerichtet. Diese Gelder wurden rasch und unbürokratisch ausgerichtet, um es der Mieterschaft zu ermöglichen, ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Vermieterschaft nachzukommen. Der Grossteil der Mieter (insbesondere KMU) würde also von den jetzt vorgesehenen zusätzlichen Beiträgen nicht zusätzlich profitieren.

Dazu kommt, dass der administrative Aufwand für die Umsetzung des vorliegenden Gesetzesentwurfs deutlich höher ist, als es bei der Soforthilfe der Fall war. Der geringe Nutzen des Dreidrittel-Vorschlags rechtfertigt die damit verbundenen Kosten nicht.

Und zu guter Letzt hat auch die Wirtschaft ein Interesse daran, dass die Kantonsfinanzen wegen der Krise keinen nachhaltigen Schaden erleiden. Zusätzliche Mehrausgaben im Umfang von 10 Millionen Franken würden zusammen mit den bereits ausgezahlten Soforthilfen mittelfristig zu einer noch höheren Verschuldung führen.

1.2. Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht	2
1.1.	Zusammenfassung	2
1.2.	Inhaltsverzeichnis	4
2.	Bericht	4
2.1.	Ausgangslage	4
2.1.1.	<i>Auftrag gemäss Motion 2020/226</i>	4
2.1.2.	<i>COVID-19: Entwicklung und aktuelle Lage</i>	5
2.1.3.	<i>Bisherige Massnahmen des Kantons zur Unterstützung der Wirtschaft</i>	7
2.1.4.	<i>Das Modell des Kantons Basel-Stadt</i>	10
2.2.	Massnahmen auf Bundesebene	12
2.3.	Ziel der Vorlage	13
2.4.	Umsetzung des Dreidrittel-Modells im Kanton Basel-Landschaft	14
2.4.1.	<i>Übersicht</i>	14
2.4.2.	<i>Detailerläuterungen zum Gesetzesentwurf</i>	14
2.4.3.	<i>Mengengerüst</i>	17
2.4.4.	<i>Würdigung</i>	19
2.5.	Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum	20
2.6.	Finanzielle Auswirkungen	20
2.7.	Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung	21
	Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 12 des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.	21
2.8.	Regulierungsfolgenabschätzung (§ 4 KMU-Entlastungsgesetz und § 58 Abs.1 Bst. e und e ^{bis} Geschäftsordnung Landrat)	21
2.9.	Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens	21
2.9.1.	<i>Grundsätzliche Beurteilung</i>	22
2.9.2.	<i>Beurteilung des Regierungsrates</i>	24
2.9.3.	<i>Anrechnung der bereits ausbezahlten Soforthilfen</i>	25
2.9.4.	<i>Zusammenhang zwischen Ausrichtung der Mietzinsbeiträge (Mieterschaft oder Vermieterschaft) und Anrechnung der bereits ausbezahlten Soforthilfen</i>	25
2.9.5.	<i>Änderungsvorschläge der Vernehmlassungsteilnehmer</i>	26
3.	Anträge	31
3.1.	Beschluss	31
3.2.	Abschreibung von Vorstössen des Landrats	31
4.	Anhang	31

2. Bericht

2.1. Ausgangslage

2.1.1. Auftrag gemäss Motion 2020/226

Am 14. Mai 2020 reichte Landrat Adil Koller die [Motion 2020/226](#) «Geschäftsmieten während Corona-Krise: Dreidrittels-Kompromiss» ein. Der Landrat hat diese am 14. Mai 2020 mit 50:38 Stimmen bei einer Enthaltung an den Regierungsrat überwiesen. Mit 56:29 Stimmen bei drei Enthaltungen wurde die Motion für dringlich erklärt und die Bearbeitungsfrist auf 1 Monat bis am 14. Juni 2020 verkürzt. Die Motion hat den folgenden Wortlaut:

Die Corona-Krise trifft viele kleinere und mittlere Betriebe wie Coiffure-Salons, Physiotherapie-Praxen, Blumenläden, Cafés, Bars und Restaurants existenziell. Die Betriebe, welche von den bundesrätlichen Massnahmen direkt oder indirekt betroffen sind, erhalten einerseits Unterstützung in Form von Kurzarbeits-Möglichkeiten, Erwerbsersatz oder Krediten. Andererseits sind viele Unternehmen aufgrund der fehlenden Einnahmen nicht in der Lage, den verbleibenden fixen Kostenblock – die Mieten – zu stemmen. National- und Ständerat konnten sich in der Sondersession nicht auf eine Lösung im Bereich der Geschäftsmieten einigen.

Im Kanton Basel-Stadt haben sich der Basler Mieterinnen- und Mieterverband, der Hauseigentümerverband und der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft Beider Basel auf einen Dreidrittels-Kompromiss geeinigt. Er sieht vor, dass der Kanton ein Drittel der Mietkosten für in Not geratene Geschäfte für die Monate April, Mai und Juni bezahlt, sofern der Vermieter seinerseits auf ein Drittel der Miete verzichtet. Damit verbleibt beim Mieter nur noch ein Drittel der Mietkosten. Das Modell basiert auf einer freiwilligen Einigung zwischen Mieter/Vermieter und beinhaltet eine Mietobergrenze von 20'000 Franken monatlich. Der Grosse Rat hat den vom Regierungsrat beantragte Nachtragskredit bereits genehmigt.

Im Kanton Basel-Landschaft besteht noch keine Lösung für dieses Thema. Zwar wurden hier rasch und effektiv Soforthilfen in Form von A-fonds-perdu-Beiträgen (7500 Fr.) für notleidende Unternehmen gesprochen. Trotzdem leiden viele Betriebe an dem für sie meist grössten Fixkosten-Block.

Der Regierungsrat Basel-Landschaft wird beauftragt, innert Monatsfrist gemeinsam mit den Partnerorganisationen im Bereich der Geschäftsmieten eine Lösung für die von der Corona-Krise betroffenen Unternehmen auszuarbeiten. Dabei soll das freiwillige Dreidrittels-Modell aus dem Kanton Basel-Stadt als Richtschnur dienen. Die bereits geleisteten Soforthilfen sollen in die Überlegungen zu allfälligen Beiträgen des Kantons mit einbezogen werden.

2.1.2. COVID-19: Entwicklung und aktuelle Lage

Erklärung der kantonalen Notlage am 15. März 2020

Am 15. März 2020 erklärte der Regierungsrat eine Notlage im Sinne von § 3 des Gesetzes über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz im Kanton Basel-Landschaft (BZG BL, SGS 731) und ordnete für die Dauer vom 16. März 2020, 06.00 Uhr bis am 30. April 2020, 24.00 Uhr diverse Massnahmen an, die zu diesem Zeitpunkt über diejenigen des Bundes hinausgingen.

Erklärung der ausserordentlichen Lage am 16. März 2020 auf Bundesebene

Am 16. März 2020 erklärte der Bundesrat auf der Basis des Bundesgesetzes über die Bekämpfung übertragbarer Krankheiten des Menschen (Epidemiengesetz, EpG, SR 818.10) eine ausserordentliche Lage und beschloss eine Änderung der Verordnung 2 vom 13. März 2020 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19-Verordnung 2). Er ordnete für das ganze Gebiet der Schweiz einschneidende Massnahmen zur Verhütung und Bekämpfung der COVID-19-Epidemie an, einen sog. Lockdown.

Diese Massnahmen traten am 17. März 2020 um 00.00 Uhr in Kraft und wurden als Massnahmen gegenüber der Bevölkerung, Organisationen und Institutionen (Art. 5-9 COVID-19-Verordnung 2) bis zum 19. April 2020 angeordnet. In Bezug auf die übrigen Bestimmungen dieser Verordnung gelten die Anordnungen gemäss Art. 12 Abs. 3 so lange wie nötig, höchstens jedoch für die Dauer von 6 Monaten ab Inkrafttreten am 13. März 2020. Seither änderte und ergänzte der Bundesrat die COVID-19-Verordnung 2 immer wieder.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft begrüsst diese nationale Harmonisierung auf der Basis der ausserordentlichen Lage ausdrücklich. Er hob infolgedessen am 17. März 2020 seinen zwei Tage vorher gefassten Beschluss mit den dem Bund widersprechenden Anordnungen wieder auf und erklärte das Fortdauern der kantonalen Notlage im Sinne von § 3 BZG BL für so

lange wie nötig, höchstens jedoch für die Dauer von 6 Monaten ab diesem Beschluss, also längstens bis am 17. September 2020 24.00 Uhr.

Am 8. April 2020 verlängerte der Bundesrat die damals geltenden Massnahmen bis zum 26. April 2020 und stellte ab dann schrittweise Lockerungen der bestehenden Einschränkungen in Aussicht. Aus Gründen der Rechtssicherheit verlängerte der Regierungsrat am 17. April 2020 die am 17. März 2020 angeordneten kantonalen Massnahmen ebenfalls. In Bezug auf die kantonale Notlage wurde beschlossen, dass diese längstens so lange wie die vom Bundesrat angeordnete ausserordentliche Lage gelte.

Lockerung der Massnahmen und Aufhebung der ausserordentlichen Lage auf Bundesebene

Der Bundesrat stuft die Situation in der Schweiz aktuell immer noch als ausserordentliche Lage gemäss Epidemien-gesetz ein. Diese gilt noch bis zum 16. Juni. Die Notverordnungen gelten aber über diesen Zeitpunkt hinaus. Aufgrund der positiven Entwicklung der Fallzahlen hat er am 16. April 2020 bekannt gegeben und angeordnet, ab dem 27. April 2020 die Massnahmen zum Lockdown stufenweise zu lockern («Lockup»). Dabei wurde folgende Etappierung vorgesehen:

Ab 27. April: Spitäler, Zahnärzte und weitere Praxen dürfen wieder alle Behandlungen vornehmen;
 Coiffeure, Massagepraxen und Kosmetikstudios, Baumärkte und Gartencenter öffnen;
 Beerdigungen sind nicht nur im engen Familienkreis wieder möglich.

Ab 11. Mai: Öffnung der obligatorischen Schulen
 Öffnen aller Einkaufsläden und Märkte
 Öffnung der Museen und Bibliotheken.

Ab 8. Juni: Öffnung der Mittel-, Berufs- und Hochschulen
 Öffnung der Zoos
 Lockerung des Versammlungsverbots.

Aufgrund der weiterhin niedrigen Fallzahlen hat der Bundesrat zudem am 27. Mai 2020 weitere Öffnungsschritte beschlossen.

Ab 30. Mai: Treffen von maximal 30 Personen.

Ab 6. Juni: Veranstaltungen und Kundgebungen mit maximal 300 Personen
 Präsenzunterricht an Mittel-, Berufs- und Hochschulen
 Öffnung von:
 Theater und Kinos
 Zoos und botanische Gärten
 Schwimmbäder und Wellness
 Bergbahnen
 Campingplätze
 Freizeitbetriebe
 Grössere Gruppen in Restaurants
 Erotikdienstleistungen
 Trainings für alle Sportarten
 Diskotheken und Nachtclubs
 Ferienlager (maximal 300 Personen).

Ab 15. Juni: Öffnung der Grenzen zu D, A, F.

Aufhebung der kantonalen Notlage

Nachdem die einschneidenden Massnahmen des Bundes Wirkung gezeigt und zu einem deutlichen Rückgang der Ansteckungszahlen und der Todesfälle in der Schweiz und insbesondere

auch im Kanton Basel-Landschaft geführt haben, liess sich mit Blick auf den vom Bund anvisierten, weiteren Lockerungsschritt vom 6. Juni 2020 die Aufrechterhaltung der kantonalen Notlage nicht mehr vertreten.

Deshalb hat der Regierungsrat am 26. Mai 2020 die Aufhebung der kantonalen Notlage und der Massnahmen gegen die Verbreitung des Coronavirus gemäss Regierungsratsbeschlüssen vom 17. März 2020 und vom 17. April 2020 per 31. Mai 2020, 24.00 Uhr beschlossen.

2.1.3. Bisherige Massnahmen des Kantons zur Unterstützung der Wirtschaft

Massnahmenpaket zur Unterstützung der Wirtschaft in der Corona-Krise (Corona-Notverordnungen I+II)

Die Covid-19-Pandemie und die von den Behörden ergriffenen Massnahmen zu deren Eindämmung haben schwerwiegende Auswirkungen auf die Wirtschaft. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat rasch reagiert und am 24. März 2020 das Massnahmenpaket zur Unterstützung der Wirtschaft in der Corona-Krise im Umfang von 100 Millionen Franken verabschiedet (Corona-Notverordnung I).

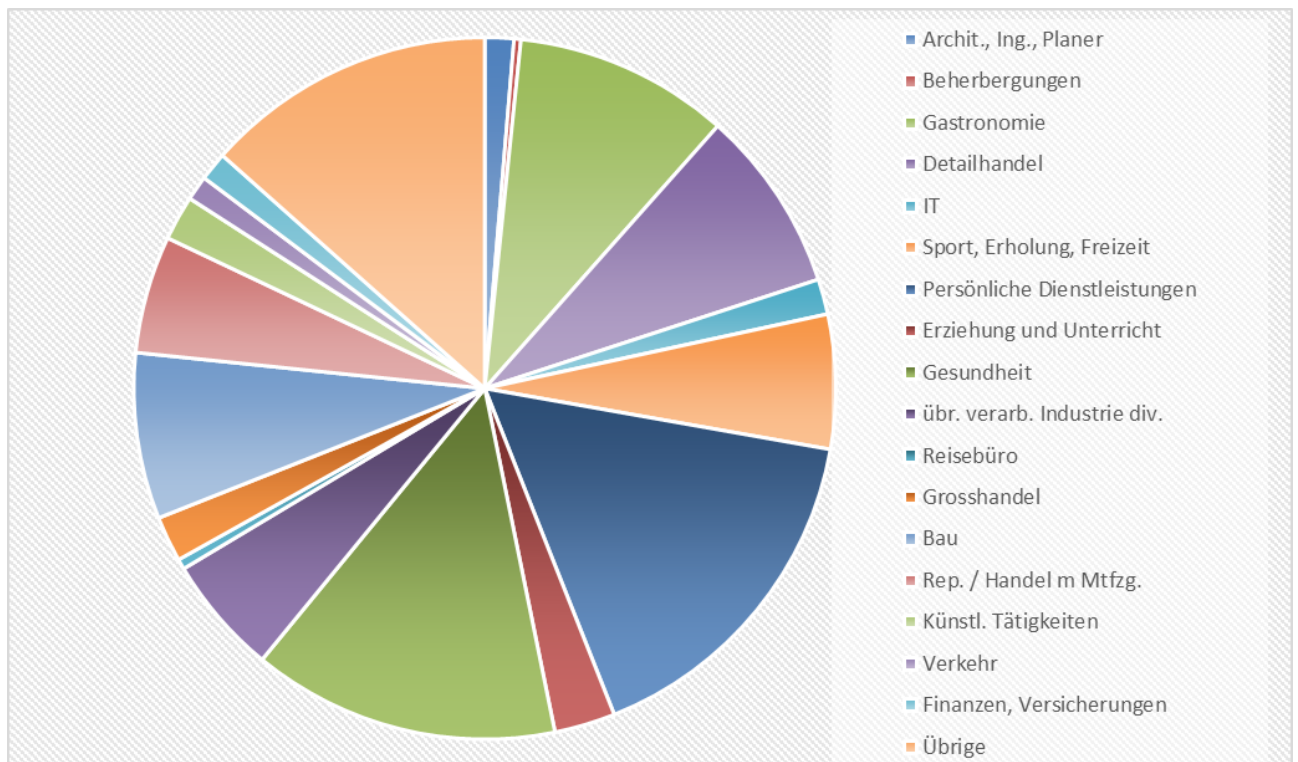
Mit diesem Paket wurden die weitreichenden Massnahmen des Bundes subsidiär und gezielt ergänzt. Es umfasst nicht rückzahlbare Soforthilfen für die von der Krise betroffenen Unternehmen, die Absicherung von Überbrückungskrediten von Banken an Unternehmen in Ergänzung zu den Kreditgarantien des Bundes sowie Unterstützungsbeiträge für Lehrbetriebe.

Zudem hat der Regierungsrat beschlossen, im laufenden Jahr auf die Erhebung von Verzugszinsen auf Staatssteuern zu verzichten. Die damit verbundenen Einnahmehausfälle belaufen sich auf rund 13 Millionen Franken (Corona-Notverordnung II).

Der Landrat hat die Corona-Notverordnung I betreffend finanzielle Massnahmen zur Unterstützung der Baselbieter Unternehmen und die Corona-Notverordnung II über den befristeten Verzicht auf Verzugszinsen bei den Steuern am 2. April 2020 mit 73:0 Stimmen genehmigt (LRV 2020/153).

Am 16. April 2020 hat der Bundesrat den Erwerbsersatz-Anspruch auf Härtefälle bei Selbständigerwerbenden, die nur indirekt von den behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie betroffen sind, ausgeweitet. In der Folge hat der Regierungsrat die Corona-Notverordnung I am 21. April 2020 ergänzt: Indirekt betroffene Selbständigerwerbende, die gemäss der am 16. April 2020 angepassten COVID-19-Verordnung Erwerbsausfall des Bundesrates neu ebenfalls Anspruch auf Erwerbsersatz des Bundes hatten, konnten beim Kanton pauschal 3'000 Franken an nicht rückzahlbarer Soforthilfe beantragen. Der Landrat hat diese Änderung der Corona-Notverordnung I am 14. Mai 2020 mit 86:0 Stimmen genehmigt (LRV 2020/184).

Inzwischen wurden für Soforthilfebeiträge gemäss Notverordnung I 39'714'000 Franken und für Beiträge an Lehrbetriebe 1'249'650 Franken ausgeben. Nach Branchen aufgegliedert wurden überdurchschnittlich viele Soforthilfe-Gesuche von Unternehmen aus den Bereichen «Handel mit Motorfahrzeugen und Reparatur», «Gesundheit», «persönliche Dienstleistungen (hierzu gehören Coiffeure, Kosmetikstudios etc.)», «Gastronomie» und «Detailhandel» gestellt.



Für Garantien für Überbrückungskredite von Banken wurden keine Mittel benötigt. Der Bund hat sein Bürgschaftsprogramm von 20 auf 40 Milliarden Franken verdoppelt, so dass auf Kantonsebene keine Notwendigkeit von subsidiären kantonalen Kreditgarantien bestand.

Am 20. Mai 2020 hat der Bundesrat entschieden, schrittweise aus den COVID-19-Massnahmen der Arbeitslosenversicherung auszusteigen. Die notrechtlich verordneten Massnahmen werden in Abstimmung mit den Lockerungsetappen zur Öffnung der Wirtschaft schrittweise aufgehoben. Damit sind wichtige bundesrechtliche Anknüpfungspunkte der Corona-Notverordnung I des Regierungsrats weggefallen. Aus diesem Grund hat der Regierungsrat die Corona-Notverordnung I per Ende Mai 2020 aufgehoben.

Die positive Entwicklung der COVID-19-Pandemie sowie die vom Bundesrat und auf kantonaler Ebene umgesetzten und angekündigten Lockerungen haben zusammen mit den getätigten privaten und staatlichen Unterstützungsmassnahmen eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage bewirkt. Der Bedarf an Unterstützungsleistungen, die auf der Corona-Notverordnung I basieren, ist im Mai stark zurückgegangen, und es kann davon ausgegangen werden, dass Anspruchsberechtigte mit Bedarf an kantonalen Unterstützung diese erhalten haben.

Massnahmen zur Sicherung und Unterstützung der Angebote der familienergänzenden Kinderbetreuung (Corona-Notverordnungen IIIa und IIIb)

Aufgrund der Massnahmen des Bundesrats waren die Erziehungsberechtigten aufgerufen, ihre Kinder wenn möglich privat zu betreuen und die Kinderbetreuung nur unter bestimmten Voraussetzungen zu nutzen. In der Folge war festzustellen, dass die Bereitschaft der Eltern zur Kostentragung nicht genutzter Betreuungsplätze schwand und die Zahl der Vertragskündigungen zunahm; dies auch aufgrund von persönlichen Notlagen der Familien. Diese Einnahmehausfälle führten wiederum dazu, dass Betreuungseinrichtungen existenziell bedroht waren.

Die familien- und schulergänzende Kinderbetreuung ist im Kanton Basel-Landschaft im Wesentlichen Aufgabe der Gemeinden. Nach Prüfung verschiedener Varianten hat sich abgezeichnet, dass eine schnell umsetzbare individuelle Lösung durch jede einzelne Gemeinde nicht realistisch ist.

Der Regierungsrat hat daher zur Sicherung der Kinderbetreuung gestützt auf Art. 5 Abs. 3 und 4 der COVID-19-Verordnung 2 des Bundes und § 74 der Kantonsverfassung am 7. April 2020 zwei Notverordnungen verabschiedet gemäss denen der Kanton 80 Prozent des entstandenden Schadens finanziert. Die Ausgaben im Zusammenhang mit der Corona-Notverordnung sollten in den Jahren 2021 bis 2023 aufgrund deren Zuständigkeit durch die Gemeinden refinanziert werden.

Der Landrat hat die Notverordnungen IIIa und IIIb am 14. Mai 2020 mit 77:5 Stimmen bei 5 Enthaltungen genehmigt (LRV 2020/183). Der Landrat hat den Regierungsrat zudem beauftragt, die Kompensation der Ausfallentschädigung gemäss Corona-Notverordnung IIIb in ein reguläres Gesetzgebungsverfahren zu überführen, dem Landrat erneut zum Beschluss zu unterbreiten und die Gemeinden bei der Ausarbeitung dieser gesetzlichen Bestimmungen von Anfang an mit einzubinden.

Inzwischen hat auch der Bundesrat an seiner Sitzung vom 20. Mai 2020 eine Verordnung zu dieser Thematik erlassen. Der Bund verpflichtet die Kantone, den privaten Institutionen der familienergänzenden Kinderbetreuung Finanzhilfen für Betreuungsbeiträge der Eltern zu gewähren, die ihnen in der Zeit vom 17. März 2020 bis 17. Juni 2020 entgangen sind.

Die Ausfallentschädigung muss 100 Prozent der entgangenen Betreuungsbeiträge der Eltern decken; Leistungen des Bundes zur Abfederung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus, insbesondere Kurzarbeitsentschädigungen, werden von der Ausfallentschädigung abgezogen. Der Bund übernimmt ein Drittel der Kosten der Kantone. Dafür hat das Bundesparlament einen Kredit von 65 Millionen Franken bewilligt. Die Notverordnung IIIa wurde bereits teilweise an die Vorgaben des Bundes angepasst.

Unterstützung von Kulturunternehmen und Kulturschaffenden

Am 7. April 2020 hat der Regierungsrat Beschlüsse zur Umsetzung der COVID-Verordnung Kultur des Bundesrats gefasst. Für die Massnahmen im Kulturbereich stellt der Bundesrat finanzielle Mittel im Umfang von 280 Millionen Franken zur Verfügung. Gemäss Verteilschlüssel des Bundes werden dem Kanton Basel-Landschaft 4,051 Millionen Franken zugesprochen. Dies unter der Voraussetzung, dass der Kanton Mittel in derselben Höhe bereitstellt. Die Mittel werden für Ausfallentschädigungen und Darlehen für Kulturschaffende und Kulturunternehmen verwendet.

Zur Unterstützung der über die Kulturvertragspauschale subventionierten Institutionen wurde zudem ein Betrag von 1,33 Millionen Franken an den Kanton Basel-Stadt beschlossen.

Übersicht über die Massnahmen im Kanton Basel-Landschaft

Insgesamt hat der Kanton Basel-Landschaft für die oben erläuterten Massnahmen einen Betrag von knapp 120 Millionen Franken bereitgestellt. Für Soforthilfebeiträge gemäss Corona-Notverordnung I wurden in der Zwischenzeit 39'714'000 Franken (Stand: 26. Juli 2020) und für Beiträge an Lehrbetriebe 1'297'800 Franken (Stand: 22. Juli 2020) ausgegeben.

Massnahme	Beschlossener finanzieller Rahmen (in TCHF)	Erwartetes Volumen (in TCHF)
Notverordnung betreffend finanzielle Massnahmen zur Unterstützung der Baselbieter Unternehmen (Corona-Notverordnung I)	100'000	41'024
Notverordnung über den befristeten Verzicht auf Verzugszinsen bei den Steuern (Corona-Notverordnung II)	13'500	13'500

Massnahmen zur Sicherung und Unterstützung der Angebote der familienergänzenden Betreuung (Notverordnungen IIIa und IIIb)	offen	5'600
Unterstützung von Kulturunternehmen und Kulturschaffenden	4'051	4'051
Total		64'175

Auswirkungen von Covid-19 auf den kantonalen Finanzhaushalt

Die gesamten finanziellen Auswirkungen auf den Kantonshaushalt aufgrund der Pandemie sowie der beschlossenen Massnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollumfänglich abschätzbar. Sie hängen stark vom weiteren Verlauf der Pandemie sowie von der zukünftigen volkswirtschaftlichen Entwicklung ab. Der Einbruch der wirtschaftlichen Aktivität in der Schweiz ist nicht nur eine Folge der vom Bundesrat getroffenen Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie. Ebenso wichtig ist der internationale Verlauf der Pandemie, die sich via Export-Nachfrage auf die Konjunktur der Schweiz niederschlägt. Allerdings sind die Prognosen der Auswirkungen der Pandemie auf den Konjunkturverlauf weiterhin sehr unsicher.

Zu unterscheiden sind die direkten finanziellen Auswirkungen der kantonalen Massnahmen zur Bekämpfung der Krise und ihrer Folgen sowie indirekte finanzielle Auswirkungen, die sich aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie insbesondere bei den Steuereinnahmen ergeben.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Kanton Basel-Landschaft anstelle des im Budget eingestellten Überschusses von 37 Millionen Franken im Jahr 2020 ein Defizit in zweistelliger Millionenhöhe aufweisen wird. Nebst den oben dargestellten Massnahmen werden insbesondere hohe Kosten für die gesundheitliche Bewältigung der Pandemie (inkl. kantonalem Krisenstab) sowie Steuerausfälle die Rechnung 2020 belasten. Aufgrund der hohen Prognoseunsicherheit sind letztere aber noch kaum verlässlich zu beziffern.

Je nachdem, wie schnell sich die Konjunktur wieder erholt, muss auch in den kommenden Jahren mit substantiellen Steuermindererträgen im Vergleich zu den Erwartungen zu Jahresbeginn gerechnet werden.

Fazit

Die oben dargestellten Massnahmen, welche vom Regierungsrat in einer frühen Phase der Krise beschlossen worden waren, hatten gemeinsam das Ziel, dass die betroffenen Unternehmen rasch und unbürokratisch eine Soforthilfe in Anspruch nehmen können. Mit den Massnahmen des Bundes sind die Lohnkosten der Unternehmen weitgehend gedeckt. Die Soforthilfen des Kantons unterstützten vor allem die KMU bei der Deckung übriger Kosten. Diese fallen (nebst Energie-, Kapitalkosten etc.) insbesondere auch durch geschuldete Mieten an. Diese kantonalen Soforthilfen sind nicht rückzahlbar. Damit kann davon ausgegangen werden, dass Unternehmen, welche während des Lockdowns durch ausstehende Mietzahlungen in Not geraten sind, bereits eine Soforthilfe beantragt und diese auch ausbezahlt erhalten haben.

2.1.4. Das Modell des Kantons Basel-Stadt

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat dem Grossen Rat am 8. Mai 2020 den Ratschlag betreffend «Dringlicher Grossratsbeschluss zur Ausrichtung von Beiträgen an Vermieterinnen und Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten zur Unterstützung für baselstädtische Unternehmen im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19)» vorgelegt. Dieser wurde vom Grossen Rat am 13. Mai 2020 beschlossen.

Inhalt

Das baselstädtische Modell basiert auf einer freiwilligen Einigung zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft: Vermieterschaft und Mieterschaft einigen sich, den Mietzins für die Geschäftsliegenschaft um zwei Drittel zu senken. Die Hälfte dieser Reduktion, also ein Drittel des Mietzinses, soll der Vermieter vom Kanton erstattet erhalten.

An dieser Entlastung beteiligen sich somit beide Parteien: Die Vermieterschaft, indem sie auf einen Teil des Mietzinses verzichtet, und die Mieterschaft, indem sie weiterhin einen anteiligen Mietzins bezahlt und sich gleichzeitig verpflichtet, ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht zu entlassen oder sie zu schlechteren Arbeitsbedingungen weiter zu beschäftigen.

Der baselstädtische Regierungsrat nimmt damit den Vorschlag der vier Sozialpartner im Bereich der Geschäftsmieten auf (Mieterinnen- und Mieterverbands Basel, Hauseigentümergebund HEV, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT und Wirteverband). Diese hatten sich am 9. April 2020 auf ein Dreidrittel-Rettungspaket geeinigt.

Der vom baselstädtischen Regierungsrat vorgelegte Grossratsbeschluss beinhaltet im Wesentlichen, dass Geschäftsmieten für die Monate April, Mai und Juni 2020 zwischen Vermieterinnen und Vermietern, Mieterinnen und Mietern sowie Kanton gedrittelt werden, sofern die Einigung zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft zustande kommt.

Dabei wird zwischen direkt betroffenen Mieterinnen und Mietern (z.B. ein Coiffeur, welcher sein Geschäft schliessen musste) und indirekt betroffenen (bspw. Architektenbüro, dessen Aufträge gestrichen wurden) unterschieden. Die indirekt betroffenen Mieter müssen bestätigen, dass sie in der Zeit ab 17. März 2020 bis zum Datum der Gesuchseinreichung und verglichen mit der entsprechenden Vorjahresperiode (April-Juni 2019) eine Umsatzeinbusse von mindestens einem Drittel erlitten haben.

Das Dreidrittel-Rettungspaket soll auch auf Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen des Kantons Basel-Stadt angewendet werden können. So kann sich Immobilien Basel-Stadt mit entsprechend betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mietern in Liegenschaften des Kantons im Einzelfall ebenfalls auf diese Lösung einigen.

Damit die Massnahme finanziell steuerbar bleibt, soll sie zeitlich begrenzt und plafoniert werden: Die Beiträge können maximal für die Mietzinsen April, Mai und Juni 2020 geltend gemacht werden. Der Kantonsbeitrag beträgt im Maximum 6'700 Franken pro Monat. Für die Dauer der drei Monate beträgt er im Einzelfall maximal 20'000 Franken. 20'000 Franken entspricht auch dem maximalen Betrag einer mit kantonalen Beiträgen berücksichtigten Netto-Monatsmiete.

Kosten

Der baselstädtische Regierungsrat geht aufgrund der im Ratschlag aufgeführter Annahmen von maximalen Kosten von 18 Mio. Franken aus. Würden die Annahmen nicht zutreffen, weil insbesondere der Anteil der Mietverhältnisse, bei denen es zu einer einvernehmlichen Mietzins-senkung zwischen Vermieter und Mieterin kommt, höher wäre als die angenommenen 60 Prozent, könnte nicht ausgeschlossen werden, dass der notwendige Betrag höher ausfallen wird. Für diesen Fall müsste sich der baselstädtische Regierungsrat nochmals an den Grossen Rat wenden.

Rechtliche Grundlage

Der baselstädtische Regierungsrat hat dem Grossen Rat beantragt, dem Ratschlag dringlich zuzustimmen und damit das sofortige Inkrafttreten zu ermöglichen. Gemäss § 84 Abs. 1 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt kann der Grosse Rat mit der Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder Gesetze und Beschlüsse sofort in Kraft setzen, wenn deren Inkrafttreten keinen Aufschub erträgt. Auch gegen dringliche Gesetze und Beschlüsse kann gemäss § 84 Abs. 2 KV das Referendum ergriffen werden.

Die Vorlage wurde dem Grossen Rat in Form eines Grossratsbeschlusses vorgelegt, und nicht in Form eines Gesetzes. Damit sollte zum Ausdruck kommen, dass die vorgeschlagene Unterstützungsmassnahme eine bestimmte Zeitdauer Geltung haben soll. Vorgesehen ist die Geltung bis 31. Dezember 2020.

Umsetzung

Die Vermieterinnen und Vermieter reichen das Gesuch zusammen mit der von beiden Mietparteien unterzeichneten Einigung sowie bei indirekter Betroffenheit der Bestätigung einer Umsatzeinbusse von mindestens einem Drittel im oben erwähnten Zeitraum und dem geltenden Mietvertrag beim zuständigen Departement ein. Mit dem Gesuchformular ermächtigen sie das zuständige Departement, sämtliche im Gesuch enthaltenen Daten mit anderen Behörden (Bund, Kanton) auszutauschen. Zu diesem Zweck entbinden sie diese von ihrem Amts-, Bank- und Steuergeheimnis im Zusammenhang mit der Bearbeitung dieser Daten.

Mit dem Gesuch, welches bis spätestens am 30. September 2020 eingereicht werden muss, wird im Weiteren die Bestätigung der Mieterin oder des Mieters eingereicht, wonach während der Zeit, in der die Miete reduziert ist, keinen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern aus wirtschaftlichen Gründen gekündigt wird oder sie nur zu schlechteren Konditionen weiterbeschäftigt werden. Das zuständige Departement kann die Einhaltung dieser Voraussetzung kontrollieren und dabei für die Aufgabenerledigung notwendige Informationen mit anderen Behörden (Bund, Kanton) austauschen.

Über die ordnungsgemäss und vollständig eingereichten Gesuche entscheidet ein vom Regierungsrat eingesetztes Gremium von drei bis fünf Personen abschliessend. Mindestens drei Vertreterinnen bzw. Vertreter in diesem Gremium gehören der öffentlichen Verwaltung des Kantons Basel-Stadt an. Der Vorsitz wird von einer dieser drei Personen übernommen. Für die Abwicklung der Gesuche richtet das zuständige Departement ein Sekretariat ein und erstellt die nötigen Prospekte und Formulare. Der entsprechende Geschäftsverkehr soll dabei soweit als möglich digital abgewickelt werden.

2.2. Massnahmen auf Bundesebene

Der Bundesrat ist einer Bundesregelung zu den Geschäftsmieten stets kritisch gegenübergestanden und wollte davon absehen, in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern einzugreifen. Vielmehr hat er die betroffenen Mietparteien eindringlich dazu aufgerufen, im Dialog konstruktive und pragmatische Lösungen zu finden.

Motionen des National- und Ständerats

In der vergangenen Sommersession haben National- und Ständerat zwei gleichlautende Motionen verabschiedet. Damit wurde der Bundesrat beauftragt, Massnahmen zu ergreifen, damit Betreiber von Restaurants und weiteren vom Bundesrat geschlossenen Betrieben gemäss Art. 6 Abs. 2 der COVID-19-Verordnung (in der Fassung vom 19. März 2020) ihrem Vermieter nur 40 Prozent der Miete schulden während der Zeit, in welcher sie aufgrund der behördlichen Massnahmen geschlossen bleiben mussten. Als erster Schritt hat der Bundesrat am 1. Juli 2020 das Vernehmlassungsverfahren zu einem Gesetzesentwurf bei den Kantonen, den politischen Parteien sowie den interessierten Organisationen eröffnet. Dieses dauerte – mit deutlich verkürzter Frist – bis am 4. August 2020. Es ist vorgesehen, dass der Bundesrat Mitte September eine Botschaft an das Parlament verabschiedet. Auch ist geplant, dem Parlament ein Sonderverfahren zu beantragen, so dass die Gesetzesvorlage von beiden Räten in der gleichen Session beraten werden kann.

Das geplante Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) ist als dringliches befristetes Bundesgesetz konzipiert. Als Verfassungsgrundlage soll Artikel 100 der Bundesverfassung über die Konjunkturpolitik dienen.

Die Ausgestaltung des Covid-19-Geschäftsmietegesetz des Bundes orientiert sich im Wesentlichen an den Forderungen der Motionen:

- Die Adressaten des Gesetzes sind die Mietparteien von Betrieben und öffentlichen Einrichtungen, die aufgrund von Artikel 6 Absatz 2 der COVID-19-Verordnung 2 geschlossen wurden oder von Gesundheitseinrichtungen, die aufgrund von Artikel 10a Absatz 2 der gleichen Verordnung ihre Tätigkeiten reduzieren mussten.
- Der Gesetzesentwurf legt fest, dass für die von den Schliessungen oder Einschränkungen betroffenen Einrichtungen der Miet- oder Pachtzins für die Zeit der Schliessung 40 Prozent betragen soll. Bei Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb einschränken mussten, gilt dies für maximal zwei Monate.
- Die Regelung bezieht sich auf einen Nettomietzins, resp. Nettopachtzins von weniger als 20'000 Franken pro Monat und Objekt. Bei einem Miet- oder Pachtzins zwischen 15'000 und 20'000 Franken sollen beide Mietparteien mit einer schriftlichen Mitteilung auf die Gesetzesregelung verzichten können.
- Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter, die infolge von Miet- oder Pachtzinsausfällen in eine erhebliche wirtschaftliche Notlage geraten, sollen in diesem Fall eine finanzielle Entschädigung durch den Bund beantragen können. Eine wirtschaftliche Notlage im Sinne eines Härtefalls liegt vor, wenn die reine Kostenmiete angewendet wird oder nachgewiesen werden kann, dass die finanzielle Einbusse zu einer erheblichen wirtschaftlichen Notlage des Antragstellers führt.

Für Betreiber von Unternehmen, die gestützt auf Art. 10a Abs. 2 der COVID-19 Verordnung 2 (Fassung vom 19. März 2020) ihren Betrieb reduzieren mussten, gilt vorstehende Regelung für maximal zwei Monate.

Diese Regelung gilt für Mieter, deren Miete die Höhe von 20'000 Franken pro Monat und Objekt nicht überschreitet. Bei einem Mietzins zwischen 15'000.- bis 20'000.- Franken haben beide Parteien – Mieter sowie Vermieter – die Möglichkeit, von dieser Regelung abzusehen (opt-out-Klausel). Gleichzeitig soll der Bundesrat einen Härtefallfonds für Vermieter vorsehen mit einem Betrag von 20 Mio. Franken. Die Regelung hat sicherzustellen, dass die zwischen Mietparteien bereits getroffenen Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten.

Bezug zur vorliegenden Landratsvorlage

Der Bundesrat hat das Vernehmlassungsverfahren zum Bundesgesetz bezüglich der Geschäftsmieten am 1. Juli eröffnet. Der Inhalt dieses Bundesgesetzesentwurfs lag somit bei der Erarbeitung des kantonalen Gesetzes zuhanden der Vernehmlassung noch nicht vor und konnte nicht darauf abgestimmt werden. Der Regierungsrat hat nun basierend auf der Vernehmlassungsvorlage des Bundes noch gewisse Anpassungen an der kantonalen Vorlage vorgenommen (vgl. Kap. 2.9).

2.3. Ziel der Vorlage

Mit dieser Vorlage wird dem Landrat die Umsetzung der dringlichen Motion 2020/226 von Adil Koller zum Beschluss unterbreitet. Gemäss § 33 FHG setzt jede Ausgabe nebst einem Budgetkredit und einer Ausgabenbewilligung auch eine Rechtsgrundlage voraus. Daher unterbreitet der Regierungsrat dem Landrat hiermit eine Gesetzesvorlage.

Für eine Gesetzesvorlage schreibt § 34 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (SGS 100) die Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens vor. Dies gilt selbst für den Fall, dass vom Landrat eine dringliche Inkraftsetzung gemäss § 63 Absatz 4 der Kantonsverfassung beschlossen würde. Die mit der dringlichen Motion gesetzte Monatsfrist war zu kurz, um eine Vernehmlassung durchzuführen und dem Landrat bis zum 14. Juni 2020 einen beschlussfähigen Gesetzesentwurf zu unterbreiten.

Das Vernehmlassungsverfahren hat er am 10. Juni 2020 gestartet und auf Basis von § 8 Abs. 3 der Verordnung über das Mitberichtsverfahren und das Vernehmlassungsverfahren (SGS140.31)

auf eine Frist von 5 Wochen verkürzt. Dies ermöglicht es, dass die Finanzkommission den definitiven Gesetzestext an der ersten Sitzung nach den Sommerferien am 19. August 2020 beraten kann. Der Landrat kann somit am 27. August 2020 oder am 10. September darüber beschliessen und das Gesetz dringlich per 1. Oktober 2020 in Kraft setzen.

2.4. Umsetzung des Dreidrittel-Modells im Kanton Basel-Landschaft

2.4.1. Übersicht

Der vorliegende Vorschlag für kantonale Unterstützungsbeiträge an Geschäftsmieten während der Covid-19-Krise sieht vor, dass sich Mieter und Vermieter vorgängig auf eine Mietzinsreduktion von einem Drittel der Netto-Miete einigen müssen. In diesem Fall übernimmt der Kanton Basel-Landschaft ebenfalls ein Drittel der geschuldeten Netto-Miete.

Beitragsberechtigt sind Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten, die im Kanton Basel-Landschaft aufgrund eines Geschäftsbetriebs steuerpflichtig sind und als Unternehmen oder Selbständigerwerbende zum Bezug von Kurzarbeitsentschädigung oder Entschädigung bei Erwerbsausfall aufgrund von COVID-19 berechtigt waren. Die Voraussetzungen für die Ausrichtung von Beiträgen entspricht somit jenen der Soforthilfe in der Corona-Notverordnung I.

Wie in Kapitel 2.1.3 dargelegt, hat der Regierungsrat bereits mit der Soforthilfe das Ziel verfolgt, Unternehmen auch im Hinblick auf ihre Mietkosten zu entlasten. Da keine doppelten Unterstützungsbeiträge ausbezahlt werden sollen, werden bereits ausbezahlte Soforthilfe-Beiträge an die vorgesehenen Mietzinsbeiträge angerechnet. Diese Anrechnung ist nur möglich, wenn die Unterstützungsbeiträge für die Geschäftsmieten gemäss dem vorliegenden Gesetzesentwurf an die Mieterinnen und Mieter entrichtet werden und nicht – wie im Kanton Basel-Stadt – an die Vermieter.

Da die Mietzinsbeiträge in erster Linie kleinen und mittleren Betrieben zugutekommen sollen, wird der Mietzinsbeitrag auf maximal 3'000 Franken pro Monat beschränkt. Damit werden Mieter mit monatlichen Netto-Mieten von bis zu 9'000 Franken mit dem maximalen Betrag unterstützt. Für selbständig erwerbende Mieterinnen und Mieter, welche ihren Geschäftsbetrieb zwar nicht schliessen mussten, aber weniger Kundschaft hatten (sog. indirekt Betroffene¹) beläuft sich der kantonale Mietzinsbeitrag auf maximal 1'200 Franken pro Monat. Die Unterstützungsbeiträge können für die Monate April, Mai und Juni beantragt werden.

2.4.2. Detaillierterläuterungen zum Gesetzesentwurf

§ 1 Zweck

Die Zweckbestimmung hält fest, dass der kantonale Beitrag an die reduzierten Mietzinskosten im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Situation steht, die aufgrund der zur Bekämpfung der Coronavirus-Epidemie (COVID-19) angeordneten Massnahmen für die betroffenen Betriebe im Kanton Basel-Landschaft entstanden sind. Sofern sie sich mit der Vermieterschaft freiwillig auf eine Mietzinsreduktion einigen können, erhalten sie vom Kanton einen anteiligen Beitrag an ihre reduzierten Mietzinskosten. Dieser Ansatz folgt dem sog. freiwilligen Dreidrittel-Modell, indem Vermieterschaft, Mieterschaft und der Kanton während einer bestimmten Zeit je einen Drittel der Mietkosten tragen.

§ 2 Kreis der Beitragsberechtigten

Absatz 1 Beitragsberechtigt sind Mieterinnen und Mieter, die aufgrund ihres Geschäftsbetriebs im Kanton Basel-Landschaft steuerpflichtig sind. Bei den gemieteten Räumlichkeiten muss es sich um Geschäftsräumlichkeiten handeln. Wohnräumlichkeiten sind von der Beitragsberechtigung ausgeschlossen. Der Kreis der anspruchsberechtigten Mieterinnen und Mieter in Buchstabe a–c deckt sich mit jenem der in § 5 Abs. 1 lit. a–c der Notverordnung betreffend finanzielle

¹ Erwerbstätige im Sinne von Art. 12 ATSG, die gemäss Art. 2 Abs. 3^{bis} der COVID-19-Verordnung Erwerbsausfall des Bundesrats vom 20. März 2020 Anspruch auf Entschädigung bei Erwerbsausfall haben.

Massnahmen zur Unterstützung der Baselbieter Unternehmen (Corona-Notverordnung I) vom 24. März 2020 (SGS 360.11a) definierten Kreis. Dabei müssen die betroffenen Mieterinnen und Mieter die seinerzeit definierten finanziellen Massnahmen beantragt und vom kantonalen Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA) eine entsprechende Verfügung zum Bezug von Kurzarbeitsentschädigung bzw. von der zuständigen Ausgleichskasse einen entsprechenden Entscheid auf Ausrichtung von Taggeldern erhalten haben.

Absatz 2 Vermieter und Mieter dürfen nicht den gleichen wirtschaftlich Berechtigten vertreten. Damit sind beispielsweise Konzernverhältnisse ausgeschlossen. Ebenfalls werden keine Mietzinsbeiträge geleistet, wenn das Mietverhältnis zwischen nahestehenden Personen (z.B. Familienmitglieder) abgeschlossen ist. Mit andern Worten muss es sich bei den Parteien um unabhängige Dritte handeln.

§ 3 Voraussetzungen für Ausrichtung der Beiträge

Absatz 1 listet die Voraussetzungen für die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen auf, welche kumulativ erfüllt sein müssen. Danach müssen sich Vermieterschaft und Mieterschaft darauf einigen, den Netto-Mietzins (d.h. ohne Nebenkosten für Heizung, Hauswartung etc.) für die Geschäftsräumlichkeiten für die Monate April, Mai und Juni des Kalenderjahres 2020 um mindestens einen Drittel zu reduzieren. Die Einigung hat dabei schriftlich zu erfolgen, da sie Bestandteil des durch die Mieterin oder den Mieter einzureichenden Gesuchs ist (vgl. § 5 unten). Für die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen wird weiter vorausgesetzt, dass die Mieterschaft die bis zum 16. März 2020 fälligen Mietzinsen tatsächlich bezahlt hat. An diesem Datum trat die COVID-19-Verordnung 2 in Kraft. Zudem darf sich die Mieterin oder der Mieter im Zeitpunkt der Antragsstellung nicht in einem Konkursverfahren befinden. Damit wird verhindert, dass allfällige kantonale Mietzinsbeiträge in die Konkursmasse fallen und nicht mehr dem eigentlichen Zweck dieses Gesetzes, nämlich der Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs dienen. Schliesslich sollen Mieterinnen und Mieter nur Mietzinsbeiträge ab einem monatlichen Netto-Mietzins von 7'500 Franken erhalten. Diese Beschränkung ist im Zusammenhang mit den nicht rückzahlbaren Soforthilfen von mindestens 7'500 Franken für die von der Krise betroffenen Unternehmungen gemäss der Corona-Notverordnung I (SGS 360.11a) zu sehen: Verzichtet die Vermieterschaft gemäss dem vorliegenden Gesetz während drei Monaten auf einen Drittel der monatlichen Netto-Miete von bis zu 7'500 Franken (= maximal 2'500 Franken pro Monat), entspricht dies einem Gesamtbetrag von maximal 7'500 Franken (= 3 x 2'500 Franken). Entsprechend hätte die betroffene Mieterschaft Anspruch auf Mietzinsbeiträge nach diesem Gesetz in der gleichen Höhe von 7'500 Franken («Drittel-Modell»). An diesen Betrag sind die bereits erhaltenen Soforthilfen anzurechnen (vgl. § 4 unten), welche gemäss Corona-Notverordnung I mindestens 7'500 Franken ausmachten. Somit ergibt sich bis zu einem monatlichen Netto-Mietzins von 7'500 Franken ein «Nullsummenspiel». Um den bis zu diesem Betrag für Mieterinnen und Mieter und die zuständige Verwaltungsstelle entstehenden administrativen Leerlauf zu verhindern, besteht ein Anspruch auf Mietzinsbeiträge nur ab einem monatlichen Netto-Mietzins von mehr als 7'500 Franken.

Absatz 2 Für Mieterinnen und Mieter, welche ihren Geschäftsbetrieb zwar nicht schliessen mussten, aber weniger Kundschaft hatten (sog. indirekt Betroffene gemäss § 2 Abs. 1 Bst. c) gilt in Abweichung zu Absatz 1 ein monatlicher Netto-Mietzins von mindestens 3'000 Franken. Die Überlegung ist die gleiche wie in Absatz 1. Es soll ein finanzielles und administratives «Nullsummenspiel» verhindert werden, da auch hier die erhaltene Soforthilfe an allfällige Mietzinsbeiträge anzurechnen ist. Die nicht rückzahlbaren Soforthilfen für indirekt Betroffene beliefen sich gemäss Corona-Notverordnung I pauschal auf 3'000 Franken. Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie in Absatz 1.

Absatz 3 hält fest, dass kein genereller Rechtsanspruch auf Leistungen nach diesem Gesetz besteht. Vielmehr besteht ein Anspruch auf Leistungen nach diesem Gesetz nur dann, wenn die einzelnen Anspruchsvoraussetzungen tatsächlich erfüllt sind.

Anspruchsvoraussetzungen erfüllt sind, kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von allfälligen Mietzinsbeiträgen.

§ 4 Berechnung und Umfang des Anspruchs

Absatz 1 Unter der Voraussetzung, dass sich die Mietparteien auf eine Reduktion des Netto-Mietzinsens von mindestens einem Drittel geeinigt haben, beteiligt sich der Kanton mit maximal einem Drittel am Netto-Mietzins (d.h. ohne Nebenkosten für Heizung, Hauswartung etc.). Der kantonale Mietzinsbeitrag wird an die Mieterin oder den Mieter ausbezahlt. Im Ergebnis tragen somit Vermieterschaft, Mieterschaft und der Kanton für die Monate April, Mai und Juni des Kalenderjahres 2020 jeweils je einen Drittel des Netto-Mietzinses (sog. Dreidrittel-Modell).

Absätze 2 und 3 regeln die massgebenden Miet- und Pachtzinsen, wobei der Bundeslösung gefolgt wurde. Danach ist mit Miet- oder Pachtzins der Nettomietzins oder der Nettopachtzins mit allen zusammen zum Gebrauch überlassenen Sachen gemeint. Dazu gehören beispielsweise Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Gärten (Art. 253a Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG]; SR 221.213.11). Vom Nettomietzins und Nettopachtzins ausgenommen sind die Nebenkosten.

Wenn die Parteien im Miet- oder Pachtvertrag vereinbart haben, dass die Nebenkosten im Miet- oder Pachtzins eingeschlossen sind, haben sie für die Ermittlung des massgebenden Miet- oder Pachtzinses einen angemessenen Abzug einzurechnen. Ein solcher ist auch vorzunehmen, wenn das Miet- oder Pachtobjekt nicht nur für geschäftliche Zwecke genutzt wird, sondern auch dem Wohnen dient.

Für die Ermittlung des massgebenden Mietzinses werden Anteile, welche nach dem Geschäftsumsatz bemessen sind, nicht berücksichtigt. Mit der Schliessung oder der Einschränkung des Betriebs geht ein Rückgang des Umsatzes einher. Der Miet- oder Pachtzins würde sich ohnehin reduzieren. Mit der ausschliesslichen Berücksichtigung der Sockelmiete wird vermieden, dass der Umsatz sich doppelt auf das Miet- oder Pachtverhältnis auswirkt.

Nach *Absatz 4* beläuft sich der kantonale Mietzinsbeitrag auf maximal 3'000 Franken pro Monat bzw. – über die gesamten drei Monate – auf maximal 9'000 Franken. Dies bedeutet, dass Mieterinnen und Mieter bis zu einer Monatsmiete von 9'000 Franken bzw. bis zu einer Jahresmiete von 96'000 Franken vollumfänglich von Mietzinsbeiträgen nach diesem Gesetz profitieren. Mieterinnen und Mieter mit höheren Monatsmieten sind ebenfalls anspruchsberechtigt, jedoch bleibt der kantonale Mietzinsbeitrag in diesen Fällen auf maximal 3'000 Franken bzw. 9'000 Franken begrenzt.

Absatz 5 Für Mieterinnen und Mieter, welche ihren Geschäftsbetrieb zwar nicht schliessen mussten, aber weniger Kundschaft hatten (sog. indirekt Betroffene gemäss § 2 Abs. 1 Bst. c) beläuft sich der kantonale Mietzinsbeitrag auf maximal 1'200 Franken pro Monat bzw. – über die gesamten drei Monate – auf maximal 3'600 Franken. Dieser reduzierte Mietzinsbeitrag orientiert sich an der unterschiedlichen Höhe der Soforthilfe gemäss Corona-Notverordnung I. Diese belief sich für indirekt Betroffene auf pauschal 3'000 Franken oder 40 Prozent der minimalen Soforthilfe für direkt Betroffene (7'500 Franken). An diesem Verhältnis orientieren sich auch die Mietzinsbeiträge für direkt und indirekt Betroffene.

Absätze 6 und 7 An den berechneten Mietzinsbeitrag sind jene finanziellen Beiträge anzurechnen, welche Mieterinnen und Mieter im Rahmen der Corona-Krise bereits erhalten haben. Darunter fallen die vom Regierungsrat beschlossenen Massnahmenpakete (Corona-Notverordnung I, Corona-Notverordnung IIIa sowie Umsetzung der COVID-Verordnung Kultur des Bundesrats). Weiter werden keine Mietzinsbeiträge ausbezahlt, falls der den Mieterinnen und Mietern entstandene finanzielle Ausfall durch Versicherungsleistungen entschädigt wird.

§ 5 Einreichen des Gesuchs

Absätze 1 und 2 Das Gesuch für die Ausrichtung der Mietzinsbeiträge ist von der Mieterin oder dem Mieter bei der durch den Regierungsrat zu bezeichnenden Stelle einzureichen. Unverzichtbarer Bestandteil des Gesuchs ist die schriftliche Einigung zwischen Vermieter- und

Mieterschaft, wonach sich diese darauf geeinigt haben, den Netto-Mietzins um mindestens einen Drittel zu reduzieren. Darüber hinaus sind die bis zur Einreichung des Gesuchs erhaltenen Soforthilfen und Versicherungsleistungen anzugeben. Falls keine solche Leistungen bezogen worden sind, ist eine explizite Negativerklärung abzugeben. Letztere fällt demnach auch unter die Bussenbestimmung von § 7 Abs. 2. Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens wurde verschiedentlich gefordert, dass weitere Unterlagen der Gesuchsteller beizubringen seien, um einen möglichen Missbrauch entgegenzuwirken. Diesen Punkt hat der Regierungsrat aufgenommen, indem der Regierungsrat bei Bedarf die Einreichung von weiteren Informationen und Unterlagen vorsehen kann, welche für die Beurteilung des Gesuchs notwendig sind.

Die Überprüfung des eingereichten Gesuchs obliegt der vom Regierungsrat zu bezeichnenden Stelle. Um eine missbräuchliche Inanspruchnahme der Mietzinsbeiträge zu verhindern, wird die zuständige Stelle ermächtigt, die im Gesuch gemachten Angaben und Informationen mit anderen Behörden abzustimmen. Entsprechend werden letztere zu diesem Zweck von Ihrem Amts-, Bank- und Steuergeheimnis entbunden.

Absatz 3 Für die Einreichung des Gesuchs ist eine dreimonatige Frist ab Inkrafttreten dieses Gesetzes vorgesehen. Auf später eingereichte Gesuche wird nicht eingetreten.

§ 6 Prüfung der Gesuche

Nach erfolgter Prüfung entscheidet die vom Regierungsrat zu bezeichnende Stelle über die Höhe der an die Mieterin oder den Mieter auszurichtenden Mietzinsbeiträge.

§ 7 Schlussbestimmungen

Absätze 1 und 2 Stellt der Kanton nachträglich fest, dass falsche Angaben zur Ausrichtung eines Mietzinsbeitrags an die Mieterin oder den Mieter geführt haben, kann der Kanton die ausbezahlten Mietzinsbeiträge mit einem Verzugszins von 5 Prozent zurückfordern. Zudem kann er gegenüber Mieterinnen und Mieter, welchen unter Angaben falscher Informationen Mietzinsbeiträge zugesprochen wurde, Bussen bis zur Höhe von 5'000 Franken aussprechen. Der Anwendungsbereich der Bussenbestimmung umfasst somit auch eine zu Unrecht abgegebene Negativerklärung gemäss § 5 Abs. 1.

Inkrafttreten

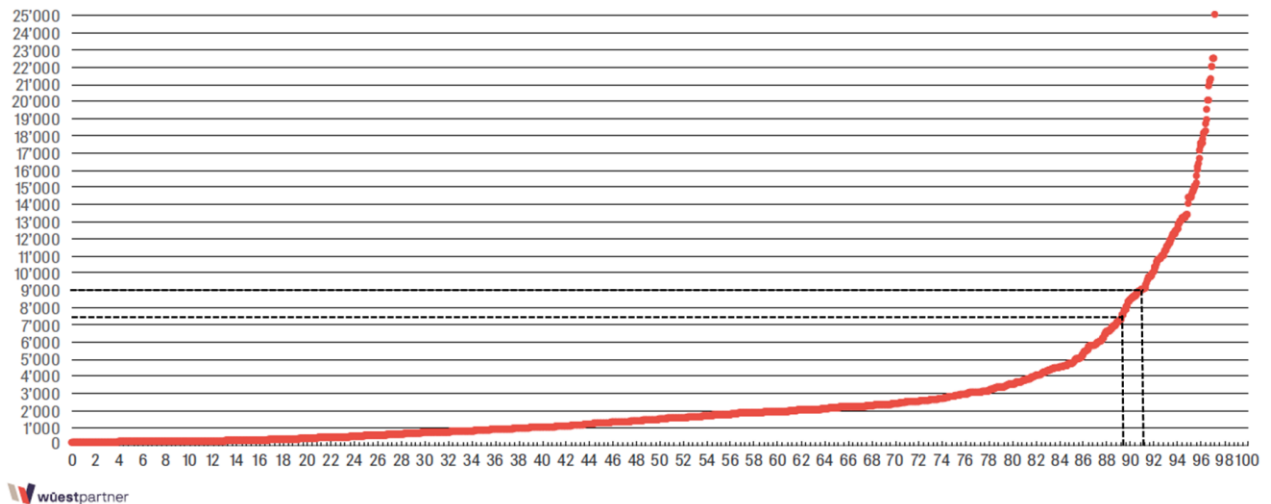
Das vorliegende Gesetz soll unmittelbar nach Ablauf der unbenutzten Frist für das fakultative Referendum in Kraft treten. Im Falle eines obligatorischen oder fakultativen Referendums tritt das vorliegende Gesetz am Tag nach seiner Annahme durch das Stimmvolk in Kraft.

2.4.3. Mengengerüst

Für die Abschätzung des möglichen Mengengerüsts infolge der Umsetzung der vorliegenden Landratsvorlage wurde auf Berechnungen von Wüest Partner², einem der führenden Institute für Fragen zu den Bau- und Immobilienmärkte abgestützt.

Die untenstehende Grafik zeigt die Verteilung der Mietzinsen pro Fläche im Kanton Basel-Landschaft gemäss einer Auswertung von Wüest Partner. Sie zeigt auf der y-Achse die inserierten Mieten in CHF pro Monat (Nettomiete) pro Objekt (gekappt bei CHF 25'000) und auf der x-Achse die kumulativen Häufigkeiten in %. Die Daten entstammen einer Stichprobe von knapp 2000 seit 2016 ausgeschriebenene Flächen im Kanton Basel-Landschaft mit Nutzung Gewerbe oder Verkauf.

² Wüest Partner hat bereits für fünf Kantonen, unter anderem Basel-Stadt, solche Schätzungen zu Geschäftsmieten erstellt.



Der Medianwert aller inserierten Geschäftsmieten mit Nutzung Gewerbe und Verkauf (ohne Büro, Restaurant, Hotel) beträgt rund 1'500 Franken pro Monat. 75 Prozent aller inserierten Geschäftsmieten liegen unter 2'800 Franken, rund 89 Prozent unter 7'500 Franken (dem Minimalbetrag der Soforthilfe für direkt betroffene Unternehmen). Etwa 8 Prozent aller Geschäftsmieten im Kanton liegen über 9'000 Franken pro Monat (dem Maximalbetrag der kantonalen Unterstützung gemäss dem vorliegenden Gesetzesentwurf).

Im Folgenden werden die möglichen Kostenfolgen für eine Mietzinsreduktion für Geschäftsmieten ohne Obergrenze der kantonalen Mietzinsbeiträge und ohne Anrechnung der bereits geleisteten Soforthilfen, für die Mietzinsreduktion mit einer Obergrenze des kantonalen Mietzinsbeitrages bei 3'000 Franken pro Monate und ohne Anrechnung der bereits geleisteten Soforthilfen und für die Mietzinsreduktion mit einer Obergrenze des kantonalen Mietzinsbeitrages bei 3'000 Franken pro Monat und der vollständigen Anrechnung der bereits geleisteten Soforthilfe dargestellt.

Modell ohne Obergrenze kantonalen Mietzinsbeitrag (Basismodell) und ohne Anrechnung der bereits geleisteten Soforthilfe

Wüest Partner schätzt, dass im Kanton Basel-Landschaft für die Nutzung von Geschäftsflächen Mieten von rund 55 Mio. Franken pro Monat entrichtet werden. Rund 4'000 Arbeitsstätten mit einem Mietverhältnis waren vom Lockdown betroffen. Das entspricht einer Betroffenheit von knapp 24 Prozent, respektive 13,2 Millionen Franken Mietforderungen pro Monat. Auf Basis dieser Berechnungen von Wüest Partner beläuft sich der maximale Kantonsanteil bei einem Dreidrittel-Modell auf 4,4 Millionen Franken pro Monat.

Die 4,4 Millionen Franken basieren auf der unwahrscheinlichen Annahme, dass bei 100 Prozent der Geschäftsmieten ein freiwilliger Kompromiss zu Stande kommt. Bei einer Kompromissquote von 75 Prozent (Einschätzung Wüest Partner) reduziert sich der Kantonsbeitrag auf 3,3 Millionen Franken pro Monat und bei 60 Prozent (Annahme im Modell von Basel-Stadt) auf 2,6 Millionen Franken pro Monat.

Unter diesen Annahmen ist mit Kantonsbeträgen für Geschäftsmieten zwischen 7,9 Mio. (60%-Kompromissquote) und 13,2 Mio. Franken (100%-Kompromissquote) für drei Monate zu rechnen.

Modell mit Obergrenze kantonalen Mietzinsbeitrag 3'000 (1'200) Franken und ohne Anrechnung der bereits geleisteten Soforthilfe

Als Erweiterung wird im Basismodell eine Deckelung des monatlichen Kantonsbeitrages bei 3'000 Franken eingefügt. Für eine Abschätzung der Auswirkungen dieser Modellerweiterung wird die Verteilung der kantonalen Mietzinsen berücksichtigt. Wüest Partner schätzt, dass im Kanton rund 46 Prozent des gesamten Mietvolumens aus Mieten unter 3'000 Franken pro Monat resultiert.

Davon beträgt der Kantonsanteil weiterhin einen Drittel, also rund 15 Prozent (46% / 3). In diesem Fall, mit einer Obergrenze des kantonalen Mietzinsbeitrages und ohne Berücksichtigung der bereits geleisteten Soforthilfen entstehen Kostenfolgen für den Kanton in Höhe von 2 Millionen Franken (55 Mio. * 24% * 15%) pro Monat bei einer Kompromissquote von 100%. Bei einer 75%-Kompromissquote wären es 1.5 Mio. und bei 60% rund 1.2 Mio. Franken. Für den Kanton Basel-Landschaft ergäben sich in diesem Fall über die drei Monate Kosten in Höhe von 3,6 Millionen Franken, resp. 4,5 Millionen Franken oder 6 Millionen Franken.

Modell mit Obergrenze kantonalen Mietzinsbeitrag 3'000 (1'200) Franken (Modell 3'000/1'200) und mit vollständiger Anrechnung der bereits geleisteten Soforthilfe

Wenn schliesslich sowohl die Obergrenze des kantonalen Mietzinsbeitrages von 3'000 Franken pro Monat und die vollständige Anrechenbarkeit der bereits geleisteten Soforthilfebeiträge berücksichtigt werden, verringern sich die zu erwartenden Leistungen des Kantons erheblich.

Anhand der Verteilung der Mietzinsen, unter Berücksichtigung des maximalen Kantonsbeitrags sowie unter Berücksichtigung der Anrechenbarkeit der bereits bezogenen Soforthilfe von rund 8'000 Franken (8'400 bei den direkt betroffenen Selbständigerwerbenden und bei Unternehmen mit Anrecht auf eine Kurzarbeitszeitentschädigung bzw. 3'000 Franken bei den indirekt betroffenen Selbständigerwerbenden/Härtefälle) kann grob abgeschätzt werden, welche Mietverträge noch unterstützungsberechtigt sind. Auf Basis dieser Annahmen rechnen die Experten von Wüest Partner damit, dass rund 21 Prozent der durch Corona betroffenen Geschäftsmietforderungen im Kanton Basel-Landschaft gerade so hoch liegen, dass sie nicht über die Soforthilfe gedeckt sind, und gleichzeitig die Deckelung (9'000 Franken pro Monat) der Mietzinszuschüsse nicht überschreiten. Der Kantonsanteil davon beträgt nach wie vor ein Drittel, also 7 Prozent.

Auf Basis dieser Einschätzungen beläuft sich der maximale Kantonsanteil bei einem Dreidrittel-Modell mit Obergrenze und unter Anrechnung der geleisteten Soforthilfe auf 0,9 Million Franken pro Monat (55 Mio. * 24% * 7%). Für die geplante Unterstützung für drei Monatsmieten folglich auf 2,7 Millionen Franken bei einer Kompromissquote von 100 Prozent.

All diesen vorgestellten Schätzungen liegen Unsicherheiten zugrunde:

- In allen drei Modellen ist offen, wie hoch die Quote des freiwilligen Verzichts auf Mietzinserträge seitens der Vermieter ist.
- Ebenfalls ist in allen drei Modellen offen, wie hoch der Anteil der betroffenen Unternehmen ist, welche Soforthilfe bezogen haben – besonders ins Gewicht fällt diese Unsicherheit aber bei den höheren Mietzinsbeträgen
- Der Einfluss der Mietzinsdeckelung bei den indirekt betroffenen Selbständigerwerbenden (1'200 Franken pro Monat) kann nicht modelliert werden.

Aufgrund dieser Unsicherheiten rechnet der Regierungsrat mit Ausgaben von maximal 10 Millionen Franken.

2.4.4. Würdigung

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat im Hinblick auf die ökonomischen Folgen der Corona-Krise rasch reagiert und am 24. März 2020 das Massnahmenpaket zur Unterstützung der Wirtschaft im Umfang von 100 Millionen Franken verabschiedet (Corona-Notverordnungen I). Mit diesem Paket wurden die weitreichenden Massnahmen des Bundes subsidiär und gezielt ergänzt. Es umfasst unter anderem nicht rückzahlbare Soforthilfen für die von der Krise betroffenen Unternehmungen.

Die Soforthilfe war auf jene Fixkosten ausgerichtet, welche nicht durch arbeitsmarktrechtliche Massnahmen (insbesondere Kurzarbeit) abgedeckt sind. Dies sind hauptsächlich die Mieten. Diese Soforthilfe wurde rasch und unbürokratisch ausgerichtet. Gemäss den Daten von Wüest und

Partner können mit dem Minimalbetrag der Soforthilfe von 7'500 CHF fast 90% der Mieter mindestens ein Drittel der Mietkosten für drei Monate decken. Die Soforthilfe hat das Ziel der Motion folglich bereits erreicht.

Der Grossteil der Mieter (insbesondere KMU) wird also von den zusätzlichen Beiträgen gar nicht profitieren. Profitieren würden nur noch die grösseren Unternehmungen. Viele Mieter haben sich bereits mit ihren Vermietern einigen können und dabei den individuellen Gegebenheiten Rechnung getragen. Eine weitere Vermittlung von Seiten des Staates ist aus Sicht des Regierungsrats nicht nötig.

Der administrative Aufwand wäre für die Umsetzung dieser Vorlage deutlich höher als bei der Soforthilfe. Der geringe Nutzen rechtfertigt diesen Aufwand nicht. Und zu guter Letzt hat auch die Wirtschaft ein Interesse, dass die Kantonsfinanzen durch die Krise nicht nachhaltig Schaden erleiden, was zu mittelfristig zu einer höheren Verschuldung führen würde.

Aus den oben genannten Gründen beantragt der Regierungsrat dem Landrat die Ablehnung dieser Vorlage.

2.5. Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum

Rechtsgrundlage des vorliegenden Gesetzes bilden § 121 Abs. 1 und 2 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV BL; SGS 100). Danach fördert der Kanton eine ausgewogene Entwicklung der Volkswirtschaft, indem er die Erhaltung einer vielseitigen Wirtschaftsstruktur und die Vollbeschäftigung anstrebt. Dabei haben die Förderungsmassnahmen insbesondere den Belangen der kleinen und mittleren Unternehmungen Rechnung zu tragen.

Aufgrund der zur Bekämpfung der Coronavirus-Pandemie (COVID-19) angeordneten Massnahmen sind bei zahlreichen Geschäftsbetrieben (v.a. bei kleinen Unternehmen und dem Gewerbe) die Umsätze ein- oder weggebrochen. Die fixen Betriebskosten, wovon die Mietzinskosten in der Regel den grössten Block ausmachen, blieben jedoch grundsätzlich geschuldet. Entsprechend sollen die nach diesem Gesetz auszurichtenden Mietzinsbeiträge zur Erhaltung der Wirtschaftsstrukturen beitragen (Erhaltung der betroffenen Geschäftsbetriebe und der damit verbundenen Arbeitsplätze).

Der Beschluss dieses Gesetzes unterliegt der Volksabstimmung gemäss §§ 30 und 31 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV BL; SGS 100).

2.6. Finanzielle Auswirkungen

Voraussichtliche Mehr- oder Minderausgaben resp. Mehr- oder Mindereinnahmen (§ 4a Abs. 1 Bst. a Vo FHG):

Ja

Nein

Mit dem Beschluss dieses Gesetzes werden Mehrausgaben in Form von Finanzhilfen in der Höhe von maximal 10 Millionen Franken ausgelöst. Der Regierungsrat wird diese Ausgaben basierend auf dem vorliegenden Gesetz als gebundene Ausgaben bewilligen (§ 38 Abs. 3 FHG).

Hinzu kommen zusätzliche temporäre Personalausgaben für die Bearbeitung der Gesuche. Für die Bearbeitung der Gesuche werden während drei Monaten 4-8 Personen benötigt.

Auswirkungen auf den Aufgaben- und Finanzplan (§ 4a Abs. 1 Bst. a Vo FHG):

Ja

Nein

Im AFP 2020-2023 sind keine Mittel für die im Zusammenhang mit dieser Vorlage anfallenden Ausgaben eingeplant. Der Regierungsrat wird deshalb gestützt auf § 26 Abs. 1 Bst. a und b FHG die benötigten Kreditüberschreitungen bewilligen.

Auswirkungen auf den Stellenplan (§ 4a Abs. 1 Bst. a Vo FHG): Ja Nein

Für die Abwicklung der Gesuche werden zusätzliche temporäre Personalressourcen benötigt. Für die Bearbeitung der Gesuche werden während drei Monaten 4-8 Personen benötigt.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Risiken (§ 35 Abs. 1 Bst. k, § 49–51 Vo FHG):

Die Unterstützungsleistungen haben das Ziel, die volkswirtschaftlichen Auswirkungen des Lock-downs während der Covid-19-Pandemie zu verringern. Insbesondere sollen damit Schliessungen von unter normalen Umständen rentablen Unternehmen vermieden und damit irreparable Schäden der Krise bei den KMU des Kantons abgewendet werden. Es gilt zu verhindern, dass sich die gegenwärtige Krisensituation nach der Pandemie zu einer tiefen wirtschaftlichen Rezession ausweitet. Der diesbezügliche Effekt dieser zusätzlichen Unterstützungsmassnahme nebst den bereits umgesetzten Massnahmen kann jedoch nicht abschliessend abgeschätzt werden.

Dabei ist aber zu beachten, dass mit der Notverordnung I Soforthilfebeiträge in Höhe von knapp 40 Millionen Franken vom Kanton Basel-Landschaft an die Unternehmungen entrichtet worden sind. Diese hatten den Zweck, die durch die Kurzarbeitszeitentschädigung bzw. Taggelder nicht gedeckten Fixkosten und dabei insbesondere die Mietkosten zu reduzieren. Im Mittel wurden für die direkt betroffenen Selbständigerwerbenden bzw. Unternehmungen mit Berechtigung zum Bezug von Kurzarbeitszeitentschädigung Soforthilfebeiträge von über 8'000 Franken bzw. bei den indirekt betroffenen Selbständigerwerbenden Soforthilfebeiträge in Höhe von 3'000 Franken entrichtet. Bei der Festlegung der Soforthilfebeiträge wurde demnach der Realität in den Geschäftsmietverhältnissen im Kanton Basel-Landschaft Rechnung getragen.

Die finanziellen Auswirkungen der vorliegenden Landratsvorlage sind für die Mieter relativ bescheiden. Dem steht hingegen ein hoher administrativer Aufwand bei der Abwicklung der Gesuche und der Nachprüfung der Angaben gegenüber.

2.7. Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung

Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 12 des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.

2.8. Regulierungsfolgenabschätzung ([§ 4 KMU-Entlastungsgesetz](#) und [§ 58 Abs.1 Bst. e und e^{bis} Geschäftsordnung Landrat](#))

Unternehmen und Selbständigerwerbende sind vom Gesetz nicht negativ betroffen. Die Vereinbarung zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft zur Senkung des Mietzinses erfolgt freiwillig.

2.9. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Am Vernehmlassungsverfahren haben sieben Basellandschaftliche Parteien (SVP, FDP, CVP, EVP, GLP, SP und Grüne) und sechs Verbände (Wirtschaftskammer Baselland [WIKA], Handelskammer beider Basel [HKBB], Hauseigentümerverband Baselland [HEV], Liga der Baselbieter Steuerzahler [LIGA], Gastro Baselland [Gastro BL] sowie der Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein [MV BL]) teilgenommen.

Der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) hat auf eine Stellungnahme verzichtet. Die Gemeinden seien in ihrer hoheitlichen Funktion nicht von diesem Gesetz betroffen. Der Arbeitgeberverband Basel hat ebenfalls auf eine Stellungnahme verzichtet. Das Thema gehöre nicht zu seinen Kerngeschäften, weshalb er in diesem Falle eine Stellungnahme den spezialisierten Verbänden überlassen habe.

2.9.1. Grundsätzliche Beurteilung

Die grundsätzlichen Haltungen bzw. Meinungen zur Notwendigkeit und zur gesetzlichen Regelung der Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen weichen stark voneinander ab.

Die **CVP** lehnt das Gesetz ab. Eine zusätzliche Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen wäre nur mit sehr grossem administrativem Aufwand umsetzbar, und ein Grossteil der Baselbieter KMU könnte von den vorgesehenen zusätzlichen Beiträgen nicht profitieren.

Die **GLP** teilt die Meinung des Regierungsrates und empfiehlt die Gesetzesvorlage zur Ablehnung. Unter Berücksichtigung der geplanten administrativen Bearbeitungskosten resultiere ein schlechtes Aufwand-/Nutzen-Profil.

Die **SVP** steht der Vorlage grundsätzlich skeptisch gegenüber. Das Gesetz stelle einen direkten staatlichen Eingriff in die freie Preisgestaltung von privatrechtlichen Verträgen dar, und es würde einen grossen administrativen Mehraufwand nach sich ziehen. Auch hätten viele Vermieter bereits einvernehmlich die Mieten gestundet oder bis Juni 2020 erlassen. Die SVP bevorzugt eine Art «Härtefall-Regelung», wozu im AFP 2021–2024 ein bestimmter Betrag eingestellt werden könnte.

Die **FDP** begrüsst den Gesetzesentwurf als Alternative und zur Vorwegnahme des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes, welches der Bundesrat am 1. Juli 2020 in die Vernehmlassung geschickt hat. Dieses nationale Gesetz komme einer Zwangsmassnahme gleich, deren Verfassungsgrundlage fragwürdig sei. Die FDP begrüsst auch, dass der Staat, der den Lockdown herbeigeführt hat, einen Drittel an die Mietkosten beisteure. Der Regierungsrat solle mittels des kantonalen Anreizes alles daran setzen, dass die Bundeslösung obsolet werde und kein Eingriff in das Eigentumsrecht statfinde. Ziel müsse es sein, dass in unserem Kanton bis dahin alle noch nicht gelösten Fälle unter den beiden Parteien privatrechtlich gelöst seien.

Die **EVP** steht insgesamt hinter der Vorlage im Sinne einer zusätzlichen Unterstützung für die Baselbieter KMU zwecks Verhinderung von noch kostenintensiveren Konkursen. Bevor die Beratungen des nationalen Covid-19-Geschäftsmietegesetzes nicht abgeschlossen und rechtskräftig verabschiedet seien, könne auf kantonaler Ebene ebenfalls kein Entscheid getroffen werden, da eine Koordination der Leistungen absolut zwingend sei. Inwiefern die kantonale Lösung von der Bundesvorlage vollständig übersteuert würde, erscheine im jetzigen Zeitpunkt noch offen. Die Anrechnung bereits ausbezahlter Soforthilfen gemäss diesem Gesetz werde jedoch dafür sorgen, dass nur noch eine relativ geringe Anzahl an Betrieben in den Genuss von zusätzlichen Reduktionen bzw. Mitteln kommen werde. Dass neben KMU allenfalls auch etwas grössere Unternehmungen profitieren könnten, nehme die EVP dabei in Kauf.

Die **SP** unterstützt die Idee einer Anreizlösung aus dem Grund, möglichst schnelle Sicherheiten für die Betriebe und Selbstständigerwerbenden zu schaffen. Aus ihrer Perspektive handelt es sich um einen maximalen Kompromiss, weil die öffentliche Hand grundsätzlich zurückhaltend damit sein sollte, private Mieterträge zu subventionieren. Auch rund fünf Monate nach dem Beginn der Corona-Krise fehle eine beschlossene Lösung für die Thematik der Geschäftsmieten. Das stelle viele mietende Betriebe vor existenzielle Probleme. Es sei unverständlich, dass weder Bundesrat noch Regierungsrat hier angemessen reagiert hätten. Die Motion 2020/226 sei für dringlich erklärt und überwiesen worden, damit innert Monatsfrist eine Lösung beschlossen sei. Der Regierungsrat habe keine Hand für eine schnelle Lösung geboten, da er die ausserordentliche Lage per Ende Mai beendet und die Vorlage stattdessen in eine verkürzte Vernehmlassung geschickt habe. Dieses Vorgehen sei angesichts der Dringlichkeit und Wichtigkeit des Anliegens fragwürdig.

Die **Grünen** unterstützen das Drittel-Drittel-Drittel-Modell wie es die vom Landrat überwiesene Motion fordert. Die vom Regierungsrat vorgelegte Vorlage enthalte jedoch Einschränkungen, welche sie nicht unterstützen.

Die **Wirtschaftskammer Baselland** hält eine kantonale, gesetzliche Vorlage, insbesondere auf freiwilliger Basis, für nicht zielführend. Einerseits werde die Kantonslösung hinfällig sobald auf Bundesebene ein gesetzlicher Mietkompromiss vorliege. Die Wirtschaftskammer hält eine gesetzliche Regelung für einen zu starken Eingriff in bestehende Strukturen, der einen enormen Mitteleinsatz erfordere und noch nicht absehbare Konsequenzen, mitunter im Steuerbereich, nach sich ziehen werde. Eine zeitnahe und direkte Unterstützung des Gewerbes könne auf dem eingeschlagenen Weg nicht erreicht werden. Die Wirtschaftskammer schlägt die Bildung eines Härtefall-Fonds vor, der die KMU auf direkterem Wege unterstützt. Liquide Mittel, die im Rahmen der Soforthilfe nicht nachgefragt wurden, könnten direkt und zielgerichtet per Härtefall-Regelung an besonders betroffene KMU ausgeschüttet werden, in Verwendung bestehender Strukturen. Daher plädiert die Wirtschaftskammer anstelle des vorgeschlagenen Gesetzes für den Einsatz eines Härtefall-Fonds.

Die **Handelskammer beider Basel** unterstützt die Gesetzesvorlage mit gewissen Anpassungen der Bestimmungen. Sie ist der Meinung, dass der Vorschlag für die Mehrheit der Unternehmen zu spät komme.

Der **Hauseigentümerverband Baselland** teilt die Einschätzung des Regierungsrates und spricht sich ebenfalls für die Ablehnung der Vorlage aus. Er weist darauf hin, dass sich bereits eine Lösung auf nationaler Ebene in Erarbeitung befinde. Dies mache eine kantonale Lösung hinfällig.

Die **Liga der Baselbieter Steuerzahler** teilt die Überzeugung der Kantonsregierung und sieht individuelle Lösungen in der Mietzinsfrage sowie die Prüfung eines möglichen Einsatzes eines erneuten Härtefall-Fonds als zielgerichteter an.

Gastro Baselland begrüsst die geplante Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen im Grundsatz. Er erachtet es als nicht sinnvoll, ein Gesetz zu schaffen, das hinfällig würde, wenn die nationale Politik eine andere Lösung findet. Gastronomen resp. Mieter im Baselbiet bräuchten in dieser ohnehin schon schwierigen Situation nun endlich Rechtssicherheit. Zudem stelle die kantonale Lösung einen Anreiz dar zur Findung von privatrechtlichen Lösungen – und solche sollten von einer allfälligen Bundeslösung nicht übersteuert werden.

Der **Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein** unterstützt grundsätzlich einen Lösungsvorschlag gemäss Vorlage, schlägt jedoch essentielle Änderungen vor. Er kritisiert mit fast gleichlautenden Ausführungen wie die SP das Vorgehen des Regierungsrates. Dieser habe trotz Auftrag des Landrats widerwillig eine wenig durchdachte – u.a. auf ein nicht öffentlich zugängliches von Wüest und Partner erstelltes Gutachten abgestützte – Vorlage ausgearbeitet und so eine nötige schnelle Lösung blockiert resp. verunmöglicht, indem die ausserordentliche Lage per Ende Mai als beendet erklärt worden und die Vorlage nun in eine verkürzte Vernehmlassung geschickt worden sei. Dieses Vorgehen sei angesichts der Dringlichkeit mehr als fragwürdig. Für die betroffenen Betriebe sei nun eine Lösung erst per Ende Jahr in Aussicht. Der Regierungsrat verkenne offensichtlich, abgesehen vom allgemeinen Ernst der finanziellen Lage der Bevölkerung seines Kantons, dass sich zwar die Lage hinsichtlich der akuten Ansteckungsgefahr der Corona-Pandemie entspannt habe, die sich daraus ergebenden finanziellen Schäden der Bürgerinnen und Bürger des Kantons Basel-Landschaft durch die finanziellen Ausstände des verordneten Lockdowns aber nicht.

Partei	Grundsätzliche Haltung
SVP	Skeptisch => Bevorzugung «Härtefall-Regelung» (AFP 2021–2024)
FDP	Zustimmung (als Alternative zur allfälligen Bundeslösung)
CVP	Ablehnung
EVP	Zustimmung
GLP	Ablehnung
SP	Zustimmung
Grüne	Zustimmung

Verband	Grundsätzliche Haltung
WIKA	Ablehnung => Bildung Härtefall-Fonds
HKBB	Zustimmung
HEV	Ablehnung => Nationale Lösung macht kantonale Lösung hinfällig
LIGA	Ablehnung => Prüfung Härtefall-Fonds
Gastro BL	Zustimmung
MV BL	Zustimmung

2.9.2. Beurteilung des Regierungsrates

Der Regierungsrat lehnt das Gesetz nach wie vor ab. Trotzdem legt er auf Basis der Vernehmlassung nun einen modifizierten Vorschlag vor. Dieser nimmt die von Parteien und Verbänden geforderten Änderungen so weit wie möglich auf.

Das vorliegende Gesetz ist faktisch eine Härtefallregelung. Es sollen nämlich diejenigen Betriebe einen Mietzinsbeitrag erhalten, die wegen den angeordneten Massnahmen schliessen mussten oder indirekt betroffen waren und deswegen Einnahmefälle zu gewärtigen hatten. Die Anspruchsberechtigung sowie die Höhe des Mietzinsbeitrags muss von der zuständigen Stelle für alle Antragstellenden im Einzelfall ermittelt werden.

Bezüglich der Bildung eines von einigen Vernehmlassungsteilnehmern geforderten Härtefallfonds ist zu beachten, dass es sich bei einem Fonds um Vermögenswerte handelt, die dem Kanton von Dritten mit bestimmten Auflagen zugewendet werden (§ 53 Abs. 1 Finanzhaushaltsgesetz). Dies ist hier nicht der Fall. Die Finanzierung erfolgt mit eigenen Mitteln aus dem kantonalen Finanzhaushalt. Diese werden zweckgebunden verwendet. Es handelt sich somit sinngemäss um eine Spezialfinanzierung zur Erfüllung dieser öffentlichen Aufgabe. Spezialfinanzierungen brauchen eine Gesetzesgrundlage (§ 54 Abs. 1 und 2 Finanzhaushaltsgesetz). Diese muss – wie der hier unterbreitete Gesetzesentwurf – die Kriterien der Anspruchsberechtigung und die Höhe der Beiträge regeln.

Der Regierungsrat ist sich der schwierigen Situation für die Baselbieter Wirtschaft, insbesondere für das Gastgewerbe, bewusst. Mit der Soforthilfe wurde jedoch rasche und unbürokratische Unterstützung für die stark durch die Corona-Massnahmen betroffenen Betriebe bereitgestellt. Die Soforthilfe hat in den vergangenen Monaten ebenfalls dem Gastgewerbe stark geholfen. Zusätzliche kantonale Unterstützungsbeiträge sind für den Regierungsrat nicht zielführend.

Die SP und der MV BL sprechen bezüglich des Vorgehens des Regierungsrates von absichtlicher Verzögerung. Dabei wird übersehen, dass überhaupt keine Notverordnung mehr erlassen werden konnte, weil dafür die Voraussetzungen gemäss Kantonsverfassung nicht mehr erfüllt sind. Auch die Motion Geschäftsmieten wurde vom Bundesparlament überwiesen, vom Bundesrat wurde das Covid-19-Geschäftsmietegesetz ausgearbeitet und dann in die Vernehmlassung geschickt. Das ist das genau gleiche Vorgehen wie im Kanton Basel-Landschaft, nämlich ohne Notrecht.

Der Regierungsrat hat eine Notverordnung als Variante geprüft, aber verworfen. Gemäss § 74 Abs. 3 kann der Regierungsrat «Verordnungen erlassen, um eingetretenen oder unmittelbar drohenden Störungen der öffentlichen Ordnung und Sicherheit sowie sozialen Notständen zu begegnen.». Der Regierungsrat hat unmittelbar nach den verordneten Betriebsschliessungen auf dieser Basis die nicht rückzahlbaren Soforthilfen beschlossen. Mit der weitgehenden Lockerung der Massnahmen des Bundes und der Normalisierung des wirtschaftlichen Lebens sind die Voraussetzungen der Kantonsverfassung für den Einsatz von Notrecht nicht mehr gegeben. Zudem besteht der Nachteil darin, dass der Landrat die Ausgestaltung der Unterstützung nicht im Detail mitgestalten könnte und dass die Vorlage den Volksrechten (obligatorisches oder fakultatives Referendum) entzogen wäre.

Dazu kommt, dass die Mitwirkung bei der Meinungsbildung im Rahmen der Vernehmlassung in § 34 der Kantonsverfassung vorgeschrieben ist.

2.9.3. Anrechnung der bereits ausbezahlten Soforthilfen

Bei der Frage, ob die bisher vom Kanton Basel-Landschaft ausbezahlten Soforthilfen an allfällige Mietzinsbeiträge angerechnet werden sollen, zeigt sich folgendes Bild:

Partei	Anrechnung Soforthilfen
SVP	JA
FDP	JA
CVP	JA
EVP	JA
GLP	JA
SP	Nein
Grüne	Äussern sich nicht explizit dazu

Verband	Anrechnung Soforthilfen
WIKA	JA (sinngemäss)
HKBB	JA
HEV	JA (sinngemäss)
LIGA	JA (sinngemäss)
Gastro BL	NEIN
MV BL	NEIN

Gastro BL weist darauf hin, dass eine von ihr in Auftrag gegebene Umfrage gezeigt habe, dass die bereits ausbezahlten Soforthilfen für die Deckung von anderen Fixkosten (als die Mietzinskosten) eingesetzt worden sei bzw. nur rund 11 Prozent der Befragten angegeben haben, die bereits erhaltenen Soforthilfen für die Deckung der Mietkosten verwendet zu haben.

2.9.4. Zusammenhang zwischen Ausrichtung der Mietzinsbeiträge (Mieterschaft oder Vermieterschaft) und Anrechnung der bereits ausbezahlten Soforthilfen

SP, MV BL und **HKBB** fordern, dass die Mietzinsbeiträge nicht wie vorgesehen an die Mieterinnen und Mieter, sondern an die Vermieterinnen und Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten ausbezahlt werden sollen. Mit anderen Worten soll damit die Lösung Basel-Stadt übernommen werden.

Bei dieser Forderung wird aber übersehen, dass die Frage, an wen die Zahlung geht (Mieterschaft vs. Vermieterschaft) nicht für sich allein, sondern immer auch im Zusammenhang mit der Frage der allfälligen Anrechnung der Soforthilfen steht. Dies ist denn auch der Grund, weshalb der Regierungsrat in diesem Punkt bewusst von der Lösung im Nachbarkanton abgewichen ist.

Weil die Soforthilfe angerechnet wird, hat auch die Ausrichtung der Mietzinsbeiträge an die Mieterschaft zu erfolgen. Die Soforthilfen wurden seinerzeit voraussetzungslos an die Mieterinnen und Mieter ausbezahlt. Entsprechend hat eine Anrechnung bzw. «Verrechnung» mit allfälligen Mietzinsbeiträgen auch gegenüber diesen (gleichen) Personen zu erfolgen. Zudem sind im Rahmen der Antragsstellung die erhaltenen Soforthilfen und Versicherungsleistungen anzugeben bzw. eine entsprechende Negativmeldung abzugeben. Diese Informationen (Soforthilfen/ Versicherungsleistungen) haben die Mieterinnen und Mieter – und nicht die Vermieterinnen und Vermieter – bzw. können die Negativerklärungen nur von den Mieterinnen und Mietern abgegeben werden. Entsprechend würde auch das Antragsprozedere administrativ unnötig verkompliziert und zeitlich verzögert.

Somit zeigt sich, dass eine «Umstellung» auf das Vermieterinnen/Vermieter-Modell nur dann möglich wäre, wenn die Anrechnung der Soforthilfe wegfallen sollte. Oder anders ausgedrückt: Die

Frage «Anrechnung Soforthilfe – JA/NEIN» ist somit der Frage «Zahlung an Mieterschaft oder Vermieterschaft» vorgelagert.

Vor diesem Hintergrund hält der Regierungsrat – mit Blick auf die von ihm vorgeschlagene Anrechnung der bereits erhaltenen Soforthilfen – daran fest, dass die Auszahlung der Mietzinsbeiträge an die betroffene Vermieterin bzw. an den betroffenen Mieter erfolgt.

2.9.5. Änderungsvorschläge der Vernehmlassungsteilnehmer

Hinweis: Die Paragraphennummerierung bezieht sich auf die Vernehmlassungsvorlage.

§ 1 Zweck

EVP und **Grüne** fordern das Wort «ungekündigt» zu streichen. Dies, da denkbar sei, dass eine Firma just in diese Zeit hinein einen Geschäftssitz- bzw. Raumwechsel geplant habe. Andererseits berücksichtige die Beschränkung auf ungekündigte Verträge nicht die Tatsache, dass Geschäftsinhaberinnen und Geschäftsinhaber meistens 6 Monate Kündigungsfrist haben und es durchaus sein könne, dass man unternehmerisch die Geschäftsliegenschaft kündige um seine Kostenstruktur anzupassen und während der Kündigungsfrist dennoch zahlungspflichtig sei.

Der Regierungsrat hat diesen Punkt aufgenommen und das Wort «ungekündigt» gestrichen.

SP, **MV BL** und **HKBB** fordern, dass die Mietzinsbeiträge nicht wie vorgesehen an die Mieterinnen und Mieter, sondern an die Vermieterinnen und Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten ausbezahlt werden sollen. Wie bereits erwähnt, kann die Frage, an wen die Mietzinsbeiträge ausbezahlt werden (Mieterschaft vs. Vermieterschaft) nicht isoliert betrachtet werde. Vielmehr ist dieser Punkt an die Frage der Anrechnung der Soforthilfen geknüpft. (vgl. Kap. 2.9.4).

§ 2 Umfang der Mittel

Gemäss Vernehmlassungsvorlage stellt der Regierungsrat für die Ausrichtung der Mietzinsbeiträge einen Gesamtbetrag von maximal 10 Millionen Franken zur Verfügung.

Der **MV BL** fordert einen Maximalbetrag von 23 Millionen Franken, die **HKBB** einen solchen von 5 Millionen Franken. Die restlichen Vernehmlassungsteilnehmer stellen keine Anträge zum Umfang der Mittel.

Mit der Regelung der Anspruchsberechtigung und der Beiträge pro Betrieb (inkl. Höchstbeiträge pro Betrieb) sind die zentralen Parameter für die finanziellen Auswirkungen im Gesetz festgelegt. Sie liegen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit unter dem vom Regierungsrat in der Vernehmlassungsvorlage festgelegten Gesamtbetrag von 10 Millionen Franken (sofern an der Anrechnung der Soforthilfe festgehalten wird). Sollte der Betrag aber wider Erwarten nicht ausreichen, könnten die zuletzt eingereichten Gesuche nicht mehr berücksichtigt werden. Um diesen Fall auszuschliessen, schlägt der Regierungsrat nun vor, den entsprechenden Paragraphen zu streichen.

§ 3 Kreis der Beitragsberechtigten

In Bezug auf den Kreis der Beitragsberechtigten schlägt der **MV BL** vor, die Formulierung «die im Kanton Basel-Landschaft aufgrund eines Geschäftsbetriebs steuerpflichtig sind» durch «die ihre Betriebsstätte im steuerrechtlichen Sinne im Kanton Basel-Landschaft haben» zu ersetzen. Inhaltlich sind die Formulierungen deckungsgleich, weshalb der Regierungsrat an seiner Formulierung festhält.

Die **HKBB** möchte, dass der Begriff «nahestehende Person» näher definiert wird. Der Regierungsrat verweist diesbezüglich auf die Erläuterungen in der Vorlage. Danach muss es sich bei den Parteien um unabhängige Dritte handeln. Umgekehrt bedeutet dies, dass immer dann, wenn es sich nicht um unabhängige Dritte handelt (z.B. Familienmitglieder oder bei

Konzernverhältnissen) die Möglichkeit der Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen entfällt. Ziel dieser Bestimmung ist es, allfällige Missbräuche zu verhindern. Dabei ist in jedem Fall eine Einzelfall-Prüfung gestützt auf die konkreten Sachverhaltselemente möglich.

§ 4 Voraussetzungen für die Ausrichtung von Beiträgen

Dauer der Ausrichtung

Die **SVP** möchte die Beiträge nicht für die Monate April–Juni ausrichten. Sie will die Entschädigung nach Branche differenziert auf die Periode des tatsächlich behördlich angeordneten Lockdowns beschränken. Es sollen nur Mietzinsanteile pro Branche und pro rata temporis berücksichtigt werden, d.h. für die Zeiten, während derer der behördliche Lockdown tatsächlich angeordnet war (z.B. für Coiffeurbetriebe vom 16. März bis 27. April, für das Gastgewerbe vom 16. März bis 4. Mai etc.). Die **FDP** wiederum schlägt vor, die vorgesehene Bezugsdauer (April–Juni) an die «Bundeslösung» anzupassen und demnach allfällige Mietzinsbeiträge nur für die Dauer der Schliessung (in der Regel zwei Monate) zu gewähren. Die **SP** beantragt hingegen, dass der Anspruch ab März gilt und dies solange, wie behördliche Einschränkungen gelten. Gleiches wollen die **Grünen**, welche eine Gültigkeit des Modells fordern, solange nachweisbare Corona-bedingte Einschränkungen die Geschäftsinhaberinnen und Geschäftsinhaber betreffen.

Der Regierungsrat lehnt eine Differenzierung nach Branche und pro rata temporis analog der Bundeslösung ab. Dies einerseits aus verfahrensökonomischen Gründen, da eine solche Differenzierung zu einer unnötigen Komplexität der Prüfung und Abwicklung der Anträge führt. Andererseits entspricht die vorgeschlagene 3-Monatslösung (April–Juni) auch dem in den Vernehmlassungen vielfach zitierten Grundsatz des kantonalen Anreizmodells, welches einer Bundeslösung vorgehen soll. Eine darüber hinaus gehende Lösung lehnt der Regierungsrat ab.

Begriff Mietzins

Die **SVP** weist darauf hin, dass beim Begriff des «Mietzins» auf die Bruttomiete abzustellen sei, da sonst die Abgrenzung von Miete und Nebenkosten im Einzelfall problematisch sein könnte. Dies, da nicht in jedem Mietvertrag dieselben Nebenkosten ausgeschieden würden. Die **FDP** weist darauf hin, dass es in gewissen Fällen schwierig sein werde festzustellen, wie hoch die Netto-Miete genau sei. Entsprechend wird vorgeschlagen sich hier an der Bundeslösung zu orientieren.

Der Regierungsrat nimmt diese Anliegen von SVP und FDP zur Kenntnis. Im Rahmen der Ausarbeitung der Vernehmlassungsvorlage lag der Entwurf der Bundeslösung noch nicht vor. Dies ist nunmehr der Fall. Entsprechend schlägt der Regierungsrat vor, sich an dieser Bundeslösung zu orientieren. Auf diese Weise herrscht auf kantonaler und eidgenössischer Ebene eine einheitliche Begriffsdefinition, was letztlich der Rechtssicherheit dient. Demgemäss wurde § 5 mit den Absätzen 2 und 3 im Sinne der Bundeslösung ergänzt. Im Gegenzug wurde der ursprüngliche Absatz 4 gestrichen.

Obergrenze

Die **FDP** schlägt vor, analog zur Bundeslösung und zu Basel-Stadt eine Mietobergrenze von 20'000 Franken vorzusehen, so dass die Mieterschaft mit einer höheren Miete keinen Kantonsbeitrag erhalte. Damit solle die Vorlage auf kleinere und mittlere Unternehmen fokussiert bleiben.

Der Regierungsrat lehnt diesen Vorschlag ab, um den Kreis der Begünstigten nicht unnötig einzuschränken. Er ist der Ansicht, dass mit der vorgesehenen Festlegung eines maximalen Betrags pro Betrieb bereits eine ausreichende Fokussierung auf KMU besteht.

Umstellung Modell Basel-Stadt

Der **MV BL**, die **SP** und die **HKBB** schlagen vor, die Beitragsberechtigung an jene von Basel-Stadt anzugleichen. Eine solche Angleichung wäre allerdings nur möglich, wenn das Auszahlungsmodell umgestellt würde, d.h. wenn die Beiträge an die Vermieterschaft ausgezahlt würden. Dies wiederum wäre nur für den Fall möglich, dass auf die Anrechnung der Soforthilfe verzichtet würde, was der Regierungsrat jedoch ablehnt (vgl. Kap. 2.9.4).

Darüber hinaus schlägt der **MV BL** vor, die weitere Formulierung des Kantons Basel-Stadt zu übernehmen. Dies hätte aber zwangsläufig – so wie in Basel-Stadt vorgesehen – zur Folge, dass bei indirekter Betroffenheit eine Umsatzeinbusse von mindestens einem Drittel von den betroffenen Mieterinnen und Mieter nachzuweisen wäre. Einen solchen Nachweis lehnt der Regierungsrat aus verfahrensökonomischen Gründen und mit Blick auf das Kosten-/Nutzen-Verhältnis ab.

§ 5 Berechnung und Umfang des Anspruchs

Grundsatzfrage der Anrechnung der bereits ausbezahlten Soforthilfen

Zur allfälligen Anrechnung der bereits erhaltenen Soforthilfe wird auf die Übersicht oben in Kap. 2.9.4) verwiesen.

Hälfthige Anrechnung der Soforthilfen im Kultursektor

Gemäss § 5 Abs. 5 lit. c soll im Kultursektor nur die Hälfte der Soforthilfe angerechnet werden. Für die **HKBB** ist dies nicht nachvollziehbar bzw. würde dies ihres Erachtens zu einer Ungleichbehandlung führen.

Hintergrund und Ausgangspunkt für diese Regelung bildet die vom Bundesrat am 20. März 2020 erlassene Verordnung über die Abfederung der wirtschaftlichen Auswirkungen des Coronavirus (Covid-19) im Kultursektor (Covid-Verordnung Kultur [SR 442.15]). Diese sieht Massnahmen im Umfang von 280 Millionen Franken vor. Der Bundesrat wollte damit eine dauerhafte Schädigung der Schweizer Kulturlandschaft verhindern und die kulturelle Vielfalt der Schweiz erhalten. Die Massnahmen sollen die wirtschaftlichen Auswirkungen des Veranstaltungsverbots auf den Kultursektor (Darstellende Künste, Design, Film, Visuelle Kunst, Literatur, Musik und Museen) abfedern.

Die Verteilung der Bundesgelder auf die Kantone erfolgte aufgrund der Bevölkerungsgrösse und aufgrund der Kulturausgaben. Für den Kanton Basel-Landschaft ergab sich ein Anteil in der Höhe von 4,051 Millionen Franken. Dazu kommen Mittel des Kantons in gleicher Höhe, so dass sich die verfügbaren Mittel für Notmassnahmen im Bereich Kultur betreffend Umsetzung der «Covid-Verordnung Kultur» im Kanton Basel-Landschaft auf insgesamt 8,102 Millionen Franken (= 2 x 4,051 Millionen Franken) belaufen.

Somit führt die hälfthige Anrechnung der Soforthilfen im Kultursektor zu keiner Ungleichbehandlung. Es ist folgerichtig, diese Regelung beizubehalten.

§ 6 Einreichen des Gesuchs

Für die **SVP** geht § 6 zu wenig weit. Nebst der von beiden Mietparteien unterzeichneten Einigung seien nicht nur die erhaltenen Soforthilfen und Versicherungsleistungen nachzuweisen, sondern – um eine missbräuchliche Inanspruchnahme von Mietzinsbeiträgen zu verhindern – auch eine explizite Negativerklärung abzugeben, falls bis dato keine solchen Leistungen bezogen worden seien.

Der Regierungsrat hat diese Anregung aufgenommen und § 6 Abs. 1 entsprechend angepasst. Folglich fällt eine solche Negativerklärung grundsätzlich auch in den Bereich der Bussenbestimmung nach § 8 Abs. 2.

§ 7 Prüfung der Gesuche

Hierzu wurden keine Anträge gestellt.

§ 8 Schlussbestimmungen / Inkrafttreten / Verhältnis zur Bundeslösung

In seiner Vernehmlassungsvorlage hat der Regierungsrat vorgeschlagen, das Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes für den 1. Oktober 2020 vorzusehen. Für den Fall, dass die eidgenössischen Räte vor diesem Datum Massnahmen für die Senkung von Mietzinsen von Geschäftsräumlichkeiten beschliessen, sollte das vorliegende Gesetz nicht in Kraft gesetzt werden.

Bezüglich Verhältnis Bundeslösung/Kantonslösung sieht die Situation im jetzigen Zeitpunkt wie folgt aus:

- Am 10. Juni 2020 hat der Regierungsrat den Gesetzesentwurf für die kantonalen Unterstützungsbeiträge an Geschäftsmieten während der Covid-19-Krise in die Vernehmlassung geschickt.
- Zu diesem Zeitpunkt war unklar, bis wann der Bundesrat – gestützt auf eine von beiden Räten zwischenzeitlich überwiesene Motion – einen entsprechenden Gesetzesentwurf vorlegen würde.
- Dies ist nunmehr geschehen: Am 1. Juli 2020 hat der Bundesrat das Vernehmlassungsverfahren zum «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» eröffnet. Dabei hat sich nun gezeigt, dass die Bundeslösung im Vergleich zu einer allfälligen Kantonslösung in jedem Fall subsidiären Charakter haben soll. Konkret sieht die Bundeslösung Folgendes vor:
 - Art. 3 «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» des Bundes regelt die Ausnahmen vom Geltungsbereich. Danach ist das Gesetz dann nicht anwendbar, wenn eine gemeinsame Lösung der Parteien vorliegt.³
 - Entsprechend gelangt die Bundeslösung nur dort zur Anwendung, wo die Mieterinnen/Mieter und die Vermieterinnen/Vermieter keine gemeinsame Lösung finden konnten.⁴
 - Umgekehrt bedeute dies, dass – gestützt auf den jetzigen Kenntnis- und Beratungsstand auf Bundesebene – überall dort, wo eine Vereinbarung zwischen den Parteien vorliegt, das Bundesrecht nicht zur Anwendung gelangt. Ein «Nebeneinander» von Kantons- und Bundeslösung ist somit gemäss dem bundesrätlichen Entwurf zum «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» nicht vorgesehen.

Weiter zeigt sich auch, dass im Rahmen einer allfälligen Bundeslösung keine Mietzinsbeiträge an die Mieterinnen und Mieter fliessen werden. Vielmehr haben die Vermieterinnen und Mieterinnen für die Periode der angeordneten Schliessung oder Einschränkung der Tätigkeit nur 40 Prozent zu bezahlen bzw. Vermieterinnen und Vermieter 60 Prozent des Mietzinses zu tragen.⁵

Vor diesem Hintergrund wird § 8 Abs. 3 hinfällig, wonach Mieterinnen und Mieter allfällige auf Bundesebene erhaltene Mietzinsbeiträge an den Kanton zurückzuerstatten haben. Der Regierungsrat hat diesen Absatz im Vergleich zur Vernehmlassungsvorlage deshalb ersatzlos gestrichen.

³ Art. 3 Abs. 1 des Entwurfs des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) lautet wie folgt: «Das Gesetz ist nicht anwendbar, wenn über die Höhe des Miet- oder des Pachtzinses während der Zeit der Schliessung aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus: a. eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien besteht; b. ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorliegt.»

⁴ Vgl. erläuternder Bericht zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz vom Juni 2020, Ziff. 1.2.3 sowie Ziff. 2.3.

⁵ Vgl. Medienmitteilung des Bundesrats «Coronavirus: Bei Geschäftsmieten Aufteilung des Zinses zwischen Mieter und Vermieter» vom 1. Juli 2020.

Gastro BL und **FDP** fordern, dass das Gesetz so rasch wie möglich in Kraft treten soll. Aus Sicht der FDP vor allem darum, um eine Bundeslösung zu «verhindern». **SP**, (sinngemäss) **Grüne** und **Gastro BL** lehnen eine inhaltliche Verknüpfung mit einer allfälligen Bundeslösung generell ab. Entsprechend seien die Bestimmungen zum Verhältnis zur Bundeslösung zu streichen.

Gestützt auf die mittlerweile vorliegenden Vernehmlassungsvorlage und die sich abzeichnende Bundeslösung (keine Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen, keine Anwendung von Bundesrecht bei Vorliegen privatrechtlicher Vereinbarung; vgl. oben) erachtet der Regierungsrat eine inhaltliche Verknüpfung des vorliegenden Gesetzes mit einer allfälligen Bundeslösung als obsolet.

Somit soll das vorliegende Gesetz unabhängig von einer Bundeslösung entweder nach Ablauf der ungenutzten Frist für das fakultative Referendum oder bei einem obligatorischen oder fakultativen Referendum am Tag nach der Annahme der Vorlage durch das Baselbieter Stimmvolk in Kraft treten. Entsprechend wurde der Punkt «Inkrafttreten» dahingehend angepasst.

Weitere Punkte

Weitergehende Missbrauchsbestimmungen

Die **SVP** fordert weitere Massnahmen, die einen möglichen Missbrauch verhindern sollen. Namentlich fordert sie die Prüfung, ob der Betrieb aufgrund der letzten Steuererklärungen einen relevanten Betriebsertrag erzielt habe. Dies, um zu vermeiden, dass Mietzinsbeiträge ausbezahlt werden, die auf einem fiktiven Mietverhältnis beruhen. Weiter fordert sie eine Regelung, welche sicherstellt, dass die zwischen den Parteien bereits getroffene Vereinbarung ihre Gültigkeit erhält. Darüber hinaus sollen die Mieterinnen und Mieter mit der Einreichung des Gesuchs mittels entsprechendem Zahlungsbeleg bestätigen, dass zwei Drittel der beitragsberechtigten Miete dem Vermieter effektiv bezahlt worden sei. Dies, um zu verhindern, dass der Mieterschaft Kantonsbeiträge an «unbezahlten Mieten» ausgerichtet werden. Schliesslich sollen die Vermieterinnen und Vermieter eine Kopie der entsprechenden Auszahlungsverfügung erhalten.

Der Regierungsrat nimmt diese Forderungen zur Kenntnis und würdigt diese wie folgt: Der Beizug der Steuererklärungen ist gestützt auf § 6 Abs. 2 zulässig, weshalb eine solche Prüfung ohne weiteres möglich ist. Eine Regelung, wie die Gültigkeit von zwischen den Parteien bereits getroffene Vereinbarung sichergestellt werden kann, erscheint für den Regierungsrat problematisch.

Darin zeigt sich denn auch das grundsätzliche Problem der ganzen Vorlage. Der Regierungsrat hat keinen Einfluss auf die Vertragsfreiheit (Privatautonomie) der Parteien – es ist ihnen überlassen, ob, wann und mit welchem Inhalt solche Vereinbarungen geschlossen werden. Entsprechend sieht der Regierungsrat keinen gangbaren Weg, wie diese Idee in der Praxis konkret umgesetzt werden könnte.

Die Einreichung des Zahlungsbelegs als Nachweis im Rahmen der Einreichung des Gesuchs ist bereits in § 4 Abs. 1 lit. b abgebildet, welcher den Zahlungsnachweis als eine Voraussetzung für die Ausrichtung allfälliger Beiträge auflistet. Unabhängig davon nimmt der Regierungsrat die Idee der SVP auf, indem er § 6 Abs. 1 in allgemeiner Weise ergänzt, dass der Regierungsrat die Einreichung von weiteren Informationen und Unterlagen vorsehen kann, welche für die Beurteilung des Gesuchs notwendig sind. Dies vor allem auch mit Blick auf konkrete Umsetzungsfragen, welche gegenwärtig noch nicht absehbar sind.

Missbrauchsgefahr

In die gleiche Richtung geht die Frage der **FDP**, wie der Kanton feststellen kann, wo bereits eine Einigung stattgefunden hat und ob die Parteien ihre bereits getroffenen Einigungen nicht wieder auflösen, um den Kantonsbeitrag «abzuholen». Auch hier gilt und wie bereits erwähnt: Diesen Punkt kann der Kanton nicht überprüfen. D.h. immer dann, wenn die Kantonslösung besser erscheint, als die bereits getroffene Lösung, besteht die vorgenannte Problematik. Dieser

Widerspruch kann nicht aufgelöst werden und ist hinzunehmen bzw. zeigt sich hierin die Grundproblematik einer solchen Mietzinsbeitragslösung, indem eine privatrechtliche Vereinbarung – welche der Vertragsfreiheit bzw. der Privatautonomie der Parteien untersteht – als Grundlage für eine allfällige Anspruchsberechtigung gegenüber dem Kanton dienen soll. Mit andern Worten ist es möglich, die einmal getroffene Vereinbarung durch gegenseitige Übereinkunft wieder aufzulösen. In einem solchen Fall wäre die ursprüngliche Einigung hinfällig und die Parteien könnten eine Lösung nach kantonalem Recht erzielen oder – falls keine neue Einigung zustande kommt – auf die Bundeslösung zurückgreifen.

3. Anträge

3.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Das Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an die Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19) wird abgelehnt.

3.2. Abschreibung von Vorstössen des Landrats

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat die Abschreibung des folgenden Vorstosses:

1. Motion 2020/226: Geschäftsmieten während Corona-Krise: Dreidrittels-Kompromiss

Liestal, 11. August 2020

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Dr. Anton Lauber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

4. Anhang

- Entwurf Landratsbeschluss
- Entwurf Gesetz

Landratsbeschluss

über XXXX

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Das Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an die Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19) wird abgelehnt.
2. Die Motion 2020/226 «Geschäftsmieten während Corona-Krise: Dreidrittels-Kompromiss» wird abgeschrieben.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin: