



20.3161

**Motion WAK-S.
Geschäftsmieten****Motion CER-E.
Loyers commerciaux**

CHRONOLOGIE

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 04.05.20
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 05.05.20

Präsident (Stöckli Hans, Präsident): Die Kommission beantragt die Annahme der Motion. Der Bundesrat beantragt ihre Ablehnung.

Levrat Christian (S, FR), für die Kommission: Herr Präsident, ich befürchte, dass diese Sache etwas länger dauern wird und uns auch durch die Woche begleiten könnte.

Präsident (Stöckli Hans, Präsident): Das denke ich auch!

Levrat Christian (S, FR), pour la commission: La commission se préoccupe depuis le début de ses séances, le 6 avril dernier, de l'insécurité juridique en matière de règlement des litiges entre bailleurs et locataires dans le secteur commercial.

Les locataires qui ont dû fermer leur commerce en raison des mesures prises par les autorités et ne peuvent plus par conséquent utiliser les locaux aux fins convenues contractuellement sont pour l'instant, selon le Conseil fédéral, invités à négocier individuellement des baisses de loyer avec leur bailleur. Or, l'issue de cette négociation dépend en grande partie de la solidarité des bailleurs.

Nous assistons à des pratiques extraordinairement différentes en fonction des bailleurs concernés. Cette insécurité est d'une part dangereuse quant à la sécurité du droit – il faudra vraisemblablement des années avant que le Tribunal fédéral se prononce sur la question des défauts de la chose louée. Même si les premières décisions des tribunaux arbitraux privés vont plutôt dans le sens des locataires, il demeure une très grande incertitude quant à l'appréciation de la chose par le biais des tribunaux publics. D'autre part, cette incertitude risque d'entraîner pour une partie de ces commerces la faillite dans les cas où une baisse de loyer n'est pas consentie, ou à tout le moins des litiges de très longue durée susceptibles de mettre la survie et la santé économique de ces sociétés en cause.

La commission estime que ceci doit être évité à tout prix. C'est la raison pour laquelle elle invite le Conseil fédéral à prendre en considération ce problème, afin d'inciter les milieux concernés à trouver un accord pour fixer des règles claires en la matière.

Malheureusement, les discussions entre bailleurs, locataires et Confédération se sont poursuivies durant tout le mois d'avril et ont abouti en fait à un échec, puisque les fronts se sont durcis et qu'il semble aujourd'hui absolument illusoire d'espérer une entente à l'amiable sur le plan national.

Face à cet échec, un certain nombre de cantons sont intervenus. C'est le cas des cantons de Genève, de Vaud, de Fribourg, de Bâle-Ville, en tout cas – peut-être en oublié-je quelques-uns –, qui, pour la plupart, se sont mis d'accord sur un modèle basé sur trois tiers: un tiers supporté par le bailleur, un tiers supporté par le locataire, un tiers supporté par l'Etat, la plupart du temps sur une base volontaire.

Ces solutions cantonales sont forcément limitées dans leur application géographique; elles sont diverses. La plupart, sauf la solution vaudoise, sont subsidiaires à une réglementation fédérale. Par conséquent, il est indispensable, aux yeux de la commission, de trouver une solution sur le plan national.

Par 8 voix contre 2 et 3 abstentions, la commission a décidé de déposer la motion qui vous est soumise et qui charge le Conseil fédéral de définir une réglementation visant à ce que les petites entreprises et les travailleurs indépendants dont le loyer ne dépasse pas 5000 francs par mois bénéficient d'une exonération totale de leur loyer net pendant une période de deux mois. Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, l'entreprise ou l'indépendant doit avoir été contraint de fermer ou de réduire son activité en raison des mesures ordonnées



par le Conseil fédéral ou avoir vu son chiffre d'affaires diminuer de 50 pour cent par rapport à l'exercice précédent en raison de la crise causée par le coronavirus.

Si le loyer mensuel brut est supérieur à 5000 francs, un système d'incitation favorise l'entente entre le bailleur et le locataire. S'ils conviennent de réduire le loyer à un tiers du montant dû, la Confédération payera un tiers du loyer brut mais 3000 francs au plus, tant et si bien que cette règle s'applique jusqu'à des loyers de 9000 francs, également pendant une période de deux mois. Pour les loyers commerciaux qui dépassent 9000 francs, les parties sont appelées à s'entendre ou à faire valoir leurs droits devant les instances de conciliation et les tribunaux si nécessaire.

Nous avons également débattu d'une proposition similaire de la commission du Conseil national, qui ne fait aucune distinction et qui prévoit une exonération de 70 pour cent du loyer pour toutes les entreprises pour la durée de la fermeture ordonnée par les autorités, donc 30 pour cent à la charge du locataire et 70 pour cent à la charge du propriétaire. Cette solution serait vraisemblablement plus favorable aux grands groupes et aux entreprises importantes qui doivent s'acquitter d'un loyer élevé. Elle serait par contre moins favorable aux petites entreprises dont le loyer est inférieur à 5000 francs, puisque dans ce cas l'exonération n'aurait pas lieu ou n'aurait lieu que pour 70 pour cent du montant du loyer. La solution de l'autre conseil est équivalente à la solution que propose notre commission.

Les deux Commission de l'économie et des redevances ont donc élaborés des concepts différents qui ont été admis. Ces concepts partent tous deux de l'idée de la nécessité d'agir sur le plan fédéral. C'est la véritable décision que nous devons prendre aujourd'hui: considérons-nous qu'il y a nécessité d'agir sur le plan fédéral? Si les deux conseils arrivent à cette conclusion, nous entamerons la discussion avec la CER-N pour essayer de présenter une solution commune en adaptant soit le modèle retenu au Conseil national, soit le modèle que nous défendons.

Le point décisif pour moi à ce stade est que nous ayons une position claire de nos conseils quant à la nécessité d'agir ou non. La suite du travail se fera pour une part demain après-midi et peut-être aussi après cette session, si nous

AB 2020 S 220 / BO 2020 E 220

n'arrivons pas à un accord entre les deux commissions et les deux conseils à ce stade.

Je vous invite à accepter la motion. Elle a bénéficié d'une majorité claire à la commission du Conseil des Etats, qui l'a acceptée avec 8 voix contre 2 et 3 abstentions.

Häberli-Koller Brigitte (M-CEB, TG): Ich bin mir der schwierigen Situation vieler Kleinunternehmen sehr bewusst, seien es solche in ihrem eigenen Gewerbelokal, seien es Mieterinnen und Mieter von Lokalen. Die mit der vorliegenden Motion vorgeschlagene Zwangsregelung halte ich aber für den falschen Weg. Sie schafft zahlreiche Ungerechtigkeiten; so greift der pauschale Zwang für alle Vermieter, ihren Mietern mit einem Mietzins von maximal 5000 Franken zwei Nettomonatsmieten zu erlassen, unverantwortlich stark in die Eigentumsrechte der Liegenschaftseigentümer ein.

Die Regelung ist zudem willkürlich und schafft sowohl auf der Vermieter- als auch auf der Mieterseite Ungerechtigkeiten. Ein Vermieter, der sein Lokal für 5000 Franken vermietet, müsste dem Mieter zwei Monatsmieten erlassen, während in einem Mietverhältnis mit einer Monatsmiete von 5100 Franken kein staatlicher Zwangserlass erfolgte. Zudem belasten die erzwungenen Mieterlasse Vermietergesellschaften insgesamt nur relativ wenig, weil sie vor allem viele grosse und teure Objekte haben. Private Eigentümer, die häufig nur über eine Mietliegenschaft verfügen und tendenziell kleinere Gewerbeflächen vermieten, trifft ein Zwangserlass bis 10 000 Franken dagegen enorm hart.

Der staatliche Zwangseingriff krankt zudem daran, dass er keinerlei Rücksicht nimmt auf die finanziellen Verhältnisse der Parteien. Ob der Mieter relativ vermögend oder ob der Vermieter beispielsweise ein Rentner ist, dessen Pension in den Mieterträgen besteht, da er als Selbstständigerwerbender keine Pensionskasse hat – all dies wird nicht berücksichtigt. Auch das Anreizsystem, wonach mit staatlichen Subventionen vertragliche Vereinbarungen zu Mieterlassen gefördert werden sollen, ist willkürlich und schafft Ungleichbehandlungen. Kleinvermieter mit Mietzinsen bis zu 5000 Franken müssten die erzwungenen Mieterlasse voll aus der eigenen Tasche finanzieren, während Vermieter teurer Gewerbelokale für ihre Mieterlasse vom Staat subventioniert würden. Das kann ich nicht unterstützen.

Ungerecht ist diese Motion auch gegenüber jenen Vermietern, die ihren Gewerbemietern längst freiwillig Mieterlasse gewährt haben. Sie sollen keine Subventionen dafür erhalten und würden folglich für ihr freiwilliges Entgegenkommen finanziell abgestraft. Zudem würde die Motion einen enormen administrativen Abklärungsapparat erfordern, um doppelte Förderungen zu verhindern. Es wäre ein Abgleich mit anderen Leistungen an



die betroffenen Geschäftsmieter durch Bund, Kanton und teilweise sogar Gemeinden erforderlich. Missbräuche sind da wohl vorprogrammiert.

Schliesslich verschaffen die staatlich erzwungenen Mieterlasse und die Subventionen einen unangebrachten Wettbewerbsvorteil: Sie privilegieren nämlich eingemietete Gewerbetreibende gegenüber Gewerbetreibenden, die ihren Betrieb in der eigenen Liegenschaft haben. Gerade bei uns im Kanton Thurgau gibt es sehr viele Eigentümer-Wirte. Sie sollen sowohl die Einnahmehausfälle durch die Covid-19-Krise selbst tragen als auch darüber hinaus alle Kosten, insbesondere die Hypothekarzinsen und Betriebskosten, weiterhin vollumfänglich bezahlen. Der Wirt im gemieteten Restaurant auf der anderen Strassenseite soll aber einen staatlich angeordneten oder subventionierten Mieterlass erhalten und so finanziell unterstützt werden. Sie sehen, das schafft ungleich lange Spiesse in der Konkurrenz dieser beiden Wirte.

Ich bitte Sie daher, diese Motion abzulehnen und auf einen derart einschneidenden Eingriff in die Mietverträge der Unternehmer und Vermieter zu verzichten. Folgen wir der Haltung des Bundesrates: Es ist an den Parteien, bedarfsgerechte Lösungen auszuhandeln, welche den konkreten vertraglichen Leistungspflichten, den finanziellen Verhältnissen der Parteien und der individuellen Betroffenheit der Mieter Rechnung tragen, um Konkurse nach Möglichkeit abzuwenden. Ich kann Ihnen versichern, dass namentlich private Vermieter in aller Regel weder an langen Gerichtsverfahren noch an einer Mietersuche – vor allem in der jetzigen, wirtschaftlich angespannten Situation – ein Interesse haben.

Knecht Hansjörg (V, AG): Ich habe hierzu ja einen Minderheitsantrag zur Vorlage 20.007, die morgen zur Beratung ansteht, eingereicht. Wenn man die Motion 20.3161 der WAK-S hier annimmt, wirkt sich das mit 50 Millionen Franken aus.

Die vorliegende Motion ist aus meiner Sicht vollumfänglich abzulehnen, dies aus folgenden Gründen:

Zum in Ziffer 1 geforderten Mietzinserlass: Die Annahme der Motion wäre ein schwerwiegender Eingriff in die Eigentumsgarantie und in die Wirtschaftsfreiheit. Beides sind zentrale Grundrechte unserer Rechtsordnung. Sie garantieren den Wohlstand der Bevölkerung und nicht zuletzt auch unseren Sozialstaat. Gemäss Motion soll Kleinunternehmen und Selbstständigerwerbenden, deren Bruttomiete den Betrag von 5000 Franken pro Monat nicht übersteigt, die Nettomiete für die Dauer von zwei Monaten gänzlich erlassen werden. Nur die Nebenkosten wären weiterhin geschuldet, bloss: Die Nebenkosten decken nur einen Teil der Kosten der Vermieter. Diese haben nämlich noch weitere Aufwendungen zu tragen. Hypothekarzinsen, Amortisationen, Handwerkerrechnungen und Liegenschaftsverwaltungskosten sind z. B. alles Aufwände, welche die Vermieter zu tragen haben und welche nun nicht mehr von den Mietzinsen gedeckt wären. Für die Vermieter wäre ein solcher Mietzinserlass nicht nur ein Nullsummenspiel, sondern sie würden erhebliche finanzielle Einbussen erleiden. Für einige wäre dies existenzbedrohend.

Gemäss Ziffer 1 der Motion sollen Kleinunternehmen und Selbstständigerwerbende geschützt werden. Jedoch wird vergessen, dass gerade bei Mieten unter 5000 Franken die Vermieter selbst oftmals ebenfalls Kleinunternehmen oder Private aus dem Mittelstand sind. Grosse Immobiliengesellschaften, Versicherungen oder Banken vermieten in aller Regel grössere und anspruchsvollere Objekte mit entsprechend höheren Mietzinsen.

Es sollen hier Kleinvermieter einseitig belastet werden. Das ist nicht hinnehmbar. Die Regelung lässt denn auch die finanziellen Verhältnisse der Vertragsparteien ausser Acht. Wenig vermögende kleine Vermieter würden so gegenüber wohlhabenden Unternehmen krass benachteiligt. Es ist nämlich keineswegs so, dass Vermieter von vornherein begütert sind. Viele von ihnen haben erhebliche Hypothekarschulden auf ihrem Eigentum. Gerade für Private bilden die Mietzinseinnahmen oftmals einen wichtigen Teil ihres Lebensunterhalts.

Zudem führt ein erzwungener Mietzinserlass zu weiteren Ungerechtigkeiten und auch zu Missbrauchspotenzial. Vom Mietzinserlass profitieren könnten nicht nur Betriebe, die infolge der Covid-19-Verordnung schliessen oder reduziert geführt werden mussten; profitieren könnten auch solche, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 50 Prozent tiefer ausgefallen ist. Ob dies nun wirklich wegen Covid-19 der Fall war, lässt sich nicht nachprüfen. Das Missbrauchspotenzial ist vorhanden.

Dass die Mietzinsgrenze von 5000 Franken eine willkürlich gewählte Zahl ist und zu Schwelleneffekten führt, kommt noch hinzu. Weiter würde die Motion auch zu einer stossenden Ungleichbehandlung und Wettbewerbsverzerrung führen. Betrieben, welche ihre Geschäftsräume in einer eigenen Liegenschaft haben, würde nicht geholfen, doch haben diese ebenfalls mit Umsatzausfällen zu kämpfen und müssen die Kosten für ihre Liegenschaft selbst berappen. Sie können nicht einmal auf einen konzilianten Vermieter hoffen.

Auch Ziffer 2 der Motion führt zu Wettbewerbsverzerrungen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Bund Vermieter und Mieter von Geschäftsliegenschaften mit Mietzinsszahlungen subventionieren soll, während Unternehmen, welche ihren Betrieb in den eigenen Räumlichkeiten führen, leer ausgehen.



Ziffer 3 der Motion ist schlicht nicht oder nur mit enormem Kontroll- und Personalaufwand umzusetzen. Das Missbrauchspotenzial ist erheblich und kann nicht unterbunden werden.

Ziffer 4 der Motion wäre auch ein Schlag ins Gesicht jener, die ihre Eigenverantwortung bereits wahrgenommen und eine für beide Vertragsparteien passende einvernehmliche

AB 2020 S 221 / BO 2020 E 221

Lösung gefunden haben. Die Rechtssicherheit wäre nicht mehr gewährleistet, und es wäre eine stossende Ungleichbehandlung der Betroffenen, welche nun nicht mehr von allfälligen Mieterlassen oder Subventionen profitieren könnten. Eine solche Regelung würde auch das Vertrauen und die Bereitschaft, in Zukunft bei Problemen partnerschaftliche Lösungen zu finden, untergraben.

Zusammenfassend: Diese Motion verletzt gleich mehrere Grundrechte. Sie ist ungerecht, sie ist kontraproduktiv und gar existenzbedrohend. Die Motion möchte allen Beteiligten eine Pauschallösung aufzwingen, die den unterschiedlichen Verhältnissen und Situationen keine Rechnung trägt.

Ich bitte Sie deshalb eindringlich, dem Bundesrat zu folgen und die Motion abzulehnen.

Sommaruga Carlo (S, GE): Je déclare tout d'abord mes liens d'intérêts: je suis président de l'Association suisse des locataires (Asloca), une organisation qui regroupe 220 000 membres à travers la Suisse, dont de nombreux locataires commerciaux.

A ce titre, j'ai été invité avec une autre personne membre du comité de l'Asloca à participer à la task force mise sur pied par le Conseil fédéral et le conseiller fédéral Parmelin. Nous avons ce matin, au nom de l'Asloca et avec Gastrosuisse et d'autres organisations, annoncé que nous quittons cette task force. Pourquoi? Parce qu'en fait il n'y a jamais vraiment eu de dialogue et la possibilité de construire dans ce cadre-là une solution qui soit constructive et qui permette de répondre aux attentes des locataires commerciaux de notre pays. C'était devenu un exercice alibi, il paraissait donc plus opportun d'investir politiquement le champ au Parlement, puisque des commissions s'étaient intéressées à la problématique, que ce soient les Commission de l'économie et des redevances du Conseil national et du Conseil des Etats ou la Commission des affaires juridiques de notre conseil.

Peut-être convient-il de rappeler, parce qu'on parle beaucoup d'égalité, on parle beaucoup de positions, qu'il s'agit de distinguer d'une part la problématique juridique et d'autre part la problématique économique. Sous l'angle juridique, il y a la thèse majoritaire, et cela a même été reconnu par l'Office fédéral du logement, qui dit que lorsqu'il y a un défaut de la chose louée, on réduit le loyer, et que lorsqu'il y a un défaut tel qu'on ne peut pas exploiter les locaux à 100 pour cent, la réduction du loyer est de 100 pour cent. La doctrine juridique et la jurisprudence sont unanimes pour dire que quand il y a un chantier organisé par un canton et que l'on ne peut pas exploiter un restaurant à cause du chantier, à cause du bruit, le loyer n'est pas dû par les locataires. C'est essentiel de comprendre cela et pourquoi la revendication de nombre d'organisations vise une réduction de loyer de 100 pour cent.

Aujourd'hui, on constate que dans le cas du traitement de certains de ces dossiers par la justice privée – cela a été évoqué par notre collègue Levrat –, notamment pour les dossiers de restaurants, les juges arbitres privés ont considéré qu'il fallait réduire les loyers de 70 pour cent. Dans ces cas-là il y avait eu une petite activité de ventes de nourriture à l'emporter, et qu'il fallait donc tenir compte de l'utilisation partielle des locaux. C'est sur cette base-là que la motion 20.3142, qui vise une réduction de 70 pour cent du loyer pour les locataires, a été déposée par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national, considérant que cette réduction correspond à la logique juridique actuelle.

Quel est le rôle qu'adopte le politique lorsqu'il fait une telle proposition? Il assume et remplace le juge dans l'application du droit, en application de la "clausula rebus sic stantibus" – les juristes de notre conseil savent de quoi il s'agit. En d'autres termes, on se replace dans le contexte en se demandant quelle serait la solution à adopter dans une situation nouvelle, peut-être, qui n'est pas connue. Et, dans ce contexte, on assume une responsabilité qui est une responsabilité politique, mais de nature juridique, qui consiste en fait, au lieu de laisser trancher le Tribunal fédéral dans deux, trois ou quatre ans, à assumer notre rôle aujourd'hui en anticipant cette décision.

A défaut d'une solution, que se passera-t-il? Il va y avoir un tsunami de requêtes auprès des commissions, un tsunami de requêtes auprès des cantons. Il va y avoir un tsunami de requêtes qui seront portées devant les tribunaux, un tsunami de requêtes qui seront portées devant le Tribunal fédéral. Est-ce que nous voulons vraiment bloquer toute la justice civile en raison de toutes ces demandes? Il faut amener une sécurité juridique. Et par cette décision de nature politique sur le terrain juridique, de fait, on amène cette sécurité.

J'entends dire que cela pose un problème parce qu'on se mêle des rapports juridiques entre locataires et



bailleurs. Mais, chers collègues, les décisions prises par le Conseil fédéral constituaient aussi des interventions dans le rapport entre le bailleur et le locataire, puisque le locataire ne pouvait plus exploiter comme prévu l'objet loué!

On a eu aussi une intervention dans le cadre du monde du travail! Mais, dans le monde du travail, il existe une réponse, un instrument: l'assurance-chômage et les prestations de réduction de l'horaire de travail qui permettent de parer aux difficultés liées à la situation. Rien de tout cela n'existe dans le cadre du contrat de bail, et il s'agit donc d'apporter une réponse à cette situation.

La réponse de la Commission de l'économie et des redevances de notre conseil, c'est de prévoir des mesures différentes selon la catégorie de loyers. La mesure pour la première catégorie de loyers, c'est la gratuité pendant deux mois pour les tout petits commerçants, c'est-à-dire ceux qui, peut-être, n'intenteraient même pas d'action en justice, parce que cela leur coûterait plus cher de se retrouver devant la justice contre le bailleur qui refuse d'accorder la baisse de loyer que de payer le loyer. Est-ce vraiment l'objectif qu'il faut chercher à atteindre, ce rapport de force qui pousserait les locataires à renoncer à leurs droits? La CER répond à ce problème en prévoyant, pour les petits loyers, une libération du paiement du loyer pendant deux mois, ce qui permet d'éviter des injustices crasses vis-à-vis des petits commerçants et des petits indépendants. Cela a l'avantage d'aider ceux qui souffrent de l'impact direct, mais aussi ceux qui souffrent de l'impact indirect des mesures de la Confédération. C'est donc quelque chose de positif.

J'en viens au deuxième volet de la mesure, qui s'adresse aux locataires payant des loyers allant de 5000 à 9000 francs. La commission propose de mettre à disposition un montant pour amener les parties à trouver des solutions. L'esprit est bon, mais peut-être que cela ne va pas assez loin, parce qu'il y a beaucoup de restaurants, aujourd'hui, qui paient des loyers supérieurs à 9000 ou 10 000 francs. Mais, dans un premier temps, cette mesure paraît aller dans la bonne direction.

Je rappelle aussi que la perte de 30 pour cent du loyer perçu sur les locaux commerciaux, pour la plupart des propriétaires, est en réalité beaucoup moins conséquente. Prenons l'exemple d'un immeuble de quatre étages: si seul le rez-de-chaussée est utilisé comme surface commerciale et que celle-ci doit être fermée, seul 20 pour cent du loyer ne sera pas payé. Si la situation durait quelques mois, la perte annuelle correspondrait à 4 ou 5 pour cent du loyer. Or, on nous dit que le commerçant qui a zéro encaissement – oui, zéro encaissement – devrait payer le loyer mais aussi les charges fixes indépendamment du loyer. Dans ces conditions-là, il y a une différence de traitement extraordinaire qu'on ne peut pas résoudre en disant simplement qu'il y a une négociation à faire et que chacun doit se débrouiller.

En d'autres termes, le chiffre 1 de la motion répond aux petits commerçants; le chiffre 2 répond, en tout cas partiellement, à une catégorie moyenne de locataires, en prévoyant un système d'incitation pour favoriser un accord. Mais naturellement, cela ne répond pas aux catégories plus importantes, qui devront, elles, négocier. Je pense aujourd'hui qu'il faut accepter cette motion. Bien sûr, entre cette solution et celle du Conseil national, je choisis celle du Conseil national, parce qu'elle est limpide et qu'il n'y a pas de prestations de l'Etat; cela règle définitivement les problèmes pour toutes les catégories de locataires; cela permet d'amener une sécurité du droit. Mais la solution qui est sur la table aujourd'hui et dont nous discutons ce soir, ce

AB 2020 S 222 / BO 2020 E 222

n'est pas celle du Conseil national, mais c'est celle du Conseil des Etats.

Alors je vous invite à accepter la présente motion, mais avec la dynamique suivante: une fois que cette solution et celle du Conseil national seront acceptées, un travail dans les commissions devra être fait pour trouver une convergence vers une solution qui soit unique dans les deux conseils. A défaut, ce qui se passera, c'est qu'une motion acceptée dans un conseil sera refusée dans l'autre conseil, ce qui serait dramatique et n'aiderait personne, alors même que la majorité, dans les deux commissions, souhaite qu'il y ait une solution.

Je vous invite donc à dire oui à la motion de la CER du Conseil des Etats et à faire en sorte que, demain, vous examiniez la motion du Conseil national, et ce attentivement, pour voir s'il n'y a pas la possibilité d'une voie intermédiaire et d'un compromis qui permette de répondre à la problématique à laquelle est confrontée la majorité des locataires commerciaux, qui sont aujourd'hui dans une situation difficile.

Fässler Daniel (M-CEB, AI): Vorweg zu meiner Interessenbindung: Ich bin Mitglied des Stiftungsrates einer Anlagestiftung, die Pensionskassengelder in Immobilien anlegt, und ich bin Präsident des Verbandes Immobilien Schweiz.

Ich bin in überraschend vielen Teilen mit den Ausführungen meines Vorredners einig. Die juristische Frage, ob Mieter von Geschäftslokalitäten den vertraglich vereinbarten Mietzins weiterhin bezahlen müssen, obwohl sie aufgrund einer bundesrätlichen Anordnung ihren Betrieb schliessen mussten bzw. ihre Dienstleistungen



nicht mehr anbieten durften, wird sehr kontrovers diskutiert. Die Antworten, die Erwartungen und die Forderungen fallen je nach Optik unterschiedlich aus. Es gibt inzwischen eine Vielzahl von Rechtsgutachten, selbstredend mit unterschiedlichen Schlussfolgerungen. Der von meinem Vorredner erwähnte Entscheid eines Einzelschiedsrichters gehört ebenfalls dazu.

Die strittige Mietzinsfrage ist privatrechtlicher Natur. Entsprechend sind es in erster Linie die Mietvertragsparteien selber, welche sich auf eine Lösung einigen müssen. Der Bundesrat hat in diesem Sinne richtig entschieden, sich nicht in die privatrechtlichen Mietverhältnisse einzumischen. Dies wurde in den letzten Wochen heftig diskutiert. Die Unsicherheit ist heute allseitig sehr gross. Der Umstand, dass aus der Politik unterschiedliche Signale kommen, hat die Sache nicht vereinfacht, im Gegenteil. Wer verzichtet schon gerne auf vertraglich festgelegte Mietzinseinnahmen, wenn er hört, die Mieten seien weiterhin geschuldet? Wer bezahlt schon gerne Miete, wenn er nicht nur Zahlungsschwierigkeiten hat, sondern auch noch hört, die Miete sei gar nicht mehr geschuldet? Ökonomisch ist die Sache einfacher. Der Mieter möchte die Geschäftsräume auch in Zukunft nutzen, um darin eine gewinnbringende Tätigkeit auszuüben; der Vermieter will seine Geschäftsräume auch in Zukunft vermieten und damit Erträge generieren.

Absehbare Rechtsstreite und Leerstände, aber auch die Solidarität mit ihren Mietern müssen und werden die Vermieter zu einem Entgegenkommen bewegen. Doch – das möchte ich betont haben – partnerschaftliche Lösungen werden nicht immer gleich aussehen, denn das Klischee vom grossen Vermieter und kleinen Mieter entspricht nicht immer der Realität. Unter den betroffenen Mietern gibt es auch nationale und internationale Grosskonzerne, die jährlich hohe Gewinne erwirtschaften und an ihre Aktionäre ausschütten.

Ich weiss, dass viele Vermieter mit ihren Mietern bereits Lösungen gefunden haben. Viele werden noch folgen. Dass dieser Weg zum Teil zögerlich begangen worden ist, hat verschiedene Gründe; ich erwähne zwei: Erstens warten viele Vermieter und Mieter auf klare, definitive Signale der Politik; zweitens möchten sie oft wissen, für welchen Zeitraum sie eine Lösung finden müssen.

Auch ich anerkenne, dass sich viele der von der Schliessungsanordnung betroffenen Gewerbemietern in einer schwierigen finanziellen Situation befinden. Viele wissen effektiv nicht, wie es weitergeht. Ich danke daher der WAK unseres Rates, dass sie mit einer Kommissionsmotion versucht, eine einfache und effiziente Lösung zu bieten.

Mit Ziffer 1, einem generellen Mietzinserlass für alle von der Schliessungsanordnung des Bundesrates direkt oder indirekt betroffenen Gewerbemietern, deren monatlicher Bruttomietzins den Betrag von 5000 Franken nicht übersteigt, schlägt uns die Kommission einen zugegeben etwas willkürlichen, aber einfachen Ansatz vor. Für die kleineren Mieter – das ist eine grosse Mehrheit der Mieter – ergibt sich damit eine vernünftige und effiziente Lösung.

Es wurde von Vorrednern richtigerweise ausgeführt: Das ist ein Eingriff in die Eigentumsgarantie, ein Eingriff in die Wirtschaft, auch ein Eingriff in die Privat- und Vertragsautonomie. Nur – ich komme nochmals auf meine einleitenden Ausführungen zurück –, wir haben es mit einer offenen Rechtsfrage zu tun, wir wissen nicht, was das Bundesgericht in dieser Frage letztlich entscheiden wird. Deshalb tun alle gut daran, sich auf eine Lösung zu einigen.

Mit dem in Ziffer 2 vorgeschlagenen Anreizsystem bin ich weniger glücklich, doch mit einer auf 3000 Franken limitierten Bundesunterstützung von privaten Einigungen werden immerhin die laufenden Bemühungen der betroffenen Mietparteien unterstützt. Wie stark dieses Instrument zur Anwendung kommen wird, vermag ich nicht abzuschätzen. Ich glaube jedoch, dass die Beiträge des Bundes die veranschlagten Kosten von 50 Millionen Franken nicht erreichen werden. Angesichts des Umstandes, dass es allein bei den direkt betroffenen Mietverhältnissen um rund 400 Millionen Franken pro Monat geht, wäre diese Bundesbeteiligung aber mehr als vertretbar, zumal es ja der Bund war, der die Schliessung angeordnet hat.

Wird ein Anreizsystem gemäss Vorschlag der Kommission geschaffen, muss dieses sehr einfach ausgestaltet werden, um den administrativen Aufwand zu begrenzen. Dazu noch eine Ergänzung und Präzisierung zu den Ausführungen meines Vorredners: Nach meinem Verständnis des Wortlautes von Ziffer 2 der Motion gilt dieses Anreizsystem nicht nur für Mietverhältnisse bis 9000 Franken, sondern – das ist eigentlich eine arithmetische Rechnung, die Kollege Carlo Sommaruga gemacht hat – ist nach oben offen. Die Bundesbeteiligung ist einfach limitiert auf einen Drittel und auf 3000 Franken.

Ziffer 3 der Motion erachte ich als selbstverständlich, ebenso Ziffer 4, denn bei privatrechtlichen Themen dürfen privatrechtliche Vereinbarungen nicht durch den Staat rückwirkend wieder aufgehoben werden.

Aus all diesen Überlegungen stimme ich der Motion unserer WAK zu, und ich ersuche Sie, es mir gleichzutun.

Germann Hannes (V, SH): Erlauben Sie mir, einige Gedanken zu dieser schwierigen Problematik zu äussern. Eigentlich bin ich erstaunt über den Vertreter eines Teils der Immobilienwirtschaft und sein Bemühen, die



privatrechtliche Dimension dieser Angelegenheit durch einen staatlichen Eingriff zu übersteuern. Indem wir nämlich versprechen, der Bund werde sich an gewissen Mieten zu einem Drittel beteiligen, fördern wir sicher keine privatrechtlichen Lösungen, also partnerschaftliche Lösungen zwischen Vermieter und Mieter.

Sie müssen mir einfach sagen, welcher Vermieter ein Interesse daran haben kann, dass der Mieter sein Geschäft aufgeben muss – gerade in der heutigen Situation. Viel Glück bei der Suche eines Nachmieters, vor allem, wenn die Miete relativ hoch ist! Das muss für alle Beteiligten ein hoher Anreiz sein, um eine partnerschaftliche Lösung zu finden.

Was mir eigentlich am meisten sauer aufstösst, ist die Ungleichbehandlung zwischen selbstgenutzten Geschäftsliegenschaften und eingemieteten Geschäften. Wer sagt denn, dass ein Mieter finanziell per se die schwächere Seite ist? Der Vermieter kann durchaus relativ hoch verschuldet sein. Wie will er dann all seine Aufwendungen begleichen, von den Hypothekarzinsen bis zur Liegenschaftsverwaltung, zum Unterhalt und zu den Steuern, die er letztlich vielleicht auch noch zu bezahlen hat? Das ist einfach etwas, das nicht geht.

Ich habe mit vielen Beizern ebenfalls Mitleid, aber derjenige, der in seinem eigenen Haus arbeitet und vielleicht mit dem Unterhalt oder mit der Hypothek Mühe hat, der kann jetzt auch nicht hingehen und vom Staat fordern, es seien ihm die Hypothekarzinsen zu zahlen. Konsequenterweise

AB 2020 S 223 / BO 2020 E 223

müssten Sie dann die Banken dazu verknurren, dass sie auch darauf noch verzichten müssen. Damit unterbricht man genau jene Kette, die man mit diesen Covid-Krediten sichern wollte, indem man dort Mittel einschiesst, wo es Liquidität braucht.

Noch ein Wort zu den Wettbewerbsverzerrungen. Klar ist: Der eine muss zahlen, der andere kann sich seine Mieten erlassen lassen. Schwer wiegt der Verstoß gegen und die Verletzung der Eigentumsgarantie. In Artikel 26 der Bundesverfassung steht dazu: "Das Eigentum ist gewährleistet." In Absatz 2 steht: "Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt." Jetzt frage ich die Juristen, die hier das Wort ergriffen haben: Ist das hier denn nicht auch eine Eigentumsbeschränkung, wenn der Bund die Läden schliesst? Es ist für beide eine. In Artikel 26 der Bundesverfassung wird das hinsichtlich der Grundrechte noch ausgedeutet: Sofern der Staat Enteignungen vornimmt oder Eigentumsbeschränkungen vorsieht, muss er die Betroffenen vollwertig entschädigen. Jetzt gehen wir mit einer Notverordnung grosszügig über solche Dinge hinweg. Ich kann das nicht guten Gewissens gutheissen.

Jetzt möchte ich noch sagen, was sich in der Realität abspielt. Ich möchte damit veranschaulichen, dass ein Mieter nicht immer unbedingt die schwächere Partei ist. Mir liegen Schreiben von grossen Unternehmen, beispielsweise Globus oder Coop, vor; Globus gehört seit dem Verkauf durch die Migros einer thailändischen Gruppe und der österreichischen Signa-Gruppe, was nichts Negatives sein soll. Diese schreiben relativ apodiktisch und klar, dass die Monatsmieten nicht mehr bezahlt werden. Bis zu einer Verbesserung der Lage wird die Mietzinszahlung einseitig ausgesetzt. Jetzt frage ich Sie: Was soll ein Eigentümer, der vielleicht auf diese Einnahmen angewiesen ist, damit anfangen? Haben Sie das Gefühl, dass man damit nachher Rechtsverfahren verhindern könne? Ich habe meine Zweifel. Coop schreibt ganz einfach, dass man die Miete für die Monate April und Mai sofort aussetze und dass auf Ende Jahr aufgrund eines Vergleichs zum Vorjahr auf eine Umsatzmiete umgestellt werde. Wie hoch aber der Umsatz war, erfährt der Eigentümer nicht. Auch so geht man mit Vermietern um. Sie müssen mir nicht sagen, Coop oder die internationale Gruppe, zu der Globus gehört, gehörten zu den schwächeren Parteien. Denen helfen Sie auch.

Wenn Sie einen Drittel vom Staat anbieten, Herr Fässler, glauben Sie ja nicht, dass sich jemand noch freiwillig einigt. In dem Fall lässt man sich diesen Drittel selbstverständlich geben, das ist für mich klar. Das ist aber nicht im Sinn und Geist der ganzen Lösung.

Darum beantrage ich, die Motion abzulehnen.

Präsident (Stöckli Hans, Präsident): Ich gebe noch bekannt, dass Frau Häberli-Koller, wie Sie alle wissen, Vizepräsidentin des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes ist. Sie wollte noch ihre Interessenbindung erklären.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Tout d'abord, le Conseil fédéral est parfaitement conscient de la situation difficile dans laquelle se trouvent plusieurs locataires commerciaux. Une fois la crise du coronavirus déclarée, mon département a immédiatement institué une task force "Droit du bail et crise du coronavirus", composée de représentants des différentes parties prenantes et de l'administration, l'objectif étant d'examiner quelles mesures étaient envisageables dans le domaine du bail à loyer et du bail à ferme des locaux commerciaux.

Il faut toutefois relever que trouver des solutions dans ce domaine n'est pas chose aisée. Le droit du bail est



complexe, cela a été dit par certains d'entre vous. Il polarise politiquement depuis des décennies; il suscite des oppositions fondamentales, difficilement conciliables. En outre, on ne dispose que de peu de données sur les baux commerciaux. D'ailleurs, le simple fait que les commissions parlementaires aient adopté trois motions avec des approches différentes montre bien qu'il n'est pas si facile de trouver une solution équilibrée.

C'est pourquoi le Conseil fédéral estime toujours que sa stratégie consistant à intervenir le moins possible dans les rapports de droit privé et de laisser aux parties contractuelles le soin de régler la question des baux commerciaux doit être poursuivie et confirmée.

Je voudrais maintenant répondre brièvement à quelques critiques qui ont été formulées à l'encontre de la task force qui agit sous la direction de l'Office fédéral du logement.

Elle a examiné sérieusement la question. Elle a fourni au Conseil fédéral les bases nécessaires à ses décisions. Bref, cette task force a fait ce qu'il était possible de faire compte tenu des circonstances. Elle va d'ailleurs poursuivre sa tâche en se renommant "groupe de travail sur les baux commerciaux", avec l'objectif de tenter de servir de plateforme d'échange sur les baux commerciaux et d'accompagner le monitoring que le Conseil fédéral a commandé. M. le conseiller aux Etats Sommaruga a annoncé que certains partenaires avaient quitté la task force; nous en prenons acte et nous le regrettons.

Le Conseil fédéral a tout de même agi rapidement, puisque le 27 mars 2020 il a porté de 30 à 90 jours le délai pour s'acquitter du loyer d'un logement ou de locaux commerciaux. Avec l'ordonnance Covid-19 bail à loyer et bail à ferme, le Conseil fédéral a voulu détendre la situation difficile des locataires et des fermiers.

Le 8 avril dernier, le Conseil fédéral s'est à nouveau penché sur ce dossier. Il est arrivé à la conclusion de ne pas intervenir davantage dans les relations contractuelles entre particuliers par le biais de mesures fondées – rappelons-le – sur le droit d'urgence. Il a en même temps exhorté les différentes parties – les bailleurs, les locataires – de manière insistante à trouver ensemble des solutions pragmatiques, à l'amiable. Le Conseil fédéral reste convaincu que seules les parties directement concernées d'un contrat de bail à loyer ou d'un contrat de bail à ferme peuvent trouver une solution adéquate. Si, contre toute attente, ils ne peuvent pas transiger, les tribunaux compétents connaissent suffisamment la situation pour trancher en faveur d'une solution adaptée à chaque cas d'espèce.

Des solutions sont-elles en train d'être trouvées? Les informations fournies par les différents acteurs sont très hétérogènes. Je pense que c'est probablement plus de 10 pour cent des baux concernés, mais c'est difficile à estimer. On nous dit que, dans le canton de Vaud, les propriétaires auraient renoncé à 1 millions de francs de revenu locatif. Ce sont des signaux encourageants, mais ils ne sont pas suffisants. Ici et maintenant, j'appelle une fois encore tous les acteurs concernés à rechercher des solutions constructives et équitables. Les exigences maximales – maximalistes même – des deux côtés ne sont, en l'occurrence, pas utiles et n'amènent pas de solutions.

Il ne peut pas non plus être dans l'intérêt des propriétaires et des bailleurs de pousser leurs locataires à la faillite. Quelles en seraient les conséquences? Les bailleurs auraient des locaux vacants et, s'ils pouvaient à nouveau les louer, ce serait très probablement à un loyer inférieur. Il s'ajoute en plus l'incertitude de ne pas bien savoir si les futurs locataires représentent vraiment un risque inférieur par rapport aux locataires actuels. D'où ma demande claire aux propriétaires: faites vos calculs, mais faites-les bien! Je suis convaincu que vous trouverez ensuite des solutions équitables.

Passons maintenant à la motion proprement dite. A première vue, elle a une touche plutôt sympathique en apportant un soulagement en particulier aux petites entreprises et aux indépendants. Comme la proposition d'une exonération du loyer de deux mois émane d'une association de propriétaires, elle doit être prise au sérieux, même si, il faut le relever, tous les propriétaires ne sont pas satisfaits par cette proposition. Je salue ici d'ailleurs l'engagement de l'Association Immobilier Suisse dans ce dossier.

Néanmoins, il faut admettre que cette motion présente de sérieux inconvénients. Elle exige – plusieurs d'entre vous l'ont dit – une intervention de grande envergure dans les relations de droit privé entre les parties contractuelles. Elle propose des limites, des montants forfaitaires; elle provoque de la sorte des effets de seuil, ainsi qu'une inégalité de

AB 2020 S 224 / BO 2020 E 224

traitement. Le fait qu'une condition d'octroi soit basée sur le chiffre d'affaires de l'année précédente laisse également un certain nombre de questions sans réponses.

Le système incitatif proposé est contraire à la stratégie du Conseil fédéral de soutenir l'économie au moyen de crédits transitoires. La réduction forfaitaire des loyers à un tiers ne rend pas suffisamment justice au cas par cas. La contribution de la Confédération est un dédommagement extrêmement problématique destiné à un seul groupe de personnes. Cette mesure entraînerait d'ailleurs des dépenses supplémentaires inscrites au budget



de 35 à 50 millions de francs. En outre, et cela a aussi été relevé par plusieurs intervenants, le règlement prévu comporte un potentiel d'abus considérable et il soulève aussi des questions quant à la faisabilité de sa mise en oeuvre.

Je laisse de côté toutes les attaques et les critiques que certains d'entre vous ont émises avec l'intrusion, je l'ai dit, dans le droit de la propriété, l'atteinte à la liberté économique, les effets de seuil indésirables, l'aspect dommageable de fausser une certaine concurrence.

Pour toutes les raisons que j'ai exposées et celles que je viens d'évoquer, le Conseil fédéral vous conseille vivement de ne pas soutenir cette motion.

Abstimmung – Vote

Für Annahme der Motion ... 24 Stimmen

Dagegen ... 19 Stimmen

(0 Enthaltungen)