

**20.3460****Motion WAK-S.**

**Geschäftsmieten in der Gastronomie
und bei anderen von der Schliessung
betroffenen Betrieben.**

**Die Mieter sollen nur 40 Prozent
der Miete schulden**

Motion CER-E.

**Loyers commerciaux des restaurants
et autres établissements concernés
par la fermeture.**

**Pour que les locataires
ne doivent que 40 pour cent
de leur loyer**

CHRONOLOGIE

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 08.06.20

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 09.06.20 (FORTSETZUNG - SUITE)

Antrag der Mehrheit

Annahme der Motion

AB 2020 S 396 / BO 2020 E 396

Antrag der Minderheit

(Germann, Kuprecht, Schmid Martin, Wicki)

Ablehnung der Motion

Proposition de la majorité

Adopter la motion

Proposition de la minorité

(Germann, Kuprecht, Schmid Martin, Wicki)

Rejeter la motion

Präsident (Stöckli Hans, Präsident): Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion.

Levrat Christian (S, FR), pour la commission: Nous nous apprêtons à écrire un chapitre supplémentaire de la longue saga des loyers commerciaux. La motion que je viens vous présenter ne représente pas une solution idéale. Elle représente tout au plus la meilleure solution dans une situation où celles-ci sont rares.

Le dossier est complexe lorsqu'il s'agit de déterminer qui doit prendre en charge les loyers des entreprises qui n'ont plus travaillé du fait des décisions du Conseil fédéral en lien avec le coronavirus. Il est complexe d'abord sur le fond, parce qu'il y a d'un côté la nécessité de préserver le tissu économique et d'éviter au maximum que des entreprises saines soient contraintes à la faillite du fait de leurs frais fixes et, de l'autre, des réflexions à mener autour de la question de la protection de la propriété. Toujours sur le plan de la forme, le dossier est complexe parce qu'il oppose une réticence naturelle à intervenir dans le droit privé d'un côté et, d'un autre côté, la nécessité d'éviter une avalanche de procédures judiciaires qui ne manquerait pas de submerger nos



tribunaux si nous refusions de régler la question par une décision politique. Il est complexe, enfin, parce qu'il s'agit de déterminer qui doit porter les risques inhérents à l'activité commerciale en temps de crise: s'agit-il du bailleur? du locataire? ou des deux?

L'affaire dont nous parlons est également relativement complexe sur le plan politique puisque, je vous l'ai dit, nous avons affaire à une saga. Une saga qui commence par une motion de la commission du Conseil national qui obtient une majorité au conseil et qui prévoyait que le locataire ne doive que 30 pour cent des montants dus durant une période donnée, les 70 pour cent restants étant à la charge du bailleur. Cette motion a été modifiée par notre conseil de manière à libérer les 5000 premiers francs du loyer et en mettant le reste à la charge du bailleur. Finalement, nous nous prononçons aujourd'hui sur une proposition de compromis, une proposition qui a fait l'objet d'un débat au Conseil national, qui a trouvé une majorité en son sein et qui est maintenant livrée à l'appréciation de notre chambre.

Cette motion charge le Conseil fédéral de prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et d'autres établissements fermés par le Conseil fédéral ne doivent à leur bailleur que 40 pour cent du loyer pour la période pendant laquelle ils ont dû rester fermés en raison des mesures prises par les autorités. Pour les exploitants d'entreprises qui ont dû réduire leurs activités, par exemple les professionnels de la santé qui ont dû limiter leurs interventions aux cas urgents, la réglementation susmentionnée s'applique pour une durée maximale de deux mois.

Nous proposons donc une réglementation qui s'applique aux restaurateurs, aux physiothérapeutes, aux loueurs de matériel pour des festivals, des concerts ou différents événements, aux coiffeuses et coiffeurs, aux exploitants de centre de fitness, et j'en passe. Cette réglementation s'applique aux locataires dont le loyer ne dépasse pas les 20 000 francs par mois et par objet loué. En cas de loyer compris entre 15 000 et 20 000 francs, les deux parties, le locataire et le bailleur, peuvent décider de ne pas appliquer cette réglementation. Il y a une sorte de clause d'"opting-out" qui est mise à leur disposition. Cette limite a pour but de restreindre la règle imposée aux locataires les plus modestes. Les grandes enseignes, les chaînes disposant des meilleurs endroits dans les centres-villes, paient la plupart du temps des sommes beaucoup plus importantes. On peut attendre d'elles que les différends liés au droit du bail soient réglés directement avec les bailleurs dans la mesure où il y a plutôt une forme d'égalité des chances dans ces cas-là, en tenant compte des circonstances du cas d'espèce. Elles disposent des moyens financiers pour mandater des gens de loi et, le cas échéant, faire valoir leurs intérêts en justice.

La solution que nous vous proposons s'applique à 92 pour cent des locations, mais à 44 pour cent du montant total des loyers. Cela montre bien que l'objectif qui est poursuivi, à savoir de soutenir avant tout celles et ceux qui n'ont pas les moyens de faire valoir leurs droits en justice, celles et ceux – les petites échoppes, les salons de coiffure – dont la survie est menacée par ces charges fixes, serait atteint en cas d'adoption de notre solution, qui offrirait un appui bienvenu. Ce sont les deux chiffres qu'il faut retenir: 92 pour cent des locataires, 44 pour cent du montant total des loyers.

La proposition de la commission constitue une décision politique. Elle ne préjuge pas d'éventuelles décisions de justice. Pour ma part, j'attends ces décisions de justice avec une certaine impatience, car il s'agira de déterminer qui, du bailleur ou du locataire, supporte le risque d'un défaut de la chose louée dans les cas où l'on ne peut reprocher de défaut de la chose louée ni à l'une ni à l'autre des parties. La proposition de la commission permet, pour les locataires qui n'ont pas les moyens, ni l'énergie, ni le temps de s'adresser à la justice, de trouver rapidement une solution de répartition des frais. C'est une approche réaliste, pragmatique, simple et non bureaucratique. Elle a également le grand mérite d'éviter de submerger les tribunaux de requêtes liées à des conflits du bail. Elle fixe une règle que tous les bailleurs devront suivre, du moins ceux qui louent des objets à un prix inférieur à un certain plafond, ce qui garantit une forme d'égalité de traitement. Cette égalité de traitement entre les bailleurs est relativement importante puisque la Swiss Retail Federation, qui regroupe la plupart des PME, nous signale que dans moins de 20 pour cent des cas, 17 pour cent des cas pour être précis, une solution à l'amiable a été trouvée entre locataires et bailleurs. Cela montre bien qu'une intervention politique est aujourd'hui la seule alternative à une avalanche de procédures judiciaires visant à régler des cas de loyers qui sont parfois relativement limités.

Trois remarques conclusives. Dans ce conseil comme au Conseil national, un débat a eu lieu sur les limites de la garantie de propriété. L'Office fédéral de la justice a rédigé une analyse juridique à l'intention de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national. Il en ressort qu'en cas de modifications importantes des éléments essentiels d'un contrat, il est possible d'intervenir par voie judiciaire et de corriger le contenu de ces contrats. Personne ne pourra contester qu'il y a ici une modification des éléments essentiels du contrat, et que l'équilibre interne des contrats a été modifié.

La deuxième question concerne les coûts de la mesure retenue. Ils se montent à 212 millions de francs pour



les bailleurs selon les chiffres qui ont été élaborés par l'Office fédéral du logement.

Le troisième point concerne la mise en oeuvre de cette motion, si elle devait trouver une majorité. Le Conseil fédéral considère qu'il n'est pas possible de la traiter par le biais du droit d'urgence et qu'il n'y aura pas d'ordonnance de nécessité du Conseil fédéral sur les baux commerciaux. Le conseiller fédéral Parmelin s'est par contre déclaré prêt, en commission, à traiter cette motion très rapidement et à nous présenter dans les meilleurs délais un projet de loi que nous pourrions traiter lors de la session de septembre. Ceci implique une attribution anticipée – "eine Frühzuteilung" – par les bureaux, sur requête du Conseil fédéral, la semaine prochaine déjà.

Voilà les avantages et les limites de la motion que nous proposons à votre appréciation.

Permettez-moi encore une remarque personnelle. Je vois bien la pondération des intérêts qui doit être faite dans ce dossier, mais je suis absolument convaincu qu'il y a un intérêt public évident à éviter que les tribunaux soient submergés par des requêtes qui aboutiront grossièrement à des solutions similaires. Je crois que le moment où le Parlement

AB 2020 S 397 / BO 2020 E 397

doit prendre ses responsabilités et indiquer à la population, au moins pour le gros des cas, une solution simple et non bureaucratique, je crois que ce moment-là est venu et que nous ne portons pas atteinte aux intérêts des bailleurs, en tout cas pas de manière fondamentale, en prenant cette décision. Nous ne faisons qu'anticiper des décisions de justice qui viendront de toute manière, à un moment ou à un autre, et qui contraindront les bailleurs à prendre à leur charge une partie de ces baux pour la période d'interdiction.

En fin de compte, la décision que l'on doit prendre est celle de savoir si nous voulons une décision politique, avec une pondération d'intérêts qui me semble acceptable en l'espèce, ou si nous préférons attendre et laisser les tribunaux trancher. Matériellement, ils arriveront au même résultat, mais avec des coûts et des procédures beaucoup plus importants, à la fois pour les bailleurs et pour les locataires. Pour les locataires de biens de moindre valeur, il semble qu'il est de notre responsabilité de proposer une solution générale et c'est précisément le sens dans lequel va cette motion.

Je vous invite par conséquent à confirmer la décision que ce conseil a déjà prise et à reconnaître la nécessité de fixer une règle politique dans ce contexte. Une règle 40/60 qui est critiquée par les uns et par les autres, mais qui ne me paraît pas très loin d'une forme d'équilibre, et pas très loin non plus de ce que les tribunaux décideront lorsqu'ils auront à se prononcer sur ces cas-là.

Germann Hannes (V, SH): Eine Minderheit beantragt Ihnen, die Motion abzulehnen, dies auch im Sinne des Bundesrates.

Der Versuch des Parlamentes, etwas zur Lösung der Problematik der Geschäftsmieten während des Lock-downs bzw. der Zwangsschliessungen beizutragen, ist für mich nachvollziehbar und mag uns ehren. Die Motion hat aber gewichtige Nachteile, die auch ihre Umsetzung schwierig erscheinen lassen. Ich habe versucht, die Begründung, warum die Motion abzulehnen ist, auf sechs Aspekte zu reduzieren – es gäbe noch mehr :-:
1. Die Motion kommt einem unmittelbaren staatlichen Eingriff in bestehende Vertragsverhältnisse zwischen Privaten gleich. Damit wird auch die in der Verfassung stipulierte Eigentumsgarantie ausgehöhlt, und dies erst noch rückwirkend. Abgesehen davon wird auch die Wirtschaftsfreiheit verletzt, denn ein Mieter bekäme 60 Prozent erlassen, und jemand, der in der eigenen Liegenschaft wirtschaftet und auch mit der Schliessung konfrontiert war, erhält nichts. Das nenne ich nicht eine wirtschaftlich gerechte Ausgangslage mit gleich langen Spiessen.

Die Betriebseinschränkungen erfolgten rückwirkend auf notrechtliche Anordnung des Bundesrates zum Gesundheitsschutz der Bevölkerung. Der Vermieter hat diese Beeinträchtigungen weder verursacht, noch ist er in der Lage, diese zu beheben. Sie liegen also ausserhalb seiner Verantwortung. Weder Mieter noch Vermieter können etwas für diese Situation. Es war der Bund respektive der Bundesrat, der diese Schliessungen mit dem Lockdown ausgelöst hat. Es ist nun willkürlich, den Vermieter für etwas haften zu lassen, das der Bundesrat mittels staatlicher Anordnung beschlossen hat. Wir verknurren den Vermieter also dazu, auf 60 Prozent seiner Miete zu verzichten, ohne dass der Bund in irgendeiner Form etwas dazu beiträgt, obwohl der Bund ja der Auslöser war. Diese Mieterlassen sind zudem insofern eine Ungerechtigkeit, als die Vermieter, die Mieterlassen gewähren müssen, ihre eigenen Kosten – sprich: Hypozinsen, Amortisationen, Liegenschaftsverwaltungen, Handwerker – weiterhin ungeschmälert bezahlen müssen.

2. Die pauschale Senkung des Mietzinses während einer bestimmten Zeit bis zu einem bestimmten Maximalbetrag wird der Vielfalt der bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse im Geschäftsbereich in keiner Weise gerecht. Sie führt eben nicht zur gewünschten Rechtssicherheit. Ganz im Gegenteil wird die Rechtsunsicherheit



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Sommersession 2020 • Fünfte Sitzung • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460
Conseil des Etats • Session d'été 2020 • Cinquième séance • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460



noch erhöht, insbesondere wenn die Mietparteien bereits eine Vereinbarung getroffen haben. Das ist in vielen Fällen bereits geschehen, respektive das Gros der Vertragspartner ist daran, eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.

3. Die Motion trägt den unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe keinerlei Rechnung. Nicht alle Unternehmen waren aufgrund der verordneten Schliessungen zu gänzlicher Untätigkeit verdonnert. Egal aber, ob eine Liegenschaft gar nicht genutzt oder aber teilweise genutzt werden konnte: Die Motion macht keinen Unterschied. Der Vermieter trägt 60 Prozent, der Mieter 40 Prozent.

4. Fragwürdig ist auch die Forderung nach einem Härtefallfonds von 20 Millionen Franken für Vermieter. Ja, Sie haben richtig gehört, die Vermieter werden mit der Motion zunächst um ein ihnen zustehendes Recht geprellt, müssen dann aber beim Bund als Bittsteller antraben, wenn sie die Prellung nicht verschmerzen können. Für mich ist das eine verkehrte Welt. Zudem steht dieser spezielle Fonds völlig quer zur bundesrätlichen Strategie, die in der Wirtschaft vor allem auf Liquiditätshilfen setzt. Dazu kommt der hohe Verwaltungsaufwand für die Bearbeitung der Härtefallgesuche, denn es müssten, wie auch der Bundesrat in seiner ablehnenden Antwort festhält, zuerst entsprechende Abwicklungsstrukturen geschaffen werden.

5. Nebst den vielen Vermietern haben auch zahlreiche Kantone, Städte und Gemeinden bereits nach Lösungen gesucht und diese zu einem schönen Teil auch gefunden. Wie kommen sich denn nun all diese Regierungen, Stadt- und Gemeinderäte wie auch Vermieter vor, die für eine Lösung Hand geboten haben? Sollen sich nun diejenigen, die an einer Lösung sind, zurücklehnen, mit ihren kreativen Anreiz- oder Ansatzmodellen zuwarten und darauf hoffen, dass der Bund eine Lösung verordnet, damit sie sich schadlos halten können?

6. Der zeitliche Aspekt einer jetzt durch das Parlament erzwungenen Motionslösung lässt diese in einem noch seltsameren Licht erscheinen. Wird die Motion heute angenommen, muss der Bundesrat zuerst einen Botschaftsentwurf ausarbeiten, Ämter konsultieren, eine Vernehmlassung durchführen. Die Botschaft muss schliesslich Klarheit über die Verhältnismässigkeit des Eingriffs und über die wirtschaftlichen Auswirkungen sowohl auf die Mieter als auch auf die Vermieter schaffen. Sie muss ein plausibles Modell zur administrativen Handhabung des Härtefallfonds aufweisen usw. Ist die Botschaft einmal verabschiedet, müssen sich die Sachbereichskommissionen beider Räte mit ihr befassen, diese beraten und dann möglicherweise oder wahrscheinlich in einer Differenzbereinigung zu Ende beraten. Damit ist diese ganze Geschichte aber immer noch nicht unter Dach und Fach. Es ist nämlich nicht auszuschliessen, dass bei einem dermassen heiklen und umstrittenen Geschäft auch das Referendum ergriffen wird.

In Anbetracht dieser Aussichten frage ich mich, was die Motion jetzt, zu diesem späten Zeitpunkt, noch soll. Der Ständerat hat Hand für eine Lösung geboten. Er ist dem Nationalrat entgegengekommen. Dieser hat unsere dargebotene Hand nicht angenommen.

Fazit: Für die Minderheit ist klar, dass die Lösung nicht zielführend ist, mehr Fragen aufwirft, als sie Probleme löst, bürokratisch ist und erst noch zu spät kommt. Es ist eine schlechte Lösung, die zu spät kommt. Nein danke, ersparen wir uns diese Alibiübung und vertrauen wir dem Bundesrat, dass er aus dem angelaufenen Monitoring die richtigen Schlüsse zieht und die entsprechenden Massnahmen trifft, so sie denn nötig sind.

In diesem Sinne beantrage ich Ihnen im Namen der Minderheit die Ablehnung der Motion.

Schmid Martin (RL, GR): Es ist unbestritten, dass die Situation für viele Gewerbetreibende in den letzten Monaten eine sehr schwierige gewesen ist und auch noch schwieriger werden wird. Ich bin Verwaltungsrat von Swiss Life, bei welcher wir schon lange vor der politischen Diskussion mit unseren Mietern Lösungen gesucht haben – mit denjenigen, die Mieten bis zu 5000 Franken haben.

Gleichzeitig haben wir jetzt einen Vorschlag auf dem Tisch, der von einer Jahresmiete von 180 000 Franken ausgeht und bei welchem der Staat rückwirkend eingreifen soll. Da frage ich mich: Dürfen wir vom Coiffeur, von den

AB 2020 S 398 / BO 2020 E 398

Selbstständigerwerbenden, von den Kleingewerblern sprechen, wenn wir hier über solche Miethöhen sprechen? Ich mache hier ein Fragezeichen, aber vielleicht liegt das auch daran, dass wir im Kanton Graubünden bei Gewerbetreibenden in der Regel nicht von solch exorbitanten Mieten sprechen, wie wir sie hier rückwirkend regeln wollen.

Ich kann Ihnen im Hinblick auf meine Interessenbindung offenlegen, dass wir gleichzeitig auch Mieter sind. Die Miete für unser Anwaltsbüro, das auch vom Lockdown betroffen war – zumindest, wenn man die Distanzregeln befolgt und zuhause gearbeitet hat –, haben wir weiterhin bezahlen müssen. Ich muss Ihnen aber ehrlich sagen: Unsere Miete ist deutlich günstiger als eben diejenige, die ich hier erwähnt habe.



Für mich ist das eine staatspolitische Frage. Ich sehe das Problem. Doch für mich überwiegt die Auffassung, dass wir als Rechtsstaat nicht rückwirkend in privatrechtliche Vertragsverhältnisse eingreifen dürfen. Das ist für mich der zentrale Punkt. Wir haben in diesem Rat schon vielfach darüber gesprochen, ob sogar Rückwirkungen – vielleicht erinnern Sie sich an das Meldeverfahren bei der Verrechnungssteuer – zugunsten von Bürgerinnen und Bürgern möglich sind. Da haben sich viele dagegen ausgesprochen. Doch hier ist diese Rückwirkung, obwohl sie zulasten von Bürgerinnen und Bürgern geht, kein Thema. Für mich geht das rechtsstaatlich und verfassungsrechtlich nicht auf.

Wenn wir im Privatrecht rückwirkend Vertragsverhältnisse ändern wollen, überschreiten wir eine rote Linie. Das ist politischer Opportunismus. Wir wissen nicht, wann der nächste Fall kommen wird, bei dem wir wieder eine Argumentation finden werden, warum wir rückwirkend in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis eingreifen. Ich kenne diesen Fall noch nicht. Aber ich bin überzeugt, dass wir später einmal eine Argumentation finden werden, warum man gerade in diesem Fall politische Gründe hat, um rückwirkend einzutreten. Das ist für mich ein Grundprinzip, und deshalb kann ich – wie auch der Bundesrat – dieser Motion nicht zustimmen. Der Bundesrat hat in seinen Sitzungen höchstwahrscheinlich – Herr Parmelin wird dazu noch Stellung nehmen – genau dieses Argument sehr lange diskutiert und ist dann zum Schluss gekommen: Es ist nicht sachgerecht, in diesem Bereich etwas rückwirkend zu regeln.

Ich bin mir bewusst und möchte dieses Thema auch nochmals aufwerfen: Wir haben in der WAK damals auch andere Lösungen diskutiert. Der Präsident hat auf die Geschichte hingewiesen, also darauf, wie das Geschäft hin- und hergegangen ist. Wir haben auch einen nicht mehrheitsfähigen Vorschlag diskutiert, der nach einer der ersten Sitzungen in den Medienmitteilungen der WAK publiziert worden ist.

Wir wissen es alle: Weder Mieter noch Vermieter können etwas dafür, und höchstwahrscheinlich hat der Bundesrat nach heutigem Wissen, zumindest meines Erachtens, auch richtig gehandelt, als er den Lockdown beschlossen hat. Trotzdem haben wir einen Schaden, eine Härte, die vorhanden ist.

Aus meiner Sicht wäre die richtige Konsequenz gewesen, dass wir die Überlegungen des Bundesrates weitergeführt hätten. Der Bundesrat hat sich die Überlegung gemacht und gesagt: Den Betrieben, die jetzt vom Lockdown betroffen sind, müssen wir mit Liquidität finanziell über die Runden helfen. Deshalb hat er einen Covid-19-Kredit beschlossen, der an zwei Monatsumsätze gebunden und damit auch limitiert ist; Herr Parmelin kann das dann noch deklarieren. Er gibt die Möglichkeit, neben der Kurzarbeitsentschädigung, welche die Löhne absichert, die anderen Dauerschuldverhältnisse – und dazu gehören, wie wir gehört haben, vor allem die Mieten – zu finanzieren.

In der Konsequenz wäre es meines Erachtens also richtig gewesen, dass man denjenigen Betroffenen dann beim Kredit halt vielleicht drei Monatsmieten erlassen hätte. Ich weiß, dass das jetzt speziell tönt, aber ich bin der Überzeugung: Wir werden in Kürze und auch Jahre später nochmals über diese Rückzahlungen diskutieren. Dann werden die Gleichen kommen und sagen, man hätte doch einen Teil der Rückzahlung von Anfang an nicht mehr einverlangen sollen. Sie werden sagen, es wäre doch besser gewesen, diese Kredite schneller zurückzufordern und die Unternehmen nicht über Jahre hinweg mit Fremdkapital zu belasten. Es heißt dann, man hätte hier einen Strich machen sollen, um diesen Unternehmen wieder eine Perspektive zu geben und die Verschuldung nicht, wie wir das vorhin gehört haben, über lange Zeit in ihren Bilanzen zu belassen.

Ich glaube, da haben wir im September eine Verantwortung, wenn wir nochmals darüber diskutieren, wie wir mit diesen Krediten umgehen. Das wäre auch eine Lösung gewesen, die nobel – ich gebe zu, das ist die Schwäche dieses Ansatzes – dann beim Steuerzahler hängenbleibt. Aber Hand aufs Herz, wer hat letztlich diesen Lockdown verfügt? Es war weder der Vermieter, noch war es der Mieter, sondern es war, im Interesse der Volksgesundheit, der Bundesrat; es war eine staatliche Behörde, die das gemacht hat. Hätten wir ein scharfes Staatshaftungsgesetz, das kein Verschulden oder keine Fahrlässigkeit voraussetzt, so wäre jetzt der Fall klar, dass dafür auch der Staat geradestehen müsste.

Aus meiner Sicht ist noch darauf hinzuweisen, dass die Motion, die wir jetzt hier erlassen, viel weniger präzis ist als diejenige, die wir in der WAK erlassen haben, denn hier wird beispielsweise von "Monat" und "Objekt" gesprochen. Wenn also ein Konzern beispielsweise ein einzelnes Shoppingcenter mietet und dort vielleicht viele Shops hat, dann mietet er ein Objekt. Wir haben von einem Mietvertragsverhältnis gesprochen, damit das eben auch kontrollierbar ist. Hier hat die nationalrätliche WAK eine andere Formulierung gewählt, und ich möchte einfach darauf hinweisen, dass der Bundesrat dann bei der Umsetzung das umsetzt, was hier in der Motion steht und gefordert ist. Er kann zum Vergleich die andere Motion der WAK heranziehen, und dann sieht er die Differenzen zur Formulierung, wie wir sie hier haben. Es ist ja nicht die Schuld unserer Kommission, dass diese Unschärfe bestehen bleiben, sondern es liegt an den Verfassern, die das gemacht haben.

Ich glaube auch, der Bundesrat tut gut daran, eine ordentliche Vernehmlassung zu diesem Thema durchzuführen. Staatspolitisch ist das eine extrem heikle Frage. Er hat die Möglichkeit, er soll das sogar tun, er soll



das machen, er soll die breite Diskussion führen, ob in der Schweiz rückwirkende Eingriffe ins Privatrecht neu zum politischen Alltag gehören oder ob wir das dann aus Prinzip in die Mottenkiste schliessen, damit solche Verfahren auch bei uns nicht gelten. Ich bin überzeugt, wir tun gut daran, diese Motionen abzulehnen und später bei der Überführung der Covid-Kredite in das ordentliche Gesetz für eine Lösung für diejenigen Mieter, die Härtefälle sind, zu sorgen.

Ich bitte Sie mit der Kommissionsminderheit und dem Bundesrat, die Motion abzulehnen.

Thorens Goumaz Adèle (G, VD): Lors de la session extraordinaire du mois de mai, nous nous sommes efforcés de trouver une solution pour les locataires commerciaux durement touchés par la crise. Malgré plusieurs tentatives, nous ne sommes pas parvenus à nous mettre d'accord entre les deux chambres. C'est un douloureux échec car les attentes des milieux concernés sont importantes. Tant dans notre conseil qu'au Conseil national, la majorité a cependant toujours considéré, au fil de ces discussions, qu'il y avait matière à agir. Là-dessus, nous sommes d'accord.

C'est pourquoi je pense que nous devons être pragmatiques aujourd'hui. En réalité, nous ne devons pas nous demander si la solution qui nous est maintenant proposée est la meilleure, si elle nous convient dans tous ses détails, ou si nous ne devrions pas plutôt faire comme ceci ou comme cela. Nous devons nous demander si nous voulons faire quelque chose ou pas pour soulager en particulier des commerçants et des PME dans le domaine de l'hôtellerie et de la restauration, qui n'ont pas pu fonctionner pendant des semaines et à qui le propriétaire du local commercial demande malgré tout de payer un loyer. Le temps presse. Vous avez comme moi reçu des lettres d'associations économiques, annonçant qu'une vague de faillites, en particulier dans le commerce de détail, l'hôtellerie et la restauration, est à craindre d'ici à la fin de l'année. Les entreprises dont les charges de loyer absorbent une partie importante du chiffre d'affaires sont très menacées et elles sont nombreuses. En outre, sans action

AB 2020 S 399 / BO 2020 E 399

rapide de notre part, le système judiciaire risque d'être surchargé par un grand nombre de procédures. Si nous appuyons aujourd'hui cette motion, une solution pourrait être mise en oeuvre dans un délai relativement rapide, pour autant que chacun fasse preuve de bonne volonté – et là, je tourne les yeux vers notre conseiller fédéral Guy Parmelin qui s'est déjà exprimé dans ce sens. Le Conseil fédéral pourrait effectivement élaborer un message cet été déjà, le soumettre au Parlement pour la session d'automne, demander aux bureaux le traitement en parallèle de cet objet dans les deux chambres, puis appliquer une entrée en vigueur rapide.

Nous avons besoin d'être efficaces pour éviter des faillites et des pertes importantes d'emplois dont personne ne sortira gagnant, certainement pas les bailleurs. La solution qui nous est proposée peut certes être jugée imparfaite sur tel ou tel point, par les uns ou par les autres. Mais elle a le mérite d'exister et de pouvoir assurer enfin une sécurité juridique.

Il s'agit d'une solution de compromis, qui va moins loin que la première proposition du Conseil national. Ses points critiques ont pu être abondamment discutés à la Chambre du peuple et des réponses convaincantes ont pu être apportées. En particulier, selon l'Office fédéral de la justice, cette proposition n'implique pas de violation de la garantie constitutionnelle de la propriété. Un fonds ad hoc permet de gérer d'éventuels cas de rigueur du côté des bailleurs, dont les intérêts sont dès lors aussi pris en considération. Enfin, il s'agit d'une solution subsidiaire qui ne s'applique qu'aux cas où une solution à l'amiable n'a pas encore été trouvée.

Nous avons pris de très nombreuses décisions pour soulager la population et les entreprises de notre pays au cours des dernières semaines. Mais aucune solution n'a été trouvée jusqu'ici. Ne restons donc pas sur un échec. Une majorité d'entre nous considère qu'il y a nécessité d'agir. Si nous adoptons maintenant cette motion, une solution pourra être mise en oeuvre. Enfin! C'est ce qui compte et c'est ce que les personnes touchées par la crise, en particulier les petits commerçants et les PME dans les domaines de l'hôtellerie et de la restauration, attendent de nous.

Je vous encourage donc à soutenir cette motion.

Häberli-Koller Brigitte (M-CEB, TG): Ich möchte zuerst meine Interessenbindung offenlegen: Ich bin Vizepräsidentin des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes.

Die wirtschaftlichen Folgen von Covid-19 sind im Ausland wie auch in der Schweiz beträchtlich. Dies gilt für eine grosse Zahl von exportorientierten Unternehmen sowie für Gewerbebetriebe, die zu gesundheitsbedingten Betriebseinschränkungen oder gar zur Schliessung gezwungen wurden. Wenn ich die Debatten in den letzten Wochen verfolgte, konnte ich mich manchmal des Eindrucks nicht erwehren, die Vermieter hätten die Betriebsbeeinträchtigungen aufgrund der Corona-Krise verursacht und müssten daher auch dafür einstehen.



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Sommersession 2020 • Fünfte Sitzung • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460
Conseil des Etats • Session d'été 2020 • Cinquième séance • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460



Es ist jedoch mitnichten so.

Dennoch will die Motion einen unmittelbaren staatlichen Eingriff in bestehende Vertragsverhältnisse zwischen Privaten vornehmen, um die Vermieter gegenüber betroffenen Gewerbeamtieren zu einem massiven Mieterlass zu zwingen. Dagegen wehre ich mich. Wenn Sie eine gewisse Opfersymmetrie bei der Verteilung der Lasten, die aufgrund der wirtschaftlichen Covid-19-Folgen entstanden sind, erzielen wollen, dann müssten Sie das bei allen Verträgen von Unternehmen tun. Es ist völlig willkürlich, ausschliesslich in Mietverträge einzugreifen und von den Vermieter einen Verzicht auf vertragliche Ansprüche zu verlangen. Mit gleicher Logik müsste dann auch in alle anderen Verträge von Unternehmen eingegriffen werden. Beispielsweise müsste in die Hypothekarverträge eingegriffen werden, um die Banken zu zwingen, den von Betriebsschliessungen betroffenen Gastronomen usw. in der eigenen Liegenschaft die Hypothekarzinsen zu 60 Prozent zu erlassen. Ebenso müsste in die Verträge von Verwaltungen oder Hauswarten der Mietliegenschaften eingegriffen werden, damit der Vermieter der Bewirtschaftungs- und Hauswartfirma nur noch 40 Prozent des Honorars bezahlen muss. Alle diese staatlichen Eingriffe wären genauso verfehlt wie der vorgeschlagene Zwangserlass bei den Gewerbeamtieren.

Die pauschale Zwangssenkung des Mietzinses während einer bestimmten Zeit bis zu einem bestimmten Maximalbetrag lässt zudem die finanzielle Situation der Vertragsparteien völlig – völlig! – ausser Acht und wird auch den vertraglichen Leistungspflichten der Parteien im Geschäftsbereich und den konkreten Auswirkungen im Einzelfall nicht gerecht. Die Motion würde zudem einen enormen Kontrollapparat zur Umsetzung erfordern und immense Rechtsunsicherheit schaffen.

Wir haben es gehört, es wurden bereits unzählige einvernehmliche Vereinbarungen geschlossen, und täglich kommen neue dazu. Bei privaten Vermietern ging das häufig schneller vonstatten als bei den grossen institutionellen, bei denen die betrieblichen Entscheidungswege länger sind. Diese Vereinbarungen sind jedoch äusserst vielfältig. Wie sollen sie im Einzelfall angerechnet werden, da die wenigsten mit Bezug auf die Dauer und die Erlasshöhe mit der Zwangsregelung übereinstimmen?

Als Standesvertreterin und als Standesvertreter wissen Sie, dass in vielen Kantonen bereits kantonale Regelungen mit staatlichen Anreizmodellen für freiwillige Mieterlasse gefunden wurden. Auch gestützt darauf sind bereits einvernehmliche Mieterlasse in grosser Zahl vereinbart und auch gewährt worden. Hier müsste dann im Einzelfall wieder sichergestellt werden, dass die Mieter nicht doppelt profitieren. Gleches gilt in den Fällen, wo die Gewerbeamtier bereits Versicherungsleistungen erhalten haben oder von Direktzahlungen der Mieten durch Kantone oder Gemeinden profitierten, denn solche wurden und werden in diversen Gebieten ausgerichtet. Wie sollen all diese Komponenten einbezogen werden? Streitigkeiten über finanzielle Ausgleiche und Rückzahlungen sowie Auslegungs- und Abgrenzungsfragen wären vorprogrammiert.

Schliesslich ist auch die zeitliche Achse zu beachten. Gerichtsfälle über die mietrechtliche Auslegung sind bereits angelaufen und werden bis zur Umsetzung der Motion bereits entschieden sein. Mit einem Staatseingriff im Nachhinein würden auch diesbezüglich neue Prozesse provoziert werden.

Sehen Sie auch im Mietrecht von einem willkürlichen Staatseingriff in die Verträge zwischen Privaten ab. Es ist wie in anderen Vertragsbeziehungen an den Vertragsparteien, auf dem Verhandlungsweg Lösungen zu finden; viele gute Lösungen wurden bereits gefunden und sind auch aufgegelist. So können die konkreten Verhältnisse berücksichtigt werden, um Härtefälle zu verhindern. Dies entspricht auch der klaren Beurteilung des Bundesrates.

Ich bitte Sie deshalb, dem Antrag der Minderheit der Kommission und dem Bundesrat zu folgen und diese Motion abzulehnen.

Müller Damian (RL, LU): Lassen Sie mich gleich zu Beginn meine Interessenbindung offenlegen: Ich arbeite Teilzeit für Swiss Life, eine der grössten Immobilienvermieterinnen Europas. Aber ich bin, das möchte ich in aller Deutlichkeit festhalten, nicht von meinem Unternehmen mandatiert. Wenn ich mich jetzt zu den Geschäftsmieten und der entsprechenden Motion äussere, tue ich das aus freien Stücken und aus eigener Überzeugung – und notabene als Mieter.

Es ist unbestritten, die behördliche Schliessung von Geschäften und Restaurants hat die betroffenen Mietrinnen und Mieter in der ganzen Schweiz hart getroffen. Unbestritten ist auch, dass in zahlreichen Fällen auf schnelle und unbürokratische Weise einvernehmliche Lösungen, sprich Mietzinsreduktionen oder gar Mietzinsverlasse, ausgehandelt werden konnten; dies insbesondere genau bis zu dem Zeitpunkt, als die Politik eingegriffen hat und in beiden Räten Motionen über Geschäftsmieten geschrieben und eingereicht worden sind. Dann, ab diesem Moment, so höre ich vermehrt, hat sich Verunsicherung breitgemacht. Gilt eine bilaterale getroffene Vereinbarung dann immer noch, oder muss sie wieder über den Haufen geworfen werden? Oder würde man als Vermieter doch besser fahren, wenn die Politik eine Mietzinsreduktion beschliessen würde, die



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Sommersession 2020 • Fünfte Sitzung • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460
Conseil des Etats • Session d'été 2020 • Cinquième séance • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460



holzschnittartig alle Mietverhältnisse umfasst? Sie gilt dann für dasjenige des Coiffeurs im Quartier genauso wie für die Mietverhältnisse eines Luxuswarenhouses an der Zürcher Bahnhofstrasse oder der Büros von

AB 2020 S 400 / BO 2020 E 400

international erfolgreichen Konzernen. Mit dieser Unsicherheit erweisen wir der Sache einen Bärendienst, denn viele der Unterstützungsverschläge, die hier im Parlament diskutiert worden sind, schiessen weit über das Ziel hinaus, oder, noch schlimmer, sie schiessen aus reinem Populismus sogar am Ziel vorbei.

Das ist ein unwürdiges Spiel – dabei ist jetzt nicht Zeit für politische Spielchen, es ist Zeit für politischen Anstand und Verlässlichkeit.

Letzte Woche hat der Nationalrat relativ knapp eine Motion angenommen, die verlangt, dass alle vollständig oder teilweise betroffenen Geschäftsmieter ihrem Vermieter für die Dauer der behördlichen Schliessung oder im Falle eines nur teilweisen Lockdowns für zwei Monate nur 40 Prozent der Miete schulden. Dabei soll eine Mietzinsobergrenze von 20 000 Franken pro Monat gelten. In der Gesamtabstimmung gab es viele Enthaltungen, die ich nach dem enormen Druck, der in dieser Sache in den Tagen zuvor insbesondere auf die politische Mitte ausgeübt wurde, in diesem Ausmass nicht erwartet hätte – ein gutes Zeichen dafür, dass wir uns in den Räten nicht nur von aussen treiben lassen, sondern auch noch das Gespür für Anstand haben.

Unser Rat ist bekannt dafür, keine Schnellschüsse zu machen und auch keine unüberlegten Entscheidungen zu treffen. In der Chambre de Réflexion, wie ich sie in den letzten viereinhalb Jahren wahrgenommen habe, dominieren Realismus und Weitsicht, gepaart mit intensiver Schaffenskraft. Gerade weil diese Krise so unglaublich dynamisch ist und weil sie vieles, was wir bisher für selbstverständlich hielten, über den Haufen geworfen hat, müssen wir mit Augenmaß handeln. Das Handeln mit Augenmaß gilt insbesondere auch für die wortgleiche Motion, über die wir auf Antrag unserer WAK nun ebenfalls zu befinden haben.

Es ist klar: Betreiberinnen und Betreiber von kleinen Geschäften brauchen Unterstützung. Vielen von ihnen ist tatsächlich ein Schaden entstanden, den sie nicht einfach wiedergutmachen können, ein Schaden, der für sie Existenzbedrohend ist. Ich bin deshalb froh, von vielen Mietern zu hören, dass sie mit ihren Vermietern längst eine einvernehmliche Lösung ausgehandelt haben – und diese ist nicht selten grosszügiger, als es die Motion nun vorsieht. Denn es ist auch im Interesse der Vermieter, dass die Geschäfte weitergeführt werden.

Besonders stossend ist für mich aber, dass der Nationalrat ohne Not und unbesehen der jeweiligen konkreten Situation in die Vertragsfreiheit zwischen Mieter und Vermieter eingreifen will. Hier öffnen wir also die berühmte Büchse der Pandora. Doch wozu denn überhaupt?

Ist es anständig, mit diesem Vorschlag florierende Handelsketten oder auch finanzstarke internationale Grosskonzern zu beschenken, die Jahresmieten von 150 000 Franken und mehr bezahlen? Bei diesen – und das stört mich wirklich am meisten – wird in den Zahlen am Ende des Geschäftsjahrs vielleicht nicht einmal ein Schaden ausfindig zu machen sein, weil sie die Delle längst aufgefüllt haben. Oder nehmen wir die internationalen Luxuswarenanbieter, vor deren Geschäften in der Zürcher Bahnhofstrasse die Kunden kurz nach der Wiedereröffnung noch abends um 19 Uhr Schlange gestanden sind; sie haben gute Chancen, die Umsatzeinzubussen mehr oder weniger oder gar vollständig wieder aufzuholen. Oder was ist mit den Luxusgüteranbietern in der Tourismusbranche, die ihr Geschäft an Weihnachten und im Februar machen, die 80 Prozent ihres Jahresumsatzes im Weihnachtsgeschäft generieren, aber sicher nicht im April und Mai? Wollen wir diesen ernsthaft mit einer Pauschallösung einen angeblichen Schaden decken, der, wenn überhaupt, am Ende des Geschäftsjahrs vielleicht noch aus einem kleinen, sehr wohl verschmerzbaren Teil besteht?

Wer sich diese Mieten leisten kann und damit die kleinen Detailhändler – den Schuhmacher, den Blumenladen und andere traditionelle Geschäfte – längst schon aus unseren Städten vertrieben hat, verdient gutes Geld und ist damit auch in der Lage, ein unternehmerisches Risiko zu tragen. Solche Mieter sind zweifellos in keiner Art und Weise vergleichbar betroffen und müssen nicht politisch gestützt werden wie die Coiffeuse oder der Physiotherapeut von nebenan. Denn diese können die verpassten Haarschnitte und Therapien nicht einfach nachholen, sie haben den Schaden tatsächlich und sind in ihrer Existenz bedroht.

Ich lehne die Motion der WAK deshalb entschieden ab. Eine Lösung, die alles über einen Leisten schlägt, auch Mietverhältnisse mit Jahresmieten von weit über 100 000 Franken, schiesst nicht nur über das Ziel hinaus, sondern mit Garantie mindestens teilweise sogar am Ziel vorbei. Wenn wir die Motion nun ablehnen, schaffen wir die Möglichkeit, dass unsere WAK noch einmal mit Augenmaß über die bereits im Nationalrat überwiesene gleichlautende Motion gehen kann. Wenn sie dann immer noch der Auffassung ist, es braucht eine Pauschallösung, dann kann sie die Motion des Nationalrates so abändern, dass sie auch das Kriterium des politischen Anstandes erfüllt.

Was meine ich damit? Wir verteilen hier gerade Geld von Dritten, von Vermietern. Dabei handelt es sich in erheblichem Umfang auch um nicht gewinnorientierte Pensionskassen, die einen schönen Teil ihres Geldes in



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Sommersession 2020 • Fünfte Sitzung • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460
Conseil des Etats • Session d'été 2020 • Cinquième séance • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460



Immobilien anlegen, ja sogar anlegen müssen, um mit den Erträgen die Renten bezahlen zu können. Ist es in Ordnung und anständig, diese zu bevormunden und ihnen einfach Erträge zulasten der Rentnerinnen und Rentner zu verknappen? Ist es in Ordnung, diese Mittel stattdessen internationalen Luxusgüteranbietern zuzuführen, die am Ende nicht einmal den Schaden zu spüren bekommen? Lassen Sie es mich klar und deutlich sagen: Ich will nicht zu jenen Politikern gehören, die Rentnerinnen und Rentnern Geld aus der Tasche ziehen, um es in die Taschen von grossen, international tätigen Konzernen zu stopfen. Es ärgert mich deshalb ungemein, dass die Mieterverbände diese Diskussion zu einem ideologischen Kampf hochstilisiert haben. Wenn wir die Motion jetzt ablehnen, ist es wenigstens möglich, dass unsere WAK den gleichlautenden Vorschlag aus dem Nationalrat zumindest nachbessern respektive abändern kann.

Wir alle haben in den letzten Wochen viel gelernt, auch weil wir gesehen haben, dass es im Zusammenhang mit der Vergabe von Corona-Krediten zu Missbräuchen gekommen ist. Jetzt müssen wir alles daran setzen, dass wir bei den Geschäftsmieten nicht wieder den gleichen Fehler machen. Mit einem 20-Millionen-Härtefallfonds ist es auch nicht getan. Bis heute hat mir nämlich noch niemand erklärt, was denn ein Härtefall wäre, wie ein halbwegs vernünftiges Gesuchsverfahren aussehen würde und wer diesen Fonds verwalten würde, ohne dass daraus ein Bürokratiemonster entsteht. Es hat mir noch niemand erklärt, wie Missbrauch zulasten der Vermieter vermieden würde, denn schwarze Schafe – das wissen Sie alle – gibt es überall.

Wenn unsere WAK wenigstens einmal diese Fragen durchgeht, lässt sich vielleicht tatsächlich eine Lösung finden, die auf Augenmass setzt und den politischen Anstand wahrt. Ansätze gibt es ja weiss Gott genug. Wenn die Politik schon grosszügig Geld verteilen will, das ihr gar nicht gehört, dann muss sie zumindest strenge Auflagen machen, beispielsweise mit einem Dividendenverbot für das laufende Geschäftsjahr für jene, die von Mieterlassen profitieren wollen. Das würde bei finanziertigen Mietern garantiert für eine gewisse Zurückhaltung sorgen, da sie wohl nicht zugunsten dieser für sie unnötigen Subventionen nächsten Frühling ihre Dividendenpolitik auf den Kopf stellen wollen. Immerhin hat der Bundesrat, etwa bei der zusätzlichen Unterstützung der Verlagshäuser, nicht ohne Grund ebenfalls auf diese Voraussetzung abgestellt.

Es kann auch die Möglichkeit vorgesehen werden, dass die Mieter ihr Mietzinsdepot aufbrauchen können und sie fünf Jahre Zeit haben, dieses Depot wieder aufzufüllen – das hat übrigens schon ein Kollege dieses Rates mehrmals in Gesprächen erwähnt.

Diese beiden Hebel würden dazu führen, dass das Missbrauchspotenzial massiv beschränkt würde und kein Volksvermögen dort verschwendet würde, wo es gar keinen Schaden gibt.

Wie wir aus der Praxis längst wissen, erhalten selbstverständlich auch Mieter mit sehr hohen Mieten von ihren Vermietern Erleichterungen, wenn auch sie durch die Schliessung in ihrer Existenz bedroht sind. Kein Vermieter hat ein

AB 2020 S 401 / BO 2020 E 401

Interesse, in der jetzigen Krise ohne Not Mieter zu verlieren und danach einen Leerstand zu haben. Doch man muss auch in diesem Fall als betroffener Mieter auf den Vermieter zugehen. Einfach die Miete nicht mehr zu bezahlen, wie das offenbar da und dort vorgekommen ist, verletzt ebenfalls den Anstand.

Unser Rat wird heute entscheiden. Halten Sie sich dabei vor Augen, dass unser Land mit vernünftigen Kompromissen, mit dem gegenseitigen Dialog, dem Anstand und dem Respekt voreinander erfolgreich geworden ist. Ich möchte nicht feststellen müssen, dass genau diese Tugenden jetzt, in der grössten wirtschaftlichen Krise seit Jahrzehnten, plötzlich nicht mehr zählen sollen.

Besinnen wir uns also auf unsere Stärken. Lehnen wir diese Motion ab, damit unsere weitsichtige WAK die Chance hat, die nationalrätliche Motion wenigstens gezielt abzuändern und zu verbessern.

Chiesa Marco (V, TI): Je voudrais tout d'abord vous signaler mes liens d'intérêts en tant que président de l'Association des propriétaires fonciers du canton du Tessin.

Cela dit, je crois qu'il n'est vraiment pas nécessaire d'exercer des fonctions dans le secteur de la propriété pour trouver des raisons fondées pour rejeter la motion dont nous sommes saisis. Accepter les contraintes imposées par la motion, qui s'appliquerait de façon uniforme à toute la Suisse, irait bien au-delà de notre rôle de représentants des cantons. Nous empiéterions arbitrairement sur le droit privé et les contrats de bail. Il s'agit d'une ingérence très grave que le Conseil fédéral nous demande de ne pas approuver, car elle est contraire au droit de la propriété, inscrit dans notre Constitution.

De telles manoeuvres législatives menées manu militari porteraient en fait gravement atteinte à notre Etat de droit et à la sécurité juridique de notre pays. Toutes les lois que nous adoptons au Parlement doivent reposer sur une base constitutionnelle solide. Nous ne pouvons faire de lois à Berne que si la Constitution fédérale nous en donne la compétence. C'est la base même de notre système fédéraliste.



Or il n'y a pas de base constitutionnelle qui autorise le Parlement à s'ingérer dans le domaine des loyers commerciaux. L'article 109 de la Constitution fédérale consacré au bail à loyer permet uniquement à la Confédération de légiférer contre les loyers abusifs, les congés abusifs et la prolongation du bail.

Aujourd'hui, nous parlons de loyers commerciaux. Mais le même principe, que beaucoup sont prêts à soutenir, pourrait demain s'appliquer à d'autres types de contrats, tels que le contrat de leasing ou le droit de superficie. Pourquoi devrions-nous accepter de punir des propriétaires fonciers avec une réduction arbitraire des loyers en raison d'un semi-confinement imposé par la Confédération et ne pas imposer la réduction sur les contrats de leasing ou sur le droit de superficie?

Nous sommes sur la corde raide, et des contraintes aussi radicales ne feront qu'alimenter le sentiment d'injustice et les oppositions.

De toutes les solutions possibles pour atténuer les effets du coronavirus sur les activités économiques, cette proposition est la pire voie à suivre. En réalité, des félicitations devraient être adressées aux nombreux propriétaires qui ont déjà, spontanément, soulagé leurs locataires commerciaux, et aux cantons qui ont déjà réglé la question des loyers commerciaux en contribuant, y compris financièrement, à la résolution du problème.

La règle coercitive intrinsèque à cette motion téméraire va déclencher, à l'inverse des approches partenariales, une énorme insécurité juridique. Comment traiter tous les accords déjà conclus entre les propriétaires et les locataires? Dans certains cantons, l'Etat a même repris une partie du bail commercial, que se passe-t-il dans ce cas? Dans d'autres cas, des locataires commerciaux ont reçu des indemnités d'assurance pour la perte d'exploitation ou des compensations de la part des communes. Comment allons-nous traiter ces affaires et quel type de bureaucratie et de litiges allons-nous rencontrer?

L'exemption partielle du paiement du loyer créera également des gagnants et des perdants, même parmi les entrepreneurs. La solution prévue profitera aux commerçants qui louent leurs locaux, mais pas à ceux qui exploitent leur entreprise dans un immeuble dont ils sont propriétaires. Les propriétaires de maison ou de magasin qui ont investi dans leurs quatre murs devront supporter eux-mêmes la perte de revenu due au Covid-19 et continuer à payer intégralement tous les coûts des locaux, notamment les intérêts hypothécaires et les frais de fonctionnement. Ce n'est pas exactement une démonstration d'égalité de traitement et d'impartialité étatique.

Il en va de même pour la fixation du seuil d'exemption de 20 000 francs de loyer mensuel qui, tel qu'il a été conçu, profitera également à de nombreuses chaînes internationales aux dépens des propriétaires privés et des fonds de pension. C'est exactement le contraire de ce que les auteurs de la motion voulaient atteindre.

Ce sont ces raisons qui me conduisent à préférer de loin le dialogue entre les parties et à rejeter la coercition de l'Etat. Face au modèle de partenariat réussi qui a été appliqué dans différents cantons, un saut dans l'obscurité juridique et la discrimination ne me semble pas du tout acceptable.

Fässler Daniel (M-CEB, AI): Ich lehne diese Motion entschieden ab und unterstütze daher zusammen mit dem Bundesrat die Minderheit Germann.

Noch zu meiner Interessenbindung, ich konnte das bereits an der ausserordentlichen Session sagen: Ich bin Präsident des Verbandes Immobilien Schweiz und Mitglied des Stiftungsrates einer Anlagestiftung.

Politisch lässt sich bei diesem Geschäft vieles begründen, das zeigt die bisherige Diskussion. Ich möchte mich daher bei meinen Ausführungen vor allem den verfassungsrechtlichen Fragen widmen. Ich zähle mit diesem Fokus die für mich persönlich wichtigsten zehn Gründe auf, die für meine eigene Beurteilung im Vordergrund stehen.

1. Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 der Bundesverfassung nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlichkeitserklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Die mit der Kommissionsmotion angesprochene Mietzinsfrage gehört klar nicht dazu. Für den vorgeschlagenen Eingriff in das private Mietvertragsrecht fehlt es dem Bund daher an einer Verfassungsgrundlage.

2. "Das Eigentum ist gewährleistet" – so steht es in Artikel 26 der Bundesverfassung. In Artikel 27 heißt es: "Die Wirtschaftsfreiheit ist gewährleistet." Die beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte dürfen gemäss Artikel 36 der Bundesverfassung nur eingeschränkt werden, wenn es für den Eingriff eine verfassungskonforme gesetzliche Grundlage gibt, wenn der Eingriff im öffentlichen Interesse liegt und wenn er verhältnismässig ist. Die gesetzliche Grundlage könnten wir schaffen. Sie wird aber nicht verfassungskonform sein. Dazu fehlt es meines Erachtens, wie bereits ausgeführt, an einer Verfassungskompetenz des Bundes. Das öffentliche Interesse beurteilen wir offenkundig unterschiedlich. Die Kommission bejaht dieses; der Kommissionspräsident hat es ausgeführt. Wir müssen uns aber gemäss der Verfassungslehre die Frage stellen: Dient der Eingriff dazu, eine dem Staat zugewiesene Aufgabe zu erfüllen? Ich selber sehe keine Grundlage



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Sommersession 2020 • Fünfte Sitzung • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460
Conseil des Etats • Session d'été 2020 • Cinquième séance • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460



dafür. Dass ein staatlich angeordneter Mietzinserlass von 60 Prozent das Verhältnismässigkeitsprinzip einhält, verneine ich; auch hier werden wir unterschiedlicher Meinung sein.

3. Die Vermieter haben die mit den vorübergehenden Betriebsverboten zusammenhängenden finanziellen Folgen nicht zu verantworten, Herr Kollege Müller hat es ausgeführt. Es liegt trotzdem auch im Interesse der Vermieter, die Mietzinsfrage partnerschaftlich zu klären. Denn ökonomisch ist die Ausgangslage für Vermieter und Mieter gleich. Beide haben ein Interesse, das Mietverhältnis fortzusetzen. Die meisten Vermieter handeln auch danach, Ausnahmen wird es immer geben. Eine über Pfingsten durchgeführte Umfrage mit Rückmeldungen von dreissig grossen Immobilienunternehmen ergab, dass für zwei Drittel von 5200 betroffenen

AB 2020 S 402 / BO 2020 E 402

Mietverhältnissen bereits Lösungen gefunden wurden. Eine andere Umfrage unter Bewirtschaftungsunternehmen von Mitte Mai ergab ein ähnliches Resultat; bei 3500 betroffenen Mietverhältnissen wurden in 46 Prozent der Fälle Mietzinserlasse vereinbart, bei weiteren 47 Prozent waren die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen. Nur in 7 Prozent der Fälle stand das zumindest vorläufige Scheitern der Verhandlungen fest.

Auch wenn der Kommissionspräsident für den Verband Swiss Retail Federation andere Zahlen erwähnt hat: Diese Unterlagen der Branche zeigen, dass die Vermieter ihre Verantwortung wahrnehmen. Doch – und hier komme ich zu einer Kernaussage – viele der noch nicht abgeschlossenen Fälle sind derzeit blockiert. Solange wir hier im Parlament darüber beraten, ob sich der Bund in die Rechtsbeziehungen der Mietparteien einmischen soll, sind die Mietparteien, die meisten Mieter nicht bereit, Vereinbarungen abzuschliessen. Die parlamentarischen Aktivitäten verfehlten in einer ersten Phase ihre Wirkung nicht. Nun behindern und verhindern sie aber in sehr vielen Fällen das Finden partnerschaftlicher Lösungen.

4. Einer unserer wichtigsten staatsrechtlichen Grundsätze ist der in Artikel 5a und in Artikel 43a der Bundesverfassung festgeschriebene Grundsatz der Subsidiarität: "Bei der Zuweisung und Erfüllung staatlicher Aufgaben ist der Grundsatz der Subsidiarität zu beachten" und "Der Bund übernimmt nur die Aufgaben, welche die Kraft der Kantone übersteigen oder einer einheitlichen Regelung durch den Bund bedürfen". Für eine Regulierung im Sinne der vorliegenden Motion sind beide Bedingungen meines Erachtens klar nicht erfüllt. Verschiedene Kantone haben ihrerseits – es wurde bereits darauf hingewiesen – Massnahmen auf der Basis eines Anreizmodells ergriffen, das keine Mietzinserlasse vorschreibt, sondern diese fördert. Bisher liegen in den fünf Kantonen Genf, Waadt, Freiburg, Neuenburg und Basel-Stadt entsprechende Beschlüsse vor. Andere Kantone überlegen sich ähnliche Lösungen, warten aber wegen der Unsicherheit auf nationaler Ebene im Moment noch zu. Auch mein Kanton, der Kanton Appenzell Innerrhoden, gehört dazu. Aus diesem Grund oder auch aus anderen Überlegungen heraus sind die politischen Diskussionen beispielsweise in den Kantonen Solothurn, Basel-Landschaft, Jura, Wallis und Tessin noch nicht abgeschlossen.

Eine Bundeslösung würde die dem Subsidiaritätsprinzip folgenden Aktivitäten der Kantone weitgehend obsolet machen. Dies kann nicht in unserem Interesse sein. Möchte der Bund kantonale Lösungen fördern, müsste vielmehr über eine finanzielle Beteiligung des Bundes nachgedacht werden.

5. Ein Blick über die Grenzen zeigt, dass nur in unserem Land über einen staatlichen Eingriff in die Mietzinsfrage diskutiert wird. Würde die Vorlage gutgeheissen, wäre die Schweiz allein auf weiter Flur.

6. Die mit der Motion geforderte Regulierung würde nach dem Willen der Kommission nur für jene Mieter zwingend gelten, deren Miete die Höhe von 15 000 Franken pro Monat und Objekt nicht übersteigt. Wird für das strittige Thema der Mietverhältnisse mit einer Jahresmiete bis 180 000 Franken eine starre Prozentlösung vorgesehen, werden aber auch Mieter mit höheren Mieten in den Verhandlungen mit ihren Vermieter eine analoge Lösung einfordern. Dies zeigen die bisherigen Rückmeldungen.

7. Die Motion ist zum Teil interpretationsbedürftig. Die Ständeräte Martin Schmid und Damian Müller haben dies mit Blick auf die Begriffe "Objekt" und "Härtefall" bereits ausgeführt. Ich möchte aber auch noch auf einen weiteren Begriff hinweisen. Der Begriff "Miete" oder "Mietzins" ist ebenfalls unklar. Es ist nicht klar, ob damit die Bruttomiete oder die Nettomiete gemeint ist. Die Antwort auf diese Frage ist vor allem bei monatlichen Mietzinsen um 15 000 Franken entscheidend. Zu klären wäre auch, ob die Nebenkosten trotz teilweisem Mieterlass geschuldet bleiben.

8. Die Motion verlangt eine Regulierung, mit der rückwirkend auf den 19. März für rund 90 Prozent der vom staatlichen Betriebsverbot betroffenen Mietverhältnisse ein Mietzinserlass um 60 Prozent vorgeschrieben würde. Aus dem in Artikel 5 unserer Bundesverfassung verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Rückwirkende Erlasse des Staates verletzen in der Regel dieses Gebot der Rechtssicherheit. Bei der mit der Motion geforderten Regulierung würde eine belastende, echte Rückwirkung vorliegen. Dass eine solche mehr als nur problematisch ist, hat Ständerat Martin Schmid bereits deutlich aufgezeigt.



9. Für mich ist unklar, wie das weitere Verfahren aussehen würde, wenn unser Rat die Motion annehmen würde. Ich nehme an, dass Bundesrat Parmelin dazu noch Auskunft geben wird. Ich erlaube mir aber bereits einen Hinweis. Das Parlamentsgesetz sieht in Artikel 121 Absatz 5 Buchstabe b vor, dass eine vom Erstrat angenommene Motion ohne Zustimmung des Zweitrates definitiv angenommen ist, wenn es sich um eine Kommissionsmotion handelt und eine gleichlautende Kommissionsmotion im anderen Rat angenommen wird. Diese Bedingung wäre bei der Kommissionsmotion unserer WAK und der am letzten Donnerstag vom Nationalrat angenommenen Kommissionsmotion der WAK-N eventuell nicht erfüllt, denn der Wortlaut der beiden Motionen ist nicht vollständig deckungsgleich. Während die Motion der WAK-N auf die Covid-19-Verordnung in der Fassung vom 21. März Bezug nimmt, ist bei der Motion unserer WAK die Fassung vom 19. März relevant. Diese beiden Fassungen der Covid-19-Verordnung sind zwar weitgehend identisch, unterscheiden sich aber in dem in beiden Motionen angesprochenen Artikel 10a Absatz 2.

10. Ich habe zu Beginn meiner Ausführungen festgestellt, dass es dem Bund für eine Umsetzung der mit der Motion gestellten Forderungen an einer verfassungsrechtlichen Grundlage fehlt. Im Nationalrat wurde von der Berichterstatterin der Kommission in Beantwortung einer Frage aus dem Rat die Meinung vertreten, die Grundlage finde sich in Artikel 185 Absatz 3 der Bundesverfassung. Voraussetzung für den Erlass verfassungs-unmittelbarer Notverordnungen gestützt auf diese Verfassungsnorm sind schwere Störungen der öffentlichen Ordnung oder der inneren oder äusseren Sicherheit. Diese Voraussetzungen wären vorliegend fraglos nicht erfüllt. Eine mietrechtliche Regulierung über Notrecht wäre daher offenkundig nicht möglich. Ich meine, dass es für den mit der Motion geforderten rückwirkenden Eingriff in die Vertragsautonomie der Mietvertragsparteien und in verfassungsrechtlich garantierte Grundrechte keine Verfassungsgrundlage gibt.

Ich erlaube mir noch eine letzte Bemerkung. Wenn man von einem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren abssehen möchte, käme allenfalls ein dringlich zu erklärendes Bundesgesetz ohne Verfassungsgrundlage infrage. Ein solches untersteht gemäss Artikel 140 der Bundesverfassung dem obligatorischen Referendum, wäre also Volk und Ständen zur Abstimmung zu unterbreiten. Die Dringlicherklärung bedarf dabei gemäss Artikel 159 Absatz 3 Buchstabe a unserer Bundesverfassung der Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder beider Räte. Diese Hürde wäre im Nationalrat mit dem Stimmenverhältnis vom letzten Donnerstag übrigens nicht erreicht worden. Klar ist so oder so: Würden die beiden Räte gleichlautende Motionen gutheissen und den Bundesrat auffordern, mietrechtliche Regulierungen vorzubereiten, würde es mindestens mehrere Monate dauern, bis für die Mietparteien Klarheit geschaffen würde. Ich schliesse nicht aus, dass dies erst 2021 der Fall wäre. Wir würden damit den Rechtsfrieden nicht stärken, sondern, im Gegenteil, die Rechtsunsicherheit noch vergrössern. Aus all diesen Gründen unterstütze ich aus Überzeugung die Minderheit Germann.

Sommaruga Carlo (S, GE): J'avais préparé une déclaration en quinze points ... mais finalement j'ai décidé de plutôt répondre aux arguments exprimés auparavant par mes collègues. En effet, il me semble important de répondre à ce qui a été dit point par point.

J'aimerais tout d'abord remettre le problème au centre. Pourquoi cette motion a-t-elle été déposée? Parce que le risque est énorme de voir les tribunaux submergés par des requêtes individuelles demandant des baisses de loyer en raison du défaut de la chose louée. C'est cet élément central qui est le déclencheur de cette motion et des motions précédentes qui n'ont pas trouvé de majorité.

AB 2020 S 403 / BO 2020 E 403

Pourquoi cette motion a-t-elle été déposée? Ce n'est pas parce que l'Association suisse des locataires (Asloca) dont je suis le président – je le déclare encore une fois, je l'ai déjà dit au mois de mai – a décrété qu'il fallait cette baisse de loyer. Non! C'est parce que selon l'article 259d du code des obligations: "Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier." Alors vous me direz que les mesures prises par le Conseil fédéral ne représentent pas des défauts, que, dans ce cas, il ne s'agit pas d'un défaut en lien avec le propriétaire.

J'attire votre attention sur le fait que le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de trancher à de nombreuses reprises la question du défaut dont le propriétaire n'est pas responsable. Je vous donne un exemple. Lorsqu'un canton décide d'ouvrir une rue pour pouvoir installer de nouvelles canalisations, ou pour les rénover, et que, en raison de la tranchée, du bruit et de la poussière, un restaurant doit fermer, il s'agit d'un défaut. Une indemnisation est due sous forme de réduction du loyer quand bien même le propriétaire de l'immeuble n'a pas de responsabilité. C'est incontesté par la jurisprudence.

Ce qui a été dit aujourd'hui, et ce qui a aussi été dit dans la presse, c'est qu'en fait comme il s'agit des mesures du Conseil fédéral, il s'agit d'un défaut immatériel dont personne n'a la responsabilité. Mais même lorsqu'il



s'agit d'un défaut matériel dont ni le propriétaire bailleur, ni le locataire ne sont responsables, une réduction de loyer est due.

Nous pourrions dès lors laisser les tribunaux trancher la question. Mais alors, voudrions-nous que des dizaines de milliers de cas fassent l'objet d'un jugement pour trancher dans ce dossier? La réponse est clairement non, parce que, ainsi, la justice serait bloquée et ne pourrait plus traiter d'autres dossiers, que ce soient des divorces, que ce soient des conflits liés à des contrats de maître d'ouvrage, à des contrats bancaires, etc. Il est donc important que nous prenions aujourd'hui la responsabilité de nous substituer à la justice et de dire ce que le juge aurait dit.

Alors, qu'aurait dit le juge? Nous ne pouvons le savoir exactement, car il devrait se mettre dans la situation des parties lorsqu'un événement particulier se passe, qui n'était pas prévu dans le contrat, c'est-à-dire lorsqu'un élément essentiel manque. En fait, c'est le principe de la "clausula rebus sic stantibus" qui s'applique. Dans le cas présent, ce n'est pas le tribunal qui le ferait, mais nous nous substituons au tribunal et nous présentons une proposition de solution. Nous pourrons discuter de la solution tout à l'heure, mais j'aimerais juste dire que nous n'inventons pas grand-chose: nous nous substituons aux différents juges, et cela me paraît important.

Dans ce cadre, j'aimerais aborder le principe de la non-rétroactivité. On nous a dit qu'il y avait là un problème de rétroactivité, or c'est le principe de la non-rétroactivité qui s'applique. Chaque fois que le juge tranche un litige qui est un problème de défaut, c'est toujours rétroactif: si le juge tranche après une année de procédure, il tranche quoi? Il tranche un problème qui s'est passé une année ou deux ans auparavant. C'est donc une situation dans laquelle il y a une rétroactivité.

Nous ne faisons donc qu'appliquer le même raisonnement. Il faut d'abord que le défaut se déclare pour que l'on puisse ensuite prendre des mesures. Je pense donc que l'argument qui a été développé sur la non-rétroactivité n'est pas un argument judicieux.

Ensuite, l'élément des charges a été évoqué. Je vous rappelle qu'en général on part du principe que la perte locative est subie par le bailleur, que la perte commerciale frappe le locataire et que, donc, il y a une bonne répartition. Mais prenons comme exemple la proposition dont nous discutons: 40 pour cent pour le locataire et 60 pour cent d'effort pour le bailleur. Si on compte 60 pour cent pendant deux mois, cela fait 16 pour cent fois 60 pour cent, ce qui fait 9,6 pour cent. Si on prend un immeuble de quatre étages où seul le rez-de-chaussée est bloqué, on a 2 pour cent de pertes sur l'année pour le bailleur, alors que le locataire a subi pendant deux mois 100 pour cent de perte de ses revenus.

Il y a donc une différence énorme: 2 pour cent de perte de revenus d'un côté et 100 pour cent de perte de revenus pendant deux mois de l'autre. C'est une disparité importante qu'il s'agit de régler.

Est-ce que le fait de dire que les exploitants doivent à leur bailleur uniquement 40 pour cent du loyer pour la période déterminée est une solution arbitraire? Je tiens simplement à relever qu'une seule décision arbitrale a été prise jusqu'à maintenant, à ma connaissance; elle prévoit 40 pour cent de paiement du loyer par le locataire et 60 pour cent de réduction accordée par le bailleur. On voit bien qu'avec la motion, on est dans la cible de cette décision; au surplus, il s'agissait d'un commerce qui avait quand même pu être exploité un peu.

Un autre point que j'aimerais relever, c'est celui des accords. Aujourd'hui, les cantons de Genève, Vaud, Fribourg, Neuchâtel, Bâle-Campagne et Bâle-Ville ont adopté des règlements. Mais la majorité des cantons n'ont pas de solution; c'est, naturellement, une situation problématique. Il y a donc relativement peu d'accords qui ont été trouvés entre locataires et bailleurs. Les accords trouvés l'ont été essentiellement dans les cantons où il y a un dispositif cantonal.

J'aimerais juste relever que, dans la motion, il est clairement dit que, là où il y a un accord entre les parties, la réglementation prévue par la motion ne s'appliquera pas. En d'autres termes, on laisse les parties trouver des accords, s'il le faut jusqu'au moment de l'adoption de la loi par le Parlement en septembre; à partir de ce moment-là, il y a une possibilité de favoriser les accords et de respecter ceux qui ont été conclus.

L'un des critères qui a été critiqué, c'est la question du délai. On a dit que cette aide viendra bien trop tard. J'attire votre attention sur le fait que nous avons adopté, ici au Parlement, une mesure qui a consisté à prolonger le délai pour le retard de paiement de loyer; un délai de 90 jours supplémentaires a été accordé. En d'autres termes, si on adopte le projet au mois de septembre en permettant aux locataires de réduire de 60 pour cent le loyer dû, on est encore dans les délais. Cela évite donc au locataire de se trouver en défaut de paiement ou dans une situation plus grave encore que le défaut de paiement.

Autrement dit, si on regarde la situation juridique dans le contrat de bail, si on regarde la jurisprudence du Tribunal fédéral, si on regarde l'aspect de la rétroactivité des décisions des juges, et si on regarde notre décision politique comme un substitut de la décision du juge, on se rend compte que les critiques qui sont portées à la motion ne tiennent pas la route.

J'aimerais même relever, en ce qui concerne le délai, que dans son arrêt 142 III 557 le Tribunal fédéral a dit que



le locataire peut demander une réduction de loyer fondée sur l'article 259d CO après la réparation du défaut par le propriétaire, et même après la fin du bail. En d'autres termes, on peut même invoquer la réduction de loyer après la fin de la période de fermeture dans l'hypothèse envisagée aujourd'hui.

Par conséquent, je pense qu'il faut accepter cette motion. Et je ne le fais pas de gaieté de coeur, parce que nous – c'est-à-dire l'organisation que je représente, l'Asloca – considérons qu'il faudrait une réduction de 100 pour cent. C'est ce qui permettrait d'appliquer le droit. C'est donc une concession politique, et non juridique, qui est faite aujourd'hui, pour trouver une solution de compromis.

C'est vraiment une situation extrêmement délicate, mais trouver un compromis permettra de venir à la rencontre des tous petits locataires, des locataires qui ne peuvent pas faire face au paiement de leur loyer. Alors oui, vous dites que 20 000 francs, 15 000 francs, c'est beaucoup: j'attire votre attention sur le fait que je connais un coiffeur qui, à Genève, paie 15 900 francs par mois le loyer de son salon de coiffure où il travaille avec trois autres coiffeurs. C'est pour vous montrer les prix qui se pratiquent à Genève, comme il y en a aussi à Berne ou à Zurich, qu'il s'agit de prendre en considération. Je pense qu'il est extrêmement important de le souligner. Finalement, j'avoue que j'ai beaucoup de peine à entendre notre collègue Fässler qui, lors des discussions précédentes, avait appuyé les motions et qui maintenant nous présente au moins neuf arguments pour nous dire que, de toute façon,

AB 2020 S 404 / BO 2020 E 404

on ne peut pas passer par la motion. Bon, probablement qu'il a eu la révélation de l'été qui a fait qu'il a changé d'opinion. Mais j'estime que si l'on a soutenu le principe d'une motion au mois de mai, aujourd'hui il faudrait toujours le faire, ce d'autant plus que la solution qui nous est désormais soumise est moins généreuse vis-à-vis des locataires et moins contraignante pour les bailleurs. Finalement, il s'agit donc d'une solution qui est en deçà de ce que nous avions voté il y a à peine un mois.

Je vous remercie d'accepter cette motion.

Minder Thomas (V, SH): Man braucht wahrlich nicht Prophet zu sein, um zu erkennen, dass ganz düstere Gewitterwolken über der Schweizer Wirtschaft aufziehen. Jede Woche erschüttert uns eine neue Hiobsbotschaft. Heute lautet eine Titel-Message des "Tages-Anzeigers", dass 100 000 Stellen akut gefährdet sind. Die Exporte und der Detailhandel sind eingebrochen; die Konsumentenstimmung ist auf einem Tiefpunkt angelangt; sogar die sonst robuste Nachfrage nach Luxusgütern ist mehr als flau. Kurzarbeit und Bundesbürgschaften retten die Unternehmen nicht; alleine Kundenaufträge und gute Umsätze können die Unternehmen retten. Es müsste ein Wunder passieren, damit wir nicht in eine heftige Rezession schlittern. So sehen es zumindest die Ökonomen, die Politiker und die Unternehmer. Womöglich droht gar eine weltweite Rezession.

Was sagt uns nun diese düstere Einschätzung der wirtschaftlichen Aussichten in Bezug auf diese Motion? Jeder gewerbliche Vermieter kann heute froh sein, überhaupt einen Mieter zu haben. Nur Dummköpfe bleiben in dieser verrückten und unsicheren Zeit auf dem hohen Ross sitzen. Vermieter sind aber keine Dummköpfe und clever genug; sie wollen ihre Mieter nicht verlieren, und sie wollen nicht Rechtsstreitigkeiten gegen sie führen. Das gilt auch für schlecht zahlende oder vorübergehend schlecht zahlende Mieter. Vermieter sind weise genug zu erkennen, dass eine harte Linie bei schlecht oder nicht gut zahlenden Mietern sie selber in eine noch schlechtere Lage brächte.

Vermieter von gewerblichen Liegenschaften haben jahrelang gute Geschäfte gemacht, dies auch darum – das wissen Sie –, weil der Boden durch die starke Zuwanderung immer knapper geworden ist. In einer einmaligen Krise wie dieser, mit extremen Auswirkungen auf die Wirtschaft und all ihre Akteure, werden Vermieter nicht einfach stur bleiben: Wenn es hart auf hart kommt, wird der Vermieter nachgeben, dies, um den Mieter zu behalten und ihm seine Existenz zu sichern. Der gewerbliche Vermieter hat in der heutigen Corona-Zeit null Interesse an einem konkursiten Mieter. Ein kompletter Wegfall des Mieters durch Konkurs oder eine Kündigung des Mieters selbst würde den Vermieter in eine noch schlechtere Lage bringen. Die wirtschaftlichen Aussichten, gewerbliche Liegenschaften im KMU-Bereich wieder neu vermieten zu können, sind schlecht oder miserabel. Unter diesem Gesichtspunkt wird der Vermieter bei Zahlungsschwierigkeiten seines Mieters bestrebt sein, mit diesem eine gütliche Lösung zu finden. Somit braucht es in dieser Angelegenheit weder den Staat noch die nationale Politik, noch uns. Gewerbliche Mieter und Vermieter lösen ihre Unstimmigkeiten auch ohne uns. Wir sollten uns in diese rein privaten vertraglichen Angelegenheiten nicht einmischen.

Aus diesen Überlegungen heraus lehne ich die Motion ab und stimme der Minderheit Germann zu.

Levrat Christian (S, FR), für die Kommission: Es ist keine Überraschung, dass wir – wie soll ich sagen? – eine lange Debatte mit vielen ausführlichen Voten gehabt haben; wir haben das zu diesem Thema erwartet. Es



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Sommersession 2020 • Fünfte Sitzung • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460
Conseil des Etats • Session d'été 2020 • Cinquième séance • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460



ist auch keine Überraschung, dass die Diskussion ab und zu emotional geführt wird. Ich möchte eingangs ein Wort dazu sagen: Populisten sind immer die anderen. Anderen Populismus vorzuwerfen und gleichzeitig davon auszugehen, dass sämtliche Mieter Luxushandelsketten und sämtliche Vermieter arme Pensionskassen sind, ist eine Leistung, die man sich noch durch den Kopf gehen lassen sollte. Das sage ich mit einem Lächeln, aber das widerspiegelt einen Teil der Diskussion.

Ich möchte mich deswegen nur auf vier Fakten beschränken, zum Teil auch, weil ich es eingangs vergessen habe:

Wer ist betroffen? Es geht um 92 Prozent der Mieter mit einem Anteil von 44 Prozent an der Mietsumme. Das ist ein klares Indiz dafür, dass die grossen Mieter und Mieterinnen nicht darunterfallen, sondern dass wir hier vielmehr auf das Gewerbe zielen. Anwaltskanzleien, Kollege Schmid, sind nicht betroffen, es tut mir leid. Sie fallen nicht unter die Kategorie derjenigen, die gezwungen wurden zu schliessen, oder derjenigen, deren Tätigkeiten wegen des Entscheids des Bundesrates massiv eingeschränkt wurden. Wir haben die Zahlen in der Motion klar benannt.

Wie viel wird freiwillig gelöst? Das ist ein Argument, das sehr oft wiederholt worden ist. Die Swiss Retail Federation, also der Dachverband der KMU, der in dieser Angelegenheit bei seinen Mitgliedern gegen Ende Mai eine Umfrage durchgeführt hat, kommt zum Schluss, dass 20 Prozent seiner Mitglieder eine Lösung mit ihrem Vermieter gefunden haben, das heisst ein Fünftel. Für vier Fünftel haben wir keine Lösung. Für diese Fälle gibt es meines Erachtens die Notwendigkeit einer politischen Lösung.

Was geschieht mit den bereits privat getroffenen Vereinbarungen? Dazu zähle ich die kantonalen Lösungen, die geholfen haben. Der Motionstext ist klar: Sie gelten weiterhin, sie haben Vorrang vor unserer Regelung, und sie werden weiterhin gelten. Ich komme aus einem Kanton, in dem wir eine Drittelslösung gefunden haben: Mieter, Kanton und Vermieter zahlen je einen Dritt. Diese Lösungen sind prioritär. Ich plädiere deswegen nicht einmal für die KMU-Betriebe meines Kantons. Wir haben aus einer Gesamtsicht heraus ein Interesse daran, eine Lösung zu finden.

Das Gleiche gilt für die Nebenkosten: Die Nebenkosten bleiben geschuldet. Das wurde in der Kommission und auch im Nationalrat sehr klar gesagt. Die Meinung ist, dass die Nebenkosten geschuldet bleiben und dass es lediglich die Mieten betrifft.

Das sind die Präzisierungen, die ich anbringen wollte.

Schmid Martin (RL, GR): Kollege Levrat hat ja im Zusammenhang mit den Anwaltskanzleien darauf hingewiesen, dass im Bereich dieser Motionen äusserst präzis geregelt worden sei, wer von einem solchen Mieterlass profitiere und wer nicht.

Ich möchte hier das Votum von Kollege Fässler aufnehmen. Ich bin immer davon ausgegangen, dass das Geschäft erledigt ist, wenn wir der Motion, die wir heute behandeln, zustimmen. Ich bin davon ausgegangen – und das war höchstwahrscheinlich ein Fehler –, dass der Nationalrat die gleiche Motion angenommen hat. Jetzt habe ich aber in den Unterlagen nachgeschaut; deshalb meine Frage an den Präsidenten, damit es auch klargestellt wird. Die vom Nationalrat angenommene Motion ist nicht die gleiche wie diejenige, die wir heute im Ständerat diskutieren. Denn die nationalrätliche Motion, die ich ausgedruckt vor mir liegen habe, macht, wie dies Kollege Fässler schon gesagt hat, einen Verweis auf die Covid-19-Verordnung in der Fassung vom 21. März 2020. Wenn man diese Fassung nimmt, dann sieht man – Kollege Levrat hat gerade gesagt, es sei äusserst klar, dass sie gleich formuliert sei wie die andere –, dass sie in Artikel 10a, auf den verwiesen wird, anders formuliert ist als in der Fassung, die wir heute im Ständerat diskutieren. Diese Fassung verweist auf die Covid-19-Verordnung vom 19. März, auf einen Artikel 10a mit zwei Absätzen. Die andere Fassung des Nationalrates hat jedoch – das können Sie selbst nachschauen – drei Absätze.

Nun meine Frage an den Präsidenten: Gehe ich richtig in der Annahme, dass diese Motion, wenn die Mehrheit dieses Rates sie eventueller annimmt, noch zurück in den Nationalrat muss, bevor dann der Bundesrat eine Vorlage ausarbeitet, weil es sich ja um eine andere Motion handelt? Das ist eine Frage zum Verfahren.

Ich möchte gerne unseren Ratspräsidenten bitten, zur Klärung gleich nach der Abstimmung Stellung zu nehmen, sofern die Motion angenommen würde. Kollege Fässler hat dieses Thema aufgebracht, und gemäss meiner Beurteilung und meiner Recherche hat er recht.

AB 2020 S 405 / BO 2020 E 405

Levrat Christian (S, FR), für die Kommission: Ich gebe Ihnen eine inhaltliche Antwort. Sie sind Mitglied der WAK-S, Sie kennen die Antwort. Die Meinung der Kommission war klar, es sei eine gleichlautende Motion wie im Nationalrat einzureichen. Meines Erachtens gibt es auch keine wesentlichen Unterschiede zwischen den



zwei Fassungen, die erwähnt werden. Doch der Antrag – ich war nicht Antragsteller in der WAK-S, das wissen Sie – war klar, es sei eine gleichlautende Motion wie in der WAK-N einzureichen.

Schmid Martin (RL, GR): Das ist das letzte Mal, dass ich hier nach vorne komme. Wir stimmen über den Text ab, wie er uns schriftlich vorliegt. Das ist nach meinem Wissen bisher immer entscheidend gewesen. Nach meiner Beurteilung sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt. Ich bitte das Ratsbüro, die entsprechenden Abklärungen zu tätigen und entsprechend unserer Parlamentsordnung vorzugehen.

Präsident (Stöckli Hans, Präsident): Ich kann Ihnen mitteilen, dass wir diese Abklärung selbstverständlich machen werden. Der Bundesrat wird entscheiden müssen, ob er die Voraussetzungen als gegeben erachtet oder nicht. Wir werden das in Windeseile abklären lassen. Ich kann jetzt auch nicht sagen, ob sich Artikel 6 Absatz 2 der Covid-19-Verordnung 2 in der Fassung vom 21. März 2020 vom gleichen Artikel in der Fassung vom 19. März unterscheidet. Das könnte schlussendlich die entscheidende Frage sein.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Après cette longue discussion, force est de constater que ce dossier est toujours plus complexe. M. Levrat a repris la dénomination de saga. La situation est effectivement sérieuse, et on voit que le droit du bail est complexe; il y a une polarisation des fronts depuis des décennies, des positions parfois difficilement conciliables. Ici s'ajoute la difficulté liée à l'urgence.

La difficulté du Parlement de se mettre d'accord sur une solution dans ce dossier a plutôt conforté le Conseil fédéral dans sa volonté de ne pas interférer au moyen de mesures du droit d'urgence dans les relations contractuelles entre partenaires privés.

Comment le Conseil fédéral apprécie-t-il la nouvelle proposition de votre commission? Naturellement, comme vous, le Conseil fédéral attend du politique qu'il présente des solutions dans ce domaine. Dans ce sens-là, évidemment, il salue les efforts qui sont déployés pour tenter de trouver une solution à ce dossier complexe. Mais le Conseil fédéral constate également que la situation devrait se détendre pour de nombreux commerces avec l'ouverture progressive de leurs portes. Dans ces conditions, il reste convaincu qu'il serait exagéré de prendre des mesures très agressives dans ce domaine.

Je vous rappelle que le Conseil fédéral a chargé mon département de mettre en place un monitoring de la situation des baux commerciaux. Il vise à démontrer ce qui se passera dans ce domaine au cours des prochaines semaines et, le cas échéant, permettra d'indiquer dans quel secteur il est encore éventuellement nécessaire de prendre des mesures ciblées.

Pour le Conseil fédéral, il est surtout important de ne pas tirer de conclusions hâtives. Si des mesures s'avèrent encore nécessaires, elles doivent faire l'objet de décisions correctement fondées, tenant compte entre autres des programmes d'aide et des mesures progressives de déconfinement. Le Conseil fédéral ne voit pas aujourd'hui la nécessité de prendre des mesures urgentes dans le domaine des baux commerciaux. C'est d'autant plus vrai que plusieurs cantons ont désormais introduit leur propre modèle de soutien, et nous constatons que les initiatives prises dans les cantons romands sont en train de faire école en Suisse alémanique et même au Tessin.

La question se pose ainsi de savoir si une solution fédérale est encore vraiment nécessaire. C'est en effet au niveau cantonal que l'on peut définir les conditions qui tiennent compte le mieux possible de la situation sur le terrain. On devrait donc de préférence se tourner vers un soutien de ces modèles cantonaux plutôt que de les remettre en question avec une solution "fédérale".

Plusieurs cantons ont un modèle plus ou moins prêt dans leurs tiroirs et cela montre que les cantons peuvent réagir parfois très rapidement pour régler des problèmes de ce genre. Et ils peuvent surtout le faire plus rapidement que la Confédération.

Les propositions qui sont faites dans la motion contiennent de nombreux et lourds inconvénients. Premièrement, la proposition implique une intervention directe de l'Etat dans les relations contractuelles entre particuliers. Selon des estimations de l'Office fédéral du logement, cette motion contraindrait les bailleurs à renoncer à environ 212 millions de francs. Renoncer volontairement est une chose, renoncer sous contrainte gouvernementale implique toutefois l'existence de très bonnes et de très sérieuses raisons.

Deuxièmement, la motion propose une solution générale. Elle ne fait pas cas de la diversité des baux commerciaux. Elle ne prend pas en considération le fait que la fermeture temporaire a des impacts économiques différents selon les commerces. Elle soulève aussi des questions de délimitation plutôt difficiles à résoudre.

Troisièmement, créer directement un fonds pour les cas de rigueur est contraire à la stratégie du Conseil fédéral de soutenir l'économie avec des crédits transitoires, et augmenterait également les dépenses de la Confédération.

Quatrièmement, le traitement des demandes pour cas de rigueur exigerait un lourd travail administratif et



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Sommersession 2020 • Fünfte Sitzung • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460
Conseil des Etats • Session d'été 2020 • Cinquième séance • 08.06.20 • 15h15 • 20.3460



nécessiterait au préalable la création de structures ad hoc. Je ne vous cacherai pas que la mise en oeuvre de telles structures ne serait pas évidente.

En fin de compte, et pour toutes ces raisons, le Conseil fédéral vous recommande, tout comme la minorité, de rejeter cette motion.

Elle prolongerait l'incertitude pour les parties prenantes dans ce dossier, les empêchant de se mettre d'accord sur des solutions à l'amicable, comme certains d'entre vous l'ont prôné, et surtout comme le Conseil fédéral l'a fait en appelant les parties à chercher des solutions pragmatiques. Il faut voir aussi que l'élaboration d'un projet de loi, la procédure de consultation, l'approbation par le Conseil fédéral, les délibérations dans les commissions et au Parlement prendraient un certain temps, même si l'on suppose une procédure urgente avec une loi fédérale urgente.

Je me dois de vous indiquer, après avoir analysé avec les différents services et offices juridiques concernés, le timing exact qui pourrait être suivi, que, même si nous débutions demain les travaux d'élaboration d'un projet de loi, et pour autant que cela se fasse selon la procédure d'urgence, ce serait au mieux à la mi-septembre que le Conseil fédéral pourrait approuver le message à l'intention du Parlement. Concrètement, cela veut dire qu'avant la session d'hiver 2020, pour autant que les bureaux se mettent d'accord sur toute la procédure d'urgence, ce que le Conseil fédéral ne maîtrise pas, il ne serait pas possible pour le Parlement de traiter le projet.

Voilà ce que je voulais dire en complément de tout ce qui a été dit durant ce long débat. Pour les raisons évoquées, je le répète, je vous demande, au nom du Conseil fédéral, de suivre la minorité de votre commission et de rejeter cette motion.

Abstimmung – Vote

Für Annahme der Motion ... 20 Stimmen

Dagegen ... 19 Stimmen

(4 Enthaltungen)

Präsident (Stöckli Hans, Präsident): Ich habe soeben die Mitteilung erhalten, dass die beiden Fassungen vom 21. und vom 19. März von Artikel 6 Absatz 2 und Artikel 10a Absatz 2 der Covid-19-Verordnung 2 gleichlau- tend sind. Ich werde das noch überprüfen; ich hatte bisher keine Gelegenheit dazu. Wenn dem so ist, wird die Motion zur Umsetzung an den Bundesrat weitergeleitet.

AB 2020 S 406 / BO 2020 E 406