



Sitzung vom

9. Februar 2021

Mitgeteilt den

10. Februar 2021

Protokoll Nr.

132/2021

## **Fraktionsauftrag SP**

betreffend Lösung für Geschäftsmieten während Corona

### **Antwort der Regierung**

Der Bundesrat hat dem Parlament im Herbst 2020 die Botschaft zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) vom 18. September 2020 (BBI 2020 8307) unterbreitet. Das Parlament ist darauf nicht eingetreten (curiavista 20.076). Auch wenn anerkannt ist, dass ein Geschäftsmieterlass zur Entlastung von betroffenen Gewerbebetrieben beiträgt, so sind die Bedenken für eine solche Massnahme sehr gross. So ist es vielmehr angezeigt, dass sich die Parteien des privatrechtlichen Miet-/oder Pachtvertragsverhältnisses auf Lösungen verständigen. Weiterhin kann vor allem seitens Kanton nicht in mietrechtliche Vertragsverhältnisse eingegriffen werden, da das Mietrecht Bundeskompetenz darstellt. Insofern wäre eine Lösung nur über ein Unterstützungssystem (wie die Härtefallmassnahmen) möglich. Hinzu kommt, dass z. B. beim Modell Basel auch eine Einigung vorangehen muss, bevor Beiträge ausgerichtet werden – für diejenigen, die keine Einigung finden, hilft die Massnahme nicht. Betriebe, die ihre Geschäftsliegenschaft im Eigentum haben, würden nicht unterstützt, auch wenn sie Fixkosten bezüglich der Liegenschaft haben. Weiter bedürfte es mannigfaltiger Kriterien, welche Geschäftsmieten von welchen Betrieben und Branchen unter welchen Voraussetzungen denn unterstützungswürdig wären – letztlich müssten auch noch die Einigungsverträge geprüft werden. Die Erarbeitung einer einfachen, übersichtlichen und rechtsgleichen Lösung, die rasch verfügbar wäre, sowie ein einfacher und rascher Vollzug derselben für Tausende von Betrieben in Graubünden erscheint unter den derzeitigen Umständen schlicht unvorstellbar.

Letztlich erscheint eine Lösung nur bezüglich Geschäftsmieten ohnehin für nicht angezeigt. Die Geschäftsmieten (oder die Liegenschaftskosten bei Eigentum) stellen für

das Unternehmen Fixkosten dar. Diese Fixkosten werden im Rahmen der Härtefallmassnahmen, die in Umsetzung sind, berücksichtigt. Eine separate kantonale Lösung nur für einen Teil der Fixkosten wäre verfehlt, vor allem auch im Hinblick der vielen finanziellen Mittel, die (neben denjenigen für die Härtefallmassnahmen) für die Unterstützung und den Vollzug zusätzlich bereitzustellen wären. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass der Vollzug der Härtefallmassnahmen ausserordentlich anspruchsvoll ist und eine grosse Herausforderung für das zuständige Departement darstellt. Daneben stehen noch einige offene Fragen im Zusammenhang mit den Härtefallmassnahmen (die sich für gewisse Fälle als unzureichend herausstellen) im Raum, die es ebenfalls zu beantworten gilt. Hingewiesen sei darauf, dass die Hilfen aus dem kantonalen Härtefallfonds, der im Sommer 2020 in Betrieb war, auf die wirtschaftliche Einbusse, mithin auf die Fixkostenanteile am Umsatzverlust, zielten, so dass die Geschäftsmieten miterfasst waren.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Regierung nach wie vor auf die Solidarität und Einigungsbereitschaft der Geschäftspartner setzt, dass eine rasche und einfache Lösung mit raschem und einfachem Vollzug nicht realisierbar wäre, die Höhe der bereitzustellenden Finanzmittel nicht zu unterschätzen wäre und dass die Problematik der Geschäftsmieten, die Teil der Fixkosten darstellen, mit den Härtefallmassnahmen abgedeckt ist. Der Regierung stellt sich im Sinne einer Alternative schliesslich noch die Frage, ob die Gemeinden nicht als geeigneter erschienen, eine Unterstützung für ungelöste Geschäftsmietprobleme der Betriebe vorzusehen. Die Gemeinden sind einiges näher an den Betrieben, die auf ihrem Gebiet liegen, und kennen die lokalen Gegebenheiten weit besser. Sie könnten auch eher Gewähr für unkomplizierte und rasche Lösungen bieten, auch wenn der Regierung bewusst ist, dass damit ein Teppich mit vielen unterschiedlichen Lösungen entstehen würde.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragt die Regierung dem Grossen Rat, den vorliegenden Auftrag abzulehnen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Mario Cavigelli

Daniel Spadin

**Fraktionsauftrag SP betreffend Lösung für Geschäftsmieten während Corona**

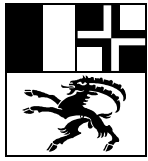
Die Coronakrise bringt viele Betriebe in grosse Bedrängnis, ihren Verpflichtungen nachzukommen. Das Bezahlen der Geschäftsmieten wird für Wirtschaftsbetriebe eine grosse Herausforderung, wenn sie ihrer Geschäftstätigkeit nicht vollumfänglich nachkommen können. Dadurch stehen nicht zuletzt Arbeitsplätze auf dem Spiel. Auf Bundesebene zeichnete sich lange Zeit eine Lösung ab, leider scheiterte diese jedoch endgültig.

Der Kanton Baselland hat auf kantonaler Ebene eine Drittelslösung erarbeitet. Der Kanton unterstützt demnach die Mieterinnen und Mieter mit einem Drittel der Netto-Mieten, wenn sich Mietende und Vermietende auf eine Mietzinsreduktion von einem Drittel einigen. Das entsprechende Gesetz über Beiträge an Geschäftsmieten aufgrund von Covid-19 wurde am 29. November 2020 vom Stimmvolk beschlossen. Eine solche oder ähnliche Lösung könnte auch im Kanton Graubünden viele KMU's wirksam entlasten. Die Regierung sieht vielleicht weitere/andere Möglichkeiten, welche eine ähnliche Wirkung erzielen könnten.

Die Regierung wird beauftragt, Möglichkeiten zur Lösung der Geschäftsmietenproblematik auf kantonaler Ebene zu finden, und dabei das Gesetz des Kantons Baselland einer besonderen Prüfung zu unterziehen.

Davos, 9. Dezember 2020

**Degiacomi**, Atanes, Baselgia-Brunner, Caviezel (Chur), Cahenzli-Philipp, Hofmann, Müller (Felsberg), Perl, Preisig, Wilhelm, Giudicetti, Hirsbrunner, Pajic, Schwärzel, Stieger, Tomaschett (Chur)



Sesida dals

9 da favrer 2021

Communitgà ils

10 da favrer 2021

Protocol nr.

132/2021

### **Incumbensa da la fracziun da la PS**

concernent ina soluziun per ils tschains da locaziun da fatschentas durant la crisa da corona

### **Resposta da la Regenza**

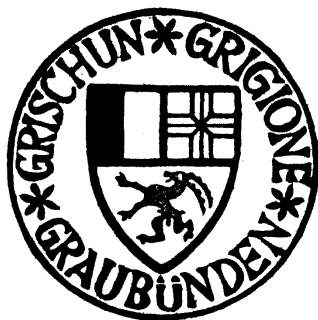
L'atun 2020 ha il Cussegl federal sutta mess al parlament la missiva tar la Lescha federala davart il tschains da locaziun e da fittanza durant la serrada da manaschis e durant las restricziuns per cumbatter cunter il coronavirus (COVID-19) (Lescha COVID-19 davart ils tschains commerzials) dals 18 da settember 2020 (Fegl uffizial federal 2020 8307). Il parlament n'è betg entrà en chaussa (curiavista 20.076). Sche bain ch'igl è in fatg reconuschì ch'in relasch dals tschains da locaziun da fatschentas gida a distgargiar ils manaschis industrials, èn las resalvas envers ina tala mesira fitg grondas. Uschia èsi plitost inditgà che las partidas contrahentas sin basa da dretg privat concernent ils tschains da locaziun u da fittanza sa cunvegnan a soluziuns. Vinavant na po il chantun cunzunt betg intervegnir en relaziuns contractualas concernent ils tschains da locaziun, perquai ch'il dretg da locaziun pertutga il champ da cumpetenzza da la Confederaziun. En quest cas fiss ina soluziun pussaivla mo sur in sistem da sustegn (sco las mesiras per cas da direzza). Vitiers vegni che, p.ex. en il model Basilea, i sto er preceder ina cunvegna, avant ch'i pon vegnir pajadas contribuziuns – per quels manaschis che na chattan nagina cunvegna, na gida la mesira betg. Ils manaschis ch'èn proprietaris da lur immobiglia da fatschenta na vegnissan betg sustegnids, er sch'els han custs fixes per l'immobiglia. Plianvant duvrassi differents criteris davart tge locaziuns da fatschenta da tge manaschis e da tge branschas, che fissan degnas da sustegn sut tge premissas – la finala stuessan era anc vegnir controllads ils contracts da cunvegna. Sut las circumstanzas actualas pari nunimaginel d'elavurar ina soluziun simpla, survesaivla e giuridicamain eguala che stess svelt a disposiziun, sco er d'exequir quella en moda simpla e svelta en millis manaschis en il Grischun.

La finala na para ina soluziun che resguarda mo ils tschains da locaziun da fatschenta in summa betg inditgada. Ils tschains da locaziun da fatschenta (senza ils custs da las immobiglias en cas da proprietad) èn custs fixes per l'interpresa. Quests

custs fixes vegnan resguardads en il rom da las mesiras per cas da direzza che vegnan realisadas il mument. Ina soluziun chantunala separada per mo ina part dals custs fixes fiss sbagliada, cunzunt er en vista als blers meds finansials che stuessan vegnir mess a disposiziun (ultra da quels per mesiras per cas da direzza) per sustegnair e per exequir la soluziun. Dal rest vulain nus render attent al fatg che l'execuziun da las mesiras per cas da direzza è extraordinariamain pretensiusa ed è ina gronda sfida per il departament cumpetent. Plinavant datti anc intginas dumondas avertas en connex cun las mesiras per cas da direzza (che sa mussan d'esser insufficientas per tscherts cas), che ston medemamain vegnir respundidas. Nus vulain render attent al fatg ch'ils agids or dal Fond chantunal per cas da direzza ch'era en funcziun durant la stad 2020, avevan l'intent da cumpensar la perdita economica, pia la part dals custs fixes vi da la perdita da la svieuta, uschia ch'ils tschains da locaziun eran er cumpigliads.

Per resumar poi vegnir constatà che la Regenza quinta anc adina cun la solidaritad e cun la prontezza da sa cunvegnir dals partenaris da fatschenta, ch'ina soluziun svelta e simpla cun in'execuziun svelta e simpla na saja betg realisabla, che l'autezza dals meds finansials che stuessan vegnir mess a disposiziun, na possia betg vegnir sutvalitada e che la problematica dals tschains commercials ch'èn ina part dals custs fixes, vegnia cuvrada tras las mesiras per cas da direzza. En il senn d'ina alternativa sa tschenta la Regenza la finala anc la dumonda, sche las vischnancas na fissan betg pli adattadas per prevair in sustegn per ils problems concernent ils tschains da locaziun dals manaschis. Las vischnancas èn bainquant pli datiers dals manaschis situads sin lur territori, ed ellas enconuschan bler meglier dals relaziuns localas. Ellas po er garantir soluziuns nuncumplitgadas e sveltas, schebain che la Regenza è conscianta dal fatg che da quai chaschunass in tarpun cun bleras differentas soluziuns.

Sa basond sin questas explicaziuns propona la Regenza al Cussegl grond da refusar questa incumbensa.



En num da la Regenza

Il president:

Dr. Mario Cavigelli

Il chancelier:

Daniel Spadin

**Incumbensa da la fracziun da la PS concernent ina soluziun per ils tschains da locaziun da fatschentas  
durant la crisa da corona**

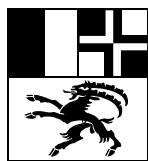
A bleras interpresas chaschuna la crisa da corona il grond squitsch da betg pudair ademplir lur obligaziuns. Pajar ils tschains da locaziun da fatschentas daventa ina gronda sfida per interpresas economicas, sch'ellas na pon betg ademplir cumplettaimain lur activitad commerciala. Uschia vai oravant tut per l'existenza da plazzas da lavur. Sin plaun federal è sa mussada ditg ina soluziun che ha però fatg definitivamain naufragi.

Il chantun Basilea-Champagna ha elavurà sin plaun chantunal ina soluziun d'in terz. Tenor questa soluziun sustegna il chantun las locatarias ed ils locataris cun in terz dals tschains da locaziun nets, sche locatarias e locataris e locaturas e locaturs s'accordan ad ina reduenziun d'in terz dal tschains da locaziun. La Lescha respectiva davart contribuziuns a tschains da locaziun da fatschentas pervia da COVID-19 è vegnida concludida dal pievel ils 29 da november 2020. Ina tala soluziun u ina soluziun sumeglianta pudess distgargiar effizientamain bleras interpresas pitschnas e mesaunas er en il chantun Grischun. La Regenza vesa forsà ulteriuras/autras pussaivladads che pudessan avair in effect sumegliant.

La Regenza vegn incumbensada da chattar sin plaun chantunal soluziuns per la problematica dals tschains da locaziun da fatschentas e d'examinar en quest connex spezialmain la lescha dal chantun Basilea-Champagna.

Tavau, ils 9 da december 2020

**Degiacomi**, Atanes, Baselgia-Brunner, Caviezel (Cuira), Cahenzli-Philipp, Hofmann, Müller (Favugn), Perl, Preisig, Wilhelm, Giudicetti, Hirsbrunner, Pajic, Schwärzel, Stieger, Tomaschett (Cuira)



Seduta del

9 febbraio 2021

Comunicato il

10 febbraio 2021

Protocollo n.

132/2021

### **Incarico di frazione PS**

concernente una soluzione per le pigioni di locali commerciali durante la pandemia di coronavirus

### **Risposta del Governo**

Nell'autunno del 2020 il Consiglio federale ha sottoposto al Parlamento il messaggio concernente la legge federale sulle pigioni e sui fitti durante le chiusure aziendali e le limitazioni ordinate per combattere il coronavirus (COVID-19) (legge sulle pigioni commerciali COVID-19) del 18 settembre 2020 (FF 2020 7289). Il Parlamento non vi è entrato nel merito (curia vista 20.076). Anche se si riconosce che una riduzione delle pigioni di locali commerciali contribuirebbe a uno sgravio per gli esercizi commerciali interessati, i dubbi in relazione a una misura simile sono molti. Piuttosto pare opportuno che le parti di un rapporto di locazione o di affitto trovino delle soluzioni condivise. Inoltre il Cantone non può intervenire nei rapporti contrattuali in materia di diritto di locazione, poiché il diritto di locazione è di competenza federale. Pertanto una soluzione sarebbe possibile solo attraverso un sistema di sostegno (come i provvedimenti per casi di rigore). A ciò si aggiunge che, ad esempio il modello elaborato dal Cantone di Basilea prevede che venga raggiunto un accordo prima che vengano versati dei contributi. La misura è inutile per coloro che non raggiungono un accordo. Le aziende che sono proprietarie del proprio immobile commerciale non verrebbero sostenute, anche se devono sostenere dei costi fissi per l'immobile. Inoltre sarebbero necessari criteri molto articolati per stabilire quali pigioni di quali imprese e di quali settori sarebbero degne di sostegno e a quali condizioni; in ultima analisi occorrerebbe esaminare anche gli accordi. Data la situazione attuale, elaborare una soluzione semplice, chiara, conforme al principio dell'uguaglianza giuridica, disponibile in tempi rapidi nonché semplice e veloce da attuare per migliaia di aziende grigionesi sembra semplicemente inconcepibile.

In ultima analisi una soluzione applicabile esclusivamente alle pigioni di locali commerciali non sembra essere appropriata. Le pigioni di locali commerciali (o le spese

immobiliari in caso di proprietà), rappresentano dei costi fissi per le imprese. Questi costi fissi sono tenuti in considerazione nel quadro dei provvedimenti per casi di rigore, i quali si trovano in fase di attuazione. Una soluzione cantonale separata solo per una parte dei costi fissi sarebbe inopportuna, soprattutto in considerazione degli ingenti mezzi finanziari aggiuntivi (oltre a quelli per i provvedimenti per casi di rigore) che dovrebbero essere messi a disposizione per il sostegno e l'esecuzione. Inoltre vale la pena ricordare che l'esecuzione dei provvedimenti per casi di rigore è estremamente impegnativa e rappresenta una grande sfida per il Dipartimento competente. Oltre a ciò vi è ancora una serie di domande senza risposta in relazione ai provvedimenti per casi di rigore (che si stanno dimostrando insufficienti per alcuni casi) a cui si deve dare una risposta. Va notato che gli aiuti erogati dal fondo cantonale per casi di rigore, il quale era operativo nell'estate del 2020, erano destinati a far fronte alla perdita economica, cioè alla quota del calo della cifra d'affari attribuibile ai costi fissi, per cui erano incluse anche le pigioni di locali commerciali.

In sintesi si può dire che il Governo continua a puntare sulla solidarietà e sulla volontà dei partner commerciali di raggiungere un accordo, che una soluzione semplice e rapida con un'esecuzione veloce e semplice non è fattibile, che l'ammontare dei mezzi finanziari da mettere a disposizione non deve essere sottovalutato e che il problema relativo alle pigioni di locali commerciali, che fanno parte dei costi fissi, è coperto dai provvedimenti per casi di rigore. Infine, come alternativa, il Governo si chiede se i comuni non siano più adatti a fornire sostegno alle aziende in relazione ai problemi irrisolti relativi alle pigioni di locali commerciali delle imprese. I comuni sono molto più vicini alle aziende situate sul proprio territorio e conoscono molto meglio le condizioni locali. Potrebbero anche essere più propensi a garantire soluzioni semplici e rapide, anche se il Governo è consapevole che ne risulterebbe una lunga serie di soluzioni diverse.

A seguito di quanto esposto, il Governo chiede al Gran Consiglio di respingere l'incarico in oggetto.



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Mario Cavigelli

Il Cancelliere:

Daniel Spadin

**Incarico di frazione PS concernente una soluzione per le pigioni di locali commerciali durante la pandemia di coronavirus**

A causa della crisi legata al coronavirus molte aziende hanno grandi difficoltà ad adempiere ai loro obblighi. Il pagamento delle pigioni di locali commerciali è una grande sfida per le aziende se esse non possono svolgere le loro attività aziendali a pieno regime. Non da ultimo ciò minaccia l'esistenza di posti di lavoro. Per lungo tempo a livello federale si stava delineando una soluzione, la quale però non è andata a buon fine.

Il Cantone di Basilea Campagna ha elaborato una "soluzione per terzi" a livello cantonale. Di conseguenza, il Cantone sostiene i locatari con un terzo della pigione netta se il locatario e il locatore trovano un accordo in merito alla una riduzione di un terzo della pigione. La relativa legge "Gesetz über Beiträge an Geschäftsmieten aufgrund von Covid-19" è stata decisa dal Popolo il 29 novembre 2020. Una soluzione di questo tipo o simile potrebbe essere efficace per sgravare molte PMI anche nel Cantone dei Grigioni. Il Governo ravvisa forse ulteriori/altre possibilità che potrebbero sortire un effetto simile.

Il Governo viene incaricato di individuare possibili soluzioni per il problema relativo alla pigione di locali commerciali e di esaminare con particolare attenzione la legge emanata dal Cantone di Basilea Campagna.

Davos, 9 dicembre 2020

**Degiacomi**, Atanes, Baselgia-Brunner, Caviezel (Coira), Cahenzli-Philipp, Hofmann, Müller (Felsberg), Perl, Preisig, Wilhelm, Giudicetti, Hirsbrunner, Pajic, Schwärzel, Stieger, Tomaschett (Coira)