

**Präsident:** Diese Vorlage wurde gleichzeitig in der gleichen Session im National- und Ständerat behandelt. Der Ständerat hat heute morgen beiden Vorlagen ohne Gegenstimme zugestimmt.

*Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*  
Für Annahme des Entwurfes 102 Stimmen  
Dagegen 2 Stimmen

**B. Bundesbeschluss über die Errichtung eines Fonds zur Erhaltung und Pflege von naturnahen Kulturlandschaften**  
**B. Arrêté fédéral instituant un fonds pour la sauvegarde et la gestion de paysages ruraux traditionnels**

**Titel und Ingress, Art. 1, 2**  
*Neuer Antrag des Büros*  
Zustimmung zum Entwurf der Büros

**Titre et préambule, art. 1, 2**  
*Nouvelle proposition du Bureau*  
Adhérer au projet des Bureaux

*Angenommen – Adopté*

*Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*  
Für Annahme des Entwurfes 85 Stimmen  
Dagegen 2 Stimmen

90.200

**Standesinitiative Genf**  
**Kantonale Rahmenverträge zwischen Mieter- und Vermieterverbänden**  
**Initiative du canton de Genève**  
**Contrats-cadres cantonaux entre associations de locataires et bailleurs**

Beschluss des Ständerates vom 12. Dezember 1990  
Décision du Conseil des Etats du 12 décembre 1990  
Kategorie IV, Art. 68 GRN – Catégorie IV, art. 68 RCN

*Wortlaut der Initiative vom 29. März 1990*

Der Kanton Genf lädt die Bundesversammlung ein:  
a. gestützt auf Artikel 34septies Absatz 2 der Bundesverfassung gesetzliche Bestimmungen zu erlassen, die es erlauben, Rahmenverträge von Mieter- und Vermieterverbänden als allgemeinverbindlich zu erklären;  
b. gesetzliche Bestimmungen zu erlassen, wonach es möglich ist, als Bezugsgrösse einen dem Durchschnitt von 5 Jahren entsprechenden Hypothekarzinzsatz festzulegen, der durch einen kantonalen, regionalen oder nationalen Rahmenvertrag geändert werden kann, und die erforderlichen Uebergangsbestimmungen vorzusehen.

*Texte de l'initiative du 29 mars 1990*

Le canton de Genève demande à l'Assemblée fédérale:  
a. d'édicter les règles légales nécessaires permettant, conformément à l'article 34septies, alinéa 2, de la Constitution fédérale, de donner force obligatoire générale aux contrats-cadres que les associations de locataires ou de bailleurs pourraient conclure;  
b. d'édicter des règles légales permettant de se référer à une valeur du taux hypothécaire calculé sur une moyenne de

5 ans, pouvant être modifiée par contrat-cadre cantonal, régional ou national, en prenant les dispositions nécessaires pour assurer une transition.

Herr **Schmidhalter** unterbreitet im Namen der Kommission den folgenden schriftlichen Bericht:

*Erwägungen der Kommission*

Die Kommission hat vom Stand der Arbeiten in der Verwaltung zu einem Bundesgesetz über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen Kenntnis genommen. Der verfassungsmässige Auftrag für eine solche Gesetzesvorlage existiert seit 1972. Ein erster Entwurf wurde 1973 ausgearbeitet und ging ins Vernehmlassungsverfahren. Ein zweiter Entwurf wurde 1978 ausgearbeitet, der die Stufe Vernehmlassung aber nie erreichte. 1989 wurde eine Motion überwiesen, die den Bundesrat wiederum beauftragt, Vorschriften in diesem Bereich zu erlassen. An der Bundesratssitzung vom 27. Februar 1991 hat der Bundesrat nun beschlossen, eine Vernehmlassung zu einem Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung durchzuführen. Die Vorlage soll dem Parlament in der Herbstsession dieses Jahres zur Behandlung zugewiesen werden.

Die Kommission begrüsst gesetzliche Regelung gemäss dem Buchstaben a der Initiative für die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen. Angesichts der weit fortgeschrittenen Vorlage seitens der Verwaltung erachtet sie ein Folgegeben auch als Unterstützung dieser Arbeiten.

Die Kommissionsmehrheit unterstützt auch den Buchstaben b der Initiative. Eine Minderheit ist der Auffassung, dass ein fiktiver Durchschnittssatz des Hypothekarzinses der letzten fünf Jahre für die Vermieter unzumutbar und nicht durchführbar sei. Ein privater Hauseigentümer ohne grosse finanzielle Reserven kann heute einen Hypothekarzins von 7,8 oder mehr Prozent nicht mehr an die Bank bezahlen, wenn er die Mietverträge nach einem fiktiven Satz von beispielsweise 6 oder 6,5 Prozent ausrichten muss. Sie beantragt, dem Buchstaben b sei keine Folge zu geben.

Die Kommission nimmt den Buchstaben a einstimmig und den Buchstaben b mit 14 zu 5 Stimmen an.

M. **Schmidhalter** présente au nom de la commission le rapport écrit suivant:

*Considérations de la commission*

La commission a pris connaissance de l'état des travaux dans l'administration quant à une loi fédérale sur la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer. La base constitutionnelle d'un tel projet de loi existe depuis 1972. Un premier projet a été élaboré en 1973 et a passé en consultation. Un second projet a été élaboré en 1978 mais n'a jamais atteint le stade de la consultation. En 1989, une motion a été transmise qui chargeait de nouveau le Conseil fédéral d'édicter des dispositions dans ce domaine. Lors de sa séance du 27 février 1991, le Conseil fédéral a décidé de procéder à une consultation quant à une loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale. Ce projet sera soumis au Parlement à la prochaine session d'automne.

Quant au point a de l'initiative, la commission approuve que la loi règle la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer. Etant donné l'état avancé des travaux de l'administration, elle estime que donner suite à l'initiative revient aussi à les soutenir.

La majorité de la commission soutient aussi la lettre b de l'initiative. Une minorité est d'avis qu'une valeur moyenne fictive du taux hypothécaire des cinq dernières années ne saurait être imposée aux bailleurs et qu'elle serait inapplicable. Aujourd'hui, par exemple, sans de fortes réserves financières, un particulier propriétaire d'immeuble ne peut payer à sa banque un taux hypothécaire de 7,8 pour cent ou davantage s'il est contraint d'aligner ses baux sur un taux fictif de 6 ou 6,5 pour cent. La minorité propose de ne pas suivre la lettre b de l'initiative.

La commission accepte à l'unanimité la lettre a et la lettre b par 14 voix contre 5.

*Antrag der Kommission*

*Bst. a*

Folge geben

*Bst. b*

*Mehrheit*

Folge geben

*Minderheit*

(Gysin, Friderici, Luder, Neuenschwander, Spoerry)

Keine Folge geben

*Proposition de la commission*

*Let. a*

Donner suite

*Let. b*

*Majorité*

Donner suite

*Minorité*

(Gysin, Friderici, Luder, Neuenschwander, Spoerry)

Ne pas donner suite

*Bst. a – Let. a*

*Angenommen – Adopté*

*Bst. b – Let. b*

**Gysin**, Sprecher der Minderheit: Namens der Minderheit der Kommission beantrage ich Ihnen, dem Buchstaben b in der Initiative des Kantons Genf keine Folge zu geben. Der Genfer Vorschlag geht von der Kostenmiete aus, das heisst von der Bindung der Miete an die Kosten. Wenn aber die Hypothekarzinsen steigen, soll der Grundsatz der Kostenmiete nicht mehr gelten. Da hört auf einmal die Grundsätzlichkeit auf, dann sollten die Mieten auf dem Buckel des Vermieters gestoppt werden: Er muss die höheren Hypothekarzinsen zahlen, aber er darf sie nach dem Genfer Vorschlag in der Miete nicht oder nur zum Teil anrechnen. Er würde geschröpft und könnte allenfalls die Liegenschaft nicht behalten. Um die 700 000 Eigenheimbesitzer kümmert sich der Vorschlag nicht. Sie müssten die höheren Hypothekarzinsen voll begleichen. Auch da liegt eine Inkonsequenz des Vorschlages.

Im übrigen ist zu vermuten, dass der Vorschlag in seiner Formulierung gar nicht zu Ende überlegt worden ist. Stellen Sie sich einmal vor, die Zinsen auf Althypotheken würden im Laufe der nächsten paar Jahre zurückgehen. Anrechenbar bei den Mieten wäre aber der Durchschnitt der vorangegangenen 5 Jahre. Man stelle sich die Situation vor, dass dieser Durchschnitt höher wäre als der Hypothekarzins am Ende der Fünfjahresperiode? Dann würde es heissen, nein, diesfalls darf der Genfer Vorschlag nicht mehr gelten. Es würde schleunigst wieder davon abgerückt.

Dieser Vorschlag wurde lediglich aus dem Moment heraus gemacht. Man hat sich dessen Konsequenzen gar nicht näher überlegt. Man dekretiert einfach etwas, macht gewissen Bevölkerungskategorien ein Geschenk, dies unbekümmert um die Auswirkungen für andere. Auch mit der Frage, ob man später, wenn sich die Situation allenfalls geändert hat, überhaupt bei einer solchen Regelung bleiben möchte, hat man sich nicht befasst.

Ich bin bekanntlich kein Befürworter der Kostenmiete. Mein Ziel wäre der allmähliche Uebergang zur Marktmiete, flankiert von sozialen Massnahmen. Solange aber unsere Gesetzgebung an der Kostenmiete weitgehend festhält und diese von der politischen Gegenseite im Prinzip durch dick und dünn verfochten wird, soll man wenigstens die Regeln anerkennen. Es geht nicht an, die Kostenmiete nach der jeweiligen Wetterlage hochleben zu lassen oder sie im Gegenteil auszuschalten, und dies erst noch auf eine sehr einseitige Art.

Ich weiss, es wird heissen, hinter dem Vorschlag der Initiative stünden doch die besten Absichten, man dürfe den Urhebern der Initiative nicht wehtun. Dazu folgendes: Es gibt in der Poli-

tik viele Leute, welche die besten Absichten für sich beanspruchen, und man kann ihnen bekanntlich nicht allen Recht geben. Wir sind dafür da, Richtungen anzuzeigen und Entscheide zu treffen. Ich bitte Sie im Namen der Minderheit, dem Buchstaben b der Initiative keine Folge zu geben.

**Schmidhalter**, Berichterstatter: Diese Standesinitiative des Kantons Genf befindet sich im Zweitrat. Der Ständerat hat der Initiative gegen die Mehrheitsmeinung der Kommission Folge gegeben.

Wir haben bei dieser Initiative differenziert über die Buchstaben a und b diskutiert.

Unter Buchstabe a wird dieser Rahmenmietvertrag gefordert, analog zur Initiative Guinand. Dieser Punkt wurde auch in unserer Kommission einstimmig verabschiedet.

Bei Buchstabe b stellt sich eine Frage; Frau Spoerry hat mit Recht in der Kommission ausgeführt, dass wir uns nicht um die politische Aussage drücken können. Eine Standesinitiative ist nicht bloss ein freundlicher Brief an den Bundesrat. Wenn wir sie überweisen, dann in einem zustimmenden Sinn, und wenn wir sie ablehnen, sagen wir damit, dass wir mit der Stossrichtung nicht einverstanden sind.

Die Mehrheit hat aber dem Buchstaben b mit 14 zu 5 Stimmen auch zugestimmt.

Wir haben jedoch präzisiert, dass wir diese Initiative im Moment sistieren wollen, bis die laufende Gesetzgebung in den Rat kommt. Hier liegen gewisse Versprechungen vor. Persönlich bin ich auch der Meinung, dass wir nicht so weit gehen sollten. Den Hypothekarmarkt sollten wir der Wirtschaft überlassen. Die Marktkräfte können ihn besser regulieren als der Bund mit Vorschriften. Der Bund kann auf Dauer Hypotheken auch nicht verbilligen. Er kann nur Verzögerungen herbeiführen, die gesamtwirtschaftlich nachteilig sind.

**M. Cavadini**, rapporteur: En ce qui concerne la lettre a de cette initiative, il n'y a pas eu de discussion en commission. Elle a pratiquement été acceptée à l'unanimité et rejoint d'autre part l'initiative parlementaire Guinand que l'on discutera après. En ce qui concerne la lettre b, il y a la proposition de minorité Gysin. La majorité de la commission a décidé de donner suite à l'initiative, en suivant la décision du Conseil des Etats qu'il a prise contre l'avis de la majorité de sa commission.

Il subsiste certainement une incertitude quant à l'interprétation à donner à une initiative cantonale. Pour certains, elle devrait être considérée comme un postulat, une pétition et même, à la limite – comme cela a été dit en commission – une lettre. Pour d'autres, elle a un poids plus grand et devrait être considérée comme une initiative parlementaire. Dans ce cas, si l'on donne suite à l'initiative, cela signifie qu'on est en fait d'accord avec son but et son contenu.

La majorité de la commission a décidé, par 14 voix contre 5, de donner suite à la lettre b de cette initiative. Personnellement, je partage l'avis du président, dans le sens qu'il y a des questions d'ordre économique qui pourraient compliquer l'application de ce que l'initiative aimerait obtenir, en particulier le risque que le privé soit amené à payer des intérêts du jour aux banques pour ces hypothèques et ne puisse obtenir une adaptation des loyers qu'en fonction d'une moyenne calculée sur les cinq dernières années, ce qui risque de lui créer pas mal de problèmes. En tout cas, la majorité de la commission a décidé de donner suite à l'initiative, c'est maintenant au Conseil national de trancher sur les deux points de l'initiative cantonale.

*Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit  
(Folge geben)

48 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit  
(keine Folge geben)

43 Stimmen

## **Standesinitiative Genf Kantonale Rahmenverträge zwischen Mieter- und Vermieterverbänden**

### **Initiative du canton de Genève Contrats-cadres cantonaux entre associations de locataires et bailleurs**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1991
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	16
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	90.200
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	21.03.1991 - 15:00
Date	
Data	
Seite	688-689
Page	
Pagina	
Ref. No	20 019 719

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.

Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.

Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.