

Kantonales Anschlussgesetz an das WEG im Kanton St. Gallen

Autor(en): **Antenen, Reto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **67 (1992)**

Heft 1: **Wohnungsmarkt**

PDF erstellt am: **21.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105871>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Reto Antenen, Kantons- und Gemeinderat (LdU), St. Gallen

Kantonales Anschlussgesetz an das WEG im Kanton St. Gallen

Der Kanton St. Gallen schafft ein Anschlussgesetz zum Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz WEG des Bundes. Dieses soll 1992 dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt werden. Zwei Hauptmerkmale zeichnen das neue Gesetz aus: Erstens sollen die vom Bund gewährten Zusatzleistungen über die vorgesehene Dauer von 10 Jahren hinaus auf die volle Laufzeit von 25 Jahren erstreckt werden. Zweitens wird mit dem Anschlussgesetz ein Einbinden der Gemeinden - mit gleichen Beiträgen, wie der Kanton - vorgesehen. Das St. Galler Modell hat im Grossen Rat eine breite Mehrheit hinter sich vereinen können.

Laufzeit der Zusatzverbilligungen

Die Mietzinsverbilligungen nach WEG erleiden nach dem 10. Jahr einen markanten Anstieg, weil dann die Zusatzverbilligung I und III auslaufen. Nach Ansicht des St. Galler Grossen Rates sowie von Vertretern von ostschweizerischen Wohnbaugenossenschaften ist es problematisch, die Wohnungen in den ersten 10 Jahren zu billig anzubieten, um nachher mit einem zu grossen Schritt neue Probleme zu schaffen. Folgendes Modell steht nun zur Abstimmung: Kanton und Gemeinde ergänzen die GV und ZV I des Bundes zu gleichen Teilen um je 0,3 Prozent, welche sie in einen Fonds einzahlen. Damit lösen sie beim Bund eine erhöhte Zusatzverbilligung (ZV III) aus, welche ebenfalls 0,6 Prozent der Anlagekosten umfasst. Der Anfangsmietzins kommt damit auf 4,4 Prozent der Anlagekosten zu stehen. Die Leistungen des Bundes dauern bei den ZV I und ZV III während 10 Jahren. Ab 11. Jahr springen nun Kanton und Gemeinde für den ausfallenden Teil ein: Sie bezahlen weiterhin je 0,3 Prozent. Damit wird ein Anstieg nach dem 10. Jahr aufgefangen. Nach weiteren 10 Jahren ist der Fonds aufgebraucht. Kanton und Gemeinde zahlen nochmals 5 Jahre lang je 0,3 Prozent. Nach 25 Jahren läuft das Modell aus. Bis dann sind auch die Vorschüsse der GV zurückbezahlt.

Beteiligung der Gemeinden

Der kantonale Gesetzesentwurf sieht vor, dass die Ausrichtung zusätzlicher Verbilligungen von der Mitwirkung der Gemeinden abhängig gemacht wird. Die Gemeinden behalten jedoch ihr Mitspracherecht. Es werden nämlich nur dann Wohnbauprojekte gefördert, wenn die Gemeinde vorab den Standort der Wohnungen als positiv erachtet und wenn ein Bedarf nach neuen Wohnungen ausge-

schlussprogramm an die neue kantonale Regelung eingereicht worden.

Das neue Anschlussgesetz zum WEG kann als eine praktikable Lösung betrachtet werden. Der Vorschlag ist sehr familienfreundlich und kommt in vollem Umfang dem sozial schwächeren Mieter zugute. Auch der Verwaltungsaufwand dürfte keine viel grösseren Kosten nach sich ziehen. Es bleibt zu hoffen, dass das St. Galler Stimmvolk dem Gesetz zustimmen wird.

wiesen ist. In der Stadt St. Gallen ist mittlerweile bereits ein Antrag auf ein An-

Beispiel einer monatlichen Belastungsentwicklung

Die folgenden Zahlen gelten nur für einen gemeinnützigen Bauträger, der mit 5 Prozent Eigenkapital rechnen kann (nach Bundesgesetz WEG).

Annahmen:

Anlagekosten	Fr. 380 000.-	(inkl. Land)
1. Hypothek	Fr. 247 000.-	zu 7,75 Prozent
2. Hypothek	Fr. 114 000.-	zu 8 Prozent
Eigenkapital	Fr. 19 000.-	zu 7,75 Prozent

Mietjahre	GV	nach Bundesrecht GV + ZV I	Anschlussgesetz Kt. SG GV + ZV I + ZV III ZV Kanton u. Gemeinde
	5,6%	5%	4,4%
1 / 2	1773	1583	1393
3 / 4	1897	1707	1517
5 / 6	2030	1840	1650
7 / 8	2172	1982	1792
9 / 10	2324	2134 *	1944
11/12	2487	2487	2107
13/14	2661	2661	2281
15/16	2848	2848	2468
17/18	3047	3047	2667
19/20	3260	3260	2880
21/22	3488	3488	3298 **
23/24	3733	3733	3543
25	3994	3994	3804

Das kantonale Anschlussgesetz an das Eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 sieht bei den Mietwohnungen eine totale Zusatzverbilligung von 1,2 Prozent während der ersten 20 Jahre und eine von 0,6 Prozent während der folgenden 5 Jahre vor.

* Nach WEG erlöschen die Zusatzleistungen nach 10 Jahren. Der Mietzins erfährt somit einen markanten Anstieg in dieser Phase.

** Nach 20 Jahren ist der Fonds aufgebraucht. Kanton und Gemeinde leisten noch weitere 5 Jahre einen Beitrag von 0,3 Prozent. Damit kann die Mietzinsenerhöhung etwas abgefedert werden.