

Interpellation Chandiramani-Rapperswil-Jona (9 Mitunterzeichnende) vom 14. Februar 2023

Massnahmen gegen die Wohnungsnot

Schriftliche Antwort der Regierung vom 9. Mai 2023

Christopher Chandiramani-Rapperswil-Jona erkundigt sich in seiner Interpellation vom 14. Februar 2023, wie der Wohnungsmarkt im Kanton St.Gallen in der Hauptstadt, in den Agglomerationen und in den ländlichen Regionen generell aussieht. Zudem möchte er wissen, wie sich die Leerwohnungsquote nach Bezirken verteilt und ob die Verknappung rund um den Zürichsee und im Kreis See-Gaster ein Einzelfall sei. Schliesslich will er eine Einschätzung, mit welchen der von ihm vorgeschlagenen vierzehn Massnahmen gegen die Wohnungsverknappung am schnellsten geholfen werden kann.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Vorab ist festzuhalten, dass neben der Zuwanderung in die Schweiz auch eine erhebliche Abwanderung aus der Schweiz besteht und dass sich damit die in der Interpellation aufgeführten Zahlen stark relativieren.

Nach einem deutlich überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 (+4,2 Prozent) bremsten im Jahr 2022 die gestiegene Teuerung und der Ukraine-Krieg die Wirtschaftsentwicklung. Diese rezessiven Tendenzen dürften im laufenden Jahr andauern und in einem nur geringen Wirtschaftswachstum resultieren.

In den letzten 15 Jahren trugen die stetig gesunkenen Zinsen und das kontinuierliche Bevölkerungswachstum zu einer robusten Nachfrage und einer verhältnismässig hohen «Wohnungsproduktion» bei. Die noch vor wenigen Jahren verzeichneten hohen Mietwohnungsleerstände, die Zinswende und damit zusätzliche Anlagealternativen, die knapper und teurer werdenden Baustoffe sowie Verzögerungen bei Verdichtungen und durch Einsparungen bremsen aktuell den Bau von Wohnungen, während die Nachfrage stärker geworden ist.

Nach jahrelanger Zunahme der Leerwohnungsquote hat sich im Jahr 2021 der Trend gewendet – und dies sehr deutlich. Der Rückgang der Zahl der leerstehenden Wohnungen dürfte vorderhand hoch bleiben und die Preisanstiege bei den Mieten dürften sich leicht beschleunigen. Auf der anderen Seite ist damit zu rechnen, dass sich die Wohneigentumspreise stabilisieren.

Das Wohn- und Umzugsverhalten hat sich in der Schweiz während der Covid-19-Epidemie nur leicht verändert. Eine Präferenz für weniger dicht besiedelte Gebiete war festzustellen, der Effekt fiel allerdings bescheiden aus.¹

In der Schweiz erfolgt die Bereitstellung von Wohnraum in erster Linie über den Markt. Haushalte fragen Wohnungen nach, die von privaten Investorinnen oder Investoren zur Miete oder zum Kauf angeboten werden. Die Nachfrage nach Wohnungen wird u.a. durch die Bevölkerungsentwicklung, die Haushaltsgrössen, die konjunkturelle Lage und die Einkommensentwicklung be-

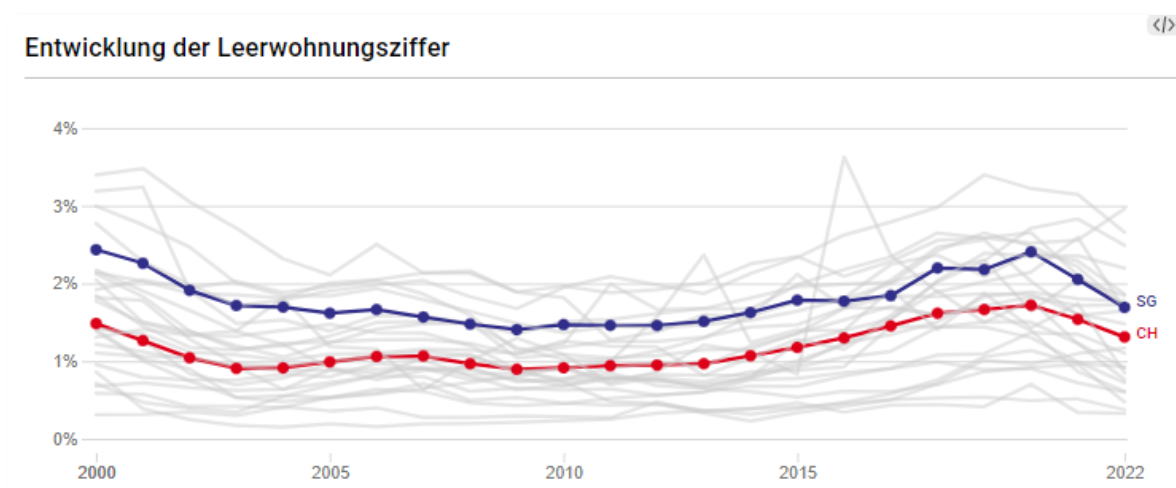
¹ Bundesamt für Wohnungswesen BWO (https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/11_Marktwirtschaftliche_Wohnungsversorgung/112_WMaeB/newsletter/wmaeb.pdf.download.pdf/WM_1_2023-d.pdf).

stimmt. Verschiedene Indikatoren wie z.B. die Leerwohnungsziffer oder die Preisentwicklung geben Auskunft über die Situation und die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Ein funktionierender Wohnungsmarkt ist Voraussetzung für eine gute Wohnungsversorgung, aber auch für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung und die Mobilität der Arbeitskräfte.²

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der am 1. Juni leerstehenden Wohnungen am Wohnungsbestand des 1. Januar desselben Jahrs. Die Leerwohnungsziffer wird berechnet, um unterschiedlich grosse Gebietseinheiten miteinander vergleichen zu können. Sehr kleine Werte der Leerwohnungsziffer deuten auf eine starke Wohnungsnachfrage hin und werden häufig als Hinweis auf Wohnungsmangel interpretiert. Für Wohnungssuchende ist die Situation leichter, wenn ein gewisser Wohnungsleerstand besteht. Sehr hohe Werte der Leerwohnungsziffer bedeuten hingegen, dass viele Wohnungen ungenutzt sind (Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung).

Gemäss Lehrmeinung sollte das verfügbare Wohnungsangebot mindestens 1 bis 2 Prozent des Wohnungsbestands betragen; verschiedene Experten schätzen, dass in der Schweiz eine Leerwohnungsziffer von 1,15 bis 1,3 Prozent optimal für einen funktionierenden Markt wäre³.

Über die letzten 22 Jahre betrachtet, lagen die St.Galler Werte der Leerwohnungsziffer durchwegs über dem Schweizer Durchschnitt. Sie verlaufen im Kanton leicht höher, aber ähnlich wie der Landesdurchschnitt und nahmen in den letzten zwei Jahren ebenfalls ab.



Leerwohnungsziffer 2000–2022 Schweiz und Kanton St.Gallen
(Quelle: <https://viz.bfs.admin.ch/assets/09/ga-09.03.04/de/index.html>)

Für die letzte Erhebung 2022 ergibt sich folgendes Bild:

Am 1. Juni 2022 wurden in der Schweiz 61'496 Leerwohnungen gezählt, das sind 1,31 Prozent des Gesamtwohnungsbestands (einschliesslich der Einfamilienhäuser). Der Kanton St.Gallen liegt mit einer Leerwohnungsziffer von 1,69 Prozent über dem schweizerischen Durchschnitt.

Unter Berücksichtigung der statistischen Auswertung zu den Leerwohnungsbeständen von einer Wohnungsnot zu sprechen, wie dies in der Interpellation suggeriert wird, scheint zumindest für den Kanton St.Gallen aktuell noch nicht angezeigt.

² Bundesamt für Wohnungswesen BWO (<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsversorgung.html>).

³ St.Galler Tagblatt (<https://www.tagblatt.ch/wirtschaft/tempo-im-bau-und-immobilienmarkt-ld.1064230>).

Zu den einzelnen Fragen:

1. Mit Blick auf die gesamtkantonale Zahlen wird die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt im Kanton St.Gallen momentan noch als entspannter als in anderen Kantonen und Regionen eingestuft. Aktuell (2021) wächst der Wohnungsbestand ungefähr im gleichen Mass wie die Anzahl Privathaushalte (jeweils etwa +3'000 je Jahr). Ausserdem ist der Leerwohnungsbestand in den letzten zwei Jahren zwar zurückgegangen, liegt aber im Vergleich zur Gesamtschweiz immer noch überdurchschnittlich hoch. Die Bestandsmieten sind gemäss den vorliegenden Daten im schweizweiten Vergleich relativ tief und es ist bisher (2020) kein starker Anstieg der Mietpreise zu erkennen.

In den letzten zwei Jahren wird allerdings ein für St.Galler Verhältnisse hohes Bevölkerungswachstum beobachtet. Mitverantwortlich sind hierfür neben den internationalen Zuwanderungsgewinnen auch Zuwanderungsgewinne gegenüber dem Rest der Schweiz, nachdem der Kanton lange Zeit Netto-Wanderungsverluste an die anderen Kantone verzeichnete. Dies könnte in den kommenden Jahren zu einer Steigerung des Wohnungsbedarfs führen. Wie hierauf das Wohnungsangebot reagiert, ist nicht zu beurteilen.

Diese Einschätzung bezieht sich auf den gesamten Kanton. Regional stellt sich die Situation heterogen dar. In der Gesamtschau deuten die vorliegenden Daten darauf hin, dass die Wohnungsmarktsituation in den Wahlkreisen Sarganserland, Werdenberg und See-Gaster angespannter ist als im restlichen Kantonsgebiet. Dies sind auch die drei Wahlkreise, die in den letzten Jahren vergleichsweise starke interkantonale und internationale Zuwanderungsgewinne verzeichneten. Die Anzahl Wohnungen und die Anzahl Privathaushalte entwickeln sich bei einer mehrjährigen Betrachtung aber auch in diesen Regionen ungefähr im Gleichschritt.

In der Kantonshauptstadt St.Gallen beträgt die Leerwohnungsziffer 2022 2,59 Prozent. Dieser Wert liegt schweiz- und kantonsweit deutlich über dem Durchschnittswert. Eine Auswertung der Leerwohnungsziffer, bezogen auf die Raumtypen des St.Galler Raumkonzepts (kantonaler Richtplan; Raumkonzept Kanton St.Gallen R11), ergibt für das Jahr 2022 folgende Werte:

| Raumtyp gemäss Raumkonzept SG | Leerwohnungsziffer |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Urbane Verdichtungsräume | 2,1 Prozent |
| Landschaften mit kompakten Siedlungen | 1,1 Prozent |
| Kultur- und Agrarlandschaft | 1,3 Prozent |

Kantonsdurchschnitt: Leerwohnungsziffer 1,7 Prozent

Interessanterweise ist die Leerwohnungsziffer in den urbanen Verdichtungsräumen, also dort, wo der Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung stattfinden soll, am grössten. Eine Auswertung der statistischen Städte im Kanton ergibt für das Jahr 2022 folgende Werte:

| Stadt | Leerwohnungsziffer |
|-----------------|---------------------------|
| Stadt St.Gallen | 2,6 Prozent |
| Rorschach | 3,3 Prozent |
| Altstätten | 1,2 Prozent |
| Buchs (SG) | 1,0 Prozent |
| Rapperswil-Jona | 2,1 Prozent |
| Flawil | 2,4 Prozent |
| Uzwil | 0,8 Prozent |
| Wil (SG) | 2,6 Prozent |
| Gossau (SG) | 2,3 Prozent |

Kantonsdurchschnitt: Leerwohnungsziffer 1,7 Prozent

2. Die regionalen Unterschiede der Leerstandsquote werden anhand der St.Galler Wahlkreise⁴ dargestellt. Der Wohnungsleerstand ist in den letzten Jahren fast flächendeckend gesunken. Der kantonale Wert der Leerwohnungsziffer liegt für das Jahr 2022 mit 1,7 Prozent aber nach wie vor deutlich über dem gesamtschweizerischen Niveau von 1,3 Prozent und weit über den Werten, die für benachbarte städtische Zentren wie Zürich und Winterthur gemessen werden.

Unter den Wahlkreisen weisen die nördlichen Kantonsgebiete mit Leerwohnungsziffern um die 2 Prozent den höchsten Leerwohnungsbestand auf. Die tiefsten Leerwohnungsziffern sind mit etwa 1 Prozent in den Wahlkreisen Sarganserland und Werdenberg zu verzeichnen. Die Wahlkreise Toggenburg und See-Gaster liegen mit Werten von 1,4 Prozent im Mittelfeld.

Blickt man auf die Gemeindeebene, so fällt auf, dass die städtischen Gebiete wie St.Gallen, Rapperswil-Jona, Gossau, Wil und Rorschach durchwegs Leerwohnungsziffern über dem gesamtkantonalen Wert aufweisen. Sehr tiefe Werte treten überwiegend bei kleinen politischen Gemeinden auf, wo es grössenbedingt zu statistischen Verzerrungen kommen kann.

Eine Auswertung der Leerwohnungsziffer nach Wahlkreisen ergibt für das Jahr 2022 folgende Werte:

| Wahlkreis | Leerwohnungsziffer |
|------------------|---------------------------|
| Wil | 1,7 Prozent |
| St.Gallen | 2,3 Prozent |
| Rorschach | 2,2 Prozent |
| Rheintal | 1,7 Prozent |
| Werdenberg | 1,0 Prozent |
| Sarganserland | 0,9 Prozent |
| See-Gaster | 1,4 Prozent |
| Toggenburg | 1,4 Prozent |

Kantonsdurchschnitt: Leerwohnungsziffer 1,7 Prozent

3. Die Situation im Kanton Zürich wird stark durch die Stadt Zürich geprägt. So weist der Kanton Zürich eine Leerwohnungsziffer von 0,60 Prozent auf, die Stadt Zürich indes eine Leerwohnungsziffer von nur 0,07 Prozent. Rund um den Zürichsee ergibt sich für das Jahr 2022 folgende Situation hinsichtlich der Bezirke bzw. Wahlkreise:

⁴ Kanton St.Gallen, Bevölkerung und Gemeinden (<https://www.sg.ch/ueber-den-kanton-st-gallen/portraet-des-kantons-st-gallen-in-leichter-sprache/bevoelkerung-und-gemeinden-in-leichter-sprache.html>).

| Bezirk / Wahlkreis | Leerwohnungsziffer |
|---------------------------|---------------------------|
| Stadt Zürich | 0,07 Prozent |
| Horgen | 0,74 Prozent |
| Höfe | 0,86 Prozent |
| March | 1,34 Prozent |
| Meilen | 1,20 Prozent |
| See-Gaster | 1,39 Prozent |

Aus den Daten⁵ wird ersichtlich, dass mit zunehmender Distanz zur Stadt Zürich die Leerwohnungsziffer ansteigt. Die am weitesten entfernt von der Stadt Zürich liegenden Bezirke/Wahlkreise March und See-Gaster liegen sogar über dem Schweizer Durchschnittswert. Die Situation im Wahlkreis See-Gaster scheint auf Basis der vorliegenden Zahlen keine Ausnahmestellung zu haben. In den Wahlkreisen Sarganserland und Werdenberg stellt sich die Situation ähnlich dar.

4. Die in der Interpellation vorgeschlagenen 14 Massnahmen für eine schnelle Lösung zur Verbesserung der Wohnungssituation im Kanton St.Gallen werden grösstenteils als wenig geeignet und wenig wirksam beurteilt. Die Hauptgründe für die zunehmende Knappheit an verfügbarem Wohnraum scheinen vor allem in der Zuwanderung und der damit verbundenen höheren Nachfrage sowie im Rückgang der Bautätigkeit seit dem Jahr 2019 begründet zu sein. Ausschlaggebend für höhere Wohnkosten sind in erster Linie die gestiegenen Strom- und Heizkosten sowie die steigenden Hypothekarzinsen. Die Steuerbelastung auf Wohneigentum macht nur einen kleinen Anteil an den Gesamtkosten aus. Sie besteht bekanntlich (mit Ausnahme der Grundsteuer) nur auf einer Nettogrösse (Vermögen oder Kapital nach Abzug der Schulden, Ertrag nach Abzug von Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten). Sie hat sich zudem in den vergangenen Jahren nicht erhöht, sondern war sogar eher rückläufig. Entlastungsmassnahmen im (direkt)steuerlichen Bereich sind nicht zielführend, um der zunehmenden Wohnmangellage Einhalt zu gebieten. Sie hätten keine massgebende Wirkung und würden zu erheblichen Mitnahmeeffekten führen. Um das Problem anzugehen, sind zielgerichtete Massnahmen zu evaluieren.

a) Beschleunigung der Baubewilligungsverfahren:

Die Beschleunigung der Planungs- und Baubewilligungsverfahren war und ist weiterhin ein Anliegen des neuen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG). Das Baubewilligungsverfahren nach Art. 135 ff. PBG wurde entsprechend optimiert und die Digitalisierung ist in Vorbereitung. Verzögern sich aber Baubewilligungsverfahren durch (private) Einsprachen, nützt auch eine Beschleunigung des Verfahrensablaufs nichts.

b) Mehr qualifiziertes Personal für die Bauämter der politischen Gemeinden:

Es ist Sache der politischen Gemeinden, wie sie ihre (Bau-)Verwaltung organisieren. Zudem bestehen für Gemeindeangestellte im Bereich Baurecht spezifische Schulungs-/Weiterbildungsangebote.

c) Personelle Verstärkung beim kantonalen Bau- und Umweltdepartement:

Eine personelle Verstärkung beim Bau- und Umweltdepartement insbesondere im Bereich des Vollzugs könnte allenfalls zu einer gewissen Beschleunigung beitragen, ist aber nur ein kleiner Teilbeitrag an eine rasche Lösung.

⁵ Bundesamt für Statistik, Statistischer Atlas der Schweiz. 09 – Bau-, Wohnungswesen / Wohnen / Leerwohnungsziffer / 2022 Leerwohnungsziffer 2022 (https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/16978_178_175_169/26395.html).

d) Entrümpelung der kantonalen Vorschriften und gemeindeeigenen Bauordnungen:
Der Botschaft zum PBG (S. 8) ist zu entnehmen: «Das Planungs- und Baugesetz entlastet die kommunalen Baureglemente. Die kantonsweite Vereinfachung und Standardisierung vieler Vorschriften stärkt zum einen die Rechtssicherheit und -gleichheit und beschleunigt zum anderen die Verfahren. Die kommunalen Baureglemente können insbesondere durch die Standardisierung und Reduzierung der Regelbauvorschriften verschlankt werden. [...]» Zudem hielten Regierung und Kantonsrat bereits im Vorfeld der Erarbeitung des PBG fest, dass mit dem neuen PBG – soweit möglich und sinnvoll – eine materielle Harmonisierung mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erfolgen soll. Des Weiteren hat die Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) als Starthilfe für die politischen Gemeinden ein Musterbaureglement erarbeitet, das der Systematik des PBG folgt. Darüber hinaus ist hinsichtlich kommunaler Baureglemente die Gemeindeautonomie zu berücksichtigen.

e) Beschränkung der Einsprachemöglichkeiten, insbesondere des Verbandsbeschwerderechts:

Das Verbandsbeschwerderecht auf kantonalen Ebene in Planungs- und Bausachen wurde mit dem V. Nachtrag zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (22.06.03) abgeschafft und ist nunmehr nur noch bundesrechtlich im Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01) sowie im Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451) geregelt. Im Übrigen ist die Legitimation von Verbänden im Beschwerdeverfahren eine Sache der Rechtsprechung, weshalb eine Beschränkung der Einsprachemöglichkeiten in dieser Hinsicht nicht möglich ist.

f) Schnellere Erschliessung von Baugebieten, Zonenerweiterungen:

Die Erschliessung von Bauzonen ist Aufgabe der politischen Gemeinden (Art. 11 PBG) und ist in einem Erschliessungsprogramm zeitlich festgelegt. Die politische Gemeinde kann Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer ermächtigen, öffentliche Erschliessungsanlagen nach genehmigten Plänen vorläufig auf eigene Rechnung zu erstellen, wenn dadurch die planmässige bauliche Entwicklung der politischen Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Hinsichtlich Zonenerweiterungen haben sich die politischen Gemeinden an die Vorgaben des kantonalen Richtplans zu halten (Koordinationsblatt S12) bzw. an das Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG), wobei der 15-Jahres-Bedarf an Bauzonen nicht überschritten werden darf.

g) Grosszügige Auslegung der Zone «übriges Gemeindegebiet»:

Der Zonenkatalog des PBG kennt das «übrige Gemeindegebiet» nicht mehr. Die politischen Gemeinden sind gehalten, im Rahmen der Anpassung ihrer Nutzungspläne das ehemalige «übrige Gemeindegebiet» einer Zone nach PBG zuzuweisen. Mit dem II. Nachtrag zum PBG wurde Art. 7 Abs. 1 PBG mit einem zweiten Satz ergänzt. Demnach bedürfen lediglich unproduktive Flächen, wie insbesondere Hochgebirge, Fels und Geröllhalden keiner Zonierung. Bei einer Zuweisung zur Bauzone sind die Richtplanvorgaben (S12) und die Vorgaben des RPG, namentlich Art. 15 RPG, zu beachten. Das «übrige Gemeindegebiet» in den noch nicht angepassten Nutzungsplänen der politischen Gemeinden wird als Nicht-Bauzone eingestuft. Hier gelten die Vorgaben des Bundesrechts, das keine grosszügige Auslegung zulässt.

h) Wohnkosten senken, Steuer- und Abgabensenkungen auf Energie:

Die direkten Steuern sind hier u.E. nicht angesprochen. Zudem ist ihr Anteil an den Wohnkosten nicht von grosser Bedeutung (siehe oben Vorbemerkung bei Ziff. 4), wenn man einmal von den selbstgenutzten Liegenschaften mit geringer hypothekarischer Belastung abieht. Abgaben auf Energie erheben die politischen Gemeinden bzw. der Bund.

i) Grundsteuer abschaffen:

Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Gemeindesteuer.

j) Wohnbaugenossenschaften finanziell unterstützen:

Wohnbaugenossenschaften kommen bereits heute unter gewissen Voraussetzungen in den Genuss einer Befreiung von den Gewinn- und Kapitalsteuern. Die Einzelheiten dazu, insbesondere die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung, sind in der Steuerbuchweisung StB 80 Nr. 7 dargestellt.

k) Schaffung von privatem Wohneigentum erleichtern, Wohnbauförderung in der Bundesverfassung reaktivieren (Art. 108 BV):

Die Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) sieht verschiedene Massnahmen vor, um den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu fördern (Art. 108 Abs. 1 BV). Der Bund fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten (Abs. 2) und berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten (Abs. 4). Der Bund verfügt über zwei hauptsächliche Instrumente der Wohnraumförderung: Darlehen aus dem Fonds de Roulement und Bürgschaften. Der Bund nimmt in Art. 41 BV auch die Kantone in die Pflicht. Bund und Kantone haben sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür einzusetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können (Art. 41 Abs. 1 Bst. e BV).

Das eidgenössische Wohnraumförderungsgesetz (SR 842; abgekürzt WFG) ist seit dem 1. Oktober 2003 in Kraft. Es ersetzt das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843; abgekürzt WEG) vom 4. Oktober 1974, das am 31. Dezember 2001 eingestellt wurde. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Hilfen, die vorher zugesichert wurden. Sie werden bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit von in der Regel 25 Jahren weitergeführt. Gestützt auf das WFG will der Bund den Bau oder die Erneuerung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, den Zugang zu Wohneigentum, die Tätigkeiten der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Forschung im Wohnbereich fördern.

Das dringendste Problem wird in der Knappheit erschwinglicher Wohnungen und weniger im durchaus ebenfalls schwierigen Zugang zu Wohneigentum gesehen. Art. 41 Abs. 1 Bst. e BV hält die öffentliche Hand dazu an, sich für eine gute Wohnversorgung zu engagieren und bei Bedarf eine aktive Rolle in der Wohnhilfe einzunehmen. Der Kantonsrat erliess am 27. November 1991 das Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung (sGS 737.1; abgekürzt GWE), das seit 1. März 1993 in Vollzug ist. Das kantonale Gesetz schliesst nahtlos an die eidgenössische Regelung an, indem Kanton und politische Gemeinde unter den gleichen Voraussetzungen wie der Bund nicht rückzahlbare Zuschüsse leisten. Der Kanton St.Gallen und die St.Galler politischen Gemeinden fördern durch unverzinsliche und nicht rückzahlbare Zuschüsse den Bau und die Erneuerung preisgünstiger Wohnungen sowie den Erwerb selbstgenutzten Wohnungs- und Hauseigentums (Art. 1 GWE).

Mit den im GWE vorgesehenen Zuschüssen könnte daher auch der genossenschaftliche Wohnungsbau vermehrt gefördert werden. Denn Genossenschaften können einerseits günstigere Mietwohnungen zur Verfügung stellen und andererseits auch in ihren Statuten festhalten, dass eine gewisse Haushaltsgrösse für die Wohnungen vorhanden sein muss und nur potenzielle Mieterinnen und Mieter einkommens- und vermögensschwacher Haushalte in Frage kommen. Wohnbaugenossenschaften sind auch insofern interessant, weil sie günsti-

geren Wohnraum mit einem tieferen durchschnittlichen Wohnflächenkonsum je Kopf anbieten. Ein weiterer Ansatz wäre die Förderung von Genossenschaften, die günstige Alterswohnungen bzw. ein betreutes Wohnen im Alter zur Verfügung stellen. Damit könnte ein Anreiz geschaffen werden, dass ältere Personen, die noch selbständig wohnen können, aus Einfamilienhäusern oder aus den im Verhältnis für ein bis zwei Personen zu grossen Wohnungen ausziehen.

Voraussetzung für die Zusicherung von Zuschüssen (nach Anhörung des Gemeinderates) durch die zuständige Stelle des Kantons nach Art. 1 GWE ist jedoch, dass der Bund Leistungen nach WEG zusichert (Art. 3 Abs. 1 GWE). Durch die Ablösung des WEG durch das Inkraftsetzen des WFG am 1. Oktober 2003 können die Vorschriften nach GWE nur noch auf hängige Geschäfte innerhalb der gesetzlichen Lauffrist von 25 Jahren angewendet werden. Diese Lauffristen für Zusatzverbilligungen seitens des Kantons und der politischen Gemeinden laufen jedoch am 31. Dezember 2023 aus (vgl. Art. 27 Abs. 3 der eidgenössischen Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, SR 843.1). Da der Kanton St.Gallen zum WFG keine kantonale Anschlussgesetzgebung erlassen hat, erlischt im Kanton St.Gallen nach Ablauf der WEG-Laufzeiten die gesetzliche Grundlage zur finanziellen Einflussnahme auf den st.gallischen Wohnungsmarkt. Für die finanzielle Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften (Ziff. 4 Bst. j) und die Erleichterung von Schaffung von privatem Wohneigentum (Ziff. 4 Bst. k) müsste zuerst eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

Sollte es sich herausstellen, dass sich Kurzzeitvermietungen (z.B. über Airbnb) im Kanton St.Gallen wie in traditionellen Touristendestinationen weiter ausbreiten und damit wesentlich zur Wohnungsknappheit beitragen, gäbe es für den Kanton und die politischen Gemeinden eine Möglichkeit, diese gesetzlich zu regeln und einzuschränken, wie dies z.B. bereits die Kantone Genf und Waadt oder Schweizer Städte wie Bern und Luzern kennen.

Da sämtliche Massnahmen in den oben aufgeführten Bereichen des WFG bzw. des GWE gesetzliche Anpassungen erfordern, kann nicht davon ausgegangen werden, dass damit eine schnelle Wirkung zur Verbesserung der Wohnungssituation erreicht werden kann.

l) Gewährung von Steuererleichterungen für selbstgenutztes Wohneigentum:

Bereits heute wird gemäss Art. 34 Abs. 3 des Steuergesetzes (sGS 811.1, abgekürzt StG) auf dem Marktmietwert von am Wohnsitz selbstgenutztem Wohneigentum ein Einschlag von 30 Prozent gewährt. Dies gilt auch bei der direkten Bundessteuer. Steht der um 30 Prozent reduzierte Mietwert in einem Missverhältnis zu den Bruttoeinkünften und zum Vermögen, kann er bei Personen im ordentlichen AHV-Alter gemäss Art. 34 Abs. 4 StG um weitere 10 Prozent gesenkt werden (Härtefallregelung). Die St.Galler Regelung zur Bemessung des Eigenmietwerts hält den Rahmen, den das Bundesgericht unter dem Blickwinkel der rechtsgleichen Behandlung mit Mieterinnen und Mieter, die ihre Wohnkosten nicht in Abzug bringen können, entwickelt hat, gerade noch ein. Das Vermögen ist nach der bundesrechtlichen Vorgabe von Art. 14 des Steuerharmonisierungsgesetzes (SR 642.14) zum Verkehrswert zu bewerten (wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann). Eine tiefere Bewertung von selbstgenutztem Wohneigentum zwecks Förderung von Wohneigentum scheidet demnach aus.

m) Aufhebung der strengen Anlagelimiten für den Erwerb von Liegenschaften durch Pensionskassen (Art. 71 BVG, Art. 55 BVV2) und anderer institutioneller Investoren:

Der Interpellant referenziert auf ein Bundesgesetz und eine Verordnung des Bundes. Der Kanton kann keine Anpassungen an Bundesgesetzen vornehmen. Auch wenn der Kanton versuchen würde, auf Änderungen hinzuwirken, wäre dies keine Massnahme, welche schnell eine Wirkung entfalten würde.

n) Kein Fotovoltaik-Zwang auf den Dächern, aber grosszügigere Bewilligungspraxis und bessere Zuschüsse und Vergütungspraxis für Freiwillige:
Gemäss Art. 18a RPG bedürfen in Bau- und in Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden. Den meisten Bauwilligen wie auch Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern steht damit für Fotovoltaik-Anlagen bereits ein schlankes Bewilligungsverfahren zur Verfügung. Das Energiegesetz (sGS 741.1, abgekürzt EnG) lässt weiter zu, auf die Eigenstromerzeugung zu verzichten und stattdessen den gewichteten Energiebedarf zu vermindern oder dem Kanton eine Ersatzabgabe zu entrichten (vgl. Art. 5c Abs. 1 EnG). Somit bestehen bei fehlender Verfügbarkeit von Komponenten oder Fachpersonen Alternativen zur Installation einer Fotovoltaik-Anlage. Von besseren Zuschüssen verspricht sich die Regierung keine Verkürzung der Planungs- und Bauzeit. Insgesamt erachtet die Regierung die Eigenstromerzeugung nicht als massgebliche Ursache für einen tiefen Leerwohnungsbestand.