

## Nachtrag zum Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. Mai 2004

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	Seite
Zusammenfassung.....	1
1. Ausgangslage.....	2
1.1 Bundesrecht .....	2
1.2 Kantonales Recht .....	2
2. Grund der Revision des kantonalen Anschlussgesetzes .....	4
3. Ziel der Revision des kantonalen Anschlussgesetzes.....	4
4. Änderungen des kantonalen Anschlussgesetzes.....	4
4.1 Mietwohnungen .....	4
4.2 Eigentumswohnungen und Eigenheime.....	5
5. Auswirkungen.....	6
6. Antrag .....	6
Entwurf (Nachtrag zum Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung) .....	7

### Zusammenfassung

*Das eidgenössische Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) sieht drei Massnahmen zur Verbilligung der Mietzinsen vor. Es sind dies die Finanzierungshilfe, die Grund- und die Zusatzverbilligung. Im Bereich der Zusatzverbilligungen leistet der Bund aufgrund einer Änderung der eidgenössischen Verordnung zum WEG wirtschaftlich schwächeren Personen neu während 15 anstatt – wie bisher – während zehn Jahren Beiträge an die Anlagekosten von Mietwohnungen und Eigenheimen.*

*Diese zeitliche Ausdehnung der Beitragsleistungen des Bundes hat zur Folge, dass die im kantonalen Anschlussgesetz festgelegten Zuschussleistungen des Kantons und der Gemeinde nicht mehr mit dem WEG übereinstimmen. Namentlich treten in einzelnen Jahren Zuschusskumulierungen auf. Mit dem Nachtrag zum Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung soll die zeitliche Abstimmung der kantonalen und kommunalen Zuschussleistungen an das WEG wieder hergestellt werden, um eine gleichmässige Entlastung der Mieter und Eigentümer sicherzustellen.*

*In finanzieller Hinsicht führt der Nachtrag zum Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung zu einer geringfügigen Entlastung von Kanton und Gemeinden, weil die Zuschussleistungen an die Anlagekosten von Mietwohnungen und Eigenheimen reduziert werden können.*

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Vorlage Botschaft und Entwurf eines Nachtrags zum Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Bundesrecht**

Das eidgenössische Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843; abgekürzt WEG) sieht als Massnahmen zur Verbilligung der Mietzinse drei Arten von Leistungen vor:

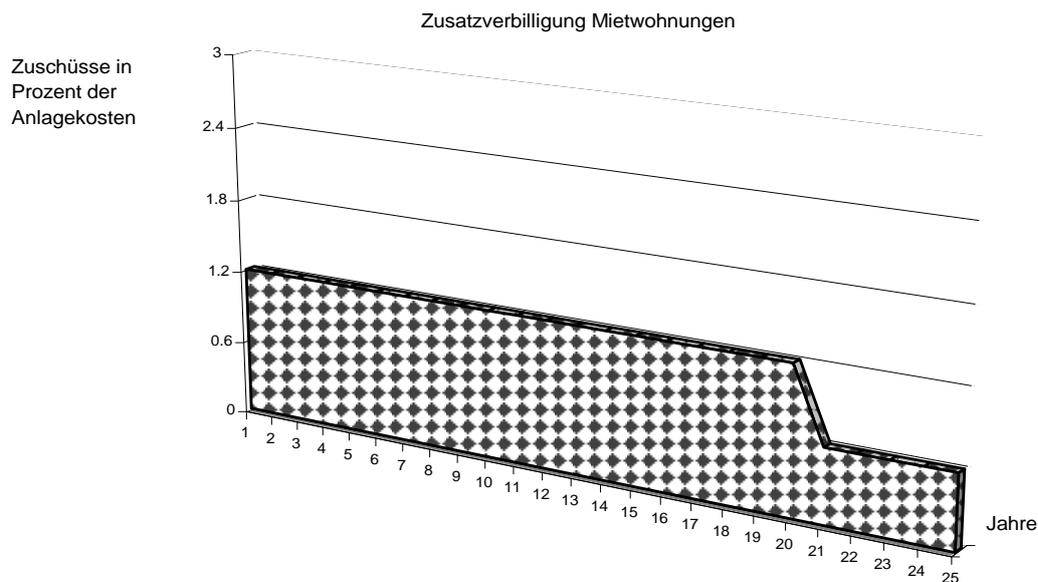
- a) Finanzierungshilfen zur Verbürgung von Zweithypotheken (Art. 36 WEG);
- b) Grundverbilligungen als rückzahlbare und verzinsliche Vorschüsse (Art. 35 Abs. 2 Bst. a und Art. 37 WEG);
- c) Zusatzverbilligungen in Form von jährlich gleichbleibenden, nicht rückzahlbaren Zuschüssen des Bundes für wirtschaftlich schwächere Personen (Art. 35 Abs. 2 Bst. b und c sowie Art. 42 WEG).

Das System der Zusatzverbilligungen ist dreistufig aufgebaut. Die Anspruchsberechtigung hängt einerseits vom Einkommen und anderen persönlichen Umständen ab (Alter, Invalidität, Pflegebedürftigkeit und Ausbildung). Andererseits bestehen gewisse Beschränkungen in Bezug auf die Wohnungsgrösse. Bei der Zusatzverbilligung I beläuft sich der jährliche Beitrag des Bundes auf 0,6 Prozent der Anlagekosten (Art. 27 Abs. 1 VWEG). Die Zusatzverbilligung I konnte nach der bis 30. Juni 1998 geltenden Fassung von Art. 27 Abs. 2 VWEG während zehn Jahren beansprucht werden. Mit der Zusatzverbilligung II hat der Berechtigte die Möglichkeit, während 25 Jahren einen jährlichen Beitrag von 1,2 Prozent der Anlagekosten zu beziehen (Art. 27 Abs. 1 und 3 VWEG). Seit 1. Dezember 1990 werden die Zusatzverbilligungen I und II um 0,6 Prozent der Anlagekosten je Jahr erhöht, sofern der Kanton oder die Gemeinde einen mindestens gleich hohen Zuschuss ausrichtet oder einen gleichwertigen Beitrag leistet (Art. 27 Abs. 4 VWEG).

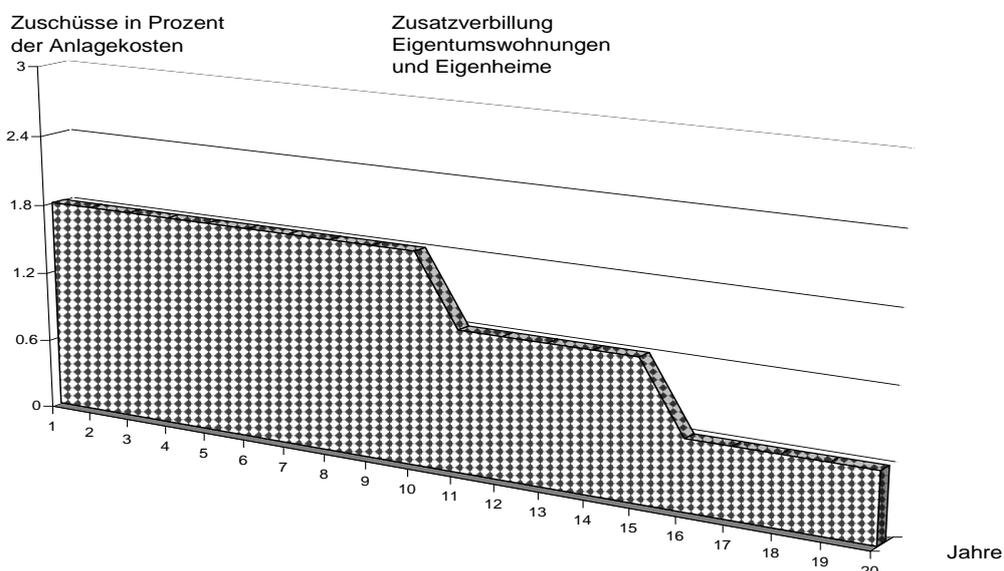
### **1.2 Kantonales Recht**

Das heutige System der Wohneigentumsförderung ist nicht problemlos. Durch Zins- und Rückzahlungspflicht bei der Grundverbilligung innert 25 Jahren steigt die finanzielle Belastung für den Eigentümer oder Mieter entsprechend an. Schon etwa ab dem zwölften Jahr wird der anfänglich kostendeckende Ansatz überschritten. Mieterwechsel in diesem Zeitraum führen dazu, dass der neue Mieter die Verbilligung seines Vorgängers zurückzahlen und – bei Familienwohnungen – erst noch auf die Zusatzverbilligung verzichten muss. Um diese systembedingten Schwächen zu mindern und die möglichen zusätzlichen Verbilligungen des Bundes auszuschöpfen, erliess der Kantonsrat 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 Gemeinde unter den gleichen Voraussetzungen wie der Bund nicht rückzahlbare Zuschüsse leisten.

Für *Mietwohnungen* gewähren Kanton und Gemeinde während 25 Jahren Zuschüsse von jährlich je 0,3 Prozent der Anlagekosten (Art. 2 Bst. a und c in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 GWE). Die Zuschüsse fliessen in den ersten zehn Jahren in einen Mietwohnungsfonds (Art. 6 Abs. 2 GWE). Vom 11. bis 20. Jahr werden sie dem Fonds entnommen (Art. 10 GWE), womit der Mietzins insgesamt um 1,2 Prozent der Anlagekosten verbilligt wird. Vom 21. bis 25. Jahr beträgt die jährliche Verbilligung wieder 0,6 Prozent der Anlagekosten. Damit wird eine gleichmässige Entlastung der Mietzinse über die gesamte Laufzeit erreicht.



Bei *Eigentumswohnungen und -heimen* gewähren Kanton und Gemeinde während 20 Jahren Zuschüsse von jährlich je 0,3 Prozent der Anlagekosten (vom 1. bis 10. und vom 16. bis 20. Jahr [Art. 2 Bst. a und b in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 GWE]) bzw. je 0,6 Prozent der Anlagekosten (vom 11. bis 15. Jahr [Art. 5 Abs. 2 Bst. a GWE]). Um der hohen Belastung durch Verzinsung und Rückzahlung der Grundverbilligung zu begegnen, wird der Eigentümer verpflichtet, in den ersten zehn Jahren zwei Drittel der von Bund, Kanton und Gemeinde erhaltenen, nicht rückzahlbaren Zuschüsse zur zusätzlichen Rückzahlung der Hypotheken zu verwenden (Art. 7 Abs. 2 GWE).



Bei *Alterswohnungen* leisten Kanton und Gemeinde über die gesamte Laufzeit von 25 Jahren Zuschüsse von jährlich je 0,3 Prozent der Anlagekosten (Art. 2 Bst. a in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 GWE). Zusammen mit der erhöhten Zusatzverbilligung des Bundes von 1,8 Prozent der Anlagekosten je Jahr wird die finanzielle Belastung für die anspruchsberechtigten Bewohner somit gleichmässig um jährlich 2,4 Prozent der Anlagekosten verringert.

## **2. Grund der Revision des kantonalen Anschlussgesetzes**

Auf 1. Juli 1998 setzte der Bundesrat eine Änderung der VWEG in Kraft. Seither wird die Zusatzverbilligung I in der Regel während 15 statt – wie bisher – während zehn Jahren ausgerichtet (Art. 27 Abs. 2 VWEG). Ausserdem kann die Zusatzverbilligung I seither während elf, statt während zehn Jahren um höchstens 0,6 Prozent der Anlagekosten je Jahr erhöht werden, sofern der Kanton oder die Gemeinde einen mindestens gleich hohen Zuschuss ausrichtet oder einen gleichwertigen Beitrag leistet (Art. 27 Abs. 4 VWEG). Die Alterswohnungen sind von den Änderungen nicht betroffen.

Die zeitliche Ausdehnung der Zuschussleistungen des Bundes hat zur Folge, dass die Zuschussleistungen des Kantons und der Gemeinde nicht mehr auf die Bundesleistungen abgestimmt sind und deshalb in einzelnen Jahren Spitzen auftreten. Um diese Spitzen zu glätten, ist eine Revision des kantonalen Rechts notwendig.

## **3. Ziel der Revision des kantonalen Anschlussgesetzes**

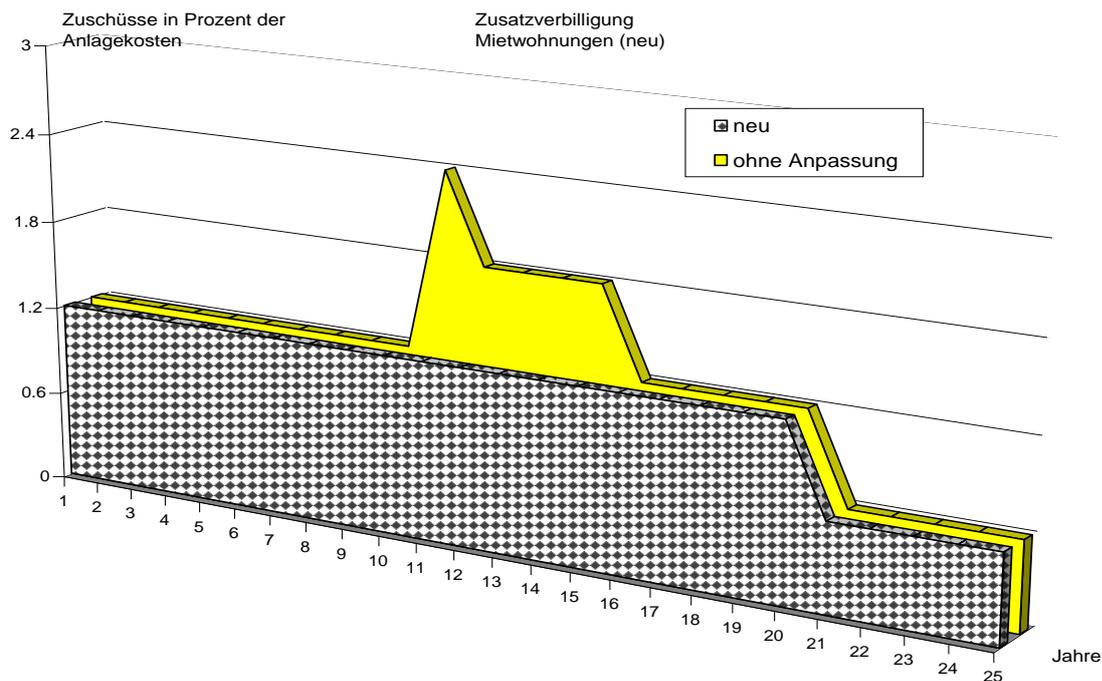
Mit dem Nachtrag zum Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung sollen die kantonalen und kommunalen Zuschüsse an die geänderten Bundesleistungen angepasst werden und eine gleichmässige Entlastung der Mieter und Eigentümer erreicht werden.

## **4. Änderungen des kantonalen Anschlussgesetzes**

### **4.1 Mietwohnungen**

Durch die längere Zahlungsdauer des Bundes ist es möglich, einerseits den Mietwohnungsfonds um ein Jahr länger anwachsen zu lassen, andererseits die Entnahme aus dem Fonds um fünf Jahre zu verlängern. Dies bewirkt, dass während der letzten fünf Jahre (Laufjahre 21 bis 25) Kanton und Gemeinde neu keine Zuschüsse mehr leisten müssen. Die Beitragsleistungen verringern sich damit insgesamt um je 1,5 Prozent der Anlagekosten, während die Situation für den Mieter – infolge der längeren Zahlungsdauer des Bundes – unverändert bleibt.

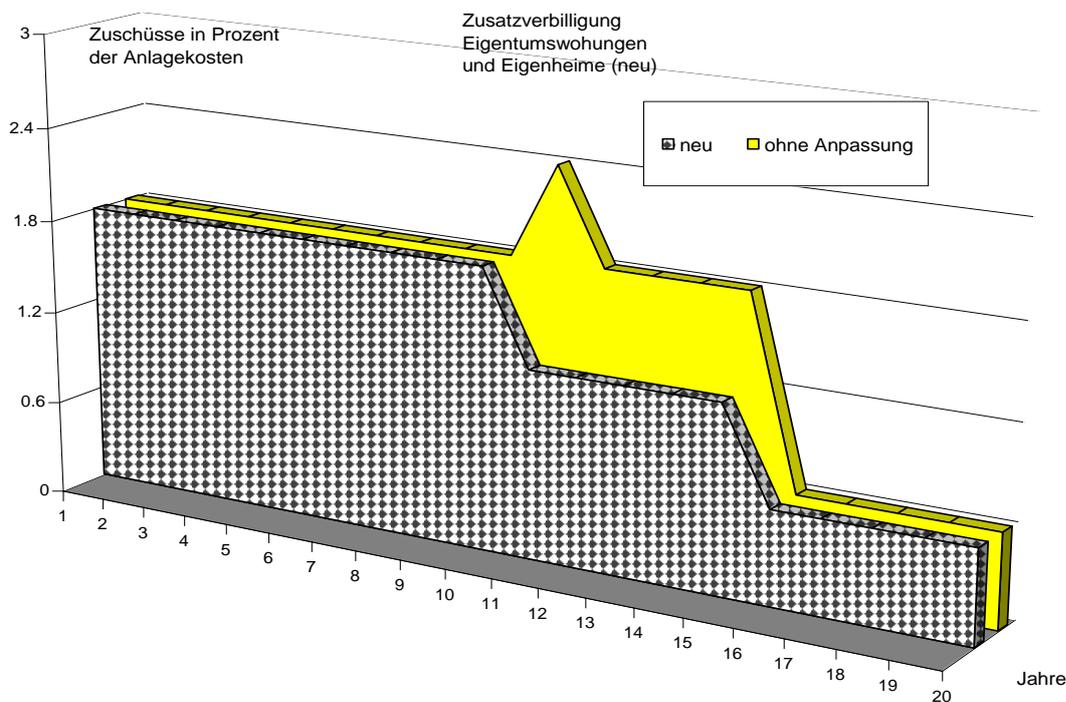
Mit anderen Worten müssen Kanton und Gemeinde anstatt vom 11. bis 20. Jahr nur noch vom 16. bis 20. Jahr Zuschüsse in einer Höhe von 1,2 Prozent der Anlagekosten leisten (Art. 5 Abs. 2 des Entwurfes). Vom 21. bis 25. Jahr können die Zuschüsse vollumfänglich dem Mietwohnungsfonds entnommen werden (Art. 10 Abs. 2 des Entwurfes).



## 4.2 Eigentumswohnungen und Eigenheime

Beim Eigentum bewirkt die längere Zahlungsdauer des Bundes, dass die Beitragsleistungen von Kanton und Gemeinde während den Laufjahren 11 bis 15 ebenfalls um insgesamt je 1,5 Prozent reduziert werden können. Die Leistungen für den Eigentümer bleiben - infolge der längeren Zahlungsdauer des Bundes - unverändert.

Zu diesem Zweck soll Art. 5 Abs. 2 Bst. a GWE aufgehoben werden.



## 5. Auswirkungen

Die vorgeschlagene Lösung wird eine finanzielle Entlastung von Kanton und Gemeinden bewirken, weil die von Kanton und Gemeinde zu erbringenden Zuschüsse sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen insgesamt um je 1,5 Prozent der Anlagekosten reduziert werden.

Die finanzielle Entlastung tritt bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen unmittelbar mit dem Vollzugsbeginn dieses Nachtrags ein und beträgt – auf der Basis der im Jahr 2003 geleisteten Zahlungen – für Kanton und Gemeinden jährlich je rund 50'000 Franken.

Die Einsparungen bei Mietwohnungen werden erst ab dem Jahr 2014 wirksam, weil Kanton und Gemeinden neu ab dem 21. Jahr keine Zuschüsse mehr leisten müssen. Die finanzielle Entlastung für Kanton und Gemeinden beträgt bei Mietwohnungen nach derzeitigen Schätzungen ebenfalls mindestens je rund 50'000 Franken jährlich.

Der Mietwohnungsfonds wird durch die Änderung ein Jahr länger gespiesen. Die Bezugsdauer von zehn Jahren bleibt unverändert. Damit erhöht sich der Sicherheitspuffer für den Kanton. Diese Wirkung ist zweckmässig, weil der Mietwohnungsfonds in den ersten elf Jahren nicht gespiesen wird, wenn der Wohnungsmieter keinen Anspruch auf Erhalt der Zusatzverbilligung I hat. In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass der Mieter erst zum Zeitpunkt, in dem die Zuschüsse dem Mietwohnungsfonds entnommen werden, anspruchsberechtigt wird. Auszahlungen erfolgen in solchen Fällen, ohne dass je Einlagen in den Fonds getätigt worden sind. Eine geringfügig höhere Fondseinlage hilft, solche Fälle abzufedern. Sollte der Fondsbestand übermässig anwachsen, können ihm – wie schon im Jahr 2002 – Mittel entnommen werden.

## 6. Antrag

Wir beantragen Ihnen, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Entwurf des Nachtrags zum Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung einzutreten.

Im Namen der Regierung,  
Der Präsident:  
Hans Ulrich Stöckling

Der Staatssekretär:  
Martin Gehrer

## **Nachtrag zum Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung**

Entwurf der Regierung vom 11. Mai 2004

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 11. Mai 2004<sup>1</sup> Kenntnis genommen und  
erlässt

als Gesetz:

I.

1. Das Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 9. Januar 1992<sup>2</sup> wird wie folgt geändert:

### **c) Höhe**

Art. 5. Zuschüsse nach Art. 2 dieses Gesetzes betragen jährlich 0,6 Prozent der Anlagekosten.

Sie betragen 1,2 Prozent der Anlagekosten **bei Zuschüssen nach Art. 2 Bst. c dieses Gesetzes vom 16. bis 20. Jahr.**

### **3. Mietwohnungsfonds**

Art. 10. Zuschüsse nach Art. 5 Abs. 2 \_\_\_ dieses Gesetzes werden zur Hälfte dem Mietwohnungsfonds nach Art. 6 Abs. 2 dieses Gesetzes entnommen.

**Zuschüsse nach Art. 2 Bst. c dieses Gesetzes werden vom 21. bis 25. Jahr dem Mietwohnungsfonds nach Art. 6 Abs. 2 dieses Gesetzes entnommen.**

2. Im Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 9. Januar 1992<sup>2</sup> werden unter Anpassung an den Text ersetzt:
  - a) «Staat» durch «Kanton»;
  - b) «Grosser Rat» durch «Kantonsrat»;
  - c) «Regierungsrat» durch «Regierung».

II.

Die Regierung bestimmt den Vollzugsbeginn dieses Erlasses.

---

<sup>1</sup> ABI 2004, ●.

<sup>2</sup> sGS 737.1.