



PD/P200184

Erläuterungen zur Änderung der Verordnung über die Wohnraumförderung vom 17. Juni 2014 (WRFV, 861.520) Stand: 1. Juli 2014

1. Ausgangslage

Das kantonale Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) sieht in §§ 11-13 die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Darlehen für Projektentwicklung, Bürgschaften sowie die Abgabe von Grundstücken im Baurecht vor. § 10 der Wohnraumförderungsverordnung (WRFV, SG 861.520) konkretisiert sodann die damit verbundenen Auflagen. Gemäss § 10 Abs. 3 lit. a) hat die Vermietung des geförderten Wohnraums im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung und diskriminierungsfrei zu erfolgen. Dabei werden Kategorien Alter, Nationalität, ethnische oder religiöse Zugehörigkeit explizit genannt. Um in Zusammenhang mit der sozialen Durchmischung zusätzlich der Einkommens- und Vermögenssituation der Mieterinnen und Mieter expliziter Rechnung zu tragen, soll die Bestimmung dahingehend präzisiert und ergänzt werden, dass bei der Vermietung die Einkommens- und Vermögenssituation ebenfalls zu berücksichtigen ist.

2. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Verordnung vom 17.06.2014	Änderungen
§ 10 Auflagen für die Gewährung von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes ¹ Die Gewährung von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes erfolgt ausschliesslich im Hinblick auf die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum. ² Die Leistungsempfängerinnen und -empfänger sind zu verpflichten, dass die geförderten Objekte die folgenden Anforderungen erfüllen: a) Sie sind nach wirtschaftlichen Grundsätzen, in städtebaulich und architektonisch guter Qualität und in einem energetisch zeitgemässen Standard zu realisieren; b) die Summe der Nutzflächen des darin enthaltenen Wohnraums darf die Summe der Nutzflächen nicht übersteigen, die das Objekt hätte, wenn seine Wohnungen in Abhängigkeit der Zimmerzahl die folgenden Grössen aufwiesen: 1. 1-Zimmer-Whg. 37 m²	§ 10 Auflagen für die Gewährung von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes ¹ Die Gewährung von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes erfolgt ausschliesslich im Hinblick auf die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum. ² Die Leistungsempfängerinnen und -empfänger sind zu verpflichten, dass die geförderten Objekte die folgenden Anforderungen erfüllen: a) Sie sind nach wirtschaftlichen Grundsätzen, in städtebaulich und architektonisch guter Qualität und in einem energetisch zeitgemässen Standard zu realisieren; b) die Summe der Nutzflächen des darin enthaltenen Wohnraums darf die Summe der Nutzflächen nicht übersteigen, die das Objekt hätte, wenn seine Wohnungen in Abhängigkeit der Zimmerzahl die folgenden Grössen aufwiesen: 1. 1-Zimmer-Whg. 37 m²

2. 2-Zimmer-Whg. 61 m² 3. 3-Zimmer-Whg. 83 m² 4. 4-Zimmer-Whg. 110 m² 5. 5-Zimmer-Whg. 142 m². Die Nutzfläche, die innerhalb der Wohnung liegt, ist gemäss der Norm SIA 416 "Flächen und Volumen von Gebäuden" zu bemessen. Nicht mitgezählt werden Flächen von Räumen mit einer geringeren Raumhöhe als 1.80 Meter. Gemeinschaftsräume mit einer erweiterten Wohnnutzung werden an die Summe der Nutzflächen angerechnet. ³ Die Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes sind überdies zu verpflichten, dass a) die Vermietung des geförderten Wohnraums im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung und diskriminierungsfrei, das heisst insbesondere unabhängig von Alter, Geschlecht, Nationalität, ethnische oder religiöse Zugehörigkeit erfolgt; b) sichergestellt ist, dass die Mietenden dieser Wohnungen während der Mietdauer dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben; c) die Wohnungen höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen und von dieser Belegungsvorschrift während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden darf. ⁴ Der Mietzins der geförderten Wohnungen ist nach dem Grundsatz der Kostenmiete gemäss Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003 und Art. 8 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) vom 26. November 2003 ohne dessen Abs. 4, 5 und 7 zu bemessen.	2. 2-Zimmer-Whg. 61 m² 3. 3-Zimmer-Whg. 83 m² 4. 4-Zimmer-Whg. 110 m² 5. 5-Zimmer-Whg. 142 m². Die Nutzfläche, die innerhalb der Wohnung liegt, ist gemäss der Norm SIA 416 "Flächen und Volumen von Gebäuden" zu bemessen. Nicht mitgezählt werden Flächen von Räumen mit einer geringeren Raumhöhe als 1.80 Meter. Gemeinschaftsräume mit einer erweiterten Wohnnutzung werden an die Summe der Nutzflächen angerechnet. ³ Die Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes sind überdies zu verpflichten, dass a) die Vermietung des geförderten Wohnraums <u>während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses</u> im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung und diskriminierungsfrei, das heisst <u>erfolgt, dabei wird</u> insbesondere <u>unabhängig auf eine angemessene Berücksichtigung von Alter, Geschlecht, Nationalität, ethnische oder religiöse Zugehörigkeit erfolgt</u> Mietenden mit geringen Einkommen und Vermögen geachtet; die zuständige Stelle konkretisiert diese Auflage im Einzelfall gegenüber den Leistungsempfängerinnen und -empfängern b) sichergestellt ist, dass die Mietenden dieser Wohnungen Vermietung des geförderten Wohnraums während der Mietdauer dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben<u>gesamten Dauer des Mietverhältnisses diskriminierungsfrei, das heisst insbesondere unabhängig von Alter, Geschlecht, Nationalität, Behinderung, ethnische oder religiöse Zugehörigkeit erfolgt;</u> c) sichergestellt ist, dass die Wohnungen höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen und von Mietenden dieser Belegungsvorschrift Wohnungen während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden darf. Mietdauer dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben; d) die Wohnungen höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen und von dieser Belegungsvorschrift während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden darf.
---	---

Erläuterungen zu § 10 Auflagen für die Gewährung von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes

Die Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV, SG 861.520) vom 17. Juni 2014 wird in § 10 dahingehend präzisiert, dass bei der Vermietung die Einkommens- und Vermögenssituation während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses mitberücksichtigt werden muss. Die zuständige Behörde soll dabei den Umständen und der Ausrichtung der einzelnen Genossenschaft genügend Rechnung tragen. So macht es beispielsweise Sinn, bei einer auf eine ältere Bewohnerschaft ausgerichtete Genossenschaft einen Anteil an EL-Bezügerinnen und -Bezüger festzulegen, während bei einer anderen Genossenschaft eine andere Sozialleistung als Referenz genommen wird. Auch denkbar ist, dass ein Anteil der Wohnungen an Klientinnen und Klienten einer sozialen Institution vermietet wird.

Beilage:
Synopsis