

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **26.07.2024**

## **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.

Dass in der Ostschweiz einige gemeinnützige Bauträger unglücklich sind mit ihren WEG-Bauten, ist bekannt. In der Stadt St. Gallen existiert dazu eine Alternative: Ein 12-Mio.-Franken-Kredit.

RENÉ HORNING

Mit Hilfe eines städtischen Kredits von zwölf Millionen Franken werden in St. Gallen bereits über zweihundert Wohnungen verbilligt. Vermietet werden die Liegenschaften von einem Dutzend gemeinnütziger Genossenschaften und Vereine. Entstanden war die Idee zu einer solchen Förderung bereits auf dem Höhepunkt der Wohnungsknappheit – vor zehn Jahren. Damals brachte der örtliche Mieter/innenverband eine Initiative zur Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum durch. Das Modell ist einfach: Während je zehn Jahren werden pro Objekt die Baurechtszinsen verbilligt. Das erlaubt gemeinnützigen Bauträgern, auch mit ganz wenig Geld Liegenschaften im Baurecht zu erwerben – in der Regel von der Stadt.

Der Start war allerdings harzig: Es fanden sich kaum Träger, die geeignete Wohnungen beschaffen wollten oder konnten. Und die Stadt bremste ihrerseits, weil sie die Gelder nicht dazu ausgeben wollte, um private Spekulationsverluste abzudecken. Eine Reglementsänderung und eine aktivere Liegenschaftspolitik der Stadt machten dann, erst fünf Jahre nach dem Volks-Ja, den eigentlichen Start möglich. Als erste bekam die Genossenschaft «Wohnen und Arbeiten im Engel» zwei ziemlich vernachlässigte Altstadt Häuser im Baurecht. Dort wird inzwischen preisgünstig gewohnt und ein Alternativrestaurant betrieben.

Zu den ersten Subventionsempfängern gehörten auch die «Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft» und einige speziell gegründete kleinere Bauträger – in der Mehrzahl mit Einzelobjekten. Einer der grössten Nutzer des Kredits ist mit fünfzig Wohnungen inzwischen der aus Kreisen des Mieter/innenverbands gegründete Verein «Hausen und Wohnen». Er gehört dem Verband für Wohnungswesen an und zahlt auch seinerseits Beiträge in den Solidaritätsfonds.

«Hausen und Wohnen» hat sich inzwischen zum eigentlichen Partner der Stadt entwickelt: «Wir suchen Liegenschaften auf dem Markt und schlagen sie der Stadt zum Kauf vor», schildert Architekt Fredi Altherr das Vorgehen. Ist die Stadt mit dem Preis

# Aktuell

## St. Galler Subventionsmodell

einverstanden und kann sie das Haus auch tatsächlich erwerben, tritt sie es anschliessend einem der Bauträger für 99 Jahre im Baurecht ab.



Sittertalstr. 21 in St. Gallen vor der Sanierung – ein Projekt von «Hausen und Wohnen».

### Subjekthilfe

Das St. Galler Wohnverbilligungsmodell funktioniert gezielt für die einkommensschwächere Bevölkerung: Subventionen bekommt nur, wer auch nach den Bestimmungen des WEG Anspruch auf Zusatzverbilligungen hätte. Doch im Gegensatz zum WEG funktioniert das St. Galler Modell auch dann, wenn die Bewohner nicht mehr jedes Jahr mit einer Lohnerhöhung rechnen können. Während die WEG-Förderung «praktisch tot» sei, so «Hausen und Wohnen»-Vorstandsmitglied Felix Schmid, gibt es eine grosse Nachfrage nach dem 12-Mio.-Kredit.

Selbst nach Auslaufen der zehnjährigen Baurechtszinsverbilligung werden die Bewohner/innen in diesen Liegenschaften keinen Mietzinsschock erleben. «Wir bilden Rücklagen, um die Sprünge abzufangen. Ausserdem erhöhen wir in ganz kleinen Schritten die Mieten schon während der subventionierten Zeit im Abstand von drei bis vier Jahren», erklärt Fredi Altherr das Vorgehen.

Mit fünfzig Wohnungen ist «Hausen und Wohnen» nun allerdings an einer kritischen Grenze angekommen: Die Verwaltung ist fürs Nebenamt bereits zu aufwendig, aber noch zu klein für eine Profi-Stelle. Deshalb

strebt der Verein an, die Zahl der Wohnungen auf rund hundert zu verdoppeln. Ein weiterer Schritt in diese Richtung steht bereits in Aussicht. Wieder wurde eine Liegenschaft gefunden – diesmal ein Mehrfamilienhaus aus den sechziger Jahren mit zwanzig Wohnungen –, die im Laufe dieses Sommers von der Stadt St. Gallen gekauft und dann dem Verein im Baurecht weitergegeben werden soll.

Diese Art von Wohnraumverbilligung sei für die öffentliche Hand letztlich sogar rentabel, erklärt «Hausen und Wohnen»-Vorstandsmitglied Felix Schmid. Zum einen falle durch die sofortige Weitergabe einer Liegenschaft durch die Stadt an einen der gemeinnützigen Träger kein Verwaltungsaufwand an. Zum anderen würden die Kaufpreise der Häuser zum Satz der ersten Hypothek verzinst, während sich die Stadt zuvor das benötigte Geld zu deutlich besseren Konditionen habe beschaffen können. Allein aus der Zinsdifferenz könne die Stadt pro Jahr mehrere hunderttausend Franken einstreichen.

Schliesslich fallen nach 99 Jahren die Häuser – in hoffentlich weit besserem Zustand als im Zeitpunkt des Kaufes – an die Stadt zurück. Die 12 Mio. Franken à fonds perdu – so Felix Schmid – seien letztlich ein Gewinn.

### Teil des sozialen Netzes

Während aus politisch rechten Kreisen immer wieder Kritik an der St. Galler Art von Wohnraumverbilligung zu vernehmen ist, hat sich inzwischen bei verschiedenen sozialen Institutionen herumgesprochen, dass über die subventionierten Bauträger sehr günstiger Wohnraum zu haben ist, weiss «Hausen und Wohnen»-Verwalterin Ines Hiltbrand aus der Alltagspraxis. «Wir übernehmen eigentliche fürsorgliche Aufgaben – oft auch noch ein Stück Betreuung», schildert sie den Umgang mit der nicht immer einfachen Mieterschaft. Der Verein «Hausen und Wohnen» ist so zum sozialen Netz geworden: «Wir verlangen keine Depots, und selbst bei Mietausständen sind wir äusserst geduldig», konkretisiert Vorstandsmitglied Fredi Altherr.

FOTO: ALTHERR TRABER ARCHITEKTURBÜRO