

VD / Interpellation Helbling-Rapperswil-Jona vom 3. März 2026

Leerkündigungen nehmen auch im Kanton St.Gallen zu: Welche Schutzmassnahmen ergreift der Kanton St.Gallen?

Antwort der Regierung vom 11. August 2026

Susann Helbling Rapperswil-Jona erkundigt sich in ihrer Interpellation vom 3. März 2026 nach den Auswirkungen von Leerkündigungen im Kanton St.Gallen sowie nach möglichen Massnahmen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Die Regierung anerkennt, dass Leerkündigungen für betroffene Mieterinnen und Mieter belastend sein können, insbesondere in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass weder auf Bundes- noch auf kantonaler Ebene eine systematische Datenerhebung zu Leerkündigungen besteht. Aus Sicht der Regierung bestehen bereits heute mietrechtliche Schutzmechanismen und die Verantwortung für wohnpolitische Massnahmen liegt wesentlich bei Bund und Gemeinden. Die Regierung sieht deshalb derzeit keinen Anlass für zusätzliche kantonale Instrumente oder ein spezifisches Monitoring zu Leerkündigungen.

Die Regierung hat sich zudem bereits in ihrer Antwort vom 2. April 2024 zur Interpellation 51.24.18 «Leerwohnungsziffer nach Mietpreisen im Kanton St.Gallen» grundlegend zur Wohnraumsituation im Kanton St.Gallen geäussert.

Zu den einzelnen Fragen:

1. *Verfügt die Regierung über Zahlen zu Leerkündigungen im Kanton St.Gallen oder plant sie, solche systematisch zu erheben?*

Leerkündigungen werden weder durch das Bundesamt für Statistik (BFS) noch durch den Kanton St.Gallen systematisch erfasst. Eine entsprechende kantonale Erhebung ist nicht geplant.

2. *Sind der Regierung Gemeinden bekannt, die Leerkündigungen erfassen? Falls ja: Ist die Regierung bereit, diese Daten kantonal zu bündeln?*

Der Regierung sind keine Gemeinden bekannt, die Leerkündigungen eigenständig und systematisch erfassen. Eine kantonale Bündelung solcher Daten ist daher nicht möglich.

3. *Hält es die Regierung für notwendig, ein kantonales Monitoring zu Leerkündigungen einzuführen?*

Die Regierung hält ein kantonales Monitoring zu Leerkündigungen nicht für notwendig. Bereits heute bestehen statistische Grundlagen zur allgemeinen Beurteilung der Wohnraumsituation, insbesondere die Leerwohnungszählung des BFS. Diese enthält jedoch keine Angaben zu Leerkündigungen oder zu den Gründen für die Beendigung von Mietverhältnissen.

4. *Wie beurteilt die Regierung die sozioökonomischen Auswirkungen von Leerkündigungen auf Gemeinden mit tiefer Leerwohnungsziffer?*

Der Regierung ist bewusst, dass Leerkündigungen für betroffene Haushalte eine erhebliche Belastung darstellen können. Der unfreiwillige Verlust der Wohnung bedeutet häufig nicht nur die Suche nach neuem Wohnraum, sondern auch den Verlust von gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen. Davon betroffen sind oftmals ältere Menschen, Familien mit Kindern sowie einkommensschwächere Haushalte, für die ein Wohnungswechsel mit besonderen Herausforderungen verbunden ist. Dies gilt insbesondere in Gemeinden mit tiefer Leerwohnungsziffer, wo Ersatzwohnraum schwieriger zu finden ist.

Per Stichtag am 1. Juni 2025 betrug die Leerwohnungsziffer im Kanton St.Gallen 1,37 Prozent und lag damit über dem schweizerischen Mittel von 1,00 Prozent. Innerhalb des Kantons bestehen jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den Gemeinden. Die Spannweite reicht von 0 Prozent in Muolen bis 3,4 Prozent in Goldach.¹

Gleichzeitig bestehen im geltenden Mietrecht bereits Schutzmechanismen gegen missbräuchliche Kündigungen und missbräuchliche Mietzinse. Die Regierung sieht deshalb keinen Anlass für kantonale Sondermassnahmen gegen Leerkündigungen.

5. *Ist die Regierung bereit zu prüfen, ob Gemeinden Bewilligungspflicht für Abbrüche und Umbauten, befristete Mietzinsbegrenzungen oder Einschränkungen bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum einführen könnten?*

Nein, im Kanton St.Gallen gilt bereits eine umfassende Baubewilligungspflicht. Abbrüche und baubewilligungspflichtige Umbauten werden somit bereits heute im ordentlichen Baubewilligungsverfahren geprüft. Eine kommunale befristete Mietzinsbegrenzung für den privaten Mietwohnungsmarkt ist rechtlich nicht vorgesehen. Das Mietrecht ist Teil des Obligationenrechts und wird grundsätzlich abschliessend durch den Bund geregelt. Auch Einschränkungen bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum können nicht ohne entsprechende gesetzliche Grundlage durch einzelne Gemeinden eingeführt werden. Die Begründung und Ausgestaltung von Stockwerkeigentum ist dem Bundeszivilrecht zugeordnet.

6. *Welche weiteren konkreten Massnahmen sieht die Regierung, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und Leerkündigungen entgegenzuwirken?*

Die Regierung setzt in erster Linie auf Massnahmen, die zusätzlichen Wohnraum ermöglichen. Dazu gehören insbesondere die Vereinfachung und Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren sowie eine raumplanerisch zweckmässige Innenentwicklung. Preisgünstiger Wohnraum soll zudem weiterhin auf kommunaler Ebene gefördert werden, etwa über die Abgabe von Land im Baurecht, gemeinnützige Wohnbauträger oder entsprechende Vorgaben bei kommunalen Arealentwicklungen. Der Kanton unterstützt im Rahmen der bestehenden Zuständigkeiten insbesondere die Abwicklung bundesrechtlicher Instrumente der Wohnraumförderung. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Bedeutung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für Familien im Grundlagenbericht der Familienpolitik im Kanton St.Gallen (40.23.05) hervorgehoben werden.

¹ Vgl. DSSG Kanton St.Gallen, Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer zum 1. Juni 2025 (Datengrundlage: BFS, Leerwohnungsstatistik), www.sg.ch/content/dam/sgch/kanton-stgallen/statistik/b09/B09_leerwohn_01_LeerwohnZiff_KantonGemeinden.pdf.