

DI / Einfache Anfrage Gahlinger-Niederhelfenschwil vom 14. April 2026

Rausschmiss aus dem Eigenheim – für noch mehr Wohnungsnot

Antwort der Regierung vom 16. Juni 2026

Damian Gahlinger-Niederhelfenschwil erkundigt sich in seiner Einfachen Anfrage vom 14. April 2026 nach der aktuellen Situation älterer Menschen auf dem Wohnungsmarkt.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Wohnungswechsel von älteren Personen können zwar zusätzliche Bewegungen auf dem Wohnungsmarkt auslösen. Entscheidend für die Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage ist aus Sicht der Regierung jedoch stets die insgesamt damit verbundene Veränderung der durchschnittlich beanspruchten Wohnfläche je Person.

Zu den einzelnen Fragen:

1./2. Wie beurteilt die Regierung die Einschätzung, dass das frühzeitige Freimachen von Wohnraum durch ältere und alleinlebende Menschen das strukturelle Nachfragewachstum verstärkt und damit langfristig zu noch mehr Wohnungsnot führen kann?

Teilt die Regierung die Ansicht, dass ein späteres, demografisch natürliches Freiwerden von Wohnraum langfristig stabilisierend auf den Wohnungsmarkt wirken könnte?

Für die Regierung ist es nicht ersichtlich, weshalb das frühzeitige Freimachen von Wohnraum durch ältere und alleinlebende Menschen zu einem Nachfragewachstum führen und ein späteres hingegen stabilisierend wirken sollte. Wenn Wohnraum von älteren und alleinlebenden Menschen frei wird, kann dieser von anderen Personen und Familien genutzt werden, die wiederum freien Wohnraum hinterlassen. Ausschlaggebend für die Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum ist weniger der Zeitpunkt eines allfälligen Umzugs älterer Menschen als vielmehr die damit verbundene Veränderung der durchschnittlich beanspruchten Wohnfläche je Person. Wenn also ältere Personen in verhältnismässig kleinere Wohnungen ziehen und dafür z.B. Familien in deren grössere Wohnungen oder Häuser einziehen, sollte sich dies tendenziell dämpfend auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken.

Ältere Personen verfügen im Durchschnitt über die grösste Wohnfläche: Im Kanton St.Gallen verfügen über 65-Jährige über 74,1 Quadratmeter Wohnfläche je Person. Personen in der Altersgruppe zwischen 25 und 65 verfügen demgegenüber über durchschnittlich 62,7 Quadratmeter je Person, Personen unter 25 über 47 Quadratmeter.¹ Wie der Helvetia Report 2026² zeigt, lebt rund ein Drittel der über 55-Jährigen in der Schweiz in einer unternutzten Wohnung.³ Die Gruppe der 55- bis 74-Jährigen zieht aber im Vergleich zu früher eher häufiger um und macht damit Wohnraum für jüngere Personen frei.

¹ Bundesamt für Statistik, 2025, Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Altersklassen der Haushaltsmitglieder und nach Kanton.

² Helvetia Wohnreport, März 2026, Best Ager in Bewegung. Abrufbar unter <https://www.helvetia.com/ch/web/de/ueber-uns/news/medienmitteilungen/2026/20260413.html>.

³ Unternutzt bedeutet, dass eine Wohnung wenigstens drei Zimmer mehr aufweist, als Personen darin wohnen, z.B. wenn zwei Personen eine Fünfstückwohnung bewohnen.

Die Studienergebnisse zeigen, dass ältere Personen eine wichtige Rolle für einen funktionierenden Wohnungsmarkt spielen können. Ihre Umzüge setzen grössere Wohnungen frei, die von jüngeren Haushalten effizient genutzt werden. Davon profitieren insbesondere Familien mit Kindern, die auf genügend Wohnfläche angewiesen sind.

3. *Welche Massnahmen ergreift oder prüft die Regierung, um ältere und alleinlebende Menschen vor Verdrängung zu schützen und ihnen zu ermöglichen, möglichst lange in ihrem bestehenden Wohnraum zu verbleiben?*

Zu unfreiwilligen bzw. problematischen Verdrängungen kann es kommen, wenn bestehende günstige Mietwohnungen im Rahmen von Neubauten oder umfassenden Sanierungen (mit Leerkündigungen) durch andere, teurere Angebote ersetzt werden. Bisherige Bewohner*innen müssen sich dann ein neues Zuhause suchen, was je nach finanzieller Lage schwierig sein kann und zu einem Wechsel des angestammten Wohnorts und sozialen Umfelds führt. In gewissen Regionen mit einer grossen Dynamik im Wohnungsmarkt ist es angezeigt, diese Entwicklungen genau zu beobachten. Die Gemeinden können solche Auswirkungen des Wohnungsmarkts durch die Förderung von günstigem Wohnraum oder auf ältere Menschen zugeschnittene Angebote dämpfen.

Der Regierung ist es ein Anliegen, dass alle Bevölkerungsgruppen ihren Bedürfnissen entsprechend im Kanton St.Gallen geeigneten und bezahlbaren Wohnraum finden. Die Alterspolitik des Kantons St.Gallen verfolgt vor allem das Ziel, älteren und alten Menschen möglichst den Verbleib in einem eigenen bzw. selbständig geführten Wohnraum oder einer betreuten Wohnform zu ermöglichen. Sie tut dies z.B. mit zusätzlichen Abgeltungen für Mietkosten im betreuten Wohnen im Rahmen der Ergänzungsleistungen (Art. 4^{ter} des Ergänzungsleistungsgesetzes [sGS 351.5]) oder mit den durch die Reform des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (SR 831.30) umzusetzenden neuen Leistungen im Bereich Hilfe zu Hause (24.070). Damit werden verfrühte Heimeintritte verhindert und übers Ganze gesehen Kosten gespart. Nicht immer ist im Alter die bisherige Wohnung oder das bisherige Einfamilienhaus die beste Wohnform. Daher ist es aus Sicht der Regierung wichtig, dass genügend und attraktive Angebote für altersgerechtes Wohnen geschaffen werden. Dadurch wird die Wahlfreiheit gestärkt, sodass alle Menschen die Wohnform wählen können, die ihren Bedürfnissen am besten entspricht. Im Rahmen der Umsetzung der Gestaltungsprinzipien Alterspolitik ergreifen Kanton und Gemeinden zusammen weitere Massnahmen, damit alte Menschen möglichst lang selbständig wohnen können. Dies z.B. durch eine integrierte Angebotsgestaltung im Sinn einer guten Koordination der unterschiedlichen Unterstützungen zu Hause (Freiwilligenhilfe, organisierte Hilfe zu Hause, ambulante Pflege usw.).

4. *Wie stellt die Regierung sicher, dass kurzfristige Entlastungseffekte nicht zu langfristigen strukturellen Problemen im Wohnungsmarkt führen?*

Die Regierung sieht derzeit keine Hinweise darauf, dass Wohnungswechsel älterer Personen zu langfristigen strukturellen Problemen auf dem Wohnungsmarkt führen. Sie erachtet es als wichtig, die Entwicklungen des Wohnungsmarktes zu beobachten und den Zugang zu geeignetem und bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen im Blick zu behalten – dies sollte aber in erster Linie auf kommunaler oder auch regionaler Ebene erfolgen.

5. *Wie beurteilt die Regierung das Risiko, dass durch verfrühte Wohnungswechsel älterer und alleinlebender Menschen ein künstlicher Mehrbedarf geschaffen wird, der das Wachstum weiter antreibt und die Wohnungsnot zusätzlich verschärft?*

Die Regierung beurteilt dieses Risiko als sehr gering. Frei werdender Wohnraum wird aufgrund der bestehenden Nachfrage in der Regel rasch wieder genutzt. Die Hauptursachen der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt liegen aus Sicht der Regierung vielmehr im über Jahre gestiegenen Pro-Kopf-Flächenkonsum⁴, in der allgemeinen Preisentwicklung sowie in begrenzten Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung und Ausweitung des Wohnraumangebots.

⁴ In der Bauperiode 1946–1960 lag die durchschnittliche Wohnfläche je Bewohnerin oder Bewohner bei 41,3 Prozent, in der Bauperiode 2021–2024 bei 46,5 Prozent, wobei seit dem Jahr 2005 wieder ein Rückgang der durchschnittlichen Wohnfläche zu beobachten ist.