

Interpellation Helbling-Rapperswil-Jona / Kobler-Gossau vom 20. Februar 2024

Leerwohnungsziffer nach Mietpreisen im Kanton St.Gallen

Schriftliche Antwort der Regierung vom 2. April 2024

Susann Helbling-Rapperswil-Jona und Florian Kobler-Gossau erkundigen sich in ihrer Interpellation vom 20. Februar 2024 nach dem Leerwohnungsstand im Kanton St.Gallen und nach möglichen Strategien, um für Menschen mit tiefen bis mittleren Einkommen genügend bezahlbaren Wohnraum im Kanton St.Gallen bereitzustellen.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Gemäss Art. 41 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) setzen sich Bund und Kantone unter anderem dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Die Förderung des Wohnungsbaus ist gemäss Art. 108 BV Sache des Bundes. Die Regierung des Kantons St.Gallen hat in ihrer Schwerpunktplanung für die Jahre 2021 bis 2031 (28.21.01) keine Wohnraumpolitik verankert, die das Schaffen von neuem, bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit tiefen und mittleren Einkommen explizit fördert. Gleichwohl zeigen zahlreiche Beispiele auf kommunaler Ebene, wie seit Jahrzehnten erfolgreich preisgünstiger Wohnraum realisiert wird.

Auf Bundesebene wird sich derzeit intensiv mit der Thematik der Wohnungsknappheit auseinandergesetzt. So hat der Vorsteher des Eidgenössischen Departementes für Wirtschaft, Bildung und Forschung einen Aktionsplan initiiert, der 35 verschiedene Massnahmen umfasst, mit dem Ziel, die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern.¹

Zu den einzelnen Fragen:

1. Das Preisniveau für Wohnraum ist zwischen den Gemeinden im Kanton sehr unterschiedlich. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt unter anderem wegen höherer Lebenshaltungskosten, während das Angebot schrumpft und Mieten generell steigen. Viele Vermieterinnen und Vermieter haben die letzten beiden Referenzzinssatzerhöhungen weitergegeben. Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger sowie Personen mit schlechten Bonitätsauskünften finden besonders schwer bezahlbaren Wohnraum.
2. Die Situation im Kanton St.Gallen war in den letzten Jahren durch einen sinkenden Leerstand an Wohnungen gekennzeichnet. Während der letzten 23 Jahre lag die vom Bundesamt für Statistik (BFS) berechnete Leerwohnungsziffer im Kanton St.Gallen zwar durchwegs über dem Schweizer Durchschnitt. Seit dem Jahr 2020, als in St.Gallen mit 2,4 Prozent beinahe ein Höchststand der Leerwohnungsziffer verzeichnet wurde, nahm der Wert aber kontinuierlich ab und betrug am 1. Juni 2023 noch 1,42 Prozent, was nahe dem Tiefststand liegt. Der gesamtschweizerische Wert lag mit 1,15 Prozent noch etwas tiefer.

Die Wohnungssituation im Kanton St.Gallen ist in allen Raumtypen angespannt. Aus der Perspektive der Raumplanung ist besonders hervorzuheben, dass die Verfügbarkeit von Wohnraum in urbanen Verdichtungsräumen – also in jenen Gebieten, in die das Bevölkerungswachstum laut kantonalem Richtplan gelenkt werden soll – am grössten ist.

¹ Vgl. <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-100019.html>.

Weil die Mietpreise nicht mit erhoben werden, erlaubt die Leerwohnungsstatistik des BFS indes keine direkte Aussage dazu, in welchem Mietpreissegment der Leerwohnungsbestand hoch oder tief ist. Es ist aber möglich, sich dieser Thematik auf indirektem Weg zu nähern, indem die Kategorien «Zimmerzahl», «zur Vermietung», «zum Verkauf», «Einfamilienhäuser (EFH)» und «Neubau», nach denen sich der Leerwohnungsbestand differenzieren lässt, betrachtet werden. Beim Blick auf diese Kategorien zeigt sich in den letzten Jahren eine heterogene Entwicklung (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Leerstehende Wohnungen nach verschiedenen Kategorien und Zimmerzahl, Kanton St.Gallen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Insgesamt	4'651	5'607	5'618	6'291	5'426	4'527	3'834
zur Vermietung	4'014	4'829	4'881	5'455	4'897	4'057	3'312
zum Verkauf	637	778	737	836	529	470	522
Einfamilienhäuser	366	471	462	414	305	280	326
in Neubauten	717	723	705	702	629	308	204

nach Zimmern							
1	327	337	369	381	436	381	342
2	706	814	830	976	808	730	677
3	1'485	1'764	1'712	2'030	1'808	1'427	1'129
4	1'432	1'772	1'780	1'999	1'694	1'306	1'079
5	433	578	614	602	457	443	385
6+	268	342	313	303	223	240	222

Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungsstatistik; Aufbereitung: Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen

- Keine. Die Regierung sieht die Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau weiterhin bei den Gemeinden.

Die Fachstelle Wohnbauförderung SG AI TG im Bau- und Umweltdepartement unterstützt administrativ die Abwicklung von Massnahmen zur Wohnraumförderung, die durch Bundesgesetze initiiert werden. Diese Unterstützung bezieht sich auf bestehende Instrumente wie das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843; abgekürzt WEG), das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (SR 842; abgekürzt Wohnraumförderungsgesetz, WFG) und Massnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten sowie zur Milderung der Wohnungsknappheit durch Förderung der Wohnbautätigkeit.

- Zum Bau und Umbau von Wohnungen nach Ausbaustandard und späterem Miet- bzw. Verkaufspreis liegen seitens der öffentlichen Statistik keine Daten vor. Die Bau- und Wohnbaustatistik des BFS erlaubt lediglich eine Aufschlüsselung der neu erstellten Wohnungen nach Zimmerzahl. In den Jahren 2013 bis 2021 zeigt sich im Kanton St.Gallen eine relative stabile Neubautätigkeit, die sich in einer Grössenordnung von +/- 500 um einen Wert von 3'000 neuen Wohnungen je Jahr bewegt (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Neu erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl, Kanton St.Gallen

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
insgesamt	3'426	2'893	2'413	2'824	2'787	2'692	2'984	3'250	2'959
1	55	41	7	38	75	52	73	86	127
2	466	421	342	430	551	479	645	623	611
3	957	845	722	878	772	819	951	1'109	879
4	1'172	917	791	859	894	826	795	969	901
5	481	410	359	401	326	337	309	304	278
6+	295	259	192	218	169	179	211	159	163

Quelle: Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnbaustatistik; Aufbereitung: Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen

Zudem ist ein Trend hin zu einer Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Person zu erkennen (vgl. Tabelle 3). Die Schweiz erlebt eine Entwicklung, bei der immer mehr Menschen Zugang zu grösserem Wohnraum haben. Die zunehmende durchschnittliche Wohnfläche je Bewohnerin und Bewohner in der Schweiz spiegelt eine bedeutende Entwicklung wider, die eng mit dem anhaltenden Wohlstand des Landes verknüpft ist. Diese Entwicklung birgt jedoch auch Herausforderungen wie den zunehmende Flächenverbrauch.

Tabelle 3: Durchschnittliche Wohnfläche in qm je Bewohnerin und Bewohner in den bewohnten Wohnungen

	Kanton St.Gallen	Schweiz
2022	48.3	46.5
2021	48.3	46.6
2020	48.1	46.3
2019	47.8	46.0
2018	47.5	45.7
2017	47.3	45.5
2016	47.0	45.4
2015	46.9	45.2
2014	46.5	45.1
2013	46.3	45.0
2012	46.1	45.0
2000*	44.5	-
1990*	40.3	-
1980*	35.0	-

*: aufgrund geänderter Methodik nur eingeschränkt mit Zahlen ab 2012 vergleichbar.

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS; ab 2012), Volkszählungen (bis 2000); Aufbereitung: Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen