Thurgau

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau an den Grossen Rat

GRG Nr.	20	EA 210	514

Frauenfeld, 7. August 2023

418

Einfache Anfrage von Stephan Tobler vom 7. Juni 2023 „Wohnungsknappheit auch im Thurgau?„

Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Frage 1

Gemäss den neusten verfügbaren Daten standen im Kanton Thurgau am 1. Juni 2022 1.70 % der Wohnungen leer. Wie in der ganzen Schweiz hat sich der Leerwohnungsbestand – gemessen an der Leerwohnungsziffer – auch im Thurgau in den letzten Jahren verkleinert. 2019 betrug die Leerwohnungsziffer im Kanton Thurgau hohe 2.65 %; seither ist sie rückläufig. Der Rückgang hat sich zwischen Mitte 2021 und Mitte 2022 beschleunigt. Für die Entwicklung seit Mitte 2022 liegen noch keine Daten vor; die Daten zur Leerwohnungszählung per 1. Juni 2023 werden erst im September 2023 zur Verfügung stehen.

Im Kanton Thurgau war die Leerwohnungsziffer in den vergangenen Jahrzehnten stets höher als im Schweizer Schnitt. Auch gemäss den aktuellsten Daten von Mitte 2022 war der Wohnungsmarkt im Thurgau weniger angespannt als im Schweizer Schnitt (Leerwohnungsziffer Schweiz: 1.31 %; Thurgau: 1.70 %) und deutlich entspannter als im Kanton Zürich (0.6 %) oder gar der Stadt Zürich (0.07 %). Allerdings gibt es auch im Thurgau erhebliche regionale Unterschiede. Am angespanntesten ist der Wohnungsmarkt – gemessen an der Leerwohnungsziffer – im Bezirk Kreuzlingen: Hier standen Mitte 2022 nur 1.14 % der Wohnungen leer. Demgegenüber gab es im Bezirk Arbon mit einer Leerwohnungsziffer von 2.30 % noch grössere Leerstandreserven.

Von den Politischen Gemeinden mit mehr als 3'000 Einwohnerinnen und Einwohnern war die Leerwohnungsziffer Mitte 2022 insbesondere in Kreuzlingen, Müllheim, Bürglen und Egnach tief (unter 1 %). In gut 30 der 80 Thurgauer Gemeinden war die Leerwohnungsziffer Mitte 2022 mit unter 1 % niedrig. Auf der anderen Seite hatten rund 20 Poli-

tische Gemeinden Leerstände von mehr als 2 %. Mitte 2022 gab es somit punktuelle, aber keine flächendeckende Knappheit auf dem Thurgauer Wohnungsmarkt.

Es deutet jedoch einiges darauf hin, dass sich der Wohnungsmarkt weiter anspannen wird. Nachfrageseitig ist die Zuwanderung in den Thurgau anhaltend stark. Zudem gibt es gesellschaftliche Tendenzen, welche die Nachfrage nach Wohnraum erhöhen: So sinkt etwa die durchschnittliche Haushaltsgrösse (Personen pro Haushalt). Aufgrund der steigenden Zahl von Seniorinnen und Senioren sowie der Individualisierung leben immer mehr Menschen allein. Zudem bleiben ältere Menschen länger in den eigenen vier Wänden.

Angebotsseitig stieg die Produktion neuer Wohnungen in den letzten Jahren nicht mehr so stark. 2016 und 2017 stieg der Wohnungsbestand jährlich um 2 %, 2021 waren es noch 1.3 %. Neuere Daten liegen noch nicht vor.

Frage 2

In reinen Wohnzonen verfügt der Thurgau noch über 404 Hektaren (ha) Reserveflächen, in den Misch- und Zentrumszonen, in denen Wohnnutzungen ebenfalls zulässig sind, über weitere 388 ha. Der grösste Teil dieser Flächen ist baureif. Im Abschlussbericht „raum+ Thurgau 2022“[1] werden die Bauzonenreserven differenziert und pro Politische Gemeinde ausgewiesen. Allerdings nehmen die Eigentümerinnen und Eigentümer bei knapp 60 % der Bauzonenreserve eine ablehnende Haltung gegenüber einer Entwicklung oder Veräusserung ihres Baulandes ein, wie ebenfalls aus dem Bericht hervorgeht. Nur 40 % sind an einer Bebauung oder Veräusserung ihrer Bauzonenreserven interessiert. Dies ist mit ein Grund, weshalb von den Gemeindebehörden bei Neueinzonungen gestützt auf Art. 15 Abs. 4 lit. d des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) verlangt wird, dass die Verfügbarkeit – in der Regel durch Kaufrechtsverträge – rechtlich sichergestellt ist.

Frage 3

Mit der oben erwähnten Erhebung „raum+“ bietet der Kanton den Politischen Gemeinden bereits heute notwendige Grundlagendaten für die gewünschte Innenentwicklung. Auch in Zeiten der Wohnungsknappheit gilt der raumpolitische Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem nicht vermehrbaren Gut Boden. Wie dargelegt, ist noch genügend baureifes Bauland innerhalb der Bauzone vorhanden. Viele Gemeinden verfügen auch über ein „Landkreditkonto“. In Verbindung mit vorausschauenden raumplanerischen Massnahmen geben diese Konti den Gemeindebehörden die Möglichkeit, aktiv auf dem Bodenmarkt aufzutreten und damit die Wohnbauaktivitäten auf ihrem Gebiet zu beeinflussen.

Da die tatsächliche Verfügbarkeit von baureifem Land schon seit längerem ein Problem darstellt, hatte der Regierungsrat dem Grossen Rat mit der Botschaft vom 6. Juni 2017 (GR 16/GE 10/118) eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700)

[1] https://raumentwicklung.tg.ch/themen/ortsplanung/raum.html/5668.

vorgeschlagen, mit der den Gemeinden ein griffiges Instrumentarium zur Baulandmobilisierung zur Verfügung gestellt werden sollte. Die Änderung sah u.a. eine Überbauungsfrist für Grundstücke und ein gesetzliches Kaufrecht für die Gemeindebehörden vor. Die zuständige Kommission behandelte und bearbeitete die Vorlage in sieben Sitzungen. In der Schlussabstimmung im Grossen Rat wurde die Revision mit 69:39 Stimmen abgelehnt. Die Ratsmehrheit sah in den vorgeschlagenen Massnahmen einen zu grossen Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Als Folge dieses politischen Entscheides bleiben die Möglichkeiten der Politischen Gemeinden, auf eine bessere Verfügbarkeit von Bauland hinzuwirken, beschränkt. Der Regierungsrat sieht derzeit keine weiteren Massnahmen vor.

Frage 4

Dem Regierungsrat ist bewusst, dass es für Familien und Eineltern-Haushalte mit Kindern je nach Wohnort sehr schwierig sein kann, eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden. Gleiches gilt für Einpersonen-Haushalte mit geringem Einkommen und für bezahlbare Alterswohnungen. Teilweise müssen die Betroffenen ihren Wohnort wechseln und in Gemeinden ausweichen, die noch höhere Leerstände ausweisen. Da jede Situation individuell ist, gibt es kein Patentrezept, wie den Betroffenen geholfen werden kann. Der Regierungsrat ist der Meinung, dass in Anbetracht der weiteren Bevölkerungsentwicklung eine Baulandmobilisierung zur Innenverdichtung nötig ist, um die lokale Wohnungsknappheit zu entschärfen. Das Potenzial dafür ist wie beschrieben vorhanden. Einige Gemeinden beteiligen sich zudem erfolgreich an genossenschaftlichen Wohnungsbauten. Kantonale Eingriffe in den Wohnungsmarkt, wie beispielsweise Belegungsvorschriften, lehnt der Regierungsrat ab.

Der Präsident des Regierungsrates

Der Staatsschreiber