



# Open Data Hack St.Gallen 2022

11. November 2022 – 13. November 2022



## Challenge Günstiger Wohnraum

### Challenge Owner

Irene Schütz, Stadtplanung Stadt St.Gallen



### Ausgangslage

Am 22. September 2020 hat der Stadtrat die Umsetzungsmassnahmen zur Wohnraumstrategie beschlossen: Der Stadtrat und die Richtpläne von Stadt und Kanton St.Gallen gehen von einem Bevölkerungswachstum aus. Die Wohnraumstrategie zeigt Handlungsschwerpunkte auf und besteht aus 27 Massnahmen, die dazu beitragen, qualitätvollen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen heute und in Zukunft bereitzustellen.

In den letzten Jahren hat sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner nur marginal erhöht, im Gegensatz zur steigenden Zahl der Beschäftigten. Der Leerwohnungsbestand betrug im Jahr 2021 2.72% (2021: Wohnungsbestand 44'313) im Jahr 2020 lag der Leerwohnungsbestand bei 3.02% und im Jahr 2019 bei 2.46%. Zwischen 2019 und 2021 hat sich der Wohnungsbestand um 1'004 Wohnungen erhöht. Der hohe Leerwohnungsbestand lässt vermuten, dass Wohnungssuchende leicht eine geeignete Wohnung finden. Doch die Qualität vor allem von Wohnraum mit längerfristigem Leerstand scheint nicht den Wünschen von Wohnungssuchenden zu entsprechen (z.B. bezüglich Lage, Fläche, Ausbaustandard, Alter der Baute usw.). Neue Wohnungen hingegen sind gefragt. Die Grundlagenanalysen zur Wohnraumstrategie lassen vermuten, dass der leerstehende Wohnraum in der Stadt St.Gallen in einem schlechten Zustand und vermutlich günstig ist.

Stimmt die Annahme, dass leerstehende Wohnungen in der Stadt St.Gallen in einem schlechten Zustand sind oder sich an unattraktiven Standorten befinden? Sind die leerstehenden Wohnungen günstig? In welchem Zustand und an welchen Standorten befinden sich die «günstigen Wohnungen»? Wo gibt es eine Schnittmenge der leerstehenden Wohnungen und der «günstigen Wohnungen» und wie gross ist sie?

Die Ziele der Wohnraumstrategie sind die Qualität des Wohnraums und des Wohnumfelds zu steigern und St.Gallen als Wohnstadt für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen attraktiver zu machen. Eine Analyse des «günstigen Wohnraums» soll helfen den Wohnungsmarkt der Stadt St.Gallen besser zu verstehen und Massnahmen daraus abzuleiten.

### «günstiger Wohnraum»

Eines der Ziele aus der Wohnraumstrategie ist die Sicherstellung von Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Angewiesen auf «günstigen Wohnraum» sind vor allem armutsbetroffene Familien und ältere Personen. Im Postulatsbericht vom 22. Juni 2021 wurde dargelegt, dass in St.Gallen «günstiger Wohnraum» vorhanden ist und die Belastung der Haushalte durch die Mietpreise im Allgemeinen nicht überdurchschnittlich hoch sind. Was im Bericht nicht untersucht wurde, ist der Zustand und die Lage des «günstigen Wohnraums» und wie dieser erhalten oder optimiert werden kann.

## Aufgabenstellung

Die Aufgabe besteht in einer Bestandesaufnahme des «günstigen Wohnraums». Die Analyse soll aufzeigen, wo sich der Wohnraum befindet und in welchem baulichen Zustand er ist. Aussagen zum Wohnumfeld, der Mieterschaft und der Vermieterin resp. Vermieter sind zusätzliche Informationen, die in Erfahrung gebracht werden sollen.

- Analyse: Übersicht, wo sich günstiger Wohnraum befindet.
  - Aufzeigen des Zustandes und der Lage der leerstehenden Wohnliegenschaften
  - Aufzeigen des Zustandes und der Lage der «günstigen Wohnungen»

## Fragen

- Welche Datengrundlagen sind vorhanden, die Aufschluss bieten könnten für eine Übersicht zum «günstigen Wohnraum» und dessen baulichen Zustand? (Gebäudeversicherung, Versicherungen, Liegenschaftenverwaltungen, Hauseigentümerverband...)
- Sind die Daten offen zugänglich oder können bezogen werden?
- Welches Vorgehen wird empfohlen?
- Welche Erkenntnisse ergaben die Recherchen?

