

# Wohnstandort St. Gallen

## Grundlagenstudie

Schlussbericht vom 15.Juni 2018

Hauseigentümer-Verband Stadt St. Gallen

---

**FP  
RE**

---

Fahländer Partner  
Raumentwicklung AG  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

+41 44 466 70 00  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

Münzrain 10  
3005 Bern

+41 31 348 70 00  
bern@fpre.ch  
www.fpre.ch

---

# Zusammenfassung

---

## Einleitung

Die Stadt St. Gallen, achtgrösste Stadt der Schweiz, ist das wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Zentrum der Ostschweiz. Der interregionale sowie internationale Standortwettbewerb macht auch vor der Stadt St. Gallen und der Region Ostschweiz nicht Halt, weshalb es gilt, sich in diesem optimal und nachhaltig zu positionieren. Ähnlich zur Situation von Unternehmen muss diese Strategie ständig überprüft und bei Bedarf angepasst werden.

Eine solche Strategie weist verschiedene Dimensionen auf. Die vorliegende Studie legt dabei den Fokus auf die Analyse des Immobilienmarkts und den Wohnstandort St. Gallen als Ganzes. Dieser kann jedoch nicht losgelöst vom Arbeitsmarkt und den Geschäftsflächenmärkten betrachtet werden, da diese in mannigfaltiger Weise interagieren: Einerseits ergänzen sich die Märkte, da die Nachfrage nach Wohnraum typischerweise mit dem Angebot an Arbeitsmärkten korreliert. Andererseits besteht eine gewisse Konkurrenzsituation hinsichtlich der Nachfrage nach Geschossfläche und der verfügbaren Infrastruktur.

Um fundierte Aussagen über den Wohnstandort St. Gallen machen zu können, werden die relevanten Indikatoren und Benchmarks aufgearbeitet. Diese ermöglichen neben der Betrachtung der aktuellen Situation auch die Analyse vergangener Entwicklungen. Daraus abgeleitet sind auch Aussagen über die zukünftig zu erwartenden Entwicklungen möglich.

Im Ergebnis soll die Studie die wichtigsten Handlungsfelder für den Wohnstandort St. Gallen herleiten und dem Hauseigentümer-Verband Stadt St. Gallen ermöglichen, daraus für die kommenden Jahre politische Forderungen auf Ebene der Stadtentwicklung abzuleiten.

## Regionale Einbettung

- Die Stadt St. Gallen wird vom Bundesamts für Statistik (BFS) als Kernstadt der gleichnamigen mittelgrossen Agglomeration, welche 166'421 Einwohner (2016) und 74'461 Haushalte (2016) zählt, typologisiert. Neben der Funktion als Kantonshauptort ist sie räumlich der MS-Region St. Gallen angehörig und liegt in der von FPRE definierten Grossregion Ostschweiz.
- Das Verbandsgebiet des Hauseigentümer Verbands Stadt St. Gallen besteht aus vier Gemeinden. Neben der Stadt St. Gallen gehören dazu die Gemeinden Muolen, Wittenbach und Häggenschwil.
- Im Umkreis von 15 Min. Fahrzeit mit dem öffentlichen Verkehr kann man von der Stadt St. Gallen rund 100'000 Personen erreichen. Mit dem motorisierten Individualverkehr vergrössert sich die bevölkerungsmässige Erreichbarkeit markant auf rund 180'000 Personen. Vergrössert man den betrachteten Umkreis, erhöht sich das Verhältnis der mit dem MIV erreichbaren Bevölkerung gegenüber der mit dem ÖV erreichbaren auf über zwei. Damit wird die Bedeutung des MIV für die Stadt St. Gallen und die Region unterstrichen.
- Bei der Erschliessung innerhalb der Stadt St. Gallen muss die spezielle topographische Lage mitberücksichtigt werden. Verbindungen Richtung Rosenberg oder Freudenberg sind in einer hohen Taktfrequenz schwierig bzw. aufwändig zu unterhalten, was sich insgesamt in einem hohen Anteil Haltestellen mit einer tiefen Taktfrequenz niederschlägt. Derweil ist für die Funktionsweise des ÖV-Netzes von grosser Bedeutung, dass die Verbindungen in der Talsohle auf der West-Ost-Achse – speziell im S-Bahnnetz – in einer hohen Taktfrequenz verkehren. Darüber hinaus ist auch die zeitliche Verteilung der Stopps von grosser Wichtigkeit. Als negative Beispiele sind hier aktuell die Bahnhöfe Bruggen oder Winkeln zu nennen, die hinsichtlich der Verteilung der Stopps Richtung Stadtzentrum grosse Mängel aufweisen. Hier gilt es Verbesserung anzustreben und die Attraktivität einzelner Quartiere mittels optimaler Anbindung ans ÖV-Netz zu steigern.
- Liegt der Arbeitsort innerhalb der Wohngemeinde, so nutzen rund 40% der St. Galler für ihren Arbeitsweg den ÖV. Liegt der Arbeitsplatz hingegen in einer anderen Gemeinde erhöht sich dieser Anteil nur geringfügig auf 41%. Unter Vergleichsstädten ist der Anteil Pendler, welche mit dem MIV nach St. Gallen zur Arbeit gelangen, einer der höchsten. Mitunter könnte dies auf die mangelnde Anbindung einzelner Quartiere und die teils suboptimale Abstimmung am Bahnhof St. Gallen auf die wichtigsten Anschlusszüge zurückzuführen sein. Zu erwähnen sind an dieser Stelle die seit 2013 rückläufigen Passagierzahlen der VBSG. Insgesamt sind letztere seit 2013 um rund zwei Millionen auf 25.1 Mio. im Jahr 2016 gesunken, was als Indiz gewertet werden kann, dass andere Verkehrsträger an relativer Attraktivität gewonnen haben. Hier gilt es anzusetzen und die Attraktivität des ÖV kontinuierlich zu erhöhen, ohne jedoch die verschiedenen Verkehrsträger gegeneinander auszuspielen.

## Demographie

- Die Stadt St. Gallen verzeichnete in den letzten beiden Jahren einen leichten Rückgang in den Bevölkerungszahlen. Dabei nahm sowohl die ständige wie auch die nicht-ständige Wohnbevölkerung ab, wobei der Rückgang bei der nichtständigen Wohnbevölkerung stärker ausgefallen ist. Dies ist massgebend auf die sinkende Anzahl von Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter zurückzuführen.
- Seit 2007 übersteigen die Geburten die Todesfälle Jahr für Jahr und tragen zu einer natürlichen Bevölkerungszunahme bei. Die zuletzt beobachtete Bevölkerungsentwicklung ist folglich auf einen negativen Wanderungssaldo zurückzuführen. Dieser rührt von einem negativen Binnenwanderungssaldo, welcher sich seit 2012 stetig vergrössert hat. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland hingegen fällt positiv aus, wobei seit 2014 eine kontinuierliche Abnahme zu beobachten ist.
- Einen hohen negativen Wanderungssaldo weist die Stadt St. Gallen insbesondere gegenüber den umliegenden Gemeinden auf. Dazu zählen sowohl die Gemeinden der MS-Region St. Gallen wie auch der Region Appenzell Ausserrhoden. Gerade die Nähe zum Kanton Appenzell Ausserrhoden, wo einzelne Gemeinden mit tiefen Steuern locken, spielt für den Wohnstandort Stadt St. Gallen eine wichtige Rolle und stellt zugleich eine grosse Herausforderung dar. Im überregionalen Kontext fällt die Gravitationskraft der Region Zürich auf, was mit dem vorhandenen Bildungsangebot und dem Arbeitsmarkt im Grossraum Zürich zu erklären sein dürfte.
- Die intensivsten räumlichen Interaktionen finden in der unmittelbaren Region statt. Hier hat sich der Wanderungsverlust der Stadt St. Gallen in den letzten beiden Jahren akzentuiert. Dabei zeigt sich, dass Gemeinden in der näheren Umgebung wie Wittenbach und Gaiserwald, aber auch Teufen und Speicher, für die lokale Bevölkerung einen attraktiven alternativen Wohnort darstellen. So trumpft beispielsweise Teufen zum einen mit einem tiefen Steuerfuss, zum anderen mit attraktiven Wohnlagen mit geeigneter Ausrichtung nach Süden und Aussicht aufs Alpsteinmassiv. Des Weiteren befinden sich all diese Gemeinden in unmittelbarer Nähe zur Stadt und kombinieren dementsprechend die Idylle des ländlichen Wohnorts mit den Vorzügen des urbanen Angebots.
- Insbesondere der Wegzug von Personen in der Alterskohorte 35-54 trägt zu den negativen Wanderungssaldi gegenüber den Gemeinden in der näheren Umgebung bei. Belegbare Aussagen über die Beweggründe hierfür können keine gemacht werden. Es handelt sich dabei um ein Phänomen, welches auch in anderen grösseren Schweizer Städten beobachtet wird. Allenfalls finden Familien ausserhalb der Stadt ein im Gesamtpaket besseres Wohnangebot für diese Lebensphase vor, oder aber das den Wohnpräferenzen entsprechende Wohnangebot ist in der Stadt nicht ausreichend verfügbar.
- Die Stadt als insgesamt heterogenes Gebilde hat sich auf Ebene Kreis und Quartier sehr unterschiedlich entwickelt. Bevölkerungsmässig am stärksten gewachsen ist dabei der Kreis West bzw. die Quartiere Winkeln und Bruggen. Dies obwohl die Anbindung an das Nahverkehrsnetz in der Gesamtausgestaltung stark verbesserungswürdig ist. Zahlen zu den innerstädtischen Umzügen zeigen darüber hinaus starke Verschiebungen der ansässigen Bevölkerung vom Kreis Centrum in die Kreise West und Ost. Trotz negativem innerstädtischen Wanderungssaldo hat der Kreis Centrum bevölkerungsmässig zugelegt. Vornehmlich von ausserhalb der Stadt Zugezogene tragen dazu bei.
- Während der klassische Mittelstand in den letzten Jahren deutlich an Gewicht verlor, konnten in der Stadt St. Gallen vor allem die improvisierte Alternative und urbane Avantgarde zulegen. Dass letztere auch in den umliegenden Gemeinden zulegte, beweist, dass Agglomerationsgemeinden zunehmend auch von einem jungen, urbanen Publikum als attraktiven Wohnort in Betracht gezogen werden - was auch die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen nahelegen.
- Die Nähe zu den beiden Appenzeller Halbkantonen macht die Situation für die Stadt St. Gallen herausfordernd, sind es doch gerade kantonale Steuerunterschiede, die hinsichtlich der Wohnortwahl aus finanzieller Perspektive einen beträchtlichen Unterschied ausmachen können. Die Entwicklung des durchschnittlichen Reineinkommens zeigt, dass sich in den letzten Jahren Haushalte aus höheren Einkommensklassen vermehrt für einen Wegzug aus der Stadt St. Gallen entschieden haben. Dieser Verlust von sogenannten guten Risiken ist für St. Gallen problematisch.

## Wirtschaft

- Die Stadt St. Gallen weist aufgrund ihrer industriellen Vergangenheit nach wie vor einen hohen Anteil Stellen (in VZÄ) im zweiten Sektor auf. Die Entwicklung der VZA liegt in der Stadt zwischen 2008 und 2015 unter der schweizweiten Entwicklung. Auffallend ist der Rückgang zwischen 2008 und 2011, wo Arbeitsplätze im Nachgang der Finanzkrise verloren gingen. Seit 2011 weist St. Gallen höhere Wachstumsraten auf als die Gesamtschweiz. Blickt man auf die Entwicklung von vor der Finanzkrise - zwischen 2001 bis 2008 - so hat in der Stadt St. Gallen sowohl die Anzahl Beschäftigte (+11.2%) wie auch die Anzahl VZÄ (+8.7%) leicht stärker zugenommen als in der Gesamtschweiz (+7.6% bzw. +6.6%).
- Ein positiver Strukturwandel hin zu mehr wertschöpfungsintensiver Industrie und produktivitätsstarken Dienstleistungsbranchen ist in St. Gallen in den letzten Jahren nicht eindeutig zu beobachten. Wachstumstreiber des Beschäftigungswachstums waren von 2008 bis 2015 allen voran die sozialen und öffentlichen Dienste, gefolgt vom Bauwesen und dem Grosshandel. Die Unternehmensdienstleistungen hingegen entwickelten sich beschäftigungsmässig, und dies entgegen dem

schweizweiten Trend, deutlich rückläufig. Dabei ist diese Entwicklung massgebend auf den sehr hohen Rückgang bei den Stellen in Arbeitsvermittlungsbüros zurückzuführen, was aber hinsichtlich Branchenportfolio wenig bedenklich ist. Demgegenüber ist die Beschäftigung in der Informatikbranche, mit einem Zuwachs von 623.4 VZÄ (+47%) deutlich gewachsen.

- Nimmt man eine Einteilung der Branchen in wissens- und technologieintensive Branchen gemäss EUROSTAT-Nomenklatur vor und betrachtete nur die jüngste Entwicklung ab 2011, wo sich der Arbeitsmarkt in St. Gallen wieder erholt hat, so zeigen sich auch positive Entwicklungen hinsichtlich Strukturwandel. Anlass zu Optimismus gibt die Tatsache, dass in der Informatikbranche und der Telekommunikation, zwei zukunftsorientierte und wertschöpfungsintensive Branchen, die Beschäftigung seit 2011 innert vier Jahren um 17% bzw. 35% gestiegen ist. Das Innovationspotential wird besonders bei den Hightech-wissensintensiven Branchen als überdurchschnittlich eingeschätzt. St. Gallen sowie andere Schweizer Grossstädte erfahren eine zunehmende Spezialisierung in diese Branchengruppe, was positive Impulse auf die lokale Wirtschaft erhoffen lässt. Um von einem insgesamt positiven Strukturwandel sprechen zu können, muss eine entsprechende Entwicklung aber auch über einen längeren Zeitraum erfolgen. Sowohl die Entwicklung der Spitzenindustrie als auch weiterer wertschöpfungsstarker Dienstleistungsbranchen wie die klassischen Unternehmensberatungen gilt es in und um St. Gallen zu beobachten.
- Die Neugründungsquote in der Stadt sowie in der MS-Region St. Gallen ist insgesamt dynamisch, wenn gleich sich andere grössere Städte noch dynamischer zeigen. Der Anteil Unternehmensgründungen, die als wissens- und technologieintensiv eingestuft werden, liegt in der Stadt St. Gallen im Mittel von 2013 bis 2015 bei rund 61%. Damit liegt St. Gallen in etwa auf dem Niveau von Genf, Basel und Lausanne, jedoch deutlich hinter Zürich und Bern.
- Die absoluten Steuererträge der Stadt St. Gallen von den juristischen Personen aus der direkten Bundessteuer stiegen in den vergangenen Jahren, von 2008 bis 2014, um 39.67% an, wobei der Zuwachs pro VZÄ mit 39.72% noch geringfügig höher ausfiel. Dieses Wachstum liegt über dem schweizweiten Mittel. Im Vergleich zu den zehn grössten Schweizer Städten liegt St. Gallen hinsichtlich der absoluten Steuererträge pro VZÄ von juristischen Personen im hinteren Mittelfeld und auch unter dem schweizweiten Mittelwert.
- Der Kanton St. Gallen liegt mit einem Gewinnsteuersatz von 17.4% leicht unter dem schweizweiten Durchschnitt von 17.7% auf Rang 14. Im Rahmen der USR III hat der Kanton St. Gallen eine Reduktion des Gewinnsteuersatzes um 2.2 Prozentpunkte auf 15.2% angekündigt. Diese dürfte ab 2019 in Kraft treten. Insgesamt haben rund 16 Kantone Steuerreduktionen angekündigt, darunter auch die Kantone Thurgau (von heute 16.43% auf 13.42%), der Kanton Zürich (von heute 21.15% auf 18.2%) oder der Kanton Schaffhausen (von heute 15.97% auf 12%). Nach den angekündigten Reduktionen der Steuersätze liegt der Kanton St. Gallen leicht über dem schweizweiten Durchschnitt von 13.86% und würde damit sechs Plätze in der Rangierung einbüßen. Die Steuervorlage 17 wird den interkantonalen Steuerwettbewerb weiter verstärken.

## Wohnungsmarkt

- Auf dem Stadtgebiet stehen insgesamt rund 106 bis 176 Hektaren an unbebauten Bauzonen zur Verfügung. Davon stehen rund 57 bis 104 Hektaren für die Wohnnutzung zur Verfügung, was bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person einem Zusatzpotential von zwischen 3'800 bis 7'450 Wohnungen bzw. Wohnraum für rund 6'600 bis 13'000 Personen entspricht. Der unbebaute Anteil liegt in etwa auf dem Niveau von Schweizer Mittelzentren und deutlich über jenem von Grosszentren. Auffallend ist die schlechte Anbindung an den ÖV der Bauzonen in den Quartieren Winkeln, Bruggen und Teilen von Riethüsli, was mitunter auf die vergleichsweise schlechte Anbindung ans S-Bahnnetz bzw. tiefer Taktrate ins Zentrum zurückzuführen ist.
- Rund ein Viertel bzw. zwei Drittel der Bauzonenfläche in der Stadt St. Gallen ist sehr gut bzw. zumindest gut erschlossen hinsichtlich öffentlichem Verkehr. Im Vergleich zu Schweizer Mittelzentren entspricht dies einer guten Erschliessung, im Vergleich zu den fünf Schweizer Grosszentren, in denen mehr als die Hälfte der Bauzonenfläche die beste ÖV-Güteklasse ausweisen, weist St. Gallen gewisse Defizite auf.
- Während der Anteil der Gebäude aus der Bauperiode 1919-1945 im Vergleich zu anderen grossen Schweizer Städten eher klein ist, fällt der Anteil aus der Bauperiode 1961-1990 hingegen eher hoch aus. In der Regel genügen Gebäude aus dieser Zeitperiode nicht mehr den heutigen Anforderungen hinsichtlich Energiestandards und Grundrissen. Zusätzlich sind sie teuer im Unterhalt. Dies gilt in besonderem Ausmass für Wohnungen aus der Bauperiode 1961 bis 1970. Neben der Innenstadt mit den historischen Bauten, weisen auch die Quartiere Langgass-Heiligkreuz, St. Jakob, St. Fiden und Linsebühl-Dreilinden eine eher alte Gebäudestruktur auf und verfügen dementsprechend über Aufwertungspotential.
- Gemessen am Wohnungsbestand lag die Wohnbautätigkeit in der Stadt St. Gallen zwischen 2008 und 2017 unter derjenigen von Kanton, Region Ostschweiz und Gesamtschweiz. Im Vergleich zu den grössten Schweizer Städten liegt St. Gallen in etwa im Mittelfeld. Zuletzt wurde ein Anstieg der Bautätigkeit festgestellt. So belief sich die Zahl der neu erstellten Wohnungen 2016 auf dem höchsten Niveau seit 2008. Die Zahlen zu den Baubewilligungen zeigen, dass in nächster Zukunft nicht mit einem

Abflachen der Bautätigkeit zu rechnen ist. Grössere Neubautätigkeiten fanden in den letzten Jahren im Quartier Neudorf statt.

- Die Leerstandsquote liegt in der Stadt St. Gallen mit 1.78% per 1. Juni 2017 über dem schweizweiten Niveau. Dies gilt ebenfalls für die MS-Region, den Kanton wie auch für die Ostschweiz. Auch im Vergleich zu anderen grossen Schweizer Städten weist die Stadt St. Gallen eine hohe Leerstandsziffer auf. Einzig die Stadt Biel ist in dieser Hinsicht vergleichbar. Dabei handelt es sich in St. Gallen vornehmlich um Altbau-MWG. Annahmegemäss dürfte es sich bei den leerstehenden Wohnungen schwergewichtig um Wohnungen aus der Bauperiode 1961-1990 handeln, die den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen. Konkrete Informationen diesbezüglich liegen jedoch nicht vor.
- Verschiedentlich wurde von Seiten der Begleitgruppe der Studie von bürokratischen Hürden berichtet, die Investoren abschrecken und allenfalls nicht nur zum Ausbleiben von Investitionen beitragen, sondern auch zu durchschnittlich tieferen Investitionssummen führen könnten. Dabei handelt es sich um geäusserte Erfahrungen von lokalen Immobilienakteuren und Kennern der Stadt St. Gallen und nicht um eine fachliche Einschätzung von FPRE. Vor diesem Hintergrund scheint interessant, dass St. Gallen im Vergleich zu anderen Schweizer Städten seit 2009 bis Ende 2017 tiefe durchschnittliche Investitionen pro Wohnung in Renovationen und Umbauten ausweist. Der Abbau von unnötigen bürokratischen Hürden ist für die Entwicklung der Stadt wichtig und für eine reibungslose Funktionsweise des Wohnungsmarktes zentral.
- Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt in der Stadt St. Gallen gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den Einfamilienhäusern bei 9'700 CHF/m<sup>2</sup>, bei Eigentumswohnungen bei 7'600 CHF/m<sup>2</sup>. Die Netto-Marktmiete von Neubau Mietwohnungen liegt an mittleren Lagen bei 207 CHF/m<sup>2</sup>a. Die Verteilung der in St. Gallen abgeschlossenen Mietverträge zeigt, dass eine 4-4.5-Zimmer Neubau-Wohnung monatliche Wohnkosten von rund 1'900 CHF verursacht. Eine 4-4.5-Zimmer Altbau-Wohnung ist mit monatlichen Kosten von rund 1'500 CHF vergleichsweise günstig. Hierbei handelt es sich um Medianpreise.
- Die Streuung ist gross. Abhängig von der Mikrolage unterscheiden sich die Preise innerhalb einer Gemeinde/Ortschaft beträchtlich. Die teuersten und bevorzugten Wohnlagen befinden sich in den Quartieren St. Georgen, Rotmonten, und Rosenberg und in einem Teil des Quartiers Langgass-Heiligkreuz, wo die Aussicht, das Image des Quartiers und die geringe Lärmbelastung dazu führen, dass hier die Oberschicht wohnt. Gute Mikrolagen führen auch an zentraleren Lagen, wo man von der besten ÖV-Erschliessung profitiert, zu hohen Preisen; dies insbesondere im EWG- und MWG-Segment.
- Auch die Niveaus der Immobilienpreise zwischen den Gemeinden in der näheren Umgebung unterscheiden sich stark: Während die Wohneigentumspreise in der Stadt St. Gallen und den Gemeinden Speicher und Teufen vergleichsweise hoch sind, liegen die Preise in Muolen, Wittenbach und Häggenschwil signifikant tiefer. Auch gut erreichbare Gemeinden wie Herisau, Gossau und Rorschach bieten vergleichsweise tiefe Preisniveaus im Wohneigentumsbereich. Auch im MWG-Segment weist die Mehrheit der umliegenden Gemeinden ein tieferes Mietzinsniveau auf.
- Von 2000 bis 2017 stiegen die EFH-Preise in der Stadt St. Gallen insgesamt um 91.6%. Dies kommt auch im Vergleich zur Preisentwicklung in der Region oder der Gesamtschweiz einer hohen Wertsteigerung gleich.
- Die Marktwerte von EWG legten gar noch stärker zu. Während sich schweizweit EWG von 2000 bis 2017 um rund 106.6% verteuerten, legten die EWG-Preise auch in der Stadt St. Gallen um insgesamt hohe 106.2% zu.
- Die Mietzinsen legten in der Stadt St. Gallen seit Anfang 2008 um 14.7% zu. Seit das Mietzinsniveau Mitte 2014 seinen Höhepunkt erreichte - +23.5% im Vergleich zu Anfang 2008 - beobachten wir sinkende Marktmieten. Die hohe Angebotsausweitung, insbesondere in der näheren Umgebung, in Verbindung mit der nachlassenden Migration übt Druck auf die Mieten aus.
- Im EFH-Bereich stimmt der zyklische Ausblick für die Region Ostschweiz insgesamt optimistisch. Insbesondere im unteren und mittleren Segment orten wir weiteres Aufwertungspotential. Dafür verantwortlich sind Ausweicheffekte auf noch erschwinglichere Objekte und Standorte. Die Prognosen für die zukünftige Marktwertentwicklung von EWG sind für die Region Ostschweiz verhalten.
- Die zukünftige Nachfrage dürfte sich in der Stadt St. Gallen schwergewichtig auf Wohneigentum konzentrieren. FPRE rechnet hier bis 2030 mit zusätzlichen 3'235 Wohneinheiten, wobei in allen Segmenten Potential vorhanden ist. Das untere und mittlere Segment dürfte dabei die meiste Nachfrage generieren. Im Mietwohnungssegment orten wir für den gleichen Zeitraum ein Nachfragepotential von rund 1'970 Wohneinheiten. Dieses dürfte sich in der Tendenz auf das untere und obere Segment konzentrieren, während beim mittleren Segment eine leicht geringere Nachfrage bestehen dürfte.
- Chancenreiche Nachfragersegmente sind die urbane Avantgarde (Hauptsegment) sowie die improvisierte Alternative und modernen Arbeiter. Bei Neubauten sind im Rahmen einer Standortanalyse die Bedürfnisse der potentiellen Nachfrager zu erörtern. Je nach Standort und Lage sind andere Zielgruppen anzusprechen, die sich hinsichtlich ihrer Wohnbedürfnisse, Lagepräferenzen und finanziellen Möglichkeiten stark unterscheiden.

## Geschäftsflächenmarkt

- Der geschätzte Geschäftsflächenbestand in der Stadt St. Gallen beläuft sich auf insgesamt rund 5.5 Mio. m<sup>2</sup> BGF, wovon mit rund 1.3 Mio. m<sup>2</sup> rund ein Viertel der Gesamtfläche dem Büroflächenmarkt zuzuordnen sind. Wie für eine grössere Stadt üblich, ist der Anteil an Büro- und Verkaufsflächen auf Kosten des Industriesektors überdurchschnittlich.
- Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) reichen gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE in der Stadt St. Gallen von 123 (Südostquartier) bis zu 239 CHF/m<sup>2</sup>a (netto) im St. Gallen Zentrum. Typische Verkaufsflächen-Mieten reichen im Zentrum bis knapp unter 400 CHF/m<sup>2</sup>a (netto). Im Vergleich zu den Zentren der Ostschweiz wie Frauenfeld, Wil oder Herisau ist die Marktmiete im Bürobereich durchschnittlich und im Verkaufsbereich eher hoch. Im Vergleich zu anderen Mittelzentren der Schweiz liegt man bei St. Gallen bei beiden Nutzungen auf einer durchschnittlichen Preislage, im Verkaufsflächenmarkt aber doch deutlich tiefer als bekannte und touristische Mittelzentren wie etwa Lugano oder Luzern und auch tiefer als in Solothurn.
- Die Büro-Marktmieten haben sich in der Region St. Gallen in den letzten Jahren unterdurchschnittlich entwickelt. Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region St. Gallen um -28.3% gesunken, bewegen sich nun seit rund einem Jahr zumindest seitwärts.
- Gemäss dem Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist zwischen den Jahren 2015 und 2030 im Trend-Szenario bei gleichbleibender Raumplanungspolitik in der Stadt St. Gallen von einer Zusatznachfrage von 302'000 m<sup>2</sup> (+5.4%, 20'133 m<sup>2</sup> pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich und einem Arbeitsplatzwachstum von rund 4'800 Vollzeitstellen (+7.8%) zu rechnen. Damit ist die Zusatznachfrage im schweizweiten Vergleich leicht überdurchschnittlich. Es ist damit zu rechnen, dass die Zusatznachfrage ausschliesslich vom Dienstleistungssektor generiert wird.

## Raumplanung und Infrastruktur

- Das Raumkonzept St. Gallen setzt sich zum Ziel die Voraussetzungen zu schaffen, dass die weitere Entwicklung von Schlüsselbranchen (wie Bildung, wissensintensive Dienstleistungen, Informations- und Kommunikationstechnologien), urbane Siedlungserneuerung sowie die verkehrliche Erreichbarkeit gewährleistet werden kann.
- Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete wurden in Winkeln, Bruggen, St. Fiden und östlich im Quartier Neudorf definiert. Bauzonen für Arbeiten sollen dort die Ansiedelung neuer Unternehmen ermöglichen. Damit sind die Zeichen der Zeit erkannt worden, was dies hingegen konkret für einzelne Fälle oder für die Praxis im Allgemeinen bedeutet, ist schwierig abzuschätzen.
- Die kommunalen Bauzonen sind gemäss Raumplanungsgesetz so zu dimensionieren, dass sie den Bedarf der nächsten 15 Jahre decken. Dafür ist der Kanton verpflichtet eine vorausschauende Bedarfsabschätzung durchzuführen. Laut Bevölkerungsprognose des Kantons St. Gallen wird im Szenario «Trend» von einem Bevölkerungswachstum von 20'000 Personen für den Wahlkreis St. Gallen ausgegangen. Mit 18'500 liegt die Bevölkerungsprognose im Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher» von FPRE leicht tiefer. Unter Berücksichtigung des raumplanerischen Umfeldes, sprich unter der Annahme einer künftig restriktiveren Raumplanung, hätte für den Wahlkreis St. Gallen ein deutlich höheres Bevölkerungswachstum von rund 31'000 Personen zur Folge.
- Ein Abgleich der vorhandenen Bauzonen mit der zu erwartenden Zusatznachfrage zeigt, dass in der Stadt St. Gallen die Nachfrage der nächsten 15 Jahren das aktuelle Angebot an Bauzonen übersteigt. Für eine Vielzahl von ländlichen Gemeinden in der Umgebung gilt das Gegenteil. Eine konsequente Auslegung des Raumplanungsgesetzes hätte damit einen Siedlungsdruck für die Stadt mit preistreibenden Konsequenzen zur Folge. Damit dieser Effekt abgeschwächt werden kann, müssen Verdichtungsbestrebungen umgesetzt werden, was teils im Kontrast zur städtischen Bau- und Zonenordnung steht. Hier müssen Anpassungen im Sinne einer nachhaltigen, inneren Verdichtung angestrebt werden.
- Die durch grössere Vorhaben im Bereich Verkehr betroffenen Standorte werden eine bedeutende Aufwertung der Mikrolage erfahren. Neben der generellen Kapazitätserhöhung und der damit möglichen Einführung eines Viertelstunden-Taktes für alle städtischen Bahnhöfe, sollen auch im öffentlichen Personennahverkehr Verbesserungen der ÖV-Anbindungen angestrebt werden.
- Im Bereich des MIV sind verschiedene Projekte angedacht, bei deren Umsetzung jedoch noch Unsicherheiten bestehen. Auf Ebene Hochleistungsstrassennetz ist eine 3. Röhre auf der A1 und eine Teilsperre ab der A1 bis auf die Südseite des Bahnhaupttrasses angedacht. Zudem soll der Zubringer Appenzellerland optimiert werden und eine Entlastung der Zürcher Strasse im Bereich Winkeln sowie der Appenzeller Strasse bewirken. Zudem sind weitere Projekte auf Ebene übergeordnetes Strassennetz geplant, mit dem Ziel die Leistungsfähigkeit insgesamt zu erhöhen. Dieser Nutzen soll dabei in erster Linie dem ÖV und LV zu Gute kommen.
- Eine Plafonierung des Parkplatzangebots in der Innenstadt sowie eine Verlegung des Parkplatzangebots in Parkhäuser und Parkgaragen werden als konkrete Ziele definiert. Entlang des übergeordneten Strassennetzes sollen Oberflächenparkplätze reduziert werden, um Störungen des Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Verkehrs, möglichst zu verhindern. Letztere sollen jedoch nicht ersatzlos aufgehoben werden.

## **Handlungsfelder**

- Aus den Ergebnissen dieser Studie wurden verschiedene Handlungsfelder abgeleitet. Aus städtischer Perspektive ist es insgesamt zentral, die Attraktivität der einzelnen Quartiere als Wohnstandort für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu stärken. Dabei spielen verschiedene Themen wie Mobilität, Positionierung der Stadt als Wirtschaftsstandort und nicht zuletzt ein auf die Nachfrage abgestimmtes Wohnungsangebot eine Rolle.

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Begleitgruppe	1
1.3	Gegenstand und Fragestellung	1
1.4	Untersuchungsregion	2
1.5	Aufbau des Berichts	2
<b>2</b>	<b>Regionale Einbettung</b>	<b>3</b>
2.1	Zahlen zur Region	3
2.2	Erreichbarkeit	5
2.3	Pendlerverhalten	8
2.4	Fazit	11
<b>3</b>	<b>Demographie</b>	<b>12</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung	12
3.2	Wanderungsbewegungen	16
3.3	Bevölkerungsmerkmale	21
3.3.1	Nachfragersegmente	21
3.3.2	Lebensphasen	24
3.3.3	Kaufkraft und soziale Schicht	28
3.4	Einkommen und Steuern	29
3.5	Fazit	33
<b>4</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>34</b>
4.1	Konjunktur Schweiz	34
4.2	Regionale Wirtschaftsentwicklung	35
4.3	Arbeitsmarkt	38
4.4	Branchenstruktur	41
4.5	Unternehmensgründungen	47
4.6	Steuern juristische Personen	48
4.7	Fazit	51
<b>5</b>	<b>Wohnungsmarkt</b>	<b>52</b>
5.1	Bauzonen	52
5.2	Wohnungsbestand	55
5.3	Wohnverhältnisse	58
5.4	Wohnbautätigkeit	58
5.5	Wohnungsleerstände	62
5.6	Mikrolage	66
5.7	Marktpreise	67
5.7.1	Einfamilienhäuser	67
5.7.2	Eigentumswohnungen	70

5.7.3	Mietwohnungen	73
5.8	Preisentwicklung	75
5.8.1	Einfamilienhäuser	75
5.8.2	Eigentumswohnungen	78
5.8.3	Mietwohnungen	81
5.9	Preiserwartungen	84
5.9.1	Einfamilienhäuser	84
5.9.2	Eigentumswohnungen	86
5.9.3	Mietwohnungen	89
5.10	Nachfrageperspektiven	90
5.11	Makro-Lagerating MWG	94
5.12	Fazit	97
<b>6</b>	<b>Geschäftsflächenmarkt</b>	<b>100</b>
6.1	Flächenbestand	100
6.2	Marktpreise	100
6.3	Preisentwicklung Büroflächen	101
6.4	Zyklischer Ausblick	102
6.5	Nachfrageperspektiven	102
6.6	Makro-Lagerating Büro und Verkauf	103
6.7	Fazit	105
<b>7</b>	<b>Raumplanung</b>	<b>106</b>
7.1	Hintergrund	106
7.2	Richtplan	106
7.3	Raumkonzept	108
7.4	Bauzonendimensionierung	109
7.4.1	Bevölkerungsentwicklung nach kantonalem Modell	110
7.4.2	Bevölkerungsentwicklung nach Prospektivmodell von FPRE	111
7.5	Verkehr und Infrastrukturplanung	113
7.6	Fazit	116
<b>8</b>	<b>Handlungsfelder</b>	<b>117</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>120</b>
	<b>Anhang</b>	<b>121</b>
A 1	<b>Modellbeschrieb Nachfragersegmente</b>	121
A 2	<b>Kurzbeschrieb Charakteristika Nachfragersegmente</b>	122
A 3	<b>Abgrenzung Branchengruppen</b>	123
A 4	<b>Erläuterung Branchenabkürzungen</b>	124
A 5	<b>Wertschöpfungsintensive Branchen</b>	124

---

# Tabellenverzeichnis

---

Tabelle 1	Am schnellsten erreichbare Zentren von St. Gallen mit dem ÖV, 2010	5
Tabelle 2	Am schnellsten erreichbare Zentren von St. Gallen mit dem MIV, 2010	5
Tabelle 3	Erreichbarkeit von Bevölkerung und Beschäftigte, Stadt St. Gallen	5
Tabelle 4	Anteile der ÖV-Haltestellen mit Bedienungstakten	8
Tabelle 5	Ständige Wohnbevölkerung und Haushalte in St. Gallen	12
Tabelle 6	Nachfragesegmente nach Gemeinde/Region (2013)	24
Tabelle 7	Entwicklung der Nachfragesegmente nach Gemeinde, 2000-2013 in PP	24
Tabelle 8	Anzahl Haushalte in den Lebensphasen nach Gemeinde/Region, 2015	26
Tabelle 9	Entwicklung der Lebensphasen nach Gemeinde, 2012-2015 in PP	28
Tabelle 10	Entwicklung der Kaufkraft nach Gemeinde/Region in %, 2000-2013	29
Tabelle 11	Steuerbelastung für Familien, in % nach Bruttoeinkommen	30
Tabelle 12	Steuerbelastung von Ledigen, in % nach Bruttoeinkommen	31
Tabelle 13	Kennzahlen Arbeitsmarkt in St. Gallen, 2015	38
Tabelle 14	Entwicklung der Vollzeitäquivalente nach Gemeinde/Region	39
Tabelle 15	Entwicklung der Beschäftigte nach Gemeinde/Region	39
Tabelle 16	Gründungsdynamik und Branchenvielfalt in Gemeinde/Region, 2014-2015	47
Tabelle 17	Gründungsquote und Beschäftigte in Städten, 2013-2015	48
Tabelle 18	Bauzonenflächen Stadt St. Gallen, 2017	52
Tabelle 19	Bauzonenflächen in ha pro Gemeinde/Region, 2017	54
Tabelle 20	Wohnungsbestand Stadt St. Gallen nach Zimmerzahl	55
Tabelle 21	Leerstandsquote nach Jahr und Gemeinde/Region	62
Tabelle 22	Leerstandsquote nach Jahr und den grössten Schweiz Städten	62
Tabelle 23	Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser Region Ostschweiz	84
Tabelle 24	Perspektiven 2030 Wohnen Stadt St. Gallen, «Raumplanung wie bisher»	91
Tabelle 25	Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt Stadt St. Gallen	91
Tabelle 26	Perspektiven Wohnen 2030 Region St. Gallen; «Raumplanung wie bisher»	91
Tabelle 27	Geschäftsflächenbestand (m <sup>2</sup> BGF) in St. Gallen, 2015	100
Tabelle 28	Marktmieten in der Region, 2017	101
Tabelle 29	Perspektive 2030 (Geschäftsflächen): Stadt St. Gallen	102
Tabelle 30	Perspektive 2030 (Geschäftsflächen): MS-Region St. Gallen	102
Tabelle 31	Vom Kanton bezeichneter Faktor Regionale Dynamik nach Region	110
Tabelle 32	Branchengruppen - Abgrenzung	123
Tabelle 33	Branchenabkürzungen	124
Tabelle 34	Wertschöpfungsintensive Branchen (NOGA 2008)	124

---

# Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1	Übergeordnete Untersuchungsgebiete	3
Abbildung 2	Gemeinden des HEV-Verbandsgebiet und Einbettung in MS-Region St. Gallen	4
Abbildung 3	Quartiere der Stadt St. Gallen gemäss BFS	4
Abbildung 4	Erreichbare* Bevölkerung in 45 Minuten im Vergleich	6
Abbildung 5	Erreichbare* Beschäftigte in 45 Minuten im Vergleich	6
Abbildung 6	Erreichbarkeit innerhalb der Stadt St. Gallen nach ÖV-Güteklassen	7
Abbildung 7	Erwerbstätige Pendler, Zahlen der grössten Schweiz Städte	9
Abbildung 8	Modal Split Pendler, Arbeitsort in Wohngemeinde	9
Abbildung 9	Modal Split Pendler, Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde	10
Abbildung 10	Veränderung der Wohnbevölkerung in der Stadt St. Gallen	13
Abbildung 11	Indexierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung nach Region	13
Abbildung 12	Entwicklung ständige Wohnbevölkerung über 3 und 8 Jahre	14
Abbildung 13	Indexierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung im Städtevergleich	15
Abbildung 14	Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung, Quartiere der Stadt St. Gallen	15
Abbildung 15	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, 2015-2030	16
Abbildung 16	Einflüsse auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt St. Gallen	17
Abbildung 17	Wanderungssaldo St. Gallen mit dem Ausland	17
Abbildung 18	Wanderungen und Wanderungssaldo St. Gallen nach MS-Regionen	18
Abbildung 19	Zu- und Wegzüge St. Gallen nach ausgewählten Regionen	18
Abbildung 20	Zu- und Wegzüge St. Gallen in der näheren Umgebung	19
Abbildung 21	Wanderungssaldo St. Gallen mit der näheren Umgebung nach Alter	19
Abbildung 22	Entwicklung der Bevölkerung und innerstädtischer Umzugssaldo	20
Abbildung 23	Innerstädtischer Umzugssaldo in den St. Galler Kreisen und Quartieren	21
Abbildung 24	Nachfragersegmente Wohnen in der Stadt St. Gallen (2013)	22
Abbildung 25	Nachfragersegmente Wohnen nach Gemeinde/Region (2013)	22
Abbildung 26	Räumliche Verteilung der dominanten Nachfragersegmente, Stadt St. Gallen	23
Abbildung 27	Wohnbevölkerung nach Altersklassen, Quartiere und Verbandsgebiet, 2017	25
Abbildung 28	Räumliche Verteilung der dominanten Lebensphasen in St. Gallen, 2012	25
Abbildung 29	Altersstruktur der ständigen Wohnbevölkerung nach Regionen, 2016	26
Abbildung 30	Anteil Haushalte in den Lebensphasen nach Gemeinde/Region, 2015	27
Abbildung 31	Entwicklung der Lebensphasen nach Gemeinde/Region, 2012-2015	27
Abbildung 32	Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht und Gemeinde/Region, 2013	28
Abbildung 33	Steuerbelastung von Familien nach ausgewählten Gemeinden	29
Abbildung 34	Steuerbelastung einer ledigen Person nach ausgewählten Gemeinden	30
Abbildung 35	Steuern und Bodenpreise CHF/m <sup>2</sup> in den Gemeinden der Region Ostschweiz	31
Abbildung 36	Reineinkommen, alle natürlichen Personen nach Gemeinde/Region	32
Abbildung 37	Entwicklung Reineinkommen Erwerbstätige	32
Abbildung 38	Hypothekarzinsen für Neugeschäfte	34
Abbildung 39	Bruttoinlandprodukt (BIP) nach Kanton in Mio. CHF, 2015	35
Abbildung 40	Bruttoinlandprodukt pro Kopf nach Kanton in CHF, 2015	36
Abbildung 41	Reales Wachstum Bruttoinlandprodukt nach Kanton, 2008-2015	36
Abbildung 42	Warenexportumsätze im Verhältnis zum BIP, 2014-2015	37

Abbildung 43	Aussenhandel Kanton St. Gallen nach Warenart, 2017	37
Abbildung 44	Verteilung Vollzeitäquivalente in den Städten nach Sektoren, 2015	38
Abbildung 45	Entwicklung der Vollzeitäquivalente nach Gemeinde/Region, 2011-2015	39
Abbildung 46	Entwicklung der Beschäftigten nach Gemeinde/Region, 2011-2015	40
Abbildung 47	Entwicklung der Arbeitsstätten nach Gemeinde/Regionen, 2011- 2015	40
Abbildung 48	Beschäftigungsdichte der grössten Schweizer Städte, 2015	41
Abbildung 49	Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen des 2. & 3. Sektors, 2015	41
Abbildung 50	Verteilung der Kernbranchen in der Stadt St. Gallen, 2015	42
Abbildung 51	Branchenverteilung im Gemeindetyp, 2015	43
Abbildung 52	Branchenverteilung in der Region Ostschweiz, 2015	43
Abbildung 53	Wachstumsbeiträge der Wirtschaftssektoren in VZÄ, 2008-2015	44
Abbildung 54	Veränderung der Anzahl VZÄ bei den Unternehmensdienstleistungen	44
Abbildung 55	Anteile Branchen mit überdurchschnittlichem Innovationspotential, 2011 & 2015	45
Abbildung 56	VZÄ technologieintensiver Branchen in St. Gallen, 2011-2015	45
Abbildung 57	Anzahl und Entwicklung VZÄ, wissensintensive Branchen, 2011-2015	46
Abbildung 58	Anzahl und Entwicklung VZÄ, Hightech-wissensintensive Branchen, 2011-2015	47
Abbildung 59	Anteil Gründungen in wertschöpfungsintensiven Branchen, 2013-2015	48
Abbildung 60	Gewinnsteuersätze in den Kantonen, 2018 und nach Steuervorlage 17	49
Abbildung 61	Steuererträge juristische Personen in Städten, pro VZÄ in CHF & Entwicklung	50
Abbildung 62	Räumliche Verteilung Bauzonen in St. Gallen und Umgebung, 2017	53
Abbildung 63	Anteil der Bauzonenfläche nach ÖV-Güteklassen, 2017	53
Abbildung 64	Bauzonen und deren Bewertung nach Erreichbarkeit, 2017	54
Abbildung 65	Wohnungsbestand nach Typ pro Gemeinde/Region, 2015	55
Abbildung 66	Wohnungsbestand nach Zimmerzahl und Gemeinde/Region, 2015	56
Abbildung 67	Gebäude nach Bauperiode, 2016	56
Abbildung 68	Gebiete nach Bauperiode der Gebäude: Bauperiode nach 2000, Stand 2016	57
Abbildung 69	Gebiete nach Bauperiode der Gebäude: Bauperiode vor 1970, Stand 2016	57
Abbildung 70	Wohnverhältnisse nach Bewohnertyp für die zehn grössten Städte, 2013-2015	58
Abbildung 71	Wohnbautätigkeit Neubau in Gemeinden/Regionen	59
Abbildung 72	Wohnbautätigkeit Neubau in den grössten Städten	59
Abbildung 73	Neubautätigkeit in Wohneinheiten in der Stadt St. Gallen	60
Abbildung 74	Räumliche Verteilung der Baugesuche und Baubewilligungen in St. Gallen	60
Abbildung 75	Umgebaute Wohnungen in % vom Wohnungsbestand, 2009-2017	61
Abbildung 76	Durchschnittliche Kosten Umbau/Renovation pro Wohnung, 2009-2017	61
Abbildung 77	Leerstände in der Stadt St. Gallen unterteilt nach Neubau und Altbau	63
Abbildung 78	Leerstände in St. Gallen in Neubau/Altbau unterteilt nach Zimmerzahl, 2017	63
Abbildung 79	Leerstände in St. Gallen unterteilt nach zu vermieten und zu verkaufen	64
Abbildung 80	Leerstände in St. Gallen in Miete/Eigentum nach Zimmerzahlen, 2017	64
Abbildung 81	Anzahl Inserate, Insertionszeit in Tagen (Median) MFH in der Stadt St. Gallen	65
Abbildung 82	Räumliche Verschiebung der Akquisitionsnachfrage	65
Abbildung 83	Absorptionsdauer bestehender Leerstände nach MS-Regionen, 2017	66
Abbildung 84	Datenbasiertes Mikro-Lagering für Nutzung Wohnen in St. Gallen, 2018	67
Abbildung 85	Verteilung der Marktwerte (CHF/m <sup>2</sup> ) für ein EFH Neubau	68
Abbildung 86	Verteilung der Marktwerte (CHF/m <sup>2</sup> ) für ein EFH Altbau in Gemeinden	68
Abbildung 87	Verteilung der Marktwerte (CHF/m <sup>2</sup> ) für ein EFH Neubau in St. Gallen	69
Abbildung 88	Verteilung der Marktwerte (CHF/m <sup>2</sup> ) für ein EFH Altbau in St. Gallen	69
Abbildung 89	Transaktionspreis in CHF eines durchschnittlichen EFH in Region Ostschweiz	70
Abbildung 90	Verteilung der Marktwerte (CHF/m <sup>2</sup> ) für eine EWG Neubau in Gemeinden	71
Abbildung 91	Verteilung der Marktwerte (CHF/m <sup>2</sup> ) für eine EWG Altbau in Gemeinden	71
Abbildung 92	Verteilung der Marktwerte (CHF/m <sup>2</sup> ) für eine EWG Neubau in St. Gallen	72

Abbildung 93	Verteilung der Marktwerte (CHF/m <sup>2</sup> ) für eine EWG Altbau in St. Gallen	72
Abbildung 94	Transaktionspreis in CHF einer durchschnittlichen EWG in Region Ostschweiz	73
Abbildung 95	Verteilung Marktmieten für eine 4-4.5-Zimmer MWG Neubau in Gemeinden	73
Abbildung 96	Verteilung Marktwerte für eine 4-4.5-Zimmer MWG Neubau in St. Gallen	74
Abbildung 97	Verteilung Marktwerte für eine 4-4.5-Zimmer MWG Altbau in St. Gallen	74
Abbildung 98	Nettomarktmiete in CHF/Monat einer 2.5-Zimmer MWG in Region Ostschweiz	75
Abbildung 99	Preisentwicklung für EFH in St. Gallen	76
Abbildung 100	Preisentwicklung für EFH nach Regionen	76
Abbildung 101	Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EFH in den Regionen	77
Abbildung 102	Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EFH in näherer Umgebung	77
Abbildung 103	Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EFH in St. Galler Quartieren	78
Abbildung 104	Preisentwicklung für EWG nach Segmenten in St. Gallen	79
Abbildung 105	Preisentwicklung für EWG nach Regionen	79
Abbildung 106	Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EWG in den Regionen	80
Abbildung 107	Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EWG in näherer Umgebung	80
Abbildung 108	Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EWG in den St. Galler Quartieren	81
Abbildung 109	Preisentwicklung für MWG in St. Gallen	82
Abbildung 110	Preisentwicklung für MWG in den Regionen	82
Abbildung 111	Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für MWG in den Regionen	83
Abbildung 112	Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für MWG in der näheren Umgebung	83
Abbildung 113	Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für MWG in den St. Galler Quartieren	84
Abbildung 114	Prognostizierte EFH-Preisentwicklung nach MS-Regionen in der Ostschweiz	85
Abbildung 115	Preiserwartungen für EFH, Region Ostschweiz	85
Abbildung 116	Vergleich Erwartungen und Rückblick EFH, Region Ostschweiz	86
Abbildung 117	Preiserwartungen für EFH, MS-Region St. Gallen	86
Abbildung 118	Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen Region Ostschweiz	87
Abbildung 119	Prognostizierte Marktwertentwicklung für EWG im mittleren Segment	87
Abbildung 120	Preiserwartungen für EWG, Region Ostschweiz	88
Abbildung 121	Vergleich Erwartung und Rückblick EWG, Region Ostschweiz	88
Abbildung 122	Preiserwartungen für EWG, MS-Region St. Gallen	89
Abbildung 123	Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser Region Ostschweiz	89
Abbildung 124	Preiserwartungen für MWG, Region Ostschweiz	90
Abbildung 125	Preiserwartungen für MWG, MS-Region St. Gallen	90
Abbildung 126	Entwicklung Anzahl Haushalte Stadt St. Gallen 2015-2030	92
Abbildung 127	Prospektive Nachfrage Wohneigentum im mittleren Segment	92
Abbildung 128	Prospektive Nachfrageentwicklung nach MWG im gehobenen Segment	93
Abbildung 129	Indikatoren des Makro-Lageratings Wohnen MWG, Stadt St. Gallen	94
Abbildung 130	Teilratings Wohnen (MWG), St. Gallen	95
Abbildung 131	Standortanalyse MWG, St. Gallen	95
Abbildung 132	Interpretation Makro-Lagerating	96
Abbildung 133	Aktuelles Makro-Lagerating MWG, MS-Regionen in der Region Ostschweiz	96
Abbildung 134	Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen, 2017	100
Abbildung 135	Entwicklung der Marktmieten und Landwerte	101
Abbildung 136	Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien, Region Ostschweiz	102
Abbildung 137	Makro-Lagerating Büro, Stadt St. Gallen	103
Abbildung 138	Aktuelles und prospektives Rating für Stadt St. Gallen, Büro (1. Q. 2018)	104
Abbildung 139	Aktuelles und prospektives Rating für Stadt St. Gallen, Verkauf (1. Q. 2018)	104
Abbildung 140	Zonenplan Stadt St. Gallen	107
Abbildung 141	Karte Raumkonzept St. Gallen	108
Abbildung 142	Ausschnitt aus der Raumkonzept-Karte des Kantons St. Gallen	109

Abbildung 143 Bevölkerungsszenario «Trend» nach Wahlkreis	110
Abbildung 144 Bevölkerungsszenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher», nach Wahlkreis	111
Abbildung 145 Bevölkerungsszenario «Trend»/»restriktive Raumplanung», nach Wahlkreis	112
Abbildung 146 Bevölkerungsentwicklung und Bauzonenverfügbarkeit	112
Abbildung 147 Agglomerationsprogramm St. Gallen – Bodensee: Verkehrskonzeption	113
Abbildung 148 Richtplan der Stadt St. Gallen, öffentlicher Verkehr	114
Abbildung 149 Richtplan der Stadt St. Gallen, motorisierter Individualverkehr	115
Abbildung 150 Die drei Dimensionen der Nachfragersegmente	121
Abbildung 151 Charakterisierung und Ausprägung der drei Dimensionen	121
Abbildung 152 Neun Nachfragersegmente im Soziokulturellen Raster	122

---

# Abkürzungsverzeichnis

---

AGF	Anrechenbare Geschossfläche
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BZ	Betriebszählung
EFH	Einfamilienhaus
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
EWG	Eigentumswohnung
EZV	Eidgenössische Zollverwaltung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GF	Geschossfläche
GSF	Grundstückfläche
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von Fahrländer Partner
HNF	Hauptnutzfläche nach SIA 416
LV	Langsamverkehr
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MS	mobilité spatiale
MWG	Mietwohnung
NF	Nutzfläche nach SIA 416 (HNF + NNF)
NNF	Nebennutzfläche nach SIA 416
NOGA	Allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige
ÖV	öffentlicher Verkehr
RESC	Real Estate Scenario Cockpit von Fahrländer Partner
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNB	Schweizer Nationalbank
VBSG	Verkehrsbetriebe St. Gallen
VZ	Volkszählung
VZÄ	Vollzeitäquivalente Stellen

---

# 1 Einleitung

---

## 1.1 Ausgangslage

Der Hauseigentümergeverband der Stadt St. Gallen, welchem neben der Stadt St. Gallen auch die Gemeinden Wittenbach, Häggenschwil und Muolen angeschlossen sind, feiert im kommenden Jahr sein 125-jähriges Jubiläum. Im Rahmen dieses Jubiläums möchte der HEV St. Gallen seinen Mitgliedern eine Studie zu den Wohnungsmärkten im Verbandsgebiet zur Verfügung stellen.

Die vorliegende Studie soll die wichtigsten Indikatoren und Benchmarks aufarbeiten, wobei neben der Dokumentation der vergangenen Entwicklungen und der aktuellen Situation auch Aussagen über die zukünftig zu erwartenden Entwicklungen erwünscht sind. Im Ergebnis soll die Studie die wichtigsten Handlungsfelder für den Wohnstandort St. Gallen auf Basis empirischer Daten herleiten und dem HEV St. Gallen ermöglichen, daraus für die kommenden Jahre politische Forderungen auf Ebene der Stadtentwicklung abzuleiten.

---

## 1.2 Begleitgruppe

Die vom HEV Stadt St. Gallen gestellte Begleitgruppe hatte die Aufgabe, die Erkenntnisse und Folgerungen aus den ausgewerteten Datenquellen zu reflektieren, qualitativ zu würdigen und mit weiteren Hinweisen und Einschätzungen zu ergänzen. Im Rahmen eines halbtägigen Workshops hat diesbezüglich ein intensiver Austausch stattgefunden.

Folgende Personen gehören der Begleitgruppe an:

Christoph Bärlocher, Geschäftsführer Baugeschäft Bärlocher AG

Frank Bodmer, Leiter IHK-Research

Mario Bruderer, Ingenieur, Geschäftsleiter Bruderer Bau AG

Remo Daguati, Geschäftsführer HEV Stadt St. Gallen

Cornel Dora, Stiftsbibliothekar

Thomas Eigenmann, Geschäftsführer HEV Verwaltungs AG

Anna Jessen, Architektin, Leiterin Studiengang Architektur FHS St. Gallen

Andreas Pfister, Geschäftsführer Max Pfister Baubüro AG

Christoph Solenthaler, Geschäftsführer Solenthaler Recycling, Präsident HEV Stadt St. Gallen

---

## 1.3 Gegenstand und Fragestellung

Der Fokus der Studie liegt auf der Analyse der Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten des dem HEV Stadt St. Gallen zugehörigen Verbandsgebiets. Diese können nicht losgelöst von den Geschäftsflächenmärkten betrachtet werden, da die beiden Märkte in vielfältiger Weise interagieren: Einerseits ergänzen sich die Märkte, da die Nachfrage nach Wohnraum typischerweise mit dem Angebot an Arbeitsplätzen korreliert. Andererseits besteht eine gewisse Konkurrenzsituation hinsichtlich der Nachfrage nach Geschossfläche und der verfügbaren Infrastruktur.

Zu den untersuchten Teilbereichen gehören:

- Erreichbarkeit und Mobilitätsverhalten;
- Bevölkerungsentwicklung und Struktur;
- Arbeitsplätze und Branchenstruktur;
- Wohnungsmarkt;

- Stand und Entwicklung der Immobilienpreise;
- Geschäftsflächenmarkt;
- Raumplanung und Infrastruktur.

---

#### 1.4 Untersuchungsregion

Als wesentliche Untersuchungsregion der Studie dient die Stadt St. Gallen. Neben der Betrachtung der Stadt St. Gallen als Ganzes wird womöglich bzw. wo es die Datenverfügbarkeit zulässt, die Analyse auf Ebene Quartier vertieft. Die Quartiergrenzen beziehen sich dabei auf die im Rahmen des Projekts City Statistics vom BFS ermittelten räumlichen Unterteilungen. Gemäss diesem Ansatz besteht die Stadt St. Gallen aus insgesamt 14 Quartieren. Zusätzlich werden wo sinnvoll, auch die dem HEV-Verbandsgebiet zugehörigen Gemeinden Wittenbach, Haggenschwil und Muolen berücksichtigt.

Übergeordnete Gebietskörperschaften werden zum Vergleich herbeigezogen. Darunter fallen neben der MS Region St. Gallen, bestehend aus heute 23 Gemeinden, der Kanton St. Gallen sowie die von FPRE definierte Region Ostschweiz und die Gesamtschweiz. Die Raumtypologie MS-Region (MS = mobilité spatiale) hat sich als mikroregionale Analysegliederung weitgehend etabliert. Dies nicht zuletzt, weil sie die räumliche Mobilität im Sinne der funktionalen Orientierung auf Zentren berücksichtigt und sich deshalb, unabhängig von politischen bzw. institutionellen Grenzen, durch eine gewisse räumliche Homogenität auszeichnet.

---

#### 1.5 Aufbau des Berichts

In einem ersten Teil, dem Kapitel 2, erfolgt die regionale Einbettung der Stadt St. Gallen. Dazu gehören neben der Betrachtung der Erreichbarkeit auch die Analyse des Pendlerverhaltens.

Anschliessend erfolgt in Kapitel 3 die Analyse der Bevölkerungsstruktur, wobei insbesondere deren Entwicklung im Fokus steht. Als Treiber hinter der Bevölkerungsentwicklung wird das Umzugsverhalten näher betrachtet. Darüber hinaus werden die Haushalte in Nachfragersegmente eingeteilt und die ansässige Wohnbevölkerung eingehend nach Lebensphasen unterteilt, um einen tiefergehenden Einblick in die Struktur der Wohnungsnachfrage zu gewinnen.

Im Kapitel 4 wird auf die wirtschaftliche Situation in der Region eingegangen. Im Zentrum steht dabei insbesondere die Betrachtung der Branchenstruktur und deren Veränderung über die Zeit.

Danach wird im Kapitel 5 die Beschreibung der aktuellen Situation auf dem lokalen Immobilienmarkt vorgenommen. Es werden unter anderem die aktuellen Preisspektren für die Segmente Einfamilienhäuser (EFH), Eigentumswohnungen (EWG) sowie Mietwohnungen (MWG) untersucht und daraus abgeleitet lokale Unterschiede aufgezeigt und erläutert.

In einem nächsten Schritt folgt im Kapitel 6 die Betrachtung des Geschäftsflächenmarktes sowie der Entwicklung von Marktpreisen und Mieten für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.

Im 7. Kapitel wird auf das raumplanerische Umfeld und besonders auf die Richtplanung des Kantons/Stadt eingegangen. Zudem werden die für die Bauzonendimensionierung relevanten Prognosen des Kantons mit tatsächlichen Entwicklungen und den Resultaten des Prospektivmodells von FPRE verglichen. Abschliessend werden einzelne geplante Massnahmen im Bereich Verkehr aufgegriffen und beschrieben.

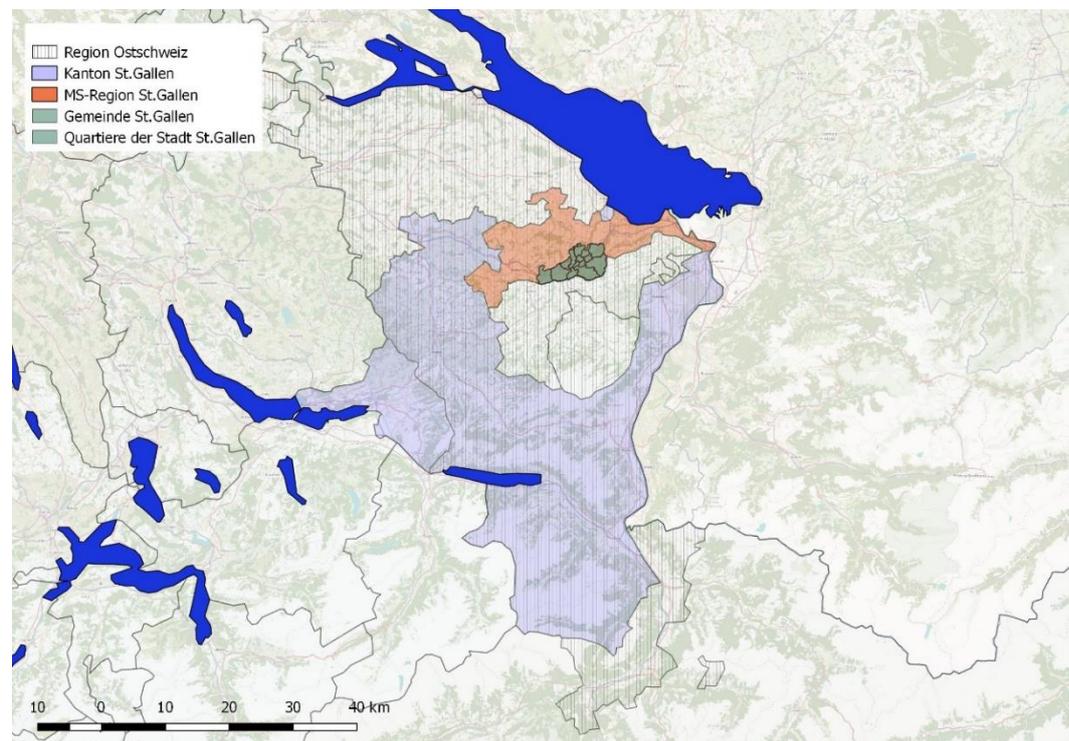
Abschliessend werden aus den Resultaten der Studie konkrete Handlungsfelder abgeleitet und mögliche Lösungsansätze skizziert.

## 2 Regionale Einbettung

### 2.1 Zahlen zur Region

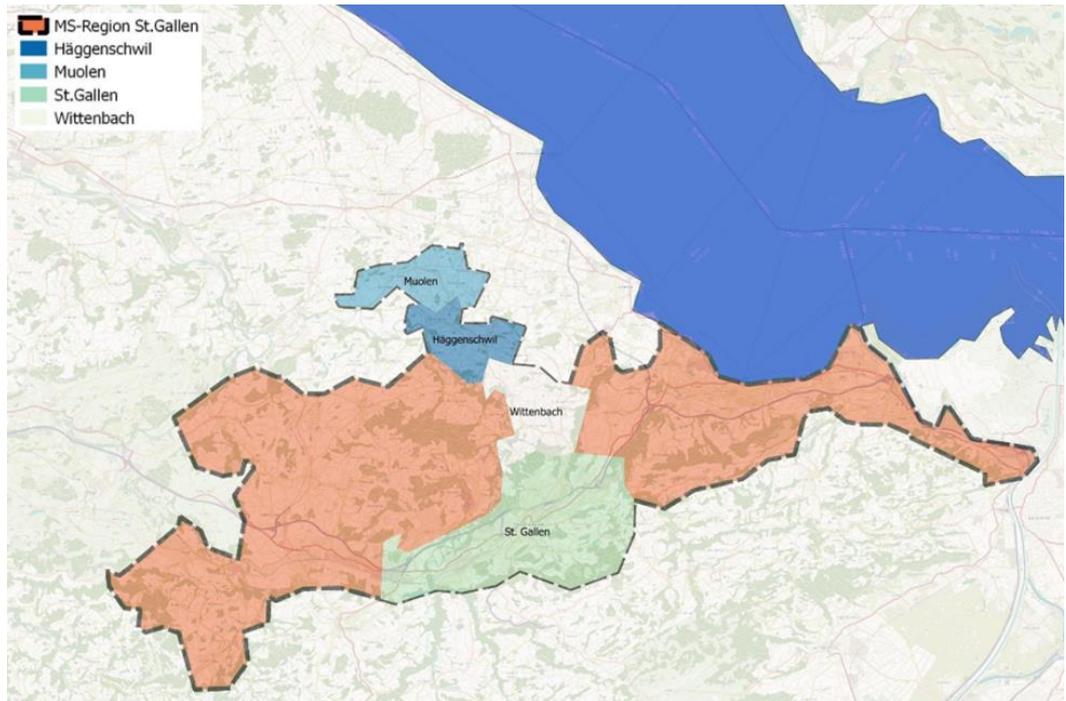
Gemessen an der ständigen Wohnbevölkerung 2016 ist die Stadt St. Gallen mit 75'481 Einwohner, verteilt auf 36'616 Haushalte, das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Ostschweiz. Als solches übt es eine gewisse Gravitationskraft auf das Umland aus. Dementsprechend typologisiert das Bundesamts für Statistik (BFS) St. Gallen als Kernstadt der gleichnamigen mittelgrossen Agglomeration, welche Ende 2016 166'421 Einwohner und 74'461 Haushalte zählt. Dies entspricht rund einem Drittel der kantonalen Bevölkerung, die zum gleichen Zeitpunkt eine ständige Wohnbevölkerung von insgesamt 502'552 Personen zählt. Darüber hinaus ist die Stadt St. Gallen Teil der MS-Region St. Gallen, die sich aus insgesamt 23 Gemeinden zusammensetzt. Letztere weist per Ende 2016 eine ständige Wohnbevölkerung von 188'735 Personen aus und zählt im Jahr 2015 rund 104'000 VZÄ. Das Verbandsgebiet des Hauseigentümer-Verbands Stadt St. Gallen besteht aus vier Gemeinden. Neben der Stadt St. Gallen gehören dazu auch die Gemeinden Muolen, Wittenbach und Häggenschwil - allesamt ebenfalls Bestandteil der MS-Region St. Gallen. Als weitere übergeordnete Raumeinheit wird die von FPRE definierte Region Ostschweiz verwendet, welche sich vom Rheintal über das Toggenburg bis in den Kanton Thurgau an den Obersee erstreckt. Diese weist per Ende 2016 eine ständige Wohnbevölkerung von 858'623 Personen aus. Auf Ebene Stadt werden zudem – wo es die Datenverfügbarkeit zulässt – die vom BFS definierten 14 Stadtquartiere betrachtet.

Abbildung 1 Übergeordnete Untersuchungsgebiete



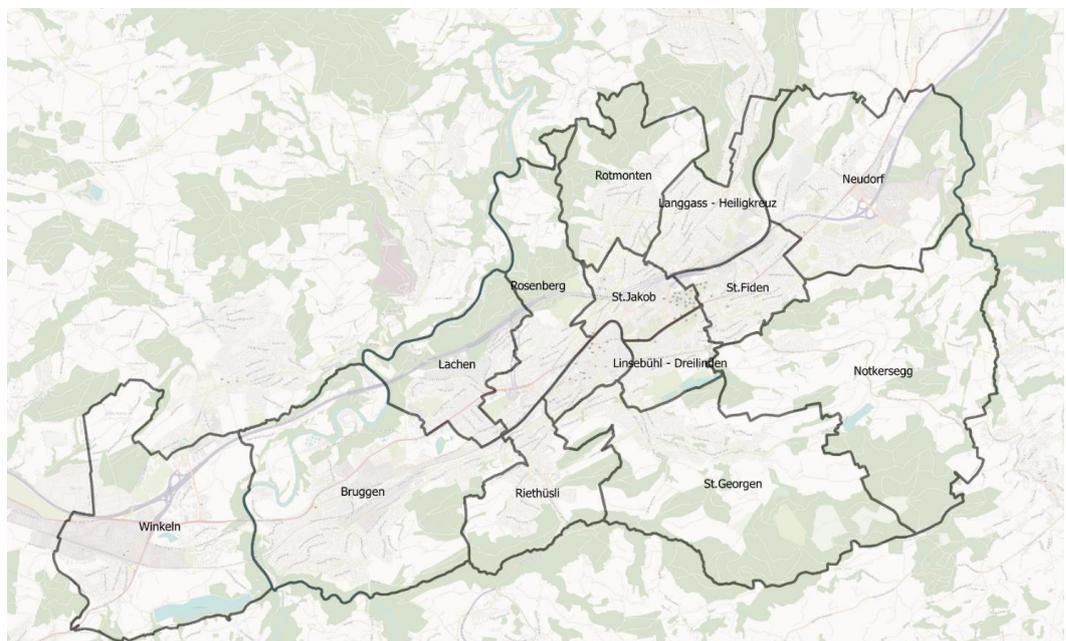
Quelle: Kartengrundlage: BFS/Geostat, Swisstopo, Fahrländer Partner

Abbildung 2 Gemeinden des HEV-Verbandsgebiet und Einbettung in MS-Region St. Gallen



Quelle: Kartengrundlage: BFS/Geostat, Swisstopo, Fahrländer Partner.

Abbildung 3 Quartiere der Stadt St. Gallen gemäss BFS



Quelle: Kartengrundlage: BFS/Geostat, Swisstopo, Fahrländer Partner

## 2.2 Erreichbarkeit

Die mit dem öffentlichen Verkehr von der Stadt St. Gallen aus am schnellsten erreichbaren Zentren sind Herisau (13 Min.), und Rorschach (21 Min.). Dabei werden Fahrzeiten zuzüglich Umsteigezeiten aus den Quartieren der Stadt berücksichtigt. Mit dem motorisierten Individualverkehr gelangt man ebenfalls rasch nach Herisau (12 Min.) und deutlich schneller nach Arbon (15 Min.) als dies mit dem öffentlichen Verkehr der Fall ist.

Tabelle 1 Am schnellsten erreichbare Zentren von St. Gallen mit dem ÖV, 2010

Fahrzeit nach Herisau*	13 Min.
Fahrzeit nach Rorschach*	21 Min.
Fahrzeit nach Romanshorn*	30 Min.
Fahrzeit nach Arbon*	36 Min.

Anmerkungen: \* Mittlere Beförderungszeit unter Berücksichtigung der Quartiere (Fahrzeit zuzüglich Umsteigezeit), ohne Zu- und Abgangszeiten.

Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 2 Am schnellsten erreichbare Zentren von St. Gallen mit dem MIV, 2010

Fahrzeit nach Herisau*	12 Min.
Fahrzeit nach Arbon*	15 Min.
Fahrzeit nach Rorschach*	16 Min.
Fahrzeit nach Appenzell*	20 Min.

Anmerkungen: \* Reisezeit unter Berücksichtigung des mittleren Werktagverkehrs.

Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Im Umkreis von 15 Min. Fahrzeit mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) kann man von der Stadt St. Gallen rund 100'100 Personen erreichen. Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) vergrössert sich diese bevölkerungsmässige Erreichbarkeit innerhalb von 15 Min. markant auf rund 182'000 Personen. Ähnlich, wenn auch weniger stark, vergrössert sich auch die Erreichbarkeit der Beschäftigten innerhalb von 15 Min bei der Wahl des MIV. Dies bringt die Bedeutung des MIV für die Region zum Ausdruck. Insbesondere im peripheren, ländlichen Raum wird die Erschliessung durch den MIV im Vergleich zum ÖV immer besser sein. Dagegen bieten sich nur limitiert Handlungsoptionen, da der periphere Raum bei neuen Verkehrsinfrastrukturen aus Kosten/Nutzenüberlegungen heraus nie oberste Priorität geniessen dürfte. Letztlich dient die quantitative Erreichbarkeit der Bevölkerung und der Beschäftigung als Indikator um einen ersten Eindruck über die jeweilige Marktgrösse zu erhalten.

Tabelle 3 Erreichbarkeit von Bevölkerung und Beschäftigte, Stadt St. Gallen

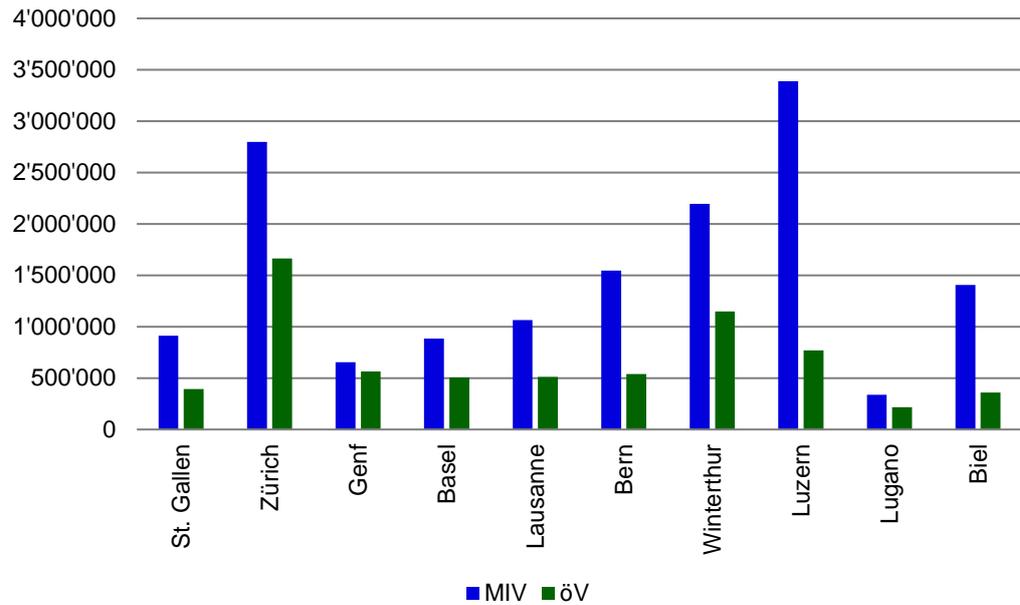
	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.
Bevölkerung (ÖV)	100.990	119.539	192.183	230.670	393.955
Bevölkerung (MIV)	182.378	278.211	420.407	530.048	911.503
Beschäftigte (ÖV)	94.754	101.581	140.633	157.264	237.902
Beschäftigte (MIV)	131.845	180.056	249.800	300.664	503.027

Anmerkungen: \* Erreichbare Bevölkerung (2016) / Beschäftigte (2015) mit ÖV (2010) / MIV (2010). Bezieht sich nur auf die Schweiz

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vergleicht man die Erreichbarkeit von Bevölkerung und Beschäftigten innerhalb von 45 Minuten zwischen den zehn grössten Schweizer Städten, so fällt auf, dass St. Gallen eine vergleichsweise geringe Erreichbarkeit aufweist. Dies ist jedoch mitunter darauf zurückzuführen, dass sich die betrachteten Zahlen nur auf die Schweiz beziehen. Infolge der geographischen Lage am östlichen Rande der Schweiz, dürfte die dargestellte die effektive Erreichbarkeit unterschätzen. Ähnliches gilt für Städte Genf, Basel und Lugano. Im Vergleich zu den drei letztgenannten Städten schneidet insbesondere die Erreichbarkeit mit dem MIV in St. Gallen gut ab. Mit dem ÖV fällt St. Gallen hingegen auf den zweitletzten Platz vor Lugano zurück. Während die Erreichbarkeit der Bevölkerung mit dem MIV beispielsweise gegenüber Basel höher ausfällt, so liegt die Erreichbarkeit der Beschäftigten hingegen in Basel höher.

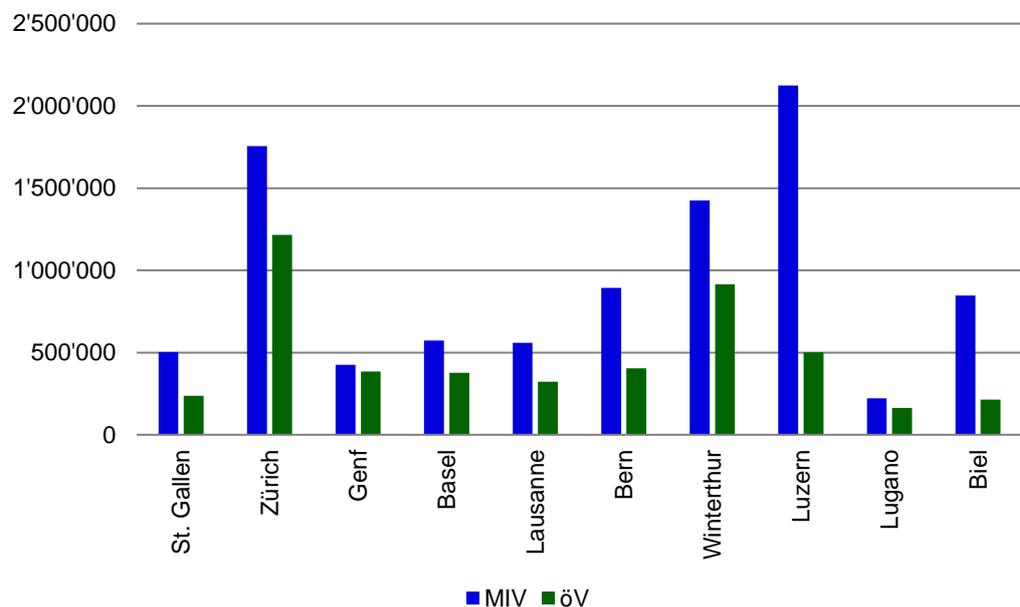
Abbildung 4 Erreichbare\* Bevölkerung in 45 Minuten im Vergleich



Anmerkungen: Erreichbare Bevölkerung (2016) mit ÖV (2010) / MIV (2010). \* Nur innerhalb der Schweiz bzw. ohne Betrachtung des Auslands.

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 5 Erreichbare\* Beschäftigte in 45 Minuten im Vergleich



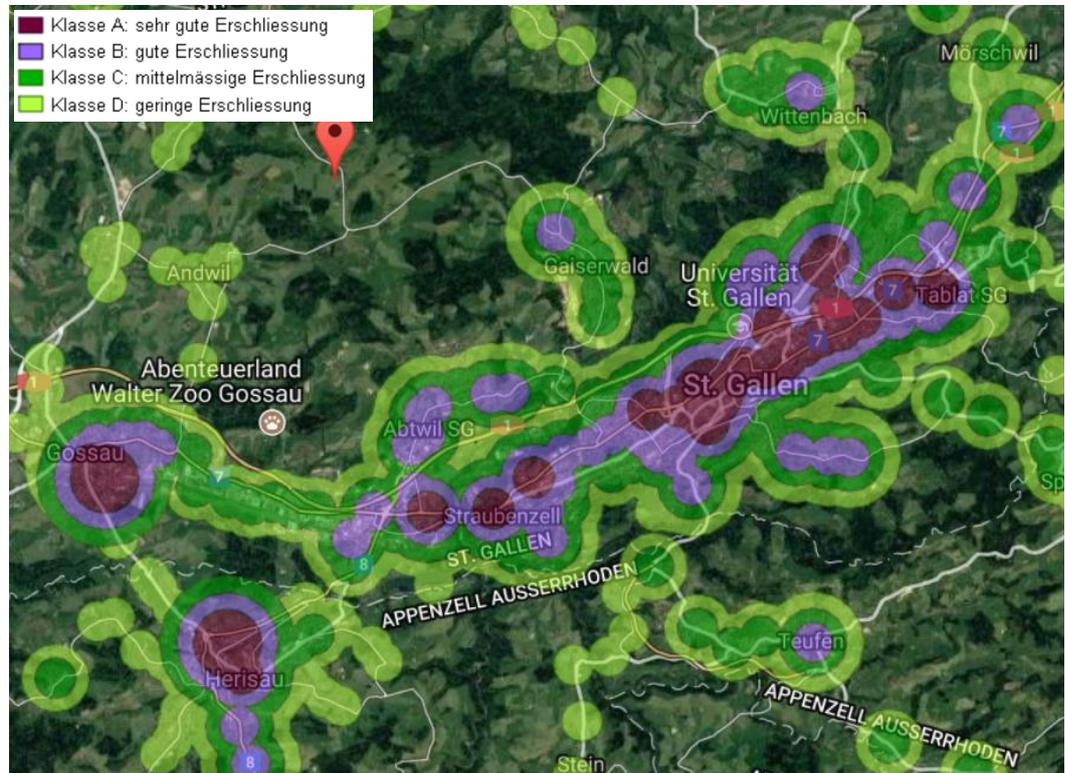
Anmerkungen: Beschäftigte (2015) mit ÖV (2010) / MIV (2010). \* Nur innerhalb der Schweiz bzw. ohne Betrachtung des Auslands.

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Während die interkommunale Erreichbarkeit für die Standortqualität und somit für die Makrologik-Güte eine grosse Rolle spielt, ist diese auch für die Standortgunst eines Ortes bzw. einer Lage von ausserordentlicher Bedeutung. Dabei unterscheiden sich einzelne Standorte innerhalb der administrativen Grenzen teils stark. Die ÖV-Güteklassen ermöglichen eine räumliche Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Sie hängen einerseits von der Distanz zur Haltestelle ab, andererseits von der Art der Verkehrsmittel, welche die Haltestelle bedient (Bahnknoten, Tram, Bus, Postauto, etc.) sowie vom Kursintervall. Dies erlaubt zum einen, Standorte zu identifizieren, die durch eine gute Erschliessung ein hohes Potential als Entwicklungsschwerpunkte aufweisen (ARE, 2013). Zum anderen können damit auch Städte hinsichtlich ihrer Erschliessung miteinander verglichen werden.

Dabei zeigt sich, dass St. Gallen im Vergleich zu den übrigen Schweizer Mittelzentren gut erschlossen ist. Im Vergleich zu den fünf Schweizer Grosszentren hingegen, in denen durch ein hoch frequentiertes Tramnetz mehr als die Hälfte der Bauzonenfläche die beste ÖV-Güteklassen ausweisen, kann St. Gallen nicht mithalten. In der Innenstadt und den dichter überbauten Quartieren ist die Erschliessung jedoch überwiegend sehr gut oder gut. Etwas niedriger fällt die ÖV-Erschliessung in den westlichen Quartieren Winkeln und Bruggen aus.

Abbildung 6 Erreichbarkeit innerhalb der Stadt St. Gallen nach ÖV-Güteklassen



Quelle: Elektronischer Fahrplan der Schweizerischen Transportunternehmen (HAFAS). Datenstand 2016. Kartengrundlage: Google Maps. Modellierung Fahrländer Partner

In der Analyse der Erschliessung muss die spezielle Topographie der Stadt St. Gallen mitberücksichtigt werden. Zwischen den zwei parallel verlaufenden Hügelzügen, dem Rosenberg im Norden und dem Freudenberg im Süden, liegend, ist die Stadt naturgemäss in die Länge gezogen. Dies hat Auswirkungen auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Während in der Talsohle die Erreichbarkeit, mit wenigen Ausnahmen, eine hohe Güte aufweist, ist dies etwas abseits der West-Ost-Achse oft nicht mehr der Fall. Verbindungen Richtung Rosenberg oder Freudenberg sind in einer hohen Taktfrequenz schwierig bzw. aufwändig zu unterhalten. Während in einzelnen Quartieren, wie beispielsweise St. Georgen oder Rotmonten, aufgrund der Erreichbarkeit des Stadtzentrums zu Fuss, dies weniger stark ins Gewicht fällt, leidet die Mikrolagen-Güte an anderen Lagen darunter merklich.

Diese topographischen Besonderheiten schlagen sich letztlich auch in der Verteilung der Taktfrequenzen der ÖV-Haltestellen nieder. Im Vergleich zu anderen grossen Schweizer Städten weist St. Gallen hier einen vergleichsweise geringen Anteil an ÖV-Haltestellen mit einem hohen Takt auf. Der Anteil Haltestellen mit einem Takt von unter 5 Minuten liegt bei 13% und derjenige mit einem Takt von 6 bis 9 Minuten bei rund 20%. Während also in St. Gallen rund 33% aller Haltestellen eine Taktfrequenz von unter 10 Minuten aufweisen, sind dies in Luzern 47% und in Winterthur 51%. Ein Viertel aller Haltestellen in der Stadt St. Gallen weist gar einen Takt von 20 bis 39 Minuten auf, was im Vergleich zu den anderen Städten einem hohen Wert gleichkommt. Die spezielle topographische Lage St. Gallens dürfte sich auch in der hohen Anzahl Haltestellen ausdrücken, wobei eine Vielzahl davon die Erschliessung der beiden Hügelzüge in einer tiefen Taktfrequenz sicherstellen dürfte.

Tabelle 4 Anteile der ÖV-Haltestellen mit Bedienungstakten

	St. Gallen	Basel	Bern	Luzern	Winterthur	Zürich
Anteil Takt unter 5 Minuten	13%	42%	40%	20%	20%	42%
Anteil Takt 6 bis 9 Minuten	20%	48%	23%	27%	31%	33%
Anteil Takt 10 bis 19 Minuten	40%	8%	26%	41%	35%	14%
Anteil Takt 20 bis 39 Minuten	25%	1%	11%	7%	14%	11%
Anteil Takt 40 und mehr Minuten	2%	1%	0%	4%	1%	0%
Anzahl Haltestellen gesamt	174	164	168	135	147	443

Anmerkungen: Über alle Haltestellen verkehrende Linien summiert in Minuten. Auswertungen teilweise der Städte, teilweise der regionalen Verkehrsbetriebe, basierend auf Daten der regionalen Verkehrsbetriebe, Stand 2015, Zürich 2016, Luzern Liniennetzlänge 2016, übrige Daten 2015.

Quelle: Stadt St. Gallen, diverse städtische Verkehrsbetriebe.

Auf der West-Ost-Achse hingegen ist eine hohe Bedienungsfrequenz unerlässlich. Zudem bedarf es einer optimalen zeitlichen Verteilung der Stopps. Aktuell ist dies nicht überall der Fall, wie folgende Beispiele zeigen: In Bruggen halten je zwei Züge pro Stunde Richtung St. Gallen und Gossau. Diejenigen nach St. Gallen verkehren innerhalb von vier Minuten, danach wird diese Strecke 56 Minuten nicht bedient. Dieser Missstand soll mit dem neuen Fahrplan im Dezember 2018 behoben werden. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bahnhof Bruggen zwar nicht häufiger bedient, dagegen sind die Stopps zeitlich besser verteilt. Auch andere Verbindungen wie beispielsweise Winkeln-St. Gallen scheinen hinsichtlich der Verteilung der Stopps deutliches Verbesserungspotential aufzuweisen. Die schnellen Verbindungen verkehren jeweils 16 ab, 48 und 52 ab und sorgen für teils lange Wartezeiten.

Um einen dichteren Fahrplan zu ermöglichen, so heisst es vom Kanton, müssen Investitionen in die Kapazitätserweiterung getätigt werden. Der Kanton St. Gallen hat diesbezüglich beim dafür verantwortlichen Bund einen Antrag gestellt, damit im Rahmen des Ausbaus 2030/35 zusätzliche Gleise für eine höhere Kapazität sorgen und insgesamt mehr Flexibilität bei der optimalen Fahrplangestaltung ermöglichen. Konkret angedacht sind hierbei u.a. die Realisierung eines dritten und vierten Gleises zwischen Gossau und St. Gallen. Diese Erweiterungen sind dringend nötig, will man die im Mobilitätskonzept 2040 skizzierte Vision bzw. die darin definierten Ziele, Plafonierung des MIV und Aufnahme des Mobilitätswachstums durch öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr, erreichen (Stadt St. Gallen, 2018).

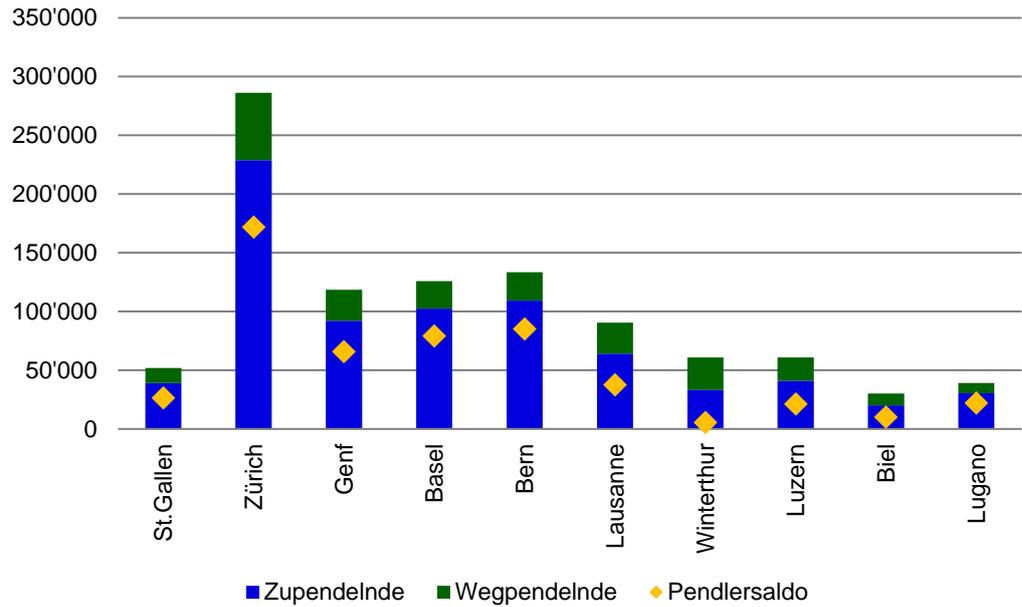
Alternativ zur S-Bahn stehen den Bewohnern der Stadt diverse Buslinien zur Verfügung. Zu den Stosszeiten führt jedoch Stau oftmals zu einer deutlichen Verlängerung der Reisezeit. Zwar bleibt das Stauproblem ungelöst, doch der neue Fahrplan soll ab Dezember 2018 für Verbesserungen sorgen: Neben neuen Direktverbindungen soll auf einzelnen Strecken ein schnellerer Takt die Erschliessung verbessern. Ohne solche Massnahmen werden die Bewohner der Stadt wie auch der Region ihr Mobilitätsverhalten nicht anpassen. Zu erwähnen sind an dieser Stelle die seit 2013 rückläufigen Passagierzahlen der VBSG. Insgesamt sind letztere seit 2013 um rund zwei Millionen auf 25.1 Mio. im Jahr 2016 gesunken, was als Indiz gewertet werden kann, dass andere Verkehrsträger an relativer Attraktivität gewonnen haben. Hier gilt es anzusetzen und die Attraktivität des ÖV kontinuierlich zu erhöhen, ohne jedoch die verschiedenen Verkehrsträger gegeneinander auszuspielen (Stadt St. Gallen, 2018).

### 2.3 Pendlerverhalten

Die Stadt St. Gallen weist einen Pendlersaldo von rund 26'000 Personen aus, was bedeutet, dass zusätzlich zur eigenen Wohnbevölkerung Personen von ausserhalb Arbeitsmöglichkeiten in der Stadt vorfinden. Dabei stehen Pendler vor der Frage, wie sie die Distanz von ihrem Wohn- zu ihrem Arbeitsort überwinden sollen.

Sowohl finanzielle wie auch zeitliche Überlegungen dürften bei der Wahl des Verkehrsträgers eine entscheidende Rolle spielen. Dabei dürften die Kosten für die Benutzung des ÖV in den Schweizer Städten nicht derart stark variieren, dass Unterschiede im Pendlerverhalten damit zu erklären sind. Derweil ist davon auszugehen, dass vielmehr das vorhandene ÖV-Angebot bzw. der mögliche Zeitgewinn entscheiden, ob man den Weg vom Wohn- zum Arbeitsort mit dem MIV oder dem ÖV zurücklegt. Unterschiede in der Nutzung zwischen Schweizer Städten dürften deshalb gewisse Rückschlüsse auf das vorhandene Angebot ermöglichen.

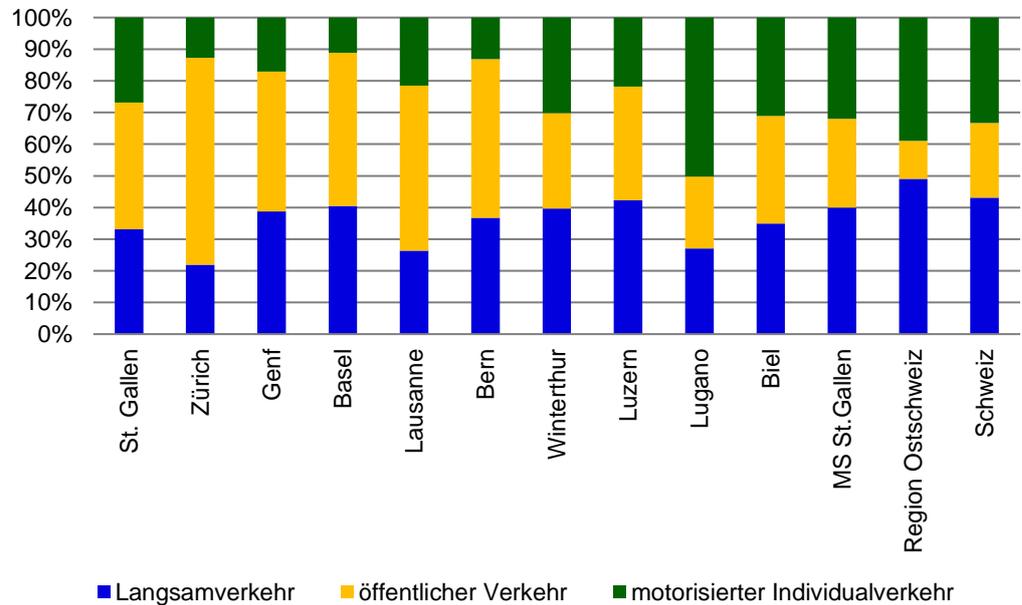
Abbildung 7 Erwerbstätige Pendler, Zahlen der grössten Schweiz Städte



Anmerkungen: Aufgrund des Stichprobencharakters der Strukturerhebung unterliegen die Zahlen einer gewissen statistischen Unsicherheit. Die effektiven Zahlen können daher in einem bekannten Intervall höher oder tiefer liegen. Inklusive Zu- und Wegpendelnde aus dem Ausland. 2013-2015 (gepoolte Daten).

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

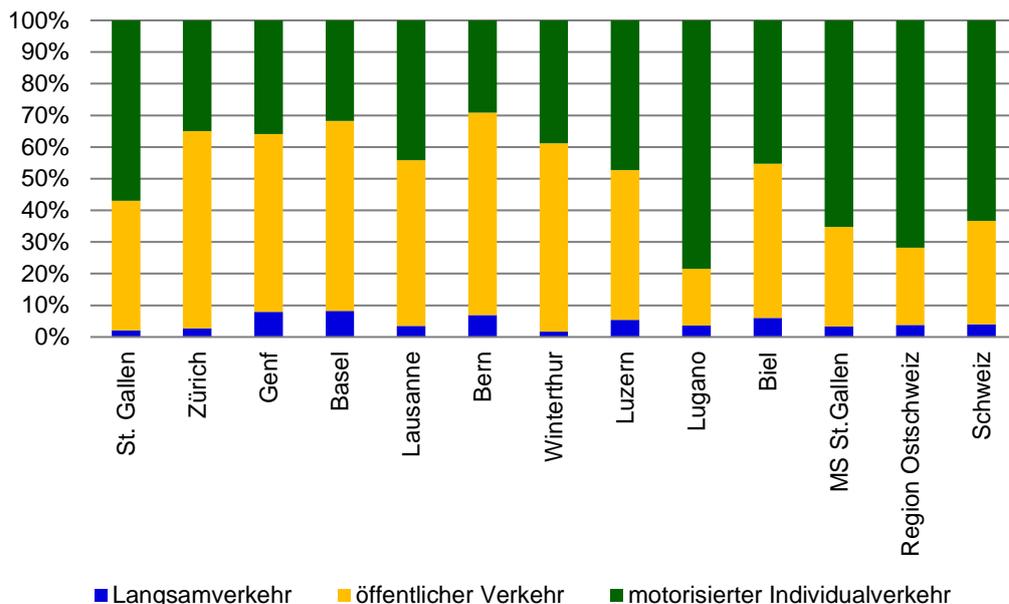
Abbildung 8 Modal Split Pendler, Arbeitsort in Wohngemeinde



Anmerkung: Die Anzahl Beobachtungen unterscheiden sich von Stadt zu Stadt. Am wenigsten Beobachtungen sind in der Stadt Biel vorhanden (1'710), in St. Gallen sind es 3'353 Beobachtungen. Es handelt sich um Hochrechnungen basierend auf der Strukturerhebung 2011-2015 (gepoolte Daten).

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 9 Modal Split Pendler, Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde



Anmerkung: Die Anzahl Beobachtungen unterscheiden sich von Stadt zu Stadt. Am wenigsten Beobachtungen sind in der Stadt Biel vorhanden (1'431), in St. Gallen sind es 1'814 Beobachtungen. Es handelt sich um Hochrechnungen basierend auf der Strukturhebung 2011-2015 (gepoolte Daten).

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Liegt der Arbeitsort innerhalb der Wohngemeinde, so legen rund 27% der St. Galler Bevölkerung ihren Arbeitsweg mit dem MIV zurück. Dies entspricht unter den zehn grössten Schweizer Städten dem vierthöchsten Wert. Rund 40% legen derweil ihren Arbeitsweg mit dem ÖV und rund 33% mit dem LV zurück. Liegt der Arbeitsort ausserhalb der Wohngemeinde, nutzen rund 57% der Pendler den MIV. Dies ist nach Lugano der mit Abstand höchste Wert. Demgegenüber erreichen rund 41% der St. Galler ihren in einer anderen Wohngemeinde liegenden Arbeitsplatz mit dem ÖV. Dies entspricht nach Lugano dem zweitiefsten Wert. Basierend auf der Annahme, dass die Wahl des Verkehrsmittels mit dem Ziel der Kostenminimierung (Geld und Zeit) erfolgt, könnte dies auf die mangelnde Erschliessung einiger oder der wichtigsten Arbeitsortquartiere St. Gallen's oder einiger Wohnortsgemeinden hindeuten.

## 2.4 Fazit

- Die Stadt St. Gallen wird vom Bundesamts für Statistik (BFS) als Kernstadt der gleichnamigen mittelgrossen Agglomeration, welche 166'421 Einwohner (2016) und 74'461 Haushalte (2016) zählt, typologisiert. Neben der Funktion als Kantonshauptort ist sie räumlich der MS-Region St. Gallen angehörig und liegt in der von FPRE definierten Grossregion Ostschweiz.
- Das Verbandsgebiet des Hauseigentümer Verbands Stadt St. Gallen besteht aus vier Gemeinden. Neben der Stadt St. Gallen gehören dazu die Gemeinden Muolen, Wittenbach und Häggenschwil.
- Im Umkreis von 15 Min. Fahrzeit mit dem öffentlichen Verkehr kann man von der Stadt St. Gallen rund 100'000 Personen erreichen. Mit dem motorisierten Individualverkehr vergrössert sich die bevölkerungsmässige Erreichbarkeit markant auf rund 180'000 Personen. Vergrössert man den betrachteten Umkreis, erhöht sich das Verhältnis der mit dem MIV erreichbaren Bevölkerung gegenüber der mit dem ÖV erreichbaren auf über zwei. Damit wird die Bedeutung des MIV für die Stadt St. Gallen und die Region unterstrichen.
- Bei der Erschliessung innerhalb der Stadt St. Gallen muss die spezielle topographische Lage mitberücksichtigt werden. Verbindungen Richtung Rosenberg oder Freudenberg sind in einer hohen Taktfrequenz schwierig bzw. aufwändig zu unterhalten, was sich insgesamt in einem hohen Anteil Haltestellen mit einer tiefen Taktfrequenz niederschlägt. Derweil ist für die Funktionsweise des ÖV-Netzes von grosser Bedeutung, dass die Verbindungen in der Talsohle auf der West-Ost-Achse – speziell im S-Bahnnetz – in einer hohen Taktfrequenz verkehren. Darüber hinaus ist auch die zeitliche Verteilung der Stopps von grosser Wichtigkeit. Als negative Beispiele sind hier aktuell die Bahnhöfe Bruggen oder Winkeln zu nennen, die hinsichtlich der Verteilung der Stopps Richtung Stadtzentrum grosse Mängel aufweisen. Hier gilt es Verbesserung anzustreben und die Attraktivität einzelner Quartiere mittels optimaler Anbindung ans ÖV-Netz zu steigern.
- - Liegt der Arbeitsort innerhalb der Wohngemeinde, so nutzen rund 40% der St. Galler für ihren Arbeitsweg den ÖV. Liegt der Arbeitsplatz hingegen in einer anderen Gemeinde erhöht sich dieser Anteil nur geringfügig auf 41%. Unter Vergleichsstädten ist der Anteil Pendler, welche mit dem MIV nach St. Gallen zur Arbeit gelangen, einer der höchsten. Mitunter könnte dies auf die mangelnde Anbindung einzelner Quartiere und die teils suboptimale Abstimmung am Bahnhof St. Gallen auf die wichtigsten Anschlusszüge zurückzuführen sein. Zu erwähnen sind an dieser Stelle die seit 2013 rückläufigen Passagierzahlen der VBSG. Insgesamt sind letztere seit 2013 um rund zwei Millionen auf 25.1 Mio. im Jahr 2016 gesunken, was als Indiz gewertet werden kann, dass andere Verkehrsträger an relativer Attraktivität gewonnen haben. Hier gilt es anzusetzen und die Attraktivität des ÖV kontinuierlich zu erhöhen, ohne jedoch die verschiedenen Verkehrsträger gegeneinander auszuspielen.

## 3 Demographie

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Gemessen an den Zahlen der ständigen Wohnbevölkerung des Bundesamts für Statistik (BFS) zählte die Stadt St. Gallen Ende 2016 75'481 Einwohner. Nach Jahren mit leichten Wanderungsgewinnen – seit 2009 lag das jährliche Bevölkerungswachstum stets unter 1% - hat sich die ständige Wohnbevölkerung 2016 gegenüber dem Vorjahr äusserst geringfügig um -0.08% und in absoluten Zahlen um 57 Personen reduziert. In anderen Worten: Das Bevölkerungswachstum ist praktisch zum Stillstand gekommen. Mit einem Rückgang von 26 Personen, blieb die ständige Wohnbevölkerung auch im Jahr 2017 praktisch auf dem Stand des Vorjahres, wie die aktuellsten Zahlen von der Fachstelle für Statistik vom Kanton St. Gallen zeigen.<sup>1</sup>

Tabelle 5 Ständige Wohnbevölkerung und Haushalte in St. Gallen

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bevölkerung	71'126	72'040	72'642	72'959	73'505	74'111	74'581	75'310	75'538	75'481
Anzahl Haushalte	-	-	-	35'183	35'445	35'706	35'936	36'238	36'230	36'616
Ø Haushaltsgrösse	-	-	-	2.07	2.07	2.08	2.08	2.08	2.08	2.06
Bevölkerungswachstum (%)	1.07	1.29	0.84	0.44	0.75	0.82	0.63	0.98	0.30	-0.08
Altersquotient				27.29%	27.15%	26.92%	26.90%	26.86%	26.85%	27.16%
Ausländeranteil (%)	27.55	28.05	28.25	28.17	28.67	29.00	29.36	30.01	30.40	30.56

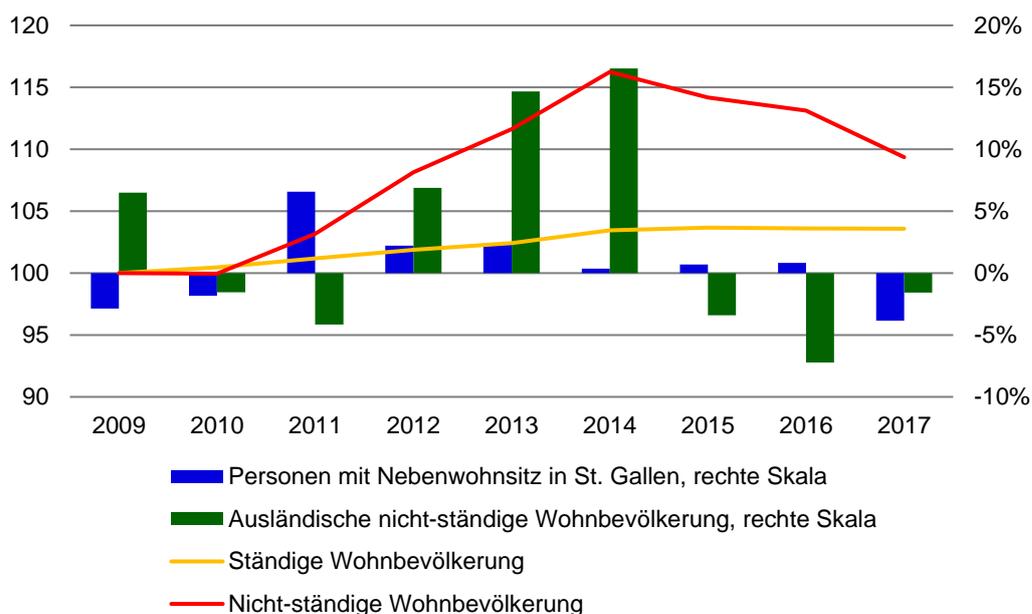
Anmerkung: Der Altersquotient gibt das Verhältnis der Anzahl Personen über 65 Jahre zur Anzahl Personen zwischen 20 und 64 Jahre an.

Quelle: BFS, Fahrländer Partner

Zählt man zur ständigen Wohnbevölkerung die nicht-ständige Wohnbevölkerung (Personen mit Nebenwohnsitz in St. Gallen, ausländische Staatsangehörige mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung, vorläufig aufgenommene Ausländer sowie Asylbewerber) dazu, so zählte die Stadt St. Gallen gemäss Zahlen der Fachstelle Statistik Ende 2017 79'154 Einwohner. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 0.22% oder einem Minus von 177 Personen. Somit ist nicht nur die ständige Wohnbevölkerung leicht rückläufig, sondern die gesamte Wohnbevölkerung. Während die nicht-ständige ausländische Wohnbevölkerung 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 1.8% oder 16 Personen sank, nahm die Anzahl Personen mit Nebenwohnsitz um 3.8% oder 135 Personen ab. Die leicht negative Entwicklung der Gesamtbevölkerung der letzten zwei Jahren ist demzufolge massgebend auf den Rückgang bei der nicht-ständigen Wohnbevölkerung zurückzuführen. Konkret entwickelten sich zuletzt insbesondere die Zahlen bei den Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter stark rückläufig. Doch auch Impulse von der ausländischen nicht-ständigen Bevölkerung blieben aus, so dass seit 2014 die nicht-ständige Wohnbevölkerung rückläufig ist, während dem die ständige Wohnbevölkerung zu stagnieren begann.

<sup>1</sup> Dabei unterscheiden sich die Zahlen von der Fachstelle Statistik vom Kanton St. Gallen und vom BFS hinsichtlich der Definition der ständigen Wohnbevölkerung leicht. Beim BFS werden die Kurzaufenthalter und die Personen des Asylbereichs in der ständigen Wohnbevölkerung berücksichtigt, bei den Zahlen der Fachstelle Statistik hingegen nicht. Die Folge ist ein geringfügiger Niveauunterschied; die Richtung der Veränderung stimmt in den letzten Jahren hingegen konstant überein.

Abbildung 10 Veränderung der Wohnbevölkerung in der Stadt St. Gallen

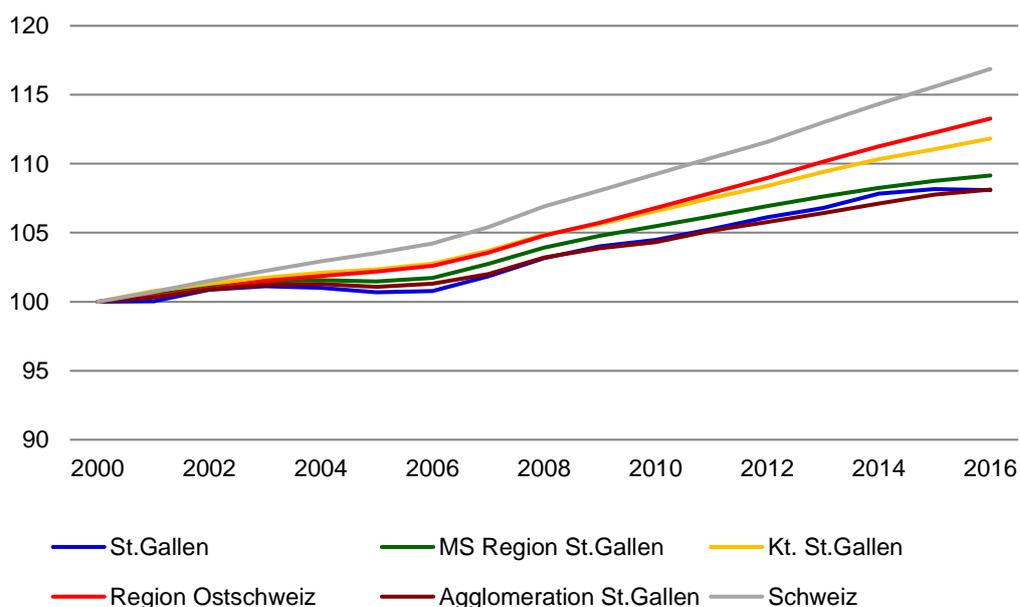


Anmerkung: Ständige und nicht-ständige Wohnbevölkerung indexiert, 2009=100. Veränderung im Vergleich zum Vorjahr. Die verwendeten Zahlen von der Fachstelle für Statistik des Kantons St. Gallen weichen leicht von den Zahlen des BFS ab.

Quelle: STADTSGPOP, Fahrländer Partner

Betrachtet man die Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung jedoch über einen etwas längeren Zeitraum, verzeichnet die Stadt St. Gallen insgesamt einen Wanderungsgewinn. So stieg letztere seit dem Jahr 2000 um rund 8.1% oder 5'645 Personen und seit 2008 um rund 4.8% oder 3'441 Personen. Im längerfristigen Vergleich entspricht das Bevölkerungswachstum seit 2000 etwa demjenigen in der Agglomeration und liegt leicht unterhalb der Entwicklung in der MS-Region St. Gallen (+9.2%). Im Vergleich zum Kanton St. Gallen (+11.8%), der Region Ostschweiz (+11.8%) oder der Gesamtschweiz (+16.9%) fällt die Dynamik hingegen signifikant schwächer aus.

Abbildung 11 Indexierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung nach Region



Anmerkung: Index (2000=100)

Quelle: BFS, Fahrländer Partner

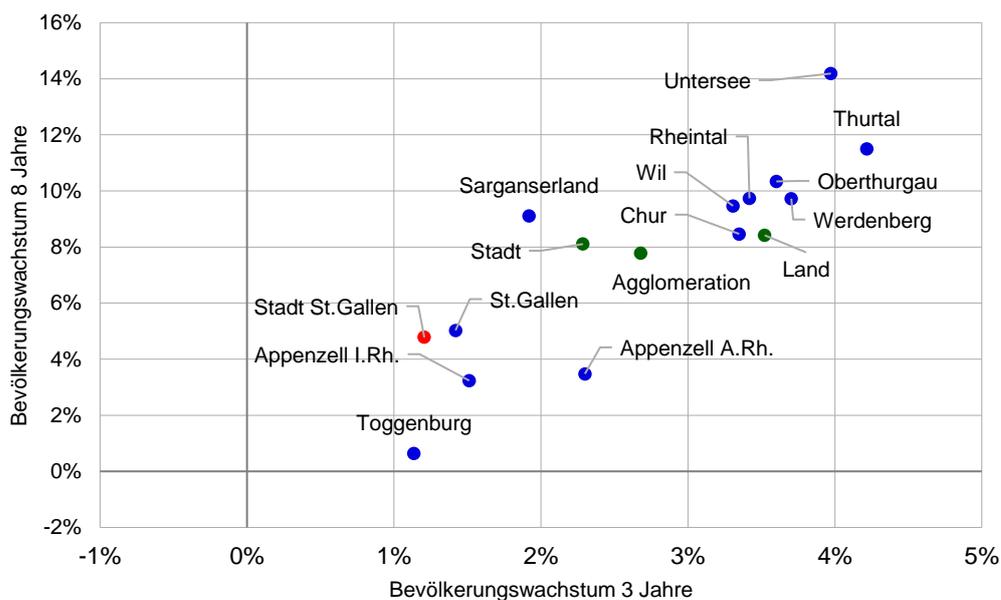
Auffallend ist die insbesondere die unterschiedliche Entwicklung ab Ende 2014. Während die ständige Wohnbevölkerung in der Schweiz seit diesem Zeitpunkt um 2.2% zulegte, wuchs sie in der Region

Ostschweiz um 1.8%, im Kanton St. Gallen um 1.4% und in der MS-Region St. Gallen um rund 0.8%. Die Stadt St. Gallen hingegen zeigt im gleichen Zeitraum mit einem Wachstum von 0.2% eine noch deutlich tiefere Dynamik.

Im Vergleich zu den MS-Regionen der Region Ostschweiz weist die Region St. Gallen sowohl in der kurzen- wie auch in der mittleren Frist ein vergleichsweise tiefes Bevölkerungswachstum auf. Dasselbe gilt für die Stadt St. Gallen. In den vergangenen drei Jahren wies einzig das Toggenburg eine noch tiefere Dynamik auf. Die Regionen Appenzell Innerrhoden und Appenzell Aargau sind zwar über die letzten acht Jahre hinweg insgesamt schwächer gewachsen, über die letzten drei Jahre hingegen leicht stärker.

Trotz dem schweizweiten Trend zu urbanem und zentralem Wohnen sind die Städte in der Region Ostschweiz in den letzten drei Jahren schwächer gewachsen als die Agglomeration oder das Land. Dazu dürften noch erschwinglichere Preisniveaus im Wohneigentumsbereich beigetragen haben, hat Wohneigentum in der Region Ostschweiz in den letzten Jahren doch einen regelrechten Boom erlebt.

Abbildung 12 Entwicklung ständige Wohnbevölkerung über 3 und 8 Jahre



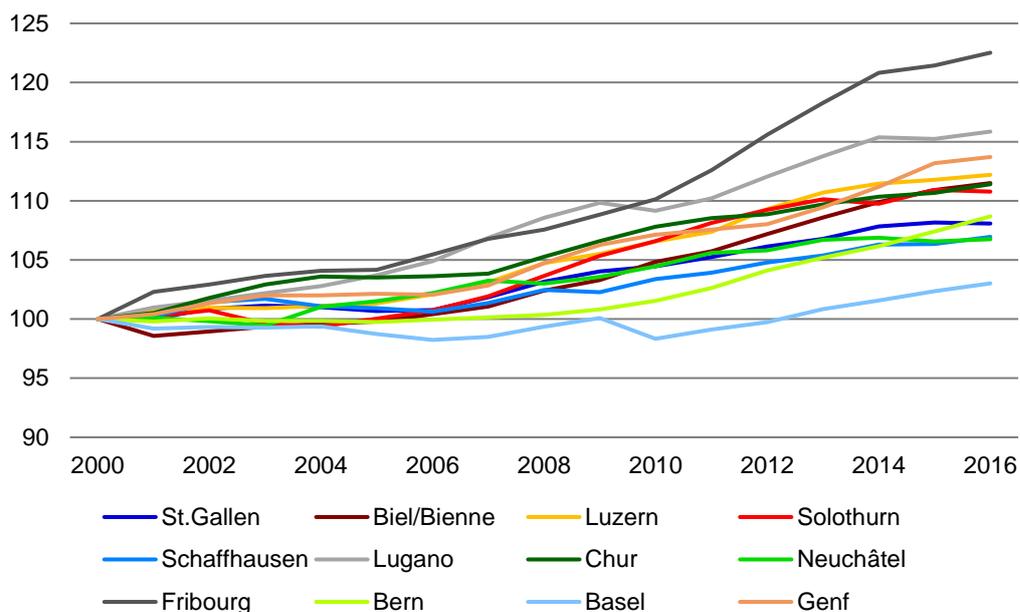
Anmerkung: Entwicklung nach MS-Regionen der Region Ostschweiz, der Stadt St. Gallen sowie der Gemeinden der Region Ostschweiz unterteilt nach Stadt, Agglomeration und Land. Die Einteilung der Ostschweizer Gemeinden nach Stadt, Agglomeration und Land basiert auf der Raumtypologie «Raum mit städtischem Charakter 2012» vom BFS.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner

Auch im Vergleich mit anderen Schweizer Städten hat sich die Stadt St. Gallen bevölkerungstechnisch seit 2000 nur moderat entwickelt. Währendem Basel, Schaffhausen und Neuchâtel über den gesamten Zeitverlauf insgesamt leicht tiefere Wachstumszahlen ausweisen, hat sich insbesondere die Stadt Fribourg dynamisch entwickelt. Die seit 2014, aufgrund der rückläufigen Migration, in St. Gallen einsetzende Stagnation der Bevölkerung kann mit Abstrichen auch in anderen Schweizer Städten beobachtet werden. So verzeichnete 2016 beispielsweise die Stadt Solothurn ebenfalls leicht rückläufige Zahlen bei der ständigen Wohnbevölkerung. Ein Jahr davor wies auch Lugano, eine Stadt, die seit der Jahrtausendwende kräftig gewachsen ist, ein leicht negatives Bevölkerungswachstum auf.

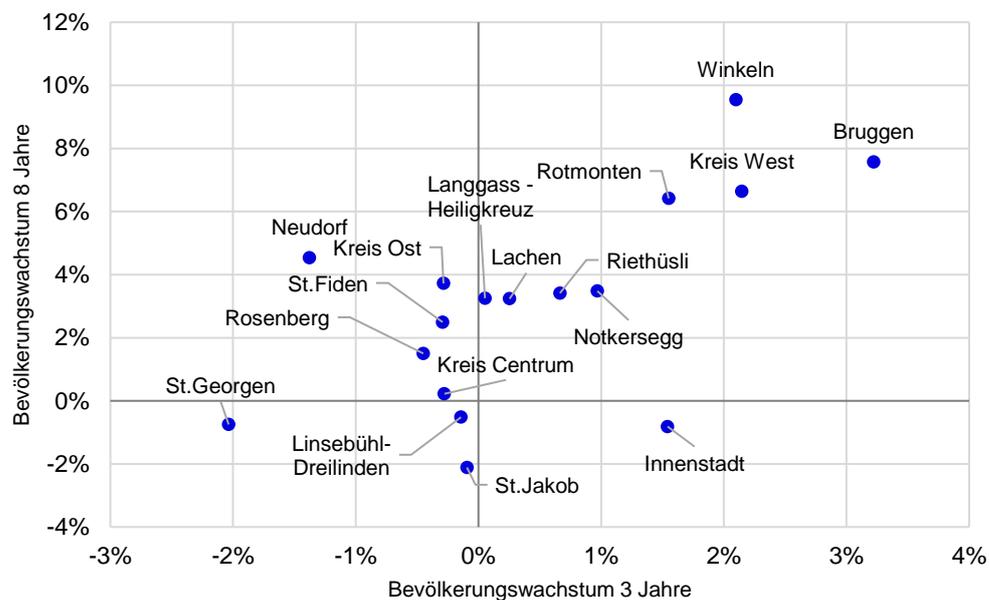
Die Stadt St. Gallen ist ein heterogenes Gebilde mit insgesamt 3 Kreisen und 14 Quartieren, die sich in vielerlei Hinsicht voneinander unterscheiden. So auch hinsichtlich der Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung. Gemessen an der ständigen Wohnbevölkerung, sind über die letzten acht Jahre vorwiegend der Kreis Ost (+3.7%) und der Kreis West (+6.6%) stark gewachsen, währenddem der Kreis Centrum weitgehend stagnierte (+1%). Dies ist mitunter auf die begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten im Kreis Centrum zurückzuführen. Der Kreis West hingegen, wo sich die Quartiere Winkeln oder Bruggen befinden, tut sich auch in den letzten drei Jahren mit hohen Wachstumszahlen hervor. Dazu beigetragen haben grössere Neubauprojekte. Demgegenüber weisen sowohl der Kreis Ost wie auch der Kreis Centrum in den letzten drei Jahren rückläufige Bevölkerungszahlen aus, was vornehmlich auf einen Bevölkerungsrückgang in den Quartieren St. Georgen und Neudorf zurückzuführen ist.

Abbildung 13 Indexierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung im Städtevergleich



Anmerkung: Index (2000=100)  
Quelle: BFS, Fahrländer Partner

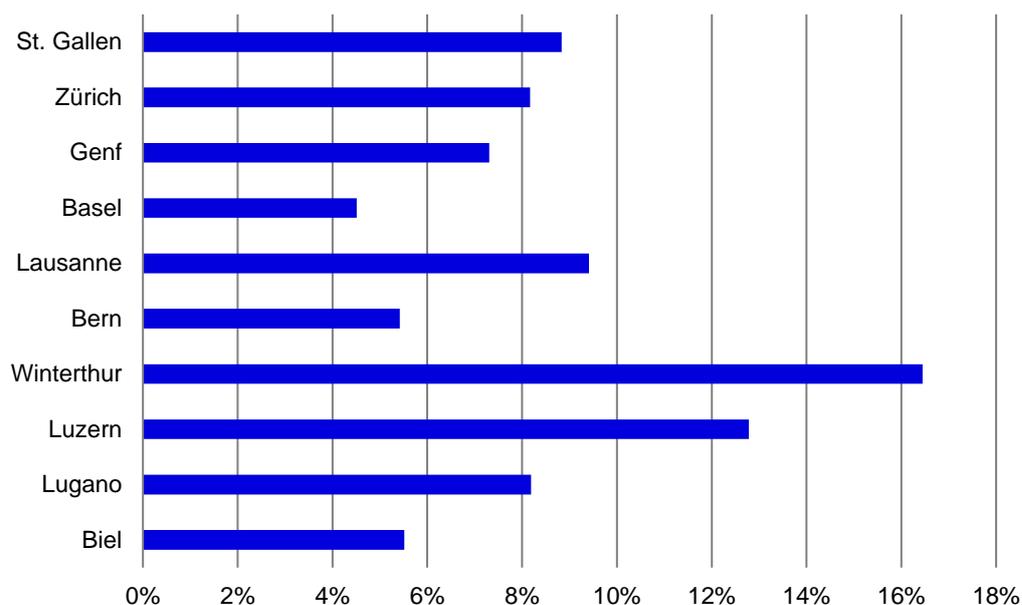
Abbildung 14 Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung, Quartiere der Stadt St. Gallen



Quelle: STADTSGPOP, Fahrländer Partner

Neben der retrospektiven Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung interessieren auch die Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung. Basierend auf dem Trendszenario, welches die in der Vergangenheit beobachteten Trends in wirtschaftlicher, demographischer und politischer Hinsicht fortschreibt, liegt gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE im Trendszenario das prospektive Bevölkerungswachstum der Stadt St. Gallen bei rund 8.8% zwischen 2015 und 2030. Damit liegt St. Gallen deutlich hinter den Städten Winterthur und Luzern, leicht hinter Lausanne aber deutlich vor anderen Schweizer Städten wie Basel, Bern und Biel.

Abbildung 15 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, 2015-2030



Anmerkung: Szenario Trend unter der Annahme von «Raumplanung wie bisher».

Quelle: Prospektivmodell 2017 Fahrländer Partner

### 3.2 Wanderungsbewegungen

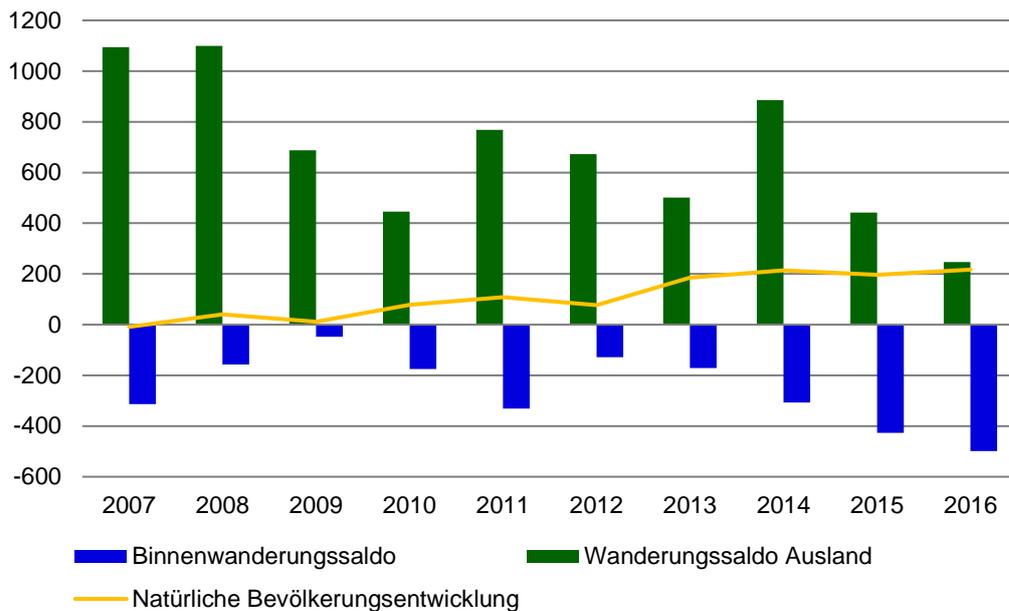
Neben der rein quantitativen Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene erlauben Zahlen zu den Wanderungsbewegungen einen Einblick in die räumlichen Verflechtungen. Wohin ziehen diejenigen die aus St. Gallen wegziehen und woher kommen die Zuzüger? Fragen die speziell vor dem Hintergrund einer stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Wohnbevölkerung von grossem Interesse sind.

Die beobachtete Bevölkerungsentwicklung ist von zwei Umständen geprägt. Zum einen weist die Stadt St. Gallen einen negativen Binnenwanderungssaldo auf - sprich es ziehen mehr Personen von St. Gallen in andere Schweizer Gemeinden als umgekehrt, was sowohl für Schweizer wie auch Ausländer der Fall ist. Dies ist schon seit Jahren der Fall, hat sich seit 2014 jedoch konstant verstärkt. Zum anderen ist der Wanderungssaldo mit dem Ausland zwar positiv, jedoch seit 2014 rückläufig. Im Jahr 2016 vermochten somit die Zuzüge aus dem Ausland den negativen Binnenwanderungssaldo nicht mehr auszugleichen. Der Geburtenüberschuss, welcher seit 2013 in etwa konstant ist, trägt einen Teil zu einer einigermaßen ausgeglichenen Bevölkerungsbilanz bei.

Die Zuzüge aus dem Ausland sind mengenmässig massgebend von der Einwanderung aus dem grenznahen Ausland – insbesondere Deutschland – geprägt. Zuzüge aus Italien und Österreich tragen ebenfalls massgeblich zu einer ausgeglicheneren Wanderungsbilanz bei, während die Stadt St. Gallen gegenüber den Ländern Türkei (-52 Personen), Grossbritannien (-39) und USA (-27) eine negative Wanderungsbilanz aufweist.

Betrachtet man die Zahlen zu den Zu- und Wegzügen für die Stadt St. Gallen innerhalb der Schweiz, so fällt auf, dass die intensivsten räumlichen Interaktionen in der Region, sprich innerhalb der MS-Region St. Gallen und mit dem Kanton Appenzell Ausserrhoden stattfinden. Die Mehrheit der Haushalte entscheidet sich demzufolge nicht für den Wegzug aus der Ostschweiz, sondern für einen Umzug in der Region. Bei den zahlenmässig ins Gewicht fallenden MS-Regionen fallen die Wanderungssaldi, mit Ausnahme der MS-Region Wil, Rheintal und Toggenburg, durchwegs negativ aus – sprich: Mehr Leute zieht es von St. Gallen dorthin als umgekehrt. Den höchsten negativen Wanderungssaldo weist die MS-Region Zürich aus, was die Sogwirkung des Wirtschaftszentrums mit einem grossen Arbeitsplatz- und Bildungsangebot zum Ausdruck bringt.

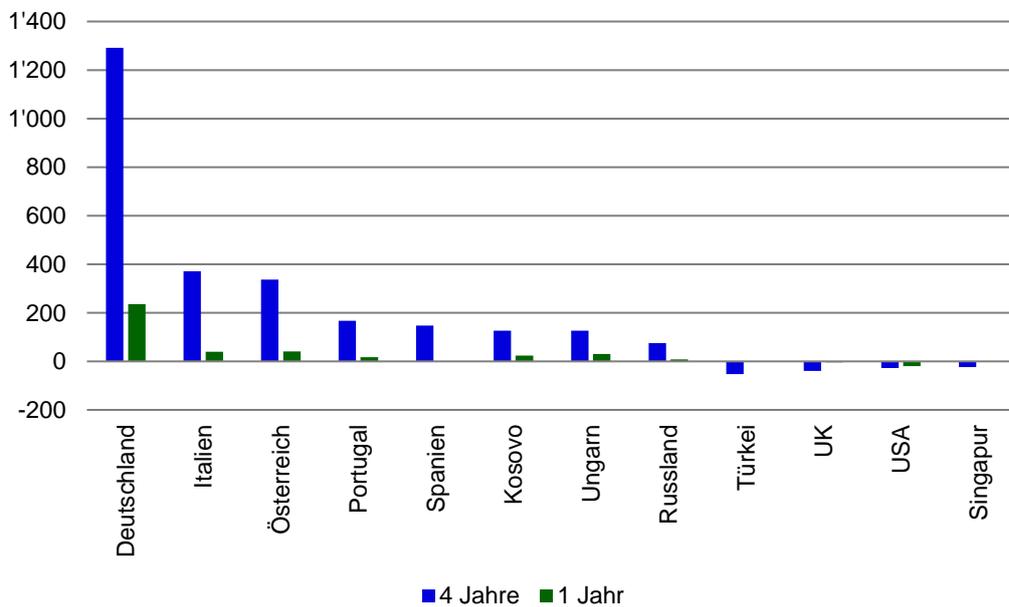
Abbildung 16 Einflüsse auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt St. Gallen



Anmerkung: Die Einwanderung umfasst sowohl die effektiven Einwanderungen als auch die erfolgten Übertritte von Personen von der nichtständigen zur ständigen Wohnbevölkerung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung entspricht den Geburten abzüglich der Todesfälle. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland ist unabhängig von der Nationalität und basiert auf Zahlen der ständigen Wohnbevölkerung.

Quelle: BFS, Fahrländer Partner

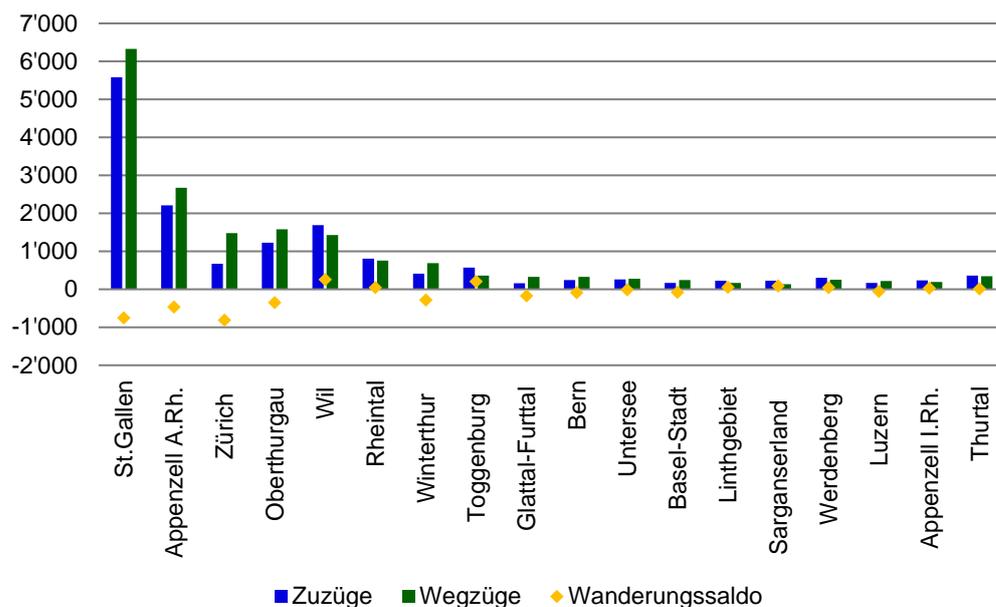
Abbildung 17 Wanderungssaldo St. Gallen mit dem Ausland



Anmerkung: Wanderungssaldo zwischen der Stadt St. Gallen und dem Ausland und ausgewählten Länder der ständigen Wohnbevölkerung, vier Jahre (2012-2016) und ein Jahr (2015-2016)

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abbildung 18 Wanderungen und Wanderungssaldo St. Gallen nach MS-Regionen



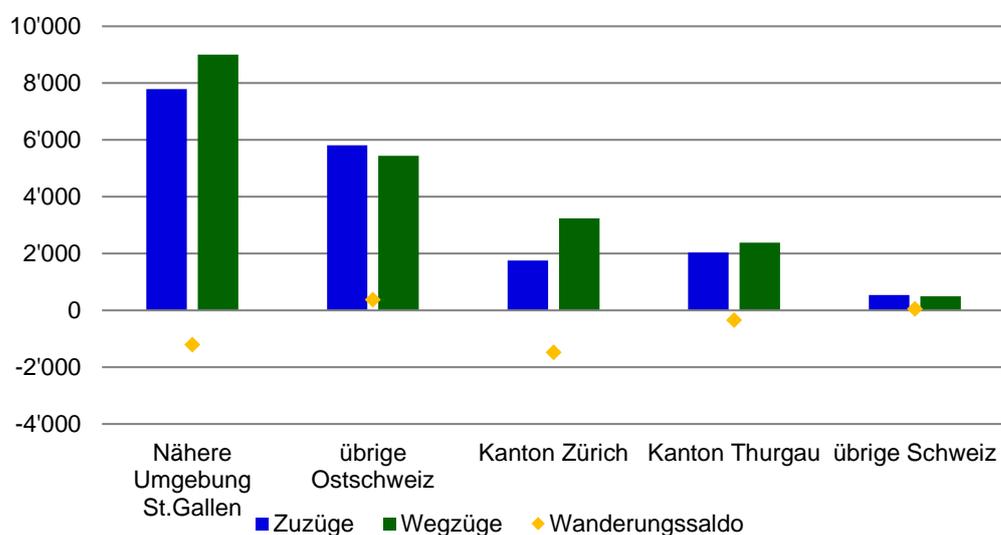
Anmerkung: Wanderungen und Wanderungssaldo zwischen der Stadt St. Gallen und ausgewählten MS-Regionen der ständigen Wohnbevölkerung, 2012-2016

Quelle: BFS, Fahrländer Partner

Wie die letzte Grafik nahelegt, verzeichnet die Stadt St. Gallen innerhalb der eigenen MS-Region St. Gallen einen beträchtlichen Wanderungsverlust. Es ziehen also mehr Personen in die umliegenden Gemeinden als umgekehrt, was sich zwischen 2015 und 2016 noch zusätzlich akzentuiert hat. Gegenüber der übrigen Region Ostschweiz weist die Stadt hingegen einen positiven Wanderungssaldo auf, was nahelegt, dass die Stadt in der Ostschweiz nach wie vor eine gewisse Gravitationskraft aufweist. Einen hohen negativen Wanderungssaldo weist die Stadt St. Gallen insbesondere gegenüber dem Kanton Zürich aus, wovon rund 70% durch die negative Wanderungsbilanz mit der Stadt Zürich (55%) und der Stadt Winterthur (16%) begründet ist. Aus der übrigen Schweiz ziehen hingegen insgesamt mehr Personen nach St. Gallen, was mitunter auf den Hochschulstandort zurückzuführen sein dürfte.

Die nähere Umgebung stellt hier eine Untermenge der MS-Region St. Gallen dar und beinhaltet zudem Gemeinden des Kantons Appenzell Ausserrhodens. Es handelt sich dabei um diejenigen Gemeinden die mengenmässig hinsichtlich der Wanderungsbewegungen am stärksten mit der Stadt St. Gallen interagieren.

Abbildung 19 Zu- und Wegzüge St. Gallen nach ausgewählten Regionen

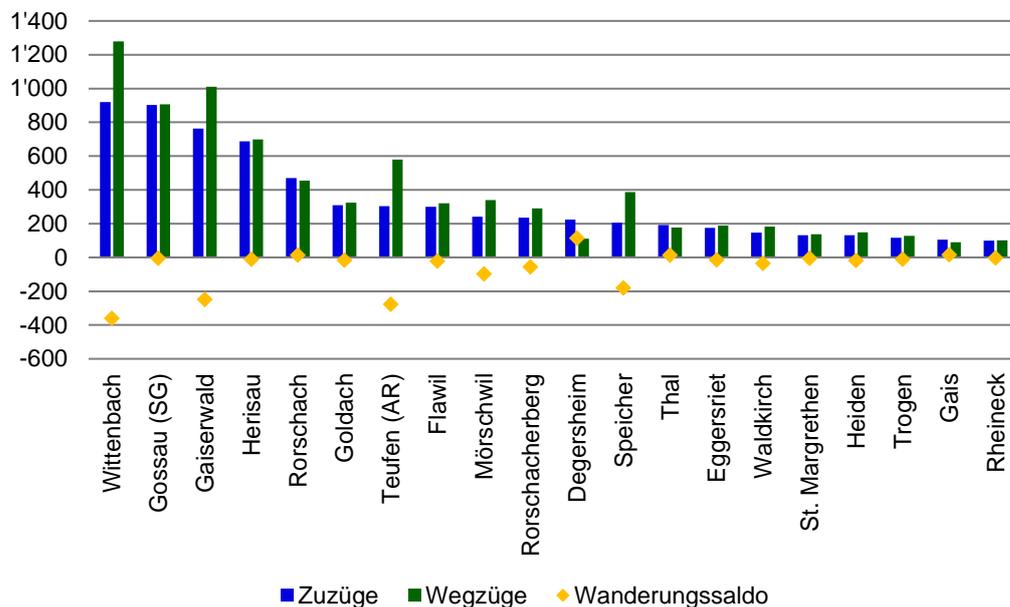


Anmerkungen: Zu- und Wegzüge der ständigen Wohnbevölkerung zwischen der Stadt St. Gallen und ausgewählten Gebietseinheiten, Zahlen von 2012-2016.

Quelle: BFS, Fahrländer Partner

Die Zahlen zu den räumlichen Verflechtungen der Stadt St. Gallen mit der näheren Umgebung zeigen, dass besonders die direkt an das Stadtgebiet angrenzenden Gemeinden Wittenbach und Gaiserwald, aber auch Teufen und Speicher, gegenüber der Stadt St. Gallen einen deutlich positiven Wanderungssaldo aufweisen

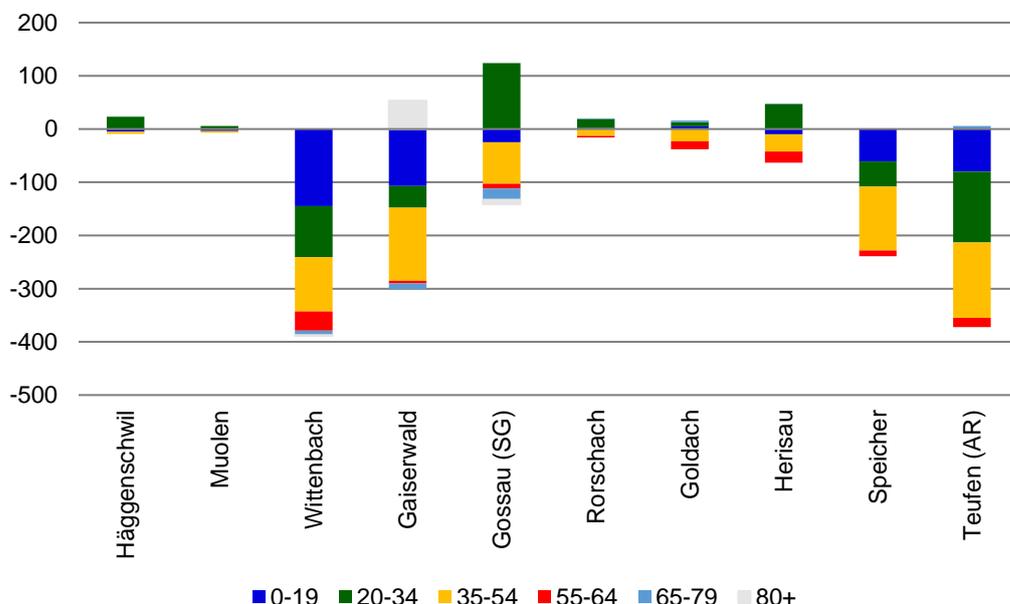
Abbildung 20 Zu- und Wegzüge St. Gallen in der näheren Umgebung



Anmerkungen: Zu- und Wegzüge der ständigen Wohnbevölkerung zwischen Stadt St. Gallen und Gemeinden in der näheren Umgebung, die nähere Umgebung umfasst sowohl die Gemeinden in der MS-Region St. Gallen wie auch der MS-Region Appenzell A. Rh., Zahlen von 2012-2016.

Quelle: BFS, Fahrländer Partner

Abbildung 21 Wanderungssaldo St. Gallen mit der näheren Umgebung nach Alter



Anmerkung: Zahlen betreffen die Gesamtbevölkerung in den einzelnen Altersklassen der Stadt St. Gallen und Gemeinden der näheren Umgebung, die nähere Umgebung umfasst sowohl die Gemeinden in der MS-Region St. Gallen wie auch der MS-Region Appenzell A. Rh., 2012-2017

Quelle: STADTSGPOP, Fahrländer Partner

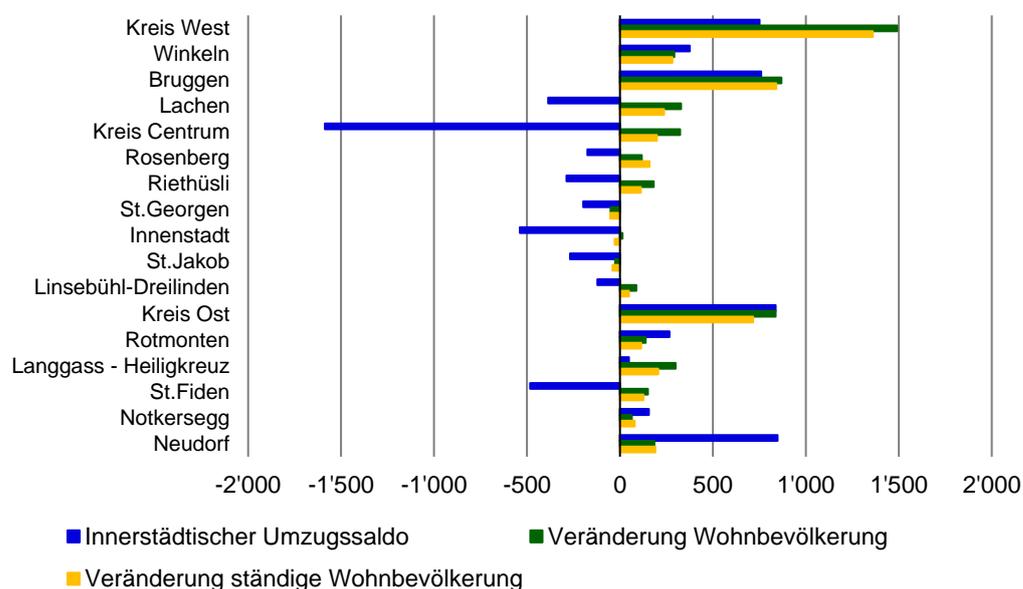
Die Analyse der Wegzügler nach Altersklassen zeigt zudem, dass besonders Personen in der Familienphase sich für einen Wegzug aus der Stadt in die umliegenden Gemeinden entscheiden. Mehr Raum, verfügbare Grünfläche, weniger Verkehr und die Möglichkeit die Kinder gefahrlos draussen spielen zu lassen, dürften die klassischen Beweggründe für einen Umzug in dieser Lebensphase sein. Im

Umkehrschluss könnte dies aber auch bedeuten, dass gerade für derartige Wohnbedürfnisse in der Stadt St. Gallen nur unzureichend Optionen vorhanden sind oder aber in der näheren Umgebung bessere, kostengünstigere Alternativen zur Verfügung stehen.

Erstaunlich scheint zudem die Tatsache, dass die Stadt St. Gallen gegenüber einigen Agglomerationsgemeinden auch in der Alterskohorte 20-34 einen negativen Wanderungssaldo aufweist. Für die in Herisau und Gossau aufgewachsenen jungen Personen scheint die Stadt hingegen nach wie vor als Wohnort anziehend zu wirken.

Auch die Analyse der innerstädtischen Umzugssaldi der einzelnen Quartiere offenbart interessante Einblicke. Obwohl die gesamte Wohnbevölkerung im Kreis Centrum von 2010 bis 2017 zulegen konnte, liegt der innerstädtische Umzugssaldo im negativen Bereich. Bereits in der Stadt Ansässige entschieden sich demnach häufiger für ein anderes Quartier. Dementsprechend ist das Bevölkerungswachstum auf die Zuwanderung von ausserhalb der Stadt zurückzuführen. Zum hohen Bevölkerungswachstum im Kreis West trugen, gleich wie im Kreis Ost, sowohl ein hoher innerstädtischer Umzugssaldo wie auch Zuzüger von ausserhalb der Stadt bei. Somit hat sich die bereits ansässige Bevölkerung seit 2010 räumlich schwergewichtig in die Quartiere Winkeln, Bruggen, Rotmonten und Neudorf verschoben. In etwas geringerem Ausmass profitierten zahlenmässig auch die Quartiere Rotmonten und Notkersegg von den Umzugsentscheidungen der bereits ansässigen städtischen Bevölkerung.

Abbildung 22 Entwicklung der Bevölkerung und innerstädtischer Umzugssaldo

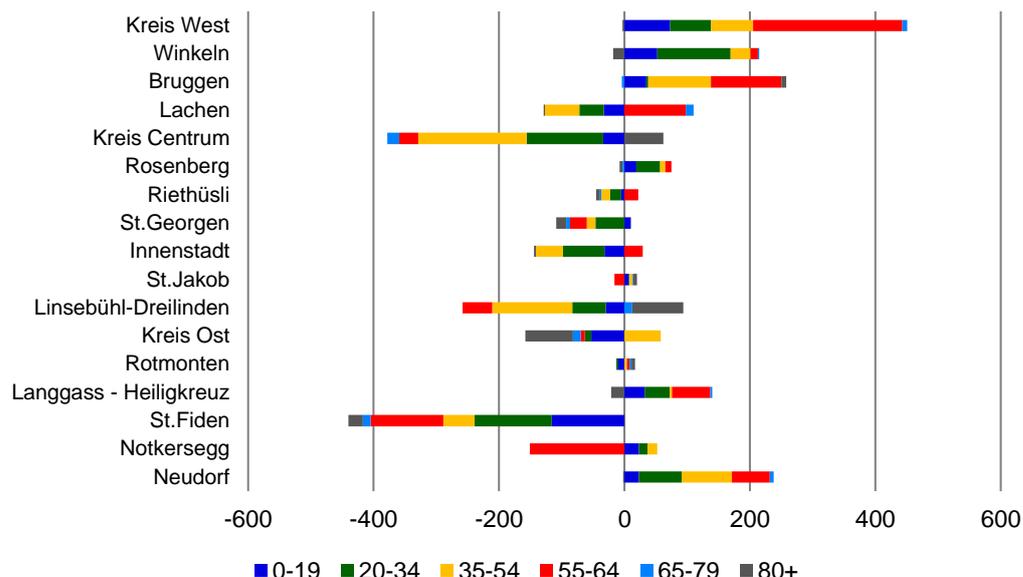


Anmerkung: Gesamte Wohnbevölkerung und ständige Wohnbevölkerung sowie innerstädtischer Umzugssaldo der Gesamtbevölkerung der Stadt St. Gallen, 2010-2017.

Quelle: STADTSGPOP, Fahrländer Partner

Auch in den städtischen Quartieren offenbaren verschiedene Alterskohorten unterschiedliche Wohnpräferenzen. Die Quartiere Rosenberg, Winkeln, Langgass-Heiligkreuz und Neudorf scheinen demnach bei den 20-34-jährigen beliebt, während insbesondere St. Georgen, die Innenstadt, Linsebühl-Dreilinden und St. Fiden einen negativen innerstädtischen Umzugssaldo in dieser Altersgruppe aufweisen. Die 35-54-jährigen, welche innerhalb der Stadt umziehen, entscheiden sich häufig für die Quartiere Bruggen und Neudorf. Die Verfügbarkeit von Wohnraum, der den Bedürfnissen in dieser Lebensphase gerecht wird, dürfte hierbei eine wichtige Rolle spielen. Bei den 55-64-jährigen scheinen die Quartiere Bruggen, Lachen, Langgass-Heiligkreuz und Neudorf im Falle eines innerstädtischen Umzugs hoch im Kurs zu stehen.

Abbildung 23 Innerstädtischer Umzugssaldo in den St. Galler Kreisen und Quartieren



Anmerkungen: Zahlen betreffen die Gesamtbevölkerung der Stadt St. Gallen, innerstädtischer Umzugssaldo im Jahr 2017.

Quelle: STADTSGPOP, Fahrländer Partner

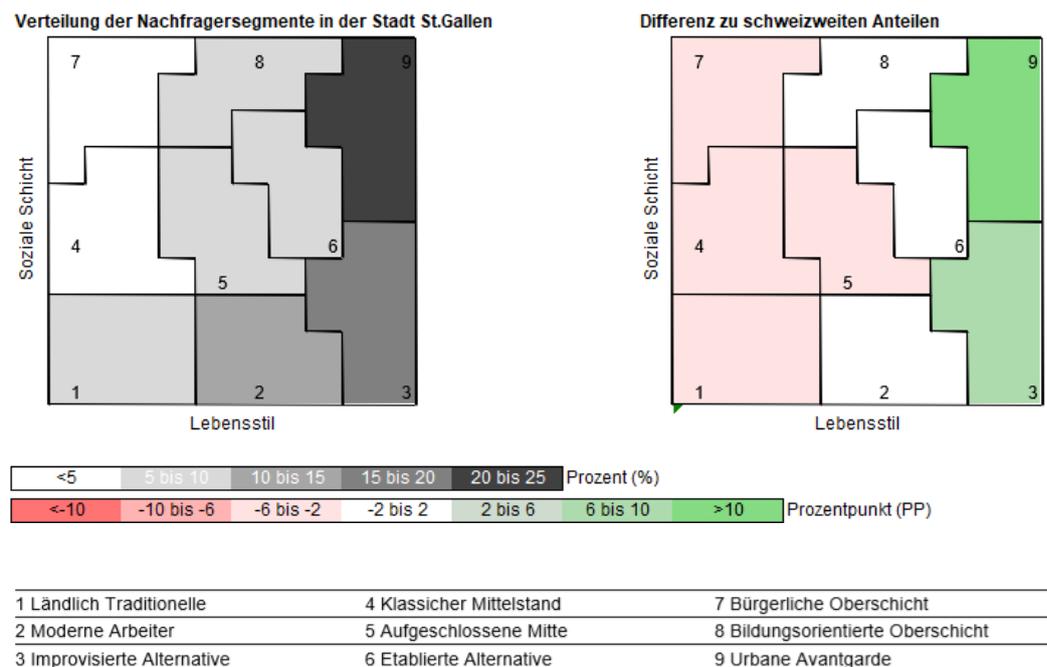
### 3.3 Bevölkerungsmerkmale

#### 3.3.1 Nachfragersegmente

Um verbesserte Analysen der Nachfrage nach Wohnraum vorzunehmen, werden alle Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «soziale Schicht» und «Lebensstil» klassiert und mit der Dimension «Lebensphase» gekreuzt. Die Eigenschaften, Bedürfnisse und Möglichkeiten unterscheiden sich grundsätzlich von Haushalt zu Haushalt. Trotzdem sind diese Faktoren nicht einfach zufällig in der Bevölkerung verteilt, sondern hängen systematisch mit grundlegenden Merkmalen der Haushaltsmitglieder zusammen. Haushalte mit ähnlichen Merkmalen können zusammengefasst und mit weiteren sozio-demographischen Informationen angereichert werden, woraus sich letztlich neun sich klar unterscheidende Nachfragersegmente ergeben.

Neben der Abschätzung der mengenmässigen Nachfrage können damit für jeden Standort in der Schweiz chancenreiche Zielgruppen bestimmt werden. Informationen zur Zahlungsbereitschaft, zur bevorzugten Wohnform (Mieter oder Eigentümer), Ansprüche an den Ausbaustandard, den Flächenbedarf und die Wohnungsgrösse (Zimmerzahl und Wohnfläche) unterstützen bei der optimalen Positionierung und reduzieren Vermarktungsprobleme. Da sich zum einen aufgrund soziodemographischer Veränderungen, Verschiebungen der einzelnen Segmente abzeichnen und zum anderen auch die Wohnpräferenzen einem Wandel unterliegen, werden die künftigen Erwartungen auf Basis von Szenarien modelliert und im Rahmen einer nachhaltigen Positionierung entsprechend berücksichtigt. Ein Modellbescrieb sowie eine nähere Beschreibung der einzelnen Nachfragersegmente und deren Charakteristika findet sich im Anhang unter A1 bzw. A2.

Abbildung 24 Nachfragersegmente Wohnen in der Stadt St. Gallen (2013)

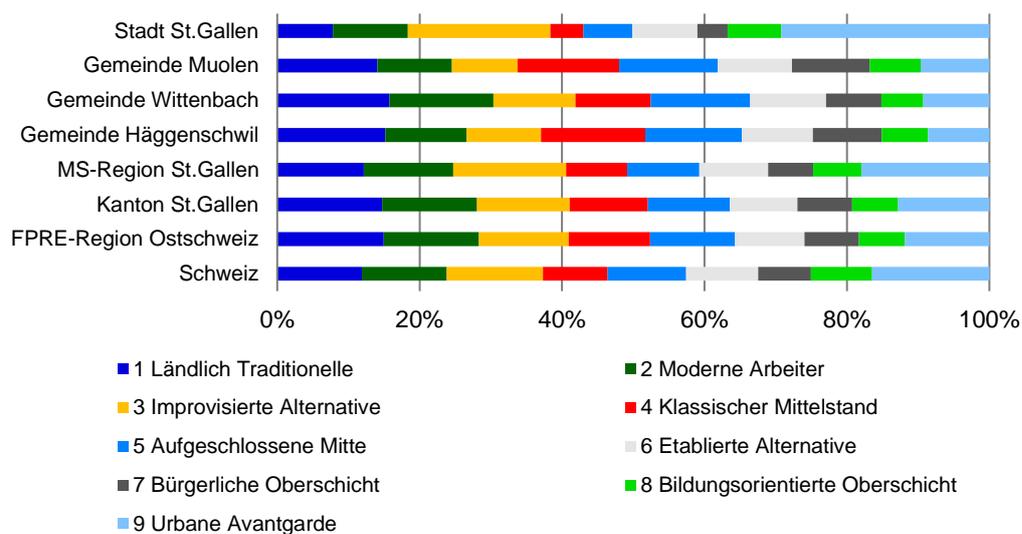


Anmerkung: Die Nachfragersegmente sind ausführlich im Anhang A 2 beschrieben.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

In der Stadt St. Gallen ist die Nachfragegruppe der Urbanen Avantgarde am stärksten vertreten – deutlich stärker als im schweizweiten Vergleich. Auch die improvisierte Alternative sowie die modernen Arbeiter stellen prozentual eine gewichtige Nachfragegruppe, wobei Erstere im Vergleich mit der Schweiz übervertreten sind. Die Bürgerliche Oberschicht sowie der klassische Mittelstand fallen hingegen anteilmässig nur wenig ins Gewicht und sind relativ zur Gesamtschweiz untervertreten. Insgesamt ist der Lebensstil der St. Galler Haushalte demzufolge deutlich näher bei individualisiert als bei bürgerlich traditionell. Die Gemeinden Wittenbach, Muolen und Häggenschwil dagegen zeigen sich deutlich traditioneller und familienorientierter. So sind im Vergleich zur Stadt St. Gallen sowohl die Ländlich Traditionelle, der Moderne Arbeiter wie auch der klassische Mittelstand und die bürgerliche Oberschicht stärker vertreten. Dagegen zeigt sich ein deutlich geringerer Anteil bei der improvisierten Alternativen und bei der urbanen Avantgarde.

Abbildung 25 Nachfragersegmente Wohnen nach Gemeinde/Region (2013)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

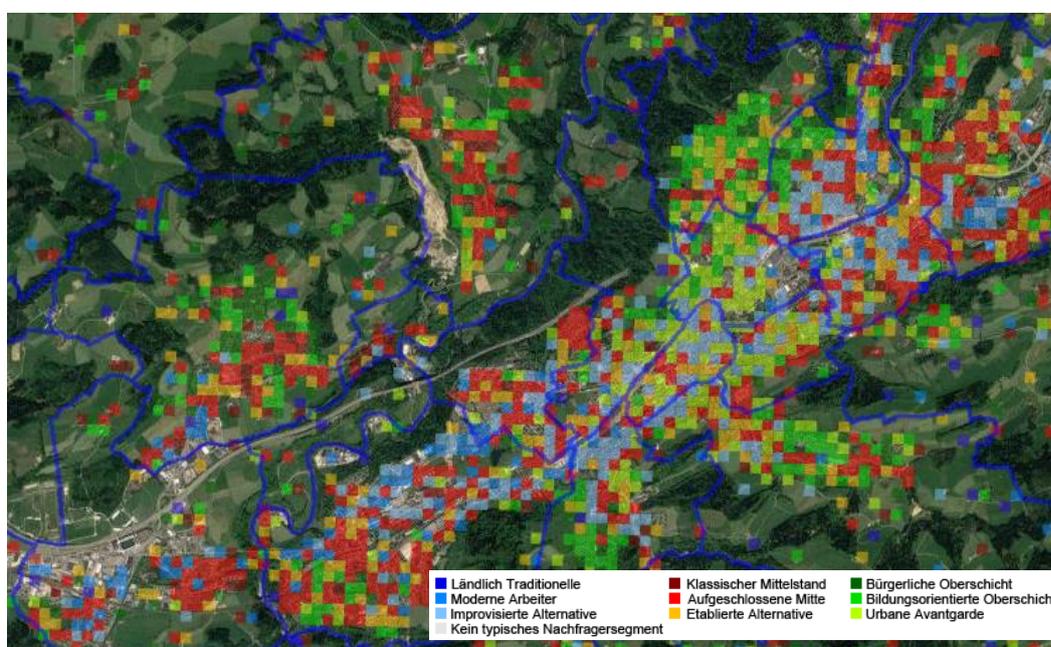
Die urbane Avantgarde weist als Nachfragersegment eine hohe Umzugsneigung auf mit geringer Preissensitivität. Sie treten auf dem Markt schwergewichtig als Mieter auf mit Interesse an modernen und grosszügigen Wohnungen. Rund 65% dieser Gruppe wohnt in einer 3-4 Zimmerwohnung. Im Vergleich zum

Durchschnittshaushalt nutzen sie überproportional stark den ÖV. Die improvisierte Alternative weist hingegen ein unterdurchschnittliches Einkommen auf mit entsprechend höherer Preissensitivität. Letzteres erhöht die Umzugsneigung. Sie treten praktisch ausschliesslich als Mieter auf. Neben der Präferenz für ein urbanes Lebensumfeld haben sie geringere Ansprüche an die Funktionalität und die Grosszügigkeit der Wohnung, weshalb Altbau Wohnungen für sie interessant sind. Ihre Platzbedürfnisse sind demzufolge geringer, was sich in der Konzentration der Nachfrage nach 2 bis 4 Zimmerwohnungen niederschlägt.

Daten auf Hektarebene zu den dominanten Nachfragersegmenten geben die Möglichkeit die Nutzung und die Konzeption an einem einzelnen Standort besser auf den Markt abzustimmen und somit die Vermarktung zu optimieren. Fragestellungen dieser Art sind jedoch projektbezogen und im Rahmen einer Standort- und Marktanalyse anzugehen. Je nach Standort und Lage sind andere Zielgruppen anzusprechen, die sich hinsichtlich ihrer Wohnbedürfnisse, Lagepräferenzen und finanziellen Möglichkeiten stark unterscheiden. Ältere Personen werden bei der Wahl des Standorts und der Wohnungssuche andere Prioritäten setzen als ein junges Paar oder eine Familie mit Kinder im schulpflichtigen Alter. Auch dürften Wohnungen für ein urbanes Publikum in einem ländlich geprägten Umfeld einen schweren Stand haben oder teure Mietwohnungen an schlechten Mikrolagen Vermarktungsprobleme nach sich ziehen.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung in der Stadt St. Gallen zeigt sich, dass die Oberschicht (grün eingefärbte Nachfragersegmente) in den Quartieren Rotmonten, Rosenberg, St. Georgen und Nordostquartier sowie in einem kleinen Teil von Langgass-Heiligkreuz zu den dominierenden Nachfragersegmenten gehört. Im Zentrum entlang der Zugleise wie etwa in St. Fiden wie auch im unteren Teil des Quartiers Langgass-Heiligkreuz oder in grossen Teilen von Bruggen und Lachen dominieren hingegen die der Unterschicht zugeordneten Nachfragersegmente.

Abbildung 26 Räumliche Verteilung der dominanten Nachfragersegmente, Stadt St. Gallen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Datenstand VZ 2000 mit jährlicher Fortschreibung. Kartengrundlage: Google Maps.

Ein Blick auf die Entwicklung der Nachfragersegmente zeigt, dass eine deutliche Umverteilung stattfindet. In den drei Agglomerationsgemeinden verlor besonders der klassische Mittelstand deutlich an Gewicht währenddem die improvisierte Alternative und urbane Avantgarde deutlich zulegten. Dies dürfte zum Ausdruck bringen, dass Agglomerationsgemeinden zunehmend auch von einem jungen und urbanen Publikum als attraktiven Wohnort in Betracht gezogen werden - was auch die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen nahelegen. Uneinheitlich zeigt sich die Entwicklung in anderen Nachfragegruppen. Während in der Stadt und in Wittenbach die aufgeschlossene Mitte deutlich an Gewicht einbüsste, konnte diese in Häggenschwil leicht zulegen. Auch bei den ländlich Traditionellen zeigt sich in der Stadt und in Wittenbach eine gegenläufige Entwicklung im Vergleich zu Häggenschwil und Muolen.

Tabelle 6 Nachfragesegmente nach Gemeinde/Region (2013)

	1 Ländlich Traditionelle	2 Moderne Arbeiter	3 Improvisierte Alternative	4 Klassischer Mittelstand	5 Aufgeschlossene Mitte	6 Etablierte Alternative	7 Bürgerliche Oberschicht	8 Bildungsorientierte Oberschicht	9 Urbane Avantgarde
St. Gallen	7.8%	10.5%	20.0%	4.7%	6.9%	9.1%	4.2%	7.5%	29.2%
Muolen	14.06%	10.46%	9.24%	14.27%	13.80%	10.45%	10.92%	7.15%	9.65%
Wittenbach	15.76%	14.57%	11.54%	10.57%	13.98%	10.66%	7.76%	5.85%	9.30%
Häggenchwil	15.18%	11.44%	10.42%	14.65%	13.54%	9.97%	9.66%	6.54%	8.60%
MS-Region St. Gallen	12.17%	12.53%	15.88%	8.56%	10.13%	9.68%	6.29%	6.81%	17.95%
Kanton St. Gallen	14.72%	13.35%	12.98%	11.01%	11.51%	9.45%	7.70%	6.46%	12.81%
FPRE-Region Ostschweiz	14.95%	13.37%	12.59%	11.44%	11.94%	9.76%	7.63%	6.47%	11.86%
Schweiz	11.88%	11.95%	13.47%	9.11%	11.01%	10.12%	7.43%	8.56%	16.49%

Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo

Insgesamt zeigt sich ein ähnliches Bild wie auf kantonaler und nationaler Ebene: Generell ist eine Verschiebung von eher traditionellen hin zu individualisierten Lebensstilen festzustellen. Gleichzeitig ist ein Schrumpfungprozess beim Mittelstand zu beobachten.

Tabelle 7 Entwicklung der Nachfragesegmente nach Gemeinde, 2000-2013 in PP

	1 Ländlich Traditionelle	2 Moderne Arbeiter	3 Improvisierte Alternative	4 Klassischer Mittelstand	5 Aufgeschlossene Mitte	6 Etablierte Alternative	7 Bürgerliche Oberschicht	8 Bildungsorientierte Oberschicht	9 Urbane Avantgarde
St. Gallen	5.0%	-5.2%	-2.8%	-0.6%	-11.8%	-1.3%	1.4%	-0.1%	15.4%
Muolen	-3.2%	1.3%	5.3%	-10.0%	-2.6%	3.5%	-1.6%	-0.4%	7.7%
Wittenbach	6.3%	0.7%	3.8%	-8.9%	-7.1%	1.9%	-0.6%	-1.1%	5.0%
Häggenchwil	-0.3%	6.3%	6.6%	-12.3%	1.3%	1.8%	-6.1%	-0.8%	3.7%
MS-Region St. Gallen	5.2%	-2.9%	1.3%	-4.3%	-8.8%	0.8%	0.1%	-0.9%	9.5%
Kanton St. Gallen	4.1%	-1.9%	2.5%	-5.1%	-6.5%	1.3%	0.1%	-1.2%	6.7%
FPRE-Region Ostschweiz	4.4%	-1.3%	2.9%	-5.2%	-6.2%	1.5%	-0.7%	-1.6%	6.1%
Schweiz	2.8%	-1.8%	2.3%	-5.3%	-6.2%	1.2%	-0.9%	-0.7%	8.6%

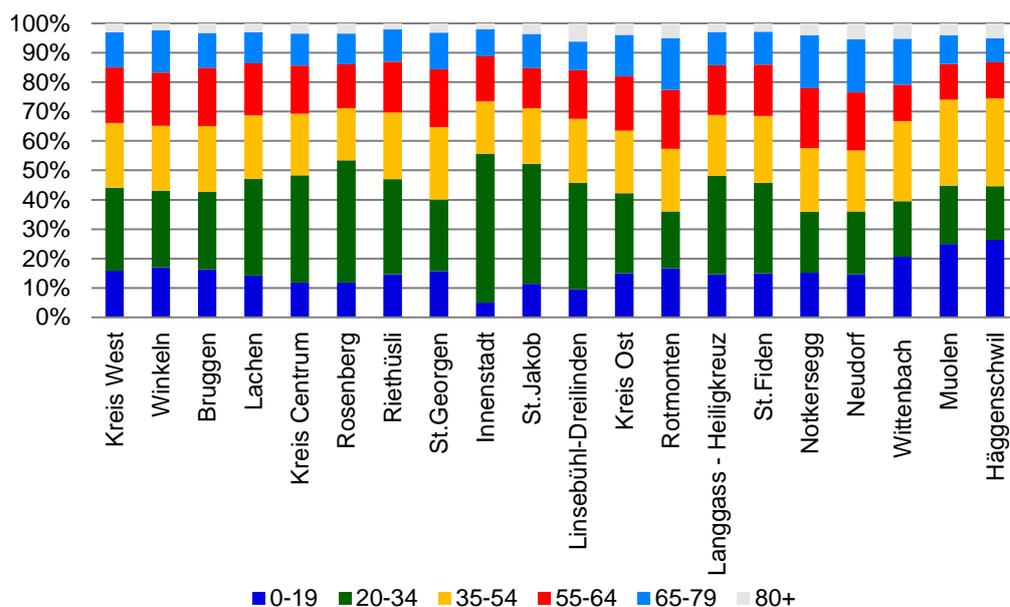
Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung). Die vorliegende Tabelle weist Prozentpunkte aus. Betrachtet wird somit nur die anteilmässige Veränderung innerhalb der Gemeinde.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo

### 3.3.2 Lebensphasen

Innerhalb der Nachfragesegmente spielen neben der Unterscheidung nach Lebensstil und sozialer Schicht auch die Altersgruppe und die Zusammensetzung der Haushalte eine wichtige Rolle. Mehr als die Hälfte (rund 55%) der nicht-ständigen Wohnbevölkerung ist im Kreis Centrum wohnhaft. Davon dürfte es sich mehrheitlich um Wochenaufenthalter handeln, die an zentraler und gut erschlossener Lage eine Bleibe haben. Dabei ist besonders in den Quartieren Rosenberg, Innenstadt und St. Jakob die Alterskohorte 20-34 anteilmässig übervertreten, was darauf schliessen lässt, dass Studenten diesen Wohnstandort als optimal erachten. Derweil scheinen Wittenbach, Muolen und Häggenchwil angesichts der hohen Anteile der Alterskohorten 0-19 und 35-54 vergleichsweise viele Familien anzuziehen.

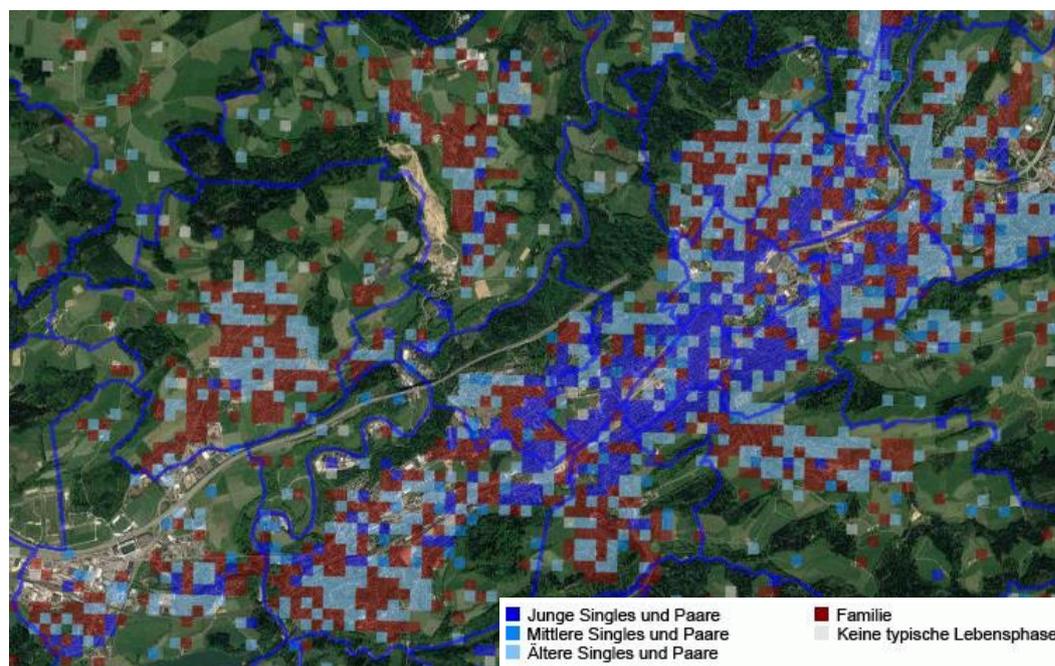
Abbildung 27 Wohnbevölkerung nach Altersklassen, Quartiere und Verbandsgebiet, 2017



Anmerkung: Quartierzahlen entsprechen dem Mittel der Monatswerte 2017 in den Quartiergruppen. Die Gemeindezahlen beziehen sich auf Daten aus dem Jahr 2016.

Quelle: STADTSGPOP, Fahrländer Partner

Abbildung 28 Räumliche Verteilung der dominanten Lebensphasen in St. Gallen, 2012



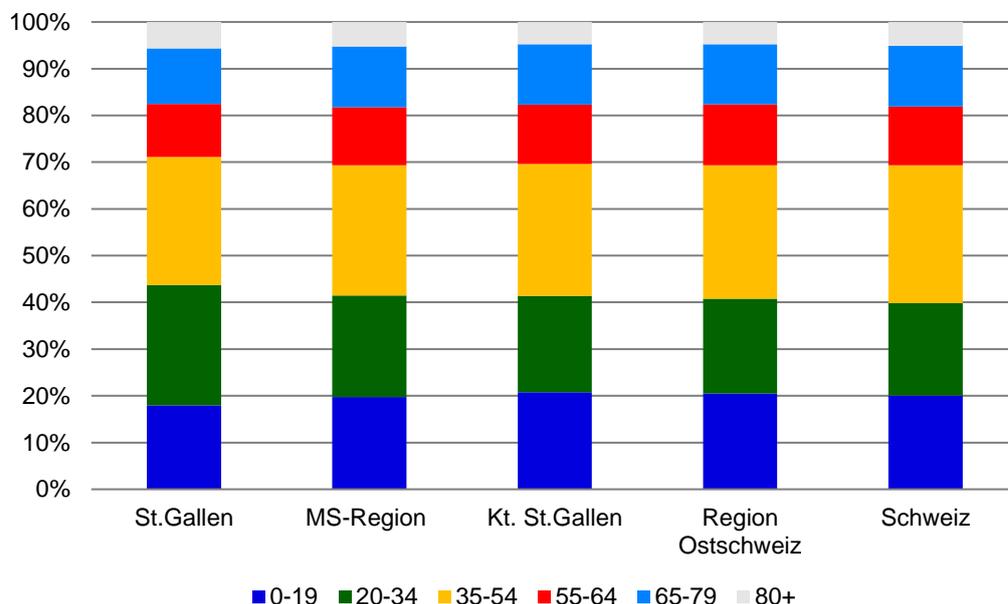
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Datenstand 2012, Kartengrundlage: Google Maps.

Die Analyse der räumlichen Verteilung der dominanten Lebensphasen 2012 zeigt, dass vermehrt jüngere Alterskohorten im Zentrum direkt an den Verkehrsachsen liegend wohnen. Familien wie auch ältere Singles und ältere Paare bevorzugen eine gewisse Ruhe mit einer gewissen Distanz zu den Hauptverkehrsachsen. Gerade Letztere verfügen dabei oft über höhere finanzielle Mittel und/oder wohnen seit längerem, noch aus der Familienphase herrührend, an bevorzugten Wohnlagen.

Demgegenüber sind die klassischen Familienkohorten 0-19 und 35-54 anteilmässig untervertreten, was gerade in der Innenstadt stark zum Ausdruck kommt. In den drei Gemeinden Muolen, Wittenbach und Häggenschwil hingegen zeigen sich diese beiden Alterskohorten stark vertreten, was deren Attraktivität für Familien unterstreicht. Personen im Alter 65+ sind besonders in den Quartieren Rotmonten, Notkersegg und Neudorf, aber auch in Wittenbach stark vertreten.

Auch in der regionalen Betrachtung fällt der hohe Anteil der Alterskohorte 20-34 auf. So gehören in der Stadt St. Gallen dieser Alterskohorte rund 26% der Gesamtbevölkerung an, was im Vergleich zum Kanton (21%) oder auch der Gesamtschweiz (20%) einem hohen Anteil entspricht. Die Hochschule und Universität üben diesbezüglich eine überregionale Anziehungskraft aus und ziehen traditionellerweise überproportional viele junge Personen an.

Abbildung 29 Altersstruktur der ständigen Wohnbevölkerung nach Regionen, 2016



Quelle: BFS, Fahrländer Partner

Tabelle 8 Anzahl Haushalte in den Lebensphasen nach Gemeinde/Region, 2015

	Junger Single (bis 34 J.)	Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	Älterer Single (55+ J.)	Junges Paar (bis 34 J.)	Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	Älteres Paar (55+ J.)	Familie mit Kindern (altersunabhängig)	Einkelfamilie (altersunabhängig)	Wohngemeinschaft (altersunabhängig)
Stadt St. Gallen	5'236	4'034	7'087	1'776	1'920	5'281	7'578	1'978	1'342
Gemeinde Muolen	34	35	67	19	30	73	151	28	13
Gemeinde Wittenbach	318	329	826	175	253	864	1095	223	79
Gemeinde Hägenschwil	33	38	75	18	32	74	153	27	14
MS-Region St. Gallen	9'042	8'038	16'246	3'719	4'853	14'395	20'759	4'498	2'385
Kanton St. Gallen	19'510	18'530	39'268	9'140	12'870	38'230	58'604	11'500	5'580
FPRE-Region Ostschweiz	32'427	31'909	67'401	15'392	22'881	66'149	99'951	19'495	9'401
Schweiz	328'443	355'786	684'068	148'558	233'521	633'044	943'244	202'266	102'421

Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung). Daten: Neue Methodik 2015

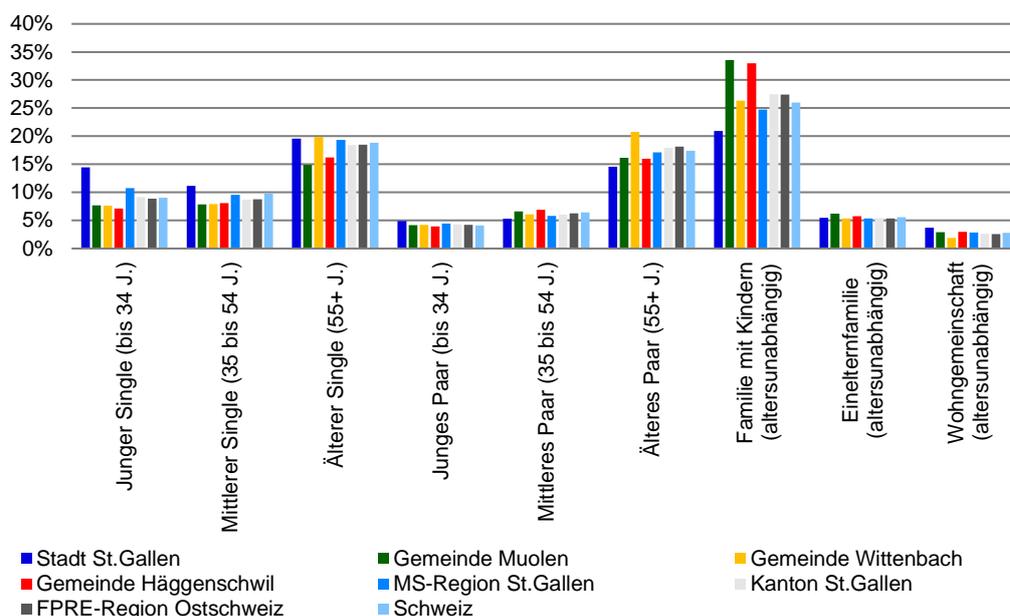
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo

Nach Lebensphasen und Haushaltszusammensetzung betrachtet, zeigt sich, dass in der Stadt St. Gallen im Vergleich zum Kanton insbesondere Wohngemeinschaften, Junge, Mittlere wie auch Ältere Singles übervertreten sind. Auch junge Paare entscheiden sich häufiger in der Stadt zu wohnen. Personen in Beziehungen und ab dem mittleren Alter wie auch Familien mit Kinder scheinen sich dagegen häufiger ausserhalb der Stadt oder in deren Agglomeration anzusiedeln. Das Muster entspricht demjenigen welches die Zahlen zu den Wanderungsbewegungen bereits nahe legte.

In der Gemeinde Wittenbach wie auch in den Quartieren Rotmonten, Notkersegg und Neudorf sind die Gruppen Älterer Single und Ältere Paare vergleichsweise stark vertreten. Auffallend ist zudem der hohe Anteil Familien mit Kindern in den Gemeinden Muolen und Hägenschwil, wo für weniger Geld mehr

Wohnraum zu erhalten ist. Dies obendrein mit den Vorzügen der Stadt in der Nähe und in guter Erreichbarkeit. Ähnliches ist in den umliegenden Gemeinden zu beobachten.

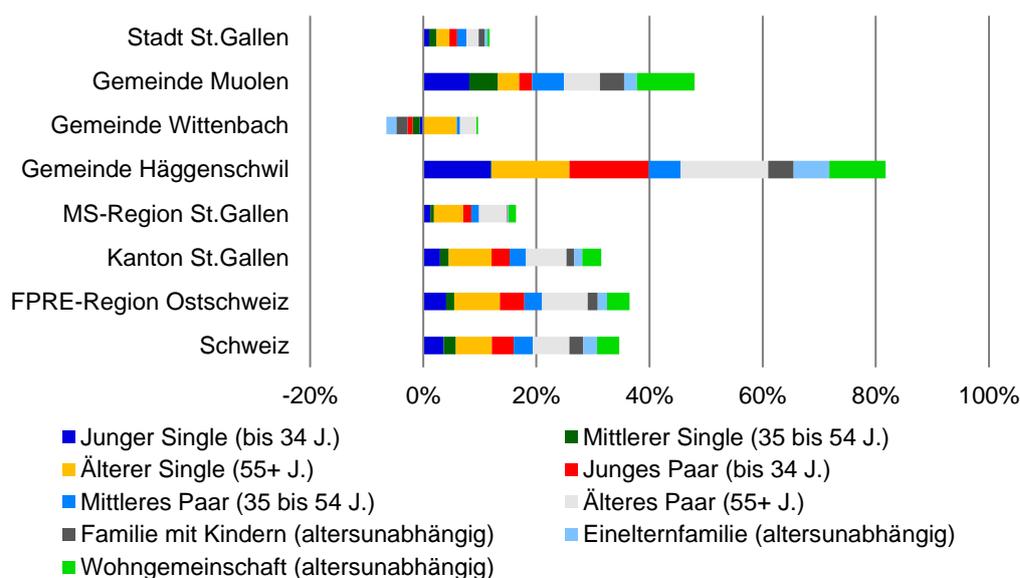
Abbildung 30 Anteil Haushalte in den Lebensphasen nach Gemeinde/Region, 2015



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Neben der Momentaufnahme interessieren auch die Verschiebungen über die Zeit. So ist die Anzahl Haushalte, mit Ausnahme von Wittenbach, in jeder Gemeinde und Region über alle Lebensphasen hinweg gestiegen. Dabei haben vor allem die Gruppen Älterer Single und Ältere Paare (55+ J.) stark zugelegt. Die Veränderung in Prozentpunkten in den einzelnen Gemeinden und Regionen bestätigt dieses Bild und zeigt deutlich, dass angesichts der laufenden demographischen Veränderungen der Anteil der Gruppen Ältere Single und Ältere Paare steigt. Obwohl sich dieser Trend auch in der Stadt St. Gallen manifestiert, ist er im kantonalen und schweizweiten Vergleich weniger stark ausgeprägt.

Abbildung 31 Entwicklung der Lebensphasen nach Gemeinde/Region, 2012-2015



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Trotzdem ist auch die Stadt St. Gallen mit den demographischen Verschiebungen konfrontiert. Gerade in einzelnen Quartieren der Stadt, angesichts der teils hohen Anteile älterer Haushalte, dürften beträchtliche Umwälzungen und ein Generationswechsel bevorstehen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die demographischen Herausforderung den zentralen und urbanen Regionen zugutekommen. Die ländlichen Regionen hingegen dürften vielerorts mit rückläufigen Bevölkerungszahlen konfrontiert sein.

Entgegen der kantonalen und gesamtschweizerischen Entwicklung, stagnieren in der Stadt die Anteile der Gruppen Junge Paare und Mittlere Paare weitgehend. Die Gruppe Familien mit Kindern verliert anteilmässig am meisten, dies auch aufgrund der stark wachsenden Anteile der Alterskohorten 55+, was auch auf höher aggregierter Ebene exemplarisch für die demographische Alterung der Gesellschaft steht.

Tabelle 9 Entwicklung der Lebensphasen nach Gemeinde, 2012-2015 in PP

	Junger Single (bis 34 J.)	Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	Älterer Single (55+ J.)	Junges Paar (bis 34 J.)	Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	Älteres Paar (55+ J.)	Familie mit Kindern (altersunabhängig)	Einelterfamilie (altersunabhängig)	Wohngemeinschaft (altersunabhängig)
St. Gallen	-0.06%	-0.02%	0.16%	0.00%	0.01%	0.10%	-0.09%	-0.05%	-0.04%
Muolen	0.23%	0.01%	-0.17%	-0.11%	0.04%	0.23%	-0.22%	-0.16%	0.14%
Wittenbach	-0.12%	-0.17%	0.93%	-0.08%	-0.02%	0.40%	-0.79%	-0.15%	-0.01%
Häggenchwil	0.23%	-0.67%	0.76%	0.19%	-0.18%	0.98%	-1.23%	-0.11%	0.04%
MS-Region St. Gallen	-0.10%	-0.15%	0.54%	-0.04%	-0.05%	0.44%	-0.51%	-0.11%	-0.03%
Kanton St. Gallen	-0.08%	-0.20%	0.63%	-0.03%	-0.05%	0.55%	-0.68%	-0.13%	-0.01%
FPRE-Region Ostschweiz	-0.03%	-0.26%	0.62%	0.00%	-0.08%	0.61%	-0.71%	-0.15%	-0.01%
Schweiz	-0.05%	-0.18%	0.41%	-0.01%	-0.04%	0.39%	-0.42%	-0.09%	0.00%

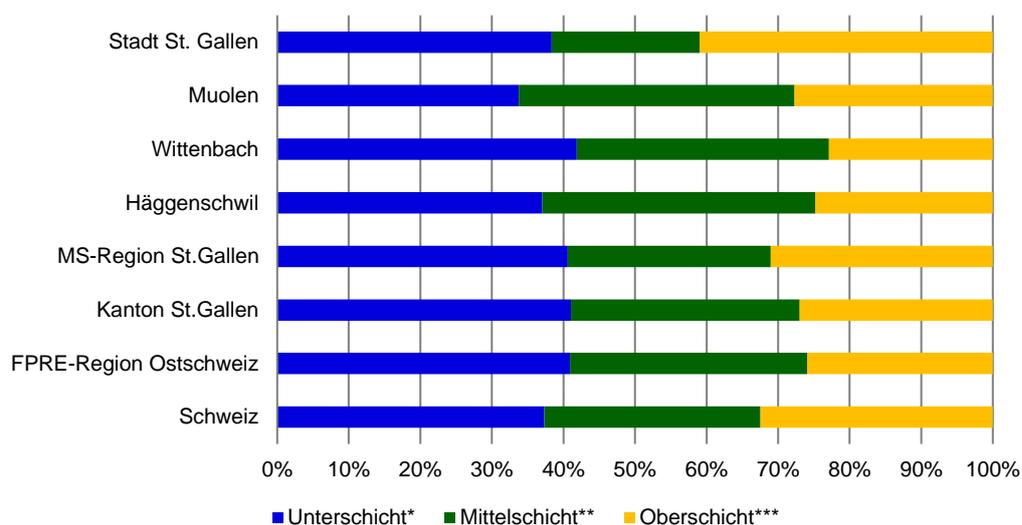
Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung). Daten: Neue Methodik 2015

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo

### 3.3.3 Kaufkraft und soziale Schicht

Zur Beurteilung der Kaufkraft werden Daten der sozialen Schichten beigezogen. Dabei zeigen sich zwischen den Gemeinden im HEV-Verbandsgebiet teils grosse Unterschiede: Während in der Stadt St. Gallen die Unter- wie auch die Oberschicht dominieren und der Anteil der Mittelschicht bei vergleichsweise tiefen 20% liegt, zeigt sich insbesondere Letztere in den Gemeinden Muolen (39%), Wittenbach (35%) und Häggenchwil (38%) deutlich breiter vertreten. Dies auf Kosten der Oberschicht.

Abbildung 32 Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht und Gemeinde/Region, 2013



Anmerkung: \* Nachfragersegmente: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative.

\*\* Nachfragersegmente: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative.

\*\*\* Nachfragersegmente: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.

Quelle: ESTV 2013, Modellierungen Fahrländer Partner.

Auch gegenüber der Gesamtschweiz zeigen sich hinsichtlich der Verteilung der sozialen Schichten grosse Unterschiede. Während die soziale Unterschicht schweizweit anteilmässig rund 37% der Haushalte ausmacht, sind es in der Ostschweiz und im Kanton St. Gallen über 40%. Demgegenüber ist die Mittelschicht in der Ostschweiz - im Kanton St. Gallen (32%), in der Region Ostschweiz (33%) - im Vergleich zur Gesamtschweiz (30%) leicht übervertreten. Bei der Oberschicht präsentiert sich das Bild

genau umgekehrt, wo der Kanton (27%) und die Region Ostschweiz (26%) deutlich tiefere Anteile als die Gesamtschweiz (32.5%) ausweisen.

Auch hinsichtlich der Entwicklung der Kaufkraft zeigen sich für die Zeit von 2000 bis 2013 räumlich beträchtliche Unterschiede. So hat sich in der Stadt St. Gallen einzig die Anzahl Haushalte, die der Oberschicht zugerechnet werden, deutlich erhöht (+68.5%), während sich die Mittelschicht (-39.8%) wie auch die Unterschicht (-7.2%) auf dem Rückzug befinden. In den Gemeinden Muolen (+11.2%), Wittenbach (+34.7%) und Häggenschwil (+51.1%) hingegen hat die Unterschicht, ähnlich zur Situation im Kanton St. Gallen (+12.9%) und der Gesamtschweiz (+9.7%), an Gewicht zugelegt. Die Mittelschicht schrumpfte in allen räumlichen Einheiten, in der Stadt St. Gallen dabei am stärksten (-39.8%). Einzig in der Gemeinde Häggenschwil hat sich die Anzahl Haushalte der Oberschicht rückläufig entwickelt (-11.6%).

Tabelle 10 Entwicklung der Kaufkraft nach Gemeinde/Region in %, 2000-2013

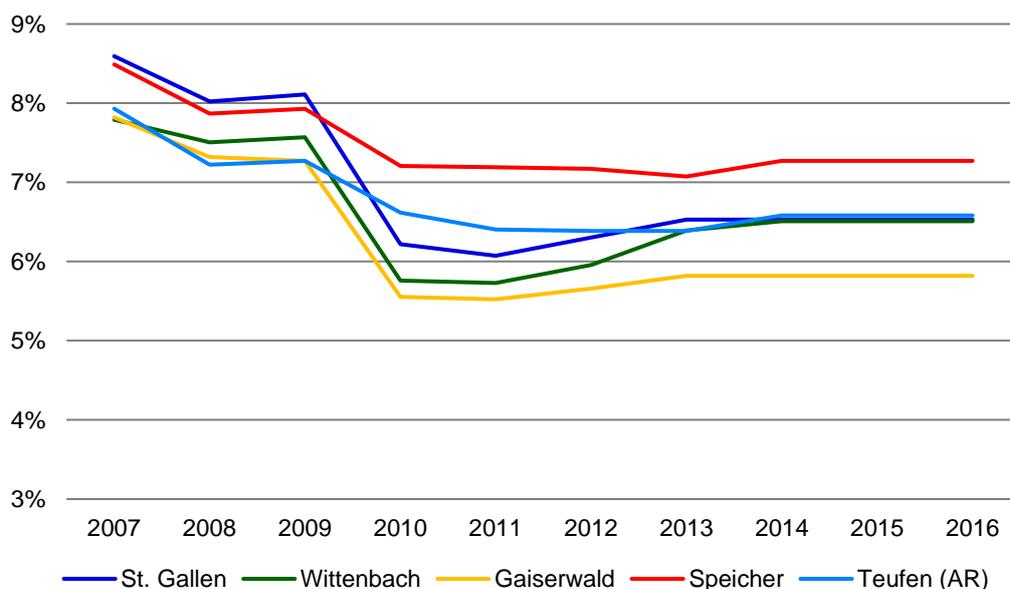
	Unterschicht	Mittelschicht	Oberschicht
St. Gallen	-7.2%	-39.8%	68.5%
Muolen	11.2%	-19.1%	25.9%
Wittenbach	34.7%	-28.5%	16.6%
Häggenschwil	51.1%	-19.5%	-11.6%
MS-Region St. Gallen	9.7%	-30.3%	39.2%
Kanton St. Gallen	12.9%	-24.5%	26.7%
FPRE-Region Ostschweiz	17.1%	-22.8%	17.3%
Schweiz	9.7%	-25.3%	27.2%

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

### 3.4 Einkommen und Steuern

Die Steuerbelastung bzw. -politik ist ein zentrales Element der Standortattraktivität und -entwicklung. Dies gilt sowohl für die Unternehmen wie auch für die natürlichen Steuerzahler. Im Jahr 2016 lag die Steuerbelastung in der Stadt St. Gallen für Familien durchschnittlich bei 6.53% und für Ledige bei 13.06%. In den Gemeinden Wittenbach, Gaiserwald, Speicher und Teufen – diejenigen Gemeinden welche gegenüber St. Gallen einen hohen positiven Wanderungssaldo aufweisen, sind steuerlich vergleichsweise attraktiver. Doch dies gilt nicht für alle Einkommensklassen. Bis zu einem Bruttoarbeitseinkommen von leicht unter 90'000 CHF ist die Stadt St. Gallen steuerlich gar attraktiver als Teufen oder auch Speicher. Ab einem höheren Bruttoarbeitseinkommen sind neben Mörschwil auch Gaiserwald sowie insbesondere die Appenzeller Gemeinden Speicher und allen voran Teufen steuerlich deutlich attraktiver.

Abbildung 33 Steuerbelastung von Familien nach ausgewählten Gemeinden



Anmerkung: Familie mit zwei Kindern, Bruttoarbeitseinkommen CHF 100'000.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bei den Ledigen sind beispielsweise die Gemeinden Speicher, Teufen, Herisau und auch Gaiserwald über alle Einkommensklassen hinweg steuerlich attraktiver, wobei diese mit steigendem Einkommen noch steigt.

Letzteres bedeutet, dass die Steuerprogression in der Stadt St. Gallen im Vergleich zu den genannten Gemeinden stärker ausgestaltet ist. Während bei einem Bruttoarbeitslohn von 60'000 CHF der Unterschied in der Steuerbelastung zwischen St. Gallen und Teufen rund 2.9 PP beträgt, erhöht sich dieser mit steigendem Einkommen und beträgt bei einem Bruttoarbeitslohn rund 6.0 PP. Folglich besteht für höhere Einkommensklassen ein finanzieller Anreiz sich in steuergünstigeren Gemeinden niederzulassen.

Gerade die Nähe zu den beiden Appenzeller Halbkantonen macht die Situation für die Stadt St. Gallen speziell, sind es doch gerade kantonale Steuerunterschiede, die hinsichtlich der Wohnortwahl aus finanzieller Perspektive den grossen Unterschied ausmachen können. Diesbezüglich sieht sich der Wohnort St. Gallen mit herausfordernden Rahmbedingungen konfrontiert, was die Vergleichbarkeit mit anderen Schweizer Städten zusätzlich erschwert.

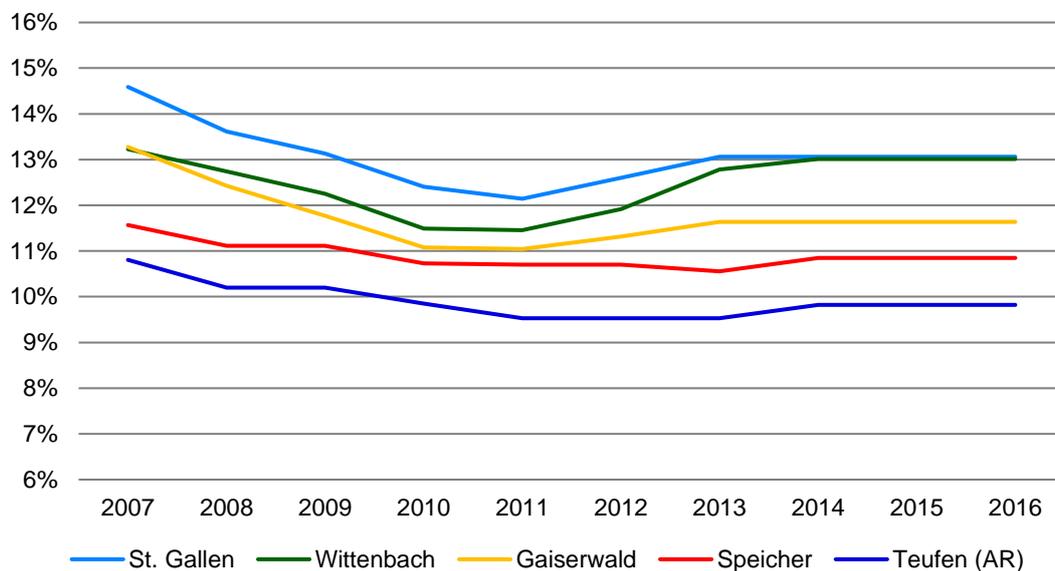
Tabelle 11 Steuerbelastung für Familien, in % nach Bruttoeinkommen

	60'000	80'000	100'000	150'000	200'000	300'000	500'000
St. Gallen	0.49%	3.76%	6.04%	10.62%	13.63%	16.97%	19.74%
Muolen	0.49%	3.73%	6.00%	10.55%	13.53%	16.85%	19.60%
Wittenbach	0.49%	3.74%	6.02%	10.59%	13.58%	16.91%	19.67%
Häggenchwil	0.48%	3.68%	5.91%	10.40%	13.34%	16.61%	19.32%
Mörschwil*	0.37%	2.82%	4.54%	7.98%	10.23%	12.74%	14.82%
Degersheim**	0.53%	4.01%	6.44%	11.33%	14.53%	18.10%	21.06%
Gaiserwald	0.44%	3.35%	5.38%	9.47%	12.14%	15.12%	17.59%
Speicher	2.56%	4.51%	6.30%	9.69%	11.80%	14.19%	16.09%
Teufen	2.31%	4.09%	5.70%	8.77%	10.69%	12.85%	14.57%
Herisau	2.68%	4.73%	6.59%	10.15%	12.36%	14.87%	16.85%

Anmerkung: Verheirateter Doppelverdiener mit 2 Kinder; \*tiefste Steuerbelastung im Kanton, \*\* höchste Steuerbelastung im Kanton. Beide beziehen sich auf das Referenzjahr 2016 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert). Insgesamt steuerliche Belastung durch Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern in % des Bruttoarbeitslohns im Jahr 2016.

Quelle: ESTV, Fahrländer Partner.

Abbildung 34 Steuerbelastung einer ledigen Person nach ausgewählten Gemeinden



Anmerkung: Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitslohn CHF 70'000.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

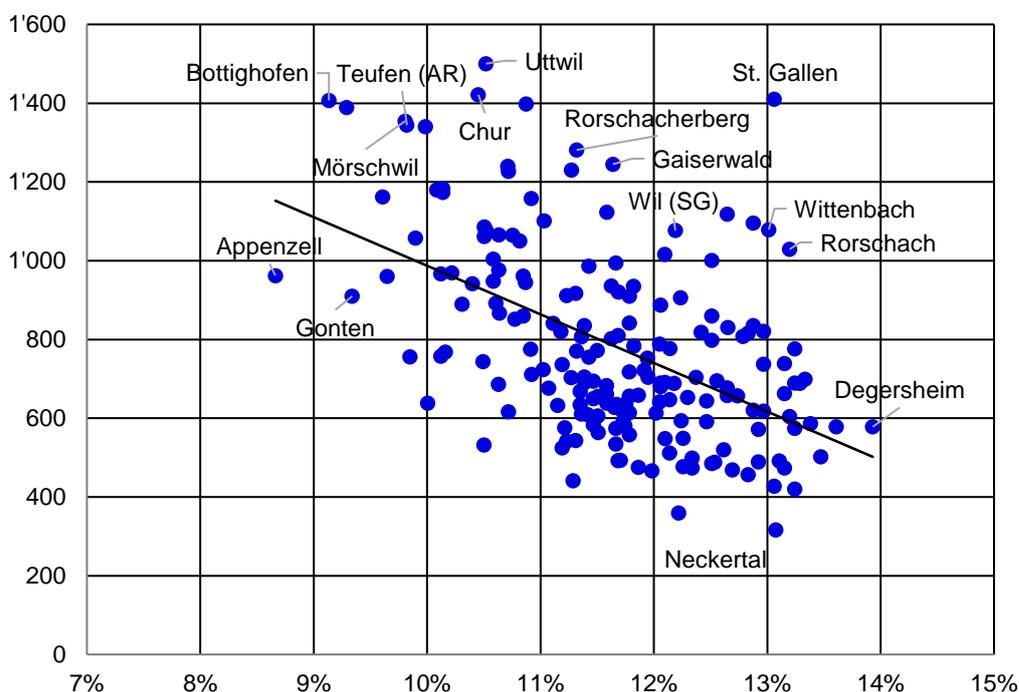
Tabelle 12 Steuerbelastung von Ledigen, in % nach Bruttoeinkommen

	60'000	80'000	100'000	150'000	200'000	300'000	500'000
St. Gallen	11.8%	14.3%	16.1%	18.6%	20.0%	21.2%	21.4%
Muolen	11.8%	14.2%	16.0%	18.5%	19.8%	21.0%	21.2%
Wittenbach	11.8%	14.3%	16.1%	18.6%	19.9%	21.1%	21.3%
Häggenchwil	11.6%	14.0%	15.8%	18.2%	19.5%	20.7%	20.9%
Mörschwil*	8.9%	10.8%	12.1%	14.0%	15.0%	15.9%	16.0%
Degersheim**	12.6%	15.3%	17.2%	19.9%	21.3%	22.6%	22.8%
Gaiserwald	10.5%	12.8%	14.4%	16.6%	17.8%	18.9%	19.0%
Speicher	9.9%	11.6%	12.8%	14.7%	15.8%	16.9%	17.0%
Teufen	8.9%	10.5%	11.6%	13.3%	14.3%	15.3%	15.4%
Herisau	10.3%	12.2%	13.4%	15.4%	16.6%	17.7%	17.8%

Anmerkung: Lediger, unselbständig Erwerbender mit eigenem Haushalt; \*tiefste Steuerbelastung im Kanton, \*\* höchste Steuerbelastung im Kanton. Beide beziehen sich auf das Referenzjahr 2016 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert). Insgesamt steuerliche Belastung durch Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern in % des Bruttoarbeitseinkommens im Jahr 2016.

Quelle: ESTV, Fahrländer Partner

Tiefere Steuern gehen jedoch nicht per se mit einem höheren freien Einkommen einher. Dies zeigt der Zusammenhang zwischen den Steuern und dem Bodenpreis. Tiefe Steuern kapitalisieren sich im Boden. Oder anders ausgedrückt: Tiefe Steuern erhöhen den Bodenpreis. Entsprechend dürfte sich beispielsweise der Umzug nach Teufen erst ab einem bestimmten Einkommen rechnen. Nämlich dann, wenn die Steuereinsparungen die höheren Wohnkosten übersteigen. Wie das Beispiel der Stadt St. Gallen in der folgenden Grafik zeigt, sind die Preise auch von der Zentralität getrieben. Obwohl die Stadt eine vergleichsweise hohe Steuerbelastung aufweist, befinden sich auch die Bodenpreise auf einem hohen Niveau. Die rein finanzielle Optimierung der Wohnsituation hängt demzufolge von verschiedenen Faktoren ab und fällt dementsprechend nicht in jedem Fall identisch aus.

Abbildung 35 Steuern und Bodenpreise CHF/m<sup>2</sup> in den Gemeinden der Region Ostschweiz

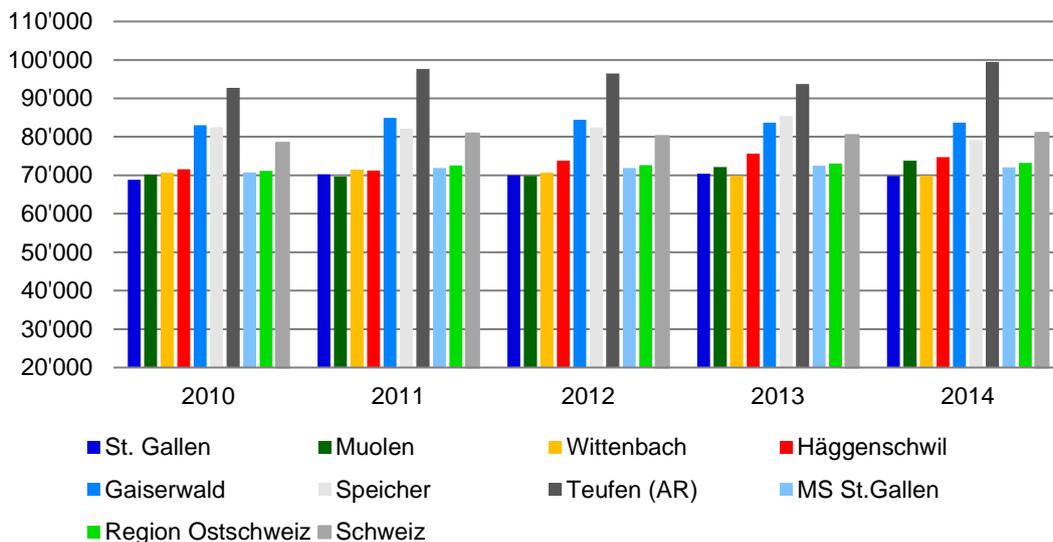
Anmerkungen: Innere Werte pro m<sup>2</sup> von Bauland für freistehende Einfamilienhäuser (erschlossen) mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an der entsprechenden Lage Ende 2016. Steuerbelastung für ledige Personen mit Bruttoarbeitseinkommen von 70'000 CHF im Jahr 2016.

Quelle: ESTV, IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand: 31. Dezember 2017.

Der Tatsache entsprechend, dass sich ein Ort mit tiefen Steuern erst ab einem bestimmten Einkommen rechnet, konzentrieren sich in diesen Gemeinden die hohen Einkommen und Vermögen. Entsprechend liegt das Reineinkommen aller natürlichen Personen in Gaiserwald, Speicher und insbesondere Teufen über dem Niveau in der Stadt oder der Region Ostschweiz. Zuletzt hat sich das durchschnittliche Reineinkommen aller natürlichen Personen von 2013 auf 2014 in der Stadt St. Gallen um rund CHF 530 reduziert. Während das durchschnittliche Reineinkommen aller natürlichen Personen von 2012 auf 2013

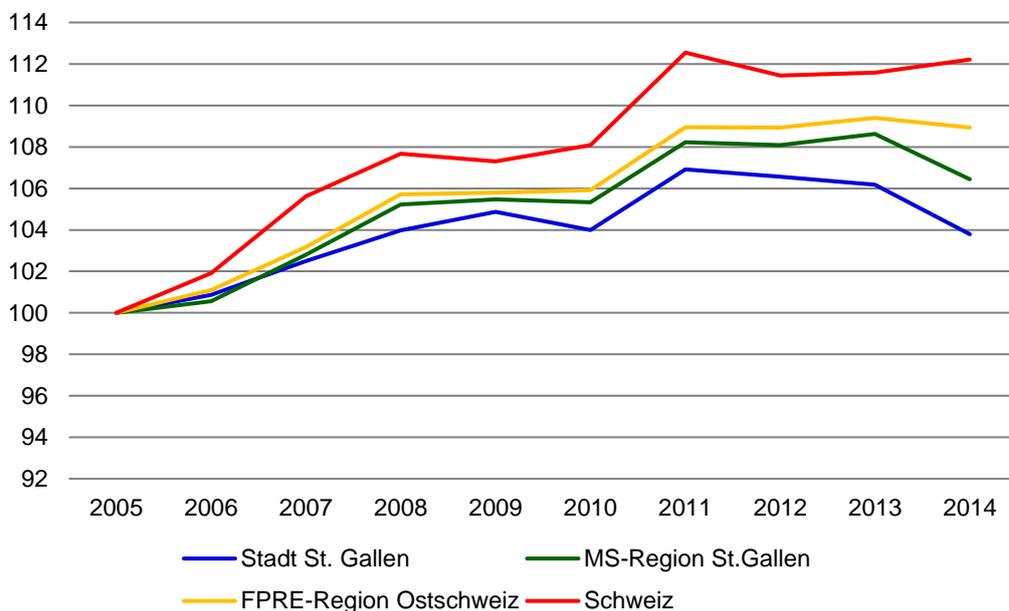
nochmals zulegen konnte, zeigen die durchschnittlichen Reineinkommen der Erwerbstätigen seit 2011 stetig nach unten. Gerade die höheren Einkommensbezüger scheinen demnach die Stadt St. Gallen zu verlassen, wobei für diese Klientel, bei einem Umzug in der Region, die steuerlich günstigen Appenzeller Gemeinden in der unmittelbaren Nähe zur Stadt einen besonders attraktiven Wohnstandort darstellen.

Abbildung 36 Reineinkommen, alle natürlichen Personen nach Gemeinde/Region



Anmerkungen: Durchschnittliches Reineinkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.  
 Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 37 Entwicklung Reineinkommen Erwerbstätige



Anmerkungen: Durchschnittliches Reinkommen. Indexiert, 2005=100.  
 Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

### 3.5 Fazit

- Die Stadt St. Gallen verzeichnete in den letzten beiden Jahren einen leichten Rückgang in den Bevölkerungszahlen. Dabei nahm sowohl die ständige wie auch die nicht-ständige Wohnbevölkerung ab, wobei der Rückgang bei der nichtständigen Wohnbevölkerung stärker ausgefallen ist. Dies ist massgebend auf die sinkende Anzahl von Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter zurückzuführen.
- Seit 2007 übersteigen die Geburten die Todesfälle Jahr für Jahr und tragen zu einer natürlichen Bevölkerungszunahme bei. Die zuletzt beobachtete Bevölkerungsentwicklung ist folglich auf einen negativen Wanderungssaldo zurückzuführen. Dieser rührt von einem negativen Binnenwanderungssaldo, welcher sich seit 2012 stetig vergrössert hat. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland hingegen fällt positiv aus, wobei seit 2014 eine kontinuierliche Abnahme zu beobachten ist.
- Einen hohen negativen Wanderungssaldo weist die Stadt St. Gallen insbesondere gegenüber den umliegenden Gemeinden auf. Dazu zählen sowohl die Gemeinden der MS-Region St. Gallen wie auch der Region Appenzell Ausserrhoden. Gerade die Nähe zum Kanton Appenzell Ausserrhoden, wo einzelne Gemeinden mit tiefen Steuern locken, spielt für den Wohnstandort Stadt St. Gallen eine wichtige Rolle und stellt zugleich eine grosse Herausforderung dar. Im überregionalen Kontext fällt die Gravitationskraft der Region Zürich auf, was mit dem vorhandenen Bildungsangebot und dem Arbeitsmarkt im Grossraum Zürich zu erklären sein dürfte.
- Die intensivsten räumlichen Interaktionen finden in der unmittelbaren Region statt. Hier hat sich der Wanderungsverlust der Stadt St. Gallen in den letzten beiden Jahren akzentuiert. Dabei zeigt sich, dass Gemeinden in der näheren Umgebung wie Wittenbach und Gaiserwald, aber auch Teufen und Speicher, für die lokale Bevölkerung einen attraktiven alternativen Wohnort darstellen. So trumpft beispielsweise Teufen zum einen mit einem tiefen Steuerfuss, zum anderen mit attraktiven Wohnlagen mit günstiger Ausrichtung nach Süden und Aussicht aufs Alpsteinmassiv. Des Weiteren befinden sich all diese Gemeinden in unmittelbarer Nähe zur Stadt und kombinieren dementsprechend die Idylle des ländlichen Wohnorts mit den Vorzügen des urbanen Angebots.
- Insbesondere der Wegzug von Personen in der Alterskohorte 35-54 trägt zu den negativen Wanderungssaldi gegenüber den Gemeinden in der näheren Umgebung bei. Belegbare Aussagen über die Beweggründe hierfür können keine gemacht werden. Es handelt sich dabei um ein Muster, welches auch in anderen grösseren Schweizer Städten beobachtet wird. Allenfalls finden Familien ausserhalb der Stadt ein im Gesamtpaket besseres Wohnangebot für diese Lebensphase vor, oder aber das den Wohnpräferenzen entsprechende Wohnangebot ist in der Stadt nicht ausreichend verfügbar.
- Die Stadt als insgesamt heterogenes Gebilde hat sich auf Ebene Kreis und Quartier sehr unterschiedlich entwickelt. Bevölkerungsmässig am stärksten gewachsen ist dabei der Kreis West bzw. die Quartiere Winkeln und Bruggen. Dies obwohl die Anbindung an das Nahverkehrsnetz in der Gesamtausgestaltung stark verbesserungswürdig ist. Zahlen zu den innerstädtischen Umzügen zeigen darüber hinaus starke Verschiebungen der ansässigen Bevölkerung vom Kreis Centrum in die Kreise West und Ost. Trotz negativem innerstädtischen Wanderungssaldo hat der Kreis Centrum bevölkerungsmässig zugelegt. Vornehmlich von ausserhalb der Stadt Zugezogene tragen dazu bei.
- Während der klassische Mittelstand in den letzten Jahren deutlich an Gewicht verlor, konnten in der Stadt St. Gallen vor allem die improvisierte Alternative und urbane Avantgarde zulegen. Dass letztere auch in den umliegenden Gemeinden zulegen, beweist, dass Agglomerationsgemeinden zunehmend auch von einem jungen, urbanen Publikum als attraktiven Wohnort in Betracht gezogen werden - was auch die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen nahelegen.
- Die Nähe zu den beiden Appenzeller Halbkantonen macht die Situation für die Stadt St. Gallen herausfordernd, sind es doch gerade kantonale Steuerunterschiede, die hinsichtlich der Wohnortwahl aus finanzieller Perspektive einen beträchtlichen Unterschied ausmachen können. Die Entwicklung des durchschnittlichen Reineinkommens zeigt, dass sich in den letzten Jahren Haushalte aus höheren Einkommensklassen vermehrt für einen Wegzug aus der Stadt St. Gallen entschieden haben. Dieser Verlust von sogenannten guten Risiken ist für St. Gallen problematisch.

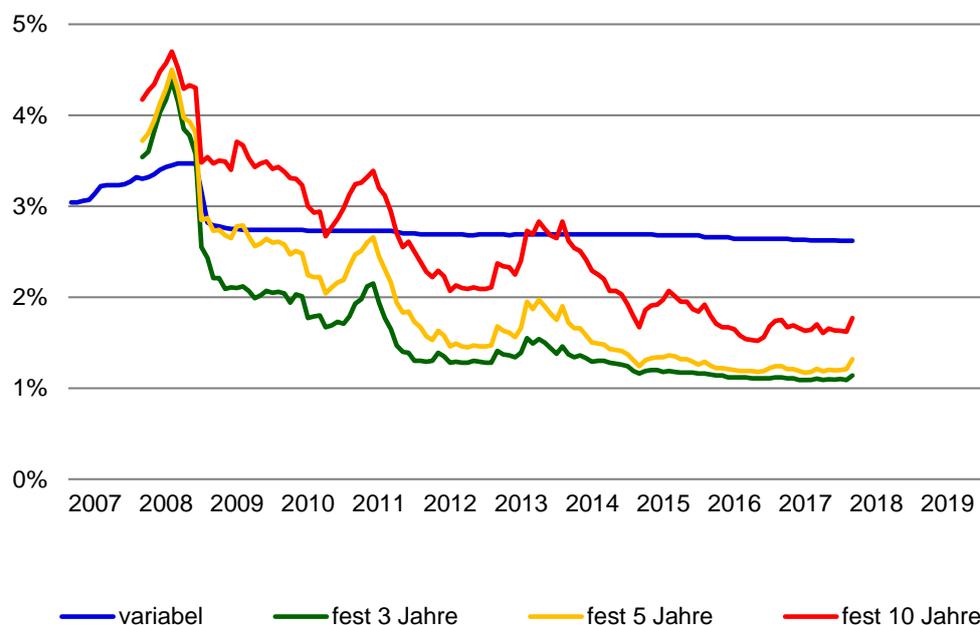
## 4 Wirtschaft

### 4.1 Konjunktur Schweiz

Trotz weit verbreiteter Zuversicht zeigen die offiziellen BIP-Zahlen für das Jahr 2017 vergleichsweise eine insgesamt nur moderate Erholung der Schweizer Wirtschaft. Für das Gesamtjahr ist aufgrund der Beschleunigung in der zweiten Jahreshälfte mit einem BIP-Wachstum von rund 1,1 Prozent zu rechnen. Im Zuge des globalen Aufschwungs gehen die Experten für das eben begonnene Jahr von einer deutlichen Belebung aus. Dieser Optimismus widerspiegelt sich in den Prognosen der Konjunkturauguren: Für 2018 erwarten sie ein im Mittel überdurchschnittliches und schwungvolles BIP-Wachstum von zwei Prozent. Das SECO geht in ihren neusten Konjunkturprognosen vom März 2018 gar von einem BIP-Wachstum von 2.4% für das laufende Jahr aus. In der zweiten Hälfte des Prognosehorizonts zeichnet sich für 2019 eine, wenn auch nur minim, nachlassende Dynamik und ein BIP-Wachstum von rund 1,9 Prozent ab. Derweil strotzen auch die Schweizer Unternehmen vor Zuversicht: Gemäss dem von der Konjunkturforschungsstelle der ETH, KOF publizierten Geschäftslageindikator hat sich die Geschäftslage bei allen teilnehmenden Unternehmen im Vergleich zu Beginn des Vorjahres erheblich verbessert. Vor allem das verarbeitende Gewerbe machte demnach seit der zweiten Jahreshälfte 2017 einen grossen Schritt vorwärts und präsentiert sich aktuell in blendender Verfassung. Dazu tragen sowohl die Binnenwirtschaft als auch der Aussenhandel bei.

Zum ersten Mal seit fünf Jahren zeigt sich ein Hauch von Inflation, wobei diese hauptsächlich über steigende Importpreise in die Schweiz eingeführt wird. Für das Gesamtjahr 2017 wird mit einer Teuerung von 0.5% gerechnet, während diese im Jahr 2016 noch bei -0.6% lag. Die Zahlen sind kein Anlass zur Sorge. Es stellt sich jedoch die Frage, wie es weitergeht, denn an sich sollten sowohl die in den vergangenen Jahren stark ausgeweitete Geldmenge als auch die vergleichsweise hohen BIP-Wachstumsraten und die damit verbundene Knappheit an Arbeitskräften zu höherer Inflation führen.

Abbildung 38 Hypothekarzinsen für Neugeschäfte



Anmerkung: Ungewichteter Mittelwert

Quelle: SNB, Fahrländer Partner.

Nennenswerte Inflation fällt dennoch in der Schweiz vorläufig als Grund für Zinserhöhungen weg. Würde die Inflation steigen – bzw. stärker steigen als im Ausland – hätte dies eine Abschwächung des CHF gegenüber den Referenzwährungen zur Folge. Das wäre wohl letztlich erwünscht, denn der CHF gilt nach wie vor, trotz der jüngsten Abschwächungen, als überbewertet. Entsprechend hängt die Zinsentwicklung in der Schweiz weitgehend von den Entscheidungen der EZB ab, denn eine autonome Erhöhung in der Schweiz und damit

eine Vergrößerung der Zinsdifferenz würde den CHF wiederum stärken und die (Export)konjunktur schwächen. Dass im Euroraum die Diskussion über eine Normalisierung langsam beginnt, deutet darauf hin, dass ein Zinsanstieg im Euro-Raum nicht unmittelbar vor der Tür steht. Die verschiedenen Auguren sind überzeugt, dass Zinserhöhungen erst nach dem Auslaufen der Programme zum Kauf von Anleihen erfolgen werden, was nicht vor Herbst 2018 der Fall sein dürfte. Weiter sollten die Entwicklungen dann über längere Zeit anhaltend positiv sein, bevor mit einem nennenswerten Zinsanstieg zu rechnen ist. Dies lässt angesichts der allgegenwärtigen globalen Krisen die Erwartung zu, dass die Zinsen längerfristig tief bleiben.

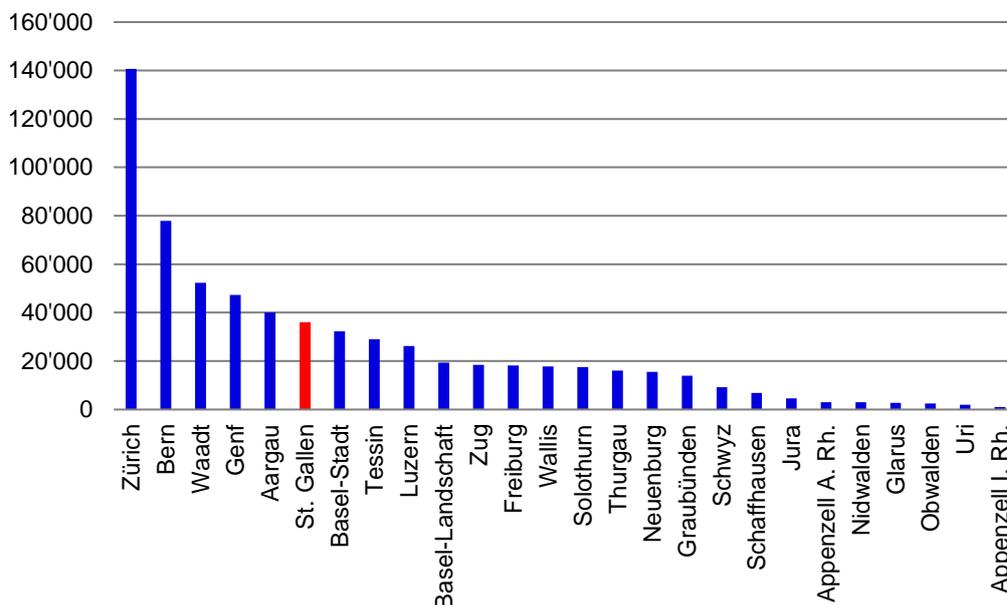
Die Schweizer Nationalbank (SNB) hat in ihrer Lagebeurteilung im März entschieden, den Leitzins unverändert bei -0.75 zu belassen. Und sollte sich demnächst dennoch an der Zinsfront etwas tun, dann am längeren Ende der Kurve. Und genau dies beobachten wir seit kurzer Zeit. So sind die Zinssätze von Fix-Hypotheken mit langen Laufzeiten um ein paar wenige Basispunkte gestiegen. So lag der ungewichtete Durchschnitt für eine Fix-Hypothek mit einer Laufzeit von zehn Jahren für Neugeschäfte Ende Februar rund 14 Basispunkte (0.014 Prozentpunkte) über demjenigen Ende 2017 bei rund 1.8%. Obwohl die Hypothekarzinsen leicht gestiegen sind und weiter leicht zulegen könnten, passiert dies alles auf sehr tiefem Niveau.

Die USA wird voraussichtlich auch in diesem Jahr weiter an der Zinsschraube drehen. Bis diese Effekte jedoch die Schweiz erreichen, dürfte es noch einige Zeit dauern. Nach wie vor hängt die SNB am Tropf der EZB. Und diese bleibt vorerst bei einer expansiven Geldpolitik.

## 4.2 Regionale Wirtschaftsentwicklung

Im interkantonalen Vergleich liegt das nominale BIP des Kantons St. Gallen im vorderen Mittelfeld (6. Platz). Die bevölkerungsmässig grossen Kantone liegen hier in der Rangliste erwartungsgemäss vorne. Deshalb ist eine pro Kopf-Betrachtung zielführender. In dieser Betrachtung verliert der Kanton St. Gallen ein paar Plätze und liegt im Jahr 2015 auf dem 10. Platz.

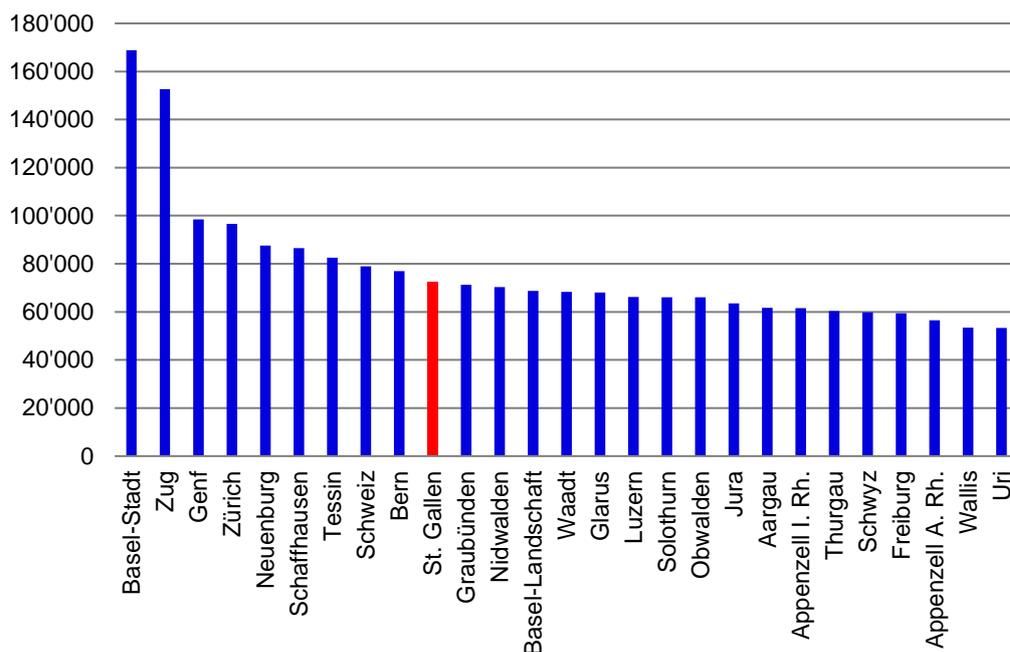
Abbildung 39 Bruttoinlandprodukt (BIP) nach Kanton in Mio. CHF, 2015



Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

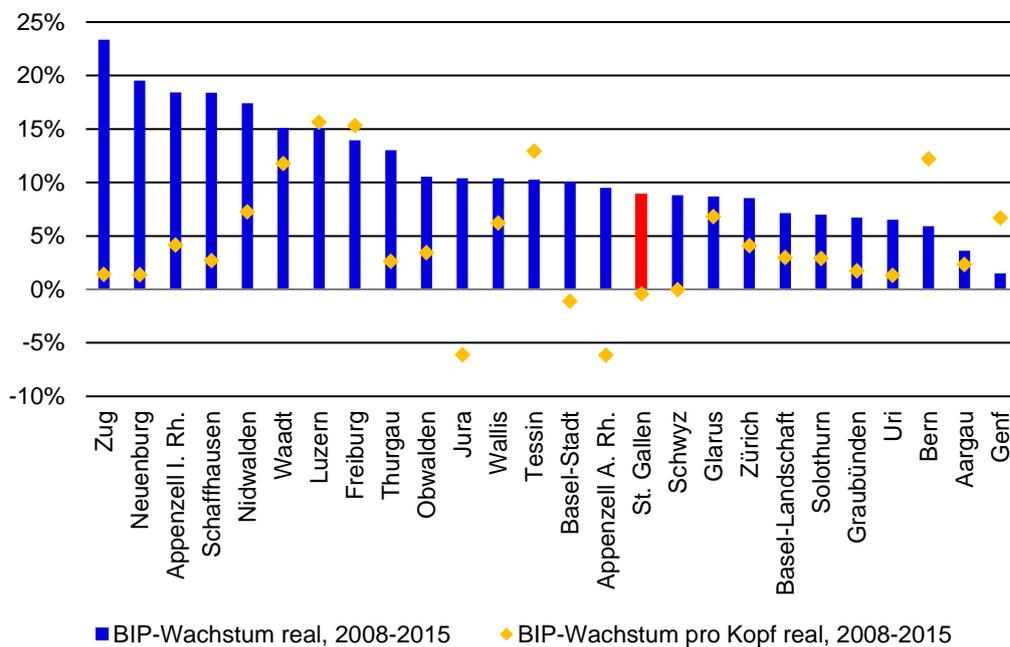
Zwischen 2008 und 2015 ist das nominale Bruttoinlandprodukt des Kantons St. Gallen nominal um rund 7.6%, real um 8.9% gewachsen. Andere Kantone vermochten in derselben Zeitspanne deutlich stärker zuzulegen, wobei besonders die Tiefsteuerkantone Nidwalden und Zug mit hohen realen Wachstumsraten auffallen. In der pro Kopf-Betrachtung liegen jedoch andere Kantone an der Spitze, wobei Luzern mit einem Wachstum des realen BIP pro Kopf von rund 15.6% an erster Stelle liegt. Während das reale BIP insgesamt von 2008 bis 2015 im Kanton St. Gallen um 8.9% zulegte, war es pro Kopf mit rund -0.4% leicht rückläufig. Damit liegt der Kanton St. Gallen hinsichtlich dem realen BIP-Wachstum auf dem 16., in der pro Kopf-Betrachtung jedoch auf dem viertletzten Platz.

Abbildung 40 Bruttoinlandprodukt pro Kopf nach Kanton in CHF, 2015



Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

Abbildung 41 Reales Wachstum Bruttoinlandprodukt nach Kanton, 2008-2015



Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

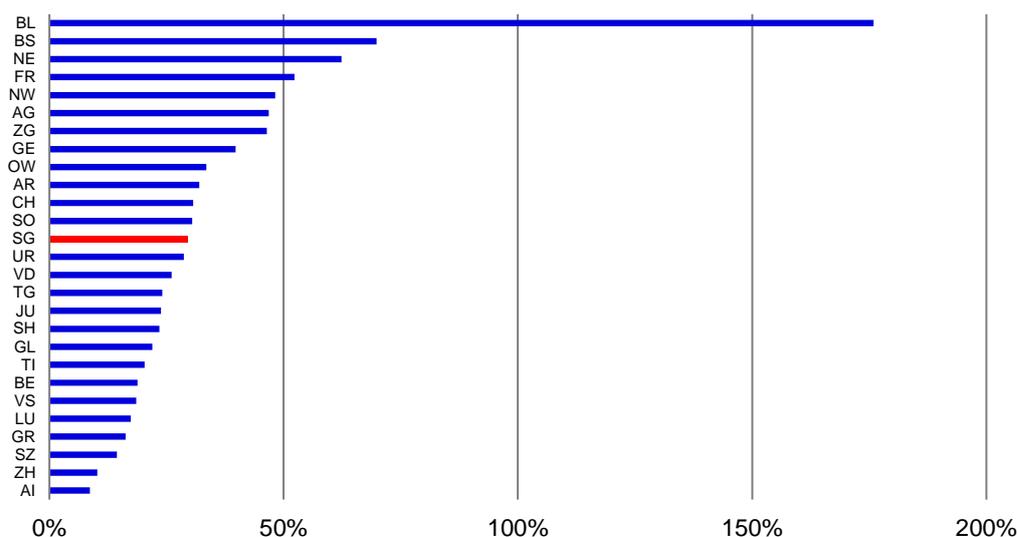
Wir erinnern uns: Die preisliche Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Exportfirmen wurde im Januar 2015 praktisch über Nacht um rund 20 Prozent reduziert und die Margen schmolzen dahin. Die Schweizer Wirtschaft und insbesondere die Industrie wurden in der Folge einer regelrechten Rosskur unterzogen und durchliefen harte Zeiten. Nun, drei Jahre nach der Aufhebung des Euro-Mindestkurses hellt sich die Stimmung zunehmend auf. Ein schwächerer Franken und eine auf Hochtouren laufende globale Konjunktur sorgen für rege Belebung. Dabei scheint der weltwirtschaftliche Aufschwung gefestigt und breit abgestützt, so dass verschiedene Frühindikatoren aktuell auf eine Fortsetzung des hohen Wachstumstempos hindeuten

Speziell der in den vergangenen Jahren arg gebeutelte Schweizer Exportsektor zeigt sich momentan in Hochform. Die Exporte legten nominal im vergangenen Jahr schweizweit um insgesamt 4,7 Prozent zu und erreichen mit 220 Milliarden Franken gar einen neuen Rekordstand. Von Quartal zu Quartal gewann diese

Entwicklung an Dynamik. Eine unmittelbare Trendwende ist angesichts der anziehenden globalen Nachfrage nicht in Sicht. Auch die Tendenz zu einem schwächeren Schweizer Franken dürfte anhalten. Gemäss Einschätzung verschiedener Prognoseinstitute sollte sich der Euro-Franken-Wechselkurs im laufenden Jahr auf einem Niveau zwischen 1.15 und 1.20 Franken stabilisieren. Der Schweizer Franken dürfte damit zwar noch immer leicht überbewertet sein, jedoch auf einem Niveau, auf dem sich das Fitnessprogramm und die Bestrebungen zur Erhöhung der Produktequalität der letzten Jahre auszahlen. Darüber hinaus dürfte eine höhere Inflation in den wichtigsten Absatzmärkten für eine zusätzliche Stärkung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit von Schweizer Exportunternehmen sorgen.

Die Bedeutung der Exportindustrie ist für die Schweizer Wirtschaft gross. Dies gilt auch für die St. Galler Wirtschaft, obschon die Warenexportumsätze im Verhältnis zum kantonalen BIP im Vergleich zu anderen Kantonen vergleichsweise gering sind. Im Jahresdurchschnitt für 2014 und 2015 fielen rund 29% des kantonalen BIP auf Umsätze aus den Warenexporten zurück. Speziell die beiden Basler Kantone fallen mit hohen Exportanteilen am BIP auf, wofür sich schwergewichtig die Pharmaindustrie verantwortlich zeichnet.

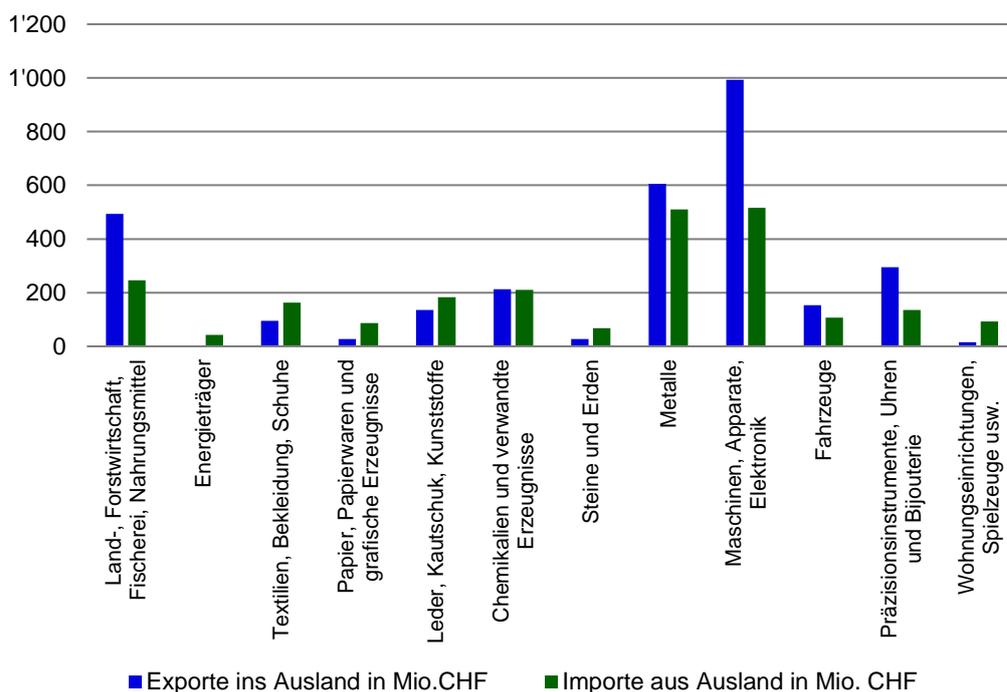
Abbildung 42 Warenexportumsätze im Verhältnis zum BIP, 2014-2015



Anmerkung: Jahresdurchschnitte

Quelle: BFS, EZV, Modellierung Fahrländer Partner.

Abbildung 43 Aussenhandel Kanton St. Gallen nach Warenart, 2017



Quelle: EZV, Fahrländer Partner.

Die Aussenhandelsbilanz des Kantons St. Gallen war in den letzten Jahren stets positiv. Sprich die Exporte überstiegen die Importe, was sich in jüngster Vergangenheit zusätzlich akzentuierte: Während die Exporte zulegten, reduzierten sich gleichzeitig die Importe. Wertmässig trägt die MEM-Branche – die Maschinen-, Elektro- und Metallindustrie – am meisten zu den Ausfuhren bei, wobei insbesondere in der Maschinen- und Elektroindustrie eine hohe Wertschöpfung im Kanton generiert wird. Branchen die in Zukunft, mitunter aufgrund der Digitalisierung, einem starken Wandel unterliegen werden.

Im Zukunftsbild «Wirtschaftsstandort Stadt St. Gallen 2030» wird dieser Tatsache Rechnung getragen und unter dem Titel «Digitales St. Gallen» das Ziel ausformuliert, sich unter den führenden europäischen Städten im Bereich der Digitalisierung und der Industrie 4.0 zu etablieren. Wirtschaftsprojekte wie das Innovationsnetzwerk Startfeld, der B2B ICT Cluster und der Medtech Cluster wurden zwecks dieser Zielerreichung realisiert.

### 4.3 Arbeitsmarkt

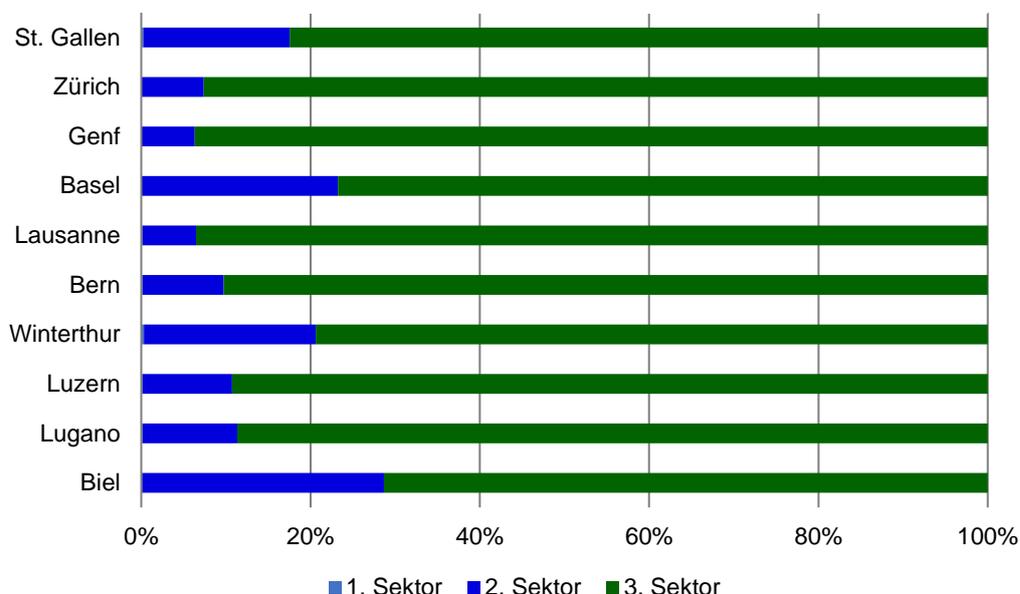
Die Kennzahlen zum Arbeitsmarkt zeigen, dass der Dienstleistungssektor (3. Sektor) in der Stadt St. Gallen anteilmässig dominiert. Im Vergleich zu anderen grossen Schweizer Städten weist St. Gallen hingegen einen relativ hohen Anteil an Stellen im zweiten Sektor auf. Dies ist auf die industrielle Vergangenheit zurückzuführen, die sich in Basel, Winterthur und Biel ebenfalls noch stark bemerkbar macht. Gerade vor diesem Hintergrund macht die im Zukunftsbild «Wirtschaftsstandort Stadt St. Gallen 2030» definierte Zielsetzung durchaus Sinn.

Tabelle 13 Kennzahlen Arbeitsmarkt in St. Gallen, 2015

	1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor	Total
St. Gallen				
Arbeitsstätten (AS)	69	799	6'255	7'123
Beschäftigte (BS)	198	11'508	69'868	81'574
Vollzeitäquivalente (VZA)	139.7	10'580.6	50'421.7	61'142.1

Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

Abbildung 44 Verteilung Vollzeitäquivalente in den Städten nach Sektoren, 2015



Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

Neben der Beschaffenheit des Arbeitsmarktes interessiert die Entwicklung über die Zeit. In Vollzeitäquivalente, was dem hochgerechneten Total an Vollzeitstellen über alle Beschäftigten entspricht, ist die Beschäftigung in der Stadt St. Gallen zwischen 2005 und 2015 um 9.4 Prozent gestiegen, womit das Wachstum unter demjenigen der Gesamtschweiz (+13.9%) liegt. Allgemein hat sich die Beschäftigung in den zehn Jahren von 2005 bis 2015 in der Ostschweiz wie auch in der MS-Region St. Gallen weniger stark entwickelt als in der Schweiz. Die Finanzkrise 2008/09 hat auf dem lokalen Arbeitsmarkt deutliche Spuren

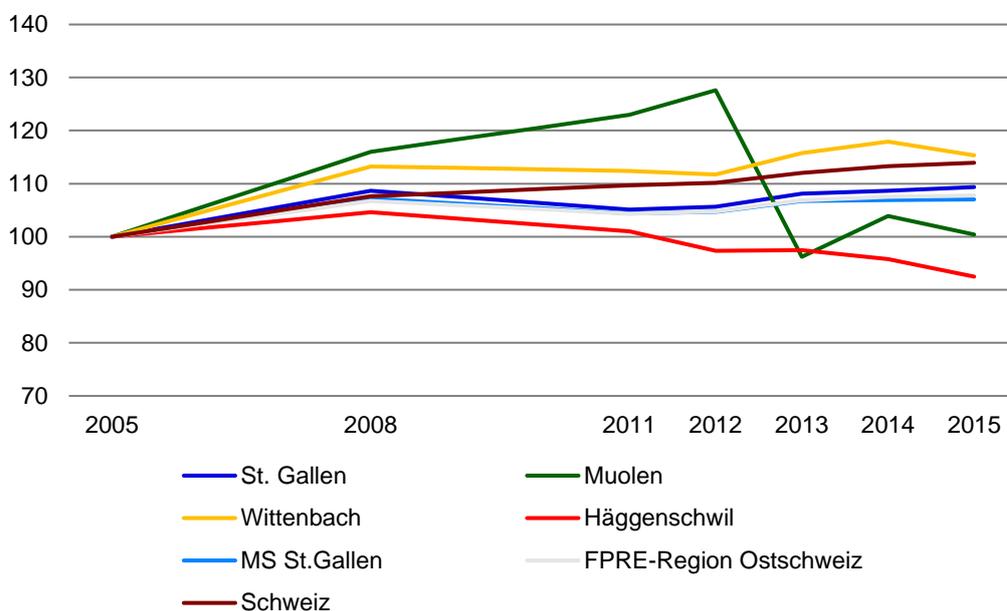
hinterlassen, was mitunter auf den im schweizweiten Vergleich überproportional stark vertretenen Finanzsektor zurückzuführen sein dürfte. So war die Beschäftigung, gemessen an Vollzeitäquivalenten, zwischen 2008 und 2011 mit rund -3.3% rückläufig. Danach begann sich der Arbeitsmarkt allmählich zu erholen, wobei sich die Entwicklung der Beschäftigung zwischen 2011 und 2015 mit einem Zuwachs von 4.1% leicht dynamischer zeigt als im landesweiten Mittel (+3.9%).

Tabelle 14 Entwicklung der Vollzeitäquivalente nach Gemeinde/Region

	2005-2008	2008-2011	2011-2015
St. Gallen	8.7%	-3.3%	4.1%
Muolen	16.0%	6.0%	-18.4%
Wittenbach	13.3%	-0.8%	2.6%
Häggenschwil	4.6%	-3.5%	-8.4%
MS St. Gallen	7.2%	-2.6%	2.5%
FPRE-Region Ostschweiz	6.8%	-2.3%	3.3%
Schweiz	7.6%	1.9%	3.9%

Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

Abbildung 45 Entwicklung der Vollzeitäquivalente nach Gemeinde/Region, 2011-2015



Anmerkung: Indexiert (2005=100)

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

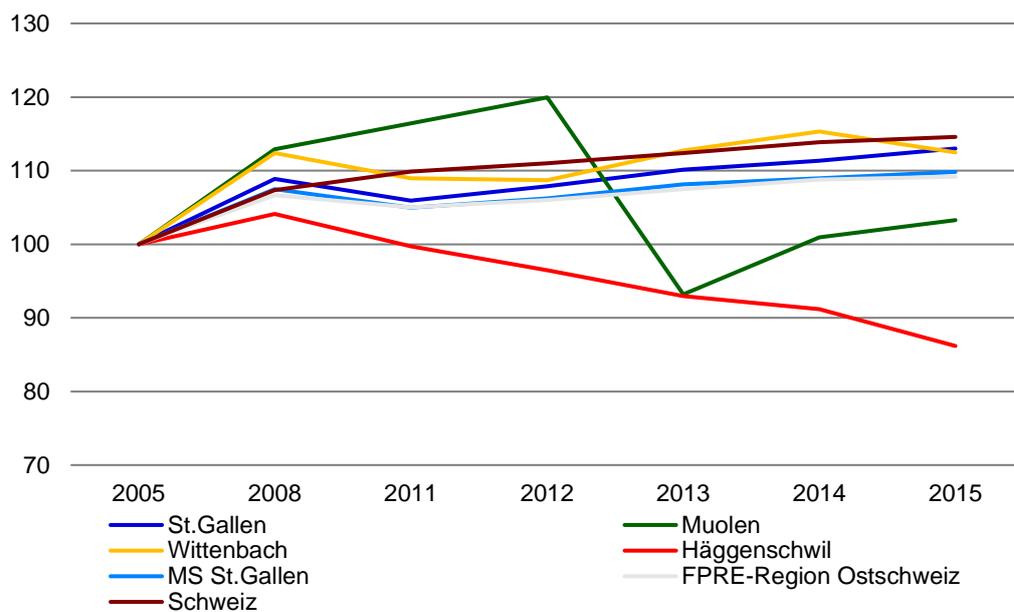
Auch die Anzahl Beschäftigte entwickelte sich in St. Gallen ab 2011 dynamischer als in der Gesamtschweiz. Die Tatsache, dass die Anzahl Beschäftigte dabei stärker gewachsen ist als die Anzahl Vollzeitäquivalente lässt darauf schliessen, dass in erhöhtem Ausmass Teilzeitstellen entstanden sind. Die erfreuliche Entwicklung der letzten Jahre schlägt sich auch in den Zahlen zu den Arbeitsstätten nieder. Letztere legten in der Stadt St. Gallen zwischen 2011 und 2015 um rund 5.8% zu, während in der Gesamtschweiz ein Wachstum der Arbeitsstätten von rund 4.9% beobachtet wurde.

Tabelle 15 Entwicklung der Beschäftigte nach Gemeinde/Region

	2005-2008	2008-2011	2011-2015
St. Gallen	8.9%	-2.7%	6.7%
Muolen	12.9%	3.1%	-11.3%
Wittenbach	12.4%	-3.0%	3.2%
Häggenschwil	4.1%	-4.2%	-13.6%
MS St. Gallen	7.5%	-2.3%	4.6%
FPRE-Region Ostschweiz	6.7%	-1.5%	4.0%
Schweiz	7.4%	2.3%	4.3%

Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

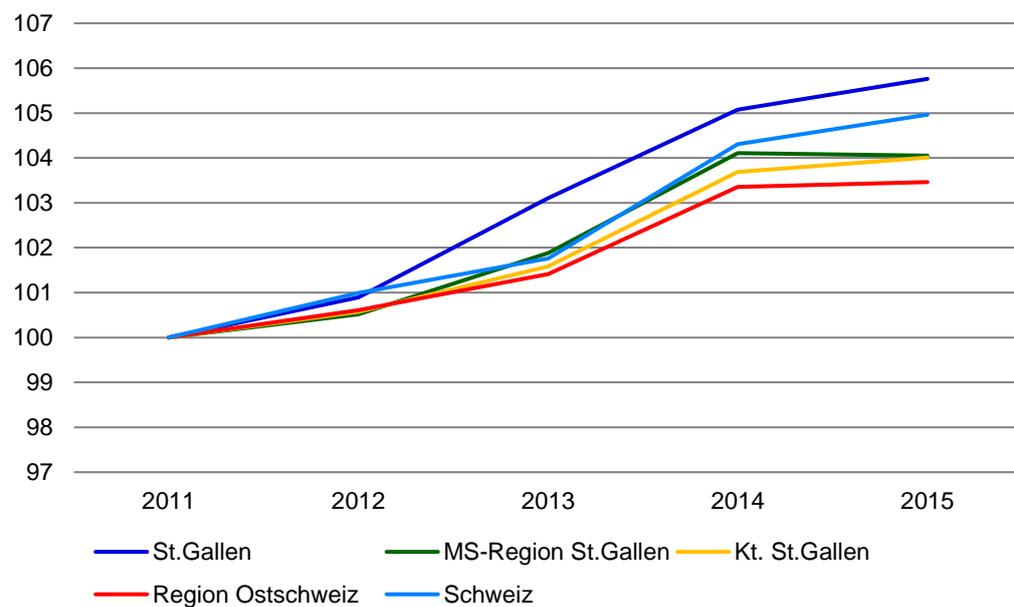
Abbildung 46 Entwicklung der Beschäftigten nach Gemeinde/Region, 2011-2015



Anmerkung: Indexiert (2005=100)

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abbildung 47 Entwicklung der Arbeitsstätten nach Gemeinde/Regionen, 2011-2015

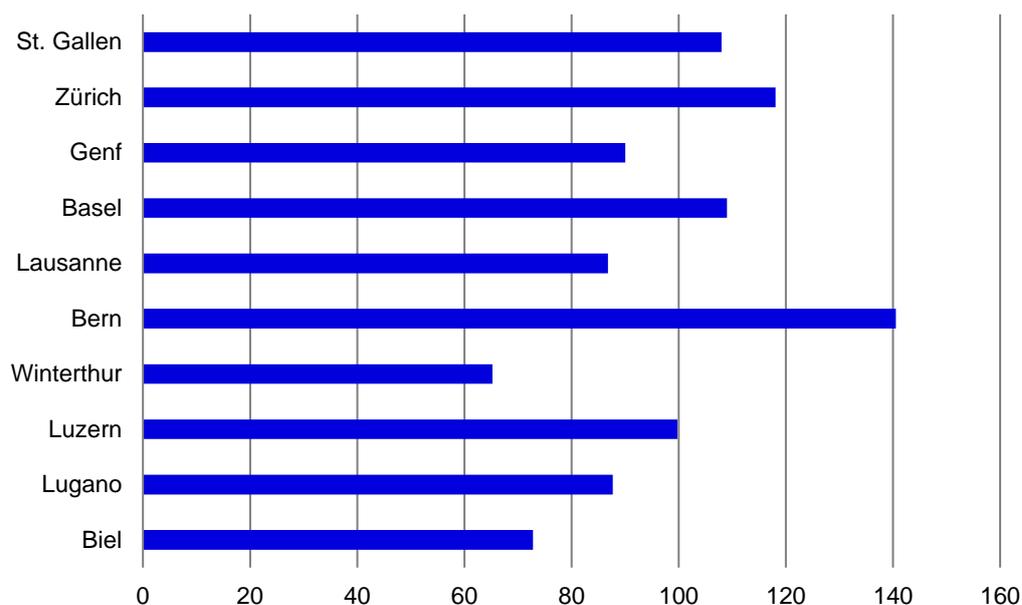


Anmerkung: Indexiert (2005=100)

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Die Beschäftigungsdichte, definiert als Anzahl Beschäftigte geteilt durch die ständige Wohnbevölkerung auf kommunaler Ebene, gilt allgemein als Indikator für die wirtschaftliche Bedeutung einer Stadt. Die Stadt St. Gallen weist einen hohen Wert auf, was bedeutet, dass auch viele Personen von ausserhalb der Stadt zur Ausübung der täglichen Arbeit in die Stadt pendeln. Auf rund 100 Einwohner/innen kommen im Jahr 2015 rund 108 Beschäftigte. Nur Bern, Zürich und Basel weisen eine höhere Beschäftigungsdichte auf.

Abbildung 48 Beschäftigungsdichte der grössten Schweizer Städte, 2015



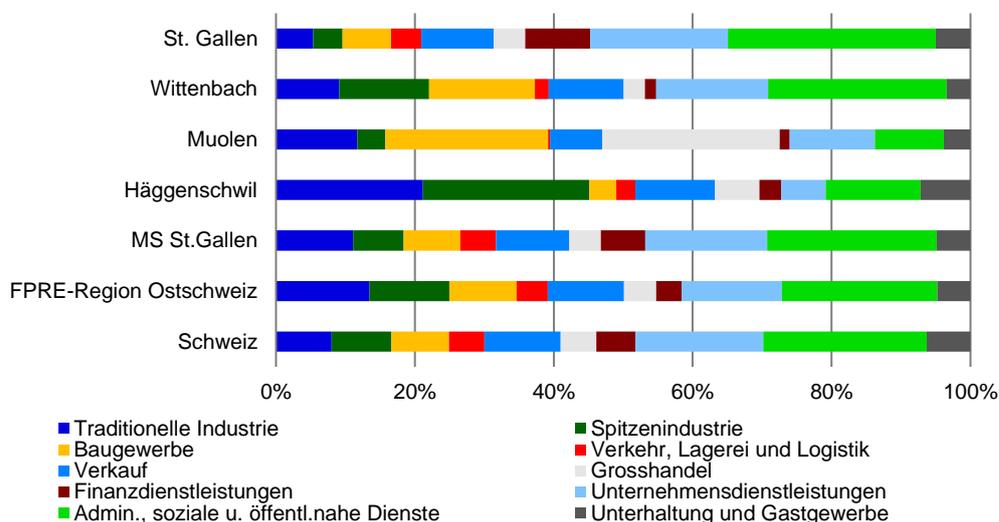
Anmerkung: Beschäftigte je 100 Einwohner/innen.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

#### 4.4 Branchenstruktur

Ein hoher Anteil der Beschäftigten in der Stadt St. Gallen, gemessen in Vollzeitäquivalenten, arbeitet in der Administration und in sozialen und öffentlichkeitsnahen Diensten, wozu unter anderem auch das Gesundheitswesen mit einem hohen Anteil zählt. In Anbetracht der Funktion die St. Gallen als Kantonshauptort und Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration innehat, ist dies wenig erstaunlich. Im Vergleich zu ähnlichen Schweizer Gemeinden macht das Gesundheitswesen jedoch einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Beschäftigten aus. Teils dürfte dies durch die geographische Lage erklärt werden können und der damit einhergehenden Tatsache, dass das Kantonsspital - anders als bei anderen Kernstädten einer mittelgrossen Agglomeration - ein grösseres Einzugsgebiet aufweist. Auffallend hoch ist auch der Anteil Beschäftigte in den Finanzdienstleistungen, was mitunter auf den Hauptsitz der Raiffeisen zurückzuführen sein dürfte. Dagegen ist sowohl die traditionelle wie auch die Spitzenindustrie in der Ostschweiz stark vertreten, was jedoch auf den urbanen Raum der Stadt weniger zutrifft. Mit dem vergleichsweise grossen Raumbedürfnis sind deren Produktionsstätten heutzutage meist ausserhalb der städtischen Gebiete angesiedelt.

Abbildung 49 Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen des 2. &amp; 3. Sektors, 2015



Anmerkung: Angezeigt sind die 10 grössten Branchen der Untersuchungsregion, gemessen am Anteil aller VZA. Die Branchenzuteilung ist im Anhang A3 in der Tabelle 32 aufgeführt.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 50 Verteilung der Kernbranchen in der Stadt St. Gallen, 2015

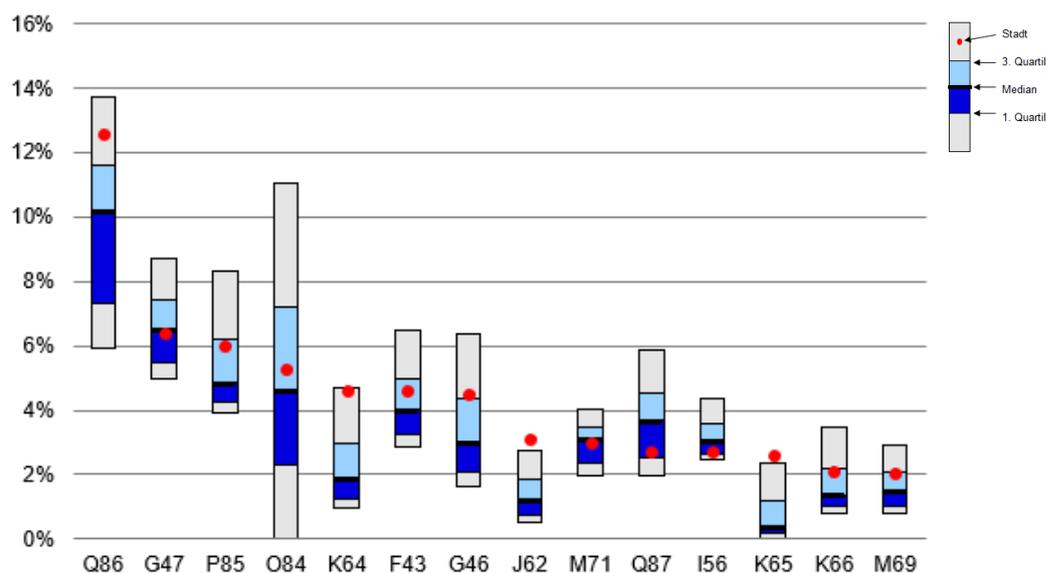
NOGA 2008	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten	Vollzeitäquivalente
Q86 Gesundheitswesen	12	666	9.3%
G47 Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	6	702	9.9%
P85 Erziehung und Unterricht	11	341	4.8%
O84 Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	31	105	1.5%
K64 Erbringung von Finanzdienstleistungen	26	111	1.6%
F43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	8	337	4.7%
G46 Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	10	289	4.1%
J62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	10	198	2.8%
M71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung	5	349	4.9%
Q87 Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	40	42	0.6%
I56 Gastronomie	5	362	5.1%
K65 Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)	57	28	0.4%
K66 Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten	10	125	1.8%
M69 Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung	3	413	5.8%
F41 Hochbau	17	66	0.9%
H49 Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen	18	63	0.9%
N78 Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	21	53	0.7%
N81 Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	11	103	1.4%
H53 Post-, Kurier- und Expressdienste	28	38	0.5%
Q88 Sozialwesen (ohne Heime)	8	136	1.9%
Aufgeführte Kernbranchen	10	4.527	63.6%
Übrige Branchen	6	2.596	36.4%
Total	9	7.123	100.0%

Anmerkung: \* Durchschnittliche Anzahl Vollzeitäquivalente pro Arbeitsstätte. Prozentzahlen beziehen sich auf die Anteile der einzelnen Kernbranchen gemessen an der Gesamtzahl Vollzeitstellen.

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Im Vergleich zum Gemeindetyp – Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration – sind neben dem Gesundheitswesen und den Finanzdienstleistungen auch Dienstleistungen im Bereich der Informationstechnologie und der Grosshandel überdurchschnittlich vertreten. Besonders erfreulich ist die starke Vertretung der zukunftssträchtigen Informatikbranche. Demgegenüber ist einzig die Gastronomie unterdurchschnittlich vertreten. Insbesondere gegenüber der Region Ostschweiz zeigen sich grosse Unterschiede in der Branchenverteilung. Dabei ist das Gesundheitswesen deutlich stärker vertreten wie auch die öffentliche Verwaltung. Dies ist insofern wenig erstaunlich, als dass die Stadt St. Gallen als grösste Stadt der Ostschweiz gewisse Zentrumsfunktionen ausfüllt. Auch die Erbringer von Finanzdienstleistungen und Dienstleistungen der Informationstechnologie sind deutlich stärker vertreten.

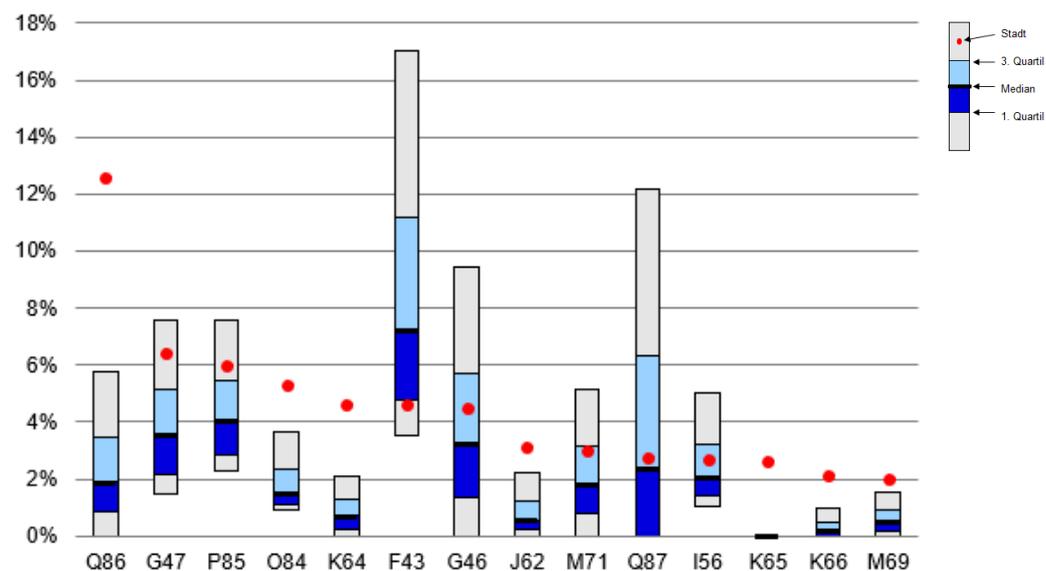
Abbildung 51 Branchenverteilung im Gemeindetyp, 2015



Anmerkung: Erläuterung der Abkürzungen im Anhang A4 in Tabelle 33. Gemeindetyp BFS: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration (Anzahl Gemeinden: 28).

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abbildung 52 Branchenverteilung in der Region Ostschweiz, 2015

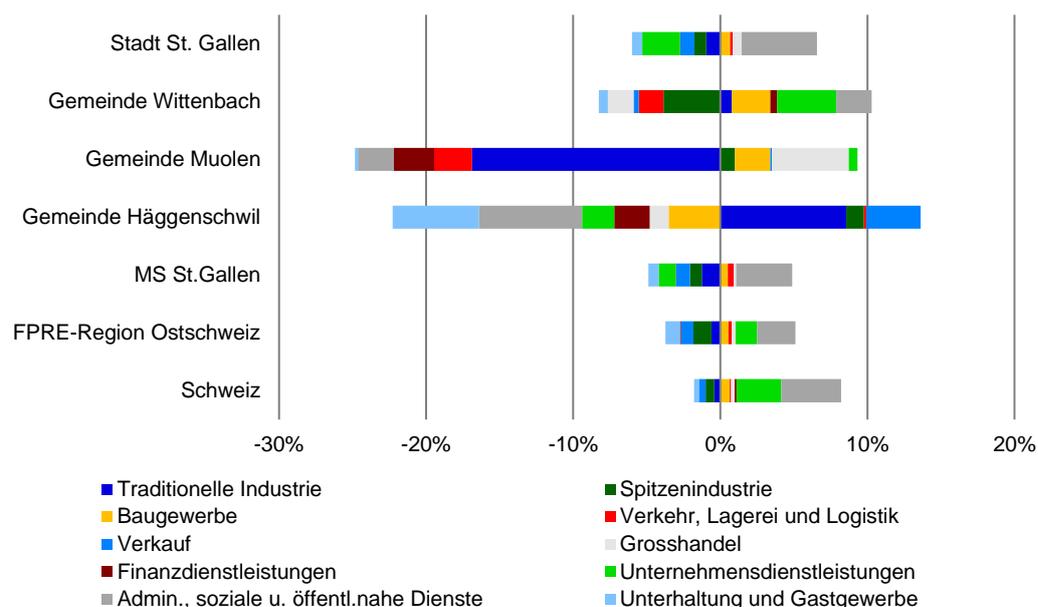


Anmerkung: Erläuterung der Abkürzungen im Anhang A4 in Tabelle 33.

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Ein positiver Strukturwandel hin zu mehr wertschöpfungsintensiver Industrie und produktivitätsstarken Dienstleistungsbranchen ist in St. Gallen in den Jahren seit 2008 nicht eindeutig zu beobachten. Zumindest nicht, wenn man die Wachstumsbeiträge der einzelnen Wirtschaftssektoren betrachtet. Wachstumstreiber des Beschäftigungswachstums waren allen voran die sozialen und öffentlichen Dienste, gefolgt vom Bauwesen und dem Grosshandel. Die Industrie hatte in den letzten Jahren, angesichts der nur schleppend verlaufenden Wirtschaftsentwicklung und dem starken Franken, einen schweren Stand und musste entsprechend beschäftigungsmässig Federn lassen, auch die wertschöpfungsstärkere Spitzenindustrie. Auch der klassische Detailhandel hat, ähnlich zur Gesamtschweiz, insgesamt die Anzahl Beschäftigte reduziert. Die Beschäftigungsentwicklung im Detailhandel geht dabei nicht eins zu eins auf die Nachfrage nach Verkaufsflächen über, da der Schweizer Detailhandel in den letzten Jahren durch weniger Beschäftigte pro Fläche seine Produktivität verbesserte. Die Unternehmensdienstleistungen, und dies entgegen dem schweizweiten Trend, zeigen seit 2008 rückläufige Beschäftigungstendenzen.

Abbildung 53 Wachstumsbeiträge der Wirtschaftssektoren in VZÄ, 2008-2015

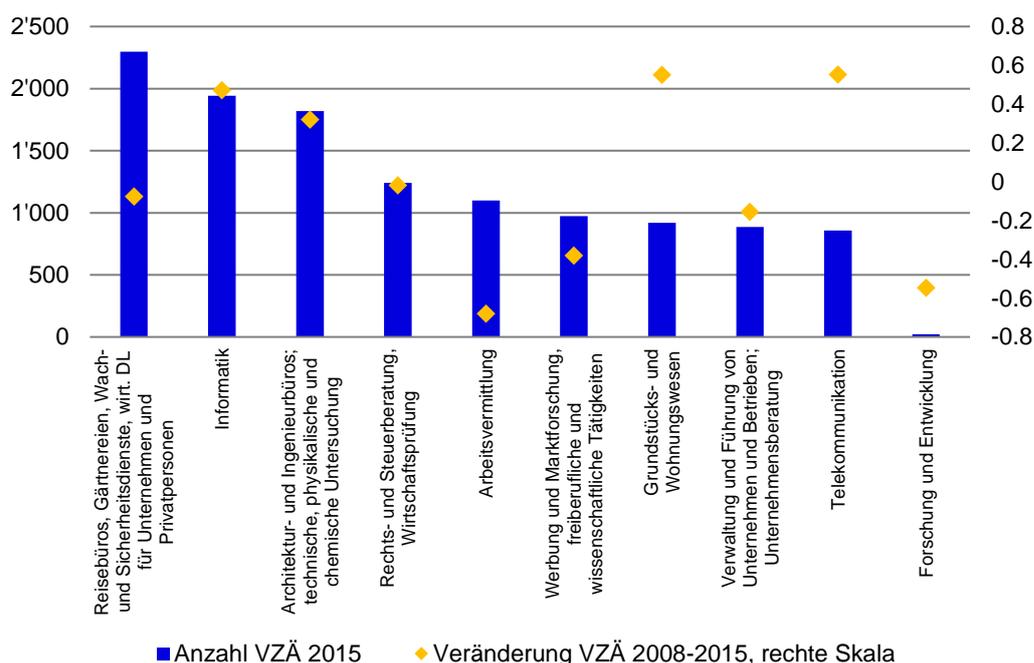


Anmerkung: Die Summe der Wachstumsbeiträge alle Branchengruppen entspricht dem Beschäftigungswachstum (VZÄ) der Region. Die Branchenzuteilung ist im Anhang A3 in der Tabelle 32 aufgeführt.

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Effektiv Stellen abgebaut haben die den Unternehmensdienstleistungen zugehörigen Unternehmensberatungen (-160.8 VZÄ bzw. -15.4%), Forschung- und Entwicklung (-25.4 VZÄ bzw. -54.6%), Werbung und Marktforschung, sonstige freiberufliche und wissenschaftliche Tätigkeiten (-594.4 bzw. -37.9%), die Reisebüros (-185.5 VZÄ bzw. -7.5%) sowie in besonderem Ausmass die in der Arbeitsvermittlung tätigen Unternehmen (-2'316 VZÄ bzw. -67.8%). Beschäftigungsmässig zulegen konnten hingegen die Telekommunikation (+305.5 bzw. +55.3%), die Informatik (+623.4 VZÄ bzw. +47%), Grundstücks- und Wohnungswesen (+326.9 VZÄ bzw. +55.2%), sowie Architektur- und Ingenieurbüros inkl. Büro für technische, physikalische und chemische Untersuchungen (+442.8 VZÄ bzw. +32.2%). Insgesamt hat sich die Anzahl VZÄ in den Unternehmensdienstleistungen seit 2008 bis 2015 um 1'605 oder 11.75% reduziert. Dies ist jedoch vorwiegend auf den sehr hohen Rückgang bei den Arbeitsvermittlungen zurückzuführen, was generell aus Branchenportfoliosicht als unproblematisch anzusehen ist.

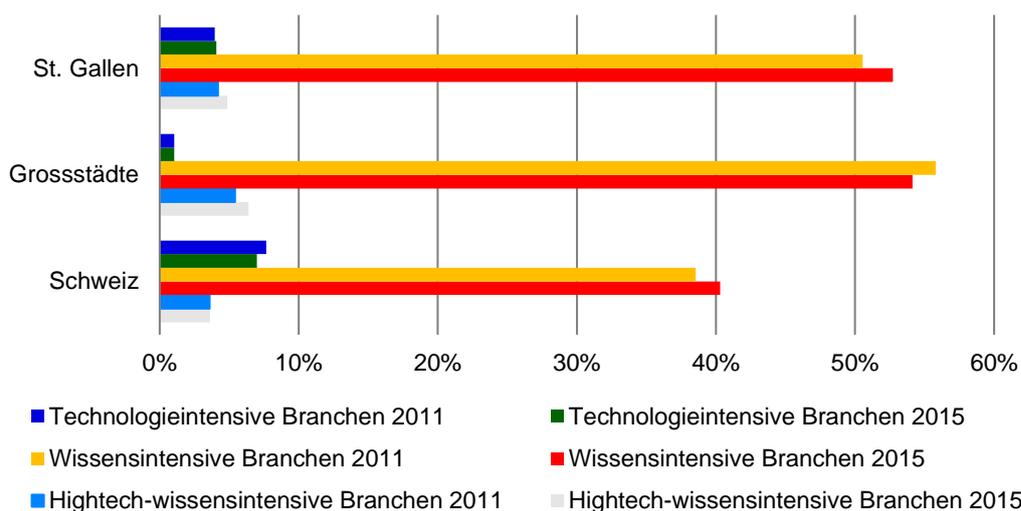
Abbildung 54 Veränderung der Anzahl VZÄ bei den Unternehmensdienstleistungen



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Um eine vertiefte Betrachtung der Branchenentwicklung vorzunehmen sowie einen höheren Detaillierungsgrad zu erreichen, werden im Folgenden die Branchen in wissensintensive- und technologieintensive («High-Tech») Branchen unterteilt, wobei für diese Analyse nur die Daten zwischen 2011 und 2015 zur Verfügung stehen. Erstere zeichnen sich durch angebotene Dienstleistungen aus, die ein hohes Know-how und daher eine starke Spezialisierung erfordern. Letztere charakterisieren sich dabei durch einen hohen Anteil an Personal im Forschungs- und Entwicklungsbereich (F&E) sowie durch einen hohen Anteil von F&E-Ausgaben. Die entsprechende Zuteilung der Branchen wurde gemäss der EUROSTAT-Nomenklatur vorgenommen. Räumlich konzentrieren sich in der Schweiz wissensintensive Dienstleistungen vorwiegend auf die urbanen Zentren, wobei sich die Konzentration an «High-Tech»-Beschäftigten hingegen abseits der Kernbereiche von Metropolräumen oft deutlich höher zeigt.

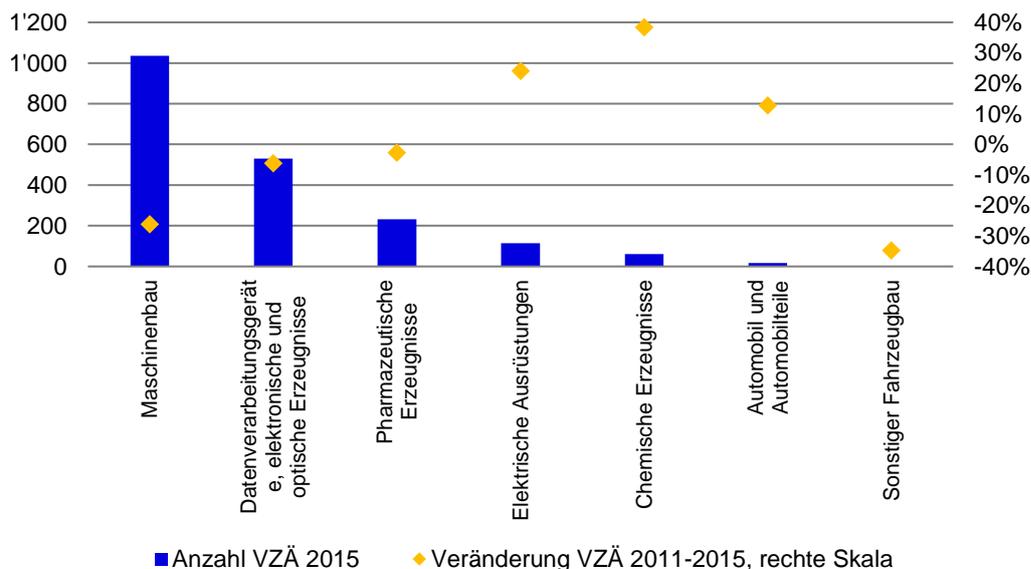
Abbildung 55 Anteile Branchen mit überdurchschnittlichem Innovationspotential, 2011 & 2015



Anmerkung: Zur Technologieintensiven Branche werden Unternehmen der folgenden Branchen gezählt (Noga 2008): 20, 21, 26-30. Zu den wissensintensiven Branchen gehören die Branchen (Noga 2008): 58-66, 69-75, 84-93. Siehe dazu Branchengruppen im Anhang Tabelle 34. Die Hightech-wissensintensiven Branchen sind im Anhang dargestellt. Die Grossstädte umfassen die neun grössten Schweizer Städte exklusive St. Gallen.

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abbildung 56 VZÄ technologieintensiver Branchen in St. Gallen, 2011-2015



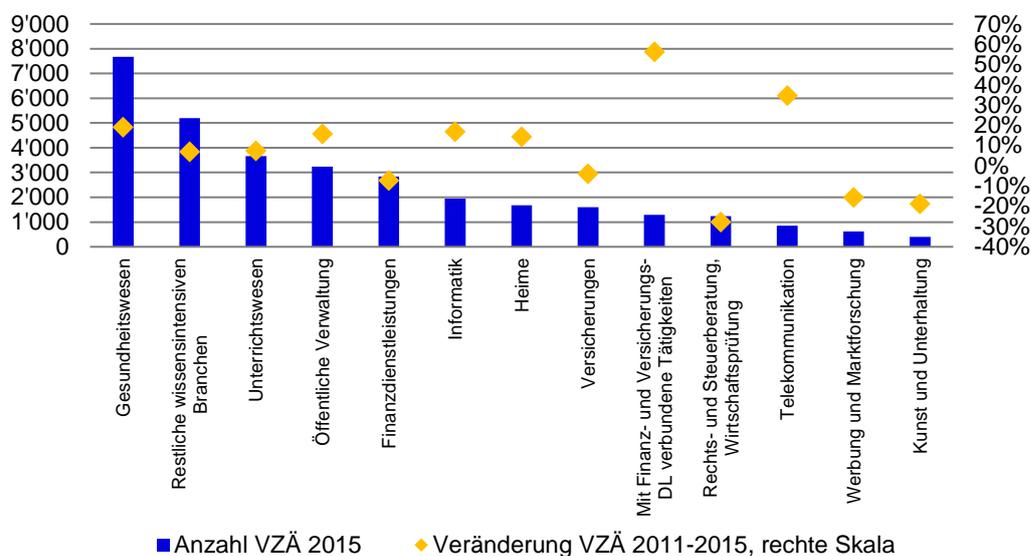
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Dementsprechend zeigt sich der Anteil technologieintensiver Branchen in St. Gallen auch geringer als in der Gesamtschweiz. Während der Anteil in der Schweiz jedoch von 7.6% im Jahr 2011 auf 6.9% bis 2015 abnahm, blieb dieser in St. Gallen praktisch unverändert. In den neun grössten Schweizer Städten – exklusive St. Gallen – erhöhte sich deren Anteil nur äusserst geringfügig von 3.96% auf 4.07%. In St. Gallen

konnten die Produzenten von chemischen Erzeugnissen, elektrischen Ausrüstungen und Automobilen und deren Teile die Beschäftigung gar geringfügig erhöhen. Die restlichen «High-Tech»-Branchen verzeichneten von 2011 bis 2015 hingegen rückläufige Beschäftigungszahlen, womit kein klar ersichtlicher positiver Strukturwandel bei den technologieintensiven Branchen stattfindet.

Die wissensintensiven Branchen hingegen konnten sowohl in der Schweiz wie auch in St. Gallen beschäftigungsmässig zulegen. In St. Gallen erhöhte sich der Anteil an VZÄ um rund 2.2 Prozentpunkte (PP) auf 52.7% und in der Gesamtschweiz um rund 1.7 PP auf 40.0%. In den Grosstädten hingegen nahm dieser Anteil leicht ab, von 55.8% auf 54.1%, liegt jedoch noch immer höher als in St. Gallen. In der Stadt St. Gallen konnte besonders die Telekommunikation, die Informatik, die öffentliche Verwaltung sowie in der Stadt ansässige Heime beschäftigungsmässig zulegen. Besonders erfreulich ist die Zunahme in der Informatikbranche und der Telekommunikation, zwei sehr zukunftsorientierten und wertschöpfungsintensiven Branchen, wo die Anzahl VZÄ innert vier Jahren bei der Informatik um 17% und bei der Telekommunikation um 35% stieg. Damit nahm die Wachstumsdynamik in der Informatik im Vergleich zur Periode von 2008 bis 2011 zwar ab, liegt aber noch immer fast drei Mal so hoch wie in der Gesamtschweiz (+5.7%). Dazu mitunter auch von Startfeld unterstützte Unternehmen wie Advertima AG, Vigilitech AG und Meteomatics GmbH – um nur drei Beispiele zu nennen – die den ICT-Werkplatz St. Gallen weiter stärken.

Abbildung 57 Anzahl und Entwicklung VZÄ, wissensintensive Branchen, 2011-2015

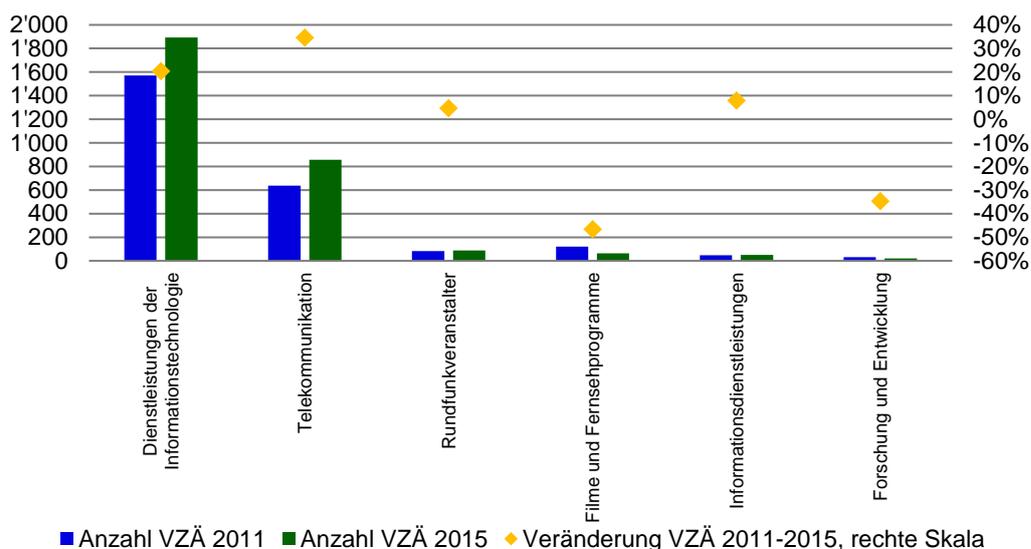


Anmerkung: Aufgeführt sind mengenmässig wichtige Branchen (VZÄ > 1'000) und diejenigen Branchen mit einem Standortquotienten von grösser als 1.5 und VZÄ > 100. Der Standortquotient entspricht dem jeweiligen Branchenanteil in der Stadt St. Gallen dividiert durch den Branchenanteil in der Schweiz. Die restlichen wissensintensiven Branchen wurden zusammengefasst. Eine vollständige Tabelle ist dem Anhang A 5 zu entnehmen.

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Das Innovationspotential wird besonders bei den Hightech-wissensintensiven Branchen, die eine Teilmenge der wissensintensiven Branchen darstellen, als überdurchschnittlich eingeschätzt wird. Hier verzeichnete die Stadt St. Gallen einen Anstieg der VZÄ von 0.7 PP auf 4.9% zwischen 2011 und 2015. Neben der Informatik konnte hier insbesondere die Telekommunikation mit +35% stark zulegen. Die übrigen genannten Branchen fallen beschäftigungsmässig hingegen nur in geringem Umfang ins Gewicht.

Abbildung 58 Anzahl und Entwicklung VZÄ, Hightech-wissensintensive Branchen, 2011-2015



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

In der Schweiz liegt der Anteil Hightech-wissensintensiver Branchen bei 3.6% im Jahr 2015 und somit tiefer als in St. Gallen. Zudem stagnierten diese Branchen schweizweit weitgehend. In den Grossstädten lag der Anteil 2015 mit 6.4% etwas höher als in St. Gallen. Während diese Branchen zwischen 2011 und 2015 beschäftigungsmässig in den Grossstädten um 21.5% zulegen konnten, wuchs deren Beschäftigung in VZÄ auch in St. Gallen mit 19.4% ansprechend. St. Gallen sowie andere Schweizer Grossstädte erfahren eine zunehmende Spezialisierung in diese Branchengruppe, was Ihnen positive Impulse auf die lokale Wirtschaft erhoffen lässt.

#### 4.5 Unternehmensgründungen

Ähnlich zu Entwicklung der Beschäftigung seit 2011, zeigt sich auch die Gründungsdynamik von 2014 bis 2015 von der erfreulichen Seite. Als Neugründungen gelten dabei jene Unternehmen, die neu entstanden sind und die auch tatsächlich eine marktwirtschaftliche Aktivität entfalten. Rund 800 Unternehmen, was gemessen am Bestand der ansässigen Unternehmen rund 5.6% entspricht, wurden seither in der Stadt St. Gallen gegründet. Dies entspricht im Vergleich zur MS-Region St. Gallen einem überdurchschnittlichen Wert. Auch gegenüber dem Kanton (3%) und der Gesamtschweiz (3.8%), zeigt sich die Stadt St. Gallen diesbezüglich dynamisch.

Tabelle 16 Gründungsdynamik und Branchenvielfalt in Gemeinde/Region, 2014-2015

	Gründungsquote	Gründungsdynamik	Branchenvielfalt*	Konzentration*
St. Gallen	5.6% (800)	überdurchschnittlich	sehr vielfältig (4.19)	sehr tief (0.76)
Muolen	2.9% (7)	durchschnittlich	konzentriert (15.63)	durchschnittlich (4.14)
Wittenbach	5.6% (54)	überdurchschnittlich	sehr vielfältig (6.62)	tief (2.78)
Häggenwil	1.1% (2)	unterdurchschnittlich	konzentriert (16.82)	tief (3.27)
MS-Region St. Gallen	5.1% (1'496)	überdurchschnittlich	sehr vielfältig (3.24)	tief (0.30)

Anmerkung: \* Werte des Index mit 100 multipliziert. Die Branchenvielfalt einer Gemeinde wird anhand des Herfindahl-Index gemessen, welcher ein Mass für eine hohe oder niedrige Konzentration der Beschäftigten auf verschiedene Branchen darstellt. Eine grosse Branchenvielfalt wird generell als krisensicherer – sofern die vorhandenen Branchen zu den Wachstumsbranchen gehören – angesehen, während eine hohe Branchenkonzentration häufig als notwendige Bedingung für die Existenz von regionalen Branchenclustern angesehen wird. Klassierungen im Gemeinde- und MS-Regionen-Vergleich. Gründungsdynamik: Unternehmensgründungen gemessen am Bestand.

Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

Im Vergleich mit anderen grösseren Schweizer Städten zeigt die Stadt St. Gallen im Jahr 2015 die tiefste Neugründungsquote. Besonders dynamisch zeigt sich dabei die Stadt Lugano. Obwohl das Ausmass an Unternehmensgründungen sowohl räumlich wie auch zeitlich stark variieren kann, geben diese Zahlen Hinweise auf die wirtschaftliche Dynamik. Mitunter entscheidend für die Entwicklung ist das wirtschaftliche und konjunkturelle Umfeld, wie aber auch die örtlichen Rahmenbedingungen. Dazu können neben der Verfügbarkeit von Arbeitskräften, dem Innovationsumfeld, dem Steuersituation auch die räumliche Nähe zu ähnlichen Unternehmen eine Rolle spielen.

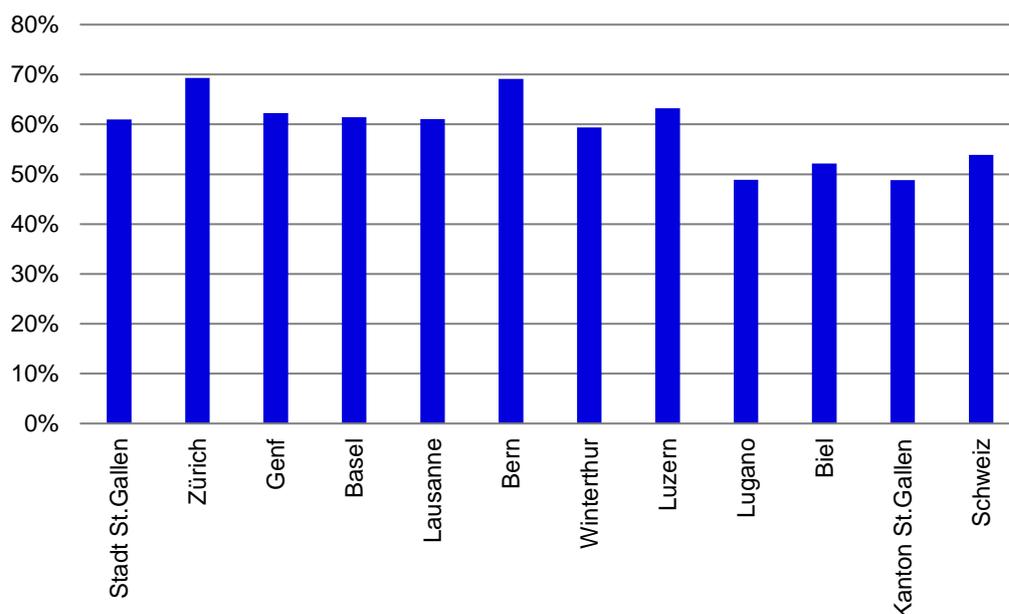
Tabelle 17 Gründungsquote und Beschäftigte in Städten, 2013-2015

	Anzahl Neugründungen			Gründungsquote	Beschäftigte der Neugründungen
	2013	2014	2015	2015	2015
St. Gallen	388	422	378	6.5%	495
Zürich	3'268	3'122	2'893	7.4%	4'284
Genf	1'451	1'446	1'667	8.7%	2'465
Basel	983	1'262	1'082	7.7%	1'514
Lausanne	709	876	907	8.8%	1'283
Bern	762	839	798	6.7%	1'098
Winterthur	492	523	479	7.3%	679
Luzern	490	586	557	8.1%	816
Lugano	999	1'086	1'090	11.7%	1'608
Biel	230	304	288	8.0%	358

Quelle: BFS, Fahrländer Partner

Über die reine Zahl an Neugründungen hinaus, spielt besonders die Branchenzugehörigkeit bzw. die damit verbundene Wertschöpfungsintensität eine grosse Rolle. Der Anteil Unternehmensgründungen die als wissens- und technologieintensiv eingestuft werden, liegt in der Stadt St. Gallen im Mittel von 2013 bis 2015 bei rund 61%. Damit liegt St. Gallen in etwa auf dem Niveau von Genf, Basel und Lausanne und deutlich hinter Zürich und Bern. Lugano weist zwar 2015 mit 11.7% eine sehr hohe Gründungsquote auf, der Anteil an Unternehmen, die dabei einer wertschöpfungsintensiven Branche zugewiesen werden können, liegt jedoch im Vergleich zu den anderen Schweizer Städten bei tiefen 49%.

Abbildung 59 Anteil Gründungen in wertschöpfungsintensiven Branchen, 2013-2015



Anmerkung: Mittelwert 2013-2015. Zuteilung Branchen gemäss EUROSTAT-Nomenklatur.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

#### 4.6 Steuern juristische Personen

Bund, Kanton und Gemeinden besteuern juristische Personen. Steuerobjekte sind dabei der Reingewinn und das Kapital. Die vom Kanton erhobene Kapitalsteuer ist mit 0.2 Promille (einfache Steuer) nahezu vernachlässigbar. Die Gewinnsteuer wird ausserdem an die Kapitalsteuer angerechnet (Kanton St. Gallen, 2018).

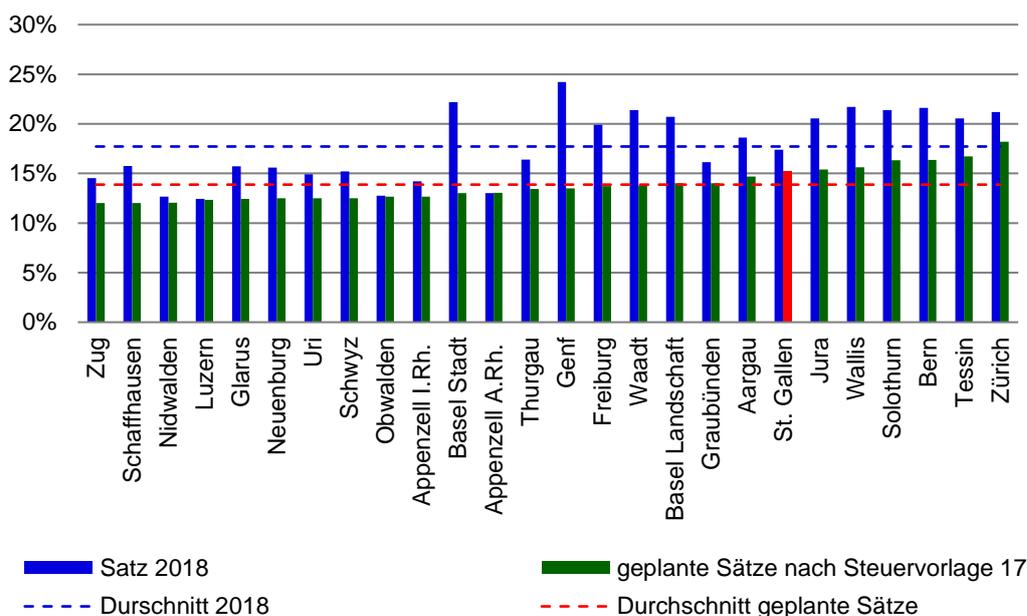
Die Rangliste hinsichtlich der Besteuerung der Gewinne wird auch 2017 von den Zentralschweizer Kantonen angeführt. Der Kanton St. Gallen liegt mit einem Gewinnsteuersatz von 17.4% leicht unter dem schweizweiten Durchschnitt von 17.7% auf Rang 14. Von 2016 auf 2017 nahm die Mehrheit der Kantone keine Änderungen bei den ordentlichen Gewinnsteuersätzen vor. Einzig Luzern hat seinen Steuersatz leicht erhöht, während Schaffhausen, Graubünden und Uri ihre Sätze reduzierten. Im Zusammenhang mit der anstehenden Steuervorlage dürften einige Kantone sich zu weiteren Senkungen entscheiden und somit den

Steuerwettbewerb weiter anheizen. So hat auch der Kanton St. Gallen im Rahmen der USR III eine Reduktion des Gewinnsteuersatzes um 2.2 Prozentpunkte auf 15.2% angekündigt. Diese dürfte ab 2019 in Kraft treten. Insgesamt haben rund 16 Kantone Steuerreduktionen angekündigt, darunter auch die Kantone Thurgau (von heute 16.43% auf 13.42%), der Kanton Zürich (von heute 21.15% auf 18.2%) oder der Kanton Schaffhausen (von heute 15.97% auf 12%). Nach den angekündigten Reduktionen der Steuersätze liegt der Kanton St. Gallen über dem schweizweiten Durchschnitt von 13.86% und würde in der Rangierung sechs Plätze einbüßen. Gemäss Angaben des Kantons sollen die geschätzten Mindereinnahmen aufgrund der Gewinnsteuersenkung für Kanton, politische Gemeinden und Kirchen rund 88.6 Mio. Franken betragen (Kanton St. Gallen, 2017).

Zusätzlich zur Gewinnsteuersenkung plant die Regierung des Kantons St. Gallen mittels sogenannter Inputförderung - ein Abzug für Forschungs- und Entwicklungskoten - Innovationen zu fördern. Damit sollen die Rahmenbedingungen für einen innovativen Standort St. Gallen nachhaltig verbessert werden. Infolge dessen rechnet der Kanton mit geschätzten Mindereinnahmen für den Kanton, politische Gemeinden und Kirchen von rund 28 Mio. Franken. Des Weiteren soll das aktuell geltende Halbsatzverfahren durch das Teilbesteuerungsverfahren ersetzt werden, welches eine Mindestbesteuerung von 70% festsetzt. Da von einem begrenzten Nutzen der Patentbox ausgegangen wird, sollen die dafür qualifizierenden Erträge nicht mehr als 50 Prozent ermässigt werden. Dieser Wechsel dürfte dem Kanton, den politischen Gemeinden und den Kirchen, gemäss Schätzungen des Kantons, Mehreinnahmen von rund 16.6 Mio. Franken beschieren. Insgesamt würde dieses im Rahmen der Steuervorlage 17 geschnürte Massnahmenpaket demnach zu Mindereinnahmen von rund 100 Mio. Franken führen (Kanton St. Gallen, 2017).

Mit der Absicht die Reformlasten zu verteilen, ist eine Erhöhung der Kantonsanteile an den Erträgen der direkten Bundessteuer geplant. Aktuell plant der Bundesrat eine diesbezügliche Erhöhung auf 20.5 Prozent, was für den Kanton St. Gallen mit zu erwartenden Mehreinnahmen von rund 36 Mio. Franken verbunden wäre. Dies würde den Netto-Ausfall insgesamt auf rund 64 Mio. Franken reduzieren (Kanton St. Gallen, 2017).

Abbildung 60 Gewinnsteuersätze in den Kantonen, 2018 und nach Steuervorlage 17

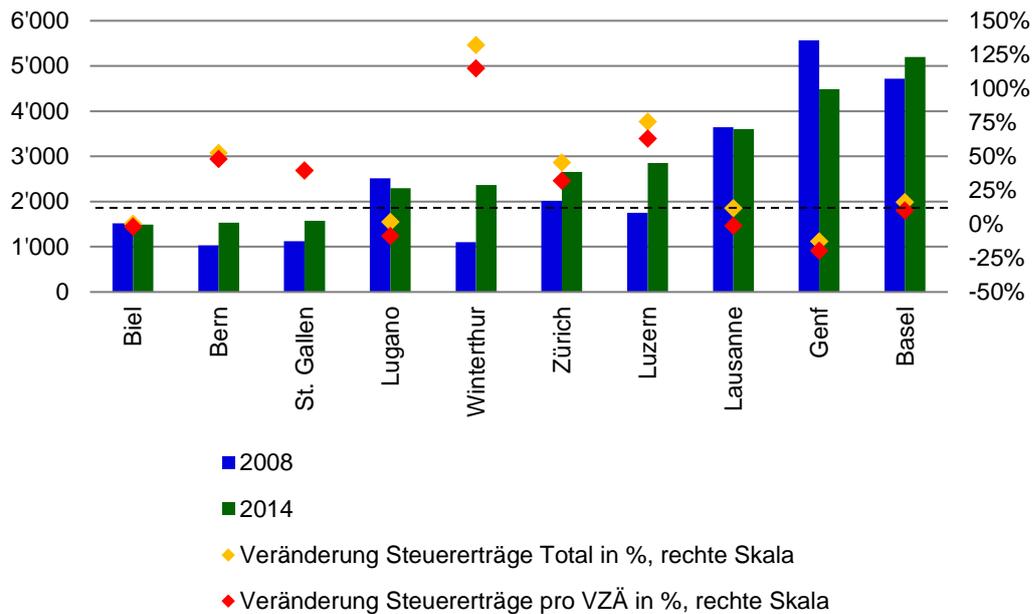


Quelle: KPMG, Fahrländer Partner.

Ein grosser Anteil der von der Stadt St. Gallen erhobenen Steuern werden von den lokal ansässigen Unternehmen, sprich den juristischen Personen, bezahlt. Bei den vorliegenden Zahlen handelt es sich um Steuererträge von juristischen Personen im Rahmen der direkten Bundessteuer. Folglich klammert die vorliegende Betrachtung die vom Kanton und Gemeinde erhobenen Steuern aus. Die Steuererträge aus Unternehmensgewinnen gelten dabei generell als volatiler als die Steuerbasis von natürlichen Personen.

Die absoluten Steuererträge der Stadt St. Gallen von den juristischen Personen aus der direkten Bundessteuer stiegen in den vergangenen Jahren, von 2008 bis 2014, um 39,67% an und liegen somit über dem schweizweiten Mittel. Der Zuwachs pro VZÄ fiel dabei mit 39,72% leicht höher aus. Im Vergleich der zehn grössten Schweizer Städte bezüglich Steuererträge pro VZÄ von juristischen Personen, liegt St. Gallen im hinteren Mittelfeld und unter dem schweizweiten Mittelwert. Dabei unterscheiden sich die Städte hinsichtlich ihrer Branchenstruktur teils stark.

Abbildung 61 Steuererträge juristische Personen in Städten, pro VZÄ in CHF &amp; Entwicklung



Anmerkung: Direkte Bundessteuer, in Tausend Franken.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## 4.7 Fazit

- Die Stadt St. Gallen weist aufgrund ihrer industriellen Vergangenheit nach wie vor einen hohen Anteil Stellen (in VZA) im zweiten Sektor auf. Die Entwicklung der VZA liegt in der Stadt zwischen 2008 und 2015 unter der schweizweiten Entwicklung. Auffallend ist der Rückgang zwischen 2008 und 2011, wo Arbeitsplätze im Nachgang der Finanzkrise verloren gingen. Seit 2011 weist St. Gallen höhere Wachstumsraten auf als die Gesamtschweiz. Blickt man auf die Entwicklung von vor der Finanzkrise - zwischen 2001 bis 2008 - so hat in der Stadt St. Gallen sowohl die Anzahl Beschäftigte (+11.2%) wie auch die Anzahl VZÄ (+8.7%) leicht stärker zugenommen als in der Gesamtschweiz (+7.6% bzw. +6.6%).
- Ein positiver Strukturwandel hin zu mehr wertschöpfungsintensiver Industrie und produktivitätsstarken Dienstleistungsbranchen ist in St. Gallen in den letzten Jahren nicht eindeutig zu beobachten. Wachstumstreiber des Beschäftigungswachstums waren von 2008 bis 2015 allen voran die sozialen und öffentlichen Dienste, gefolgt vom Bauwesen und dem Grosshandel. Die Unternehmensdienstleistungen hingegen entwickelten sich beschäftigungsmässig, und dies entgegen dem schweizweiten Trend, deutlich rückläufig. Dabei ist diese Entwicklung massgebend auf den sehr hohen Rückgang bei den Stellen in Arbeitsvermittlungsbüros zurückzuführen, was aber hinsichtlich Branchenportfolio wenig bedenklich ist. Demgegenüber ist die Beschäftigung in der Informatikbranche, mit einem Zuwachs von 623.4 VZÄ (+47%) deutlich gewachsen.
- Nimmt man eine Einteilung der Branchen in wissens- und technologieintensive Branchen gemäss EUROSTAT-Nomenklatur vor und betrachtete nur die jüngste Entwicklung ab 2011, wo sich der Arbeitsmarkt in St. Gallen wieder erholt hat, so zeigen sich auch positive Entwicklungen hinsichtlich Strukturwandel. Anlass zu Optimismus gibt die Tatsache, dass in der Informatikbranche und der Telekommunikation, zwei zukunftsorientierte und wertschöpfungsintensive Branchen, die Beschäftigung seit 2011 innert vier Jahren um 17% bzw. 35% gestiegen ist. Das Innovationspotential wird besonders bei den Hightech-wissensintensiven Branchen als überdurchschnittlich eingeschätzt. St. Gallen sowie andere Schweizer Grossstädte erfahren eine zunehmende Spezialisierung in diese Branchengruppe, was positive Impulse auf die lokale Wirtschaft erhoffen lässt. Um von einem insgesamt positiven Strukturwandel sprechen zu können, muss eine entsprechende Entwicklung aber auch über einen längeren Zeitraum erfolgen. Sowohl die Entwicklung der Spitzenindustrie als auch weiterer wertschöpfungsstarker Dienstleistungsbranchen wie die klassischen Unternehmensberatungen gilt es in und um St. Gallen zu beobachten.
- Die Neugründungsquote in der Stadt sowie in der MS-Region St. Gallen ist insgesamt dynamisch, wenn gleich sich andere grössere Städte noch dynamischer zeigen. Der Anteil Unternehmensgründungen, die als wissens- und technologieintensiv eingestuft werden, liegt in der Stadt St. Gallen im Mittel von 2013 bis 2015 bei rund 61%. Damit liegt St. Gallen in etwa auf dem Niveau von Genf, Basel und Lausanne, jedoch deutlich hinter Zürich und Bern.
- Der Steuerertrag juristischer Personen blieb in den letzten Jahren konstant, liegt jedoch leicht unterhalb des Niveaus von 2009. Während Teufen höhere pro VZÄ Steuererträge von juristischen Personen generiert, liegen die Werte für die in der näheren Umgebung liegenden Gemeinden deutlich tiefer. Im Vergleich zu Städten ähnlicher Grössen liegt St. Gallen diesbezüglich deutlich hinter Luzern und knapp hinter Lugano.
- Die absoluten Steuererträge der Stadt St. Gallen von den juristischen Personen aus der direkten Bundessteuer stiegen in den vergangenen Jahren, von 2008 bis 2014, um 39.67% an, wobei der Zuwachs pro VZÄ mit 39.72% noch geringfügig höher ausfiel. Dieses Wachstum liegt über dem schweizweiten Mittel. Im Vergleich zu den zehn grössten Schweizer Städten liegt St. Gallen hinsichtlich der absoluten Steuererträge pro VZÄ von juristischen Personen im hinteren Mittelfeld und auch unter dem schweizweiten Mittelwert.
- Der Kanton St. Gallen liegt mit einem Gewinnsteuersatz von 17.4% leicht unter dem schweizweiten Durchschnitt von 17.7% auf Rang 14. Im Rahmen der USR III hat der Kanton St. Gallen eine Reduktion des Gewinnsteuersatzes um 2.2 Prozentpunkte auf 15.2% angekündigt. Diese dürfte ab 2019 in Kraft treten. Insgesamt haben rund 16 Kantone Steuerreduktionen angekündigt, darunter auch die Kantone Thurgau (von heute 16.43% auf 13.42%), der Kanton Zürich (von heute 21.15% auf 18.2%) oder der Kanton Schaffhausen (von heute 15.97% auf 12%). Nach den angekündigten Reduktionen der Steuersätze liegt der Kanton St. Gallen leicht über dem schweizweiten Durchschnitt von 13.86% und würde damit sechs Plätze in der Rangierung einbüßen. Die Steuervorlage 17 wird den interkantonalen Steuerwettbewerb weiter verstärken.

# 5 Wohnungsmarkt

## 5.1 Bauzonen

Ob eine Stadt noch Potential für Entwicklungen und somit auch Wachstum aufweist, ist mitunter von den verfügbaren Bauzonen abhängig. Daten zu den Bauzonen ermöglichen Aussagen über deren Dimensionierung und räumliche Verteilung innerhalb der Untersuchungsregion. Eine Differenzierung nach Nutzungstyp und die Berechnung der noch ungebauten Bauzonen lassen Rückschlüsse auf das vorhandene Potential zu.<sup>2</sup>

In Bezug auf die besiedelbare Fläche liegt der Bauzonenanteil der Stadt St. Gallen bei rund 50%. Schätzungen zufolge sind davon bereits zwischen 87% und 92% überbaut. Demzufolge stehen auf dem Stadtgebiet rund 106 bis 176 Hektaren an ungebauten Bauzonen zur Verfügung. Von diesen stehen rund 57 bis 104 Hektaren für die Wohnnutzung zur Verfügung, was bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person einem Zusatzpotential von zwischen 3'779 bis 7'447 Wohnungen bzw. Wohnraum für rund 6'616 bis 13'037 Personen entspricht.

Tabelle 18 Bauzonenflächen Stadt St. Gallen, 2017

	in Hektaren	in %	Wohnungen/Hektare	Zusatzpotenzial Wohnungen*	Zusatzpotenzial Bevölkerung*
Gesamtfläche	3'938	100%			
Besiedelbare Fläche	2'744	70%		98'040 - 110'694	171'645 - 193'800
Bauzonenfläche	1'381	50%	1)	31	
Davon überbaut	1'205 - 1'275	87% - 92%	2)		
Davon unüberbaut	106 - 176	8% - 13%	2)	7'102 - 12'644	12'435 - 22'137
Bauzonenfläche Wohnen	703	51%	2)	61	
Davon überbaut	599 - 646	85% - 92%	3)	67 - 72	
Davon unüberbaut	57 - 104	8% - 15%	3)	3'779 - 7'447	6'616 - 13'037
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	316	23%	2)		
Davon überbaut	244 - 267	77% - 84%	3)		
Davon unüberbaut	50 - 72	16% - 23%	3)		

Anmerkung: \* Bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person. 1) In % der besiedelbaren Fläche; 2) In % der Bauzonenfläche; 3) In % der Bauzonenfläche Wohnen bzw. Arbeitsnutzungen. Aufgeführt sind nur die Flächen der reinen Hauptnutzungen Wohnen und Arbeiten. Die Bauzonenfläche umfasst im Weiteren, die vom ARE nach minimalem Geodatenmodell harmonisierten folgenden Zonen: Mischzonen, Zentrumszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, eingeschränkte Bauzonen, Tourismus und Freizeitzone, Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen sowie weitere Bauzonen.

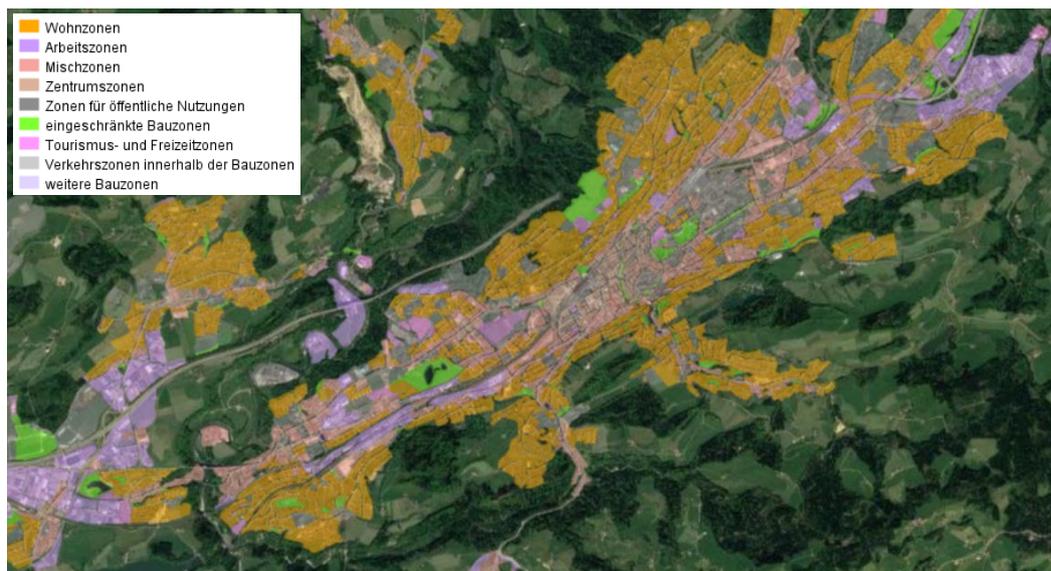
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Der Zonenplan, als ergänzendes Planungsinstrument zur Bauordnung, definiert dabei die Baugebiete. Innerhalb der Baugebiete legt er die verschiedenen Nutzungen und die Anzahl der erlaubten Geschosse fest. Im Folgenden ist die räumliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen kartographisch dargestellt.

Grössere Arbeitsgebiete (mehrheitlich Gewerbe- und Industriezone) befinden sich im südwestlichen Teil der Gemeinde (Kreis West) sowie im Nordosten (Kreis Ost und Industriegebiet Neudorf). Innerstädtisch dominieren Kernzonen unterschiedlicher Bauklassen sowie dichte Wohnzonen. An den Hanglagen (Rosenberg im Norden und Linsenbühl-Dreilinden im Süden) befinden sich grösstenteils Wohnzonen geringerer Bauklassen.

<sup>2</sup> Für die Bauzonen liegen die Daten von 2017 vor, die im Rahmen der Bauzonenstatistik Schweiz vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) erhoben wurden.

Abbildung 62 Räumliche Verteilung Bauzonen in St. Gallen und Umgebung, 2017

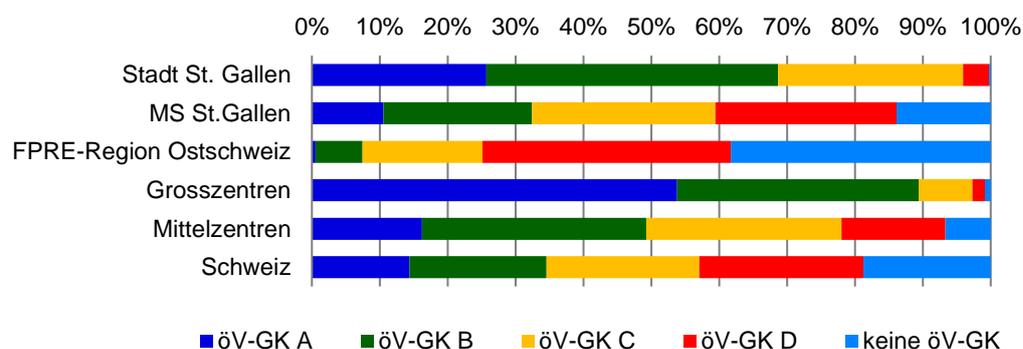


Anmerkung: Der Datensatz „Bauzonen Schweiz (harmonisiert)“ basiert auf den bei den kantonalen Fachstellen für Raumplanung am 1.1.2017 verfügbaren Geodaten zu den Bauzonen. Die kantonalen Zonentypen wurden gemäss dem minimalen Geodatenmodell Nutzungsplanung den neun Hauptnutzungen innerhalb der Bauzonen zugeordnet.

Quelle: ARE, Fahrländer Partner, Datenstand: 01.01.2017.

Die Erschliessung der Bauzonen ist für deren Qualität und optimalen Nutzungsmöglichkeiten von grosser Bedeutung. Rund ein Viertel bzw. zwei Drittel der Bauzonenfläche in der Stadt St. Gallen ist sehr gut bzw. zumindest gut erschlossen hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs. Im Vergleich zu Schweizer Grosszentren ist der Anteil der Bauzonen mit sehr guter Erschliessung klein, der Anteil mit mittelmässiger und im Speziellen der Anteil mit geringer Erschliessung jedoch gross. Zieht man Schweizer Mittelzentren als Vergleichsgrösse herbei, so weist St. Gallen einen vergleichsweise hohen Anteil mit sehr guter und guter Erschliessung auf.

Abbildung 63 Anteil der Bauzonenfläche nach ÖV-Güteklassen, 2017

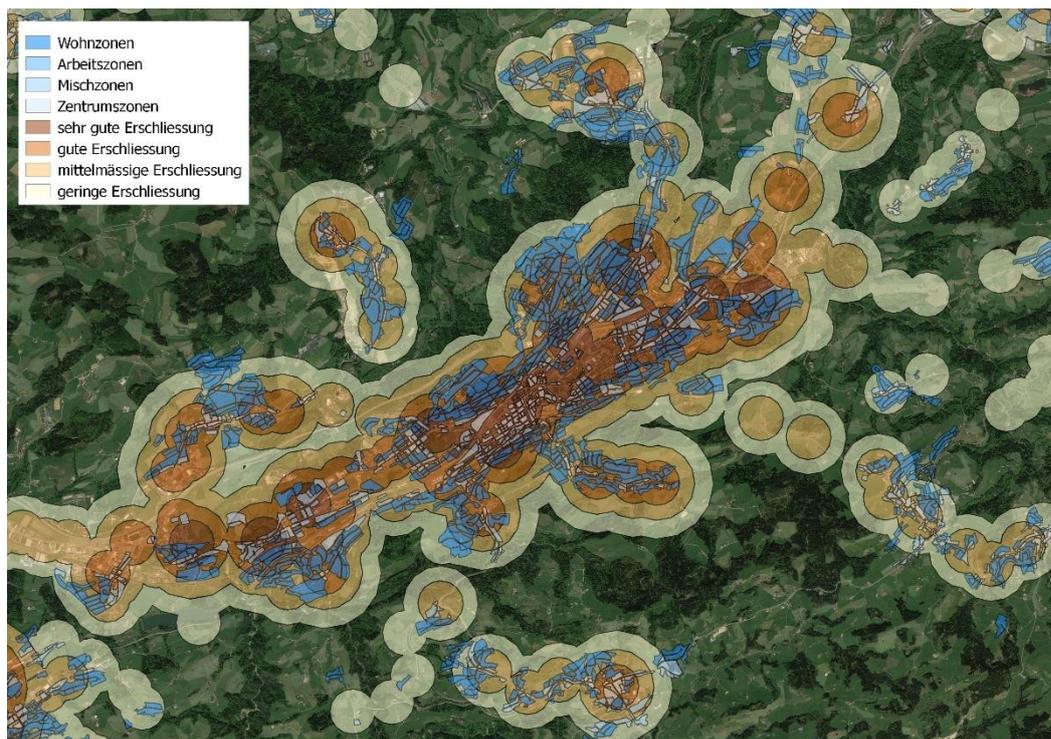


Anmerkung: A: Sehr gute Erschliessung; B: Gute Erschliessung; C: Mittelmässig Erschliessung; D: Geringe Erschliessung.

Quelle: ARE, Fahrländer Partner.

Differenziert man nach den verschiedenen Nutzungen und gleicht diese mit der vorhandenen Erreichbarkeit ab, so fällt bei den bei Wohnzonen die teils schlechte Anbindung an den ÖV in den Quartieren Winkeln, Bruggen und Teilen von Riethüsli auf. Mitunter ist die tiefe ÖV-Güteklasse mit dem ausbaufähigen Anschluss ans S-Bahnnetz bzw. der tiefen Taktrate ins Zentrum zu erklären.

Abbildung 64 Bauzonen und deren Bewertung nach Erreichbarkeit, 2017



Anmerkung: Der Datensatz „Bauzonen Schweiz (harmonisiert)“ basiert auf den bei den kantonalen Fachstellen für Raumplanung am 1.1.2017 verfügbaren Geodaten zu den Bauzonen. Die kantonalen Zonentypen wurden gemäss dem minimalen Geodatenmodell Nutzungsplanung den neun Hauptnutzungen innerhalb der Bauzonen zugeordnet.

Quelle: ARE, Fahrländer Partner.

Gemessen an den bestehenden Bauzonen liegt der Überbauungsgrad der Wohnzonen sowohl in der Stadt St. Gallen, in der MS-Region St. Gallen wie auch dem Kanton leicht unter demjenigen der Schweiz. Dies deutet darauf hin, dass in der Region Ostschweiz die bestehenden Bauzonenreserven nicht überdimensioniert sind, im Gegensatz zu anderen Schweizer Gemeinden. Der Anteil unüberbauter Bauzonen, die für Wohnnutzung zur Verfügung stehen, liegt in der Stadt St. Gallen in etwa auf dem Niveau der Schweizer Mittelzentren (9%). Demgegenüber verfügen die Grosszentren diesbezüglich über vergleichsweise geringe Reserven (4.5%).

Tabelle 19 Bauzonenflächen in ha pro Gemeinde/Region, 2017

	Fläche Total	Besiedelbare Fläche	Bauzonen	Bauzonen Wohnen	unüberbaut	Bauzonen Arbeitsnutzung en	unüberbaut
St. Gallen	3'938	2'744	1'381	703	8% - 15%	316	16% - 23%
Muolen	1'033	947	27	16	8% - 12%	8.9	13% - 20%
Wittenbach	1'220	947	222	124	4% - 11%	40	14% - 25%
Häggenschwil	907	772	34	17	2% - 9%	13	20% - 28%
MS-Region	25'622	19'110	4'467	2'264	7% - 13%	1'162	18% - 25%
Kanton St. Gallen	195'075	87'319	13'535	7'343.1	7% - 14%	3'642.8	19% - 27%
FPRE Region Ostschweiz	317'257	155'713	23'911	12'913.0	7% - 14%	6'844.1	21% - 28%
Schweiz	3'998'958	1'230'240	228'478	137'710.7	10% - 18%	51'824.2	23% - 30%

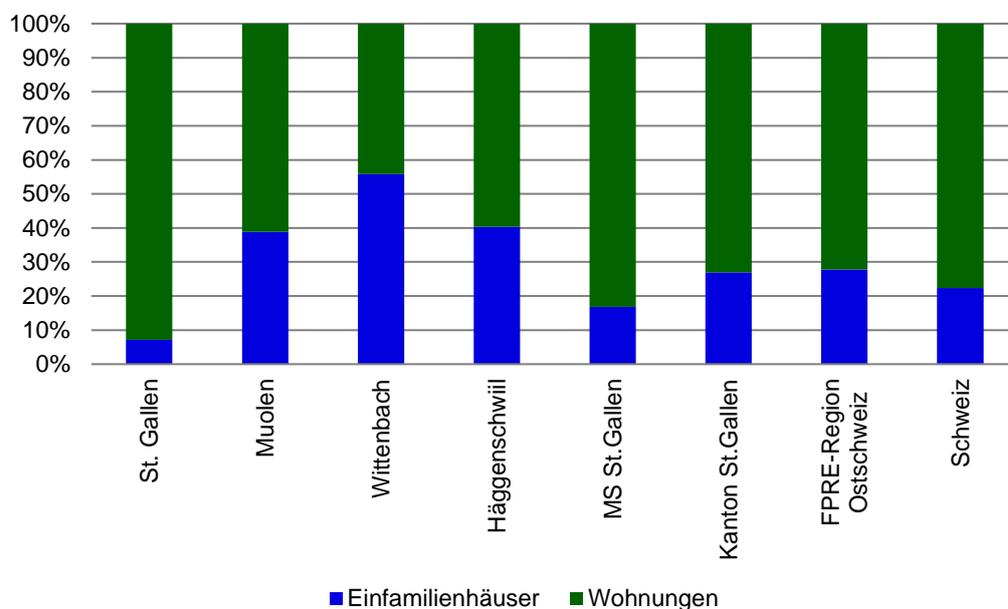
Anmerkung: Aufgeführt sind nur die Flächen der reinen Hauptnutzungen Wohnen und Arbeiten. Die Bauzonenfläche umfasst im Weiteren die vom ARE nach minimalem Geodatenmodell harmonisierten folgenden Zonen: Mischzonen, Zentrumszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, eingeschränkte Bauzonen, Tourismus und Freizeitzone, Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen sowie weitere Bauzonen.

Quelle: ARE, Fahrländer Partner.

## 5.2 Wohnungsbestand

Aufgrund der urbanen Siedlungsstruktur weist die Stadt St. Gallen vergleichsweise wenig Einfamilienhäuser (3'087) auf. Diese machen Ende 2016 insgesamt nur 7.2% aller Wohneinheiten aus. Der Anteil Einfamilienhäuser ist in den drei Gemeinden Muolen (39%), Wittenbach (56%) und Häggenschwil (40%) ungleich höher – auch im Vergleich zum Kanton (27%) oder der Gesamtschweiz (22.4%). Umgekehrt bedeutet dies, dass rund 92.8% oder 40'026 der insgesamt 43'113 Wohneinheiten in der Stadt St. Gallen Miet- oder Eigentumswohnungen sind.

Abbildung 65 Wohnungsbestand nach Typ pro Gemeinde/Region, 2015



Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

Dies überträgt sich auf die Verteilung der Wohnungsgrösse (gemessen an der Zimmerzahl) in den Gemeinden der Untersuchungsregion. Während in der Stadt St. Gallen anteilmässig mehr kleinere Wohnungen zur Verfügung stehen – 1-1.5 (8%) und 2-2.5-Zimmerwohnungen (14.4%) – sind grössere Wohnungen für Familien – 5 Zimmer und mehr – in deutlich geringerem Ausmass vorhanden. Diese machen hingegen in Agglomerationsgemeinden wie Muolen (59%) und Häggenschwil (58%), und in geringerem Ausmass auch in Wittenbach, einen bedeutend höheren Anteil am Gesamtwohnungsbestand aus, was mitunter auf den hohen Anteil an Einfamilienhäuser zurückzuführen ist. 4-4.5-Zimmerwohnungen sind in der Stadt St. Gallen hingegen, sowohl im Vergleich zu den drei Agglomerationsgemeinden, wie aber auch gegenüber dem Kanton St. Gallen und der Gesamtschweiz, anteilmässig häufig vorhanden.

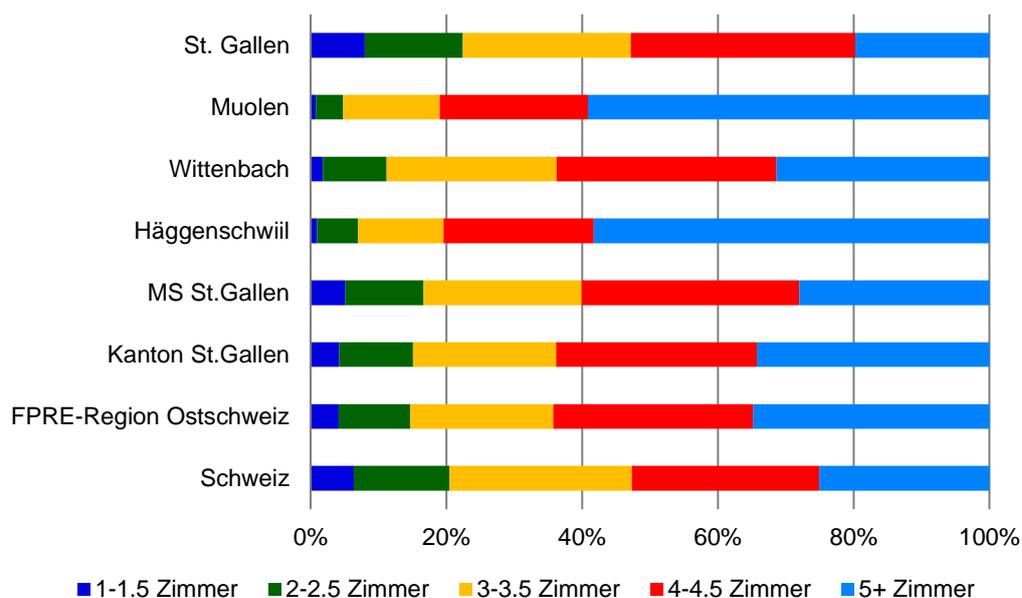
Tabelle 20 Wohnungsbestand Stadt St. Gallen nach Zimmerzahl

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungsbestand	40'569	41'051	40'588	40'738	41'302	41'278	42'049	42'398	42'628	43'113
Davon Einfamilienhäuser	3'122	3'193	3'045	3'062	3'057	3'068	3'072	3'079	3'085	3'087
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	3'268	3'269	2'914	3'166	3'150	3'171	3'229	3'274	3'314	3'438
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	5'451	5'478	5'933	5'624	5'727	5'732	5'940	6'023	6'084	6'226
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	9'620	9'691	9'889	9'901	10'124	10'084	10'351	10'487	10'553	10'670
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	13'197	13'368	13'038	13'666	13'870	13'862	14'047	14'132	14'184	14'265
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	9'033	9'151	8'814	8'381	8'431	8'429	8'482	8'482	8'493	8'514

Anmerkung: Ab dem Jahr 2009 beruhen die Bestände auf den Registerdaten. Deshalb gibt es einen Bruch zwischen 2008 und 2009. Gemäss dem BFS sind die Zahlen zwischen 2009 und 2011 mit grossen Unsicherheiten behaftet.

Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

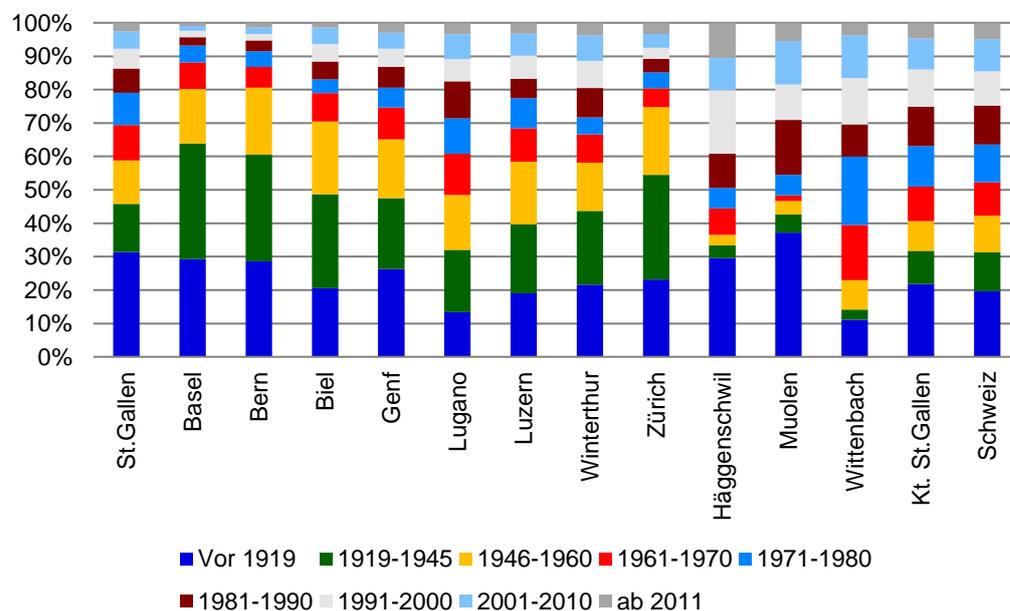
Abbildung 66 Wohnungsbestand nach Zimmerzahl und Gemeinde/Region, 2015



Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

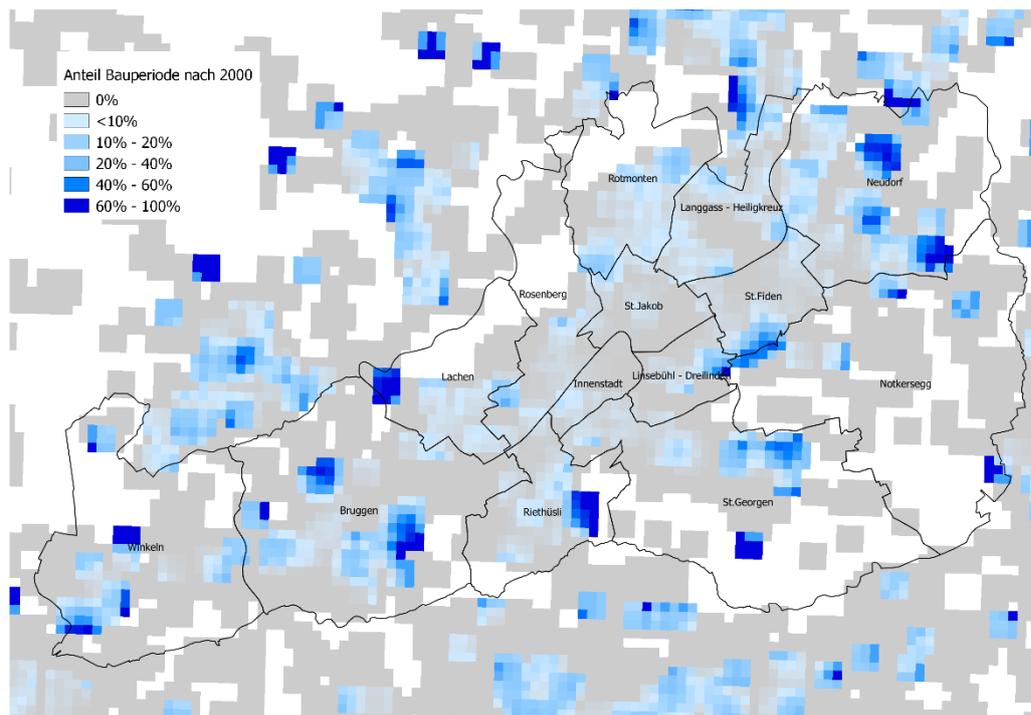
Hinsichtlich des Alters des Wohnungsbestands gibt es sowohl zwischen den Gemeinden, den Schweizer Städten, aber auch zwischen den städtischen Quartieren teil beträchtliche Unterschiede. Rund 31% der Gebäude in der Stadt St. Gallen wurden vor dem Jahr 1919 erbaut. Im Vergleich zu den anderen grösseren Schweizer Städten entspricht dies dem höchsten Anteil. Der Anteil der Gebäude aus der Bauperiode 1919-1945 ist hingegen vergleichsweise gering. Bei Gebäuden, die nach 2000 erstellt wurden, liegt St. Gallen anteilmässig mit rund 7.8% in etwa auf dem Niveau der Stadt Zürich (7.5%) und leicht über dem der Stadt Biel (6.3%). Insgesamt weisen in St. Gallen rund 70 Prozent der Gebäude ein Baujahr vor 1970 auf. In der Regel genügen Gebäude aus dieser Zeitperiode nicht mehr den heutigen Anforderungen hinsichtlich Energiestandards und Grundrissen. Zusätzlich sind sie teuer im Unterhalt. Dies gilt in besonderem Ausmass für Wohnungen aus der Bauperiode 1961 bis 1970. Sobald die Grundstücke relevante Ausnutzungsreserven aufweisen, dürfte mit Ersatzneubauten in den kommenden Jahren gerechnet werden. Bei gleichen Bedingungen der übrigen Faktoren ist die Wahrscheinlichkeit, dass es zu Umbrüchen mit einer allfälligen Aufwertung der Liegenschaften kommt, höher desto besser die Mikrolage. Bei guter Mikrolage sind die mit einem Neubau und einer Repositionierung der Liegenschaft erzielbaren Erträge bzw. Verkaufspreise höher, was den Ausschlag für einen Abbruch geben kann.

Abbildung 67 Gebäude nach Bauperiode, 2016



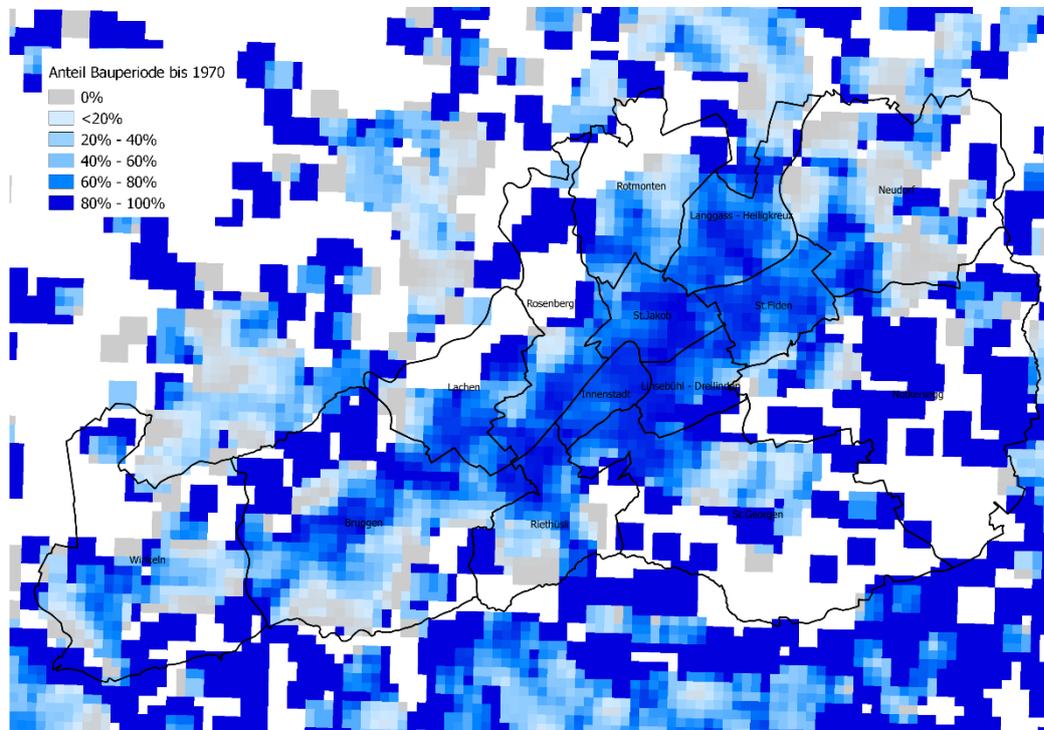
Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

Abbildung 68 Gebiete nach Bauperiode der Gebäude: Bauperiode nach 2000, Stand 2016



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner, Kartengrundlage: BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung 69 Gebiete nach Bauperiode der Gebäude: Bauperiode vor 1970, Stand 2016

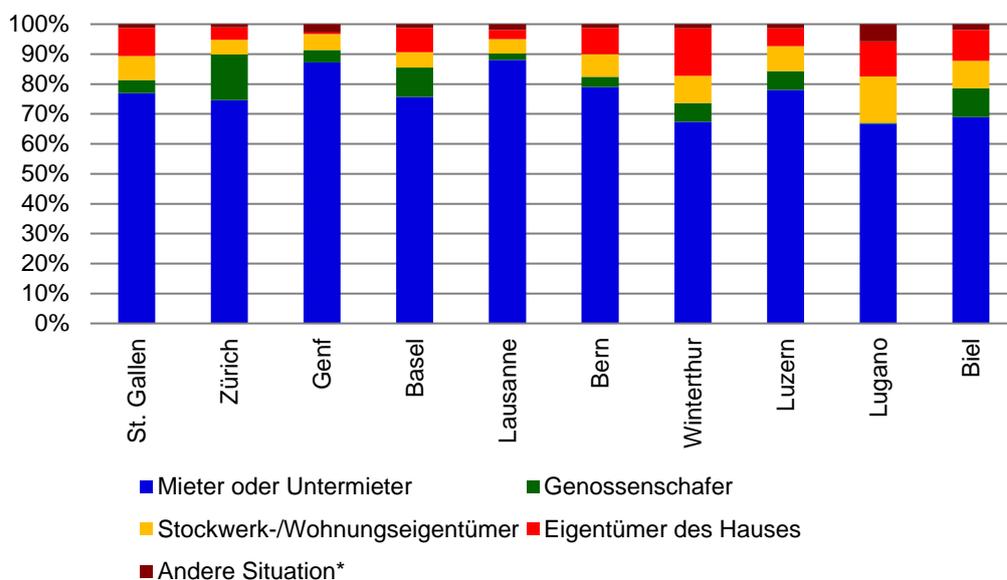


Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner, Kartengrundlage: BFS/Geostat, Swisstopo.

### 5.3 Wohnverhältnisse

Der Anteil Mieter liegt in der Stadt St. Gallen bei rund 77%. Gerade in urbanen Räumen liegt dieser Anteil traditionell auf hohem Niveau und deutlich höher als im schweizweiten Mittel. Gering ist in St. Gallen hingegen mit rund 4.5% der Anteil an Genossenschafter, insbesondere im Vergleich zu den Städten Zürich, Basel und Biel. Stockwerk-/Wohnungseigentümer sowie Einfamilienhausbesitzer sind in etwa in ähnlichem Ausmass vertreten wie in den Städten Bern oder Biel. In Zürich, Genf oder Lausanne sind Besitzer eines Einfamilienhauses hingegen eher eine Seltenheit, was mit der ausgeprägten Knappheit an dafür verfügbarem Boden und den damit einhergehenden hohen Preisen zu erklären sein dürfte.

Abbildung 70 Wohnverhältnisse nach Bewohnertyp für die zehn grössten Städte, 2013-2015



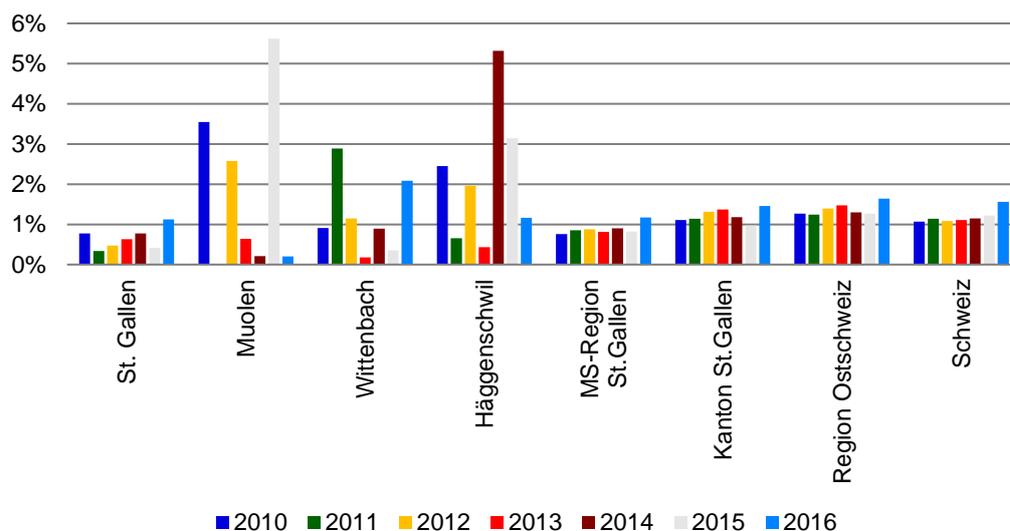
Anmerkung: 2013 bis 2015 kumuliert. \* Andere Situation: Wohnung wird von einem Verwandten oder Arbeitgeber kostenlos zur Verfügung gestellt, Dienstwohnung (z. B. Abwartwohnung), Pächter/in. Die Ergebnisse basieren auf drei aufeinanderfolgenden jährlichen Strukturerhebungen. Übersichtshalber werden die Vertrauensintervalle, die sehr schmal sind, nicht angegeben. Für den Bewohnertyp Genossenschafter wurden die Daten für die Stadt Lugano aufgrund von weniger Beobachtungen als 50 extrapoliert. Die Resultate sind entsprechend mit Vorsicht zu interpretieren.

Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

### 5.4 Wohnbautätigkeit

Die Intensität der Wohnbautätigkeit in der Stadt St. Gallen – die Anzahl erstellter Wohnungen als Anteil am Wohnungsbestand – liegt im Vergleich zu den höher aggregierten räumlichen Einheiten, wie der MS-Region, dem Kanton oder der Region Ostschweiz, wie aber auch der Gesamtschweiz tiefer. So liegt diese in St. Gallen seit 2010 im Mittel bei 0.65%, während sie in der MS-Region St. Gallen bei 0.89%, im Kanton bei 1.22% und in der Region Ostschweiz bei 1.37% liegt. Angesichts des vergleichsweise geringen Wohnungsbestandes führen Neubauprojekte in kleineren Gemeinden wie Muolen und Häggenschwil zu beträchtlichen Schwankungen, die folglich nicht als überschüssende Bautätigkeit zu interpretieren sind.

Abbildung 71 Wohnbautätigkeit Neubau in Gemeinden/Regionen

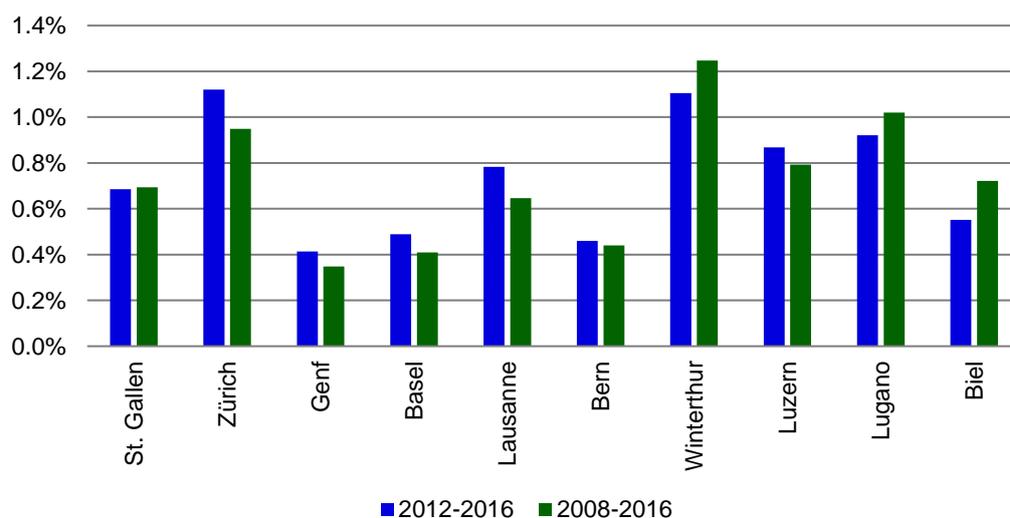


Anmerkung: Neubautätigkeit als Anteil am Gesamtwohnungsbestand. Bis 2015 beruhen die jährlichen Zahlen der Bautätigkeit auf der Neubautätigkeit aus der Wohnbaustatistik. Die Zahlen für das Jahr 2016 hingegen beruhen auf dem Netto-Wohnungszugang, basierend auf der Veränderung des Wohnungsbestandes.

Quelle: BFS, Darstellung Fahrländer Partner.

Allgemein konzentrierte sich die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren stark auf Gebiete ausserhalb der Zentren, weshalb es zur Beurteilung der Situation in der Stadt St. Gallen eines Vergleichs mit anderen grossen Schweizer Städten bedarf. Dabei zeigt sich, dass die mittlere Neubautätigkeit in der Stadt St. Gallen im Vergleich mit den zehn grössten Schweizer Städten in beiden Betrachtungszeiträumen in etwa im Mittelfeld liegt. So liegt die Neubautätigkeit in St. Gallen (0.69%) im Mittel von 2012-2016 höher als in den Städten Genf (0.41%), Basel (0.49%), Bern (0.46%) und Biel (0.55%) und tiefer als in Zürich (1.12%), Winterthur (1.1%), Lausanne (0.78%), Luzern (0.87%) und Lugano (0.92%). Die Dynamik der Neubautätigkeit blieb in St. Gallen unverändert, während diese insbesondere in Zürich und in Lausanne nochmals anzog. In Winterthur, Lugano und Biel hingegen hat sich die Dynamik bei der Neubautätigkeit zwischen 2012-2016 gegenüber 2008-2016 geringfügig abgekühlt.

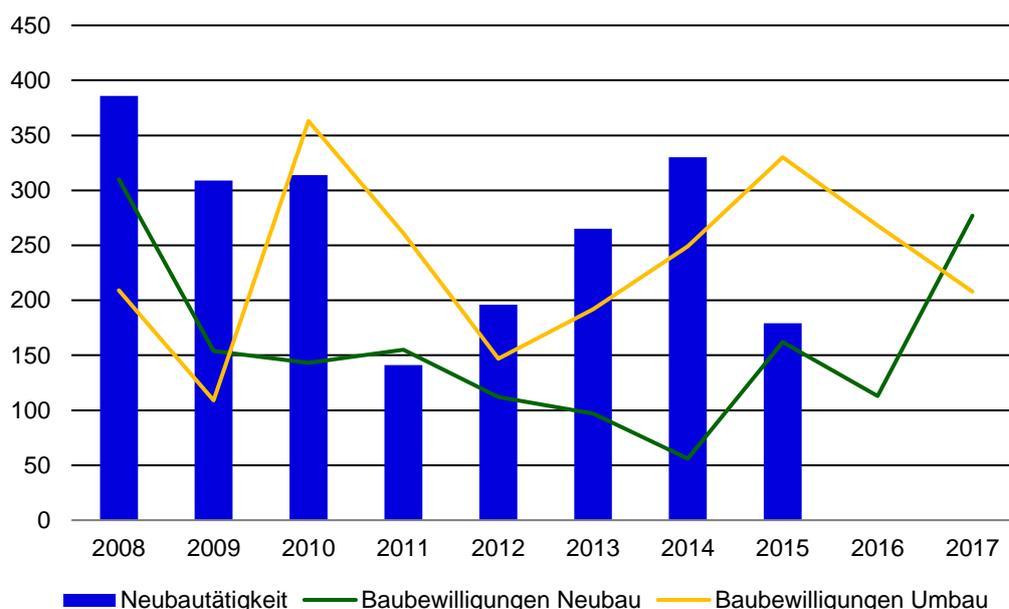
Abbildung 72 Wohnbautätigkeit Neubau in den grössten Städten



Quelle: BFS, Darstellung Fahrländer Partner.

Angesichts der Entwicklung der Baubewilligungen für Neubauten, dürfte in St. Gallen in den kommenden Jahren mit einem steigenden Wohnungszugang zu rechnen sein. So sind die Baubewilligungen seit 2014 stark angestiegen und erreichen beinahe wieder das Niveau von 2008. Obwohl es sich dabei auch um Ersatzneubauten handelt, dürfte dies einen positiven Impuls auf die Wohnbevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren generieren.

Abbildung 73 Neubautätigkeit in Wohneinheiten in der Stadt St. Gallen



Quelle: Baublatt, BFS, Darstellung Fahrländer Partner.

Während sich die grossen bewilligten Bauprojekte in den Quartieren Lachen, Linsebühl-Dreilinden und St. Fiden befinden, dürften weitere Projekte, die noch in der Baugesuchsphase stehen, in den Quartieren Lachen, Bruggen, Winkeln aber auch im Quartier Rosenberg folgen. Des Weiteren gehören auch die Entwicklungen rund um den Bahnhof St. Fiden und das Gebiet Bahnhof Nord zu den Entwicklungsschwerpunkten der Stadt.

Abbildung 74 Räumliche Verteilung der Baugesuche und Baubewilligungen in St. Gallen



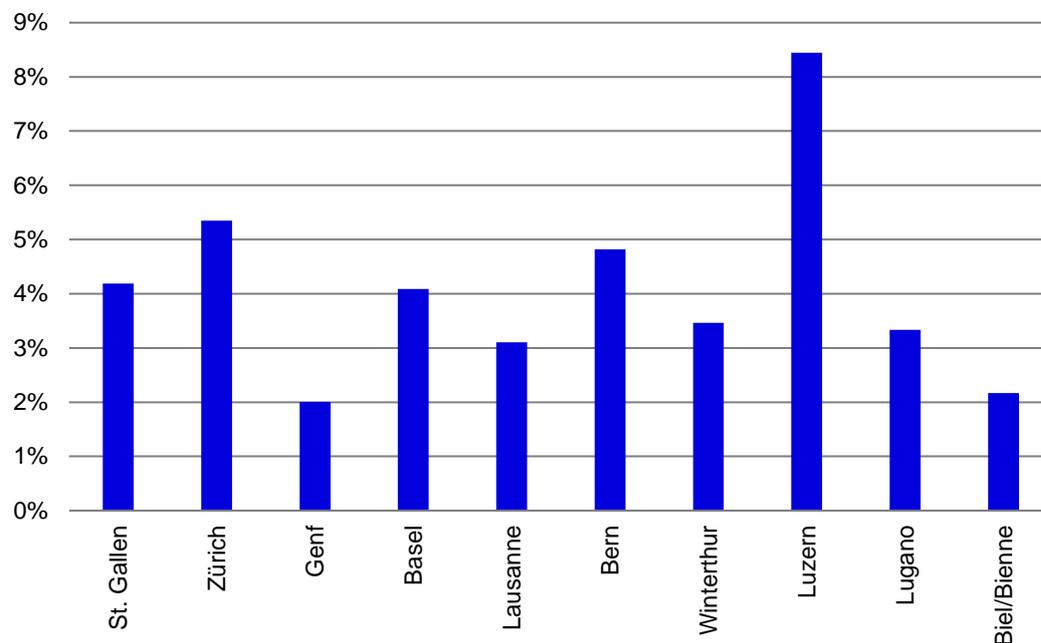
Anmerkung: Baugesuche und Baubewilligungen nach Grössenklassen, 2014-2017.

Quelle: Baublatt, Kartengrundlage: BFS / Geostat, Swisstopo, Fahrländer Partner.

Wie im Kapitel 5.2 gezeigt, weist St. Gallen einen relativ hohen Anteil älterer Gebäude auf. Neben Neubauten haben jedoch auch Renovierungen das Potential zu einer qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes beizutragen. Ältere Wohnungen können somit an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst werden. So könnten beispielsweise tief gehaltene Mietzinse bei städtischen Liegenschaften je nach Nachfrage auch das Mietpreisniveau für private Eigentümer reduzieren und daher einen negativen Anreiz bilden, nicht genügend in die Immobilien mittels Renovierungen oder Ersatzneubauten zu investieren. Dies kann sich negativ auf die Qualität des Wohnungsangebots auswirken, wovon wiederum abhängig ist, ob Haushalte weg- oder zuziehen. Die Analyse der Bautätigkeit und der Renovationszahlen zeigt, dass die Investitionen in den Wohnungsbestand in St. Gallen im Städtevergleich zwar nicht hoch, aber auch nicht

überdurchschnittlich gering sind. So liegt die Umbauintensität, ähnlich zur Neubautätigkeit, in der Stadt St. Gallen im Vergleich zu den zehn grössten Schweizer Städten im Mittelfeld. Zwischen 2009 und 2017 wurden rund 4.2% des Wohnungsbestands renoviert und umgebaut. Betrachtet man hingegen die durchschnittlichen Investitionen pro Wohnung, fällt auf, dass diese in St. Gallen vergleichsweise gering ausfallen. Mit einer durchschnittlichen Investitionssumme von rund 160'000 CHF pro Wohnung liegt St. Gallen in dieser Hinsicht auf dem letzten Platz der zehn grössten Schweiz Städte.

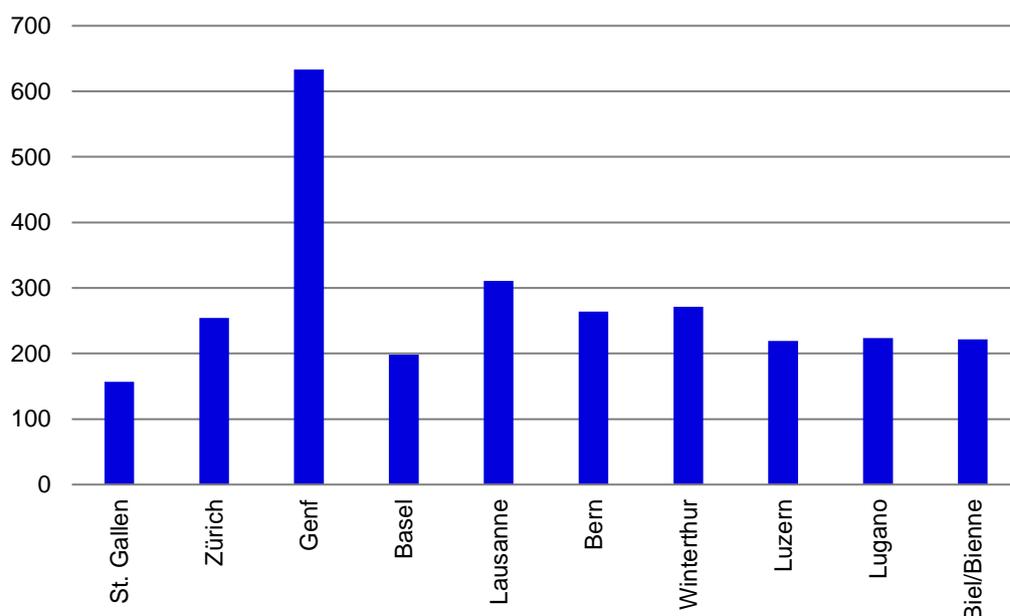
Abbildung 75 Umgebaute Wohnungen in % vom Wohnungsbestand, 2009-2017



Anmerkung: Anzahl umgebaute Wohnungen von 2009-2017, in % des Wohnungsbestands vom 31.12.2017. Die Zahlen zu den Umbauten basieren auf Baubewilligungen.

Quelle: Baublatt, Fahrländer Partner.

Abbildung 76 Durchschnittliche Kosten Umbau/Renovation pro Wohnung, 2009-2017



Anmerkung: In Tausend CHF. Zahlen basieren auf Baubewilligungen.

Quelle: Baublatt, Fahrländer Partner.

Verschiedentlich wurde von Seiten der Begleitgruppe von bürokratischen Hürden berichtet, die Investoren abschrecken und zum Ausbleiben gewisser Investitionen beitragen. So wurde namentlich auf die teils lange Dauer bei ordentlichen Verfahren bei einer Baubewilligung hingewiesen. Dabei handelt es sich um geäusserte Erfahrungen von lokalen Immobilienakteuren und Kennern der Stadt St. Gallen und nicht um

eine fachliche Einschätzung von FPRE. Der Abbau von unnötigen bürokratischen Hürden und rasche und einfache Planungsprozesse sind für Stadt und ihre Immobilienentwicklungen, die durch ihre ohnehin schon langen Planungs- und Entwicklungsprozesse oft nicht schnell genug auf Nachfrage- oder Preisveränderungen reagieren können, wichtig.

## 5.5 Wohnungsleerstände

Die Leerwohnungsstatistik des BFS bietet die Möglichkeit Aussagen über die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten zu machen; zu unterscheiden ob diese in einem Einfamilienhaus oder in einem Mehrfamilienhaus liegen, ob die Wohnungen zu verkaufen oder zu vermieten sind und ob sie einer Neu- oder einer Altbauwohnung angehören. Zudem können diese einzelnen Ausprägungen nach der Zimmerzahl differenziert betrachtet werden. Aussagen zum Zustand der Wohneinheit oder zum Ausbaustandard sind jedoch nicht möglich. Nichtsdestotrotz können daraus marktrelevante Informationen gezogen werden. Insbesondere wenn die Leerwohnungsziffer über die Zeit kontinuierlich steigt, deutet dies auf eine Überproduktion hin. Eine tiefe Leerwohnungsziffer hingegen ist ein Indiz für einen angespannten Markt, obwohl sie nichts über das effektiv auf dem Markt verfügbare Angebot aussagt.

Tabelle 21 Leerstandsquote nach Jahr und Gemeinde/Region

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
St. Gallen	1.33%	1.61%	2.21%	1.87%	1.80%	1.58%	1.54%	1.96%	1.94%	1.78%
Muolen	0.25%	3.41%	0.89%	0.22%	0.22%	0.21%	0.43%	1.06%	0.40%	0.00%
Wittenbach	2.70%	3.23%	3.06%	2.71%	2.98%	2.36%	1.97%	2.29%	2.64%	2.09%
Häggenschwil	0.00%	0.00%	0.22%	0.00%	0.22%	0.65%	3.03%	2.25%	1.96%	2.14%
MS St. Gallen	1.83%	1.80%	1.89%	1.96%	1.87%	1.94%	1.85%	2.23%	2.22%	2.18%
Kanton St. Gallen	1.48%	1.41%	1.47%	1.46%	1.46%	1.51%	1.63%	1.79%	1.77%	1.84%
Region Ostschweiz	1.46%	1.37%	1.38%	1.44%	1.42%	1.48%	1.56%	1.67%	1.78%	1.86%
Schweiz	0.97%	0.90%	0.92%	0.94%	0.95%	0.97%	1.09%	1.19%	1.30%	1.45%

Anmerkung: Die Leerstandsquote ergibt sich aus dem Verhältnis des Wohnungsbestandes, Stichtag 31.12. des Vorjahres im Nenner und der Leerwohnungszählung, Stichtag 1. Juni, im Zähler. Als leerstehende Wohnungen im Sinne der Leerwohnungszählung des BFS gelten alle möblierten oder unmöblierten, bewohnbaren Wohnungen, die zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden und am jeweiligen Stichtag (1.06) nicht bewohnt sind.

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

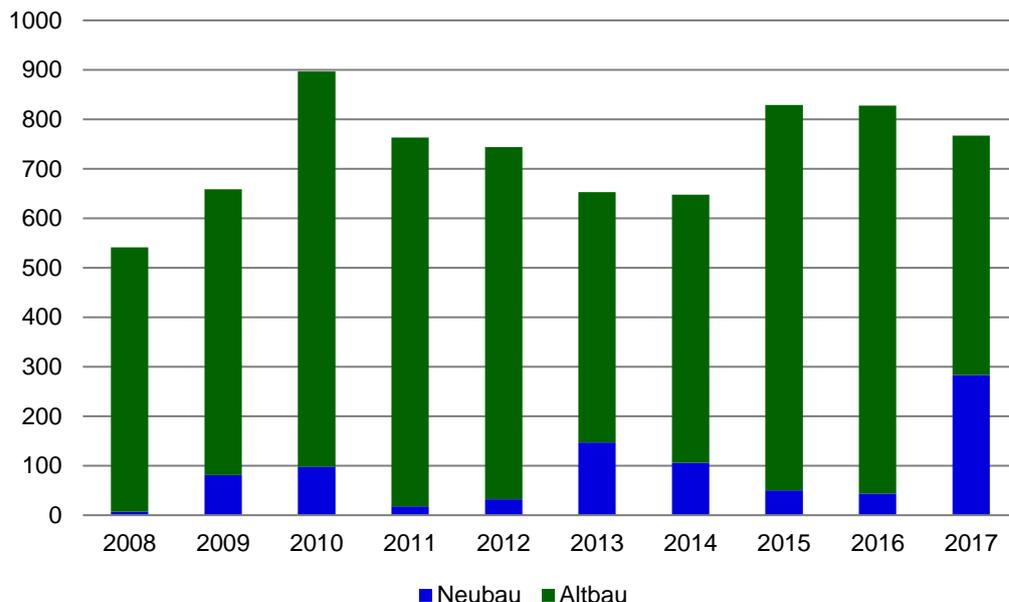
Tabelle 22 Leerstandsquote nach Jahr und den grössten Schweiz Städten

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
St. Gallen	1.32%	1.62%	2.20%	1.85%	1.80%	1.55%	1.53%	1.94%	1.92%	1.78%
Zürich	0.03%	0.05%	0.07%	0.06%	0.10%	0.11%	0.22%	0.22%	0.22%	0.21%
Genf	0.18%	0.21%	0.25%	0.26%	0.29%	0.38%	0.43%	0.49%	0.51%	0.57%
Basel	1.21%	0.90%	0.74%	0.47%	0.46%	0.33%	0.20%	0.30%	0.40%	0.47%
Lausanne	0.07%	0.10%	0.17%	0.12%	0.14%	0.14%	0.08%	0.14%	0.28%	0.38%
Bern	0.38%	0.60%	0.45%	0.44%	0.44%	0.39%	0.48%	0.40%	0.44%	0.56%
Winterthur	0.13%	0.30%	0.42%	0.24%	0.16%	0.15%	0.20%	0.58%	0.59%	0.66%
Luzern	0.46%	0.45%	0.51%	1.17%	1.08%	0.96%	0.90%	0.84%	0.95%	1.03%
Lugano	0.58%	0.58%	0.63%	1.26%	0.94%	1.13%	0.69%	0.77%	1.23%	1.25%
Biel	1.62%	1.64%	2.21%	1.98%	1.49%	1.71%	1.52%	1.59%	1.47%	2.07%

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Die Leerstandsquote in der Stadt St. Gallen liegt 2017 geringfügig unter dem kantonalen Niveau, jedoch deutlich über demjenigen der Gesamtschweiz. Dabei zeigt sich seit 2008 kein bestimmter Entwicklungstrend. Seit 2015 ist die Leerwohnungsquote leicht rückläufig und betrug am 1. Juni 2017 1.78%. Angesichts der Grösse der Gemeinden Muolen und Häggenschwil, wo Mitte 2017 keine, respektive 11 Wohnungen leer standen, scheint eine Interpretation der Zahlen nicht angezeigt. Die Gemeinde Wittenbach wies letztes Jahr eine Leerwohnungsziffer von 2.09% auf, was insgesamt 96 leerstehenden Wohnungen entspricht.

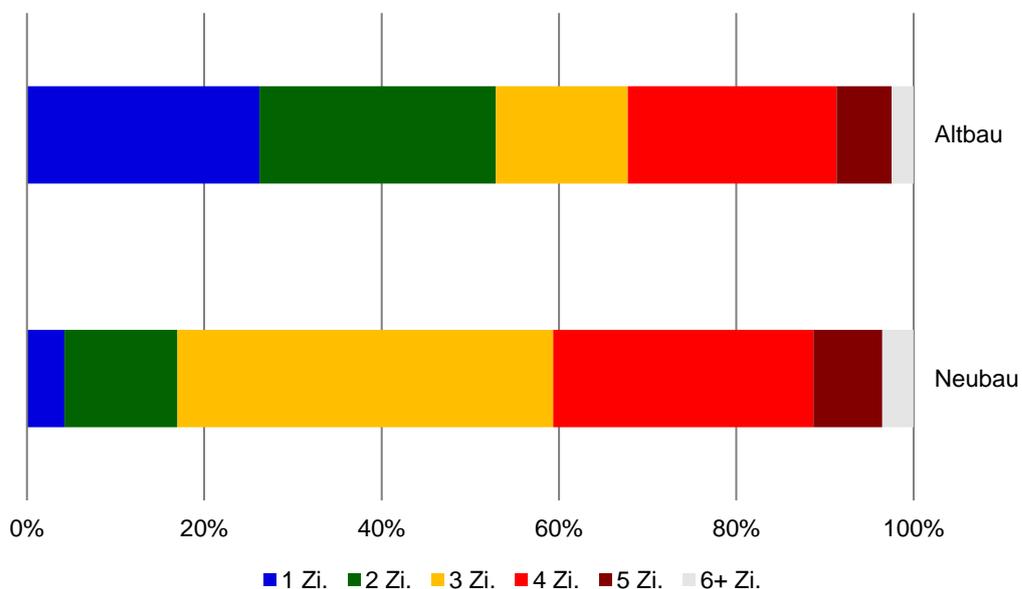
Abbildung 77 Leerstände in der Stadt St. Gallen unterteilt nach Neubau und Altbau



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

In absoluten Zahlen standen in der Stadt St. Gallen am 1. Juni 2017 767 Wohnungen leer. Davon wurden 283 in Neubauten (bis 2-jährig) und 484 in Altbauten verortet. Auffallend ist die bedeutend höhere Anzahl leerstehende Neubau-Wohnungen als noch im Jahr zuvor, was jedoch durch die Fertigstellung eines grösseren Neubauprojekts zu erklären und nicht auf ein schwierigeres Marktumfeld zurückzuführen sein dürfte. Während bei den Altbau-Wohnungen 2017 überwiegend kleinere Wohnungen freistanden, fällt bei leerstehenden Neubau-Wohnungen der hohe Anteil von 3- und 4-Zimmer-Einheiten auf.

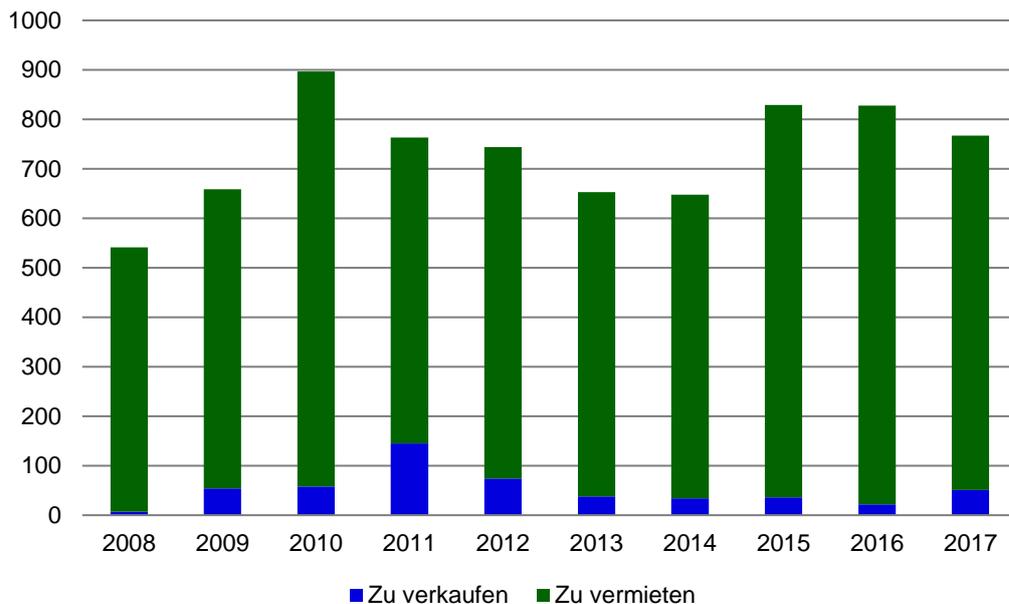
Abbildung 78 Leerstände in St. Gallen in Neubau/Altbau unterteilt nach Zimmerzahl, 2017



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

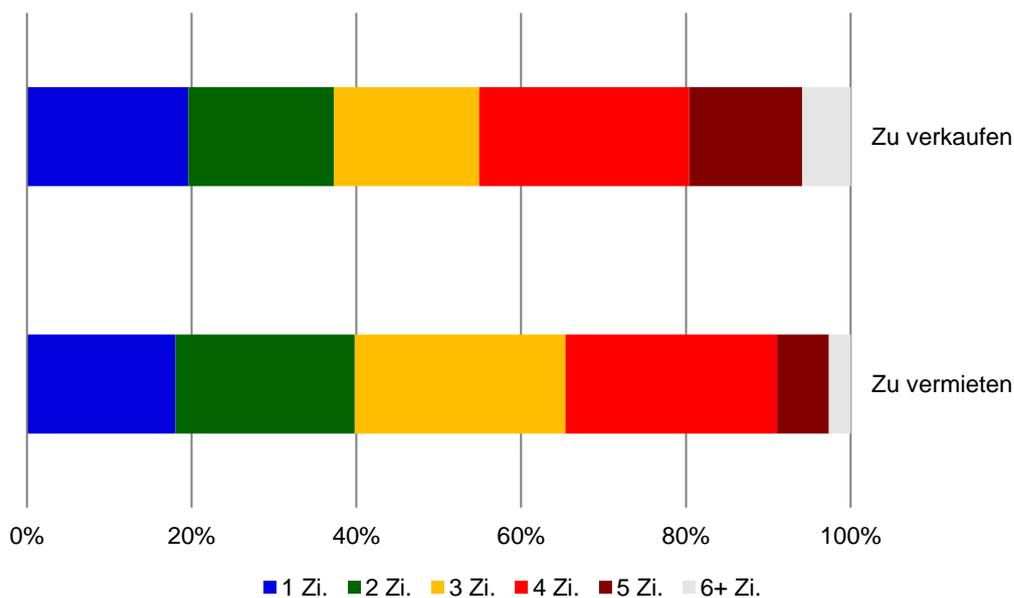
Die überwiegende Mehrheit – rund 93% oder 716 - der leerstehenden Wohnungen in der Stadt St. Gallen waren per 1. Juni 2017 zu vermieten. Dieses Verhältnis ändert sich über die Zeit nur geringfügig. Folglich stand nur ein kleiner Anteil (7%) der leerstehenden Wohnungen zum Verkauf. Bei der Unterscheidung nach Vermietung und Verkauf und der Differenzierung nach Zimmerzahl ist kein klar ersichtliches Muster erkennbar. Bei den leerstehenden Wohnungen, die zu vermieten sind, ist der Anteil an 3- und 4-Zimmer am höchsten. Diese machen jedoch auch beim Gesamtwohnungsbestand den höchsten Anteil aus.

Abbildung 79 Leerstände in St. Gallen unterteilt nach zu vermieten und zu verkaufen



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

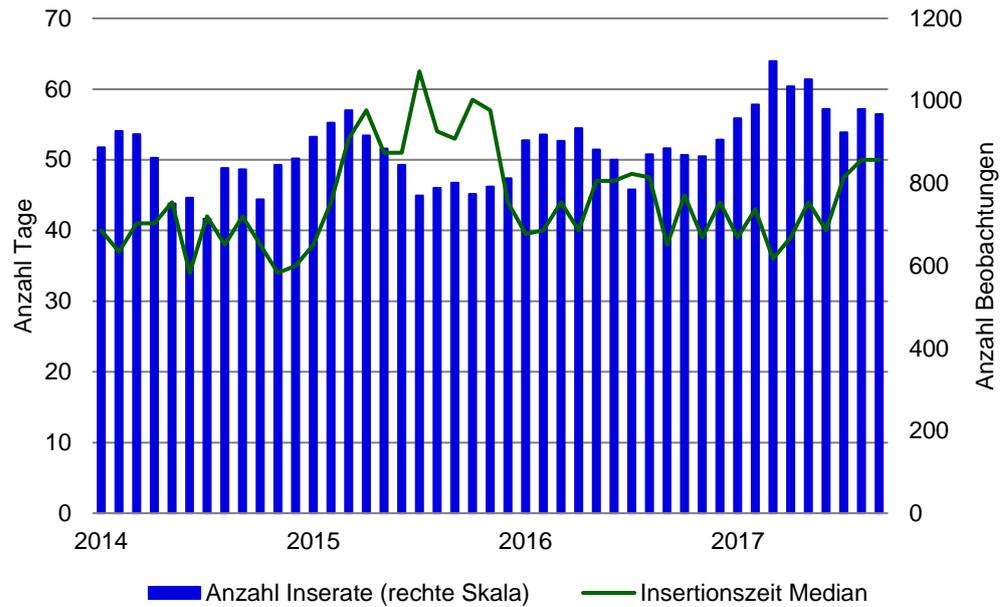
Abbildung 80 Leerstände in St. Gallen in Miete/Eigentum nach Zimmerzahlen, 2017



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

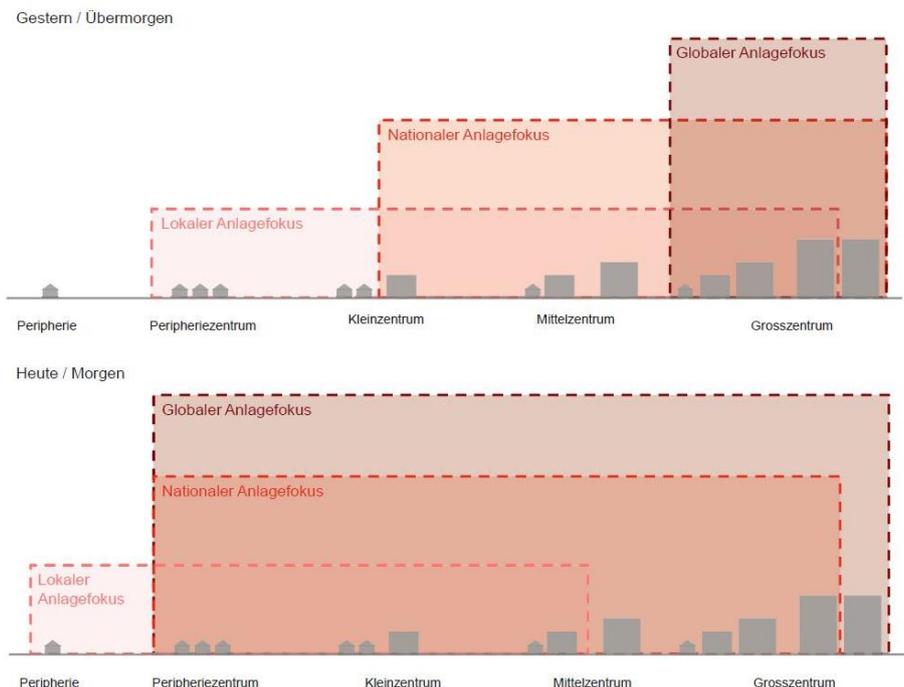
Wie die Leerwohnungsziffer macht auch die Insertionszeit keine grossen Sprünge und oszilliert seit geraumer Zeit um +/- 40 Tage. Die Insertionszeit entspricht dabei der Zeitdauer, die ein Inserat aufgeschaltet war, welche seit Mitte 2017 ist jedoch ein Anstieg von 36 Tagen auf rund 50 Tage zu beobachten, was teils durch saisonale Einflüsse erklärt werden kann. So nimmt die Anzahl Inserate nach den offiziellen Zügelterminen vom 31. März, 30. Juni und 30. September leicht zu, was mit einer geringen Verzögerung zu insgesamt längeren Insertionszeiten führt. Zudem zeigt sich bei der Anzahl an Online-Inserate eine leicht steigende Tendenz über die Zeit.

Abbildung 81 Anzahl Inserate, Insertionszeit in Tagen (Median) MFH in der Stadt St. Gallen



Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Abbildung 82 Räumliche Verschiebung der Akquisitionsnachfrage



Anmerkung: Schematische Darstellung.

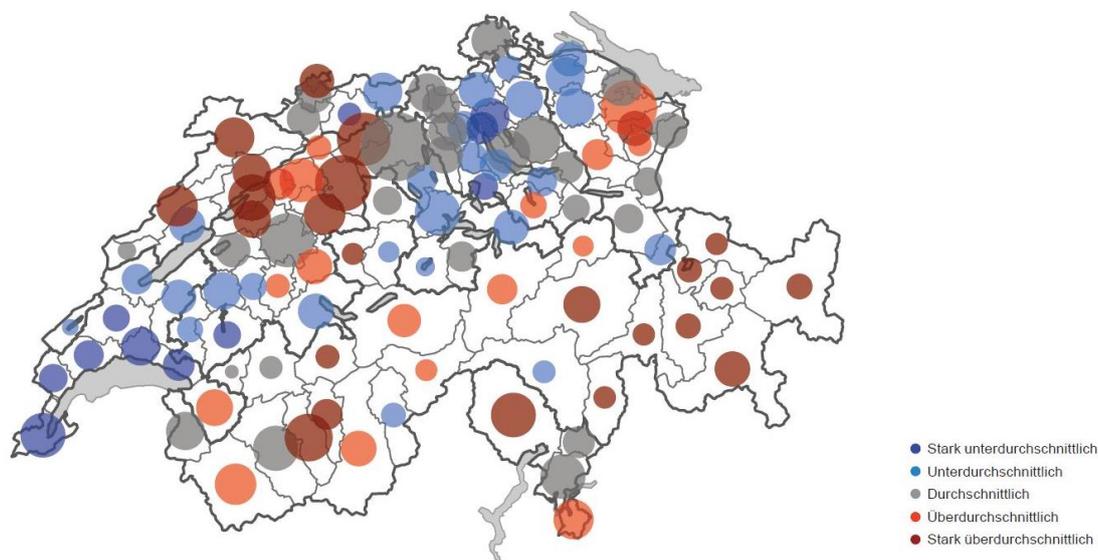
Quelle: Fahrländer Partner.

Renditeliegenschaften, namentlich Mehrfamilienhäuser, standen in den letzten Jahren stark im Fokus der Anleger, die eine Verzinsung für ihr Kapital suchten. Dies führt dazu, dass die Schweiz insgesamt auf ein Überangebot an Mietwohnungen zusteuert, die Nachfrage von morgen und übermorgen wird bereits heute erstellt. Bei einer gleichzeitig rückläufigen Immigration hat die grosse Zahl von Neubauprojekten zu entsprechenden Leerständen geführt. Dies insbesondere an dezentralen Standorten, wobei die räumliche Verschiebung des Anlagefokus eine bedeutende Rolle spielte.

Die unmittelbare Folge sind zunehmende Absorptionsprobleme an Orten wo erst langfristig mit einer hinreichend grossen Nachfrage gerechnet werden kann. Entsprechend sinken in solchen Nachfragermärkten die Marktmieten, während die Leerstände steigen, wobei einerseits Altbauten, aber auch falsch konzipierte Neubauten besonders betroffen sind. Gleichzeitig kann an stark nachgefragten

Standorten nach wie vor zu wenig gebaut werden, überwiegend weil die Planungen der öffentlichen Hand den Entwicklungen hinterherhinken und weil das Feilschen um städtebauliche Verträge oft viel Zeit in Anspruch nimmt. Mit der aktuellen Überarbeitung der Richtpläne der Kantone ist jedoch eine Teilentschärfung der Problematik zu erwarten.

Abbildung 83 Absorptionsdauer bestehender Leerstände nach MS-Regionen, 2017



Anmerkung: Absorptionsdauer bestehender Leerwohnungen gemäss Zusatznachfrage Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher» ohne zukünftige Neubautätigkeit; Kreisradius in Relation zur Anzahl Leerwohnungen 2017.

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

## 5.6 Mikrolage

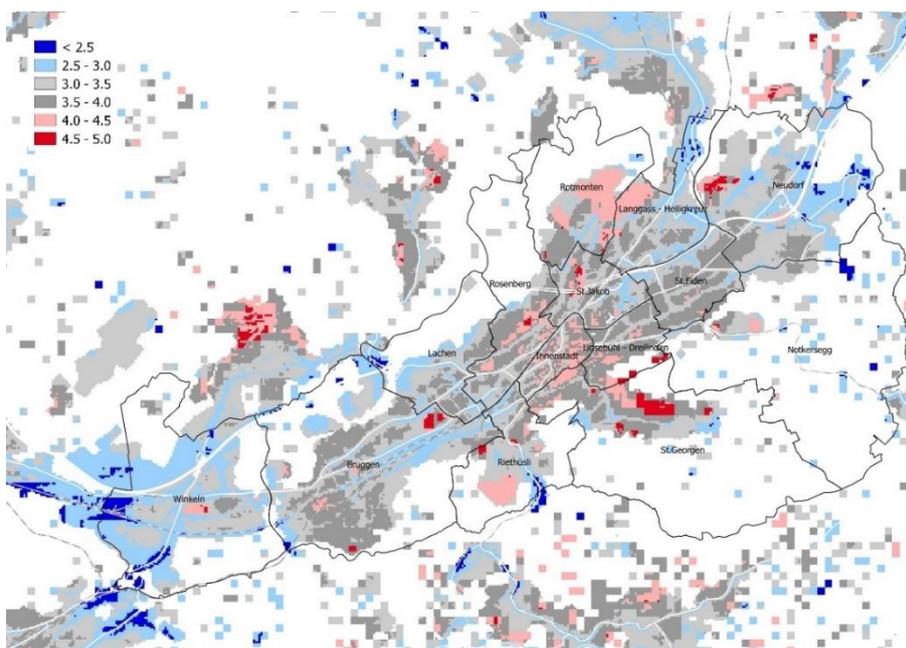
Neben der Makrolage hat die Mikrolage einen grossen Einfluss auf das Preisniveau. Der Marktwert eines Einfamilienhauses an der besten Mikrolage einer Gemeinde/Ortschaft liegt im Mittel rund 30% höher als der Wert eines identischen Objekts an einer durchschnittlichen Lage innerhalb derselben Gemeinde/Ortschaft. Darüber hinaus hat die Mikrolage auch einen Einfluss auf die geeignete Nutzung an einem bestimmten Standort.

Die Mikrolage wertet die lokalen Gegebenheiten in der unmittelbaren Umgebung einer Immobilie wie die kleinräumige Verkehrserschliessung, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen, die Lärmbelastung, usw. FPRE berechnet auf Basis von über 80 Mikrolage-Faktoren Mikro-Lageratings für die verschiedenen Immobilien-Nutzungssegmente in einer räumlichen Auflösung von 25x25m für das gesamte Schweizer Siedlungsgebiet. Es handelt sich um absolute Ratings. Das Rating an einem spezifischen Standort leitet sich aus den lokalen Standorteigenschaften ab und ist nicht abhängig vom Rating anderer Standorte.

Die Teilratings (Besonnung, Aussicht, Image des Quartiers, Dienstleistungsangebot, Freizeit/Erholung, Anbindung öffentlicher Verkehr, Strassenanbindung sowie Lärmbelastung) werden mittels Gewichten zu einem Mikro-Lagerating pro Nutzungssegment verdichtet. Diese Gewichte unterscheiden sich sowohl nach Nutzungssegment als auch räumlich. So werden nutzungsspezifische Bedeutung und räumlich variierende Lagepräferenzen abgebildet. So sind beispielsweise Besonnung und Aussicht für Verkaufs- oder Büroflächen nicht relevant, während diese Aspekte für Wohnnutzungen sehr wichtig sind. Die räumlichen Unterschiede liegen insbesondere zwischen Stadt und Land. So hat beispielsweise die ÖV-Erschliessung in städtischen Gebieten eine deutlich höhere Bedeutung als auf dem Land.

In der Stadt St. Gallen befinden sich die besten Wohnlagen etwa in den Quartieren St. Georgen, Rotmonten, und Rosenberg und in kleinen Teilen der Quartiere Langgass-Heiligkreuz und Neudorf, wo die Aussicht, das Image des Quartiers und die geringe Lärmbelastung dazu führen, dass hier die Oberschicht wohnt. Gute Mikrolagen finden sich auch vereinzelt an den zentraleren Lagen, wo man von der besten ÖV-Erschliessung profitiert. In den Quartieren Bruggen und Winkeln leiden einzelne Lagen unter einer relativ schlechten ÖV-Erschliessung, trumpfen jedoch mit der ruhigen Lage und der Nähe zu Naherholungsgebieten.

Abbildung 84 Datenbasiertes Mikro-Lagerating für Nutzung Wohnen in St. Gallen, 2018



Anmerkung: Rating von 1-5, wobei 3 gleich durchschnittlich und 5 beste Mikrolage bedeutet.

Quelle: Fahrländer Partner.

Bei gleichen Bedingungen der übrigen Faktoren ist die Wahrscheinlichkeit, dass es zu Umbrüchen mit einer allfälligen Aufwertung der Liegenschaften kommt, höher desto besser die Mikrolage. Bei guter Mikrolage sind die mit einem Neubau und einer Repositionierung der Liegenschaft erzielbaren Erträge bzw. Verkaufspreise höher, was den Ausschlag für einen Abbruch geben kann.

## 5.7 Marktpreise

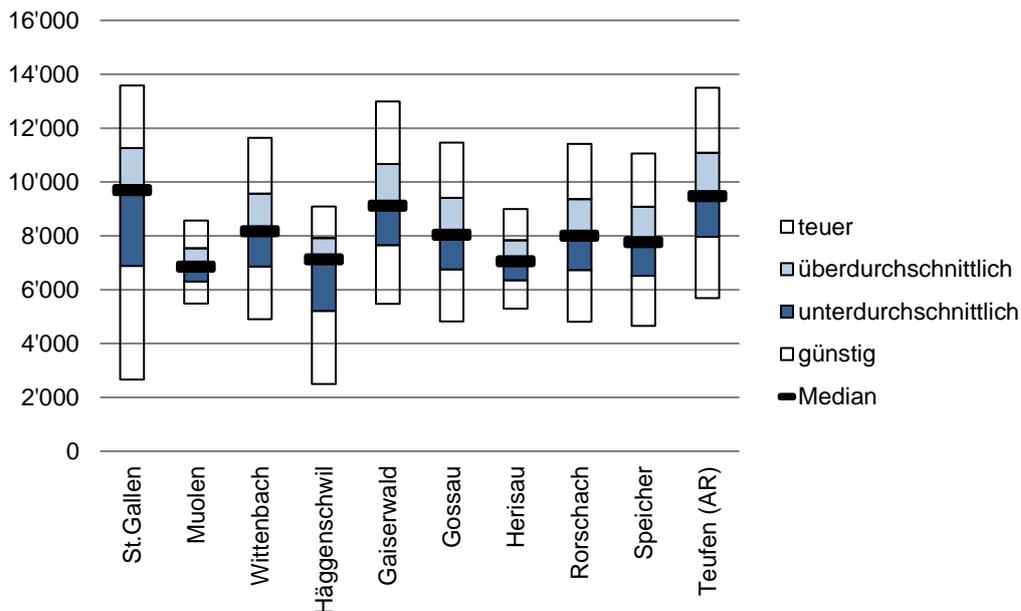
Die Zeiten, in denen alles ging, sind definitiv vorbei. Das Tiefzinsumfeld ermöglicht zwar nach wie vor attraktive Finanzierungskonditionen, das hohe Preisniveau sorgt jedoch dafür, dass Tragbarkeits- und Eigenkapitalkriterien für viele potentielle Nachfrager vielerorts – insbesondere an gut erschlossenen und zentralen Lagen - schwierig zu erfüllen sind. Räumliche Ausweicheffekte und/oder eine Verschiebung hin zu preisgünstigeren Objekten sind die Folge. Somit bleiben schweizweit, wie bereits in jüngster Vergangenheit, vor allem die Preise in den gehobenen Wohneigentumssegmenten und an den Hot Spots unter Druck.

### 5.7.1 Einfamilienhäuser

Das Preisniveau eines EFH-Neubaus in der Stadt St. Gallen liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FRPE bei 9'700 CHF/m<sup>2</sup>. Dies entspricht dem Medianpreis von effektiv beobachteten Transaktionen, was bedeutet, dass die Hälfte der gehandelten EFH-Neubau pro Quadratmeter mehr kostet, die andere Hälfte weniger.

Das 25%-Quantil liegt Ende 2017 in der Stadt St. Gallen bei 6900 CHF/m<sup>2</sup> – 25% der gehandelten Objekte erzielten einen tieferen Quadratmeterpreis und 75% einen höheren – und entspricht einem in der Grafik dargestellten unterdurchschnittlichen Marktwert. Das 75%-Quantil oder ein überdurchschnittlicher Marktwert lag Ende 2017 bei rund 11'250 CHF/m<sup>2</sup>.

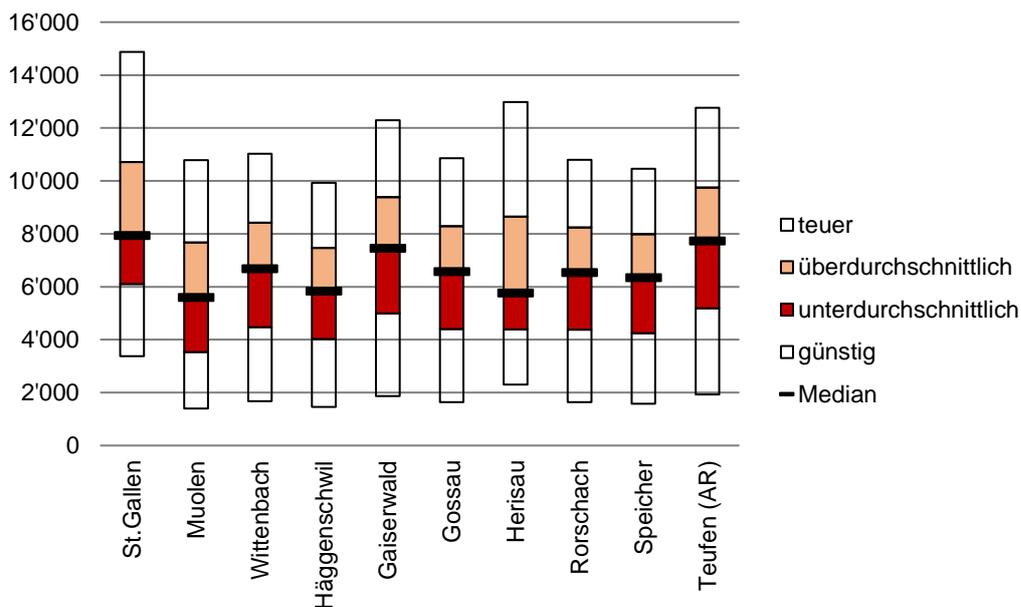
Im Vergleich zu den im Verbandsgebiet des HEV St. Gallen liegenden Gemeinden Muolen, Wittenbach und Häggenschwil kostet ein durchschnittliches Neubau-Einfamilienhaus in der Stadt St. Gallen deutlich mehr. Zentralität hat in diesem Fall seinen Preis. Dies zeigt sich auch im Vergleich mit anderen Gemeinden in der näheren Umgebung. Einzig die Gemeinde Teufen im Kanton Appenzell Ausserrhoden weist ein ähnlich hohes Preisniveau auf, wo sich die attraktiven Steuern im Preis bemerkbar machen bzw. sich im Boden kapitalisieren.

Abbildung 85 Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>) für ein EFH Neubau

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand 31. Dezember 2017.

Bei den Preisen für Altbau-Einfamilienhäuser zeigt sich ein ähnliches Bild, jedoch insgesamt auf tieferem Niveau. Zudem liegen die Preise näher beieinander bzw. die Streuung ist kleiner. So liegt der Medianpreis eines Altbau-EFH in der Stadt St. Gallen bei rund 7'900 CHF/m<sup>2</sup>. Auch hier weisen neben der Stadt die Gemeinden Gaiserwald und Teufen die höchsten Preisniveaus auf.

Das Preisniveau unterscheidet sich zum einen von Gemeinde zu Gemeinde stark, was durch die Unterschiede in der Makrolage zu erklären ist. Die Makrolage beschreibt die Qualität der Standortgemeinde/-ortschaft, und ist unter anderem vom Steuerniveau, der regionalen und überregionalen Verkehrserschliessung und der grossräumigen Zentralität abhängig. Zur Veranschaulichung: Der Marktwert eines Einfamilienhauses in der Ortschaft mit der besten Makrolage liegt rund zehnmal höher als der Wert eines identischen Objekts in der Ortschaft mit der schlechtesten Makrolage der Schweiz.

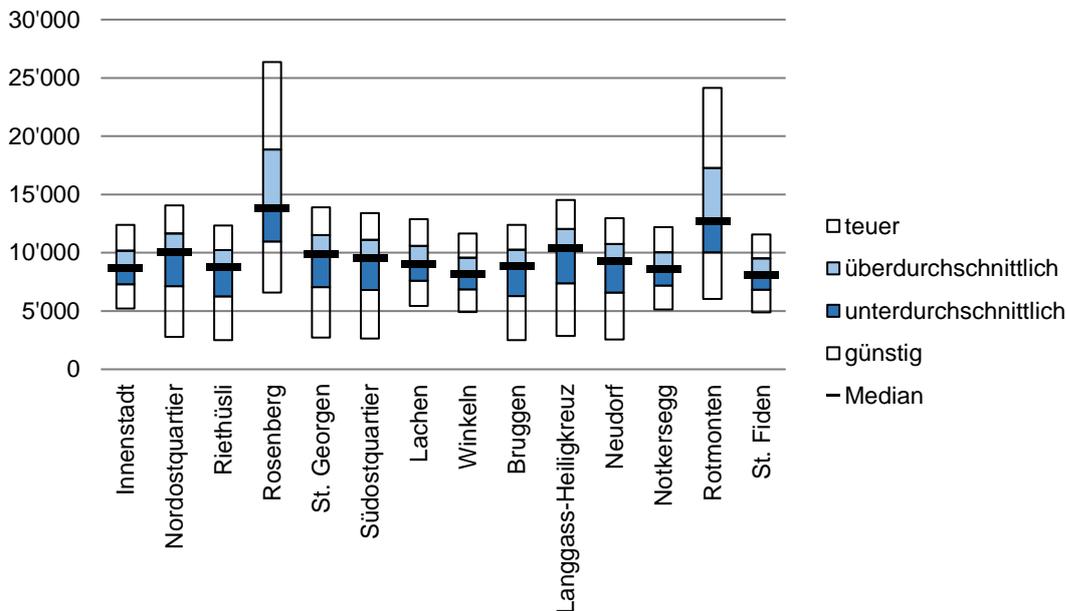
Abbildung 86 Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>) für ein EFH Altbau in Gemeinden

Anmerkung: Baujahr vor 2010.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand 31. Dezember 2017.

Zum anderen variiert das Preisniveau auch innerhalb einer Gemeinde stark. Hierbei spielt die Mikrolage der Liegenschaft, also die Lage innerhalb der Ortschaft bzw. des Stadtquartiers, die entscheidende Rolle. Sie wertet die lokalen Gegebenheiten in der unmittelbaren Umgebung einer Immobilie wie die kleinräumige Verkehrserschliessung, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen, die Lärmbelastung, die Besonnung und Aussicht. Diese kleinräumigen Lageeigenschaften führen zu erheblichen kleinräumigen Preisunterschieden. Der Marktwert eines Einfamilienhauses an der besten Mikrolage einer Gemeinde/Ortschaft liegt rund 30% höher als der Wert eines identischen Objekts an einer durchschnittlichen Lage innerhalb derselben Gemeinde/Ortschaft.

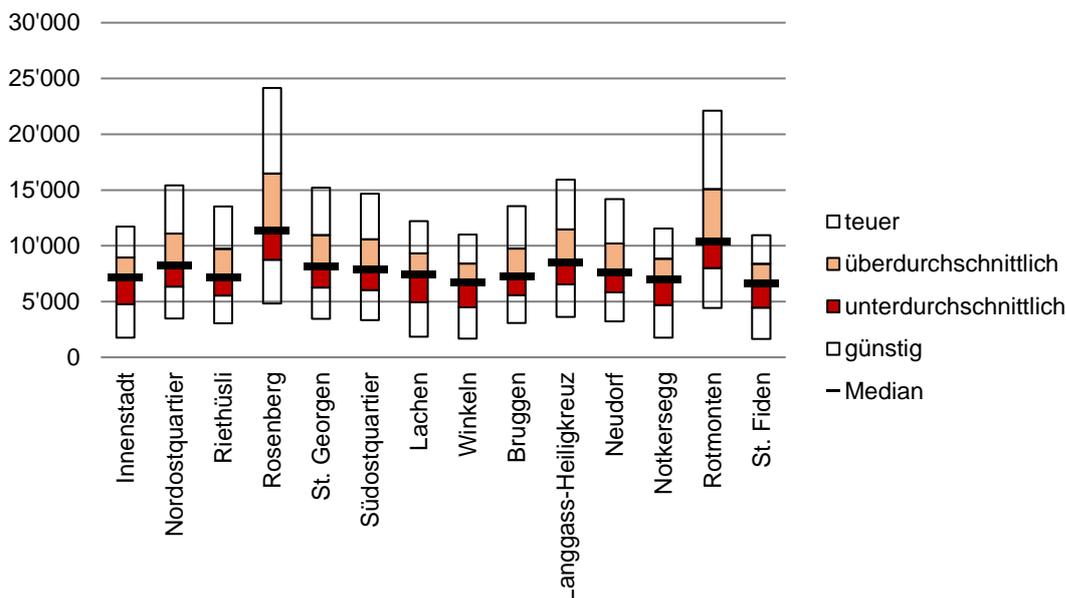
Abbildung 87 Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>) für ein EFH Neubau in St. Gallen



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand 31. Dezember 2017.

So liegt das Preisniveau in der Stadt St. Gallen an den bevorzugten Wohnlagen auf dem Hügel auf der Nordseite der Stadt, in den Quartieren Rotmonten und Rosenberg, deutlich höher als in anderen Quartieren der Stadt. Während EFH-Quadratmeterpreise im Quartier Rotmonten bei rund 13'900 CHF (Median) liegen, sind diese beispielsweise im Quartier Winkeln mit rund 8200 CHF/m<sup>2</sup> deutlich tiefer. Ähnliche Unterschiede im Preisniveau zeigen sich auch bei den Altbau-EFH.

Abbildung 88 Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>) für ein EFH Altbau in St. Gallen

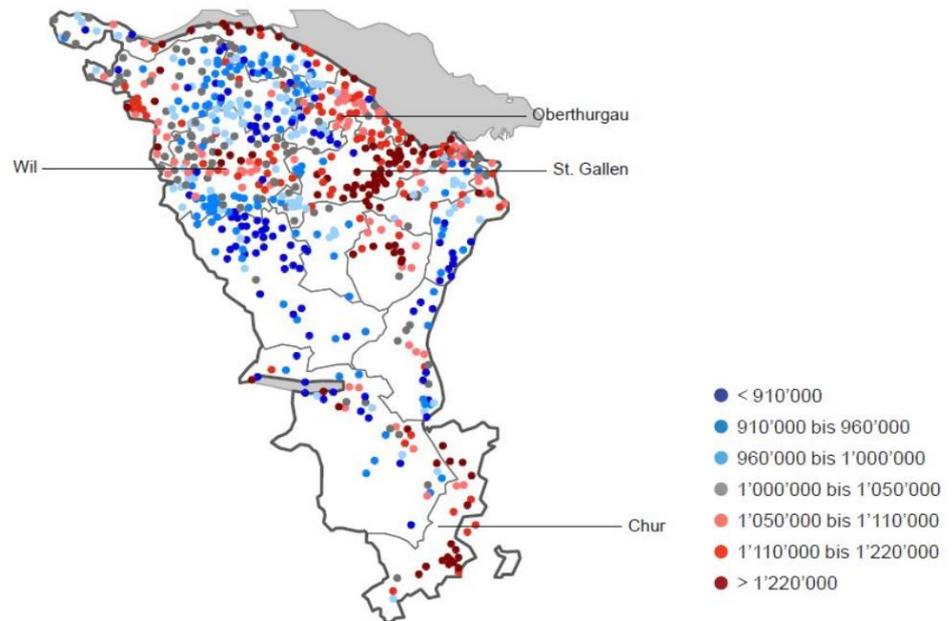


Anmerkung: Baujahr vor 2010.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand 31. Dezember 2017.

Auch innerhalb der Region Ostschweiz zeigen sich die Einflüsse der Makrolage auf die Preisniveaus. Neben der Stadt St. Gallen weisen auch die in guter Erreichbarkeit gelegenen Gemeinden im Kanton Appenzell Ausserrhodens, die überdies über eine tiefe Steuerbelastung für natürliche Personen verfügen, hohe Preisniveaus aus. In den Gemeinden mit direktem Seeanstoss, im Speziellen jene in der Nähe von Konstanz, wie aber auch in den Tourismusgemeinden in den Bergen, zahlt man eine Exklusivitätsprämie.

Abbildung 89 Transaktionspreis in CHF eines durchschnittlichen EFH in Region Ostschweiz

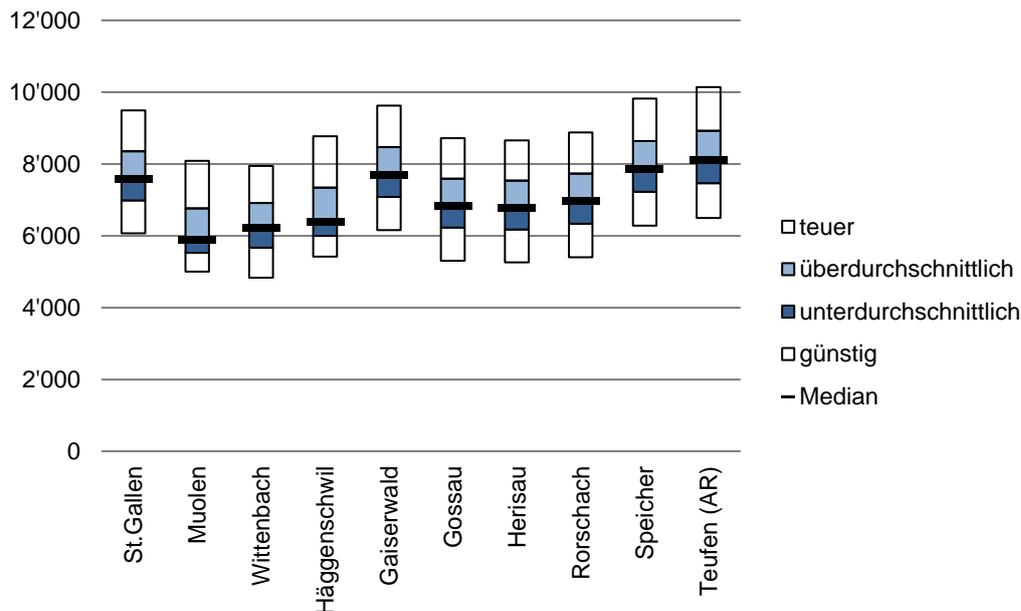


Anmerkung: EFH, Neubau, freistehend, Grundstück 600m<sup>2</sup>, 800m<sup>3</sup> SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

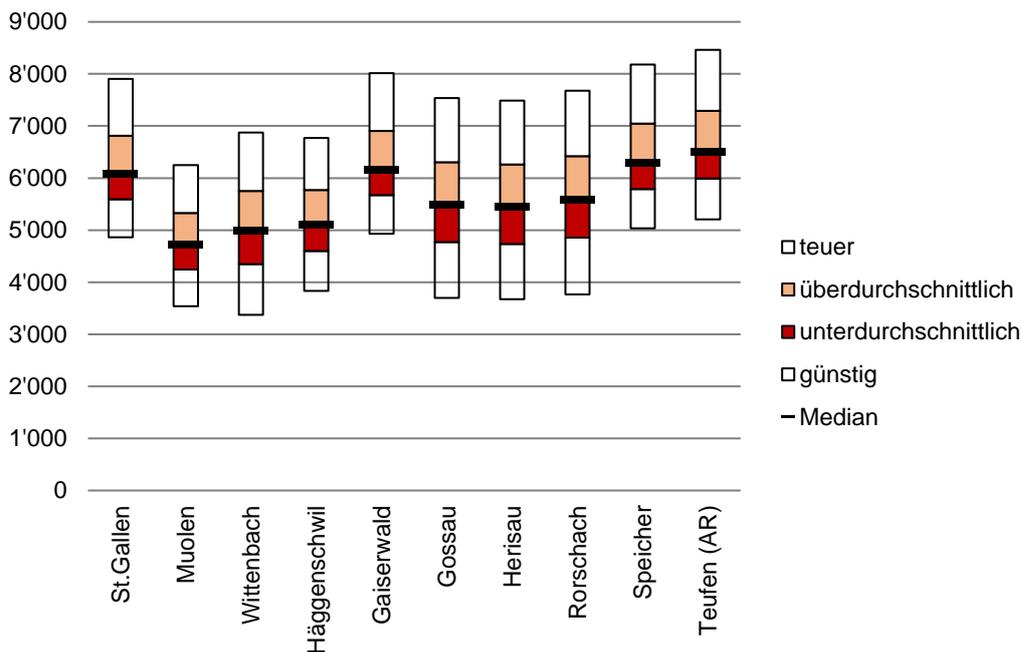
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 31. Dezember 2017, Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

### 5.7.2 Eigentumswohnungen

Auch bei den Eigentumswohnungen sind die Preise das Resultat aus Angebot und Nachfrage und entsprechend ein guter Gradmesser für den Zustand der Märkte. Gerade für den Teil der Bevölkerung, welcher in der Stadt wohnen möchte, wo Wohneigentum meist in Form von Eigentumswohnungen vorhanden ist, sind letztere als Alternative zu EFH attraktiv. Das Preisniveau einer Neubau-EWG in der Stadt St. Gallen beträgt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FRPE rund 7'600 CHF/m<sup>2</sup>. Dies entspricht dem Medianpreis von effektiv beobachteten Transaktionen. Das 25%-Quantil liegt Ende 2017 bei 7'000 CHF/m<sup>2</sup> und das 75%-Quantil bei rund 8'400 CHF/m<sup>2</sup>. Damit liegen die Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche bei EWG deutlich tiefer als bei EFH. Entsprechend können breitere Kreise die Tragbarkeits- und Eigenkapitalkriterien für den Erwerb einer EWG erfüllen als dies bei einem teureren EFH der Fall ist.

Abbildung 90 Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>) für eine EWG Neubau in Gemeinden

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand 31. Dezember 2017.

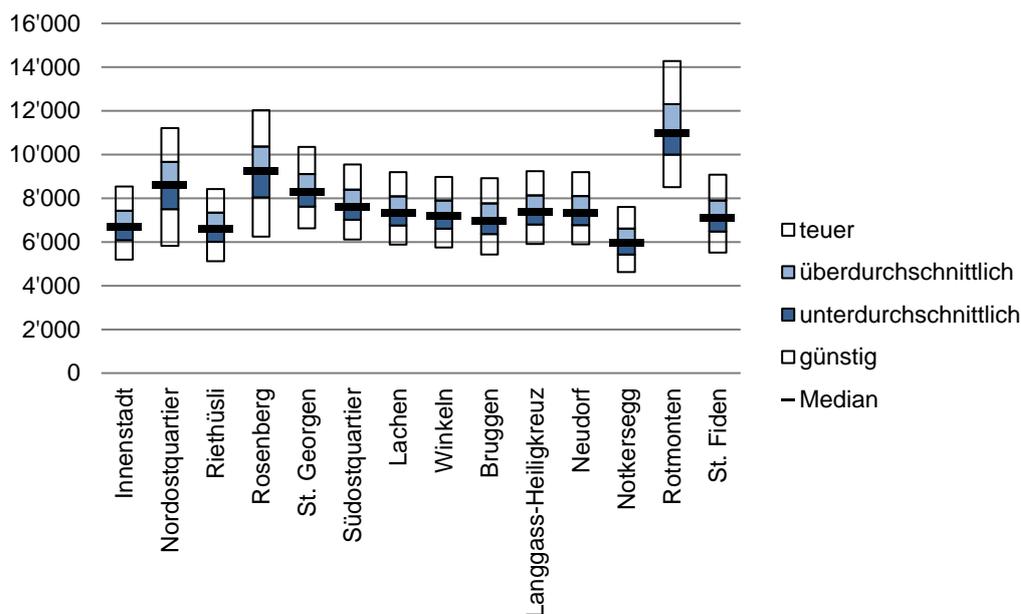
Abbildung 91 Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>) für eine EWG Altbau in Gemeinden

Anmerkung: Altbau entsprechen Objekte mit Baujahr vor 2010.

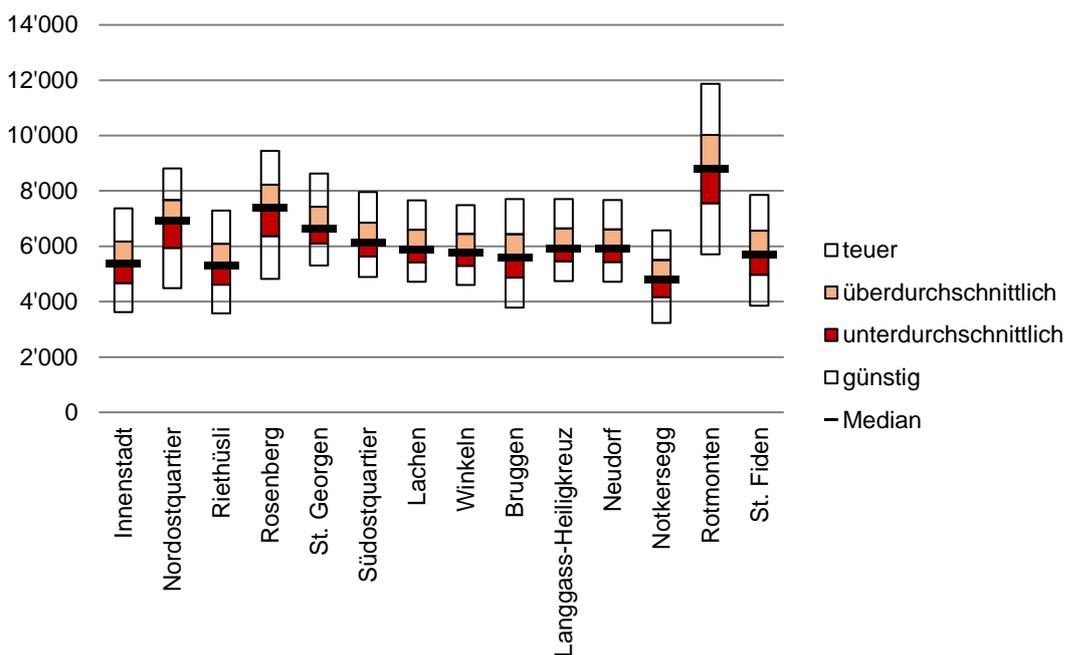
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand 31. Dezember 2017.

Der entscheidende Grund hierfür ist die Tatsache, dass sich die Kosten für Grund und Boden auf mehrere Eigentümer verteilen. Da der Boden einen grossen Teil der Investitionskosten ausmacht, schlägt sich dies bei EWG im Vergleich zu EFH in tieferen Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche nieder.

Das Muster hinsichtlich der Preisunterschiede in den Quartieren der Stadt St. Gallen zeigt sich sehr ähnlich wie bei den EFH-Preisen. Dies ist nicht zuletzt auf die Mikrolage zurückzuführen, welche neben der Makrolage den Preis massgebend determiniert. Dabei fällt das hohe Preisniveau im Quartier Rotmonten auf, wo für eine EWG Neubau pro Quadratmeter Investitionskosten von rund 11'000 CHF (Median) anfallen.

Abbildung 92 Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>) für eine EWG Neubau in St. Gallen

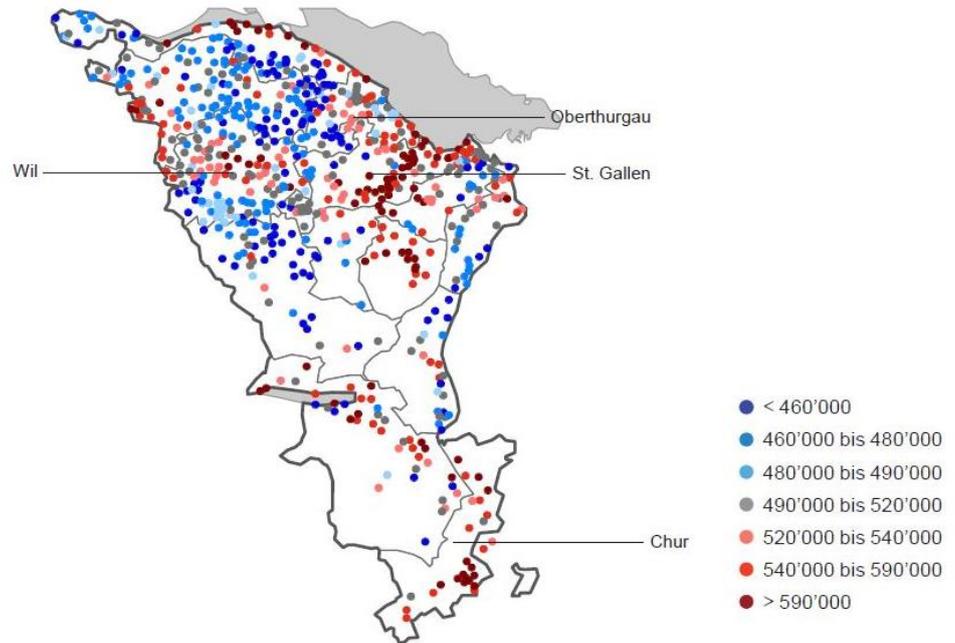
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand 31. Dezember 2017.

Abbildung 93 Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>) für eine EWG Altbau in St. Gallen

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand 31. Dezember 2017.

Die Makrolage bzw. die Qualität der Standortgemeinde /-ortschaft hingegen trägt zu stark unterschiedlichen Preisniveaus bei. Auch hier spielen die Erreichbarkeit wie auch die steuerliche Belastung eine entscheidende Rolle.

Abbildung 94 Transaktionspreis in CHF einer durchschnittlichen EWG in Region Ostschweiz



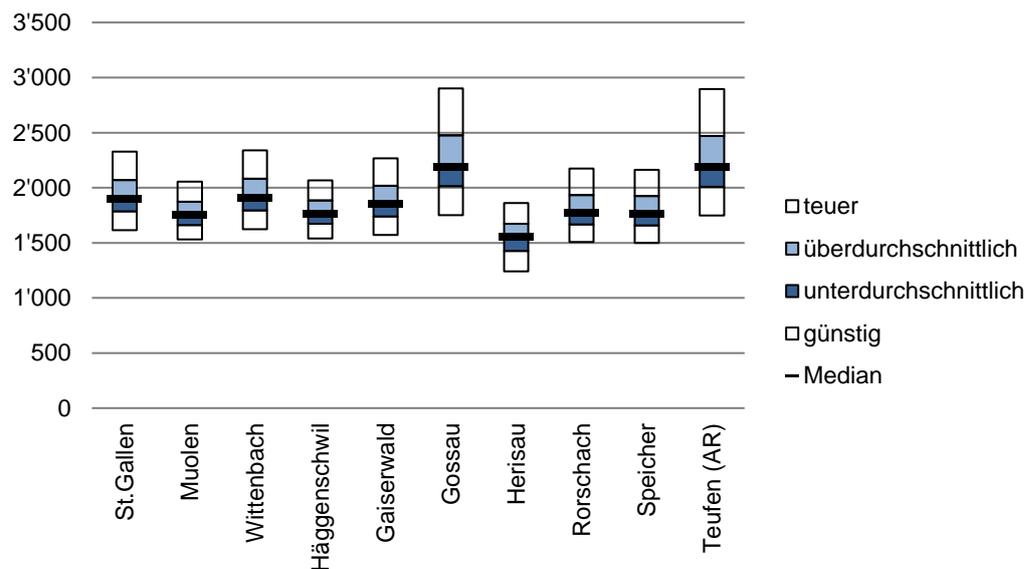
Anmerkung: 3.5-Zimmer, Neubau, 1.OG, Wohnfläche 85m<sup>2</sup> HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 31. Dezember 2017, Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

### 5.7.3 Mietwohnungen

Betrachtet man den negativen Wanderungssaldo bei der Alterskohorte 35-54 scheinen insbesondere Familien bei der Wohnungssuche in der Stadt Schwierigkeiten zu haben ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Es ist möglich, dass sie in der Stadt keine auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wohnung in einem qualitativ guten Umfeld gefunden haben und sich deshalb für einen Wegzug aus der Stadt entschieden haben. Mehr Grünfläche, mehr Raum für die Kinder oder eine bessere Aussicht. Eine Vielzahl von Gründen könnte dafür ausschlaggebend gewesen sein.

Abbildung 95 Verteilung Marktmieten für eine 4-4.5-Zimmer MWG Neubau in Gemeinden

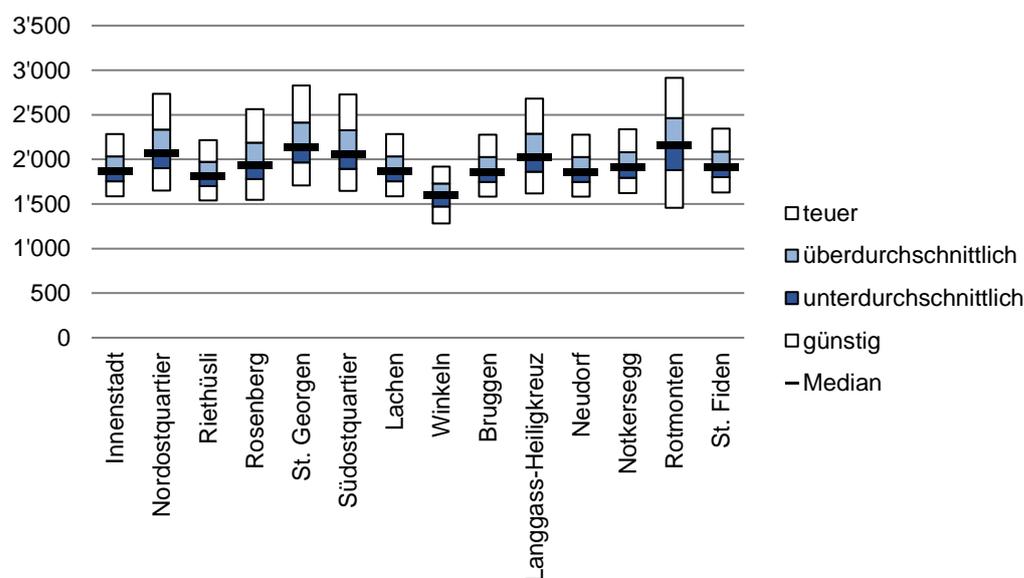


Anmerkung: Preise in CHF/Monat netto

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand 31. Dezember 2017.

Rein finanzielle Überlegungen hingegen dürften nicht immer der ausschlaggebende Grund dafür sein. Zumindest nicht wenn es um die reinen Wohnkosten geht. Gerade in den Gemeinden Wittenbach, Gaiserwald und Teufen, jene Gemeinden die zahlenmässig von der Abwanderung aus der Stadt am stärksten profitierten, liegt das Mietzinsniveau auf sehr ähnlichem Niveau. In der Gemeinde Teufen bezahlt man für eine 4-4.5 Zimmer-Wohnung rund 2'190 CHF/Monat (Median), was deutlich über dem Niveau in der Stadt liegt, wo gemäss dem Medianpreis rund 1'900 CHF/Monat bezahlt werden müssen. In den umliegenden Gemeinden dürfte das Angebot an Neubau-Wohnungen deutlich höher sein. Dabei ist anzunehmen, dass die höhere Verfügbarkeit in Verbindung mit dem höheren Standard und die im Mittel grosszügigere Wohnfläche pro Zimmer einen zusätzlichen Anreiz für den Wegzug aus der Stadt in dieser Lebensphase darstellen.

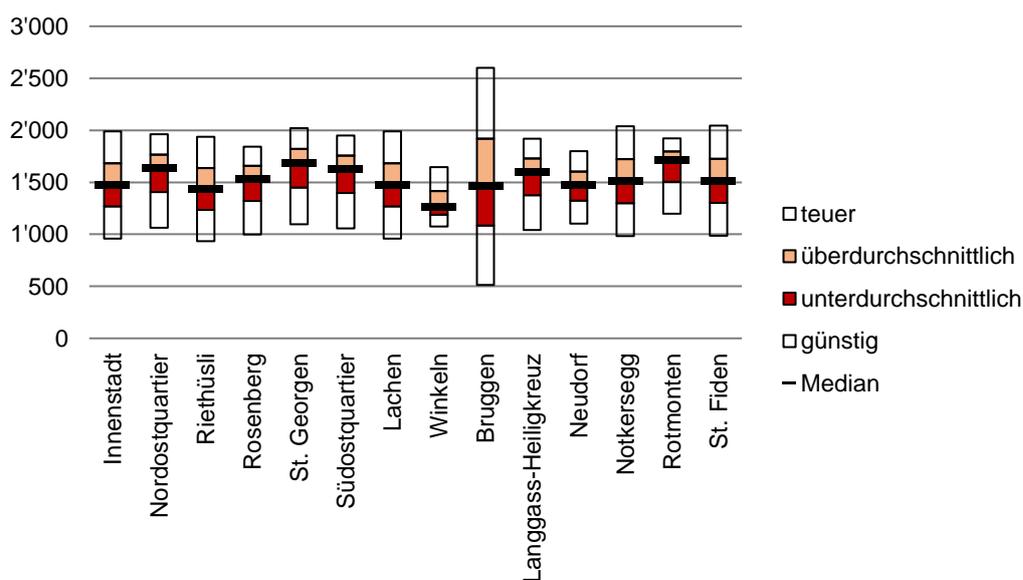
Abbildung 96 Verteilung Marktwerte für eine 4-4.5-Zimmer MWG Neubau in St. Gallen



Anmerkung: Preise in CHF/Monat netto

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand 31. Dezember 2017.

Abbildung 97 Verteilung Marktwerte für eine 4-4.5-Zimmer MWG Altbau in St. Gallen



Anmerkung: Preise in CHF/Monat netto.

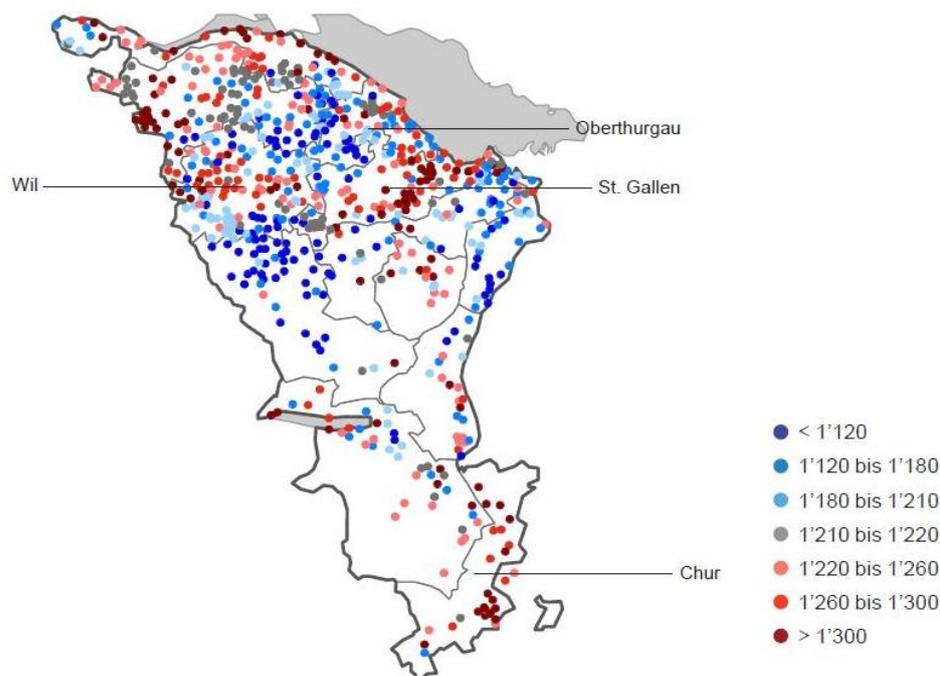
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand 31. Dezember 2017.

Die Differenzen bei den Mietpreinsniveaus zwischen den städtischen Quartieren fallen teils nicht besonders hoch aus. Mietwohnungen an den privilegierten Wohnlagen im Quartier Rotmonten sind zwar die teuersten, die Spannweite jedoch ist ziemlich gross, so dass im günstigeren Segment MWG zu vergleichbaren Preise

wie in anderen Quartieren gefunden werden können. Letztlich spielen im MWG-Segment Eigenschaften wie Zentralität und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln eine derart wichtige Rolle, dass beispielsweise auch im Quartier Langgass-Heiligkreuz hohe Mietzinsen bezahlt werden. Dies im Vergleich zum Preisniveau bei den EFH und EWG, wo die gute Mikrolage, neben der zentralen Lage, vergleichsweise stärker durch Eigenschaften wie Ruhe und Aussicht beeinflusst wird.

Letztlich zeichnet sich die Makrolage auch auf dem Mietwohnungsmarkt für die Unterschiede zwischen den Mietzinsniveaus in den einzelnen Gemeinden/Ortschaften verantwortlich. Speziell die urbanen Räume und die gut erschlossenen Standorte weisen höhere Mietpreisniveaus auf. Entfernt man sich von diesen, reduzieren sich die Wohnkosten für eine durchschnittliche Wohnung rasch.

Abbildung 98 Nettomarktmiete in CHF/Monat einer 2.5-Zimmer MWG in Region Ostschweiz



Anmerkung: Stand 4. Quartal 2017. 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11-15 Wohnungen, 1.OG, Wohnfläche 65m<sup>2</sup> HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 31. Dezember 2017, Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

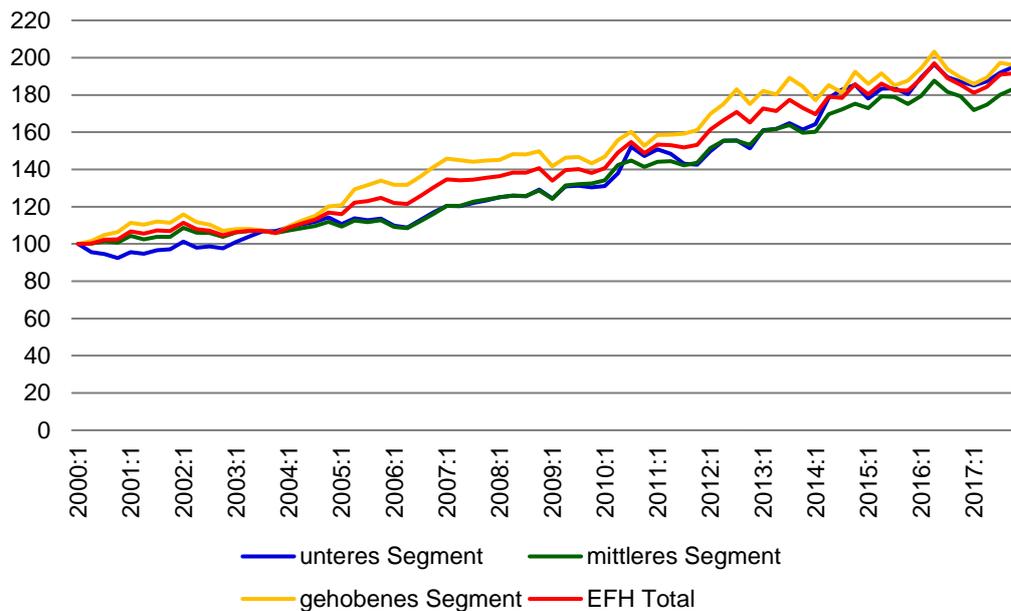
## 5.8 Preisentwicklung

### 5.8.1 Einfamilienhäuser

Von 2000 bis 2017 stiegen die Preise für EFH in der Stadt St. Gallen insgesamt um 91.6%. Sprich, sie haben sich in dieser Zeit beinahe verdoppelt. Ausgehend von unterschiedlichen Niveaus haben sich die verschiedenen Segmente bis Ende 2017 sehr ähnlich entwickelt, wobei das mittlere Segment über die gesamte Zeit vergleichsweise weniger stark zulegte (+83%). Nach geringen Korrekturen im Jahr 2016, erholen sich die EFH-Preise seit dem ersten Quartal 2017 kontinuierlich und legten seither erneut um insgesamt 5.7% zu.

Auch im Vergleich zur Preisentwicklung in der Region oder der Gesamtschweiz war das beobachtete EFH-Preiswachstum in der Stadt St. Gallen hoch. Schweizweit legten die EFH-Preise von 2000 bis 2017 insgesamt um rund 74% zu. In der MS-Region St. Gallen lag das Preiswachstum längere Zeit unterhalb der gesamten Marktentwicklung, die Korrekturen ab Mitte 2016 führten jedoch dazu, dass die Preisentwicklung über den längeren Zeitraum von 2000 bis 2017 praktisch gleichauf liegt. Dies verdeutlicht, dass die Entwicklung der EFH-Preise in der Region Ostschweiz in der jüngsten Vergangenheit deutlich dynamischer war als in der Gesamtschweiz.

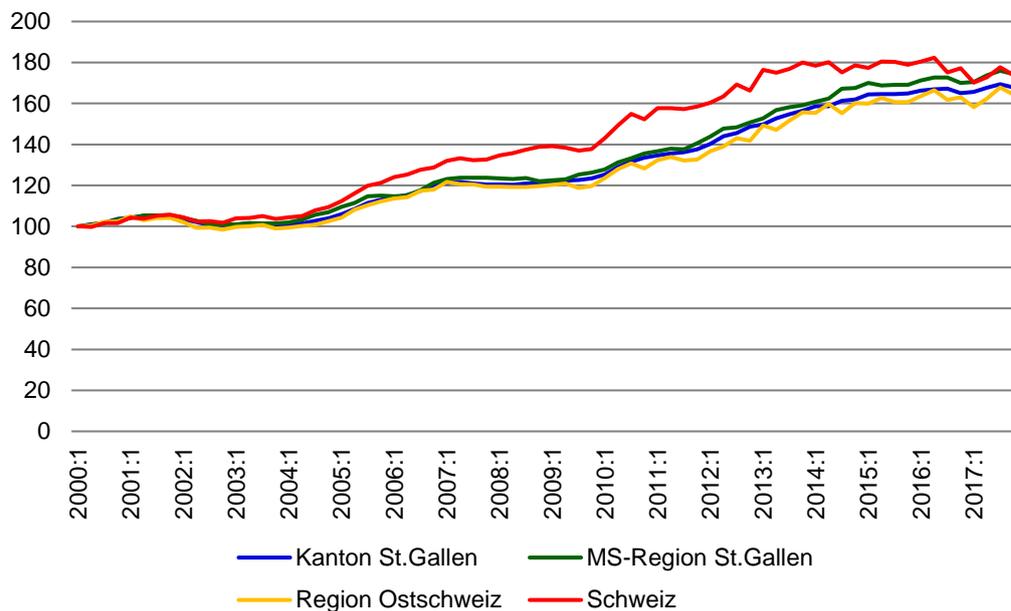
Abbildung 99 Preisentwicklung für EFH in St. Gallen



Anmerkung: 1.Q. 2000 bis 4. Q. 2017. Index (1. Quartal 2000 = 100). Unteres Segment: EFH: einseitig angebaut, 350m<sup>2</sup> Grundstückfläche, 650m<sup>3</sup> SIA 416. Mittleres Segment: EFH: freistehend, 500m<sup>2</sup> Grundstückfläche, 710m<sup>3</sup> SIA 416. Oberes Segment: EFH: freistehend, 900m<sup>2</sup> Grundstückfläche, 1'250m<sup>3</sup> SIA 416. Total: Gewichtetes Aggregat der drei EFH-Marktsegmente.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

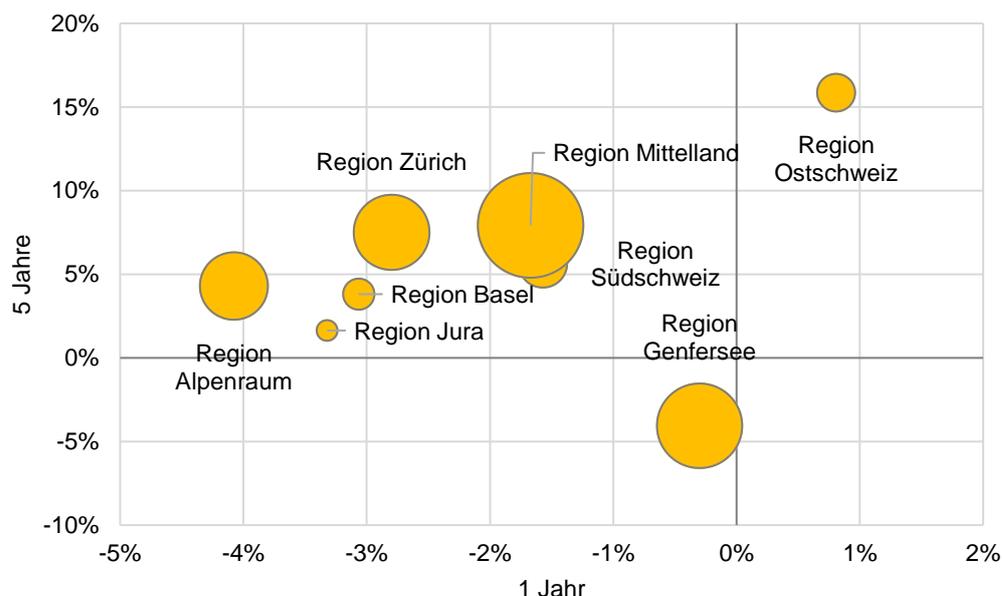
Abbildung 100 Preisentwicklung für EFH nach Regionen



Anmerkung: 1.Q. 2000 bis 4. Q. 2017. Index (1. Quartal 2000 = 100).

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abbildung 101 Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EFH in den Regionen



Anmerkung: Gesamtindex EFH, Kreisgrösse proportional zum jeweiligen Marktvolumen. Rote Linie: Schweiz.

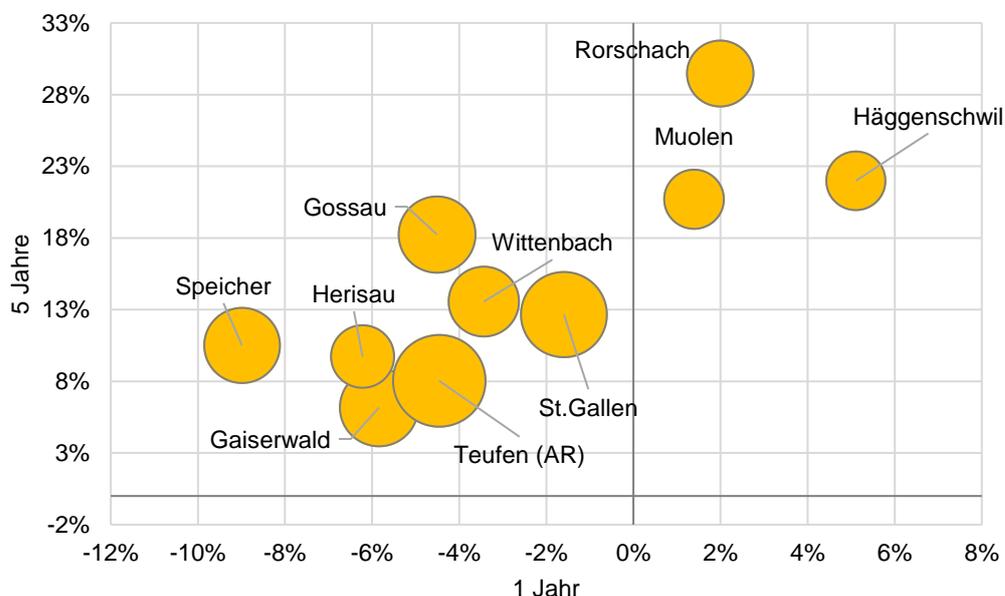
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2017.

Betrachtet man die Situation im letzten Quartal 2017 im Vergleich zum Endjahresquartal 2012 legten die EFH-Preise in der Stadt St. Gallen um insgesamt 16% zu, während schweizweit die EFH-Preise noch um 4.6% zulegen konnten. Dies ähnlich zur hohen Dynamik in der Region Ostschweiz, wo sowohl die kurzfristige wie auch die mittelfristige EFH-Preisentwicklung deutlich höher war als in den anderen Regionen der Schweiz.

In der Betrachtung der Jahresveränderung liegt das Preiswachstum der jüngsten Vergangenheit aufgrund der Preisnachteile zu Beginn des Jahres 2016 leicht tiefer. So waren die EFH-Preise in der Stadt St. Gallen 2017 im Vorjahresvergleich mit  $-1.4\%$  leicht rückläufig. Massgebend hierfür verantwortlich waren sowohl Preisrückgänge im mittleren wie auch im gehobenen Segment.

Mit Ausnahme von Rorschach, Muolen und Häggenschwil war die EFH-Preisentwicklung in allen Gemeinden in der näheren Umgebung leicht negativ. Die drei letztgenannten Gemeinden verzeichneten auch über die letzten fünf Jahre die höchsten Preiszuwächse.

Abbildung 102 Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EFH in näherer Umgebung

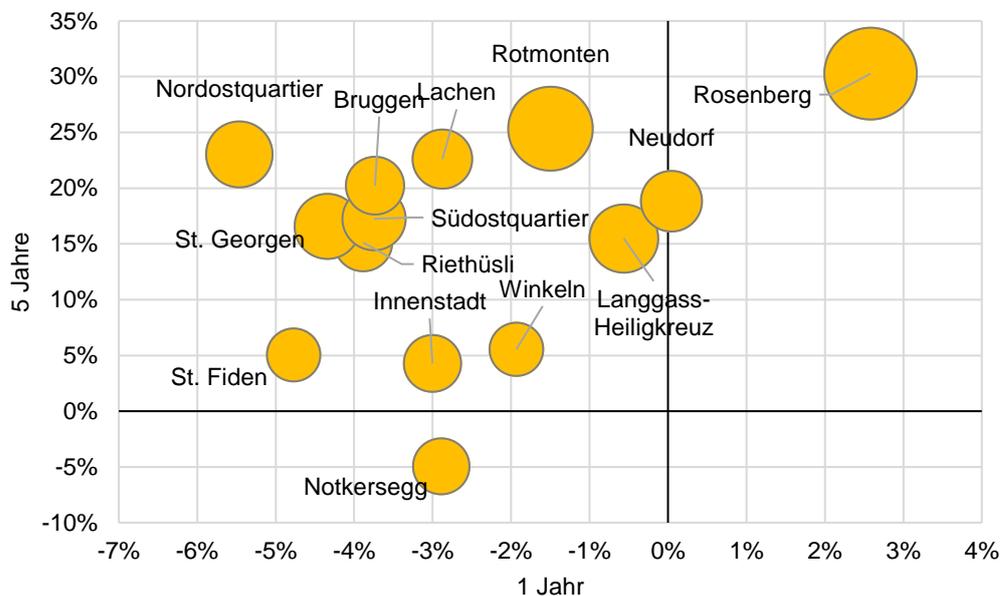


Anmerkung: Summe über 4 Quartale. Gesamtindex EFH, Kreisgrösse abhängig vom Preisniveau 4. Quartal 2017.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2017.

Die negative Preisentwicklung macht sich auch auf Quartierebene bemerkbar, wo einzig im Quartier Rosenberg noch Preiszuwächse zu beobachten waren. Im Quartier Notkersegg lag die EFH-Preisentwicklung sowohl über ein Jahr wie auch über die letzten fünf Jahre im negativen Bereich.

Abbildung 103 Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EFH in St. Galler Quartieren



Anmerkung: Summe über 4 Quartale. Mittleres Segment. Beim Quartier Innenstadt wird aufgrund fehlender Daten die 1- und die 3-jährige Preisentwicklung angegeben. Kreisgrösse abhängig vom Preisniveau 4. Quartal 2017.

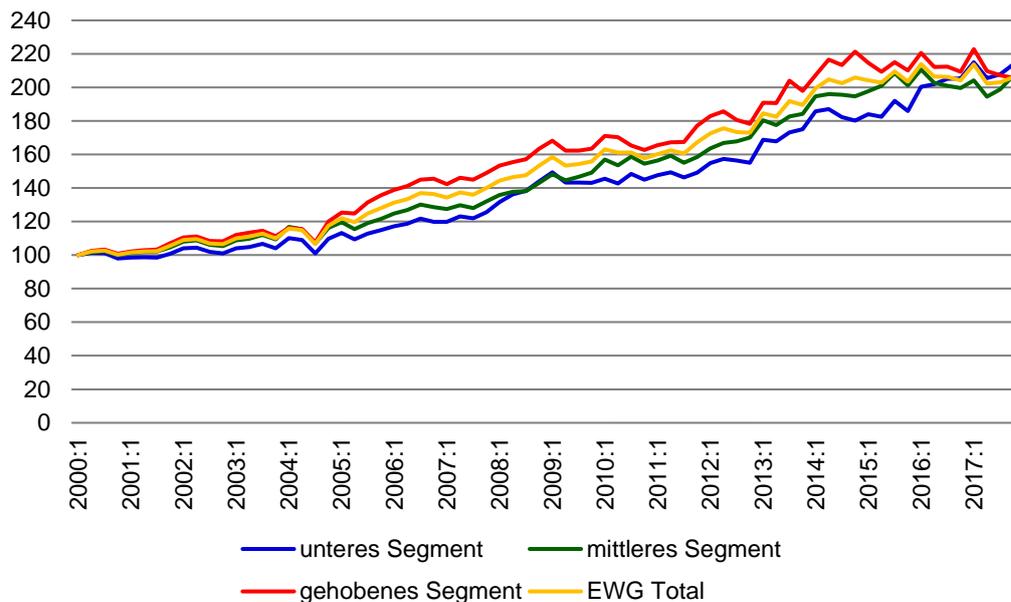
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2017.

### 5.8.2 Eigentumswohnungen

EWG haben sich in den vergangenen Jahren wegen der ausserordentlich niedrigen Finanzierungskosten und der damit verbundenen höheren Nachfrage stark verteuert. Die Preisentwicklung war insgesamt gar noch stärker als dies bei den EFH der Fall war. So verteuerten sich schweizweit die EWG von 2000 bis 2017 um rund 106.6%. Auch in der Stadt St. Gallen legten die EWG-Preise insgesamt in der gleichen Zeitspanne um hohe 106.2% zu - was mehr als einer Verdoppelung entspricht. Gerade das untere Segment profitierte dabei in den letzten Jahren stark von Verdrängungseffekten aus dem EFH-Bereich wie aber auch aus dem gehobenen EWG-Segment, was insgesamt zu einer Teuerung von 113.8% seit Anfang 2000 beitrug. Während das mittlere und das gehobene Segment ab Anfang 2016 gewisse Preisabschläge hinnehmen mussten, legte das untere Segment unverdrossen weiter zu.

Wenn auch weniger ausgeprägt, war die Preisdynamik bei den EWG auch auf Ebene Kanton oder der Region Ostschweiz hoch. Ähnlich zur Situation in der Stadt St. Gallen haben die Wertänderungsrenditen sowohl schweizweit wie auch auf kantonaler Ebene seit Ende 2014 jedoch merklich abgenommen. Die EWG-Preise tendieren seither mehrheitlich seitwärts. Ab Anfang 2016 setzten preisliche Korrekturen ein, die jedoch seit Mitte vergangenen Jahres und dem zu diesem Zeitpunkt einsetzenden konjunkturellen Aufschwung ein Ende fanden. Zuletzt wurden wieder leicht steigende EWG-Preise notiert, die die vorherigen Preiseinbussen jedoch noch nicht zu kompensieren vermögen.

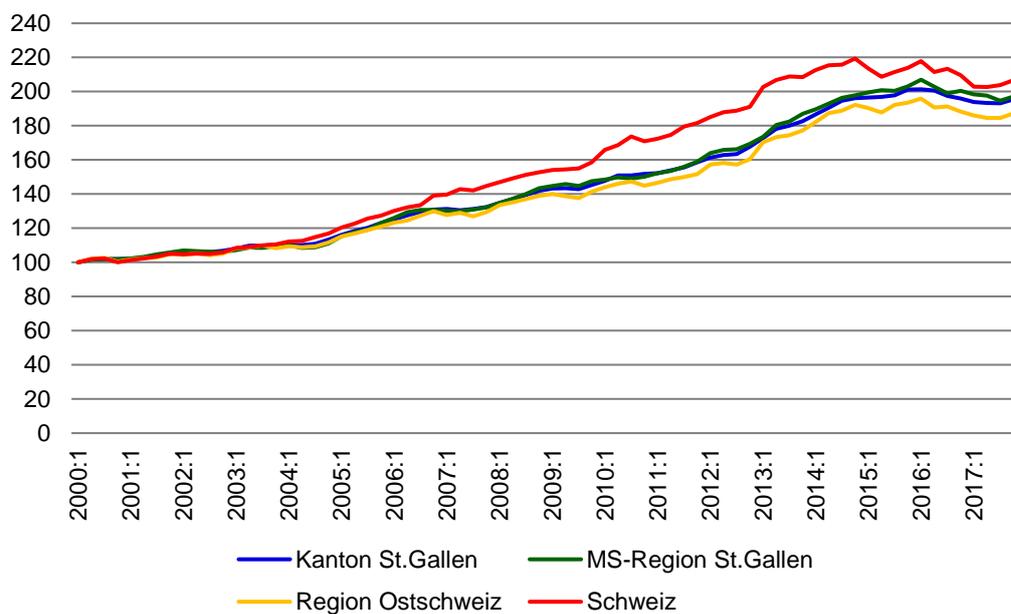
Abbildung 104 Preisentwicklung für EWG nach Segmenten in St. Gallen



Anmerkung: 1.Q. 2000 bis 4. Q. 2017. Index (1. Quartal 2008 = 100). Mittleres Segment.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

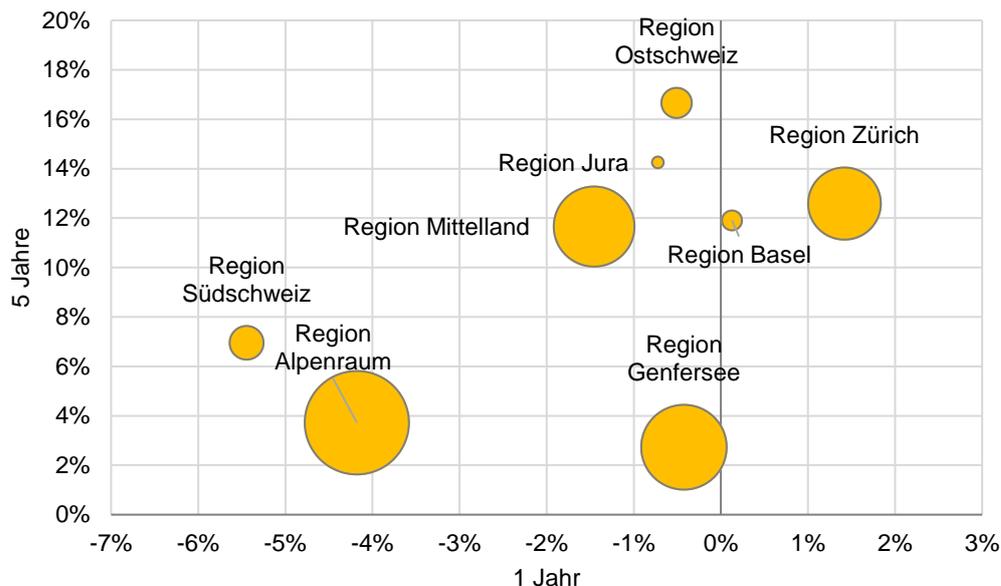
Abbildung 105 Preisentwicklung für EWG nach Regionen



Anmerkung: 1.Q. 2000 bis 4. Q. 2017. Index (1. Quartal 2000 = 100).

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abbildung 106 Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EWG in den Regionen

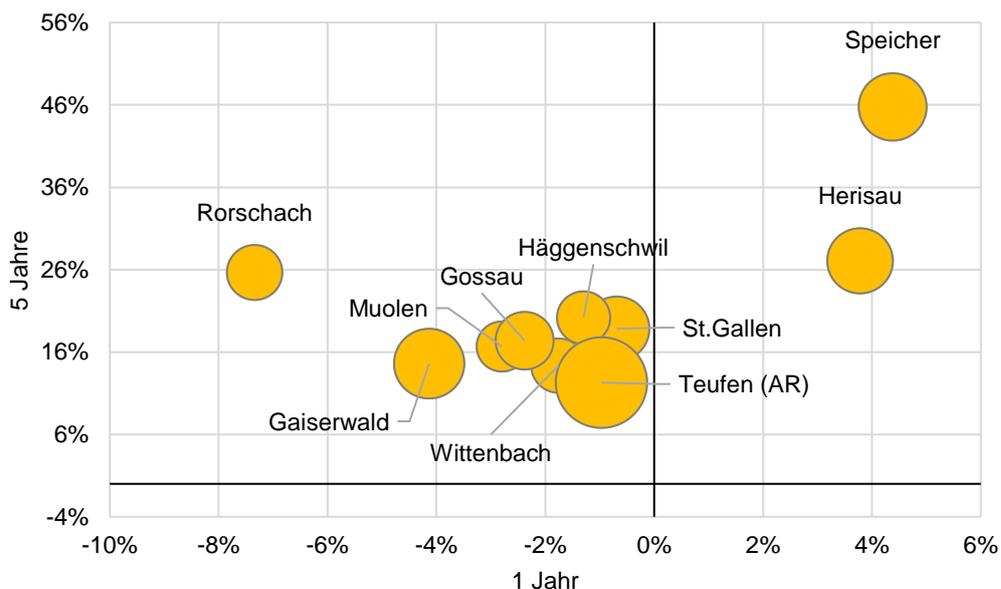


Anmerkung: Gesamtindex EFH, Kreisgrösse proportional zum jeweiligen Marktvolumen. Rote Linie: Schweiz.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2017.

Hinsichtlich der EWG-Preisentwicklung in den Regionen zeigen sich, analog zum EFH-Markt, grosse Unterschiede. In der Region Ostschweiz liegen die Preise Ende 2017 auf einem rund 17% höheren Niveau als dies vor fünf Jahren der Fall war. Die hohen Preiszuwächse rühren jedoch noch von den Jahren vor 2014. Im Vergleich zum Vorjahr resultiert hingegen ein negatives Preiswachstum. Einzig in der Region Zürich vermochten die Preise in der jüngsten Vergangenheit noch zuzulegen. Im Alpenraum, wo die Zweitwohnungsinitiative und der damit ausgelöste Bauboom an einigen Orten ein Überangebot zur Folge hatte, lag die Preisentwicklung über fünf Jahre im Regionenvergleich am tiefsten. Im Vergleich zum Vorjahr gaben die EWG-Preise im Alpenraum um über 4% nach. Seit Mitte 2017 hat dieser Negativtrend in den meisten Grossregionen jedoch vorerst ein Ende gefunden; im Quartalsvergleich sind wieder vermehrt Wertzuwächse zu beobachten.

Abbildung 107 Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EWG in näherer Umgebung



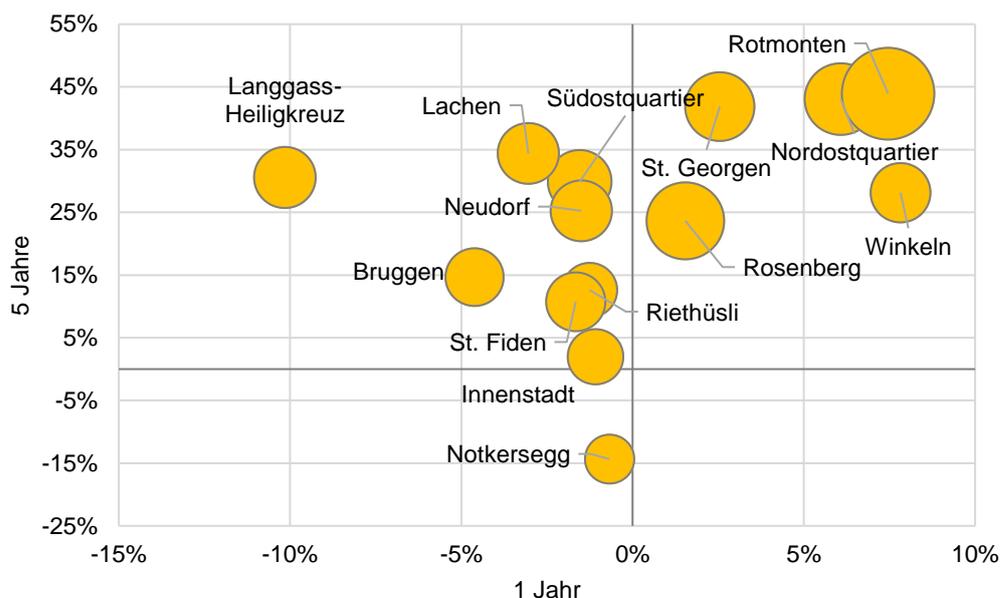
Anmerkung: Gesamtindex EWG. Kreisgrösse abhängig vom Preisniveau im 4. Quartal 2017.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2017.

Auch in der näheren Umgebung der Stadt St. Gallen wurden zuletzt im Vorjahresvergleich Preisrückgänge gemessen. Während beispielsweise in der Gemeinde Gaiserwald die EWG-Preise über die letzten fünf Jahre insgesamt um rund 14.6% zulegen konnten, verzeichneten sie 2017 im Vorjahresvergleich ein Minus von rund 4.1%. Einzig in den Gemeinden Speicher und Herisau wurden sowohl in der kurzen- wie auch in der mittleren Frist steigende EWG-Preise registriert.

Obwohl in der Stadt St. Gallen 2017 im Vorjahresvergleich insgesamt rückläufige EWG-Preise beobachtet wurden, ist es möglich, dass gerade in einem heterogenen Markt, die Preise an einzelnen Standorten noch zulegen können. Entgegen der Situation auf dem EFH-Markt, wo einzig im Quartier Rosenberg noch Preiszuwächse zu beobachten waren, legten die EWG-Preise in mehreren Quartieren kräftig zu. Während unter anderen Rotmonten und Winkeln sowohl in der kurzen- wie auch der mittleren Frist zu den Quartieren mit steigenden EWG-Preisen gehören, sind sie in Notkersegg in beiden Zeiträumen rückläufig.

Abbildung 108 Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für EWG in den St. Galler Quartieren



Anmerkung: Mittleres Segment EWG. Beim Quartier Innenstadt wird aufgrund fehlender Daten die 1- und die 3-jährige Preisentwicklung angegeben. Kreisgrösse abhängig vom Preisniveau im 4. Quartal 2017.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2017.

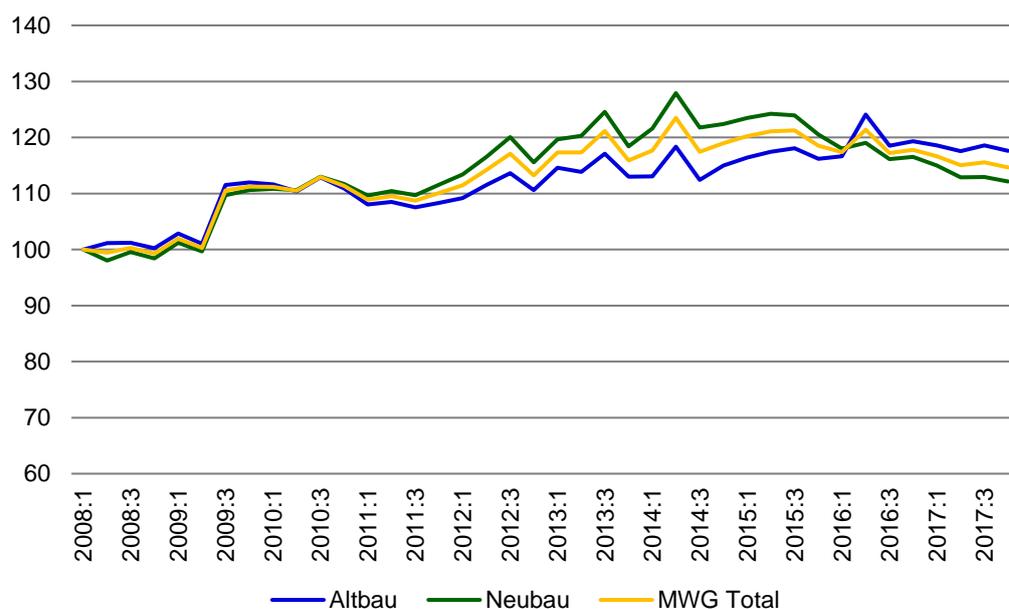
### 5.8.3 Mietwohnungen

Das Niedrigzinsumfeld der vergangenen Jahre, welches nach wie vor anhält, hat zu einem schweizweiten Investitionsboom in Renditeliegenschaften geführt. Dadurch hat sich das Angebot an Mietwohnungen massiv ausgeweitet. Die massiven Bauinvestitionen flossen jedoch nicht immer dorthin, wo die Menschen auch leben und wohnen wollen. Insbesondere abseits der Zentren fiel die Angebotsausweitung teils hoch aus, die Nachfrage von morgen und übermorgen wurde bereits frühzeitig erstellt. Mit der zeitgleich rückläufigen Migration stiegen die Leerstände an.

Neben der schieren Menge zeichnen sich teilweise nicht bedarfsgerechte Nutzungskonzeptionen für diese Entwicklung verantwortlich und trugen dazu bei, dass die Leerstände insbesondere auch im Neubaubereich stiegen. Die Mieten gerieten in der Folge zunehmend unter Druck. Gleichzeitig sind die Märkte an den stark nachgefragten Standorten nach wie vor ausgetrocknet und erschwingliche Wohnungen sind Mangelware.

Die Wohnungsmieten bei abgeschlossenen Mietverträgen legten in der Stadt St. Gallen seit Anfang 2008 bis Ende 2017 um 14.7% zu. Seit das Mietzinsniveau Mitte 2014 seinen Höhepunkt erreichte - +23.5% im Vergleich zu Anfang 2008 - beobachten wir weitgehend sinkende Marktmieten. Die Preisnachlässe, ausgehend von höheren Niveaus, waren jüngst bei den Neubau-Wohnungen stärker ausgeprägt. Die Marktmieten von Altbau-Wohnungen tendierten in der jüngsten Vergangenheit mehrheitlich seitwärts.

Abbildung 109 Preisentwicklung für MWG in St. Gallen



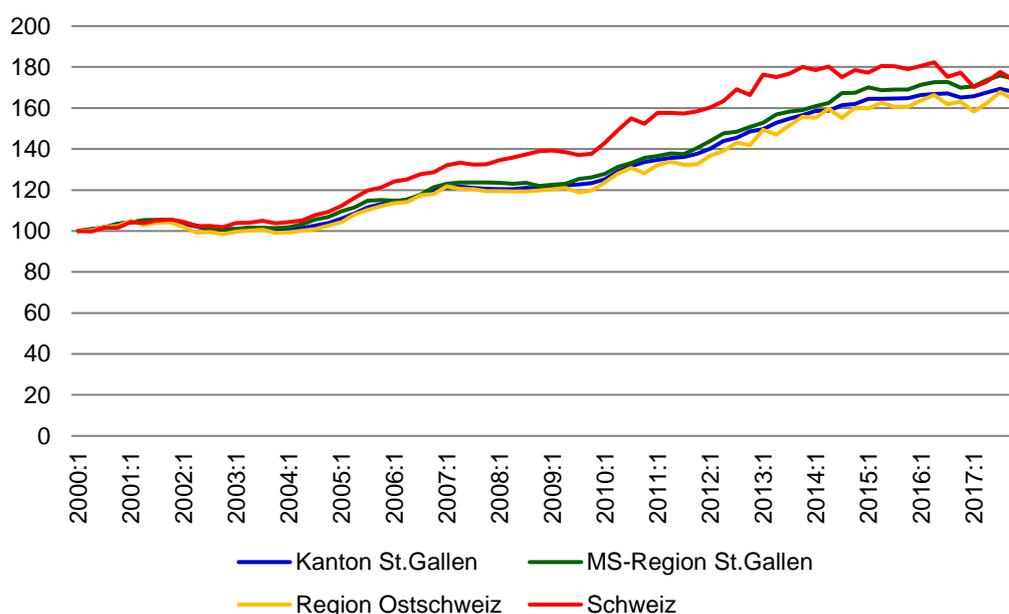
Anmerkung: Marktmietindizes MWG, 1.Q. 2008 bis 4. Q. 2017. Index (1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2017.

Ab 2004 bis zur Finanzkrise entwickelten sich die Marktmieten in der Ostschweiz oder der MS-Region St. Gallen im Vergleich zur Gesamtschweiz wenig dynamisch. Im Anschluss darauf fand bis 2013 eine grösstenteils ähnliche Marktentwicklung statt. Während schweizweit die Marktmieten in der Folge bis Anfang 2016 seitwärts tendierten, legten die Marktmieten in der Umgebung von St. Gallen weiter zu, so dass letztlich über einen längeren Zeitraum – von 2000 bis Ende 2017 – die Marktmieten in der Region St. Gallen im gleichen Ausmass zulegten wie in der Gesamtschweiz.

Ähnlich zur Situation in der Stadt St. Gallen wurden zuletzt auch in der Region Ostschweiz rückläufige Marktmieten gemessen. Doch nicht nur in der Ostschweiz; in der regionalen Betrachtung fällt auf, dass in der jüngsten Vergangenheit einzig in den Regionen Alpenraum sowie der Südschweiz noch steigende Mieten zu beobachten waren. In der Region Mittelland, wo sich das Überangebot mittlerweile deutlich bemerkbar macht, liessen die Mieten auch über einen längeren Zeitraum nach.

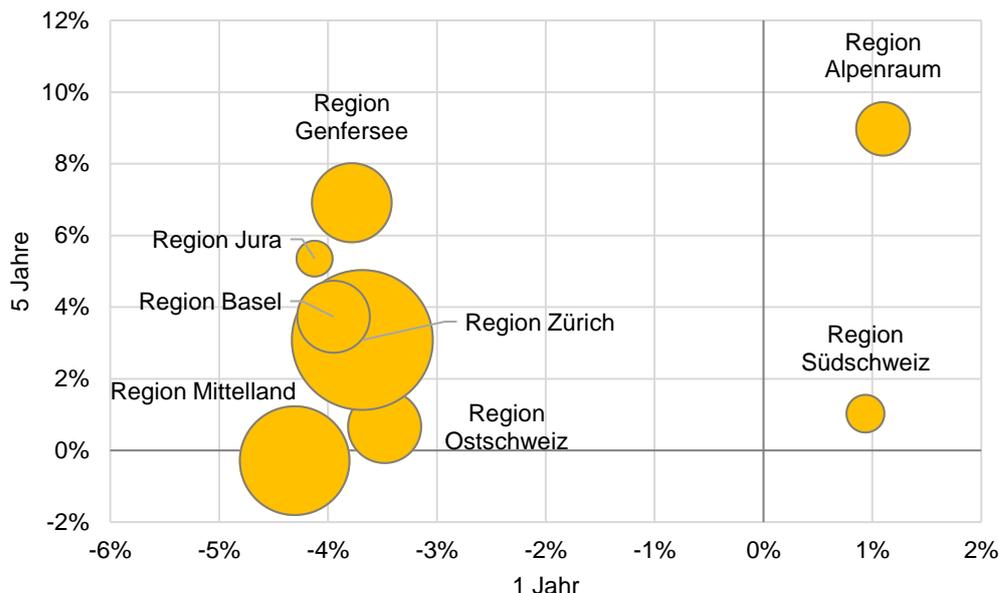
Abbildung 110 Preisentwicklung für MWG in den Regionen



Anmerkung: 1.Q. 2008 bis 4. Q. 2017. Marktmietindizes MWG. Index (1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abbildung 111 Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für MWG in den Regionen

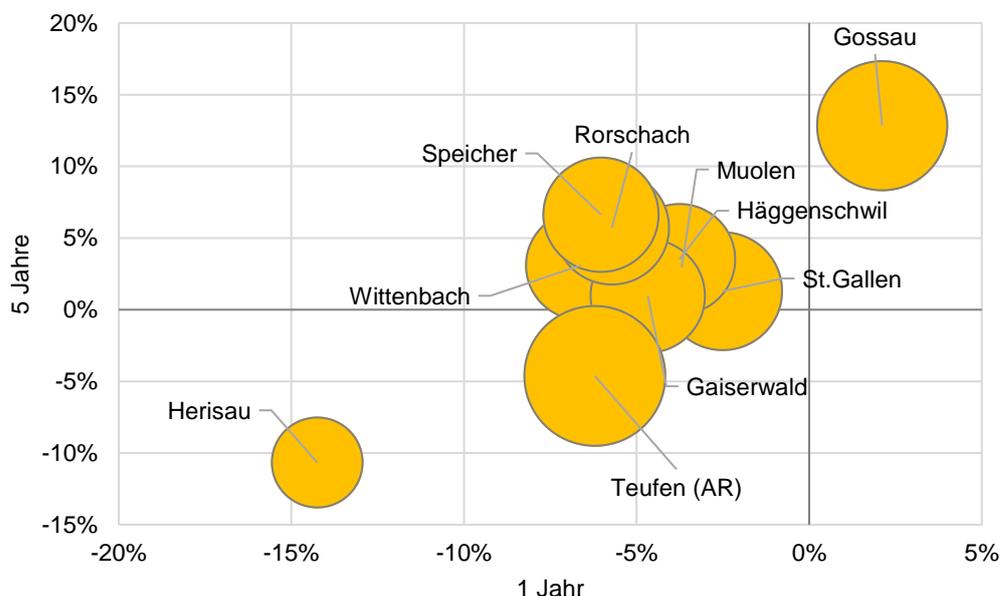


Anmerkung: Gesamtindex MWG, Kreisgrösse proportional zum jeweiligen Marktvolumen. Rote Linie: Schweiz.  
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2017.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auf kommunaler Ebene, wo mit Ausnahme von Gossau, zuletzt ausschliesslich rückläufige Marktmieten beobachtet wurden. Auch hier ist die Entwicklung schwergewichtig von der hohen Bautätigkeit der letzten Jahre in Verbindung mit der sinkenden Migration getrieben. Dabei sind vor allem Neubau-Wohnungen aufgrund des Überangebots und der hohen Mietpreisvorstellungen von Preisnachlässen betroffen. In den Gemeinden Teufen und insbesondere in Herisau liessen die Marktmieten auch in einem mehrjährigen Vergleich über fünf Jahre nach. In der Stadt St. Gallen liegen die Marktmieten im Vorjahresvergleich leicht tiefer, was mitunter auf das hohe Mietpreinsniveau von Anfang 2016 zurückzuführen ist. Im Vergleich zu vor fünf Jahren zeigt sich hingegen, dass die Marktmieten zuletzt leicht nach oben und leicht nach unten ausschlugen, sich insgesamt aber mehr oder weniger stabil zeigen.

Während die Marktmieten gerade in kleineren Gemeinden eine hohe Volatilität aufweisen können und deshalb nicht überinterpretiert werden sollten, dürften sich künftig gewisse Korrekturen vor allem an peripheren Lagen und im gehobenen Segment manifestieren.

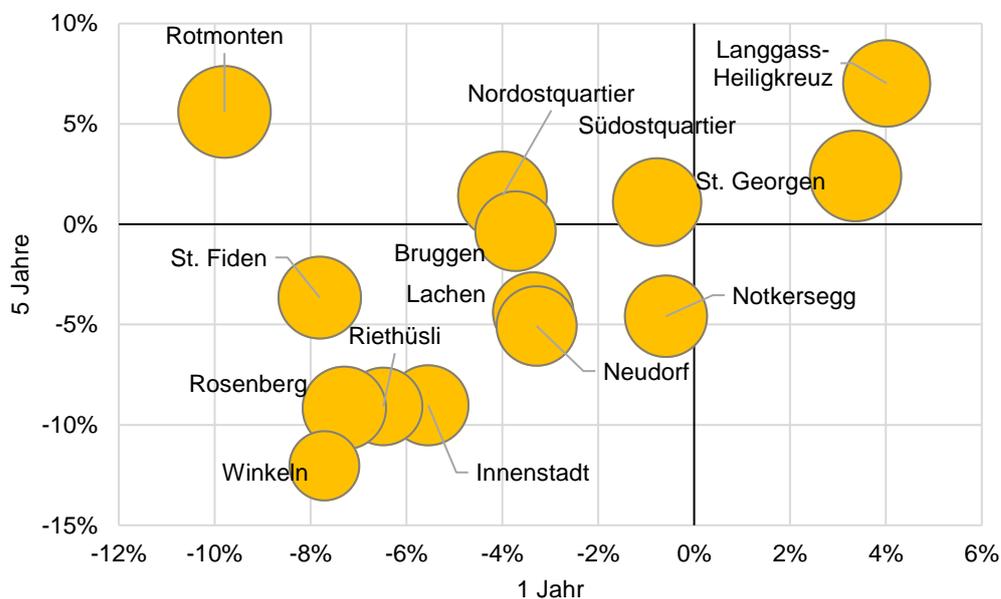
Abbildung 112 Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für MWG in der näheren Umgebung



Anmerkung: Summe über vier Quartale. Gesamtindex EWG. Kreisgrösse abhängig vom Preisniveau im 4. Quartal 2017.  
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2017.

Die beobachtete Entwicklung in der Stadt St. Gallen setzt sich aus den unterschiedlichen Entwicklungen der einzelnen Quartiere zusammen. Während beispielsweise in den Quartieren Langgass-Heiligkreuz und St. Georgen sowohl im Vorjahresvergleich wie auch im Vergleich zu vor fünf Jahren steigende Marktmieten beobachtet wurden, entwickelten sich letztere in Quartieren wie Winkeln oder Rosenberg genau in die gegenläufige Richtung. Auf stark desaggregierter Ebene können die erhobenen Marktmieten jedoch stark ausschlagen, weshalb zur Glättung die Summe über vier Quartale gebildet wird.

Abbildung 113 Kurz- und mittelfristige Preisentwicklung für MWG in den St. Galler Quartieren



Anmerkung: Summe über vier Quartale. Mittleres Segment MWG. Mittelwert über 4 Quartale. Beim Quartier Innenstadt wird aufgrund fehlender Daten die 1- und die 3-jährige Preisentwicklung angegeben. Kreisgrösse abhängig vom Preisniveau im 4. Quartal 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2017.

## 5.9 Preiserwartungen

### 5.9.1 Einfamilienhäuser

Trotz zuletzt leicht rückläufigen Preisen sind die Prognosen für die zukünftige Marktwertentwicklung von EFH in der Region Ostschweiz weitgehend optimistisch. Insbesondere im unteren und mittleren Segment orten wir weiteres Aufwertungspotential. Dafür verantwortlich sind Ausweicheffekte auf noch erschwinglichere Objekte, was einen Aufwertungsdruck von tieferen Niveaus aus zur Folge hat. Diese Objekte dürften sich nicht in der Stadt St. Gallen befinden, wo ein hohes Preisniveau weiterhin für breite Kreise ein Ausschlusskriterium darstellt. EFH-Preise in der Stadt dürften demnach nur noch begrenztes Aufwertungspotential aufweisen.

Tabelle 23 Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser Region Ostschweiz

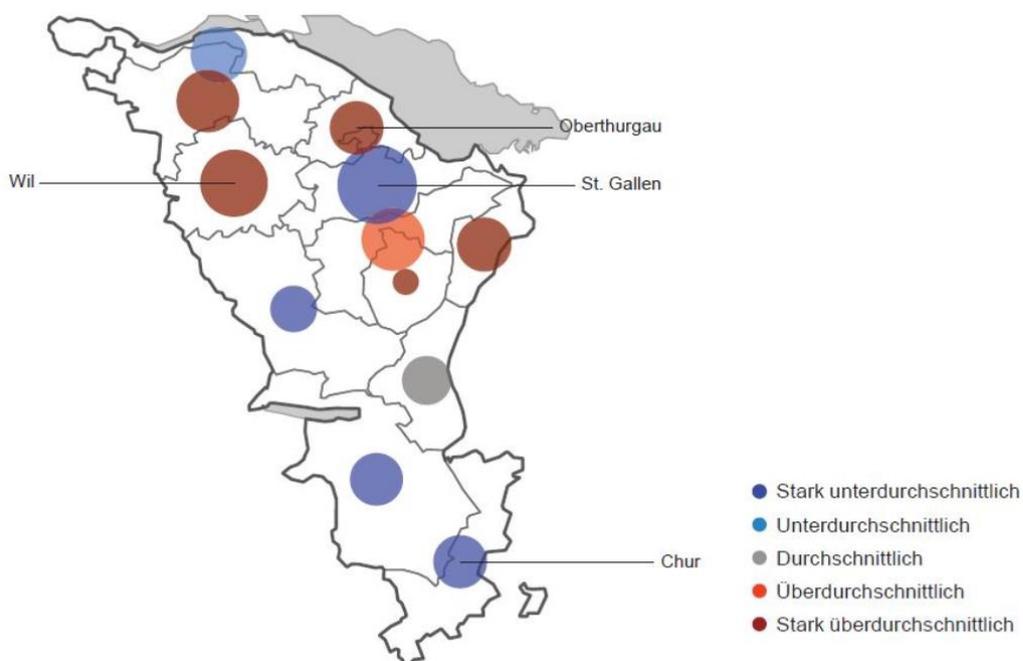
	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
Unteres Segment	●	↗	●	↘	↗	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↗: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↘: starke Verschlechterung.

Quelle: Fahrländer Partner.

Im regionalen Vergleich erwarten wir insbesondere in den Regionen Oberthurgau, im Thurtal, in Wil sowie im Rheintal und im Kanton Appenzell Ausserrhoden überdurchschnittliches Aufwertungspotential, während unter anderem für die MS-Region St. Gallen und das Toggenburg stark unterdurchschnittliche Tendenzen zu erwarten sind. Dies bedeutet jedoch nicht a priori, dass die Preise in diesen MS-Regionen sinken werden, sondern dass sie sich im Vergleich zur Region Ostschweiz unterdurchschnittlich entwickeln. Steigen die Preise in der Ostschweiz, so können sie in St. Gallen ebenfalls steigen, jedoch weniger stark als in der Region Ostschweiz.

Abbildung 114 Prognostizierte EFH-Preisentwicklung nach MS-Regionen in der Ostschweiz

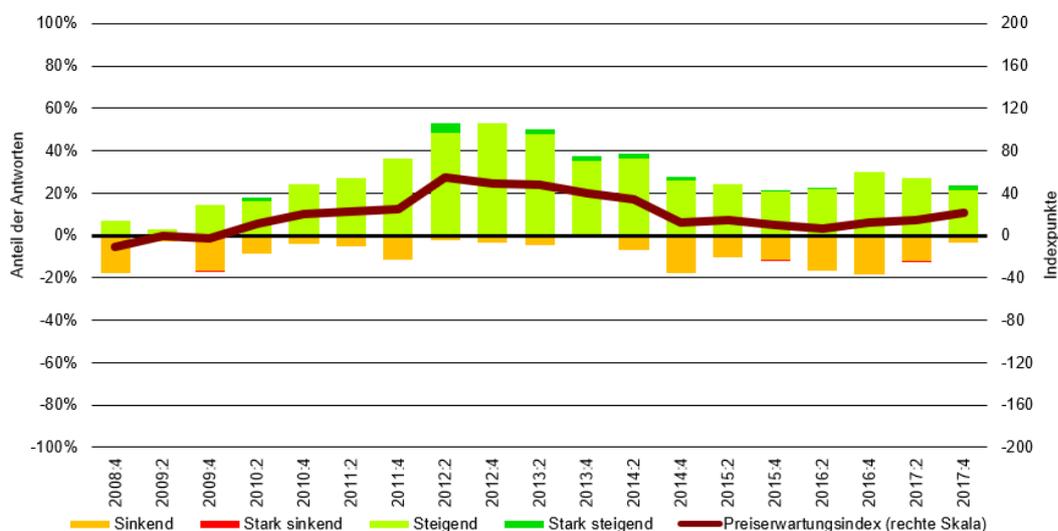


Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016-2020; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

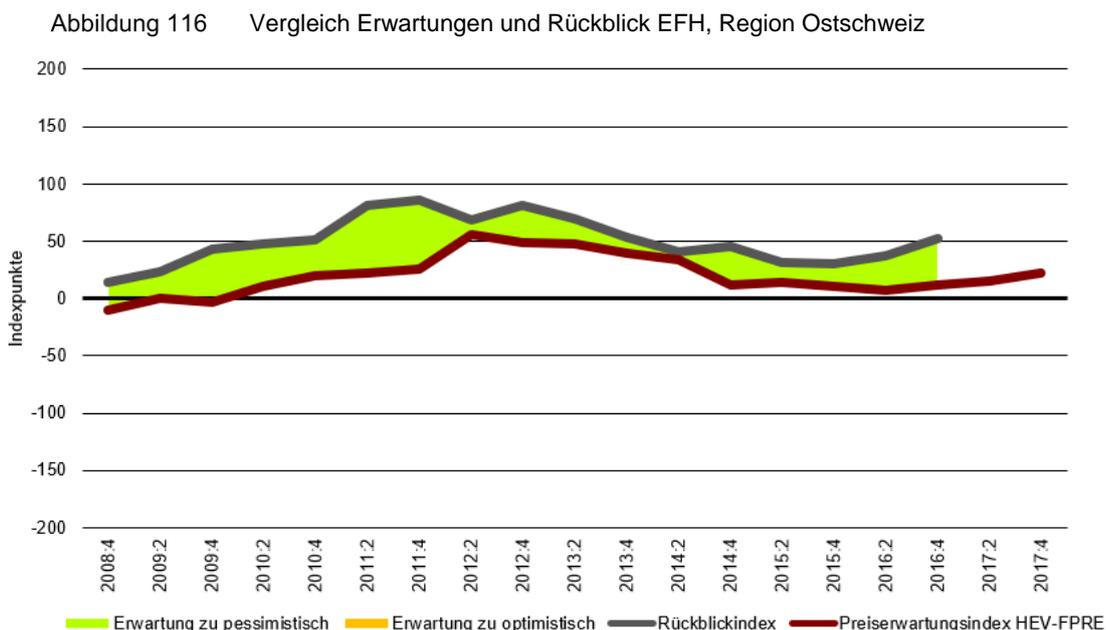
Diese Einschätzungen decken sich weitgehend mit den Preiserwartungen von befragten Experten für die Region Ostschweiz. Diese zeigen seit Mitte 2016 zunehmenden Optimismus. Die Mehrheit der Befragten rechnet Ende 2017 mit Preissteigerungen bei EFH in der nahen Zukunft. Einzelne tun dabei ihre Erwartungen von stark steigenden EFH-Preisen kund. Nur noch wenige Experten rechnen demgegenüber mit Preissenkungen.

Abbildung 115 Preiserwartungen für EFH, Region Ostschweiz

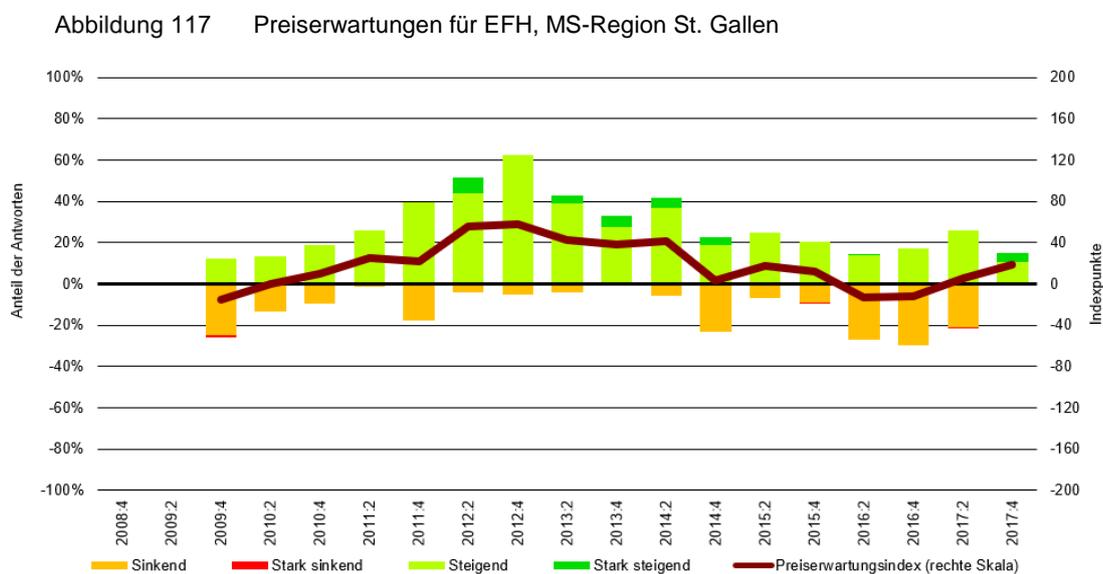


Quelle: HEV Schweiz, Fahrländer Partner.

Ein rückblickender Vergleich der Erwartungen von den Experten und der tatsächlichen Preisentwicklung in der Region Ostschweiz zeigt, dass die Erwartungen stets zu pessimistisch ausfielen. Des Weiteren sagt der Vergleich auch etwas über die Güte der Preisermutungen aus.



Auch in der MS-Region St. Gallen haben sich die Aussichten deutlich aufgehellt. Während Ende 2016 noch die Mehrheit der Befragten mit rückläufigen EFH-Preisen rechnete, so sehen die Preisermutungen seit Mitte 2017 deutlich optimistischer aus. Dieser Optimismus nahm bis Ende 2017 kontinuierlich zu, so dass niemand mehr mit demnächst sinkenden EFH-Preisen rechnet und ein Teil der Befragten gar von stark steigenden Preisen ausgeht.



### 5.9.2 Eigentumswohnungen

Obwohl sich die EWG-Preise zuletzt etwas fangen konnten, sind die Prognosen für die zukünftige Marktwertentwicklung von EWG in der Region Ostschweiz verhalten. Insbesondere im mittleren und gehobenen Segment orten wir ein weiteres wenn auch leichtes Korrekturpotential. Hauptsächlich dafür verantwortlich sind das in den letzten Jahren stark ausgeweitete Angebot und die sinkende Migration. Dementsprechend zeigen sich Probleme bei der Absorption, wobei weniger der Preis an sich das Problem darstellt, sondern die schiere Menge. Im unteren Segment halten sich hingegen Angebot und Nachfrage mehr oder weniger die Waage, weshalb wir im laufenden Jahr mit weitgehend seitwärts tendierenden Preisen rechnen.

Abbildung 118 Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen Region Ostschweiz

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
Unteres Segment	●	→	●	→	→	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	↘	→
Gehobenes Segment	●	→	●	→	↘	↘

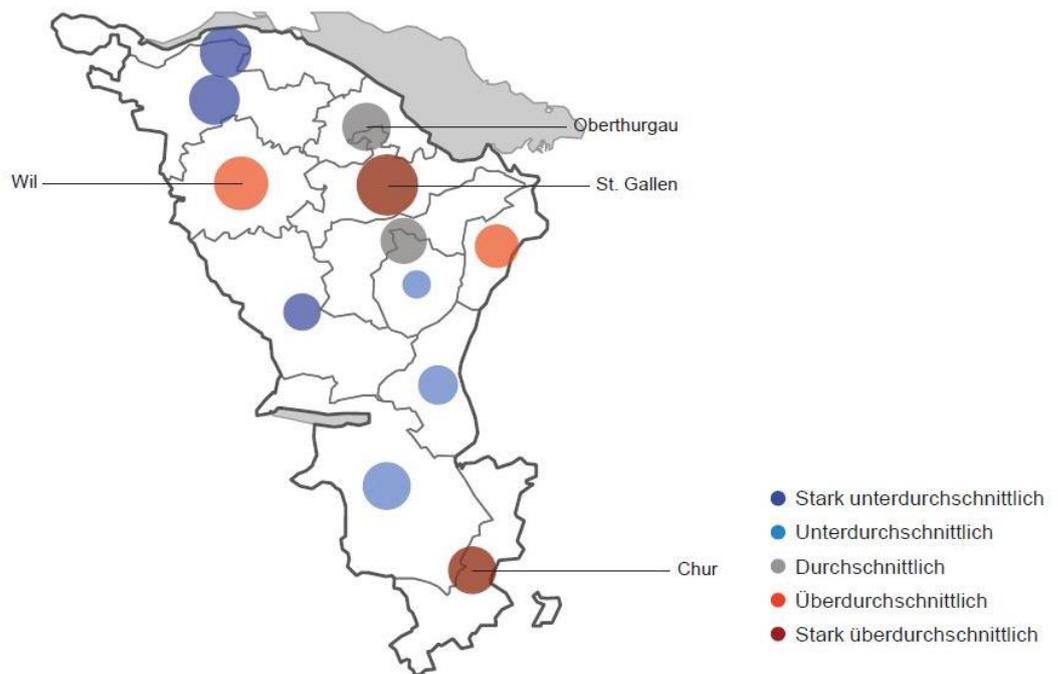
Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch;

Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.

Quelle: Fahrländer Partner.

Im regionalen Vergleich erwarten wir insbesondere in den urbanen Räumen der Region Ostschweiz ein für die Region überdurchschnittliches Entwicklungspotential. Demgegenüber rechnen wir beispielsweise in den Regionen Thurtal und Toggenburg mit stark unterdurchschnittlichen Entwicklungstendenzen. Dies bedeutet jedoch nicht a priori, dass die Preise in diesen MS-Regionen sinken werden, sondern dass sie sich im Vergleich zur Region Ostschweiz unterdurchschnittlich entwickeln. Steigen die Preise in der Ostschweiz, so können sie in St. Gallen ebenfalls steigen, jedoch weniger stark als in der Region Ostschweiz.

Abbildung 119 Prognostizierte Marktwertentwicklung für EWG im mittleren Segment



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von EWG im regionalen Vergleich 2016-2020; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.

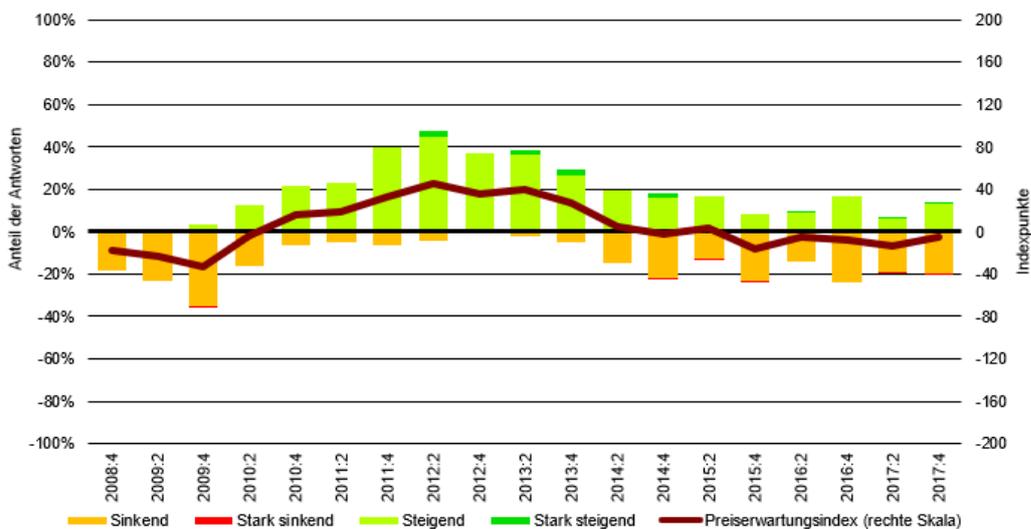
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Diese Einschätzungen decken sich mehrheitlich mit den Meinungen der Experten, welche Auskunft über die von ihnen erwartete Preisentwicklung bei EWG gaben. Dabei rechnet die Mehrheit der befragten Experten für die Region Ostschweiz mit sinkenden EWG-Preisen. Vereinzelt werden auch steigende Preise erwartet, was den Preiserwartungsindex näher an den Nullpunkt heranzuführt. Ein rückblickender Vergleich der Erwartungen von den Experten und der tatsächlichen EWG-Preisentwicklung in der Region Ostschweiz zeigt, dass die Erwartungen stets zu pessimistisch ausfielen.

Für die MS-Region St. Gallen zeigen sich die Experten derweil optimistischer. Je hälftig werden sinkende und steigende Preise erwartet. Erstmals seit 2014 rechnet eine kleine Minderheit gar mit stark steigenden EWG-Preisen. Da die obgenannten Herausforderungen verstärkt abseits der Zentren auftreten bzw. die Angebotsausweitung in der Stadt vergleichsweise moderat ausfiel und die Nachfrage sich nach wie vor intakt zeigt, dürften die EWG-Preise im Zentrum weit weniger unter Druck geraten bzw. grösseres

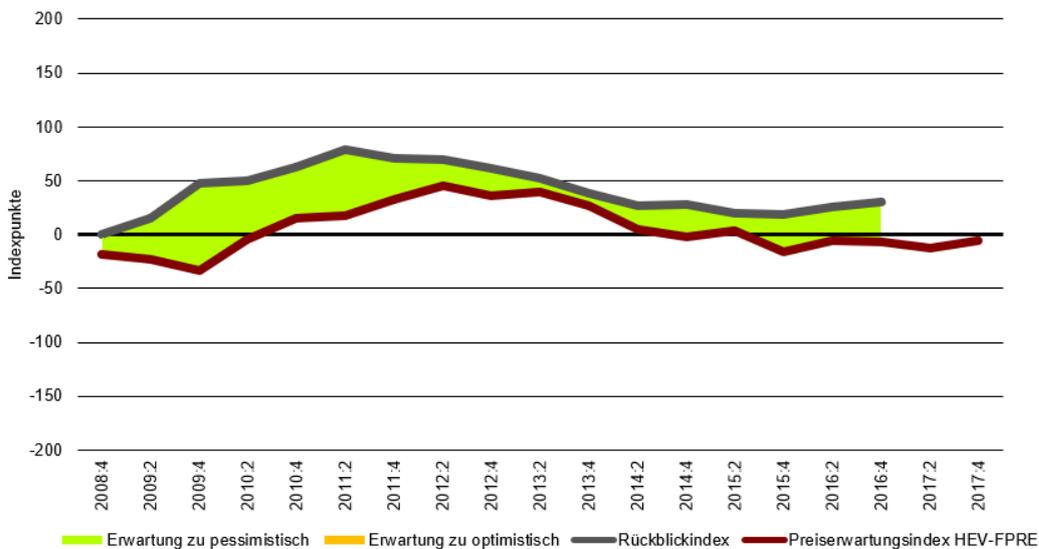
Aufwertungspotential besitzen. Stützend wirken die positive Konsumentenstimmung sowie die Erwartung zukünftig steigender Zinsen.

Abbildung 120 Preiserwartungen für EWG, Region Ostschweiz



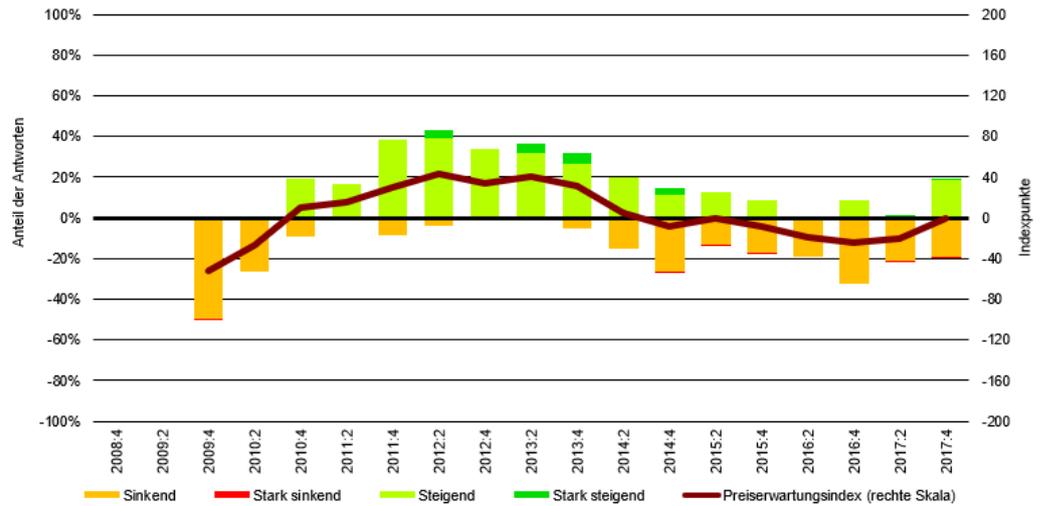
Quelle: HEV Schweiz, Fahrländer Partner.

Abbildung 121 Vergleich Erwartung und Rückblick EWG, Region Ostschweiz



Quelle: HEV Schweiz, Fahrländer Partner.

Abbildung 122 Preiserwartungen für EWG, MS-Region St. Gallen



Quelle: HEV Schweiz, Fahrländer Partner.

### 5.9.3 Mietwohnungen

Nachdem die Preiskorrektur im gehobenen Segment schon vor längerer Zeit eingesetzt hat und die Eigentümer bemüht sind, ihre «Ladenhüter» doch noch zu vermieten, erfolgt langsam die Korrektur von «ausen nach innen», da Zentralität nach wie vor sehr geschätzt wird. Entsprechend rechnen auch die befragten Experten für die Region Ostschweiz mit sinkenden Preiserwartungen für MWG, während für die MS-Region St. Gallen einige auch von steigenden Preisen ausgehen. Dies dürfte vornehmlich an guten Mikrolagen der Fall sein, wo die Nachfrage nach wie vor intakt ist und die Angebotsausweitung deutlich geringer ist. An peripheren Lagen hingegen dürfte sich die Absorption zunehmend schwierig gestalten, was zu weiterem Druck auf die Mieten führt.

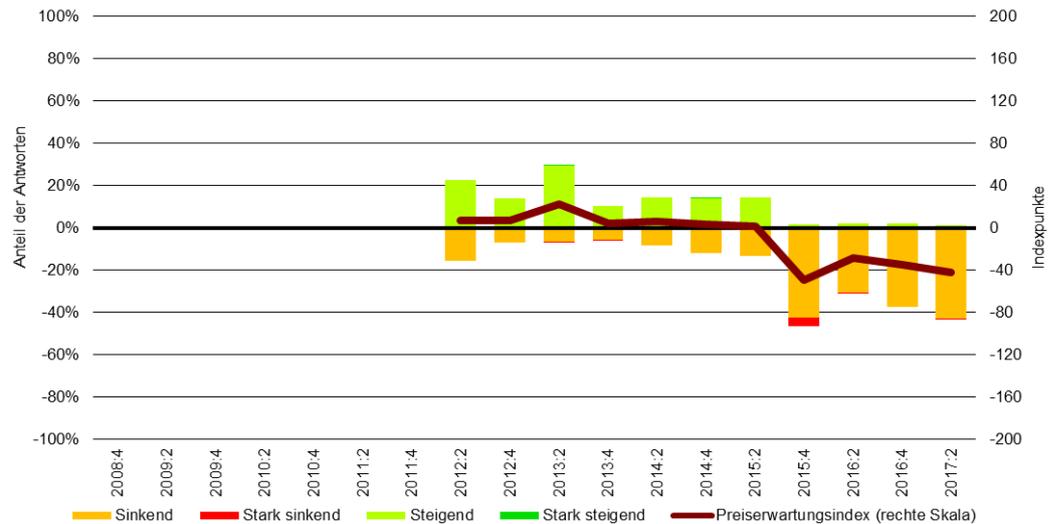
Abbildung 123 Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser Region Ostschweiz

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	→
Neubau mittel	●	→	●	↘	●	↘	●	↗	→	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.

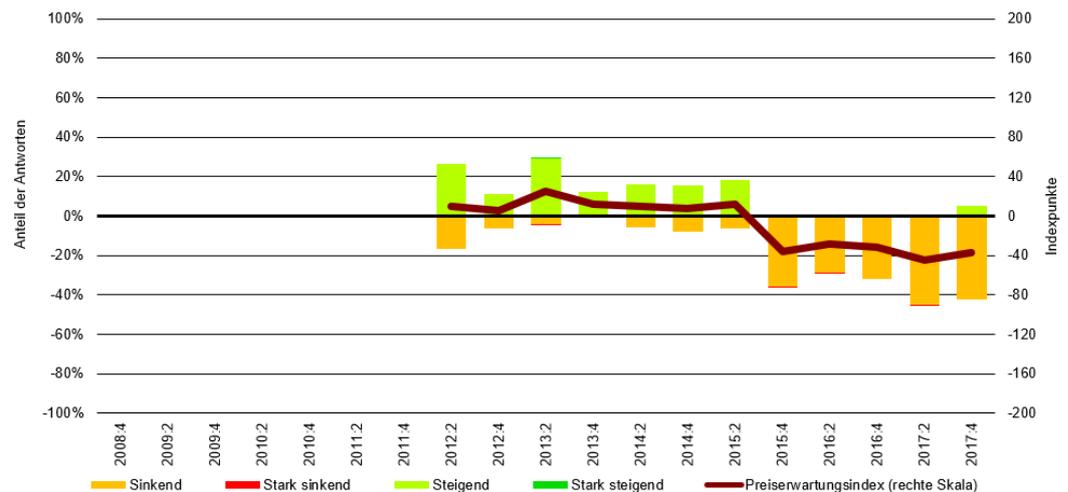
Quelle: Fahrländer Partner

Abbildung 124 Preiserwartungen für MWG, Region Ostschweiz



Quelle: HEV Schweiz, Fahrländer Partner.

Abbildung 125 Preiserwartungen für MWG, MS-Region St. Gallen



Quelle: HEV Schweiz, Fahrländer Partner.

## 5.10 Nachfrageperspektiven

Mit dem Prospektivmodell von FPRE wird die langfristige Nachfrage von Wohn- und Geschäftsflächen prognostiziert. Da sich der Betrachtungshorizont über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren erstreckt, werden drei unterschiedliche Szenarien modelliert. Das Szenario «Stagnation» rechnet mit pessimistischen Annahmen, «Trend» schreibt die aktuellen Verhältnisse fort und «Prosperität» geht von einer optimistischen Zukunftsentwicklung aus. Im vorliegenden Szenario wird davon ausgegangen, dass sich an der Raumplanung nichts ändert. Verdrängungseffekte von weiteren raumplanerischen Massnahmen sind deshalb ausgeschlossen. Für die Stadt St. Gallen wird laut Prospektivmodell unter Annahme des Szenarios «Raumplanung wie bisher» folgende Entwicklung erwartet:

Tabelle 24 Perspektiven 2030 Wohnen Stadt St. Gallen, «Raumplanung wie bisher»

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2015 - 2030	4'775	6.3%	6'673	8.8%	7'945	10.5%
Veränderung Anzahl Haushalte 2015 - 2030	-599	-1.6%	5'205	14.2%	5'420	14.8%
Zusatznachfrage MWG 2015 - 2030	-1'220	-4.0%	1'970	6.4%	1'718	5.6%
- unteres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
- mittleres Segment	-		± 1% (0)		-	
- gehobenes Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2015 - 2030	621	10.3%	3'235	53.9%	3'702	61.7%
- unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
- mittleres Segment	-		> 20% (4)		-	
- gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Potenzial vorhanden (2)*

Anmerkung: \* -5 bis -2: Potentielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potential vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potential, 5: Hohes Potential.

Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

Im Szenario Trend wird von einer Zusatznachfrage von rund 1'970 MWG und 3'235 Wohneinheiten, verteilt auf EWG und EFH, bis 2030 ausgegangen. Insgesamt wird in der Stadt St. Gallen gemäss Modell die im nationalen Vergleich leicht unterdurchschnittliche Zusatznachfrage nach Wohnungen deutlich auf Wohneigentum konzentrieren. Während beim Wohneigentum bei allen Segmenten erhebliches Potential vorhanden ist, dürfte sich die Zusatznachfrage für Mietwohnungen schwergewichtig auf das untere und gehobene Segment konzentrieren. Im Prosperitätsszenario fällt das Bevölkerungswachstum insgesamt höher aus, mit verstärkter Verschiebung zum Wohneigentumssegment.

Verknüpft mit den im Kapitel 3.3.1 beschriebenen Nachfragersegmente ergeben sich Zielsegmente, die in der Stadt St. Gallen das höchste Wachstumspotential aufweisen. Die Nachfragersegmente Urbane Avantgarde, Bildungsorientierte Oberschicht und Etablierte Alternative dürften aller Voraussicht nach absolut gesehen am stärksten zunehmen.

Tabelle 25 Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt Stadt St. Gallen

Hauptsegment	9 Urbane Avantgarde
Komplementärsegment 1	3 Improvisierte Alternative
Komplementärsegment 2	2 Moderne Arbeiter

Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

Für die MS-Region St. Gallen fällt die prospektive Entwicklung im Szenario «Raumplanung wie bisher» wie folgt aus:

Tabelle 26 Perspektiven Wohnen 2030 Region St. Gallen; «Raumplanung wie bisher»

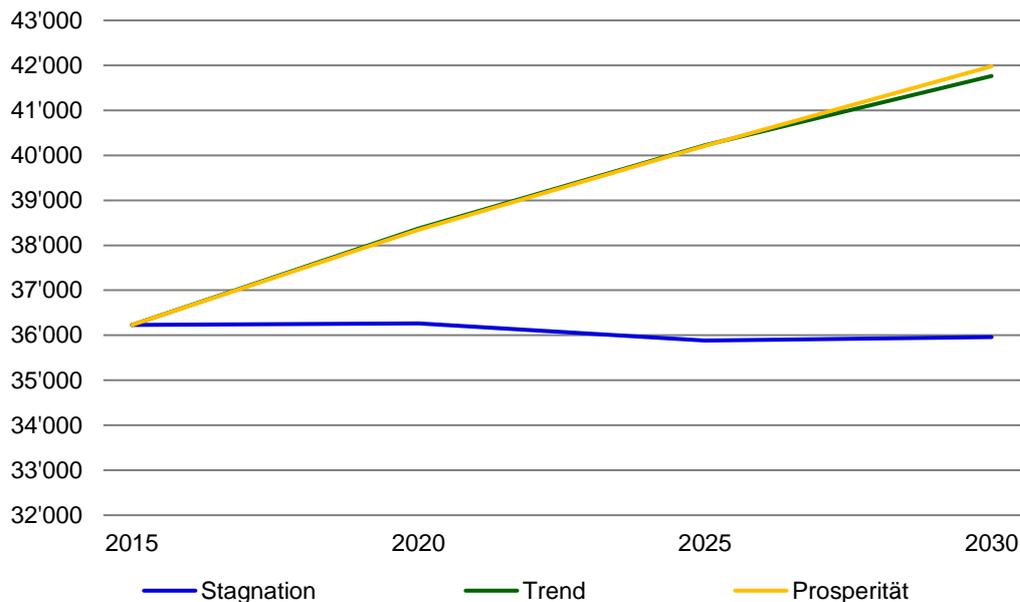
	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2015 - 2030	16'626	8.8%	23'787	12.6%	30'455	16.2%
Veränderung Anzahl Haushalte 2015 - 2030	720	0.9%	15'522	18.4%	17'528	20.7%
Zusatznachfrage MWG 2015 - 2030	-1'333	-2.3%	6'558	11.2%	6'522	11.1%
- unteres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
- mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
- gehobenes Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2015 - 2030	2'054	8.0%	8'965	34.9%	11'007	42.8%
- unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
- mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
- gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	

Anmerkung: \* -5 bis -2: Potentielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potential vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potential, 5: Hohes Potential.

Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

Für die Region St. Gallen rechnen wir im Trend-Szenario mit einer Zusatznachfrage von rund 6'558 MWG und 8'965, verteilt auf EWG und EFH. Bei den MWG dürfte sich diese Zusatznachfrage schwergewichtig auf das mittlere und gehobene Segment konzentrieren. Beim Wohneigentum sehen wir in allen drei Segmenten erhebliches Potential. Im unteren Segment orten wir hinsichtlich der Zusatznachfrage bis 2030 jedoch das grösste Potential.

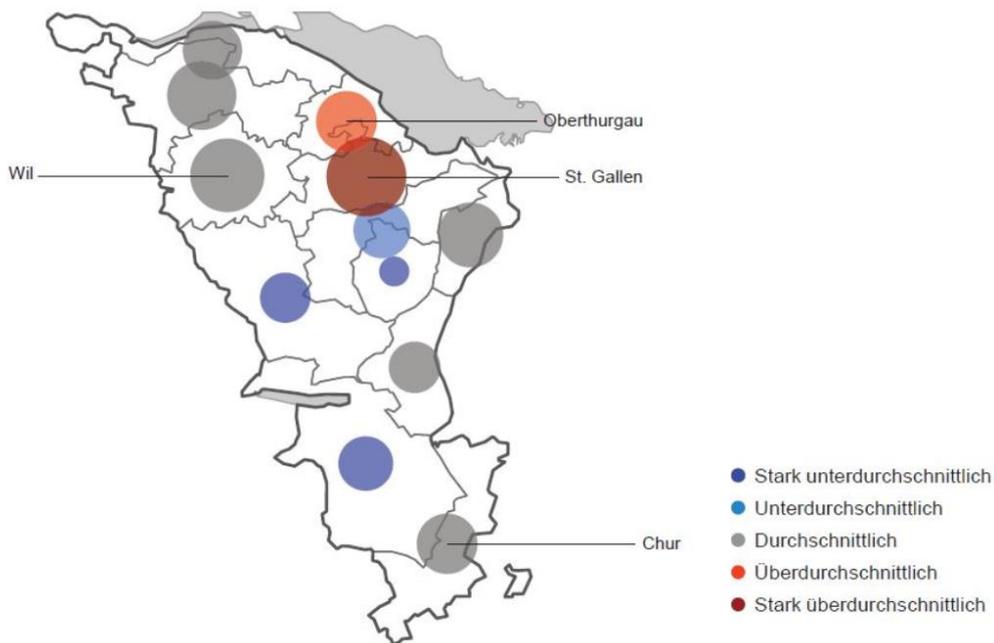
Abbildung 126 Entwicklung Anzahl Haushalte Stadt St. Gallen 2015-2030



Anmerkung: Szenario «Raumplanung wie bisher».  
 Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

Für Wohneigentum im mittleren Segment zeigt sich die prospektive Nachfrageentwicklung für die Region St. Gallen im regionalen Vergleich stark überdurchschnittlich. Auch im unteren Segment dürfte die Entwicklung im regionalen Vergleich stark überdurchschnittlich ausfallen, wohingegen im gehobenen Segment andere Regionen wie Oberthurgau, Wil, Thurtal und Untersee obenaus schwingen. Es handelt sich hierbei um einen regionalen Vergleich. Die Nachfrage kann demnach auch in Regionen mit unterdurchschnittlicher Aussicht steigen, jedoch geringer als die Gesamtmarktentwicklung in der Region Ostschweiz.

Abbildung 127 Prospektive Nachfrage Wohneigentum im mittleren Segment



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment im regionalen Vergleich 2015-2030; Kreisradius in Relation zum Bestand Wohneigentum im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».

Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Gesotat / Swisstopo.



## 5.11 Makro-Lagerating MWG

Die hier beschriebene Makrolage, welche die Qualität der Standortgemeinde/-ortschaft für Mietwohnungen aus Investorensicht beschreibt, hängt entscheidend von der Marktgrösse der Gemeinde bzw. Ortschaft ab – die Liquidität steigt generell mit der Anzahl vorhandener Wohnungen – und von der sozialen Schichtung vor Ort ab. Ebenfalls spielen Steuerbelastung, die Güte der Erschliessung, Bauzonenreserven sowie weitere marktrelevante Faktoren eine Rolle. Zur Veranschaulichung des Einflusses der Makrolage: Der Marktwert eines Einfamilienhauses in der Ortschaft mit der besten Makrolage liegt rund zehnfach höher als der Wert eines identischen Objekts in der Ortschaft mit der schlechtesten Makrolage der Schweiz.

Dabei werden die Gemeinden aus Investorensicht sowohl nach ihrer heutigen Attraktivität sowie nach ihrer prospektiven Attraktivität im Vergleich zu allen anderen Gemeinden beurteilt. Es besteht demnach aus einem heutigen und einem prospektiven Rating. Das Gesamtrating basiert auf elf Indikatoren, welche zu vier Hauptindikatoren verdichtet werden.

Abbildung 129 Indikatoren des Makro-Lageratings Wohnen MWG, Stadt St. Gallen

Indikatoren	Aktuelle Einschätzung										Prospektive Einschätzung				
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++	
<b>Marktgrösse und Bauzonenreserven</b>											--	-	≈	+	++
Wohnen (MWG)								X				X			
Büro								X				X			
Verkauf				X									X		
Spitzenindustrie								X				X			
Traditionelle Industrie								X				X			
<b>Entwicklung</b>											--	-	≈	+	++
Haushalte								X				X			
Beschäftigte Büro								X				X			
Beschäftigte Verkauf				X									X		
Beschäftigte Spitzenindustrie			X								X				
Beschäftigte Tradition. Industrie			X										X		
<b>Bevölkerung: Stadt</b>											--	-	≈	+	++
Soziale Schichtung								X			X				
Kaufkraft						X					X				
<b>Bevölkerung: Steuerbelastung</b>											--	-	≈	+	++
Niveau und Veränderung			X									X			
<b>Wirtschaft: Wertschöpfungsstarke Branchen</b>											--	-	≈	+	++
Stadt				X								X			
<b>Wirtschaft: Steuerbelastung jur. Personen</b>											--	-	≈	+	++
Niveau und Veränderung					X							X			
<b>Nutzermarkt: Angebotsentwicklung</b>											--	-	≈	+	++
Wohnen (MWG)								X				X			
Büro								X				X			
Verkauf								X				X			
Spitzenindustrie								X				X			
Traditionelle Industrie								X				X			
<b>Transaktionsmarkt: Markttemperatur und Trend</b>											--	-	≈	+	++
Wohnen (MWG)					X							X			
Büro			X								X				
Verkauf								X			X				

Quelle: BFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, Prospektivmodell FPPE.

Ergänzend werden betreffend Transaktionsmarkt für Mehrfamilienhäuser folgende Informationen zur Markttemperatur – aktuelles Preisniveau im Vergleich zum ausgewogenen Marktwert – und der langfristige Trend ausgewiesen.

Insgesamt beurteilen wir die Stadt St. Gallen aus Investorensicht als exzellenten Standort für Mietwohnungen mit leicht ungünstigem relativem Ausblick. Obwohl das prospektive Rating leicht tiefer als das aktuelle ausfällt, ist es nach wie vor als sehr gut relativ zu den anderen Gemeinden einzuschätzen. Dies dank entsprechender Marktgrösse mit einem hohen Bestand an Mietwohnungen und einem relativ hohen Anteil individualisierter Haushalte, die typischerweise Mietwohnungen nachfragen. Leicht negativ wirkt die Steuerbelastung und die leicht überdurchschnittliche Leerstandsquote. Durch die in der Stadt zu erwartende leicht unterdurchschnittliche Haushaltsentwicklung, kombiniert mit einer gewissen Verschiebung zur Oberschicht und damit entsprechend höherer Präferenz für Wohneigentum, reduziert sich das prospektive Rating geringfügig. Aus jetziger Sicht empfiehlt sich das Halten der Renditeliegenschaft, da auch künftig eine gute Ertragsentwicklung und geringe Leerstände erwartet werden können.

Abbildung 130 Teilratings Wohnen (MWG), St. Gallen

Teilratings Wohnen		
	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.0
Bevölkerungsentwicklung	4.0	4.0
Soziale Schichtung	4.5	3.5
Steuerbelastung	2.5	3.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

---

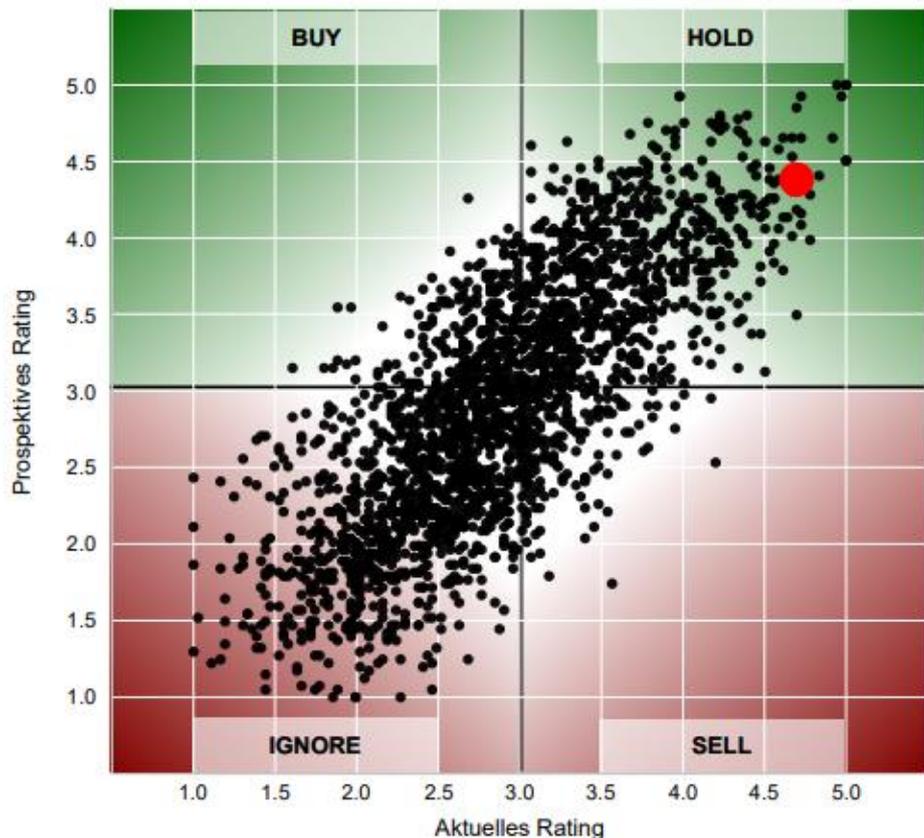
Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend		
	Markttemperatur	Trend
Markttemperatur und Trend	durchschnittlich - hoch	≈

---

Gesamtrating Wohnen		
	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.70	4.38
Einschätzung	Exzellenter Standort mit ungünstigem relativem Ausblick	

Quelle: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

Abbildung 131 Standortanalyse MWG, St. Gallen

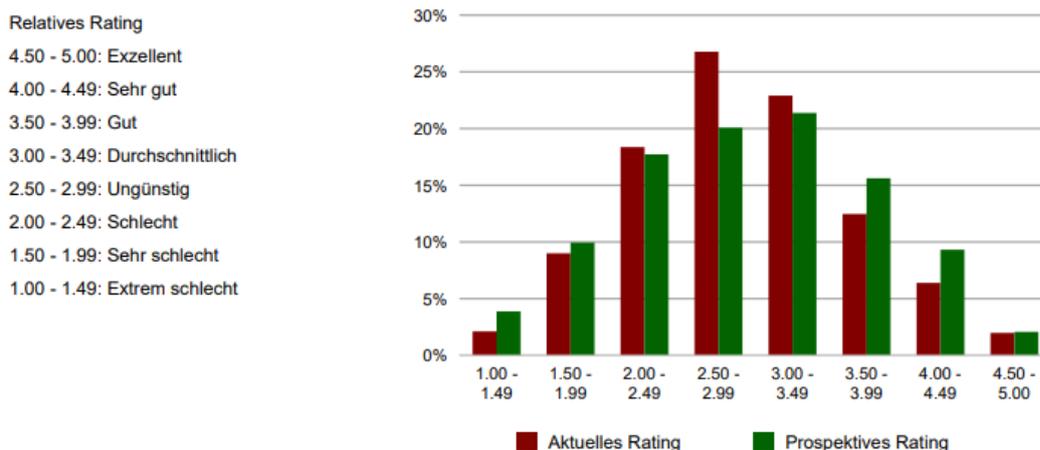


Quelle: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

Das aktuelle und das prospektive Makro-Lagerating von Fahrländer Partner beurteilt einen Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten. Es handelt sich folglich um ein relatives Rating. Das heisst: Eine Verbesserung des prospektiven Ratings gegenüber dem aktuellen Rating kann in einem sinkenden Markt eine negative Entwicklung bedeuten, wobei diese weniger ungünstig ist, als die Entwicklung des Gesamtmarktes. Die Bewertung einer Gemeinde entspricht somit der Position der Gemeinde im Vergleich zu allen anderen Gemeinden. Dies gilt sowohl für die einzelnen Indikatoren, für die Hauptindikatoren als auch für das resultierende Gesamtrating.

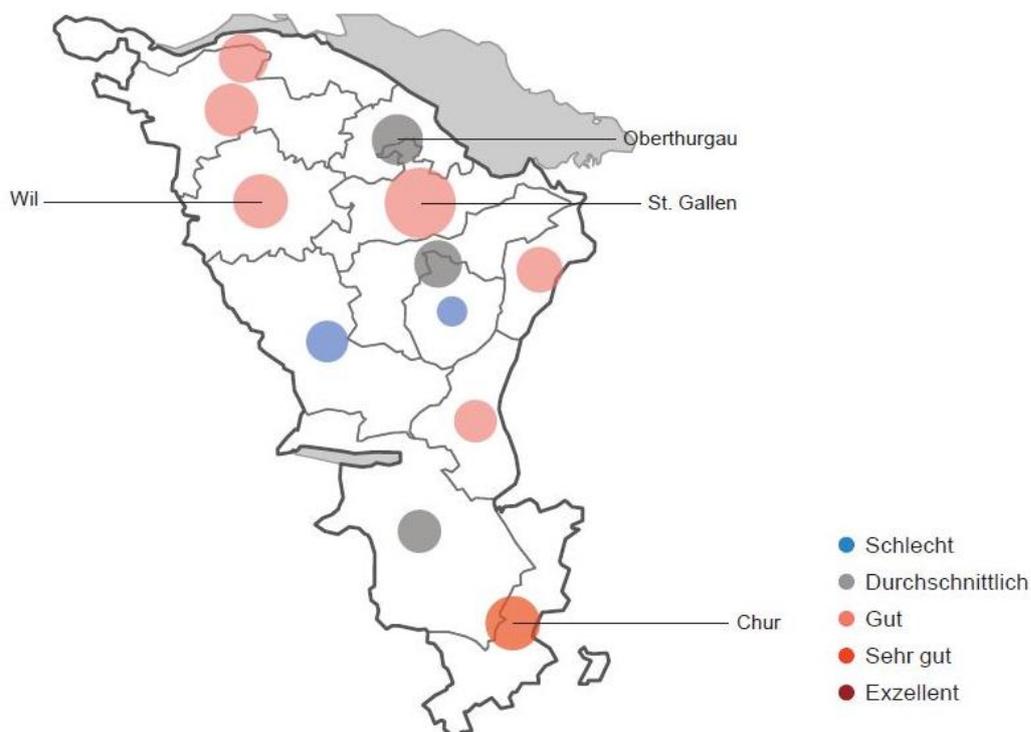
Im vorliegenden Fall gehen wir insgesamt von einem weitgehend seitwärts tendierenden Markt aus. Die Verschlechterung des prospektiven Ratings gegenüber dem aktuellen Rating bedeutet deshalb, dass die Entwicklungen in anderen Gemeinden positiver ausfallen und St. Gallen in der Folge Positionen im Ranking einbüsst. Mit einem prospektiven Rating von 4.38 weist St. Gallen jedoch noch immer ein sehr gutes relatives Rating aus.

Abbildung 132 Interpretation Makro-Lagerating



Quelle: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

Abbildung 133 Aktuelles Makro-Lagerating MWG, MS-Regionen in der Region Ostschweiz



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.

Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

## 5.12 Fazit

- Auf dem Stadtgebiet stehen insgesamt rund 106 bis 176 Hektaren an unbebauten Bauzonen zur Verfügung. Davon stehen rund 57 bis 104 Hektaren für die Wohnnutzung zur Verfügung, was bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person einem Zusatzpotential von zwischen 3'800 bis 7'450 Wohnungen bzw. Wohnraum für rund 6'600 bis 13'000 Personen entspricht. Der unbebaute Anteil liegt in etwa auf dem Niveau von Schweizer Mittelzentren und deutlich über jenem von Grosszentren. Auffallend ist die schlechte Anbindung an den ÖV der Bauzonen in den Quartieren Winkeln, Bruggen und Teilen von Riethüsli, was mitunter auf die vergleichsweise schlechte Anbindung ans S-Bahnnetz bzw. tiefer Taktrate ins Zentrum zurückzuführen ist.
- Rund ein Viertel bzw. zwei Drittel der Bauzonenfläche in der Stadt St. Gallen ist sehr gut bzw. zumindest gut erschlossen hinsichtlich öffentlichem Verkehr. Im Vergleich zu Schweizer Mittelzentren entspricht dies einer guten Erschliessung, im Vergleich zu den fünf Schweizer Grosszentren, in denen mehr als die Hälfte der Bauzonenfläche die beste ÖV-Gütekategorie ausweisen, weist St. Gallen gewisse Defizite auf.
- Während der Anteil der Gebäude aus der Bauperiode 1919-1945 im Vergleich zu anderen grossen Schweizer Städten eher klein ist, fällt der Anteil aus der Bauperiode 1961-1990 hingegen eher hoch aus. In der Regel genügen Gebäude aus dieser Zeitperiode nicht mehr den heutigen Anforderungen hinsichtlich Energiestandards und Grundrissen. Zusätzlich sind sie teuer im Unterhalt. Dies gilt in besonderen Ausmassen für Wohnungen aus der Bauperiode 1961 bis 1970. Neben der Innenstadt mit den historischen Bauten, weisen auch die Quartiere Langgass-Heiligkreuz, St. Jakob, St. Fiden und Linsebühl-Dreilinden eine eher alte Gebäudestruktur auf und verfügen dementsprechend über Aufwertungspotential.
- Gemessen am Wohnungsbestand lag die Wohnbautätigkeit in der Stadt St. Gallen zwischen 2008 und 2017 unter derjenigen von Kanton, Region Ostschweiz und Gesamtschweiz. Im Vergleich zu den grössten Schweizer Städten liegt St. Gallen in etwa im Mittelfeld. Zuletzt wurde ein Anstieg der Bautätigkeit festgestellt. So belief sich die Zahl der neu erstellten Wohnungen 2016 auf dem höchsten Niveau seit 2008. Die Zahlen zu den Baubewilligungen zeigen, dass in nächster Zukunft nicht mit einem Abflachen der Bautätigkeit zu rechnen ist. Grössere Neubautätigkeiten fanden in den letzten Jahren im Quartier Neudorf statt.
- Die Leerstandsquote liegt in der Stadt St. Gallen mit 1.78% per 1. Juni 2017 über dem schweizweiten Niveau von 1.45%. Dies gilt ebenfalls für die MS-Region, den Kanton wie auch für die Ostschweiz. Auch im Vergleich zu anderen grossen Schweizer Städten weist die Stadt St. Gallen eine hohe Leerstandsziffer auf. Einzig die Stadt Biel ist in dieser Hinsicht vergleichbar. Dabei handelt es sich in St. Gallen vornehmlich um Altbau-MWG. Annahmegemäss dürfte es sich bei den leerstehenden Wohnungen schwergewichtig um Wohnungen aus der Bauperiode 1961-1990 handeln, die den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen. Konkrete Informationen diesbezüglich liegen jedoch nicht vor.
- Verschiedentlich wurde von Seiten der Begleitgruppe der Studie von bürokratischen Hürden berichtet, die Investoren abschrecken und allenfalls nicht nur zum Ausbleiben von Investitionen beitragen, sondern auch zu durchschnittlich tieferen Investitionssummen führen könnten. So wurde namentlich auf die teils lange Bewilligungsdauer nach dem Einreichen eines Baugesuches hingewiesen. Dabei handelt es sich um geäusserte Erfahrungen von lokalen Immobilienakteuren und Kennern der Stadt St. Gallen und nicht um eine fachliche Einschätzung von FPRE. Vor diesem Hintergrund scheint interessant, dass St. Gallen im Vergleich zu anderen Schweizer Städten seit 2009 bis Ende 2017 tiefe durchschnittliche Investitionen pro Wohnung in Renovationen und Umbauten ausweist. Der Abbau von unnötigen bürokratischen Hürden ist für die Entwicklung der Stadt wichtig und für eine reibungslose Funktionsweise des Wohnungsmarktes zentral.
- Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt in der Stadt St. Gallen gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den Einfamilienhäusern bei 9'700 CHF/m<sup>2</sup>, bei Eigentumswohnungen bei 7'600 CHF/m<sup>2</sup>. Die Netto-Marktmiete von Neubau-Mietwohnungen liegt an mittleren Lagen bei 207 CHF/m<sup>2</sup>a. Die Verteilung der in St. Gallen abgeschlossenen Mietverträgen zeigt, dass eine 4-4.5-Zimmer-Neubau-Wohnung monatliche Wohnkosten von rund 1'900 CHF (netto) verursacht. Eine 4-4.5-Zimmer-Altbau-Wohnung ist mit monatlichen Kosten von rund 1'500 CHF (netto) vergleichsweise günstig. Hierbei handelt es sich um Medianpreise.
- Die Streuung ist gross. Abhängig von der Mikrolage unterscheiden sich die Preise innerhalb einer Gemeinde/Ortschaft beträchtlich. So reichen die Marktwerte für ein freistehendes Neubau-EFH in St. Gallen von 6'900 CHF/m<sup>2</sup> (25%-Quantil) bis rund 11'300 CHF/m<sup>2</sup> (75%-Quantil), bei EWG (Neubau, 4-4.5-Zimmer) von 7'000 CHF/m<sup>2</sup> (25%-Quantil) bis rund 8'350 CHF/m<sup>2</sup> (75%-Quantil) und bei MWG-Neubau von 195 CHF/m<sup>2</sup>a netto (25%-Quantil) bis 220 CHF/m<sup>2</sup>a netto (75%-Quantil). Die teuersten und bevorzugten Wohnlagen befinden sich in den Quartieren St. Georgen, Rotmonten, und Rosenberg und in einem Teil des Quartiers Langgass-Heiligkreuz, wo die Aussicht, das Image des Quartiers und die geringe Lärmbelastung dazu führen, dass hier die Oberschicht wohnt. Gute Mikrolagen führen auch an zentraleren Lagen, wo man von der besten ÖV-Erschliessung profitiert, zu hohen Preisen; dies insbesondere im EWG- und MWG-Segment.
- Auch die Niveaus der Immobilienpreise zwischen den Gemeinden in der näheren Umgebung unterscheiden sich stark: Während die Wohneigentumspreise in der Stadt St. Gallen und den

- Gemeinden Speicher und Teufen vergleichsweise hoch sind, liegen die Preise in Muolen, Wittenbach und Hääggenschwil signifikant tiefer. Auch gut erreichbare Gemeinden wie Herisau, Gossau und Rorschach bieten vergleichsweise tiefe Preisniveaus im Wohneigentumsbereich. Auch im MWG-Segment weist die Mehrheit der umliegenden Gemeinden ein tieferes Mietzinsniveau auf.
- Von 2000 bis 2017 stiegen die EFH-Preise in der Stadt St. Gallen insgesamt um 91.6%. Dies kommt auch im Vergleich zur Preisentwicklung in der Region oder der Gesamtschweiz einer hohen Wertsteigerung gleich. Ausgehend von unterschiedlichen Niveaus haben sich die verschiedenen Segmente bis Ende 2017 sehr ähnlich entwickelt, wobei das mittlere Segment über die gesamte Zeit leicht weniger stark zulegte (+83%). Nach geringen Korrekturen im Jahr 2016, erholen sich die EFH-Preise seit dem ersten Quartal 2017 und legten seither erneut um insgesamt 5.7% zu. In der Jahresbetrachtung schlagen sich die Preisnachteile aus dem Jahr 2016 jedoch in vielen Gemeinden in einem negativen Preiswachstum nieder, was sich zuletzt auch auf Quartierebene, mit Ausnahme von Rosenberg, bemerkbar macht.
  - Die Marktwerte von EWG legten gar noch stärker zu. Während sich schweizweit EWG von 2000 bis 2017 um rund 106.6% verteuerten, legten die EWG-Preise auch in der Stadt St. Gallen um insgesamt hohe 106.2% zu. Gerade das untere Segment profitierte dabei in den letzten Jahren stark von Verdrängungseffekten aus dem EFH-Bereich wie aber auch aus dem gehobenen EWG-Segment. Demgegenüber musste das mittlere und gehobene EWG-Segment seit Anfang 2016 gewisse Preisnachteile hinnehmen. Dies trifft, mit Ausnahme von Speicher und Herisau, auch auf die anderen Gemeinden in der näheren Umgebung zu. Auf Ebene Quartier fallen die jüngsten Aufwertungen in Winkeln auf, wenn auch diese von einem relativ tiefen Niveau ausgehen.
  - Die Mietzinsen legten in der Stadt St. Gallen seit Anfang 2008 um 14.7% zu. Seit das Mietzinsniveau Mitte 2014 seinen Höhepunkt erreichte - +23.5% im Vergleich zu Anfang 2008 - beobachten wir sinkende Marktmieten. Die hohe Angebotsausweitung, insbesondere in der näheren Umgebung, in Verbindung mit der nachlassenden Migration übt Druck auf die Mieten aus. Dies scheint insbesondere in Herisau wie auch in Teufen ausgeprägt, da dort in jüngster Vergangenheit die Mieten ins Purzeln kamen. Demgegenüber verzeichnet Gossau weiterhin steigende Marktmieten. Auf Ebene Quartier sind ebenfalls grösstenteils rückläufige Marktmieten zu beobachten. Über die letzten fünf Jahre legten die Marktmieten einzig in Rotmonten, St. Georgen und Langgass-Heiligkreuz noch zu.
  - Im EFH-Bereich stimmt der zyklische Ausblick für die Region Ostschweiz insgesamt optimistisch. Insbesondere im unteren und mittleren Segment orten wir weiteres Aufwertungspotential. Dafür verantwortlich sind Ausweicheffekte auf noch erschwinglichere Objekte und Standorte. Die Prognosen für die zukünftige Marktwertentwicklung von EWG sind für die Region Ostschweiz verhalten. Insbesondere im mittleren und gehobenen Segment orten wir weiteres, wenn auch leichtes, Korrekturpotential. Dafür verantwortlich sind das in den letzten Jahren stark ausgeweitete Angebot. Im unteren Segment halten sich hingegen Angebot und Nachfrage hingegen mehr oder weniger die Waage, weshalb wir im laufenden Jahr mit weitgehend seitwärts tendierenden Preisen rechnen. Die Marktmieten für MWG dürften weiter leicht sinken. Angesichts des vorhandenen Angebots an Neubau-MWG in den umliegenden Gemeinden und des vorhandenen Drucks auf deren Mieten, dürften in der Stadt St. Gallen speziell die älteren Wohnungen aus der Bauperiode 1961-1990 einen schweren Stand haben.
  - Die zukünftige Nachfrage dürfte sich in der Stadt St. Gallen schwergewichtig auf Wohneigentum konzentrieren. FPRE rechnet hier bis 2030 mit zusätzlichen 3'235 Wohneinheiten, wobei in allen Segmenten Potential vorhanden ist. Das untere und mittlere Segment dürfte dabei die meiste Nachfrage generieren. Im Mietwohnungssegment orten wir für den gleichen Zeitraum ein Nachfragepotential von rund 1'970 Wohneinheiten. Dieses dürfte sich in der Tendenz auf das untere und obere Segment konzentrieren, während beim mittleren Segment eine leicht geringere Nachfrage bestehen dürfte.
  - Chancenreiche Nachfragersegmente sind die urbane Avantgarde (Hauptsegment) sowie die improvisierte Alternative und modernen Arbeiter. Bei Neubauten sind im Rahmen einer Standortanalyse die Bedürfnisse der potentiellen Nachfrager zu erörtern. Je nach Standort und Lage sind andere Zielgruppen anzusprechen, die sich hinsichtlich ihrer Wohnbedürfnisse, Lagepräferenzen und finanziellen Möglichkeiten stark unterscheiden.
  - Die urbane Avantgarde weist als Nachfragersegment eine hohe Umzugsneigung mit geringer Preissensitivität auf. Sie treten auf dem Markt schwergewichtig als Mieter auf mit Interesse an modernen und grosszügigen Wohnungen. Rund 65% dieser Gruppe wohnt in einer 3-4 Zimmerwohnung. Sie sind ÖV-orientiert und präferieren als Wohnort die Kernstädte in urbanem, belebten und trendigen Wohnumfeld.
  - Die improvisierte Alternative weist hingegen ein unterdurchschnittliches Einkommen auf mit entsprechend höherer Preissensitivität. Sie treten praktisch ausschliesslich als Mieter auf. Neben der Präferenz für ein urbanes Lebensumfeld haben sie geringere Ansprüche an die Funktionalität und die Grosszügigkeit der Wohnung, weshalb auch Altbau Wohnungen für sie interessant sind. Ihre Platzbedürfnisse sind demzufolge geringer, was sich in der Konzentration der Nachfrage nach 2 bis 4 Zimmerwohnungen niederschlägt. Mit der Präferenz für ein urbanes Wohnumfeld geht eine Orientierung auf den Langsam- und öffentlichen Verkehr aus.

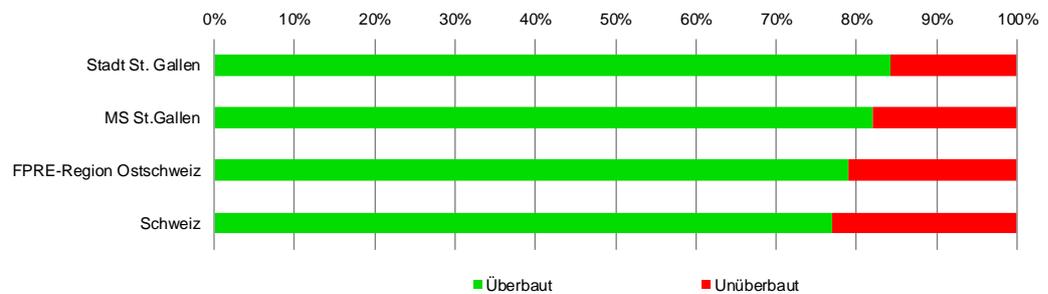
- Die modernen Arbeiter hingegen weisen eine hohe Preissensitivität aus. Typischerweise bestehen sie aus Familien, älteren Paaren und Singles mit der Präferenz für ein belebte und dichtes, jedoch zugleich familiäres Wohnumfeld. Die Präferenz für ein urbanes Wohnen ist jedoch gering, was mit einer gemischten Verkehrsmittelwahl einhergeht.

## 6 Geschäftsflächenmarkt

### 6.1 Flächenbestand

Die Stadt St. Gallen verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche für Arbeitsnutzungen von insgesamt 316 Hektaren. Davon waren im Jahr 2017 zwischen 16 bis 23% unbebaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von 50 bis 72 Hektaren entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in der Stadt St. Gallen unter jenen der Vergleichsregionen, ist aber immer noch genügend gross für ein dynamisches Wirtschaftswachstum. Der entsprechend realisierte Geschäftsflächenbestand in der Stadt beläuft sich auf insgesamt rund 5.5 Mio. m<sup>2</sup> BGF, wovon mit rund 1.3 Mio. m<sup>2</sup> rund ein Viertel der Gesamtfläche dem Büroflächenmarkt zuzuordnen sind. Wie für eine grössere Stadt üblich ist der Anteil an Büro- und Verkaufsf lächen auf Kosten des Industriesektors überdurchschnittlich.

Abbildung 134 Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen, 2017



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 27 Geschäftsflächenbestand (m<sup>2</sup> BGF) in St. Gallen, 2015

	Büroflächen	Andere	Total
2. Sektor	76'474	1'531'969	1'608'442
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)	1'250'229	2'737'894	3'988'123
Verkauf	57'222	353'178	410'399
Gastronomie	7'474	149'489	156'964
Beherbergung	1'759	35'173	36'931
Total	1'326'703	4'269'863	5'596'566

Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

### 6.2 Marktpreise

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) reichen gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE in der Stadt St. Gallen von 123 (Südostquartier) bis zu 239 CHF/m<sup>2</sup>a (netto) im St. Gallen Zentrum. Typische Verkaufsf lächen-Mieten reichen im Zentrum bis knapp unter 400 CHF/m<sup>2</sup>a (netto). Im Vergleich zu den Zentren der Ostschweiz wie Frauenfeld, Will oder Herisau ist die Marktmiete im Bürobereich durchschnittlich und im Verkaufsbereich eher hoch. Im Vergleich zu anderen Mittelzentren der Schweiz liegt man bei St. Gallen bei beiden Nutzungen auf einer durchschnittlichen Preislage, im Verkaufsf lächenmarkt aber doch deutlich tiefer als bekannte und touristische Mittelzentren wie etwa Lugano oder Luzern und auch tiefer als in Solothurn.

Dabei ist zu beachten, dass es sich insbesondere bezüglich Niveau um standardisierte Objekte handelt, wobei insbesondere die Nutzfläche einen Einfluss auf das absolute Preisniveau hat. Dabei ist die m<sup>2</sup>-Miete mit steigender NF des betrachteten Mietobjekts aus statistischer Sicht sinkend, da Erstellungskosten auf grössere Flächen verteilt werden.

Tabelle 28 Marktmieten in der Region, 2017

	Büroflächen (CHF/m <sup>2</sup> )*	Verkaufsflächen (CHF/m <sup>2</sup> )**
St. Gallen Zentrum (St. Gallen)	239	392
Rosenberg (St. Gallen)	182 (-24%)	280 (-29%)
Südostquartier (St. Gallen)	123 (-49%)	123 (-69%)
Nordostquartier (St. Gallen)	233 (-3%)	340 (-13%)
St. Georgen (St. Gallen)	185 (-23%)	268 (-32%)
Riethüsli (St. Gallen)	179 (-25%)	263 (-33%)
Lachen (St. Gallen)	169 (-29%)	215 (-45%)
Rotmonten (St. Gallen)	208 (-13%)	315 (-20%)
St. Fiden (St. Gallen)	203 (-15%)	273 (-30%)
Langgass-Heiligkreuz (St. Gallen)	168 (-30%)	263 (-33%)
Notkersegg (St. Gallen)	174 (-27%)	266 (-32%)
Lustmühle (Teufen)	153 (-36%)	240 (-39%)
Bruggbach (Wittenbach)	168 (-30%)	260 (-34%)
Rechen (St. Gallen)	173 (-28%)	265 (-32%)
Neudorf (St. Gallen)	168 (-30%)	258 (-34%)
Muolen	157 (-34%)	245 (-36%)
Häggenschwil	159 (-33%)	247 (-37%)
Bruggen (St. Gallen)	175 (-27%)	265 (-32%)
Kronbühl (Wittenbach)	145 (-39%)	234 (-40%)
Wittenbach	174 (-27%)	268 (-32%)

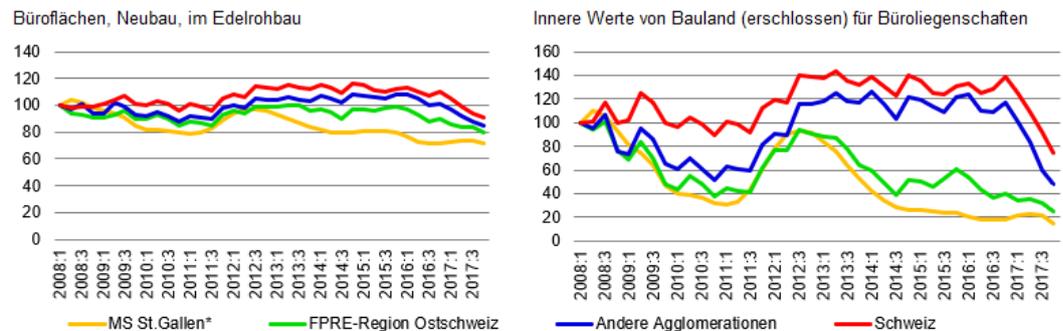
Anmerkung: \*Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage, \*\*Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 31. Dezember 2017.

### 6.3 Preisentwicklung Büroflächen

Die Büro-Marktmieten haben sich in der Region St. Gallen in den letzten Jahren unterdurchschnittlich entwickelt. Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region St. Gallen um -28.3% gesunken, bewegen sich nun seit rund einem Jahr zumindest seitwärts. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um -85.4% gesunken.

Abbildung 135 Entwicklung der Marktmieten und Landwerte



Anmerkung: Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100. \*Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.

Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 31. Dezember.

## 6.4 Zyklischer Ausblick

Sowohl bei den Büro- wie auch bei den Verkaufsimmobilen ist im laufenden Jahr mit mehr oder weniger gleichbleibenden Angebots- und Nachfragefaktoren auszugehen. FPRE erwartet für 2018 in beiden Segmenten dennoch leicht rückläufige Erträge. Im Bürobereich dürfte das anziehende Beschäftigungswachstum im Sog des weltwirtschaftlichen Aufschwungs zwar je nach Angebotsausweitung zu sinkenden Leerständen führen, jedoch nicht zu höheren Mieten. Leicht rückläufige Marktwerte dürften jedoch die Anfangsrenditen in etwa stabil und aus Eigentümersicht auf unproblematischem Niveau halten. Mittelfristig dürfte der Anlagenotstand die Marktwerte stützen. Steigende Preise von Büroimmobilien dürften daher vermehrt der Vergangenheit angehören.

Abbildung 136 Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilen, Region Ostschweiz

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	↘	●	→	↘	→
Verkaufsimmobilen	●	→	●	→	●	↘	●	→	↘	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch;  
Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.

Quelle: Fahrländer Partner.

## 6.5 Nachfrageperspektiven

Gemäss dem Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist zwischen den Jahren 2015 und 2030 im Trend-Szenario bei gleichbleibender Raumplanungspolitik in der Stadt St. Gallen von einer Zusatznachfrage von 301'997 m<sup>2</sup> (+5.4%, 20'133 m<sup>2</sup> pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich und einem Arbeitsplatzwachstum von rund 4'800 Vollzeitstellen (+7.8%) zu rechnen. Damit ist die Zusatznachfrage im schweizweiten Vergleich leicht überdurchschnittlich. Es ist damit zu rechnen, dass die Zusatznachfrage ausschliesslich vom Dienstleistungssektor generiert wird.

Tabelle 29 Perspektive 2030 (Geschäftsflächen): Stadt St. Gallen

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2015-2030	43	0.1%	4'783	7.8%	9'865	16.2%
2. Sektor 2015-2030	-801	-7.6%	-37	-0.4%	782	7.4%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2015-2030	844	1.7%	4'821	9.6%	9'084	9.6%
Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> ) 2015-2030	-123'642	-2.2%	301'997	5.4%	758'374	13.6%
2. Sektor 2015-2030	-144'087	-9.0%	-29'640	-1.8%	93'113	5.8%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2015-2030	20'445	0.5%	331'636	8.3%	665'261	16.7%

Quelle: Prospektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

Tabelle 30 Perspektive 2030 (Geschäftsflächen): MS-Region St. Gallen

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2015-2030	-1'597	-1.6%	6'211	6.1%	14'583	14.3%
2. Sektor 2015-2030	-2'433	-8.8%	-458	-1.7%	1'660	6.0%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2015-2030	836	1.1%	6'669	9.0%	12'923	17.4%
Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> ) 2015-2030	-471'606	-4.4%	334'488	3.1%	1'198'888	11.1%
2. Sektor 2015-2030	-451'569	-9.8%	-127'109	-2.8%	220'916	4.8%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2015-2030	-20'037	-0.3%	461'597	7.4%	977'972	15.7%

Quelle: Prospektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

### 6.6 Makro-Lagerating Büro und Verkauf

Gemäss dem Makro-Lagerating Büro und Verkauf, welches die Standortattraktivität aus Investorensicht beurteilt, ist die Stadt St. Gallen aktuell ein sehr guter Standort für Büronutzung und ein guter Standort für Verkaufsnutzung mit jeweils relativem Verbesserungspotenzial in prospektiver Hinsicht.

Abbildung 137 Makro-Lagerating Büro, Stadt St. Gallen

Indikatoren	Aktuelle Einschätzung										Prospektive Einschätzung				
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++	
<b>Marktgrösse und Bauzonenreserven</b>															
Wohnen (MWG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Traditionelle Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Entwicklung</b>															
Haushalte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Beschäftigte Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Beschäftigte Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Beschäftigte Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Beschäftigte Tradition. Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Bevölkerung: Stadt</b>															
Soziale Schichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kaufkraft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Bevölkerung: Steuerbelastung</b>															
Niveau und Veränderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wirtschaft: Wertschöpfungsstarke Branchen</b>															
Stadt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wirtschaft: Steuerbelastung jur. Personen</b>															
Niveau und Veränderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Nutzemarkt: Angebotsentwicklung</b>															
Wohnen (MWG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Traditionelle Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Transaktionsmarkt: Markttemperatur und Trend</b>															
Wohnen (MWG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Quelle: Makro-Lagerating Büro von Fahrländer Partner.

Abbildung 138 Aktuelles und prospektives Rating für Stadt St. Gallen, Büro (1. Q. 2018)

**Teilratings Büro**

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	5.0	5.0
Entwicklung Beschäftigte Büro	4.0	4.0
Wertschöpfungsstarke Branchen	3.0	4.0
Steuerbelastung	3.5	3.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

**Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend**

	Markttemperatur	Trend
Markttemperatur und Trend	gering - durchschnittlich	--

**Gesamtrating Büro**

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	<b>4.46</b>	<b>4.74</b>
Einschätzung	<b>Sehr guter Standort mit relativem Verbesserungspotential</b>	

Quelle: Makro-Lagerating Büro von Fahrländer Partner.

Abbildung 139 Aktuelles und prospektives Rating für Stadt St. Gallen, Verkauf (1. Q. 2018)

**Teilratings Verkauf**

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	3.0	4.5
Entwicklung Beschäftigte Verkauf	3.0	4.0
Kaufkraft	3.5	2.5
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

**Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend**

	Markttemperatur	Trend
Markttemperatur und Trend	sehr hoch	--

**Gesamtrating Verkauf**

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	<b>3.57</b>	<b>4.18</b>
Einschätzung	<b>Guter Standort mit relativem Verbesserungspotential</b>	

Quelle: Makro-Lagerating Verkauf von Fahrländer Partner.

## 6.7 Fazit

- Der geschätzte Geschäftsflächenbestand in der Stadt beläuft sich auf insgesamt rund 5.5 Mio. m<sup>2</sup> BGF, wovon mit rund 1.3 Mio. m<sup>2</sup> rund ein Viertel der Gesamtfläche dem Büroflächenmarkt zuzuordnen sind. Wie für eine grössere Stadt üblich ist der Anteil an Büro- und Verkaufsflächen auf Kosten des Industriesektors überdurchschnittlich.
- Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) reichen gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE in der Stadt St. Gallen von 123 (Südostquartier) bis zu 239 CHF/m<sup>2</sup>a (netto) im St. Gallen Zentrum. Typische Verkaufsflächen-Mieten reichen im Zentrum bis knapp unter 400 CHF/m<sup>2</sup>a (netto). Im Vergleich zu den Zentren der Ostschweiz wie Frauenfeld, Will oder Herisau ist die Marktmiete im Bürobereich durchschnittlich und im Verkaufsbereich eher hoch. Im Vergleich zu anderen Mittelzentren der Schweiz liegt man bei St. Gallen bei beiden Nutzungen auf einer durchschnittlichen Preislage, im Verkaufsflächenmarkt aber doch deutlich tiefer als bekannte und touristische Mittelzentren wie etwa Lugano oder Luzern und auch tiefer als in Solothurn.
- Die Büro-Marktmieten haben sich in der Region St. Gallen in den letzten Jahren unterdurchschnittlich entwickelt. Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region St. Gallen um -28.3% gesunken, bewegen sich nun seit rund einem Jahr zumindest seitwärts.
- Gemäss dem Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist zwischen den Jahren 2015 und 2030 im Trend-Szenario bei gleichbleibender Raumplanungspolitik in der Stadt St. Gallen von einer Zusatznachfrage von 301'997 m<sup>2</sup> (+5.4%, 20'133 m<sup>2</sup> pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich und einem Arbeitsplatzwachstum von rund 4'800 Vollzeitstellen (+7.8%) zu rechnen. Damit ist die Zusatznachfrage im schweizweiten Vergleich leicht überdurchschnittlich. Es ist damit zu rechnen, dass die Zusatznachfrage ausschliesslich vom Dienstleistungssektor generiert wird.

# 7 Raumplanung

## 7.1 Hintergrund

Für die Stadt St. Gallen gelten die raumplanerischen Vorgaben des Bundes, insbesondere das Raumplanungsgesetz (RPG), dessen 2012 revidierte Fassung mit gewissen Neuerungen seit 1. Mai 2014 in Kraft ist. Die für die Untersuchungsregion relevanten Neuregelungen betreffen insbesondere die Re-Dimensionierung der Bauzonen. Der Gesetzgeber hat eine striktere Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet erlassen und die kantonale Planungskompetenz, konkretisiert im Richtplan nach Art. 8 RPG, massiv aufgewertet.<sup>3</sup>

Die Stadt St. Gallen obliegt den Bestimmungen des am 1. Oktober 2017 in Kraft gesetzten Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie die dazugehörige Verordnung (PBV). Dieses aus der Totalrevision hervorgehende Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die dazugehörige Verordnung (PBV) beinhalten neu die dem Bundesrecht entsprechenden Bestimmungen, wobei das Thema Mehrwertausgleich, aber auch die kantonsweite Aufhebung der Ausnützungsziffer und des grossen Grenzabstandes zur Förderung der Innenentwicklung, als wesentliche Inhalte hervorzuheben sind.

Neben den Bestimmungen dieses Gesetzes sind auch die (grösstenteils raumwirksamen) Vorgaben des kantonalen Richtplanes nach PBG für die Stadt und insbesondere deren Behörden (Amt für Baubewilligungen, Stadtentwicklung, etc.) verbindlich. Die Planung in der Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt des Kantons, namentlich mit dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), zu erfolgen. Dieses steht den Gemeinden für Beratung zur Seite und ist zugleich für die Antragsstellung sowie Plangenehmigungsverfahren zuständig. Insbesondere betrifft dies Nutzungsplanverfahren (sowohl den gesamtstädtischen Rahmennutzungsplan wie auch arealspezifisch ausgeschiedene Sondernutzungspläne).

Die aktuelle Richtplanfassung basiert auf dem gesamthaft überarbeiteten Richtplan 01, der im Januar 2003 vom Bundesrat genehmigt wurde, sowie den aufgenommenen Teil-Anpassungen, die zwischen 2004 und 2017 erarbeitet wurden. Letztere waren nötig, um auf der Ebene des Kantons die Bundesvorgaben des revidierten RPG's von 2014 zu erfüllen. Dies betraf insbesondere eine klare Festlegung des Siedlungsgebietes, die konkrete Bauzonendimensionierung sowie die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Die letzte Teiländerung erfolgte durch die Richtplan-Anpassung 15, die von der Regierung 2016 erlassen und vom Bund im Februar 2017 genehmigt wurde.<sup>4</sup>

## 7.2 Richtplan

Der am 1. November 2017 genehmigte Richtplan enthält für die Gemeinden eine breite Palette an behördenverbindlichen Massnahmen aus den Bereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft. Im Folgenden werden nur die von der Grössenordnung her relevantesten Inhalte erläutert.

Wie der Richtplan verdeutlicht, wurde in erster Linie das Siedlungsgebiet (d.h. die Bauzonen) klar von Nichtbaugebiet abgegrenzt. Es erfolgte zudem die eindeutige Differenzierung nach Bauzonen für Arbeiten und Wohnen. Die Gemeinde Wittenbach ist darin ein Fortsatz des Siedlungsgebietes der Stadt St. Gallen während Haggenschwil und Muolen kleinräumige und teils nicht zusammenhängende Bauzonenkörper aufweisen.

Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete wurden in Winkeln, Bruggen, St. Fiden und östlich im Quartier Neudorf definiert. Bauzonen für Arbeiten sollen dort die Ansiedelung neuer Unternehmen ermöglichen. Grössere Vorhaben sind zudem im Bereich Verkehr festgesetzt, besonders auf der Achse Gossau – St. Gallen. Vorgesehen sind dabei mehrere Massnahmen im öffentlichen Verkehr, insbesondere Anschlussgleise zu Arbeitsgebieten im Quartier Winkeln. Zusätzlich sollen an mehrere Haltestellen im Stadtgebiet St. Gallen, wie in Bruggen, Hagggen und St. Fiden Anschlussgleise oder Alternativen dazu geprüft werden, damit

<sup>3</sup> Im Weiteren steht eine zweite Revision des RPG an (sogenannte «Zweite Etappe», Stand August 2017). Sie hat zum Ziel, die Kernthemen Bauen ausserhalb der Bauzone, Raumplanung im Untergrund und Raumplanung in funktionalen Räumen näher zu regeln. Daneben wurde der neue «Planungs- und Kompensationsansatz» eingeführt. Deren Vernehmlassung endet am 31. August 2018.

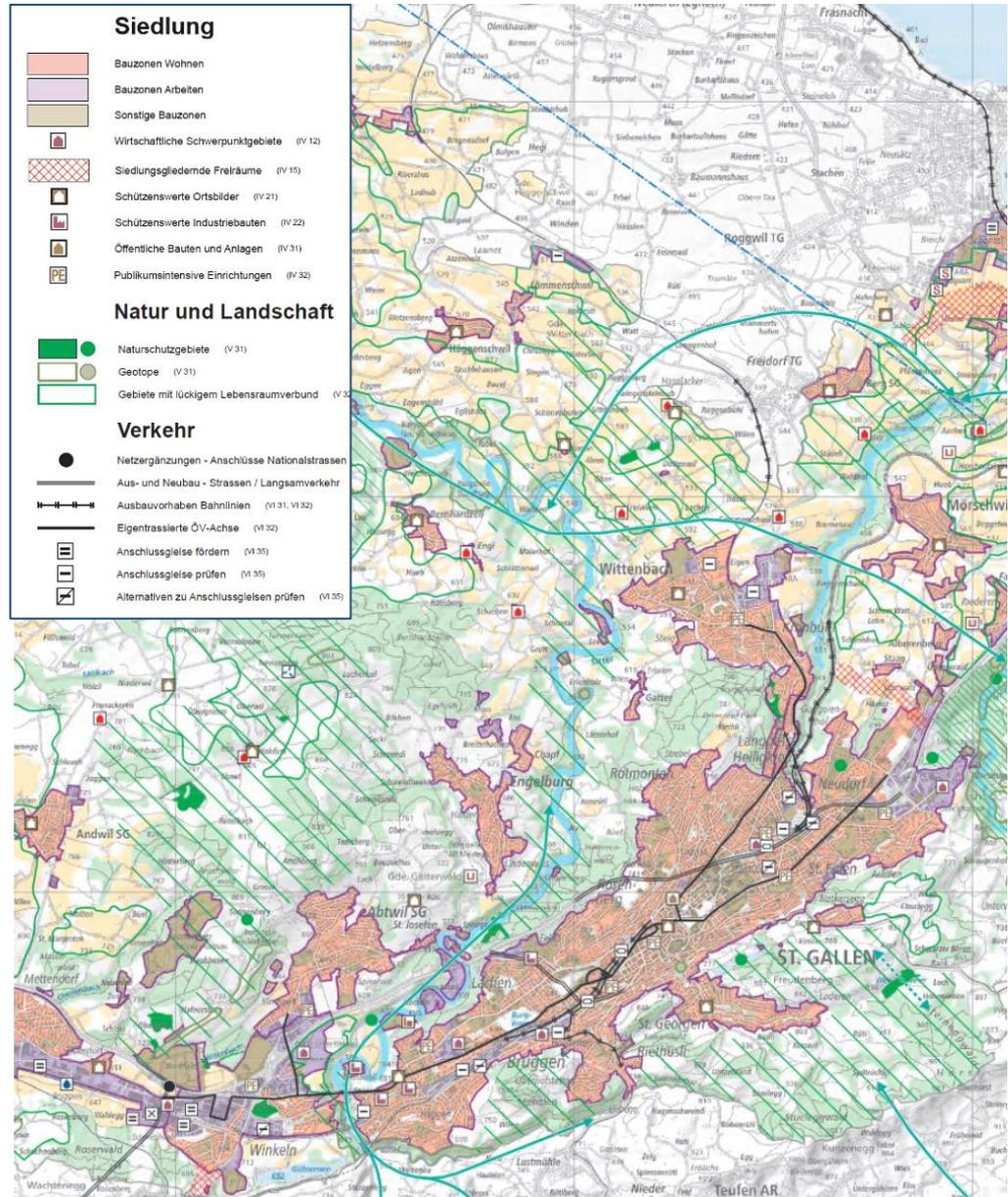
<sup>4</sup> Zurzeit befindet sich der Richtplan des Kantons darüber hinaus in seiner zweiten Gesamtüberarbeitung. Neu sind hier sämtliche Bestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes vom Mai 2014 umzusetzen (Art. 9 Abs. 3 RPG). Der Teil Siedlung des gesamtüberarbeiteten Richtplanes wurde am 1. November 2017 durch den Bundesrat (mit Vorbehalten) genehmigt. Andere Richtplanelemente, namentlich die Teile Natur und Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung, werden zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet.



### 7.3 Raumkonzept

Neben den Inhalten des Richtplanes hat der Kanton St. Gallen ein zusätzliches (konzeptionelles) Instrument mit Zukunftsbildern und Leitsätzen ausgearbeitet, das sogenannte Raumkonzept St. Gallen (RKSG). Es dient als strategische Basis für die Richtplanung und lehnt sich am übergeordneten Raumkonzept Schweiz an.

Abbildung 141 Karte Raumkonzept St. Gallen



Anmerkung: Die Legende wurde bewusst reduziert.

Quelle: Kantonale Richtplankarte, AREG Kanton St. Gallen.

Grösstenteils wurde das RKSG in den Richtplan, Teil Siedlung, aufgenommen und wurde so für behördenverbindlich erklärt. Die strategischen Kernaussagen des RKSG lauten:

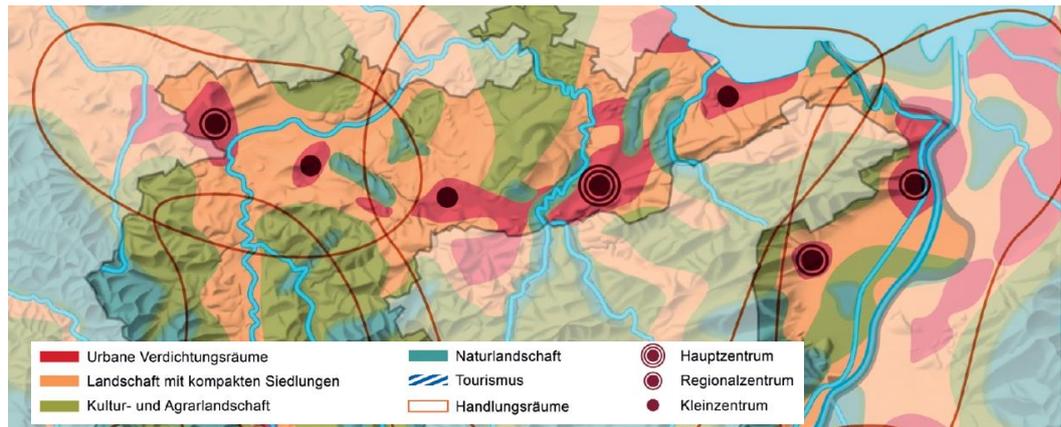
- Qualitativ hochstehende Siedlungsverdichtung für urbanes Wohnen ermöglichen
- Attraktive Flächen für wettbewerbsfähige Wirtschaftszweige bereitstellen
- Bildungs-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen für Einzugsgebiete bereitstellen
- Anschlüsse an nationales und internationales Städtenetz im öffentlichen Verkehr ausbauen

Die Stadt St. Gallen wird im RKSG als «Hauptzentrum» ausgeschieden und wie folgt charakterisiert (Liste nicht abschliessend):

- St. Gallen ist das wirtschaftliche Zentrum der Ostschweiz. Wissensintensive Dienstleistungen und Headquarters haben die nötige Nähe zu Zürich, aber auch die nötige Distanz hinsichtlich Arbeitsmarkt und Lebensqualität. Der Kantonshauptort muss sich im nationalen und internationalen Standortwettbewerb behaupten. Die Raumplanung kann dazu die Rahmenbedingungen aktiv mitgestalten. Im Vordergrund stehen bodenrechtliche Grundvoraussetzungen zur weiteren Entwicklung von Schlüsselbranchen (wie Bildung, wissensintensive Dienstleistungen, Informations- und Kommunikationstechnologien), urbane Siedlungserneuerung sowie die verkehrliche Erreichbarkeit.

Im Weiteren enthält das RKSG eine räumliche Differenzierung nach Raumtypen, für die Strategieentwicklungen vorgelegt werden. Wie auf folgender Karte ersichtlich wird, ist die Stadt St. Gallen Teil der «urbanen Verdichtungsräume». Demgegenüber liegen die Gemeinden Wittenbach, Häggenschwil und Muolen in der «Landschaft mit kompakten Siedlungen» bzw. in der «Kultur- und Agrarlandschaft».

Abbildung 142 Ausschnitt aus der Raumkonzept-Karte des Kantons St. Gallen



Anmerkung: Die Karte wurde vom RKGS ebenfalls in den Richtplan übernommen und ist damit behördenverbindlich.  
Quelle: AREG Kanton St. Gallen.

In urbanen Verdichtungsräumen sind nach RKSG die Verdichtungspotenziale in wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten (WiSG) mit hoher Priorität zu aktivieren. Die übergeordneten strategischen Kernaussagen für diesen Raumtyp lauten dabei wie folgt:

- Qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung durch verdichtete Wohn- und Mischquartiere ermöglichen
- Potenziale des Hochhausbaus stärker nutzen
- Attraktive Flächen für wettbewerbsfähige Wirtschaftszweige bereitstellen
- S-Bahn-Netz und städtischen Nahverkehr verdichten und Anbindung an den Fernverkehr optimieren
- Veloroutennetz ausbauen und städtische Freiflächen für den Fussverkehr aufwerten

#### 7.4 Bauzonendimensionierung

Laut dem kantonalen Richtplan umfasst das Siedlungsgebiet die bestehenden Bauzonen und zusätzlich das für die zukünftige Entwicklung der nächsten 20-25 Jahre vorgesehene Baugebiet. Hierzu hat der Kanton ein Berechnungsmodell entwickelt, um der Pflicht nachzukommen, dem Bund regelmässig (im Vier-Jahresrhythmus) einen quantitativen Nachweis zum haushälterischen Umgang mit Siedlungsflächen zu erbringen. Der Kanton nimmt im Anschluss seine Kompetenzen wahr und unterbreitet den Gemeinden mengenmässige Vorgaben zur Dimensionierung der Bauzonen. Für diese beschränkt der Kanton aber die Betrachtung: die kommunalen Bauzonen sind nach Art. 15 RPG so zu dimensionieren, dass sie den Bedarf der nächsten 15 Jahre decken. Dies setzt eine vorausschauende Bedarfsabschätzung (Bevölkerungs- bzw. Nachfrageabschätzung) voraus.

Hierfür hat der Kanton ein Berechnungsmodell entwickelt, welches erlaubt mittels der Einflussgrössen Raumtyp, regionale Dynamik, der Kapazitäten für bebaute und unbebaute Fläche (Bauzonkapazität) und Szenarien eine verbindliche Dimensionierung des Siedlungsgebietes zu eruieren.

Die Wachstumsverteilung richtet sich nach dem Raumtyp. In der drei-Klassen Einteilung des Raumkonzeptes St. Gallen werden urbane Verdichtungsräume mit 65% gewichtet, Landschaften mit kompakten Siedlungen mit 33% und Kultur- und Agrarlandschaften mit 2%. Bei dieser Klassierung handelt

es sich um eine Zuordnung anhand der Bauzonen. Als zweiter raumabhängiger Faktor wird vom Kanton die regionale Dynamik bezeichnet. Ein Mass, das einerseits aus den Bevölkerungsszenarien abgeleitet und andererseits mit einem gewissen Ermessensspielraum vergeben wird. Der entsprechende Wert beträgt gemäss Richtplan für St. Gallen 1.2.

Tabelle 31 Vom Kanton bezeichneter Faktor Regionale Dynamik nach Region

Region	Regionale Dynamik
Rheintal	1.2
Wil	1.3
Sarganserland-Werdenberg	1.2
St. Gallen	1.2
Toggenburg	0.5
Zürichsee Linth	1.3

Quelle: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG, 2016.

#### 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung nach kantonalem Modell

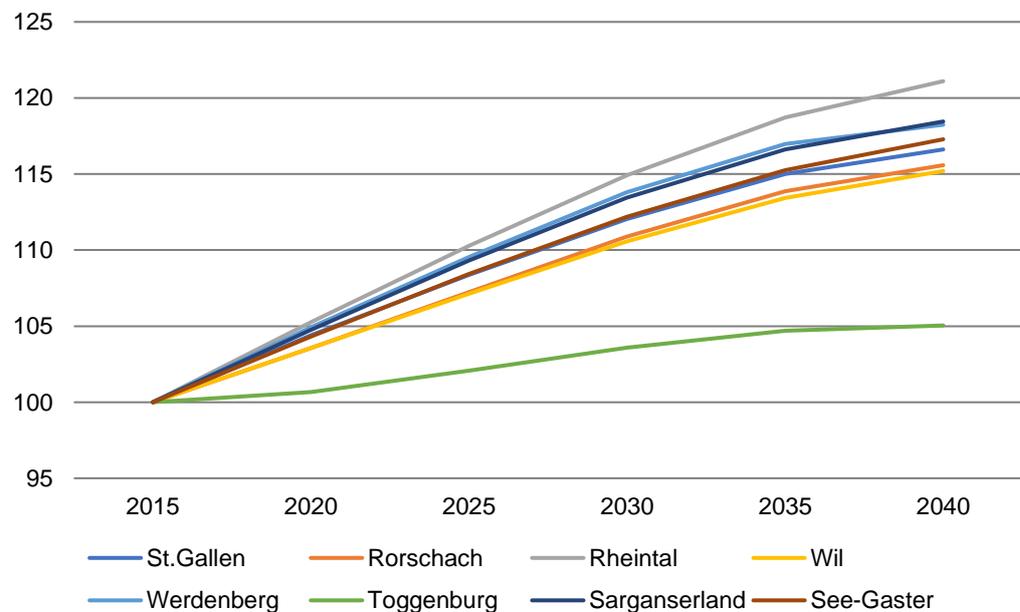
Im Rahmen der Siedlungsflächendimensionierung hat der Kanton eine Entwicklung der Wohnbevölkerung und Beschäftigten im Kantonsgebiet anzunehmen und im Richtplan zu integrieren. Die Annahmen haben sich dabei innerhalb der verschiedenen Szenarien des BFS zu bewegen. Wird das höchste Szenario des BFS durch die Annahmen des Kantons überschritten, hat dieser einen Nachweis zu erbringen, dass dessen Annahmen plausibler sind.

Das Szenario «Mittel» des BFS stellte 2010 dabei auf folgenden Fruchtbarkeits- und Wanderungsannahmen ab:

- Die Anzahl Kinder pro Frau stabilisiert sich bei 1.5
- Die Lebenserwartung von Frauen bzw. Männern steigt auf 90.2 resp. 86.2
- Der Wanderungssaldo pro Jahr stabilisiert sich bis 2030 bei 22'500 Personen

Quelle: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation. Stand 2016.

Abbildung 143 Bevölkerungsszenario «Trend» nach Wahlkreis



Anmerkung: Nach zusammengefassten Wahlkreisen, indiziert: 2015 = 100

Quelle: Kanton St. Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation 06.2016; FfS BevSzen-SG-7-a-2015-2045

Der Kanton St. Gallen hat sich im konkreten Fall entschieden, die Ergebnisse der Bevölkerungsszenarien 2015 des BFS eins zu eins als Vorgabe zu übernehmen und diese zu regionalisieren. Dies, obwohl im Rahmen der Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative eine tiefere Migration zu erwarten ist. Tatsächliche Zahlen der letzten Jahre belegen aber weitgehend, dass vorerst das mittlere BFS Szenario (und kein tieferes) herbeizuziehen ist.

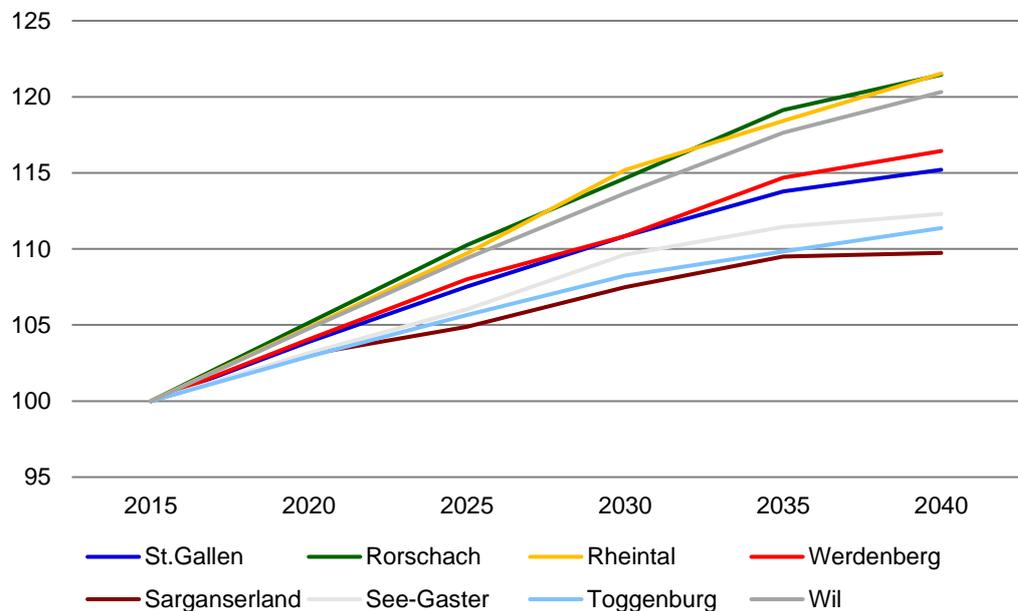
Unter der Erwartung, dass sich das vorangehende Bevölkerungswachstums fortsetzt, wird im Szenario «Trend» für den Kanton St. Gallen von einem Bevölkerungswachstum von rund 58'000 innerhalb von 15 Jahren und 81'000 innerhalb von 25 Jahren ausgegangen. Das analoge Szenario für den Wahlkreis St. Gallen weist dabei ein durchschnittliches Wachstum von voraussichtlich 16.6% bis 2040 aus, was einer Zunahme von rund 20'000 Personen entsprechen würde. Für die Entwicklung der Beschäftigtenzahl wurde kein eigenes Szenario gerechnet. Stattdessen hat die Regierung eine Zielvorgabe für das Beschäftigten/Einwohner-Verhältnis bei 2 zu 1.2 bzw. auf 1 zu 0.6 festgelegt und entsprechend von der Bevölkerungsentwicklung abgeleitet.

#### 7.4.2 Bevölkerungsentwicklung nach Prospektivmodell von FPRE

Das Prospektivmodell von FPRE basiert auf den Szenarien «Raumplanung wie bisher» oder «restriktive Raumplanung». Zudem wird zwischen den drei Szenarien Trend, Stagnation oder Prosperität unterschieden. Die Berücksichtigung des raumplanerischen Umfeldes ermöglicht gemeindespezifische Bauzonenreserven, Verdichtungspotenziale und kapazitätsbedingte Wanderungen einfließen zu lassen.

Im Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher» resultiert für den Wahlkreis St. Gallen laut Prospektivmodell von FPRE ein voraussichtliches Wachstum von 15.2% oder 18'500 Personen bis 2040. Das entspricht einem rund 1.4 Prozentpunkte tieferen Bevölkerungswachstum gegenüber dem kantonalen Modell.

Abbildung 144 Bevölkerungsszenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher», nach Wahlkreis

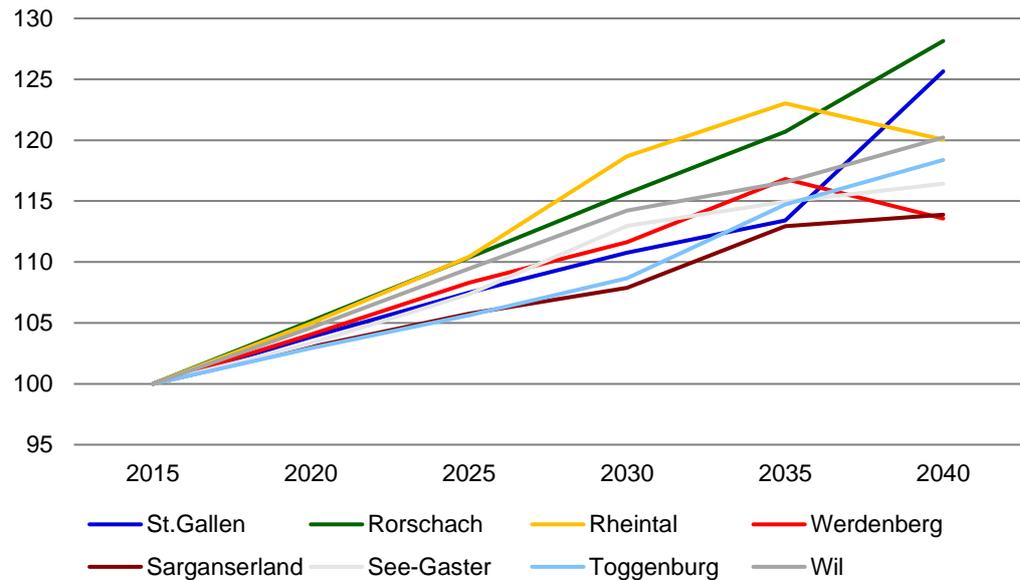


Anmerkung: Nach zusammengefassten Wahlkreisen; Zahlen basieren auf der Aggregation des Prospektivmodells für Gemeindeebene; indiziert: 2015 = 100.

Quelle: Prospektivmodell FPRE, basierend auf den Zahlen von 2014.

Würde die Raumplanung in Zukunft restriktiv ausgestaltet, das heisst weitere Einzonungen werden nicht mehr bewilligt bzw. die Bauzonen würden in den Gemeinden auf dem heutigen Stand eingefroren, hätte dies Auswirkungen auf die Verteilung des Bevölkerungswachstums. Während einzelne Wahlkreise wie das Rheintal oder Werdenberg als Folge davon bevölkerungsmässig schwächer wachsen, resultiert in Wahlkreisen wie Rorschach oder St. Gallen ein höheres Bevölkerungswachstum. Dies hat insbesondere damit zu tun, dass eine restriktive Raumplanung die relative Attraktivität urbaner Bauzonen erhöht und darüber hinaus Anreize zur inneren Verdichtung setzt. Ein bedeutend höheres Bevölkerungswachstum wäre für den Wahlkreis St. Gallen die Folge: +25.7% oder rund 31'200 Personen, was im Vergleich zum Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher» beinahe dem Doppelten entspricht. Nichtberücksichtigt sind hierbei allfällige Auszonungen im Falle überdimensionierter Bauzonen. Müssten Bauzonenreserven reduziert werden, ist davon auszugehen, dass sich das Bevölkerungswachstum noch ausgeprägter auf die urbanen Regionen konzentrieren wird.

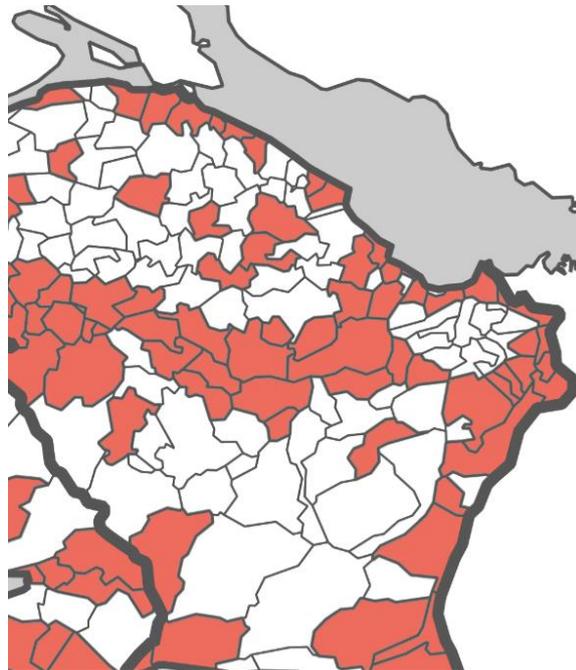
Abbildung 145 Bevölkerungsszenario «Trend»/»restriktive Raumplanung», nach Wahlkreis



Anmerkung: Nach zusammengefassten Wahlkreisen; Zahlen basieren auf der Aggregation des Prospektivmodells für Gemeindeebene; indiziert: 2015 = 100.

Quelle: Prospektivmodell FPRE, basierend auf den Zahlen von 2014.

Abbildung 146 Bevölkerungsentwicklung und Bauzonenverfügbarkeit



Anmerkung: Gemeinden mit Notwendigkeit zur Einzonung/Umzonung/Aufzonung um Zusatznachfrage Wohnen bis 2030 zu decken, basierend auf dem Szenario «Trend»/»Raumplanung wie bisher».

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner, Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Ein Abgleich der vorhandenen Bauzonen mit der gemäss Prospektivmodell – Szenario «Trend»/»Raumplanung wie bisher» - zu erwartenden Zusatznachfrage Wohnen hat ergeben, dass insbesondere in den urbanen Gemeinden rund um St. Gallen Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonung notwendig sein werden.

In ländlichen Gemeinden hingegen dürften die Bauzonen die Zusatznachfrage der nächsten 15 Jahre übersteigen, weshalb an solchen Standorten mit Rückzonungen zu rechnen ist. Eine konsequente Auslegung des Raumplanungsgesetzes dürfte demnach in der Stadt zu einem zunehmenden Siedlungsdruck führen und generell preistreibend wirken. Wie stark dieser Effekt ausfällt, hängt mitunter auch von den Umsetzungen der Verdichtungsbestrebungen ab. Dazu gehören beispielsweise die Lockerung der Maximalintensität von Überbauungen - der maximal erlaubten Dichte in Quadratmeter

Geschossfläche oder Volumen pro Quadratmeter Boden - und der Erhöhung der vorgeschriebenen Mindestdichte. Diese Massnahmen stehen jedoch teils im Widerspruch zur städtischen Bau- und Zonenordnung.

## 7.5 Verkehr und Infrastrukturplanung

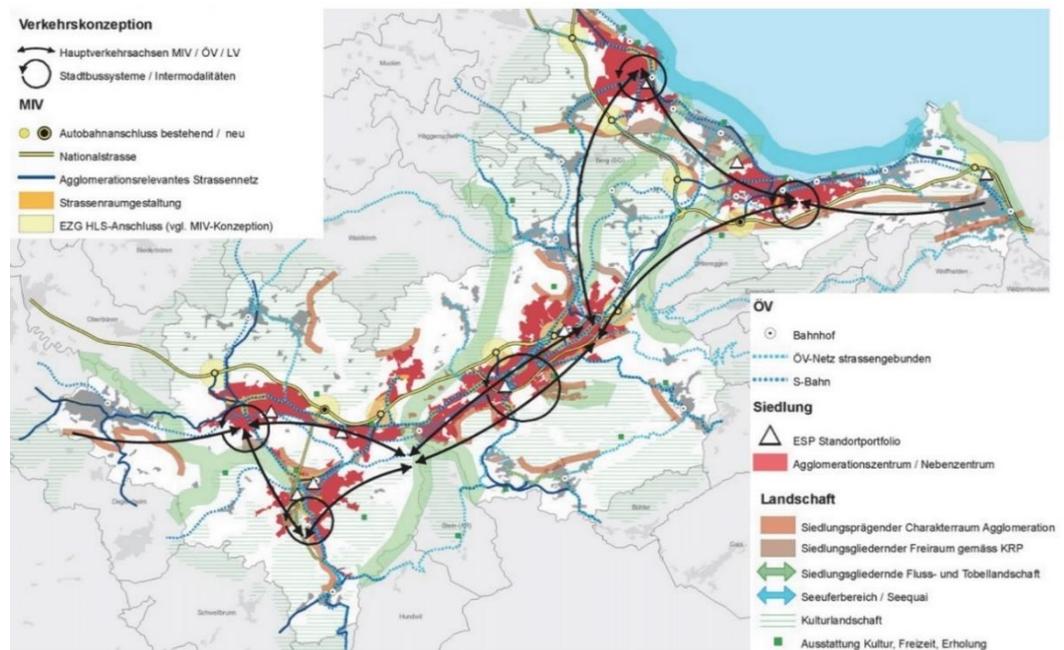
Die übergeordnete Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen und Erschliessung fällt gemäss RPG weitgehend in die Planungskompetenz des Kantons, insbesondere den Richtplan. Hier sei angemerkt, dass das RPG dem Kanton gewisse qualitative Vorgaben macht, die bei der Richtplanerarbeitung zu berücksichtigen sind. Erwähnenswert sind:

- Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an Orten zu planen, die mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind;
- Rad und Fusswege sind zu schaffen und zu erhalten;
- Siedlung und Verkehr sind aufeinander abzustimmen;
- Es ist eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung.

Im Rahmen der Richtplanung hat sich der Kanton umfassend mit dem Thema Verkehr im Kantonsgebiet beschäftigt. Dies geschah für jeden vorkommenden Verkehrsträger im Kanton, das heisst den öffentlichen Schienen- und Strassenverkehr, den motorisierten Individualverkehr (Personen- und Nutzfahrzeugverkehr) sowie den Langsamverkehr (Fahrräder, Fussgänger, Wanderwegenetz etc.). Er setzte im Weiteren unterschiedliche Prioritäten nach Raumtyp und Siedlungsgebiet.

Im Januar 2018 wurde durch den Bund bekanntgegeben, dass dieser das Agglomerationsprogramm St. Gallen – Bodensee mit rund 110 Millionen Fr. unterstützen will. Dieses enthält eine Gesamtverkehrskonzeption, Empfehlungen und insgesamt 12 konkrete Massnahmenpakete. Am ehesten betroffen ist die Stadt St. Gallen und zwar durch die Optimierung des S-Bahn-Angebots sowie der Optimierung des Verkehrsflusses von strassengebundene ÖV-Systemen im Agglomerationszentrum. Die Verkehrskonzeption des Programmes gestaltet sich wie folgt:

Abbildung 147 Agglomerationsprogramm St. Gallen – Bodensee: Verkehrskonzeption



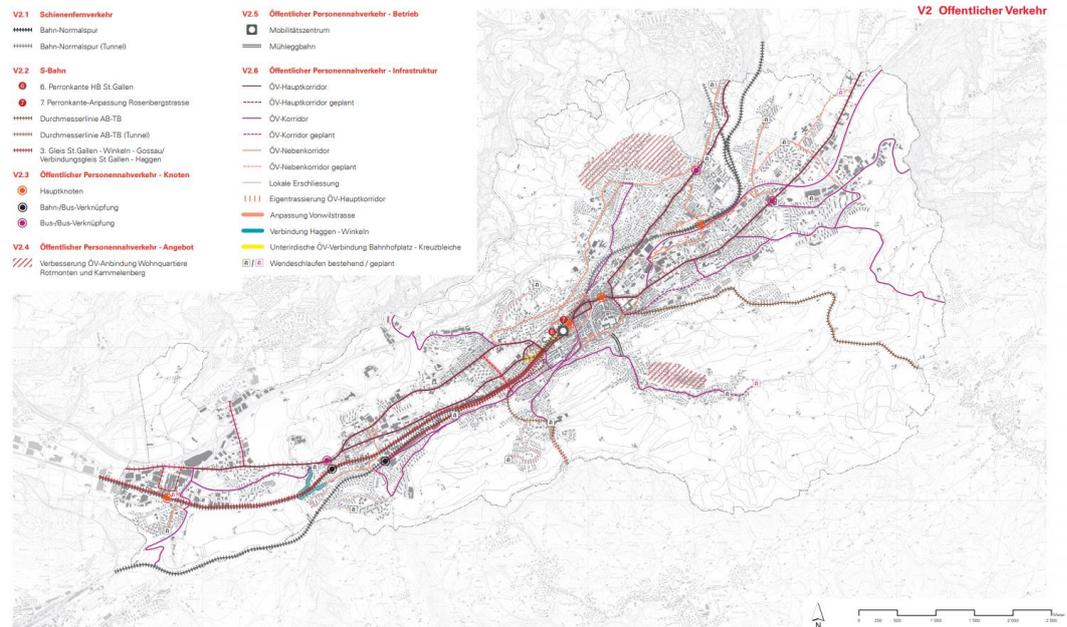
Quelle: Zukunftsbild Siedlung und Verkehr, Agglo St. Gallen – Bodensee.

Konkret sieht die Verkehrskonzeption des Agglomerationsprogramms zwei sogenannte «Hauptverkehrsachsen» im Raum Stadt St. Gallen sowie weitere zwischen St. Gallen und den umliegenden Agglomerations-Nebenzentren vor. Stadtbussysteme sind sowohl im Agglomerationszentrum wie auch in den Nebenzentren vorgesehen.

Sowohl im Bereich des öffentlichen Verkehrs wie dem motorisierten Individualverkehr sind verschiedene Massnahmen geplant um das Angebot zu erweitern und Kapazitäten zu erhöhen. So soll die S-Bahn-

Erweiterung ermöglichen, alle städtischen Bahnhöfe (exkl. Gübsensee) mit einem Viertelstunden-Takt zu bedienen. Des Weiteren ist ein Verbindungsgleis St. Gallen – Güterbahnhof – Haggen geplant und ein drittes Gleis zwischen St. Gallen und Gossau soll Überholmöglichkeiten im Raum Gossau – Winkeln bieten, was die Kapazitäten insgesamt erhöht. Im öffentlichen Personennahverkehr sind beispielsweise die Verbesserung der ÖV-Anbindung und Langsamverkehrs-Anbindung der Wohnquartiere Rotmonten und Kammelenberg vorgesehen, was diese Standorte deutlich aufwerten wird. Zudem soll der Kapazitätsengpass am Bahnhofplatz behoben und generell eine bessere Abstimmung auf die S-Bahn erreicht werden. Weitere Massnahmen sind im Richtplan der Stadt aufgeführt (Stadt St. Gallen, 2018).

Abbildung 148 Richtplan der Stadt St. Gallen, öffentlicher Verkehr



Quelle: Raum und Umwelt Stadt St. Gallen

Im Bereich des MIV soll der Verkehr auf das übergeordnete Strassennetz, insbesondere das Hochleistungsstrassennetz, kanalisiert werden. Dabei gilt der Grundsatz, dass der Verkehr möglichst rasch vom untergeordneten auf das übergeordnete Strassennetz geführt werden soll. Hinsichtlich konkreter Massnahmen bzw. deren zeitlicher Umsetzung besteht noch Unsicherheit. Auf Ebene Hochleistungsstrassennetz ist eine 3. Röhre auf der A1 und eine Teilsperre ab der A1 bis auf die Südseite des Bahnhauptstrasses angedacht. Zudem soll der Zubringer Appenzellerland optimiert werden und eine Entlastung der Zürcher Strasse im Bereich Winkeln sowie der Appenzeller Strasse bewirken. Im Richtplan erwähnte Projekte auf Ebene übergeordnetes Strassennetz beinhalten die Entlastungsachse Frobergstrasse, die Tieferlegung der Sonnenstrasse zur Kapazitätserweiterung Richtung Autobahn sowie Massnahmen unterschiedlicher Art und Grössenordnung bei diversen Knoten bzw. Knotensysteme. Dabei soll die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch die letztgenannten Massnahmen in erster Linie dem ÖV und LV zu Gute kommen, wie dies explizit im Richtplan erwähnt wird (Stadt St. Gallen, 2018).

Auf dem untergeordneten Strassennetz soll die Koexistenz des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs gewährleistet werden. Dabei soll das Tieftempokzept angewandt werden. Zudem soll das Parkplatangebot in der Innenstadt plafoniert sowie grundsätzlich eine Verlegung der Oberflächenparkplätze in Parkgaragen oder Parkhäuser angestrebt werden. Entlang des übergeordneten Strassennetzes besteht das Ziel Oberflächenparkplätze zu reduzieren. Damit sollen Störungen des Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Verkehrs, möglichst verhindert werden. Die im Rahmen dieser Massnahme ausserhalb der Innenstadt aufgehobenen Oberflächenparkplätze sollen hingegen ersetzt werden (Stadt St. Gallen, 2018).



## 7.6 Fazit

- Das Raumkonzept St. Gallen setzt sich zum Ziel die Voraussetzungen zu schaffen, dass die weitere Entwicklung von Schlüsselbranchen (wie Bildung, wissensintensive Dienstleistungen, Informations- und Kommunikationstechnologien), urbane Siedlungserneuerung sowie die verkehrliche Erreichbarkeit gewährleistet werden kann.
- Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete wurden in Winkeln, Bruggen, St. Fiden und östlich im Quartier Neudorf definiert. Bauzonen für Arbeiten sollen dort die Ansiedelung neuer Unternehmen ermöglichen. Damit sind die Zeichen der Zeit erkannt worden, was dies hingegen konkret für einzelne Fälle oder für die Praxis im Allgemeinen bedeutet, ist schwierig abzuschätzen.
- Die kommunalen Bauzonen sind gemäss Raumplanungsgesetz so zu dimensionieren, dass sie den Bedarf der nächsten 15 Jahre decken. Dafür ist der Kanton verpflichtet eine vorausschauende Bedarfsabschätzung durchzuführen. Laut Bevölkerungsprognose des Kantons St. Gallen wird im Szenario «Trend» von einem Bevölkerungswachstum von 20'000 Personen für den Wahlkreis St. Gallen ausgegangen. Mit 18'500 liegt die Bevölkerungsprognose im Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher» von FPRE leicht tiefer. Unter Berücksichtigung des raumplanerischen Umfeldes, spricht unter der Annahme einer künftig restriktiveren Raumplanung, hätte für den Wahlkreis St. Gallen ein deutlich höheres Bevölkerungswachstum von rund 31'000 Personen zur Folge.
- Ein Abgleich der vorhandenen Bauzonen mit der zu erwartenden Zusatznachfrage zeigt, dass in der Stadt St. Gallen die Nachfrage der nächsten 15 Jahren das aktuelle Angebot an Bauzonen übersteigt. Für eine Vielzahl von ländlichen Gemeinden in der Umgebung gilt das Gegenteil. Eine konsequente Auslegung des Raumplanungsgesetzes hätte damit einen Siedlungsdruck für die Stadt mit preistreibenden Konsequenzen zur Folge. Damit dieser Effekt abgeschwächt werden kann, müssen Verdichtungsbestrebungen umgesetzt werden, was teils im Kontrast zur städtischen Bau- und Zonenordnung steht. Hier müssen Anpassungen im Sinne einer nachhaltigen, inneren Verdichtung angestrebt werden.
- Die durch grössere Vorhaben im Bereich Verkehr betroffenen Standorte werden eine bedeutende Aufwertung der Mikrolage erfahren. Neben der generellen Kapazitätserhöhung und der damit möglichen Einführung eines Viertelstunden-Taktes für alle städtischen Bahnhöfe, sollen auch im öffentlichen Personennahverkehr Verbesserungen der ÖV-Anbindungen angestrebt werden.
- Im Bereich des MIV sind verschiedene Projekte angedacht, bei deren Umsetzung jedoch noch Unsicherheiten bestehen. Auf Ebene Hochleistungsstrassennetz ist eine 3. Röhre auf der A1 und eine Teilsperre ab der A1 bis auf die Südseite des Bahnhaupttrasses angedacht. Zudem soll der Zubringer Appenzellerland optimiert werden und eine Entlastung der Zürcher Strasse im Bereich Winkeln sowie der Appenzeller Strasse bewirken. Zudem sind weitere Projekte auf Ebene übergeordnetes Strassennetz geplant, mit dem Ziel die Leistungsfähigkeit insgesamt zu erhöhen. Dieser Nutzen soll dabei in erster Linie dem ÖV und LV zu Gute kommen.
- Eine Plafonierung des Parkplatzangebots in der Innenstadt sowie eine Verlegung des Parkplatzangebots in Parkhäuser und Parkgaragen werden als Ziele definiert. Entlang des übergeordneten Strassennetzes sollen Oberflächenparkplätze reduziert werden, um Störungen des Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Verkehrs, möglichst zu verhindern.

## 8 Handlungsfelder

### Kooperation und Koordination:

Da komplexe Aufgaben nicht vor administrativen Grenzen - Gemeinde- oder Kantonsgrenzen – Halt machen, müssen Kooperationsbestrebungen mit den umliegenden Gemeinden, dem Kanton und anderen Institutionen erhalten bzw. ausgebaut werden. Einerseits verstärkt die Nähe zu den beiden Appenzeller Halbkantonen diesen Bedarf wie auch die allgemein ausgeprägte regionale Heterogenität innerhalb des Kantons St. Gallen, was unterschiedliche Bedürfnisse und Herausforderungen mit sich bringt und die Standort- und Wirtschaftspolitik insgesamt erschwert. Ebenso kann eine funktionierende Koordination zwischen Wirtschaft, Verwaltung und Gesellschaft – beispielsweise durch Zweckverbände oder Functional Overlapping Competing Jurisdictions (FOCJ) – die Qualität der Leistungserbringung erhöhen und potentiell zu Kostenreduktionen beitragen, was wiederum Steuersenkungen und damit Vorteile im Standortwettbewerb ermöglichen könnte.

### Positionierung St. Gallen als Wohn- und Arbeitsstandort:

Auf der einen Seite existieren negative Einflüsse aufgrund der Sogwirkung des Wirtschaftsraums Zürich, auf der anderen ergeben sich aber auch Vorteile aufgrund der räumlichen Nähe, verbunden mit den Vorzügen der nötigen Distanz. Letztlich besteht daraus abgeleitet ein grosses Vermarktungspotential für den Standort St. Gallen am Rande des Metropolitanraums Zürich, sowohl als Wohn- aber auch als Arbeitsort.

### Quartiere als Wohnortstandorte stärken:

Letztlich müssen sich auch die einzelnen Quartiere im regionalen Standortwettbewerb positionieren. Vernachlässigte Wohngebäude, städtebauliche Mängel, eine ausgedünnte Infrastruktur sowie oftmals hohe Lärm- und Schadstoffimmissionen drücken auf die Lebensqualität und somit auf die Attraktivität und das Image einzelner Quartiere. Oftmals geht damit eine hohe Konzentration von wirtschaftlich und sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen einher, was die Attraktivität gerade für Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter zusätzlich mindert. Da Alternativen in der Stadt oftmals teuer sind, dürften sich letztere häufig für einen Wegzug aus der Stadt entscheiden. Aus städtischer Perspektive ist es deshalb wichtig, die Attraktivität dieser Quartiere als Wohnstandort für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu stärken. Die Quartierentwicklung, zu welcher unter anderem auch bauliche Aufwertungsmassnahmen gehören, bietet sich hier als Chance an. Ähnlich zum Projekt «Zukunft Innenstadt St. Gallen» kann ein integrales Vorgehen in der Quartierentwicklung, wie sich dies beispielsweise im Bundesprogramm «Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten» bewährt hat, zu einer deutlichen Verbesserung beitragen. Namentlich könnte damit die Attraktivität der Quartiere Lachen, Bruggen, St.Fiden/Krontal, Winkeln, Neudorf und Langgass-Heiligkreuz erhöht werden, was den Wohnstandort St. Gallen als Ganzes erheblich stärken würde.

### St. Galler Innenstadt:

Begrüssenswert ist das Projekt «Zukunft Innenstadt St. Gallen». Nur durch eine koordinierte, partizipative und gemeinsame Herangehensweise an die Herausforderungen im Detailhandel kann eine zukünftig attraktive Positionierung der St. Galler Innenstadt gelingen. Und da jede Stadt- und speziell Innenstadtentwicklung auch zukünftig eng an die Entwicklung des Detailhandels und auch der Gastronomie gekoppelt sein wird, tun die zuständigen politischen Departemente gut daran, sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen. Verkaufsangebote und -formate prägen und generieren die Zentrumsstrukturen unserer Städte. Dies wiederum hat auch Effekte auf den Wohn- und Arbeitsmarkt.

### Mobilität:

Die Abstimmung im Nahverkehr muss optimiert und die Taktfrequenz erhöht werden, so dass die Attraktivität einzelner Wohnquartiere erhöht werden kann. Im Wettbewerb mit den umliegenden Wohngemeinden müssen städtische Wohnquartiere mitunter mit einer guten Erreichbarkeit punkten können. Namentlich sind hier die Quartiere Bruggen und Winkeln zu nennen, wo die schlechte zeitliche Verteilung der Stopps und somit die schlechte Erreichbarkeit des Zentrums dazu beitragen, dass der Standort als Wohnstandort in seiner Entwicklung behindert wird.

### Entwicklungsprojekte:

Damit die Nutzungskonzeptionen zukünftiger Neubauten und/oder Ersatzneubauten auf die Wohnbedürfnisse der lokalen Bevölkerung abgestimmt sind, sind Vorabklärungen hinsichtlich der optimalen Positionierung, der Definition der Zielgruppen sowie der Ausgestaltung des optimalen Wohnungsmix (Verteilung der Wohnungen nach Grössen) unerlässlich. Damit kann sichergestellt werden, dass das Wohnangebot nachfrageorientiert ausgeweitet wird. Standortabhängig zeigen sich insbesondere die Urbane Avantgarde (Rosenberg, Innenstadt, St. Jakob und Linsebühl-Dreilinden) und die improvisierte Alternative (Langgass-Heiligkreuz, St. Fiden, Bruggen (an den gut erschlossenen Lagen) sowie im unteren Teil des Quartiers Riethüsli) als chancenreiche Nachfragersegmente.

### Anpassung an demographischen Wandel:

Der Anteil älterer Personen wird in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen. Viele zieht es zurück in die Stadt oder zumindest in die Nähe öffentlicher Verkehrsmittel. Ausreichend Wohnraum, der den Anforderungen dieser Lebensphase genügt, muss vorhanden sein. Da diese Wohnungen nicht alleine auf diese Bedürfnisse abstellen sollten, braucht es vielfältige, veränderbare und nutzungsneutrale Wohnungen, die den Bedürfnissen pluralistischer Lebensstile und unterschiedlichen Bedürfnissen in städtischen Milieus gerecht werden.

### Wirtschaft:

Angesichts des erfreulichen Beschäftigungswachstums in Branchen mit überdurchschnittlichem Innovationspotential wie beispielsweise der Informatik oder der Telematik – wo sich eine zunehmende, positive Spezialisierung in der Stadt St. Gallen zu entwickeln scheint – müssen die Rahmenbedingungen für diese Branchen attraktiv gehalten und weiter ausgebaut werden. Die Positionierung als idealer Standort für ICT und zentrale Unternehmensfunktionen soll weiter verstärkt werden. Bildungsinitiativen mit dem Ziel, qualifizierte Fachkräfte für den ICT-Bereich auszubilden, sind vor diesem Hintergrund unerlässlich und sollten weiter vertieft werden. Zudem sind Zusammenschlüsse wie die «IT St. Gallen rockt» zu begrüßen, ebenso wie die Start-up Förderung Startfeld. Beides muss ständig weiterentwickelt und kontinuierlich den sich ändernden Bedürfnissen angepasst werden. Auch die Raumplanung kann und soll dazu die Rahmenbedingungen aktiv mitgestalten, in dem sie die bodenrechtlichen Grundvoraussetzungen bzw. attraktive Flächen dafür schafft.

### Wohnungsmarkt:

Gebäude aus den Bauperioden zwischen 1946 bis 1970 dürften vor einer grossen Renovationswelle stehen. Einerseits können die Sanierungskosten oftmals nicht kostendeckend auf die Mieten überwälzt werden, andererseits weisen die Gebäude aus diesen Bauperioden oft strukturelle Defizite auf und genügen oft den heutigen Anforderungen hinsichtlich Energiestandards und Grundrissen nicht mehr. Ist dies der Fall und existieren obendrein unausgeschöpfte Ausnutzungsreserven, kann ein Abbruch und Ersatzneubau eine gute Lösung darstellen. Insofern ist in den Bauten aus diesen Bauperioden grosses Potential vorhanden, sowohl das Wohnangebot qualitativ aufzubessern wie auch den Verdichtungsbestrebungen nach zu kommen.

Die Kombination der Mikrolage-Qualität und der Gebäudestruktur geben Hinweise darauf, wo die Angebotsqualität einem grossen Teil der Wohnungssuchenden nicht mehr genügt und dadurch negativ auf die Bevölkerungsdynamik wirken könnte. Betrachtet man zusätzlich die soziale Schichtung der Bewohner, zeigt sich sogar, wo der Entwicklungsbedarf am höchsten ist. Diesbezüglich bieten die Quartiere Bruggen und Neudorf nach wie vor Entwicklungs- und Verbesserungspotential. Letztlich sind die erzielbaren Erträge bzw. der Verkaufspreis mit einem Neubau oder einer Repositionierung an guter Mikrolage höher, was den Ausschlag für einen Abbruch geben kann. Bei unterdurchschnittlichen Mikrolagen in der Stadt St. Gallen könnten Massnahmen wie Aufzonungen helfen, Investitionsanreize für Eigentümer zu schaffen.

### Raumplanung:

Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) ist seit dem 1. Oktober 2017 in Kraft. Jedoch traten nicht alle beinhalteten Artikel des neuen PBG in Kraft. Ein Übergangsrecht definiert, welche Artikel sofort zur Anwendung kommen und welche Artikel eine Anpassung der Rahmennutzungspläne in den Gemeinden voraussetzen. In dieser Übergangszeit besteht das Risiko, dass es im Vollzug zu einer Vermischung von altem und neuem Recht kommt, was der Rechtssicherheit nicht zuträglich ist. Die möglichst rasche Schaffung von gesetzlicher Klarheit ist für die Stadt St. Gallen von hoher Wichtigkeit.

Letztlich entscheidet der Eigentümer, ob er allfällige Verdichtungspotenziale auf seiner Parzelle realisiert oder nicht: Sofern die zukünftigen Erträge die Kosten der Verdichtungsmassnahme übersteigen, werden diese Massnahmen auch ergriffen. Je höher das Potenzial, desto grösser ist die Wahrscheinlichkeit, dass tatsächlich verdichtet wird, und desto früher wird die Verdichtung vorgenommen. Wenn also im Sinne des neuen Raumplanungsgesetzes in den schon heute dicht besiedelten Gebieten durch Aufzonung neue Potenziale geschaffen werden, dann sollte die damit verbundene Erhöhung der Ausnutzung genügend gross sein, um den betroffenen Eigentümern einen Anreiz für eine schnelle Realisierung der zusätzlichen Flächenpotenziale zu geben. Eine Erhöhung der erlaubten Ausnutzung um 20-30% dürfte in den meisten Fällen zu gering sein.

Als Faustregel gilt: Die Ausnutzungsreserve sollte mindestens 25% des Bestandes oder mehr betragen, damit sich Verdichtungsmassnahmen aus wirtschaftlicher Sicht lohnen (Lampugnani et al., 2007). Besteht ein Standort mit einer besonders guten Mikrolage und weist zudem eine hohe Differenz zwischen aktuellen Mieten und dem allgemeinen lokalen Preisniveau auf, können sich solche Verdichtungsmassnahmen auch bei geringeren Ausnutzungsreserven auszahlen.

Neben einer kritischen Grösse ist besondere die Geometrie für die angestrebte Verdichtung von urbanem Raum von grosser Wichtigkeit. Dabei gilt der Grundsatz: Je quadratischer die Form, desto optimaler kann die Parzelle ausgenutzt werden. Zusätzlich erhöhen sich so auch die gestalterischen Freiheiten. Darüber hinaus gibt es unterschiedliche Massnahmen wie von Seiten der öffentlichen Hand die innere Verdichtung gefördert werden kann. So bietet sich an zentralen Lagen die Festlegung von Mindestausnutzungsreserven an. Bei kleinen Parzellen könnten gegenseitige Grenzbaurechte Verdichtungspotentiale offenlegen.

---

# Literaturverzeichnis

---

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, 2016. Grundlagen und Erläuterungen zur Gesamtüberarbeitung Richtplan Teil 1 - Siedlung. Kanton St. Gallen. URL: <https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/stadtplanung/richtplan.html> (Stand: 05.05.2018).

Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2013. Reisezeiten und ÖV-Güteklassen: Aktualisierung der Geodaten und Karten. URL: <https://www.aren.admin.ch/aren/de/home/verkehr-und-infrastruktur/grundlagen-und-daten/verkehrserschliessung-in-der-schweiz.html> (Stand: 22.04.2018).

Kanton St. Gallen, St. Galler Steuerstrategie mit Fokus auf Innovationen, 2017. URL: <https://www.sg.ch/news/1/2017/12/st-galler-steuerstrategie-mit-fokus-auf-innovationen.html> (Stand: 09.05.2018)

Kanton St. Gallen, Kommunikationsplattform für Steuern des Kantons St. Gallen. 2018. URL: <https://www.steuern.sg.ch/home/unternehmen/your/juristische.html> (Stand: 13.04.2018).

Lampugnani et al., 2007. Städtische Dichte, Zürich.

Stadt St. Gallen, 2017. Mobilitätskonzept 2040. URL: <https://www.stadt.sg.ch/home/mobilitaet-verkehr/mobilitaetskonzept.html> (Stand: 21.04.2018)

Stadt St. Gallen, 2018. Richtplan der Stadt St. Gallen, Verkehr. URL: [https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/stadtplanung/richtplan/\\_jcr\\_content/Par/downloadlist/DownloadListPar/download\\_2.ocFile/Verkehr.pdf](https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/stadtplanung/richtplan/_jcr_content/Par/downloadlist/DownloadListPar/download_2.ocFile/Verkehr.pdf) (Stand: 15.03.2018).

# Anhang

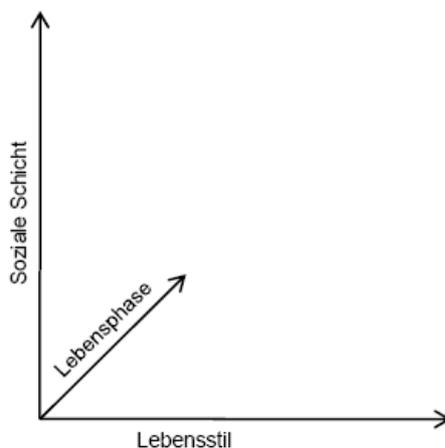
## A 1 Modellbeschreibung Nachfragersegmente

Um verbesserte Analysen der Nachfrage nach Wohnraum vorzunehmen, hat Fahrländer Partner in Zusammenarbeit mit sotomo Nachfragersegmente entwickelt. Dabei werden die drei Dimensionen soziale Schicht, Lebensstil und Lebensphase simultan betrachtet und auf sämtliche Haushalte der Schweiz angewendet. Die Datengrundlage hierzu bilden die Informationen aus der Volkszählung 2000, die über einen Vergleich mit der Volkszählung 1990 sowie auf Basis weiterer Faktoren jährlich fortgeschrieben werden<sup>5</sup>.

Die Eigenschaften, Bedürfnisse und Möglichkeiten unterscheiden sich grundsätzlich von Haushalt zu Haushalt. Trotzdem sind diese Faktoren nicht einfach zufällig in der Bevölkerung verteilt, sondern hängen systematisch mit grundlegenden Merkmalen der Haushaltsmitglieder zusammen. Haushalte mit ähnlichen Merkmalen können entsprechend zusammengefasst werden.

Die Klassierung der Haushalte erfolgt für die Dimensionen soziale Schicht sowie Lebensstil in je zehn Kategorien, die um die neun Klassen der Dimension Lebensphase erweitert werden. Damit wird jeder Haushalt in eine von 900 möglichen Klassen eingeteilt.

Abbildung 150 Die drei Dimensionen der Nachfragersegmente



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Abbildung 151 Charakterisierung und Ausprägung der drei Dimensionen

Dimension	Ausprägungen	Charakterisierung
Lebensstil (10 Klassen)	bürgerlich-traditionell	bürgerlich-traditionelles Familienmodell privatheitsorientiert Familien und ältere Haushalte ländlich-suburbane Regionen
	.	
	.	egalitäres Familienmodell öffentlichkeitsorientiert Wohngemeinschaften und Kleinhaushalte städtisches Umfeld
	individualisiert	
Soziale Schicht (10 Klassen)	statusniedrig	niedriger Bildungsabschluss niedriges Einkommen ungelehrte Arbeiter und Angestellte
	.	
	.	tertiäre Bildung hohes Einkommen
	statushoch	oberes Kader, freie Berufe

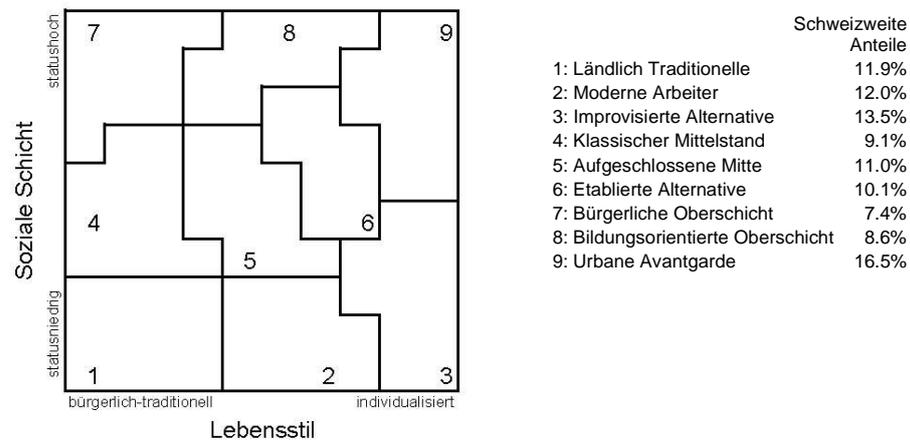
<sup>5</sup> Für weitere Dokumentation siehe Produktbeschreibungen unter [http://www.fpre.ch/d/produkte\\_nachfrage.html](http://www.fpre.ch/d/produkte_nachfrage.html)

Lebensphase (9 Klassen)		
	junger Single	Alter: 20-34 J.
	mittlerer Single	Alter: 35-54 J.
	älterer Single	Alter: 55+ J.
	junges Paar	Alter: 20-34 J.
	mittleres Paar	Alter: 35-54 J.
	älteres Paar	Alter: 55+ J.
	Familie mit Kindern	Altersunabhängig
	Einelternfamilie	Altersunabhängig
	Wohngemeinschaft	Altersunabhängig

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Ausgehend von diesen 900 Klassen werden je nach Fragestellung geeignete Aggregate gebildet und mit den jeweiligen Bedürfnissen und Möglichkeiten referenziert. Im Wohnungsmarkt ergibt sich eine sinnvolle, handhabbare Vereinfachung durch Zusammenfassung der Dimensionen sozialer Status und Lebensstil (Soziokultureller Raster) in neun Nachfragersegmente. Innerhalb dieser neun Nachfragersegmente liegen die detaillierten Zahlen wiederum für alle neun Lebensphasen vor.

Abbildung 152 Neun Nachfragersegmente im Soziokulturellen Raster



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

## A 2 Kurzbeschreibung Charakteristika Nachfragersegmente

Die folgenden Erläuterungen beschreiben die Nachfragersegmente in kurzen Stichworten. Für detailliertere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten stehen unter den nachfolgenden Links jeweils Factsheets zur Verfügung. Diese geben in detaillierter Art und Weise Aufschluss darüber, wer zu den einzelnen Segmenten zu zählen ist, wie sich deren räumliche Verteilung und Entwicklung präsentiert, wie sie leben und wie sich deren Wohnumfeld charakterisieren lässt. Die detailliert beschriebenen Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten sowie zur Konzeption und Vermarktung von Wohnungen.

**1 Ländlich Traditionelle:** Tiefes bis mittleres Bildungsniveau, qualifizierte manuelle Berufe, tiefe bis mittlere Einkommen, typischerweise Familien, ältere Paare und Alleinstehende, durchschnittliche Haushaltsgrösse von 2.5 Personen, Präferenz für familiäres, ruhige und naturnahes Wohnumfeld, MIV orientiert, geringe Umzugsneigung, hohe Preissensitivität, geringe Eigentumswohnungsquote, mittlere Einfamilienhausquote, keine hohen Ansprüche an den Ausbaustandard, unterdurchschnittliche Wohnflächenbedürfnisse.

Detaillierter Beschrieb: [https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet\\_wohnen\\_1.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_1.pdf)

**2 Moderne Arbeiter:** Geringes Ausbildungsniveau, qualifizierte manuelle Berufe und unqualifizierte Tätigkeiten in Dienstleistung und Industrie, geringe Einkommensschicht, typischerweise Familien, ältere Paare und Singles, durchschnittliche Haushaltsgrösse von 2.5 Personen, Präferenz für belebtes, dichtes und zugleich familiäres Wohnumfeld, Gemischte Verkehrsmittelwahl, mittlere Umzugsneigung mit hoher Preissensitivität, geringe Eigentumsquote, geringe Ansprüche an den Ausbaustandard, unterdurchschnittliche Wohnflächenbedürfnisse.

Detaillierter Beschrieb: [https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet\\_wohnen\\_2.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_2.pdf)

**3 Improvisierte Alternative:** Mittleres Bildungsniveau, keine typische Branchenzuweisung, geringes bis mittelhohes Einkommen, durchschnittliche Haushaltsgrösse von 1.7 Personen, Präferenz für urbanes Wohnumfeld, Orientierung auf Langsam- und öffentlichen Verkehr, hohe Umzugsneigung mit mittlerer bis hoher Preissensitivität, geringe Eigentumsquote, Präferenz für Altbauten mit eher kleineren, abgeschlossenen Zimmern, mittelhohe Wohnflächenbedürfnisse und geringe Ansprüche an Ausbaustandard.

Detaillierter Beschrieb: [https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet\\_wohnen\\_3.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_3.pdf)

**4 Klassischer Mittelstand:** Mittleres Bildungsniveau, intermediäre Berufe, selbständige Kleinunternehmer und mittlere Angestellte, mittlere Einkommensschicht, typischerweise Familien, ältere Singles und ältere Paare, durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt von 2.4 Personen, Präferenz für Wohnquartiere im Grünen in suburbanen und periurbanen Gemeinden, MIV orientiert, geringe bis mittelhohe Umzugsneigung mit mittel bis hohen Preissensitivität, mittlere Eigentumswohnungsquote, hohe Einfamilienhausquote, mittelhohe Ansprüche an Ausbaustandard mit Präferenz für klassisches, traditionelles EFH, hohe Flächenbedarf pro Person.

Detaillierter Beschrieb: [https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet\\_wohnen\\_4.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_4.pdf)

**5 Aufgeschlossene Mitte:** Mittleres Bildungsniveau, intermediäre und qualifizierte nicht manuelle Berufe, mittlere Einkommen, typischerweise Familien und ältere Paare, durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt von 2.4 Personen. Präferenz für verdichtetes Wohnumfeld, vorzugsweise in suburbanen Gemeinden und kleineren Zentren, Freizeit ist MIV orientiert, der Weg zur Arbeit wird mit dem ÖV zurückgelegt, mittlere Preissensitivität, mittelhohe Eigentumsquote, Bedürfnis nach grosszügigem Wohnungsgrundriss und eher neuerer Architektur, hoher Wohnflächenbedarf pro Person.

Detaillierter Beschrieb: [https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet\\_wohnen\\_5.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_5.pdf)

**6 Etablierte Alternative:** Mittlerer bis hoher Bildungsstand, intermediäre und qualifizierte nicht manuelle Berufe, häufig im staatlichen Sektor und in sozialen Dienstleitungen (Gesundheitswesen, Bildung), mittlere Einkommensklasse typischerweise in der Familienphase, durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt von 2.1 Personen, präferierter Wohnort in der Agglomeration, den mittleren und kleineren Zentren und periurbanen Gemeinden, in urbanen Gegenden ÖV-, Fahrrad- und Car-sharing-Nutzer, auf dem Land MIV orientiert, mittlere Preissensitivität, mittlere Eigentumswohnungsquote, geringe Einfamilienhausquote, Interesse an geschlossenem Wohnungsgrundriss und moderne Architektur oder renovierter Altbau, mittelhohen Flächenbedarf pro Person.

Detaillierter Beschrieb: [https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet\\_wohnen\\_6.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_6.pdf)

**7 Bürgerliche Oberschicht:** Hoher Bildungsstand, akademische Berufe, oberes Management und Kader meist in kommerziellen Diensten, Unternehmer, hohe Einkommen, Familien, ältere Singles und ältere Paare, durchschnittlich 2.5 Personen pro Haushalt, suburbane Gemeinden in gehobenem und gepflegtem Wohnumfeld als bevorzugten Wohnort, MIV orientiert, geringe Umzugsneigung und Preissensitivität, hohe Einfamilienhausquote, hohe Anforderungen an Wohnungsgrundriss und Ausbaustandard, hoher Flächenbedarf pro Person.

Detaillierter Beschrieb: [https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet\\_wohnen\\_7.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_7.pdf)

**8 Bildungsorientierte Oberschicht:** Hohes Bildungsniveau, akademische Berufe und Kader, hohe Einkommen, typischerweise Familien, ältere Singles und Paare mit einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2.3 Personen, suburbanes, überschichtiges, zentrales und doch ruhiges Wohnumfeld, MIV orientiert auf dem Land und ÖV in der Stadt, geringe Preissensitivität, mittelhohe Eigentumswohnungsquote, hohe Einfamilienhausquote, Interesse an grosszügigen und hohen Räumen mit offener und moderner Architektur, hoher Flächenbedarf pro Person mit hohen Ansprüchen an der Ausbaustandard.

Detaillierter Beschrieb: [https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet\\_wohnen\\_8.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_8.pdf)

**9 Urbane Avantgarde:** Hohes Bildungsniveau, Kreative und kulturelle Dienstleistungen (Medien, Informatik, Werbung, PR-Kader und intermediäre Stellung), hohe Einkommen, typischerweise Singles, durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt liegt bei 1.6, Kernstädte der Grossagglomerationen entsprechen den präferierten Wohnorten mit urbanem, belebten und trendigen Wohnumfeld, ÖV orientiert, hohe Umzugsneigung mit eher geringer Preissensitivität, geringe Eigentumsquote, Interesse an grosszügigem und offenen Wohnungsgrundriss mit moderner Architektur, hoher Flächenbedarf pro Person.

Detaillierter Beschrieb: [https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet\\_wohnen\\_9.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_9.pdf)

### A 3 Abgrenzung Branchengruppen

Tabelle 32 Branchengruppen - Abgrenzung

Traditionelle Industrie	Nahrungsmittel, Getränke, Tabak, Textilien und Bekleidung, Lederwaren und Schuhe, Holzindustrie, Papierindustrie, Druckgewerbe, Kokerei, Herstellung von Glas, Metallindustrie, Möbelherstellung, sonstiges verarbeitendes Gewerbe
Spitzenindustrie	Chemische und pharmazeutische Industrie, Gummi- und Kunststoffwaren, Maschinenbau, Elektrotechnik, Elektronik, Fahrzeugbau
Baugewerbe	Baugewerbe
Verkehr, Lagerei und Logistik	Landverkehr und Transport, Schiff- und Luftfahrt, Lagerei und sonstige Dienstleistungen für den Verkehr, Post- und Kurierdienste
Verkauf	Detailhandel, Persönliche Dienstleistungen auf Verkaufsflächenmarkt, Handel mit Motorfahrzeugen
Grosshandel	Grosshandel
Finanzdienstleistungen	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
Unternehmensdienstleistungen	Telekommunikation, Informatikdienste, Immobilienwesen, Dienstleistungen für Unternehmen, Reisebüros, Forschung und Entwicklung
Administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste	Öffentliche Verwaltung, Gesundheits- und Sozialwesen, Unterrichtswesen, Interessensvertretungen, Verlagswesen, Energieversorgung
Unterhaltung und Gastgewerbe	Gastgewerbe, Beherbergung, Unterhaltung, Kultur und Sport

Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

## A 4 Erläuterung Branchenabkürzungen

Tabelle 33 Branchenabkürzungen

Abkürzung	Branche
Q86	Gesundheitswesen
G47	Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)
P85	Erziehung und Unterricht
O84	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
K64	Erbringung von Finanzdienstleistungen
F43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe
G46	Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)
J62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
M71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung
Q87	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)
I56	Gastronomie
K65	Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
K66	Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
M69	Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung
F41	Hochbau
H49	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen
N78	Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften
N81	Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau
H53	Post-, Kurier- und Expressdienste
Q88	Sozialwesen (ohne Heime)
Aufgeführte Kernbranchen	
Übrige Branchen	

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

## A 5 Wertschöpfungsintensive Branchen

Tabelle 34 Wertschöpfungsintensive Branchen (NOGA 2008)

NOGA 2008	Technologieintensive Branchen
20	Herstellung von chemischen Erzeugnissen
21	Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen
26	Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
27	Herstellung von elektrischen Ausrüstungen
28	Maschinenbau
29	Herstellung von Automobilen und Automobilteilen
30	Sonstiger Fahrzeugbau
	<b>Wissensintensive Branchen</b>
58	Verlagswesen
59	Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen; Kinos; Tonstudios und Verlegen von Musik
60	Rundfunkveranstalter
61	Telekommunikation
62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
63	Informationsdienstleistungen
64	Erbringung von Finanzdienstleistungen
65	Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
66	Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
69	Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung
70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung
71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung
72	Forschung und Entwicklung
73	Werbung und Marktforschung
74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
75	Veterinärwesen
84	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
85	Erziehung und Unterricht
86	Gesundheitswesen
87	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)
88	Sozialwesen (ohne Heime)
90	Kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten
91	Bibliotheken, Archive, Museen, botanische und zoologische Gärten

---

92	Spiel-, Wett- und Lotteriewesen
93	Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung

---

Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

---

# Impressum

---

**Projekt**

21864

**Auftraggeber**

HEV Stadt St. Gallen

**Kontaktperson**

Remo Daguati

**Begleitgruppe**

Christoph Bärlocher, Geschäftsführer Baugeschäft Bärlocher AG

Frank Bodmer, Leiter IHK-Research

Mario Bruderer, Ingenieur, Geschäftsleiter Bruderer Bau AG

Remo Daguati, Geschäftsführer HEV Stadt St. Gallen

Cornel Dora, Stiftsbibliothekar

Thomas Eigenmann, Geschäftsführer HEV Verwaltungs AG

Anna Jessen, Architektin, Leiterin Studiengang Architektur FHS St. Gallen

Andreas Pfister, Geschäftsführer Max Pfister Baubüro AG

Christoph Solenthaler, Geschäftsführer Solenthaler Recycling, Präsident HEV Stadt St. Gallen

**Ersteller**

Fahrländer Partner

Raumentwicklung AG

Seebahnstrasse 89                      Münzrain 10

8003 Zürich                                3005 Bern

+41 44 466 70 00                        +41 31 348 70 00

info@fpre.ch                                bern@fpre.ch

www.fpre.ch                                 www.fpre.ch

**Projektleitung**

Dominik Matter

**Bearbeitung**

Dominik Matter

Raphael Schönbächler

Christoph Vonwiller