

Wohnstandort St. Gallen

Sektionsstudie

Schlussbericht vom 21. Juni 2021

Hauseigentümer-Verband Stadt St. Gallen

**FP
RE**

Fahrländer 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

Demographie

- Das Bevölkerungswachstum in der Region St. Gallen fällt in den Jahren zwischen 2010 und 2019 vergleichsweise moderat aus. Dies gilt sowohl für die Stadt St. Gallen wie auch für die MS-Region St. Gallen. In allen Vergleichsregionen fällt das Bevölkerungswachstum höher aus;
- Unter den zwölf räumlich nächsten Gemeinden liegt die Dynamik bei der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2010 und 2019 einzig in den Gemeinden Bühler, Teufen (AR) und Speicher in etwa auf dem gesamtschweizerischen Niveau;
- Die internationale Zuwanderung war für den Zeitraum 2010 bis 2019 der Haupttreiber für das beobachtete Bevölkerungswachstum in der Stadt St. Gallen und kompensierte den negativen Binnenwanderungssaldo;
- Das Prospektivmodell von FPRE rechnet für die Stadt St. Gallen im Trendszenario und zwischen 2019 und 2035 mit einem prospektiven Bevölkerungswachstum von rund 11.2%. Das prospektive Haushaltswachstum liegt derweil im gleichen Zeitraum bei rund 13.7%;
- Im Vergleich zur Gesamtschweiz liegen die prospektiven Wachstumserwartungen damit auf vergleichsweise moderatem Niveau. Sie fallen in etwa ähnlich aus wie in den Gemeinden Wil (SG) und Luzern;
- Die Verteilungen der Lebensphasen zeigen sich im Vergleich mit dem Gemeindetyp (Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration) sehr ähnlich – junge Singles sind dabei geringfügig stärker vertreten, ältere Paare und Familien mit Kindern leicht schwächer;
- Hinsichtlich der Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen, zeigen sich im Vergleich zu den Gemeinden, die dem Gemeindetyp «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» angehören, ebenfalls keine grossen Unterschiede. Einzig die Urbane Avantgarde ist in der Stadt St. Gallen leicht stärker vertreten, was mit der Verfügbarkeit der Hochschule und Universität zu erklären sein dürfte.

Wohnungsmarkt

- Trotz der zuletzt eher geringen Bautätigkeit hat sich die Leerwohnungsquote in den letzten Jahren deutlich erhöht und stieg von rund 1.87% im Jahr 2011 auf 3.02% im Jahr 2020. Damit liegt Leerstandsquote im landesweiten Vergleich (1.72%) auf stark überdurchschnittlichem Niveau;
- Der Preiszuwachs von Einfamilienhäusern fiel in der Stadt St. Gallen zwischen 2000 und 2021 mit einem Plus von rund 123.6% sehr hoch aus. Relativ zu allen betrachteten Vergleichsregionen fällt damit der Wertzuwachs bei EFH in der Stadt St. Gallen überdurchschnittlich aus;
- Auch seit Beginn des Jahres 2000 und dem Beginn der Corona-Pandemie vermochten die EFH-Preise nochmals deutlich zuzulegen. So messen die Transaktionspreisindizes von FPRE alleine für diesen kurzen Zeitraum einen schweizweiten Anstieg von rund 6.4%. Im Vergleich dazu legten die EFH-Preise in der Stadt St. Gallen mit einem Plus von 2.7% vergleichsweise moderat zu;
- Befragungen von Immobilienexperten legen zudem nahe, dass die EFH-Preise in der MS-Region St. Gallen auch in den kommenden 12 Monaten weiter steigen dürften;
- Preise für Eigentumswohnungen zwischen 2000 und dem ersten Quartal 2021 schweizweit um 133% zugelegt. Mit einem Plus von rund 134.7% entwickelten sich die Preise von Eigentumswohnungen in der Stadt St. Gallen etwa im Gleichschritt zur Gesamtschweiz;
- Seit Ausbruch der Corona-Pandemie, zu Beginn des Vorjahres, legten die EWG-Preise schweizweit um rund 2.7% zu. Vergleichsweise stark stiegen die EWG-Preise seither in der Stadt St. Gallen (+4.3%) – dies auch im Vergleich zur MS-Region (+3.8%) und dem Gemeindetyp (+1.7%);
- Der aus den Rückmeldungen der befragten Immobilienexperten berechnete Preiserwartungsindex notiert im positiven bzw. im Wachstumsbereich. Wenn auch das Preissignal nicht so deutlich wie bei Einfamilienhäusern ausfällt, könnten die Preise für Eigentumswohnungen somit in den kommenden 12 Monaten weiter steigen;
- Marktmieten für Mietwohnungen entwickelten sich zuletzt rückwärts. Seit 2015 war dieser Effekt verstärkt bei Neubauten spürbar, wo die Marktmieten in der Stadt St. Gallen um 10.8% sanken (CH: - 9.6%). Bei Altbau-Wohnungen wurden seit 2015 ebenso zumeist negative Wachstumsraten gemessen,

die jedoch vergleichsweise moderat ausfielen – Stadt St. Gallen (-1.9%), MS-Region (-2.3%) und Schweiz (-0.2%);

- Die Rückmeldungen der befragten Immobilienexperten lassen zudem für die Stadt St. Gallen weiter sinkende Marktmieten für die kommenden 12 Monaten erwarten;
- Die Steuerbelastung vom Referenzhaushalt «Verheirateter Alleinverdiener mit zwei Kindern» fällt in der Stadt St. Gallen bis zu einem Bruttoarbeitseinkommen von rund 125'000 CHF tiefer aus als im Kanton Appenzell Innerrhoden. Im Vergleich zum Kanton Appenzell Ausserrhoden ist dies erst ab einem Bruttoarbeitseinkommen von rund 300'000 CHF der Fall;
- Für den Referenzhaushalt «Ledige Person» liegt die Steuerbelastung im Kanton St. Gallen bis zu einem Bruttoarbeitseinkommen von 250'000 CHF gar höher als das Schweizer Mittel. Für diesen Referenzhaushalt präsentiert sich die mittlere Steuerbelastung über alle Bruttoarbeitseinkommensklassen hinweg im Kanton St. Gallen als vergleichsweise hoch;
- Berücksichtigt man neben der Steuerbelastung auch noch die Wohnkosten, so liegt das modellierte verfügbare Einkommen in allen der MS-Region St. Gallen angehörigen Gemeinden und über alle Bruttoarbeitseinkommensklassen hinweg höher als in der Stadt St. Gallen. Auch im Vergleich zu den Gemeinden im Kanton Appenzell Ausserrhoden liegt das verfügbare Einkommen in der Stadt St. Gallen tiefer. Einzig in der Gemeinde Teufen (AR) bleibt in der Bruttoeinkommensklasse von 100'000 CHF Ende Monat geringfügig weniger übrig als dies in der Stadt St. Gallen der Fall ist;
- Gemäss der Berechnung der Siedlungsgebietsdimensionierung weist die Stadt St. Gallen im Jahr 2017 zu kleine Siedlungsreserven auf. Der Kapazitätsindex liegt klar im positiven Bereich, das heisst, das vorhandene Siedlungsgebiet kann den Bedarf für die nächsten 25 Jahre nicht decken. Unter der Berücksichtigung des zukünftigen Bevölkerungsanstiegs müssten in der Stadt zusätzliche 83 ha Land der Wohn- und Mischzone zugeordnet werden.

Wirtschaft

- Die Entwicklung der Beschäftigung, gemessen in Vollzeitäquivalente (VZA), zwischen 2008 und 2018 fällt in der Stadt St. Gallen ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Während sich die Anzahl VZA in diesem Zeitfenster um 8.9% erhöhte, fiel das Wachstum in der FPRE-Region Ostschweiz mit einem Plus von 4.0% ungleich weniger hoch aus. Dabei fiel das Beschäftigungswachstum in der Stadt St. Gallen mit einem Plus von 2.8% noch deutlich tiefer aus;
- Im Vergleich zu den zehn grössten Schweizer Städten liegt die Gründungsquote in der Stadt St. Gallen mit einem Mittel von 6.9% für die Jahre 2013 bis 2018 auf unterdurchschnittlichem Niveau. Auch im Vergleich zur Gesamtschweiz liegt die Gründungsquote, sowohl in der Stadt St. Gallen, im Kanton St. Gallen wie auch allgemein in der gesamten Grossregion Ostschweiz leicht tiefer;
- Betrachtet man die Gründungen in technologie- und wissensintensiven Branchen als Anteil der dargestellten Unternehmensgründungen, so liegt die Stadt St. Gallen in etwa auf dem Niveau von Winterthur und leicht höher als Biel und Lugano, jedoch tiefer als die restlichen ausgewählten Schweizer Grossstädte;
- Zwischen 2008 und 2018 verzeichneten neben der Branchengruppe Administration, sozialen und öffentlichkeitsnahen Diensten (+7.8%) auch das Baugewerbe (0.8%), Verkehr, Lagerei und Logistik (0.4%), Finanzdienstleistungen (0.2%) sowie die traditionelle Industrie (0.1%) positive Wachstumsbeiträge. Alle anderen – insbesondere der Verkauf (-2.7%), die Spitzenindustrie (-1.5%) sowie Unternehmensdienstleistungen (-1.6%) erfuhren im Zeitraum von 2008 bis 2018 einen Stellenabbau;
- Grösstenteils deckt sich dieses Bild mit dem schweizweit beobachtbaren Strukturwandel. Einzig die Unternehmensdienstleistungen legten schweizweit beschäftigungsmässig zu, während sich in der Stadt St. Gallen ein Rückgang manifestierte;
- Der Anteil wissensintensiver Branchen liegt im Jahr 2018 in der Stadt St. Gallen bei rund 51.1% und damit nur unwesentlich tiefer als dies im Gemeindetyp «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» mit 51.5% der Fall ist. Das Wachstum wissensintensiver Branchen, gemessen an der Beschäftigung (VZA), fiel in der Stadt St. Gallen seit 2011 mit 11.6% leicht unterdurchschnittlich aus. So legten beispielsweise im Gemeindetyp wissensintensive Branchen beschäftigungsmässig um rund 12.6% zu;
- Deutlich tiefer fällt der Anteil von High-Tech-Branchen an der Gesamtbeschäftigung aus. Dieser liegt im Jahr 2018 in der Stadt St. Gallen bei tiefen 0.6% und – obschon dieser Anteil auch anderswo tief ausfällt – liegt damit auf dem tiefsten Niveau aller Vergleichsregionen. Auch das Wachstum der High-Tech-Branchen fiel zwischen 2011 und 2018 in der Stadt St. Gallen am tiefsten aus;
- Gemäss dem Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist zwischen den Jahren 2018 und 2035 im Szenario «Trend» und bei gleichbleibender Raumplanungspolitik in der Stadt St. Gallen von einer Zusatznachfrage von 395'444 m² (+7.0%, 23'261 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche (BGF) im Geschäftsflächenbereich und einem Arbeitsplatzwachstum von rund 5'625 Vollzeitstellen (+9.0%) zu rechnen;
- Der Kanton St. Gallen hat im Rahmen der STAF eine Reduktion der Steuerbelastung durch die Gewinnsteuer von 17.4% auf 14.5% erwirkt und liegt damit aktuell auf dem 17. Platz. Unter Einbezug

der Maximalentlastungsbegrenzung reduziert sich die Gewinnsteuer im Kanton St. Gallen auf 11.95%. In der Rangliste verliert der Kanton in dieser Betrachtung 3 Plätze und rangiert noch auf dem 20. Platz unter den 26 Kantonen;

- Nach der vollständigen Umsetzung der STAF im Stichjahr 2025 liegt der Kanton St. Gallen gemäss BAK Taxation Index auf dem 17. Rang. In dieser Betrachtung unberücksichtigt bleiben jedoch mögliche Abzüge von Forschung und Entwicklung. Dabei nimmt die relative steuerliche Attraktivität des Kantons St. Gallen mit zunehmender Forschungsintensität ab;
- Bei den Teilratings des synthetischen Standortqualitätsindikators der Credit Suisse schneidet die Wirtschaftsregion St. Gallen/Rorschach zum einen bei der Erreichbarkeit der Bevölkerung und der Erreichbarkeit der Beschäftigten wie auch bei der Verfügbarkeit von Fachkräften leicht überdurchschnittlich ab. Auch die steuerliche Attraktivität für natürliche und juristische Personen wird als überdurchschnittlich gut betrachtet. Unterdurchschnittlich schneiden hingegen einzig das Teilrating Verfügbarkeit von Hochqualifizierten ab;
- Eine Fläche von knapp 50 Hektaren für Arbeitsnutzungen ist unbebaut (16%). Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in der Stadt St. Gallen unter dem der MS-Region St. Gallen (ca. 18%) und unter dem der FPRE-Region Ostschweiz (ca. 21%);
- Bei einem Vergleich der zukünftig notwendigen Geschossflächen gemäss Prospektivmodell (rund 40 ha) mit den vorhandenen Flächenreserven (knapp 50 ha) fällt auf, dass die Reserven bis ins Jahr 2035 ausreichend sein könnten. Dies gilt allerdings nur sofern sämtliche Flächenreserven tatsächlich verfügbar. Eine Studie von Raum⁺ zeigt für den Kanton St. Gallen, dass der Anteil an wirklich geeigneten und verfügbaren Flächen deutlich geringer ist als die Flächenreserve.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Gegenstand und Fragestellung	1
1.3	Untersuchungsregion	1
1.4	Aufbau des Berichts	1
2	Demographie	2
2.1	Bevölkerungsentwicklung	2
2.2	Bevölkerungsprognosen	5
2.3	Bevölkerungsstruktur	6
2.3.1	Lebensphasen	6
2.3.2	Nachfragersegmente	8
2.4	Fazit	12
3	Wohnungsmarkt	13
3.1	Wohnungsbestand	13
3.2	Wohnungspreise	16
3.2.1	Einfamilienhäuser	16
3.2.2	Eigentumswohnungen	19
3.2.3	Mietwohnungen	20
3.3	Steuern natürliche Personen	23
3.4	Verfügbares Einkommen	26
3.5	Bauzonen Wohnen	29
3.6	Mikrolagequalitäten	36
3.7	Fazit	39
4	Wirtschaft	41
4.1	Arbeitsmarkt	41
4.2	Unternehmensgründungen	45
4.3	Branchenstruktur	46
4.4	Nachfrageperspektiven	52
4.5	Steuern juristische Personen	53
4.6	Standortqualitäten	54
4.7	Bauzonendimensionierung Arbeitsnutzungen	56
4.8	Fazit	59
	Literaturverzeichnis	61

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Ständige Wohnbevölkerung und Haushalte in St. Gallen	2
Tabelle 2	Nachfragersegmente Wohnen 2018 im Vergleich	9
Tabelle 3	Kennzahlen Wohnungsmarkt Stadt St. Gallen	13
Tabelle 4	Marktwerte von Einfamilienhäusern, Stadt St. Gallen	16
Tabelle 5	Marktwerte/Marktmieten in der Region	17
Tabelle 6	Marktwerte von Eigentumswohnungen Stadt St. Gallen	19
Tabelle 7	Marktmieten von Wohnungen, Stadt St. Gallen	21
Tabelle 8	Perspektiven der Stadt St. Gallen bis 2035 («Raumplanung wie bisher»)	31
Tabelle 9	Kennzahlen Arbeitsmarkt: St. Gallen	41
Tabelle 10	Kennzahlen Arbeitsmarkt: St. Gallen	41
Tabelle 11	Kernbranchen 2018, Stadt St. Gallen	47
Tabelle 12	Beschriftung der Branchen	50
Tabelle 13	Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): Stadt St. Gallen	52
Tabelle 14	Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): MS-Region St. Gallen	52
Tabelle 15	Geschäftsflächenbedarf 2018 (ha BGF): Stadt St. Gallen	56
Tabelle 16	Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): Stadt St. Gallen	58

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2010 = 100)	2
Abbildung 2	Veränderung der Wohnbevölkerung in der Stadt St. Gallen	3
Abbildung 3	Wanderungssaldi nach Schweiz & Ausland in der Stadt St. Gallen	3
Abbildung 4	Wanderungssaldi nach Schweizer & Ausländer in der Stadt St. Gallen	4
Abbildung 5	Bevölkerungsdichte, 2000	4
Abbildung 6	Bevölkerungsdichte, 2017	4
Abbildung 7	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Vergleich, 2019-2035	5
Abbildung 8	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Gemeindetyp, 2019-2035	5
Abbildung 9	Lebensphasen 2018 im Vergleich	6
Abbildung 10	Lebensphasen 2018: Verteilung und Vergleich	6
Abbildung 11	Anteile Lebensphasen (2018) im Vergleich mit umliegenden Gemeinden in %	7
Abbildung 12	Abweichung Lebensphasen (2018) zu den umliegenden Gemeinden in PP	7
Abbildung 13	Entwicklung der Lebensphasen zwischen 2000 und 2018 in %	7
Abbildung 14	Räumliche Verteilung der Lebensphasen (2018)	8
Abbildung 15	Räumliche Verteilung der Anteile Familienhaushalte (2018)	8
Abbildung 16	Nachfragersegmente 2018: Verteilung und Vergleich	10
Abbildung 17	Anteile Lebensphasen (2018) im Vergleich mit umliegenden Gemeinden in %	10
Abbildung 18	Abweichung Nachfragersegmente (2018) zu umliegenden Gemeinden in PP	10
Abbildung 19	Räumliche Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen (2018)	11
Abbildung 20	Räumliche Verteilung Anteil unterschichtige Haushalte (2018)	11
Abbildung 21	Räumliche Verteilung Anteil überschichtige Haushalte (2018)	12
Abbildung 22	Wohnungsbestand nach Zimmerzahl: Wohnungen im MFH (2019)	14
Abbildung 23	Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in %	14
Abbildung 24	Wohnungsdichte pro Hektare, 2017	14
Abbildung 25	Nettowohnfläche in m ² nach Anzahl Zimmer, 2019	15
Abbildung 26	Nettowohnflächen in m ² nach Anzahl Zimmer für Haushalte mit Kinder, 2019	15
Abbildung 27	Nettowohnflächen in m ² nach Anzahl Zimmer für Paarhaushalte, 2019	15
Abbildung 28	Nettowohnflächen in m ² nach Anzahl Zimmer mit Bauperiode nach 2015	16
Abbildung 29	Verteilung der Marktwerte von EFH, Stadt St. Gallen	17
Abbildung 30	Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)	18
Abbildung 31	Preisentwicklung EFH	18
Abbildung 32	Preiserwartung EFH MS-Region St. Gallen	18
Abbildung 33	Verteilung der Marktwerte von EWG, Stadt St. Gallen	19
Abbildung 34	Preisentwicklung EWG	20
Abbildung 35	Preiserwartung EWG MS-Region St. Gallen	20
Abbildung 36	Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Stadt St. Gallen	21
Abbildung 37	Preisentwicklung MWG Total	22
Abbildung 38	Preisentwicklung MWG Neubau	22
Abbildung 39	Preisentwicklung MWG Altbau	22
Abbildung 40	Preiserwartung Mieten von Wohnungen MS-Region St. Gallen	23
Abbildung 41	Prozentuale Steuerbelastung Familien, 2018	24
Abbildung 42	Veränderung Steuerbelastung Familien in Prozent, 2010-2018	24

Abbildung 43	Prozentuale Steuerbelastung Ledige Person, 2018	25
Abbildung 44	Veränderung Steuerbelastung Ledige Person in Prozent, 2010-2018	25
Abbildung 45	Mittlere Steuerbelastung Familien nach Einkommensklassen, 2018	26
Abbildung 46	Mittlere Steuerbelastung Ledige Einkommensklassen, 2018	26
Abbildung 47	«Verfügbares Einkommen» Region St. Gallen im Vergleich zu St. Gallen	27
Abbildung 48	«Verfügbares Einkommen» Region St. Gallen im Vergleich zu St. Gallen	28
Abbildung 49	«Verfügbares Einkommen» Appenzell Ausserrhoden im Vergleich zu St. Gallen	28
Abbildung 50	«Verfügbares Einkommen» MS-Region Wil im Vergleich zu St. Gallen	28
Abbildung 51	«Verfügbares Einkommen» Gemeindetyp im Vergleich zu St. Gallen	29
Abbildung 52	Siedlungsgebiet vs. Bauzone	29
Abbildung 53	Schema des St. Galler Modells	30
Abbildung 54	Kapazitätsindex der St. Galler Gemeinden, 2017	30
Abbildung 55	Kapazitätsindex der Gemeinden der Region St. Gallen, 2017	31
Abbildung 56	Flächenkapazität der Gemeinden der Region St. Gallen, 2017	32
Abbildung 57	Option/Reduktion Siedlungsgebiet, Region St. Gallen, 2017	32
Abbildung 58	Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven pro Raumnutzer	33
Abbildung 59	Einwohner pro Hektar, 2017	33
Abbildung 60	Bevölkerungsentwicklung der St. Galler Stadtquartiere	34
Abbildung 61	Verteilung der Wohnungen nach Bauperiode	34
Abbildung 62	Strategieplan St. Gallen, 2018	35
Abbildung 63	Erreichbarkeit mit dem ÖV	36
Abbildung 64	Erreichbarkeit auf der Strasse	36
Abbildung 65	Fahrzeit bis zur nächsten Autobahnauffahrt	37
Abbildung 66	Reisezeit zu Agglomerationen ÖV	37
Abbildung 67	Reisezeit zu Agglomerationen Strasse	38
Abbildung 68	Reisezeit zu Zentren Strasse	38
Abbildung 69	Reisezeit zu Zentren ÖV	39
Abbildung 70	Verteilung VZA im Städtevergleich nach Sektoren, 2018	42
Abbildung 71	Indexierte Entwicklung Arbeitsmarkt	42
Abbildung 72	Beschäftigungsdichte der grössten Schweizer Städte, 2018	42
Abbildung 73	Räumliche Verteilung der Arbeitsstätten, 2011	43
Abbildung 74	Räumliche Verteilung der Arbeitsstätten, 2016	43
Abbildung 75	Räumliche Verteilung der Beschäftigten (VZA), 2011	44
Abbildung 76	Räumliche Verteilung der Beschäftigten (VZA), 2016	44
Abbildung 77	Unternehmensgründungen im Städtevergleich, Mittelwert 2013-2018	45
Abbildung 78	Unternehmensgründungen im Regionenvergleich	46
Abbildung 79	Branchenstruktur: VZA nach Branchengruppen (2018), 2. Und 3. Sektor	46
Abbildung 80	Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008-2018)	47
Abbildung 81	Strukturwandel: Wachstumsraten in den Kernbranchen (2011-2018)	48
Abbildung 82	Branchenverteilung in der Agglomeration, 2018	49
Abbildung 83	Branchenverteilung im Gemeindetyp, 2018	49
Abbildung 84	Branchenverteilung in der FPRE-Region, 2018	49
Abbildung 85	Anteil und Entwicklung wertschöpfungsintensive Branchen, 2011-2018	50
Abbildung 86	Räumliche Verteilung High-Tech-Branchen nach VZA, 2018	51
Abbildung 87	Räumliche Verteilung Wissensintensive-Branchen nach VZA, 2018	51
Abbildung 88	Entwicklung Geschäftsflächen und Perspektiven 2035	52
Abbildung 89	Kantonale Gewinnsteuern in %	53
Abbildung 90	Kantonale Durchschnittssteuerbelastung (EATR)	54
Abbildung 91	Standortqualität der Schweizer Kantone	55
Abbildung 92	Teilindikatoren Standortqualitätsindikator (SQI) Credit Suisse	55

Abbildung 93	Standortqualität der Schweizer Wirtschaftsregionen 2020	55
Abbildung 94	Standortqualitäten ausgewählter Schweizer Wirtschaftsregionen 2020	56
Abbildung 95	Räumliche Verteilung Nachfragersegmente Büro (2018)	57
Abbildung 96	Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	57
Abbildung 97	Flächenkapazität der Gemeinden der Region St. Gallen, 2017	58

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
EFH	Einfamilienhaus
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
EWG	Eigentumswohnung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GF	Geschossfläche
GSF	Grundstückfläche
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von Fahrländer Partner
HNF	Hauptnutzfläche nach SIA 416
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
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VZÄ	Vollzeitäquivalente Stellen

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

FPRE hat im Jahr 2018 im Auftrag des Hauseigentümergebietes (HEV) der Stadt St. Gallen eine umfassende Studie zu den Wohnungs- und Arbeitsmärkten im Verbandsgebiet erarbeitet. Ausgewählte Kapitel sollen nun teilkonsolidiert werden und gemäss der Offerte inhaltlich ausgearbeitet werden.

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 Erkenntnisse für den Wohnstandort St. Gallen auf Basis empirischer Daten zu Tage bringen und dem HEV St. Gallen ermöglichen, darauf aufbauend politische Forderungen auf Ebene der Stadtentwicklung abzuleiten.

1.2 Gegenstand und Fragestellung

Der Fokus der Studie liegt auf der Analyse der Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten. 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.

1.3 Untersuchungsregion

Als wesentliche Untersuchungsregion der Studie dient die Stadt St. Gallen. Übergeordnete Gebietskörperschaften werden zum Vergleich herangezogen. Darunter fallen neben der MS Region St. Gallen, bestehend aus heute 23 Gemeinden, der Kanton St. Gallen, der Gemeindetyp «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration», sowie die von FPRE definierte Region Ostschweiz wie auch 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.

1.4 Aufbau des Berichts

In einem ersten Kapitel erfolgt die Analyse der Bevölkerungsentwicklung, ergänzt um eine prospektive Betrachtung. Zudem wird die Bevölkerungsstruktur eingehend untersucht und anhand von Lebensphasen und Nachfragersegmenten Wohnen analysiert.

Im Kapitel 2 steht der Wohnungsmarkt im Fokus der Betrachtung. Neben der Entwicklung des Wohnungsbestands, werden Preisniveaus und deren Entwicklung über die Zeit untersucht. Unter Einbezug der Steuerbelastung von natürlichen Personen wie auch der Wohnkosten wird das verfügbare Einkommen modellhaft berechnet und räumliche Unterschiede herausgearbeitet. Zudem wird die Siedlungsgebietsdimensionierung genauer betrachtet und in Relation zur erwarteten Nachfrage gesetzt. Nicht zuletzt werden verschiedene Mikrolagequalitäten für den städtischen Raum untersucht.

Im letzten Kapitel werden die Wirtschaftsstruktur und deren Veränderung über die Zeit analysiert. Bevor zum Abschluss die Bauzonen für Arbeitsnutzungen näher betrachtet werden, stehen Standortqualitäten für Unternehmen im Fokus der Betrachtung.

2 Demographie

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Gemessen an den Zahlen der ständigen Wohnbevölkerung des Bundesamts für Statistik (BFS) zählte die Stadt St. Gallen Ende 2019, per 31. Dezember, 76'090 Einwohner. Nach Jahren mit leichten Wanderungsgewinnen – seit 2010 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. Dem äusserst geringfügigen Bevölkerungswachstum von 0.05% im Jahr 2017 – die Bevölkerung stagnierte also de facto während zwei Jahren – folgte ein Anstieg der Wachstumsrate auf ein moderates Niveau von 0.41% im darauffolgenden Jahr 2018 bzw. auf 0.34% im Jahr 2019.

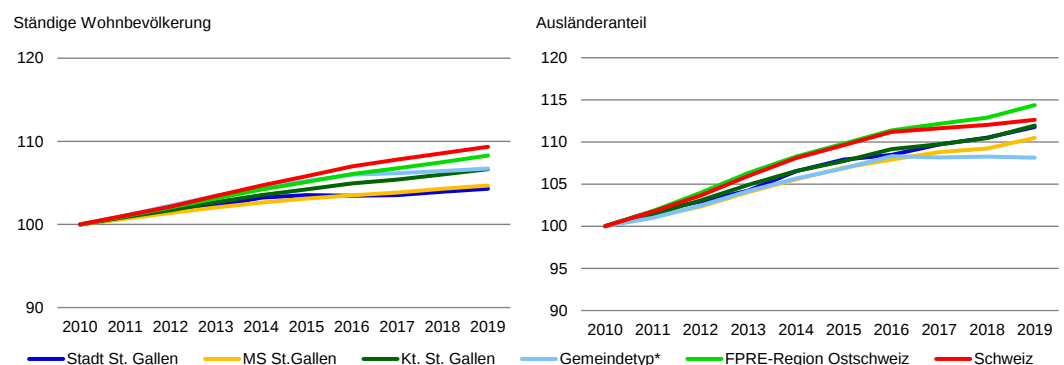
Damit lag das Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 2010 bis 2019 in der Stadt St. Gallen bei rund 4.3%, was relativ zu den betrachteten Vergleichsregionen – mit Ausnahme der MS-Region St. Gallen, wo die Bevölkerung mit rund 4.7% nur unwesentlich stärker zulegen – einem moderaten Wachstum gleichkommt. So lagen die Wachstumsraten im Kanton St. Gallen bei rund 6.7%, beim Gemeindetyp Kernstadt einer mittlgrossen Agglomeration (Gemeindetypologie 2012 (25 Typen)) 6.7%, in der FPRE-Grossregion Ostschweiz bei rund 8.3% und in der Gesamtschweiz bei noch deutlich höheren rund 9.4%.

Tabelle 1 Ständige Wohnbevölkerung und Haushalte in St. Gallen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bevölkerung (ständig)	72'959	73'505	74'111	74'581	75'310	75'538	75'481	75'522	75'833	76'090
Anzahl Haushalte	35'183	35'445	35'706	35'936	36'238	36'230	36'616	36'838	36'992	37'323
Ø Haushaltgrösse	2.07	2.07	2.08	2.08	2.08	2.08	2.06	2.05	2.05	2.04
Bevölkerungswachstum (%)	0.44	0.75	0.82	0.63	0.98	0.30	-0.08	0.05	0.41	0.34
Ausländeranteil (%)	28.17	28.67	29.00	29.36	30.01	30.40	30.56	30.91	31.14	31.49

Quelle: BFS, FPRE.

Abbildung 1 Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2010 = 100)



* Gemeindetyp Kernstadt einer mittlgrossen Agglomeration (Gemeindetypologie 2012 (25 Typen)).

Anmerkung: Zwecks Lesbarkeit wurde die Skalierung der vertikalen Achse angepasst.

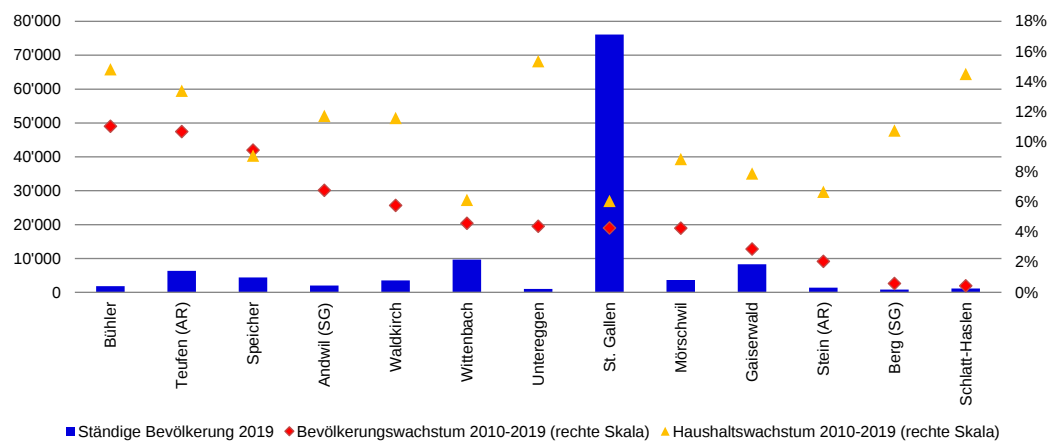
Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

Im Vergleich zu den zwölf räumlich nächst gelegenen Gemeinden, liegt die Stadt St. Gallen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2010 und 2019 im Mittelfeld. Am höchsten – in etwa auf dem Niveau der gesamtschweizerischen Entwicklung – fiel das Bevölkerungswachstum in den Gemeinden Bühler, Teufen (AR) und Speicher aus. Betrachtet man hingegen das Haushaltswachstum so liegt die Stadt St. Gallen mit einem Plus von rund 6.1% auf dem letzten Platz der betrachteten Gemeinden. Mit Ausnahme der Gemeinde Speicher fällt damit das Haushaltswachstum in allen betrachteten Gemeinden höher aus als Bevölkerungswachstum. Besonders ausgeprägt zeigt sich diese Diskrepanz in den eher ländlichen Regionen.

Dies dürfte zum einen mit vorhandenen Unterschieden in der Altersstruktur zu erklären sein. Sind ältere Alterskohorten überproportional stark vertreten, ist das Potenzial für eine Reduktion der Haushaltsgrösse in den Folgejahren in der Regel deutlich höher. So schrumpft die Haushaltsgrösse etwa, weil Kinder aus Familienhaushalten ausziehen und ihren eigenen Haushalt gründen, wie auch aufgrund der Tatsache, dass Partner sterben. Zum anderen ist der Trend zur Haushaltsverkleinerung auch eine Folge von Verhaltensänderungen.

So schreitet in allen Altersgruppen die Individualisierung bzw. Pluralisierung der Lebensstile voran. Feste Beziehungen, jedoch getrennte Wohnungen – das sogenannte Konzept «Living apart together» - kinderlose Paare, Alleinerziehende und in besonderem Ausmasse Scheidungen bzw. die Trennung von Haushalten reduzieren die Haushaltsgrösse über die Zeit merklich. Als Folge werden Wohnbedürfnisse vielfältiger, typische Nachfragemuster in den einzelnen Alterskohorten und Haushaltstypen verändern sich. Während früher diese Veränderungen als typische Phänomene der urbanen Zentren beschrieben wurden, sind solche Verhaltensänderungen verstärkt auch abseits der Zentren zu beobachten.

Abbildung 2 Veränderung der Wohnbevölkerung in der Stadt St. Gallen

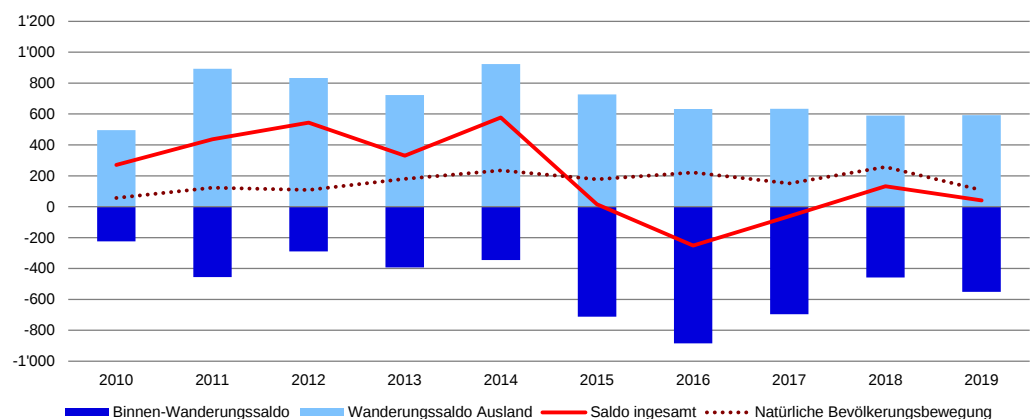


Anmerkung: Absteigend sortiert nach Bevölkerungswachstum 2010-2019.

Quelle: BFS, Modellierungen FPPE.

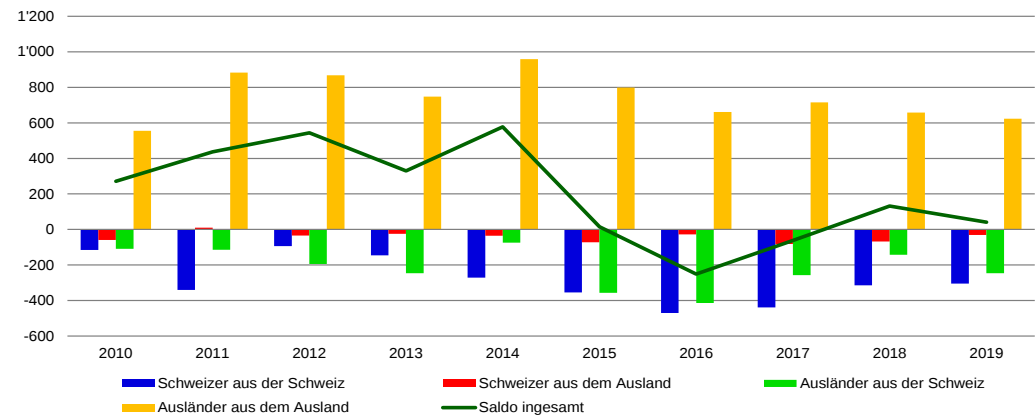
Neben dem Saldo von Geburten und Todesfällen – der natürlichen Bevölkerungsbewegung – spielt die Einwanderung für die Schweiz eine wichtige Rolle. So war diese schweizweit zwischen 2010 und 2019 direkt für rund 80% des Bevölkerungswachstums verantwortlich. Eine noch grössere Rolle spielte die internationale Wanderung in der jüngsten Vergangenheit in der Stadt St. Gallen. So trug der positive internationale Wanderungssaldo mit einem Plus von rund 7'050 Personen zwischen 2010 und 2019 massgebend zum Bevölkerungswachstum in der Stadt St. Gallen bei und überkompensierte damit den negativen Binnenwanderungssaldo von rund 5'000 Personen. Zudem lag die natürliche Bevölkerungsbewegung zwischen 2010 und 2019 ständig im tiefen positiven Bereich und trug ebenso, wenn auch deutlich weniger stark, zu einem insgesamt positiven Bevölkerungswachstum bei. Betrachtet man die Wanderungssaldi differenziert nach Schweizer & Ausländer, so zeigt sich, dass einzig der Wanderungssaldo von Ausländer aus dem Ausland positiv ausfällt.

Abbildung 3 Wanderungssaldi nach Schweiz & Ausland in der Stadt St. Gallen



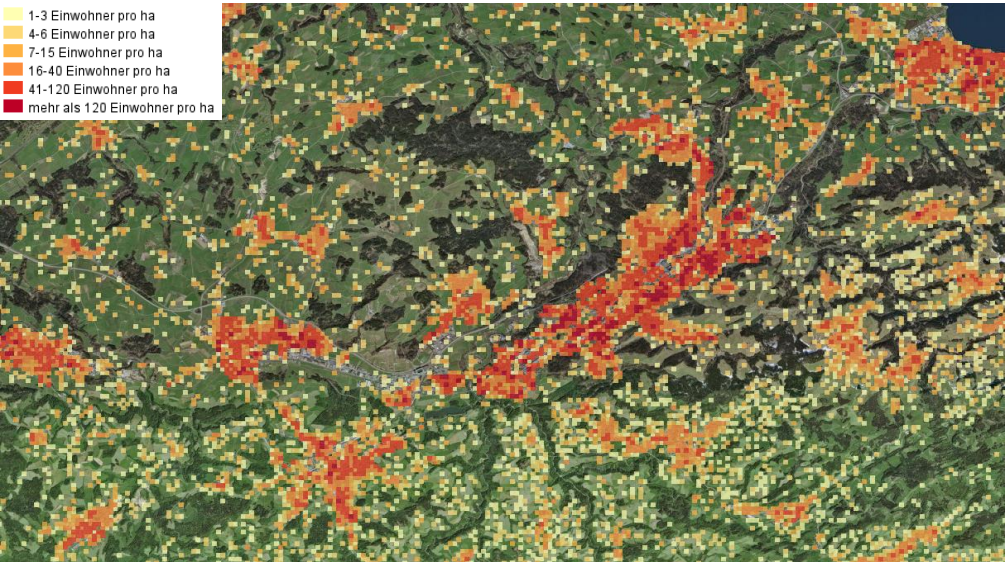
Quelle: BFS, Modellierungen FPPE.

Abbildung 4 Wanderungssaldi nach Schweizer & Ausländer in der Stadt St. Gallen



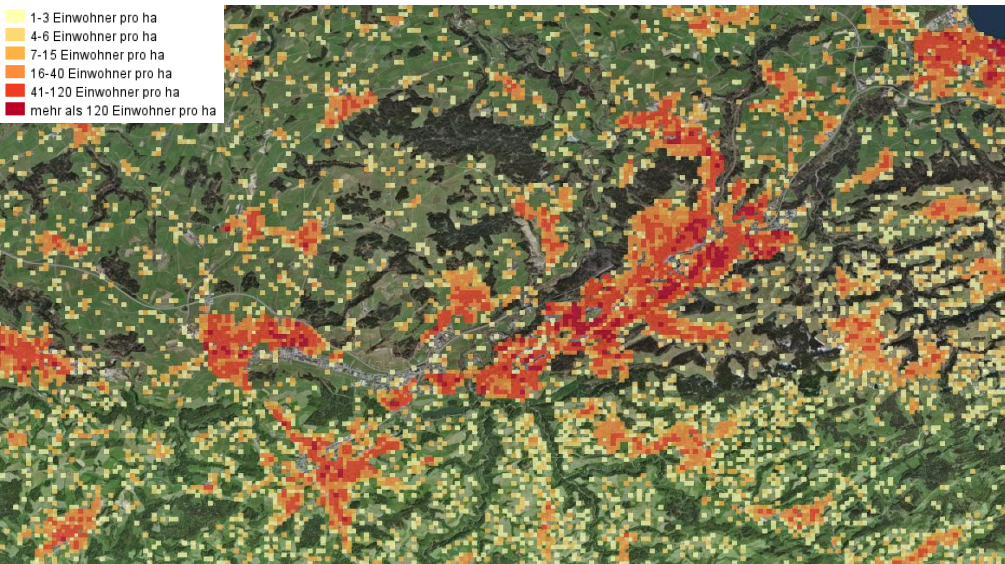
Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

Abbildung 5 Bevölkerungsdichte, 2000



Quelle: BFS, Geo.admin.ch.

Abbildung 6 Bevölkerungsdichte, 2017



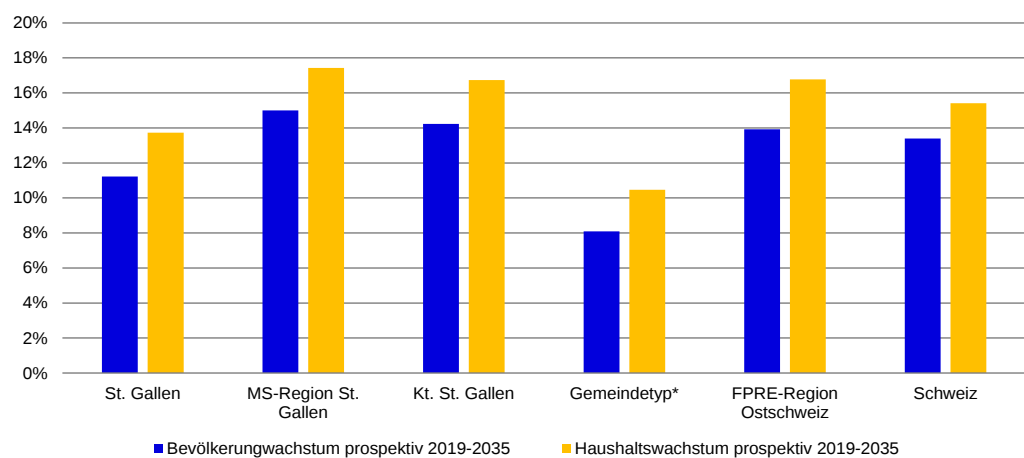
Quelle: BFS, Geo.admin.ch.

2.2 Bevölkerungsprognosen

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 das prospektive Bevölkerungswachstum zwischen 2019 und 2035 in der Stadt St. Gallen bei rund 11.2%. Das prospektive Haushaltswachstum liegt derweil im gleichen Zeitraum bei rund 13.7%. Damit einher geht die Erwartung von einer sich reduzierenden mittleren Haushaltsgrösse.

Die Stadt St. Gallen liegt diesbezüglich deutlich hinter den kantonalen Wachstumserwartungen. Auch in der MS-Region St. Gallen, der FPRE-Grossregion Ostschweiz wie auch der Gesamtschweiz liegen die prospektiven Wachstumsraten auf höherem Niveau. Einzig für den Gemeindetyp (Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration) liegt sowohl die Bevölkerungs- wie auch die Haushaltsprognose auf tieferem Niveau, was nicht zuletzt auf negative Wachstumserwartungen in Tessiner und Jurassischen Gemeinden zurückzuführen ist. Auch hier liegt die Stadt St. Gallen im Mittelfeld, in etwa auf demselben Niveau wie die Gemeinde Wil (SG) oder die Stadt Luzern. Uzwil, Arbon und Zug liegen hinsichtlich der Erwartungen der prospektiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung an der Spitze.

Abbildung 7 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Vergleich, 2019-2035

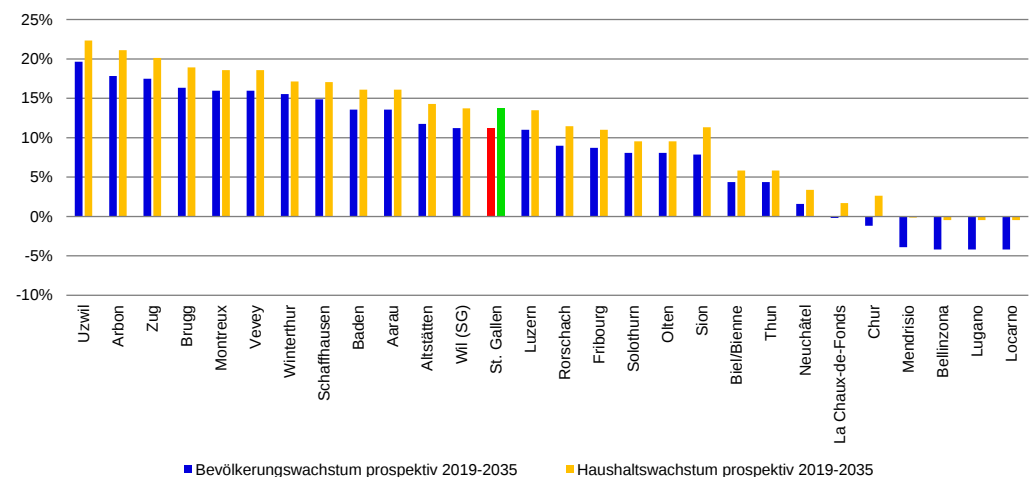


* Gemeindetyp Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration (Gemeindetypologie 2012 (25 Typen)).

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

Quelle: Prospektivmodell 2020 FPRE.

Abbildung 8 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Gemeindetyp, 2019-2035



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

Quelle: Prospektivmodell 2020 FPRE.

2.3 Bevölkerungsstruktur

2.3.1 Lebensphasen

In der Analyse der Lebensphasen zeigen sich in der Stadt St. Gallen im Vergleich zur Gesamtschweiz hohe Anteile bei jungen Singles und jungen Paarhaushalten sowie bei Singles mittleren Alters. Demgegenüber liegen die Anteile von Familien mit Kindern und älteren Paaren auf unterdurchschnittlichem Niveau. Diese Unterschiede in der Verteilung der Lebensphasen sind jedoch aufgrund bestehender räumlicher Charakteristika – urbane Zentren weisen eine andere Verteilung der Lebensphasen auf – nicht weiter erstaunlich. Zielführender ist daher der Vergleich mit dem Gemeindetyp (Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration). Hierbei präsentieren sich die Verteilungen der Lebensphasen sehr ähnlich. Während in der Stadt St. Gallen die Anteile junger Singles leicht höher ausfallen – die Hochschule und Universität üben diesbezüglich eine überregionale Anziehungskraft aus und ziehen traditionellerweise überproportional viele junge Personen an – liegen die Anteile älterer Paare und von Familien mit Kindern leicht tiefer. Auch in den umliegenden Gemeinden liegen die Anteile älterer Paare und von Familien mit Kindern auf höherem und die Anteile junger Singles und Singles mittleren Alters auf tieferem Niveau.

Neben der Momentaufnahme interessieren auch die Verschiebungen über die Zeit. Dabei hat in der Stadt St. Gallen zwischen 2000 und 2018 vor allem die Gruppe junge Paare stark zugelegt. Die Veränderungen in den umliegenden Gemeinden zeigen deutlich, dass demographische Verschiebungen im Gange sind. So haben sich die Anteile der Gruppen ältere Singles und ältere Paare dort zumeist am stärksten entwickelt. Hinsichtlich der prozentualen Veränderung legten die Wohngemeinschaften am stärksten zu. Deren hohe Wachstumsraten sind jedoch einzig und alleine einem tiefen Basiswert geschuldet.

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 hingegen eine gewisse Ruhe, oft verbunden mit einer gewissen Distanz zu den Hauptverkehrsachsen. Gerade Letztere verfügen dabei oft auch über höhere finanzielle Mittel und/oder wohnen seit längerem, noch aus der Familienphase herrührend, an bevorzugten Wohnlagen.

Abbildung 9 Lebensphasen 2018 im Vergleich

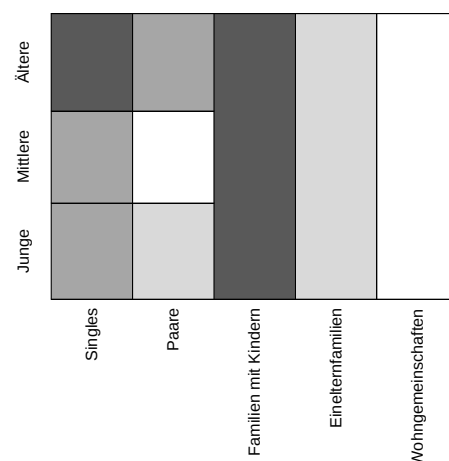
Lebensphasen 2018	Stadt St. Gallen		MS-Region	Kt. St. Gallen	Gemeindetyp*	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung					
Junger Single (bis 34 J.)	4'787	12.9%	8.9%	7.3%	9.3%	6.9%	6.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	4'787	12.9%	10.8%	9.7%	12.2%	9.7%	10.5%
Älterer Single (55+ J.)	7'129	19.3%	18.7%	17.6%	20.4%	17.6%	18.2%
Junges Paar (bis 34 J.)	2'514	6.8%	5.5%	5.1%	5.5%	4.9%	4.6%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	1'827	4.9%	4.9%	5.0%	5.2%	5.3%	5.5%
Älteres Paar (55+ J.)	5'463	14.8%	18.9%	20.4%	16.6%	20.8%	19.4%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	6'965	18.8%	22.9%	25.3%	20.4%	25.2%	24.2%
Einelterfamilie (altersunabhängig)	2'115	5.7%	5.5%	5.3%	6.3%	5.2%	5.9%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	1'403	3.8%	3.9%	4.4%	4.2%	4.3%	4.8%
Total	36'992	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* Gemeindetyp Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration (Gemeindetypologie 2012 (25 Typen)).

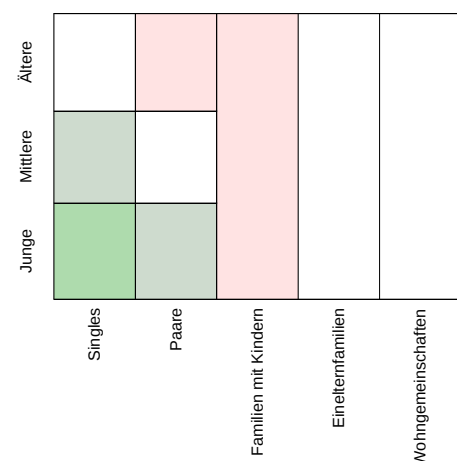
Quelle: FPPE & sotomo.

Abbildung 10 Lebensphasen 2018: Verteilung und Vergleich

Verteilung der Lebensphasen in der Stadt



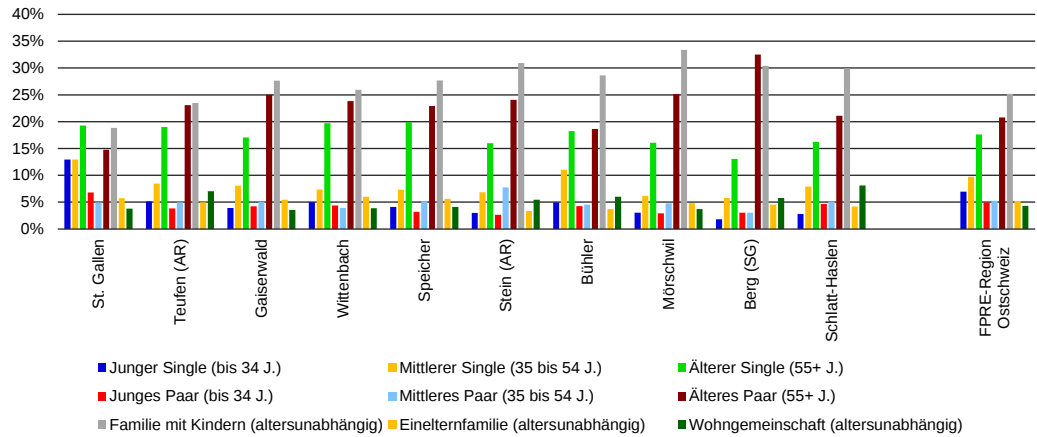
Differenz zu schweizweiten Anteilen



<5	5 bis 10	10 bis 15	15 bis 20	20 bis 25	Prozent (%)		
<-10	-10 bis -6	-6 bis -2	-2 bis 2	2 bis 6	6 bis 10	>10	Prozentpunkt (PP)

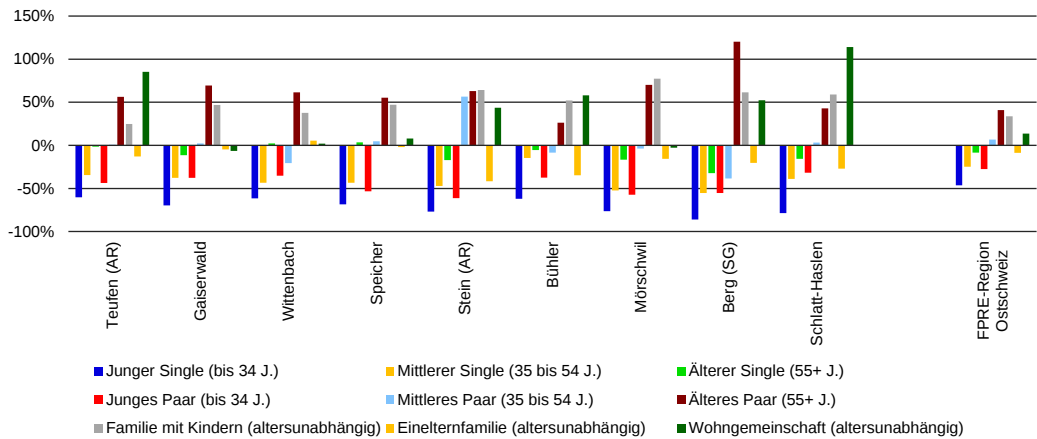
Quelle: FPPE & sotomo.

Abbildung 11 Anteile Lebensphasen (2018) im Vergleich mit umliegenden Gemeinden in %



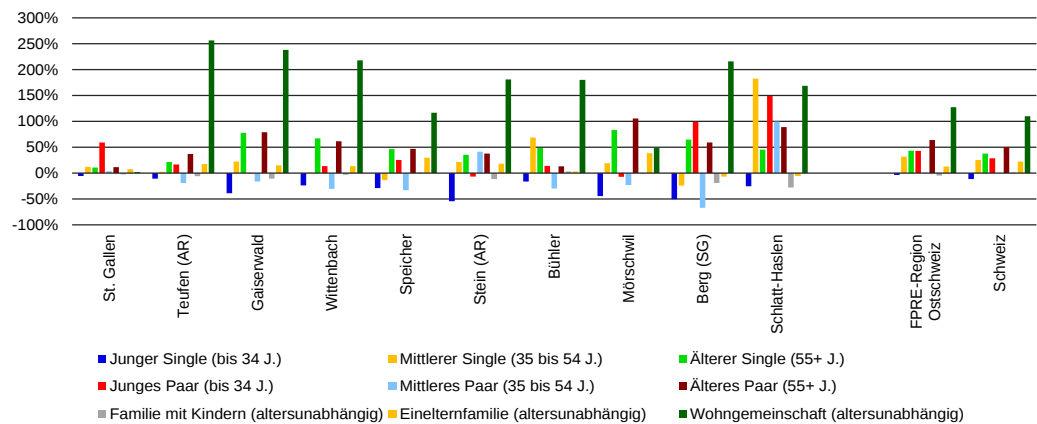
Quelle: FPRE & sotomo.

Abbildung 12 Abweichung Lebensphasen (2018) zu den umliegenden Gemeinden in PP



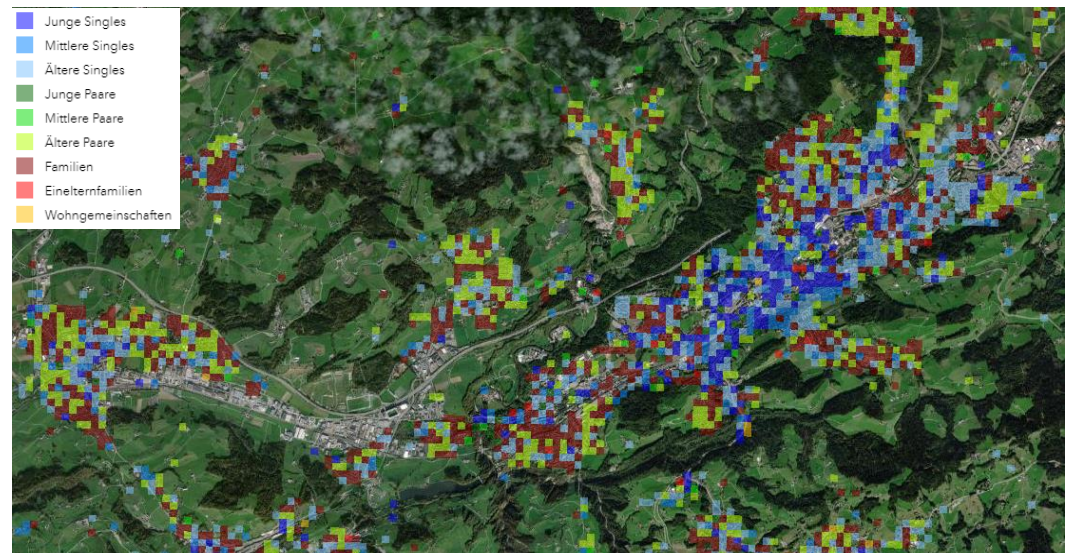
Quelle: FPRE & sotomo.

Abbildung 13 Entwicklung der Lebensphasen zwischen 2000 und 2018 in %



Quelle: FPRE & sotomo.

Abbildung 14 Räumliche Verteilung der Lebensphasen (2018)



Quelle: FPRE & sotomo, Kartengrundlage: Geostat / Swisstopo.

Abbildung 15 Räumliche Verteilung der Anteile Familienhaushalte (2018)



Quelle: FPRE & sotomo, Kartengrundlage: Geostat / Swisstopo.

2.3.2 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.¹

¹ Ein Modellbeschreibung sowie eine nähere Beschreibung der einzelnen Nachfragersegmente und deren Charakteristika findet sich unter folgenden Link: <https://fppe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

In der Stadt St. Gallen ist die Nachfragegruppe der Urbanen Avantgarde mit 26.3% am stärksten vertreten – deutlich stärker als im schweizweiten Vergleich. Auch die improvisierte Alternative mit 18% sowie die modernen Arbeiter mit 11.3% stellen prozentual eine gewichtige Nachfragegruppe dar. Dabei sind insbesondere Erstere im Vergleich mit der Schweiz proportional stark vertreten. Die Bürgerliche Oberschicht sowie der klassische Mittelstand fallen hingegen anteilmässig nur wenig ins Gewicht und sind proportional zur Gesamtschweiz weniger stark vertreten. Insgesamt ist der Lebensstil der St. Galler Haushalte demzufolge deutlich näher bei individualisiert als bei bürgerlich traditionell. Ähnlich zu den Lebensphasen unterliegen urbane Zentren auch bei den Nachfragersegmenten zumeist anderen Verteilungen. Insofern scheint ein Vergleich mit dem Gemeindetyp «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» auch hier zielführend: Hierbei zeigen sich keine grossen Unterschiede. Einzig die Urbane Avantgarde ist in der Stadt St. Gallen leicht stärker vertreten, was ebenfalls mit der Verfügbarkeit der Hochschule und Universität zu erklären sein dürfte.

Die urbane Avantgarde ist das klassische urbane Nachfragersegment und weist eine insgesamt eher hohe Umzugsneigung auf, verbunden mit einer eher geringen Preissensitivität. Sie treten auf dem Markt schwergewichtig als Mieter auf, mit Interesse an modernen und grosszügigen Wohnungen. Rund 65% dieser Gruppe wohnen 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.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung in der Stadt St. Gallen zeigt sich, dass die Oberschicht (hellgrün bis dunkelgrün eingefärbte Nachfragersegmente) in den Quartieren Rotmonten, Rosenberg, St. Georgen und Nordostquartier sowie in einem kleinen Teil von Langgass-Heiligkreuz zu den dominierenden Nachfragersegmenten gehört. Je hellgrüner die Hektarraster eingefärbt sind, desto individueller zeigen sich die ansässigen dominanten Nachfragersegmente. Im Zentrum entlang der Zuggeleise 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 blau eingefärbten bzw. die der Unterschicht zugeordneten Nachfragersegmente Ländlich Traditionelle, Moderne Arbeiter und Improvisierte Alternative.

Tabelle 2 Nachfragersegmente Wohnen 2018 im Vergleich

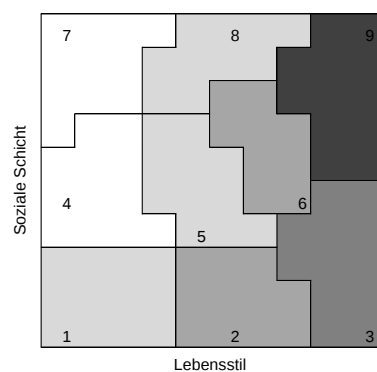
Nachfragersegmente 2018	Stadt St. Gallen		MS-Region	Kt. St. Gallen	Gemeindetyp*	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung					
1 Ländlich Traditionelle	3'381	9.1%	13.3%	15.2%	8.8%	14.8%	12.0%
2 Moderne Arbeiter	4'192	11.3%	12.8%	12.7%	10.7%	12.4%	11.0%
3 Improvisierte Alternative	6'645	18.0%	14.1%	11.7%	17.4%	11.3%	12.1%
4 Klassischer Mittelstand	1'789	4.8%	9.4%	12.5%	5.7%	12.6%	10.0%
5 Aufgeschlossene Mitte	2'919	7.9%	10.7%	11.9%	8.8%	12.2%	11.3%
6 Etablierte Alternative	3'707	10.0%	10.2%	9.9%	10.2%	10.2%	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	1'677	4.5%	6.2%	7.6%	5.4%	8.0%	7.6%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	2'967	8.0%	6.8%	6.3%	8.6%	6.6%	8.5%
9 Urbane Avantgarde	9'716	26.3%	16.6%	12.2%	24.4%	11.8%	16.7%
Total	36'992	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* Gemeindetyp Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration (Gemeindetypologie 2012 (25 Typen)).

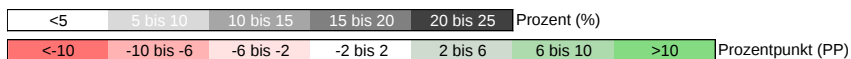
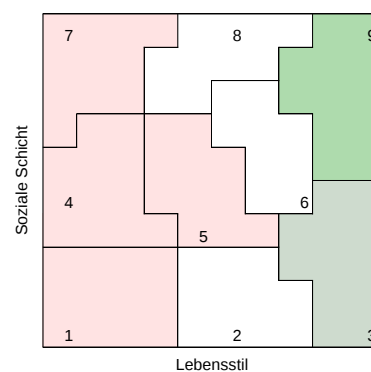
Quelle: FPRE & sotomo.

Abbildung 16 Nachfragersegmente 2018: Verteilung und Vergleich

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt

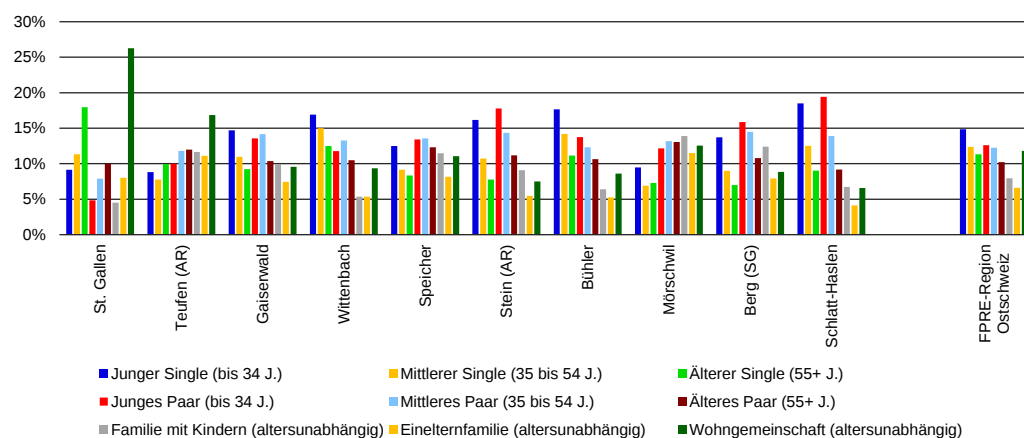


Differenz zu schweizweiten Anteilen



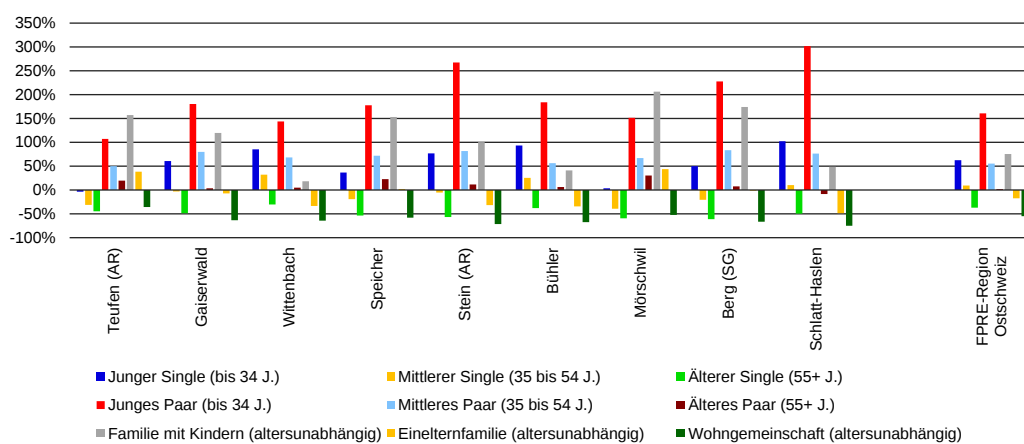
Quelle: FPRE & sotomo.

Abbildung 17 Anteile Lebensphasen (2018) im Vergleich mit umliegenden Gemeinden in %



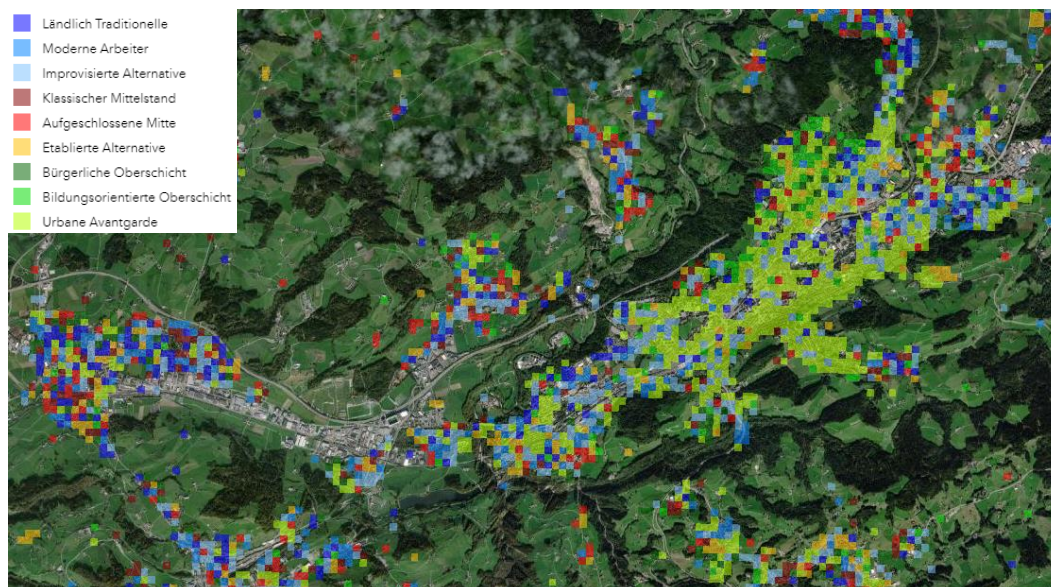
Quelle: FPRE & sotomo.

Abbildung 18 Abweichung Nachfragersegmente (2018) zu umliegenden Gemeinden in PP



Quelle: FPRE & sotomo.

Abbildung 19 Räumliche Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen (2018)



Quelle: FPRE & sotomo, Kartengrundlage: Geostat / Swisstopo.

Abbildung 20 Räumliche Verteilung Anteil unterschichtige Haushalte (2018)



Quelle: FPRE & sotomo, Kartengrundlage: Geostat / Swisstopo.

Abbildung 21 Räumliche Verteilung Anteil überschichtige Haushalte (2018)



Quelle: FPRE & sotomo

2.4 Fazit

- Das Bevölkerungswachstum in der Region St. Gallen fällt in den Jahren zwischen 2010 und 2019 vergleichsweise moderat aus. Dies gilt sowohl für die Stadt St. Gallen wie auch für die MS-Region St. Gallen. In allen Vergleichsregionen fällt das Bevölkerungswachstum höher aus;
- Unter den zwölf räumlich nächsten Gemeinden liegt die Dynamik bei der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2010 und 2019 einzig in den Gemeinden Bühler, Teufen (AR) und Speicher in etwa auf dem gesamtschweizerischen Niveau;
- Die internationale Zuwanderung war für den Zeitraum 2010 bis 2019 der Haupttreiber für das beobachtete Bevölkerungswachstum in der Stadt St. Gallen und kompensierte den negativen Binnenwanderungssaldo;
- Das Prospektivmodell von FPRE rechnet für die Stadt St. Gallen im Trendszenario und zwischen 2019 und 2035 mit einem prospektiven Bevölkerungswachstum von rund 11.2%. Das prospektive Haushaltswachstum liegt derweil im gleichen Zeitraum bei rund 13.7%;
- Im Vergleich zur Gesamtschweiz liegen die prospektiven Wachstumserwartungen damit auf vergleichsweise moderatem Niveau. Sie fallen in etwa ähnlich aus wie in den Gemeinden Wil (SG) und Luzern;
- Die Verteilungen der Lebensphasen zeigen sich im Vergleich mit dem Gemeindetyp (Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration) sehr ähnlich – junge Singles sind dabei geringfügig stärker vertreten, ältere Paare und Familien mit Kindern leicht schwächer;
- Hinsichtlich der Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen, zeigen sich im Vergleich zu den Gemeinden, die dem Gemeindetyp «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» angehören, ebenfalls keine grossen Unterschiede. Einzig die Urbane Avantgarde ist in der Stadt St. Gallen leicht stärker vertreten, was mit der Verfügbarkeit der Hochschule und Universität zu erklären sein dürfte.

3 Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungsbestand

Die Stadt St. Gallen weist per Ende 2019 einen Bestand von 43'835 Wohneinheiten auf, wovon 3'083 Einfamilienhäuser und 40'752 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 7% in der Stadt St. Gallen im landesweiten Vergleich (21.8%) stark unterdurchschnittlich, was für diesen Gemeindetyp (Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration) allerdings nicht unüblich ist. In der Stadt St. Gallen ist der Wohnungsbestand seit 2010 (bis 2019) um 7.6% gewachsen. Betrachtet man den gesamten Kanton St. Gallen, so ist der Bestand um 12.4% gewachsen.

Der Wohnungsbestand differenziert nach Zimmerzahl präsentiert sich vergleichbar mit demjenigen im entsprechenden Gemeindetyp. Im Kanton St. Gallen fällt auf, dass es sich bei über 60% um grosse Wohnungen (4 Zimmer und mehr) handelt. Bei rund 33.3% handelt es sich um Wohnungen mit 5 Zimmer oder mehr. In der Stadt St. Gallen weisen hingegen lediglich 13.9% der Wohnungen 5 Zimmer und mehr auf, was unter dem Durchschnittswert für eine Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration liegt (16.8%). Wohnungen für grössere Familien sind damit Mangelware. Derweil liegt der Bestand an 4 Zimmer Wohnungen mit 36.9% höher als in den Vergleichsstädten (28.7%).

Die mittlere Bautätigkeit der Stadt St. Gallen liegt bei 210 Wohnungen (2013-2018). Damit liegt der Anteil der neu erstellten Wohnungen, gemessen am Gesamtwohnungsbestand, mit Ausnahme des Jahres 2019 stets auf relativ tiefem Niveau. Auch in der MS-Region St. Gallen fällt die Neubautätigkeit im relativ zu den Vergleichsregionen moderat aus. Betrachtet man lediglich die neu erstellten Wohnungen ab 2015, so fällt insbesondere der hohe Anteil 3-Zimmerwohnungen auf. Dieser Anteil fällt auch im Vergleich zum Gemeindetyp hoch aus. Demgegenüber liegt der Anteil neu erstellter 4-Zimmerwohnungen auf relativ tiefem Niveau.

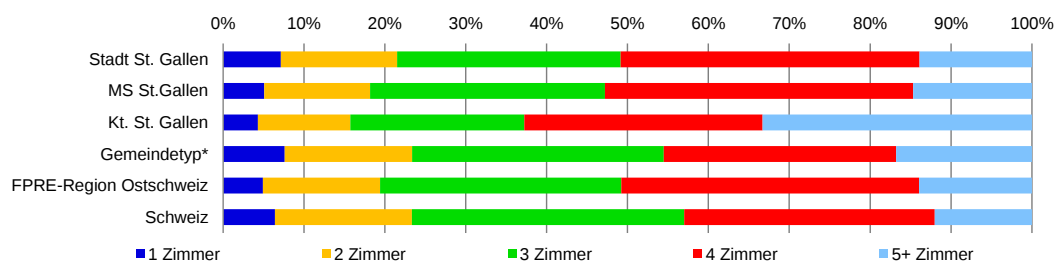
Trotz der zuletzt eher geringen Bautätigkeit hat sich die Leerwohnungsquote in den letzten Jahren deutlich erhöht und stieg von rund 1.87% im Jahr 2011 auf 3.02% im Jahr 2020. Damit liegt Leerstandsquote im landesweiten Vergleich (1.72%) auf stark überdurchschnittlichem Niveau. Insgesamt stehen so 1'325 Wohneinheiten leer, wobei es sich bei 83% um Altbauten und 91% um Mietwohnungen handelt. Vor diesem Hintergrund lag die Marktaborption in den letzten 5 Jahren in der Stadt St. Gallen jährlich bei rund 190 Wohnungen.

Tabelle 3 Kennzahlen Wohnungsmarkt Stadt St. Gallen

Kennzahlen Wohnungsmarkt										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl Haushalte	35'183	35'445	35'706	35'936	36'238	36'230	36'616	36'838	36'992	37'323
Wohnungsbestand	40'738	41'302	41'278	42'049	42'398	42'628	43'113	43'124	43'309	43'835
davon Einfamilienhäuser	3'062	3'057	3'068	3'072	3'079	3'085	3'087	3'072	3'068	3'083
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	3'166	3'150	3'171	3'229	3'274	3'314	3'438	3'402	3'419	3'551
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	5'624	5'727	5'732	5'940	6'023	6'084	6'226	6'296	6'386	6'574
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	9'901	10'124	10'084	10'351	10'487	10'553	10'670	10'710	10'779	10'931
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	13'666	13'870	13'862	14'047	14'132	14'184	14'265	14'218	14'236	14'298
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	8'381	8'431	8'429	8'482	8'482	8'493	8'514	8'498	8'489	8'481
Neubau	314	141	196	265	330	179	145	171	172	-
Wohnungszugang (netto)	150	564	-24	771	349	230	485	11	185	526
Baubewilligte Wohnungen	296	434	310	91	128	57	207	-	-	-

Quelle: BFS, Modellierungen FPPE.

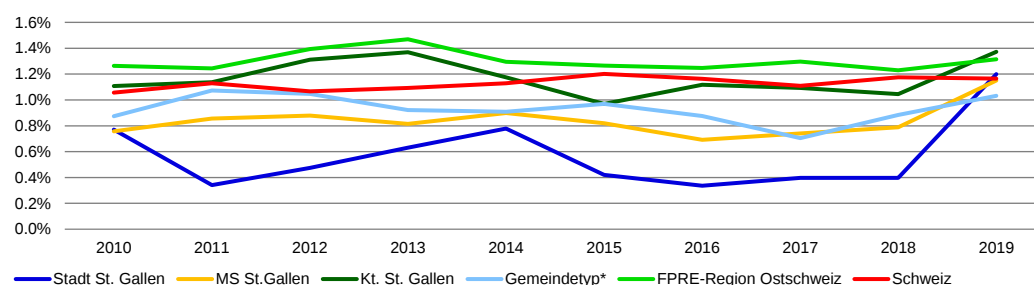
Abbildung 22 Wohnungsbestand nach Zimmerzahl: Wohnungen im MFH (2019)



* Gemeindetyp Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration (Gemeindetypologie 2012 (25 Typen)).

Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

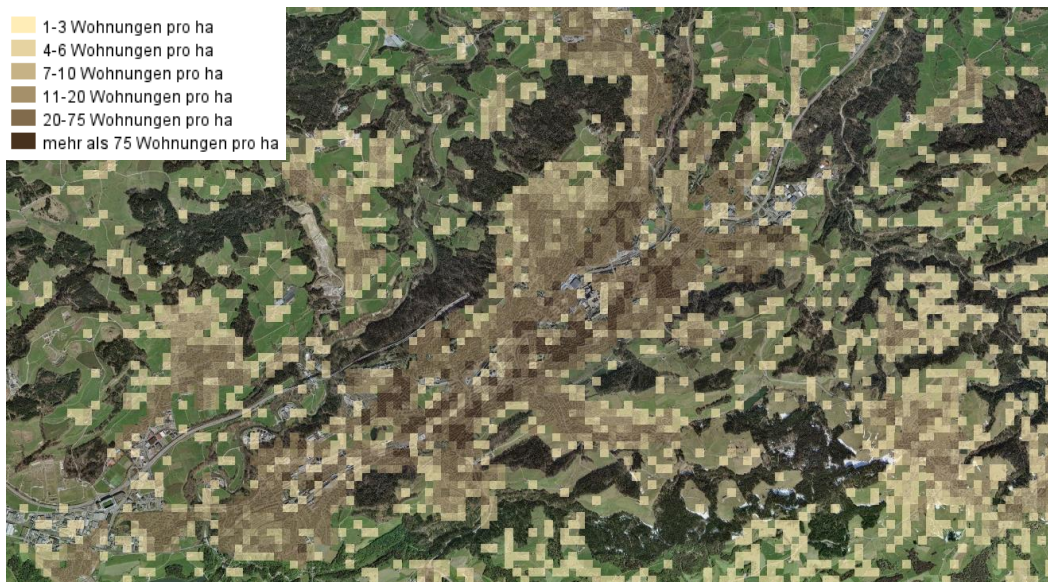
Abbildung 23 Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in %



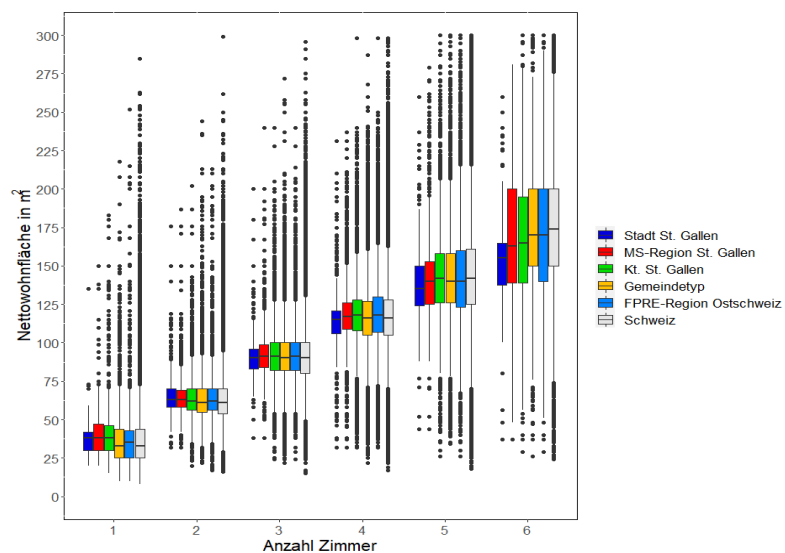
* Gemeindetyp Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration (Gemeindetypologie 2012 (25 Typen)).

Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

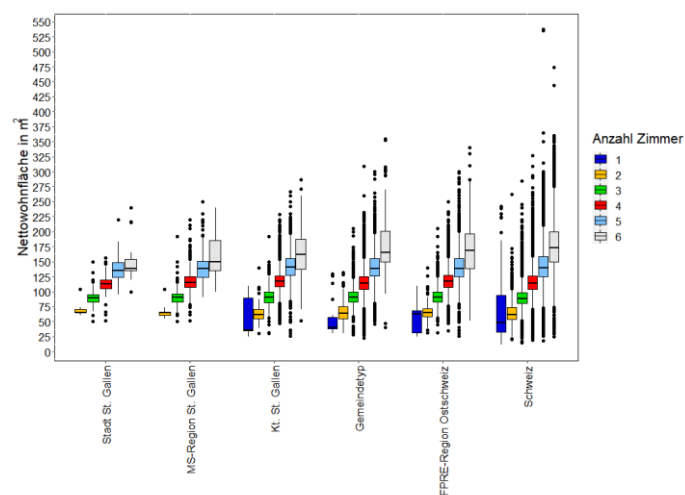
Abbildung 24 Wohnungsdichte pro Hektare, 2017



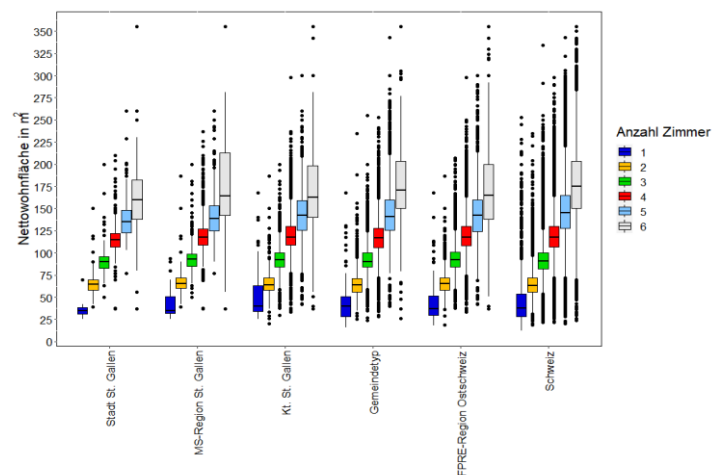
Quelle: ARE, Geo.admin.ch.

Abbildung 25 Nettowohnfläche in m² nach Anzahl Zimmer, 2019

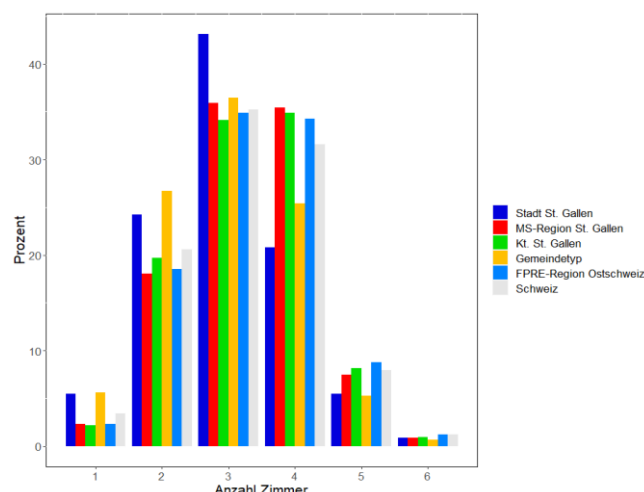
Quelle: BFS, Modellierungen FPPE.

Abbildung 26 Nettowohnflächen in m² nach Anzahl Zimmer für Haushalte mit Kinder, 2019

Quelle: BFS, Modellierungen FPPE.

Abbildung 27 Nettowohnflächen in m² nach Anzahl Zimmer für Paarhaushalte, 2019

Quelle: BFS, Modellierungen FPPE.

Abbildung 28 Nettowohnflächen in m² nach Anzahl Zimmer mit Bauperiode nach 2015

Anmerkungen: Es sind nur Mehrfamilienhäuser berücksichtigt mit Bauperiode nach 2015.

Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

3.2 Wohnungspreise

3.2.1 Einfamilienhäuser

Tabelle 4 und Abbildung 29 verschaffen einen Überblick über das Preisniveau von Einfamilienhäusern in der Stadt St. Gallen. So liegt der Preis eines typischen freistehenden Neubau-Einfamilienhauses (450 m² Land, 710 m³ SIA 416) per Ende 2020 in der Stadt St. Gallen bei rund 1'570'000 CHF oder 11'607 CHF/m². In der Verteilung der Marktwerte zeigt sich, dass die Streuung bei Transaktionsdaten wesentlich grösser ausfällt als bei Angebotsdaten. Zudem liegt auch der Medianpreis bei den Transaktionsdaten auf höherem Niveau. Dies deutet darauf hin, dass die Nachfrage das Angebot übersteigt und Einfamilienhäuser ein äusserst begehrtes Gut darstellen. Auf einem desaggregierten Niveau zeigen sich starke Unterschiede im Preisniveau für EFH. So fällt beispielsweise das Preisniveau im Quartier Rosenberg per Ende 2020 rund 23% höher aus als dies im Mittel für die Stadt St. Gallen der Fall ist. An anderer Stelle liegt das Preisniveau für EFH – wie beispielsweise in St. Fiden (-19%) – deutlich tiefer.

Die tiefen Zinsen und der damit verbundene Wohneigentumsboom hat zu beträchtlichen nominalen Wertzuwächsen geführt. Von 2000 bis zu Beginn des laufenden Jahres erhöhten sich die Preise für Einfamilienhäuser schweizweit nominal um rund 98.9%. Im Kanton St. Gallen fiel die Preisentwicklung für den gleichen Zeitraum mit rund 95.2% nur leicht weniger dynamisch aus. In urbanen Regionen fielen die Preissteigerungen teils noch deutlich höher aus. So belief sich der Wertzuwachs im Gemeindetyp «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» zwischen 2000 und dem ersten Quartal 2021 insgesamt auf rund 109.3%, wobei dieser in der Stadt St. Gallen mit einem Plus von rund 123.6% gar noch deutlich höher ausfiel.

Auch seit Beginn des Jahres 2000 und dem Beginn der Corona-Pandemie vermochten die EFH-Preise nochmals deutlich zuzulegen. So messen die Transaktionspreisindizes von FPPE alleine für diesen kurzen Zeitraum einen schweizweiten Anstieg von rund 6.4%. In der FPPE-Region Ostschweiz legten die EFH-Preise gleichzeitig um 7.8% zu, im Kanton St. Gallen um hohe 9.0%. Im Vergleich dazu legten die EFH-Preise in der Stadt St. Gallen mit einem Plus von 2.7% vergleichsweise moderat zu. In der MS-Region St. Gallen fielen die Wertzuwächse mit einem Plus von 4.5% leicht höher aus. Befragungen von Immobilienexperten legen zudem nahe, dass die EFH-Preise in der MS-Region St. Gallen auch in den kommenden 12 Monaten weiter steigen dürften. So rechnen rund 60% der befragten Experten mit steigenden EFH-Preisen, weshalb als Folge der Preiserwartungsindex deutlich im Wachstumsbereich notiert.

Tabelle 4 Marktwerte von Einfamilienhäusern, Stadt St. Gallen

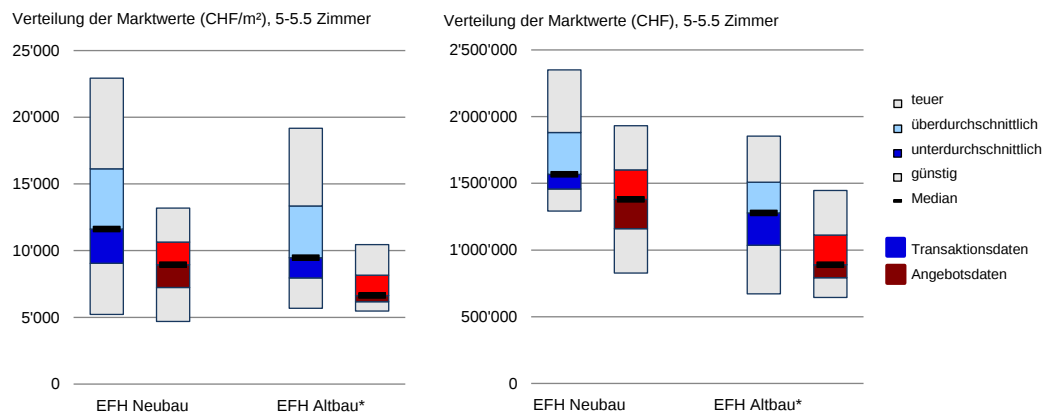
	CHF/m ²	CHF
Freistehendes Neubau-Einfamilienhaus (450m ² Land, 710m ³ SIA 416)*	11'607	1'567'000
Einseitig angebautes Neubau-Einfamilienhaus (370m ² Land, 620m ³ SIA 416)*	11'275	1'353'000
Freistehendes Altbau-Einfamilienhaus (450m ² Land, 710m ³ SIA 416)**	9'467	1'278'000

*durchschnittlich ausgebaut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

**Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

Quelle: IMBAS FPPE. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2020.

Abbildung 29 Verteilung der Marktwerte von EFH, Stadt St. Gallen



*Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Tabelle 5 Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*	Einfamilienhäuser**	Mietwohnungen***
	CHF/m²	CHF/m²	CHF/m²a
St. Gallen	8'192	11'607	198
Rosenberg (St. Gallen)	8'958 (+9%)	14'274 (+23%)	192 (-3%)
Südostquartier (St. Gallen)	8'142 (-1%)	9'978 (-14%)	182 (-8%)
Nordostquartier (St. Gallen)	9'433 (+15%)	12'978 (+12%)	203 (+2%)
St. Georgen (St. Gallen)	8'700 (+6%)	13'652 (+18%)	236 (+19%)
Riethüsli (St. Gallen)	8'875 (+8%)	10'756 (-7%)	197 (0%)
Lachen (St. Gallen)	7'542 (-8%)	9'704 (-16%)	194 (-2%)
Rotmonten (St. Gallen)	9'933 (+21%)	13'304 (+15%)	236 (+19%)
St. Fiden (St. Gallen)	7'692 (-6%)	9'363 (-19%)	190 (-4%)
Langgass-Heiligkreuz (St. Gallen)	8'400 (+3%)	12'815 (+10%)	215 (+9%)
Notkersegg (St. Gallen)	8'500 (+4%)	10'756 (-7%)	203 (+2%)
Lustmühle (Teufen)	7'858 (-4%)	9'274 (-20%)	173 (-13%)
Gaiserwald	7'800 (-5%)	9'822 (-15%)	203 (+3%)
Bruggbach (Wittenbach)	9'167 (+12%)	12'385 (+7%)	191 (-4%)
Rechen (St. Gallen)	7'183 (-12%)	9'941 (-14%)	195 (-1%)
Neudorf (St. Gallen)	7'308 (-11%)	11'207 (-3%)	196 (-1%)
Engelburg (Gaiserwald)	8'058 (-2%)	10'081 (-13%)	206 (+4%)
Niederteufen (Teufen)	9'200 (+12%)	8'593 (-26%)	213 (+7%)
Bruggen (St. Gallen)	7'983 (-3%)	11'689 (+1%)	195 (-2%)
Teufen	9'167 (+12%)	9'059 (-22%)	199 (+1%)
Kronbühl (Wittenbach)	6'800 (-17%)	10'163 (-12%)	181 (-9%)
Abtwil (Gaiserwald)	8'367 (+2%)	11'281 (-3%)	188 (-5%)
Vorderstaag (Mörschwil)	8'575 (+5%)	11'919 (+3%)	201 (+1%)
Speicherschwendi (Speicher)	6'942 (-15%)	7'333 (-37%)	181 (-9%)
Wittenbach	6'650 (-19%)	9'785 (-16%)	197 (0%)
Alberenberg (Mörschwil)	8'575 (+5%)	12'030 (+4%)	201 (+1%)

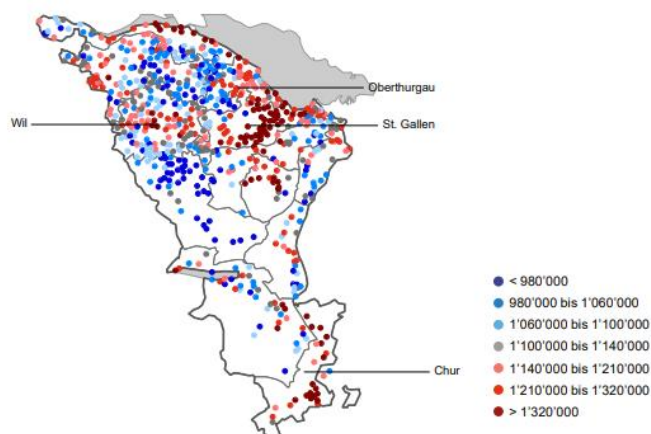
* 4.5 Zimmer, 120 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschn.-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

** 450m² Grundstückfläche, 710m³ SIA 416, freistehend, Neubau, durchschn. ausgebaut, durchschn.-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

*** 4.5 Zimmer, 110 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschn. Mikrolage.

Quelle: IMBAS FPRE. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2020.

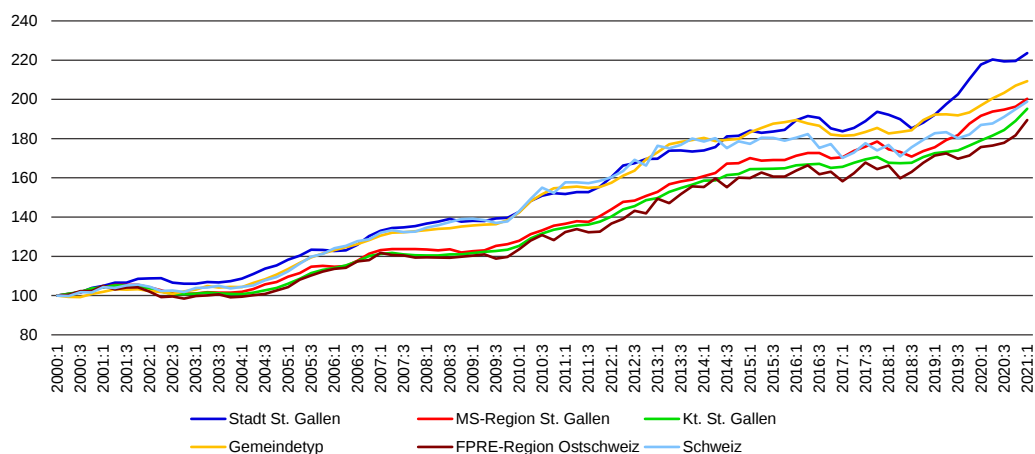
Abbildung 30 Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 550 m², Volumen 800 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Quelle: Hedonische Modelle FPPE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

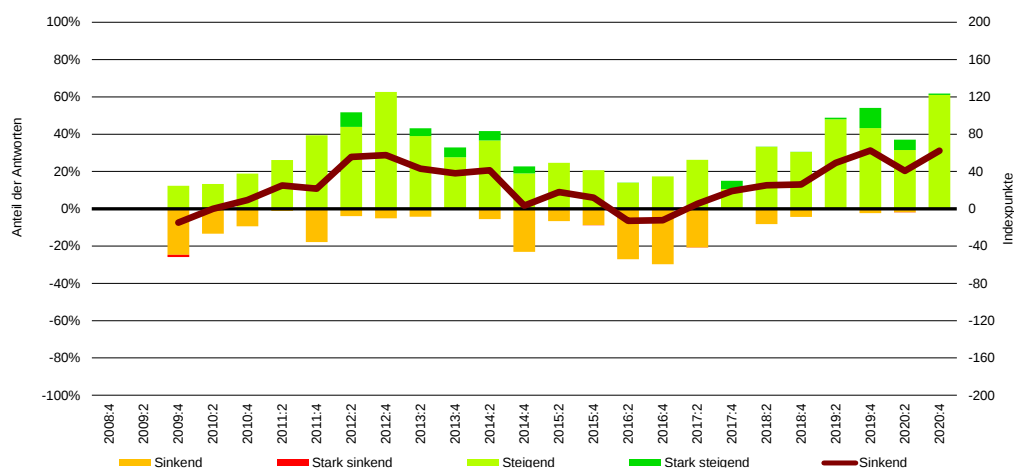
Abbildung 31 Preisentwicklung EFH



Anmerkungen: Indexiert: 1. Quartal 2000 = 100. Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.

Quelle: Transaktionspreisindizes FPPE. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Abbildung 32 Preiserwartung EFH MS-Region St. Gallen



Anmerkungen: Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200

Quelle: FPPE.

3.2.2 Eigentumswohnungen

Blickt man auf die Preise für eine typische Eigentumswohnung, so liegt deren Preis in der Stadt St. Gallen per Ende 2020 bei rund 980'000 CHF oder 8'192 CHF/m² (4.5 Zimmer, Neubau, 120m² HNF SIA 416). Auch hier liegen die Transaktionsdaten höher als die Angebotsdaten. Wie bei den EFH bestehen auch bei EWG grosse räumliche Unterschiede innerhalb der Stadt St. Gallen. So liegt das Preisniveau im Quartier Rotmonten rund 21% über dem mittleren Preisniveau in der Stadt St. Gallen. An anderen Standorten – wobei der Mikrolagequalität die entscheidende Rolle zukommt – liegen die EWG-Preise derweil auf deutlich tieferem Niveau. So liegen diese beispielsweise in Wittenbach um rund 19% tiefer als dies im Mittel für die Stadt St. Gallen der Fall ist.

Besonders in urbanen Räumen stellen Eigentumswohnungen attraktive Alternativen zu Einfamilienhäusern dar. Mit dem geringeren Landanteil fallen die Stückpreise bzw. die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche deutlich tiefer aus, was sowohl der Tragbarkeit wie auch der Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen zuträglich ist. Dementsprechend hoch fiel in den letzten Jahren auch die Nachfrage aus, was sich entsprechend in hohen Preissteigerungen niederschlug. So haben Preise für Eigentumswohnungen zwischen 2000 und dem ersten Quartal 2021 schweizweit um 133% zugelegt. Im Vergleich dazu fiel das ebenfalls starke Preiswachstum im Kanton St. Gallen mit einem Plus von rund 117.3% unterdurchschnittlich aus. Ebenfalls leicht unterdurchschnittlich fiel der Wertzuwachs in der MS-Region St. Gallen aus, wo die Preise in der gleichen Zeitspanne um rund 122.4% zulegten. In etwa im Gleichschritt zur Gesamtschweiz entwickelten sich die Preise von Eigentumswohnungen in der Stadt St. Gallen (+134.7%). Gar noch dynamischer fiel die Entwicklung im Gemeindetyp «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» aus, wo die EWG-Preise um hohe 147% zulegten.

Seit Ausbruch der Corona-Pandemie, zu Beginn des Vorjahres, legten die EWG-Preise schweizweit um rund 2.7% zu. Vergleichsweise stark stiegen die EWG-Preise seither in der Stadt St. Gallen (+4.3%) – dies auch im Vergleich zur MS-Region (+3.8%) und dem Gemeindetyp (+1.7%). Lediglich im Kanton St. Gallen fiel der Wertzuwachs (+5.1%) noch höher aus. Und insgesamt könnten die EWG-Preise auch in den kommenden 12 Monaten noch weiter steigen. Zwar zeigen sich die befragten Immobilienexperten uneins – rund 30% der Antwortenden sind in der Erwartung steigender Preise, rund 60% erwarten weitgehend stabile Preise und rund 10% rechnen mit sinkenden EWG-Preisen.

Tabelle 6 Marktwerte von Eigentumswohnungen Stadt St. Gallen

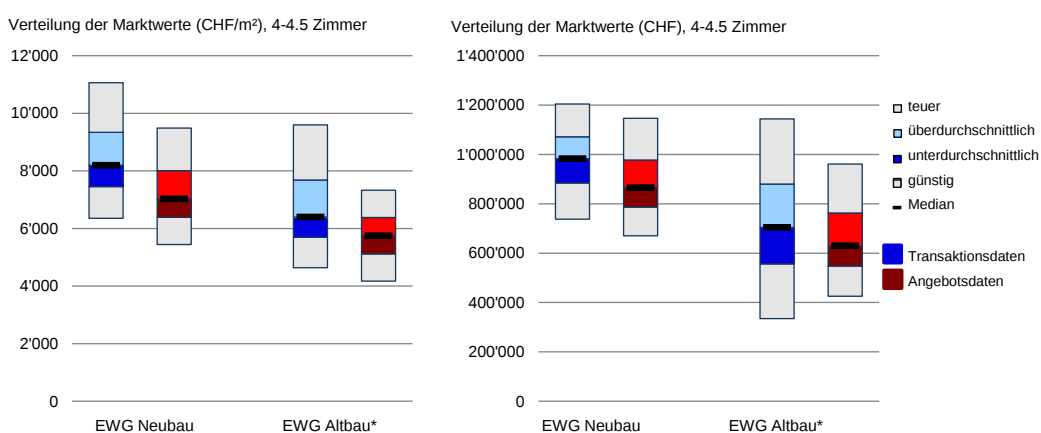
	CHF/m ²	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m ² HNF SIA 416)*	8'192	983'000
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m ² HNF SIA 416)**	6'400	704'000
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m ² HNF SIA 416)*	8'340	834'000
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m ² HNF SIA 416)*	8'588	687'000

*1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

**Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

Quelle: IMBAS FPPE. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2020.

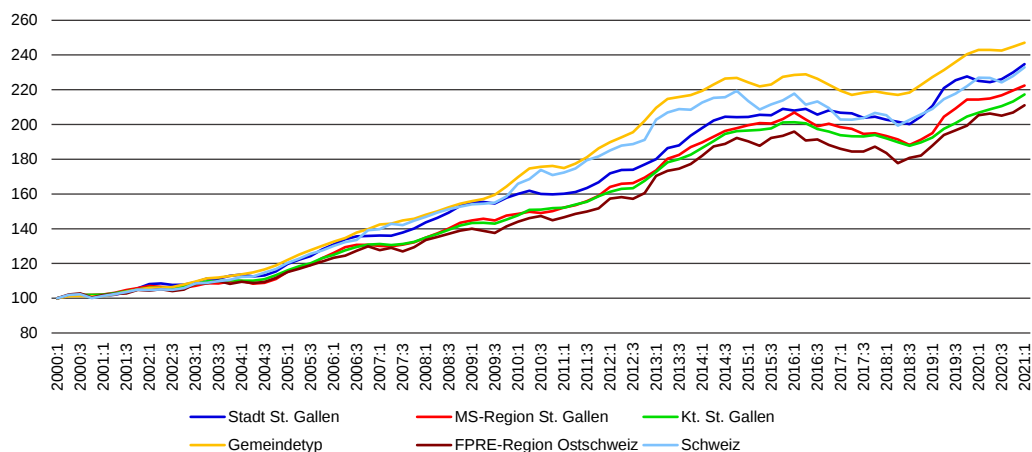
Abbildung 33 Verteilung der Marktwerte von EWG, Stadt St. Gallen



*Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS FPPE. Datenstand: 31. Dezember 2020.

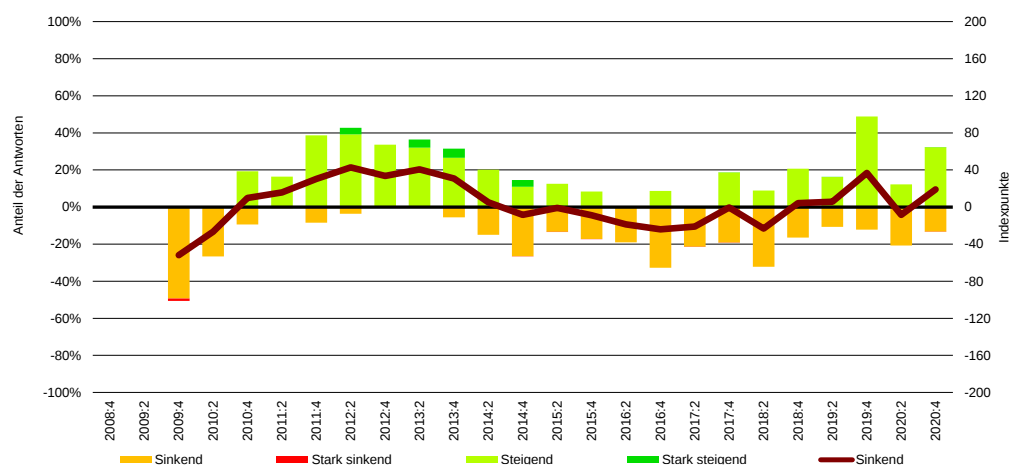
Abbildung 34 Preisentwicklung EWG



Anmerkungen: Indexiert: 1. Quartal 2000 = 100. Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.

Quelle: Transaktionspreisindizes FPRE. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Abbildung 35 Preiserwartung EWG MS-Region St. Gallen



Anmerkungen: Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200

Quelle: FPRE.

3.2.3 Mietwohnungen

Auch bei den Marktmieten für Mietwohnungen fallen die Unterschiede innerhalb der Stadt St. Gallen und der nahen Umgebung teils beträchtlich aus. So spielen neben dem Ausbaustandard gerade im Mietwohnungssegment die Zentralität, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Nähe zu einem übergeordneten Zentrum eine wichtige Rolle. Während in der Stadt St. Gallen eine typische 4.5-Zimmerwohnung im Neubau (110m² HNF SIA 416) rund 1'815 CHF oder 198 CHF/m² kostet, liegt das Mietpreisniveau etwa in den Quartieren St. Georgen oder Rotmonten rund 19% über dem gesamtstädtischen Niveau. Demgegenüber sind Wohnungen im Mittel in den Quartieren Südostquartier (-8%) oder auch in St. Finden (-4%) günstiger auf dem Markt verfügbar.

Während das Niedrigzinsumfeld in den beiden Wohneigentumssegmenten zu steigenden Preisen beitrug, wurde im Mietwohnungsbau schweizweit ein regelrechter Investitionsboom ausgelöst. Pensionskassen und Versicherungen, aber auch thesaurierende Anlagestiftungen kamen angesichts der Attraktivität von Immobilienanlagen im Vergleich zu alternativen Anlagen nicht an Immobilien vorbei. Das führte dazu, dass sich das Angebot an Mietwohnungen massiv vielerorts vergrössert hat. Zum einen erfolgte dabei die Mengenausweitung nicht immer dort, wo die entsprechende Nachfrage dafür auch vorhanden war. So fiel die Angebotsausweitung insbesondere abseits der Zentren teils hoch aus. Zum anderen war die Migration in den letzten Jahren nicht mehr so hoch, so dass ein substanzieller Teil der Zusatznachfrage wegbrach. Obschon in der Stadt St. Gallen die Mengenausweitung vergleichsweise moderat ausfiel, lag auch die

Zusatznachfrage auf tiefem Niveau. Als Folge davon stiegen die Leerstände, was sich dämpfend auf Mietpreisniveau auswirkte.

Seit 2015 war dieser Effekt verstärkt bei Neubauten spürbar, wo die Marktmieten in der Stadt St. Gallen um 10.8% sanken. Auch schweizweit wurden in der gleichen Zeitspanne Nachlässe von rund 9.6% auf den Marktmieten gemessen. Bei Altbau-Wohnungen wurden seit 2015 ebenso zumeist negative Wachstumsraten gemessen, die jedoch vergleichsweise moderat ausfielen – Stadt St. Gallen (-1.9%), MS-Region (-2.3%) und Schweiz (-0.2%). Unter den Vergleichsregionen legten die Marktmieten bei Altbauten einzig im Kanton St. Gallen zu (+1.9%), während sie im Gemeindetyp stagnierten. In der jüngsten Vergangenheit bzw. seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie hat sich dieses Bild jedoch gedreht. So sanken die Marktmieten bei Altbauten in der Stadt St. Gallen um rund -4.8%, während Neubauten einen Rückgang von rund 3.0% verzeichneten. Die Rückgänge bei den Marktmieten fallen zuletzt über alle räumlichen Betrachtungsebenen hinweg bei den Altbauten höher aus als bei den Neubauten. Die Rückmeldungen der befragten Immobilienexperten lassen zudem weiter sinkende Marktmieten in den kommenden 12 Monaten erwarten. So notiert der Preiserwartungsindex für Mieten von Wohnungen im negativen Bereich – über 40% der befragten Experten erwarten sinkende Marktmieten, während rund 60% von weitgehend seitwärts tendierenden Mieten ausgehen.

Tabelle 7 Marktmieten von Wohnungen, Stadt St. Gallen

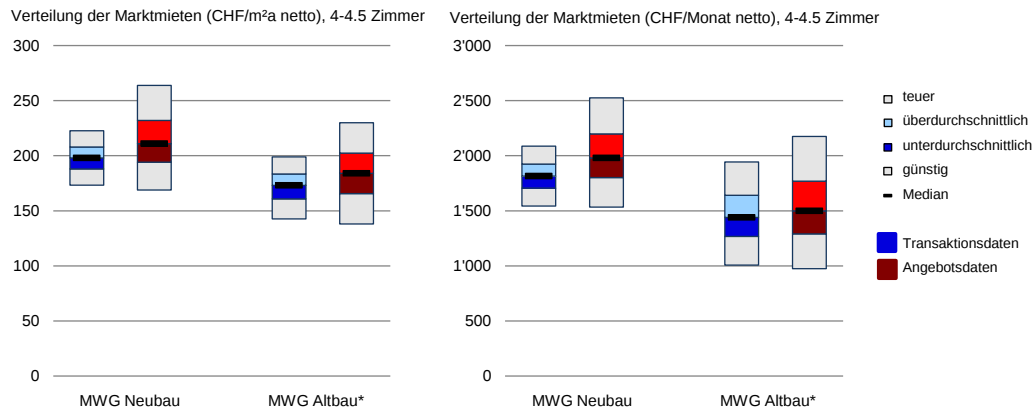
	CHF/m ² a	CHF/Monat (netto)
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m ² HNF SIA 416)*	198	1'815
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m ² HNF SIA 416)**	173	1'440
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m ² HNF SIA 416)*	209	1'565
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m ² HNF SIA 416)*	223	1'300
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m ² HNF SIA 416)*	236	885

*1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

**Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

Quelle: IMBAS FPPE. Datenstand: 31. Dezember 2020.

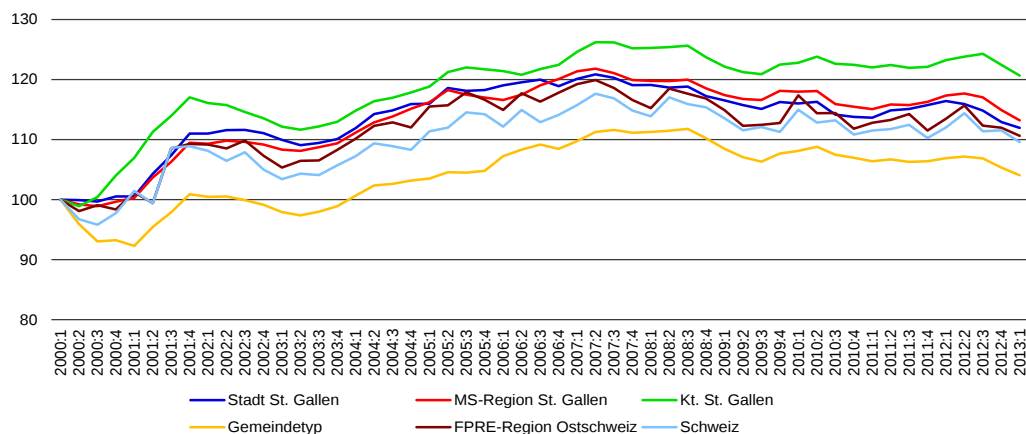
Abbildung 36 Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Stadt St. Gallen



*Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS FPPE. Datenstand: 31. Dezember 2020.

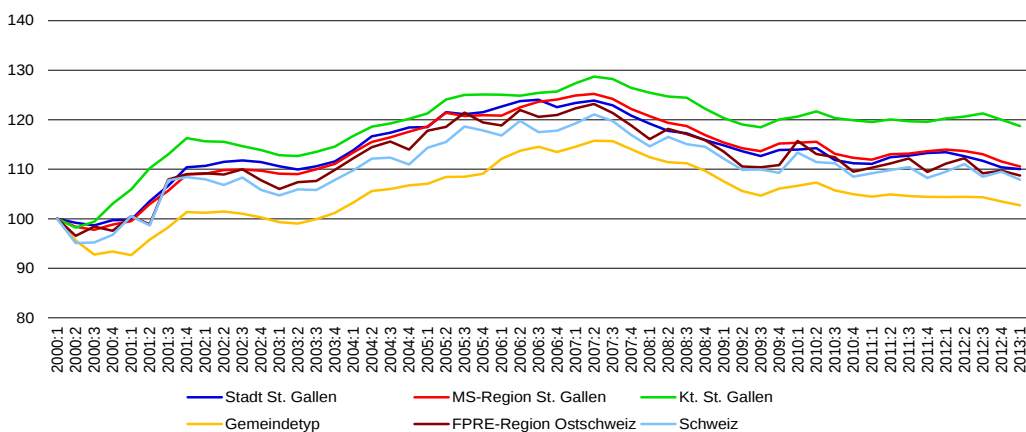
Abbildung 37 Preisentwicklung MWG Total



Anmerkungen: Indexiert: 1. Quartal 2008 = 100. Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.

Quelle: Marktmietenindizes FPRE. Datenstand: 31. Dezember 2020.

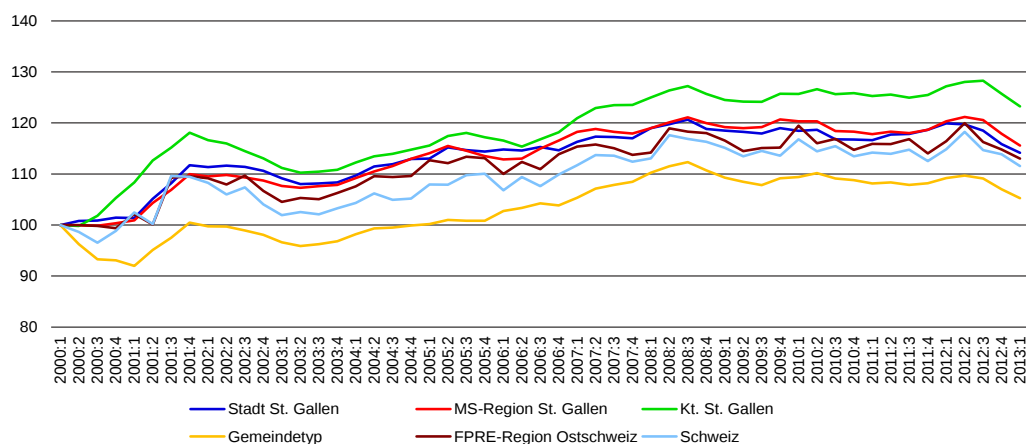
Abbildung 38 Preisentwicklung MWG Neubau



Anmerkungen: Indexiert: 1. Quartal 2008 = 100. Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.

Quelle: Marktmietenindizes FPRE. Datenstand: 31. Dezember 2020.

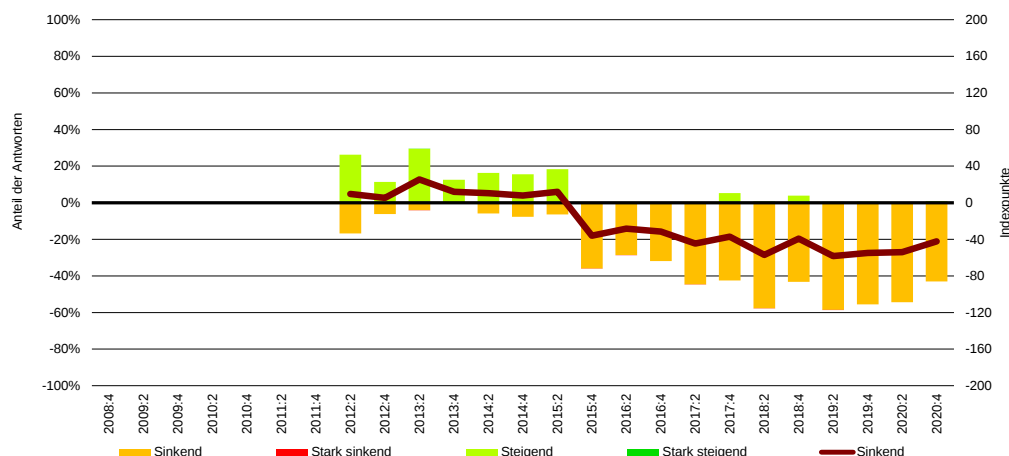
Abbildung 39 Preisentwicklung MWG Altbau



Anmerkungen: Indexiert: 1. Quartal 2008 = 100. Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.

Quelle: Marktmietenindizes FPRE. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Abbildung 40 Preiserwartung Mieten von Wohnungen MS-Region St. Gallen



Anmerkungen: Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200

Quelle: FPRE.

3.3 Steuern natürliche Personen

Die Steuerbelastung bzw. -politik ist ein zentrales Element der Standortattraktivität und -entwicklung. Dies gilt sowohl für Unternehmen wie auch für die natürlichen Personen. Für die natürlichen Personen stellt die Einkommenssteuer in der Regel die gewichtigste Steuer dar. Im Folgenden wird daher die anfallende Belastung durch Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern für ausgewählte Steuersubjekte – Familien mit Kindern und Ledige – betrachtet. Da die Steuerbelastung in der Schweiz grundsätzlich progressiv ausgestaltet ist – für höhere Einkommen gelten höhere prozentuale Steuersätze – können daraus jedoch nicht für alle Fälle geltende Aussagen abgeleitet werden.

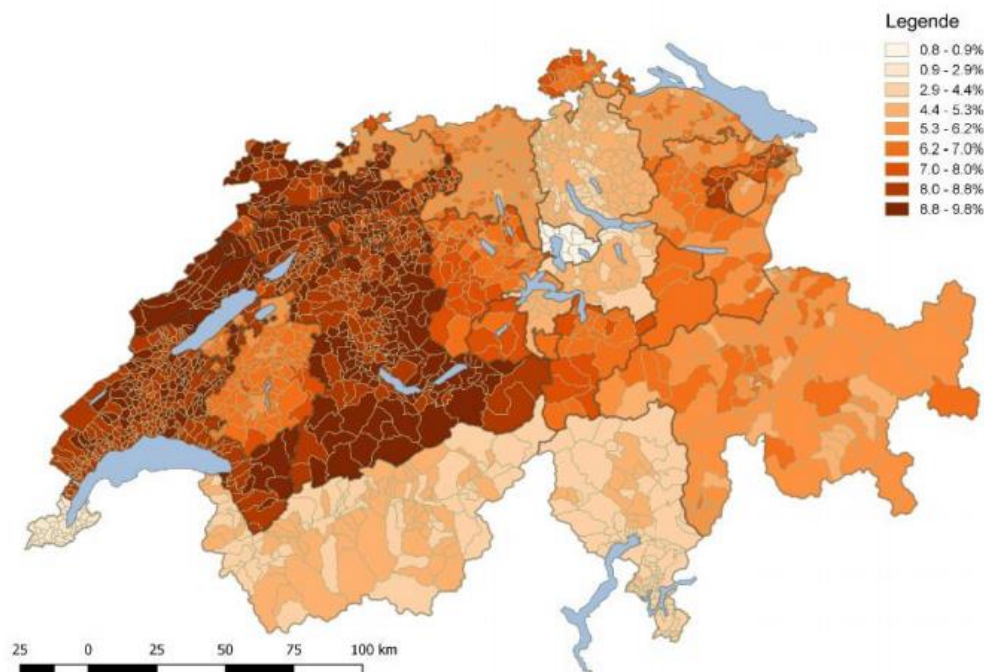
Betrachtet man die Steuerbelastung für einen Haushalt «Verheirateter Alleinverdiener mit zwei Kindern» und einem Bruttoarbeitseinkommen von 100'000 CHF, so fällt die Steuerbelastung im Referenzjahr 2018 in den St. Galler Gemeinden zwischen 4.72 und 6.97 % aus, wobei sie in der Stadt St. Gallen bei 6.78 % liegt. Allgemein zeigt sich, dass in der Westschweiz, mit Ausnahme von Genf, die Steuerbelastung für diese Spezifikation des Steuersubjekts deutlich höher liegt. Relevanter scheint dabei der Vergleich mit den beiden Appenzeller Kantonen sowie den Kantonen Thurgau und Zürich. So liegt die Steuerbelastung im Kanton Appenzell Innerrhoden auf kommunaler Ebene zwischen 5.1 und 6.33 %, im Kanton Appenzell Ausserrhoden zwischen 8.76 und 11.44 %, im Kanton Thurgau zwischen 7.16 und 9.92 % und im Kanton Zürich zwischen 6.58 und 8.60 %. Mit Ausnahme des Kantons Appenzell Ausserrhoden liegt damit die Steuerbelastung für dieses Referenzbeispiel in den St. Galler Gemeinden zumeist höher als in den Vergleichsgemeinden. Dies ist zu grossen Teilen auf eine gegenläufige Entwicklung zurückzuführen: So hat sich zum einen für diesen Referenzhaushalt die Steuerbelastung zwischen 2010 und 2018 in allen Zürcher Gemeinden sowie in praktisch allen Gemeinden in den Kantonen Thurgau und Appenzell Ausserrhoden reduziert. Gleichzeitig hat sich für diesen Referenzhaushalt die Steuerbelastung in praktisch allen St. Galler Gemeinden und insbesondere im Kanton Appenzell Ausserrhoden erhöht.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich insgesamt bei der Betrachtung eines ledigen Steuerpflichtigen mit einem Bruttoarbeitseinkommen von rund 70'000 CHF. So liegt die Steuerbelastung im Referenzjahr 2018 in den St. Galler Gemeinden zwischen 9.44 und 13.93 %, im Kanton Appenzell Innerrhoden zwischen 8.47 und 10.5 %, im Kanton Appenzell Ausserrhoden zwischen 9.82 und 12.83 %, im Kanton Thurgau zwischen 9.13 und 12.65 %. Auch hier hat sich zwischen 2010 und 2018 in allen Zürcher, Thurgauer und Innerrhoder Gemeinden flächendeckend die Steuerbelastung reduziert. Demgegenüber zeigt sich im Kanton St. Gallen wie auch im Kanton Appenzell Ausserrhoden ein uneinheitliches Bild: So haben einzelne Gemeinden ihre Steuerbelastung reduziert, während andere diese erhöht haben. Im Wissen darum, dass sich die Steuerbelastung innerhalb eines Kantons auf kommunaler Ebene stark unterscheiden kann, vermittelt die berechnete mittlere Steuerbelastung für die beiden Referenzhaushalte zumindest einen Eindruck der vorherrschenden kantonalen Steuerbelastung über die verschiedenen Bruttoeinkommensklassen hinweg.

Vertiefte Erkenntnisse werden mittels Betrachtung eines Referenzhaushalts über verschiedene Bruttoarbeitseinkommensklassen hinweg gewonnen. So fällt beispielsweise die Steuerbelastung für einen Haushalt «Verheirateter Alleinverdiener mit zwei Kindern» im Kanton Appenzell Ausserrhoden bis zur Bruttoarbeitseinkommensklasse von 500'000 höher aus als im Kanton St. Gallen. In der Stadt St. Gallen fällt derweil die Steuerbelastung ab einem Bruttoarbeitseinkommen von über 250'000 CHF höher aus als im Kanton Appenzell Ausserrhoden. Auch im Kanton Appenzell Innerrhoden liegt die Steuerbelastung im Vergleich zur Stadt St. Gallen erst ab einem Bruttoarbeitseinkommen von 150'000 CHF tiefer. Im Kanton Thurgau liegt die Steuerbelastung derweil über alle Bruttoarbeitseinkommensklassen tiefer. Bei einem

ledigen Steuerpflichtigen liegt die Steuerbelastung im Kanton St. Gallen bis zu einem Bruttoarbeitseinkommen von 250'000 CHF gar höher als das Schweizer Mittel. Bei den restlichen Vergleichsregionen liegt die Steuerbelastung einzig im Kanton Zürich ab einem Bruttoarbeitseinkommen von 500'000 CHF höher. Ansonsten präsentiert sich die mittlere Steuerbelastung über alle Einkommensklassen hinweg im Kanton St. Gallen als vergleichsweise hoch. In der Stadt St. Gallen fällt dabei die Steuerbelastung insgesamt ebenfalls hoch aus, wobei diese für Verheiratete Alleinverdiener mit zwei Kindern insbesondere bei höheren Einkommensklassen hoch ausfällt, währenddessen bei Ledigen die Steuerbelastung über alle Einkommensklassen hinweg hoch ausfällt.

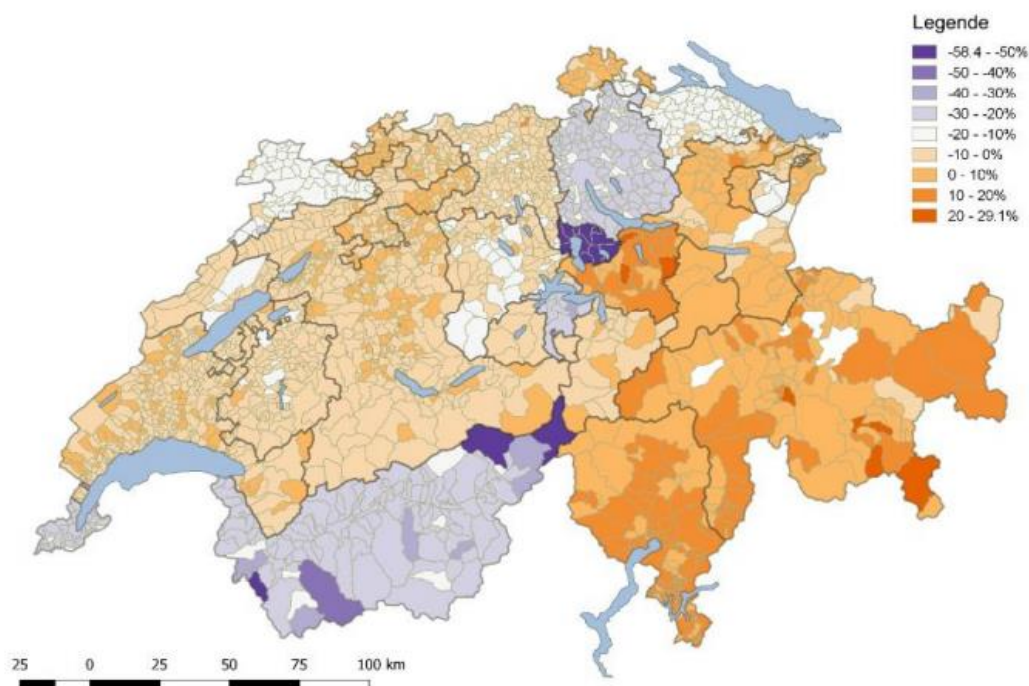
Abbildung 41 Prozentuale Steuerbelastung Familien, 2018



Anmerkung: Familie mit zwei Kindern (Verheirateter Alleinverdiener mit zwei Kindern), Bruttoarbeitseinkommen von 100'000 CHF. Referenzjahr 2018.

Quelle: ESTV, FPRE, Kartengrundlage: BFS / Geostat.

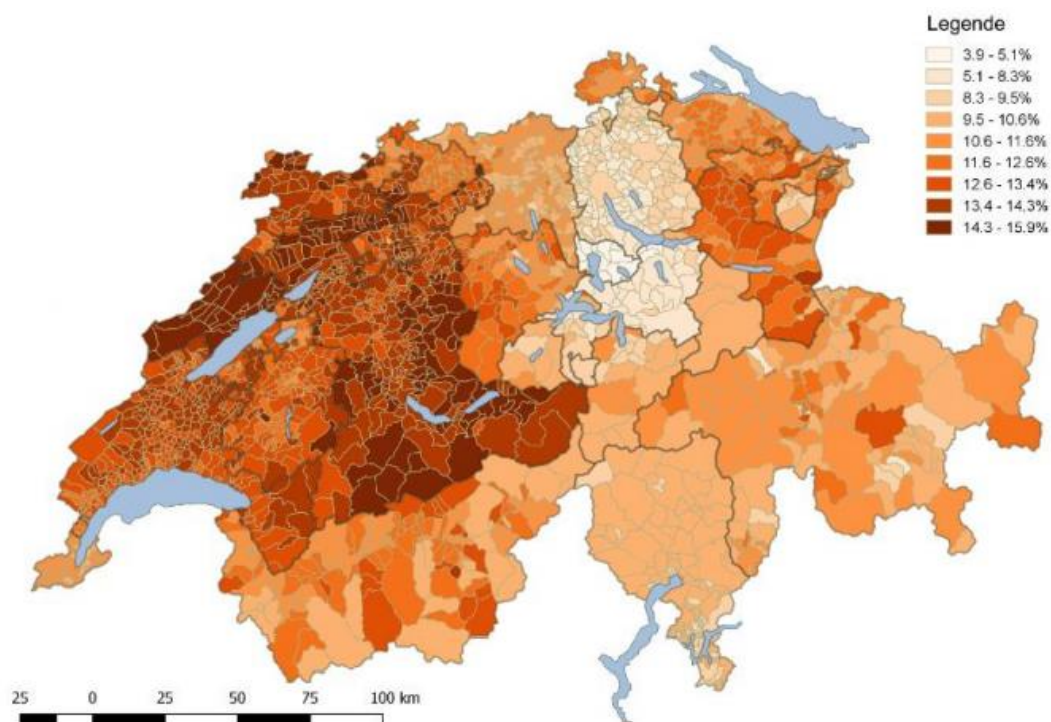
Abbildung 42 Veränderung Steuerbelastung Familien in Prozent, 2010-2018



Anmerkung: Familie mit zwei Kindern, Bruttoarbeitseinkommen von 100'000 CHF. Referenzjahr 2018.

Quelle: ESTV, FPRE, Kartengrundlage: BFS / Geostat.

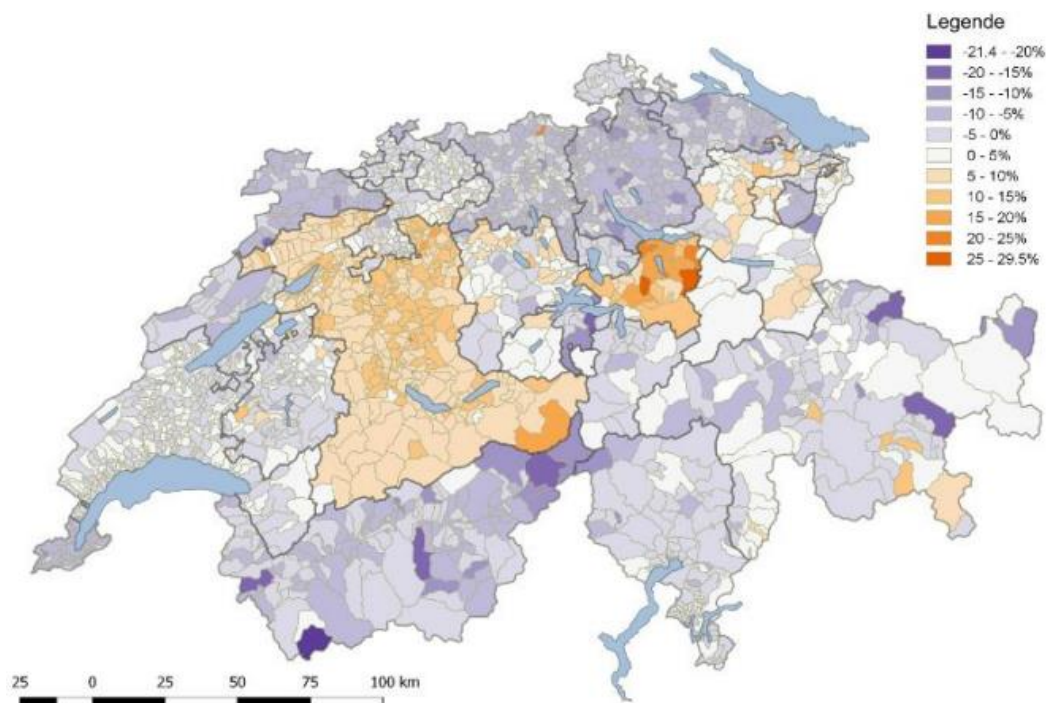
Abbildung 43 Prozentuale Steuerbelastung Ledige Person, 2018



Anmerkung: Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitseinkommen von 70'000 CHF. Referenzjahr 2018.

Quelle: ESTV, FPRE, Kartengrundlage: BFS / Geostat.

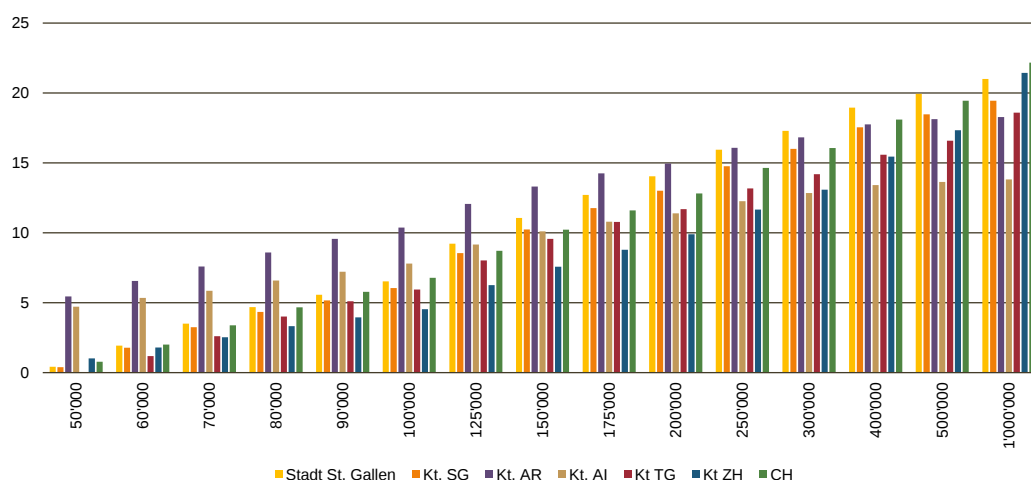
Abbildung 44 Veränderung Steuerbelastung Ledige Person in Prozent, 2010-2018



Anmerkung: Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitseinkommen von 70'000 CHF. Referenzjahr 2018.

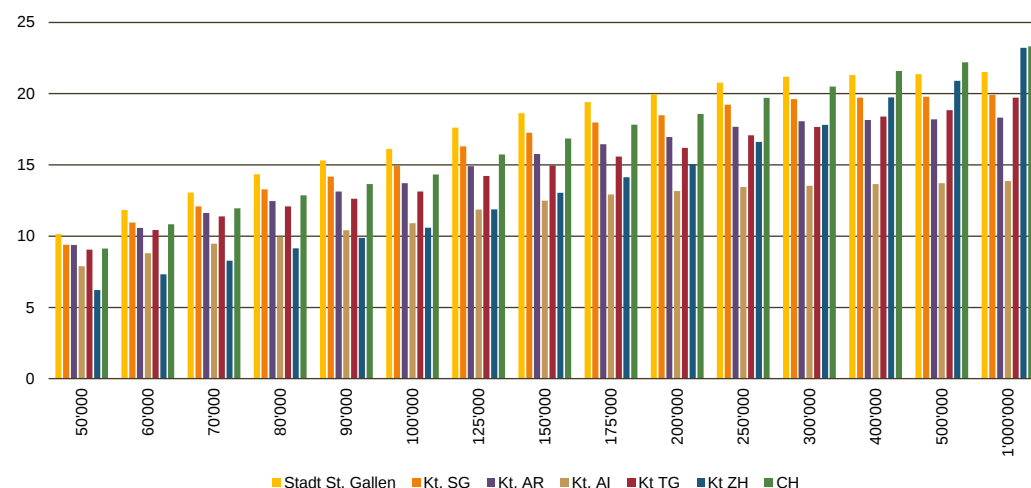
Quelle: ESTV, FPRE, Kartengrundlage: BFS / Geostat.

Abbildung 45 Mittlere Steuerbelastung Familien nach Einkommensklassen, 2018



Anmerkung: Verheirateter Alleinverdiener mit zwei Kindern, Mittelwert für die Kantone und die Schweiz, Referenzjahr 2018.
Quelle: ESTV, FPRE.

Abbildung 46 Mittlere Steuerbelastung Ledige Einkommensklassen, 2018



Anmerkung: Ledige Person, Mittelwert für die Kantone und die Schweiz, Referenzjahr 2018.
Quelle: ESTV, FPRE.

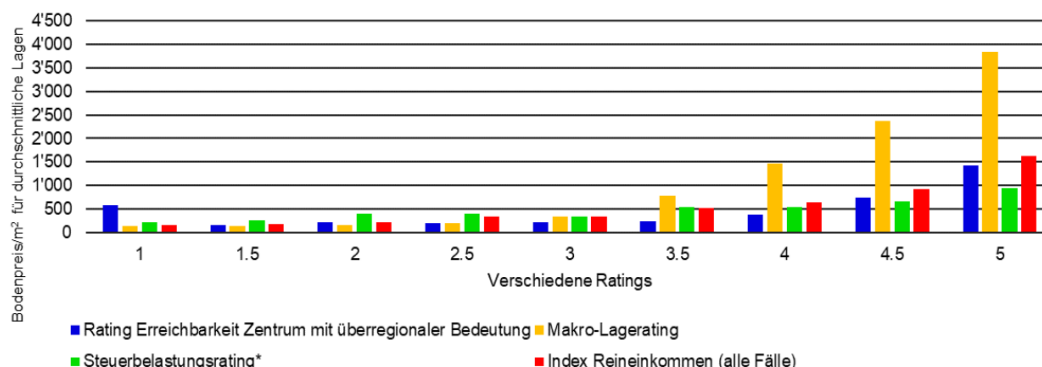
3.4 Verfügbares Einkommen

Wie die Studie von Carnazzi und Golay (2005) aufzeigt, hat in der Vergangenheit die steuerliche Attraktivität der Wohnorte einen signifikanten Einfluss auf das Umzugsverhalten in der Schweiz ausgeübt; eine mildere Steuerbelastung in der Zielgemeinde verglichen mit der Herkunftsgemeinde hat einen positiven Effekt auf die Wahrscheinlichkeit einer Migration. Darüber hinaus, können aber auch eine Erhöhung des Wohnungsangebots und sowie ein Immobilienpreisvorteil eine Migrationsbewegung begünstigen. Bei der wohnortorientierten Migration leisten alle diese drei Faktoren einen Betrag zur Attraktivität einer Gemeinde als Wohnstandort, wobei die Steuerbelastung insbesondere bei Grossverdienern einen hohen Einfluss hat.

Es gilt hierbei jedoch zu beachten, dass sich die Vorzüge einer Lage bzw. die Qualitäten eines Standortes insgesamt im Bodenpreis abbilden. Faktoren wie Steuern, Fahrzeiten, Aussicht, Umweltfaktoren, etc kapitalisieren sich im Bodenpreis (ZKB 2008). Dies bedeutet, dass sich Makro-Lagefaktoren wie auch Mikro-Lagefaktoren unmittelbar auf den Bodenpreis auswirken. Ein (funktionierender) Bodenmarkt lässt die Immobilienpreise an steuergünstigen Standorten so lange ansteigen, bis die Steuerersparnis ausgeglichen ist. Dieser Zusammenhang ist exemplarisch in der untenstehenden Abbildung dargestellt, der für sämtliche Schweizer Gemeinden zeigt, dass der Landwert mit einer höheren Erreichbarkeit, einer tieferen Steuerbelastung, einem höheren Reineinkommen der Anwohner und generell mit einem höheren Makro-

Lagerrating steigt. Beim Reineinkommen ist der Effekt jedoch in beide Richtungen gültig. So wohnen in Gemeinden mit tieferen Steuern auch eher Leute mit höherem Einkommen. So wird mitunter davon ausgegangen, dass auch das Steuersubstrat (Steuereinnahmen pro Kopf) eine Rolle für die Attraktivität eines Wohnorts hat, indem beispielsweise durch mehr Steuereinnahmen eine bessere Infrastruktur (z.B. Schulische Infrastruktur) bereitgestellt werden kann. Es handelt sich also um mannigfaltige Wechselwirkungen, die stark von den inhärenten Lagequalitäten beeinflusst werden.

Abbildung 47 «Verfügbares Einkommen» Region St. Gallen im Vergleich zu St. Gallen



Anmerkung: *Steuerbelastungsrating von 1 bis 5 (5 gleich tiefste Steuerbelastung) wurde basierend auf der Steuerbelastung für verheiratete Doppelverdienerhaushalte mit 2 Kindern gerechnet. Bodenpreis: Innerer Wert von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen) für eine durchschnittliche Lage.

Quelle: ESTV, Modellierungen FPPE.

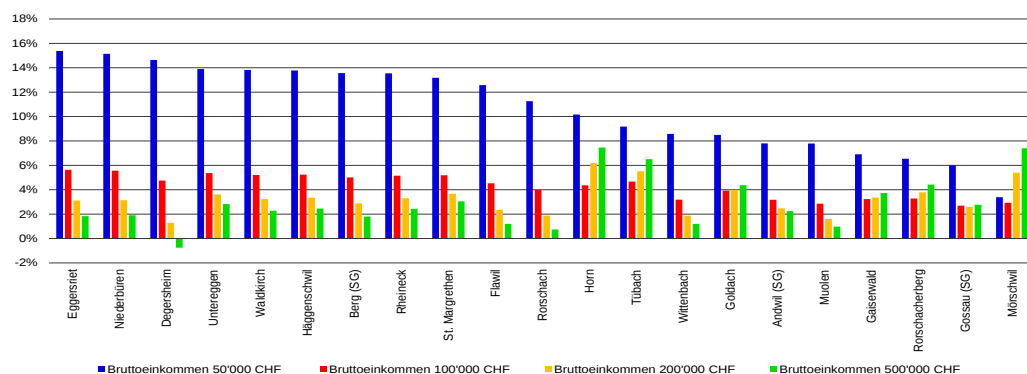
Da jedoch die Wohnkostenausgaben am Haushaltsbudget mit zunehmendem Einkommen sinken – die durch eine Steuererhöhung induzierte Senkung der Wohnkosten fällt für reiche Haushalte weniger ins Gewicht als für arme Haushalte – und der Nutzen von öffentlichen Gütern/Infrastruktur je nach soziodemographischer Gruppe anders ausfällt, haben Unterschiede in Gemeindesteuerfüssen oder eine Senkung oder Erhöhung der Gemeindesteuern unterschiedliche Auswirkungen auf die Gemeindeattraktivität bei unterschiedlichen Haushaltskategorien. Vereinfacht lässt sich sagen, dass Familien mit Kindern im Mittel weniger stark auf Gemeindesteuerveränderungen zu reagieren scheinen, da ihre Zahlungsbereitschaft für die wiederum von den Steuereinnahmen abhängigen Infrastrukturausgaben (u.a. für Schulen) am höchsten ist. Zudem sind sie durch Kinder im Schulalter weniger mobil und weisen insgesamt andere Präferenzen für die Mikrolage auf – Grünflächen, Freizeitinfrastruktur und wenig Verkehr stehen mitunter hoch im Kurs. Reiche Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern haben gemäss Brühlhart et al. (2019) die stärksten Präferenzen – noch stärker als weniger gut situierte Familien – für lokale öffentliche Dienstleistungen. Am stärksten reagieren kinderlose Haushalte mit hohen Einkommen auf Steuerbelastungsveränderungen bzw. Steuerbelastungsunterschiede zwischen Kantonen und Gemeinden.

Die Wahl eines Wohnstandortes hängt also von verschiedenen Faktoren ab. Nichtsdestotrotz lassen sich die Gemeinden aus einer Makroperspektive miteinander vergleichen. Dies, indem man die verfügbaren Einkommen berechnet und zueinander in Relation setzt. Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend das verfügbare Einkommen für einen typischen Haushalt (Verheirateter Alleinverdiener mit 2 Kindern) – Einkommen nach Abzug der Mietkosten und Steuern, berechnet.

Diese Betrachtung zeigt, dass in der MS-Region St. Gallen die verfügbaren Einkommen in allen Bruttoeinkommensklassen höher liegen als in der Stadt St. Gallen. Beispielsweise liegt das verfügbare Einkommen in Gossau (SG) in der Bruttoeinkommensklasse von 50'000 CHF rund 6% höher als in der Stadt St. Gallen, während der Unterschied in der Bruttoeinkommensklasse von 500'000 CHF noch bei rund einem Prozent liegt. Auch im Vergleich zu den Gemeinden im Kanton Appenzell Ausserrhoden liegt das verfügbare Einkommen in der Stadt St. Gallen tiefer. Einzig in der Gemeinde Teufen (AR) bleibt in der Bruttoeinkommensklasse von 100'000 CHF Ende Monat geringfügig weniger übrig als dies in der Stadt St. Gallen der Fall ist.

Hier überkompensieren die hohen Immobilienpreise die tiefen Steuern. Vergleicht man die verfügbaren Einkommen mit Gemeinden die dem Gemeindetyp «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» angehören, so zeigt sich, dass in vielen anderen Schweizer Städten bzw. in urbanen Räumen das verfügbare Einkommen tiefer liegt als in den umliegenden Gemeinden. Dies hängt jedoch oftmals stark von der Höhe des Einkommens ab. So liegt beispielsweise das verfügbare Einkommen in Zug für die unteren Bruttoeinkommensklassen tiefer als in der Stadt St. Gallen – die hohen Immobilienpreise fressen die Gewinne bei der Einkommenssteuer in Zug weg – währenddem die verfügbaren Einkommen für die höheren Bruttoeinkommensklassen höher ausfallen.

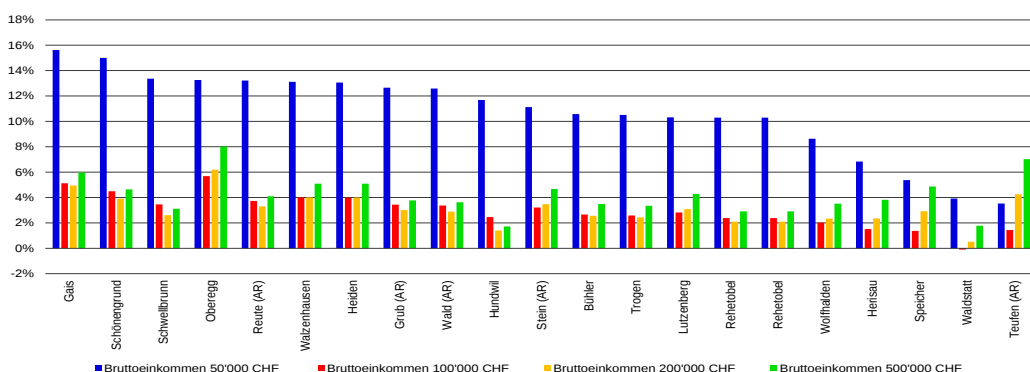
Abbildung 48 «Verfügbares Einkommen» Region St. Gallen im Vergleich zu St. Gallen



Anmerkung: Die Analyse beantwortet die Frage: Wieviel Prozent mehr oder weniger bleibt vom Bruttoeinkommen nach Abzug von Mietkosten und Steuern in den Gemeinden der MS-Region St. Gallen übrig im Vergleich zur Stadt St. Gallen. Es wurden dabei ausschliesslich die Mietkosten und keine Eigentumspreise berücksichtigt. Die Mietkosten entsprechen den Kosten für eine typische 4.5 Zimmer-Neubauwohnung (Median) in der jeweiligen Gemeinde. Die Steuerbelastung entspricht der Belastung für den Haushaltstyp «Verheirateter Alleinverdiener mit 2 Kindern».

Quelle: ESTV, Modellierungen FPPE.

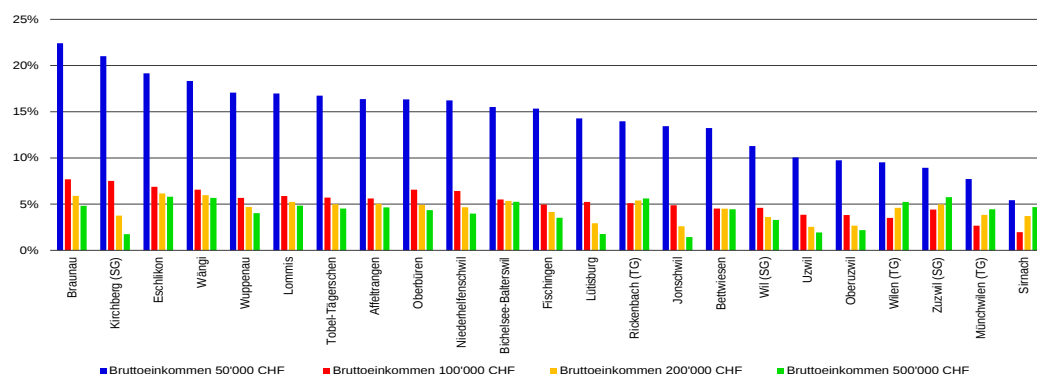
Abbildung 49 «Verfügbares Einkommen» Appenzell Ausserrhoden im Vergleich zu St. Gallen



Anmerkung: Die Analyse beantwortet die Frage: Wieviel Prozent mehr oder weniger bleibt vom Bruttoeinkommen nach Abzug von Mietkosten und Steuern in den Gemeinden der MS-Region Appenzell Ausserrhoden übrig im Vergleich zur Stadt St. Gallen. Es wurden dabei ausschliesslich die Mietkosten und keine Eigentumspreise berücksichtigt. Die Mietkosten entsprechen den Kosten für eine typische 4.5 Zimmer-Neubauwohnung (Median) in der jeweiligen Gemeinde. Die Steuerbelastung entspricht der Belastung für den Haushaltstyp «Verheirateter Alleinverdiener mit 2 Kindern».

Quelle: ESTV, Modellierungen FPPE.

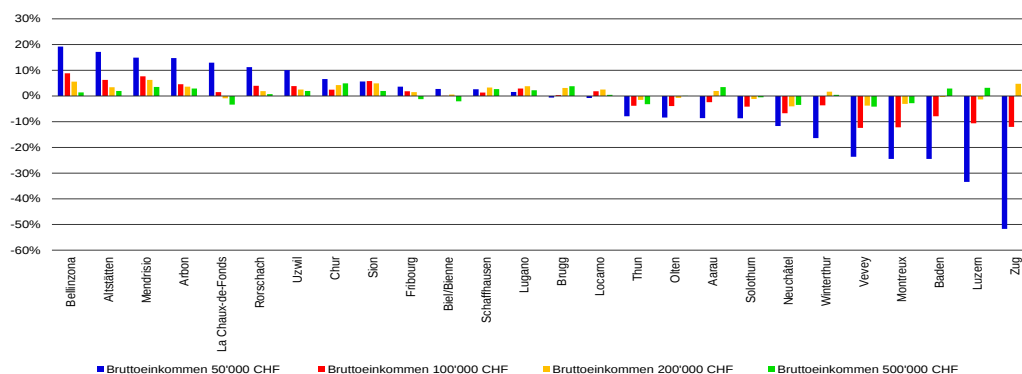
Abbildung 50 «Verfügbares Einkommen» MS-Region Wil im Vergleich zu St. Gallen



Anmerkung: Die Analyse beantwortet die Frage: Wieviel Prozent mehr oder weniger bleibt vom Bruttoeinkommen nach Abzug von Mietkosten und Steuern in den Gemeinden der MS-Region Wil übrig im Vergleich zur Stadt St. Gallen. Es wurden dabei ausschliesslich die Mietkosten und keine Eigentumspreise berücksichtigt. Die Mietkosten entsprechen den Kosten für eine typische 4.5 Zimmer-Neubauwohnung (Median) in der jeweiligen Gemeinde. Die Steuerbelastung entspricht der Belastung für den Haushaltstyp «Verheirateter Alleinverdiener mit 2 Kindern».

Quelle: ESTV, Modellierungen FPPE.

Abbildung 51 «Verfügbares Einkommen» Gemeindetyp im Vergleich zu St. Gallen



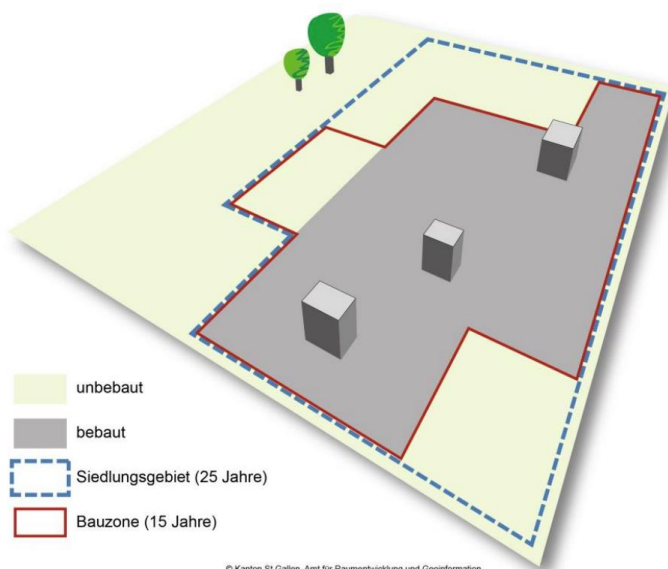
Anmerkung: Die Analyse beantwortet die Frage: Wieviel Prozent mehr oder weniger bleibt vom Bruttoeinkommen nach Abzug von Mietkosten und Steuern in den Gemeinden mit Gemeindetyp «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» übrig im Vergleich zur Stadt St. Gallen. Es wurden dabei ausschliesslich die Mietkosten und keine Eigentumspreise berücksichtigt. Die Mietkosten entsprechen den Kosten für eine typische 4.5 Zimmer-Neubauwohnung (Median) in der jeweiligen Gemeinde. Die Steuerbelastung entspricht der Belastung für den Haushaltstyp «Verheirateter Alleinverdiener mit 2 Kindern».

Quelle: ESTV, Modellierungen FPPE.

3.5 Bauzonen Wohnen

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) schreibt vor, dass der kantonale Richtplan festlegt, «wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird». Diese Siedlungsfläche, meist Siedlungsgebiet genannt, orientiert sich an der erwarteten Entwicklung der nächsten 25 Jahre. Das Siedlungsgebiet umfasst daher nicht nur die heute bestehenden Gebäude- und Verkehrsflächen, sondern kann bei Bedarf zusätzlich aufzeigen, welche Gebiete sich am besten für eine künftige Siedlungsentwicklung eignen. In diesen Gebieten können in Zukunft Gebäude und Verkehrsinfrastrukturen entstehen. Hier werden sich aber auch Freihaltezonen, Grünflächen, Gewässerräume oder Parkanlagen befinden. Die folgende Abbildung stellt den Unterschied zwischen Siedlungsgebiet und Bauzone exemplarisch dar.

Abbildung 52 Siedlungsgebiet vs. Bauzone



Quelle: Kanton St. Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation.

Ist eine Fläche als Siedlungsgebiet bezeichnet, bedeutet das nicht, dass sie auf jeden Fall zu einem späteren Zeitpunkt auch zur Bauzone wird. Dazu müssen die Anforderungen gemäss Art. 15 RPG erfüllt sein. Als Bauzonenfläche wird die Summe aller Flächen bezeichnet, welche in den Bauzonenplänen der Gemeinden zur Überbauung freigegeben sind. Flächen der Grünzone b, in denen die Bebauung möglich

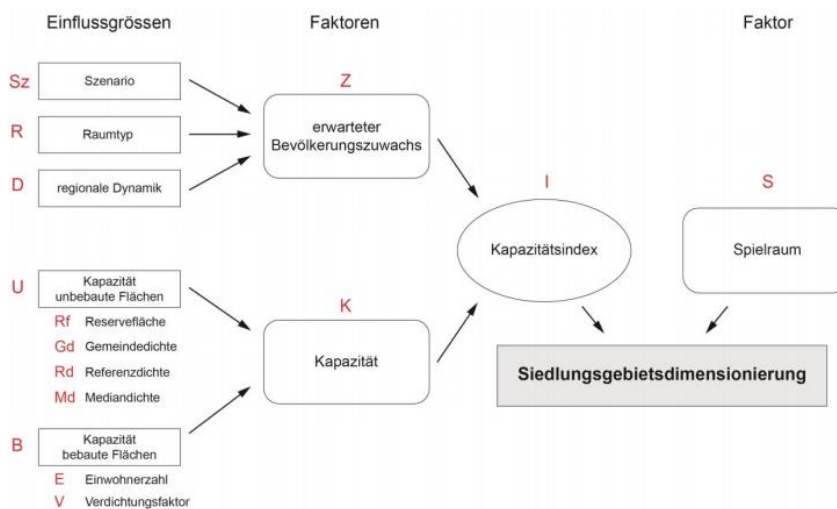
(z.B. Golfplätze), aber stark eingeschränkt ist, sind nicht berücksichtigt. Strassenflächen, die sich in Bauzonen befinden, zählen als bebaut.

Damit die Grösse des Siedlungsgebiets der erwarteten Entwicklung der nächstfolgenden 25 Jahre entspricht, muss eine Siedlungsgebietsdimensionierung durchgeführt werden. Die Siedlungsgebietsdimensionierung ergibt die Flächengrösse des möglichen Siedlungsgebiets pro Gemeinde. Im Kanton St. Gallen wird dafür das so genannte «St. Galler Modell» verwendet. Es liefert den quantitativen Rahmen für die raumplanerische Festlegung des Siedlungsgebiets für Wohn- und Mischzonen.

Das St. Galler Modell rechnet die Dimensionierung für Wohn- und Mischzonen in jeder Gemeinde und basiert auf zwei Faktoren. Der erste Faktor ist der erwartete Bevölkerungszuwachs pro Gemeinde. Er beruht auf dem gewählten kantonalen Bevölkerungsszenario, den Vorgaben des Raumkonzepts Kanton St. Gallen zur Verteilung der Bevölkerung auf die Raumtypen und einem Wert, der die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der kantonalen Regionen berücksichtigt (bezeichnet als «regionale Dynamik»). Der zweite Faktor ist die Kapazität für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner pro Gemeinde.

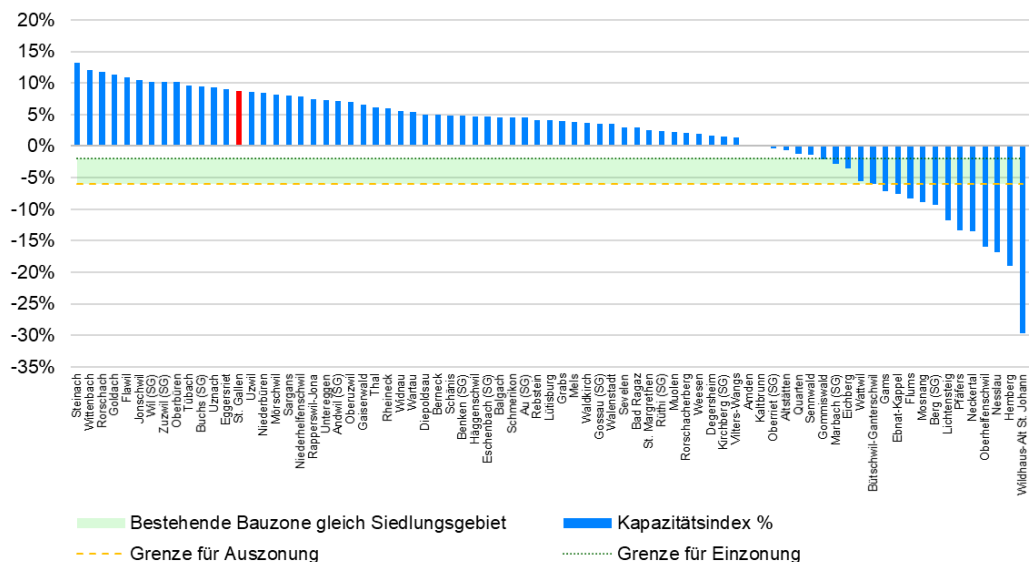
Nun werden die beiden Faktoren miteinander verglichen: dem erwarteten Bevölkerungszuwachs steht die Kapazität gegenüber. Beide Werte sind angegeben als Anzahl Personen. Ist in einer Gemeinde der erwartete Bevölkerungszuwachs grösser als die Kapazität, kann das Siedlungsgebiet vergrössert werden. Liegt die Kapazität über dem erwarteten Bevölkerungszuwachs, so genügt das vorhandene Siedlungsgebiet beziehungsweise ist sogar über eine Verkleinerung nachzudenken. Ein wichtiger Bestandteil des Modells ist ausserdem der Spielraum, der die Unwägbarkeiten der künftigen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung abfedert.

Abbildung 53 Schema des St. Galler Modells



Quelle: Kanton St. Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation.

Abbildung 54 Kapazitätsindex der St. Galler Gemeinden, 2017



Quelle: AREG/AWA Kanton St. Gallen, Darstellung FPRE.

Bei einem Kapazitätsindex von 0 Prozent entspricht gemäss Modell das bestehende Siedlungsgebiet in einer Gemeinde dem voraussichtlichen Bedarf von 25 Jahren. Ist der Kapazitätsindex negativ, verfügt die Gemeinde über Siedlungsgebiet für mehr als 25 Jahre. Ist der Kapazitätsindex positiv, kann das vorhandene Siedlungsgebiet den Bedarf für 25 Jahre nicht decken.

Der Spielraum besagt, dass auch Gemeinden mit einem Kapazitätsindex ab -2 Prozent und grösser noch zusätzliches Siedlungsgebiet ausscheiden können und dass erst Gemeinden mit einem Kapazitätsindex kleiner als -6 Prozent das Siedlungsgebiet verkleinern müssen. Bei Gemeinden, die einen Kapazitätsindex zwischen -6 Prozent und -2 Prozent aufweisen, bleibt das Siedlungsgebiet unverändert.

Gemäss Prospektivmodell von FPRE kann für die Stadt St. Gallen von einem Bevölkerungswachstum bis 2035 von 8'542 Personen ausgegangen werden (Szenario «Trend»). Das kantonale Modell rechnet bis 2040 für die Stadt St. Gallen mit einem Bevölkerungszuwachs von 14'372 Personen.

Zur Berechnung der Kapazitäten in den unbebauten Bauzonen wird normalerweise die Mediandichte im jeweiligen Raumtyp (die Stadt St. Gallen zählt zu den Urbanen Verdichtungsräumen: 57 E/ha) verwendet, ausser die tatsächliche Gemeindedichte liegt höher. Im Fall der Stadt St. Gallen lag die tatsächliche Gemeindedichte im Jahr 2017 bei 93 Einwohner pro Hektar bebaute Zonenfläche.

Im Sinne der vermehrten Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen wird zudem berücksichtigt, dass die Kapazität in der bereits bebauten Bauzone um einen gewissen Anteil steigt. (5% mehr Einwohner in der bereits überbauten Bauzone).

Tabelle 8 Perspektiven der Stadt St. Gallen bis 2035 («Raumplanung wie bisher»)

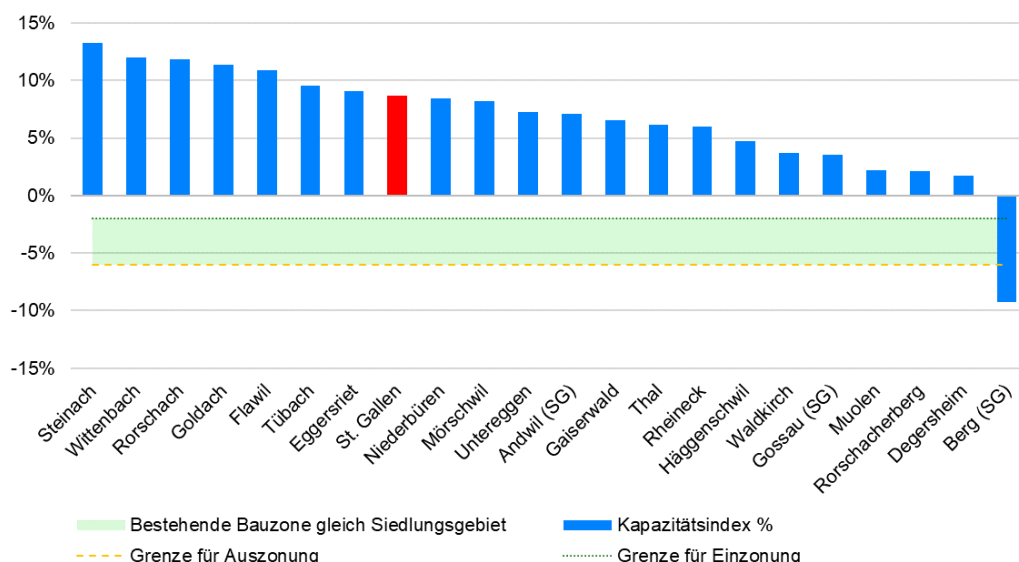
	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2019 - 2035	5'554	7.3%	8'542	11.2%	11'542	15.2%
Veränderung Anzahl Haushalte 2019 - 2035	186	0.5%	5'125	13.7%	5'962	16.0%
Zusatznachfrage MWG 2019 - 2035	-1'217	-3.9%	1'938	6.2%	752	2.4%
unteres Segment	-		+1% bis +5% (1)			
mittleres Segment	-		± 1% (0)			
gehobenes Segment	-		+1% bis +5% (1)			
Zusatznachfrage Wohneigentum 2019 - 2035	1'404	23.8 %	3'187	54.0%	5'210	88.3%
unteres Segment	-		> 20% (4)			
mittleres Segment	-		> 20% (4)			
gehobenes Segment	-		> 20% (4)			
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG					Potenzial vorhanden (2)*	

*-5 bis -2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.

Quelle: Prospektivmodell 2020 FPRE.

Gemäss dieser Berechnung der Siedlungsgebietsdimensionierung weisen im Jahr 2017 insgesamt 12 Gemeinden im Kanton St. Gallen zu hohe Reserven auf. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung zeigt sich, dass diese Gemeinden vor allem in der Region Toggenburg zu finden sind. Demgegenüber weist die überwiegende Mehrheit der Gemeinden in der Region St. Gallen zu kleine und teils deutlich zu kleine Siedlungsreserven auf. Dies trifft insbesondere auf die Gemeinden Wittenbach, Rorschach, Goldach, Flawil, Tübach, Eggersriet sowie die Stadt St. Gallen zu (siehe Abbildung 55).

Abbildung 55 Kapazitätsindex der Gemeinden der Region St. Gallen, 2017

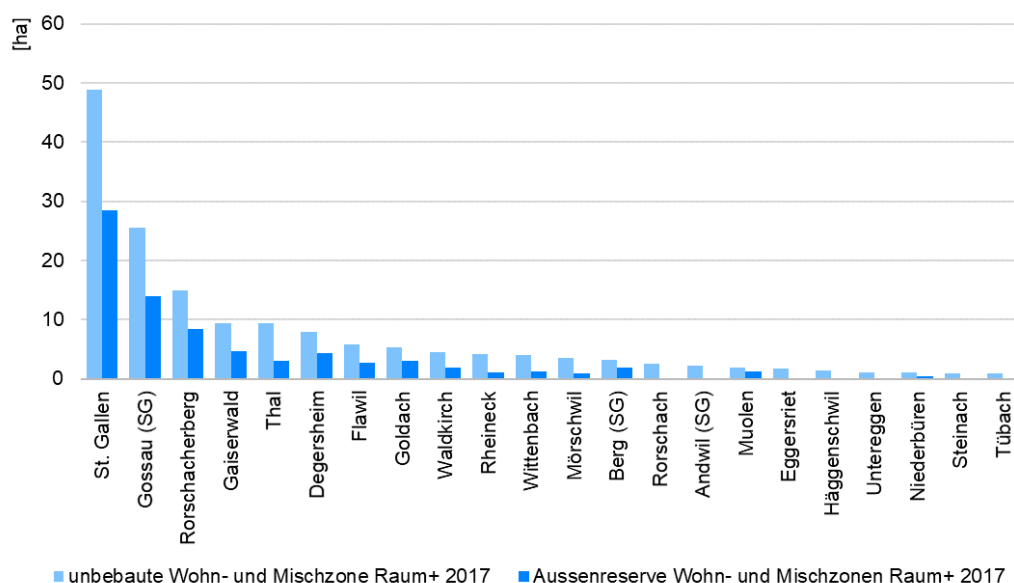


Quelle: AREG/AWA Kanton St. Gallen, Darstellung FPRE.

Der Kapazitätsindex der Stadt. St. Gallen liegt im Jahr 2017 mit 8.7% klar im positiven Bereich. Aggregiert man die Zahlen zu den absoluten Flächenreserven und betrachtet diese auf Ebene Gemeinde, so zeigt sich, dass es sich bei den bestehenden Reserven in der Stadt St. Gallen schwergewichtig um Reserven in unbebauten Wohn- und Mischzonen handelt. Aussenreserven, Reserven ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets, jedoch innerhalb der Bauzone, machen derweil einen deutlich geringeren Anteil aus.

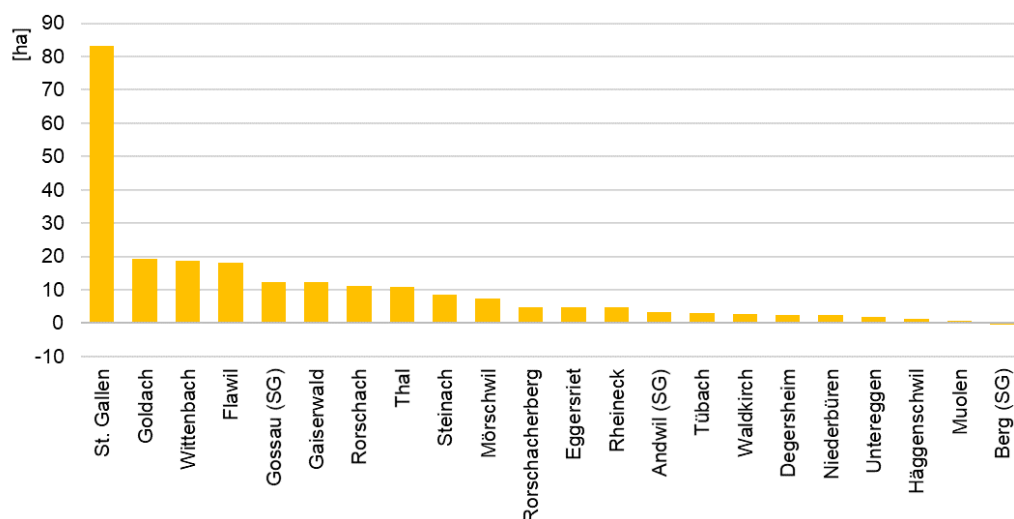
Als Hilfestellung für die Planungen der Gemeinden kann zusätzlich aufgezeigt werden, um wie viele Hektar sich das Siedlungsgebiet in Zukunft verändern könnte. Ausgehend von den Reserven und basierend auf der kantonalen Berechnungsweise kann für jede einzelne Gemeinde die Option zur Einzonung bzw. die entsprechende Reduktion des Siedlungsgebiets quantifiziert werden. So weist die Stadt St. Gallen eine Option zur Einzonung über 83 ha aus, während die Gemeinde Berg (SG) eher um- bzw. rückzonen müsste.

Abbildung 56 Flächenkapazität der Gemeinden der Region St. Gallen, 2017



Quelle: AREG/AWA Kanton St. Gallen, Darstellung FPRE.

Abbildung 57 Option/Reduktion Siedlungsgebiet, Region St. Gallen, 2017



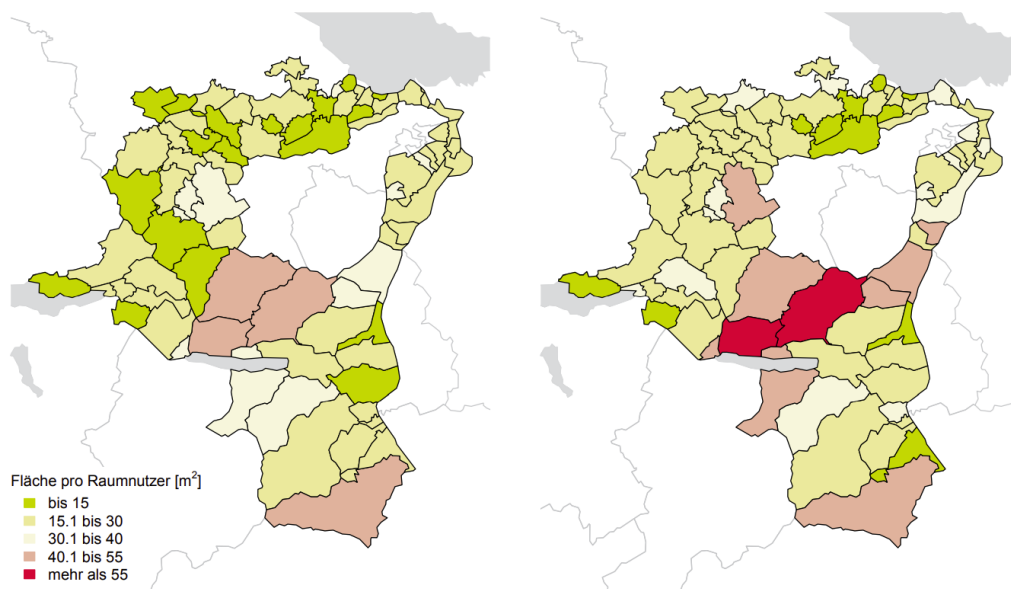
Quelle: AREG/AWA Kanton St. Gallen, Darstellung FPRE.

Die Flächensumme der Gesamtsiedlungsreserven geteilt durch die Anzahl der Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte) ergibt einen Indikator, der gut zwischen unterschiedlich grossen Gebietseinheiten vergleichbar ist. Der Kanton St. Gallen weist mit 17.8m² pro Raumnutzer im Vergleich zu den anderen Kantonen wie z.B. Kanton Schaffhausen (mit 27m² pro Raumnutzer) die tiefsten Reserven pro Raumnutzer auf. Seit der ersten Erhebung nahm die Reserve pro Raumnutzer im Kanton St. Gallen um rund einen Viertel ab.

Im Prinzip bestehen kantonal gesehen noch genug Reserveflächen für die Unterbringung der in den nächsten 15 Jahren erwarteten zusätzlichen Einwohner. Darunter sind auch Flächen, die den Bau grösserer Wohnüberbauungen ermöglichen und damit attraktiv sind für Investoren. Allerdings sind die Reserveflächen

nicht immer dort, wo sie gebraucht werden. In den Regionen St. Gallen und Wil genügen die Reserven, wenn überhaupt, nur noch bei bestmöglicher Ausnutzung und Mobilisierung. Zusätzlich ist ein grosser Teil der Flächen durch die Eigentümerschaft blockiert. In der Region St. Gallen präsentiert sich eine eher schwierige Gesamtsituation, da eine hohe Nachfrage auf geringe Reserven, durchschnittliches Interesse der Eigentümer zu bauen oder zu verkaufen und eine schlechte zeitliche Verfügbarkeit trifft.

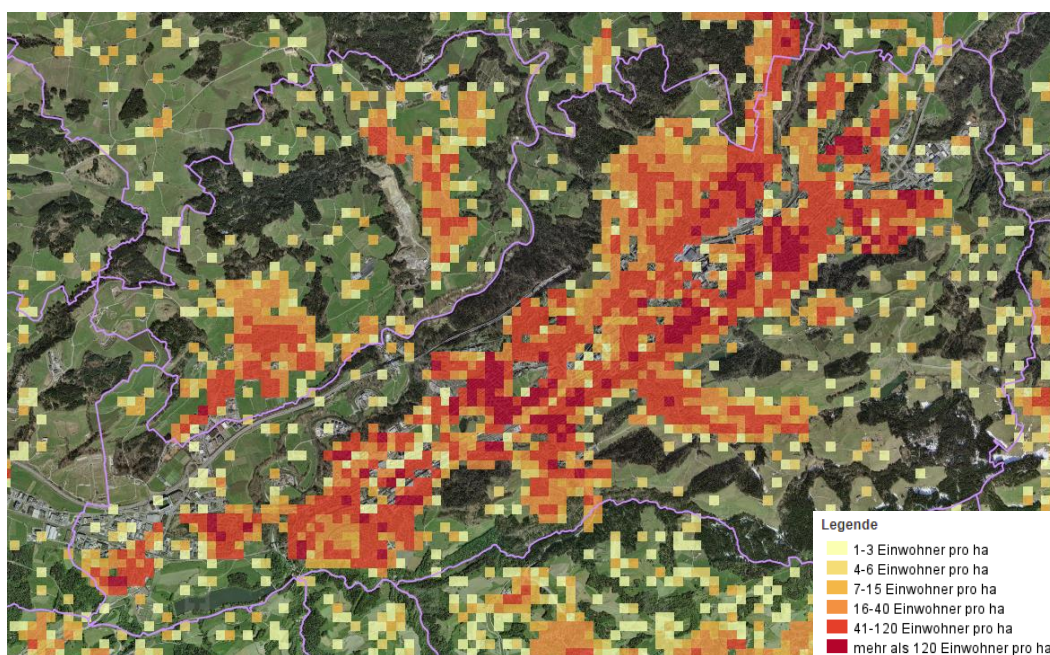
Abbildung 58 Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven pro Raumnutzer
nach Gemeinden, 2017 2014



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen), BFS Geostat.

Der Stadtrat wie auch die Richtpläne von Stadt und Kanton St. Gallen gehen von einem Bevölkerungswachstum aus. Die Leerstandsziffer von rund 3.0% im Jahr 2020 liesse auf gute Auswahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende schliessen. Doch die Qualität vor allem von Wohnraum mit längerfristigem Leerstand scheint nicht den Wünschen von Wohnungssuchenden zu entsprechen. Wohnungen in Neubauten werden hingegen meist schneller vom Markt absorbiert, denn 83% der Leerwohnungen befinden sich in Altbauten. Trotzdem erhöhte sich die Zahl der Bevölkerung seit 2010 nur um 4.3% (2010 - 2019). Massnahmen, die vor allem auf die Qualität des Wohnraums und des Wohnumfelds fokussieren, sollen dazu beitragen, dass St. Gallen als Wohnstadt attraktiv ist. St. Gallen weist im Vergleich zu ähnlich grossen Städten eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte auf. Selbst in den Tallagen erreicht die Dichte nur an wenigen Punkten mehr als 200 Einwohnende pro Hektar (EW / ha).

Abbildung 59 Einwohner pro Hektar, 2017



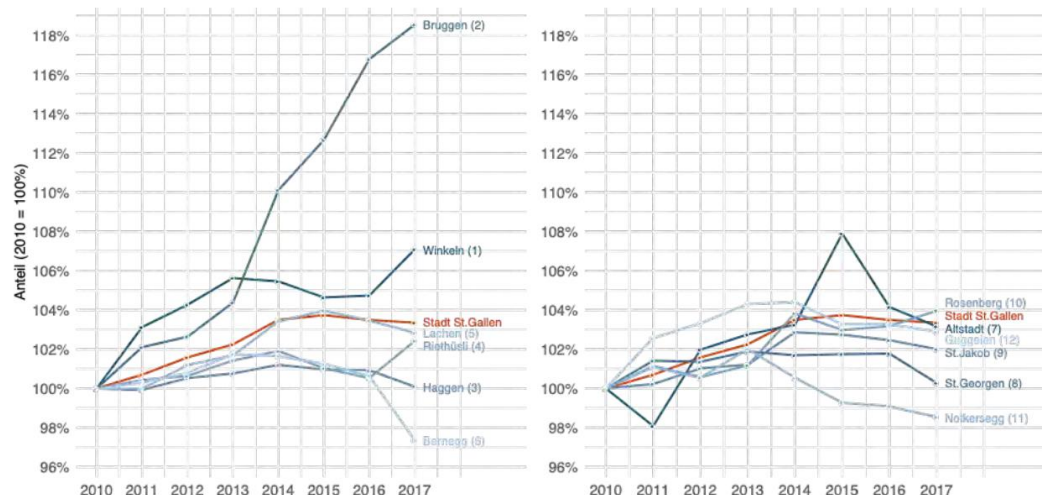
Quelle: BFS, Kartengrundlage: Geostat / Swisstopo.

Die 12 Quartiere der Stadt St. Gallen weisen seit 2010 eine sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung auf. Jeweils in Rot angegeben ist die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt St. Gallen.

Auffallend ist das Bevölkerungswachstum von Bruggen (2), das seit 2010 und vor allem nach 2013 auf Grund mehrerer grosser Wohnüberbauungen (z.B. Zweibruggenmühle, Engelwies) stark anstieg. Bis 2013 beschrieb auch Winkeln (1) einen ähnlichen Trend, der sich jedoch seither nicht mehr fortgesetzt hat. Dennoch verzeichnet dieses Quartier im Jahr 2017 das zweithöchste Bevölkerungswachstum aller Quartiere. Ebenfalls bemerkenswert ist das Quartier Altstadt (7), das mit einem markanten Tief im Jahr 2011 und einem markanten Hoch im Jahr 2015 ein sehr sprunghaftes Wachstum beschreibt.

Die durchschnittliche Einwohnerdichte liegt in der Stadt St. Gallen bei unter 50 EW pro ha. Quartiere wie Bruggen (2) mit einem Bevölkerungswachstum von 18.5 % (2017) und Winkeln (1) mit 7 % weisen ein deutlich überdurchschnittliches Wachstum für St. Gallen auf. Absolut gesehen weist St. Jakob (9) den grössten Bevölkerungszuwachs auf.

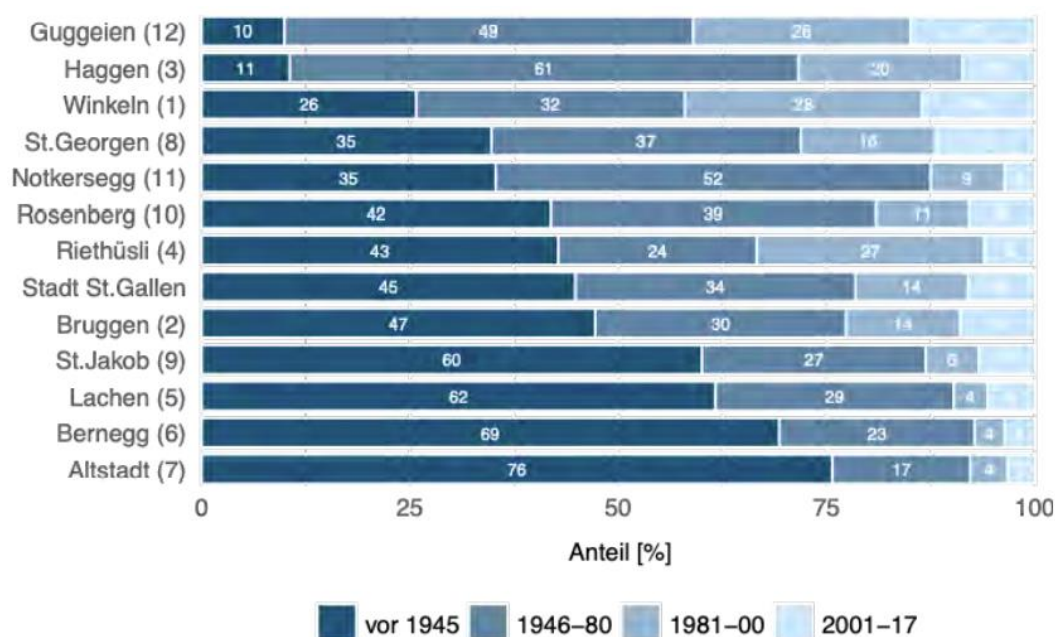
Abbildung 60 Bevölkerungsentwicklung der St. Galler Stadtquartiere



Quelle: Wohnraumstrategie, Quartierprofile, 2020.

Schaut man sich den Wohnungsbestand an, so liegt der Anteil der Bestände mit einem Baujahr vor 1945 durchschnittlich bei 45%. Besonders ausgeprägt ist der Anteil des Altbestands, neben der Altstadt (7), in den Quartieren Bernegg (6) mit 69%, Lachen (5) mit 62% und St. Jakob (9) mit 60%.

Abbildung 61 Verteilung der Wohnungen nach Bauperiode

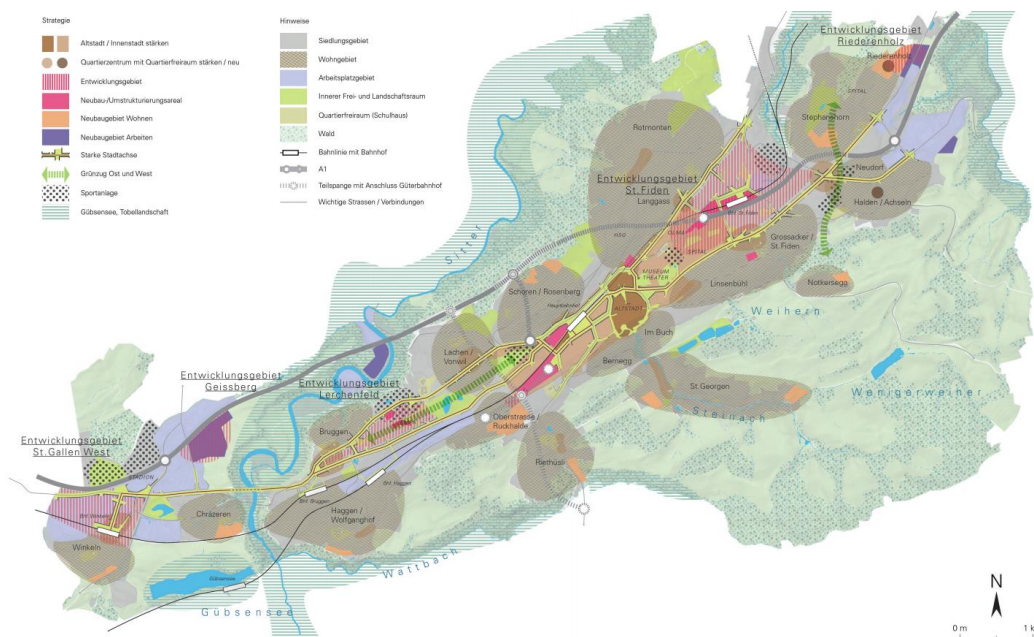


Quelle: Wohnraumstrategie, Quartierprofile, 2020.

Bereits gemäss der Intention des kommunalen Richtplans 2012 soll die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt St. Gallen in der Richtplanperiode von 20 bis 25 Jahren um 10% steigen. Dementsprechend sollen die Reserven für den Wohnungsbau bemessen sein. Zudem soll der steigende Flächenbedarf pro Einwohnerin und Einwohner berücksichtigt werden.

Schliesslich möchte der Stadtentwicklungs-Lenkungsausschuss SELA mittels der Umsetzung der in der «Perspektive räumliche Stadtentwicklung» aufgezeigten strategischen Ziele und der darin definierten Leitprojekte ein Bevölkerungswachstum auf bis zu 100'000 Einwohnende sowie ein Beschäftigtenwachstum auf bis zu 90'000 bis 100'000 Personen ermöglichen. Der Stadtrat hat die «räumliche Perspektive Stadtentwicklung St. Gallen» im Jahr 2018 genehmigt. Die Wohnraumstrategie soll nebst weiteren Strategien wie der Innenentwicklungsstrategie, der Liegenschaftenstrategie, der Freiraumstrategie und der strategischen Entwicklung der Quartierkerne und der Arbeitsplatzgebiete mithelfen, diese Ziele zu erreichen.

Abbildung 62 Strategieplan St. Gallen, 2018



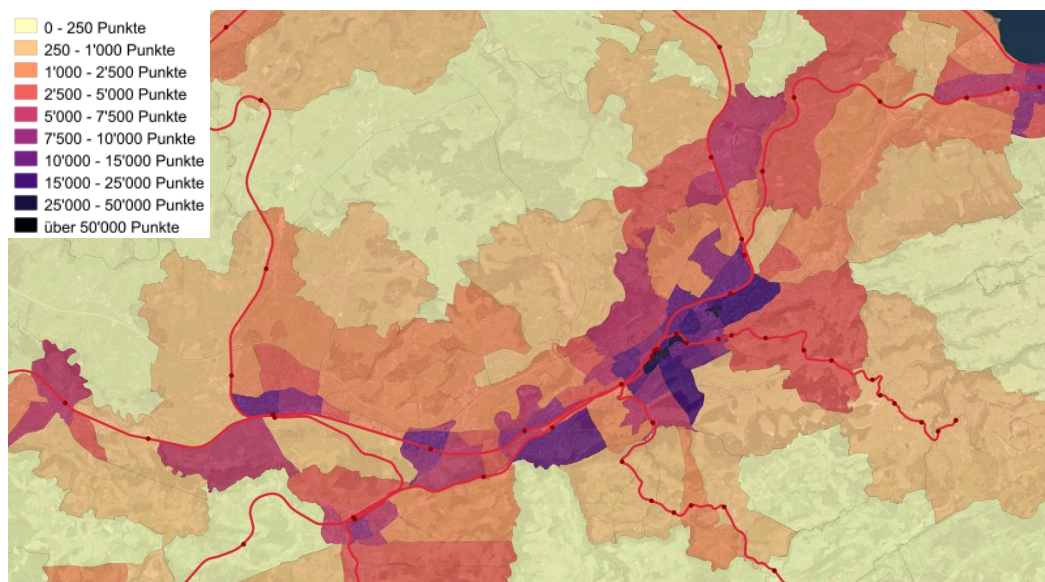
Quelle: Perspektive räumliche Stadtentwicklung St. Gallen, 2018.

Die Stadt St. Gallen steht vor einigen Herausforderungen. Einerseits soll das Bevölkerungswachstum angekurbelt werden und andererseits ist die Kapazität der Stadt begrenzt. Gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung des Kantons St. Gallen, müsste die Stadt unter der Berücksichtigung des zukünftigen Bevölkerungsanstiegs zusätzliche 83 ha Land der Wohn- und Mischzone zugeordnet werden.

3.6 Mikrolagequalitäten

Nachfolgend werden diverse Mikrolagequalitäten untersucht, welche an dieser Stelle nicht weiter beschrieben und auskommentiert werden. Der inhaltliche Fokus liegt dabei auf der Erschliessung und der Erreichbarkeit. Andere Mikrolagefaktoren wurden bereits an anderer Stelle in diesen Bericht eingearbeitet und finden sich beispielsweise in der räumlichen Verteilung der Lebensphasen, der Nachfragersegmente Wohnen wie auch in der Analyse der Bevölkerungsdichte wieder.

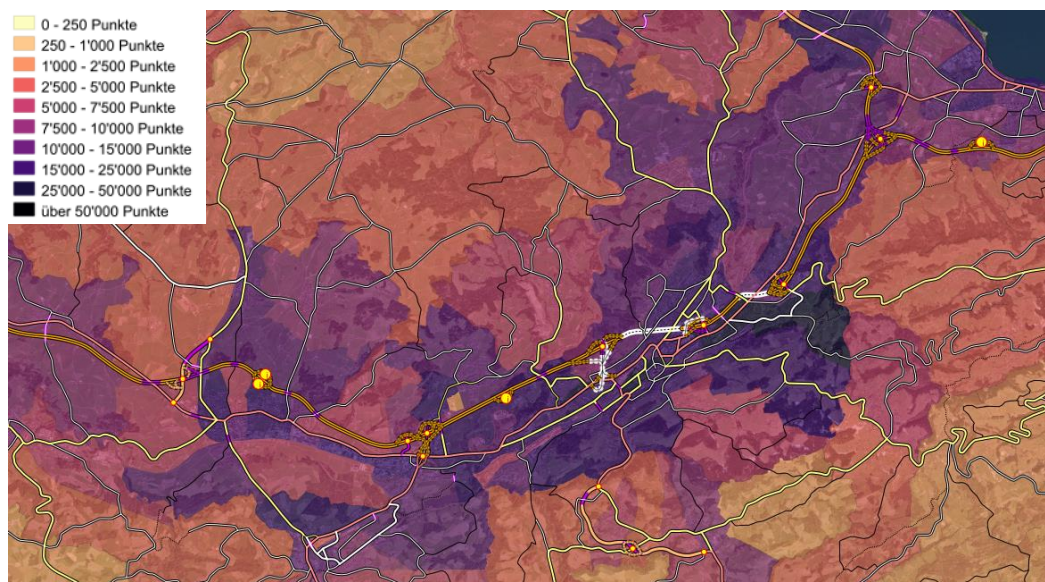
Abbildung 63 Erreichbarkeit mit dem ÖV



Anmerkungen: Erreichbarkeit je Verkehrszone im ÖV in Abhängigkeit der ÖV-Reisezeiten von allen Zonen in der Schweiz zur Verkehrszone sowie der Anzahl von in der Verkehrszone vorhandenen Einwohnern und Arbeitsplätzen.

Quelle: Nationales Personenverkehrsmodell (NPVM) des UVEK.

Abbildung 64 Erreichbarkeit auf der Strasse



Anmerkungen: Erreichbarkeit je Verkehrszone auf der Strasse in Abhängigkeit der ÖV-Reisezeiten von allen Zonen in der Schweiz zur Verkehrszone sowie der Anzahl von in der Verkehrszone vorhandenen Einwohnern und Arbeitsplätzen.

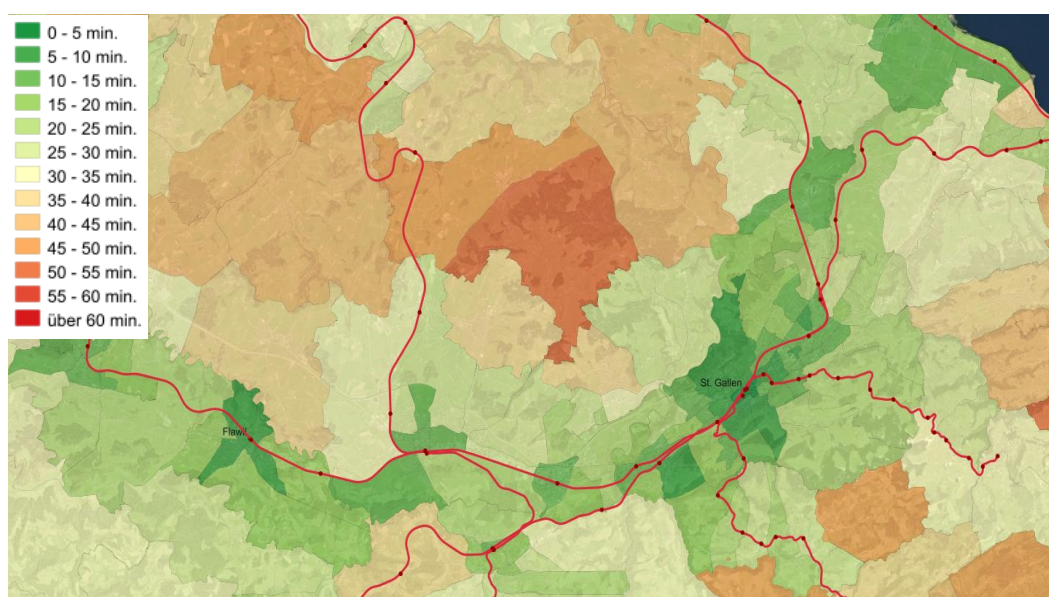
Quelle: Nationales Personenverkehrsmodell (NPVM) des UVEK.

Abbildung 65 Fahrzeit bis zur nächsten Autobahnauffahrt



Quelle: ARE, FPRE.

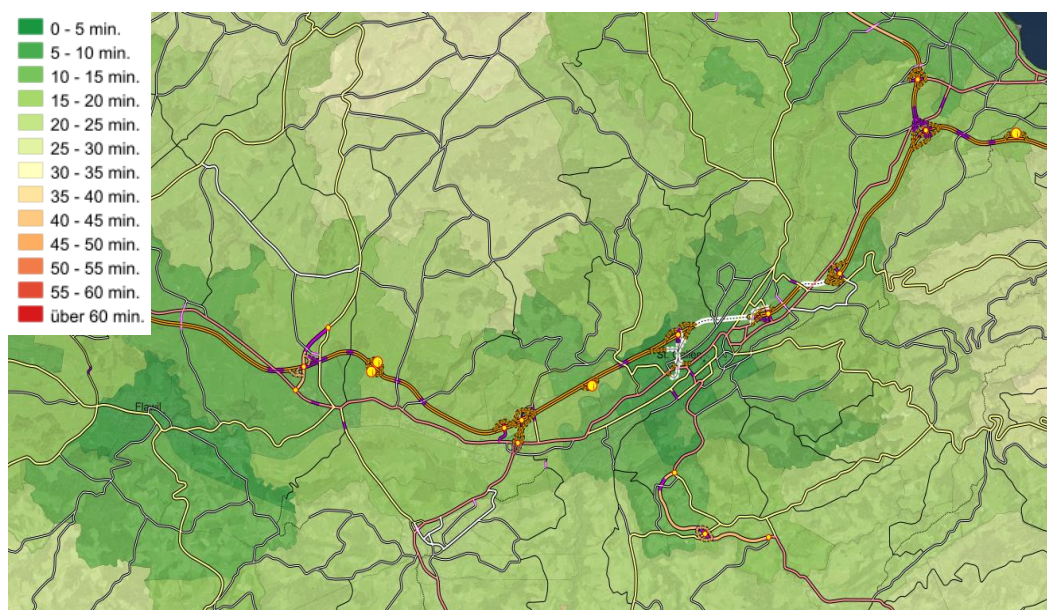
Abbildung 66 Reisezeit zu Agglomerationen ÖV



Anmerkungen: Reisezeit zu Agglomerationen und Kerngemeinden ausserhalb der Agglomerationen mit dem öffentlichen Verkehr. Von jeder Verkehrszone aus wird die Reisezeit zur am schnellsten erreichbaren Agglomeration resp. Kerngemeinde bestimmt.

Quelle: Nationales Personenverkehrsmodell (NPVM) des UVEK.

Abbildung 67 Reisezeit zu Agglomerationen Strasse



Anmerkungen: Reisezeit zu Agglomerationen und Kerngemeinden ausserhalb der Agglomerationen auf dem Strassennetz.
 Von jeder Verkehrszone aus wird die Reisezeit zur am schnellsten erreichbaren Agglomeration resp. Kerngemeinde bestimmt

Quelle: Nationales Personenverkehrsmodell (NPVM) des UVEK.

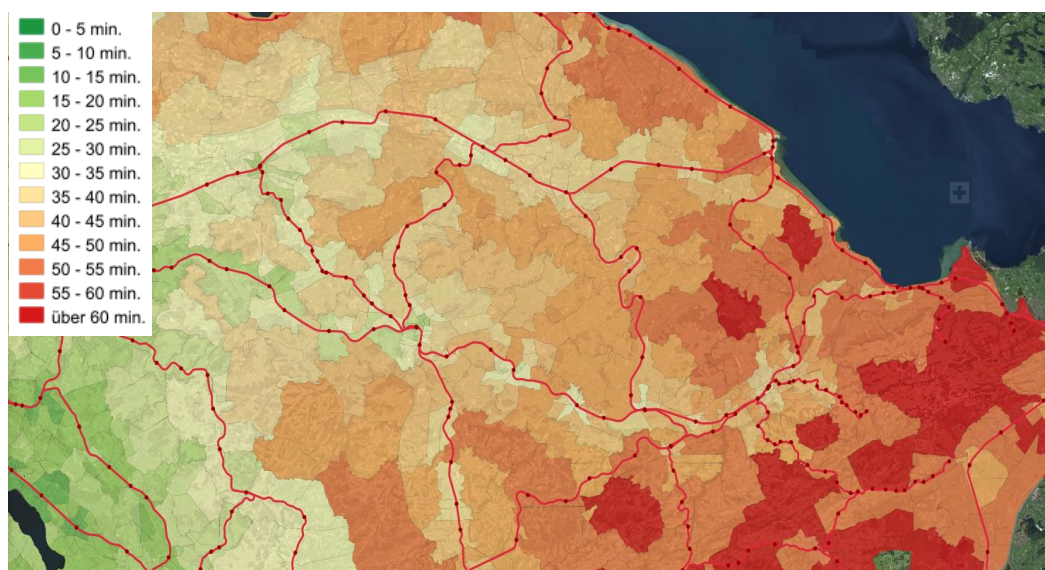
Abbildung 68 Reisezeit zu Zentren Strasse



Anmerkungen: Reisezeit zu den 6 grossen Zentren Basel, Bern, Genf, Lausanne, Lugano und Zürich auf dem Strassennetz.
 Von jeder Verkehrszone aus wird die Reisezeit zum am schnellsten erreichbaren Zentrum bestimmt.

Quelle: Nationales Personenverkehrsmodell (NPVM) des UVEK.

Abbildung 69 Reisezeit zu Zentren ÖV



Anmerkungen: Reisezeit zu den 6 grossen Zentren Basel, Bern, Genf, Lausanne, Lugano und Zürich mit dem öffentlichen Verkehr. Von jeder Verkehrszone aus wird die Reisezeit zum am schnellsten erreichbaren Zentrum bestimmt.

Quelle: Nationales Personenverkehrsmodell (NPVM) des UVEK.

3.7 Fazit

- Trotz der zuletzt eher geringen Bautätigkeit hat sich die Leerwohnungsquote in den letzten Jahren deutlich erhöht und stieg von rund 1.87% im Jahr 2011 auf 3.02% im Jahr 2020. Damit liegt Leerstandsquote im landesweiten Vergleich (1.72%) auf stark überdurchschnittlichem Niveau;
- Der Preiszuwachs von Einfamilienhäusern fiel in der Stadt St. Gallen zwischen 2000 und 2021 mit einem Plus von rund 123.6% sehr hoch aus. Relativ zu allen betrachteten Vergleichsregionen fällt damit der Wertzuwachs bei EFH in der Stadt St. Gallen überdurchschnittlich aus;
- Auch seit Beginn des Jahres 2000 und dem Beginn der Corona-Pandemie vermochten die EFH-Preise nochmals deutlich zuzulegen. So messen die Transaktionspreisindizes von FPRE alleine für diesen kurzen Zeitraum einen schweizweiten Anstieg von rund 6.4%. Im Vergleich dazu legten die EFH-Preise in der Stadt St. Gallen mit einem Plus von 2.7% vergleichsweise moderat zu;
- Befragungen von Immobilienexperten legen zudem nahe, dass die EFH-Preise in der MS-Region St. Gallen auch in den kommenden 12 Monaten weiter steigen dürften;
- Preise für Eigentumswohnungen zwischen 2000 und dem ersten Quartal 2021 schweizweit um 133% zugelegt. Mit einem Plus von rund 134.7% entwickelten sich die Preise von Eigentumswohnungen in der Stadt St. Gallen etwa im Gleichschritt zur Gesamtschweiz;
- Seit Ausbruch der Corona-Pandemie, zu Beginn des Vorjahres, legten die EWG-Preise schweizweit um rund 2.7% zu. Vergleichsweise stark stiegen die EWG-Preise seither in der Stadt St. Gallen (+4.3%) – dies auch im Vergleich zur MS-Region (+3.8%) und dem Gemeindetyp (+1.7%);
- Der aus den Rückmeldungen der befragten Immobilienexperten berechnete Preiserwartungsindex notiert im positiven bzw. im Wachstumsbereich. Wenn auch das Preissignal nicht so deutlich wie bei Einfamilienhäusern ausfällt, könnten die Preise für Eigentumswohnungen somit in den kommenden 12 Monaten weiter steigen;
- Marktmieten für Mietwohnungen entwickelten sich zuletzt rückwärts. Seit 2015 war dieser Effekt verstärkt bei Neubauten spürbar, wo die Marktmieten in der Stadt St. Gallen um 10.8% sanken (CH: -9.6%). Bei Altbau-Wohnungen wurden seit 2015 ebenso zumeist negative Wachstumsraten gemessen, die jedoch vergleichsweise moderat ausfielen – Stadt St. Gallen (-1.9%), MS-Region (-2.3%) und Schweiz (-0.2%);
- Die Rückmeldungen der befragten Immobilienexperten lassen zudem für die Stadt St. Gallen weiter sinkende Marktmieten für die kommenden 12 Monaten erwarten;
- Die Steuerbelastung vom Referenzhaushalt «Verheirateter Alleinverdiener mit zwei Kindern» fällt in der Stadt St. Gallen bis zu einem Bruttoarbeitseinkommen von rund 125'000 CHF tiefer aus als im Kanton Appenzell Innerrhoden. Im Vergleich zum Kanton Appenzell Ausserrhoden ist dies erst ab einem Bruttoarbeitseinkommen von rund 300'000 CHF der Fall;

- Für den Referenzhaushalt «Ledige Person» liegt die Steuerbelastung im Kanton St. Gallen bis zu einem Bruttoarbeitseinkommen von 250'000 CHF gar höher als das Schweizer Mittel. Für diesen Referenzhaushalt präsentiert sich die mittlere Steuerbelastung über alle Bruttoarbeitseinkommensklassen hinweg im Kanton St. Gallen als vergleichsweise hoch;
- Berücksichtigt man neben der Steuerbelastung auch noch die Wohnkosten, so liegt das modellierte verfügbare Einkommen in allen der MS-Region St. Gallen angehörigen Gemeinden und über alle Bruttoarbeitseinkommensklassen hinweg höher als in der Stadt St. Gallen. Auch im Vergleich zu den Gemeinden im Kanton Appenzell Ausserrhoden liegt das verfügbare Einkommen in der Stadt St. Gallen tiefer. Einzig in der Gemeinde Teufen (AR) bleibt in der Bruttoeinkommensklasse von 100'000 CHF Ende Monat geringfügig weniger übrig als dies in der Stadt St. Gallen der Fall ist;
- Gemäss der Berechnung der Siedlungsgebietsdimensionierung weist die Stadt St. Gallen im Jahr 2017 zu kleine Siedlungsreserven auf. Der Kapazitätsindex liegt klar im positiven Bereich, das heisst, das vorhandene Siedlungsgebiet kann den Bedarf für die nächsten 25 Jahre nicht decken. Unter der Berücksichtigung des zukünftigen Bevölkerungsanstiegs müssten in der Stadt zusätzliche 83 ha Land der Wohn- und Mischzone zugeordnet werden.

4 Wirtschaft

4.1 Arbeitsmarkt

Die Kennzahlen zum Arbeitsmarkt zeigen, dass der Dienstleistungssektor (3. Sektor) in der Stadt St. Gallen - und dies wenig erstaunlich - anteilmässig klar dominiert. Im Vergleich zu anderen grossen Schweizer Städten weist die Stadt St. Gallen hingegen einen relativ hohen Anteil an Stellen im zweiten Sektor auf. Dies ist ein Erbe der industriellen Vergangenheit, welches sich in Basel, Winterthur und Biel ebenfalls noch stark bemerkbar macht.

In der Entwicklung über die Zeit, gemessen sowohl in Beschäftigte wie auch in Vollzeitäquivalente (VZA), liegt die Entwicklung in der Stadt St. Gallen klar unter der schweizweiten Entwicklung. So hat sich die Anzahl VZA zwischen 2008 und 2018 schweizweit um 8.9% erhöht. Während sich in der FPRE-Region Ostschweiz im gleichen Zeitfenster die Anzahl VZA um 4.0% erhöhte, fiel das Wachstum in der Stadt St. Gallen mit 2.8% vergleichsweise moderat aus. In der MS-Region St. Gallen lag der Anstieg mit einem Plus von 1.6% gar noch tiefer. Auch die Anzahl Beschäftigte entwickelte sich in St. Gallen ab 2011 deutlich weniger 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 Beschäftigungsdichte, definiert als Anzahl Beschäftigte geteilt durch die ständige Wohnbevölkerung, 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 2018 rund 109.6 Beschäftigte. Nur Bern und Zürich weisen eine höhere Beschäftigungsdichte auf. In der räumlichen Verteilung pro Hektarraster zeigt sich, dass die Beschäftigungsdichte besonders im Stadtzentrum, vereinzelt aber auch an anderen Standorten – wie beispielsweise im Quartier St. Finden-Neuhof - hoch ausfällt.

Tabelle 9 Kennzahlen Arbeitsmarkt: St. Gallen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Arbeitsstätten	6'795	6'944	7'077	7'123	7'171	7'201	7'166
Beschäftigte	77'863	79'500	80'387	81'574	83'369	83'536	83'411
Vollzeitäquivalente	59'085	60'435	60'745	60'389	61'959	62'031	62'487

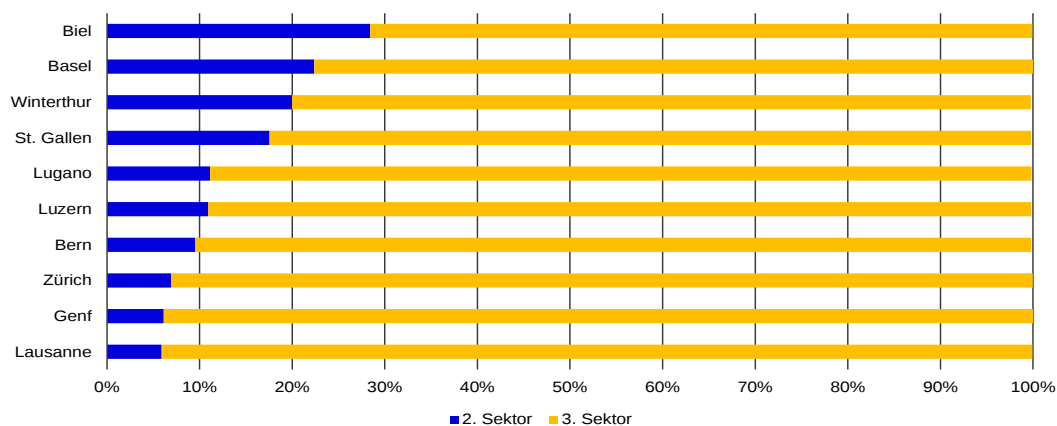
Quelle: BFS, FPRE.

Tabelle 10 Kennzahlen Arbeitsmarkt: St. Gallen

	1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor	Total
Arbeitsstätten (AS)	66	795	6'305	7'166
Beschäftigte (BS)	183	11'861	71'367	83'411
Vollzeitäquivalente (VZA)	124	10'966	51'397	62'487
Durchschnittliche Betriebsgrösse (VZA/AS)	1.88	13.79	8.15	8.72
Durchschnittlicher Anstellungsgrad (VZA/BS)	67.8%	92.5%	72.0%	74.9%

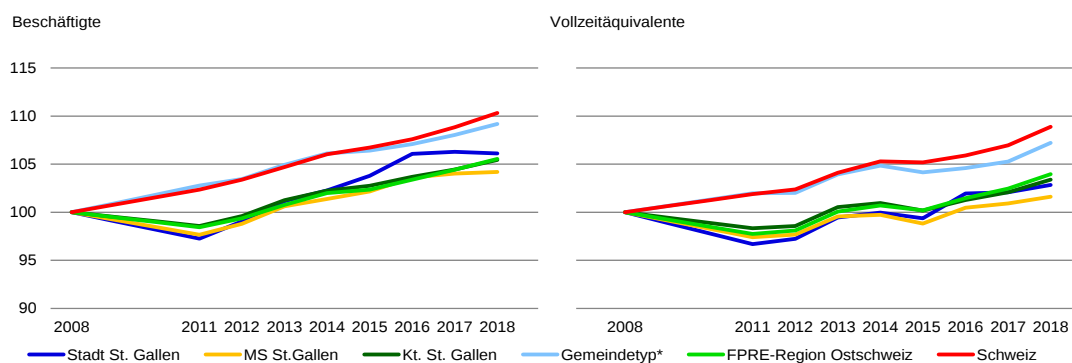
Quelle: BFS, FPRE.

Abbildung 70 Verteilung VZA im Städtevergleich nach Sektoren, 2018



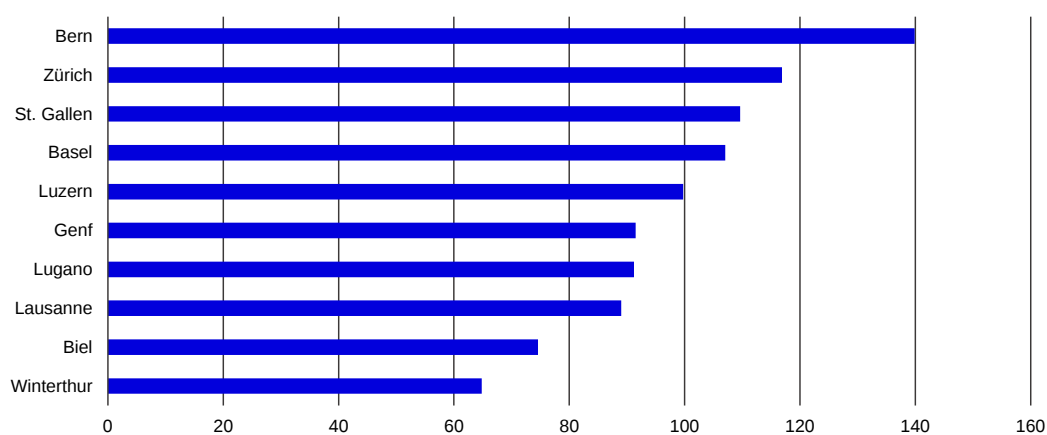
Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

Abbildung 71 Indexierte Entwicklung Arbeitsmarkt



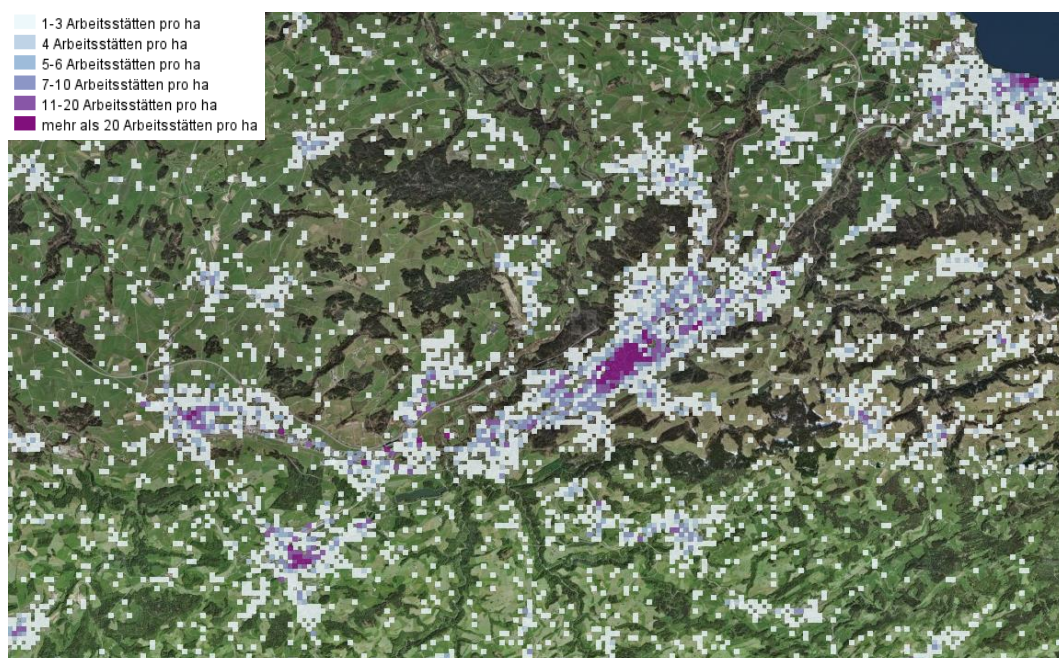
Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

Abbildung 72 Beschäftigungsdichte der grössten Schweizer Städte, 2018



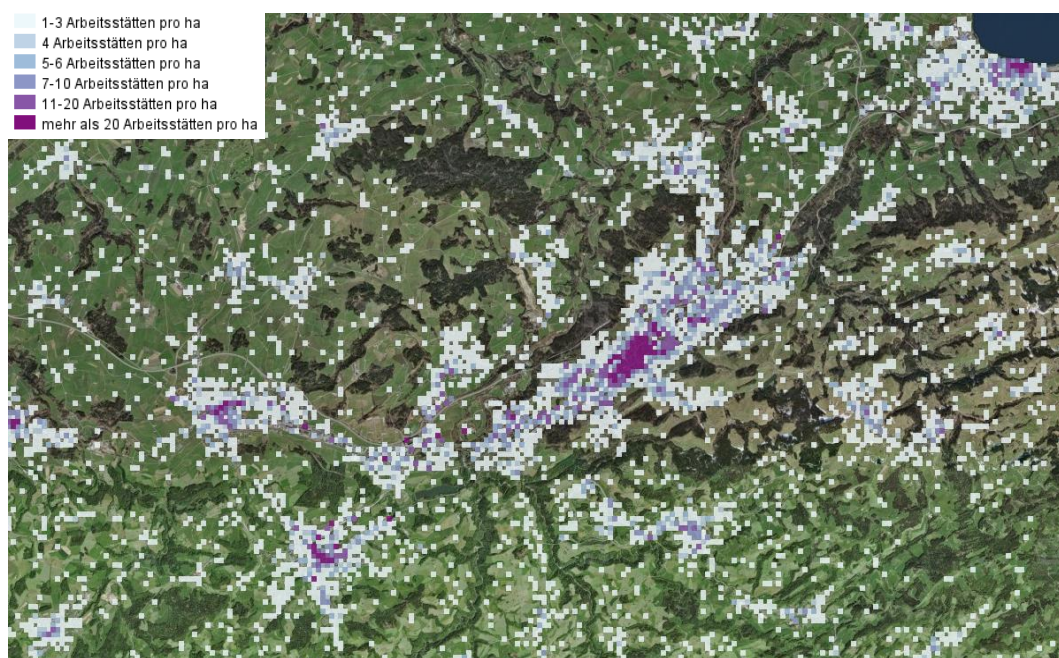
Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

Abbildung 73 Räumliche Verteilung der Arbeitsstätten, 2011



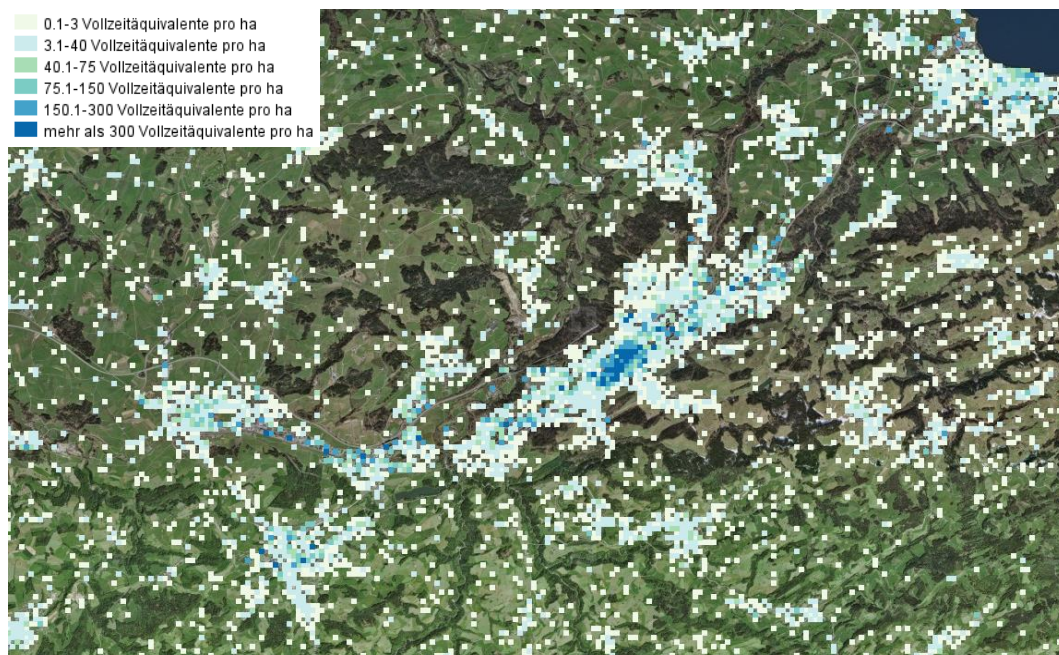
Quelle: BFS, Geo.admin.ch.

Abbildung 74 Räumliche Verteilung der Arbeitsstätten, 2016



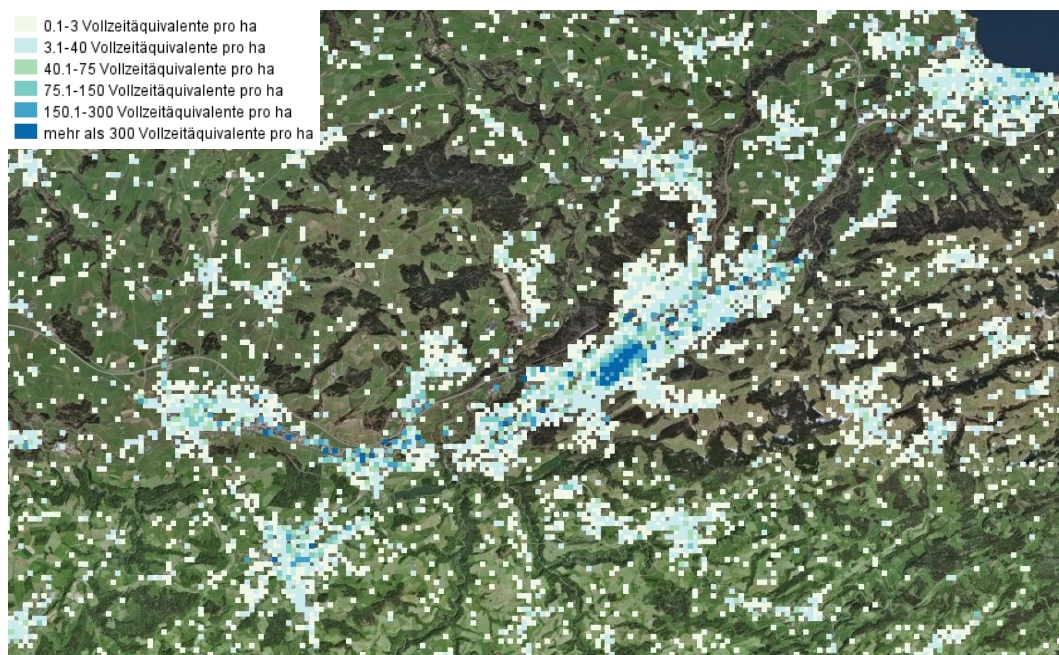
Quelle: BFS, Geo.admin.ch.

Abbildung 75 Räumliche Verteilung der Beschäftigten (VZA), 2011



Quelle: BFS, Geo.admin.ch.

Abbildung 76 Räumliche Verteilung der Beschäftigten (VZA), 2016



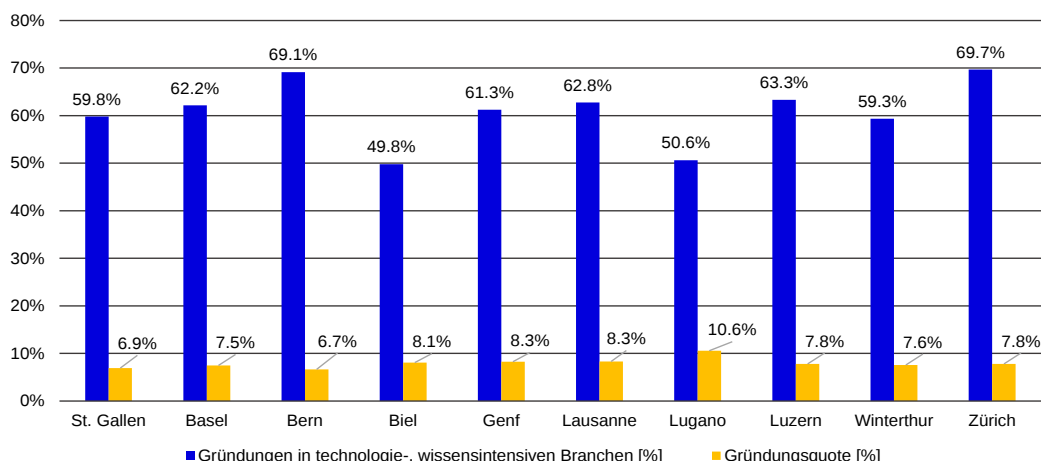
Quelle: BFS, Geo.admin.ch.

4.2 Unternehmensgründungen

Für die Jahre 2013 bis 2018 liegt die Gründungsquote in der Stadt St. Gallen bei rund 6.9%. Dabei entspricht die Gründungsquote der Anzahl neu gegründeter Unternehmen mit effektiver wirtschaftlicher Tätigkeit je 100 bestehende Unternehmen der Sektoren 2 und 3 mit privatwirtschaftlicher Rechtsform und marktwirtschaftlicher Tätigkeit zum jeweiligen Jahresende. Im Vergleich zu den zehn grössten Schweizer Städten liegt die Gründungsquote in der Stadt St. Gallen auf unterdurchschnittlichem Niveau. Einzig die Stadt Bern weist mit rund 6.7% eine noch tiefer Gründungsquote auf, was nicht zuletzt auf den hohen Anteil von Bundesangestellten an der Gesamtbeschäftigung zurückzuführen sein dürfte. Auch im Vergleich zur Gesamtschweiz liegt die Gründungsquote, sowohl in der Stadt St. Gallen, im Kanton St. Gallen wie auch allgemein in der gesamten Grossregion Ostschweiz leicht tiefer.

Betrachtet man die Gründungen in technologie- und wissensintensiven Branchen - zu den technologie- und wissensintensiven Branchen zählen u.a. Maschinenbau, Fahrzeugbau, die Herstellung von medizinischen Geräten, Präzisionsinstrumenten und optischen Geräten, Kreditinstitute, Forschung und Entwicklung sowie andere unternehmensnahe Dienstleistungen – als Anteil der dargestellten Unternehmensgründungen, so liegt die Stadt St. Gallen in etwa auf dem Niveau von Winterthur und höher als Biel und Lugano, jedoch tiefer als die restlichen ausgewählten Schweizer Grossstädte. Im Vergleich zur Gesamtschweiz wie auch zu allen anderen Vergleichsregionen schneidet die Stadt St. Gallen gut ab, was mitunter auch daran liegen dürfte, dass technologie- und wissensintensive Branchen sich oft in oder in Nähe von urbanen Zentren niederlassen. Spannender erscheint hier der Vergleich unter den Regionen. Hier liegt der Kanton St. Gallen in etwa auf dem Niveau des Kantons Thurgau, jedoch unter demjenigen in den beiden Appenzeller Kantonen wie auch in der Gesamtschweiz.

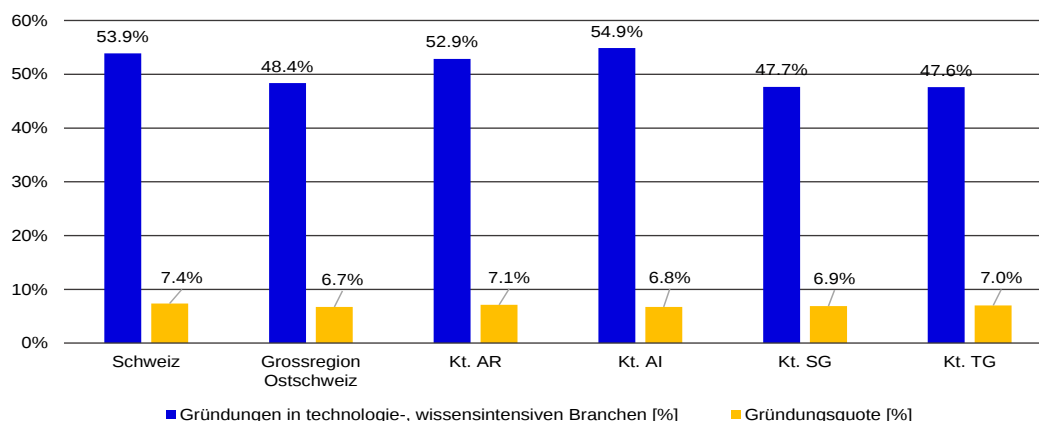
Abbildung 77 Unternehmensgründungen im Städtevergleich, Mittelwert 2013-2018



Anmerkungen: Mittelwert für die Jahre 2013-2018. Gründungsquote: Anzahl neu gegründeter Unternehmen mit effektiver wirtschaftlicher Tätigkeit je 100 bestehende Unternehmen der Sektoren 2 und 3 mit privatwirtschaftlicher Rechtsform und marktwirtschaftlicher Tätigkeit am Jahresende. Ausgeklammert bleiben bei den Gründungen solche, die aufgrund von Unternehmensfusionen, -übernahmen oder -spaltungen entstanden sind oder die Filialen bereits existierender schweizerischer Unternehmen darstellen. Die Neugründungsquote zeigt den Grad der Erneuerungsdynamik im privatwirtschaftlichen Umfeld. Technologie- und wissensintensiv: Anteil der Gründungen, die gemäss der EUROSTAT-Nomenklatur als technologie- und wissensintensiv eingestuft werden. Zu den technologie- und wissensintensiven Branchen zählen u.a. Maschinenbau, Fahrzeugbau, die Herstellung von medizinischen Geräten, Präzisionsinstrumenten und optischen Geräten, Kreditinstitute, Forschung und Entwicklung sowie andere unternehmensnahe Dienstleistungen.

Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

Abbildung 78 Unternehmensgründungen im Regionenvergleich



Anmerkungen: Mittelwert für die Jahre 2013-2018. Anzahl neu gegründeter Unternehmen mit effektiver wirtschaftlicher Tätigkeit je 100 bestehende Unternehmen der Sektoren 2 und 3 mit privatwirtschaftlicher Rechtsform und marktwirtschaftlicher Tätigkeit am Jahresende. Ausgeklammert bleiben bei den Gründungen solche, die aufgrund von Unternehmensfusionen, -übernahmen oder -spaltungen entstanden sind oder die Filialen bereits existierender schweizerischer Unternehmen darstellen. Die Neugründungsquote zeigt den Grad der Erneuerungsdynamik im privatwirtschaftlichen Umfeld. Technologie- und wissensintensiv: Anteil der Gründungen, die gemäss der EUROSTAT-Nomenklatur als technologie- und wissensintensiv eingestuft werden. Zu den technologie- und wissensintensiven Branchen zählen u.a. Maschinenbau, Fahrzeugbau, die Herstellung von medizinischen Geräten, Präzisionsinstrumenten und optischen Geräten, Kreditinstitute, Forschung und Entwicklung sowie andere unternehmensnahe Dienstleistungen.

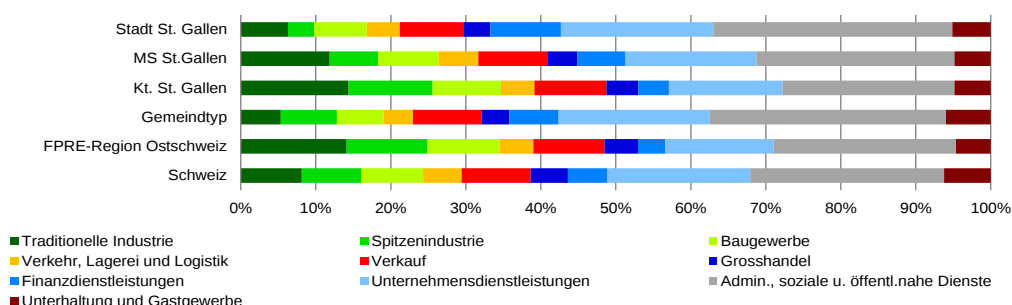
Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

4.3 Branchenstruktur

Ein hoher Anteil der Beschäftigten in der Stadt St. Gallen, gemessen in Vollzeitäquivalenten, arbeitet im Jahr 2018 in der Administration und in sozialen und öffentlichkeitsnahen Diensten (31.9%), wozu unter anderem auch das Gesundheitswesen sowie Erziehung und Unterricht mit hohen Anteilen (12.5% bzw. 6.4%) zählen. Im Vergleich zum Gemeindetyp, liegt der Anteil dieser Branchengruppe auf ähnlichem Niveau.

Unternehmensdienstleistungen stellen mit einem Anteil VZA von 20.3% die zweitgrösste Branchengruppe in der Stadt St. Gallen dar, gefolgt von Finanzdienstleistungen (9.4%), Verkauf (8.5%) und Baugewerbe (7.0%). Neben der Administration, sozialen und öffentlichkeitsnahen Diensten fallen die Beschäftigtenanteile in der Stadt St. Gallen im Vergleich zur Gesamtschweiz auch in den Branchengruppen Finanzdienstleistungen und Unternehmensdienstleistungen höher aus. In allen anderen liegen die Anteile in der Stadt St. Gallen tiefer.

Abbildung 79 Branchenstruktur: VZA nach Branchengruppen (2018), 2. und 3. Sektor

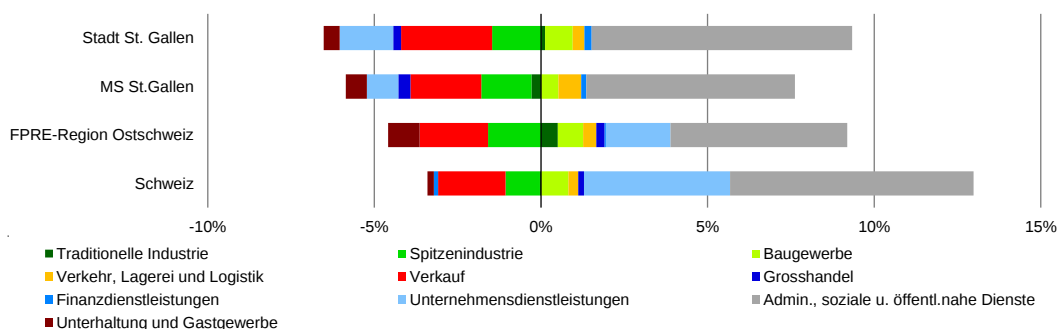


Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

Zwischen 2008 und 2018 vermochten in der Stadt St. Gallen vor allem die Branchengruppe Administration, sozialen und öffentlichkeitsnahen Diensten Stellen aufzubauen. Deren Wachstumsbeitrag lag mit 7.8% deutlich im positiven Bereich. Auch das Baugewerbe (0.8%), Verkehr, Lagerei und Logistik (0.4%), Finanzdienstleistungen (0.2%) sowie die traditionelle Industrie (0.1%) vermochten – wenn auch mit geringen – positiven Wachstumsbeiträgen zum Beschäftigtenwachstum beitragen. Alle anderen – insbesondere der Verkauf (-2.7%), die Spitzenindustrie (-1.5%) sowie Unternehmensdienstleistungen (-1.6%) erfuhren im

Zeitraum von 2008 bis 2018 einen Stellenabbau. Grösstenteils deckt sich dieses Bild mit dem schweizweit beobachtbaren Strukturwandel. Einzig die Unternehmensdienstleistungen legten schweizweit beschäftigungsmässig zu, während sich in der Stadt St. Gallen ein Rückgang manifestierte.

Abbildung 80 Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008-2018)



Anmerkung: Die Summe der Wachstumsbeiträge aller Branchengruppen entspricht dem Beschäftigtenwachstum (VZA) der Region. Nur Branchen aus dem 2. Und 3. Sektor berücksichtigt.

Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

Tabelle 11 Kernbranchen 2018, Stadt St. Gallen

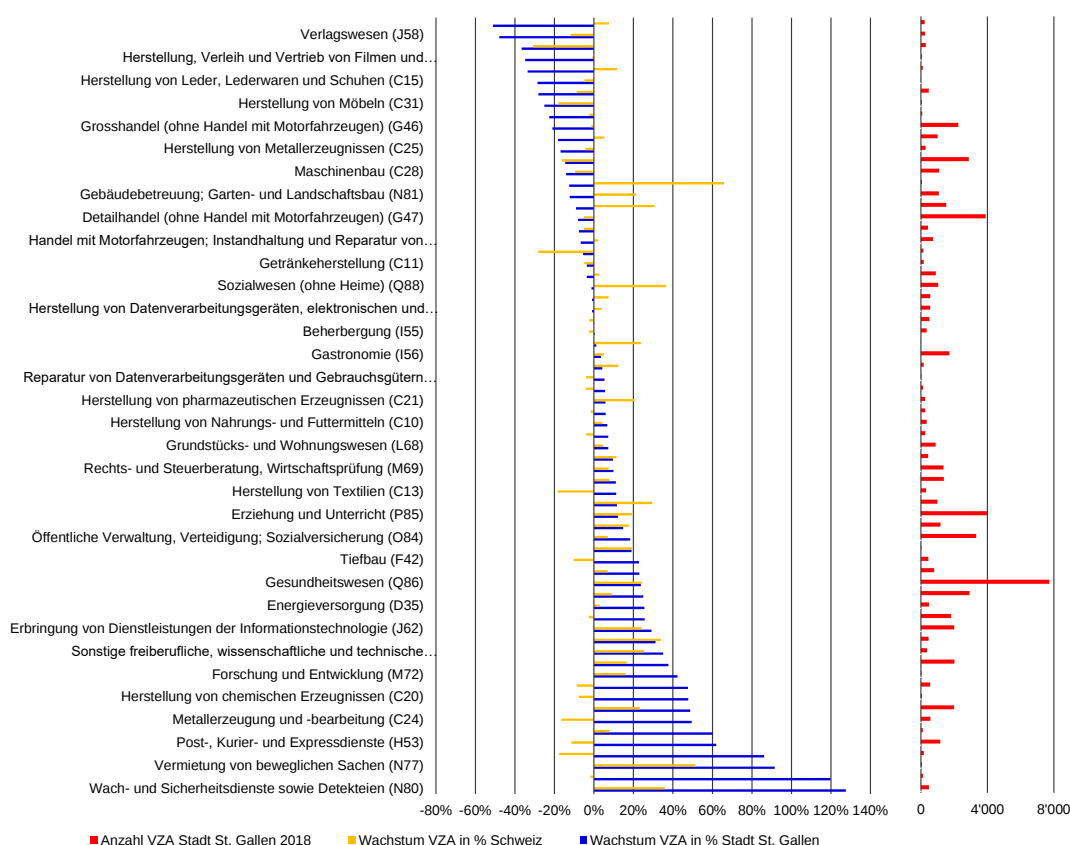
NOGA 2008	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten		Vollzeitäquivalente	
Q86 Gesundheitswesen	11	697	9.7%	7'728	12.5%
P85 Erziehung und Unterricht	11	359	5.0%	3'978	6.4%
G47 Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	6	662	9.2%	3'901	6.3%
O84 Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	30	111	1.5%	3'322	5.4%
F43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	9	334	4.6%	2'919	4.7%
K64 Erbringung von Finanzdienstleistungen	28	104	1.4%	2'879	4.6%
G46 Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	9	251	3.5%	2'251	3.6%
M71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung	6	346	4.8%	2'011	3.2%
J62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	10	204	2.8%	2'009	3.2%
Q87 Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	41	48	0.7%	1'990	3.2%
K65 Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)	65	28	0.4%	1'808	2.9%
I56 Gastronomie	5	359	5.0%	1'718	2.8%
N78 Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	30	50	0.7%	1'518	2.4%
H49 Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen	25	55	0.8%	1'371	2.2%
M69 Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung	3	419	5.8%	1'359	2.2%
K66 Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten	11	108	1.5%	1'176	1.9%
H53 Post-, Kurier- und Expressdienste	33	35	0.5%	1'163	1.9%
C28 Maschinenbau	68	16	0.2%	1'093	1.8%
N81 Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	9	117	1.6%	1'071	1.7%
Q88 Sozialwesen (ohne Heime)	7	147	2.0%	1'041	1.7%
Aufgeführte Kernbranchen	10	4'450	61.8%	46'307	74.7%
Übrige Branchen	6	2'716	38.2%	16'180	25.3%
Total	9	7'166	100.0%	62'487	100.0%

Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

Die Betrachtung der Kernbranchen liefert ein noch differenzierteres Bild. So legten in der Stadt St. Gallen zwischen 2011 und 2018 beispielsweise beschäftigungsmässig Erbringer von Dienstleistungen der Informationstechnologie (29.1%), Forschung und Entwicklung (42.3%) Hersteller von chemischen Erzeugnissen (47.7%), Metallerzeugung und -bearbeitung (49.5%) zu und dies obendrein stärker als dies in der Gesamtschweiz der Fall war. Auf der anderen Seite gibt es Kernbranchen die einen Rückgang an Beschäftigten (VZA) zu verzeichnen hatten. Beispielsweise reduzierte sich die Anzahl VZA im Maschinenbau um rund 14.1%. Gleichzeitig reduzierte sich die Beschäftigung im Maschinenbau auch in der Gesamtschweiz (-9.6%). Alle relevanten Kernbranchen sind in der Abbildung 81 dargestellt, wobei sich die Veränderungsraten zwischen 2011 und 2018 für die Stadt St. Gallen mit der Gesamtschweiz vergleichen lassen. Zwecks Einordnung der beschäftigungsmässigen Relevanz sind zudem die Anzahl VZA für die Stadt St. Gallen und das Jahr 2018 dargestellt.

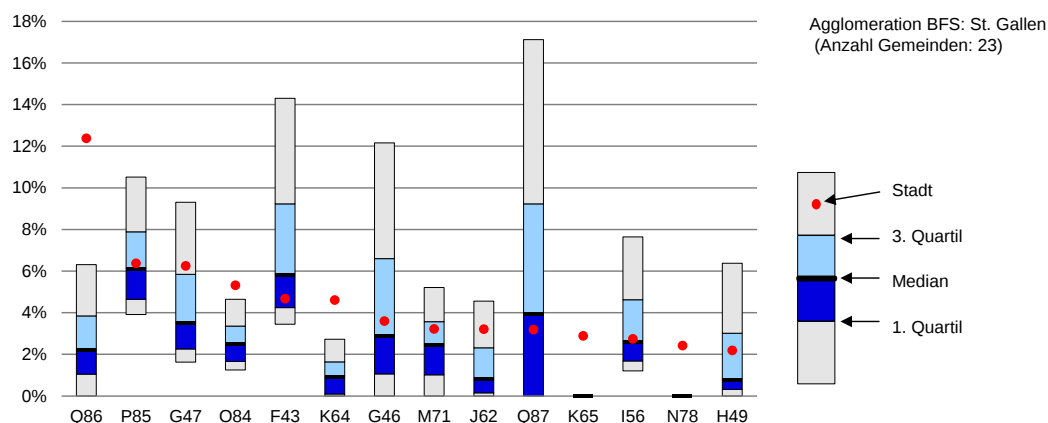
Im Vergleich zu den der Agglomeration St. Gallen angehörenden Gemeinden, zeigen sich in der Stadt St. Gallen im Jahr 2018 hohe Beschäftigtenanteile im Gesundheitswesen, in der öffentlichen Verwaltung, Finanzdienstleistungen, Versicherungen und der Vermittlung von Arbeitskräften. Auch im Vergleich zum 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 81 Strukturwandel: Wachstumsraten in den Kernbranchen (2011-2018)



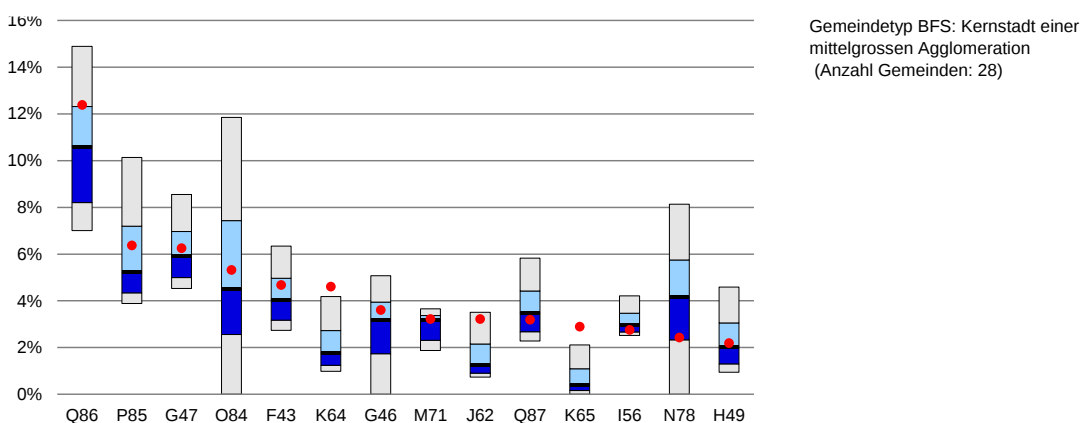
Quelle: BFS, Modellierungen FPPE.

Abbildung 82 Branchenverteilung in der Agglomeration, 2018



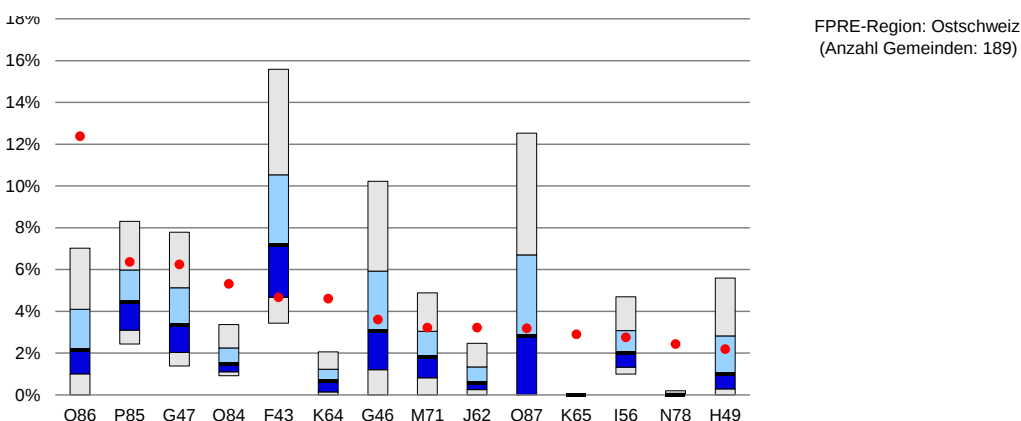
Quelle: BFS, Modellierungen FPPE.

Abbildung 83 Branchenverteilung im Gemeindetyp, 2018



Quelle: BFS, Modellierungen FPPE.

Abbildung 84 Branchenverteilung in der FPPE-Region, 2018



Quelle: BFS, Modellierungen FPPE.

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. 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 (siehe Anmerkungen der Abbildung 85).

Tabelle 12 Beschriftung der Branchen

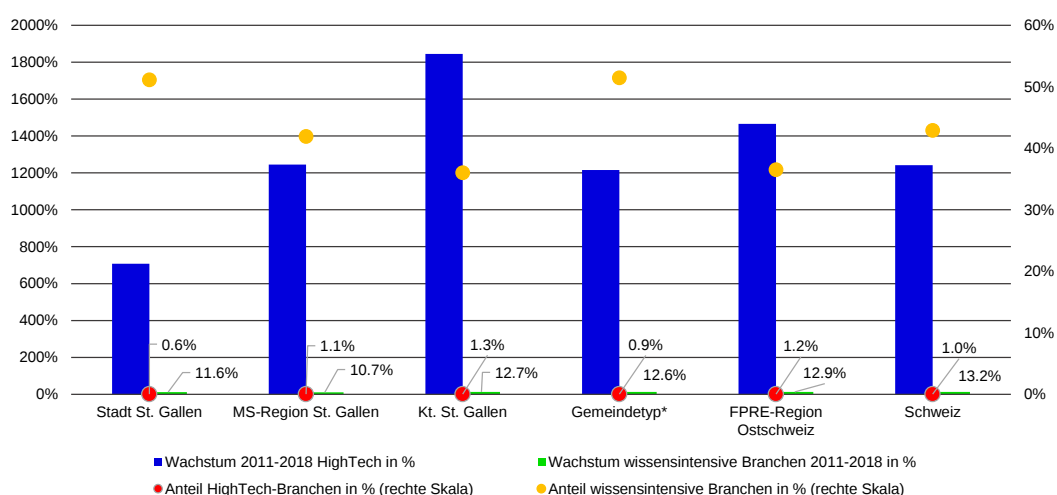
Q86	Gesundheitswesen
P85	Erziehung und Unterricht
G47	Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)
O84	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
F43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe
K64	Erbringung von Finanzdienstleistungen
G46	Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)
M71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung
J62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
Q87	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)
K65	Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
I56	Gastronomie
N78	Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften
H49	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen

Quelle: BFS, FPRE.

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.

So liegt der Anteil wissensintensiver Branchen im Jahr 2018 in der Stadt St. Gallen bei rund 51.1% und damit nur unwesentlich tiefer als dies im Gemeindetyp «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» mit 51.5% der Fall ist. Das Wachstum wissensintensiver Branchen, gemessen an der Beschäftigung (VZA), fiel in der Stadt St. Gallen seit 2011 mit 11.6% leicht unterdurchschnittlich aus. So legten beispielsweise im Gemeindetyp wissensintensive Branchen beschäftigungsmässig um rund 12.6% zu. Deutlich tiefer fällt der Anteil von High-Tech-Branchen an der Gesamtbeschäftigung aus. Dieser liegt im Jahr 2018 in der Stadt St. Gallen bei tiefen 0.6% und – obschon dieser Anteil auch anderswo tief ausfällt – liegt damit auf dem tiefsten Niveau aller Vergleichsregionen. Auch das Wachstum der High-Tech-Branchen fiel zwischen 2011 und 2018 in der Stadt St. Gallen am tiefsten aus. Zwar lag das Wachstum bei rund 700% - die hohen Wachstumsraten sind durch den tiefen Ausgangswert begründet – in den Vergleichsregionen lagen die Wachstumsraten jedoch überall auf höherem Niveau. So legten die High-Tech-Branchen etwa im Gemeindetyp um rund 1200% zu. In der räumlichen Verteilung wird klar, dass wissensintensive Branchen verstärkte Präferenzen für gute und zentrale Lagen offenbaren, während die Produktionsstätten von High-Tech-Branchen mit ihrem vergleichsweise grossen Raumbedürfnis meist ausserhalb der städtischen Gebiete angesiedelt sind.

Abbildung 85 Anteil und Entwicklung wertschöpfungsintensive Branchen, 2011-2018



Anmerkungen: Zur High-Tech-Branche werden Unternehmen der folgenden Branchen gezählt (NOGA 2008): 20, 21, 26–30, 25.4 und 32.5. Zu den wissensintensiven Branchen gehören folgende Branchen (NOGA 2008): 58–66, 69–75, 84–93.

Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

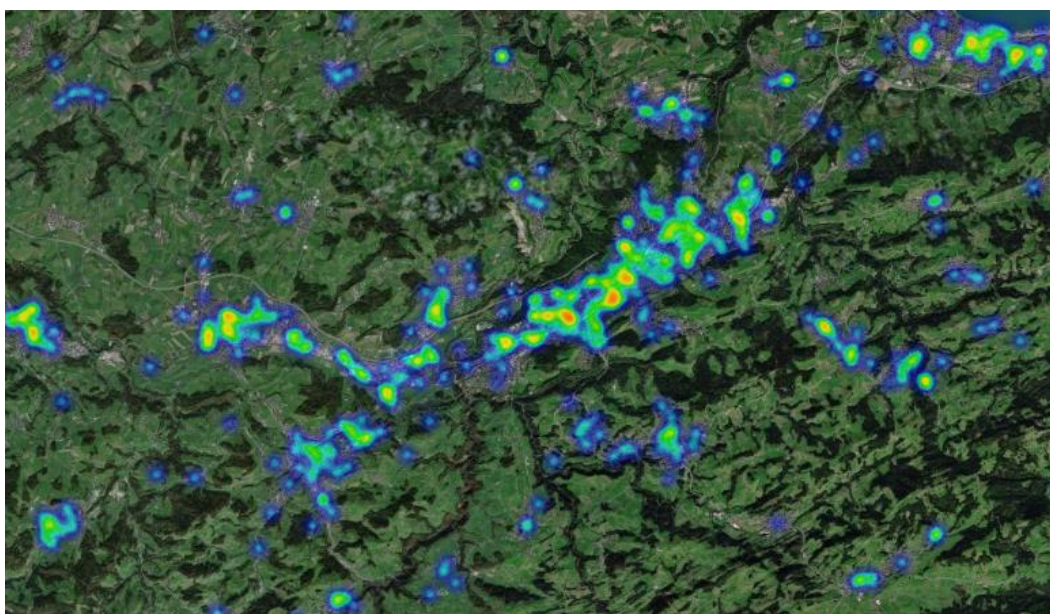
Abbildung 86 Räumliche Verteilung High-Tech-Branchen nach VZA, 2018



Anmerkungen: Zur High-Tech-Branche werden Unternehmen der folgenden Branchen gezählt (NOGA 2008): 20, 21, 26–30, 25.4 und 32.5. Nur Arbeitsstätten mit 5 oder mehr VZA abgebildet.

Quelle: BFS, Modellierungen FPRE, OSM, Leaflet.

Abbildung 87 Räumliche Verteilung Wissensintensive-Branchen nach VZA, 2018



Anmerkungen: Zu den wissensintensiven Branchen gehören folgende Branchen (NOGA 2008): 58–66, 69–75, 84–93. Nur Arbeitsstätten mit 5 oder mehr VZA abgebildet.

Quelle: BFS, Modellierungen FPRE, OSM, Leaflet.

4.4 Nachfrageperspektiven

Gemäss dem Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist zwischen den Jahren 2018 und 2035 im Szenario «Trend» und bei gleichbleibender Raumplanungspolitik in der Stadt St. Gallen von einer Zusatznachfrage von 395'444 m² (+7.0%, 23'261 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche (BGF) im Geschäftsflächenbereich und einem Arbeitsplatzwachstum von rund 5'625 Vollzeitstellen (+9.0%) zu rechnen. Es ist damit zu rechnen, dass die Zusatznachfrage vornehmlich vom Dienstleistungssektor – rund 61'176 m² BGF dürften vom zweiten Sektor zusätzlich nachgefragt werden - generiert wird.

Tabelle 13 Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): Stadt St. Gallen

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2018-2035	101	0.2%	5'625	9.0%	11'606	18.6%
2. Sektor 2018-2035	-476	-4.3%	454	4.1%	1'462	13.3%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2018-2035	577	1.1%	5'171	10.1%	10'145	10.1%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2018-2035	-96'210	-1.7%	395'444	7.0%	927'861	16.4%
2. Sektor 2018-2035	-80'093	-4.8%	61'176	3.7%	214'181	12.8%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2018-2035	-16'117	-0.4%	334'268	8.4%	713'680	17.9%

Quelle: Prospektivmodell 2020 FPRE.

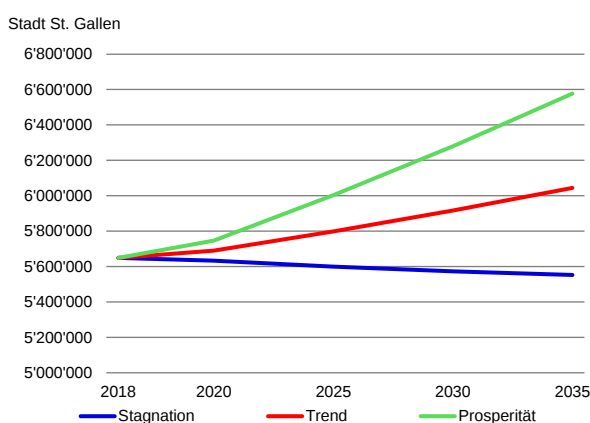
Tabelle 14 Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): MS-Region St. Gallen

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2018-2035	-669	-0.6%	8'459	8.1%	18'344	17.7%
2. Sektor 2018-2035	-1'098	-3.9%	1'288	4.6%	3'872	13.8%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2018-2035	429	0.6%	7'171	9.5%	14'472	19.1%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2018-2035	-280'521	-2.6%	661'644	6.1%	1'681'970	15.4%
2. Sektor 2018-2035	-190'883	-4.1%	203'959	4.4%	631'591	13.6%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2018-2035	-89'638	-1.4%	457'685	7.3%	1'050'379	16.7%

Quelle: Prospektivmodell 2020 FPRE.

Abbildung 88 Entwicklung Geschäftsflächen und Perspektiven 2035

Entwicklung Bruttogeschossfläche (m²)



Perspektiven 2035 (Geschäft) pro Jahr, Trend

Stadt St. Gallen	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	331
2. Sektor p.a.	27
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	304
Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	23'261
2. Sektor p.a.	3'599
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	19'663
MS-Region St.Gallen	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	498
2. Sektor p.a.	76
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	422
Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	38'920
2. Sektor p.a.	11'998
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	26'923

Quelle: Prospektivmodell 2020 FPRE.

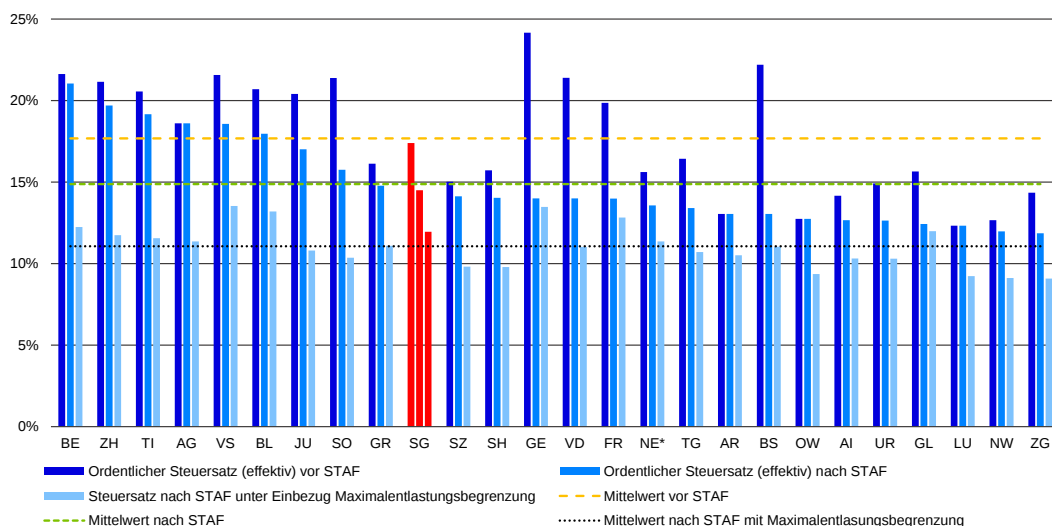
4.5 Steuern juristische Personen

Die Steuerpolitik ist ein zentraler Standortfaktor. Die Steuerreform auf Ebene Bund – als Reaktion auf die Abschaffung der privilegierten Besteuerung von Statusgesellschaften infolge des Drucks aus der OECD – ist am 1. Januar 2020 (zusammen mit der AHV-Finanzierung – STAF) in Kraft getreten. In vielen Schweizer Kantonen ist die Umsetzung bzw. sind weitere Reformen weit fortgeschritten oder bereits abgeschlossen.

Per Anfang 2021 weist der Kanton Zug, gemessen am Kantonshauptort, die tiefste kantonale Gewinnsteuer aller Schweizer Kantone auf, gefolgt von Nidwalden, Luzern, Glarus und dem Kanton Uri. Der Kanton Schaffhausen hat derweil auf den 1. Januar eine Satzreduktion von 15.7% auf 14.0% vorgenommen und plant per 1. Januar 2025 eine weitere Reduktion auf 12.3%. Der Kanton St. Gallen hat im Rahmen der STAF eine Reduktion der Steuerbelastung durch die Gewinnsteuer von 17.4% auf 14.5% erwirkt und liegt damit aktuell auf dem 17. Platz. Unter Einbezug der Maximalentlastungsbegrenzung reduziert sich die Gewinnsteuer im Kanton St. Gallen auf 11.95%. In der Rangliste verliert der Kanton in dieser Betrachtung 3 Plätze und rangiert noch auf dem 20. Platz unter den 26 Kantonen.

Nach der vollständigen Umsetzung der STAF im Stichtag 2025 liegt der Kanton St. Gallen gemäss BAK Taxation Index auf dem 17. Rang. In dieser Betrachtung bzw. in dieser Rangierung unberücksichtigt bleiben jedoch mögliche Abzüge von Forschung und Entwicklung. Im Falle einer hohen Forschungsintensität erhöht sich die relative kantonale steuerliche Attraktivität einzelner Kantone teils beträchtlich. Für den Kanton St. Gallen führt diese Betrachtung dazu, dass er im interkantonalen Vergleich einen Platz verliert und nunmehr auf den 18. Platz rangiert. Bei ausschliesslicher Forschungstätigkeit würde der Kanton St. Gallen abermals einen Platz verlieren und noch auf dem 19. Platz rangieren. Die relative steuerliche Attraktivität nimmt mit zunehmender Forschungsintensität ab.

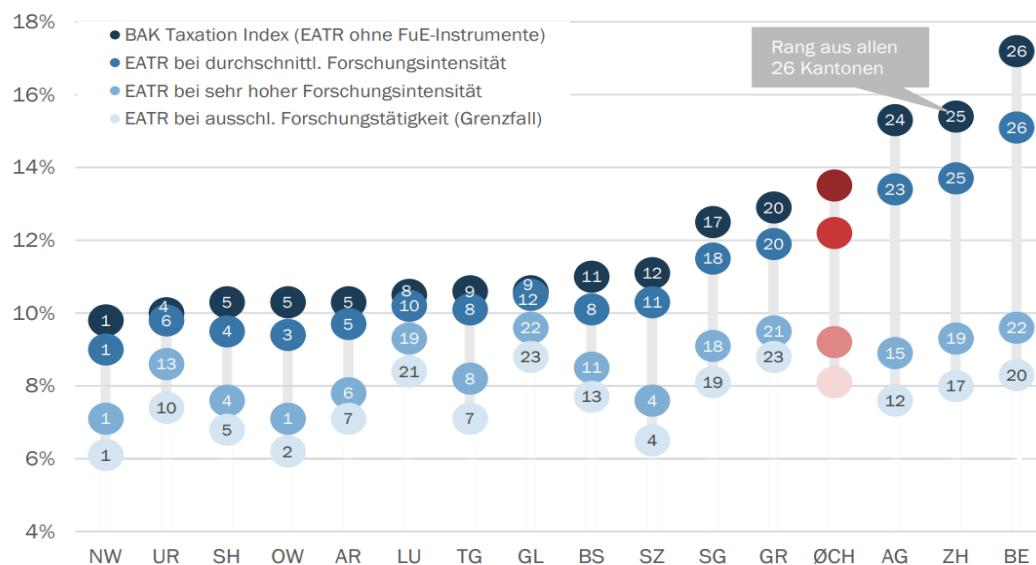
Abbildung 89 Kantonale Gewinnsteuern in %



*Steuersatz nach Reform unter Berücksichtigung Maximalentlastungsbegrenzung liegt bei 9.23% (mit Step-up) bzw. 11.46% (ohne Step-up). Anmerkungen: Rangiert nach ord. Steuersatz nach STAF. Die Angaben basieren auf dem Stand vom 31. März 2021.

Quelle: KMPG, EY, Darstellung FPRE.

Abbildung 90 Kantonale Durchschnittssteuerbelastung (EATR)



Anmerkung: Die Berechnungen wurden für alle Kantone durchgeführt. In der Abbildung sind jedoch nur an einem Projekt beteiligten Kantone sowie der BIP-gewichtete Durchschnitt über alle 26 Kantone ausgewiesen (ØCH). Abgebildet ist die effektive Durchschnittssteuerbelastung (EATR) nach der vollständigen Umsetzung der STAF im Stichtag 2025 in den Kantonshauptorten in % für verschiedene Investitions- bzw. Unternehmenstypen

Quelle: BAK Economics, ZEW.

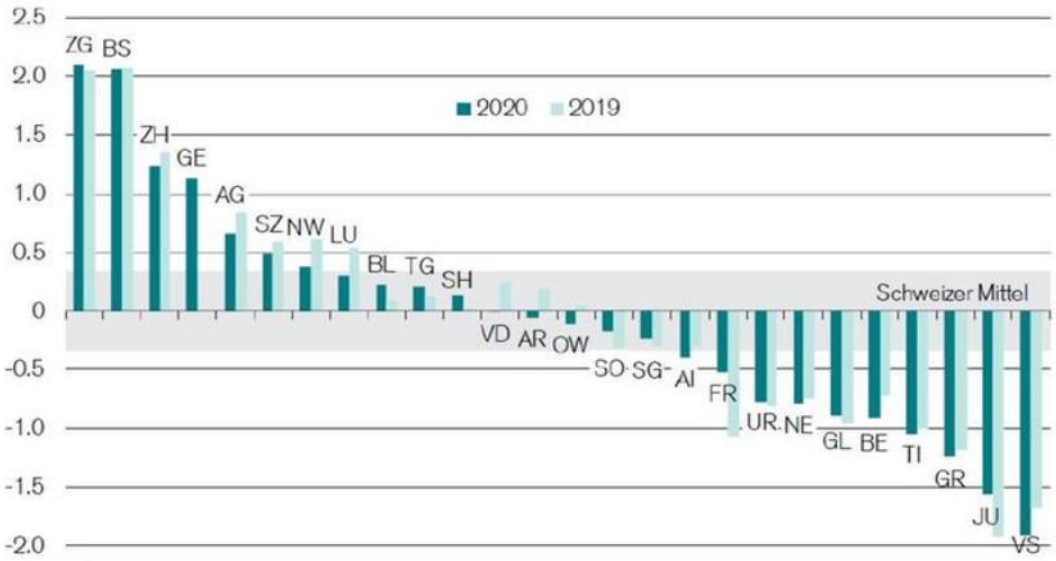
4.6 Standortqualitäten

Neben der steuerlichen Attraktivität spielen auch andere Faktoren eine wesentliche Rolle für die Standortattraktivität. So sind etwa in wissensintensiven Wirtschaftsbereichen hochqualifizierte Mitarbeitende ein zentraler Produktionsfaktor. Produktionsnahe oder kaufmännische Unternehmen sind auf Arbeitskräfte mit Berufsausbildung angewiesen. Die Verfügbarkeit von Fachkräften und Hochqualifizierten an einem Standort basiert nicht nur auf den in der jeweiligen Region wohnhaften Personen, sondern auch auf Zupendlern und Grenzgängern. Auch die Erreichbarkeit spielt eine wichtige Rolle. Bei Letzterer spielt neben der verfügbaren Anzahl Personen und Beschäftigten auch die Erreichbarkeit von wichtigen Infrastrukturen wie etwa einem Flughafen eine Rolle.

Ökonomen der Credit Suisse berechnen auf jährlicher Basis einen Standortqualitätsindikator (SQI Credit Suisse). Im kantonalen Ranking liegt der Kanton St. Gallen auf dem 16. Rang. Auf Ebene der Schweizer Wirtschaftsregionen – die Schweiz besteht aus rund 110 Wirtschaftsregionen – liegt die Region St. Gallen/Rorschach auf dem 34. Rang. Auf dem ersten Platz liegt die Stadt Zürich, gefolgt von der Wirtschaftsregion Lorzenebene/Ennetsee (Zug) auf Platz zwei und Basel-Stadt auf Platz drei.

Bei den Teilratings schneidet die Wirtschaftsregion St. Gallen/Rorschach zum einen bei der Erreichbarkeit der Bevölkerung und der Erreichbarkeit der Beschäftigten wie auch bei der Verfügbarkeit von Fachkräften leicht überdurchschnittlich bzw. besser ab als das Schweizer Mittel. Zum anderen beurteilen die Ökonomen der Credit Suisse auch die steuerliche Attraktivität für natürliche und juristische Personen als überdurchschnittlich gut, wobei das Teilrating steuerliche Attraktivität für juristische Personen den höchsten Indexwert annimmt. Unterdurchschnittlich schneiden hingegen einzig das Teilrating Verfügbarkeit von Hochqualifizierten ab. Just auf dem Schweizer Mittel liegt derweil der Teilindikator Erreichbarkeit von Flughäfen.

Abbildung 91 Standortqualität der Schweizer Kantone



Anmerkungen: Synthetischer Index: CH=0.
Quelle: Credit Suisse.

Abbildung 92 Teilindikatoren Standortqualitätsindikator (SQI) Credit Suisse

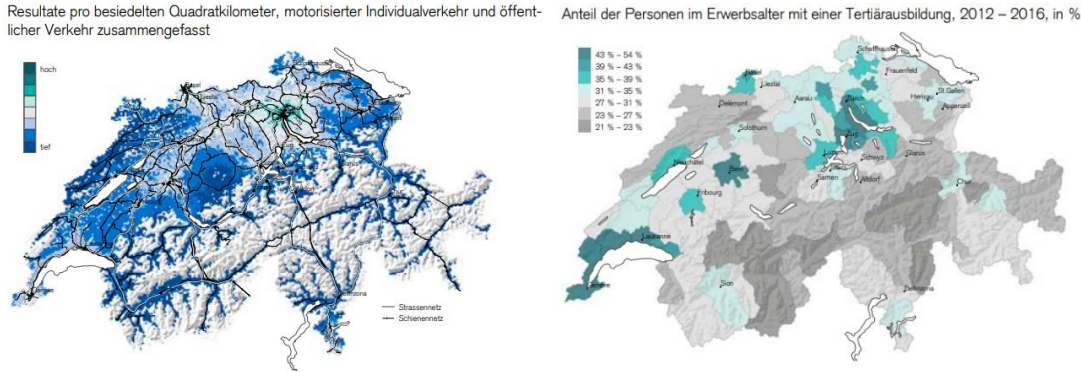
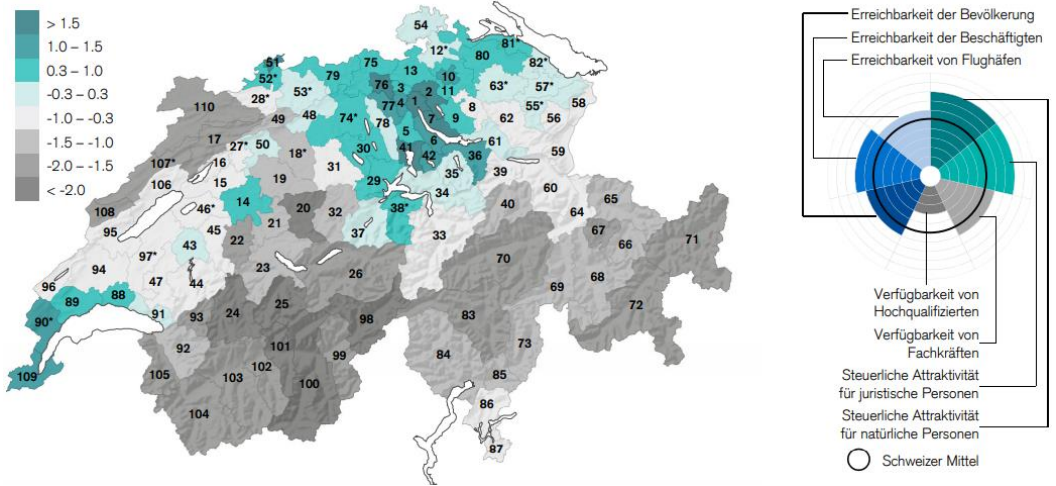


Abbildung 93 Standortqualität der Schweizer Wirtschaftsregionen 2020



Anmerkung: Die 110 Schweizer Wirtschaftsregionen bilden die wirtschaftlichen Gegebenheiten bestmöglich ab und verlaufen nicht immer entlang der politischen Grenzen. Kantonsübergreifende Wirtschaftsregionen sind mit einem Stern gekennzeichnet.

Abbildung 94 Standortqualitäten ausgewählter Schweizer Wirtschaftsregionen 2020



Anmerkung: Die 110 Schweizer Wirtschaftsregionen bilden die wirtschaftlichen Gegebenheiten bestmöglich ab und verlaufen nicht immer entlang der politischen Grenzen. Kantonsübergreifende Wirtschaftsregionen sind mit einem Stern gekennzeichnet.

Quelle: SQL Credit Suisse.

4.7 Bauzonendimensionierung Arbeitsnutzungen

Der Geschäftsflächenbedarf in der Stadt St. Gallen betrug im Jahr 2018 insgesamt rund 565 Hektar für alle Geschäftsflächen und 137 Hektar für reine Büroflächen. Betrachtet man die Nachfragersegmente im Büromarkt so wird ersichtlich, dass das Segment der öffentlichkeitsnahen Betriebe mit 33.0% am stärksten vertreten ist, gefolgt von den Segmenten der Lokalen Dienstleister (16.0%) und der Diskreten Berater (12.2%).

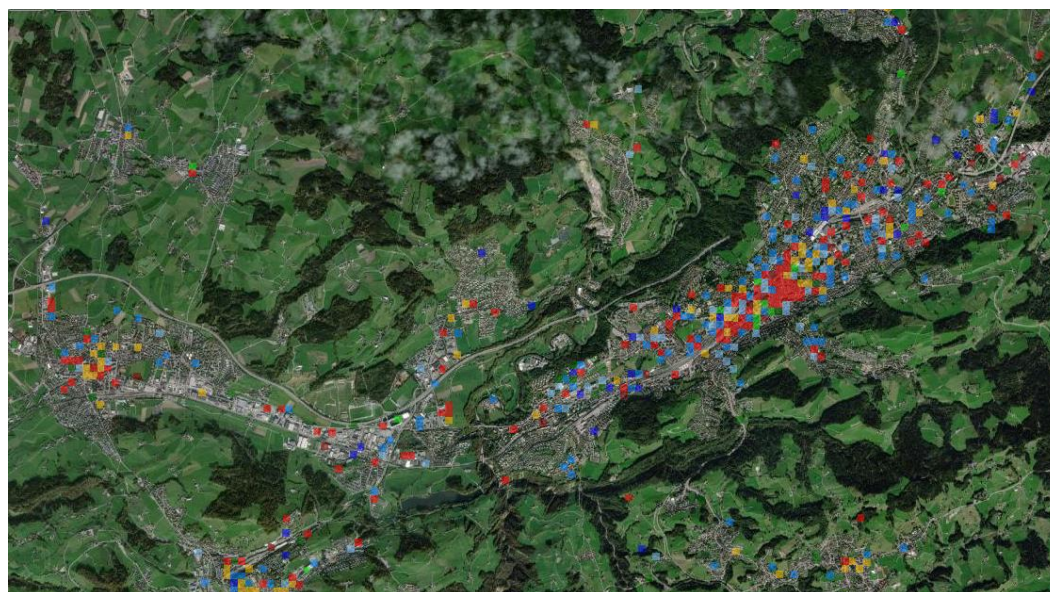
Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung verfügte die Stadt St. Gallen im Jahr 2017 über eine Bauzonenfäche für Arbeitsnutzung von insgesamt ca. 316 Hektar, das sind ca. 23% der gesamten Bauzonenfäche (Wohnen und Arbeitsnutzung). Davon waren mindestens 16% unbebaut, was einer verfügbaren Fläche von unbebauten Arbeitsnutzungen von rund 49.8 Hektar entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonereserven für wirtschaftliche Aktivitäten in der Stadt St. Gallen unter dem der MS-Region St. Gallen (ca. 18%) und unter dem der FPRE-Region Ostschweiz (ca. 21%). Zwischen den Jahren 2012 und 2017 konnte ein Rückgang der unbebauten Bauzonenfächen für Arbeitsnutzungen festgestellt werden.

Tabelle 15 Geschäftsflächenbedarf 2018 (ha BGF): Stadt St. Gallen

	Büroflächen	Andere	Total
2. Sektor	8.0	159.2	167.2
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)	128.9	268.8	397.7
Verkauf	5.3	35.4	40.7
Gastronomie	0.8	15.5	16.2
Beherbergung	0.2	3.1	3.2
Total	136.9	428.0	564.9

Quelle: Modellierungen FPRE.

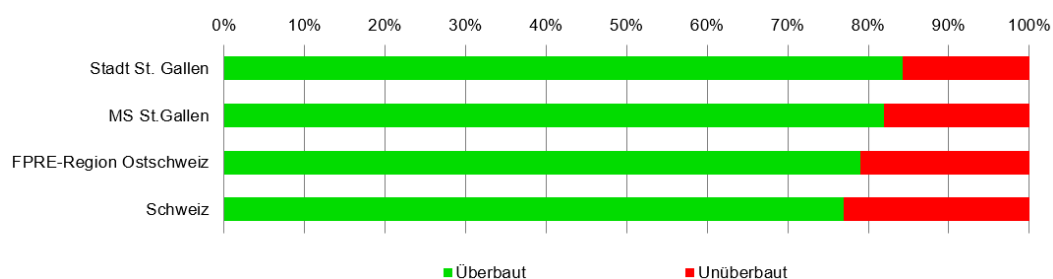
Abbildung 95 Räumliche Verteilung Nachfragersegmente Büro (2018)



Anmerkung: Die Nachfragersegmente im Büromarkt sind eine Klassifikation der für den Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen der Wertschöpfung, Kundenintensität und Betriebsgrösse. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Büromarkt umzusetzen grundlegend unterscheiden. Sie basieren auf der Betriebszählung des Bundesamtes für Statistik. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage.

Quelle: FPRE & CSL Immobilien.

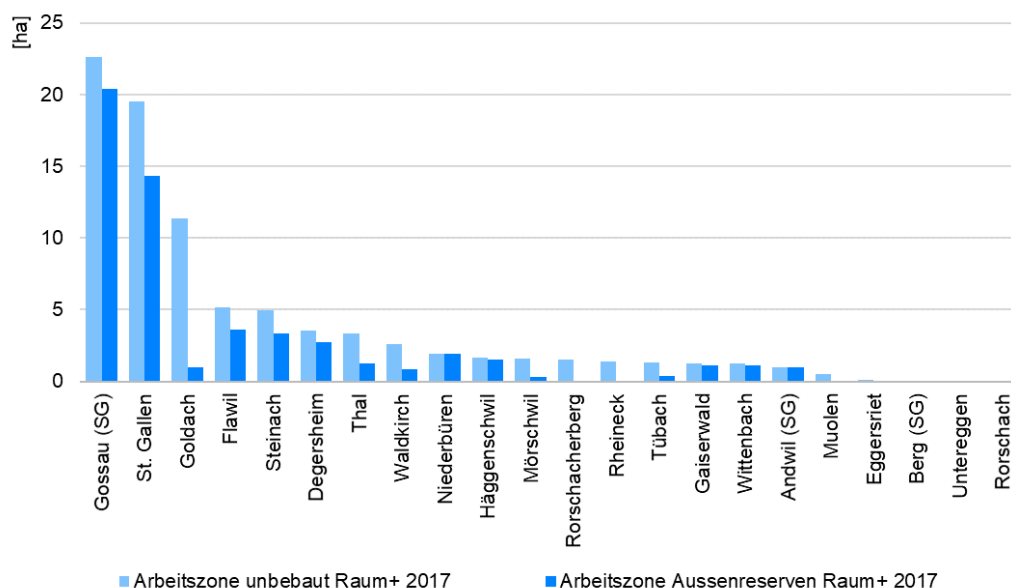
Abbildung 96 Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen FPRE.

Analysiert man die Zahlen der absoluten Flächenreserven, bereitgestellt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton St. Gallen – erhoben mit der Methode Raum⁺ – auf Ebene Gemeinde, so zeigt sich, dass es sich bei den bestehenden Reserven in der Stadt St. Gallen um rund 48.9 ha in unbebauten Wohn- und Mischzonen handelt. Zudem bestehen in der Stadt St. Gallen rund 28.4 ha an Aussenreserven in Wohn- und Mischzonen. Flächen in reinen Arbeitszonen bestehen, gemäss Erhebung mit der Methode Raum⁺, sowohl rund 19.5 ha in unbebauten Arbeitszonen sowie rund 14.4 ha Aussenreserven.

Abbildung 97 Flächenkapazität der Gemeinden der Region St. Gallen, 2017



Quelle: AREG/AWA Kanton St. Gallen, Darstellung FPRE.

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist in den kommenden Jahren bis 2035 im mittleren Szenario und bei gleichbleibender Raumplanungspolitik in der Stadt St. Gallen mit einer positiven Zusatznachfrage von knapp 40 Hektar (7.0%) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen.

Tabelle 16 Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): Stadt St. Gallen

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2018-2035	101	0.2%	5'625	9.0%	11'606	18.6%
2. Sektor 2018-2035	-476	-4.3%	454	4.1%	1'462	13.3%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2018-2035	577	1.1%	5'171	10.1%	10'145	10.1%
Bruttogeschossfläche (ha) 2018-2035	-9.62	-1.7%	39.54	7.0%	92.79	16.4%
2. Sektor 2018-2035	-8.01	-4.8%	6.12	3.7%	21.42	12.8%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2018-2035	-1.61	-0.4%	33.43	8.4%	71.37	17.9%

Quelle: Prospektivmodell 2020 FPRE.

Bei Gegenüberstellung der zukünftig notwendigen Geschossflächen gemäss Prospektivmodell (39.5 ha) mit den vorhandenen Flächenreserven (49.8 ha gemäss Bundesamt für Raumentwicklung) fällt auf, dass die Reserven bis im Jahr 2035 ausreichend sein könnten. Ein Vergleich mit den Zahlen von Raum⁺ ist hier schwierig, da unklar ist, wie viele Hektaren Flächen für Arbeitsnutzungen in den Misch- und Arbeitszonen zur Verfügung stehen.

Ein simpler Vergleich von theoretisch zur Verfügung stehenden Flächen mit prospektiv nachgefragten Mengengerüsten greift aber oft zu kurz. So zeigt die Flächenpotenzialanalyse bezüglich Arbeitsplatznutzungen von Raum⁺ (2017)² auf, dass die Schere zwischen der Gesamtfläche der Arbeitsplatzpotenziale und der Fläche der tatsächlich verfügbaren und geeigneten Potenziale im gesamten Kanton St. Gallen in der jüngsten Vergangenheit weiter aufgegangen ist. Der Anteil der blockierten Flächen ist von 16% auf 17% gestiegen. Die differenzierte Nutzwertanalyse zeigt jedoch, dass die wirklich geeigneten und verfügbaren Flächen deutlich abgenommen haben (von 10% auf 6%). Inwiefern sich diese Situation in der Stadt St. Gallen präsentiert, lässt sich an dieser Stelle nicht beantworten.

Aufgrund der knappen Übereinstimmung zwischen vorhandenen und unbebauten Reserven (49.8 ha gemäss Bundesamt für Raumentwicklung) und prospektiv nachgefragter Menge (gemäss Prospektivmodell FPRE) scheint es jedoch wahrscheinlich, dass zumindest einige dieser Flächen nicht sofort verfügbar und/oder nicht marktfähig sein dürften. Fazit aus Sicht der Standortförderung beim Amt für Wirtschaft und Arbeit ist, dass die bisherigen Anstrengungen bezüglich der Arealentwicklung noch nicht ausreichen, um Flächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen. Die Komplexität und der Aufwand für die Innenentwicklung werden zum Teil unterschätzt. Die Verfügbarkeit gut geeigneter Areale ist ein Schlüssel-Standfaktor und sofort verfügbare Grundstücke sind für erfolgreiche Firmen-Ansiedlungen beziehungsweise Firmenexpansionen von grosser Wichtigkeit. Solche Projekte werden häufig kurzfristig geplant, so dass bei einer mangelnden Verfügbarkeit von Bauland diese zu scheitern drohen oder in einem

² Quelle: Flächenpotenzialanalyse für den Kanton St. Gallen 2017, S.30ff.

anderen Kanton oder gar im Ausland realisiert werden. Die ständige Aufbereitung von geeigneten Arealen ist daher eine zentrale Aufgabe der Standortförderung.

4.8 Fazit

- Die Entwicklung der Beschäftigung, gemessen in Vollzeitäquivalente (VZA), zwischen 2008 und 2018 fällt in der Stadt St. Gallen ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Während sich die Anzahl VZA in diesem Zeitfenster um 8.9% erhöhte, fiel das Wachstum in der FPRE-Region Ostschweiz mit einem Plus von 4.0% ungleich weniger hoch aus. Dabei fiel das Beschäftigungswachstum in der Stadt St. Gallen mit einem Plus von 2.8% noch deutlich tiefer aus;
- Im Vergleich zu den zehn grössten Schweizer Städten liegt die Gründungsquote in der Stadt St. Gallen mit einem Mittel von 6.9% für die Jahre 2013 bis 2018 auf unterdurchschnittlichem Niveau. Auch im Vergleich zur Gesamtschweiz liegt die Gründungsquote, sowohl in der Stadt St. Gallen, im Kanton St. Gallen wie auch allgemein in der gesamten Grossregion Ostschweiz leicht tiefer;
- Betrachtet man die Gründungen in technologie- und wissensintensiven Branchen als Anteil der dargestellten Unternehmensgründungen, so liegt die Stadt St. Gallen in etwa auf dem Niveau von Winterthur und leicht höher als Biel und Lugano, jedoch tiefer als die restlichen ausgewählten Schweizer Grossstädte;
- Zwischen 2008 und 2018 verzeichneten neben der Branchengruppe Administration, sozialen und öffentlichkeitsnahen Diensten (+7.8%) auch das Baugewerbe (0.8%), Verkehr, Lagerei und Logistik (0.4%), Finanzdienstleistungen (0.2%) sowie die traditionelle Industrie (0.1%) positive Wachstumsbeiträge. Alle anderen – insbesondere der Verkauf (-2.7%), die Spitzenindustrie (-1.5%) sowie Unternehmensdienstleistungen (-1.6%) erfuhr im Zeitraum von 2008 bis 2018 einen Stellenabbau;
- Grösstenteils deckt sich dieses Bild mit dem schweizweit beobachtbaren Strukturwandel. Einzig die Unternehmensdienstleistungen legten schweizweit beschäftigungsmässig zu, während sich in der Stadt St. Gallen ein Rückgang manifestierte;
- Der Anteil wissensintensiver Branchen liegt im Jahr 2018 in der Stadt St. Gallen bei rund 51.1% und damit nur unwesentlich tiefer als dies im Gemeindetyp «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» mit 51.5% der Fall ist. Das Wachstum wissensintensiver Branchen, gemessen an der Beschäftigung (VZA), fiel in der Stadt St. Gallen seit 2011 mit 11.6% leicht unterdurchschnittlich aus. So legten beispielsweise im Gemeindetyp wissensintensive Branchen beschäftigungsmässig um rund 12.6% zu;
- Deutlich tiefer fällt der Anteil von High-Tech-Branchen an der Gesamtbeschäftigung aus. Dieser liegt im Jahr 2018 in der Stadt St. Gallen bei tiefen 0.6% und – obschon dieser Anteil auch anderswo tief ausfällt – liegt damit auf dem tiefsten Niveau aller Vergleichsregionen. Auch das Wachstum der High-Tech-Branchen fiel zwischen 2011 und 2018 in der Stadt St. Gallen am tiefsten aus;
- Gemäss dem Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist zwischen den Jahren 2018 und 2035 im Szenario «Trend» und bei gleichbleibender Raumplanungspolitik in der Stadt St. Gallen von einer Zusatznachfrage von 395'444 m² (+7.0%, 23'261 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche (BGF) im Geschäftsflächenbereich und einem Arbeitsplatzwachstum von rund 5'625 Vollzeitstellen (+9.0%) zu rechnen;
- Der Kanton St. Gallen hat im Rahmen der STAF eine Reduktion der Steuerbelastung durch die Gewinnsteuer von 17.4% auf 14.5% erwirkt und liegt damit aktuell auf dem 17. Platz. Unter Einbezug der Maximalentlastungsbegrenzung reduziert sich die Gewinnsteuer im Kanton St. Gallen auf 11.95%. In der Rangliste verliert der Kanton in dieser Betrachtung 3 Plätze und rangiert noch auf dem 20. Platz unter den 26 Kantonen;
- Nach der vollständigen Umsetzung der STAF im Stichjahr 2025 liegt der Kanton St. Gallen gemäss BAK Taxation Index auf dem 17. Rang. In dieser Betrachtung unberücksichtigt bleiben jedoch mögliche Abzüge von Forschung und Entwicklung. Dabei nimmt die relative steuerliche Attraktivität des Kantons St. Gallen mit zunehmender Forschungsintensität ab;
- Bei den Teilratings des synthetischen Standortqualitätsindikators der Credit Suisse schneidet die Wirtschaftsregion St. Gallen/Rorschach zum einen bei der Erreichbarkeit der Bevölkerung und der Erreichbarkeit der Beschäftigten wie auch bei der Verfügbarkeit von Fachkräften leicht überdurchschnittlich ab. Auch die steuerliche Attraktivität für natürliche und juristische Personen wird als überdurchschnittlich gut betrachtet. Unterdurchschnittlich schneiden hingegen einzig das Teilrating Verfügbarkeit von Hochqualifizierten ab;
- Eine Fläche von knapp 50 Hektaren für Arbeitsnutzungen ist unbebaut (16%). Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in der Stadt St. Gallen unter dem der MS-Region St. Gallen (ca. 18%) und unter dem der FPRE-Region Ostschweiz (ca. 21%);

- Bei einem Vergleich der zukünftig notwendigen Geschossflächen gemäss Prospektivmodell (rund 40 ha) mit den vorhandenen Flächenreserven (knapp 50 ha) fällt auf, dass die Reserven bis ins Jahr 2035 ausreichend sein könnten. Dies gilt allerdings nur sofern sämtliche Flächenreserven tatsächlich verfügbar. Eine Studie von Raum⁺ zeigt für den Kanton St. Gallen, dass der Anteil an wirklich geeigneten und verfügbaren Flächen deutlich geringer ist als die Flächenreserve.

Literaturverzeichnis

AREG, 2017, Richtplan Kanton St. Gallen Stand November 2017. URL: https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/kantonaleplanung/richtplanung/_jcr_content/Par/sgch_downloadlist_21/DownloadListPar/sgch_download.ocFile/Richtplantext_Stand_September_2019.pdf (aufgerufen am 24. April 2021).

AREG/AWA, 2017, Ergebnisbericht der Flächenpotenzialanalyse für den Kanton St. Gallen 2017. URL: file:///O:/22550%20HEV%20SG%20Wohnstandort%20Kanton%20SG/05%20Literatur/Abschlussbericht_RaumPlus_SG_2017.pdf (aufgerufen am 26. April 2021).

Brühlhart, M., Jayson D., Raphael P., Jörg S (2019): Who bears the Burden of Local Taxes?

Carnazi Weber, S. Golay, S. (2005): Interne Migration in der Schweiz, Bundesamt für Statistik (BFS).

IDT-HSG, 2011. Die raumwirtschaftliche Bedeutung des Pendelns in der Schweiz. Kurzgutachten im Auftrag des BAV zum aktuellen Stand der Forschung. Institut für öffentliche Dienstleistungen und Tourismus Universität St. Gallen. Verfasst von Dr. Roland Scherer, Dr. Kristina Zumbusch, Katja Schwanke, Manfred Walser. URL: <https://ext.d-nsbp-p.admin.ch/NSBExterneStudien/externestudien/33/en/117.pdf> (aufgerufen am 1. Mai 2021).

Kantonsrat St. Gallen, 2018. Verkehrliche Entwicklung im Kanton St. Gallen 2019 bis 2023. URL: <https://www.sg.ch/content/dam/sgch/bauen/tiefbau/dokumente/17.%20Strassenbauprogramm.pdf> (aufgerufen am 2. Mai 2021).

SBG, 2018. Strassenbauprogramm Kanton St. Gallen. URL: <https://www.sg.ch/bauen/tiefbau/veroeffentlichungen.html> (aufgerufen am 26. April 2021).

Zürcher Kantonalbank (2008). Wertvoller Boden. Die Funktionsweise des Bodenmarktes im Kanton Zürich.

Impressum

Projekt

22550.3

Auftraggeber

Hauseigentümer-Verband Stadt St. Gallen

Poststrasse 10

Postfach 847

9001 St. Gallen

Kontakt

Remo Daguati

Ersteller

Fahrländer 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

Projektleitung

Christoph Vonwiller

Bearbeitung

Dominik Matter

Veronika Pichler

Christoph Vonwiller

Zeitraum

April – Mai 2021