

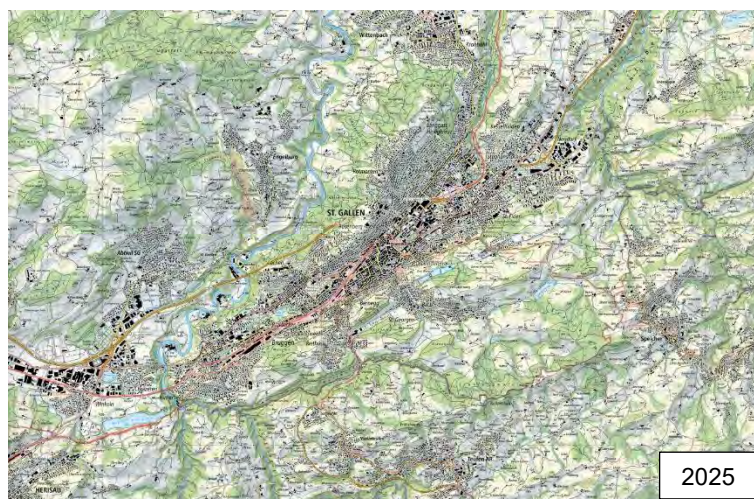
Wohnstandort St. Gallen

Sektionsstudie

Bericht vom 21. Januar 2026

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

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

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

Zusammenfassung

Demographie

- Ende 2024 weist die Stadt St. Gallen 78'863 Einwohner auf, verteilt auf 39'096 Haushalte;
- Zwischen 2015 und 2024 ist die Bevölkerung der Stadt im landesweiten Vergleich leicht unterdurchschnittlich gewachsen. Seit 2022 hat sich die Stadt aber deutlich dynamischer entwickelt als in den Jahren davor;
- Im Vergleich zu allen Städten der BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» fällt das Bevölkerungswachstum der letzten 10 Jahre in St. Gallen mit 4.4% durchschnittlich aus;
- Der positive internationale Wanderungssaldo – also der Überschuss der Zuzüge aus dem Ausland gegenüber den Wegzügen – leistete einen zentralen Beitrag zum Bevölkerungswachstum der Stadt St. Gallen und übertraf den gleichzeitig negativen Wanderungssaldo gegenüber dem Inland deutlich;
- Das Prospektivmodell von FPRE rechnet für die Stadt St. Gallen im Trendszenario zwischen 2024 und 2040 mit einem Bevölkerungswachstum von rund 14'500 Personen (+18.4%). Das prospektive Haushaltswachstum liegt im gleichen Zeitraum bei rund 8'100 (+20.6%). Damit liegt die Stadt über den Wachstumserwartungen der Vergleichsregionen (MS-Region St. Gallen, Kanton St. Gallen, FPRE-Region Ostschweiz, BFS-Gemeindetypologie, Schweiz);
- Die Nachfragersegmente von FPRE klassifizieren alle Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht» und «Lebensstil». Den grössten Anteil macht das individualisierte und eher Oberschichtige Nachfragersegment Urbane Avantgarde in der Stadt St. Gallen aus. Mittelschichtige Haushalte mit einem aufgeschlossenen Lebensstil, allen voran die Aufgeschlossene Mitte, aber auch die Etablierte Alternative haben sich in der Stadt St. Gallen zwischen 2000 und 2024 rückläufig bzw. unterdurchschnittlich entwickelt. Diese Entwicklung ist jedoch nicht aussergewöhnlich für eine Gemeinde der Typologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration»;
- In der Stadt St. Gallen macht die Lebensphase Älterer Single mit 20.2% den grössten Anteil an den Haushalten aus, gefolgt von Familien mit Kindern und Älteren Paaren. Zwischen 2000 und 2022 haben in der Stadt St. Gallen vor allem Junge Paare und Ältere Singles anteilmässig zugenommen, während sich der Anteil an Familien mit Kindern und Jungen Singles rückläufig entwickelt hat;
- Zwischen 2020 und 2024 sind gemäss der Umzugsmeldungen der Post insgesamt rund 10'800 Haushalte aus einer anderen Gemeinde nach St. Gallen gezogen, wobei der grösste Anteil aus der Stadt Zürich stammt. Weggezogen sind im gleichen Zeitraum rund 12'100 Haushalte, wobei Zürich auch den Spitzenplatz einnimmt;
- Grundsätzlich ist St. Gallen eine Arbeitsplatzgemeinde, was sich im stark positiven Pendlersaldo von knapp 34'000 Personen widerspiegelt. Am meisten Zupendler kommen aus den Gemeinden Gossau (SG), Wittenbach und Gaiserwald, während die grössten Anteile an Wegpendler nach Gossau (SG), Herisau und Zürich pendeln;
- Gemäss Wohn- und Lebensqualitätsindex von FPRE schneidet St. Gallen insbesondere bei den Indikatoren Zentralität, motorisierter Individualverkehr sowie Infrastruktur und Dienstleistungen sehr gut ab. Nur durchschnittlich fällt einzig die soziale und finanzielle Gleichheit aus. Die Stadt St. Gallen eignet sich entsprechend exzellent für die Nachfragegruppen junge, aufgeschlossene Singles und Paare, mittlere und ältere individualisierte Singles und Paare sowie individualisierte Familien.

Wohnungsmarkt

- Die Stadt St. Gallen weist Ende 2024 einen Bestand von 45'593 Wohneinheiten auf, wovon 3'113 Einfamilienhäuser und 42'480 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind;
- Während die Bautätigkeit zwischen 2015 und 2018 in St. Gallen deutlich unterdurchschnittlich ausgefallen ist, hat die Dynamik zwischen 2019 und 2023 etwas angezogen. Im Jahr 2024 ist der Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand wieder auf das Niveau vor 2019 gefallen;
- Seit Jahren fällt die Leerstandsquote in St. Gallen im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt eher hoch aus. Im Jahr 2025 liegt sie in der Stadt St. Gallen bei 2.30%, im Kanton St. Gallen bei 1.37% und schweizweit bei 1.00%;
- Das Preisniveau einer Neubau-Eigentumswohnung mit 4.5 Zimmern liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE in der Stadt St. Gallen bei CHF 1'069'000, was einem Quadratmeterpreis von 8'908 CHF/m² entspricht. In den letzten 5 Jahren haben die Preise von Eigentumswohnungen in der MS-Region St. Gallen um 23.3% zugelegt;
- Der Stückpreis eines freistehenden Neubau-Einfamilienhauses liegt in der Stadt St. Gallen gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei CHF 1'679'000, was einem Quadratmeterpreis von 12'437 CHF/m² HNF entspricht. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer Einfamilienhäuser in der MS-Region St. Gallen um 16.7% zugelegt;
- Die Nettomarktmiete einer Neubau-Mietwohnung mit 4.5 Zimmern liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE an mittleren Lagen bei 2'140 CHF/Monat, was einem Quadratmeterpreis von 233 CHF/m²a entspricht. Die Marktmieten haben sich in der MS-Region St. Gallen in den letzten 5 Jahren um 9.6% verändert;
- Hinsichtlich des Preisniveaus bestehen grosse räumliche Unterschiede innerhalb der Stadt St. Gallen, aber auch im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden. Beispielsweise liegen die Marktwerte für Eigentumswohnungen im Nordostquartier rund 34% über dem mittleren Preisniveau in der Stadt, während die Marktwerte im Quartier Rechen rund 11% tiefer ausfallen;
- Der aus den Rückmeldungen der befragten Immobilienexperten berechnete Preiserwartungsindex notiert sowohl für Wohneigentum (EWG und EFH), als auch für Mietwohnungen im positiven bzw. im Wachstumsbereich. Entsprechend kann damit gerechnet werden, dass die Marktwerte bzw. Marktmieten in den kommenden 12 Monaten weiter steigen dürften;
- Im kantonalen Vergleich der Steuerbelastung natürlicher Personen kommt St. Gallen gemäss KPMG auf Rang 8 zu liegen. Betrachtet man die Steuerbelastung für einen konfessionslosen Familienhaushalt mit zwei Kindern und einem Bruttoarbeitseinkommen von CHF 100'000 (zwei Einkommen, Verteilung 70/30), liegt die Steuerbelastung in der Stadt St. Gallen im Referenzjahr 2025 bei 4.67%, was im innerkantonalen Vergleich hoch ist. Die Gesamtsteuerbelastung eines konfessionslosen, ledigen Steuerpflichtigen ohne Kinder und mit einem Bruttoarbeitseinkommen von 70'000 CHF liegt bei 11.76%. Dies ist im Vergleich zu den anderen Gemeinden des Kantons hoch;
- Der Anteil an steuerpflichtigen Normalfällen, welche in der Stadt St. Gallen ein reines Einkommen von bis zu CHF 30'000 aufweisen, ist seit 2015 konstant, während der Anteil mit einem Reineinkommen von mehr als CHF 75'000 zwischen 2013 und 2022 leicht zugenommen hat.;
- Berücksichtigt man neben der Steuerbelastung auch noch die Wohnkosten, so liegt das modellierte verfügbare Einkommen von ledigen Personen in fast allen Gemeinden der MS-Region St. Gallen höher als in der Stadt St. Gallen. Für Familienhaushalte fällt der Unterschied im verfügbaren Einkommen in Abhängigkeit der Wohngemeinde noch etwas höher aus, als es für eine ledige Person der Fall ist;
- Hinsichtlich der Auswertung der Credit Suisse zur finanziellen Wohnattraktivität von 2021 liegt der Kanton St. Gallen im Mittelfeld und weist sowohl leicht unterdurchschnittliche Fixkosten (Wohnkosten, Nebenkosten usw.) als auch leicht unterdurchschnittliche obligatorische Abgaben (Einkommens- und Vermögenssteuern, obligatorische Krankenversicherung usw.) auf;
- Gemäss Flächenpotenzialanalyse bestehen im Kanton St. Gallen grundsätzlich noch genug Reserven für die Unterbringung der in den nächsten 15 bis 20 Jahren erwarteten zusätzlichen Einwohner, falls die bestehenden Potenziale mobilisiert werden. Regional gibt es jedoch deutliche Unterschiede, insbesondere in der Region St. Gallen liegt das erwartete Bevölkerungswachstum deutlich über der Kapazität der Bauzonenreserven;
- Gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung 2017 des Kantons St. Gallen müsste die Stadt unter der Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zusätzliche 83 Hektare Land der Wohn- und Mischzone zugeordnet werden, um den Bedarf für die nächsten 25 Jahre decken zu können;
- Der öffentlichen Hand stehen verschiedene planungs-, ordnungs- und fiskalrechtliche Instrumente zur Mobilisierung von Baulandreserven zur Verfügung. Aus Eigentümersicht sind vor allem solche Instrumente positiv zu bewerten, die Planungssicherheit, klare baurechtliche Rahmenbedingungen, beschleunigte Genehmigungen und finanzielle Anreize bieten.

Wirtschaft

- Die Stadt St. Gallen weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS 7'293 Betriebe mit 87'789 Beschäftigten auf. Von den 64'788 vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind 103 (<1%) im 1. Sektor, 10'600 (16%) im Industrie- und 54'085 (83%) im Dienstleistungssektor angesiedelt;
- Die Dynamik des Arbeitsmarkts ist in der Stadt St. Gallen zwischen 2014 und 2023 im Vergleich zur landesweiten Entwicklung unterdurchschnittlich ausgefallen. So hat sich die Anzahl VZA in diesem Zeitraum schweizweit um 11.1% erhöht, während das Wachstum in St. Gallen mit 8.6% zu beziffern ist;
- Die Beschäftigungsdichte, definiert als das Verhältnis der Anzahl Erwerbstätiger zur ständigen Wohnbevölkerung, liegt in der Stadt St. Gallen mit rund 112 Beschäftigten pro 100 Einwohnern auf einem überdurchschnittlichen Niveau im Vergleich der «Kernstädte einer mittelgrossen Agglomeration»;
- Gut ein Drittel der Beschäftigten in der Stadt St. Gallen, gemessen in Vollzeitäquivalenten, arbeitet im Jahr 2023 in der Branchengruppe administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste. Weiter fällt ein grosser Anteil der VZA auf die Branchengruppen Unternehmensdienstleistungen und Finanzdienstleistungen aus;
- Zwischen 2012 und 2023 vermochten in allen Vergleichsregionen insbesondere die Branchengruppen administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste sowie Unternehmensdienstleistungen Stellen aufzubauen. In der Stadt St. Gallen haben sich weiter die Branchengruppen Finanzdienstleistungen, Unterhaltung und Gastgewerbe sowie Verkehr, Lagerei und Logistik positiv entwickelt, während allen voran der Verkauf und der Grosshandel Stellen abgebaut haben;
- Der Anteil wissensintensiver Branchen (u.a. IT, Rechts- und Steuerberatung, Forschung und Entwicklung) liegt in der Stadt St. Gallen im Jahr 2023 bei 56.3% und damit leicht höher als dies in der BFS-Gemeindetypologie «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 2012 mit 23.2% leicht unterdurchschnittlich aus;
- Für die Jahre 2018 bis 2022 liegt die Gründungsquote in der Stadt St. Gallen bei rund 7.1%. Im Vergleich zur Gesamtschweiz liegt die Gründungsquote damit auf einem leicht tieferen Niveau;
- Gemäss Prospektivmodell Geschäft 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Stadt St. Gallen mit einem Beschäftigungswachstum von 8'420 VZA auszugehen, was knapp 500 VZA pro Jahr entspricht. Die damit einhergehende Zusatznachfrage im Geschäftsflächenbereich wird bis 2040 mit rund 502'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) beziffert, was rund 29'500 m² BGF pro Jahr entspricht (+10.3%);
- Die durchschnittlichen Gewinnsteuersätze liegen schweizweit im Jahr 2025 bei 14.40%. Gemäss Auswertung der Gewinnsteuersätze der KPMG liegt der Kanton St. Gallen im Jahr 2025 mit einem Steuersatz von 14.29% auf Platz 14 von 26. Hinsichtlich der STAF-Steuerinstrumente schöpft der Kanton St. Gallen die Massnahmen zur Förderung innovativer Tätigkeiten nicht vollständig aus;
- Gemäss Makro-Lagering Wohnen von FPRE ist die Stadt St. Gallen aus Investorensicht aktuell ein exzellenter Standort für die Nutzung Mietwohnungen mit relativem Verbesserungspotential (im Vergleich zu allen anderen Standorten);
- In der UBS Studie zum Wohnattraktivitätsindikator vom Oktober 2024 belegt die Stadt St. Gallen in der Region Bodensee für niedrige, mittlere und auch hohe Haushaltseinkommen und -vermögen den ersten Platz. Die IHK St. Gallen - Appenzell beurteilt die Aussagekraft des Indikators kritisch: Zwar sei der Indikator ein nützliches Orientierungsinstrument und ermöglicht den regionalen Vergleich von Gemeinden, es handelt sich aber nicht um eine allgemein gültige Quantifizierung der Wohnattraktivität. Für politische und wirtschaftliche Entscheidungen ist es zudem unabdingbar, zusätzlich Daten und Analysen zu berücksichtigen;
- Im kantonalen Standortqualitätsranking, welches von der Credit Suisse 2023 zum letzten Mal erhoben wurde, liegt der Kanton St. Gallen auf dem 16. Platz. In St. Gallen fällt die Steuerbelastung, sowohl für natürliche als auch für juristische Personen, leicht tiefer aus als im landesweiten Durchschnitt, während der Kanton bei der Verfügbarkeit von Hochqualifizierten leicht unterdurchschnittlich abschneidet;
- Der kantonale Wettbewerbsindikator 2025 der UBS verortet St. Gallen auf Platz 11, was eine Verbesserung von 2 Rängen im Vergleich zu 2023 entspricht. Damit weist der Kanton nach wie vor solide Wachstumsaussichten auf;
- Eine Fläche von knapp 50 Hektaren Bauzonen für Arbeitsnutzungen ist unbebaut (ca. 14%). Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in der Stadt St. Gallen unter dem der MS-Region St. Gallen (ca. 16%) und unter dem der FPRE-Region Ostschweiz (ca. 19%);
- Bei einem Vergleich der zukünftig notwendigen Geschossflächen gemäss Prospektivmodell (rund 50 ha) mit den vorhandenen Flächenreserven (knapp 50 ha) fällt auf, dass die Reserven auf kantonaler Ebene bis ins Jahr 2040 ausreichen könnten. Dies gilt allerdings nur, sofern sämtliche Flächenreserven tatsächlich verfügbar sind. Die Flächenpotenzialanalyse zeigt für den Kanton St. Gallen, dass der Anteil an tatsächlich kurzfristig und wirtschaftlich nutzbaren 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	2
2	Demographie	3
2.1	Bevölkerungsentwicklung	3
2.2	Bevölkerungsprognosen	6
2.3	Bevölkerungsstruktur	7
2.3.1	Nachfragersegmente	7
2.3.2	Lebensphasen	11
2.4	Umzugsdynamik	15
2.5	Pendlerbeziehungen	16
2.6	Wohn- und Lebensqualität	18
2.7	Fazit	20
3	Wohnungsmarkt	21
3.1	Wohnungsbestand	21
3.2	Preisniveau	26
3.2.1	Eigentumswohnungen	26
3.2.2	Einfamilienhäuser	28
3.2.3	Mietwohnungen	30
3.2.4	Regionaler Vergleich	32
3.3	Steuern natürliche Personen	33
3.3.1	Steuersubstrat	36
3.4	Verfügbares Einkommen	38
3.4.1	Finanzielle Wohnattraktivität	40
3.5	Bauzonen Wohnen	41
3.5.1	Flächenpotenzialanalyse St. Gallen: Wohnzonen	45
3.6	Mikrolagequalitäten	48
3.7	Fazit	52
4	Wirtschaft	54
4.1	Arbeitsmarkt	54
4.2	Unternehmensgründungen	58
4.3	Branchenstruktur	58
4.4	Nachfrageperspektiven	64
4.5	Steuern juristische Personen	65
4.6	Standortqualitäten	66
4.6.1	Makro-Lagering Mietwohnungen	67
4.6.2	Wohnattraktivitätsindikator	68

4.6.3	Standortqualitätsindikator	69
4.6.4	Entwicklungsmonitor Kanton St. Gallen	69
4.6.5	Wettbewerbsfähigkeit	70
4.7	Bauzonen Arbeitsnutzungen	71
4.8	Fazit	73

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Kennzahlen Bevölkerung: Stadt St. Gallen	3
Tabelle 2	Perspektiven 2040 (Wohnen): Stadt St. Gallen	6
Tabelle 3	Nachfragersegmente 2023	8
Tabelle 4	Umzugsmeldungen (Haushalte): Stadt St. Gallen	15
Tabelle 5	Zu- und Wegzüge: Stadt St. Gallen	16
Tabelle 6	Wohn- und Lebensqualitäts-Index 2025	19
Tabelle 7	WLQI für Nachfragegruppen	19
Tabelle 8	Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt St. Gallen	21
Tabelle 9	Wohnflächen (m ²) nach Haushaltstyp 2024	23
Tabelle 10	Leerstand nach Wohnungstyp: Stadt St. Gallen	26
Tabelle 11	Marktwerte von Eigentumswohnungen: Stadt St. Gallen	26
Tabelle 12	Marktwerte von Einfamilienhäusern: Stadt St. Gallen	28
Tabelle 13	Marktmieten (netto) von Wohnungen: Stadt St. Gallen	30
Tabelle 14	Marktwerte / Marktmieten in der Region	32
Tabelle 15	Durchschnittliches Reineinkommen: alle natürlichen Personen (CHF)	37
Tabelle 16	Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven 2022: Stadt St. Gallen	47
Tabelle 17	Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt St. Gallen	54
Tabelle 18	Kennzahlen Arbeitsmarkt nach Sektor 2023: Stadt St. Gallen	55
Tabelle 19	Kernbranchen 2023: Stadt St. Gallen	60
Tabelle 20	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Stadt St. Gallen	64
Tabelle 21	Geschäftsflächenbedarf 2023 (m ² BGF): Stadt St. Gallen	71

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Grossräumige Einbettung der Untersuchungsregion	2
Abbildung 2	Indexierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung	3
Abbildung 3	Bevölkerungsentwicklung in Gemeinden mit gleicher Gemeindetypologie*	4
Abbildung 4	Wanderungssaldi: Stadt St. Gallen	4
Abbildung 5	Bevölkerungsdichte (Einwohner / ha) 2000	5
Abbildung 6	Bevölkerungsdichte (Einwohner pro ha) 2023	5
Abbildung 7	Perspektiven 2040 (Wohnen) im Vergleich	6
Abbildung 8	Perspektiven 2040 (Wohnen) in Gemeinden mit gleicher Gemeindetypologie*	7
Abbildung 9	Verteilung der Nachfragersegmente 2023: Stadt St. Gallen	8
Abbildung 10	Veränderung der Anteile der Nachfragersegmente 2000-2023	9
Abbildung 11	Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial,)	9
Abbildung 12	Räumliche Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen	10
Abbildung 13	Räumliche Verteilung Anteil unterschichtige Haushalte	10
Abbildung 14	Räumliche Verteilung Anteil überschichtige Haushalte	11
Abbildung 15	Anteile Nachfragersegmente im Vergleich mit umliegenden Gemeinden	11
Abbildung 16	Lebensphasen 2023	12
Abbildung 17	Verteilung der Lebensphasen 2023: Stadt St. Gallen	12
Abbildung 18	Veränderung der Anteile der Lebensphasen 2000-2023	13
Abbildung 19	Räumliche Verteilung der Lebensphasen	13
Abbildung 20	Räumliche Verteilung der Anteile Familienhaushalte	14
Abbildung 21	Räumliche Verteilung der Anteile älterer Haushalte	14
Abbildung 22	Anteile Lebensphasen im Vergleich mit umliegenden Gemeinden	15
Abbildung 23	Herkunft der Zuzüger, jährlicher Mittelwert 2020-2024	16
Abbildung 24	Pendlerbeziehungen 2020	17
Abbildung 25	Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)	17
Abbildung 26	Pendler: Modal Split (Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde)	18
Abbildung 27	Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2024: Wohnungen im MFH	22
Abbildung 28	Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2024: Einfamilienhäuser	22
Abbildung 29	Wohnungsbestand nach Bauperiode 2024: Wohnungen in MFH	23
Abbildung 30	Wohnungsbestand nach Bauperiode 2024: Einfamilienhäuser	23
Abbildung 31	Verteilung der Wohnfläche nach Zimmerzahl 2024	24
Abbildung 32	Wohnungsdichte pro Hektare 2023	24
Abbildung 33	Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand	25
Abbildung 34	Leerstandquote	25
Abbildung 35	Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen: Stadt St. Gallen	26
Abbildung 36	Marktwerte (CHF) von Eigentumswohnungen: FPRE-Region Ostschweiz	27
Abbildung 37	Preisentwicklung Eigentumswohnungen (Gesamtindex)	27
Abbildung 38	Preiserwartung Eigentumswohnungen: MS-Region St. Gallen	28
Abbildung 39	Verteilung der Marktwerte von EFH: Stadt St. Gallen	28
Abbildung 40	Marktwerte (CHF) von Einfamilienhäusern: FPRE-Region Ostschweiz	29
Abbildung 41	Preisentwicklung Einfamilienhäuser (Gesamtindex)	29
Abbildung 42	Preiserwartung Einfamilienhäuser: MS-Region St. Gallen	30

Abbildung 43	Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Stadt St. Gallen	30
Abbildung 44	Marktmieten (CHF/Mt. netto) von Wohnungen: FPRE-Region Ostschweiz	31
Abbildung 45	Preisentwicklung Mietwohnungen (Gesamtindex)	31
Abbildung 46	Preiserwartung Mieten von Wohnungen MS-Region St. Gallen	32
Abbildung 47	Einkommenssteuersätze in den Kantonen	33
Abbildung 48	Gesamtsteuerbelastung des Bruttoarbeitseinkommens 2025: Familien	34
Abbildung 49	Veränderung Steuerbelastung (Kantonshauptorte) 2016-2025: Familien	34
Abbildung 50	Gesamtsteuerbelastung des Bruttoarbeitseinkommens 2025: ledige Personen	35
Abbildung 51	Veränderung Steuerbelastung (Kantonshauptorte) 2016-2025: ledige Personen	35
Abbildung 52	Steuerbelastung nach Einkommensklasse (Kantonshauptorte) 2025: Familien	36
Abbildung 53	Steuerbelastung nach Einkommensklasse (Kantonshauptorte) 2025: ledige Personen	36
Abbildung 54	Steuerpflichtige Personen nach Klassen des reinen Einkommens (CHF)	37
Abbildung 55	Steuerkraft natürliche Personen (CHF/Kopf)	38
Abbildung 56	Verfügbares Einkommen in der MS-Region im Vergleich zur Stadt: ledige Personen	39
Abbildung 57	Verfügbares Einkommen in der MS-Region im Vergleich zur Stadt: Familien	39
Abbildung 58	Verfügbares Einkommen in der Gemeindetypologie im Vergleich zur Stadt: ledige Personen	40
Abbildung 59	Verfügbares Einkommen in der Gemeindetypologie im Vergleich zur Stadt: Familien	40
Abbildung 60	Finanzielle Wohnattraktivität der Schweizer Gemeinden 2021	41
Abbildung 61	Siedlungsgebiet und Bauzone	42
Abbildung 62	Schema des St. Galler Modells	42
Abbildung 63	Kapazitätsindex 2017: Gemeinden des Kantons St. Gallen	43
Abbildung 64	Kapazitätsindex 2017: Gemeinden der MS-Region St. Gallen	44
Abbildung 65	Flächenkapazität Wohnzonen (ha) 2017: Gemeinden der MS-Region	44
Abbildung 66	Option/Reduktion Siedlungsgebiet (ha) 2017: Gemeinden der MS-Region	45
Abbildung 67	Gesamtsiedlungsreserven pro raumnutzende Person	45
Abbildung 68	Flächenpotenziale 2020: Stadt St. Gallen	46
Abbildung 69	Strategieplan: Stadt St. Gallen	47
Abbildung 70	Erreichbarkeit mit dem ÖV	48
Abbildung 71	Erreichbarkeit auf der Strasse	49
Abbildung 72	ÖV-Güteklassen	49
Abbildung 73	Fahrzeit bis zur nächsten Autobahnauffahrt	50
Abbildung 74	Reisezeit zu Agglomerationen ÖV	50
Abbildung 75	Reisezeit zu Agglomerationen Strasse	51
Abbildung 76	Reisezeit zu Zentren ÖV	51
Abbildung 77	Reisezeit zu Zentren Strasse	52
Abbildung 78	Indexierte Entwicklung Arbeitsmarkt (Anzahl VZA)	54
Abbildung 79	Beschäftigungsdichte 2023 in Gemeinden mit gleicher Gemeindetypologie*	55
Abbildung 80	Räumliche Verteilung der Arbeitsstätten 2013	56
Abbildung 81	Räumliche Verteilung der Arbeitsstätten 2022	56
Abbildung 82	Räumliche Verteilung der Beschäftigten (VZA) 2013	57
Abbildung 83	Räumliche Verteilung der Beschäftigten (VZA) 2022	57
Abbildung 84	Unternehmensgründungen, Mittelwert 2018-2022	58
Abbildung 85	Branchenstruktur 2023: VZA nach Branchengruppen, 2. und 3. Sektor	59
Abbildung 86	Strukturwandel 2012-2023: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen	59
Abbildung 87	Strukturwandel 2012-2023: Wachstumsraten in den Kernbranchen	60
Abbildung 88	Branchenverteilung in der Agglomeration 2023	61

Abbildung 89	Branchenverteilung in der BFS-Gemeindetypologie 2023	61
Abbildung 90	Branchenverteilung in der FPRE-Region 2023	62
Abbildung 91	Anteil und Entwicklung wertschöpfungsintensive Branchen, 2012-2023	63
Abbildung 92	Räumliche Verteilung High-Tech-Branchen 2023: Kanton St. Gallen	63
Abbildung 93	Räumliche Verteilung wissensintensive Branchen 2023: Kanton St. Gallen	64
Abbildung 94	Perspektiven 2040 (Geschäft) im Vergleich	65
Abbildung 95	Gewinnsteuersätze in den Kantonen	66
Abbildung 96	Gesamtsteuerbelastung der Gewinn- und Kapitalsteuer 2025	66
Abbildung 97	Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt St. Gallen	67
Abbildung 98	Makro-Lagerating Wohnen (MWG)	68
Abbildung 99	Wohnattraktivitätsindikator für mittlere Haushaltseinkommen und -vermögen	68
Abbildung 100	Standortqualität der Schweizer Gemeinden 2023	69
Abbildung 101	Gesamtprofil: Kanton St. Gallen	70
Abbildung 102	Kantonales Wettbewerbsprofil: Kanton St. Gallen	70
Abbildung 103	Regionale Wettbewerbsfähigkeit 2025	71
Abbildung 104	Räumliche Verteilung der Nachfragersegmente Büro 2023	72
Abbildung 105	Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen 2022	72
Abbildung 106	Flächenkapazität Arbeitszone (ha) 2017: Gemeinden der MS-Region	73

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

Fahrländer Partner (FPRE) hat im Jahr 2018 im Auftrag des Hauseigentümer-Verbands (HEV) der Stadt St. Gallen eine umfassende Studie zu den Wohnungs- und Arbeitsmärkten im Verbandsgebiet erarbeitet. Ausgewählte Kapitel wurden im Jahr 2021 aktualisiert. Im Jahr 2025 möchte der HEV St. Gallen die Studie erneut einer Aktualisierung unterziehen und im Frühling 2026 veröffentlichen.

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 herbeigezogen. Darunter fallen neben der MS Region St. Gallen, bestehend aus heute 23 Gemeinden, der Kanton St. Gallen, der BFS-Gemeindetypologie «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.

Abbildung 1 Grossräumige Einbettung der Untersuchungsregion



Quelle: Fahrländer Partner. Kartengrundlage: swisstopo.

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. Ergänzt wird die Studie durch die Analyse der Umzugsdynamik der Haushalte und Pendlerbeziehungen.

Das zweite Kapitel umfasst die Analyse des Wohnungsmarkts. 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. Weiter 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 analysiert 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 per 31. Dezember 2024 78'863 Einwohner. Die Anzahl Haushalte per Ende 2024 werden in der Stadt mit 39'096 beziffert, die durchschnittliche Haushaltsgrösse mit 2.02 Personen.

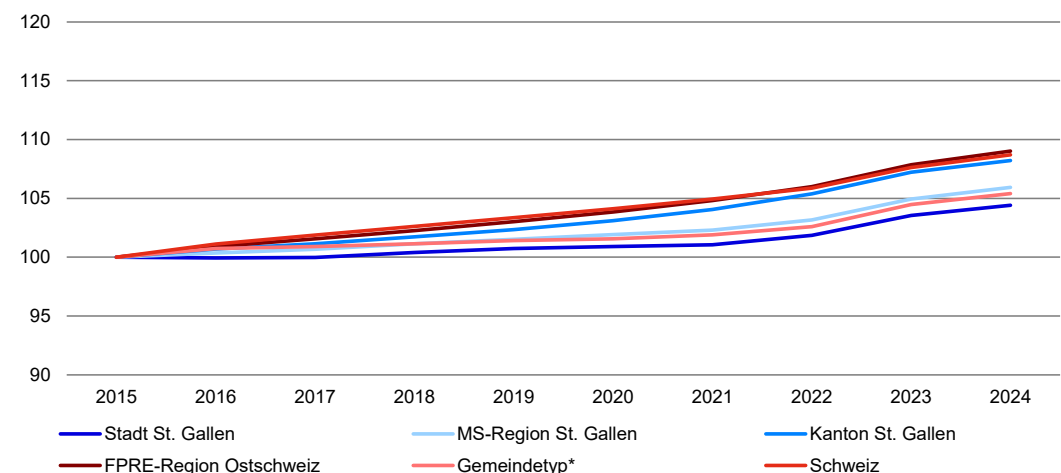
Nach Jahren eines moderaten Bevölkerungswachstums ist die Stadt St. Gallen in den Jahren 2022 bis 2024 deutlich dynamischer gewachsen. Daraus resultiert eine leicht unterdurchschnittliche Entwicklung zwischen 2015 und 2024 von rund 4.4%. So lagen die Wachstumsraten in der MS-Region St. Gallen bei 5.9% und im Kanton St. Gallen bei 8.2%. Die Bevölkerung der Vergleichsstädte, bei welchen es sich um alle Kernstädte einer mittelgrossen Agglomeration und damit der gleichen BFS-Gemeindetypologie wie die Stadt St. Gallen handelt, wuchs im gleichen Zeitraum um 5.4%. Und während die FPRE-Region Ostschweiz ein sehr dynamisches Bevölkerungswachstum von 9.0% aufwies, lag dieses im landesweiten Durchschnitt bei 8.7%.

Tabelle 1 Kennzahlen Bevölkerung: Stadt St. Gallen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bevölkerung (ständig)	75'538	75'481	75'522	75'833	76'090	76'213	76'328	76'931	78'213	78'863
Anzahl Haushalte	36'230	36'616	36'838	36'992	37'323	37'767	37'853	38'217	38'793	39'096
Ø Haushaltsgrösse	2.08	2.06	2.05	2.05	2.04	2.02	2.02	2.01	2.02	2.02
Bevölkerungswachstum (%)	0.30	-0.08	0.05	0.41	0.34	0.16	0.15	0.79	1.67	0.83
Ausländeranteil (%)	30.40	30.56	30.91	31.14	31.49	31.77	31.82	32.44	33.61	34.18

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 2 Indexierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung



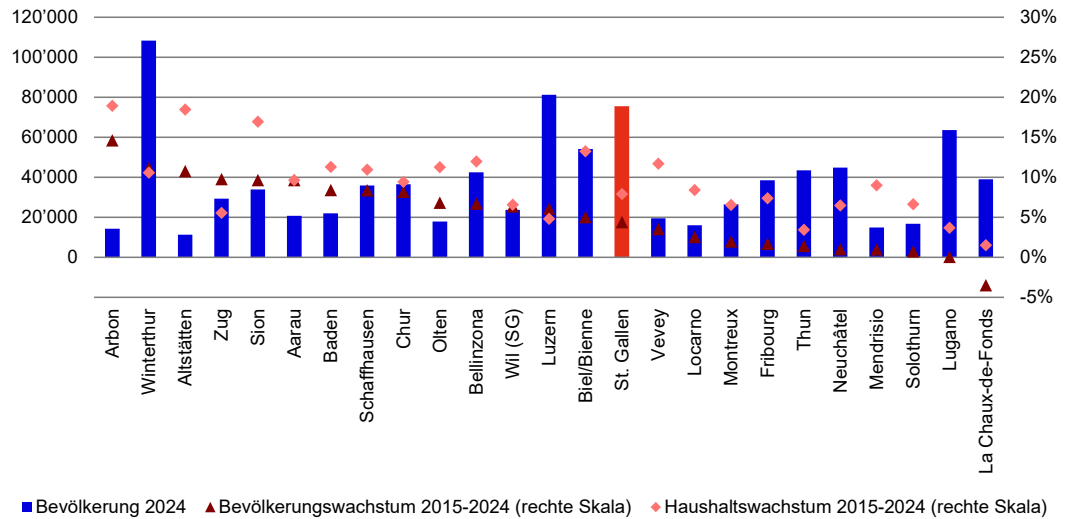
Index Jahr 2015 = 100.

* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Im Vergleich zu den zwölf räumlich nächst gelegenen Gemeinden, liegt die Stadt St. Gallen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2015 und 2024 im Mittelfeld. Deutlich aussagekräftiger ist jedoch der Vergleich mit Gemeinden der gleichen BFS-Gemeindetypologie, namentlich der Kernstädte einer mittelgrossen Agglomeration. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre in St. Gallen liegt mit 4.4% auch in diesem Vergleich im Mittelfeld. Während Arbon, Winterthur und Altstätten ein Wachstum von mehr als 10% aufweisen, ist die Bevölkerung in Solothurn und Lugano seit 2015 kaum gewachsen und La Chaux-de-Fonds weist sogar eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf.

Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung in Gemeinden mit gleicher Gemeindetypologie*



* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Anmerkung: Absteigend sortiert nach Bevölkerungswachstum 2015-2024.

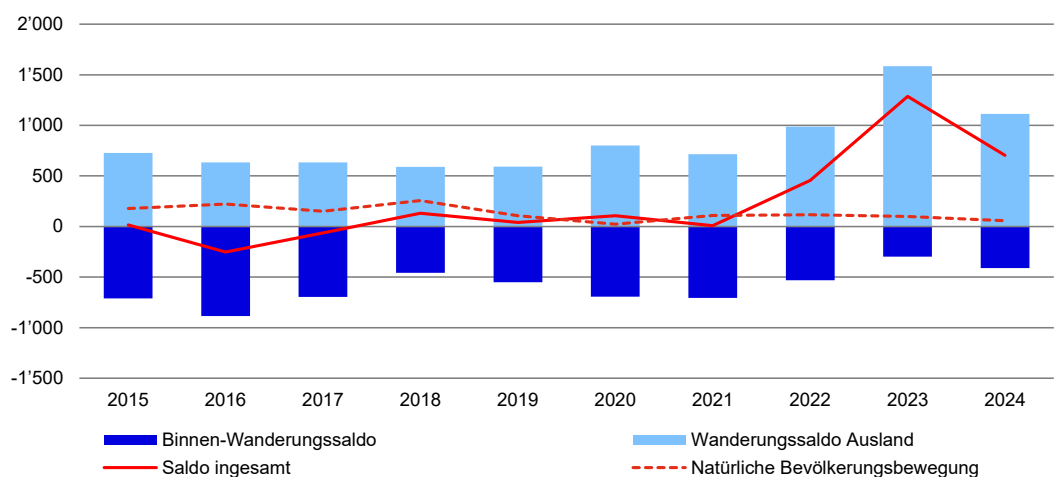
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Neben dem Saldo von Geburten und Todesfällen – der natürlichen Bevölkerungsbewegung – spielt die Zuwanderung weiterhin eine entscheidende Rolle für die Schweiz. Zwischen 2010 und Mitte der 2020er-Jahre blieb diese der mit Abstand wichtigste Wachstumstreiber der Schweizer Wohnbevölkerung und war in den meisten Jahren für deutlich über zwei Drittel des gesamtschweizerischen Bevölkerungswachstums verantwortlich. Laut einer Analyse der Zürcher Kantonalbank¹ von 2024 machte die Zuwanderung in die Schweiz sogar 80 bis 90% des Bevölkerungswachstums aus, während der Beitrag des Geburtenüberschusses vergleichsweise gering ausfällt.

Für die Stadt St. Gallen zeigt sich ein ähnliches Muster: Der positive internationale Wanderungssaldo – also der Überschuss der Zuzüge aus dem Ausland gegenüber den Wegzügen – leistete einen zentralen Beitrag zum Bevölkerungswachstum und übertraf den gleichzeitig negativen Wanderungssaldo gegenüber dem Inland deutlich. Dadurch konnte der Verlust durch den negativen Binnen-Wanderungssaldo mehr als kompensiert werden.

Eine detaillierte Auswertung der Umzugsdynamik der Haushalte wird in Abschnitt 2.4 vorgenommen.

Abbildung 4 Wanderungssaldi: Stadt St. Gallen

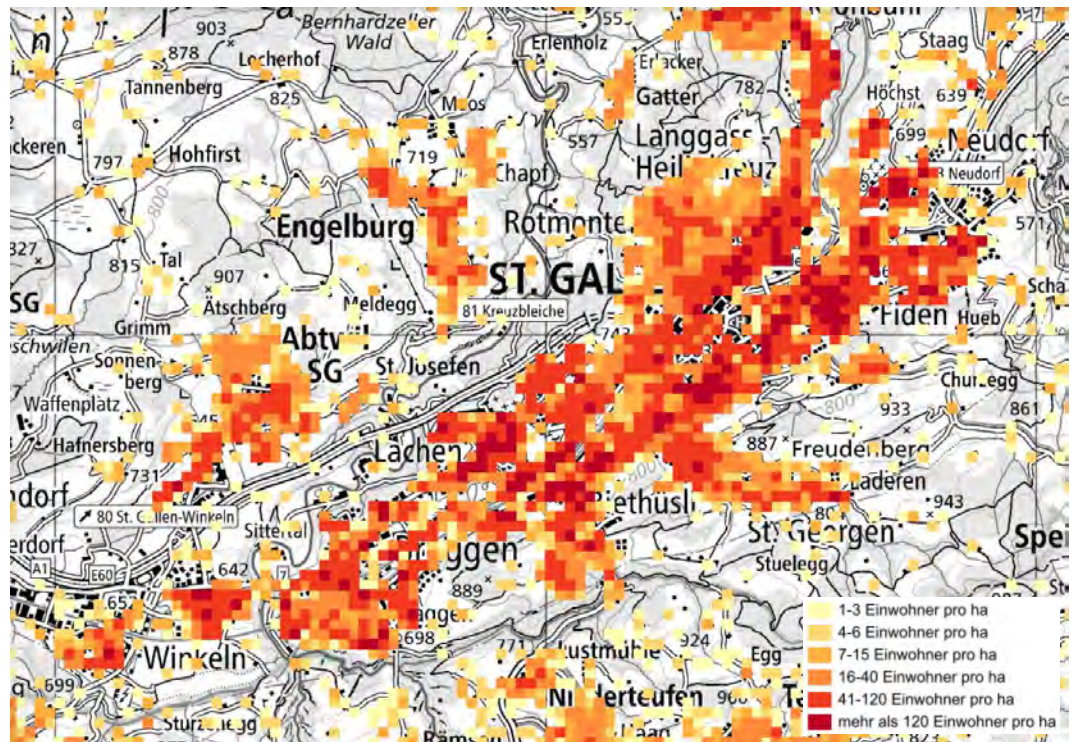


Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Die Bevölkerungsdichte entspricht der Anzahl Personen pro Hektar. In der Stadt St. Gallen liegt dieser Wert im Jahr 2024 bei 20 und damit höher als beispielsweise in Winterthur (18 Personen/ha), Zug (15), Wil (SG) (12), Schaffhausen (9) oder Chur (7).

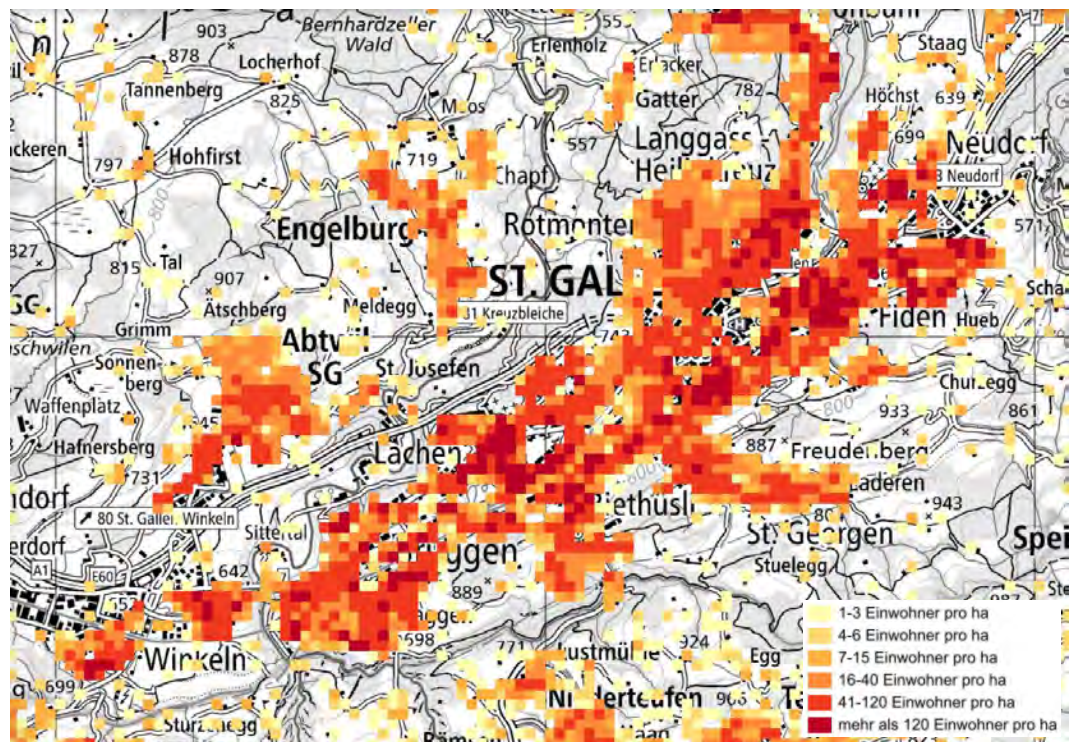
¹ Link zur Analyse: <https://www.zkb.ch/de/blog/anlegen/schweiz-zuwanderung-und-wachstum.html>

Abbildung 5 Bevölkerungsdichte (Einwohner / ha) 2000



Quelle: BFS, Geoportal des Bundes. Kartengrundlage: swisstopo.

Abbildung 6 Bevölkerungsdichte (Einwohner pro ha) 2023



Quelle: BFS, Geoportal des Bundes. Kartengrundlage: swisstopo.

2.2 Bevölkerungsprognosen

Neben der retrospektiven Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung interessieren insbesondere die Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung.

Das Prospektivmodell von Fahrländer Partner bildet die langfristige Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen auf Ebene Gemeinde ab. Dabei wird sowohl nach den einzelnen Nutzungen EWG, EFH und MWG sowie nach Branchen differenziert, als auch nach verschiedenen Qualitäten der Flächen wie u. a. Grösse oder Ausbaustandard. Neben mehreren nachfrageseitigen Szenarien werden auch unterschiedliche raumplanerische Szenarien modelliert. Das Prospektivmodell erlaubt damit Aussagen zu kleinräumigen Nachfragetrends in quantitativer und qualitativer Hinsicht bis ins Jahr 2040.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen ist in der Stadt St. Gallen im Szenario Trend zwischen 2024 und 2040 von einer Zusatznachfrage von 8'078 Wohnungen auszugehen, was 505 Einheiten pro Jahr entspricht. Davon entfallen knapp drei Viertel auf Mietwohnungen, der restliche Viertel auf Wohneigentum (EWG und EFH).

Tabelle 2 Perspektiven 2040 (Wohnen): Stadt St. Gallen

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2024 - 2040	9'554	12.1%	14'508	18.4%	21'777	27.6%
Veränderung Anzahl Haushalte 2024 - 2040	5'771	14.7%	8'078	20.6%	11'534	29.4%
Zusatznachfrage MWG 2024 - 2040	4'268	12.8%	5'961	17.9%	8'497	25.4%
Anteil unteres Segment	-		31.7%		-	
Anteil mittleres Segment	-		34.2%		-	
Anteil gehobenes Segment	-		34.1%		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2024 - 2040	1'502	25.5%	2'117	35.9%	3'036	51.4%
Anteil unteres Segment	-		15.1%		-	
Anteil mittleres Segment	-		34.7%		-	
Anteil gehobenes Segment	-		50.1%		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG				Erhebliches Potenzial (3)		

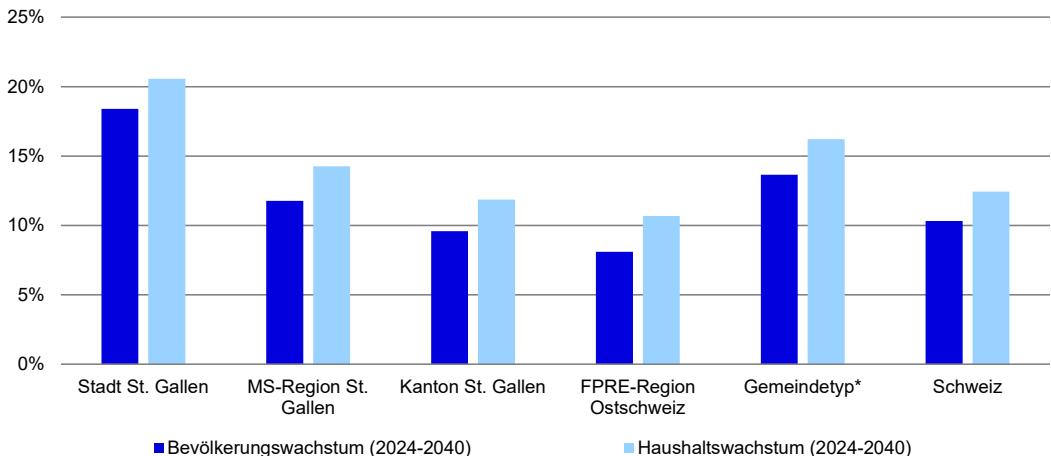
Legende: -5 bis -2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.

Anmerkung: Im Prospektivmodell 2025 wurden die aktualisierten Bevölkerungsszenarien für die Schweiz (BFS, 2025) sowie die langfristigen Branchenszenarien nach MS-Regionen (ARE, BFE, 2025) integriert. Im Zuge der Integration dieser neuen Datengrundlagen wurde das Prospektivmodell weiterentwickelt.

Quelle: Prospektivmodell 2025 Fahrländer Partner.

Die Zusatznachfrage in St. Gallen entspricht einem Haushaltswachstum von 20.6%. Damit liegt die Stadt diesbezüglich über den Wachstumserwartungen der Vergleichsregionen. Insbesondere in der FPRE-Region Ostschweiz liegt das prognostizierte Wachstum mit 10.7% deutlich tiefer und auch unter dem landesweiten Durchschnitt von 12.4%. Für die BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» liegt das Haushaltswachstum im Schnitt bei 16.2%, wobei es innerhalb der Gemeinden deutliche Unterschiede gibt. Die dynamischste Entwicklung wird Aarau mit einem Haushaltswachstum von 24.2% bis 2040 angerechnet, gefolgt von Olten und Zug. Die Stadt St. Gallen liegt auf Rang Fünf.

Abbildung 7 Perspektiven 2040 (Wohnen) im Vergleich

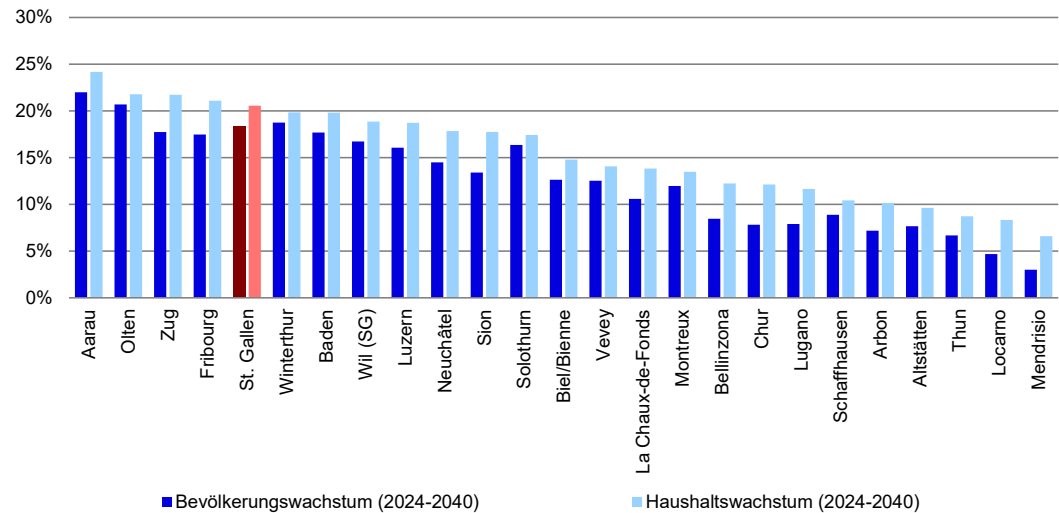


* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Anmerkung: Szenario Trend unter der Annahme «momentane Raumplanungspraxis».

Quelle: Prospektivmodell 2025 Fahrländer Partner.

Abbildung 8 Perspektiven 2040 (Wohnen) in Gemeinden mit gleicher Gemeindetypologie*



* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Anmerkung: Szenario Trend unter der Annahme «momentane Raumplanungspraxis». Absteigend sortiert nach Haushaltswachstum 2024-2040.

Quelle: Prospektivmodell 2025 Fahrländer Partner.

Gemäss den Bevölkerungsszenarien des Kantons St. Gallen wird der Kanton zwischen 2025 und 2040 um 73'342 Personen wachsen, was einer Zunahme von 13.4% entspricht. Damit würde die Bevölkerung des Kantons St. Gallen deutlich stärker wachsen als die Gesamtschweiz (9.4%).

2.3 Bevölkerungsstruktur

2.3.1 Nachfragersegmente

Für die von Fahrländer Partner & sotomo entwickelten Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt² werden alle Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht» und «Lebensstil» klassiert und mit der Dimension «Lebensphase» gekreuzt. Die resultierenden Segmente werden anschliessend mit den Wohnverhältnissen der Haushalte in Verbindung gebracht. Die detailliert beschriebenen Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten sowie zur Konzeption und Vermarktung von Wohnungen.

Die Dimension soziale Schicht gibt Auskunft über die Ausstattung eines Haushalts mit ökonomischen und anderen gesellschaftlichen Ressourcen. Die Dimension reicht von statusniedrig bis statushoch und wird mit Variablen zu Bildung, beruflicher Stellung und Einkommen gebildet.

Die Dimension Lebensstil erfasst einstellungsbezogene Unterschiede der Haushalte. In den letzten Jahrzehnten sind Lebensstile zunehmend zu wichtigen Merkmalen der gesellschaftlichen Differenzierung geworden. Neben dem traditionellen bürgerlichen Haushalts- und Familienideal der Nachkriegszeit haben sich verschiedene alternative Lebensformen etabliert (egalitäre Familienmodelle, Wohnen in Wohngemeinschaften, Living-together-apart). Die Pole der Dimension Lebensstil sind bürgerlich-traditionell und individualisiert, die sich in den Präferenzen bezüglich ihren Wohnstandortes und ihrer Wohnsituation unterscheiden.

In der Stadt St. Gallen dominiert mit einem Anteil von 27.4% das individualisierte und eher Oberschichtige Nachfragersegment Urbane Avantgarde, gefolgt von der Improvisierten Alternative. Beide Segmente sind im Vergleich zu Schweiz deutlich übervertreten, während die Nachfragersegmente Ländlich Traditionelle, Klassischer Mittelstand, Aufgeschlossene Mitte und Bürgerliche Oberschicht einen unterdurchschnittlichen Anteil an den Haushalten ausmachen.

Insgesamt ist der Lebensstil der St. Galler Haushalte demzufolge deutlich näher bei individualisiert als bei bürgerlich traditionell, was für ein urbanes Zentrum aber kaum überrascht. Insofern scheint ein Vergleich mit der BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» zielführend: Hierbei zeigen sich keine grossen Unterschiede. Einzig die Urbane Avantgarde ist in der Stadt St. Gallen leicht stärker vertreten.

² Methodenbeschrieb und Factsheets zu den einzelnen Nachfragersegmenten:
<https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

Tabelle 3 Nachfragersegmente 2023

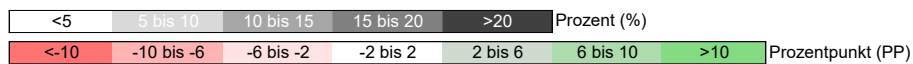
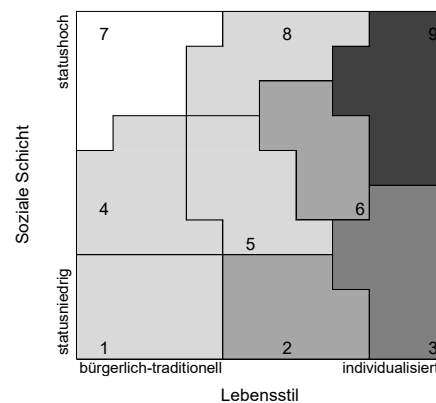
		Stadt St. Gallen	MS-Region St. Gallen	Kanton St. Gallen	FPRE-Region Ostschweiz	Gemeindetyp*	Schweiz
	Haushalte	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Ländlich Traditionelle	3'714	9.6%	13.8%	15.6%	15.3%	9.3%	12.6%
Moderne Arbeiter	3'890	10.0%	11.8%	11.7%	11.5%	10.3%	10.6%
Improvisierte Alternative	7'109	18.3%	13.9%	11.2%	10.9%	17.0%	11.8%
Klassischer Mittelstand	2'009	5.2%	10.0%	13.0%	13.2%	5.7%	10.2%
Aufgeschlossene Mitte	2'934	7.6%	10.6%	12.0%	12.2%	8.5%	10.9%
Etablierte Alternative	4'115	10.6%	10.4%	10.3%	10.4%	10.7%	10.7%
Bürgerliche Oberschicht	1'601	4.1%	5.7%	7.0%	7.3%	5.0%	7.1%
Bildungsorientierte Oberschicht	2'775	7.2%	6.3%	6.1%	6.4%	8.2%	8.4%
Urbane Avantgarde	10'647	27.4%	17.5%	13.1%	12.8%	25.2%	17.7%
Total	38'793	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

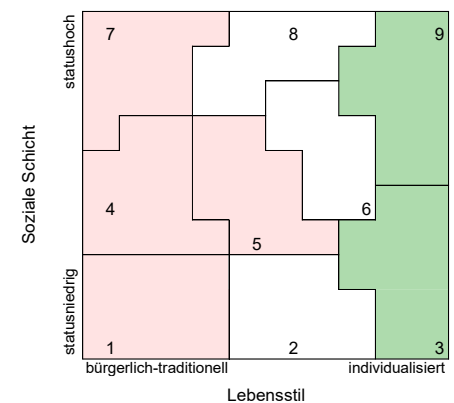
Abbildung 9 Verteilung der Nachfragersegmente 2023: Stadt St. Gallen

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

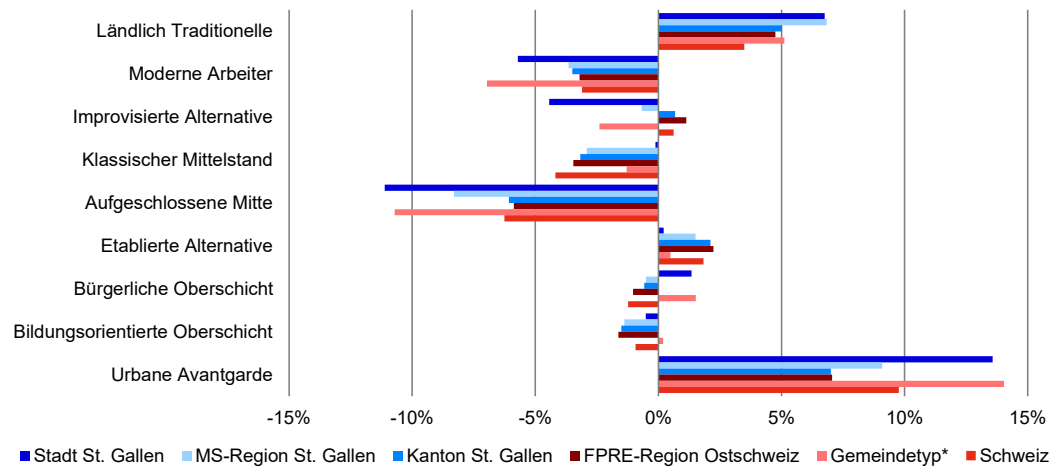
Differenz zu schweizweiten Anteilen



Zwischen 2000 und 2022 hat in der Stadt St. Gallen, wie auch im landesweiten Durchschnitt, primär der Anteil an den Nachfragersegmenten Urbane Avantgarde und Ländlich Traditionellen zugenommen, während sich die Segmente Aufgeschlossene Mitte und Moderne Arbeiter rückläufig entwickelt haben. Grundsätzlich kann ein Wachstum der Ober- und Unterschicht festgestellt werden, während der Anteil an den mittelschichtigen Haushalten zurückgegangen ist. Die rückläufige Entwicklung des Improvisierten Alternative fällt in St. Gallen auf, da sich schweizweit ein entgegengesetzter Trend abgezeichnet hat. Gemeinden der gleichen BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» zeigen jedoch eine vergleichbare Entwicklung.

Mittelschichtige Haushalte mit einem aufgeschlossenen Lebensstil, allen voran die Aufgeschlossene Mitte, aber auch die Etablierte Alternative haben sich in der Stadt rückläufig bzw. unterdurchschnittlich entwickelt. Diese Nachfragersegmente weisen eine mittlere Wohneigentumsneigung auf, sind also grundsätzlich an Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum interessiert. Die gestiegenen Preise von Wohneigentum sowie die Knappheit an bezahlbarem Eigentum in der Stadt dürfte zu dieser Entwicklung beigetragen haben.

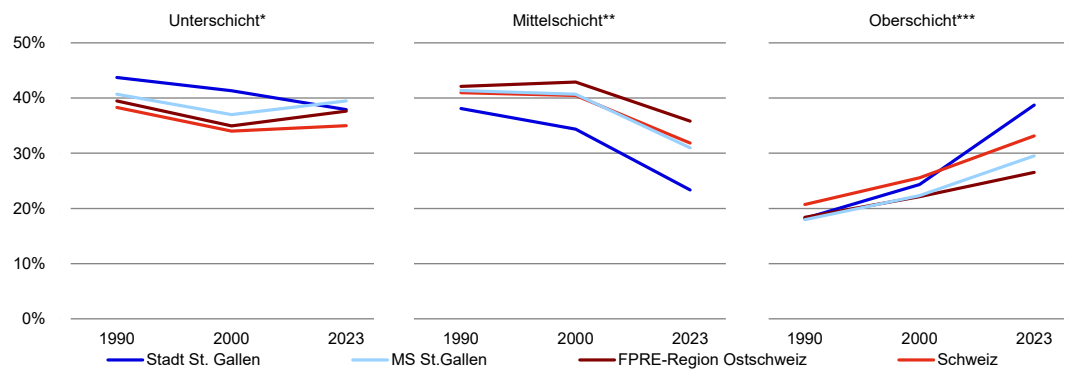
Abbildung 10 Veränderung der Anteile der Nachfragersegmente 2000-2023



* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 11 Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial,)



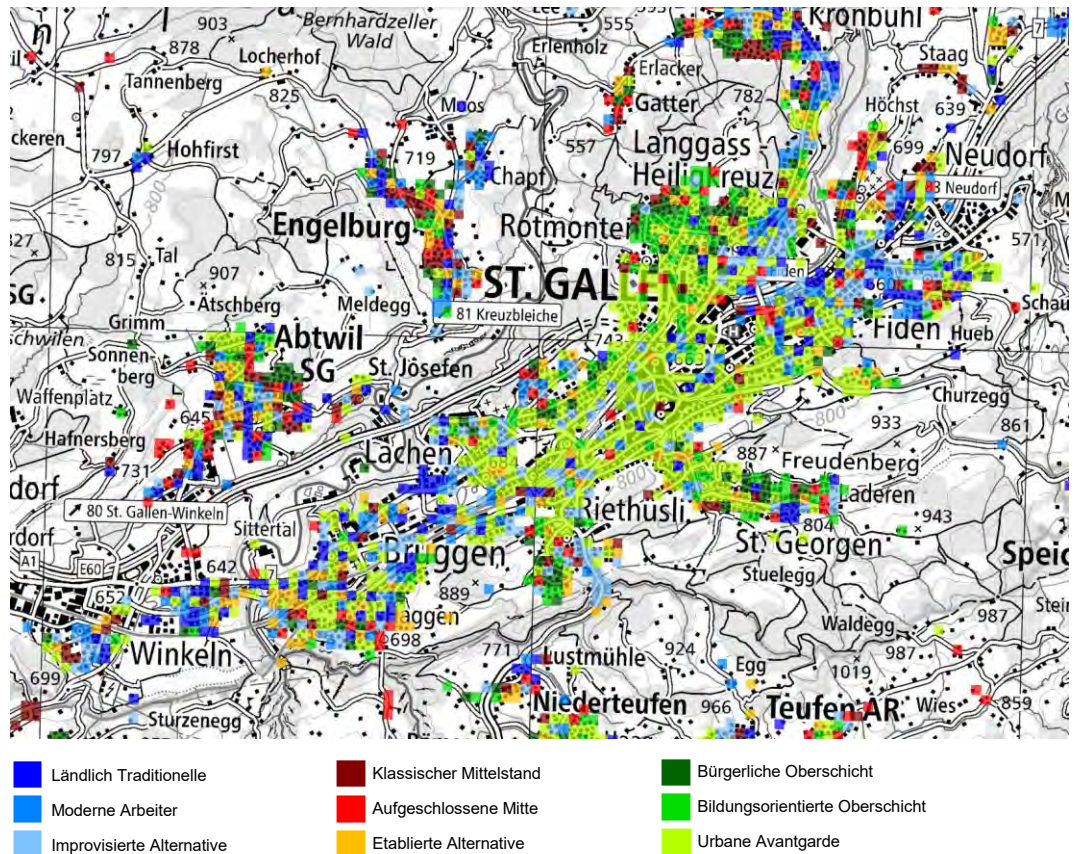
* Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung in der Stadt St. Gallen zeigt sich, dass ober-schichtige Haushalte, welche in der nachfolgenden Abbildung grün markiert sind, in den Stadtquartieren Innenstadt, Rosenberg, St. Georgen, Nordostquartier und Südostquartier und Rotmonten dominieren. Je hellgrüner die Hektarraster eingefärbt sind, desto individueller zeigen sich die ansässigen dominanten Nachfragersegmente.

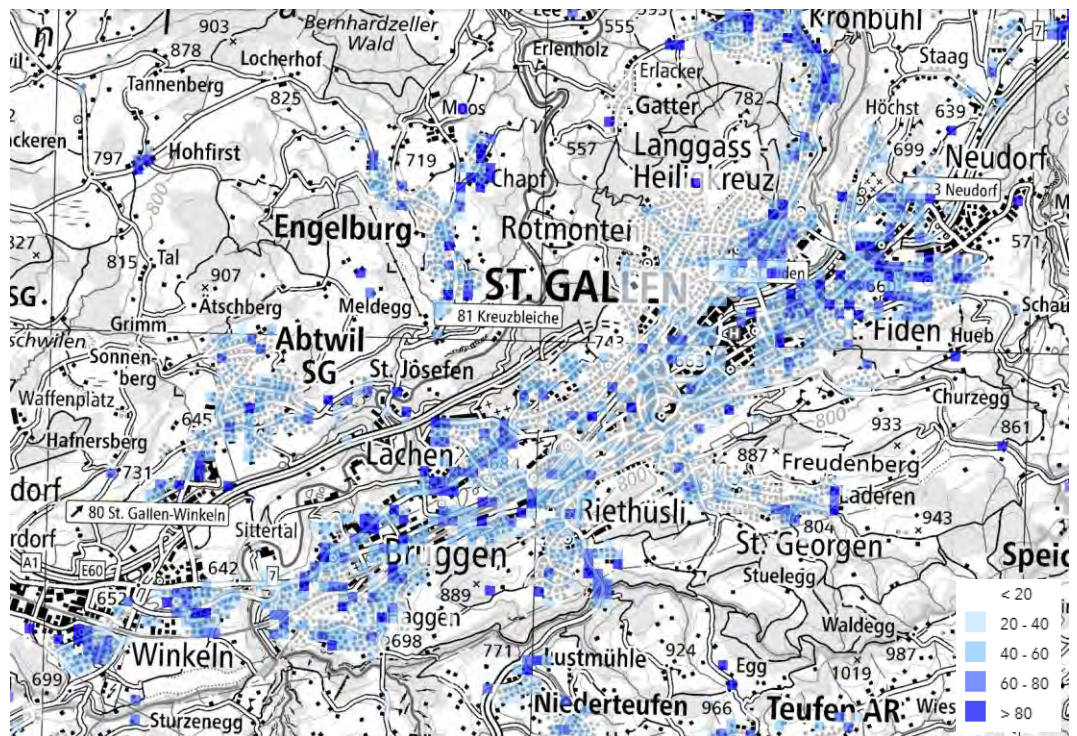
Im Zentrum, entlang der Zuggeleise in St. Fiden sowie Langgass-Heiligkreuz oder in grossen Teilen von Bruggen dominieren hingegen die blau markierten bzw. die der Unterschicht zugehörigen Nachfragersegmente Ländlich Traditionelle, Moderne Arbeiter und Improvisierte Alternative.

Abbildung 12 Räumliche Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen



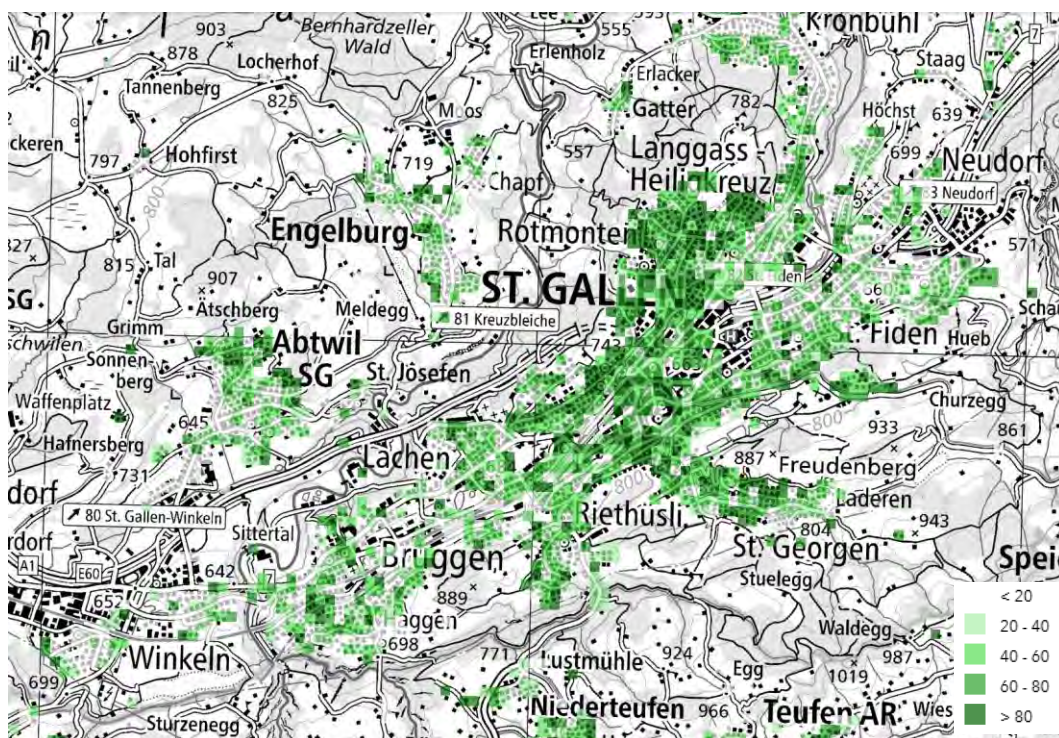
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Kartengrundlage: swisstopo.

Abbildung 13 Räumliche Verteilung Anteil unterschichtige Haushalte



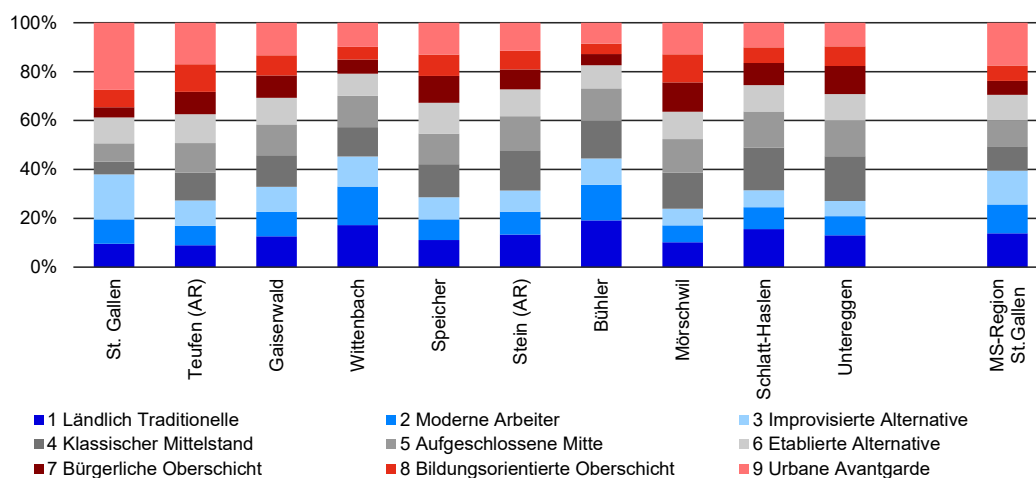
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Kartengrundlage: swisstopo.

Abbildung 14 Räumliche Verteilung Anteil überschichtige Haushalte



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Kartengrundlage: swisstopo.

Abbildung 15 Anteile Nachfragersegmente im Vergleich mit umliegenden Gemeinden



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo

2.3.2 Lebensphasen

Die Dimension Lebensphase verbindet in einer Typologie den Haushaltstyp und das Lebensalter der Haushaltsmitglieder. Mit der Verbindung dieser beiden Merkmale wird berücksichtigt, dass die Lebensphasen in der heutigen individualisierten Gesellschaft nicht starr an eine bestimmte Altersstufe geknüpft sind. Die neun unterschiedenen Lebensphasen sind mit unterschiedlichen Bedürfnissen an den Wohnraum verknüpft.

In der Stadt St. Gallen macht die Lebensphase Älterer Single mit 20.2% den grössten Anteil an den Haushalten aus, gefolgt von Familien mit Kindern und Älteren Paaren. Im Vergleich zur Gesamtschweiz hingegen zeigt sich, dass Junge Singles und Paare sowie Mittlere Singles überproportional vertreten sind, während Ältere Paare und Familien mit Kindern einen unterdurchschnittlichen Anteil ausmachen.

Im Vergleich mit der BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» präsentieren sich die Verteilungen der Lebensphasen ähnlich. Während in der Stadt St. Gallen die Anteile junger Haushalte (Junge Singles und Paare) leicht höher ausfällt – die Hochschule und Universität üben diesbezüglich eine überregionale Anziehungskraft aus und ziehen traditionellerweise überproportional viele

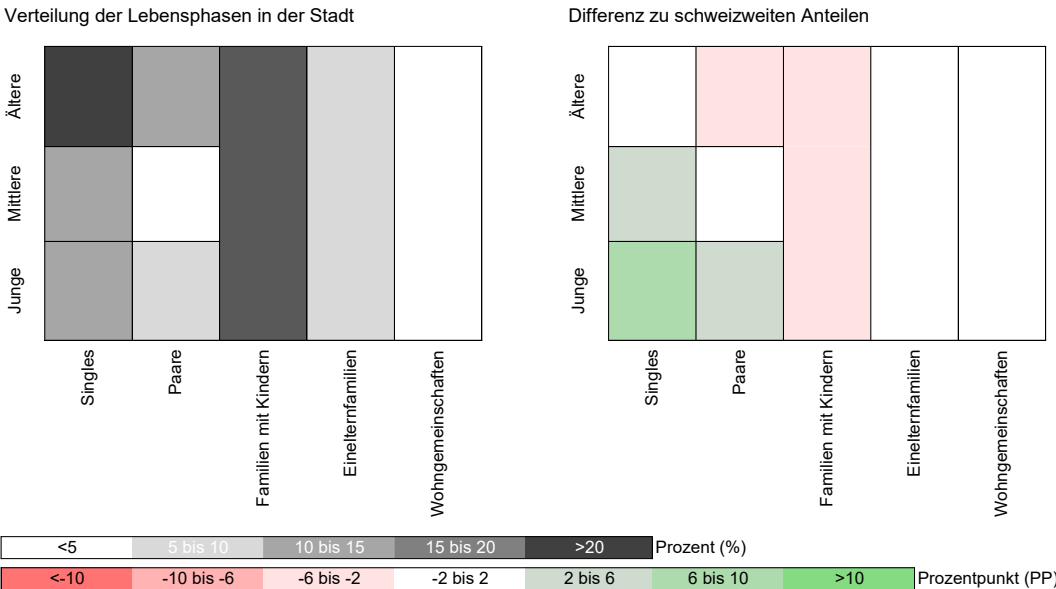
junge Personen an – liegen die Anteile älterer Haushalte (Ältere Singles und Paare) sowie von Familien mit Kindern leicht tiefer.

Abbildung 16 Lebensphasen 2023

		Stadt St. Gallen	MS-Region St. Gallen	Kanton St. Gallen	FPRE-Region Ostschweiz	Gemeindetyp*	Schweiz
	Haushalte	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Junger Single (bis 34 J.)	5'354	13.8%	9.3%	7.5%	7.0%	10.1%	7.2%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	4'905	12.6%	10.6%	9.6%	9.6%	12.1%	10.3%
Älterer Single (55+ J.)	7'841	20.2%	19.9%	19.0%	19.2%	21.5%	19.7%
Junges Paar (bis 34 J.)	2'754	7.1%	5.5%	5.0%	4.8%	5.5%	4.6%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	1'855	4.8%	4.7%	4.7%	4.8%	5.0%	5.1%
Älteres Paar (55+ J.)	5'567	14.4%	18.9%	20.7%	21.3%	16.2%	19.5%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	6'992	18.0%	21.9%	24.1%	24.0%	19.5%	23.4%
Einelternfamilie (altersunabhängig)	2'104	5.4%	5.3%	5.1%	5.0%	6.3%	5.9%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	1'422	3.7%	3.9%	4.2%	4.2%	3.8%	4.4%
Total	38'793	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

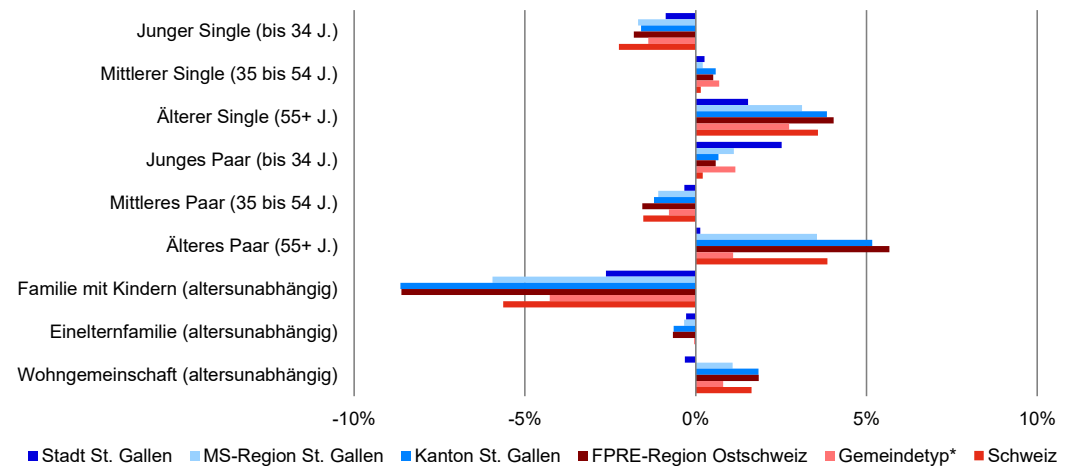
Abbildung 17 Verteilung der Lebensphasen 2023: Stadt St. Gallen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Zwischen 2000 und 2022 haben in der Stadt St. Gallen vor allem Junge Paare und Ältere Singles anteilmässig zugenommen, während sich der Anteil an Familien mit Kindern und Jungen Singles rückläufig entwickelt hat.

Abbildung 18 Veränderung der Anteile der Lebensphasen 2000-2023

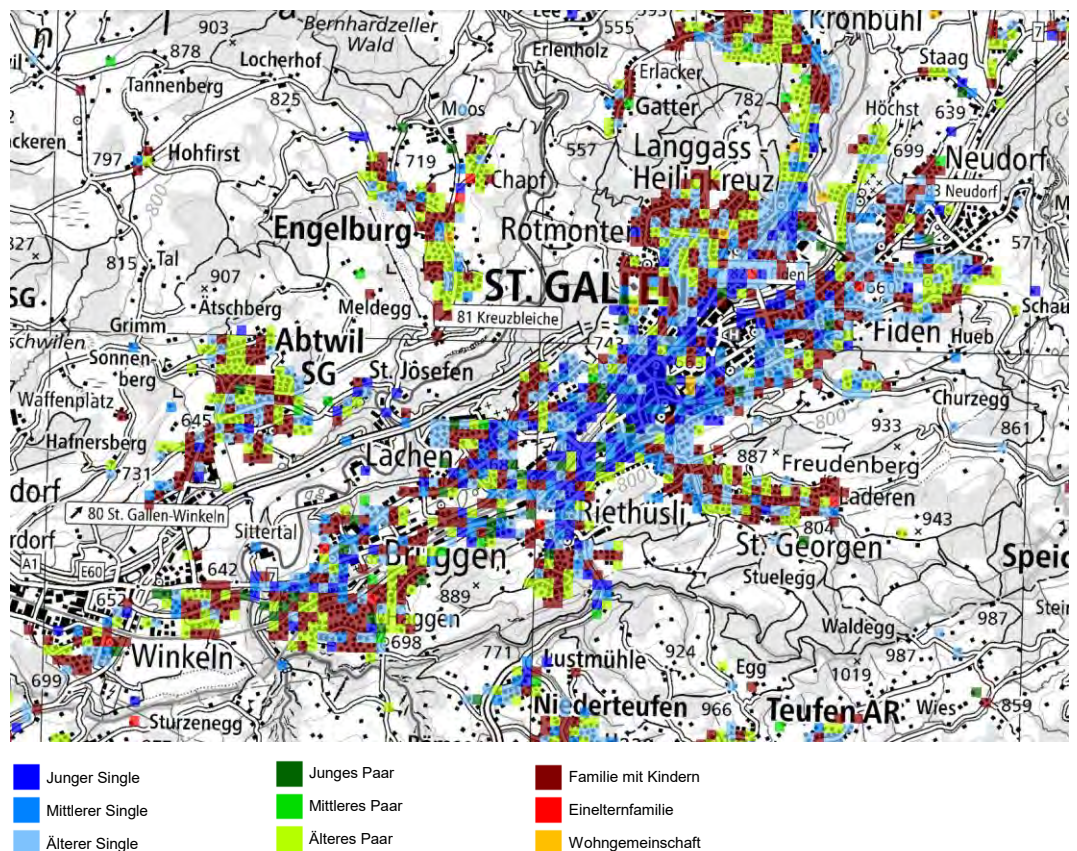


* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Die Analyse der räumlichen Verteilung der dominanten Lebensphasen zeigt, dass vermehrt jüngere Alterskohorten – in der nachfolgenden Abbildung dunkelblau bzw. dunkelgrün markiert – im Zentrum, direkt an den Verkehrsachsen liegend, wohnen. Familien wie auch Ältere Singles und 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 19 Räumliche Verteilung der Lebensphasen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Kartengrundlage: swisstopo.

Abbildung 20 Räumliche Verteilung der Anteile Familienhaushalte

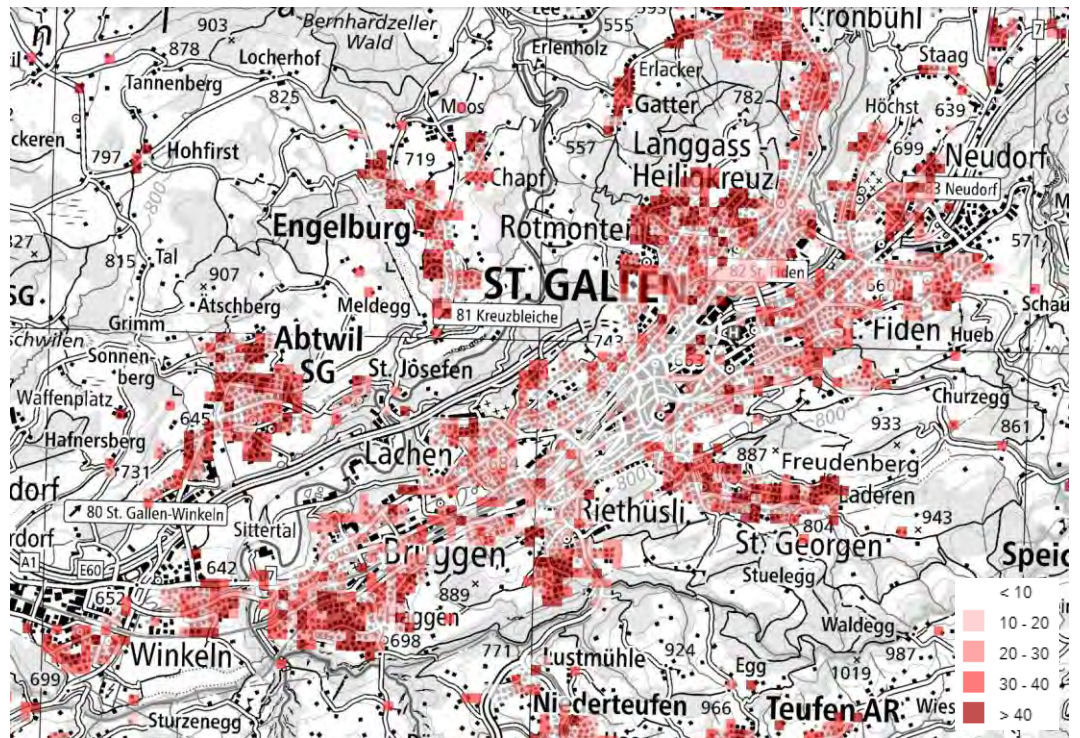


Abbildung 21 Räumliche Verteilung der Anteile älterer Haushalte

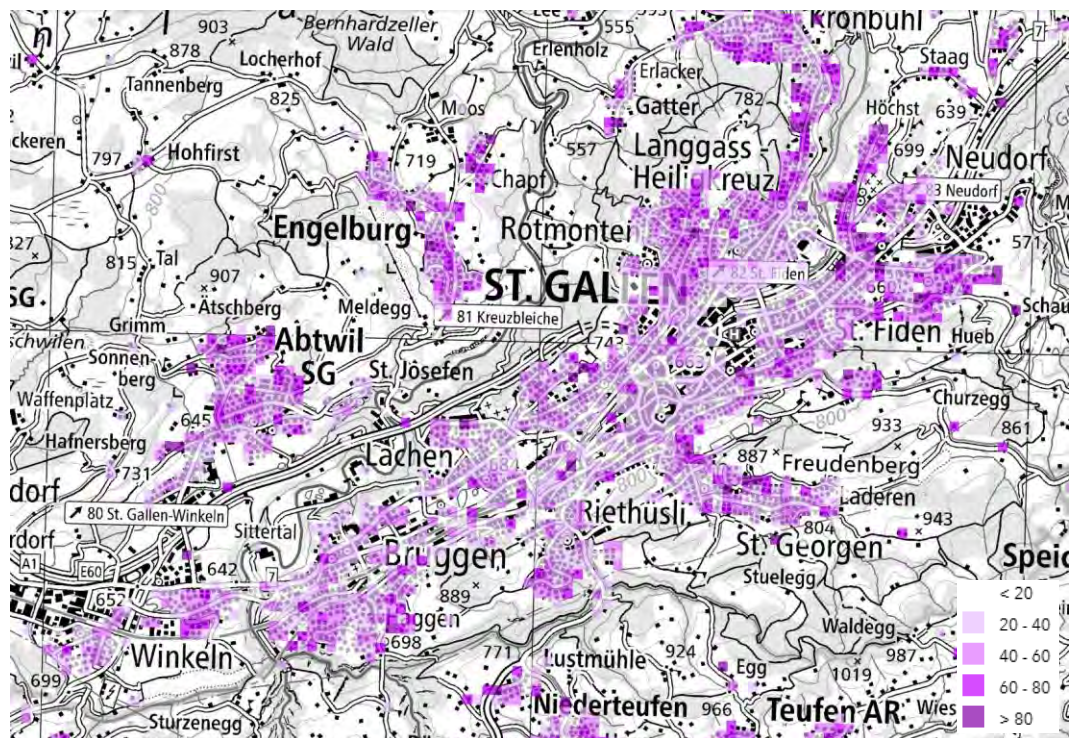
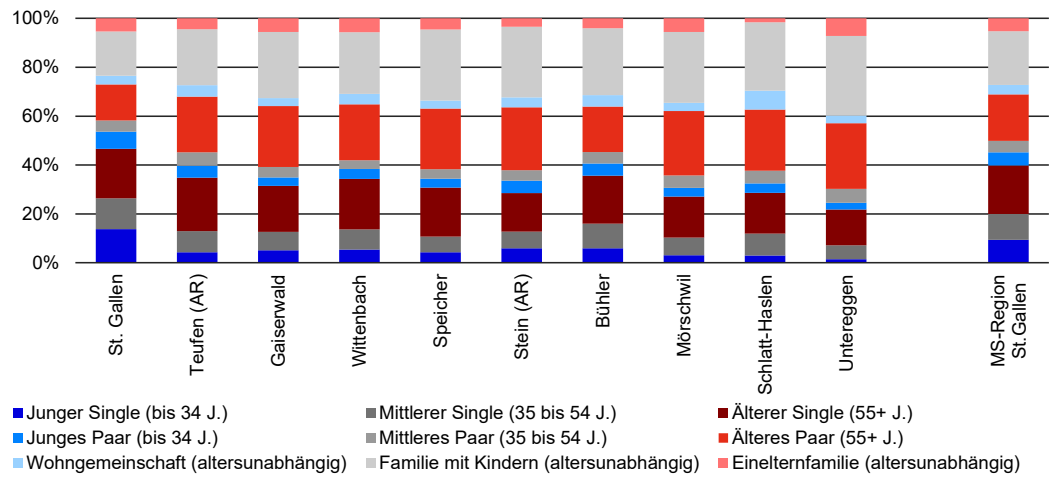


Abbildung 22 Anteile Lebensphasen im Vergleich mit umliegenden Gemeinden



2.4 Umzugsdynamik

Die Umzugsdynamik beschreibt die Bewegungen von Haushalten, die ihren Wohnort wechseln, und ist ein wichtiger Indikator für die Mobilität mit starken Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Gemäss Umzugsstudie³ der Post sind im Jahr 2023 knapp 625'000 Personen bzw. 405'000 Haushalte umgezogen, wobei nicht alle Altersgruppen gleich umzugswillig sind: rund 45% der Personen, welche 2023 umgezogen sind, waren zwischen 18 und 40 Jahre alt.

Zwischen 2020 und 2024 sind gemäss der Umzugsmeldungen der Post insgesamt rund 10'800 Haushalte aus einer anderen Gemeinde nach St. Gallen gezogen. Hinsichtlich der Herkunft macht die Stadt Zürich mit rund 5% den grössten Anteil aus, gefolgt von Gossau (SG), Wittenbach, Herisau und Gaiserwald. Rund 12'100 Haushalte sind in den vergangenen 5 Jahren aus der Stadt St. Gallen weggezogen. Mit gut 7% sind am meisten nach Zürich gezogen, gefolgt von Wittenbach, Gaiserwald, Gossau (SG) und Winterthur.

Tabelle 4 Umzugsmeldungen (Haushalte): Stadt St. Gallen

	2015	2016	2017*	2018*	2019*	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*
Zuzüge (Inland)	1'603	1'588	1'904	1'986	1'915	2'111	2'341	2'209	2'173	1'961
Wegzüge (Inland)	2'216	2'297	2'453	2'518	2'421	2'500	2'643	2'484	2'326	2'168
Umzüge innerhalb Gemeinde	2'826	2'892	3'163	3'288	3'255	3'507	3'681	3'169	3'152	2'771

* Ab dem Jahr 2017 hat die Post ihre Bemühungen verstärkt, um über andere Kanäle Umzugsmeldungen zu erfassen.

Anmerkung: Bei den Postdaten handelt es sich um freiwillige Umzugsmeldungen. Sie decken also nicht alle effektiven Umzüge ab.

Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

³ Link zur Studie: https://www.post.ch/-/media/portal-opp/pm/dokumente/umzugsstudie-2023.pdf?sc_lang=de&hash=6303C82348B14CB31F457DD377593D31

Abbildung 23 Herkunft der Zuzüger, jährlicher Mittelwert 2020-2024



Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

Wie in Abschnitt 2.1 beschrieben, weist die Stadt St. Gallen seit Jahren einen positiven Wanderungssaldo auf, wobei der Binnen-Wanderungssaldo negativ ausgefallen ist.

Tabelle 5 Zu- und Wegzüger: Stadt St. Gallen

	2024			2023			2022			2021		
	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo
Total*	8'750	8'132	618	9'061	8'246	815	9'186	7'845	1'341	7'615	7'515	100
Schweiz	5'059	5'421	-362	5'217	5'478	-261	5'007	5'331	-324	4'841	5'483	-642
Ausland	3'451	2'329	1'122	3'516	2'377	1'139	3'620	2'127	1'493	2'649	1'768	881
Kanton SG	1'851	1'892	-41	2'069	2'029	40	1'905	2'060	-155	1'955	2'053	-98
Kanton AI	48	55	-7	84	44	40	54	71	-17	69	49	20
Kanton AR	411	511	-100	430	554	-124	458	499	-41	410	543	-133
Kanton TG	438	514	-76	509	565	-56	475	483	-8	438	474	-36
Kanton ZH	730	947	-217	673	872	-199	690	876	-186	664	878	-214

* Die Summe aus Schweiz und Ausland muss nicht dem Total entsprechen, da Herkunfts- bzw. Zielort teilweise unbekannt ist.
Quelle: Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen: STADTSGPOP.

Schweizweit nahm die Zuwanderung in die ständige ausländische Wohnbevölkerung im ersten Halbjahr 2025 zwar leicht ab, bleibt aber insgesamt weiterhin ein zentraler Treiber des Bevölkerungswachstums. Hauptsächlich erfolgt die Einwanderung zum Zweck der Erwerbstätigkeit, vornehmlich im Dienstleistungssektor.

2.5 Pendlerbeziehungen

In der Stadt St. Gallen machen Binnenpendler den grössten Anteil an den Zu- wie auch Wegpendlern aus. Grundsätzlich ist St. Gallen eine Arbeitsplatzgemeinde, was sich im stark positiven Pendlersaldo widerspiegelt: Während im Jahr 2020 insgesamt knapp 47'000 Personen (exkl. Binnenpendler) nach St. Gallen gependelt sind, fällt die Anzahl Wegpendler mit knapp 13'000 deutlich tiefer aus. Am meisten Zupendler kommen aus den Gemeinden Gossau (SG), Wittenbach und Gaiserwald, während die grössten Anteile an Wegpendler auf Gossau (SG), Herisau und Zürich ausfallen. Die Anzahl ausländischer Grenzgänger der Stadt St. Gallen wird im Jahr 2020 mit 1'491 beziffert.

Abbildung 24 Pendlerbeziehungen 2020

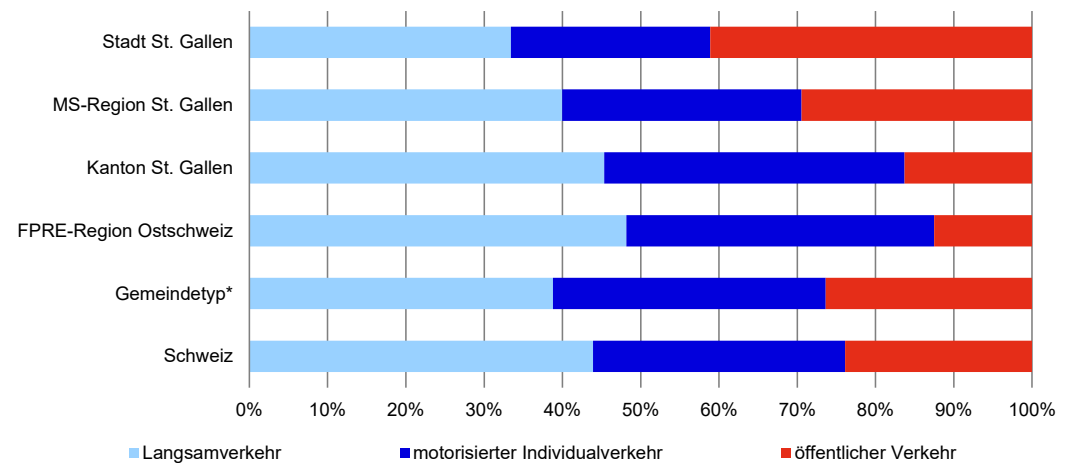
von	Zupendler nach St. Gallen		nach	Wegpendler von St. Gallen	
	Anzahl Personen	in %		Anzahl Personen	in %
St. Gallen	26'336	35.3%	St. Gallen	26'336	67.1%
Gossau (SG)	2'672	3.6%	Gossau (SG)	1'315	3.3%
Wittenbach	2'121	2.8%	Herisau	972	2.5%
Gaiserwald	1'969	2.6%	Zürich	754	1.9%
Herisau	1'864	2.5%	Wittenbach	685	1.7%
Arbon	1'567	2.1%	Wil (SG)	445	1.1%
Goldach	1'475	2.0%	Winterthur	419	1.1%
Teufen (AR)	1'258	1.7%	Uzwil	391	1.0%
Wil (SG)	1'161	1.6%	Teufen (AR)	350	0.9%
Uzwil	1'011	1.4%	Gaiserwald	345	0.9%
Total Zupendler (Inland)	73'177	98.0%	Total Wegpendler (Inland)	39'274	100.0%
Ausländische Grenzgänger	1'491	2.0%			
Total	74'668	100.0%	Pendlersaldo (Inland)	33'903	

Anmerkung: Total Zu- und Wegpendler inkl. Binnenpendler.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Gut 40% der Pendler, welche in der Stadt St. Gallen wohnen und arbeiten, bevorzugen den öffentlichen Verkehr, während rund ein Drittel mit dem Langsamverkehr pendelt. In den Vergleichsregionen fällt der Anteil an Pendler, welche den öffentlichen Verkehr benutzen, tiefer aus. Sowohl der Langsamverkehr als auch der motorisierte Individualverkehr werden hingegen häufiger genutzt.

Abbildung 25 Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



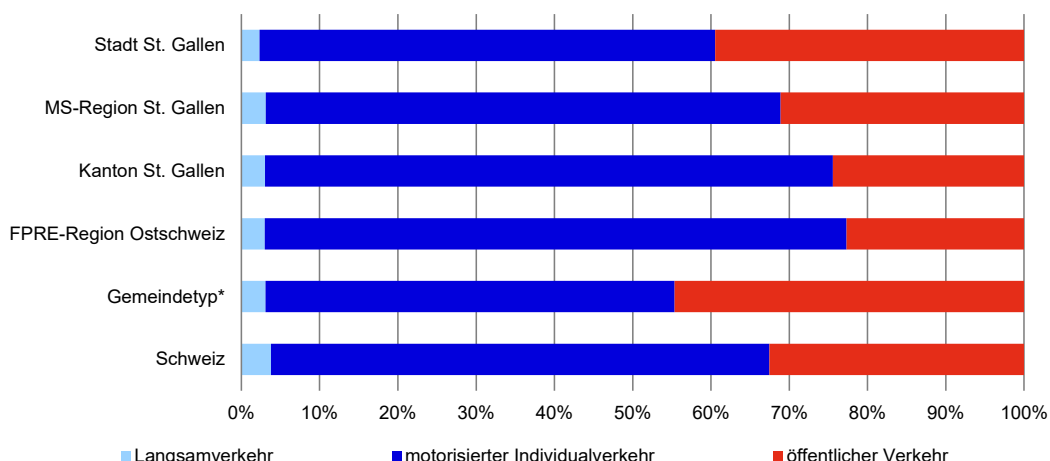
* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Anmerkung: Hochrechnung basierend auf Strukturerhebungen 2018 - 2022 (gepoolt).

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler mit Arbeitsort ausserhalb der Wohngemeinde präferieren grundsätzlich den motorisierten Individualverkehr. Personen, welche in der Stadt St. Gallen wohnhaft sind, benutzen jedoch überdurchschnittlich oft öffentliche Verkehrsmittel, um zu ihrem Arbeitsort zu gelangen. Der Anteil am Langsamverkehr fällt hingegen leicht unterdurchschnittlich aus.

Abbildung 26 Pendler: Modal Split (Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde)



* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Anmerkung: Hochrechnung basierend auf Strukturerhebungen 2018 - 2022 (gepoolt).

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsangebot und eine einwandfreie Anbindung mit dem motorisierten Individualverkehr stellen für den Wirtschaftsstandort St. Gallen wichtige Standortfaktoren dar. Letzteres gilt insbesondere für gewerbliche Betriebe, die auf flexible Transportmöglichkeiten, die Erreichbarkeit durch Kunden sowie effiziente Waren- und Dienstleistungsflüsse angewiesen sind. Eine gute Balance zwischen leistungsfähigem öffentlichem Verkehr und einer funktionierenden Verkehrsanbindung für den MIV ist daher entscheidend für die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Standorts.

Die Anzahl Pendler, welche aufgrund einer Ausbildung pendeln, wird auf Basis der Strukturerhebung des BFS von der Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen geschätzt. Der Pendlersaldo für die Stadt St. Gallen lag zwischen 2018 und 2023 im Mittel bei rund 13'300 Personen. Während durchschnittlich pro Jahr 15'400 Personen für die Ausbildung nach St. Gallen gependelt sind, beläuft sich die Anzahl Wegpendler auf durchschnittlich 2'000 Personen pro Jahr.

2.6 Wohn- und Lebensqualität

Die Wahl des Wohnorts gehört zu den zentralen Lebensentscheidungen von Haushalten. Häufig wird Standortqualität jedoch auf Kostenfaktoren reduziert: Steuerfüsse, Mieten oder Immobilienpreise gelten als ausschlaggebende Kriterien. Eine solche Betrachtung bleibt jedoch unvollständig. Entscheidend sind vielmehr die Leistungen und Qualitäten, die ein Standort bietet – etwa Sicherheit, Bildungsangebote, intakte Landschaften, soziale Einbindung oder das Image einer Gemeinde. Zugleich gibt es nicht die eine ideale Gemeinde für alle. Was Haushalte an ihrem Wohnort schätzen, hängt stark von ihren Bedürfnissen und Präferenzen ab. Diese werden wiederum durch Lebensphasen, Lebensstile und Budgetrestriktionen bestimmt.

Der Wohn- und Lebensqualitätsindex (WLQI) verbindet Nachfragepräferenzen mit Angebotseigenschaften. Für jede Gemeinde wird anhand von acht Indikatoren ein Index berechnet. Diese Indikatoren orientieren sich am OECD-Konzept zur Lebensqualität und umfassen unter anderem Landschaftsqualität, Zentralität, Sicherheit sowie Image. Dies ermöglicht die Identifikation gut geeigneter Wohnstandorte für spezifische Nachfragergruppen sowie die Eingrenzung geeigneter Nachfrager an einem bestimmten Standort, wobei Wohnpreise und Steuerbelastung nicht berücksichtigt werden.

Die Stadt St. Gallen schneidet insbesondere bei den Indikatoren Zentralität motorisierter Individualverkehr sowie Infrastruktur und Dienstleistungen – dieser Indikator umfasst die Qualität und Verfügbarkeit von medizinischer Versorgung, Kultur- und Freizeitangeboten sowie Bildungs- und Betreuungsangeboten – sehr gut ab. Weiter fällt die Marktsituation – diese bewertet die Attraktivität des Wohnungsmarktes, die Angebotsvielfalt im Wohnbereich sowie die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen – gut bis sehr gut aus, während die Zentralität öffentlicher Verkehr sowie das Image noch mit dem Prädikat gut bewertet werden.

Tabelle 6 Wohn- und Lebensqualitäts-Index 2025

Marktsituation	4.5 gut-sehr gut
Landschaftsqualität	3.5 durchschnittlich-gut
Zentralität öffentlicher Verkehr (öV)	4.0 gut
Zentralität motorisierter Individualverkehr (MIV)	5.0 sehr gut
Infrastruktur und Dienstleistungen	5.0 sehr gut
Sicherheit	3.5 durchschnittlich-gut
Image	4.0 gut
Soziale und finanzielle Gleichheit	3.0 durchschnittlich

Quelle: Fahrländer Partner.

Vom Wohn- und Lebensqualitätsindex kann die Standortattraktivität für verschiedene Nachfragegruppen für eine Gemeinde oder Region im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt abgeleitet werden. Dafür wird zunächst das gewichtete Mittel der acht Indikatoren gebildet, wobei die Gewichtung die spezifischen Präferenzen der jeweiligen Nachfragegruppe widerspiegelt. Die Subindizes werden anschliessend in einen Index pro Nachfragegruppe transformiert. Der Indexwert zeigt die Abweichung einer Gemeinde von der landesweiten durchschnittlichen Wohn- und Lebensqualität.

Dabei wird berücksichtigt, dass nicht jeder Haushalt unter «Standortqualität» dasselbe versteht. Bürgerlich-traditionelle Haushalte legen beispielsweise grossen Wert auf Themen wie Sicherheit, Image und Landschaftsqualität. Für individualisierte Haushalte spielen dagegen Aspekte wie ÖV-Zentralität sowie die Verfügbarkeit von Infrastruktur und Dienstleistungen eine besonders grosse Rolle. Gleichzeitig lassen sich Unterschiede zwischen Jung und Alt feststellen: Jüngeren Personen ist Landschaftsqualität in der Regel weniger wichtig, während die Bedeutung des öffentlichen Verkehrs vergleichsweise höher einzuschätzen ist.

Die Stadt St. Gallen eignet sich exzellent für die Nachfragegruppen junge, aufgeschlossene Singles und Paare, mittlere und ältere individualisierte Singles und Paare sowie individualisierte Familien. Für die übrigen Nachfragegruppen decken sich die Eigenschaften der Stadt gut bis sehr gut mit deren Präferenzen an den Wohnstandort.

Tabelle 7 WLQI für Nachfragegruppen

	Stadt St. Gallen	MS-Region St. Gallen
Junge, bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	+++	+
Mittlere und ältere bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	++	+
Bürgerlich-traditionelle Familien	++	+
Junge, aufgeschlossene Singles und Paare	++++	+
Mittlere und ältere aufgeschlossene Singles und Paare	+++	+
Aufgeschlossene Familien	+++	+
Junge, individualisierte Singles und Paare	+++	+
Mittlere und ältere individualisierte Singles und Paare	++++	+
Individualisierte Familien	++++	+
Gesamtindex	+++	+

Anmerkung: Stark unterdurchschnittlich (--), unterdurchschnittlich (-), durchschnittlich (+/-), überdurchschnittlich (+), gut (++), sehr gut (+++), exzellent (++++).

Quelle: Fahrländer Partner.

2.7 Fazit

- Ende 2024 weist die Stadt St. Gallen 78'863 Einwohner auf, verteilt auf 39'096 Haushalte;
- Zwischen 2015 und 2024 ist die Bevölkerung der Stadt im landesweiten Vergleich leicht unterdurchschnitt gewachsen. Seit 2022 hat sich die Stadt aber deutlich dynamischer entwickelt als in den Jahren davor;
- Im Vergleich zu allen Städten der BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» fällt das Bevölkerungswachstum der letzten 10 Jahre in St. Gallen mit 4.4% durchschnittlich aus;
- Der positive internationale Wanderungssaldo – also der Überschuss der Zuzüge aus dem Ausland gegenüber den Wegzügen – leistete einen zentralen Beitrag zum Bevölkerungswachstum der Stadt St. Gallen und übertraf den gleichzeitig negativen Wanderungssaldo gegenüber dem Inland deutlich;
- Das Prospektivmodell von FPRE rechnet für die Stadt St. Gallen im Trendszenario zwischen 2024 und 2040 mit einem Bevölkerungswachstum von rund 14'500 Personen (+18.4%). Das prospektive Haushaltswachstum liegt im gleichen Zeitraum bei rund 8'100 (+20.6%). Damit liegt die Stadt über den Wachstumserwartungen der Vergleichsregionen;
- Die Nachfragersegmente von FPRE klassifizieren alle Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht» und «Lebensstil». Den grössten Anteil macht das individualisierte und eher Oberschichtige Nachfragersegment Urbane Avantgarde in der Stadt St. Gallen aus. Mittelschichtige Haushalte mit einem aufgeschlossenen Lebensstil, allen voran die Aufgeschlossene Mitte, aber auch die Etablierte Alternative haben sich in der Stadt St. Gallen zwischen 2000 und 2024 rückläufig bzw. unterdurchschnittlich entwickelt. Diese Entwicklung ist jedoch nicht aussergewöhnlich für eine Gemeinde der Typologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration»;
- In der Stadt St. Gallen macht die Lebensphase Älterer Single mit 20.2% den grössten Anteil an den Haushalten aus, gefolgt von Familien mit Kindern und Älteren Paaren. Zwischen 2000 und 2022 haben in der Stadt St. Gallen vor allem Junge Paare und Ältere Singles anteilmässig zugenommen, während sich der Anteil an Familien mit Kindern und Jungen Singles rückläufig entwickelt hat;
- Zwischen 2020 und 2024 4 sind gemäss der Umzugsmeldungen der Post insgesamt rund 10'800 Haushalte aus einer anderen Gemeinde nach St. Gallen gezogen, wobei der grösste Anteil aus der Stadt Zürich stammt. Weggezogen sind im gleichen Zeitraum rund 12'100 Haushalte, wobei Zürich auch den Spitzenplatz einnimmt;
- Grundsätzlich ist St. Gallen eine Arbeitsplatzgemeinde, was sich im stark positiven Pendlersaldo von knapp 34'000 Personen widerspiegelt. Am meisten Zupendler kommen aus den Gemeinden Gossau (SG), Wittenbach und Gaiserwald, während die grössten Anteile an Wegpendler nach Gossau (SG), Herisau und Zürich pendeln;
- Gemäss Wohn- und Lebensqualitätsindex von FPRE schneidet St. Gallen insbesondere bei den Indikatoren Zentralität motorisierter Individualverkehr sowie Infrastruktur und Dienstleistungen sehr gut ab. Die Stadt St. Gallen eignet sich entsprechend exzellent für die Nachfragegruppen junge, aufgeschlossene Singles und Paare, mittlere und ältere individualisierte Singles und Paare sowie individualisierte Familien.

3 Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungsbestand

Die Stadt St. Gallen weist Ende 2024 einen Bestand von 45'593 Wohneinheiten auf, wovon 3'113 Einfamilienhäuser und 42'480 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 6.8% im landesweiten Vergleich (21.1%) stark unterdurchschnittlich, was für diese BFS-Gemeindetypologie allerdings nicht unüblich ist.

Tabelle 8 Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt St. Gallen

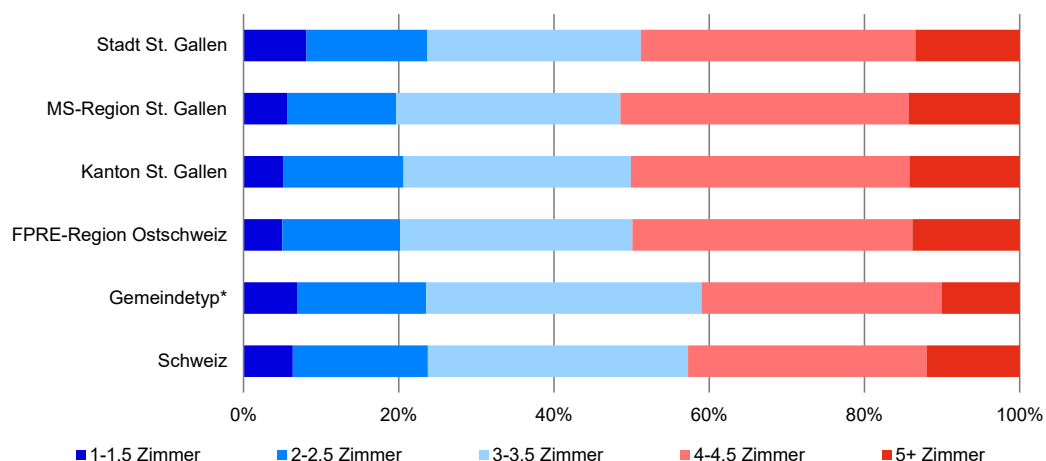
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl Haushalte	36'230	36'616	36'838	36'992	37'323	37'767	37'853	38'217	38'793	39'096
Wohnungsbestand	42'628	43'113	43'124	43'309	43'835	44'313	44'800	45'074	45'432	45'593
davon Einfamilienhäuser	3'085	3'087	3'072	3'068	3'083	3'078	3'078	3'084	3'117	3'113
davon Zweitwohnungen	-	6'322	6'392	6'383	6'588	6'630	6'934	6'735	6'696	6'660
Zweitwohnungsanteil (%)	-	14.8	14.8	14.8	15.1	15.0	15.5	15.0	14.8	14.6
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	3'314	3'438	3'402	3'419	3'551	3'653	3'780	3'865	3'957	4'021
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	6'084	6'226	6'296	6'386	6'574	6'714	6'926	7'074	7'229	7'318
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	10'553	10'670	10'710	10'779	10'931	11'121	11'240	11'307	11'392	11'420
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	14'184	14'265	14'218	14'236	14'298	14'343	14'410	14'401	14'418	14'407
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	8'493	8'514	8'498	8'489	8'481	8'482	8'444	8'427	8'436	8'427
Neubau	179	145	171	172	332	450	326	378	286	-
Wohnungszugang (netto)	230	485	11	185	526	478	487	274	358	161
Gemeinnützige Wohnungen	-	3'243	3'240	3'226	3'235	3'804	3'922	3'922	3'941	-
Anteil am Wohnungsbestand (%)	-	7.5	7.5	7.4	7.4	8.6	8.8	8.7	8.7	-

Quelle: BFS, ARE Wohnungsinventar, Modellierungen Fahrländer Partner.

Beim Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern, differenziert nach Zimmerzahl, fällt auf, dass der Anteil an grösseren Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern in der Stadt St. Gallen, aber auch in der MS-Region, im Kanton und der FPRE-Region im Vergleich zur Schweiz überdurchschnittlich hoch ausfällt. Der Anteil an Wohnungen mit 2 bzw. 3 Zimmern fällt in der Stadt im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt eher tief aus, während kleine Wohnungen mit bis zu 1.5 Zimmern leicht übervertreten sind.

Bei den Einfamilienhäusern liegt der Anteil an Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern in der Stadt St. Gallen auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau, insgesamt liegt der Anteil bei über 52%. Schweizweit liegt der Anteil an EFH mit 6 und mehr Zimmern bei nur rund 29%, und auch bei den Gemeinden der BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» bei nur knapp 30%. Diese beiden Vergleichsregionen weisen hingegen relativ hohe Anteil an kleinen EFH mit bis zu 4.5 Zimmern auf

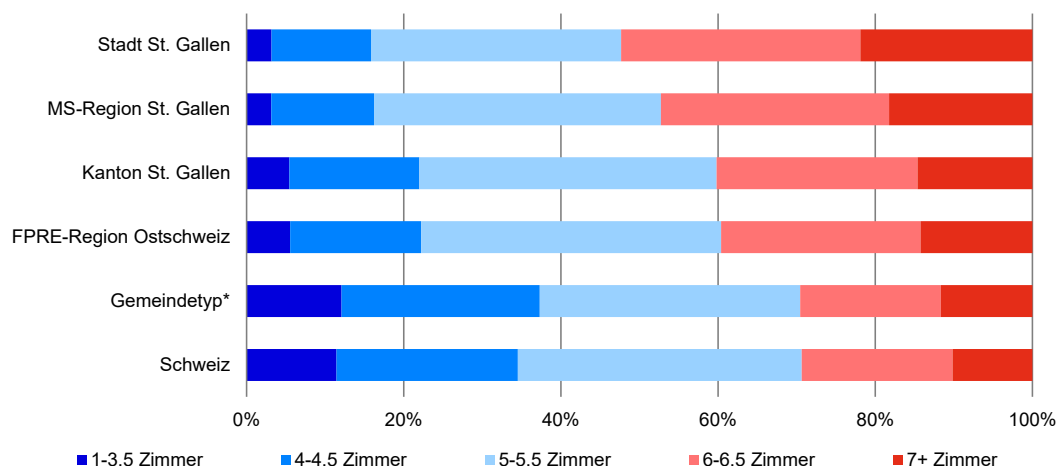
Abbildung 27 Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2024: Wohnungen im MFH



* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 28 Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2024: Einfamilienhäuser



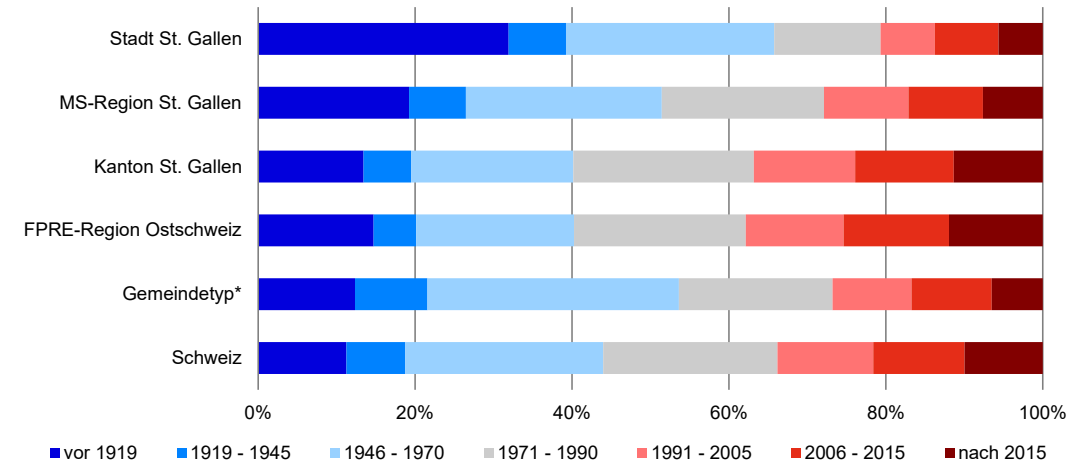
* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Die Auswertung des Wohnungsbestands nach Bauperiode zeigt, dass mit rund 32% ein grosser Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt St. Gallen vor 1919 gebaut worden sind. Der Wohnungsbestand in den Vergleichsregionen ist entsprechend deutlich neuer, insbesondere weisen die MS-Region sowie der Kanton St. Gallen einen hohen Anteil an Neubauten, welche nach 2015 erstellt worden sind, auf.

Einfamilienhäuser stammen, abgesehen von den Gemeinden der gleichen BFS-Gemeindetypologie, in allen anderen Vergleichsregionen grösstenteils aus der Periode 1971 bis 1990. Den grössten Anteil an Neubauten mit Baujahr nach 2015 weist die FPRE-Region Ostschweiz mit rund 5% auf, in der Stadt St. Gallen sind es hingegen nur knapp 3%.

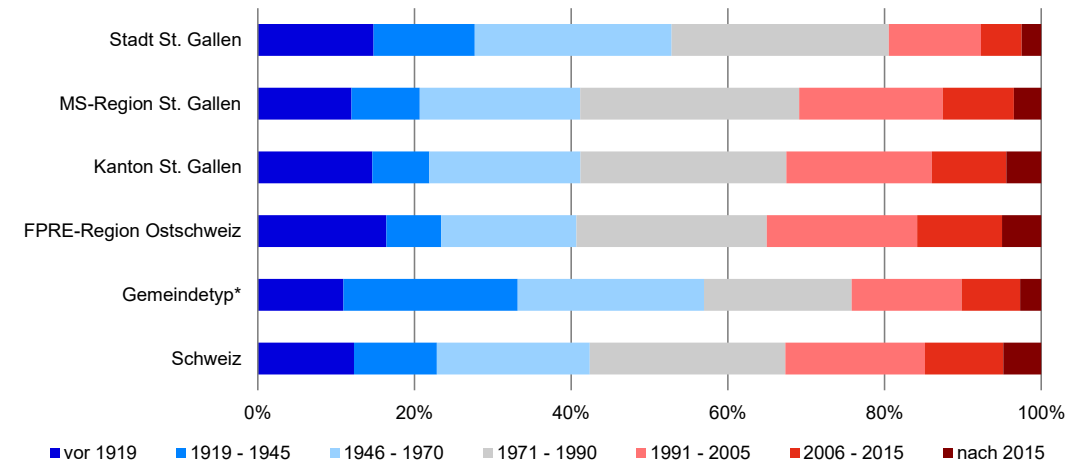
Abbildung 29 Wohnungsbestand nach Bauperiode 2024: Wohnungen in MFH



* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS).

Abbildung 30 Wohnungsbestand nach Bauperiode 2024: Einfamilienhäuser



* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS).

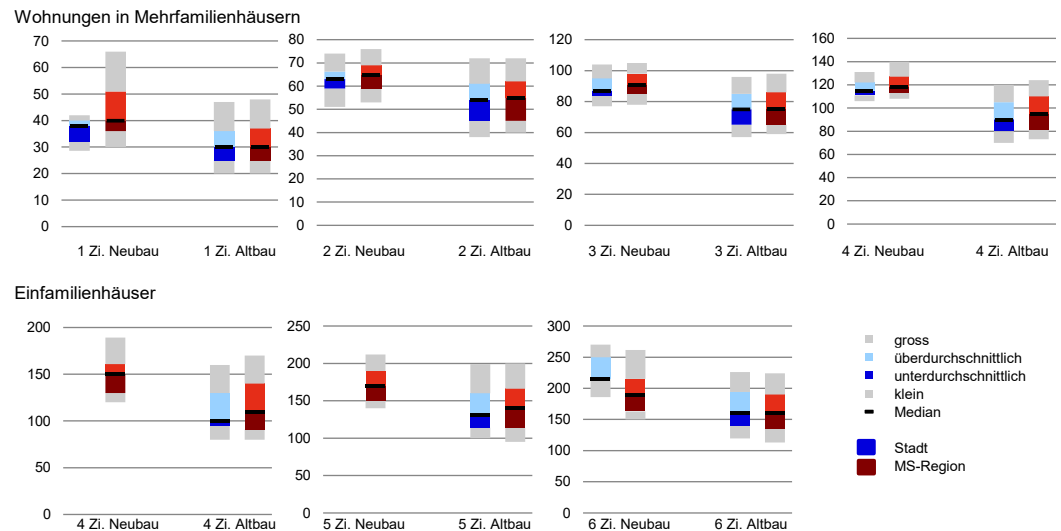
Der Median der Wohnfläche von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt in der Stadt St. Gallen bei 80 m² und damit leicht unter dem landesweiten Durchschnitt von 83 m². Während Singles in St. Gallen mit durchschnittlich 69 m² die kleinsten Wohnungen aufweisen, liegt der Median bei Familienhaushalten bei rund 94 m² Wohnfläche. Bei den Einfamilienhäusern fällt der Median in der Stadt St. Gallen mit 150 m² höher aus als im Schweizer Durchschnitt (140 m²). Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass Singlehaushalte im Schnitt deutlich grössere Wohnungen belegen als auf Ebene Schweiz.

Tabelle 9 Wohnflächen (m²) nach Haushaltstyp 2024

	Wohnungen in MFH			Einfamilienhäuser		
	Stadt	MS-Region	Schweiz	Stadt	MS-Region	Schweiz
Median Wohnfläche	80	85	83	150	150	140
Singles	69	71	70	140	130	120
Paare	90	94	91	150	150	140
Familien	94	97	99	152	158	150

Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS).

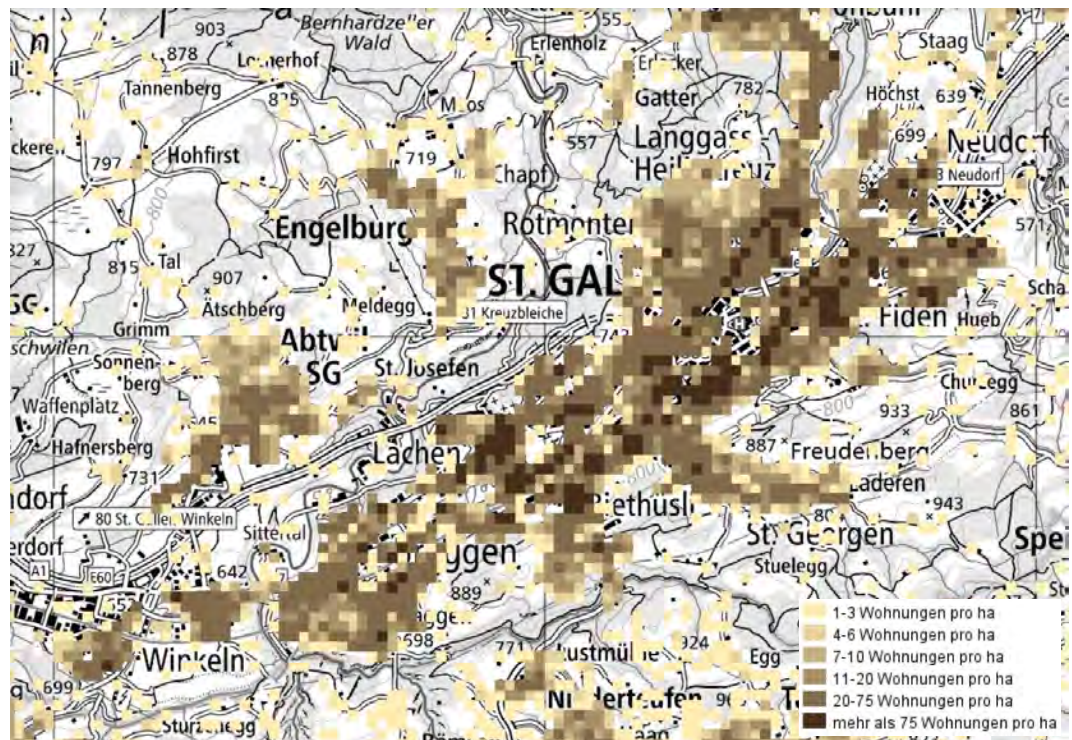
Abbildung 31 Verteilung der Wohnfläche nach Zimmerzahl 2024



Anmerkung: Bei einer zu geringen Anzahl Wohnungen pro Kategorie wird kein Median berechnet.

Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS).

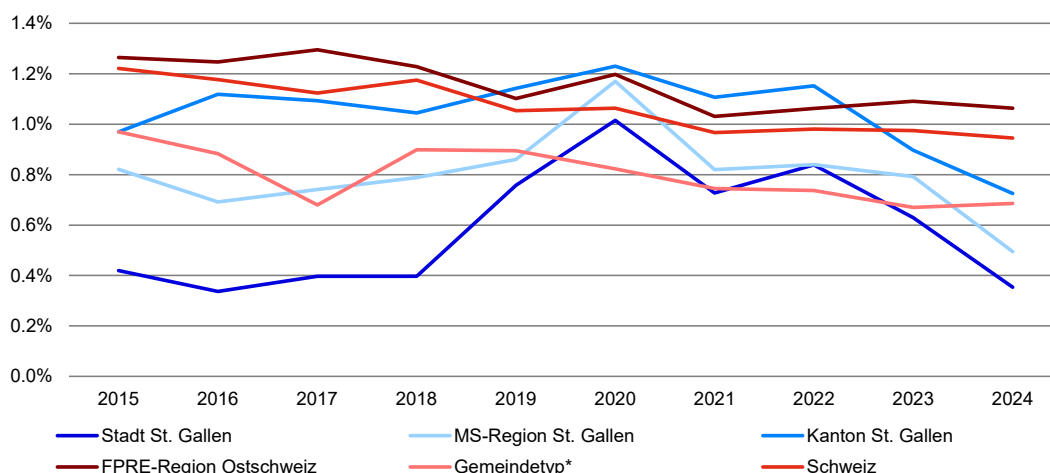
Abbildung 32 Wohnungsdichte pro Hektare 2023



Quelle: BFS, Geoportal des Bundes. Kartengrundlage: swisstopo.

Zwischen 2018 und 2023 lag die mittlere Bautätigkeit in der Stadt St. Gallen bei rund 324 Wohnungen, was einem Anteil von 0.73% des Wohnungsbestands 2018 entspricht. Während die Bautätigkeit zwischen 2015 und 2018 in St. Gallen deutlich unterdurchschnittlich ausgefallen ist, hat die Dynamik zwischen 2019 und 2023 etwas angezogen. Im Jahr 2024 hingegen ist der Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand wieder deutlich zurückgegangen. Auch die Gemeinden der BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» weisen eine relativ zu den Vergleichsregionen moderate Bautätigkeit auf, mit einem über die letzten Jahre sogar leicht rückläufigen Trend.

Abbildung 33 Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



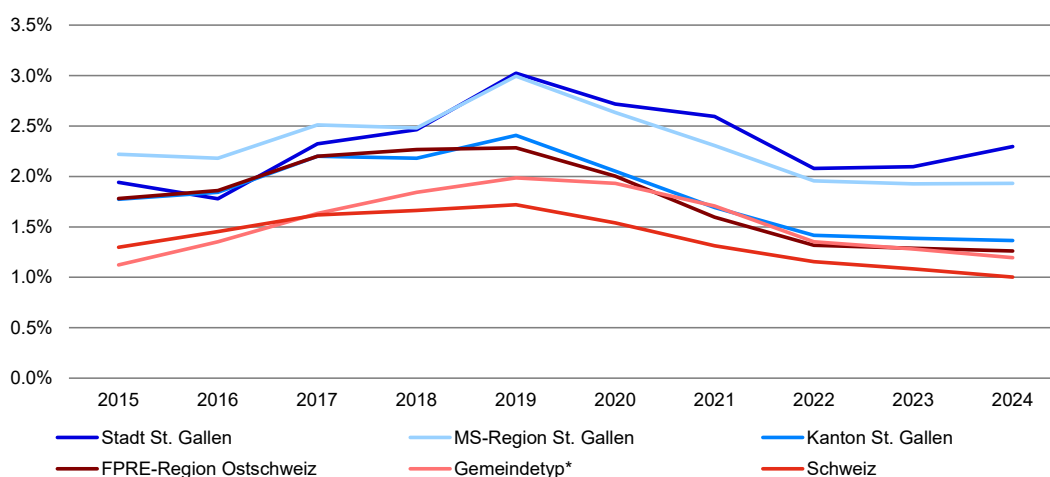
* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Seit Jahren fällt die Leerstandquote in St. Gallen im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt eher hoch aus. Im Jahr 2025 liegt sie in der Stadt St. Gallen bei 2.30%, im Kanton St. Gallen bei 1.37% und schweizweit bei 1.00%. Insgesamt stehen in der Stadt St. Gallen per Stichtag 2025 1'047 Wohneinheiten leer, wovon es sich bei 99% um Altbauten und bei 95% um Mietwohnungen handelt.

Die Stadt St. Gallen verfügt über einen sehr hohen Anteil an alten Wohnungen – insbesondere auch an Einheiten mit Baujahr vor 1919. Dieser grosse Bestand an historischer Bausubstanz prägt zwar das Stadtbild und trägt wesentlich zum kulturellen Erbe bei, stellt zugleich aber eine erhebliche Herausforderung für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsangebots dar. Der Denkmalschutz spielt dabei eine zentrale Rolle: Einerseits sichert er den Erhalt architektonisch und historisch wertvoller Gebäude, andererseits kann er bauliche Eingriffe, energetische Sanierungen oder aus ökonomischer und ökologischer Perspektive sinnvolle Ersatzneubauten einschränken. Dies kann die Kosten für Unterhalt und Erneuerung erhöhen und die Anpassung des Wohnungsbestands an heutige Anforderungen erschweren. Mit dem Denkmalschutz sind zudem rechtliche Unsicherheiten verbunden, denn bereits eine Schutzvermutung – der Status einer angedachten Schutzwürdigkeit – kann dazu führen, dass Baugesuche abgelehnt oder zeitlich verzögert werden. Diese unklare Rechtslage erschwert Planungsprozesse und mindert die Investitionssicherheit im Umgang mit potenziell denkmalgeschützten Beständen.

Abbildung 34 Leerstandquote



* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 10 Leerstand nach Wohnungstyp: Stadt St. Gallen

	Anteil am Bestand	Leerstandquote
1-1.5 Zimmerwohnung	8.8%	2.66%
2-2.5 Zimmerwohnung	16.1%	2.34%
3-3.5 Zimmerwohnung	25.0%	2.29%
4-4.5 Zimmerwohnung	31.6%	1.94%
5+ Zimmerwohnung	18.5%	2.71%
Total		2.30%

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

3.2 Preisniveau

3.2.1 Eigentumswohnungen

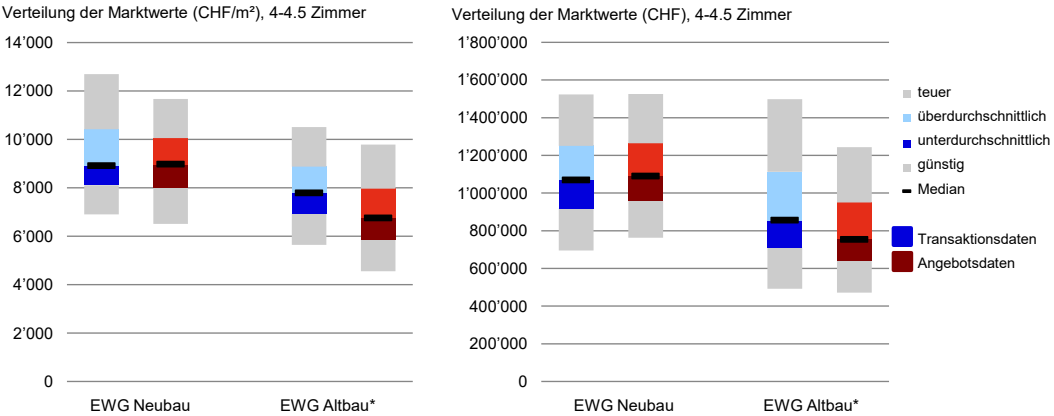
Das Preisniveau einer Neubau-Eigentumswohnung mit 4.5 Zimmern liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE in der Stadt St. Gallen bei CHF 1'069'000, was einem Quadratmeterpreis von 8'908 CHF/m² entspricht. Eine 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im Altbau-Bereich liegt bei einem Marktwert von CHF 856'000 resp. 7'782 CHF/m².

Tabelle 11 Marktwerte von Eigentumswohnungen: Stadt St. Gallen

	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ²	CHF	CHF/m ²	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung (120 m ² / 110 m ² HNF SIA 416)	8'908	1'069'000	7'782	856'000
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	9'300	837'000	8'138	651'000
2.5-Zimmer-Wohnung (65 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	9'723	632'000	8'467	508'000

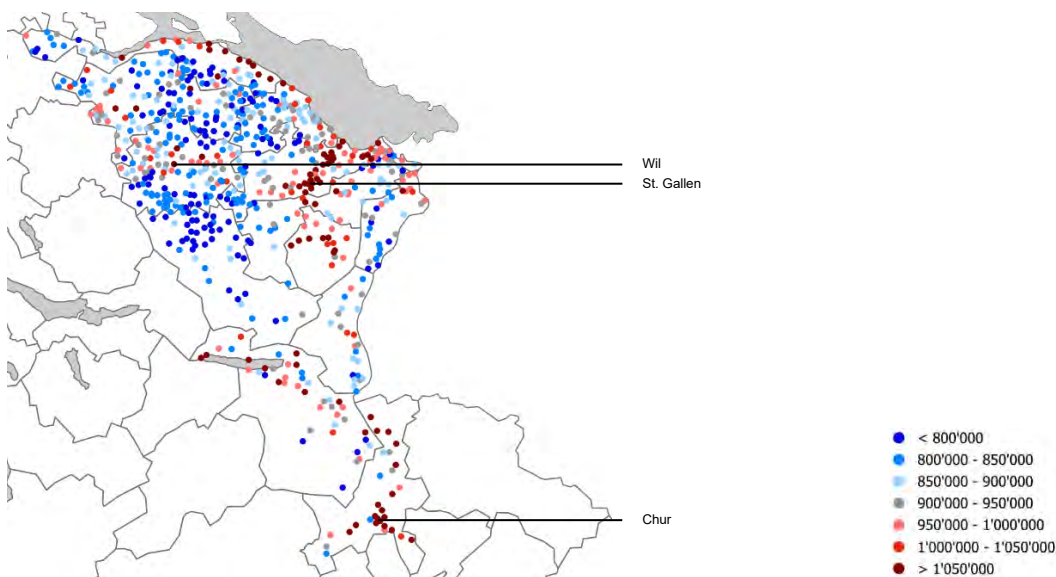
* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2025.

Abbildung 35 Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen: Stadt St. Gallen



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. * Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2018.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2025.

Abbildung 36 Marktwerte (CHF) von Eigentumswohnungen: FPRE-Region Ostschweiz



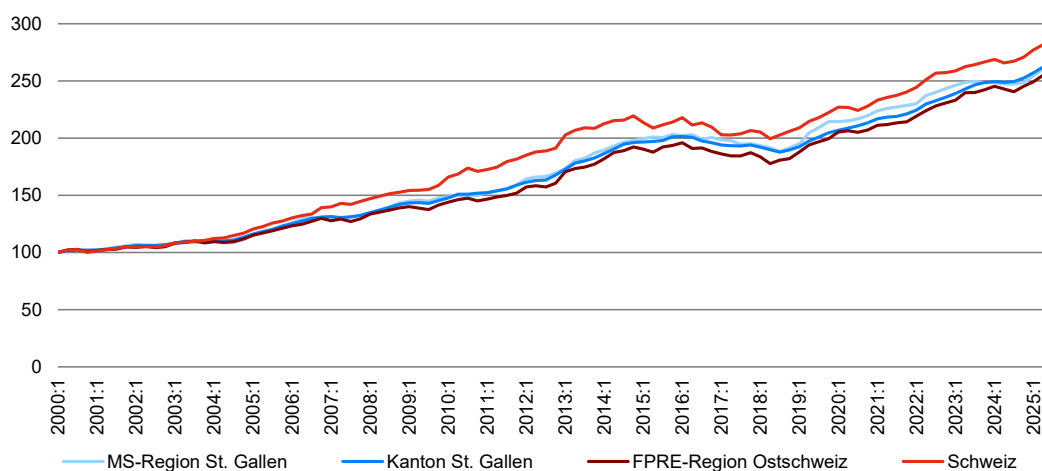
Spezifikation: Neubau 4.5-Zimmerwohnung (120 m² HNF SIA 416).

Quelle: Hedonische Modelle FPRE (Datenstand: 4. Quartal 2025). Kartengrundlage: swisstopo.

In städtischen Gebieten bieten Eigentumswohnungen eine attraktive Alternative zu Einfamilienhäusern. Durch den geringeren Landanteil sind die Stückpreise sowie die Quadratmeterpreise oft deutlich niedriger, was die finanzielle Belastung und die Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen verbessert. Dieser Preisvorteil führte in den vergangenen Jahren zu einer starken Nachfrage, die sich in starken Preissteigerungen widerspiegelt.

Schweizweit haben die Preise von Eigentumswohnungen zwischen dem 1. Quartal 2000 und dem 3. Quartal 2025 gesamthaft um 186% zugelegt, im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7.1%. Während das mittlere Marktsegment im Vergleich zum 3. Quartal 2024 um 8.7% zugelegt hat, hat das untere um 7.6% und das gehobene um 5.7% zugenommen. In der MS-Region St. Gallen haben die Marktwerte von EWG seit 2000 gesamthaft um 171% zugelegt, was einer im Vergleich zum landesweiten Wertzuwachs leicht unterdurchschnittlicher Entwicklung entspricht. Im Vergleich zum Vorjahresquartal fiel die Preisentwicklung mit 9.7% in der MS-Region hingegen leicht überdurchschnittlich aus. Auf Kantonsebene fiel die Preisentwicklung von EWG seit dem 1. Quartal 2000 mit einem Zuwachs von 168% noch leicht tiefer aus, und auch im Vergleich zum 3. Quartal 2024 haben sich die Preise mit 7.6% leicht unterdurchschnittlich entwickelt.

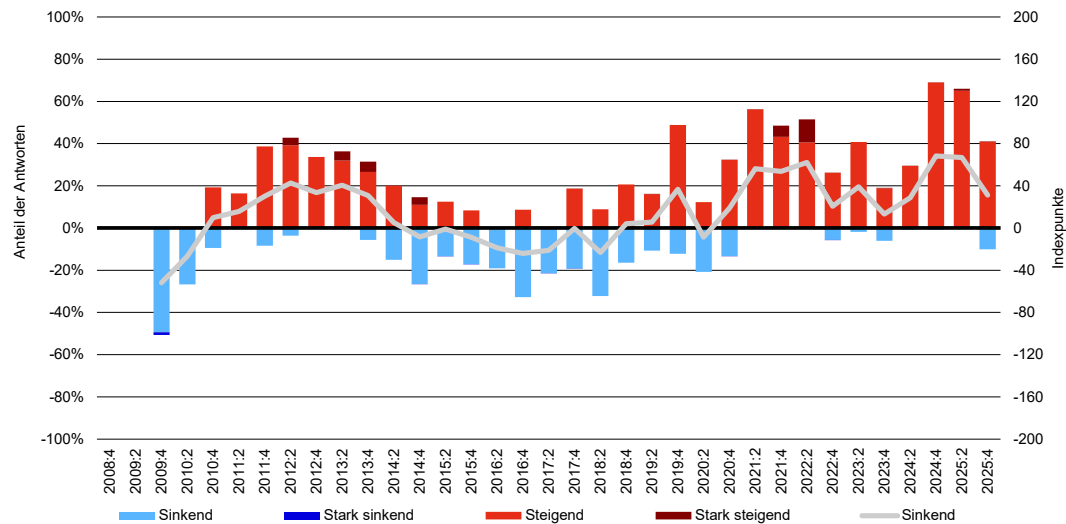
Abbildung 37 Preisentwicklung Eigentumswohnungen (Gesamtindex)



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

Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2025.

Abbildung 38 Preiserwartung Eigentumswohnungen: MS-Region St. Gallen



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.
Quelle: Fahrländer Partner.

3.2.2 Einfamilienhäuser

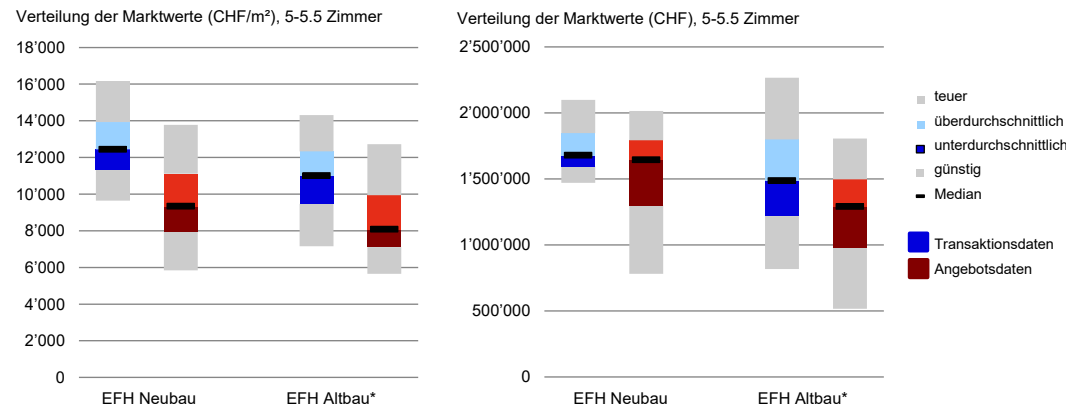
Der Stückpreis eines freistehenden Neubau-Einfamilienhauses liegt in der Stadt St. Gallen gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei CHF 1'679'000, was einem Quadratmeterpreis von 12'437 CHF/m² HNF entspricht. Im Altbau-Bereich liegt der Preis eines typischen Einfamilienhauses bei CHF 1'486'000 resp. 11'007 CHF/m² HNF.

Tabelle 12 Marktwerte von Einfamilienhäusern: Stadt St. Gallen

	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ² HNF	CHF	CHF/m ² HNF	CHF
Freistehendes Einfamilienhaus (450m ² Land, 710m ³ SIA 416)*	12'437	1'679'000	11'007	1'486'000
Einseitig angebautes Einfamilienhaus (370m ² Land, 620m ³ SIA 416)*	12'283	1'474'000	10'875	1'305'000

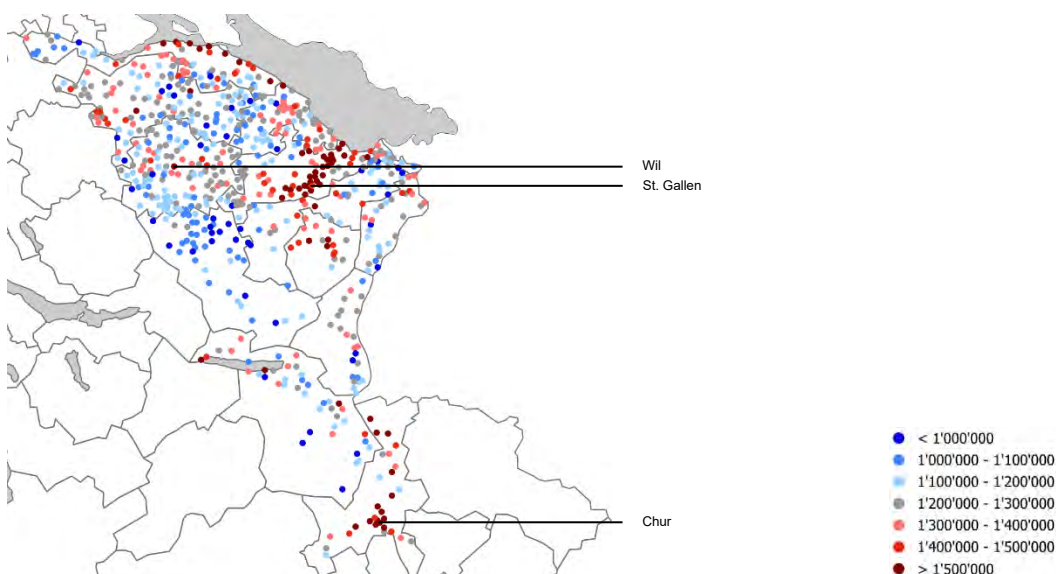
* durchschnittlich ausgebaut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2025.

Abbildung 39 Verteilung der Marktwerte von EFH: Stadt St. Gallen



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. * Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2018.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2025.

Abbildung 40 Marktwerte (CHF) von Einfamilienhäusern: FPRE-Region Ostschweiz



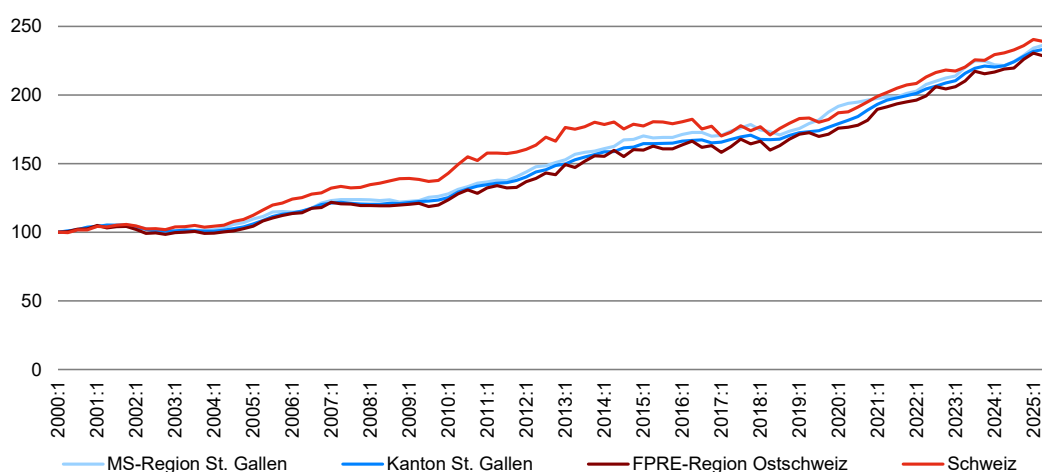
Spezifikation: Neubau freistehend (450 m² Land / 710 m³ SIA 416).

Quelle: Hedonische Modelle FPRE (Datenstand: 4. Quartal 2025). Kartengrundlage: swisstopo.

Im Gegensatz zu den Eigentumswohnungen hat sich der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern im Vergleich zu den Vorjahren etwas verlangsamt. Landesweit haben die Preise von Einfamilienhäusern zwischen dem 1. Quartal 2000 und dem 3. Quartal 2025 gesamthaft um 139% zugelegt, wobei sich insbesondere das untere Marktsegment dynamisch entwickelt hat (+152%). Die Marktwerte im mittleren und gehobenen Segment haben schweizweit um 131 bzw. 139% zugenommen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal wird die Preisentwicklung von EFH gesamthaft mit 2.6% beziffert, wobei das gehobene Segment mit 3.0% am stärksten zugelegt hat. Auf Ebene MS-Region liegt der Wertzuwachs seit 2000 bei 135%, was einer durchschnittlichen Entwicklung entspricht. Im Vergleich zum 3. Quartal 2024 haben die Preise von EFH in der MS-Region St. Gallen um 4.7% und damit überdurchschnittlich zugelegt. Im Kanton St. Gallen sind die Preise von EFH seit dem 1. Quartal 2000 um 133% gewachsen, während sie im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3.9% zugelegt haben. Damit ist die kurzfristige Preisentwicklung auf kantonaler Ebene dynamischer ausgefallen als im landesweiten Durchschnitt, aber weniger stark als in der MS-Region St. Gallen.

Durch die Abschaffung des Eigenmietwerts entfällt zukünftig die steuerliche Belastung aus dem bisherigen «fiktiven Einkommen» bei selbstgenutztem Wohneigentum. Gleichzeitig werden jedoch viele Abzugspositionen beschränkt oder gestrichen, darunter Unterhaltskosten, energetische Sanierungen, Renovierungen und ein wesentlicher Teil der Hypothekarzinsen. Die Auswirkungen dieser Reformen sind heterogen: Eigentümer in hochpreisigen Regionen mit hoher Belehnung oder sanierungsintensiven Objekten sind von den Änderungen stärker betroffen als Besitzer von Neubauten oder gut unterhaltenen Liegenschaften mit tiefer Verschuldung.

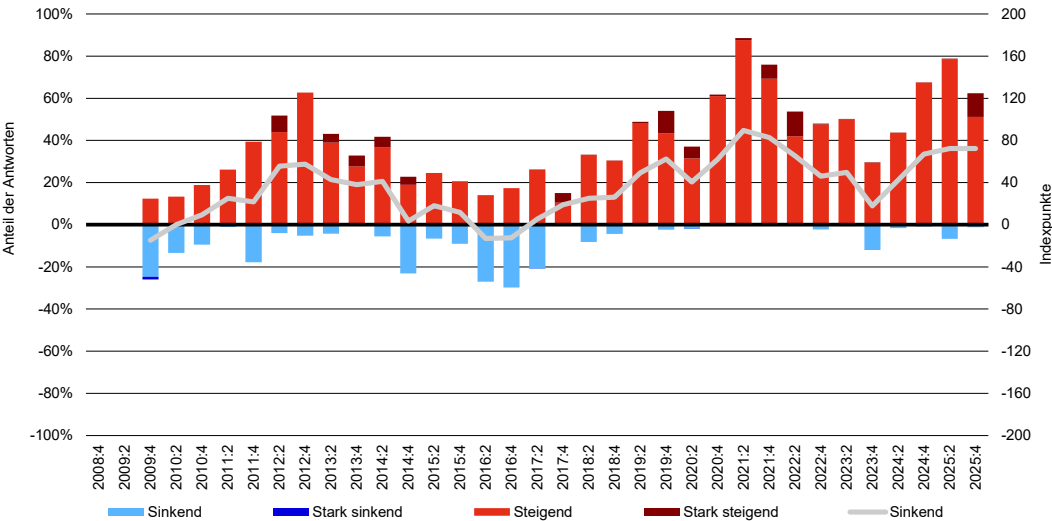
Abbildung 41 Preisentwicklung Einfamilienhäuser (Gesamtindex)



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

Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2025.

Abbildung 42 Preiserwartung Einfamilienhäuser: MS-Region St. Gallen



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.
Quelle: Fahrländer Partner.

3.2.3 Mietwohnungen

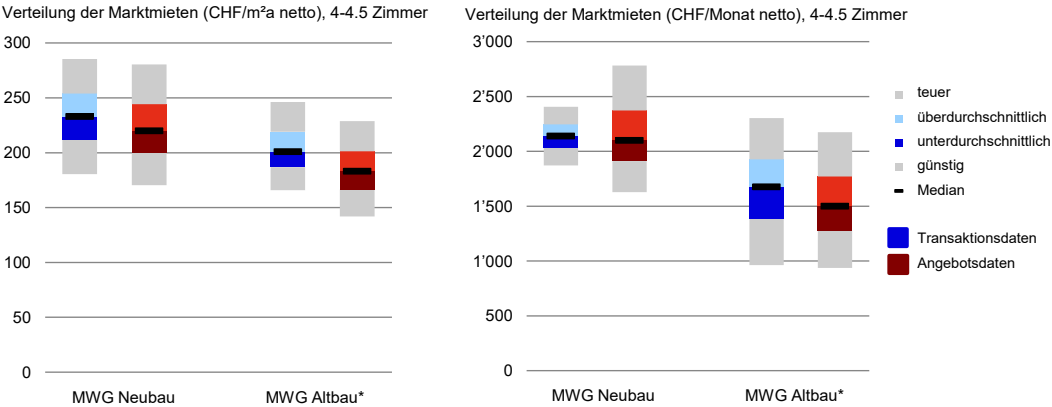
Die Nettomarktmiete einer Neubau-Mietwohnung mit 4.5 Zimmern liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE an mittleren Lagen bei 2'140 CHF/Monat, was einem Quadratmeterpreis von 233 CHF/m²a entspricht. Im Altbau-Bereich wird die Marktmiete einer 4.5-Zimmerwohnung mit 1'675 CHF/Monat resp. 201 CHF/m²a beziffert.

Tabelle 13 Marktmieten (netto) von Wohnungen: Stadt St. Gallen

	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ² a	CHF/Monat	CHF/m ² a	CHF/Monat
4.5-Zimmer-Wohnung (110 m ² / 100 m ² HNF SIA 416)	233	2'140	201	1'675
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	242	1'815	210	1'400
2.5-Zimmer-Wohnung (65 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	265	1'435	227	1'135
1.5-Zimmer-Wohnung (40 m ² / 35 m ² HNF SIA 416)	297	990	261	760

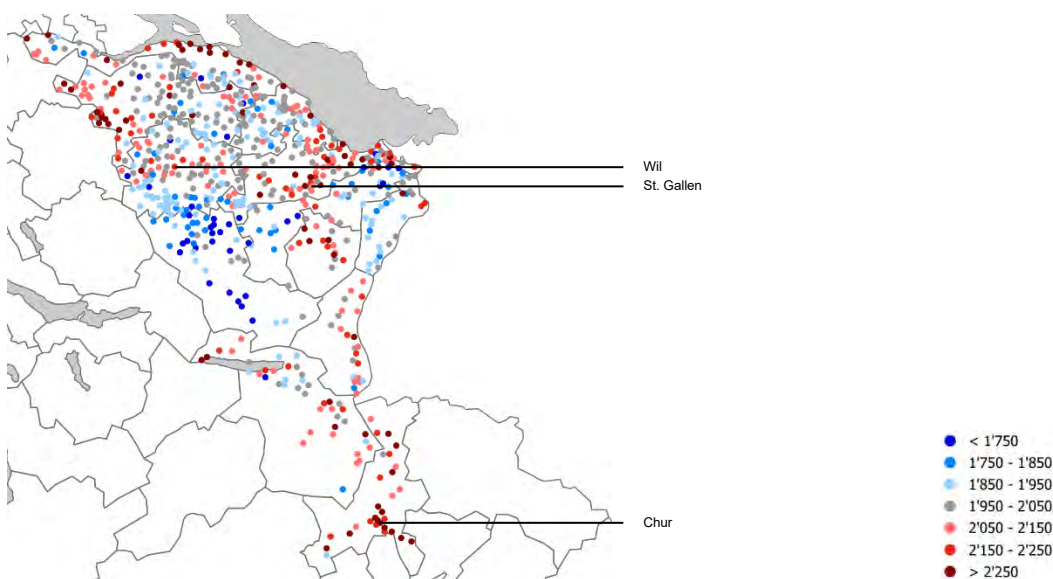
* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2025.

Abbildung 43 Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Stadt St. Gallen



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. * Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2018.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2025.

Abbildung 44 Marktmieten (CHF/Mt. netto) von Wohnungen: FPRE-Region Ostschweiz



Spezifikation: Neubau 4.5-Zimmerwohnung (110 m² HNF SIA 416).

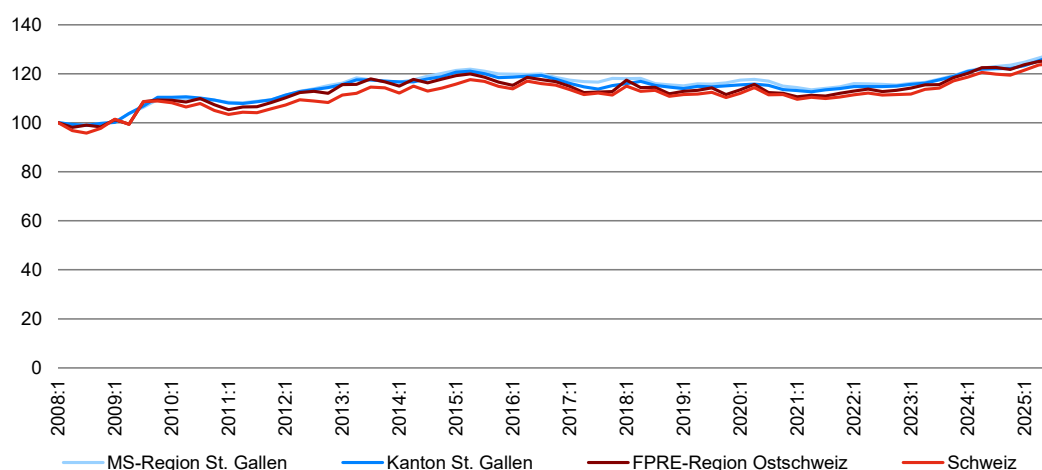
Quelle: Hedonische Modelle FPRE (Datenstand: 4. Quartal 2025). Kartengrundlage: swisstopo.

Die Schweiz zählt zu den Ländern mit dem höchsten Mietanteil weltweit. Nur etwa 36% der dauerhaft bewohnten Wohnungen werden von ihren Eigentümern selbst genutzt. Die Entwicklung der Mietpreise ist daher für die Schweizer Bevölkerung von besonderer Bedeutung.

In den vergangenen fünf Jahren hat sich das Angebot an leerstehenden Mietwohnungen kontinuierlich verringert und ist schweizweit auf 1.0% gefallen – eine Entschärfung ist kurzfristig aber nicht zu erwarten, denn das Wohnungsangebot bleibt weiterhin hinter der Nachfrage zurück. Obwohl die gesunkenen Kapitalzinsen die Finanzierungsbedingungen für Bauentwickler verbessern und die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiveren Konditionen ermöglichen, reicht dies nicht aus, um die Angebotslücke zu schliessen. Zudem hat sich die Baukostenteuerung deutlich abgeschwächt, was die Planbarkeit von Bauprojekten verbessert. Dies spiegelt sich in den steigenden Zahlen bewilligter Wohnungen und dem erwarteten Wachstum der Bauinvestitionen wider. Doch all diese Faktoren dürften trotzdem nicht ausreichen, um die Wohnraumknappheit zu entschärfen.

Die Marktmieten von Wohnungen haben schweizweit zwischen dem 1. Quartal 2008 und dem 3. Quartal 2025 gesamthaft um 24% zugenommen, wobei die Preisdynamik im Altbau-Bereich mit 27% deutlich höher ausgefallen ist als bei Neubauten (+22%). Im Vergleich zum Vorjahresquartal wird die Zunahme der Marktmieten von MWG mit 3.6% beziffert. In der MS-Region St. Gallen ist der Wertzuwachs seit 2008 mit 28% im Vergleich zur Schweiz überdurchschnittlich ausgefallen, und auch gegenüber dem Vorjahresquartal wird die Preisdynamik mit einer Zunahme von 4.2% als leicht überdurchschnittlich beurteilt. Auf Kantonsebene haben sich die Marktmieten vergleichbar mit der MS-Region entwickelt, im Vergleich zum 1. Quartal 2008 wird die Zunahme mit 28% beziffert, im Vergleich zum 3. Quartal 2024 mit 4.4%.

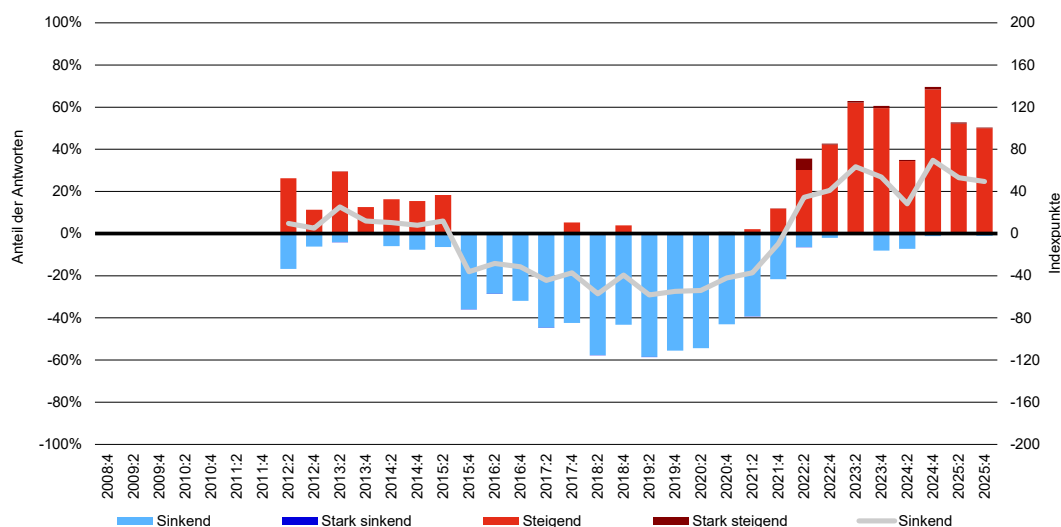
Abbildung 45 Preisentwicklung Mietwohnungen (Gesamtindex)



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

Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2025.

Abbildung 46 Preiserwartung Mieten von Wohnungen MS-Region St. Gallen



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Quelle: Fahrländer Partner.

3.2.4 Regionaler Vergleich

Sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch den Eigentumswohnungen bestehen grosse räumliche Unterschiede innerhalb der Stadt St. Gallen. So liegt das Preisniveau von EWG im Nordostquartier rund 34% über dem mittleren Preisniveau in der Stadt St. Gallen, während die Marktwerte im Quartier Rechen rund 11% tiefer ausfallen. In umliegenden Gemeinden – wobei der Mikrolagequalität die entscheidende Rolle zukommt - liegen die EWG-Preise derweil auf noch tieferem Niveau. So liegen diese beispielsweise in Kronbühl (Wittenbach) um rund 15% tiefer als dies im Mittel für die Stadt St. Gallen der Fall ist. 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. Im Vergleich zum mittleren Preisniveau in der Stadt St. Gallen fallen die Marktmieten beispielsweise im Quartier Rotmonten 16% höher aus, während sie unter anderem im Quartier Riethüsli tiefer ausfallen. Ausserhalb der Stadt sind Wohnungen im Mittel unter anderem in Gaiserwald noch günstiger auf dem Markt verfügbar.

Tabelle 14 Marktwerte / Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*	Einfamilienhäuser**	Mietwohnungen***
	CHF/m²	CHF/m²	CHF/m²a
St. Gallen	8'908	12'437	233
Rosenberg (St. Gallen)	10'083 (+13%)	14'237 (+14%)	255 (+9%)
Südostquartier (St. Gallen)	9'000 (+1%)	10'881 (-13%)	230 (-1%)
Nordostquartier (St. Gallen)	11'908 (+34%)	14'807 (+19%)	241 (+3%)
St. Georgen (St. Gallen)	9'458 (+6%)	13'163 (+6%)	229 (-2%)
Riethüsli (St. Gallen)	9'200 (+3%)	12'733 (+2%)	220 (-6%)
Lachen (St. Gallen)	8'883 (0%)	12'193 (-2%)	231 (-1%)
Rotmonten (St. Gallen)	10'292 (+16%)	15'044 (+21%)	271 (+16%)
St. Fiden (St. Gallen)	9'350 (+5%)	11'156 (-10%)	222 (-5%)
Langgass-Heiligkreuz (St. Gallen)	8'192 (-8%)	11'963 (-4%)	244 (+4%)
Notkersegg (St. Gallen)	9'025 (+1%)	11'941 (-4%)	256 (+10%)
Lustmühle (Teufen)	8'708 (-2%)	10'578 (-15%)	233 (0%)
Gaiserwald	8'325 (-7%)	11'104 (-11%)	206 (-12%)
Bruggbach (Wittenbach)	9'233 (+4%)	12'015 (-3%)	226 (-3%)
Rechen (St. Gallen)	7'908 (-11%)	12'104 (-3%)	225 (-4%)
Neudorf (St. Gallen)	8'175 (-8%)	11'207 (-10%)	229 (-2%)
Engelburg (Gaiserwald)	8'200 (-8%)	10'793 (-13%)	253 (+8%)
Niederteufen (Teufen)	9'858 (+11%)	9'637 (-23%)	233 (0%)
Bruggen (St. Gallen)	8'600 (-3%)	10'859 (-13%)	238 (+2%)
Teufen	9'717 (+9%)	11'511 (-7%)	243 (+4%)
Kronbühl (Wittenbach)	7'583 (-15%)	10'096 (-19%)	233 (0%)

* 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.

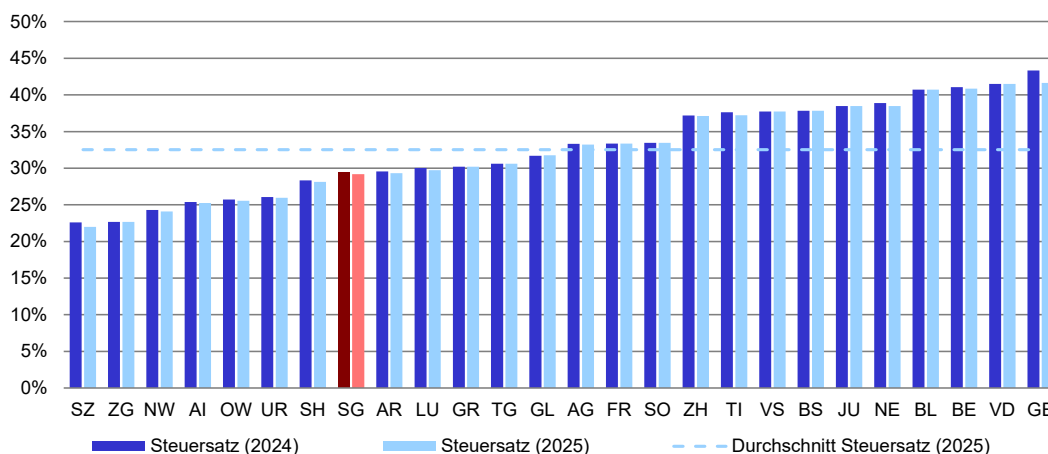
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2025.

3.3 Steuern natürliche Personen

Die Steuerbelastung bzw. -politik ist ein zentrales Element der Standortattraktivität und -entwicklung. Dies gilt sowohl für juristische als auch für natürliche Personen. Für die natürlichen Personen stellt die Einkommenssteuer in der Regel die gewichtigste Steuer dar. Da die Steuerbelastung in der Schweiz grundsätzlich progressiv ausgestaltet ist – für höhere Einkommen gelten höhere prozentuale Steuersätze – können aus der Analyse jedoch nicht für alle Fälle geltende Aussagen abgeleitet werden.

Der durchschnittliche Einkommenssteuersatz in der Schweiz liegt gemäss KPMG im Jahr 2025 bei 32.54% und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 0.19 Prozentpunkte gesunken. Der Kanton St. Gallen weist einen Einkommenssteuersatz von 29.18% auf, was einem Rückgang im Vergleich zu 2024 von 0.21 Prozentpunkten entspricht. Damit kommt St. Gallen im kantonalen Vergleich auf Rang 8 von 26 zu liegen.

Abbildung 47 Einkommenssteuersätze in den Kantonen



Anmerkung: Ledig, konfessionslos, Steuersatz Hauptort + 11.5% Bundessteuer.

Quelle: KPMG. Darstellung Fahrländer Partner.

Betrachtet man die Steuerbelastung für einen konfessionslosen Familienhaushalt mit zwei Kindern und einem Bruttoarbeitseinkommen von CHF 100'000 (zwei Einkommen, Verteilung 70/30), liegt die Steuerbelastung im Kanton St. Gallen im Referenzjahr 2025 zwischen 3.19% (Gemeinde Balgach) und 4.81% (Gemeinden Lütisburg und Wartau). In der Stadt St. Gallen wird die Gesamtsteuerbelastung mit 4.67% des Bruttoarbeitseinkommens beziffert.

Allgemein zeigt sich, dass in der Westschweiz, mit Ausnahme von Genf, die Steuerbelastung für diese Spezifikation des Steuersubjekts deutlich höher liegt. In den Innerschweizerkantonen, insbesondere in Zug und Schwyz hingegen fällt die Steuerbelastung grundsätzlich tiefer aus. Relevanter scheint entsprechend 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 4.43 und 5.59%, im Kanton Appenzell Ausserrhoden zwischen 4.80 und 6.35%, im Kanton Thurgau zwischen 3.71 und 5.34% und im Kanton Zürich zwischen 2.75 und 3.66%.

Zwischen 2016 und 2025 hat sich die Steuerbelastung für einen Familienhaushalt in allen Vergleichsgemeinden (Kantonshauptorten) rückläufig entwickelt. Während Neuenburg die höchste Steuerbelastung aller Kantonshauptorte aufweist, liegt diese im Kanton Zug bei Null. Der Kantonshauptort St. Gallen befindet sich im Mittelfeld der Verteilung, auf einem vergleichbaren Niveau wie Thurgau oder Appenzell Innerrhoden.

Abbildung 48 Gesamtsteuerbelastung des Bruttoarbeitseinkommens 2025: Familien

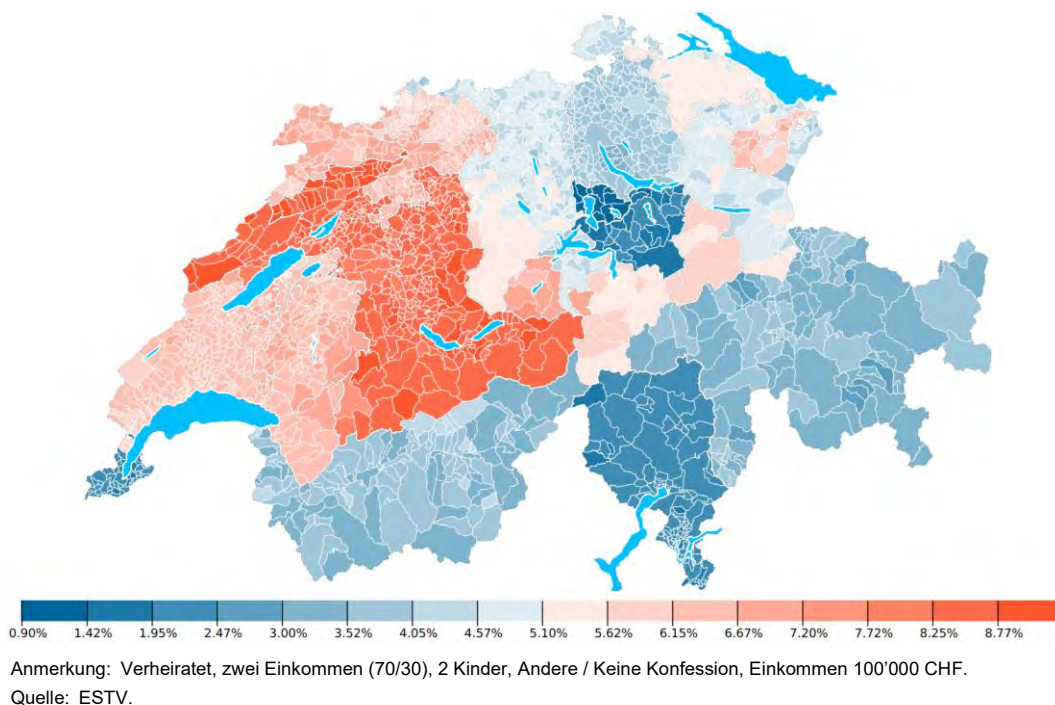
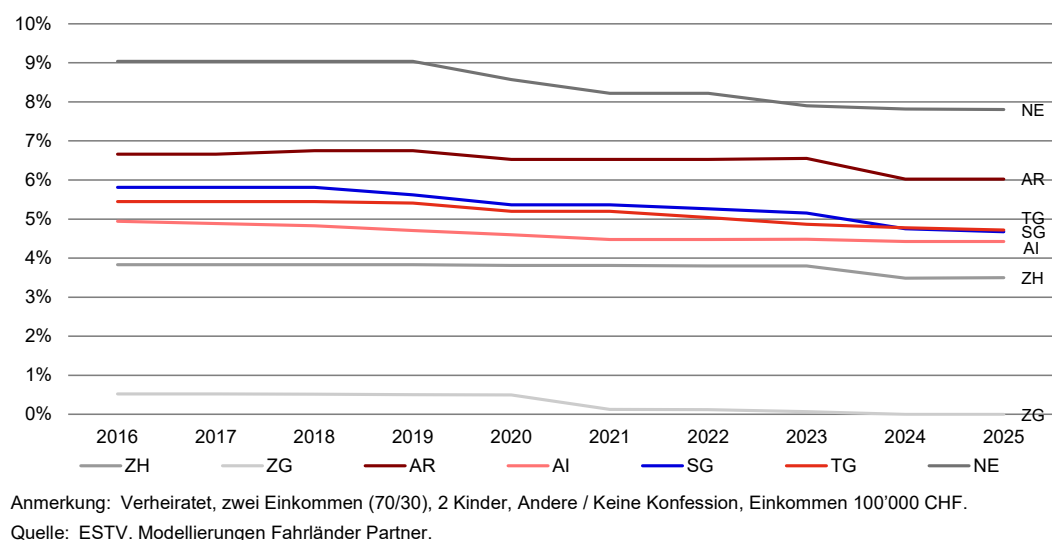


Abbildung 49 Veränderung Steuerbelastung (Kantonshauptorte) 2016-2025: Familien



Die Gesamtsteuerbelastung eines konfessionslosen, ledigen Steuerpflichtigen ohne Kinder und mit einem Bruttoarbeitseinkommen von 70'000 CHF liegt im Referenzjahr 2025 im Kanton St. Gallen zwischen 8.32% (Gemeinde Balgach) und 12.07% (Gemeinden Lütisburg und Wartau). In der Stadt St. Gallen wird die Steuerbelastung mit 11.76% des Bruttoarbeitseinkommens beziffert. Im Kanton Appenzell Innerrhoden liegt die Gesamtsteuerbelastung zwischen 8.37 und 10.33%, im Kanton Appenzell Ausserrhoden zwischen 9.44 und 12.18%, im Kanton Thurgau zwischen 8.60 und 11.69% und im Kanton Zürich zwischen 7.30 und 9.42%.

Auch in diesem Fall hat sich die Steuerbelastung in den letzten Jahren in allen Vergleichsgemeinden (Kantonshauptorte) reduziert. Auch für ledige Personen fällt die Steuerbelastung im Kanton Neuenburg am höchsten aus, während der Kanton Zug die tiefste Belastung aufweist. Die Steuerbelastung im Kanton St. Gallen liegt auf einem vergleichbaren Niveau wie in Appenzell Innerrhoden.

Abbildung 50 Gesamtsteuerbelastung des Bruttoarbeitseinkommens 2025: ledige Personen

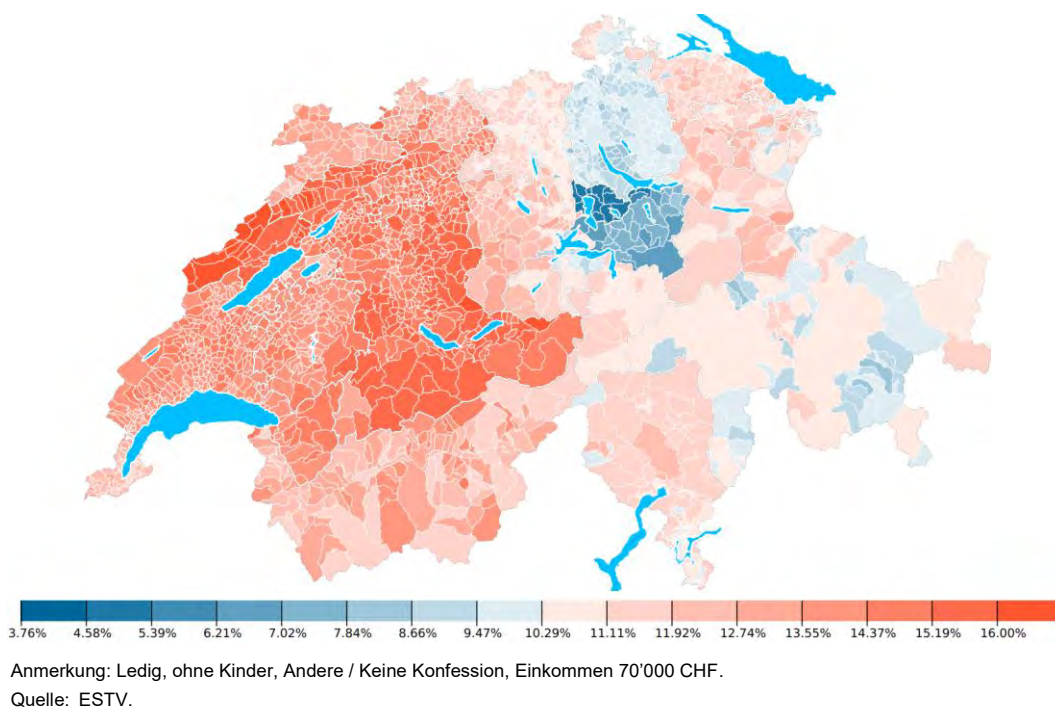
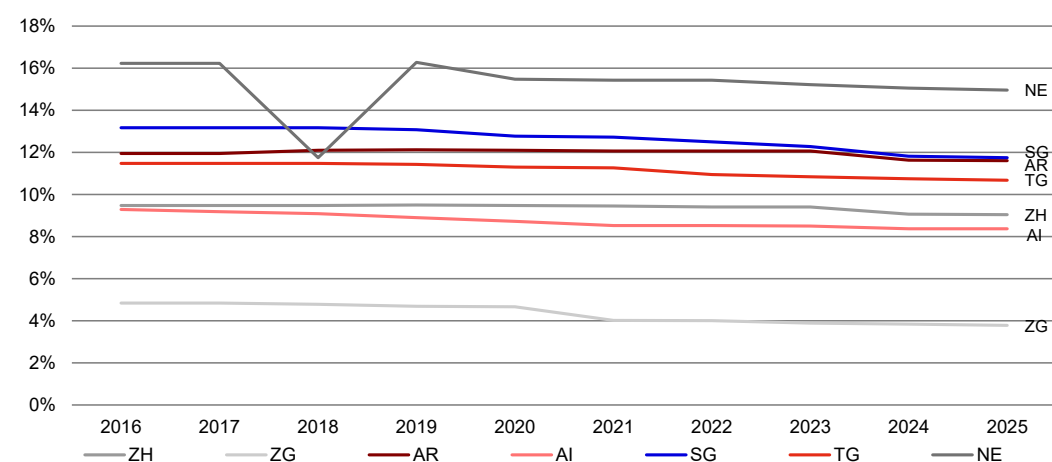


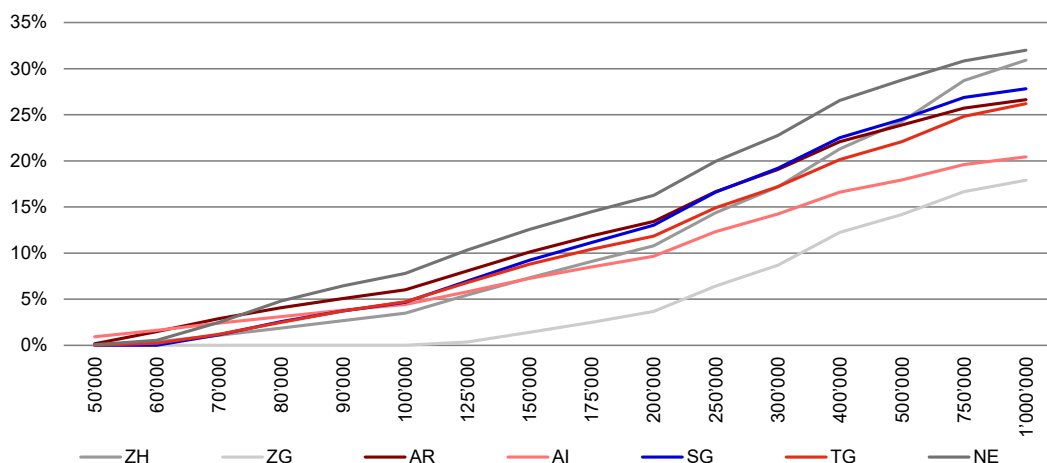
Abbildung 51 Veränderung Steuerbelastung (Kantonshauptorte) 2016-2025: ledige Personen



Weitere Erkenntnisse können mittels Betrachtung eines Referenzhaushalts über verschiedene Einkommensklassen hinweg gewonnen werden. So fällt beispielsweise die Steuerbelastung für einen konfessionslosen Familienhaushalt mit zwei Kindern (zwei Einkommen, Verteilung 70/30) im Referenzjahr 2025 im Kantonshauptort des Kantons St. Gallen bis zur Einkommensklasse von CHF 250'000 tiefer aus als im Appenzell Ausserrhoden. Im Kanton Appenzell Innerhoden liegt die Steuerbelastung schon ab einem Einkommen von CHF 100'000 unter derjenigen in St. Gallen, bei CHF 1'000'000 liegt die Differenz bei über 7 Prozentpunkten. Der Kanton Thurgau weist bis zur Einkommensklasse von CHF 125'000 eine vergleichbare Steuerbelastung wie St. Gallen auf, bei höheren Einkommen liegt diese jedoch tiefer.

Die Gesamtsteuerbelastung eines konfessionslosen, ledigen Steuerpflichtigen ohne Kinder fällt im Referenzjahr 2025 im Kanton St. Gallen für alle Einkommensklassen eher hoch aus im Vergleich zu Appenzell Innerhoden, Appenzell Ausserrhoden und Thurgau. Während, ähnlich zur Analyse der Familienhaushalte, die Steuerbelastung im Kanton Appenzell Innerhoden vor allem für höhere Einkommen relativ tief ausfällt, liegt diese im Thurgau primär bei den mittleren Einkommensklassen ab CHF 90'000 tiefer als in St. Gallen.

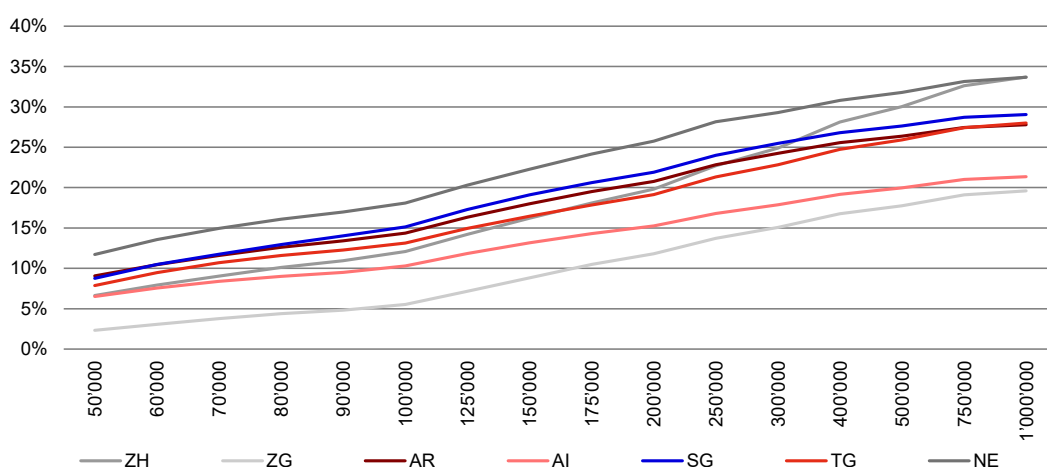
Abbildung 52 Steuerbelastung nach Einkommensklasse (Kantonshauptorte) 2025: Familien



Anmerkung: Verheiratet, zwei Einkommen (70/30), 2 Kinder, Andere / Keine Konfession.

Quelle: ESTV. Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 53 Steuerbelastung nach Einkommensklasse (Kantonshauptorte) 2025: ledige Personen



Anmerkung: Ledig, ohne Kinder, Andere / Keine Konfession.

Quelle: ESTV. Modellierungen Fahrländer Partner.

Die Steuerbelastung in der Stadt St. Gallen kann als bedeutenden Standortnachteil gesehen werden, denn diese fällt einerseits im Vergleich zu den meisten anderen St. Galler Gemeinden, andererseits auch im Vergleich zu Gemeinden in benachbarten Kantonen, hoch aus. Diese Ausgangslage kann die Abwanderung einkommensstarker Haushalte begünstigen und damit die fiskalische Basis der Stadt schwächen. Besonders problematisch ist dies bei Haushalten, die ihren Wohnsitz ausserhalb der Stadt haben, jedoch in der Stadt erwerbstätig sind (Zupendler), da in diesen Fällen die städtische Infrastruktur überproportional beansprucht wird, während das lokal verfügbare Steuersubstrat hinter dem von der wirtschaftlichen Aktivität generierten Potenzial zurückbleibt.

3.3.1 Steuersubstrat

Aufgrund der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen besteht keine Möglichkeit, personenbezogene Daten aus der Wanderungsstatistik mit jenen der Steuerstatistik zu verknüpfen. Nachfolgend werden verschiedene Indikatoren zur Beurteilung des Steuersubstrats und dessen Entwicklung analysiert.

Ein Blick auf das durchschnittlich Reineinkommen zeigt, dass die Stadt St. Gallen im Vergleich zur MS-Region, aber auch im landesweiten Vergleich unterdurchschnittlich abschneidet. Im Jahr 2023 lag das durchschnittliche reine Einkommen aller natürlichen Personen in der Stadt bei knapp CHF 73'500, in allen Vergleichsregionen fiel es höher aus. Zwischen 2013 und 2022 hat das durchschnittliche reine Einkommen in der Stadt St. Gallen um 4.4% zugelegt. Während die Entwicklung nur in den Gemeinden der BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration mit 3.7% noch weniger dynamisch war, liegt die Zunahme schweizweit bei 4.8%.

Tabelle 15 Durchschnittliches Reineinkommen: alle natürlichen Personen (CHF)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Stadt St. Gallen	70'386	69'851	70'794	71'832	70'411	71'384	72'415	71'730	72'375	73'453
MS-Region St. Gallen	72'457	72'053	72'510	73'521	72'981	73'879	75'519	74'464	75'120	75'900
Kanton St. Gallen	71'561	71'812	71'923	73'166	73'063	74'115	75'737	74'809	75'699	76'742
FPRE-Region Ostschweiz	73'087	73'177	73'641	74'755	74'870	75'676	77'100	76'091	76'382	77'190
Gemeindetyp*	74'885	74'868	75'258	76'127	76'250	76'721	77'102	76'502	77'339	77'662
Schweiz	80'457	81'024	81'206	82'025	82'345	82'797	83'361	82'660	83'556	84'315

* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Anmerkung: Durchschnittliches reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.

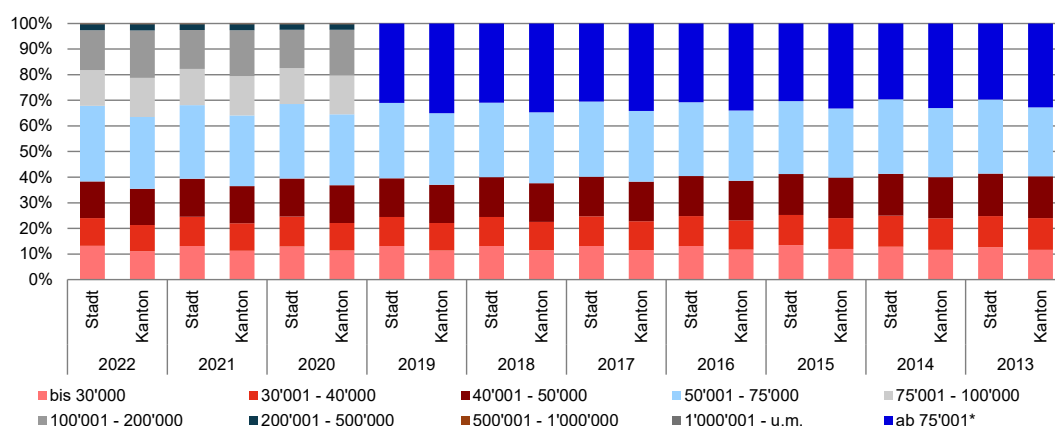
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Der Anteil an steuerpflichtigen Normalfällen, welche in der Stadt St. Gallen ein reines Einkommen von bis zu CHF 30'000 aufweisen, ist zwischen 2013 und 2015 leicht angestiegen, seither aber konstant bei rund 13% geblieben. Auf Ebene Kanton hat der Anteil in den letzten Jahren leicht abgenommen, vom Höchststand in von 12.0% im Jahr 2015 ist er auf aktuell 11.1% gefallen.

Der Anteil Steuerpflichtiger mit einem Reineinkommen von mehr als CHF 75'000 ist in der Stadt St. Gallen zwischen 2013 und 2022 von 29.7 auf 32.1% angestiegen, während der Anteil im gesamten Kanton von 32.8 auf 36.5% gewachsen ist. Seit 2020 stehen ausserdem detailliertere Einkommensklassen zur Verfügung: Im Jahr 2022 wird der Anteil steuerpflichtiger Normalfälle in der Stadt St. Gallen, welche ein Reineinkommen von CHF 200'000 bis 500'000 aufweisen, mit 2.40% beziffert (+0.21 Prozentpunkte im Vergleich zu 2020), der Anteil mit einem Einkommen zwischen CHF 500'001 und 1'000'000 mit 0.19% (-0.01 Prozentpunkte) und derjenige mit einem Einkommen über CHF 1'000'000 mit 0.09% (+0.03 Prozentpunkte).

Die Sozialhilfequote der Gesamtbevölkerung der Stadt St. Gallen hat sich gemäss Sozialhilfestatistik in den letzten Jahren rückläufig entwickelt. Zwischen 2015 und 2024 ist der Wert von 4.2 auf 3.8% gesunken.

Abbildung 54 Steuerpflichtige Personen nach Klassen des reinen Einkommens (CHF)



* Bis 2019 ist «ab 75'001» die höchste Einkommensklasse, ab 2020 stehen detailliertere Klassen zur Verfügung.

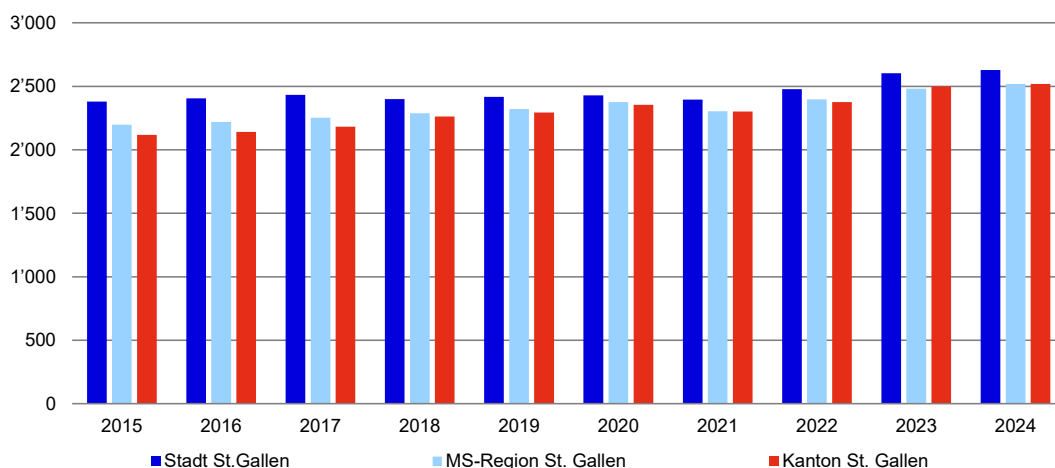
Anmerkung: Steuerpflichtige Personen mit Belastung durch die direkte Bundessteuer, Normalfälle.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Im innerkantonalen Vergleich weist die Stadt eine hohe Steuerbelastung für natürliche Personen auf (vgl. Abschnitt 3.3). Es ist daher anzunehmen, dass viele einkommensstarke Haushalte zwar in der Stadt arbeiten, ihren Wohnsitz jedoch in steuergünstigere Gemeinden der Region verlegen. Dies könnte das bestehende Problem noch leicht verschärfen: Während das Steuersubstrat hinter dem ökonomischen Potenzial zurückbleibt, beansprucht die grosse Zahl an Zupendlern die städtische Infrastruktur erheblich, was zu einer finanziellen Mehrbelastung der Stadt führt und mitunter erklären kann, weshalb steuerliche Entlastungen nur schwer umsetzbar sind.

Die Steuerkraft entspricht demjenigen Steuerertrag einer natürlichen Person, welchen sie bei einem hypothetischen Steuerfuss von 100% erzielen würde. Je höher dieser Wert ausfällt, desto wohlhabender sind die Steuerpflichtigen der entsprechenden Region. Entsprechend ermöglicht diese Analyse die Illustration von regionalen finanziellen Unterschieden. Während die Stadt St. Gallen in jedem Jahr im berücksichtigten Zeitraum die höchste Steuerkraft pro Kopf – im Jahr 2024 liegt der Wert bei 2'629 CHF/Kopf – aller Vergleichsregionen aufweist, hat sich der Wert zwischen 2015 und 2024 in der Stadt am wenigsten dynamisch entwickelt: Auf Ebene Kanton ist die Steuerkraft pro Kopf um 19% gewachsen, in der MS-Region um rund 15% und in der Stadt St. Gallen um nur 10%.

Abbildung 55 Steuerkraft natürliche Personen (CHF/Kopf)



Anmerkung: Steuerertrag seitens der natürlichen Personen pro Kopf der ständigen Wohnbevölkerung, den sie bei einem hypothetischen Steuerfuss von 100% erzielen würde. Je höher dieser Ertrag ist, desto wohlhabender sind die Steuerpflichtigen der entsprechenden Region. Die tatsächlichen Steuereinnahmen sind, abhängig vom geltenden Steuerfuss, höher oder tiefer als die Steuerkraft.

Quelle: Kantonales Steueramt; Bundesamt für Statistik ESPOP/STATPOP. Modellierungen Fahrländer Partner.

3.4 Verfügbares Einkommen

Eine reine Betrachtung der Steuerbelastung greift aber insbesondere bei den natürlichen Personen zu kurz. Anstelle der Frage, wie hoch die Steuern sind, zählt vielmehr die Frage, wie viel Geld einem Haushalt nach Abzug von Fixkosten wie Wohnkosten und obligatorischen Ausgaben wie Einkommens- und Vermögenssteuern noch übrig bleibt.

Beispielsweise zeigt die Studie von Carnazzi und Golay⁴ auf, dass die steuerliche Attraktivität der Wohnorte einen signifikanten Einfluss auf das Umzugsverhalten in der Schweiz ausgeübt hat und eine mildere Steuerbelastung in der Zielgemeinde im Vergleich zur Herkunftsgemeinde einen positiven Effekt auf die Wahrscheinlichkeit einer Migration hat. Darüber hinaus können auch eine Erhöhung des Wohnungsangebots oder ein Immobilienpreisvorteil eine Migrationsbewegung begünstigen. Bei der wohnortorientierten Migration leisten alle diese 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 zum nächsten Zentrum, Aussicht, Umweltfaktoren kapitalisieren sich im Bodenpreis⁵. Dies bedeutet, dass sich Makro-Lagefaktoren wie auch Mikro-Lagefaktoren unmittelbar auf den Landwert auswirken. Ein (funktionierender) Bodenmarkt lässt die Immobilienpreise an steuergünstigen Standorten so lange ansteigen, bis die Steuerersparnis ausgeglichen ist.

Die Wahl eines Wohnstandortes hängt entsprechend von verschiedenen Einflussfaktoren ab. Dennoch ist es möglich, Gemeinden auf einer makroökonomischen Ebene vergleichbar zu machen, indem man die verfügbaren Haushaltseinkommen ermittelt und in Relation setzt. Im Folgenden erfolgt die Berechnung des verfügbaren Einkommens für zwei typischer Haushalte, nämlich einer ledigen Person ohne Kinder sowie eines verheirateten Paares mit zwei Kindern, wobei die Berechnung das Einkommen nach Abzug von Mietkosten sowie Steuerbelastungen umfasst.

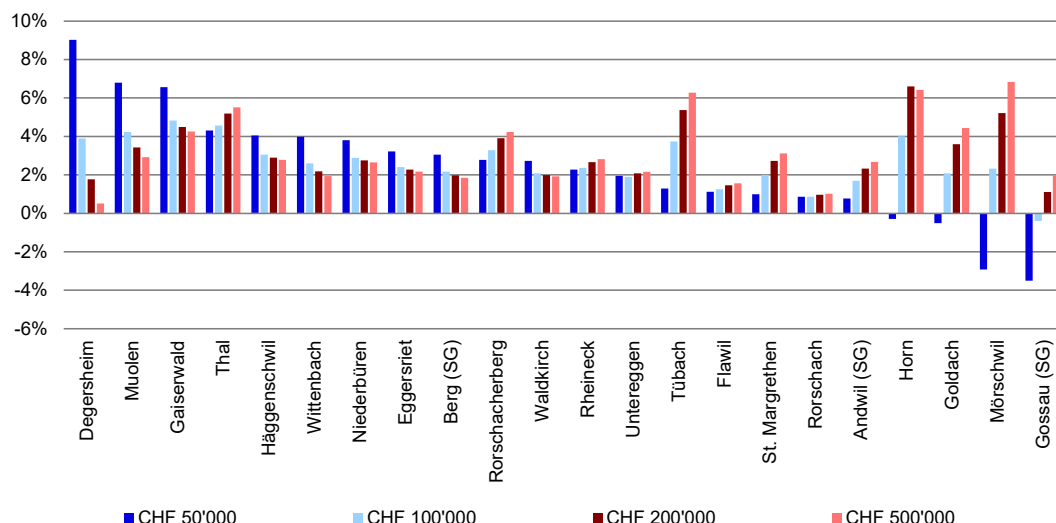
Die Analyse zeigt, dass hinsichtlich des verfügbaren Einkommens grosse räumliche Unterschiede innerhalb der MS-Region St. Gallen bestehen. Zwar liegt das verfügbare Einkommen von ledigen Personen in den allermeisten Gemeinden der MS-Region höher als in der Stadt St. Gallen, abhängig vom Standort und der Einkommensklasse gibt es aber trotzdem deutliche Unterschiede. Nur in einer Hand voll Gemeinden, unter ihnen Mörschwil und Gossau (SG), fällt das verfügbare Einkommen in der Einkommensklasse von CHF 50'000 tiefer aus.

Für einen Familienhaushalt fällt der Unterschied im verfügbaren Einkommen in Abhängigkeit der Wohngemeinde etwas höher aus, als es für eine ledige Person der Fall ist. Während das verfügbare Einkommen bei hohen Einkommen ab ca. CHF 200'000 in fast allen Gemeinden der MS-Region St. Gallen höher ausfällt als in der Stadt selber, gibt es einige Standorte, in welchen für einen Familienhaushalt in einer tiefen Einkommensklasse nach Abzug von Steuern und Wohnkosten weniger Einkommen zur Verfügung steht als in der Stadt St. Gallen.

⁴ Carnazi Weber, S. Golay, S. (2005): Interne Migration in der Schweiz, Bundesamt für Statistik (BFS).

⁵ Zürcher Kantonalbank (2008). Wertvoller Boden. Die Funktionsweise des Bodenmarktes im Kanton Zürich.

Abbildung 56 Verfügbares Einkommen in der MS-Region im Vergleich zur Stadt: ledige Personen

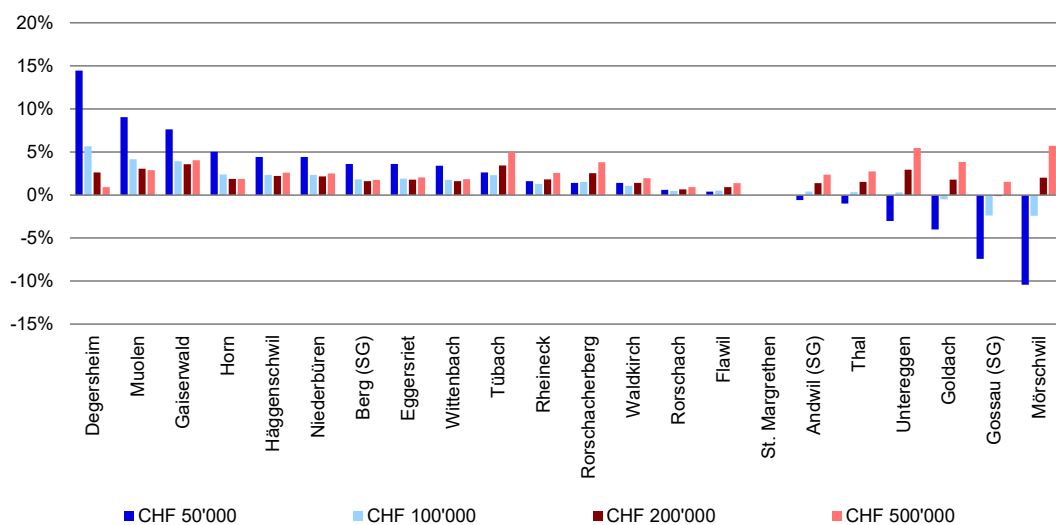


Frage: Wie viel Prozent mehr oder weniger bleibt vom Haushaltseinkommen nach Abzug von Steuern und Mietkosten in den Gemeinden der MS-Region St. Gallen übrig im Vergleich zur Stadt St. Gallen? Die Steuerbelastung entspricht der Belastung für eine ledige, konfessionslose Person ohne Kinder. Die Mietkosten (netto) entsprechen einer typischen Altbauwohnung mit 2.5 Zimmern.

Anmerkung: Absteigend sortiert nach Überschuss für einen Haushalt mit einem Einkommen von CHF 50'000.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 57 Verfügbares Einkommen in der MS-Region im Vergleich zur Stadt: Familien



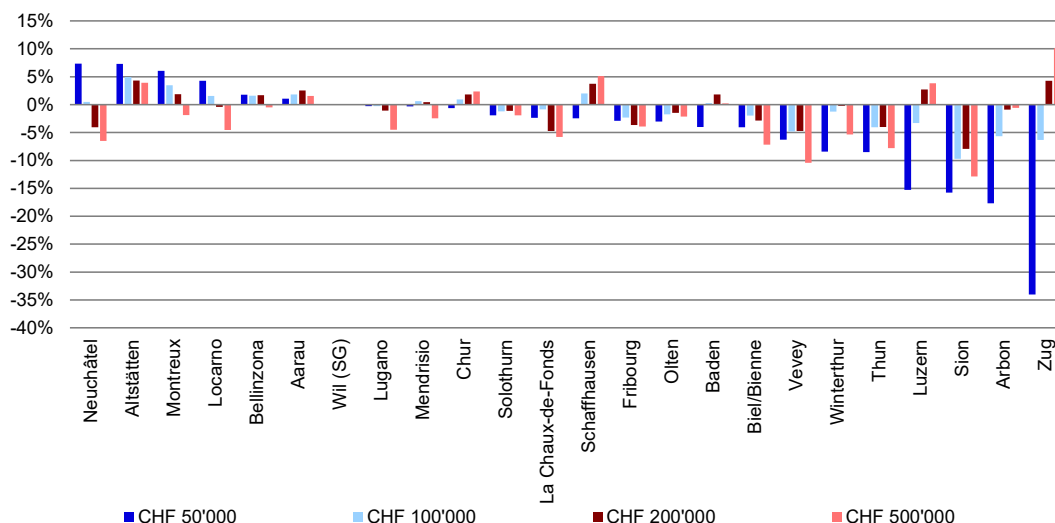
Frage: Wie viel Prozent mehr oder weniger bleibt vom Haushaltseinkommen nach Abzug von Steuern und Mietkosten in den Gemeinden der MS-Region St. Gallen übrig im Vergleich zur Stadt St. Gallen? Die Steuerbelastung entspricht der Belastung für eine konfessionslose Familie mit 2 Kindern. Die Mietkosten (netto) entsprechen einer typischen Altbauwohnung mit 4.5 Zimmern.

Anmerkung: Absteigend sortiert nach Überschuss für einen Haushalt mit einem Einkommen von CHF 50'000.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vergleicht man die verfügbaren Einkommen in der Stadt St. Gallen mit Gemeinden, die der BFS-Gemeindetypologie «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 St. Galler Gemeinden. Teilweise hängt dies jedoch stark von der Höhe des Einkommens ab: So liegt beispielsweise das verfügbare Einkommen in der Stadt Zug für die unteren Einkommensklassen deutlich tiefer als in St. Gallen – die hohen Immobilienpreise fressen die Gewinne bei der Einkommenssteuer in Zug weg – während das verfügbare Einkommen für die höheren Einkommensklassen höher ausfällt.

Abbildung 58 Verfügbares Einkommen in der Gemeindetypologie im Vergleich zur Stadt: ledige Personen

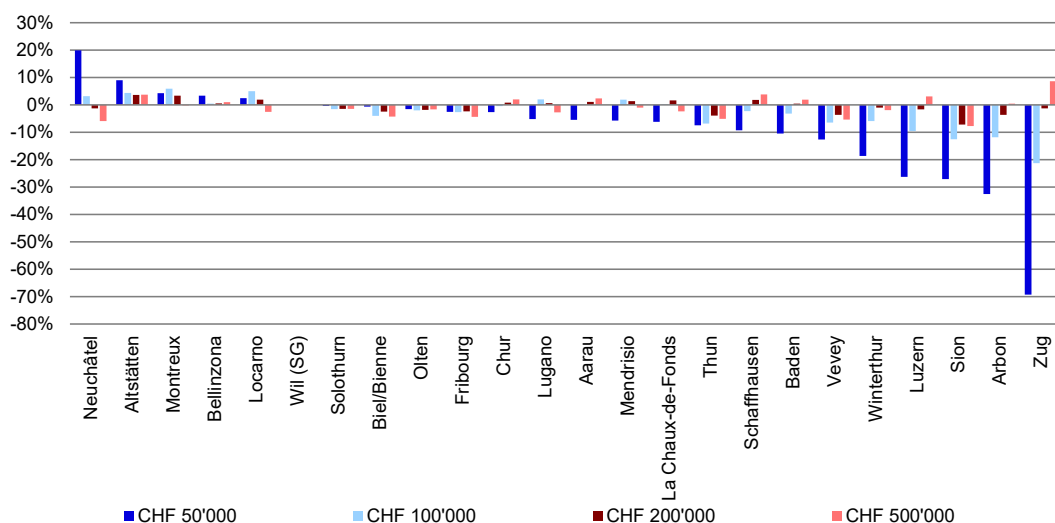


Frage: Wie viel Prozent mehr oder weniger bleibt vom Haushaltseinkommen nach Abzug von Steuern und Mietkosten in den Gemeinden der MS-Region St. Gallen übrig im Vergleich zur Stadt St. Gallen? Die Steuerbelastung entspricht der Belastung für eine ledige, konfessionslose Person ohne Kinder. Die Mietkosten (netto) entsprechen einer typischen Altbauwohnung mit 2.5 Zimmern.

Anmerkung: Absteigend sortiert nach Überschuss für einen Haushalt mit einem Einkommen von CHF 50'000.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 59 Verfügbares Einkommen in der Gemeindetypologie im Vergleich zur Stadt: Familien



Frage: Wie viel Prozent mehr oder weniger bleibt vom Haushaltseinkommen nach Abzug von Steuern und Mietkosten in den Gemeinden der MS-Region St. Gallen übrig im Vergleich zur Stadt St. Gallen? Die Steuerbelastung entspricht der Belastung für eine konfessionslose Familie mit 2 Kindern. Die Mietkosten (netto) entsprechen einer typischen Altbauwohnung mit 4.5 Zimmern.

Anmerkung: Absteigend sortiert nach Überschuss für einen Haushalt mit einem Einkommen von CHF 50'000.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

3.4.1 Finanzielle Wohnattraktivität

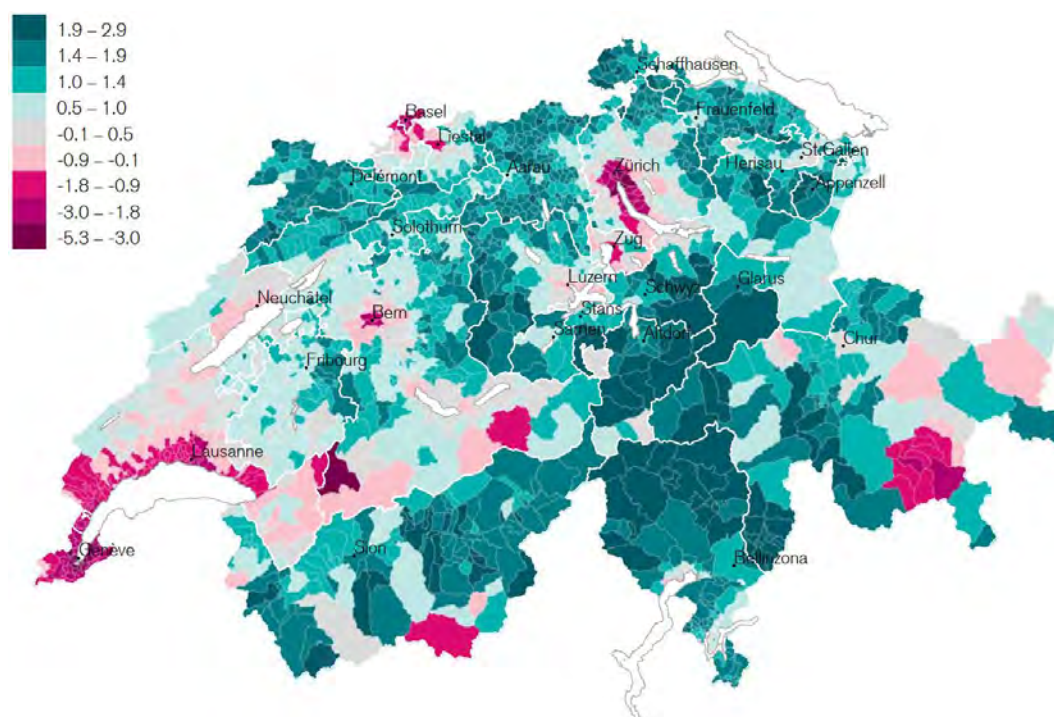
Die Credit Suisse hat im Jahr 2021 zum letzten Mal die finanzielle Wohnattraktivität⁶ der Schweizer Kantone und Gemeinden erhoben. Dafür wurde für jeden Standort das frei verfügbare Einkommen, also jenen Betrag, der einem Haushalt nach Abzug der obligatorischen Abgaben und Fixkosten für den freien Konsum bleibt, für die vier Haushaltstypen ledige Personen, Ehepaare ohne Kinder, Ehepaare mit zwei Kindern und Rentnerehepaare geschätzt.

Der Durchschnittshaushalt lebt im Kanton Appenzell Innerrhoden am günstigsten, gefolgt von Uri und Glarus. Mit geringen Wohnkosten, einer attraktiven Belastung durch Steuern und weitere Abgaben sind

⁶ Link zur Studie: <https://storage.e.jimdo.com/file/865b273b-bd78-4a07-a1e0-a327373931d6/CS-finanzielle-wohnattraktivitaet-2021.pdf>

diese drei Kantone aus finanzieller Sicht am attraktivsten. Der Kanton St. Gallen liegt im Mittelfeld und weist sowohl leicht unterdurchschnittliche Fixkosten (Wohnkosten, Nebenkosten usw.) als auch leicht unterdurchschnittliche obligatorische Abgaben (Einkommens- und Vermögenssteuern, obligatorische Krankenversicherung usw.) auf. Am Ende der Skala liegen die städtisch geprägten Kantone Genf und Basel-Stadt.

Abbildung 60 Finanzielle Wohnattraktivität der Schweizer Gemeinden 2021



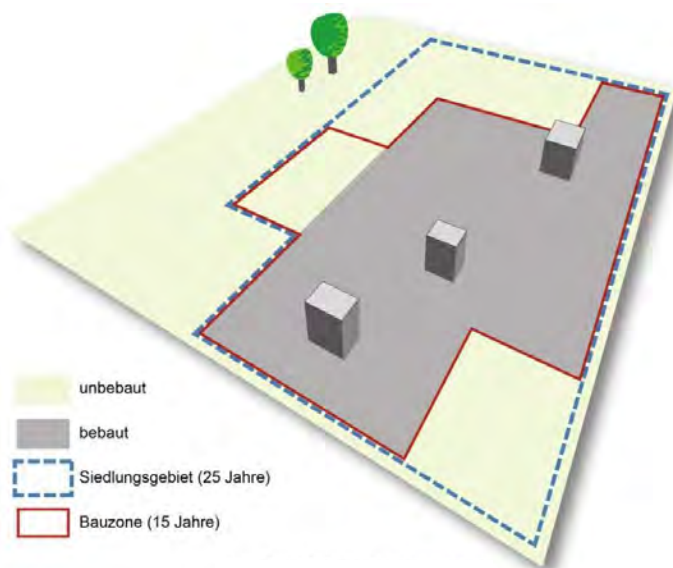
Anmerkung: Synthetischer Indikator, Schweizer Mittel = 0. Unter Berücksichtigung der Kosten für berufsbedingte Mobilität sowie familienergänzende Kinderbetreuung.

Quelle: Credit Suisse.

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 61 Siedlungsgebiet und Bauzone



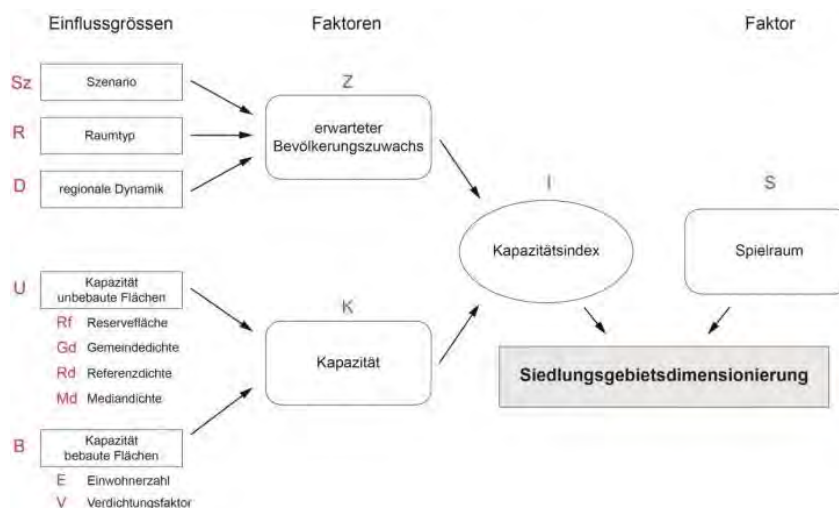
Quelle: Kanton St. Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation.

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.

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 «St. Galler Modell» verwendet. Es liefert den quantitativen Rahmen für die raumplanerische Festlegung des Siedlungsgebiets für Wohn- und Mischzonen. Das Modell 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.

Anhand dieser beiden Faktoren – dem erwarteten Bevölkerungswachstum und der Kapazität – kann ermittelt werden, ob das Siedlungsgebiet angepasst werden muss. Ist in einer Gemeinde der erwartete Bevölkerungszuwachs grösser als die Kapazität, kann das Siedlungsgebiet vergrössert werden. Liegt die Kapazität über dem erwarteten Bevölkerungszuwachs, so kann die Dimensionierung des Siedlungsgebiets belassen oder sogar verkleinert werden. Ein wichtiger Bestandteil des Modells ist ausserdem der Spielraum, der die Unsicherheit der künftigen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung abfedert.

Abbildung 62 Schema des St. Galler Modells



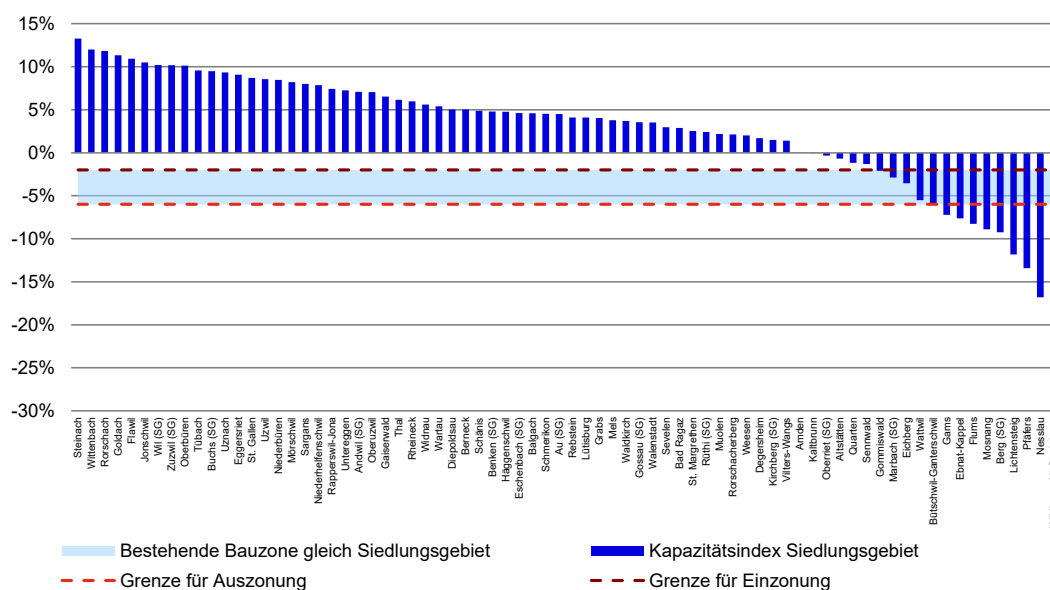
Quelle: Kanton St. Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation.

Bei einem Kapazitätsindex von 0% entspricht das bestehende Siedlungsgebiet in einer Gemeinde dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 25 Jahre. Ist der Kapazitätsindex negativ, verfügt die Gemeinde über Siedlungsgebiet für mehr als 25 Jahre und ist der Wert positiv, kann das vorhandene Siedlungsgebiet den Bedarf für 25 Jahre nicht decken. Der Spielraum besagt, dass auch Gemeinden mit einem Kapazitätsindex ab -2% und grösser noch zusätzliches Siedlungsgebiet ausscheiden können. Erst ab einem Wert kleiner als -6% müssen Gemeinden das Siedlungsgebiet verkleinern. Bei Gemeinden, die einen Kapazitätsindex zwischen -6 und -2% aufweisen, bleibt das Siedlungsgebiet unverändert.

Zur Berechnung der Kapazitäten in den unbebauten Bauzonen wird grundsätzlich die Mediandichte im jeweiligen Raumtyp verwendet. Da die Stadt St. Gallen im Jahr 2017 eine deutlich höhere Gemeindedichte von 93 Einwohner pro Hektar bebauter Zonenfläche aufweist als der Raumtyp (urbane Verdichtungsräume: 57 Einwohner/ha), wird die tatsächliche Gemeindedichte zur Berechnung herangezogen. 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, es wird von 5% mehr Einwohnern in der bereits überbauten Bauzone ausgegangen.

Gemäss Modell der Siedlungsgebietsdimensionierung⁷ weisen im Jahr 2017 insgesamt 10 Gemeinden im Kanton St. Gallen zu hohe Reserven auf. Mit einem Kapazitätsindex von -30% ist das bestehende Siedlungsgebiet in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann deutlich zu gross und muss verkleinert werden.

Abbildung 63 Kapazitätsindex 2017: Gemeinden des Kantons St. Gallen



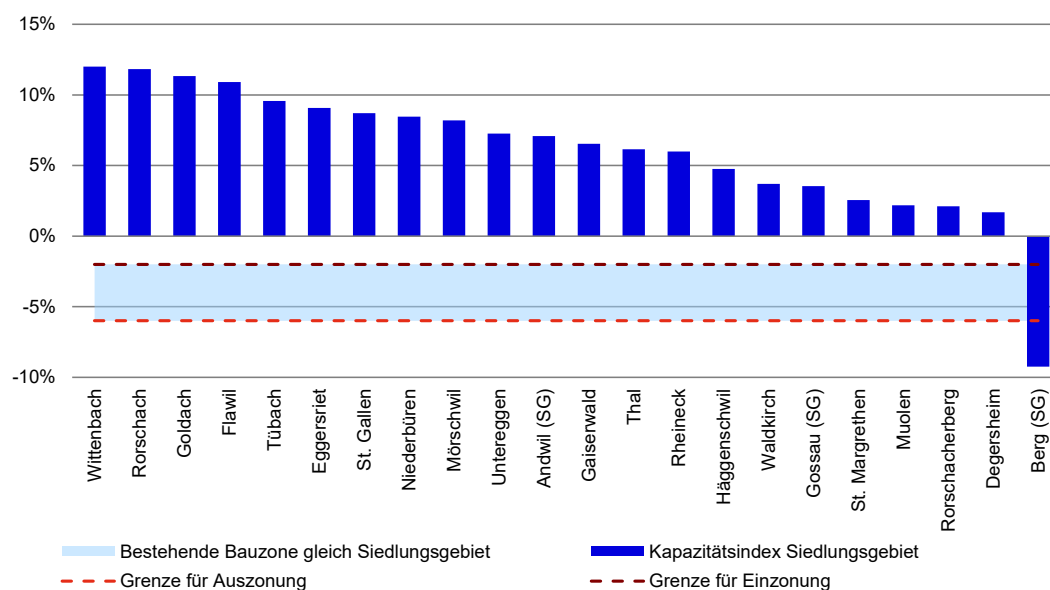
Anmerkung: Im Jahr 2023 sind die Gemeinden Hemberg, Neckertal und Oberhelfenschwil zur Gemeinde Neckertal fusioniert. Für diese neue Gemeinde stehen keine Informationen zum Kapazitätsindex zur Verfügung.

Quelle: AREG/AWA Kanton St. Gallen. Darstellung Fahrländer Partner.

In der MS-Region St. Gallen weisen fast alle Gemeinden zu kleine, teils sogar deutlich zu kleine Siedlungsreserven auf. Insbesondere ist dies der Fall in Wittenbach, Rorschach, Goldach und Flawil. Einzig in der Gemeinde Berg (SG) müsste das Siedlungsgebiet hingegen verkleinert werden.

⁷ Link zu den Gemeindeporträts:
https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/kantonaleplanung/grundlagenzumrichtplan/_icr_content/Par/sgch_accordion_list/AccordionListPar/sgch_accordion/AccordionPar/sgch_downloadlist/DownloadListPar/sgch_download_334056555.ocFile/Dossier_Gemeindeportr%C3%A4ts_August_2017.pdf

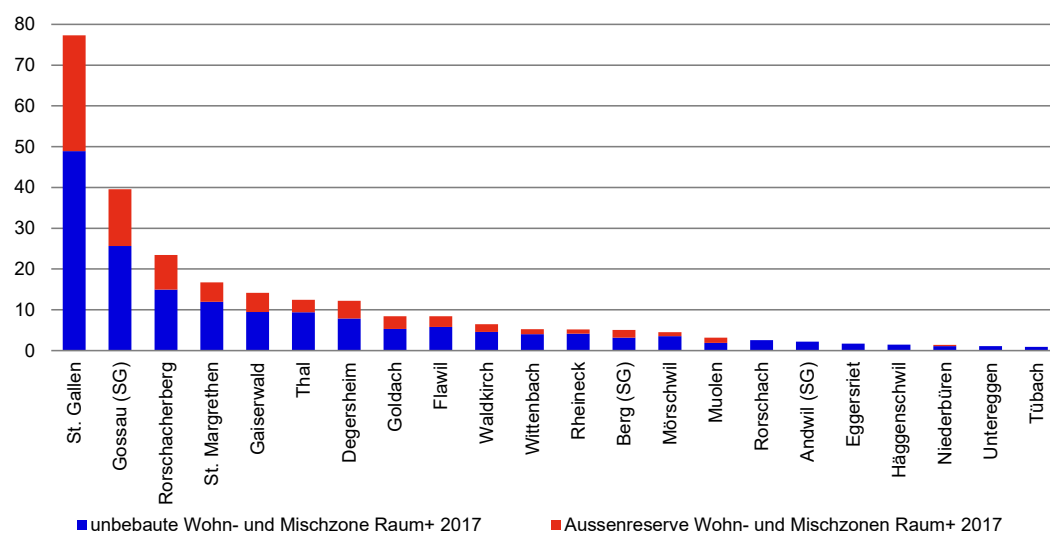
Abbildung 64 Kapazitätsindex 2017: Gemeinden der MS-Region St. Gallen



Quelle: AREG/AWA Kanton St. Gallen. Darstellung Fahrländer Partner.

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.

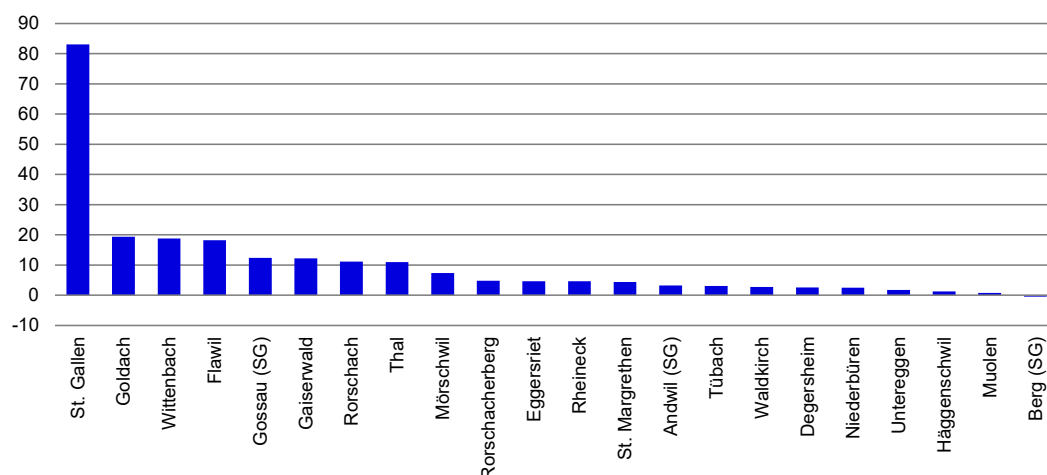
Abbildung 65 Flächenkapazität Wohnzonen (ha) 2017: Gemeinden der MS-Region



Quelle: AREG/AWA Kanton St. Gallen. Darstellung Fahrländer Partner.

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 Hektare aus, während die Gemeinde Berg (SG) eher um- bzw. auszonieren müsste.

Abbildung 66 Option/Reduktion Siedlungsgebiet (ha) 2017: Gemeinden der MS-Region



Quelle: AREG/AWA Kanton St. Gallen. Darstellung Fahrländer Partner.

Gemäss Aussage des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen sind die genannten Zahlen der Gemeindeporträts 2017 nach wie vor gültig. Im Jahr 2026 wird im Rahmen der regulären Modellüberprüfung werden die Resultate überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

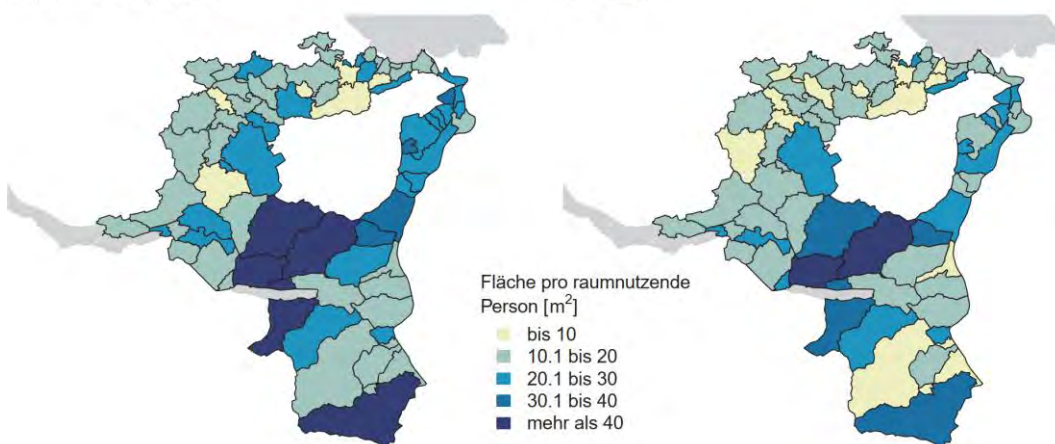
3.5.1 Flächenpotenzialanalyse St. Gallen: Wohnzonen

Im Rahmen der Flächenpotenzialanalyse⁸ erarbeitet der Kanton St. Gallen zusammen mit den Gemeinden alle vier Jahre eine Übersicht über die Siedlungsflächenreserven in den bestehenden Bauzonen nach der Methode raum+. Im Jahr 2025 liegt die Fläche der Gesamtsiedlungsreserven in der rechtsgültigen Bauzone im Kanton St. Gallen bei 1'237 Hektaren, was einer Abnahme von rund 89 Hektaren gegenüber 2021 entspricht. Die 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 14.4 m² pro Raumnutzer im Vergleich zu den anderen Kantonen, welche ebenfalls die Methode raum+ verwenden, tiefe Reserven auf: Im Kanton Glarus liegt der Wert bei 20 m² pro Raumnutzer (2024), im Thurgau bei 24 m² (2022), in Schaffhausen bei 24 m² (2021), in Appenzell Ausserrhoden bei 27 m² (2019) und in Appenzell Innerrhoden bei 22 m² (2018). Seit der ersten Erhebung im Jahr 2011 nahm die Reserve pro Raumnutzer im Kanton St. Gallen um fast 40% ab, im Vergleich zu 2021 um gut 10%.

Abbildung 67 Gesamtsiedlungsreserven pro raumnutzende Person

nach Gemeinden, Jahr 2021

Jahr 2025



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (raum+) St. Gallen, BFS STATPOP, BFS STATENT, BFS Geostat.

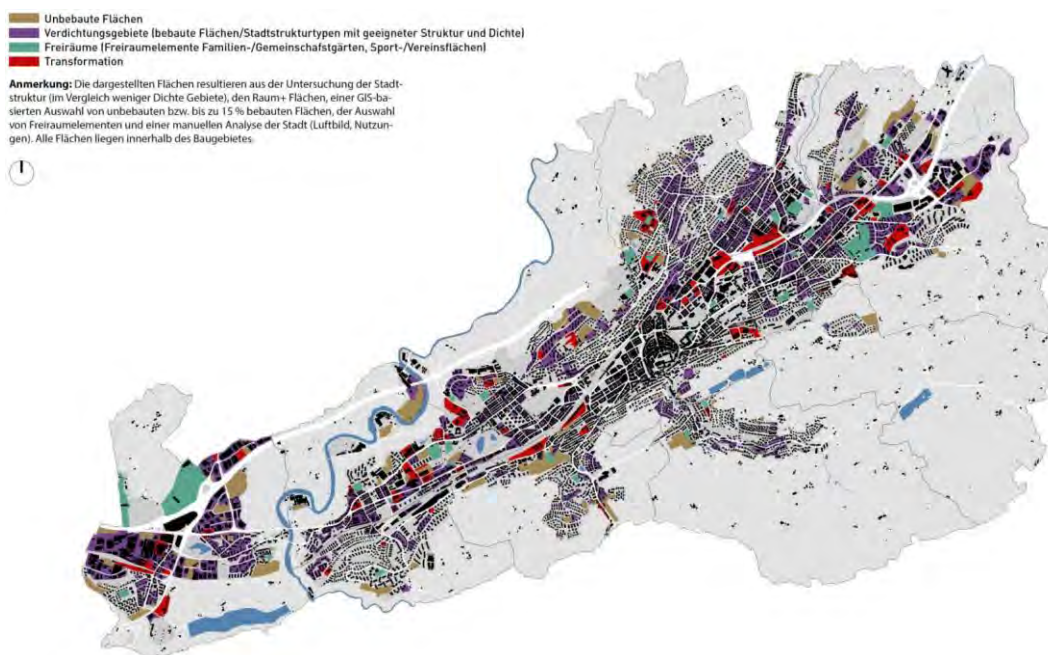
Gemäss Flächenpotenzialanalyse bestehen im Kanton St. Gallen grundsätzlich noch genug Reserven für die Unterbringung der in den nächsten 15 bis 20 Jahren erwarteten zusätzlichen Einwohner, falls die bestehenden Potenziale mobilisiert werden. Die Kapazitätsabschätzung zeigt, dass auf den sofort verfügbaren, nicht blockierten und baureifen Flächen Wohnraum für rund 14'300 zusätzliche Personen

⁸ Link zur Publikation: <https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/raumbewachung/raumplus.html>

geschaffen werden könnte. Wenn die gesamten kantonalen Reserven mobilisiert und entwickelt werden, dürfte Wohnraum für rund 48'700 Menschen geschaffen werden können, was auf einem vergleichbaren Niveau wie der prognostizierte Bevölkerungszuwachs der nächsten 20 Jahre gemäss BFS entspricht.

Regional gibt es jedoch deutliche Unterschiede hinsichtlich Kapazität, denn die Reserveflächen befinden sich nicht immer dort, wo sie gebraucht werden: Während das erwartete Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren in den Regionen St. Gallen, Will und Zürichsee-Linth zum Teil deutlich über der Kapazität der Bauzonenreserven zu liegen kommt, weisen die Regionen Toggenburg, Rheintal und Sarganserland-Werdenberg noch genügend Kapazität für die zusätzlichen Einwohner auf. Die Situation präsentiert sich insbesondere in der Region St. Gallen als schwierig, da eine hohe Nachfrage auf geringe Reserven und eine relativ schlechte zeitliche Verfügbarkeit trifft. Einzig das Eigentümerinteresse, eine Siedlungsreserve zu entwickeln oder verkaufen, fällt in St. Gallen gut aus. Nur bei rund 20% der Flächen lehnt die Eigentümerschaft eine Bebauung oder einen Verkauf ab.

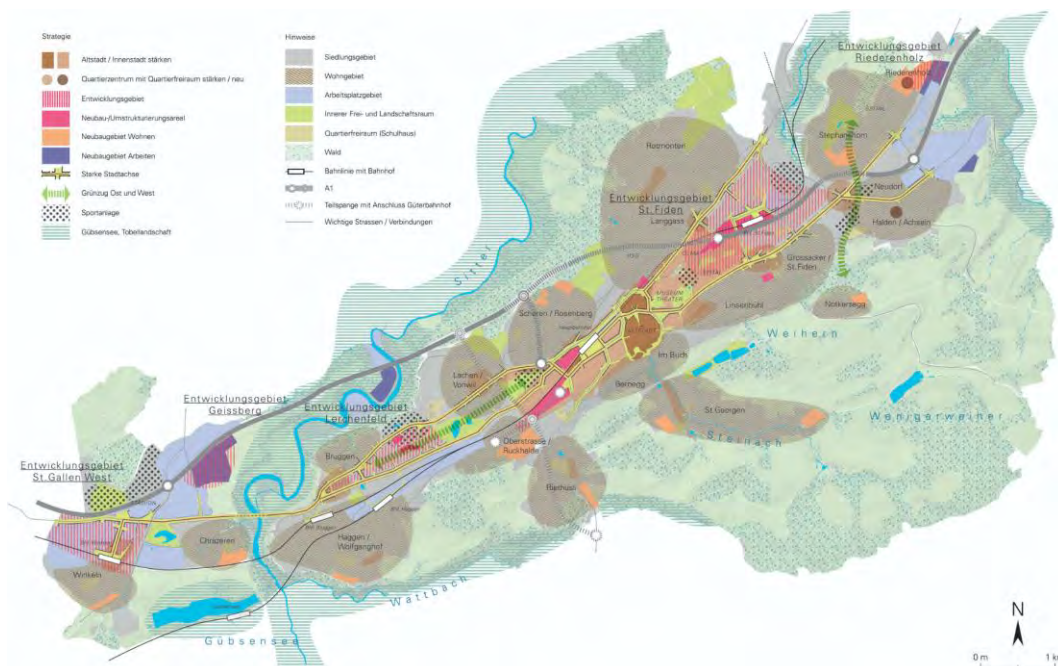
Abbildung 68 Flächenpotenziale 2020: Stadt St. Gallen



Quelle: Innenentwicklungsstrategie St. Gallen.

Gemäss Vision 2030 des Stadtrats soll in der Stadt St. Gallen die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und der Arbeitsplätze stärker als in der Region wachsen. Darauf abgestimmt hat der Stadtentwicklungs-Lenkungsausschuss (SELA) die «Perspektive räumliche Stadtentwicklung St. Gallen» erarbeitet, welche Leitlinien, Themen und Handlungsfelder über einen längeren Zeitraum darlegt. Die Strategien zu Liegenschaften, Wohnraum, Freiraum und Innenentwicklung illustrieren die verschiedenen Themen der Stadtentwicklung und konkretisieren deren Ziele.

Abbildung 69 Strategieplan: Stadt St. Gallen



Quelle: Perspektive räumliche Stadtentwicklung St. Gallen.

Die Stadt St. Gallen steht vor einigen Herausforderungen. Ein überdurchschnittliches prospektives Bevölkerungswachstum steht begrenzten Reserven gegenüber. Gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung 2017 des Kantons St. Gallen müsste die Stadt unter der Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zusätzliche 83 Hektare Land der Wohn- und Mischzone zugeordnet werden, um den Bedarf für die nächsten 25 Jahre decken zu können.

Auch der Abgleich der Bauzonenreserven 2022 gemäss ARE mit den Resultaten des Prospektivmodells kommt zum Schluss, dass die vorhandenen Reserven nicht für die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 ausreichen dürfte. Im Jahr 2022 wies die Stadt St. Gallen zwischen 54 und 95 Hektare an unüberbauter Bauzonenfläche für Wohnnutzungen auf, was bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person einem maximalen Zusatzpotenzial von 11'875 Personen entspricht. Gemäss Prospektivmodell Wohnen ist in der Stadt im Szenario Trend zwischen 2024 und 2040 von einem Bevölkerungswachstum von 14'508 Personen auszugehen (vgl. Abschnitt 2.2).

Tabelle 16 Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven 2022: Stadt St. Gallen

	in Hektaren	in %	Wohnungen/ Hektare	Zusatzpotenzial Wohnungen*	Zusatzpotenzial Bevölkerung*
Gesamtfläche	3'938	100%			
Besiedelbare Fläche	2'745	70%		86'011 - 96'333	145'651 - 163'129
Bauzonenfläche	1'601	58% ¹⁾	28		
davon überbaut	1'438 - 1'500	90% - 94% ²⁾			
davon unüberbaut	100 - 162	6% - 10% ²⁾		6'920 - 11'956	11'719 - 20'245
Bauzonenfläche Wohnen	706	44% ²⁾	64		
davon überbaut	611 - 652	87% - 92% ³⁾	69 - 74		
davon unüberbaut	54 - 95	8% - 13% ³⁾		3'750 - 7'013	6'350 - 11'875
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	317	20% ²⁾			
davon überbaut	250 - 271	79% - 86% ³⁾			
davon unüberbaut	46 - 67	14% - 21% ³⁾			

* Bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person (Datenstand 2022).

1) In % der besiedelbaren Fläche; 2) In % der Bauzonenfläche; 3) In % der Bauzonenfläche Wohnen bzw. Arbeitsnutzungen.

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

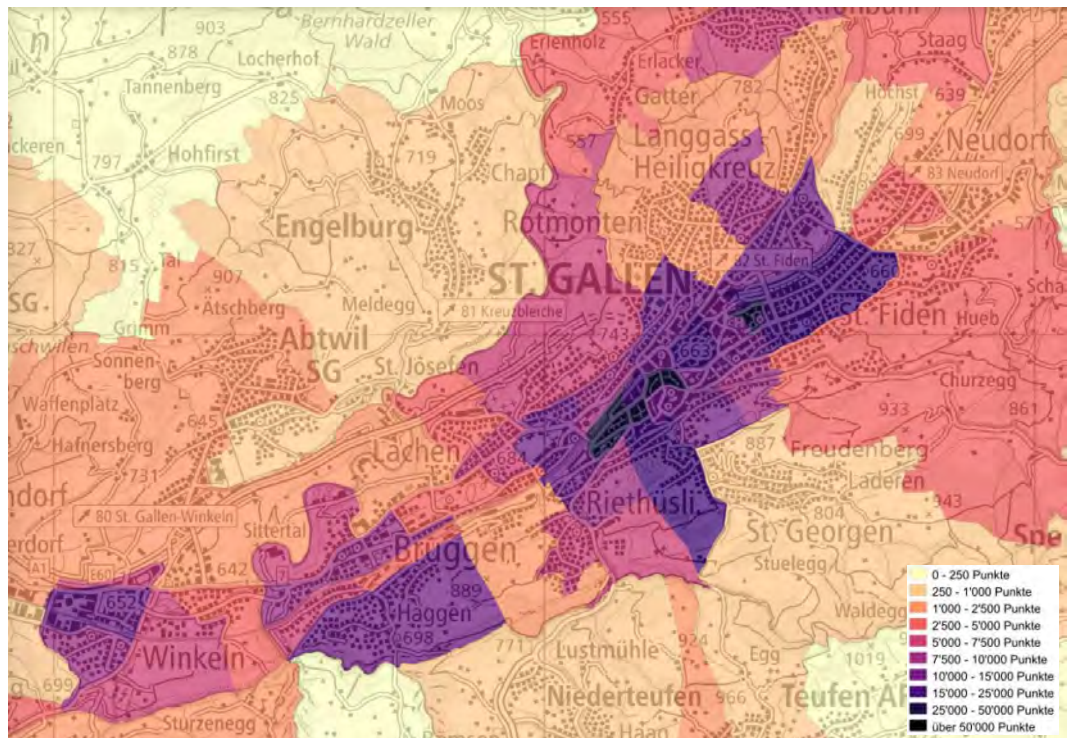
Zentral sind in diesem Zusammenhang die Methoden und Massnahmen, welche zur Mobilisierung von Reserven eingesetzt werden. Der öffentlichen Hand stehen verschiedene planungs-, ordnungs- und fiskalrechtliche Instrumente zur Verfügung, etwa Baugebote, erweiterte kommunale Vorkaufsrechte, Anpassungen von Bebauungsplänen, städtebauliche Verträge sowie steuerliche Massnahmen auf unbebaute baureife Grundstücke. Aus Eigentümersicht sind vor allem solche Instrumente positiv zu bewerten, die Planungssicherheit, klare baurechtliche Rahmenbedingungen, beschleunigte Genehmigungen und finanzielle Anreize bieten, während eingriffsorientierte Massnahmen wie zwingende

Baugebote, weitreichende Vorkaufsrechte oder zusätzliche steuerliche Belastungen überwiegend kritisch gesehen 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.

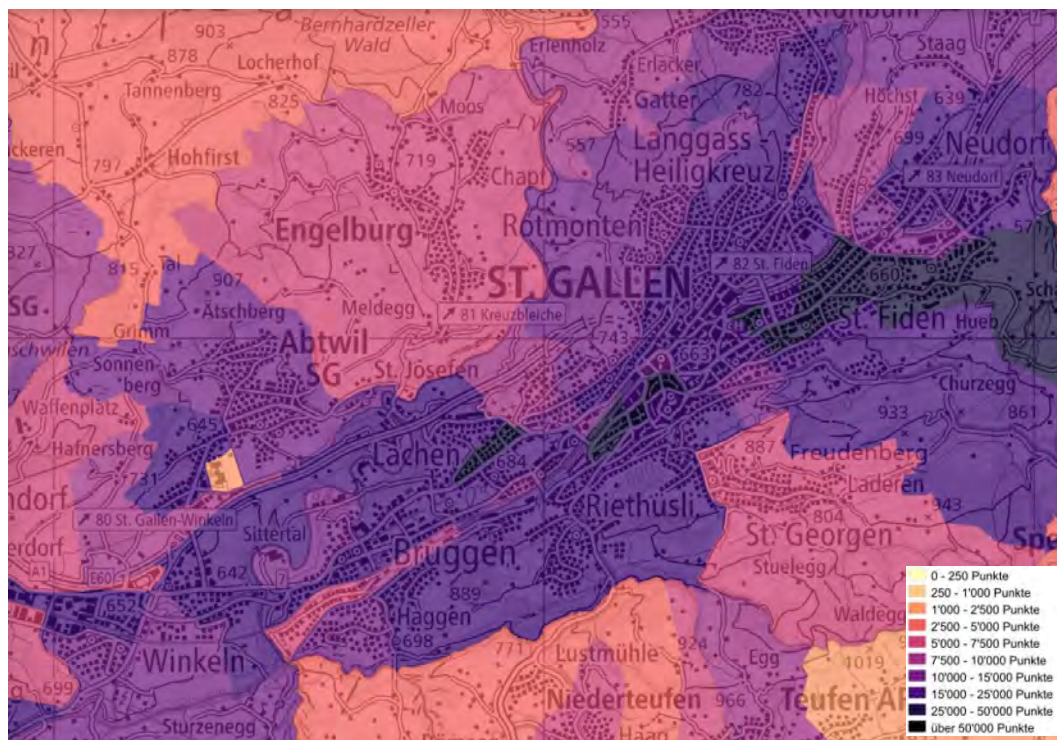
Abbildung 70 Erreichbarkeit mit dem ÖV



Anmerkung: 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. Kartengrundlage: swisstopo.

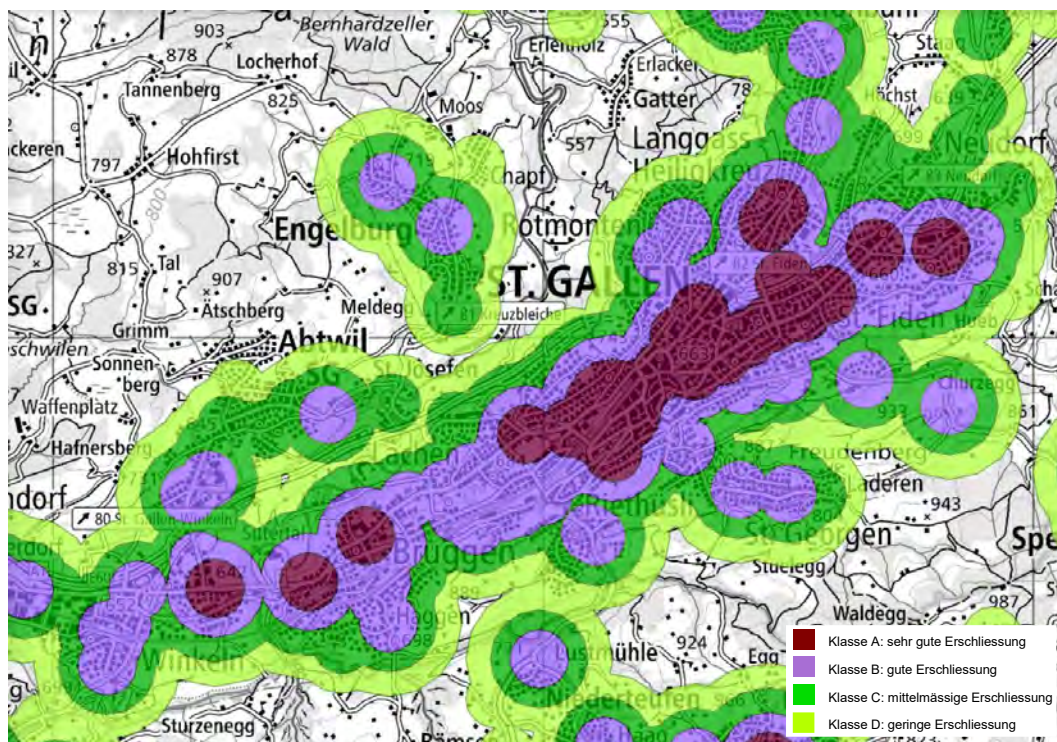
Abbildung 71 Erreichbarkeit auf der Strasse



Anmerkung: Erreichbarkeit je Verkehrszone auf der Strasse in Abhängigkeit der 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. Kartengrundlage: swisstopo.

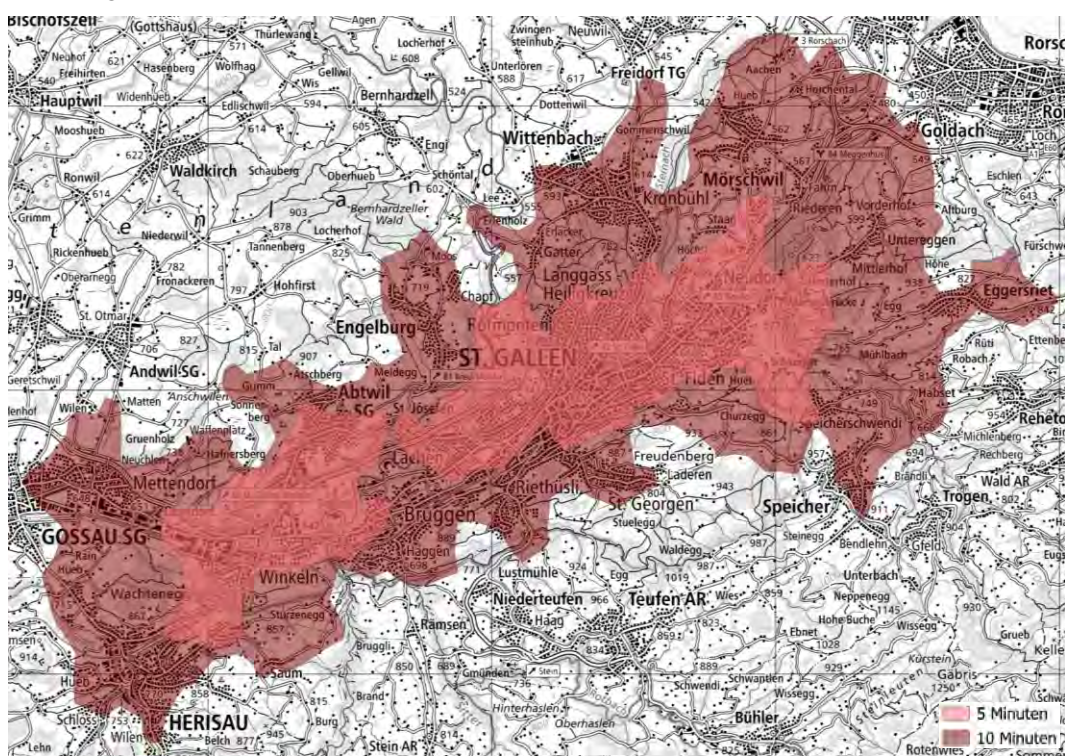
Abbildung 72 ÖV-Güteklassen



Anmerkung: Die ÖV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Sie werden in einem automatisierten Prozess aus den Daten des elektronischen Fahrplans der schweizerischen Transportunternehmungen (GTFS) berechnet.

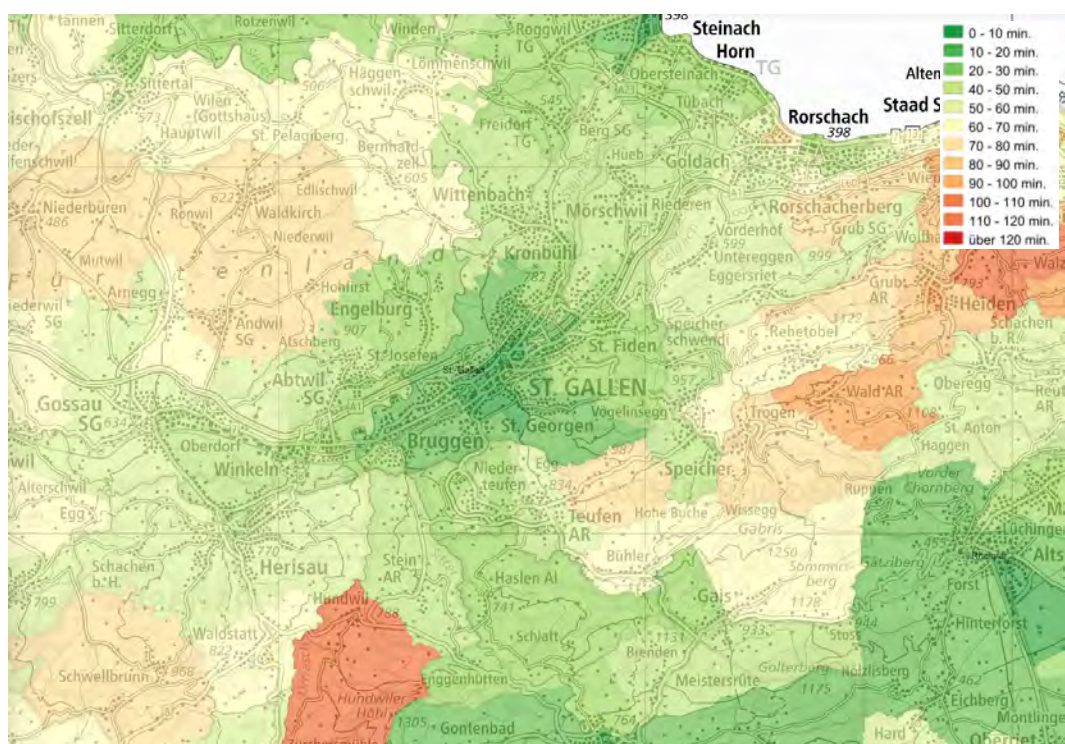
Quelle: opentransportdata.swiss. Kartengrundlage: swisstopo.

Abbildung 73 Fahrzeit bis zur nächsten Autobahnauffahrt



Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner. Kartengrundlage: swisstopo.

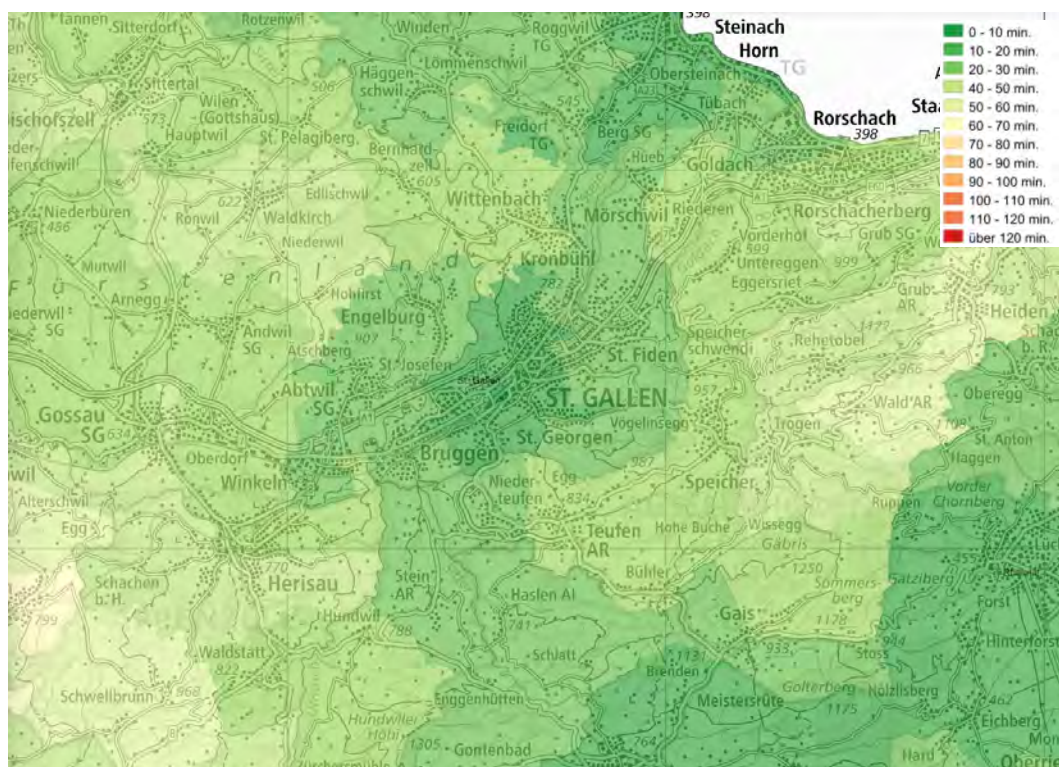
Abbildung 74 Reisezeit zu Agglomerationen ÖV



Anmerkung: 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. Kartengrundlage: swisstopo.

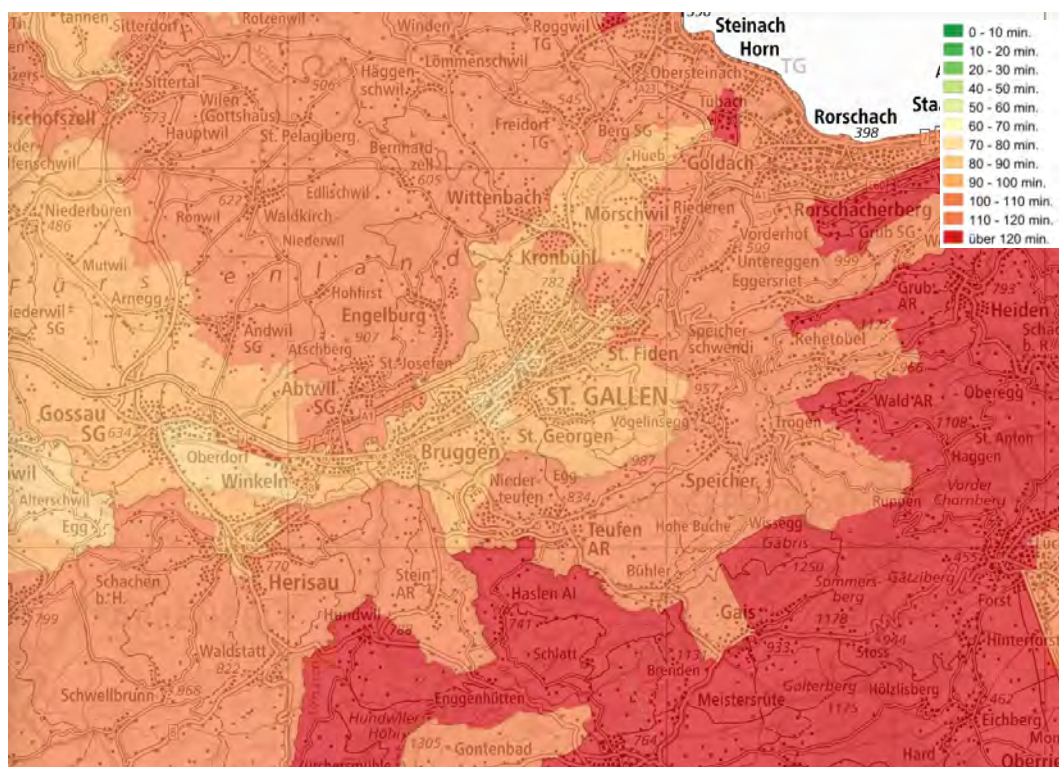
Abbildung 75 Reisezeit zu Agglomerationen Strasse



Anmerkung: 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. Kartengrundlage: swisstopo.

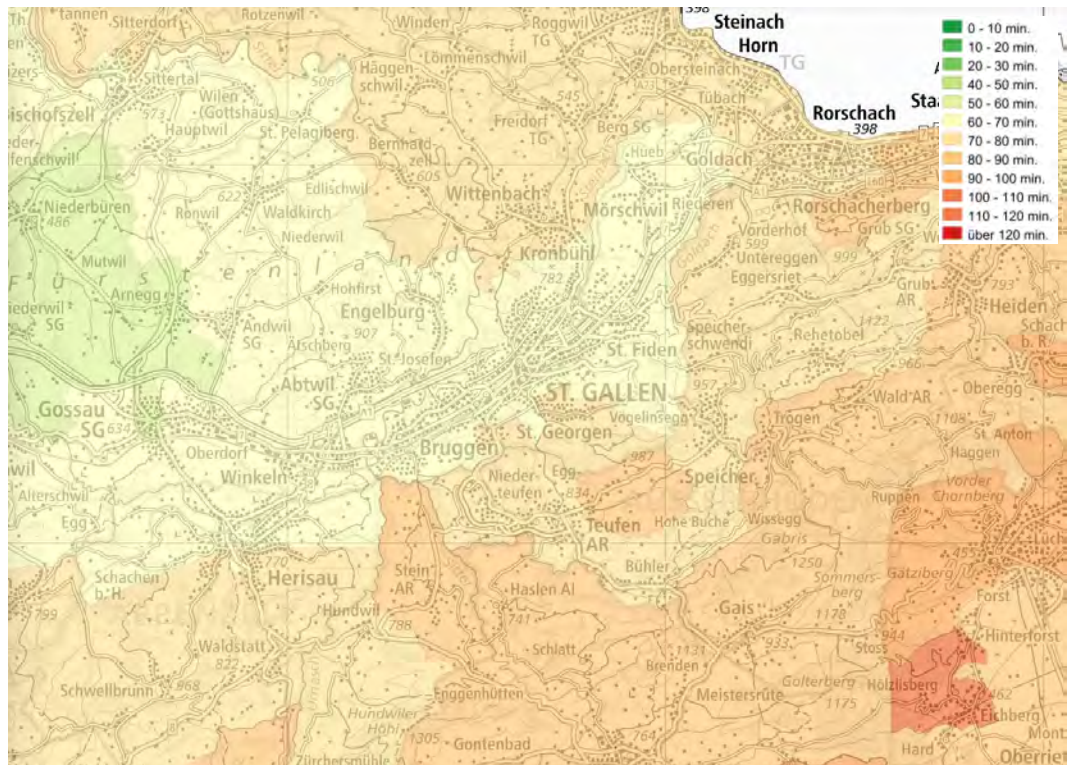
Abbildung 76 Reisezeit zu Zentren ÖV



Anmerkung: 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. Kartengrundlage: swisstopo.

Abbildung 77 Reisezeit zu Zentren Strasse



Anmerkung: 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. Kartengrundlage: swisstopo.

3.7 Fazit

- Die Stadt St. Gallen weist Ende 2024 einen Bestand von 45'593 Wohneinheiten auf, wovon 3'113 Einfamilienhäuser und 42'480 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind;
- Während die Bautätigkeit zwischen 2015 und 2018 in St. Gallen deutlich unterdurchschnittlich ausgefallen ist, hat die Dynamik zwischen 2019 und 2023 etwas angezogen. Im Jahr 2024 ist der Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand wieder auf das Niveau vor 2019 gefallen;
- Seit Jahren fällt die Leerstandquote in St. Gallen im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt eher hoch aus. Im Jahr 2025 liegt sie in der Stadt St. Gallen bei 2.30%, im Kanton St. Gallen bei 1.37% und schweizweit bei 1.00%;
- Das Preisniveau einer Neubau-Eigentumswohnung mit 4.5 Zimmern liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPPE in der Stadt St. Gallen bei CHF 1'069'000, was einem Quadratmeterpreis von 8'908 CHF/m² entspricht. In den letzten 5 Jahren haben die Preise von Eigentumswohnungen in der MS-Region St. Gallen um 23.3% zugelegt;
- Der Stückpreis eines freistehenden Neubau-Einfamilienhauses liegt in der Stadt St. Gallen gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPPE bei CHF 1'679'000, was einem Quadratmeterpreis von 12'437 CHF/m² HNF entspricht. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer Einfamilienhäuser in der MS-Region St. Gallen um 16.7% zugelegt;
- Die Nettomarktmiete einer Neubau-Mietwohnung mit 4.5 Zimmern liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPPE an mittleren Lagen bei 2'140 CHF/Monat, was einem Quadratmeterpreis von 233 CHF/m²a entspricht. Die Marktmieten haben sich in der MS-Region St. Gallen in den letzten 5 Jahren um 9.6% verändert;
- Hinsichtlich des Preisniveaus bestehen grosse räumliche Unterschiede innerhalb der Stadt St. Gallen, aber auch im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden. Beispielsweise liegen die Marktwerte für Eigentumswohnungen im Nordostquartier rund 34% über dem mittleren Preisniveau in der Stadt, während die Marktwerte im Quartier Rechen rund 11% tiefer ausfallen;

- Der aus den Rückmeldungen der befragten Immobilienexperten berechnete Preiserwartungsindex notiert sowohl für Wohneigentum (EWG und EFH), als auch für Mietwohnungen im positiven bzw. im Wachstumsbereich. Entsprechend kann damit gerechnet werden, dass die Marktwerte bzw. Marktmieten in den kommenden 12 Monaten weiter steigen dürften;
- Im kantonalen Vergleich der Steuerbelastung natürlicher Personen kommt St. Gallen gemäss KPMG auf Rang 8 zu liegen. Betrachtet man die Steuerbelastung für einen konfessionslosen Familienhaushalt mit zwei Kindern und einem Bruttoarbeitseinkommen von CHF 100'000 (zwei Einkommen, Verteilung 70/30), liegt die Steuerbelastung in der Stadt St. Gallen im Referenzjahr 2025 bei 4.67%, was im innerkantonalen Vergleich hoch ist. Die Gesamtsteuerbelastung eines konfessionslosen, ledigen Steuerpflichtigen ohne Kinder und mit einem Bruttoarbeitseinkommen von 70'000 CHF liegt bei 11.76%. Dies ist im Vergleich zu den anderen Gemeinden des Kantons hoch;
- Der Anteil an steuerpflichtigen Normalfällen, welche in der Stadt St. Gallen ein reines Einkommen von bis zu CHF 30'000 aufweisen, ist seit 2015 konstant, während der Anteil mit einem Reineinkommen von mehr als CHF 75'000 zwischen 2013 und 2022 leicht zugenommen hat;
- Berücksichtigt man neben der Steuerbelastung auch noch die Wohnkosten, so liegt das modellierte verfügbare Einkommen von ledigen Personen in fast allen Gemeinden der MS-Region St. Gallen höher als in der Stadt St. Gallen. Für Familienhaushalte fällt der Unterschied im verfügbaren Einkommen in Abhängigkeit der Wohngemeinde noch etwas höher aus, als es für eine ledige Person der Fall ist;
- Hinsichtlich der Auswertung der Credit Suisse zur finanziellen Wohnattraktivität von 2021 liegt der Kanton St. Gallen im Mittelfeld und weist sowohl leicht unterdurchschnittliche Fixkosten (Wohnkosten, Nebenkosten usw.) als auch leicht unterdurchschnittliche obligatorische Abgaben (Einkommens- und Vermögenssteuern, obligatorische Krankenversicherung usw.) auf;
- Gemäss Flächenpotenzialanalyse bestehen im Kanton St. Gallen grundsätzlich noch genug Reserven für die Unterbringung der in den nächsten 15 bis 20 Jahren erwarteten zusätzlichen Einwohner, falls die bestehenden Potenziale mobilisiert werden. Regional gibt es jedoch deutliche Unterschiede, insbesondere in der Region St. Gallen liegt das erwartete Bevölkerungswachstum deutlich über der Kapazität der Bauzonenreserven;
- Gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung 2017 des Kantons St. Gallen müsste die Stadt unter der Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zusätzliche 83 Hektare Land der Wohn- und Mischzone zugeordnet werden, um den Bedarf für die nächsten 25 Jahre decken zu können;
- Der öffentlichen Hand stehen verschiedene planungs-, ordnungs- und fiskalrechtliche Instrumente zur Mobilisierung von Baulandreserven zur Verfügung. Aus Eigentümersicht sind vor allem solche Instrumente positiv zu bewerten, die Planungssicherheit, klare baurechtliche Rahmenbedingungen, beschleunigte Genehmigungen und finanzielle Anreize bieten.

4 Wirtschaft

4.1 Arbeitsmarkt

Die Stadt St. Gallen weist einen soliden Arbeitsmarkt mit einem breiten Branchenspektrum, das von Industrie und IT bis zu Versicherungen und Gesundheitswesen reicht. Im Jahr 2023 weist die Stadt gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 7'293 Betriebe mit 87'789 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 453 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 10'461 Beschäftigten seit 2012. Von den 64'788 vollzeitäquivalenten Stellen sind 103 (<1%) im 1. Sektor, 10'600 (16%) im Industrie- und 54'085 (83%) im Dienstleistungssektor angesiedelt.

In St. Gallen dominiert – wenig erstaunlich – der Dienstleistungssektor. Im Vergleich zu anderen grossen Schweizer Städten weist die Stadt aber einen relativ hohen Anteil an Stellen im zweiten Sektor auf. Dies ist ein Erbe der industriellen Vergangenheit, welches sich auch in Städten wie Basel, Winterthur und Biel ebenfalls noch stark bemerkbar macht.

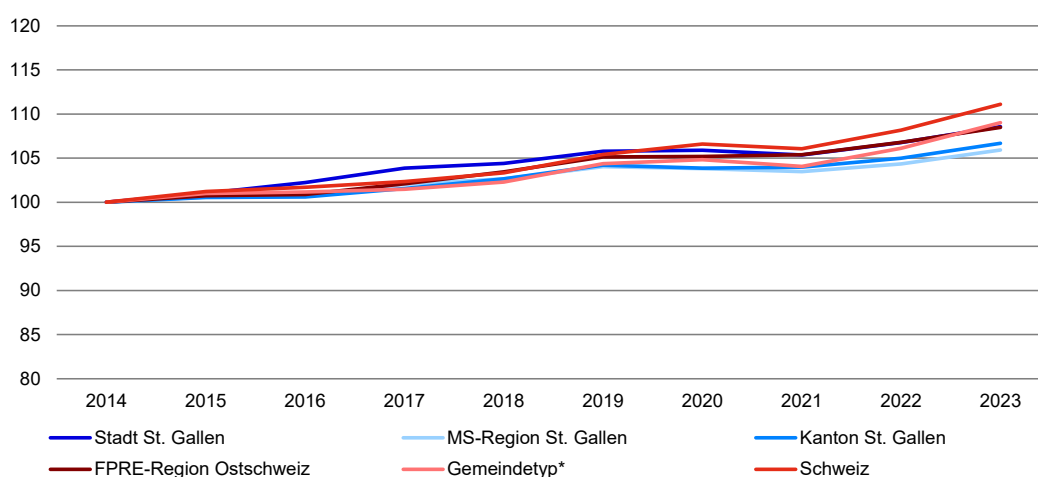
Die Dynamik des Arbeitsmarkts ist in der Stadt St. Gallen zwischen 2014 und 2023 im Vergleich zur landesweiten Entwicklung aber unterdurchschnittlich ausgefallen. So hat sich die Anzahl VZA in diesem Zeitraum schweizweit um 11.1% erhöht, während das Wachstum in St. Gallen mit 8.6% zu beziffern ist. Auf Ebene MS-Region wie auch Kanton ist das Beschäftigungswachstum mit 5.9% bzw. 6.7% jedoch noch tiefer ausgefallen.

Tabelle 17 Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt St. Gallen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Arbeitsstätten	7'203	7'157	7'216	7'180	7'174	7'253	7'293
Beschäftigte	84'052	84'206	85'120	84'629	86'366	87'695	87'789
Vollzeitäquivalente	61'754	62'586	62'651	62'328	63'167	64'223	64'788

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 78 Indexierte Entwicklung Arbeitsmarkt (Anzahl VZA)



Index-Jahr 2014 = 100.

* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 18 Kennzahlen Arbeitsmarkt nach Sektor 2023: Stadt St. Gallen

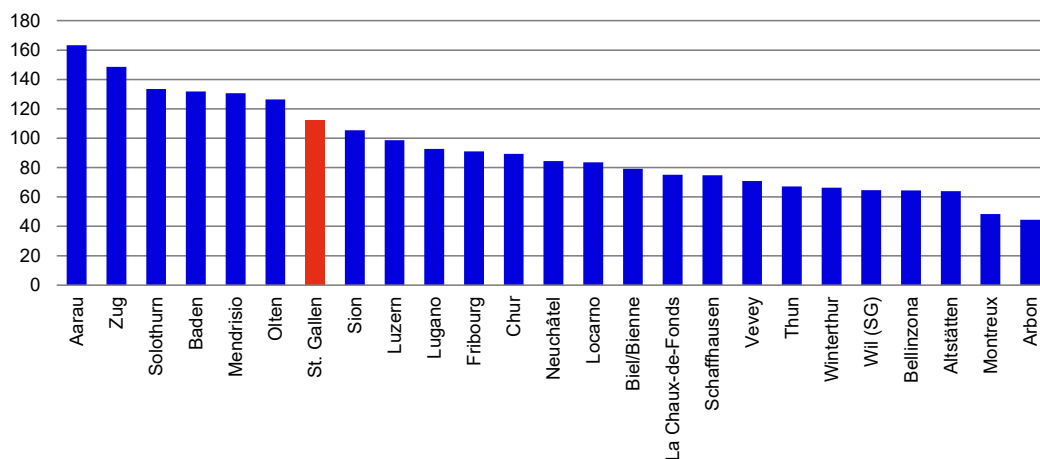
	1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor	Total
Arbeitsstätten (AS)	54	758	6'481	7'293
Beschäftigte (BS)	150	11'514	76'125	87'789
Vollzeitäquivalente (VZA)	103	10'600	54'085	64'788
Durchschnittliche Betriebsgrösse (VZA/AS)	1.91	13.98	8.35	8.88
Durchschnittlicher Anstellungsgrad (VZA/BS)	68.7%	92.1%	71.0%	73.8%

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Die Beschäftigungsdichte, definiert als das Verhältnis der Anzahl Erwerbstätiger zur ständigen Wohnbevölkerung, gilt allgemein als Indikator zur Bewertung der wirtschaftlichen Relevanz einer Gemeinde oder Region. Die Stadt St. Gallen weist mit rund 112 Beschäftigten pro 100 Einwohnern im Jahr 2023 eine überdurchschnittlich hohe Dichte auf. Im Vergleich der «Kernstädte einer mittelgrossen Agglomeration» liegt Aarau mit einem Wert von 163 an der Spitze, gefolgt von Zug und Solothurn.

In der räumlichen Verteilung zeigt sich, dass die Beschäftigungsdichte besonders im Zentrum der Stadt St. Gallen, vereinzelt aber auch an anderen Standorten – wie beispielsweise im Quartier St. Finden-Neuhof – hoch ausfällt.

Abbildung 79 Beschäftigungsdichte 2023 in Gemeinden mit gleicher Gemeindetypologie*

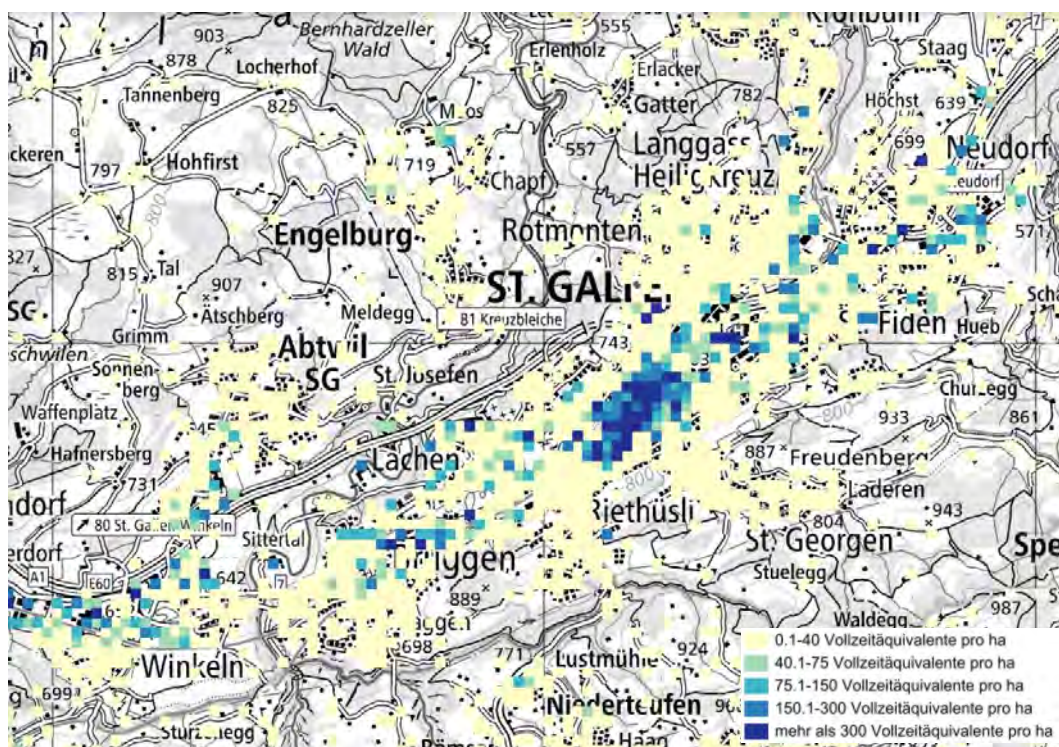


* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

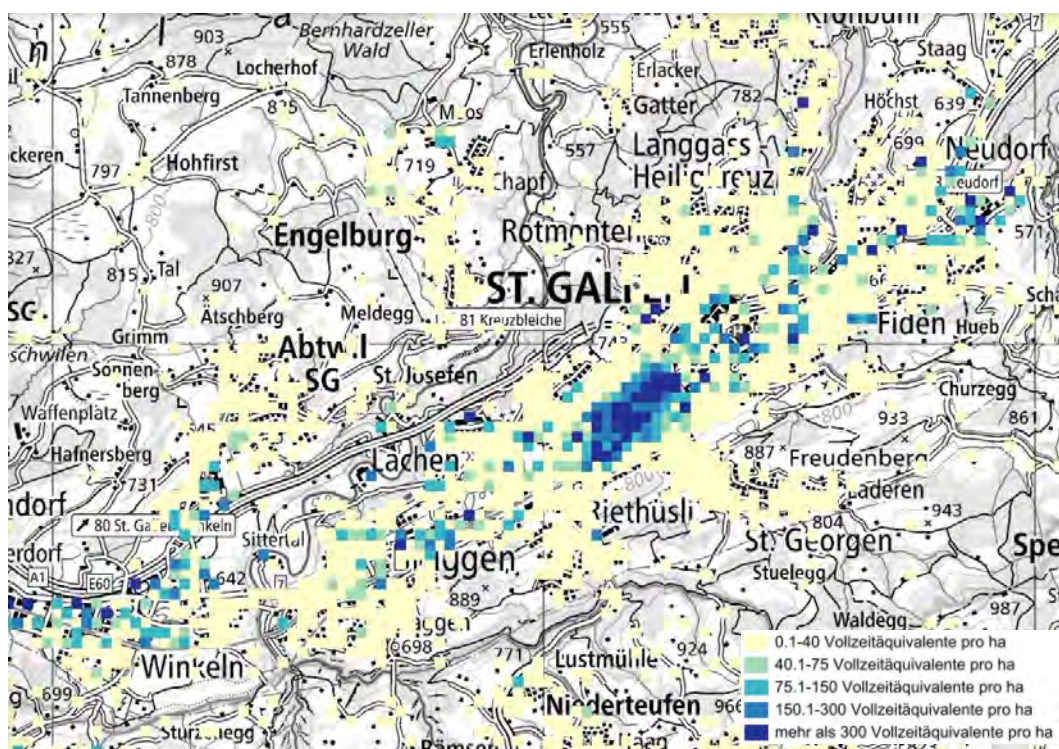
Quelle: BFS, Geoportal des Bundes. Kartengrundlage: swisstopo.

Abbildung 82 Räumliche Verteilung der Beschäftigten (VZA) 2013



Quelle: BFS, Geoportal des Bundes. Kartengrundlage: swisstopo.

Abbildung 83 Räumliche Verteilung der Beschäftigten (VZA) 2022



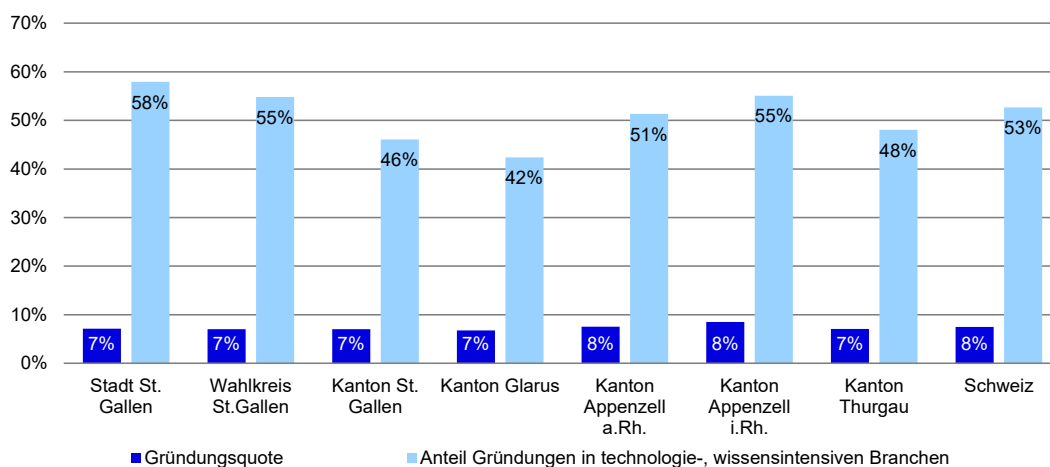
Quelle: BFS, Geoportal des Bundes. Kartengrundlage: swisstopo.

4.2 Unternehmensgründungen

Für die Jahre 2018 bis 2022 liegt die Gründungsquote in der Stadt St. Gallen bei rund 7.1%. 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 zur Gesamtschweiz liegt die Gründungsquote sowohl in der Stadt St. Gallen als auch im Kanton St. Gallen auf einem leicht tieferen Niveau.

Der Anteil der Gründungen, welche in technologie- und wissensintensiven Branchen erfolgten, liegt in der Stadt St. Gallen für die Jahre 2018 bis 2022 bei 57.9%. 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. Im Vergleich zur Gesamtschweiz, wie auch zu den 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 und von der Nähe zu Hochschulen profitieren.

Abbildung 84 Unternehmensgründungen, Mittelwert 2018-2022



Anmerkung: 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 wissensintensive Branchen: Anteil der Gründungen, die gemäss der EUROSTAT-Nomenklatur als technologie- und wissensintensiv eingestuft werden.

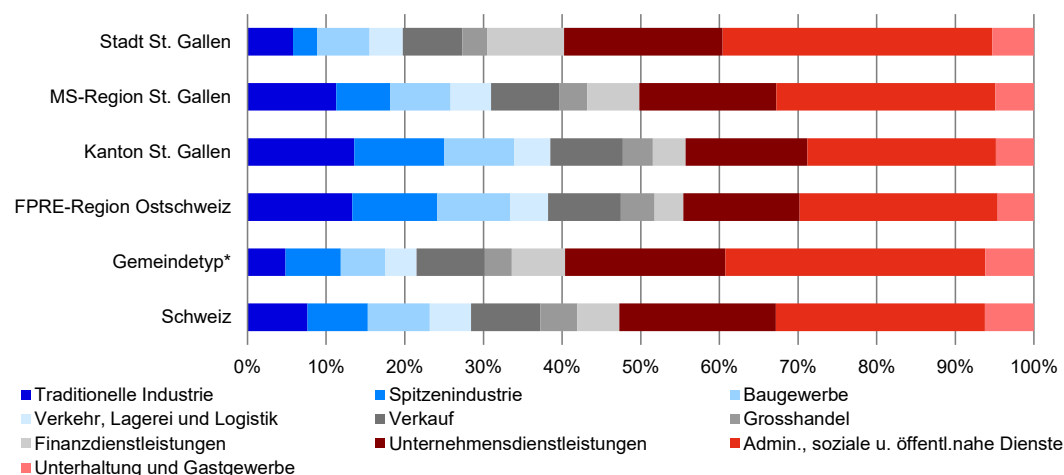
Quelle: Statistik St. Gallen, Modellierungen Fahrländer Partner.

4.3 Branchenstruktur

Gut ein Drittel der Beschäftigten in der Stadt St. Gallen, gemessen in Vollzeitäquivalenten, arbeitet im Jahr 2023 in der Branchengruppe administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste, wozu unter anderem auch das Gesundheitswesen sowie Erziehung und Unterricht zählen. Im Vergleich zur BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» liegt der Anteil dieser Branchengruppe an der Gesamtbeschäftigung auf ähnlichem Niveau, während alle anderen Vergleichsregionen einen tieferen Anteil aufweisen. Die Branchengruppe Unternehmensdienstleistungen stellt mit 20.2% den zweitgrössten Anteil in der Stadt St. Gallen dar, gefolgt von Finanzdienstleistungen (9.8%), Verkauf (7.5%) und Baugewerbe (6.7%).

Auf den höheren Aggregationsebenen – MS-Region, Kanton und FPRE-Region – ist ein deutlich höherer Anteil der VZA in den Branchengruppen Traditionelle Industrie sowie Spitzenindustrie angestellt.

Abbildung 85 Branchenstruktur 2023: VZA nach Branchengruppen, 2. und 3. Sektor

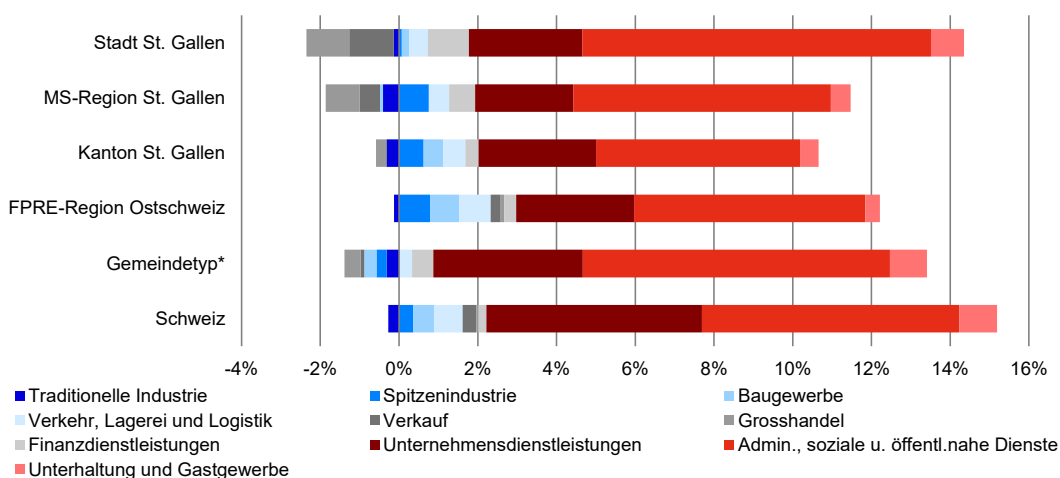


* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Zwischen 2012 und 2023 vermochten in allen Vergleichsregionen insbesondere die Branchengruppen administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste sowie Unternehmensdienstleistungen Stellen aufzubauen. In der Stadt St. Gallen lag deren Wachstumsbeitrag mit 8.9 bzw. 2.9% deutlich im positiven Bereich. Weiter haben sich die Branchengruppen Finanzdienstleistungen (1.0%), Unterhaltung und Gastgewerbe (0.8%) sowie Verkehr, Lagerei und Logistik (0.5%) in der Stadt positiv entwickelt, während allen voran der Verkauf und der Grosshandel mit einem Rückgang von je 1.1% Stellen abgebaut haben. Schweizweit hingegen hat sich einzig die Traditionelle Industrie leicht rückläufig entwickelt, alle anderen Branchengruppen haben beschäftigungsmässig zugelegt.

Abbildung 86 Strukturwandel 2012-2023: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen



* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Anmerkung: Die Summe der Wachstumsbeiträge aller Branchengruppen entspricht dem Beschäftigungswachstum (VZA) der Region.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Zu den Kernbranchen gehören in der Stadt St. Gallen im Jahr 2023 das Gesundheitswesen, auf welches 13.5% der VZA ausfallen. Weitere wichtige Branchen sind Erziehung und Unterricht (6.9% der VZA), öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung (5.8% der VZA) sowie der Detailhandel (5.3% der VZA). Starke Wachstumsimpulse zwischen 2012 und 2023 kamen insbesondere aus der Branche Heime, welche um rund 66% gewachsen ist. Beschäftigungsmässig dynamisch entwickelt haben sich ausserdem die Branchen Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (+52%), Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung (+43%) und das Gesundheitswesen (+37%).

Auf der anderen Seite gibt es einige Kernbranchen, welche im gleichen Zeitraum einen Rückgang an Beschäftigten (VZA) zu verzeichnen hatten. Beispielsweise reduzierte sich die Anzahl VZA im Grosshandel um rund 24%, aber auch der Detailhandel (-16%) und die Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften (-13%) hat sich rückläufig entwickelt.

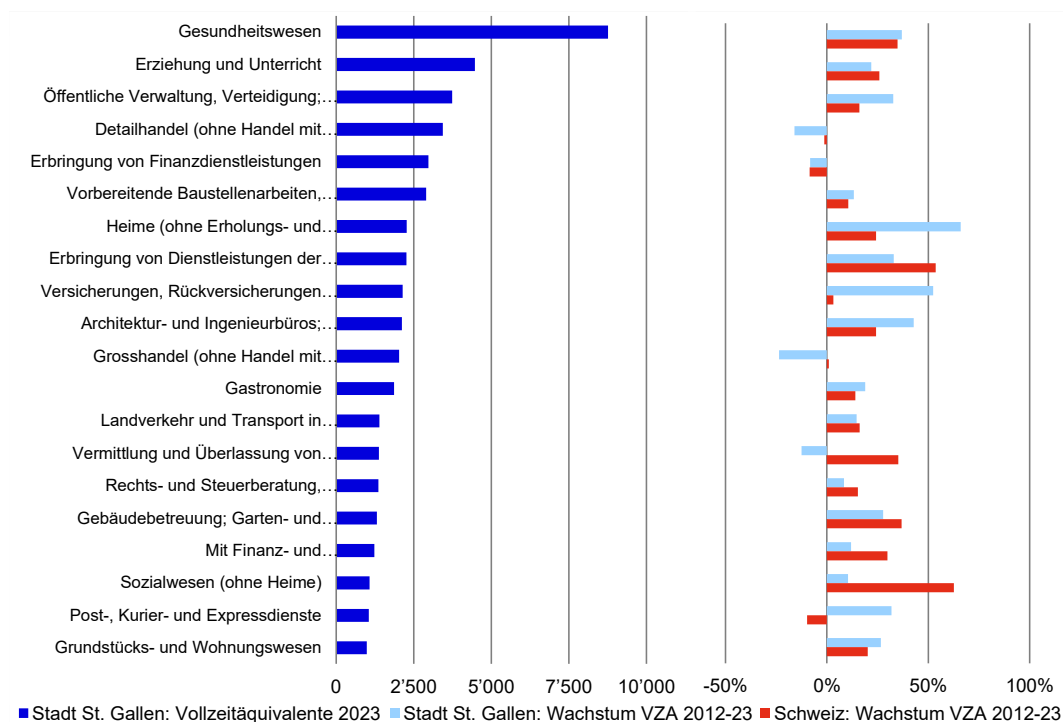
Tabelle 19 Kernbranchen 2023: Stadt St. Gallen

NOGA 2008	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten		Vollzeitäquivalente		Δ VZA (2012 - 23)
Q86 Gesundheitswesen	11	784	10.8%	8'760	13.5%	36.9%
P85 Erziehung und Unterricht	12	374	5.2%	4'469	6.9%	21.8%
O84 Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	34	109	1.5%	3'736	5.8%	32.7%
G47 Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	6	624	8.6%	3'436	5.3%	-16.0%
K64 Erbringung von Finanzdienstleistungen	31	96	1.3%	2'975	4.6%	-8.3%
F43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	9	336	4.6%	2'897	4.5%	13.2%
H87 Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	47	48	0.7%	2'277	3.5%	66.0%
J62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	9	253	3.5%	2'266	3.5%	32.9%
K65 Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)	77	28	0.4%	2'143	3.3%	52.4%
M71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung	7	326	4.5%	2'122	3.3%	42.7%
G46 Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	9	221	3.0%	2'031	3.1%	-23.7%
I56 Gastronomie	5	352	4.9%	1'867	2.9%	18.9%
H49 Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen	27	52	0.7%	1'393	2.2%	14.6%
N78 Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	31	44	0.6%	1'381	2.1%	-12.5%
M69 Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung	3	406	5.6%	1'359	2.1%	8.5%
N81 Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	11	121	1.7%	1'316	2.0%	27.7%
K66 Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten	11	109	1.5%	1'232	1.9%	11.9%
Q88 Sozialwesen (ohne Heime)	7	159	2.2%	1'080	1.7%	10.5%
H53 Post-, Kurier- und Expressdienste	42	25	0.3%	1'049	1.6%	31.8%
L68 Grundstücks- und Wohnungswesen	4	262	3.6%	988	1.5%	26.6%
Aufgeführte Kernbranchen	10	4'729	65.2%	48'778	75.3%	17.0%
Übrige Branchen	6	2'564	34.8%	16'010	24.7%	-1.1%
Total	9	7'293	100.0%	64'788	100.0%	11.9%

* Durchschnittliche Anzahl Vollzeitäquivalente pro Arbeitsstätte.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

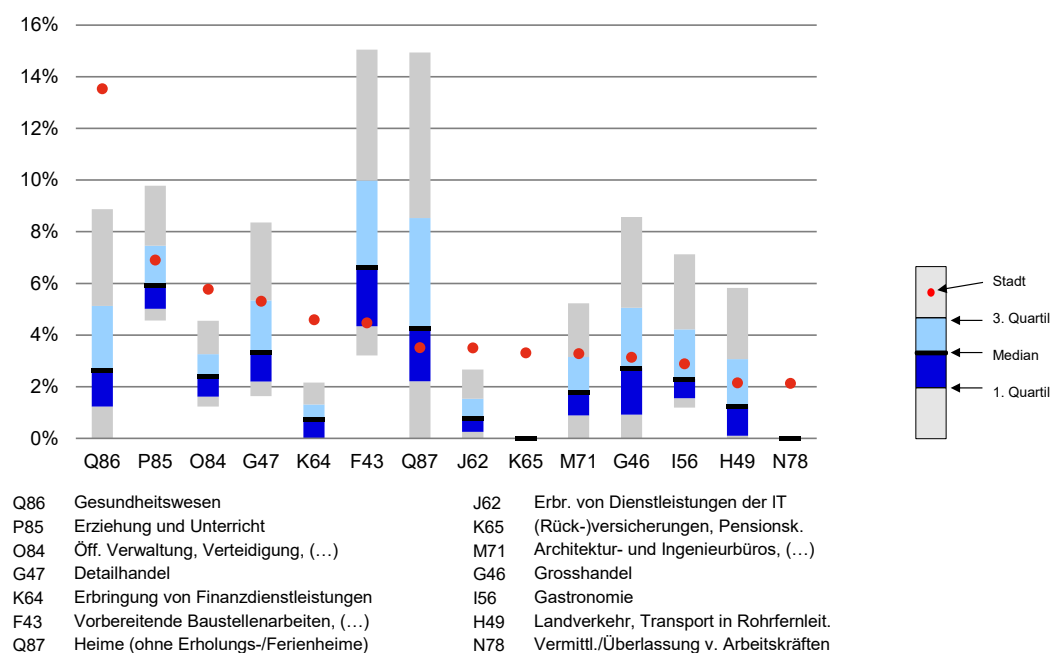
Abbildung 87 Strukturwandel 2012-2023: Wachstumsraten in den Kernbranchen



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Im Vergleich zu den Gemeinden der Agglomeration St. Gallen zeigen sich in der Stadt St. Gallen im Jahr 2023 hohe Beschäftigtenanteile unter anderem im Gesundheitswesen, in der öffentlichen Verwaltung sowie in der Erbringung von Finanzdienstleistungen. Im Vergleich zur BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» sind neben dem Gesundheitswesen und den Finanzdienstleistungen insbesondere auch Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen überdurchschnittlich vertreten. Gegenüber der FPRE-Region Ostschweiz zeigen sich grosse Unterschiede in der Branchenverteilung: Das Gesundheitswesen, wie auch die öffentliche Verwaltung, sind deutlich stärker vertreten. Dies ist insofern wenig erstaunlich, als dass die Stadt St. Gallen als grösste Stadt der Ostschweiz gewisse Zentrumsfunktionen ausfüllt. Auch Finanzdienstleistungen und Dienstleistungen der Informationstechnologie sind in der Stadt St. Gallen deutlich stärker vertreten.

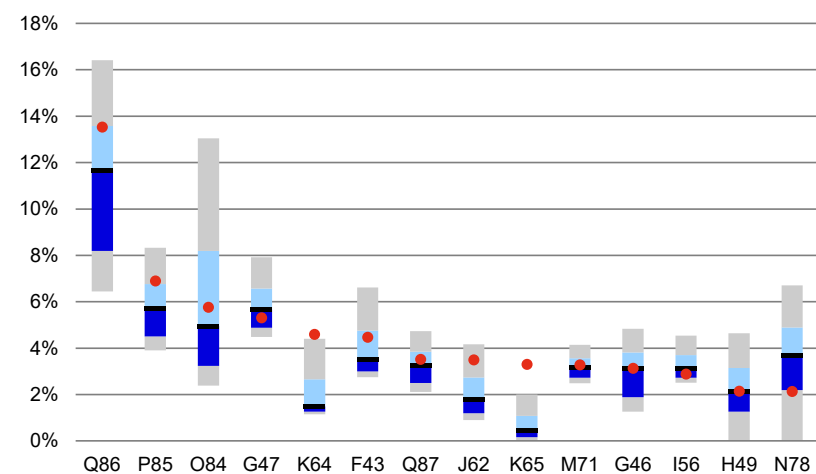
Abbildung 88 Branchenverteilung in der Agglomeration 2023



Agglomeration BFS: St. Gallen (Anzahl Gemeinden: 24).

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

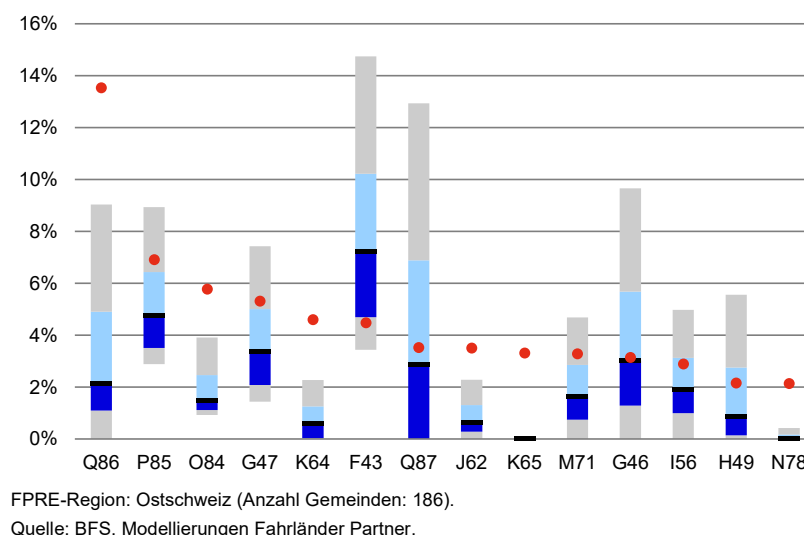
Abbildung 89 Branchenverteilung in der BFS-Gemeindetypologie 2023



BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration (Anzahl Gemeinden: 25).

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 90 Branchenverteilung in der FPRE-Region 2023



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.

Der Anteil wissensintensiver Branchen liegt in der Stadt St. Gallen im Jahr 2023 bei 56.3% und damit leicht höher als dies in der BFS-Gemeindetypologie «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 2012 mit 23.2% leicht unterdurchschnittlich aus. So legten beispielsweise in der BFS-Gemeindetypologie wissensintensive Branchen beschäftigungsmässig um 25.0% zu, schweizweit um 26.0%.

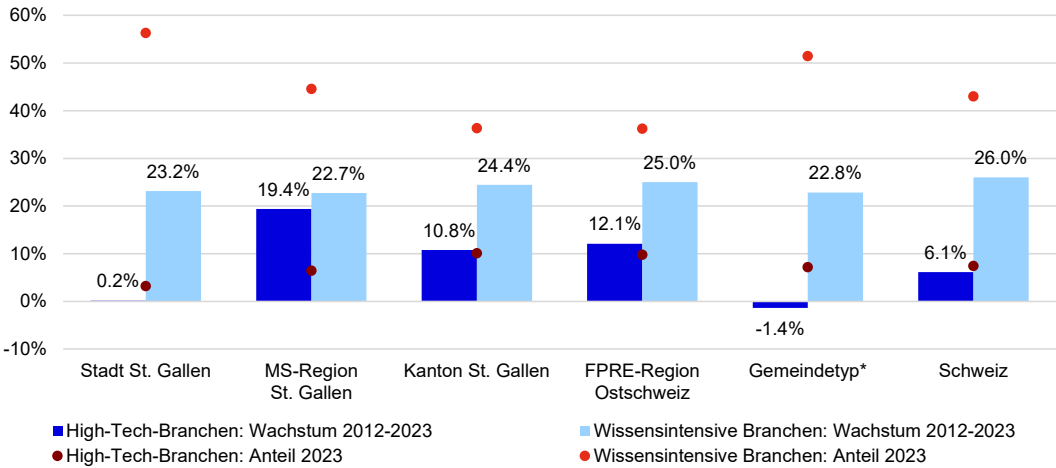
Dieses Ergebnis widerspricht der Erwartung, dass Hochschulstandorte besonders von der Präsenz akademisch ausgebildeter Fachkräfte profitieren. St. Gallen verfügt mit der Universität St. Gallen (HSG) oder der Ostschweizer Fachhochschule (OST) über bedeutende Bildungseinrichtungen, die kontinuierlich hochqualifizierte Arbeitskräfte hervorbringen. Dennoch scheint sich dieser Standortvorteil nur begrenzt in der Beschäftigungsdynamik wissensintensiver Branchen niederzuschlagen. Ein Grund dafür kann die Abwanderung qualifizierter Arbeitskräfte sein: Insbesondere in wissensintensiven Berufsfeldern dürften Hochqualifizierte in grösseren urbanen Zentren wie Zürich oder Basel attraktivere Karrierechancen und vielfältigere Arbeitsumgebungen vorfinden als in St. Gallen. Die geringere Konzentration von Hochqualifizierten dürfte in der Stadt mit einer tieferen Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum einhergehen.

Die blosse Präsenz von Hochschulen reicht also nicht zwangsläufig aus, um eine nachhaltige Wachstumsdynamik wissensintensiver Branchen zu gewährleisten. Entscheidend dürfte vielmehr die Fähigkeit einer Stadt sein, Talente langfristig zu binden und ihnen geeignete wirtschaftliche und soziale Rahmenbedingungen zu bieten. Dies dürfte wiederum einen positiven Effekt auf den Wohnungsmarkt – insbesondere auf die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum – und damit auch auf das Steuersubstrat haben.

Deutlich tiefer fällt der Anteil von High-Tech-Branchen an der Gesamtbeschäftigung aus. Dieser liegt in der Stadt St. Gallen bei 3.2% und liegt damit deutlich tiefer als in den Vergleichsregionen. Auch das Wachstum der High-Tech-Branchen fiel zwischen 2012 und 2023 in der Stadt St. Gallen mit 0.2% tief aus. Während sich diese Branchen in den «Kernstädten einer mittelgrossen Agglomeration» sogar leicht rückläufig entwickelt haben, haben sie sich allen voran in der MS-Region St. Gallen dynamisch entwickelt (+19.4%), aber auch schweizweit ein positives Wachstum an den Tag gelegt (+6.1%).

In der räumlichen Verteilung wird klar, dass wissensintensive Branchen verstärkte Präferenzen für gute und zentrale Lagen offenbaren, während insbesondere die Produktionsstätten von High-Tech-Branchen mit ihrem vergleichsweise grossen Raumbedürfnis meist ausserhalb der städtischen Gebiete angesiedelt sind.

Abbildung 91 Anteil und Entwicklung wertschöpfungsintensive Branchen, 2012-2023

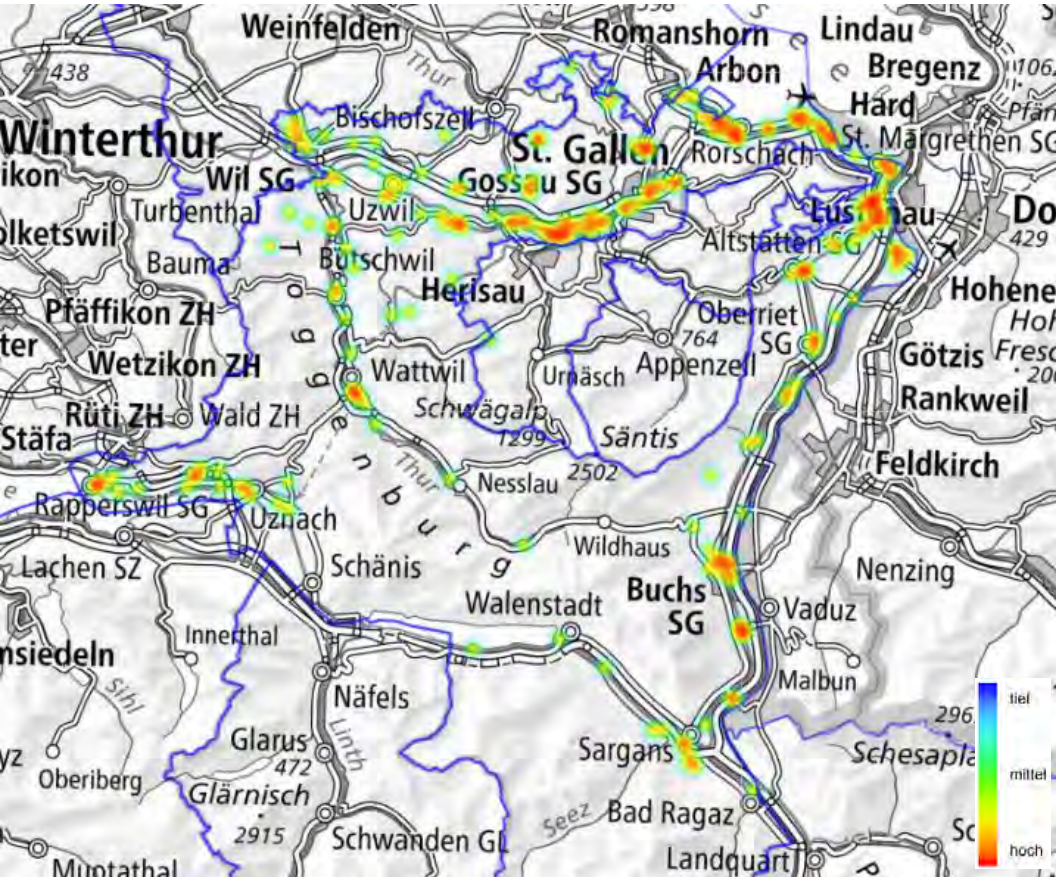


* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Anmerkung: Zur High-Tech-Branche werden Unternehmen der folgenden Branchen gezählt (NOGA 2008): 20, 21, 26-30, 254 und 325. Zu den wissensintensiven Branchen gehören folgende Branchen (NOGA 2008): 58-66, 69-75 und 84-93.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

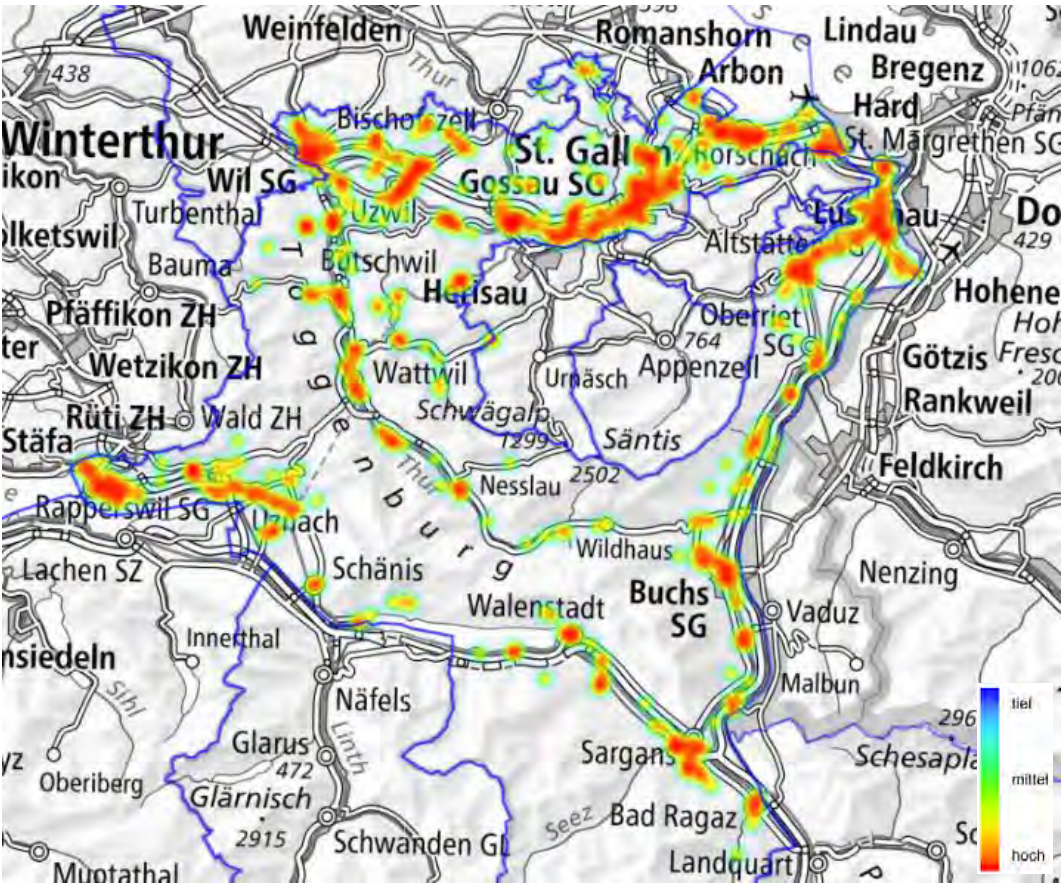
Abbildung 92 Räumliche Verteilung High-Tech-Branchen 2023: Kanton St. Gallen



Anmerkung: Zur High-Tech-Branche werden Unternehmen der folgenden Branchen gezählt (NOGA 2008): 20, 21, 26-30, 254 und 325. Es werden nur Arbeitsstätten mit 5 oder mehr VZA abgebildet. Kantonsgrenzen sind blau gekennzeichnet.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner. Kartengrundlage: swisstopo.

Abbildung 93 Räumliche Verteilung wissensintensive Branchen 2023: Kanton St. Gallen



Anmerkung: Zu den wissensintensiven Branchen gehören folgende Branchen (NOGA 2008): 58-66, 69-75 und 84-93. Es werden nur Arbeitsstätten mit 5 oder mehr VZA abgebildet. Kantonsgrenzen sind blau gekennzeichnet.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner. Kartengrundlage: swisstopo.

4.4 Nachfrageperspektiven

Gemäss Prospektivmodell Geschäft 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Stadt St. Gallen mit einem Beschäftigungswachstum von 8'420 VZA auszugehen, was knapp 500 VZA pro Jahr entspricht. Die damit einhergehende Zusatznachfrage im Geschäftsflächenbereich wird bis 2040 mit rund 502'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) beziffert, was rund 29'500 m² BGF pro Jahr entspricht (+10.3%).

Es ist damit zu rechnen, dass die Zusatznachfrage vornehmlich vom Dienstleistungssektor ausgehen wird. Während der zusätzliche Flächenbedarf im 3. Sektor mit rund 549'000 m² BGF bis 2040 beziffert wird, ist im 2. Sektor mit einer negativen Entwicklung zu rechnen.

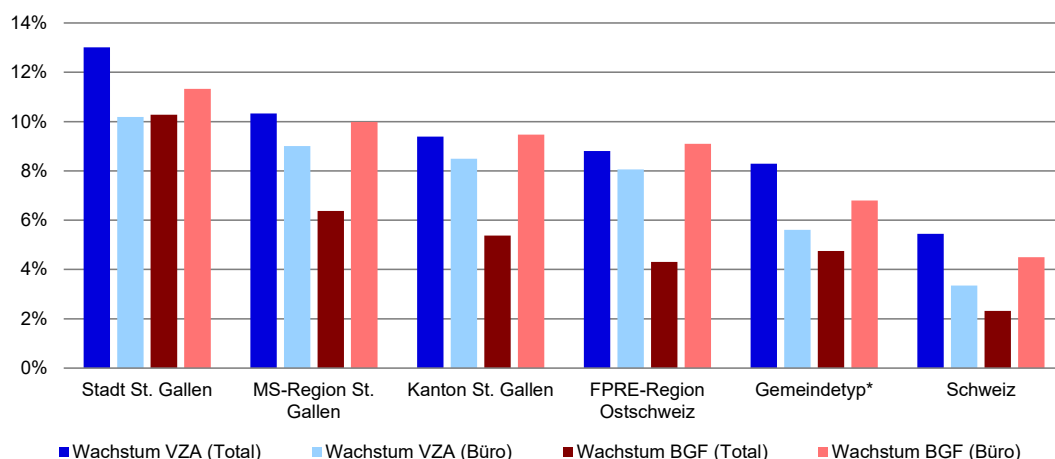
Tabelle 20 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Stadt St. Gallen

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2023-2040	5'671	8.8%	8'420	13.0%	11'170	17.3%
2. Sektor 2023-2040	-395	-3.7%	56	0.5%	507	4.8%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2023-2040	6'066	11.2%	8'364	15.5%	10'663	19.7%
Büro 2023-2040	1'893	5.9%	3'248	10.2%	4'602	14.4%
Traditionelle Industrie 2023-2040	-308	-10.4%	-183	-6.2%	-57	-1.9%
Spitzenindustrie 2023-2040	-116	-6.8%	-43	-2.5%	30	1.7%
Bruttogeschossfläche (m²) 2023-2040	294'436	6.0%	501'897	10.3%	709'357	14.5%
2. Sektor 2023-2040	-112'832	-7.2%	-46'638	-3.0%	19'555	1.3%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2023-2040	407'268	12.3%	548'535	16.5%	689'802	20.8%
Büro 2023-2040	75'484	7.1%	120'780	11.3%	166'077	15.6%
Traditionelle Industrie 2023-2040	-87'954	-11.9%	-56'413	-7.6%	-24'871	-3.4%
Spitzenindustrie 2023-2040	-29'318	-6.6%	-10'532	-2.4%	8'255	1.9%

Anmerkung: Im Prospektivmodell 2025 wurden die neuen langfristigen Branchenszenarien nach MS-Regionen (ARE, BFE, 2025) integriert.
Quelle: Prospektivmodell 2025 Fahrländer Partner.

Die Wachstumserwartungen im Geschäftsflächenbereich liegt in der Stadt St. Gallen über denjenigen der Vergleichsregionen. Sowohl das Beschäftigungswachstum (VZA) insgesamt, als auch im Bereich Büro dürfte in der Stadt überdurchschnittlich ausfallen. Gleiches gilt für die Zusatznachfrage nach Bruttogeschossflächen im Geschäftsflächenbereich, sowohl insgesamt als auch im Bürobereich.

Abbildung 94 Perspektiven 2040 (Geschäft) im Vergleich



* BFS-Gemeindetypologie: Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

Anmerkung: Im Prospektivmodell 2025 wurden die neuen langfristigen Branchenszenarien nach MS-Regionen (ARE, BFE, 2025) integriert.

Quelle: Prospektivmodell 2025 Fahrländer Partner.

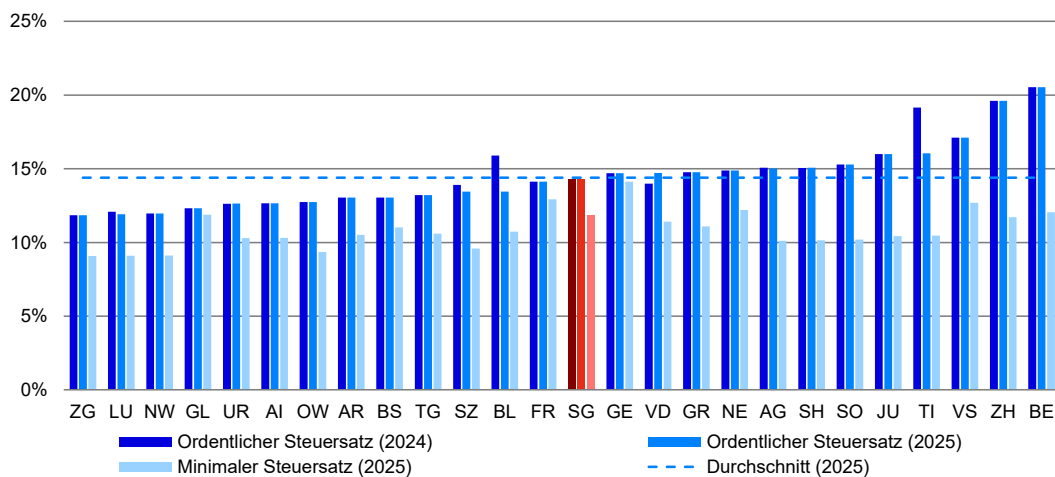
4.5 Steuern juristische Personen

Die Steuerbelastung gilt bei der Standortwahl von Unternehmen, neben zentralen Standortfaktoren wie der Erreichbarkeit oder der Verfügbarkeit nach qualifizierten Fachkräften, nach wie vor als wichtiges Kriterium. Die durchschnittlichen Gewinnsteuersätze sind in der Schweiz von 14.60% im Vorjahr auf 14.40% im Jahr 2025 leicht gesunken. Gemäss Auswertung der Gewinnsteuersätze der KPMG liegt der Kanton St. Gallen im Jahr 2025 mit einem Steuersatz von 14.29% auf Platz 14 von 26.

Die per 1. Januar 2024 in Kraft getretene OECD-Mindestbesteuerung von grossen, international tätigen Unternehmensgruppen mit einem weltweiten Umsatz von jährlich mindestens 750 Millionen Euro setzt die Steuern auf ihren Gewinn bei mindestens 15% fest. Auf alle anderen Unternehmen, namentlich KMUs, hat sich im Rahmen dieser Mindestbesteuerung aber nichts geändert. Mit der Implementierung der OECD-Mindeststeuer muss der Kanton St. Gallen – wie auch die ganze Schweiz – mit anderen Standortqualitäten punkten, um für die betroffenen Unternehmensgruppen als Standort weiterhin attraktiv bleiben.

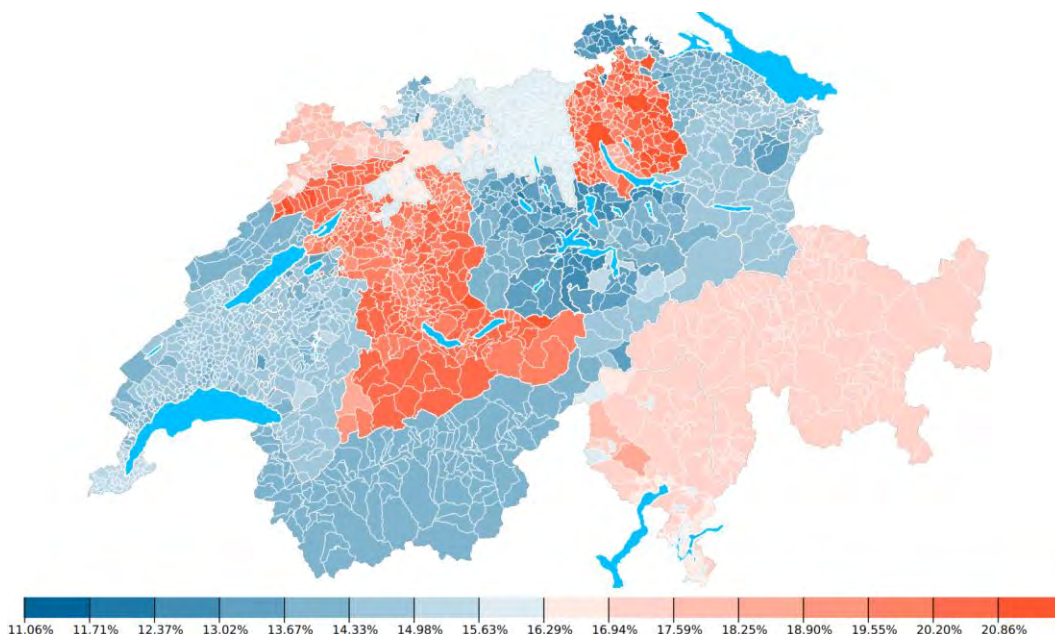
Hinsichtlich der STAF-Steuerinstrumente schöpft der Kanton St. Gallen die Massnahmen zur Förderung innovativer Tätigkeiten nicht vollständig aus: Die Patentboxentlastung liegt bei 50% (maximal zulässige Entlastung: 90%) und der zusätzliche Abzug für Forschung und Entwicklung bei 40% (maximal zulässige Entlastung: 50%). Der minimale Gewinnsteuersatz unter Berücksichtigung der maximalen Entlastung der STAF-Steuerinstrumente liegt im Kanton St. Gallen bei 11.82% (Durchschnitt Schweiz: 10.89%). Für den Kanton führt diese Betrachtung dazu, dass er im interkantonalen Vergleich sechs Plätze verliert und nunmehr auf den 20. Rang zu liegen kommt.

Abbildung 95 Gewinnsteuersätze in den Kantonen



Quelle: KPMG. Darstellung Fahrländer Partner.

Abbildung 96 Gesamtsteuerbelastung der Gewinn- und Kapitalsteuer 2025



Anmerkung: Gewinn 200'000 CHF, Kapital 1'000'000 CHF, Ermässigung Patentbox 0%, Abzug F&E 0%, Abzug Eigenfinanzierung 0%.

Quelle: ESTV.

4.6 Standortqualitäten

Neben der Steuerbelastung spielen andere Faktoren auch eine wesentliche Rolle für die Standortattraktivität – sowohl für einen Wohn- als auch für einen Geschäftsstandort. 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.

4.6.1 Makro-Lagerating Mietwohnungen

Das aktuelle und das prospektive Makro-Lagerating von Fahrländer Partner beurteilt eine Gemeinde im Vergleich zu allen anderen Standorten. Es handelt sich um ein relatives Rating. Das heisst: Eine Verbesserung des prospektiven Ratings gegenüber dem aktuellen Rating kann in einem sinkenden Markt eine negative Entwicklung bedeuten, wobei diese weniger ungünstig ist als die Entwicklung des Gesamtmarktes.

Das Gesamtrating für Wohnen basiert auf elf Indikatoren. Neun dieser Indikatoren werden zu fünf Hauptindikatoren verdichtet, die jeweils mit einer Note ausgewiesen werden. Zwei der Indikatoren werden nicht zu einem Hauptindikator verdichtet, jedoch in die Gesamtnote miteinbezogen.

Die vier Hauptindikatoren sind folgendermassen zusammengesetzt:

- Marktgrösse und Bauzonenreserven
- Entwicklung der Anzahl Haushalte
- Soziale Schichtung
- Steuerbelastung
- Risikofaktor (bei der Berechnung des prospektiven Ratings wird generell vom «Trend-Szenario» ausgegangen. Der Risikofaktor bildet ab, wie sich das Rating verändern würde, träte ein Alternativszenario ein)

Gemäss Makro-Lagerating Wohnen von FPRE ist die Stadt St. Gallen aus Investorensicht aktuell ein exzellenter Standort für die Nutzung Mietwohnungen mit relativem Verbesserungspotential (im Vergleich zu allen anderen Standorten). Damit schneidet St. Gallen im Vergleich zu den anderen Gemeinden mit der BFS-Gemeindetypologie «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration» überdurchschnittlich ab.

Abbildung 97 Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt St. Gallen

Teilratings Wohnen

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating*
Marktgrösse und Bauzonenreserven	5.0	5.0
Entwicklung Anzahl Haushalte	4.5	5.0
Soziale Schichtung	4.5	4.5
Steuerbelastung	3.0	3.0
Risikofaktor		4.0

Aktuelle Markttemperatur, langfristiger Trend und Angebotsentwicklung

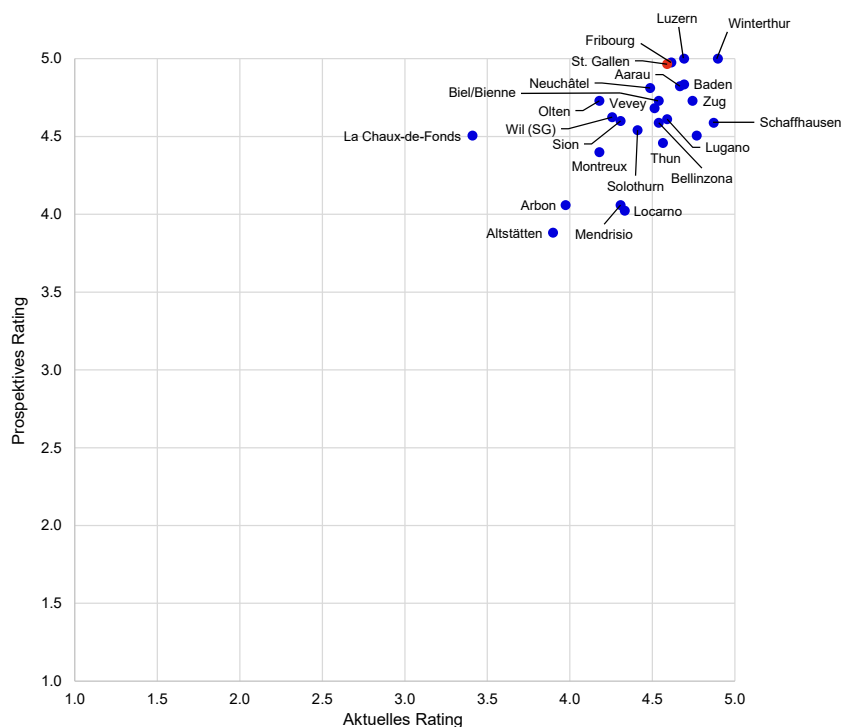
	Markttemperatur	Trend (reale Erträge)
Markttemperatur und Trend	durchschnittlich	=
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Politisches/regulatorisches Risiko	erhöht	

Gesamtrating Wohnen

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating*
Rating	4.59	4.98
Einschätzung	Exzellenter Standort mit relativem Verbesserungspotential	

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

Abbildung 98 Makro-Lagerating Wohnen (MWG)

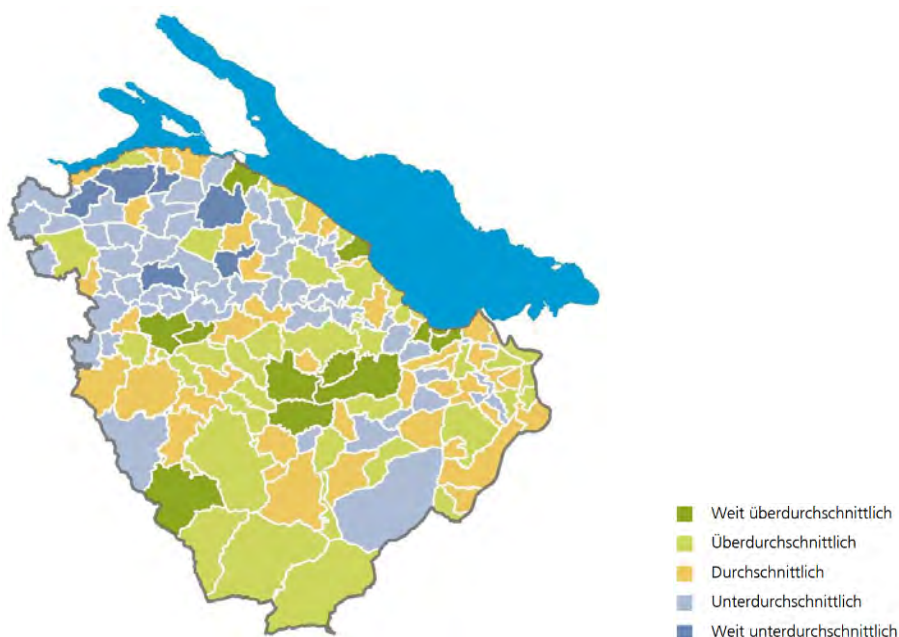


Quelle: BFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, Prospektivmodell FPPE.

4.6.2 Wohnattraktivitätsindikator

Die UBS Studie zum Wohnattraktivitätsindikator⁹ vom Oktober 2024 analysiert die Schweizer Gemeinden zur Attraktivität für den Kauf von Wohneigentum anhand der Indikatoren Infrastruktur, Freizeitangebot und Wohnkosten. In der Region Bodensee belegt die Stadt St. Gallen für niedrige, mittlere und auch hohe Haushaltseinkommen und -vermögen den ersten Platz. Für niedrige Haushaltseinkommen und -vermögen liegen Rorschach (SG) und Kreuzlingen (TG) den Plätzen zwei und drei, für mittlere Haushaltseinkommen und -vermögen sind es Rorschach (SG) und Will (SG) und für hohe Haushaltseinkommen und -vermögen Kreuzlingen (TG) und Appenzell (AI).

Abbildung 99 Wohnattraktivitätsindikator für mittlere Haushaltseinkommen und -vermögen



Anmerkung: Im Vergleich zum Durchschnitt der Region für den mittleren Haushalt.

Quelle: UBS.

⁹ Link zur Studie: <https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20241022-ubs-residential-attractiveness.html>

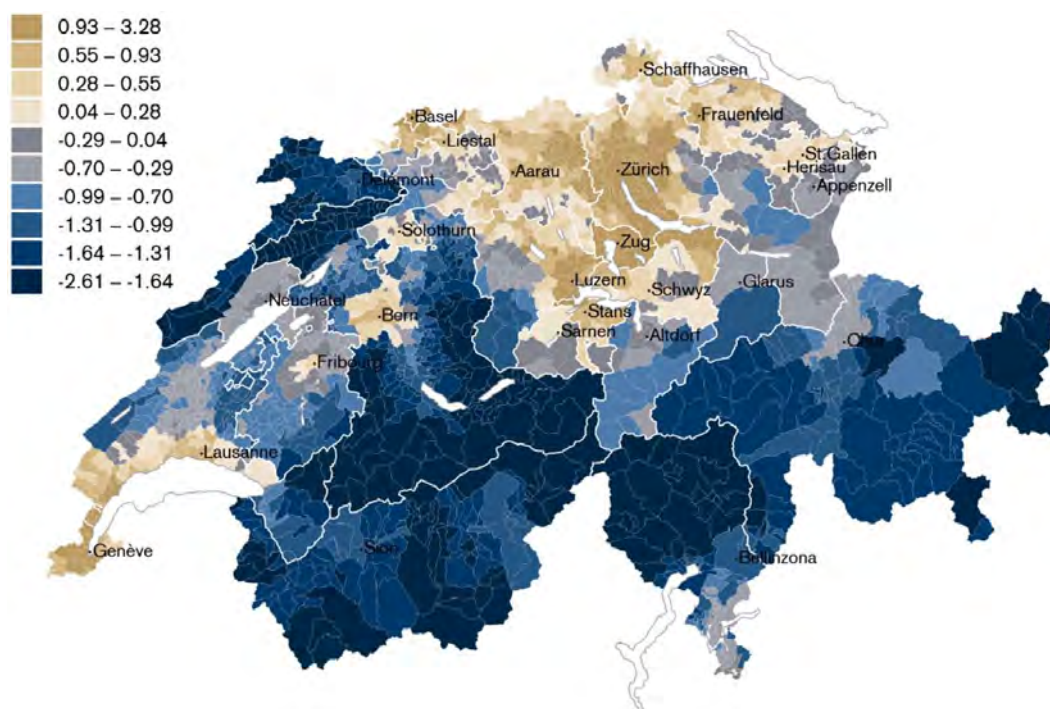
Kritisch beurteilt wird die Aussagekraft des UBS Wohnattraktivitätsindikators von Industrie- und Handelskammer St. Gallen - Appenzell in ihrer Publikation «Wille zur Stadt»¹⁰ vom September 2025. Zwar sei der Indikator der UBS ein nützliches Orientierungsinstrument, welches den regionalen Vergleich von Gemeinden ermöglicht, jedoch fehlen den Autoren der Publikation verschiedene – insbesondere subjektive – Faktoren. Es handelt sich nicht um einen allgemein gültigen Indikator für die Wohnattraktivität. Für politische und wirtschaftliche Entscheidungen ist es zudem unabdingbar, zusätzlich Daten und Analysen zu berücksichtigen.

4.6.3 Standortqualitätsindikator

Im kantonalen Standortqualitätsranking¹¹, welches von der Credit Suisse 2023 zum letzten Mal erhoben wurde, liegt der Kanton St. Gallen auf dem 16. Platz. In St. Gallen fällt die Steuerbelastung, sowohl für natürliche als auch für juristische Personen, leicht tiefer aus als im landesweiten Durchschnitt, während der Kanton bei der Verfügbarkeit von Hochqualifizierten leicht unterdurchschnittlich abschneidet. Der Kanton Zug liegt auf dem ersten Rang, gefolgt von Basel-Stadt. Beide Kantone weisen eine sehr vorteilhafte Kombination von Attraktivitätsfaktoren auf. Mit einigem Abstand folgen die Kantone Zürich und Genf auf den Plätzen drei und vier. Am Ende der Skala liegen die Kantone Wallis und Jura.

Bei den Teilratings schneidet die Wirtschaftsregion St. Gallen insbesondere bei der steuerlichen Attraktivität für juristische Personen, und auch bei der steuerlichen Attraktivität für natürliche Personen besser ab als der Schweizer Durchschnitt. Weiter fallen die Verfügbarkeit von Fachkräften sowie die Erreichbarkeit von Beschäftigten und Erreichbarkeit der Bevölkerung leicht überdurchschnittlich aus. Während die Wirtschaftsregion St. Gallen bei der Erreichbarkeit von Flughäfen noch durchschnittlich abschneidet, liegt einzig das Teilrating Verfügbarkeit von Hochqualifizierten auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau.

Abbildung 100 Standortqualität der Schweizer Gemeinden 2023



Anmerkung: Synthetischer Index, Schweizer Mittel = 0.
Quelle: Credit Suisse.

4.6.4 Entwicklungsmonitor Kanton St. Gallen

Der Entwicklungsmonitor dient der Regierung als Instrument für die langfristige Planung und Steuerung der Attraktivität des Kantons. Auf Basis einer Reihe von Indikatoren können verschiedene Themenbereiche beurteilt und dargestellt werden.

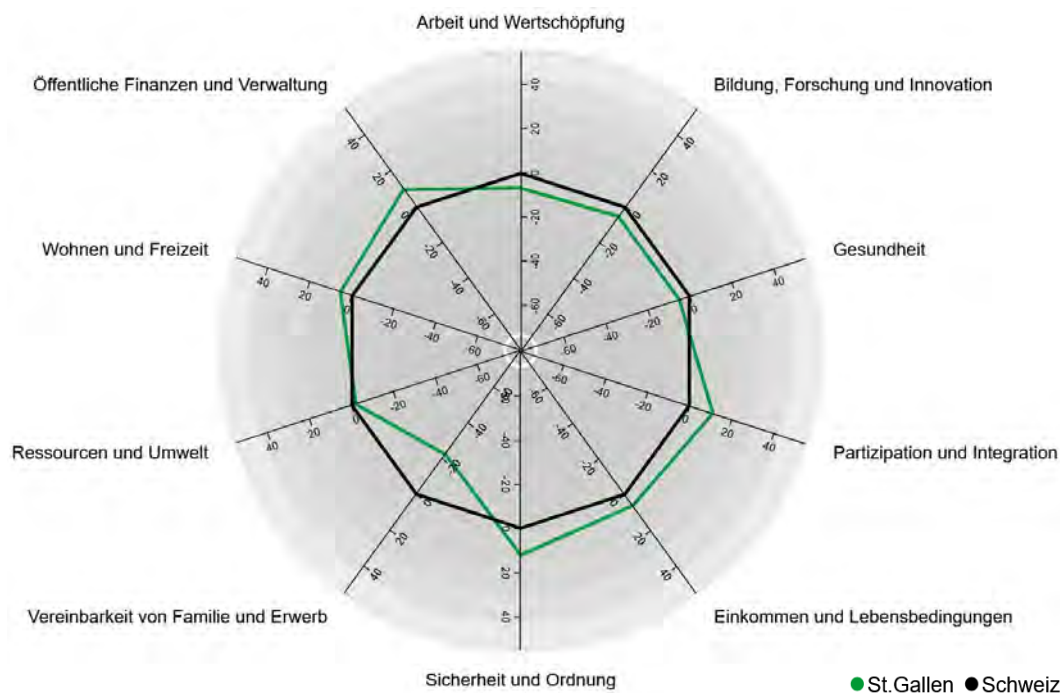
Befindet sich ein Indexwert im positiven Bereich, so weist der Kanton St. Gallen im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt eine Stärke auf. St. Gallen schneidet insbesondere in den Themenprofilen Sicherheit und Ordnung, Partizipation und Integration und Öffentliche Finanzen und Verwaltung besser ab als der landesweite Durchschnitt, während allen voran bei der Vereinbarkeit von Familie und Erwerb noch Verbesserungspotenzial besteht. In diesem Themenprofil schneidet der Kanton St. Gallen im Vergleich zur

¹⁰ Link zur Publikation: <https://www.ihk.ch/mm-wille-zur-stadt/>

¹¹ Link zur Studie (Download): <https://zq.ch/dam/jcr:f469f828-3011-4143-bcd6-c8628e43f63d/CS%20Standortqualit%C3%A4t%202021.pdf>

Schweiz insbesondere bei der Anzahl Betreuungsplätze für Kinder von 0 bis 4 Jahren und dem Anteil Haushalte mit familien- und schulergänzender Kinderbetreuung unterdurchschnittlich ab.

Abbildung 101 Gesamtprofil: Kanton St. Gallen

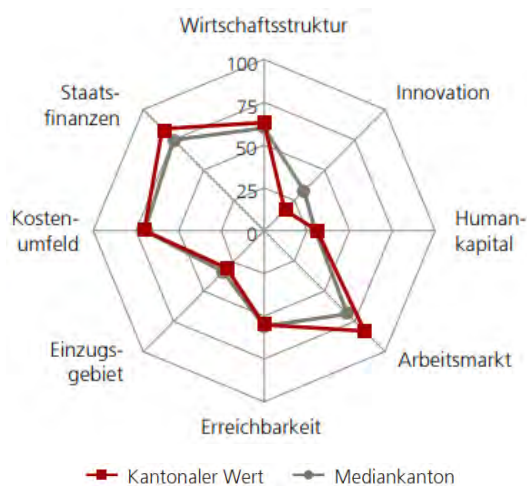


4.6.5 Wettbewerbsfähigkeit

Der kantonale Wettbewerbsindikator der UBS¹² gibt Aufschluss über die langfristige relative Wettbewerbsfähigkeit eines Kantons. Der kantonale Indikator entspricht dem normierten Durchschnitt der Punktzahl der acht thematischen Säulen Wirtschaftsstruktur, Innovation, Humankapital, Arbeitsmarkt, Erreichbarkeit, Einzugsgebiet, Kostenumfeld und Staatsfinanzen.

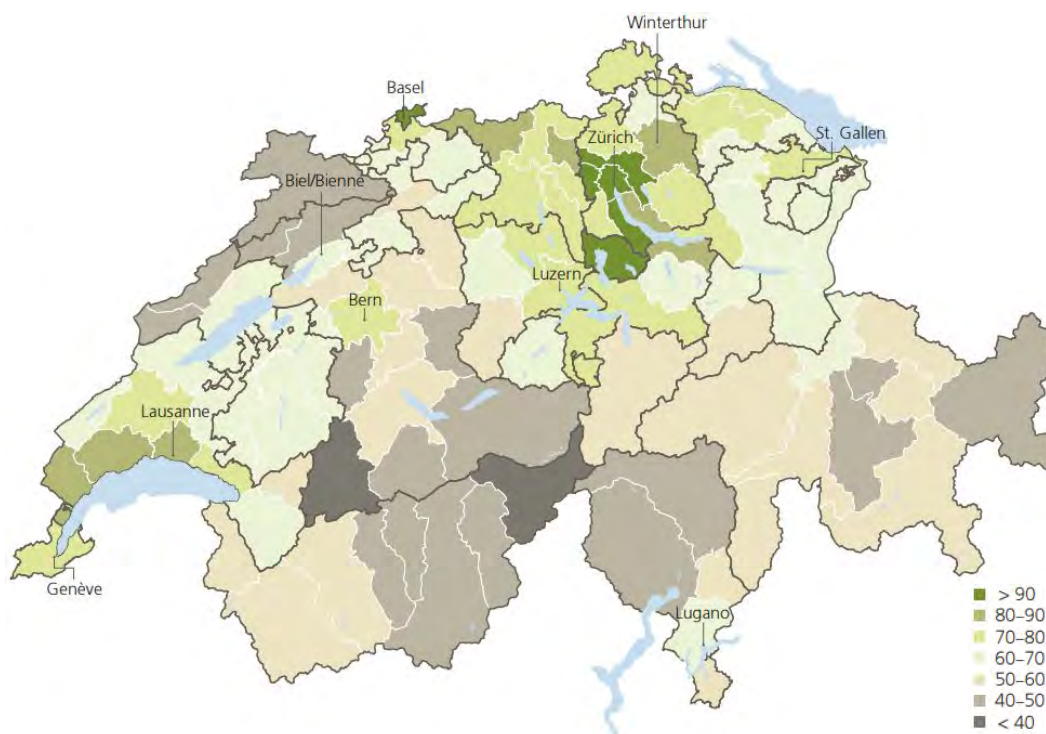
Der Kanton Zug weist im Jahr 2025, wie auch schon im Vorjahr, die höchste langfristige Wettbewerbsfähigkeit aller Kantone auf, gefolgt von Basel-Stadt und Zürich. Der Kanton St. Gallen liegt aktuell auf Platz 11, was eine Verbesserung von 2 Rängen im Vergleich zu 2023 entspricht, und weist damit nach wie vor solide Wachstumsaussichten auf.

Abbildung 102 Kantonales Wettbewerbsprofil: Kanton St. Gallen



¹² Link zur Studie: <https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20250828-wettbewerbsindikator-2025.html>

Abbildung 103 Regionale Wettbewerbsfähigkeit 2025



Quelle: UBS.

4.7 Bauzonen Arbeitsnutzungen

Der Geschäftsflächenbedarf in der Stadt St. Gallen beträgt im Jahr 2023 insgesamt rund 4'881'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), wovon rund 1'066'000 m² BGF auf reine Büroflächen ausfällt. Betrachtet man die Nachfragersegmente¹³ im Büromarkt, so wird ersichtlich, dass das Segment der Öffentlichkeitsnahen Betriebe in der Stadt St. Gallen mit 33.3% am stärksten vertreten ist, gefolgt von den und Diskreten Beratern (14.7%) und Lokalen Dienstleistern (14.5%).

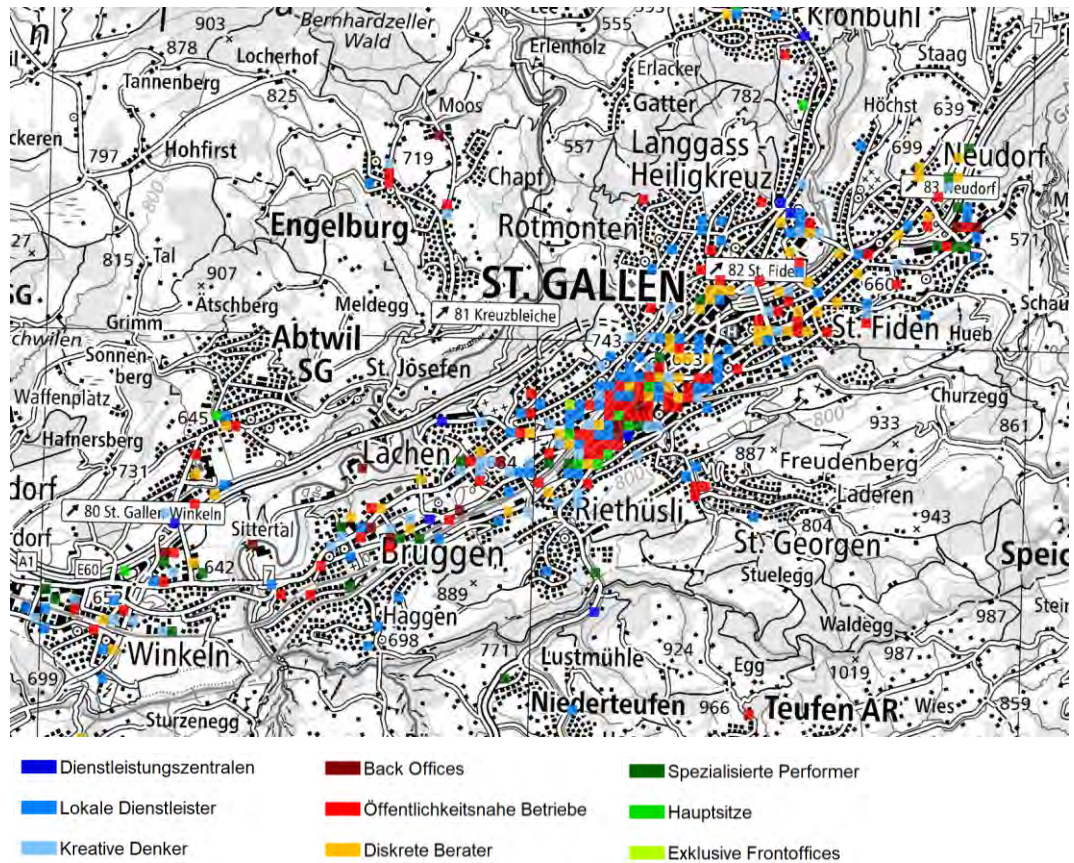
Tabelle 21 Geschäftsflächenbedarf 2023 (m² BGF): Stadt St. Gallen

	Büroflächen	Andere	Total
2. Sektor	68'341	1'489'153	1'557'494
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)	997'457	2'326'470	3'323'928
Verkauf	25'289	306'664	331'953
Gastronomie	7'467	168'001	175'467
Beherbergung	1'412	44'143	45'555
Total	1'065'798	3'815'623	4'881'421

Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

¹³ Methodenbeschrieb und Factsheets zu den einzelnen Nachfragersegmenten
<https://fppe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-buromarkt/>

Abbildung 104 Räumliche Verteilung der Nachfragersegmente Büro 2023

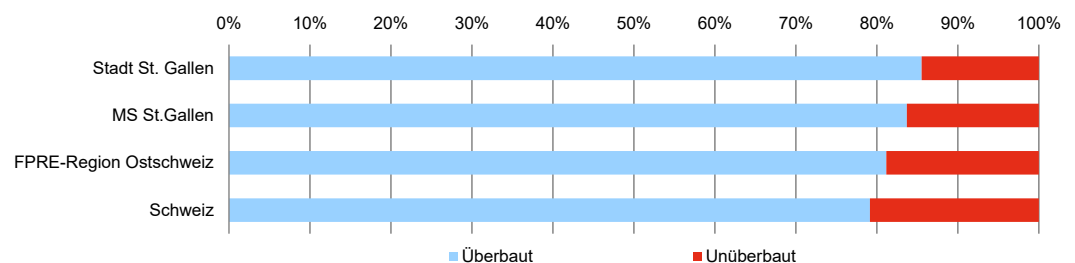


Anmerkung: Die Nachfragersegmente im Büromarkt sind eine Klassifikation der für den Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen der Wertschöpfung, Kundenintensität und Betriebsgrösse. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren 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. Kartengrundlage: swisstopo.

St. Gallen verfügt im Jahr 2022 gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 1'601 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 20%. Davon waren im Jahr 2022 mindestens 14% (Bandbreite: 14% - 21%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 45.9 Hektaren (Bandbreite: 45.9 - 67 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in St. Gallen unter dem der MS-Region St. Gallen (mindestens 16%) und unter dem der FPRE-Region Ostschweiz (mindestens 19%).

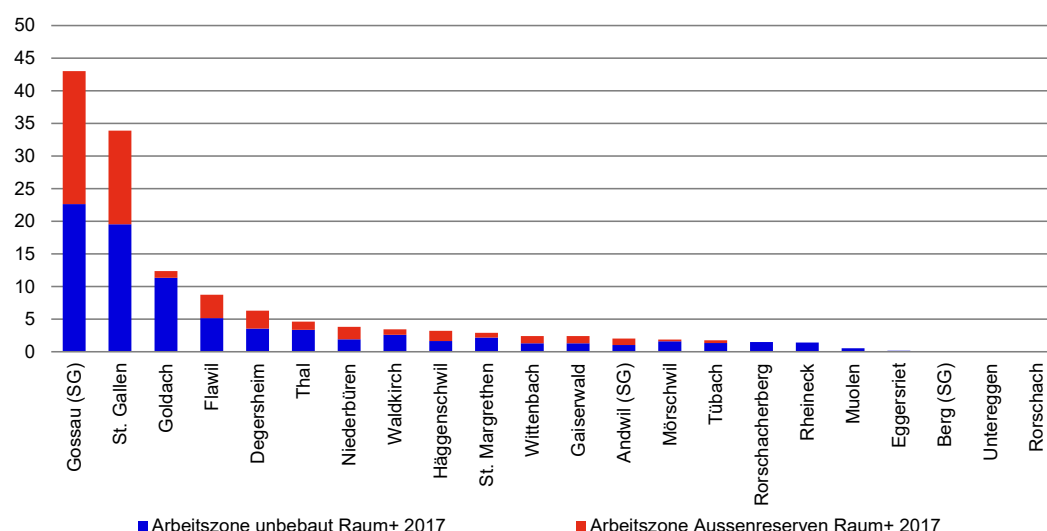
Abbildung 105 Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen 2022



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

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 19.5 Hektare in unbebauten Arbeitszonen sowie rund 14.4 Hektare Aussenreserven handelt. Damit weist die Stadt im Jahr 2017 nach Gossau (SG) die zweitgrössten kommunalen Bauzonenreserven für Arbeitsnutzungen in der MS-Region St. Gallen auf.

Abbildung 106 Flächenkapazität Arbeitszone (ha) 2017: Gemeinden der MS-Region



Quelle: AREG/AWA Kanton St. Gallen. Darstellung Fahrländer Partner.

Bei Gegenüberstellung der in der Stadt St. Gallen zusätzlich notwendigen Geschossflächen bis 2040 von 50.2 Hektaren BGF (vgl. Abschnitt 4.4) gemäss Prospektivmodell mit den vorhandenen Flächenreserven (49.8 ha gemäss Bundesamt für Raumentwicklung) fällt auf, dass die Reserven grundsätzlich ausreichen dürften. Ein Vergleich mit den Zahlen von raum+ ist aber schwierig, da zum einen unklar ist, wie viele Hektaren BGF für Arbeitsnutzungen in den Misch- und Arbeitszonen zur Verfügung stehen, zum anderen stammen die Daten von raum+ aus dem Jahr 2017.

Gemäss Flächenpotenzialanalyse liegt die Fläche der Arbeitszonen (Industrie und Gewerbe) im Kanton St. Gallen im 2025 bei 2'203 Hektaren. Davon sind 473 Hektare Arbeitsplatzpotenziale, welche Bauzonenreserven sind und für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen genutzt werden können. Von diesen Potenzialen gelten gemäss Nutzwertanalyse 271 Hektare (52% der Arbeitsplatzpotenziale) als gut geeignet bzw. marktfähig. Nur 68 Hektare (13% der Arbeitsplatzpotenziale) sind derzeit sofort verfügbar. Die Schnittmenge aus den beiden Anteilen, die Flächen also, die tatsächlich kurzfristig und wirtschaftlich nutzbar sind, umfassen 36 Hektare (7% der Arbeitsplatzpotenziale). Dagegen sind 235 Hektare (45% der Arbeitsplatzpotenziale) zwar marktfähig, sind jedoch aufgrund von Planungs-, Schutz- und Eigentümerinteressen blockiert.

Die Ausschöpfung dieser Potenziale ist für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons St. Gallen zentral, da ohne ihre Aktivierung eine Stagnation bei Erweiterungs- und Ansiedlungsprozessen zu erwarten wäre, wovon potenziell andere Kantone oder gar das Ausland profitieren könnten. Die ständige Aufbereitung von geeigneten Arealen ist daher eine zentrale Aufgabe der Dienststelle Stadtplanung und Basis für eine funktionierende Standortförderung.

4.8 Fazit

- Die Stadt St. Gallen weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS 7'293 Betriebe mit 87'789 Beschäftigten auf. Von den 64'788 vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind 103 (0%) im 1. Sektor, 10'600 (16%) im Industrie- und 54'085 (83%) im Dienstleistungssektor angesiedelt;
- Die Dynamik des Arbeitsmarkts ist in der Stadt St. Gallen zwischen 2014 und 2023 im Vergleich zur landesweiten Entwicklung unterdurchschnittlich ausgefallen. So hat sich die Anzahl VZA in diesem Zeitraum schweizweit um 11.1% erhöht, während das Wachstum in St. Gallen mit 8.6% zu beziffern ist;
- Die Beschäftigungsdichte, definiert als das Verhältnis der Anzahl Erwerbstätiger zur ständigen Wohnbevölkerung, liegt in der Stadt St. Gallen mit rund 112 Beschäftigten pro 100 Einwohnern auf einem überdurchschnittlichen Niveau im Vergleich der «Kernstädte einer mittelgrossen Agglomeration»;
- Für die Jahre 2018 bis 2022 liegt die Gründungsquote in der Stadt St. Gallen bei rund 7.1%. Im Vergleich zur Gesamtschweiz liegt die Gründungsquote damit auf einem leicht tieferen Niveau;
- Gut ein Drittel der Beschäftigten in der Stadt St. Gallen, gemessen in Vollzeitäquivalenten, arbeitet im Jahr 2023 in der Branchengruppe administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste. Weiter fällt ein grosser Anteil der VZA auf die Branchengruppen Unternehmensdienstleistungen und Finanzdienstleistungen aus;

- Zwischen 2012 und 2023 vermochten in allen Vergleichsregionen insbesondere die Branchengruppen administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste sowie Unternehmensdienstleistungen Stellen aufzubauen. In der Stadt St. Gallen haben sich weiter die Branchengruppen Finanzdienstleistungen, Unterhaltung und Gastgewerbe sowie Verkehr, Lagerei und Logistik positiv entwickelt, während allen voran der Verkauf und der Grosshandel Stellen abgebaut haben;
- Der Anteil wissensintensiver Branchen (u.a. IT, Rechts- und Steuerberatung, Forschung und Entwicklung) liegt in der Stadt St. Gallen im Jahr 2023 bei 56.3% und damit leicht höher als dies in der BFS-Gemeindetypologie «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 2012 mit 23.2% leicht unterdurchschnittlich aus;
- Gemäss Prospektivmodell Geschäft 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Stadt St. Gallen mit einem Beschäftigungswachstum von 8'420 VZA auszugehen, was knapp 500 VZA pro Jahr entspricht. Die damit einhergehende Zusatznachfrage im Geschäftsflächenbereich wird bis 2040 mit rund 502'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) beziffert, was rund 29'500 m² BGF pro Jahr entspricht (+10.3%);
- Die durchschnittlichen Gewinnsteuersätze liegen schweizweit im Jahr 2025 bei 14.40%. Gemäss Auswertung der Gewinnsteuersätze der KPMG liegt der Kanton St. Gallen im Jahr 2025 mit einem Steuersatz von 14.29% auf Platz 14 von 26. Hinsichtlich der STAF-Steuerinstrumente schöpft der Kanton St. Gallen die Massnahmen zur Förderung innovativer Tätigkeiten nicht vollständig aus;
- Gemäss Makro-Lagering Wohnen von FPRE ist die Stadt St. Gallen aus Investorensicht aktuell ein exzellenter Standort für die Nutzung Mietwohnungen mit relativem Verbesserungspotential (im Vergleich zu allen anderen Standorten);
- In der UBS Studie zum Wohnattraktivitätsindikator vom Oktober 2024 belegt die Stadt St. Gallen in der Region Bodensee für niedrige, mittlere und auch hohe Haushaltseinkommen und -vermögen den ersten Platz. Die IHK St. Gallen - Appenzell beurteilt die Aussagekraft des Indikators kritisch: Zwar sei der Indikator ein nützliches Orientierungsinstrument und ermöglicht den regionalen Vergleich von Gemeinden, es handelt sich aber nicht um eine allgemein gültige Quantifizierung der Wohnattraktivität. Für politische und wirtschaftliche Entscheidungen ist es zudem unabdingbar, zusätzlich Daten und Analysen zu berücksichtigen;
- Im kantonalen Standortqualitätsranking, welches von der Credit Suisse 2023 zum letzten Mal erhoben wurde, liegt der Kanton St. Gallen auf dem 16. Platz. In St. Gallen fällt die Steuerbelastung, sowohl für natürliche als auch für juristische Personen, leicht tiefer aus als im landesweiten Durchschnitt, während der Kanton bei der Verfügbarkeit von Hochqualifizierten leicht unterdurchschnittlich abschneidet;
- Der kantonale Wettbewerbsindikator 2025 der UBS verortet St. Gallen auf Platz 11, was eine Verbesserung von 2 Rängen im Vergleich zu 2023 entspricht. Damit weist der Kanton nach wie vor solide Wachstumsaussichten auf;
- Eine Fläche von knapp 50 Hektaren Bauzonen für Arbeitsnutzungen ist unbebaut (ca. 14%). Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in der Stadt St. Gallen unter dem der MS-Region St. Gallen (ca. 16%) und unter dem der FPRE-Region Ostschweiz (ca. 19%);
- Bei einem Vergleich der zukünftig notwendigen Geschossflächen gemäss Prospektivmodell (rund 50 ha) mit den vorhandenen Flächenreserven (knapp 50 ha) fällt auf, dass die Reserven auf kantonaler Ebene bis ins Jahr 2040 ausreichen könnten. Dies gilt allerdings nur, sofern sämtliche Flächenreserven tatsächlich verfügbar sind. Die Flächenpotenzialanalyse zeigt für den Kanton St. Gallen, dass der Anteil an tatsächlich kurzfristig und wirtschaftlich nutzbaren Flächen deutlich geringer ist als die Flächenreserve.

Impressum

Projekt

22550.5

Auftraggeber

Hauseigentümer-Verband Stadt St. Gallen

Poststrasse 10

Postfach 847

9001 St. Gallen

Kontakt

Robert Stadler

Ersteller

Fahrländer Partner

Raumentwicklung AG

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

+41 44 466 70 00

info@fpre.ch

www.fpre.ch

Fabrikstrasse 20A

3012 Bern

+41 31 348 70 00

bern@fpre.ch

www.fpre.ch

Projektleitung

Lorin Sidler

Bearbeitung

Mattia Farei-Campagna

Lorin Sidler

Zeitraum

September 2025 – Januar 2026