



Wohnen in der Stadt St.Gallen

Inhalt

Interessantes über den St.Galler Wohnungsmarkt in Kürze	1
1 Grundlegendes zum Thema "Wohnen"	2
2 St.Gallen im interstädtischen Vergleich	3
Das Angebot – Starke Zunahme der Wohnfläche und grössere Wohnungen	3
Die Nachfrage – Zurückgehende Bevölkerung und steigende Ansprüche an die Wohnungsgrösse	9
Das Marktergebnis – Überwiegend angespannte Situation auf den städtischen Wohnungsmärkten	11
3 St.Gallen im intrastädtischen Vergleich	18
Das Angebot – Differenzierter Wohnungsbestand und heterogene Entwicklung in den Quartieren	18
Die Nachfrage – Starker Bevölkerungsrückgang, nur wenige Quartiere gewinnen	23
Das Marktergebnis – Deutliche Mietpreisunterschiede bei grossen Wohnungen	26
4 Ein Blick über die Stadtgrenzen – der Agglomerationsgürtel	30
5 Anhang	33

Impressum

Unter dem Titel „Stadtstatistik aktuell“ publiziert die Fachstelle für Statistik des Kantons St.Gallen im Auftrag der Stadt St.Gallen in loser Reihenfolge Berichte mit vertieften statistischen Informationen. Dabei handelt es sich um Ergebnisse aus statistischen Erhebungen oder statistische Analysen von Datenmaterial der öffentlichen Statistik zu aktuellen Fragestellungen, erarbeitet auf der Basis der berufsethischen Grundsätze der Charta der öffentlichen Statistik der Schweiz.

Die Publikation erfolgt elektronisch auf der Website der Stadt St.Gallen: www.statistik.stadt.sg.ch
 Laser-Farbausdrucke können zum Preis von CHF 15,00 pro Exemplar bestellt werden unter Telefon +41 (0)71 224 57 79.

Autor der vorliegenden Nummer: Lutz Benson

Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen
 Volkswirtschaftsdepartement
 Davidstr. 35
 CH-9001 St.Gallen

E-Mail: statistik@sg.ch
 Telefon: 071 229 77 77
 Telefax: 071 229 39 88

Interessantes über den St.Galler Wohnungsmarkt in Kürze

Wussten Sie schon,

...dass St.Gallen im Interstädtischen Vergleich ...

- ...mit 1'650 Franken pro Kopf und Jahr zwischen 1994 und 2004 ein mittleres Niveau an Wohnbauinvestitionen verzeichnet?
- ...mit 64% einen ähnlich hohen Anteil an Wohnbauinvestitionen wie Zürich aufweist, der in den reinen Wohnungsneubau geflossen ist?
- ...über den höchsten Anteil an grossen Wohnungen verfügt, diese Spitzenposition aber an Winterthur zu verlieren droht?
- ...seinen Bewohnerinnen und Bewohnern mit 44 m² sehr viel Wohnraum zur Verfügung stellt und nur von Luzern übertroffen wird?
- ...mit 12,15 Franken pro Quadratmeter ein äusserst niedriges Mietniveau aufweist?
- ...vor allem günstige grosse Wohnungen mit drei und mehr Zimmern bietet?
- ...den höchsten Leerstand bei kleinen Wohnungen, aber einen geringen Leerstand bei grossen Wohnungen verzeichnet?
- ...bei den Ein-Zimmerwohnungen real den stärksten Mietpreissrückgang verzeichnet?

... dass sich im intrastädtischen St.Galler Vergleich...

- ...der Westen und der Osten hinsichtlich Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik deutlich von den anderen Quartieren abheben?
- ...mit Winkeln nur ein Quartier über die letzten zwei Jahrzehnte hinweg dem gesamtstädtischen Bevölkerungsrückgang kontinuierlich entziehen konnte?
- ...Rotmonten einerseits als die Wohngegend mit den grössten Wohnungen, der meisten Wohnfläche pro Kopf und dem grössten Anteil an Wohneigentum entpuppt, die Miete für Ein-Zimmerwohnungen dort aber unter dem städtischen Durchschnitt liegt?
- ...bereits 45% der städtischen Haushalte als Einpersonen-Haushalte identifizieren lassen, diese aber in der Innenstadt sogar 65% aller Haushalte stellen?
- ...in Winkeln und Bruggen dafür die deutlich höchsten Anteile an Familien-Haushalten finden lassen?
- ...Neudorf als das Quartier herausstellt, wo seit 1946 die kontinuierlichste Neubautätigkeit zu verzeichnen ist?

... dass in den Gemeinden des Agglomerationsgürtels um St.Gallen ...

- ...während der Jahre 1994 bis 2004 bis zum 16-fachen des St.Gallers Wert an Wohnungsbauinvestitionen pro Kopf getätigt wurde?
- ...zwischen 1994 und 2004 4'300 neue Wohnungen gebaut wurden?
- ...sehr viele grosse Wohnungen entstanden sind?

1 Grundlegendes zum Thema "Wohnen"

Wohnen ist ein Thema, das jeden Menschen betrifft. Die Wohnung ist neben Nahrung und Kleidung den menschlichen Grundbedürfnissen zuzurechnen. Die hohe Bedeutung dieses Grundbedürfnisses spiegelt sich auch darin wider, dass es sogar verfassungsmässig verankert ist. In Artikel 41 der Schweizerischen Bundesverfassung ist als eines der Sozialziele festgehalten: "Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können."

Angebot und Nachfrage sehr unflexibel

Ungeachtet des staatlichen Auftrags ist in Marktwirtschaften – so auch in der Schweiz – die Befriedigung dieses Bedürfnisses in erster Linie dem Markt überlassen. Allerdings ist der Wohnungsmarkt durch einige besondere Merkmale gekennzeichnet und er unterscheidet sich deutlich von Märkten für Konsumgüter. So bringt es das Gut "Wohnung" mit sich, dass sowohl das Angebot als auch die Nachfrage sehr unflexibel sind. Überkapazitäten verschwinden einerseits nicht einfach vom Markt, auf der anderen Seite lassen sich Engpässe wegen der langwierigen Planungs- und Bauphasen nicht von heute auf morgen beseitigen. Den nachfragenden Menschen dient die Wohnung einerseits zur Befriedigung eines elementaren Grundbedürfnisses, andererseits werden es sich die meisten sehr genau überlegen, eine einmal bezogene Wohnung wieder zu verlassen, da das Zügeln mit einem hohen Aufwand verbunden ist.

Der Staat als wichtiger Akteur

Aufgrund dieser Eigenschaften ist der Wohnungsmarkt traditionell Gegenstand vielfältiger Eingriffe und Regulierungen von staatlicher Seite. Diese reichen von Einschränkungen der Vertragsfreiheit wie die Vorgabe bestimmter Kündigungsfristen über Wohnbauförderung und Wohnungssubventionen bis hin zur Mietpreisbindung. Dem Grundsatz nach sind die Eingriffsmöglichkeiten und -pflichten des Staates in den Artikeln 108 und 109 ebenfalls in der Bundesverfassung fixiert.

Vor dem geschilderten Hintergrund lässt sich der Wohnungsmarkt auch mit einem grossen Tanker vergleichen, der ruhevoll in eine einmal eingeschlagene Richtung läuft und nur sehr träge auf Richtungsänderungen reagiert. Eine solide Informationsbasis darüber, in welche Richtung er läuft, ist daher unabdingbar. Ziel der vorliegenden Publikation ist es, diese Informationsbasis für die Stadt St.Gallen zu erweitern und den Handelnden – seien

es Einwohnerinnen und Einwohner, Unternehmen oder staatliche Akteure – eine verlässliche Entscheidungsgrundlage zu bieten.

Dies geschieht auf dreierlei Weise. In einem *interstädtischen* Vergleich wird die Situation in St.Gallen der Situation in den neun anderen bevölkerungsreichsten Städten der Schweiz gegenübergestellt. Dies ermöglicht es einzuschätzen, ob das, was für den St.Galler Wohnungsmarkt beobachtet werden kann, eine Sonderentwicklung darstellt und möglicherweise einen Handlungsbedarf aufzeigt oder ob sich dahinter allgemeine Entwicklungen verbergen, von denen andere Städte ähnlich betroffen sind. In einem zweiten Schritt soll noch mehr in die Tiefe gegangen und analysiert werden, ob es *innerhalb der Stadt St.Gallen* lokale Unterschiede und Disparitäten gibt. Hierzu werden in einem *intrastädtischen* Vergleich wichtige Kennziffern des Wohnungsmarktes auf Ebene der 14 St.Galler Quartiergruppen dargestellt. Abschliessend wird mit einem Blick auf die Entwicklungen in den *Gemeinden des Agglomerationsgürtels* der räumliche Kontext des St.Galler Wohnungsmarkts beleuchtet.

Marktmodell als Ausgangspunkt

Vom Aufbau her soll bei den beiden ersten Analyseschritten einem einfachen Marktmodell gefolgt werden, indem zunächst ein Blick auf die Situation der Angebotsseite erfolgt, anschliessend das Geschehen auf der Nachfrageseite betrachtet wird, um in einem letzten Schritt zu beantworten, zu welchen Marktergebnissen das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt führt. Wesentliche Charakteristika der Angebotsseite sind hierbei der Wohnungsbestand und alles, was ihn verändert, auf der Nachfrageseite der Bevölkerungsbestand, die Vorlieben der Bevölkerung und wie sich beides im Laufe der Zeit entwickelt. Zentrale Merkmale des Marktergebnisses sind die Miete, die Frage nach möglichen Angebots- oder Nachfrageüberhängen und wie sich diese auf die Höhe der Mietpreise auswirken.

Zielsetzung war es, die genannten Aspekte anhand der verfügbaren Daten möglichst gut auszu-leuchten. An Datenquellen standen hierbei zum einen die sehr detaillierten Angaben der Gebäude- und Wohnungszählungen zur Verfügung, die im Rahmen der Eidgenössischen Volkszählungen im Zehn-Jahres-Rhythmus durchgeführt werden und deren aktuellsten Daten sich auf das Jahr 2000 beziehen. Zum anderen wurde auf die Ergebnisse der Eidgenössischen Bau- und Wohnbaustatistik zurückgegriffen, die im jährlichen Rhythmus die öffentliche und private Bautätigkeit erfasst.

2 St.Gallen im interstädtischen Vergleich

Im interstädtischen Vergleich werden die Situation und die Entwicklung in St.Gallen den Verhältnissen in den anderen neun bevölkerungsreichsten Städten der Schweiz gegenübergestellt. Im Einzelnen sind dies Basel, Bern, Biel, Genf, Lausanne, Luzern, Thun, Winterthur und Zürich, die zusammen mit St.Gallen etwa 0,6 Mio. Wohnungen und 1,3 Mio. Einwohner, also knapp 20% der Schweizer Bevölkerung auf sich vereinigen. T_1 gibt Auskunft über den Bevölkerungs- und Wohnungsbestand dieser Städte im Jahre 2000.

Ganz offensichtlich handelt es sich bei diesen Städten schon rein quantitativ betrachtet um keine homogene Gruppe, was bei den nachfolgenden Betrachtungen stets bedacht werden muss. Die grösste Stadt Zürich verfügt z.B. über neunmal so viele Einwohner und zehnmal so viele Wohnungen wie die kleinste Stadt Thun.

Diese Unterschiede werden es in der Folge nötig machen, nicht nur absolute Zahlen zu betrachten, sondern eine Normierung mancher Kennziffern an

(T_1) Bevölkerung und Wohnungen 2000

	Bevölkerung	Dauernd bewohnte Wohnungen
Zürich	363'273	181'801
Genf	177'964	85'330
Basel	166'558	84'675
Bern	128'634	65'538
Lausanne	124'914	61'056
Winterthur	90'483	40'747
St.Gallen	72'626	34'216
Luzern	59'496	29'688
Biel	48'655	23'367
Thun	40'377	18'153
Total	1'272'980	624'571

Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidg. Volkszählung 2000

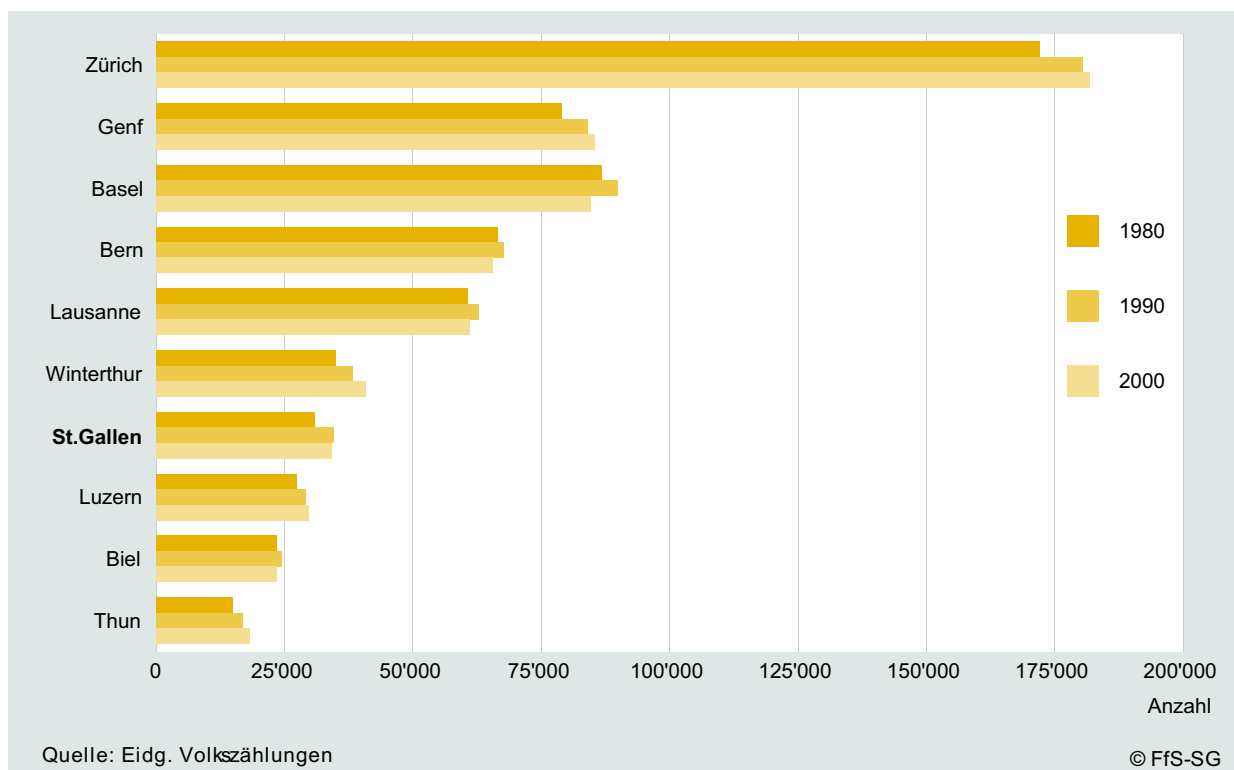
der Bevölkerungszahl oder am Gesamtwohnungsbestand vorzunehmen, so dass "pro Kopf"-Werte oder Anteile am Gesamtbestand resultieren, die eine Vergleichbarkeit gewährleisten.

2.1 Das Angebot – Starke Zunahme der Wohnfläche und grössere Wohnungen

Warum der Wohnungsmarkt und sein Angebot berechtigterweise als ein Bestandsmarkt einzuordnen sind, zeigt G_1 in eindrücklicher Weise. Zwar hat sich die Anzahl der Wohnungen in mancher der zehn Städte zwischen 1980 und 2000 deutlich

erhöht – so z.B. in Zürich. Diese Zugewinne stellen in Relation zum Ausgangsbestand an Wohnungen aber einen kleinen Prozentsatz dar, der im Total der zehn Städte zwischen 1980 und 2000 unter der 5%-Marke liegt.

(G_1) Bestand dauernd bewohnter Wohnungen 1980, 1990 und 2000



Entscheidend für die Angebotssituation auf den städtischen Wohnungsmärkten ist also in erster Linie nicht das, was sich an reiner Neubautätigkeit abspielt, sondern das, was über viele Jahrzehnte gewachsen ist und schon lange besteht.

Darüber hinaus offenbaren die Daten zur Veränderung des Wohnungsbestands, dass es in den zehn Städten keinen eindeutigen Aufwärtstrend gab. Nur in fünf Städten ist der Bestand an dauernd bewohnten Wohnungen in den zwei Zehnjahreszeiträumen jeweils gestiegen, während in den anderen fünf Städten auf einen Anstieg in den 80er Jahren ein Rückgang in den 90er Jahren folgte. Zu letzterer Gruppe gehört auch die Stadt St.Gallen.

Wohnbauinvestitionen liegen in St.Gallen auf mittlerem Niveau.

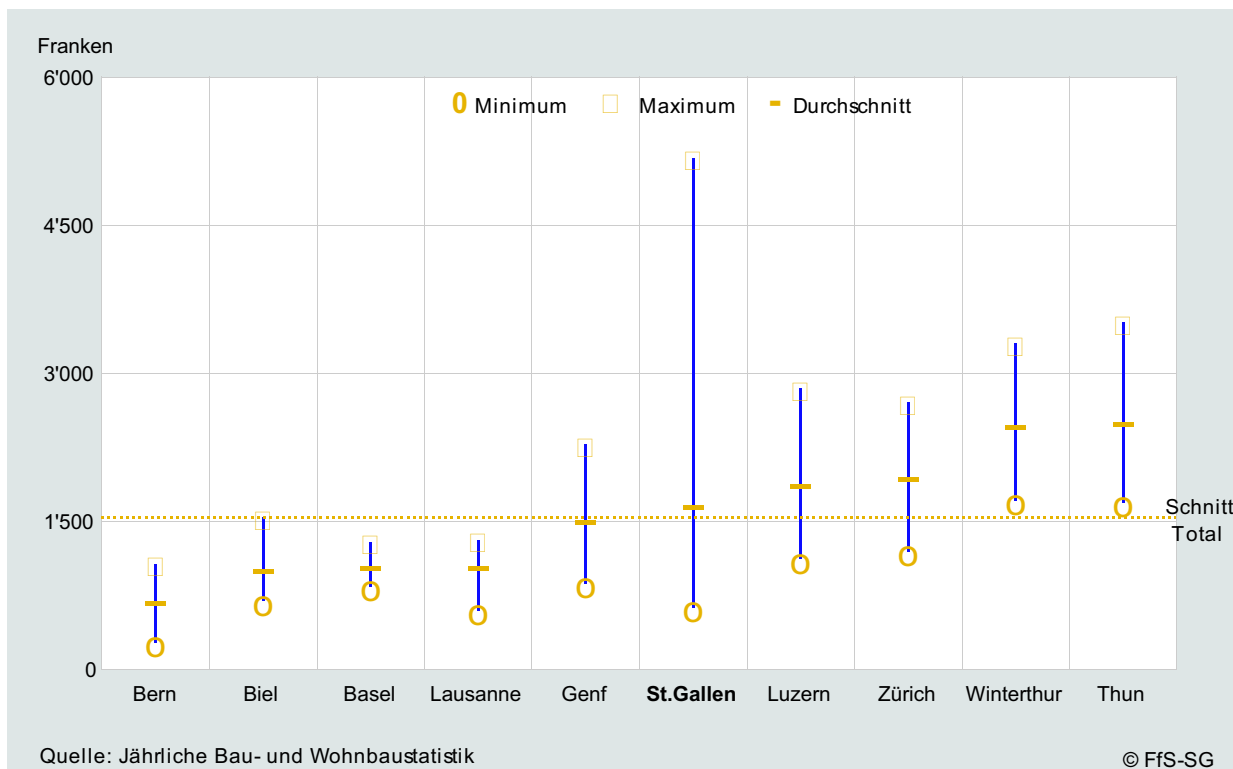
Eine der zentralen Grössen, die die Entwicklungen und Veränderungen auf der Angebotsseite widerspiegelt, sind die Wohnbauinvestitionen. Sie stehen in direktem Zusammenhang sowohl mit Erhalt und Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands als auch dem Neubau von Wohnungen. Um zu einem sinnvollen interstädtischen Vergleich zu kommen, werden die Investitionen an dieser Stelle auf die Wohnbevölkerung der Städte bezogen.

Dabei fällt auf, dass die Wohnbauinvestitionen pro Person in den 10 Städten im Zeitraum 1994 bis

2004 zum Teil sehr grosse jährliche Schwankungen aufweisen (vgl. G_2). Vor allem bei den kleineren Städten besteht die Gefahr, dass die Werte stark durch einzelne Grossprojekte beeinflusst sind. Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass es mit Thun und Winterthur zwei Städte gibt, wo sich in diesem Zeitraum eine besonders rege Bautätigkeit entfaltete. St.Gallen liegt im Durchschnitt der Beobachtungsperiode nahe am Gesamtschnitt der 10 Städte und auf einem ähnlichen mittleren Niveau wie Zürich, Luzern und Genf. In eine dritte Kategorie fallen Bern, Biel, Basel und Lausanne mit vergleichsweise geringer Bautätigkeit pro Bewohnerin und Bewohner.

Auffällig an den Werten von St.Gallen ist die deutlich grösste Schwankungsbreite unter den 10 Städten mit einem Ausreisser nach oben für das Jahr 2001. Über 5'000 Franken wurden in diesem Jahr pro St.Galler Einwohnerin und Einwohner in den Wohnbau investiert. Hier zeigt sich die bereits erwähnte Beeinflussung durch einzelne Grossprojekte besonders deutlich, denn diese Zahl ist allem voran der Überbauung Achslen mit über 250 Wohnungen geschuldet. Die Werte St.Gallens in den anderen Jahren bewegen sich sonst durchgängig in einer wesentlich kleineren Spannbreite, die von 640 bis 1'770 Franken reicht.

(G_2) Jährliche Wohnbauinvestitionen pro Kopf im Zeitraum 1994 bis 2004 (in Franken)



Grundsätzlich ist bei der Interpretation der Wohnbauinvestitionen nochmals zu betonen, dass diese nicht alleine mit Neubautätigkeit gleichgesetzt werden können. Wohnbauinvestitionen können auch in Umbaumassnahmen, Erweiterungen oder Renovationen fliessen und damit zur Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands beitragen. Grössenmässig können diese Investitionen je nach Jahr durchaus das Niveau der Investitionen in Neubauten erreichen oder diese sogar übertreffen. Auch Abbruchkosten werden unter Wohnbauinvestitionen gefasst, sind quantitativ betrachtet aber eine eher unbedeutende Kategorie.

Die meisten Franken fliessen in den reinen Neubau

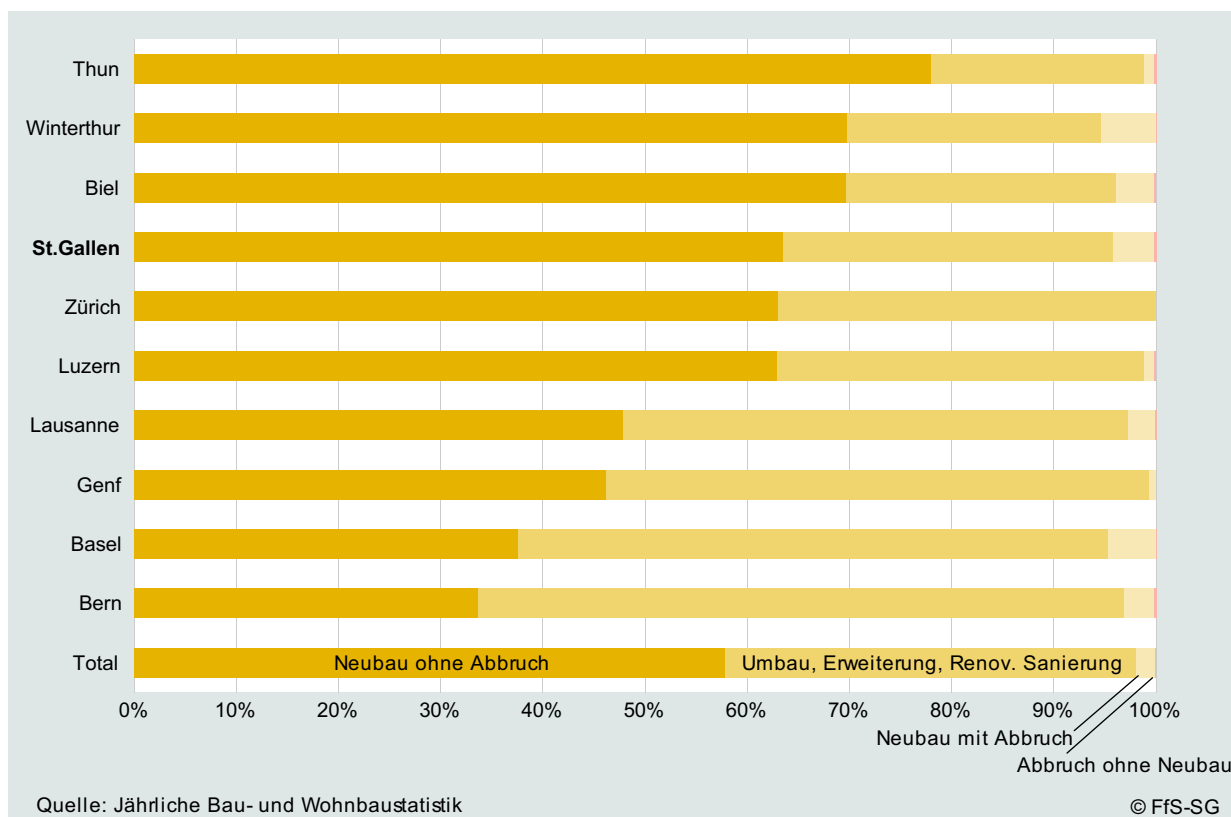
G_3 gibt detailliert darüber Auskunft, wie sich die Wohnbauinvestitionen in den zehn Städten während des Zeitraums 1994-2004 auf die verschiedenen Investitionsarten verteilt haben.

Hierbei offenbaren sich grosse Unterschiede hinsichtlich der Art des Investitionsgeschehens und es ergibt sich ein differenziertes Bild. Während im Schnitt der zehn Städte 58% der Investitionen in den Neubau (ohne Abbruch) flossen, erreichte Thun mit

deutlichem Vorsprung einen Wert von 78%, wohingegen in Bern nur jeder dritte Franken dem reinen Neubau zugute kam. Gemeinsam mit Lausanne, Genf und Basel bildet Bern eine klar abgrenzbare Gruppe von Städten, in denen während der Jahre 1994-2004 deutlich mehr in die Qualitätsverbesserung des Bestands investiert wurde als in Wohnungsneubau. Bei den anderen sechs Städten, zu denen auch St.Gallen gehört, verhält es sich ebenso eindeutig umgekehrt. Hervorzuheben ist ausserdem, dass nur vier von zehn Städten bei der Kategorie "Neubau mit Abbruch" einen Anteil von mehr als 3% aufweisen. St.Gallen weist hier einen vergleichsweise hohen Anteil von 4% auf.

Nimmt man die Aussagen von G_2 und G_3 zusammen, so lässt sich folgern, dass in den Städten Basel, Bern, Lausanne und Genf die Investitionen pro Kopf vor allem deswegen vergleichsweise tief waren, weil es in diesen Städten wenig Neubautätigkeit gab. Die Städte Thun und Winterthur verzeichnen hingegen vor allem deswegen eine so rege Investitionstätigkeit, weil dort während der zehn Jahre viele Wohnungen neu gebaut wurden.

(G_3) Wohnbauinvestitionen zwischen 1994-2004 nach Art der Arbeiten (Anteil am Gesamtvolumen)



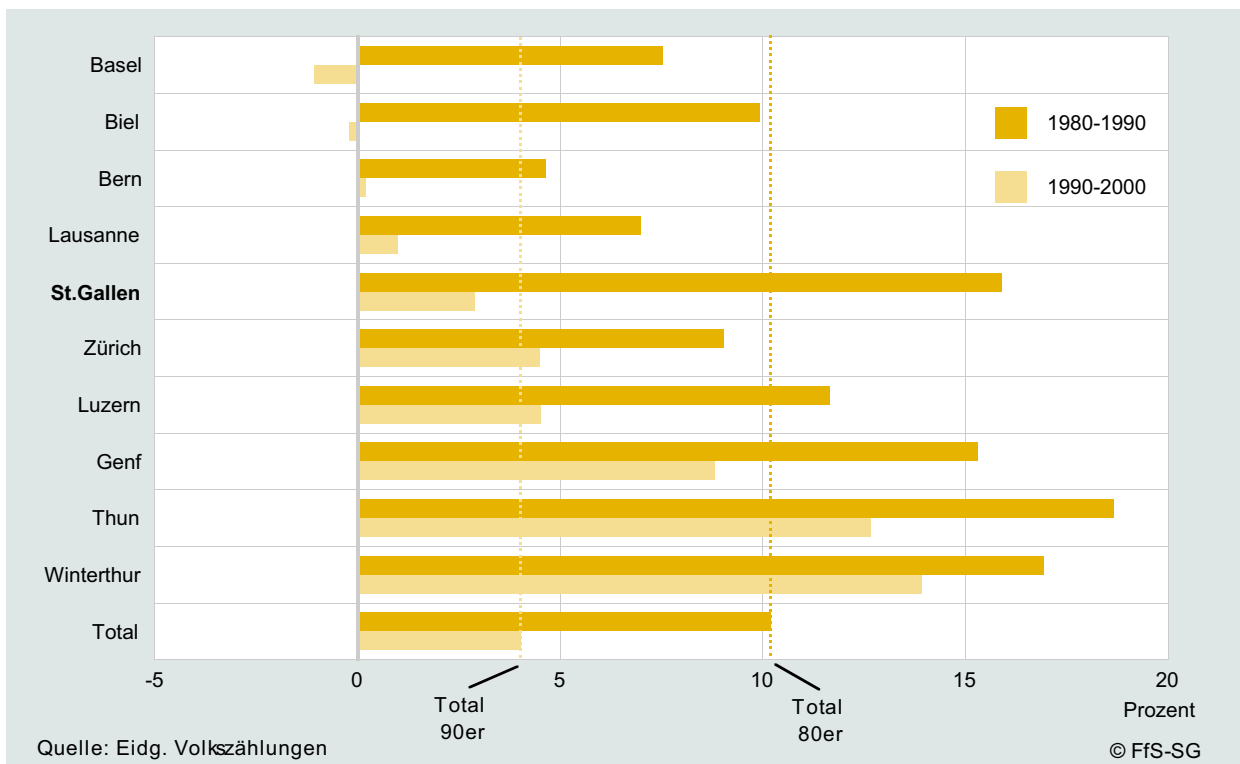
Wohnflächen-Boom In den 80ern, gebremste Entwicklung in den 90ern

Noch etwas weiter in Richtung Wohnungsneubau geht der Blick, wenn die Entwicklung der Wohnfläche betrachtet wird. G_4 verdeutlicht, dass die 80er Jahre in allen Städten durch eine starke Zunahme der insgesamt auf Stadtgebiet zur Verfügung stehenden Wohnfläche geprägt waren. Diese Zunahme liess aber in den 90er Jahren ausnahmslos deutlich nach. Wiederum stechen Winterthur und Thun klar hervor, da sie sowohl in den 80er als auch in den 90er Jahren eine zweistellige Zunahme der Wohnfläche verzeichnen konnten, mit etwas Abstand gefolgt von Genf. Am unteren Ende fallen Basel und Biel auf, wo es zwischen 1990 und 2000 zu einem für städtische Wohnungsmärkte eher ungewöhnlichen Ereignis kam: die Wohnfläche nahm in diesen beiden Städten sogar ab.

Mit Basel, Bern, Biel und Lausanne einerseits sowie Thun und Winterthur andererseits befinden sich also erwartungsgemäss wiederum Städte am unteren bzw. oberen Ende der Skala, die auch schon bezüglich der Investitionen pro Kopf oder dem Anteil der Neubautätigkeit dort vorzufinden waren. Einzig Genf schert aus diesem gleichgerichteten Muster aus.

In St.Gallen verlief die Flächenentwicklung in den 80er Jahren sehr dynamisch und lag nahe bei den Spitzenreitern Winterthur und Thun. Diese überdurchschnittliche Entwicklung St.Gallens setzte sich in den 90er Jahre nicht fort, vielmehr fiel die Zunahme mit +2,9% um 13 Prozentpunkte niedriger aus als in den 80er Jahren. Einen ähnlich hohen Bruch hatte mit einem Minus von 10,1 Prozentpunkten sonst nur noch Biel zu verzeichnen.

(G_4) Veränderung der Wohnfläche zwischen 1980, 1990 und 2000



St.Gallen hat die grössten Wohnungen...

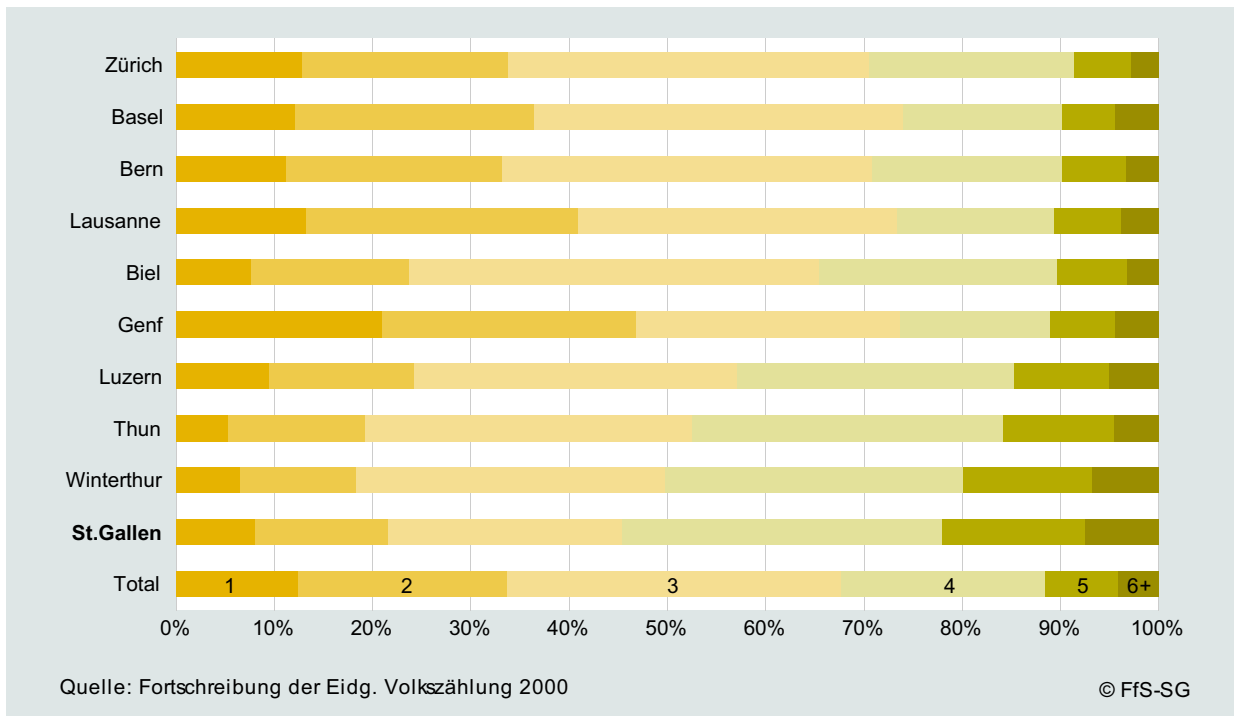
Nach den vorangegangenen übergreifenden Aussagen zu den Wohnbauinvestitionen sowie dem Wohnungsbestand und seiner Entwicklung wird nun mit der Zimmerzahl der Wohnungen die Struktur näher unter die Lupe genommen. Hier offenbart G_5 grosse Unterschiede zwischen den Städten.

Hinsichtlich der kleinen Wohnungen fallen Genf und Lausanne auf, wo 47% bzw. 41% der Wohnungen nur über ein oder zwei Zimmer verfügen. Mit einigem Abstand folgt eine Dreiergruppe, bestehend aus Zürich, Basel und Bern, während die ver-

bleibenden fünf Städte – darunter auch St.Gallen – wiederum mit einigem Abstand die Gruppe mit dem geringsten Anteil kleiner Wohnungen bilden.

Auf der anderen Seite des Grössenspektrums fällt auf, dass in St.Gallen ein vergleichsweise hoher Anteil von 22% auf Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern entfällt. Dieser Wert liegt mindestens doppelt so hoch wie in 6 der anderen 9 Städte. Nur in Winterthur stehen der Bevölkerung in ähnlichem Umfang solch grosse Wohnungen zur Verfügung.

(G_5) Dauernd bewohnte Wohnungen nach Zimmerzahl 2004 (Anteile am Gesamtbestand)



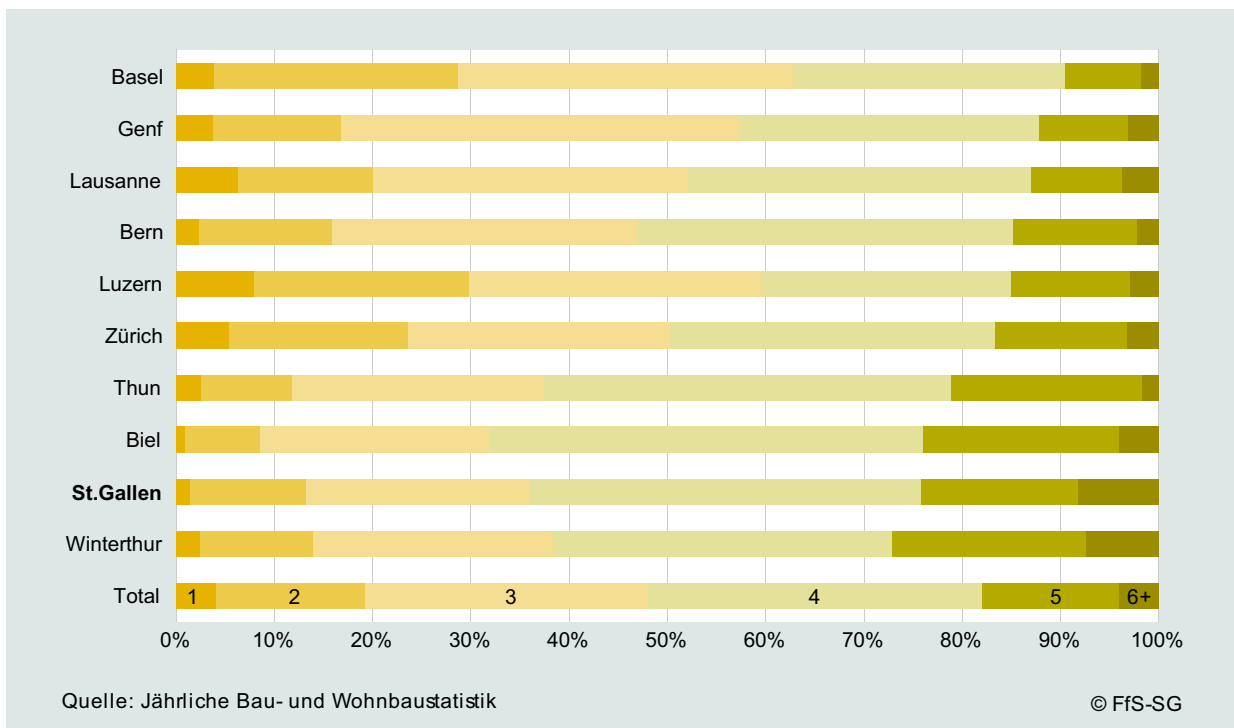
...aber andere Städte holen auf

Betrachtet man jedoch, wie sich die Verteilung nach Zimmerzahl bei den zwischen 1994 und 2004 neu gebauten Wohnungen präsentiert (G_6), so fällt ein genereller Trend zu grösseren Wohnungen auf.

Hinsichtlich der Neubautätigkeit von grossen Wohnungen verliert St.Gallen seinen Spitzenplatz

an Winterthur, bei den Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen ist die Bautätigkeit in Luzern und Basel ausgesprochen rege. Abgesehen vom Trend zu grösseren Wohnungen zeigt ein Vergleich mit den Ergebnissen vorangegangener Volkszählungen, dass die geschilderten interstädtischen Unterschiede bezüglich der Grössenstruktur erstaunlich stabil sind und Jahrzehnte überdauern können.

(G_6) Zwischen 1994 und 2004 entstandene Wohnungen nach Zimmerzahl



Starker Trend zu grösseren Wohnungen beim Neubau

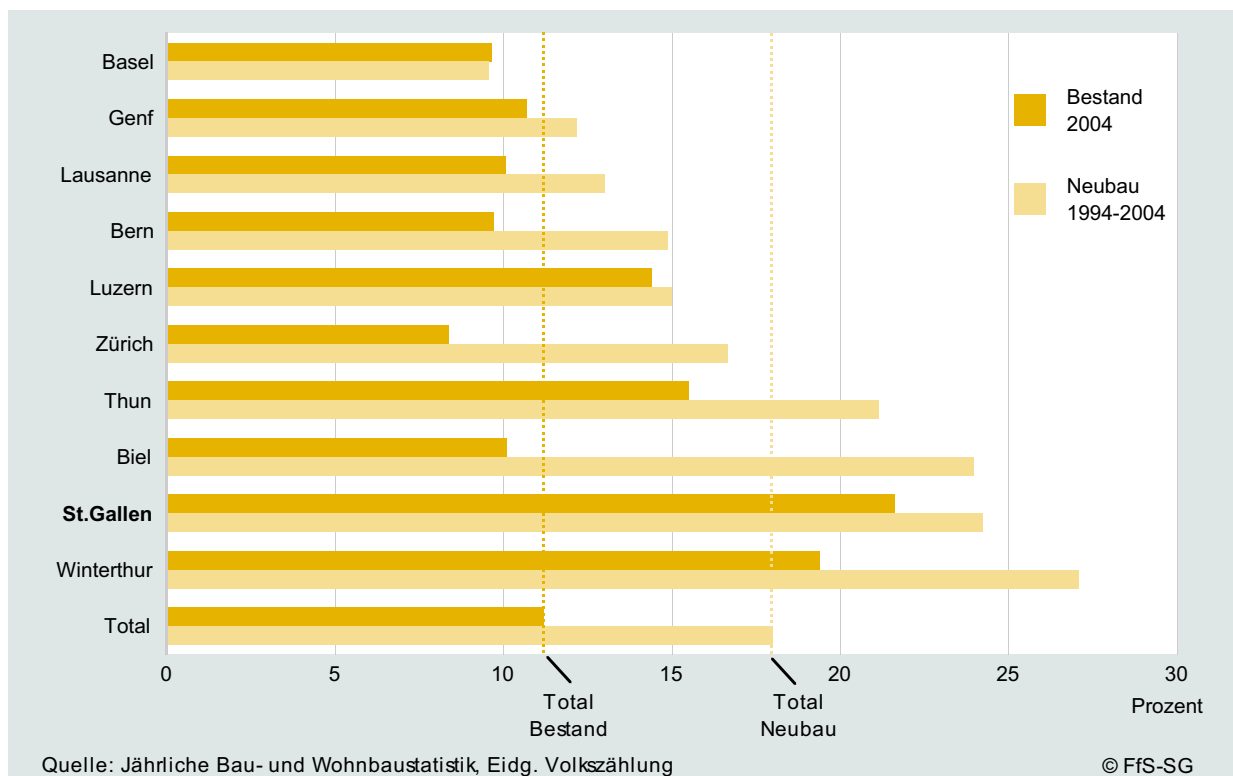
Werden die Anteile der grossen Wohnungen am Wohnungsbestand und an den neu gebauten Wohnungen wie in G_7 einander gegenübergestellt, wird der Trend zu grösseren Wohnungen noch deutlicher sichtbar. Mit Ausnahme von Basel und Lausanne wurden in allen anderen Städten mehr Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern gebaut als es ihrem Anteil im Wohnungsbestand des Jahres 2004 entspricht. Im Total der 10 Städte liegt der Anteil der grossen Wohnungen an den Neubauten bei 18% gegenüber 11% im Wohnungsbestand des Jahres 2004. Grosse Unterschiede zwischen den beiden Werten, wie sie für Zürich, Winterthur und Biel zu erkennen sind, deuten darauf hin, dass sich in den betreffenden Städten der "Tanker" Wohnungsmarkt von seiner Struktur her langsam in Richtung grösserer Wohnungen bewegen wird.

Mit Blick auf St.Gallen ist noch hervorzuheben, dass der hohe Anteil grosser Wohnungen augenscheinlich nicht alleine Ausdruck vergangener Bau-perioden ist, sondern durch die aktuelle Bauaktivität

noch leicht verstärkt wird. Die Diskrepanz zwischen Bestand und Neubau von grossen Wohnungen ist aber weniger ausgeprägt als in anderen Städten. Vor diesem Hintergrund lässt sich die These aufstellen, dass in St.Gallen die Entwicklung hin zu grösseren Wohnungen schon sehr weit fortgeschritten ist und sich nun auf hohem Niveau stabilisiert, während sich andere Städte noch in einem Aufholprozess befinden.

Was der Auslöser der geschilderten Entwicklungen ist, lässt sich an dieser Stelle nur vermuten und auf solider Basis erst nach Abgleich mit den Ergebnissen der Nachfrageseite beantworten. Hingewiesen werden muss aber auch auf eine mögliche Kehrseite der Entwicklung, die in einem möglichen Unterangebot für bestimmte Bevölkerungsgruppen mit Nachfrage nach kleinen Wohnungen (Studierende, ärmere Bevölkerungsschichten) bestehen kann. So ist St.Gallen z.B. unter den quantitativ bedeutenderen Hochschulstandorten die Stadt mit der deutlich geringsten Bauaktivität im Bereich der kleinen Wohnungen.

(G_7) Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern am Bestand 2004 und am Neubau 1994-2004



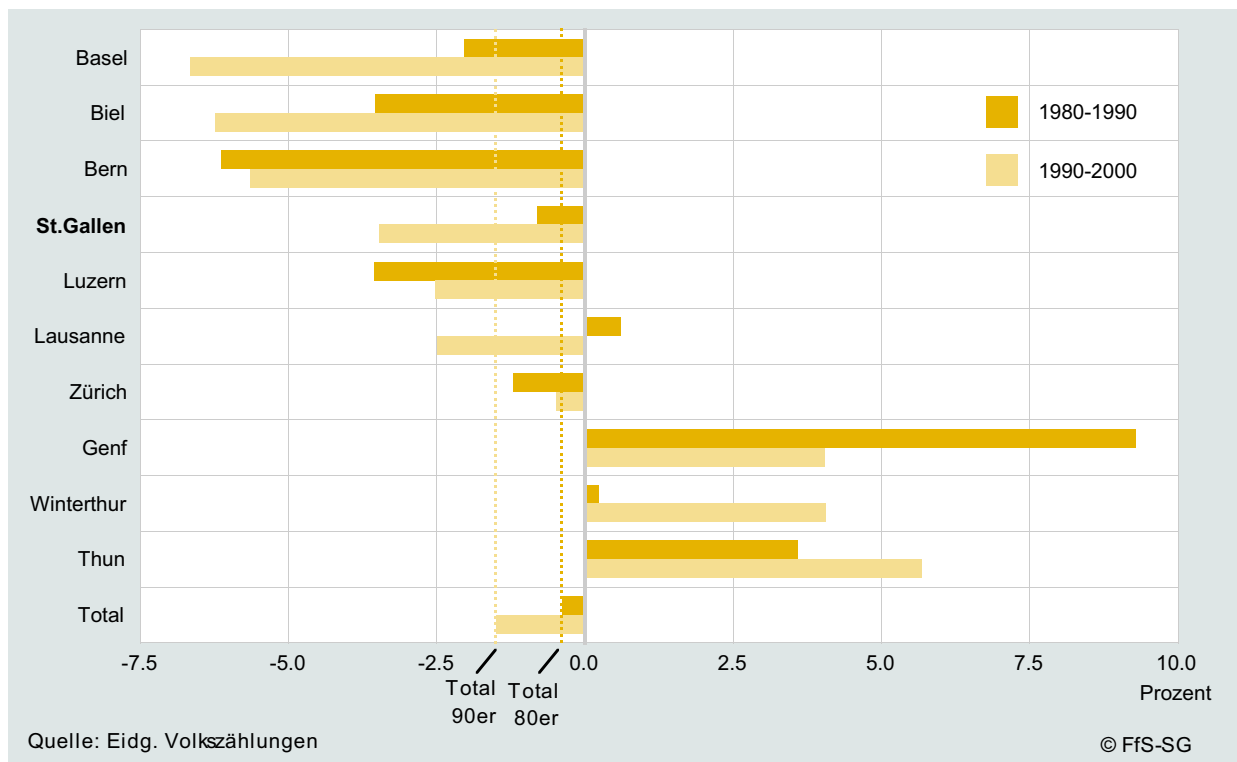
2.2 Die Nachfrage – Zurückgehende Bevölkerung und steigende Ansprüche an die Wohnungsgrösse

Zentrales Element auf der Nachfrageseite ist der Bevölkerungsbestand und seine Entwicklung. Hierzu veranschaulicht G_8, dass das lokale Nachfragepotenzial im Zeitraum 1980 bis 2000 rein quantitativ betrachtet in fast allen Städten deutlich zurückgegangen ist. Breite gesellschaftliche Prozesse wie eine anhaltende Tendenz zur Suburbanisierung dürften hierbei eine nicht unbedeutende Rolle gespielt haben.

Genf, Winterthur und Thun scheinen hingegen ausgesprochene Sonderentwicklungen vollzogen

zu haben und konnten in den beiden Jahrzehnten entgegen dem allgemeinen Trend eine Zunahme ihrer Bevölkerung verzeichnen. Ohne tiefer nach den Gründen dieser Sonderentwicklungen forschen zu wollen kann am Beispiel Winterthur gut das komplexe Zusammenspiel verschiedener Faktoren illustriert werden: so dürfte die Stadt in den 80er und 90er Jahren unmittelbar von den Bevölkerungsverlusten Zürichs profitiert haben, was potenzielle Bevölkerungsverluste durch Suburbanisierungsprozesse in Winterthur selbst überkompensiert hat.

(G_8) Veränderung der Bevölkerung zwischen 1980, 1990 und 2000



Zumeist hohe Bevölkerungsverluste im letzten Jahrzehnt...

Mit Blick auf St.Gallen ist festzustellen, dass die Stadt in den 80er Jahren zunächst nur leicht an Bevölkerung verlor, bevor sich in den 90er Jahren der Rückgang deutlich verstärkte. Wie erwähnt war dies keine spezifische St.Galler Entwicklung. Prozentual betrachtet hatten die Städte Biel, Bern und Basel im gleichen Zeitraum sogar wesentlich stärkere Einbrüche der Nachfrageseite zu verzeichnen.

Neben der rein quantitativen Perspektive ist für die Situation auf der lokalen Nachfrageseite entscheidend, was die Nachfragenden genau suchen, wie also ihre Präferenzen aussehen. Weiterhin stellt sich die Frage, ob sich die Präferenzen im Laufe der Zeit gewandelt haben. Anhand der Wohnfläche pro Kopf und ihrer Entwicklung wird im Folgenden der Versuch unternommen, sich diesem Thema zu nähern, das sich einer direkten Messbarkeit entzieht.

...dafür stetige Zunahme der Wohnfläche pro Kopf

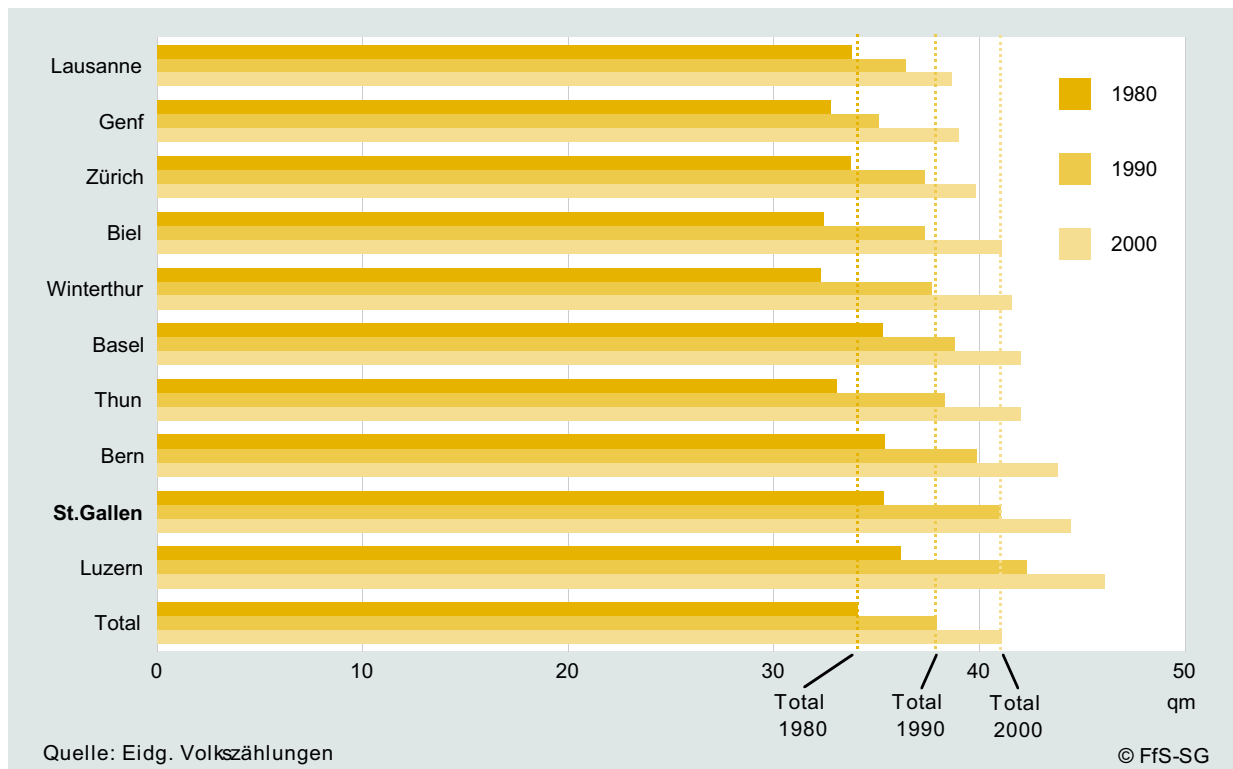
In G_9 fällt als durchgängiges Muster auf, dass im Zeitraum 1980 bis 2000 für alle Städte eine starke und kontinuierliche Zunahme der Wohnfläche pro Kopf zu konstatieren ist. Im Schnitt der 10 Städte stieg sie von 34 m² Anfang der 80er Jahre über 38 m² 1990 auf 41 m² im Jahr 2000 an. Auf der Nachfrageseite scheint es also städteübergreifend zu einer bedeutenden strukturellen Änderung im Sinne einer Verschiebung der Präferenzen in Richtung grösserer Wohnfläche gekommen zu sein.

Als Hintergrund dieses Trends sind wie schon bei der Bevölkerungsentwicklung breite gesellschaftliche Prozesse zu vermuten. Hierzu zählt die Zunahme des Wohlstands, aber auch die wachsende Bedeutung flächenintensiverer Klein- und

Singlehaushalte. So ist gemäss Eidgenössischer Volkszählungen in der Schweiz der Anteil der Einpersonenhaushalte im Zeitraum 1980 bis 2000 von 29% auf 36% stark angestiegen.

Wirft man einen genaueren Blick auf die St.Galler Werte, so fällt auf, dass St.Gallen im interstädtischen Vergleich bei der Wohnfläche pro Person mit an führender Stelle und zu allen drei Zeitpunkten über dem Durchschnitt der 10 Städte liegt. Ein starker Anstieg hat sich vor allem im Laufe der 80er Jahre ergeben, wo die Wohnfläche pro Person um fast 6 m² auf 41 m² gestiegen ist. Einen vergleichbar hohen Anstieg im Zehnjahres-Zeitraum konnte sonst nur Luzern aufweisen – ebenfalls in den 80er Jahren. Der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf setzte sich in St.Gallen in den 90er Jahren fort, wenn auch etwas gebremst.

(G_9) Wohnfläche pro Kopf in Quadratmetern 1980, 1990 und 2000



Bei der Verwendung dieser Kennziffer ist jedoch zu beachten, dass die Wohnflächenentwicklung pro Kopf die buchstäbliche Kehrseite der Bevölkerungsentwicklung ist. Wenn die Bevölkerung zurückgeht, der Wohnungsbestand aber zumindest konstant bleibt – und damit ist in aller Regel zu rechnen, da Massnahmen wie Abbruch oder Umnutzung wie bereits gesehen faktisch eine sehr geringe Bedeutung haben – dann nimmt die Wohnfläche pro Kopf definitionsgemäss zu.

Ein Abgleich mit den Ergebnissen der Angebotsseite belegt aber, dass der Rückgang der Bevölke-

rung die Zunahme der Wohnfläche pro Kopf alleine nicht erklären kann. Trotz überwiegend rückläufiger Bevölkerungszahlen kam es ja in allen Städten in den 80er Jahren und zum Teil auch in den 90er Jahren zu einer kräftigen Zunahme der Wohnfläche (vgl. G_4). Es scheint also durchaus eine Nachfrage nach mehr Wohnfläche gegeben zu haben, wofür die Verschiebung der Präferenzen der Haushalte in Richtung grösserer Wohnungen mit verantwortlich gewesen sein muss.

2.3 Das Marktergebnis – Überwiegend angespannte Situation auf den städtischen Wohnungsmärkten

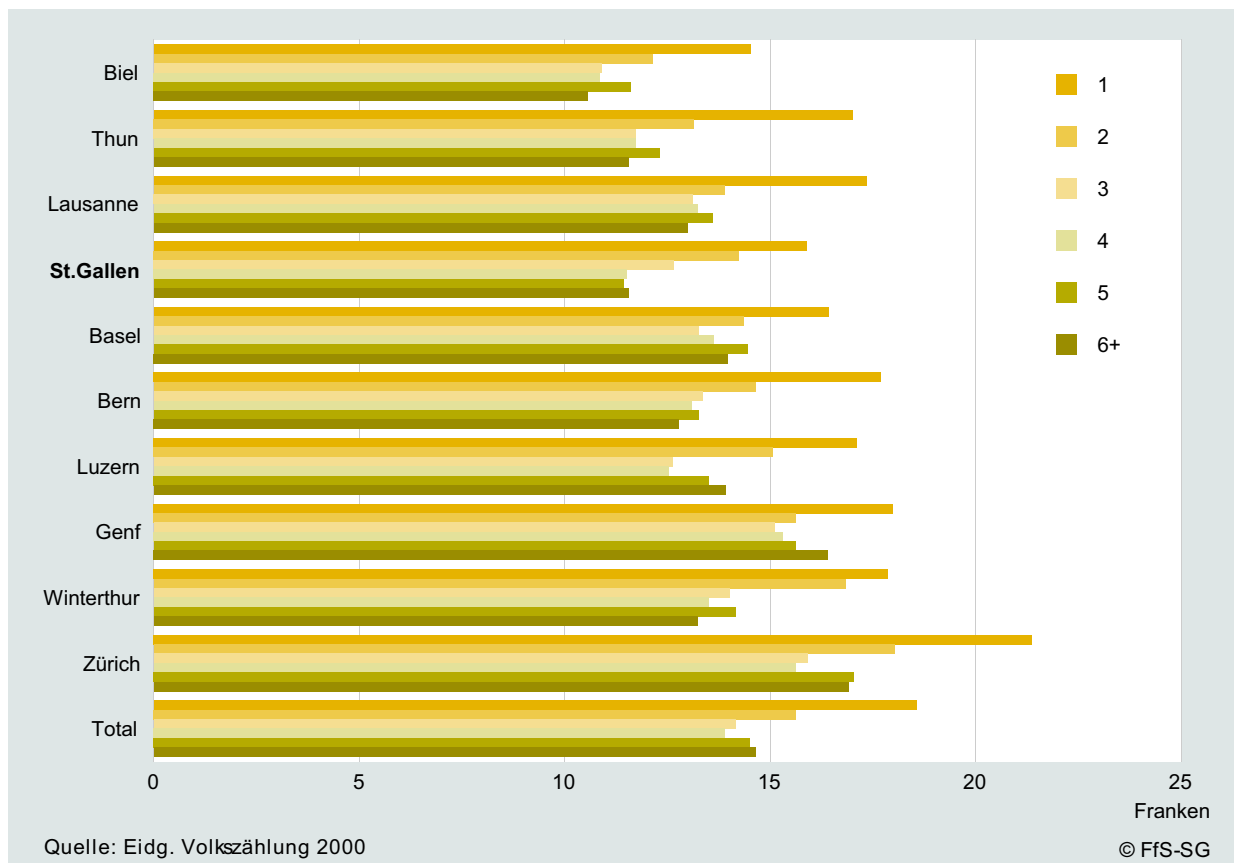
Abschliessend stellt sich die Frage, zu welchen Ergebnissen es kommt, wenn die geschilderten Situationen auf der Angebots- und Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt zusammentreffen. Die wichtigste Kennziffer für das Marktergebnis ist zweifelsohne der Preis. Dementsprechend soll zunächst der Preis auf dem Wohnungsmarkt – die Miete – genauer unter die Lupe genommen werden.

Hinsichtlich der Miete pro m² ergibt sich in der städteübergreifenden Betrachtung ein erwartbares Bild (vgl. G_10). Die deutlich höchsten Mieten sind für alle Wohnungsgrössen in Zürich zu zahlen, mit einigem Abstand gefolgt von Genf, das in der

Gesamtschau der Wohnungsgrössen das zweithöchste Mietniveau aufweist. Dahinter liegt ein breites Feld mit mittlerem Mietniveau, von dem sich die Städte Thun und Biel mit einem relativ niedrigen Mietniveau nochmals etwas absetzen.

Für St.Gallen zeigt sich eine sehr interessante und differenzierte Situation. Bei den kleinen Wohnungen liegt St.Gallen im interstädtischen Vergleich auf einem mittleren Mietniveau, bei den grossen Wohnungen ab vier Zimmern hingegen auf ähnlich niedrigem Niveau wie Thun und Biel. Grosse Wohnungen sind in St.Gallen also vergleichsweise günstig, was auch auf das breite Angebot an grossen Wohnungen (vgl. G_6) zurückzuführen sein dürfte.

(G_10) Miete pro Quadratmeter nach Zimmerzahl im Jahr 2000



Kleinste Wohnungen sind am teuersten

Auffällig ist, dass es in allen Städten relativ teuer ist, kleine Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern zu mieten. Dies erscheint sehr ungewöhnlich, da sich hinter den Menschen, die kleine Wohnungen nachfragen, einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen mit geringer Zahlungskraft vermuten lassen. Der Hintergrund für die hohen m²-Mieten dieser Wohnungen dürfte sein, dass bei ihnen die Fixkosten, die bei jeder Wohnung beispielsweise für Verwaltung, Wohnungsausstattung (Bad, WC,

Küche) und nötige Gemeinschaftseinrichtungen anfallen, relativ stark zu Buche schlagen.

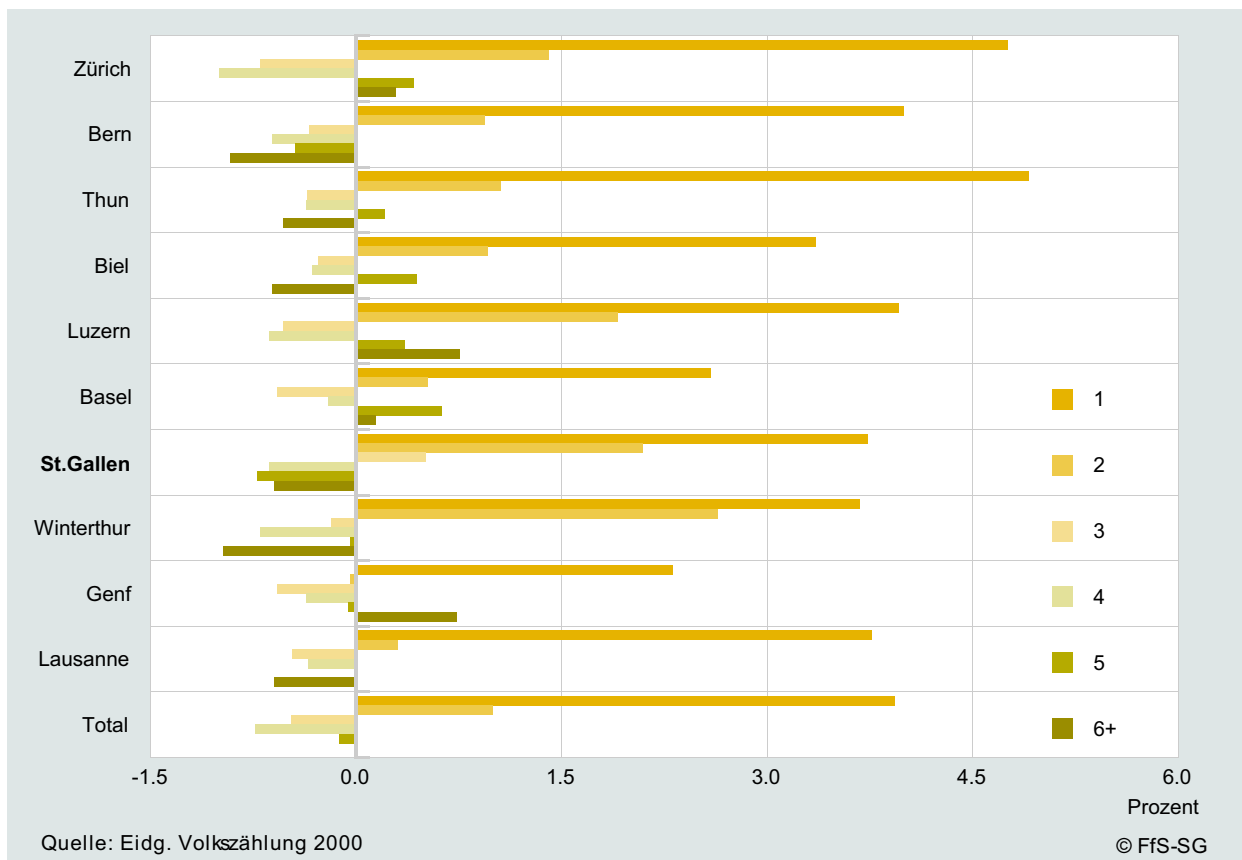
Ebenfalls auffällig ist der zum Teil beobachtbare U-förmige Verlauf der Wohnungsmieten pro m² nach Zimmerzahl. Das heisst, dass auch grosse Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern relativ teuer sein können. Hier dürfte bei den betreffenden Städten eine Art "Luxus-Faktor" eine Rolle spielen, weil grosse Wohnungen tendenziell hochwertiger ausgestattet und gebaut oder in nobleren Wohnlagen mit höheren Grundstückspreisen lokalisiert sind.

In St.Gallen wohnt es sich sehr günstig in grossen Wohnungen

Der Preisunterschied zwischen den einzelnen Wohnungsgrössen wird besonders deutlich, wenn man anhand [G_11](#) betrachtet, wie stark die Mieten je nach Zimmeranzahl prozentual von der innerstädtischen Durchschnittsmiete abweichen. Die relativ hohen Mieten für Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen treten bei allen Städten ganz deutlich zu Tage, ebenso der bereits thematisierte U-förmige Verlauf bei Zürich, Basel, Luzern und Genf.

Hinsichtlich St.Gallen fällt auf, dass neben den Ein-Zimmerwohnungen auch für die Zwei-Zimmerwohnungen Quadratmeter-Mieten deutlich über dem innerstädtischen Schnitt gezahlt werden müssen. Ausserdem ist St.Gallen die einzige Stadt, in der auch die Drei-Zimmerwohnungen preislich über dem städtischen Durchschnitt liegen. Im Gegenzug sind die Mieten für Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern in Relation zum Durchschnitt so niedrig wie in fast keiner der anderen Städte.

(G_11) Abweichung der Miete pro Quadratmeter nach Zimmerzahl vom innerstädtischen Durchschnitt im Jahr 2000



Mit der Gegenüberstellung von Bevölkerungs- und Wohnflächenentwicklung in G_12 soll nochmals die Frage aufgegriffen werden, wie sich Angebot und Nachfrage in Relation zueinander entwickelt haben. Hätten sich Bevölkerung und Wohnfläche in den Zeiträumen 1980 bis 1990 und 1990 bis 2000 im Gleichschritt entwickelt, würden Werte auf den eingezeichneten Diagonalen resultieren. Werte unterhalb der Diagonalen weisen darauf hin, dass sich die Fläche positiver entwickelt hat als die Bevölkerungszahl und damit die Wohnfläche pro Kopf gestiegen ist. Je weiter der Abstand von der Diagonalen, desto stärker war die Zunahme der Wohnfläche pro Kopf.

Wohnflächen- folgt Bevölkerungsentwicklung mit zeitlicher Verzögerung

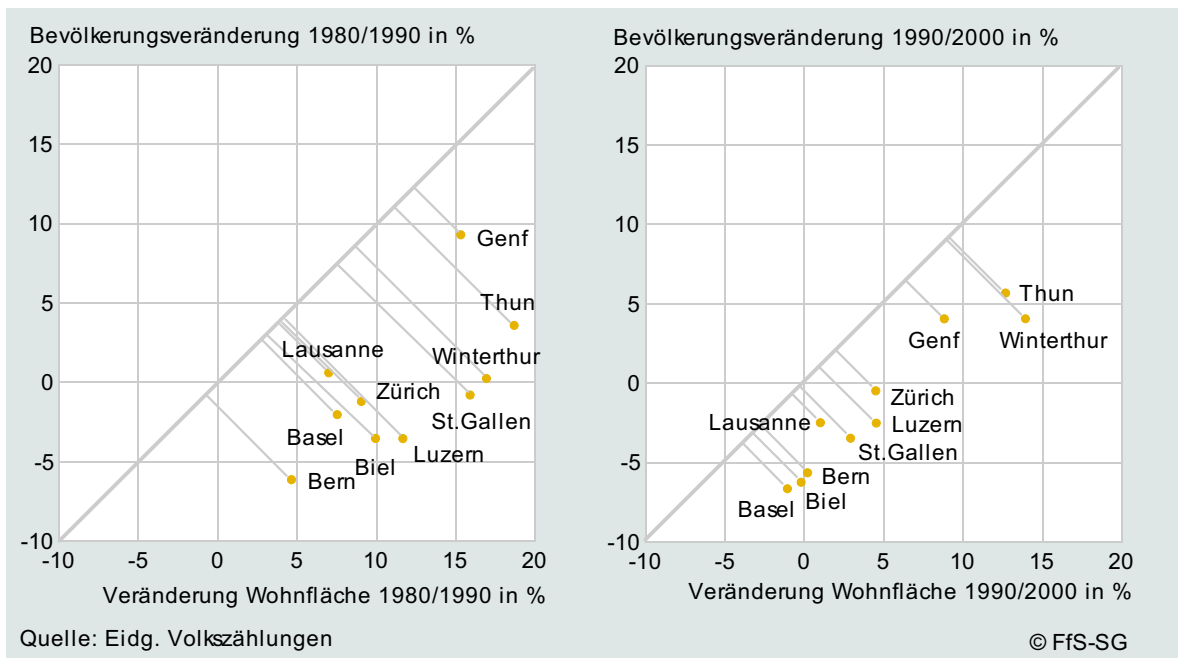
Ganz offensichtlich gab es in keiner der 10 Städte eine Entwicklung im Gleichschritt, sondern die Wohnflächenentwicklung fiel jeweils deutlich positiver aus. G_12 bestätigt, dass es in den zehn Städten trotz überwiegend konstantem oder rückläufigem Bevölkerungsbestand dennoch zu einer deutlichen Zunahme der Wohnfläche kam. Dies betrifft insbesondere den Zeitraum 1980 bis 1990,

wo die beiden Entwicklungen zum Teil deutlich voneinander abwichen, was in Werten weit unter der Diagonalen zum Ausdruck kommt. Im Zeitraum 1990 bis 2000 ändert sich die Situation etwas, die Divergenz der Entwicklungsverläufe geht auffällig zurück.

Wie am Abstand von der Diagonalen erkennbar war in den 80er Jahren St.Gallen die Stadt, in der die Entwicklung von Wohnfläche und Bevölkerung am weitesten auseinander lagen. Trotz Bevölkerungsrückgang nahm die Wohnfläche sehr stark zu. Hierdurch scheint eine gewisse Marktsättigung eingetreten zu sein, die die Wohnflächenentwicklung in den 90er Jahren bremste.

Hingewiesen werden soll noch auf ein Beispiel für die im ersten Kapitel amgesprochenen tankerähnlichen Eigenschaften des Wohnungsmarkts. Auf Extremsituationen wie die deutlichen Bevölkerungsverluste der Städte Bern, Biel und Basel in den 80er Jahren scheint er mit einem zeitlichen Nachlauf zu reagieren, denn in den 90er Jahren stagniert in diesen Städten die Wohnungsfläche oder nimmt im Fall von Basel sogar erkennbar ab.

(G_12) Veränderung von Wohnfläche und Bevölkerung zwischen 1980 und 1990 bzw. 1990 und 2000



Ein weiteres wichtiges Kennzeichen lokaler Wohnungsmärkte stellt die Eigentümerstruktur der Wohnungen dar. Grundsätzlich kann das Bedürfnis "Wohnung" auf zweierlei Weise befriedigt werden: durch Miete fremden Eigentums oder durch die Nutzung eigenen Wohnraums. Neben individuellen Faktoren (Lebensplanung, Mobilität und Pendelbereitschaft etc.) ist für die Wahl zwischen den beiden Varianten mitentscheidend, über welche Einkommen die Haushalte verfügen und wie die Preisrelation zwischen "Mieten" einerseits und "Kaufen" andererseits aussieht Gerade in den Agglomerationen spielt dabei eine wichtige Rolle, dass der Faktor Boden ein äusserst knappes und teures Gut darstellt.

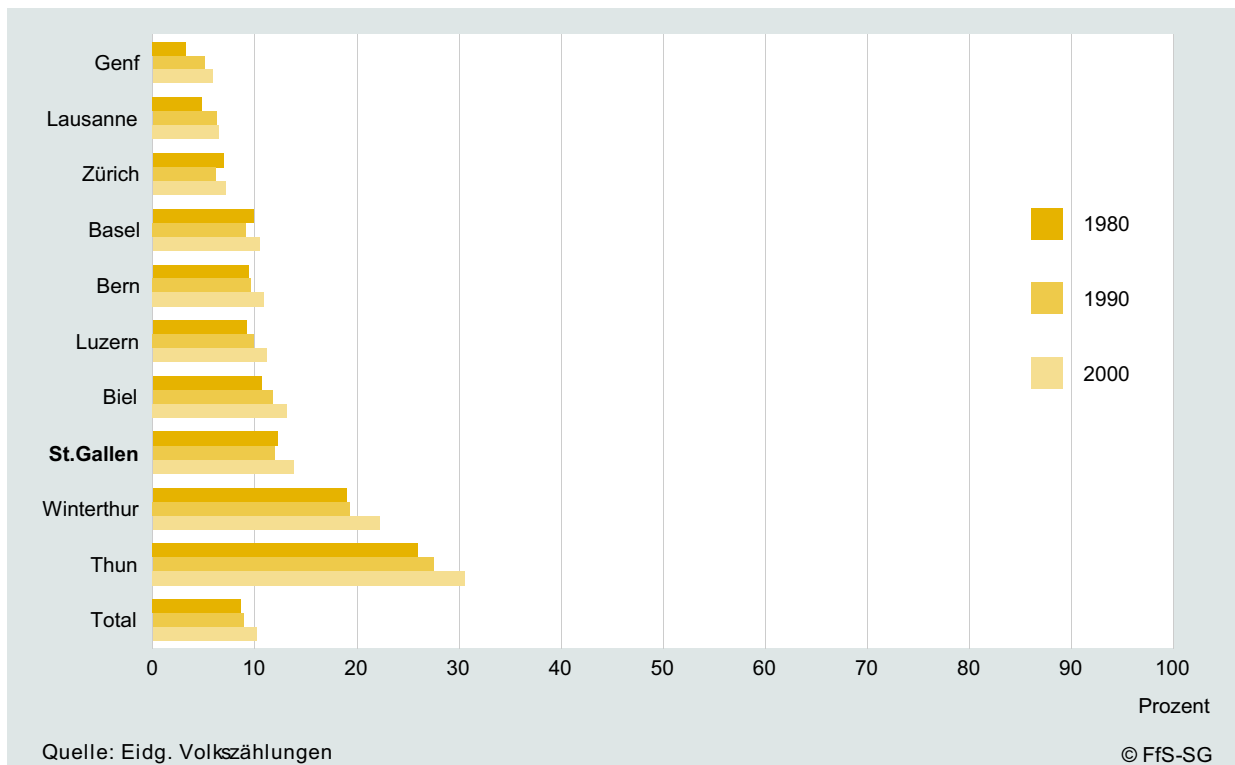
Am meisten Wohneigentum in den kleinen Städten

G_13 veranschaulicht, dass es hinsichtlich der Entscheidung "mieten oder kaufen" zwischen den 10 Städten grosse Unterschiede gibt. Auf der einen Seite stehen Genf und Lausanne mit sehr niedrigen Anteilen von Eigentümerwohnungen (zwischen 3,3% und 6,5%), auf der anderen Seite Winterthur und Thun mit Anteilen zwischen 20 und 30%. Dazwischen liegt ein breites Mittelfeld, in dem sich St.Gallen hinsichtlich des Eigentumsanteils am oberen Ende bewegt. Des Weiteren lässt sich eine gewisse Tendenz zu einem steigenden Anteil an

Eigentümerwohnungen identifizieren, der sowohl bei Winterthur und Thun, aber auch bei den von einem niedrigen Niveau ausgehenden Städten Lausanne und Genf gut erkennbar ist. Eine solche strukturelle Änderung vollzieht sich auf dem Wohnungsmarkt allerdings äusserst langsam, da sie ganz überwiegend von höheren Eigentumsquoten der neu hinzukommenden Wohnungen ausgeht und nur in begrenztem Ausmass über die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum abläuft.

Mit Blick auf St.Gallen ist festzuhalten, dass die Stadt im Zeitraum 1980 bis 1990 prozentual betrachtet zunächst einen Rückgang der Eigentümerwohnungen zu verzeichnen hatte. Zwar stieg in den 80er Jahren der Bestand an Eigentümerwohnungen in absoluten Zahlen an, dies aber langsamer als der Bestand an Mietwohnungen. In den 90er Jahren ist eine Trendwende zu beobachten, es kam nun absolut betrachtet zu einem Rückgang der Mietwohnungen, während die Anzahl der Eigentümerwohnungen deutlich zunahm, was in diesem Fall auch auf die vermehrte Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum zurückzuführen sein dürfte. Zusammengenommen hat dies einen Anstieg des Anteils der Eigentümerwohnungen von 11,9% (1990) auf 13,7% (2000) bewirkt.

(G_13) Anteil der Eigentümerwohnungen am Wohnungsbestand



Die Frage nach möglichen Angebots- oder Nachfrageüberhängen auf dem Wohnungsmarkt wird traditionell über die Leerwohnungsziffer beantwortet, die die Anzahl der leer stehenden Wohnungen zum Wohnungsbestand ins Verhältnis setzt. Dabei ist es wichtig zu berücksichtigen, dass weder sehr kleine noch sehr hohe Werte der Leerwohnungsziffer volkswirtschaftlich wünschenswert sind. Ein gewisser Leerstand ist gewünscht, weil er Fluktuation und einen funktionsfähigen Markt signalisiert. Während Werte kleiner 1% nach gängiger Ansicht als ein erster Hinweis auf Wohnungsmangel interpretiert werden können, belegen sehr hohe Leerwohnungsziffern eine Verschwendung volkswirtschaftlicher Ressourcen.

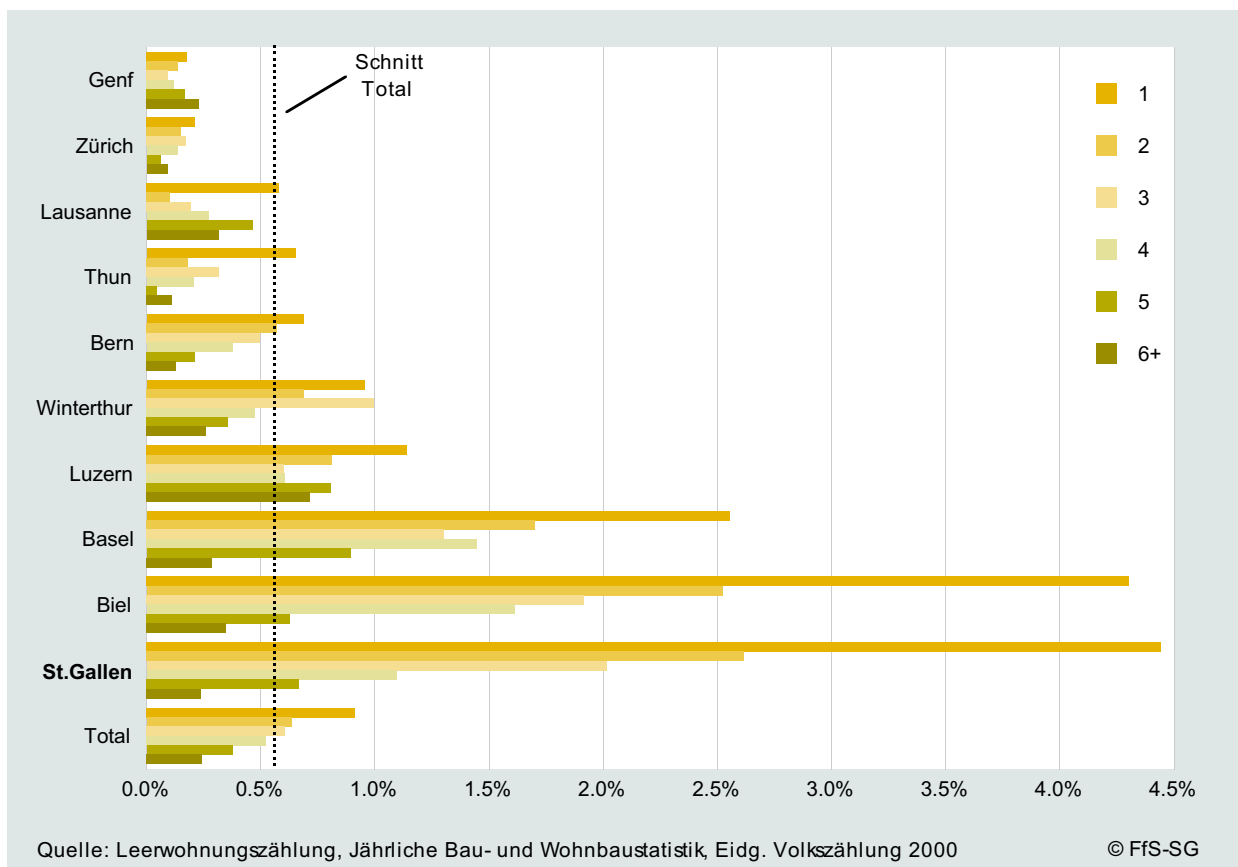
Sehr hoher Leerstand von kleinen Wohnungen in St.Gallen

Erkennbar ist in G_14 für die meisten Städte und im Total die Tendenz, dass kleine Wohnungen häufiger leer stehen als grosse Wohnungen. In der Gesamtschau haben Biel und St.Gallen ganz deutlich den höchsten Leerstand, und auch die Werte für Basel liegen wesentlich über denen der anderen

Städte. Die anderen Städte weisen praktisch durchgängig und für alle Zimmerzahlen Leerwohnungsziffern unter der 1%-Marke auf. Vor allem für Zürich und Genf gibt es Hinweise auf einen ausgesprochenen Wohnungsmangel, die Leerwohnungsziffern erreichen dort für keine Zimmerkategorie mehr als 0,2%.

Vor dem Hintergrund der verfügbaren Zahlen kann festgestellt werden, dass für St.Gallen die These eines möglichen Unterangebots an kleinen Wohnungen und an Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zweifellos verneint werden muss. Vielmehr ist von einem deutlichen Überangebot an kleinen Wohnungen auszugehen, während ein Mangel eher bei den grossen Wohnungen besteht. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Wohnungsmarkt hinsichtlich der Wohnungsgrösse kein vollkommen segmentierter Markt ist. D.h. Wohnungssuchende, die in der bevorzugten Grössenklasse nicht zu einem akzeptablen Preis fündig werden, sind eventuell flexibel und entscheiden sich dann für eine kleinere oder grössere Wohnung.

(G_14) Anteil leer stehender Wohnungen am Wohnungsbestand nach Zimmerzahl im Jahr 2004



Partielle Zusammenhänge zwischen Angebotssituation und Mietentwicklung

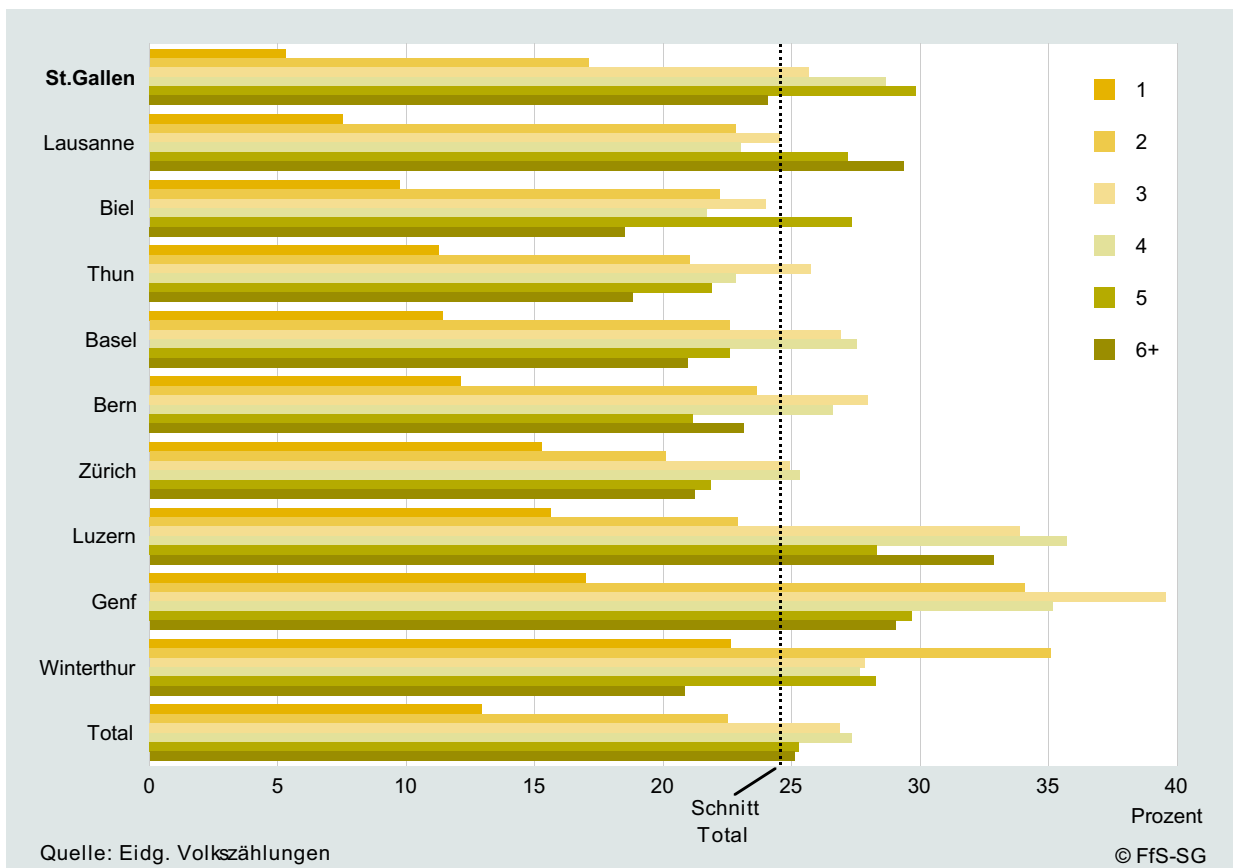
Nun lässt sich fragen, ob sich die geschilderte Situation auf den städtischen Wohnungsmärkten – tendenzielles Überangebot kleiner Wohnungen und Mangel an grossen Wohnungen sowie ein genereller Wohnungsmangel in manchen Städten – in der preislichen Entwicklung niederschlägt. Da dem Preis gemeinhin die Funktion als zentraler Knappheitsindikator zugesprochen wird, müsste seine Entwicklung interstädtische Unterschiede sowie Veränderungen der Knappheit widerspiegeln. Hierfür wird betrachtet, wie sich die nominalen Nettomietpreise in den 10 Städten im Zeitraum 1990 bis 2000 je nach Zimmerzahl verändert haben.

In G_15 fällt auf, dass die Mietpreisentwicklung bei den kleinen Wohnungen wesentlich gebremster verlief als bei den grossen Wohnungen. Insbesondere die Entwicklung der Ein-Zimmerwohnungen liegt im interstädtischen Durchschnitt mit einem Plus von 13% deutlich unter den Werten der grösseren Wohnungen, die Werte von +22% und mehr erreichen. Ein nach wie vor hoher Bestand an Ein-Zimmerwohnungen bei stark zurückgehender Nachfrage hat sich also in der Preisentwicklung deutlich niedergeschlagen. Da die m²-Mieten absolut betrachtet aber immer noch am höchsten sind (vgl.

G_10), müsste sich der preisliche Abstand zu den anderen Wohnungsgrössenklassen noch deutlicher verringern, wenn die stark nachlassende Attraktivität dieser Kleinwohnungen kompensiert und der hohe Leerstand zurückgeführt werden soll. Wahrscheinlicher ist aber, dass es zu quantitativ bedeutsamen Umwandlungen von Ein-Zimmerwohnungen in grössere Wohneinheiten kommt.

Dass sich eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Preisentwicklung niederschlägt, wird am Beispiel der Stadt Genf deutlich. Im interstädtischen Vergleich gab es dort den stärksten Preisaufrieb, und zwar fast über alle Wohnungsgrössen hinweg. Anders verhält es sich im Falle von Zürich, wo die gleichermassen angespannte Situation mit einer nur durchschnittlichen Entwicklung der Mieten einherging. Ob in Zürich angesichts der hohen absoluten Mieten (vgl. G_10) schon eine obere Grenze erreicht und die Zahlungsbereitschaft der Menschen ausgereizt ist oder ob hier staatliche Eingriffe ihre Wirkung zeigen, kann ohne weitere Analysen nicht beantwortet werden. Möglich ist auch ein Substitutionsverhalten der Zürcher Einwohnerinnen und Einwohner, das sie aufgrund des hohen Mietniveaus auf kleinere, preisgünstigere Wohnungen ausweichen lässt und dadurch die Mietentwicklung etwas bremst.

(G_15) Anstieg der Miete pro Quadratmeter nach Zimmerzahl zwischen 1990 und 2000 (in Prozent)



Leerstand führt in St.Gallen zu realen Preisverfall bei kleinen Wohnungen

Hinsichtlich St.Gallen fällt auf, dass sich der Angebotsüberhang bei den kleinen Wohnungen ganz deutlich in der Preisentwicklung niedergeschlagen hat. Angesichts eines nominalen Anstiegs der Mieten der Ein-Zimmerwohnungen von 5% in zehn Jahren ist real von Preisverfall zu sprechen. Auch bei den Zwei-Zimmerwohnungen verzeichnet St.Gallen in den 90er Jahren den geringsten Anstieg aller zehn Städte, während die Stadt bei den grösseren Wohnungen hinsichtlich des Miet-

anstiegs Positionen im oberen Mittelfeld einnimmt. Die Mietpreisentwicklung fiel demnach je nach Zimmerzahl sehr unterschiedlich aus und reagierte deutlicher als in anderen Städten auf die veränderte Nachfragesituation.

Auffällig sind darüber hinaus Winterthur mit einem vergleichsweise kräftigen Preisschub bei den Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen sowie Luzern, wo sich die Mietentwicklung bei den Wohnungen mit fünf Zimmern etwas vom sonst sehr starken Mietanstieg der grösseren Wohnungen absetzt.

3 St.Gallen im intrastädtischen Vergleich

Nachdem im interstädtischen Vergleich die Situation des St.Galler Wohnungsmarkt im Spiegel der Entwicklung in anderen Städten betrachtet wurde, soll nun räumlich noch etwas tiefer gegangen werden. Die verfügbaren Datenquellen erlauben nämlich nicht nur Aussagen auf der Ebene der Stadt St.Gallen, sondern liefern im Falle der Volkszählung Daten auch auf Ebene der Quartiergruppen und Quartiere.

Auf Basis dieser Daten kann in einem intrastädtischen Vergleich herausgearbeitet werden, welche Unterschiede innerhalb des städtischen Wohnungsmarkts bestehen und wie die einzelnen Stadtviertel zur Gesamtentwicklung der Stadt beitragen. Hierbei wird sich herausstellen, dass der städtische Wohnungsmarkt alles andere als ein homogenes Gebilde darstellt und ein Abbild des stetigen Auf und Ab der innerstädtischen Entwicklung ist. Einen der Hintergründe für innerstädtische Disparitäten und gegensätzliche Entwicklungen stellen Prozesse der "räumlichen Segregation" dar. Darunter ist zu verstehen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb einer Stadt nicht an beliebigen Orten niederlassen, sondern sich in Abhängigkeit bestimmter Merkmale wie Sozialstatus, Familienstand oder ethnischer Zugehörigkeit sehr stark räumlich konzentriert ansiedeln. Dies schlägt sich zwangsläufig auch auf den Wohnungsmarkt nieder.

3.1 Das Angebot – Differenzierter Wohnungsbestand und heterogene Entwicklung in den Quartieren

[G_16](#) verdeutlicht zunächst die bedeutenden Wohngebiete der Stadt St.Gallen. Die meisten Wohnungen sind mit deutlichem Abstand in Bruggen zu finden, gefolgt von den Quartieren Langgass-Heiligkreuz, St.Fiden und Neudorf. Am unteren Ende findet sich wenig überraschend die Innenstadt wieder, wo die gewerbliche Nutzung die Wohnnutzung zunehmend zu verdrängen scheint.

Kontinuierliche Zunahme des Wohnungsbestands im Westen und im Osten

Ein Blick auf die zeitliche Entwicklung offenbart zweierlei: während noch in den 80er Jahren sämtliche 14 Quartiere einen Zuwachs des Wohnungsbestands verzeichnen konnten, war dies zwischen 1990 und 2000 mit Winkeln, Neudorf, Langgass-Heiligkreuz und Bruggen nur noch bei vier Quartieren der Fall. In den anderen Quartieren stagnierte in den 90er Jahren der Wohnungsbestand oder ging wie im Falle von Rosenberg und St.Fiden sogar beachtlich zurück.

Zu den dynamischsten Entwicklungen kam es bei einer übergreifenden Betrachtung in Bruggen, Neudorf und St.Fiden während der 80er Jahre.

Aus zwei Gründen soll an dieser Stelle für die vertiefende intrastädtische Betrachtung jedoch nicht die tiefstmögliche Ebene der statistischen Quartiere, sondern die nächsthöhere Ebene der 14 St.Galler Quartiergruppen gewählt werden (vgl. [G_32](#) im Anhang). Zum einen haben die Quartiergruppen eine stärkere Verankerung im Alltagswissen der Menschen und lassen sich leichter räumlich einordnen als die sehr kleinräumigen statistischen Quartiere. Zum anderen verringern sich mit jeder räumlichen Ebene die zur Verfügung stehenden Fallzahlen, so dass ganz kleinräumige Analysen wie solche auf Quartiersebene sehr stark von einzelnen Bauprojekten oder auch Zufälligkeiten beeinflusst werden können. Vor diesem Hintergrund stellen die Quartiergruppen eine geeignete Basis für den intrastädtischen Vergleich dar. Im Folgenden wird an Stelle des statistischen Fachbegriffs der Quartiersgruppe der alltäglichere Begriff des Quartiers verwendet.

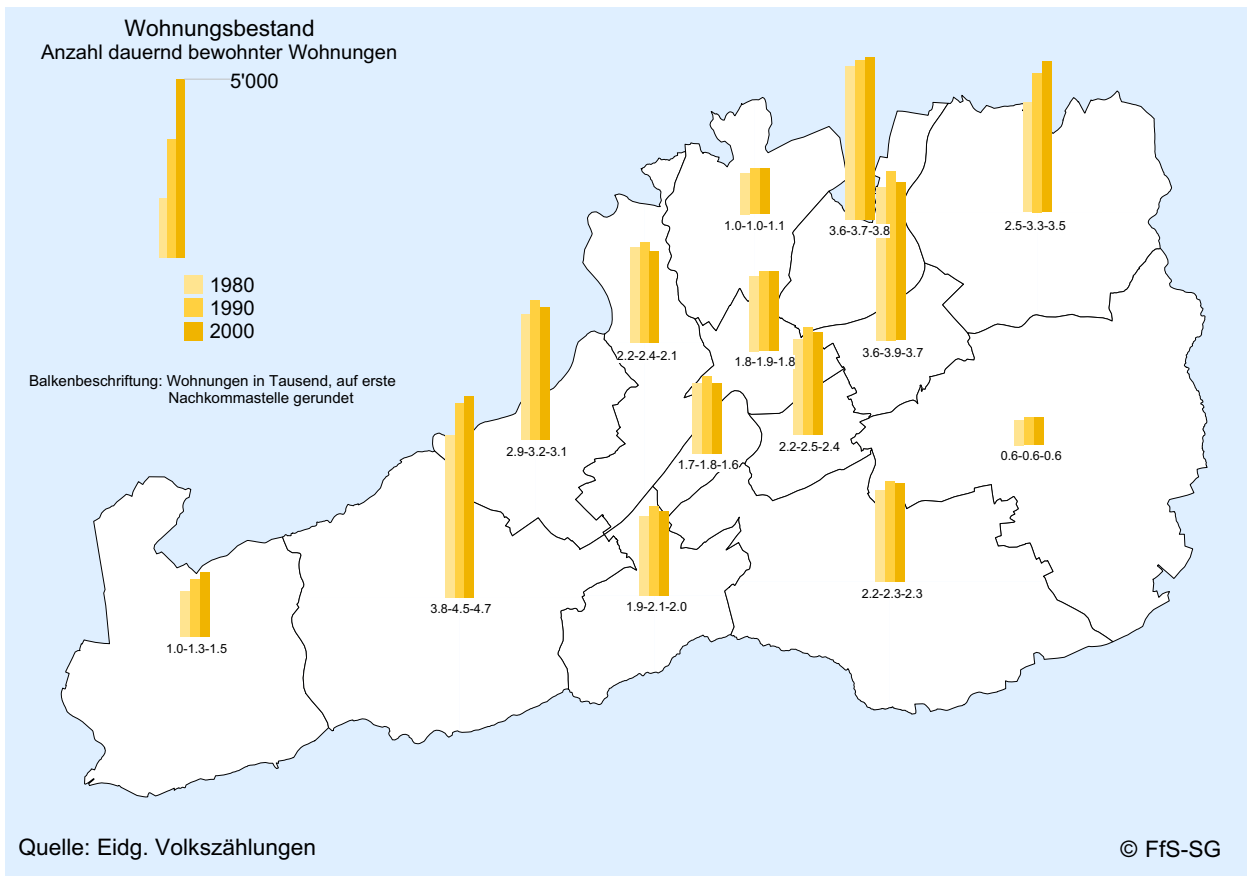
Den konzeptionellen Rahmen gibt beim intrastädtischen Vergleich wieder das beschriebene einfache Marktmodell vor. Es erfolgt also zunächst ein Blick auf die Situation der Angebots- und Nachfrageseite, um in einem abschliessenden Schritt zu beantworten, zu welchen Marktergebnissen das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt führt.

Zu beachten ist hierbei, dass Wohnungsbestand und Wohnfläche nicht gleichzusetzen sind. So ist beispielsweise eine Zunahme der Wohnfläche durchaus mit einem Rückgang der Anzahl der Wohnungen vereinbar, wenn die neu hinzukommenden Wohnungen durch den Wegfall von Wohnungen – z.B. durch Zusammenfassung kleiner Wohnungen zu grösseren Wohneinheiten – überkompensiert werden. Vor diesem Hintergrund soll dem Wohnungsbestand die Entwicklung der Wohnfläche zwischen den Jahren 1980 und 1990 sowie 1990 und 2000 gegenübergestellt werden.

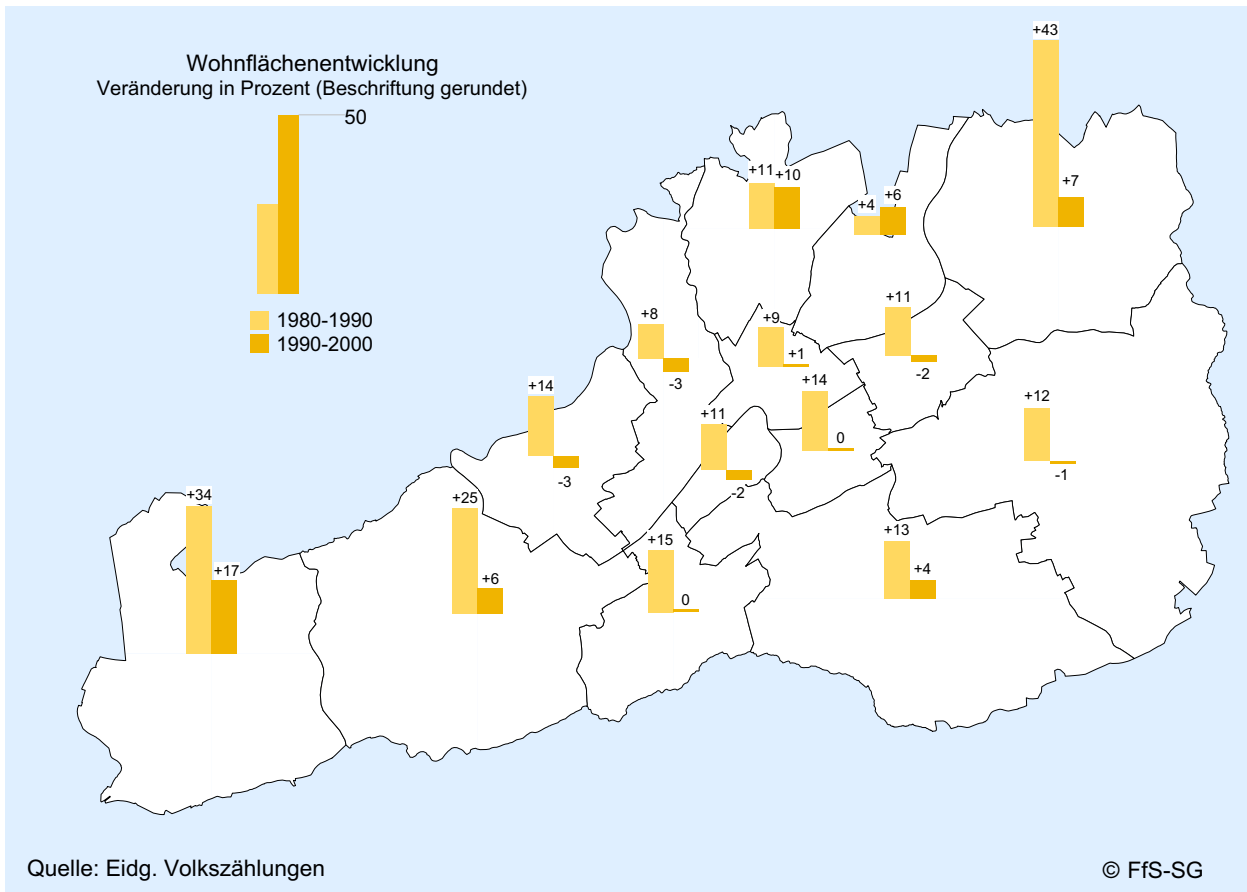
Auf Wohnflächenboom in den 80ern folgt gebremste Entwicklung oder Rückgang

Parallelen ergeben sich in [G_17](#) insofern, als in den 80er Jahren nicht nur der Wohnungsbestand, sondern auch die Wohnfläche sehr stark zugenommen hat. Am stärksten trifft dies mit einem Plus von über 43% auf Neudorf zu, und auch in Winkeln und in Bruggen kamen auf jeden 1980 vorhandenen Quadratmeter Wohnfläche im Zehnjahres-Zeitraum 1/3 bzw. 1/4 m² hinzu. Dass Neudorf hinsichtlich der Wohnflächenentwicklung deutlicher ins

(G_16) Bestand dauernd bewohnter Wohnungen (Bezeichnung der Quartiergruppen vgl. G_32)



(G_17) Veränderung der Wohnfläche zwischen 1980, 1990 und 2000 (Bezeichnung der Quartiergruppen vgl. G_32)



Auge sticht als beim Wohnungsbestand ist ein Hinweis darauf, dass die dort neu entstandenen Wohnüberbauungen eher grosszügige Grundrisse aufweisen.

Eine Trendumkehr ist wie schon beim Wohnungsbestand für die 90er Jahre zu diagnostizieren, wo die Wohnflächenentwicklung in den Quartieren und im Total deutlich gebremster ausfällt und in den fünf Quartieren Rosenberg, Lachen, Innenstadt, St.Fiden und Notkersegg sogar ein negatives Vorzeichen aufweist.

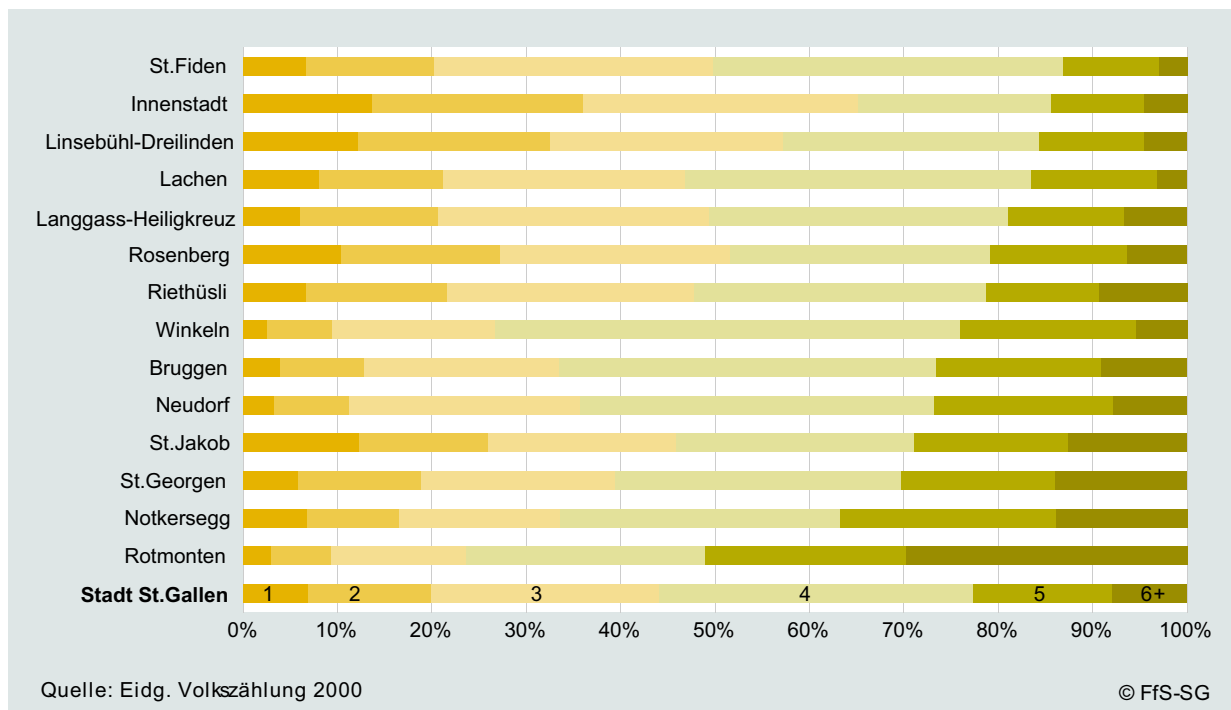
Dennoch wird in Ansätzen die beschriebene mögliche Entkopplung von Wohnungsbestand und Wohnflächenentwicklung deutlich. Ein gutes Beispiel hierfür ist Rotmonten, wo sich der Wohnungsbestand zwischen 1980 und 2000 nur unbedeutend verändert, die Wohnfläche im Zehnjahres-Zeitraum aber um jeweils 10% zugenommen hat. Dazu kann es aus definitorischen Gründen nur dann kommen, wenn innerhalb des Bestandes kleine Wohnungen zu grösseren Wohnungen zusammengefasst wurden, neu hinzukommende Wohnungen überdurchschnittlich gross waren oder verstärkt in Anbauten investiert wurde.

Die Wohnungen im Stadtzentrum haben am wenigsten Zimmer

Beinahe eklatante und wesentlich grössere Unterschiede als im interstädtischen Vergleich treten zu Tage, wenn man mittels G_18 die Zimmerzahl des Wohnungsbestands in den Quartieren näher unter die Lupe nimmt. Während beispielsweise St.Fiden und die Innenstadt bei den Wohnungen mit 5 Zimmern und mehr Anteile um die 14% aufweisen, beträgt dieser Anteil in Rotmonten über 50%. Rotmonten setzt sich damit ganz deutlich von den anderen Quartieren ab und liegt mit diesem Wert über 14 Prozentpunkte vor Notkersegg, dem Quartier mit dem zweithöchsten Anteil grosser Wohnungen.

Am anderen Ende des Spektrums stechen Linsebühl-Dreilinden und die Innenstadt ins Auge, wo ein Drittel und mehr der Wohnungen in der Kategorie mit ein oder zwei Zimmern liegen. Auffällig ist darüber hinaus der hohe Anteil mittelgrosser Wohnungen (3 oder 4 Zimmer) in den Quartieren St.Fiden und Winkeln, wo zwei von drei Wohnungen in diese Grössenklasse fallen.

(G_18) Dauernd bewohnte Wohnungen nach Zimmerzahl 2000 (Anteile am Gesamtbestand)



Da alleine die Anzahl der Zimmer nicht genau Auskunft gibt über die Grösse der Wohnungen (z.B. Altbauwohnung mit vielen kleinen Zimmern vs. Loft mit wenigen grossen Zimmern) wird nun noch ein Blick auf die Durchschnittsgrössen der Wohnungen in den verschiedenen Quartieren sowie deren Entwicklung in den 80er und 90er Jahren geworfen. Die Entwicklung der Durchschnittsgrösse ist dabei auch deswegen interessant, weil starke Anstiege auf aufstrebende Quartiere schliessen lassen, die in zunehmendem Masse einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen anziehen.

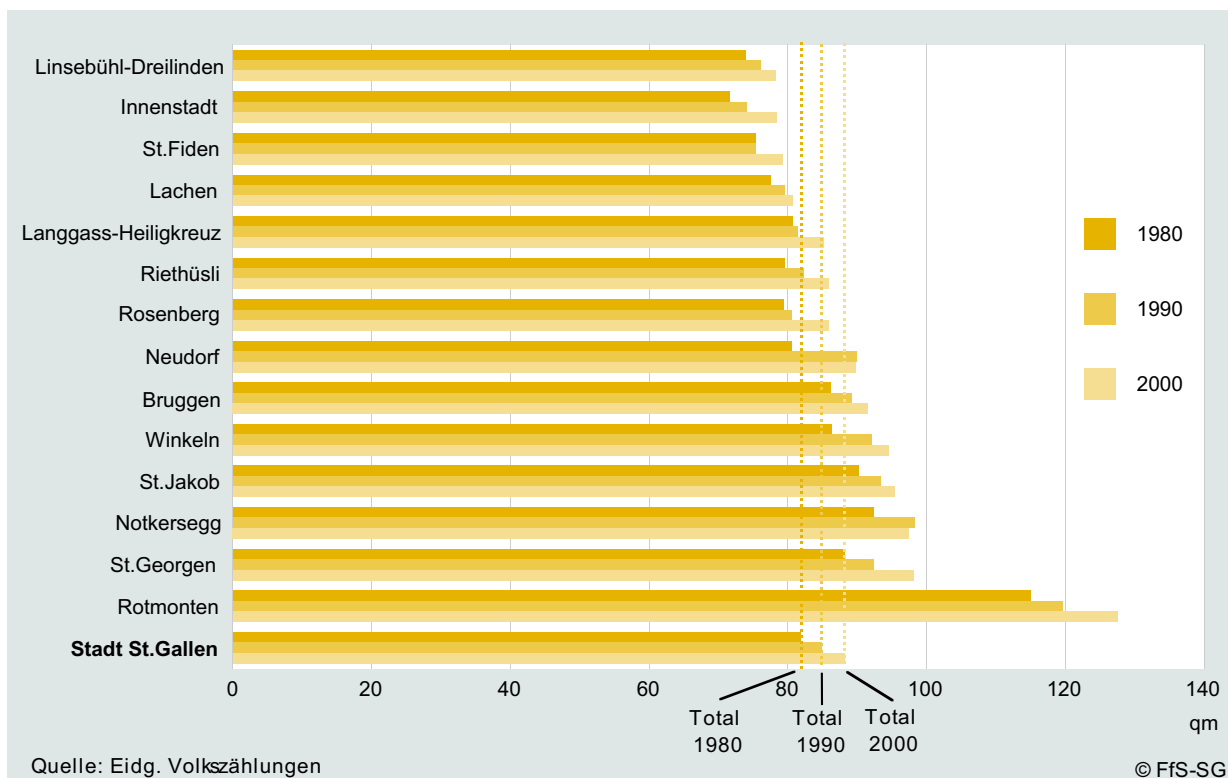
Generell ist anhand von G_19 festzustellen, dass es in fast allen Quartieren in den zwei Zehnjahres-Zeiträumen jeweils zu einer Zunahme der Durchschnittsgrösse gekommen ist. Im Schnitt der Quartiere stieg die Durchschnittsgrösse von 82 m² über 85 m² auf 88 m², es kam im Zehnjahres-Zeitraum also jeweils zu einem Anstieg von drei Quadratmetern. Besonders stark fiel diese Zunahme in den 80er Jahren in Neudorf (+10 m²) und in den 90er Jahren in Rotmonten (+8 m²) aus.

Wohnungen in Rotmonten fast 40 m² grösser als im Durchschnitt

Hinsichtlich des Grössenniveaus sticht einmal mehr Rotmonten hervor, wo die Wohnungen im Jahr 2000 im Schnitt 45 % grösser sind als im Total der Stadt und eine durchschnittliche Grösse von 127 m² erreichen. Dabei hat sich der Grössenunterschied zwischen Rotmonten und dem Total zwischen 1980 und 2000 von 33 m² auf 39 m² weiter vergrössert.

Die Abgrenzung der restlichen Quartiere fällt eher schwer. Sie lagen zur Volkszählung 2000 relativ dicht beieinander in einer Spanne von +/- 10 m² um den Durchschnitt von 88 m². Diese Spanne zwischen Quartier mit kleinster und Quartier mit zweithöchster Wohnungsgrösse hatte sich von 1980 auf 1990 zunächst etwas vergrössert, ist dann aber in den 90er Jahren wieder auf den Wert von 1980 gesunken. Dabei blieb die Rangfolge weitestgehend stabil, d.h. Quartiere mit Wohnungsgrössen unter dem Durchschnitt im Jahre 1980 lagen auch 2000 unter dem Durchschnitt und umgekehrt.

(G_19) Durchschnittliche Grösse der dauernd bewohnten Wohnungen in Quadratmetern 1980, 1990 und 2000



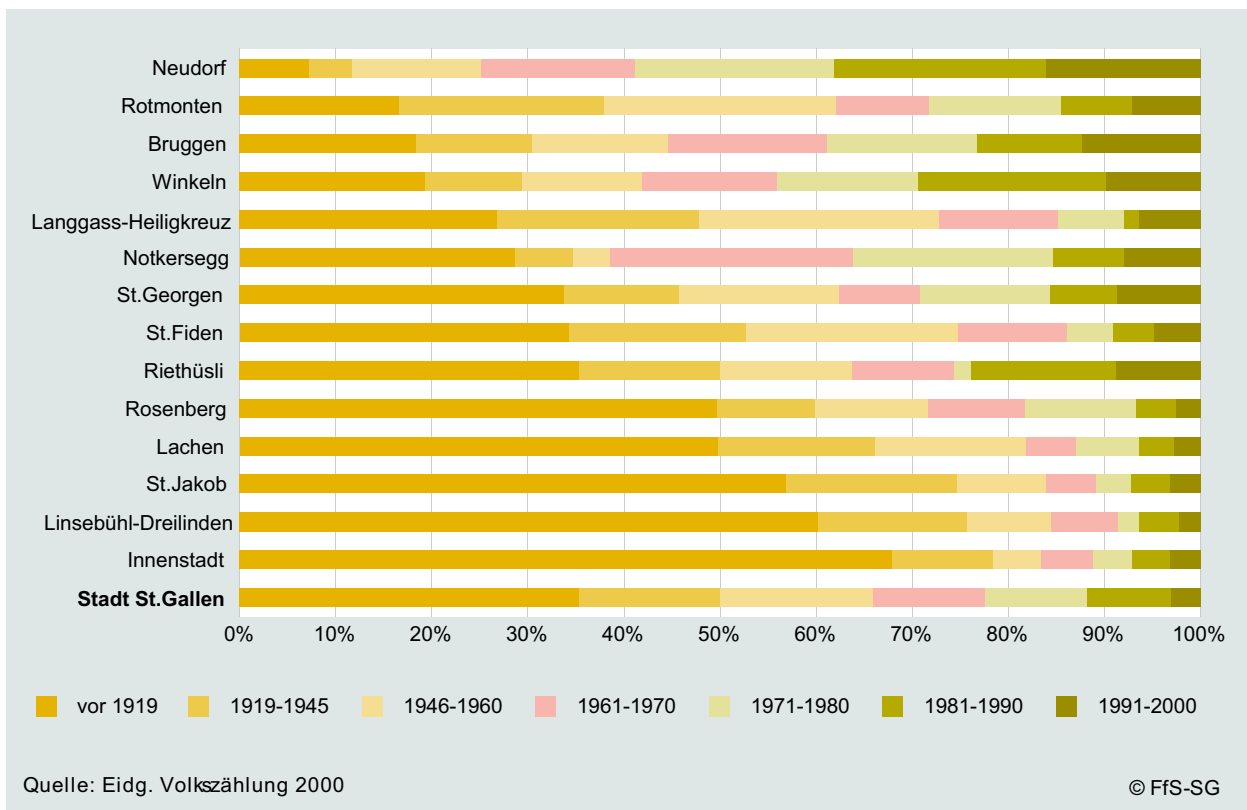
Kontinuierliche Neubautätigkeit in Neudorf seit 1945

Abschliessend soll hinsichtlich des Wohnungsangebots noch ein kurzer Blick auf das Alter des Gebäudebestands geworfen werden. G_20 ist sozusagen das statistische Spiegelbild der städtebaulichen Entwicklung des letzten Jahrhunderts und offenbart bezüglich des Alters deutliche Unterschiede zwischen den Quartieren. Den ältesten Gebäudebestand weist wenig überraschend die Innenstadt auf, dicht gefolgt von Linsebühl-Dreilinden. Das andere Ende des Spektrums bildet Neudorf, das den höchsten Anteil an Gebäuden aus der Bauperiode 1991 bis 2000 aufweist und zugleich über wenig Gebäude aus den Jahren 1945 und frü-

her verfügt. Neudorf ist auch insofern auffällig, als sich dort die Gebäude altersmässig sehr gleichmässig auf die fünf Bauperioden seit den 40er Jahren verteilen. Das weist auf eine konstant hohe Neubautätigkeit hin. In anderen Quartieren scheinen hingegen auf Phasen starker Neubautätigkeit Phasen geringerer Aktivität zu folgen.

Darüber hinaus ist bei einer gesamtstädtischen Betrachtung die hohe Bedeutung des alten Gebäudebestands hervorzuheben. Zwei Drittel der Gebäude wurden vor 1961 erbaut, 50% sogar bereits vor dem Jahr 1946. Die in den 90er Jahren neu erstellten Gebäude stellen lediglich 3% des Bestands dar.

(G_20) Gebäude mit Wohnnutzung nach Bauperiode (Anteile am Gesamtbestand)



3.2 Die Nachfrage – Starker Bevölkerungsrückgang, nur wenige Quartiere gewinnen

Nach dem intrastädtischen Vergleich der Angebotsseite soll nun auch die Nachfrageseite mit ihrer zentralen Determinanten – der Bevölkerungsentwicklung – unter die Lupe genommen werden. Hierzu bietet G_21 sehr eindeutige Ergebnisse.

Stark sprunghaft verlief die Bevölkerungsentwicklung in Neudorf, wo auf einen starken Anstieg in den 80er Jahren ein leichter Rückgang in den 90er Jahren folgte. Für Langgass-Heiligkreuz und Rotmonten gilt gleiches mit umgekehrten Vorzeichen, wobei beachtlich ist, dass die beiden Quartiere diese Trendwende entgegen dem allgemeinen Trend geschafft haben.

Nur Winkeln kann sich Bevölkerungsrückgang konstant entziehen

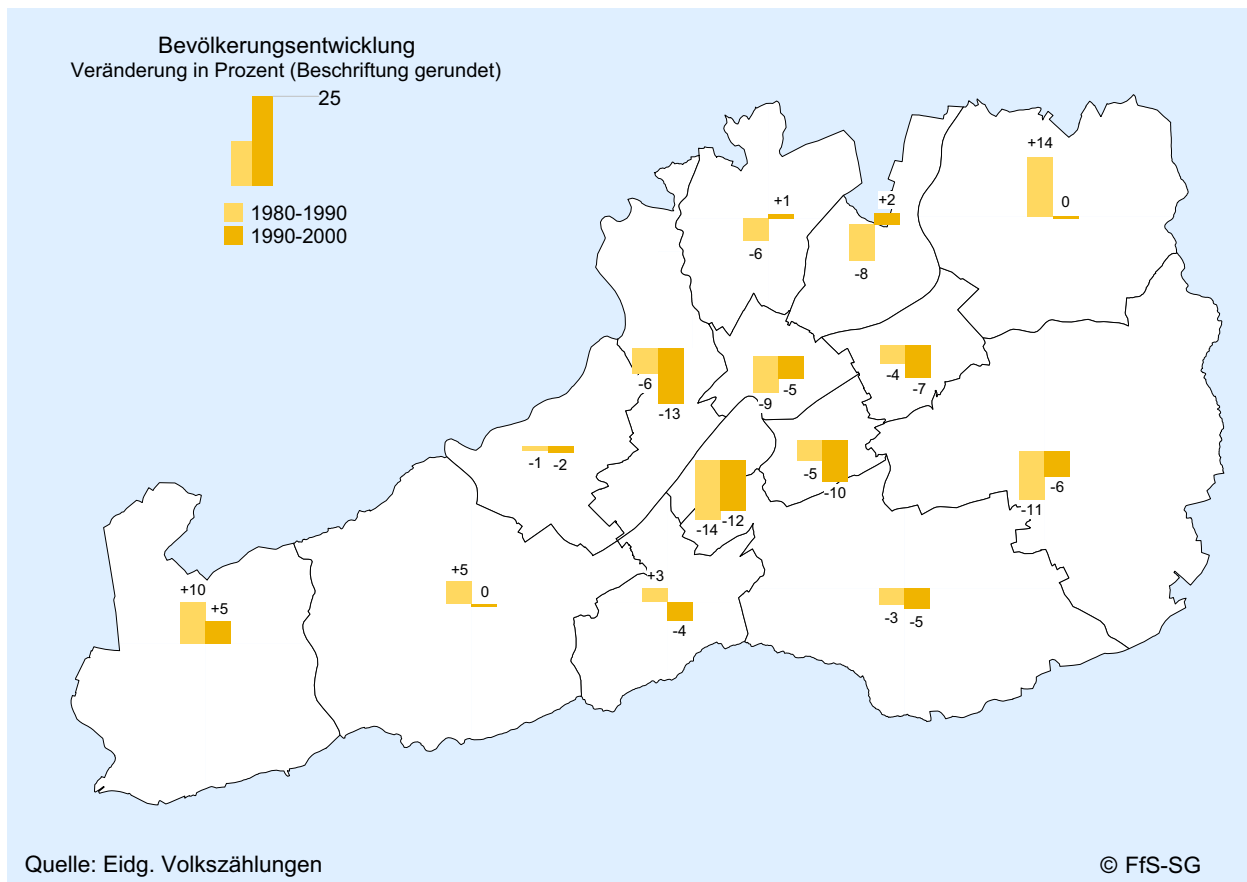
Lediglich Winkeln konnte sich in beiden Jahrzehnten dem rückläufigen Trend der Bevölkerungsentwicklung entgegenstemmen und Zuwächse von knapp 10% bzw. gut 5% verzeichnen. Von den

anderen 13 Quartieren wiesen nur fünf in einem der beiden Jahrzehnte eine positive Entwicklung auf.

Auf der anderen, zahlenmässig überwiegenden Seite des Spektrums ragen Rosenberg, die Innenstadt sowie Notkersegg heraus, die in einem oder gar beiden Jahrzehnten hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung die -10%-Marke unterschritten. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass praktisch jedes Quartier vom generellen Phänomen der Bevölkerungsabnahme in mindestens einem der betrachteten Jahrzehnte betroffen war und sich nur Winkeln diesem Trend konstant entziehen konnte.

Hinter den grossen Entwicklungsunterschieden dürften insbesondere neue Wohnüberbauungen, aber auch eine veränderte Attraktivität der Quartiere und veränderte Präferenzen der Menschen stehen, was auf Basis der blossen Zahlen aber nicht genau zu beantworten ist. Zumindest hinsichtlich der Präferenzen bezüglich Wohnungsgrösse sind jedoch mittels der Daten zur Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf weiter gehende Aussagen möglich.

(G_21) Veränderung der Bevölkerung zwischen 1980, 1990 und 2000 (Bezeichnung der Quartiergruppen vgl. G_32)



St.GallerInnen und St.Galler verfügen im Schnitt über 44 m² Wohnfläche pro Kopf

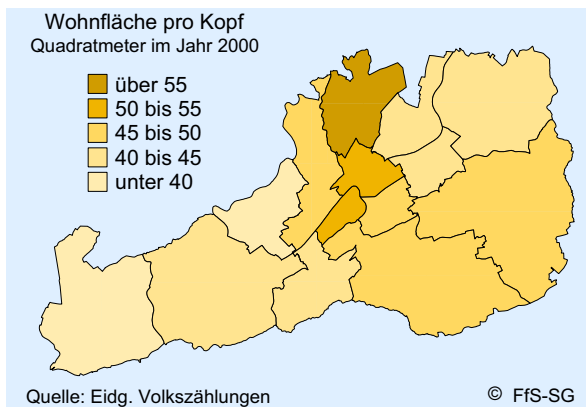
Ganz offensichtlich scheint es in der ganzen Stadt, d.h. quartierunabhängig, zu einer Verschiebung der Präferenzen in Richtung grösserer Wohnungen gekommen zu sein (vgl. G_23). Im gesamtstädtischen Durchschnitt stieg die Wohnfläche pro Einwohnerin und Einwohner von 35 m² (1980) über 41m² (1990) auf 44 m² (2000) an, in den 90er Jahren also etwas gebremster als noch in den 80er Jahren.

Die Werte belegen ausserdem, dass in Rotmonten die Wohnungen nicht nur viele Zimmer und eine grosse Wohnfläche haben, sondern dass sich diese grosse Wohnungsfläche auch wenig Bewohnerinnen und Bewohner teilen. Das schlägt sich einer Wohnfläche pro Kopf nieder, die schon 1990 über den 2000er-Werten aller anderen Quartiere lag und 2000 den Durchschnitt um 16 m² pro Kopf überflügelt. Die Abstufung zwischen den anderen Quartieren verläuft fein differenziert und steigt von Winkeln und Lachen ausgehend bis hin zu St.Georgen, der Innenstadt und St.Jakob kontinuierlich an. Räumlich ergibt sich Ende der 90er Jahre ein Bild wie in G_22.

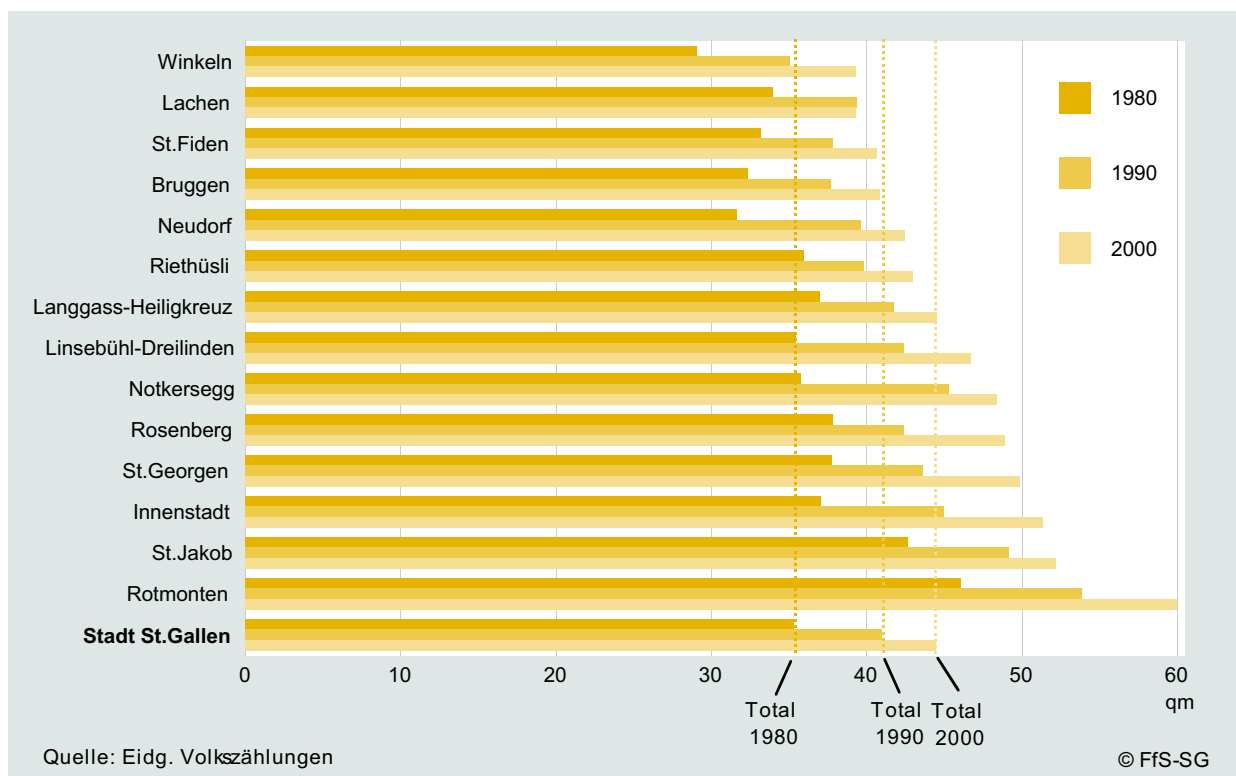
Dass die Unterschiede beim Indikator "Wohnfläche pro Person" etwas klarer ausfallen als beim inhaltlich verwandten Indikator "Durchschnittsgrösse der Wohnungen" hat einen Hintergrund, der

sich anhand des Beispiels der Innenstadt sehr gut verdeutlichen lässt: die Wohnungen in der Innenstadt weisen zwar eine sehr unterdurchschnittlich grosse Wohnfläche auf, werden aber auch nur von sehr wenigen Menschen pro Wohnung bewohnt. So kommt es, dass die Innenstadt bei der Wohnungsgrösse am unteren Spektrum angesiedelt ist, die in der Innenstadt wohnenden Menschen aber dennoch über vergleichsweise viel Wohnfläche pro Kopf verfügen. Den Präferenzen bestimmter Haushaltstypen wie z.B. einkommensstärkere Singlehaushalte mag der innenstädtische Wohnungsmarkt mit seinen Eigenheiten durchaus entgegenkommen.

(G_22) Wohnfläche pro Kopf in Quadratmetern 2000 (Bezeichnung der Quartiergruppen vgl. G_32)



(G_23) Wohnfläche pro Kopf in Quadratmetern 1980, 1990 und 2000



Mittels G_24 soll abschliessend der Frage nach den Präferenzen verschiedener Bevölkerungsgruppen noch etwas weiter nachgegangen werden. Hierzu wird betrachtet, wie sich die Haushalte in den Quartieren auf die unterschiedlichen Haushaltstypen verteilen.

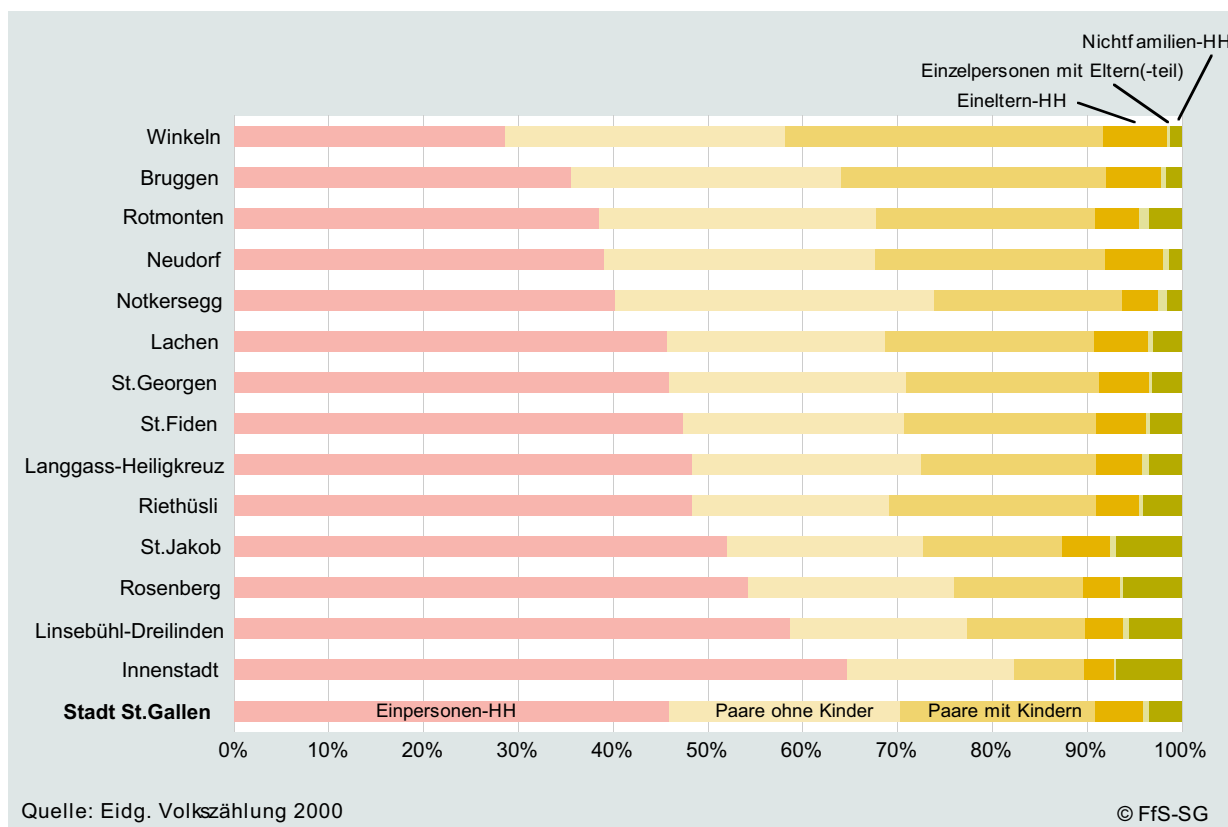
Singles wohnen gerne im Zentrum, Familien gerne im Westen

Und tatsächlich bestätigt sich die These, dass die Innenstadt in erster Linie für Singlehaushalte eine bevorzugte Wohngegend darstellt. Diese stellen dort fast zwei Drittel aller Haushalte, während Haushalte mit Kindern sehr unterproportional vertreten sind. Dafür stellen die Haushalte mit Kindern in Bruggen und in Winkeln einen weit überdurchschnittlichen Anteil der Haushalte. In Notkersegg

leben aussergewöhnlich viele kinderlose Ehepaare, wohingegen die Nichtfamilien-Haushalte, zu denen auch die studentischen Wohngemeinschaften gehören, eine starke Präferenz für St.Jakob, die Innenstadt, Rosenberg und Linsebühl-Dreilinden aufweisen. Interessant ist auch die Tatsache, dass im Jahr 2000 bereits 45% der gesamtstädtischen Haushalte nur aus einer einzelnen Person bestanden.

Auf ein interessantes Detail sei noch am Rande aufmerksam gemacht: das Quartier St.Georgen steht geradezu perfekt für die Haushaltstypenstruktur der Stadt St.Gallen. Jeder Haushaltstyp ist dort anteilmässig in etwa so vertreten, wie es dem städtischen Durchschnitt entspricht.

(G_24) Haushalte nach Haushaltstypen im Jahr 2000 (Anteil am Gesamtbestand)

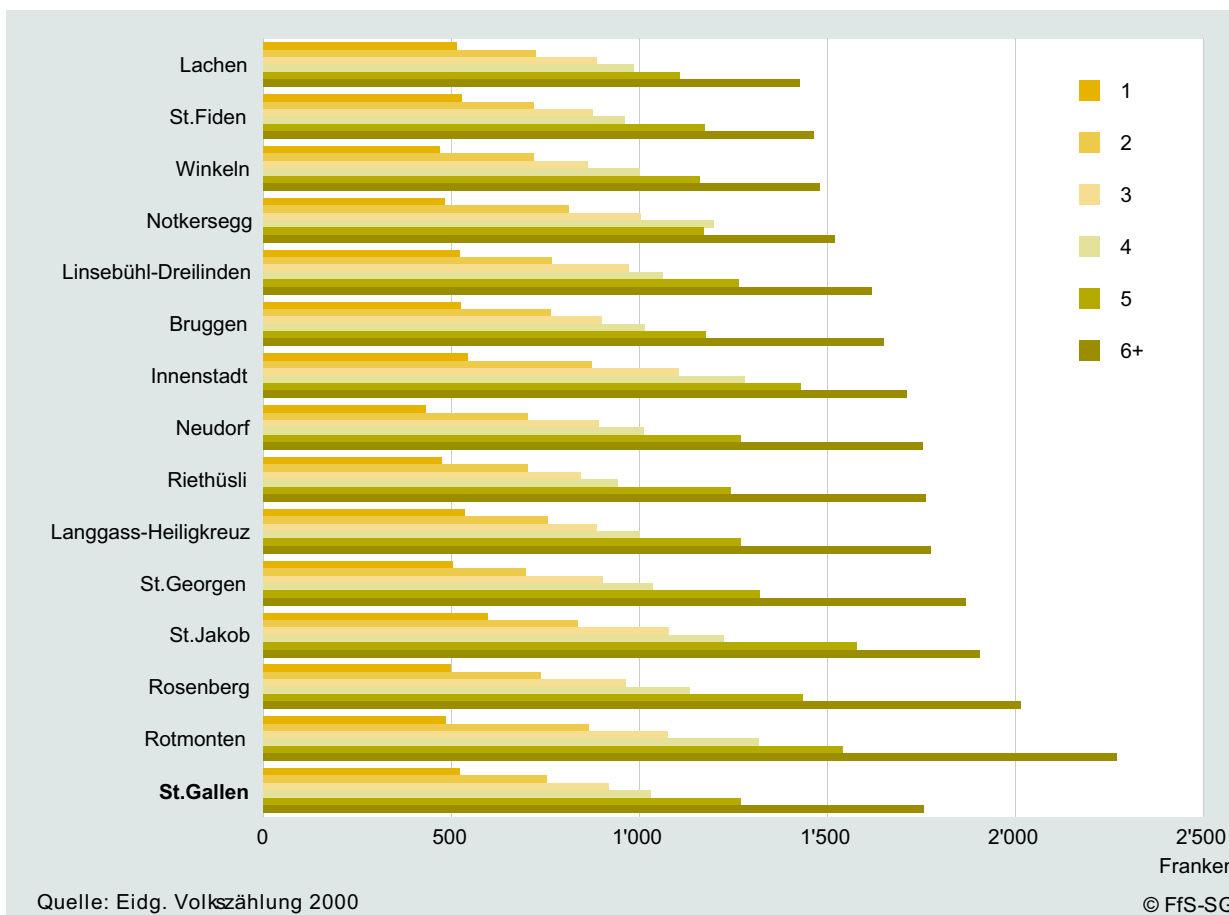


3.3 Das Marktergebnis – Deutliche Mietpreisunterschiede bei grossen Wohnungen

Wie anhand der bisherigen Betrachtungen bereits deutlich wurde, stehen sich in St.Gallen – ähnlich wie in anderen grösseren Städten – auf dem Wohnungsmarkt ein sehr vielfältiges Angebot und eine sehr vielfältige Nachfrage gegenüber. In letzter Konsequenz ist der Organismus "Stadt" auch deswegen ein scheinbar ewig junges Erfolgsmodell, weil er es stets geschafft hat, vielen Geschmäckern und Ansprüchen ein adäquates Angebot zu unterbreiten. Das trifft auch und besonders auf den städtischen Wohnungsmarkt zu. Vor diesem Hintergrund ist es interessant zu betrachten, zu welchem Ergebnis das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt führt.

Auf den ersten Blick scheint sich in G_25 zum Mietpreis nach Zimmerzahl das erwartete Bild mit den guten Wohnlagen Rotmonten und Rosenberg an der Spitze des Mietniveaus zu ergeben. Ein differenzierter Blick offenbart jedoch, dass dieses Bild nicht für jede Zimmergrösse aufrechterhalten werden kann. So liegt die Innenstadt bei den Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern durchweg an der Spitze des Mietniveaus, während Rotmonten und Rosenberg sich erst bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern von den anderen Quartieren abheben und bei den Ein-Zimmerwohnungen sogar relativ preisgünstig sind. In Lachen kann man sich günstig in grosse Wohnungen, im Riethüsli billig in mittelgrosse Wohnungen einmieten.

(G_25) Durchschnittliche Nettomiete nach Zimmerzahl in Franken im Jahr 2000



Wie ist dieses scheinbare Durcheinander bei den Mietpreisen zu interpretieren? Jedes Quartier hat aufgrund des bereits thematisierten Phänomens räumlicher Segregation seine eigenen Charakteristika hinsichtlich Wohnumfeld, sozialem Status und Erreichbarkeit, die es für bestimmte Bevölkerungsgruppen mit ihren spezifischen Nutzungsvorstellungen und Einkommensverhältnissen attraktiv macht, es im Gegenzug aber für andere Bevölkerungsgruppen eher unattraktiv wirken lässt.

Um es konkret zu machen: Rotmonten ist für ein zahlungskräftiges Klientel mit hohen Ansprüchen an Flächenangebot und Wohnungsausstattung sicherlich ein attraktives räumliches Segment des St.Galler Wohnungsmarkts, was sich in den Mieten der nachgefragten grossen Wohnungen entsprechend niederschlägt. Doch das muss keineswegs bedeuten, dass dies auch auf die kleinen, einfach ausgestatteten Ein-Zimmerwohnungen des gleichen Quartiers zutrifft. Die potenziellen Interessenten sol-

cher kleinen Wohnungen präferieren vielleicht ein ganz anderes Wohnumfeld, beispielsweise mit hohem Freizeit- und Kulturangebot, und sind nur durch niedrige Mieten dazu zu bewegen, in Rotmonten eine Wohnung zu mieten. Längerfristig wird ein solcher Zustand hingegen mit grosser Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass Vermieter möglichst versuchen werden, kleinere Wohnungen in grössere Wohnungen umzuwandeln.

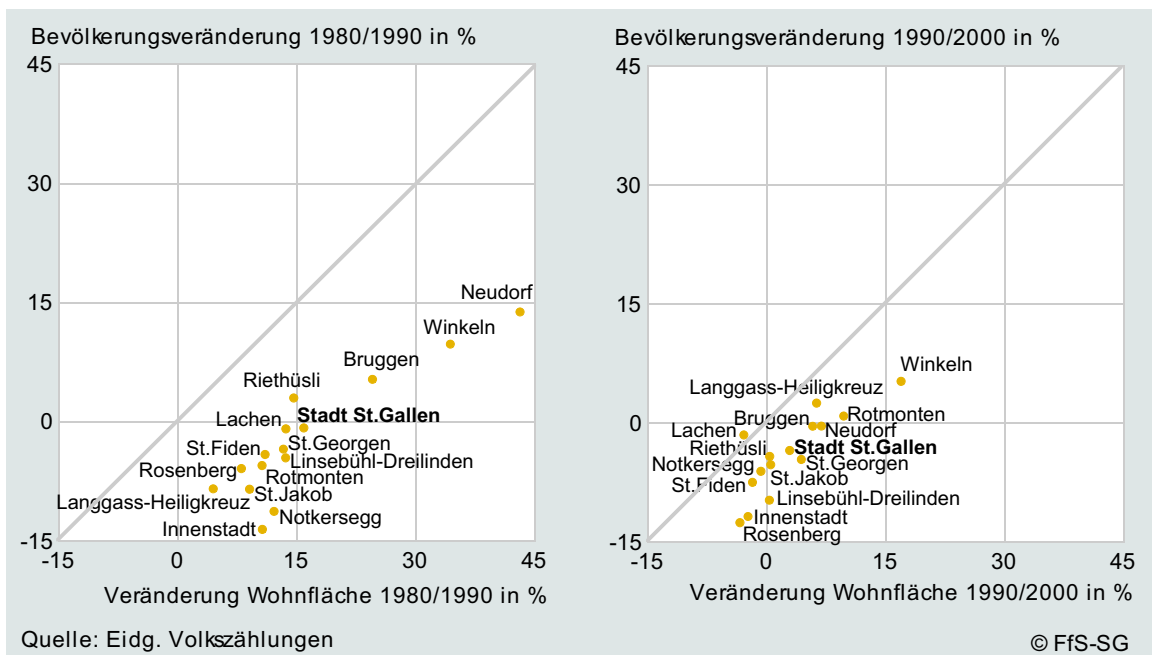
Einschränkend muss darauf hingewiesen werden, dass ein Vergleich der Mieten von Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl über Quartiere hinweg mit einiger Vorsicht zu geniessen ist. Die Zimmerzahl hat alleine nur begrenzte Aussagekraft bezüglich der Wohnfläche und sagt wenig bis nichts über Zustand und Ausstattung der Wohnungen aus. Es ist also durchaus möglich und wahrscheinlich, dass sich beispielsweise die 5-Zimmerwohnungen in

Rotmonten und Lachen hinsichtlich dieser Kriterien systematisch unterscheiden.

Deutlich gebremste Zunahme der Wohnfläche pro Kopf in den 90er Jahren

Mit der Gegenüberstellung von Bevölkerungs- und Wohnflächenentwicklung in **G_26** soll erneut die Frage aufgegriffen werden, wie sich Angebot und Nachfrage in Relation zueinander entwickelt haben. Zur Erinnerung: hätten sich Bevölkerung und Wohnfläche in den Zeiträumen 1980 bis 1990 und 1990 bis 2000 im Gleichschritt entwickelt, würden Werte auf den eingezeichneten Diagonalen resultieren. Werte unterhalb der Diagonalen weisen darauf hin, dass sich die Fläche positiver entwickelt hat als die Bevölkerungszahl und damit die Wohnfläche pro Kopf gestiegen ist. Je weiter der Abstand von der Diagonalen, desto stärker war die Zunahme der Wohnfläche pro Kopf.

(G_26) Veränderung von Wohnfläche und Bevölkerung zwischen 1980 und 1990 bzw. 1990 und 2000



Ganz offensichtlich hat sich im Gesamtbild der Abstand von der Diagonalen zum Ende des 20. Jahrhunderts hin deutlich verringert. D.h. die Unterschiede in den Entwicklungsverläufen fielen nicht mehr ganz so stark zugunsten der Wohnfläche aus, wie es noch in den 80er Jahren der Fall war. Auch die grossen Zunahmen der Wohnfläche, wie sie in den Quartieren Neudorf, Winkeln und Bruggen im Laufe der 80er Jahre zu verzeichnen waren, gehören der Vergangenheit an.

Nicht nur die Unterschiede zwischen Wohnflächen- und Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Unterschiede zwischen den Quartieren haben sich in den 90er Jahren verringert. Insgesamt ergibt sich optisch ein wesentlich kompakteres Bild mit

sehr nahe beieinander liegenden Werten und eine allgemeine Tendenz nach links, die auf die gebremste Wohnflächenentwicklung zurückzuführen ist.

Aus dem Rahmen fällt der in den 90er Jahren oberhalb der Diagonalen liegende Quartier Lachen. Von allen Quartieren kam es nur dort zu einem Rückgang der Wohnfläche pro Kopf. Zwar nahmen sowohl Bevölkerungszahl als auch Wohnfläche ab, der Rückgang der Wohnfläche war mit einem Minus von 2,9% aber etwas höher als der Rückgang der Bevölkerung (-1,5%). Im Ergebnis verfügte dort im Jahr 2000 also jede Bewohnerin und jeder Bewohner im Durchschnitt über weniger Wohnfläche, als es noch 1990 der Fall gewesen war. Dies ist ein klarer Hinweis darauf, dass es in den 90er Jahren in

Lachen vermutlich zum Zuzug einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen gekommen ist, die sich weniger Wohnraum leisten konnten bzw. die gleiche Wohnfläche im Schnitt mit mehr Menschen bewohnen.

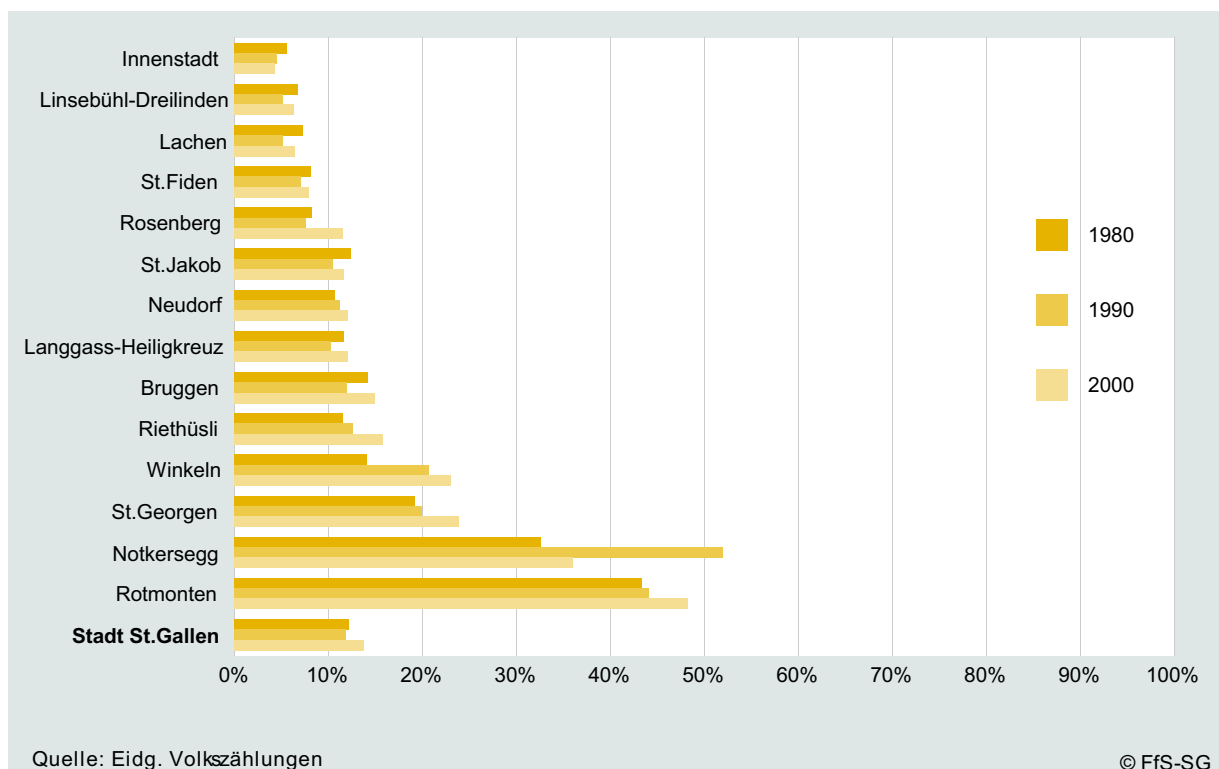
Rotmonten nimmt auch bei Wohnungseigentum Spitzenstellung ein

Betrachtet man anhand G_27, in welchem Umfang in den verschiedenen Quartieren die Entscheidung zwischen Wohnung mieten oder kaufen zugunsten des Wohnungskaufs ausfällt, fällt wiederum Rotmonten mit einem Eigentumsanteil von fast 50% auf. Notkersegg konnte diesen Wert zwar 1990 deutlich überschreiten, hatte aber in den 90er Jahren einen starken Rückgang der Eigentumsquote von 52% auf 36% zu verzeichnen, die mit der

neuen Wohnüberbauung im Bereich Achslen in Zusammenhang stehen dürfte. Es schliessen sich St.Georgen und Winkeln an, die deutlich über 20% liegen und den städtischen Durchschnitt ebenfalls überflügeln.

Am Ende der Skala liegen wenig überraschend Quartiere wie die Innenstadt, Linsebühl-Dreilinden und Lachen. Dabei war die Innenstadt bei einer ohnehin niedrigen Eigentumsquote das einzige Quartier, in dem sowohl in den 80er als auch in den 90er Jahren diese Quote weiter gefallen ist. Abgesehen von dieser Ausnahme haben viele Quartiere den auf gesamtstädtischer Ebene zu beobachtende u-förmigen Verlauf mitgemacht: auf einen Rückgang des Anteils der Eigentümerwohnungen in den 80er Jahren folgte in den 90er Jahren ein Anstieg.

(G_27) Anteil der Eigentümerwohnungen am Gesamtbestand 1980, 1990 und 2000



Preisdruck auf innenstädtische Mieten durch gewerbliche Nutzungskonkurrenz

Abschliessend soll nun auch im intrastädtischen Vergleich die Frage aufgeworfen werden, wie sich das Beschriebene denn nun in der Entwicklung der Mietpreise niedergeschlagen hat. Hierzu wird als Referenz die durchschnittliche Miete der sehr gefragten Wohnungsgrössenklasse der 3- und 4 Zimmerwohnungen (58% des gesamten Wohnungsbestands) gewählt. Für jedes Quartier wird die Mietpreisentwicklung dieser Wohnungen während der 80er und 90er Jahre bestimmt und die Abweichung von der gesamtstädtischen Entwick-

lung dieser Wohnungsgrössenklasse in Prozentpunkten gemessen. Zu beachten ist, dass negative Werte nicht auf sinkende Mieten hindeuten, denn de facto sind die Mieten in beiden Zehnjahreszeiträumen in allen Quartieren gestiegen. Negative Werte signalisieren lediglich, dass die Miete prozentual weniger gestiegen ist als im städtischen Schnitt.

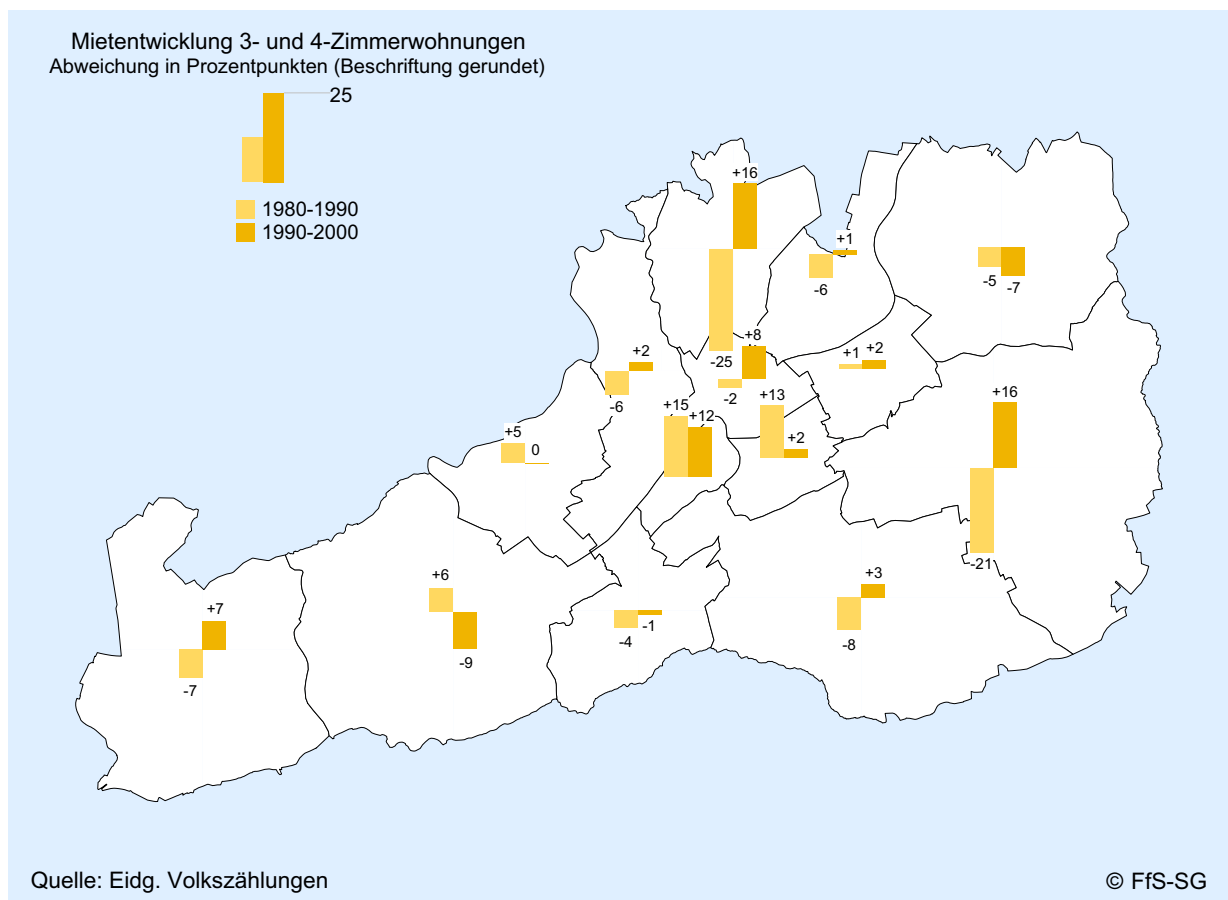
Folgendes fällt in G_28 auf: nur in vier Quartieren – Innenstadt, Linsebühl-Dreilinden, St.Fiden und Lachen – hat sich die Miete für die 3- und 4-Zimmerwohnungen in beiden Zeiträumen prozentual stärker erhöht als im Gesamtschnitt. Dies kann gerade im Falle der Innenstadt nicht überraschen,

da dort für solche Immobilien die Nutzungskonkurrenz durch potenzielle gewerbliche Nutzungen besonders gross ist und sich durch gewerbliche Nutzungen in der Regel vergleichsweise hohe Mieten erwirtschaften lassen.

In acht weiteren Quartieren lag die Entwicklung je einmal über und einmal unter der durchschnittlichen Entwicklung, während die Preisentwicklung dieser Wohnungen im Riethüsli und in Neudorf aus Sicht der Mieterinnen und Mieter in beiden Jahrzehnten sehr attraktiv war.

Die stärksten Ausschläge gab es in den Quartieren Rotmonten und Notkersegg, wo auf eine unterdurchschnittliche Entwicklung in den 80er Jahren eine stark überdurchschnittliche Entwicklung in den 90ern folgte. Insbesondere in Rotmonten hat sich die Attraktivität dieses Wohngebiets für eine zahlungskräftige Klientel also nicht durchgängig in überdurchschnittlichen Mietaufschlägen niedergeschlagen – zumindest nicht in der Klasse der mittelgrossen Wohnungen.

(G_28) Mietentwicklung der 3- und 4-Zimmerwohnungen in Relation zur gesamtstädtischen Mietentwicklung dieser Grössenklasse zwischen 1980 und 1990 sowie 1990 und 2000, Abweichung in Prozentpunkten (Bezeichnung der Quartiergruppen vgl. G_32)



4 Ein Blick über die Stadtgrenzen – der Agglomerationsgürtel

Um die Situation und Entwicklung des Wohnungsmarkts der Stadt St.Gallen im Kontext beurteilen zu können, soll abschliessend im Sinne eines Exkurses noch kurz betrachtet werden, wie sich die Situation im näheren räumlichen Umfeld der Stadt darstellt. Hierzu wird ein Blick auf die Gemeinden Herisau, Waldstatt, Speicher, Teufen, Wittenbach, Mörschwil, Flawil, Andwil, Gaiserwald und Gossau geworfen, die gemäss Definition des Bundesamts für Statistik zusammen den Agglomerationsgürtel der Stadt St.Gallen bilden (vgl. G_33 im Anhang). Da das Verhältnis zwischen Stadt und Agglomerationsgürtel definitionsgemäss unter anderem durch starke Pendlerverflechtungen geprägt ist, stehen die Wohnungsmärkte der zehn Gemeinden potenziell in einer Konkurrenzsituation zum Wohnungsmarkt der Kernstadt St.Gallen.

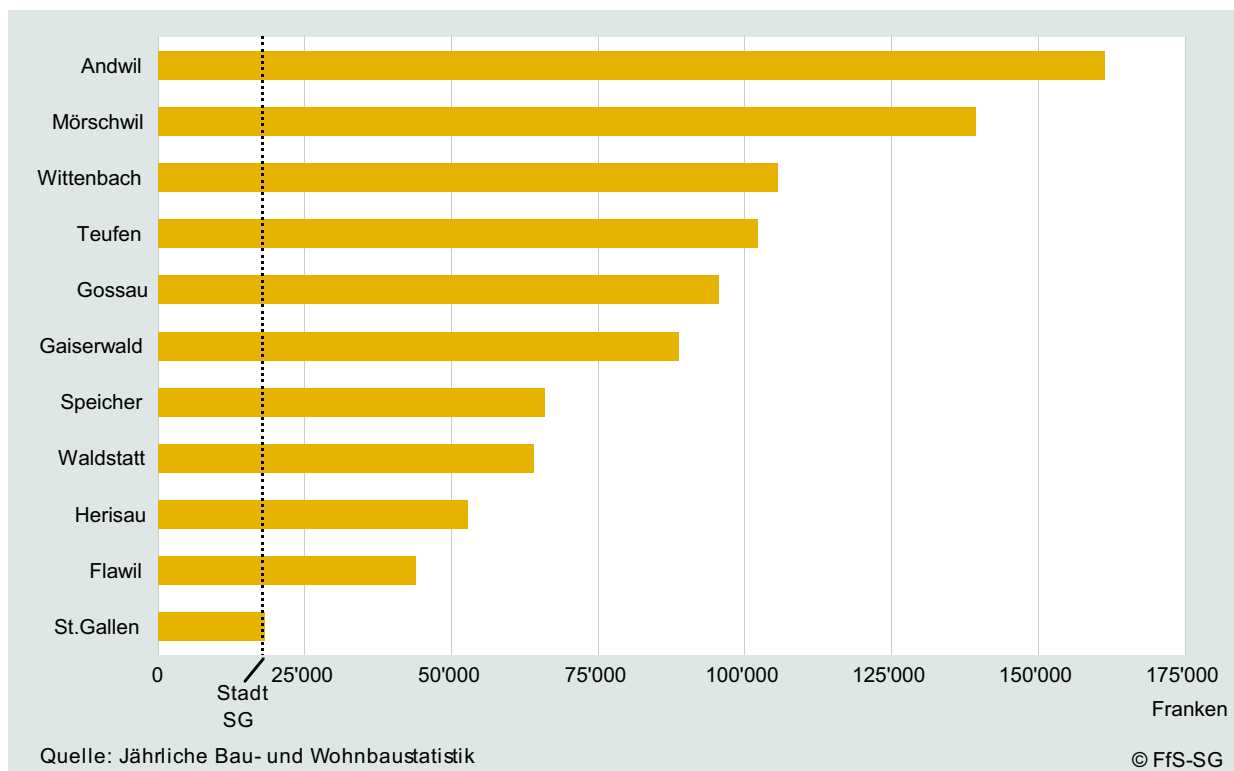
Investitionsboom im Umland

G_29 zeigt, welche dynamische Wohnbautätigkeit sich im näheren regionalen Umfeld St.Gallens in den Jahren 1994 bis 2004 entfaltete. Bezogen auf die jeweilige Wohnbevölkerung des Jahres 2004 wurde in den zehn Gemeinden des Agglomerationsgürtels während des 11-Jahrezeitraums mindestens das 2,5-fache (Flawil), in Andwil sogar das

neunfache des St.Galler Werts in den Wohnungsbau investiert. In Franken ausgedrückt stehen den St.Galler Bauinvestitionen von 18'000 Franken pro Kopf in den Jahren 1994 bis 2004 Werte zwischen 44'000 und 161'000 Franken im Umland gegenüber. Dass sich in den Umlandgemeinden in Relation zur Stadt St.Gallen eine solche Baudynamik entfalten konnte, dürfte nicht zuletzt auf die Verfügbarkeit und den Preis von Bauflächen zurückzuführen sein, was in städtischen Kernen traditionell einen limitierenden Faktoren darstellt.

Es scheint in Anbetracht der Zahlen offensichtlich, dass die im Umland St.Gallens getätigten Wohnbauinvestitionen nicht nur der Befriedigung der lokalen Nachfrage gedient haben können, sondern auch mit dem Zuzug neuer Bewohnerinnen und Bewohner in Zusammenhang stehen. Zur Frage, in welchem Umfang St.Gallen der frühere Wohnort von Zuzüglern gewesen ist, könnte eine Analyse der Zu- und Wegzugstatistik Aufschluss geben, die den Rahmen dieser Publikation aber sprengen würde. Ausgehend von den beschriebenen Entwicklungen bleibt aber zu vermuten, dass in der Agglomeration St.Gallen Suburbanisierungsprozesse noch in vollem Gange sind.

(G_29) Zwischen 1994 und 2004 getätigte Wohnbauinvestitionen pro Kopf (in Franken)



Ernst zu nehmende Konkurrenz bei grossen Wohnungen und Wohneigentum

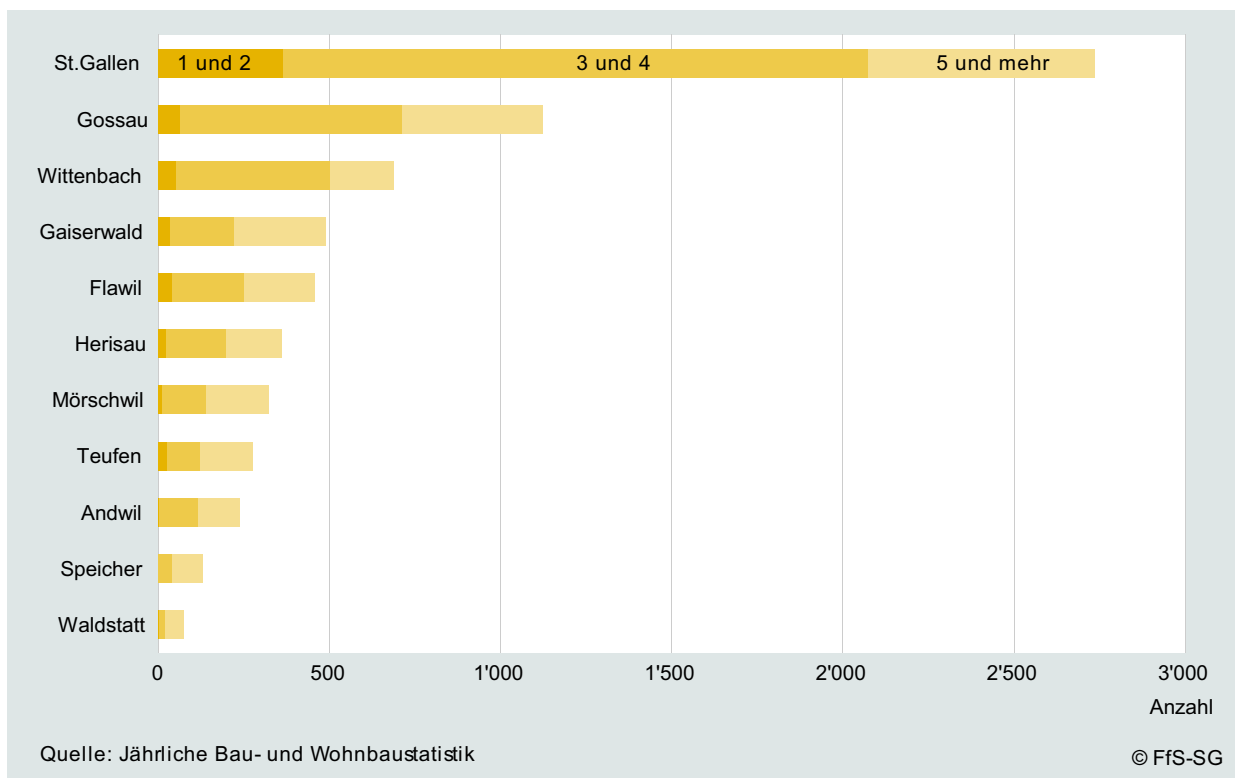
Die eklatanten Unterschiede zwischen St.Gallen und Agglomerationsgürtel relativieren sich etwas, wenn man in G_30 betrachtet, mit wieviel fertig gestellten Wohnungen die Wohnbauinvestitionen einhergegangen sind. In absoluten Zahlen betrachtet sind in St.Gallen während der Jahre 1994 bis 2004 mit einem Wert von gut 2'700 Wohnungen deutlich am meisten neue Wohnungen entstanden, gefolgt von Gossau mit etwa 1'100 neuen Wohnungen. Nimmt man die Werte der 10 Gemeinden des Agglomerationsgürtels zusammen, ergibt sich hingegen eine Summe von knapp 4'200 neuen Wohnungen. Das bedeutet, dass dort gut 50% mehr Wohnungen entstanden sind als in St.Gallen selbst.

Nimmt man die Gröszenstruktur der fertig gestellten Wohnungen näher unter die Lupe, so fällt

für St.Gallen die grosse Bedeutung mittelgrosser Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern auf. Im Umland kommt in der Gesamtschau hingegen den grossen Wohnungen mit 5 Zimmern und mehr ein grösserer Stellenwert zu. In Waldstatt, Speicher, Teufen, Mörschwil und Gaiserwald lag die Anzahl der entstandenen grossen Wohnungen sogar jeweils deutlich über der der mittelgrossen Wohnungen.

Diese Situation ist aus Sicht der Stadt St.Gallen insofern von grosser Bedeutung, weil sich durch Umzug in die Umlandgemeinden des Agglomerationsgürtels gerade auch die Wünsche nach viel Wohnraum und nach Schaffung von Wohneigentum gut befriedigen lassen. Ein solches Bedarfsprofil ist für einkommensstarke Haushalte und Familien mit Kindern charakteristisch – also für zwei Bevölkerungsgruppen mit besonderem Einfluss auf die zukünftige städtische Entwicklung.

(G_30) Anzahl der zwischen 1994 und 2004 fertig gestellten Wohnungen nach Zimmerzahl



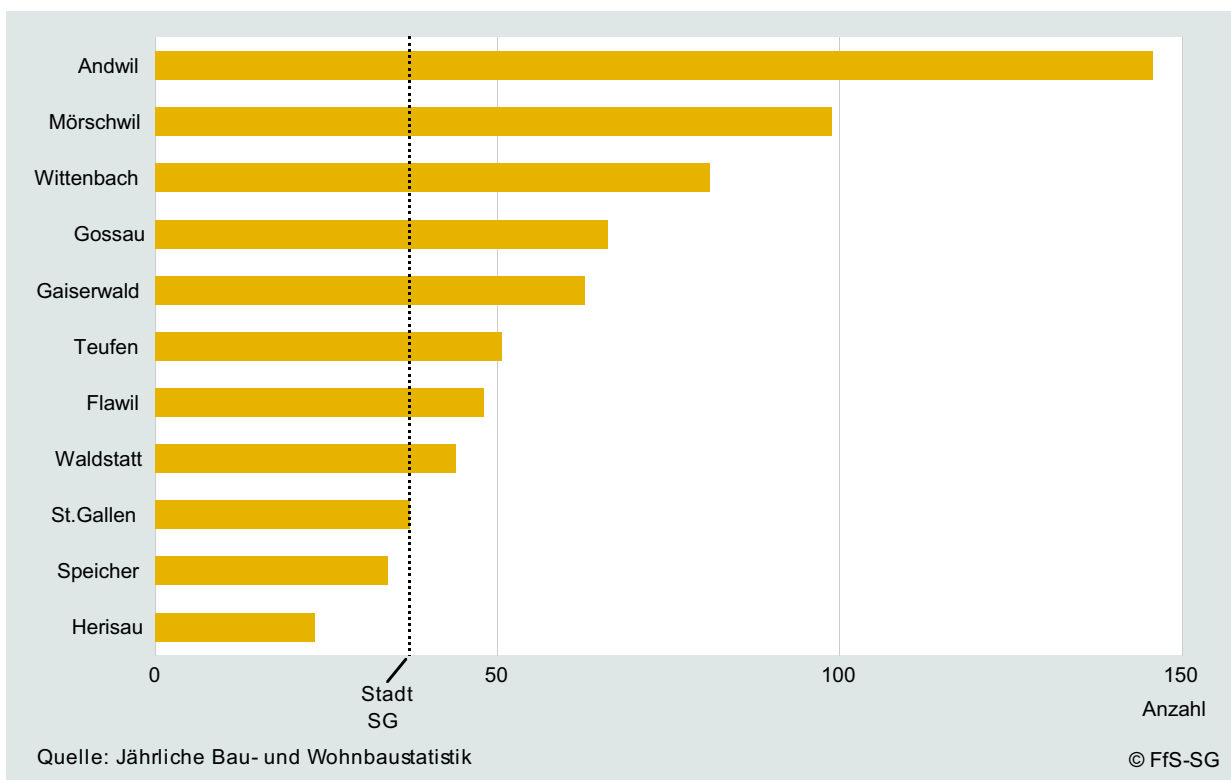
Sehr dynamisches Wohnbaugeschehen in Andwil, Mörschwil und Wittenbach

Setzt man abschliessend wie in G_31 geschehen die fertig gestellten Wohnungen zur jeweiligen Bevölkerung in Relation, rundet sich das Bild zum Wohnbaugeschehen in der Agglomeration ab. Wie schon bei den Wohnbauinvestitionen rangiert Andwil mit 146 von 1994 bis 2004 fertig gestellten Wohnungen je 1'000 Einwohnern unangefochten an der Spitze, gefolgt von Mörschwil und Wittenbach. St.Gallen erreicht einen Wert von 37 Wohnungen je 1'000 Einwohnern und liegt damit im hin-

teren Bereich, aber nicht mehr am Ende des Feldes.

Die Unterschiede zwischen den Gemeinden des Agglomerationsgürtels und der Stadt St.Gallen fallen nun vermutlich auch deswegen nicht mehr so eklatant wie bei den Wohnbauinvestitionen aus, weil in den Umland-Gemeinden die mit hohen Investitionskosten einhergehende Neubautätigkeit eine grössere Bedeutung hat als dies in St.Gallen der Fall ist. Ausserdem werden dort – wie bereits erwähnt – sehr grosse, eventuell auch hochwertigere Wohnungen gebaut, so dass ein höherer Investitionsbedarf je fertig gestellter Wohnung resultiert.

(G_31) Zwischen 1994 und 2004 fertig gestellte Wohnungen je 1'000 Einwohner im Jahr 2004



5 Anhang

(G_32) Statistische Quartiergruppen der Stadt St.Gallen



(G_33) Agglomeration St.Gallen (Stand Volkszählung 2000)

