

---

# Wohnstrategie Toggenburg

Arbeitsgruppe Infrastruktur/Bewilligungen/Wohnen im ländlichen Raum  
Schlussbericht 18. März 2009

---



---

Fahländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Uetlibergstrasse 20  
8045 Zürich

+41 (0)43 333 05 55  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

---

# Impressum

---

## Projekt

30011

## Auftraggeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Storchengasse 6

2504 Grenchen

T: +41 (0)32 654 91 11

F: +41 (0)32 654 91 10

## Begleitgruppe

Daniel Blatter    Geschäftsführer toggenburg.ch

Hans Bütikofer    Präsident toggenburg.ch

Remo Daguati    Amtsleiter Amt für Wirtschaft des Kantons St.Gallen

Bernhard Graf    Gemeindepräsident Mosnang

Ernst Hauri    Vizedirektor BWO

Andrea Näf    Leiterin Ortsplanung Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St. Gallen

Vreni Wild    Gemeindepräsidentin Neckertal

## Ersteller

Fahrländer Partner AG

Uetlibergstrasse 20

8045 Zürich

T: +41 (0)43 333 05 55

info@fpre.ch

## Projektleitung

Corinna Heye

## Bearbeitung

Corinna Heye

Dominik Matter

Barbara Weilenmann

Corina Willi

## Zeitraum

September 2008 bis März 2009

---

# Vorwort der Begleitgruppe

---

Der vorliegende Bericht entstand im Rahmen des Pilotprojekts „Toggenburg“, das der Verein toggenburg.ch, der Kanton St. Gallen und das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement im Februar 2008 gemeinsam lanciert haben. In ihm werden für das ganze Toggenburg, für einzelne Teilregionen und für jede Gemeinde die Qualitäten des aktuellen Wohnungsangebots und die Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Detail untersucht. Die prägnant kommentierte Analyse der umfangreichen Datensätze stellt nicht nur für die in der Planung tätigen Behörden, sondern auch für Investoren und weitere Akteure im regionalen Bau- und Wohnungswesen eine wertvolle Entscheidungsgrundlage dar. Für die speditive Durchführung der Untersuchung und die gute Zusammenarbeit sei an dieser Stelle den Verfasserinnen und dem Verfasser bestens gedankt.

Der Bericht kommt zum Schluss, dass die Region Toggenburg neben bekannten Schwächen auch über bemerkenswerte Stärken verfügt, die sie für bestimmte Zielgruppen als Wohnstandort interessant machen. Es werden sieben Handlungsfelder skizziert, in denen die zuständigen Entscheidungsträger zur zusätzlichen Steigerung der Attraktivität vermehrt aktiv werden sollten. Für die Mitglieder der Begleitgruppe sind alle vorgebrachten Empfehlungen realistisch und zielführend und fliessen daher in die parallel angelaufene Masterplanung Toggenburg 2030 ein. Dabei haben aus Sicht der Region die Handlungsfelder 1 bis 4 Priorität: Die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, damit das Toggenburg mit individuellen und öffentlichen Verkehrsmitteln besser erreichbar ist; die Schaffung neuer Arbeitsplätze an wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten, die einen Bevölkerungsanstieg nach sich ziehen werden; eine Verstärkung des Marketings der Region als Wirtschafts- und Wohnstandort und schliesslich der Aufbau einer Marke „Wohnregion Toggenburg“, bei der unter anderem das umfassende Bildungsangebot als Entscheidungskriterium der Standortwahl zu betonen ist.

Der Aufbau eines qualitativ hochwertigen Wohnungsangebots (Handlungsfeld 5) ist zwar ebenfalls ein zentrales Anliegen, doch sind dafür in einem ersten Schritt günstige raumplanerische Voraussetzungen zu schaffen, wofür sich die Region in der angelaufenen Revision des Raumplanungsgesetzes einsetzt. Bei den Handlungsfeldern „Beratung für Umzugswillige“ und „Ausdehnung des Angebots an altersgerechten Wohnungen“ ist vorerst abzuklären, ob für diesbezügliche Vorkehrungen zugunsten der bereits ansässigen Bevölkerung effektiv ein Bedarf besteht und wie dieser allenfalls am zweckmässigsten zu decken ist.

Wattwil, im März 2009

---

# Zusammenfassung

---

Die Arbeitsgruppe «Infrastruktur/Bewilligungen/Wohnen im ländlichen Raum» geht grundsätzlich von folgender Arbeitshypothese aus:

*«Die Region Toggenburg bzw. die einzelnen Gemeinden verfügen über Wohnpotenziale, die weitgehend brachliegen. Die Region bzw. die regionalen und lokalen Wohnungsmärkte weisen Eigenschaften auf, die den Präferenzen unterschiedlicher Gruppen von Wohnungsnachfragern grundsätzlich entsprechen. Werden diese «schlummernden» Identitäten oder Angebotsprofile mit Blick auf mögliche Nachfragerprofile stärker herausgeschält und mit Begleitmassnahmen gefördert, wird es gelingen, die Attraktivität des Toggenburgs als Wohnstandort zu steigern und mittel- bis längerfristig den Bevölkerungsrückgang aufzuhalten bzw. umzukehren.»*

Ziel der vorliegenden Studie war es, diese Arbeitshypothese in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe zu überprüfen.

Die Studie gliedert sich in vier Analysschritte:

1. Analyse des Angebots:  
Wie lassen sich die Wohnqualitäten in der Region und den einzelnen Gemeinden des Toggenburg charakterisieren?
2. Analyse der Nachfrage:  
Wie hat sich die Bevölkerung zwischen 1990–2007 in Bezug auf Status, Lebensstil und Lebensphasen im Toggenburg entwickelt? Welches sind mobile und immobile Bevölkerungssegmente?
3. Bildung von Wohnregionen:  
Auf welcher Ebene (Gemeinde, ganze Region, Teilregion) können diese Eigenschaften in charakteristischen Erscheinungsbildern (Profilen) zusammengefasst werden?
4. Konkurrenzanalyse:  
Welches sind Regionen, die bezogen auf das Angebot mit der Region Toggenburg vergleichbar sind und wie lassen sich diese «Konkurrenzstandorte» in Bezug auf die Wohnqualitäten charakterisieren?

Die Analyse der Wohnqualitäten der einzelnen Gemeinden zeigt, dass das Toggenburg als Wohnregion verschiedene Stärken und Schwächen aufweist:

Stärken:

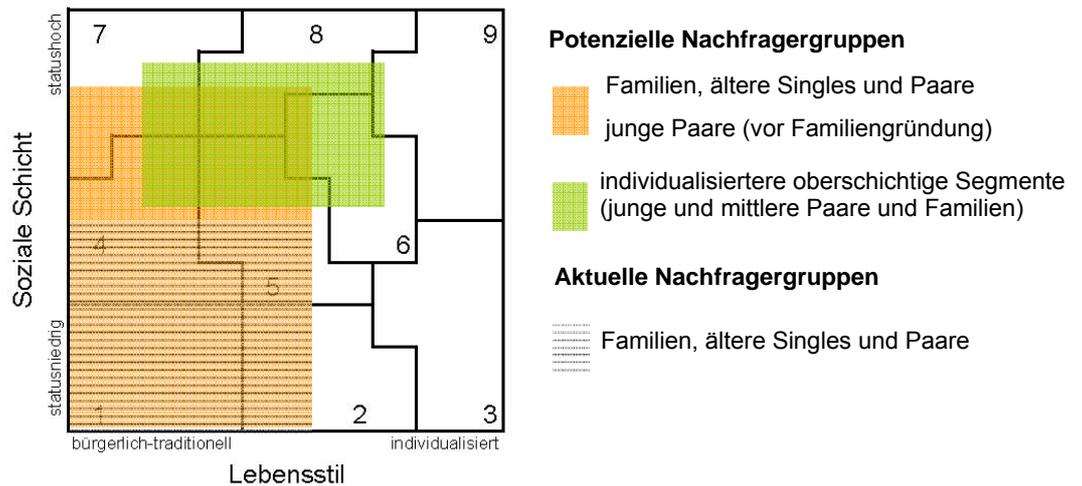
- Landschaftliche Schönheit
- Tiefes Preisniveau
- Gute Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur
- Hoher Anteil von grossen Wohnungen im Bestand
- Hoher Anteil von Gebäuden aus der Bauperiode vor 1919

Schwächen:

- Erreichbarkeit
- Geringe Neubautätigkeit
- Homogener Wohnungsbestand

Unter den bisherigen Rahmenbedingungen können vor allem die bürgerlich-traditionellen Nachfragersegmente von der Unterschicht bis zur Oberschicht als Zielgruppe angesprochen werden. Vor allem die vielen Bauernhöfe, oftmals ausserhalb der Bauzonen gelegen, können auch Oberschichtsegmente ansprechen. Aufgrund der Grösse der Gebäude bilden hier vor allem Familien, junge und mittlere Paare oder Wohngemeinschaften potentielle Zielgruppen.

## Aktuelle und potenzielle Zielgruppen im Toggenburg



Quelle: eigene Darstellung.

Um den Kreis der potenziellen Nachfrager zu erweitern werden Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern empfohlen:

- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (Erreichbarkeit mit ÖV und Individualverkehr)
- Arbeitsplätze schaffen (Bevölkerung folgt den Arbeitsplätzen)
- Marketing verstärken (Bekanntheitsgrad der Region erhöhen)
- Marke „Wohnregion Toggenburg“ schaffen (Image der Region als Wohnstandort verbessern)
- Qualitativ hochwertiges Angebot schaffen (Bedürfnisse und gesetzliche Möglichkeiten klären)
- Beratung für Umzugswillige (Ältere Haushalte in grossen Häusern)
- Ausdehnung des Angebots an altersgerechten Wohnungen (Stockwerkeigentum im Vordergrund)

Das Toggenburg wurde aufgrund der unterschiedlichen Charakteristiken des Wohnangebotes in vier Wohnregionen unterteilt, für die sich unterschiedliche Handlungsfelder empfehlen.

---

# Inhaltsverzeichnis

---

|          |                                   |          |
|----------|-----------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                 | <b>1</b> |
| 1.1      | Arbeitshypothese                  | 1        |
| 1.2      | Fragestellungen, Forschungsfragen | 1        |
| 1.3      | Untersuchungsgebiet               | 2        |
| 1.4      | Aufbau des Berichts               | 2        |

---

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>2</b> | <b>Analyse der Wohnqualitäten im Toggenburg</b>       | <b>3</b> |
| 2.1      | Qualitäten des Wohnungsangebotes im Toggenburg        | 3        |
| 2.1.1    | Wohnungsangebot im Toggenburg                         | 3        |
| 2.1.2    | Wohnungsqualitäten inner- und ausserhalb der Bauzonen | 7        |
| 2.1.3    | Kleinräumige Analyse des Wohnangebots                 | 9        |
| 2.2      | Beschäftigungssituation                               | 20       |
| 2.3      | Standortqualitäten im Toggenburg                      | 20       |
| 2.4      | Zusammenfassung                                       | 22       |

---

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>3</b> | <b>Analyse der Nachfrage im Toggenburg</b>                      | <b>23</b> |
| 3.1      | Nachfrage im Toggenburg   | 23        |
| 3.1.1    | Bevölkerungsentwicklung   | 23        |
| 3.1.2    | Nachfragersegmente  | 24        |
| 3.1.3    | Lebensphasen  | 26        |
| 3.1.4    | Wohnungsqualitäten  | 27        |
| 3.1.5    | Unterschiede inner- und ausserhalb der Bauzonen                 | 31        |
| 3.1.6    | Kleinräumige Analyse der Nachfragersegmente                     | 34        |
| 3.1.7    | Kleinräumige Analyse der Lebensphasen                           | 39        |
| 3.2      | Prospektive Entwicklung   | 46        |
| 3.3      | Zusammenfassung: Nachfrage, Nachfragersegmente und Lebensphasen | 52        |

---

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>4</b> | <b>Wohnregionen</b>                           | <b>54</b> |
| 4.1      | Bildung von homogenen Wohnregionen            | 54        |
| 4.2      | Wohnqualitäten in den Wohnregionen            | 55        |
| 4.3      | Entwicklung der Nachfrage in den Wohnregionen | 60        |

---

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>5</b> | <b>Konkurrenzstandorte</b>                                 | <b>65</b> |
| 5.1      | Einleitung   | 65        |
| 5.2      | Vergleich der Konkurrenzregionen mit der Region Toggenburg | 66        |
| 5.3      | Fazit  | 69        |

---

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>6</b> | <b>Schlussfolgerungen und empfohlene Handlungsfelder</b>       | <b>70</b> |
| 6.1      | Zusammenfassung  | 70        |
| 6.2      | Schlussfolgerungen Konkurrenzanalyse                           | 72        |
| 6.3      | Empfohlene Handlungsfelder                                     | 72        |
| 6.4      | Spezifische Handlungsfelder für die Wohnregionen im Toggenburg | 74        |

---

|          |                                       |            |
|----------|---------------------------------------|------------|
| <b>A</b> | <b>Anhang</b>                         | <b>A.1</b> |
| A1.      | Wohnqualitäten im Toggenburg          | A.1        |
| A2.      | Bevölkerungsentwicklung im Toggenburg | A.14       |

---

### **Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

|                       |
|-----------------------|
| Tabellenverzeichnis   |
| Abbildungsverzeichnis |

# 1 Einleitung

## 1.1 Arbeitshypothese

Im Februar 2008 haben der Verein toggenburg.ch, der Kanton St. Gallen und das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement vereinbart, gemeinsam nach Wegen zu suchen, wie die Region Toggenburg wirtschaftlich weiter entwickelt werden kann. Zu diesem Zweck wurden vier themenspezifische Arbeitsgruppen gebildet. Die Arbeitsgruppe «Infrastruktur/Bewilligungen/Wohnen im ländlichen Raum» hat daraufhin beschlossen, gemeinsam eine „Vision Toggenburg 2030» zu erarbeiten, in der die Chancen der Region als Wohnstandort einbezogen werden sollen.

Die Arbeitsgruppe «Infrastruktur/Bewilligungen/Wohnen im ländlichen Raum» geht grundsätzlich von folgender Arbeitshypothese aus:

*«Die Region Toggenburg bzw. die einzelnen Gemeinden verfügen über Wohnpotenziale, die weitgehend brachliegen. Die Region bzw. die regionalen und lokalen Wohnungsmärkte weisen Eigenschaften auf, die den Präferenzen unterschiedlicher Gruppen von Wohnungsnachfragern grundsätzlich entsprechen. Werden diese «schlummernden» Identitäten oder Angebotsprofile mit Blick auf mögliche Nachfragerprofile stärker herausgeschält und mit Begleitmassnahmen gefördert, wird es gelingen, die Attraktivität des Toggenburgs als Wohnstandort zu steigern und mittel- bis längerfristig den Bevölkerungsrückgang aufzuhalten bzw. umzukehren.»*

Ziel der Studie ist es, diese Arbeitshypothese in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe zu überprüfen.

## 1.2 Fragestellungen, Forschungsfragen

Die Wohnqualitäten eines Standortes werden durch folgende Parameter bestimmt:

- Charakteristiken des Wohnungsbestandes;
- Arbeitsplatzangebot;
- weitere Standortqualitäten wie Infrastruktur, Schulen und Freizeitangebot, Umweltqualitäten etc.

Um zu untersuchen, welches Potenzial die Region und die einzelnen Gemeinden angebotsseitig als Wohnstandort aufweisen, sind daher zunächst folgende Forschungsfragen relevant:

1. Wie lässt sich der Wohnungsbestand in der Region und den einzelnen Gemeinden des Toggenburg charakterisieren (Eigenschaften des Wohnungsbestandes und des Neuangebots, Eigentümerstruktur, Preis- und Mietzinsniveau, Absorptionsgrad etc.)?
2. In welche Regionen pendelt die Toggenburger Wohnbevölkerung? Wie hat sich das Arbeitsplatzangebot im Einzugsbiet des Toggenburgs zwischen 1995 und 2005 entwickelt?
3. Wie lassen sich die Gemeinden im Toggenburg in Bezug auf die Siedlungsstruktur, Bauzonen, Umweltqualitäten, Kultur, Schulen, Freizeitangebote, Steuerfuss etc. charakterisieren?
4. Auf welcher Ebene (Gemeinde, ganze Region, Teilregion) können diese Eigenschaften in charakteristischen Erscheinungsbildern (Profilen) zusammengefasst werden?

Im Zuge der Individualisierung der Gesellschaft sind neben den zur Verfügung stehenden Ressourcen eines Haushaltes Lebensstile zu wichtigen Determinanten der Wohnstandortwahl geworden. Die Bedürfnisse der Haushalte bei der Wohnstandortwahl unterscheiden sich zudem deutlich zwischen verschiedenen Lebensphasen. Ein junger Single stellt andere Ansprüche an seine Wohnung und Wohnumgebung als eine junge Familie oder ein älteres Paar.

Nachfrageseitig werden daher folgende Forschungsfragen bearbeitet:

1. Wie hat sich die Bevölkerung zwischen 1990–2007 in Bezug auf Status, Lebensstil und Lebensphasen im Toggenburg entwickelt? Welches sind mobile und immobile Bevölkerungssegmente?
2. Wie verändern sich die Wohnpräferenzen generell? Welchen Einfluss hat der demographische Wandel auf die Wohnungsnachfrage?
3. Wie entwickelt sich die Nachfrage in der Region in den nächsten Jahren (ohne Interventionen)?

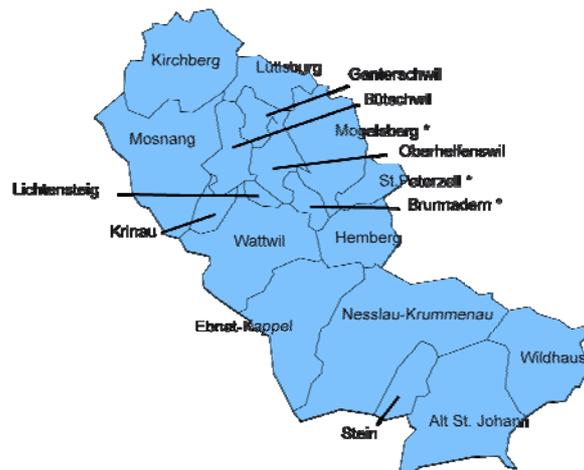
Um zu untersuchen mit welchen Massnahmen die jeweilige Wohnattraktivität gesteigert werden kann und mit welchen Vorkehrungen das «brachliegende Potenzial» besser erschlossen werden könnte, müssen folgende Fragen beantwortet werden:

1. Welches sind Regionen, die bezogen auf das Angebot mit der Region Toggenburg vergleichbar sind?
2. Wie lassen sich diese «Konkurrenzstandorte» in Bezug auf die Wohnqualitäten charakterisieren? Inwieweit unterscheiden sie sich von den Wohnregionen im Toggenburg?

### 1.3 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Gemeinden des Vereins toggenburg.ch. Dies sind die Gemeinden der MS-Region Toggenburg Alt St. Johann, Wildhaus, Wattwil, Lichtensteig, Ebnat-Kappel, Stein, Nesslau-Krummenau, Neckertal, Hemberg, Krinau, Oberhelfenschwil, Mosnang, Ganterschwil und Bütschwil sowie zusätzlich die Gemeinden Kirchberg und Lütisburg.

Abbildung 1: Untersuchungsgebiet: toggenburg.ch



\* Anmerkung: 2009 haben die Gemeinden Brunnadern, Mogelsberg und St. Peterzell zur Gemeinde Neckertal fusioniert.<sup>1</sup>

Quelle: Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

### 1.4 Aufbau des Berichts

Auf Grundlage von Volkszählungen, dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnregister (GWR) des BFS (Bundesamt für Statistik) und weiterer Daten wird zunächst das Wohnangebot im Toggenburg anhand seiner Qualitäten charakterisiert. Es erfolgt eine Untersuchung der Nachfrage. Diese stützt sich auf die Entwicklung der Bevölkerung und der Nachfragersegmente (s. Modellbeschreibung unter Kapitel 3.1.2) sowie auf die zuvor eruierten Wohnungsqualitäten. Dabei werden auch Unterschiede der betrachteten Grössen inner- und ausserhalb der Bauzonen und verschiedene Szenarien prospektiver Entwicklung mitberücksichtigt. Nach den verschiedenen Qualitäten des Wohnungsmarktes lassen sich vier homogene Wohnregionen unterscheiden, deren unterschiedliche Eigenschaften aufgezeigt und verglichen werden. In einem nächsten Schritt werden die Qualitäten im Wohnungsmarkt einem gesamtschweizerischen Vergleich unterzogen. Unter Miteinbezug der Erreichbarkeit und der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr werden die Regionen evaluiert, die mit dem Toggenburg bezüglich vorliegender Fragestellung vergleichbar sind. Basierend auf diesen Analysen werden Empfehlungen zu Handlungsfeldern auf Ebene der Wohnregionen erarbeitet, um die Potenziale des Wohnangebotes besser auszuschöpfen und dem Bevölkerungsrückgang im Toggenburg entgegenzuwirken.

<sup>1</sup> Die Daten, mit welchen in der vorliegenden Studie gearbeitet wird, wurden bis und mit 2008 erhoben. Aus diesem Grund werden die Gemeinden Brunnadern, Mogelsberg und St. Peterzell noch separat analysiert. Dies erscheint auch deshalb sinnvoll, weil eine Aggregation der Betrachtungsebene stets zu Informationsverlusten führt, die Auswertung auf Ebene der ehemaligen Gemeindefeststruktur dagegen eine kleinräumigere Analyse zulässt.

## 2 Analyse der Wohnqualitäten im Toggenburg

### 2.1 Qualitäten des Wohnungsangebotes im Toggenburg

#### 2.1.1 Wohnungsangebot im Toggenburg

Das Toggenburg ist sehr stark durch Einfamilienhäuser geprägt. Mit einem Anteil von mehr als einem Drittel Einfamilienhäusern an allen Wohneinheiten liegt der Anteil deutlich über dem kantonalen wie auch dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Der Anteil Wohnraum in Gebäuden mit Nebennutzung ist im Toggenburg etwa gleich gross wie im schweizerischen Mittel – dies unterscheidet das Toggenburg vom Kantonsdurchschnitt, der deutlich unter dem Schweizer Mittel liegt. Miete ist zwar auch im Toggenburg die dominante Wohnform, der Anteil Mieter ist im schweizweiten Vergleich aber kleiner. Die Wohneigentumsquote ist sowohl im kantonalen als auch im schweizweiten Vergleich hoch.

Tabelle 1: Wohnungsbestand 2008 nach Nutzung: Anzahl

|                      | Einfamilienhäuser | Eigentumswohnungen | Mietwohnungen | Wohneigentumsquote |
|----------------------|-------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Untersuchungsregion  | 6'602             | 1'458              | 8'219         | 49.5%              |
| MS-Region Toggenburg | 5'315             | 1'112              | 6'689         | 49.0%              |
| Kt St. Gallen        | 49'496            | 19'844             | 107'920       | 39.1%              |
| Schweiz              | 697'783           | 349'664            | 1'980'382     | 34.6%              |

Quelle: BFS GWR 2008.

Unter den Einfamilienhäusern sind in der Untersuchungsregion auffallend viele Gebäude, die nicht ausschliesslich Wohnzwecken dienen. Knapp 10% aller Wohnungen sind Einfamilienhäuser, die sehr häufig an den Rändern oder isoliert liegen. Mehrheitlich dürfte es sich dabei um Bauernhöfe handeln.

Tabelle 2: Wohnungsbestand 2000 nach Nutzung: Anteile

|                      | Einfamilienhäuser | Bauernhöfe | Stockwerkeigentum | Miete/Genossenschaft | Restliche |
|----------------------|-------------------|------------|-------------------|----------------------|-----------|
| Untersuchungsregion  | 29.2%             | 9.5%       | 10.2%             | 45.9%                | 5.2%      |
| MS-Region Toggenburg | 29.0%             | 9.7%       | 9.8%              | 46.3%                | 5.2%      |
| Kanton SG            | 22.6%             | 3.8%       | 11.5%             | 57.6%                | 4.4%      |
| Schweiz              | 19.0%             | 3.0%       | 12.4%             | 60.9%                | 4.7%      |

Quelle: BFS Volkszählung 2000.

Die starke Dominanz von Einfamilienhäusern und der hohe Anteil Bauernhöfe spiegelt sich in der Grösse der Wohnungen wieder. Das Toggenburg verfügt sowohl im kantonalen als auch im schweizerischen Vergleich über einen sehr hohen Anteil Wohnungen mit mehr als 6 Zimmern. Kleinere Wohnungen mit weniger als 3 Zimmern sind hingegen deutlich unterrepräsentiert.

Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (Stand Juli 2008)

|                      | 1 Zimmer | 2 Zimmer | 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 Zimmer | 6+ Zimmer |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Untersuchungsregion  | 3.3%     | 9.5%     | 17.6%    | 24.7%    | 20.2%    | 24.7%     |
| MS-Region Toggenburg | 3.4%     | 9.6%     | 17.5%    | 24.7%    | 20.1%    | 24.7%     |
| Kanton SG            | 4.4%     | 10.0%    | 20.2%    | 29.5%    | 20.0%    | 15.9%     |
| Schweiz              | 6.5%     | 13.6%    | 26.7%    | 27.4%    | 15.6%    | 10.3%     |

Quelle: BFS GWR 2008.

Mit 37% liegt der Anteil der vor 1919 erstellten Wohnungen deutlich über dem entsprechenden Anteil im gesamten Kanton St. Gallen (23%) und jenem der Gesamtschweiz (17%). Dies ist nicht zuletzt auf die tiefe Neubautätigkeit in der Region Toggenburg zurückzuführen. Der Anteil der nach 2001 erstellten Wohnungen ist mit 3% nur halb so gross wie im Kanton und in der Schweiz mit 6%.

Tabelle 4: Wohnungsbestand nach Bauperiode (Stand Juli 2008)

|                      | < 1919 | 1919–1945 | 1946–1970 | 1971–1990 | 1991–2000 | 2001–2008 |
|----------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Untersuchungsregion  | 37.4%  | 6.3%      | 20.1%     | 24.0%     | 9.1%      | 3.2%      |
| MS-Region Toggenburg | 38.7%  | 6.5%      | 20.6%     | 23.3%     | 7.9%      | 3.0%      |
| Kanton SG            | 22.8%  | 6.7%      | 24.5%     | 27.7%     | 12.1%     | 6.1%      |
| Schweiz              | 17.4%  | 10.2%     | 28.8%     | 26.7%     | 10.7%     | 6.1%      |

Quelle: BFS GWR 2008.

Bezüglich des Wohnungstyps verfügen vor allem die Bauernhöfe über einen sehr hohen Anteil von Gebäuden, die vor 1919 erstellt wurden. Im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt ist im Toggenburg aber in allen Wohnformen ein deutlich grösserer Anteil von Gebäuden aus der Bauperiode vor 1919 zu verzeichnen. Der Anteil vor 1919 erstellter Wohnungen insgesamt liegt im Toggenburg mit 37% beinahe doppelt so hoch wie im Schweizer Mittel von 18%. Beträgt der Anteil vor 1919 erstellter Höfe im Schweizer Durchschnitt 52%, so ist er im Toggenburg mit 69% deutlich grösser. Bei Einfamilienhäusern ist der Unterschied noch markanter, denn der Toggenburger Anteil vor 1919 erstellter Wohnungen liegt dort mit 36% mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtschweiz mit 15%.

Tabelle 5: Wohnungstyp und Bauperiode Toggenburg

|                       | Vor<br>1919 | 1919 bis<br>1945 | 1946 bis<br>1960 | 1961 bis<br>1970 | 1971 bis<br>1980 | 1981 bis<br>1990 | 1991 bis<br>1995 | 1995 bis<br>2000 |
|-----------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Einfamilienhaus       | 35.7%       | 5.9%             | 8.3%             | 9.0%             | 11.4%            | 15.2%            | 6.9%             | 7.5%             |
| Bauernhof             | 68.8%       | 7.2%             | 4.6%             | 3.2%             | 4.9%             | 5.7%             | 3.1%             | 2.5%             |
| Stockwerkeigentum     | 37.4%       | 3.3%             | 5.9%             | 6.2%             | 13.3%            | 16.2%            | 11.8%            | 5.8%             |
| Miete, Genossenschaft | 32.4%       | 7.3%             | 8.4%             | 17.4%            | 15.8%            | 10.0%            | 6.5%             | 2.2%             |
| Gesamt                | 36.9%       | 6.4%             | 7.5%             | 11.8%            | 12.7%            | 11.5%            | 6.6%             | 4.1%             |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS.

Tabelle 6: Wohnungstyp und Bauperiode Schweiz

|                       | Vor<br>1919 | 1919 bis<br>1945 | 1946 bis<br>1960 | 1961 bis<br>1970 | 1971 bis<br>1980 | 1981 bis<br>1990 | 1991 bis<br>1995 | 1995 bis<br>2000 |
|-----------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Einfamilienhaus       | 14.9%       | 11.4%            | 13.0%            | 11.9%            | 16.5%            | 17.8%            | 6.3%             | 8.3%             |
| Bauernhof             | 51.6%       | 11.9%            | 7.8%             | 6.5%             | 7.6%             | 8.3%             | 3.1%             | 3.2%             |
| Stockwerkeigentum     | 17.5%       | 8.2%             | 8.3%             | 10.5%            | 17.9%            | 17.4%            | 9.4%             | 10.8%            |
| Miete, Genossenschaft | 17.2%       | 11.5%            | 16.8%            | 19.6%            | 14.4%            | 10.5%            | 4.7%             | 5.3%             |
| Gesamt                | 17.7%       | 10.8%            | 14.2%            | 16.0%            | 14.6%            | 12.4%            | 5.4%             | 6.4%             |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS.

Die Renovationstätigkeit ist im Vergleich zur Schweiz im Kanton St. Gallen allgemein und im Toggenburg speziell hoch. Der Anteil Gebäude, die nicht renoviert wurden, ist in St. Gallen niedriger als im schweizerischen Durchschnitt. Im Toggenburg ist dieser Anteil nochmals kleiner. Diese hohe Renovationstätigkeit dürfte sich vor allem aufgrund des vergleichsweise alten Baubestandes im Toggenburg ergeben.

Tabelle 7: Wohnungsbestand nach Renovationsperiode (Stand Juli 2008)

|                      | Keine<br>Renovation | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2000 | 2001-2008 |
|----------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Untersuchungsregion  | 44.0%               | 2.0%      | 7.9%      | 16.9%     | 20.2%     | 9.0%      |
| MS-Region Toggenburg | 43.8%               | 2.2%      | 8.2%      | 17.7%     | 20.3%     | 7.7%      |
| Kanton SG            | 50.6%               | 1.5%      | 6.4%      | 15.9%     | 18.9%     | 6.6%      |
| Schweiz              | 59.4%               | 1.2%      | 5.4%      | 13.9%     | 15.1%     | 5.1%      |

Quelle: BFS GWR 2008.

Eine kombinierte Betrachtung von Bau- und Renovationsperiode zeigt, dass die Wohnungen in der Untersuchungsregion insgesamt nicht in einem schlechteren Zustand sind als auf gesamtschweizerischer Ebene. Der grosse Anteil Gebäude, die vor 1919 gebaut wurden, wird durch die hohe Renovationsstätigkeit im Toggenburg beinahe wettgemacht:

Tabelle 8: Wohnungstyp und Zustand Toggenburg

|                       | Neuwertig<br>(nach 1995 gebaut<br>oder renoviert) | Nach 1980 renoviert | Nach 1980 gebaut,<br>nicht renoviert | Vor 1980 gebaut,<br>nicht renoviert |
|-----------------------|---|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Einfamilienhäuser     | 25.4%   | 25.6%               | 17.4%                                | 31.6%                               |
| Bauernhöfe            | 19.8%   | 36.9%               | 5.7%                                 | 37.6%                               |
| Stockwerkeigentum     | 21.3%   | 24.1%               | 24.1%                                | 30.4%                               |
| Miete, Genossenschaft | 16.4%   | 26.4%               | 14.7%                                | 42.5%                               |
| Restliche             | 15.0%   | 33.6%               | 8.9%                                 | 42.5%                               |
| Gesamt                | 19.9%   | 27.1%               | 15.4%                                | 37.5%                               |

Quelle: BFS Volkszählung 2000.

Der Anteil Gebäude mit Baujahr vor 1980, die nicht renoviert wurden, ist im Toggenburg sogar kleiner als der gesamtschweizerische Anteil. Im Toggenburg wurden im Vergleich zur Gesamtschweiz also mehr Gebäude renoviert. Art und Umfang der vorgenommenen Renovationen können aber aus den für die Studie zur Verfügung stehenden Daten nicht ermittelt werden. Somit könnten auch Kleinstarbeiten und kleine Reparaturen als Renovation gelten, die den Zustand eines Gebäudes nur unmerklich beeinflussen.

Tabelle 9: Wohnungstyp und Zustand Schweiz

|                       | Neuwertig<br>(nach 1995 gebaut<br>oder renoviert) | Nach 1980 renoviert | Nach 1980 gebaut,<br>nicht renoviert | Vor 1980 gebaut,<br>nicht renoviert |
|-----------------------|---|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Einfamilienhäuser     | 23.3%   | 22.0%               | 19.4%                                | 35.3%                               |
| Bauernhöfe            | 19.9%   | 33.4%               | 7.8%                                 | 38.9%                               |
| Stockwerkeigentum     | 22.7%   | 19.3%               | 23.9%                                | 34.1%                               |
| Miete, Genossenschaft | 18.5%   | 20.7%               | 13.9%                                | 46.9%                               |
| Restliche             | 18.8%   | 23.6%               | 12.9%                                | 44.6%                               |
| Gesamt                | 20.0%   | 21.2%               | 16.0%                                | 42.7%                               |

Quelle: BFS Volkszählung 2000.

Der Anteil renovationsbedürftiger Gebäude mit alter Bausubstanz ist im Toggenburg jedoch grösser als im Schweizer Durchschnitt. Im Toggenburg wurden 14.6% der nicht renovierten Wohnungen vor 1919 erstellt, während dies gesamtschweizerisch 8.8% sind.

Tabelle 10: Anteil nicht renovierter Häuser mit Baujahr vor 1919

|                     | Baujahr vor 1919,<br>nicht renoviert | Baujahr nach 1919<br>oder renoviert | Gesamt |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Untersuchungsregion | 14.6%                                | 85.4%                               | 100.0% |
| Schweiz             | 8.8%                                 | 91.2%                               | 100.0% |

Quelle: BFS Volkszählung 2000.

Die Immobilienpreise sind im Toggenburg sehr niedrig. Im Vergleich zum Kanton St. Gallen sind Immobilien im Toggenburg günstig, im Vergleich zur Gesamtschweiz sehr günstig zu erwerben. In der Untersuchungsregion liegen die Preise ähnlich tief wie in der MS-Region Toggenburg: Während der Transaktionspreis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus im Schweizer Mittel beinahe 900'000 CHF beträgt, so liegt dieser im Toggenburg bei 600'000 CHF. Auch die Preise für Stockwerkeigentum sind im Toggenburg deutlich tiefer als im kantonalen und vor allem Schweizer Durchschnitt.

Tabelle 11: Immobilienpreise (in CHF)

|                     | Transaktionspreise<br>Einfamilienhäuser | Transaktionspreise<br>Eigentumswohnungen | Marktmiete<br>Mietwohnungen |
|---------------------|---|--|-----------------------------|
| Untersuchungsregion | 601'278                                 | 486'667                                  | 852                         |
| MS-Region Tog       | 600'000                                 | 496'000                                  | 820                         |
| Kt St. Gallen       | 813'000                                 | 559'000                                  | 1'010                       |
| Schweiz             | 881'000                                 | 682'000                                  | 1'280                       |

Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner (Stand 3. Quartal 2008).

Die Mietpreise liegen im Toggenburg im Schweizer Vergleich sehr tief. Der Anteil Wohnungen, die für einen Preis von fünf bis zehn CHF pro Quadratmeter zu haben sind, ist doppelt so gross wie im Schweizer Durchschnitt; der Anteil Wohnungen, welche zu einem Preis von weniger als 5 CHF pro Quadratmeter zu mieten sind, ist im Toggenburg gar vier Mal grösser als im Schweizer Durchschnitt. In den höheren Preisklassen sind die Anteile im Schweizer Vergleich dementsprechend unterdurchschnittlich.

Tabelle 12: Miete pro Quadratmeter und Monat

|                     | < 5 CHF | = 5 - 10 CHF | = 10 - 20 CHF | = 20 - 30 CHF | = > 30 CHF |
|---------------------|---------|--------------|---------------|---------------|------------|
| Untersuchungsregion | 10.5%   | 46.7%        | 41.1%         | 1.5%          | 0.2%       |
| Schweiz             | 2.5%    | 22.8%        | 65.9%         | 7.9%          | 0.9%       |

Quelle: BFS 2000.

Die Leerstandsquote im Toggenburg lag 2003 deutlich über dem gesamtschweizer Durchschnitt. Die Quote ist allerdings von 2003 bis 2008 von 2.5% auf 2.0% gesunken, während sie im Kanton und der Gesamtschweiz in diesem Zeitraum konstant geblieben ist. Vom Leerstand sind vor allem kleinere Wohnungen im Toggenburg betroffen. Dies erstaunt umso mehr, da der Anteil kleiner Wohnungen im Toggenburg deutlich unterdurchschnittlich ist und die Neubautätigkeit sich hauptsächlich auf Wohnungen mit grosser Zimmerzahl beschränkt (s. 2.1.2).

Tabelle 13: Leerstandsquoten

|                      | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|
| Untersuchungsregion  | 2.5% | 2.2% | 2.4% | 2.2% | 2.1% | 2.0% |
| MS-Region Toggenburg | 2.5% | 2.6% | 2.5% | 2.5% | 2.5% | 2.1% |
| Kt St. Gallen        | 1.7% | 1.7% | 1.6% | 1.6% | 1.6% | 1.6% |
| Schweiz              | 0.9% | 0.9% | 1.0% | 1.0% | 1.1% | 1.0% |

Quelle: Leerwohnungszählung BFS.

Die vorhandene Neubautätigkeit konzentriert sich in der Untersuchungsregion vor allem auf grosse Wohnungen. Im Toggenburg wurden von 2005 bis 2007 sowohl im Kantons- als auch im Landesvergleich überdurchschnittlich viele Wohnungen mit grosser Zimmerzahl (fünf und mehr) erstellt. Das Angebot an Einfamilienhäusern wird also weiter ausgebaut, jenes an kleinen Wohnungen dagegen weniger.

Tabelle 14: Neu erstellte Wohnungen

|                      | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Untersuchungsregion  | 84     | 80     | 113    | 107    | 94     | 97     |
| MS-Region Toggenburg | 69     | 53     | 83     | 88     | 72     | 74     |
| Kt St. Gallen        | 1'692  | 1'801  | 2'205  | 1'966  | 2'101  | 2'129  |
| Schweiz              | 28'664 | 32'107 | 36'953 | 37'976 | 41'989 | 42'915 |

Quelle: BFS 2008.

### Qualitäten des Wohnungsangebotes im Vergleich zur Gesamtschweiz

Im Toggenburg ist ein grösserer Anteil Gebäude renoviert als im Schweizer Vergleich. Der Anteil Gebäude, die vor 1919 erstellt wurden, ist jedoch um ein Vielfaches grösser. So gibt es im Toggenburg zwar gleichviel neuwertige Wohnungen wie in der Gesamtschweiz, von den renovationsbedürftigen Gebäuden ist aber auch ein grösserer Anteil älteren Baujahres. Die Wohnungen im Toggenburg sind im Allgemeinen grösser als im Schweizer Durchschnitt, die Haushalte ebenfalls. Da Wohnen im Toggenburg jedoch günstiger ist als in der Gesamtschweiz, verfügen im Toggenburg wohnhafte Personen durchschnittlich über mehr Wohnfläche als dies der Schweizer Durchschnitt tut.

## 2.1.2 Wohnungsqualitäten inner- und ausserhalb der Bauzonen

23% der Gebäude im Toggenburg liegen ausserhalb der Bauzonen. Dabei handelt es sich oft um Bauernhöfe, von denen zwei Drittel des Gesamtbestandes ausserhalb der Bauzonen steht.

Tabelle 15: Wohnungstyp nach Anteilen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen

| Wohnungstyp          | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Gesamt |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------|
| Einfamilienhaus      | 75.2%              | 24.8%               | 100.0% |
| Bauernhof            | 34.3%              | 65.7%               | 100.0% |
| Stockwerkeigentum    | 74.5%              | 25.5%               | 100.0% |
| Miete/Genossenschaft | 86.5%              | 13.5%               | 100.0% |
| Restliche            | 80.5%              | 19.5%               | 100.0% |
| Gesamt               | 76.7%              | 23.3%               | 100.0% |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen.

Miete/Genossenschaft stellt nur innerhalb der Bauzonen die dominante Wohnform dar. Ausserhalb der Bauzonen dominieren die Einfamilienhäuser und Bauernhöfe, die zusammen mehr als die Hälfte dieser Bauzonen-externen Gebäude ausmachen. Der hohe Anteil Bauernhöfe ausserhalb der Bauzonen fällt umso schwerer ins Gewicht, wenn man ihn mit dem viel kleineren Gesamtanteil Bauernhöfe an allen Gebäuden (inner- und ausserhalb der Bauzonen) von knapp 10% vergleicht. Mit Ausnahme von vier Gemeinden (Hemberg, Krinau, Mogelsberg und Wattwil) ist der Anteil Einfamilienhäuser ausserhalb der Bauzonen jeweils der grösste. In Stein und Hemberg befindet sich mehr als die Hälfte aller Gebäude ausserhalb der Bauzonen. Die kleinsten Anteile Gebäude ausserhalb der Bauzonen gibt es in den Gemeinden Lichtensteig, Wattwil und Kirchberg. In Lichtensteig ist dieser Anteil mit 2.2% gar verschwindend klein.

Tabelle 16: Gebäude innerhalb und ausserhalb der Bauzonen nach Wohnungstyp

| Wohnungstyp          | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Gesamt |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------|
| Einfamilienhaus      | 28.6%              | 31.0%               | 29.2%  |
| Bauernhof            | 4.3%               | 26.9%               | 9.5%   |
| Stockwerkeigentum    | 9.9%               | 11.1%               | 10.2%  |
| Miete/Genossenschaft | 51.8%              | 26.6%               | 45.9%  |
| Restliche            | 5.4%               | 4.3%                | 5.2%   |
| Gesamt               | 100.0%             | 100.0%              | 100.0% |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen.

Ausserhalb der Bauzonen kommen Gebäude, die vor 1919 gebaut wurden, viel häufiger vor als innerhalb der Bauzonen. Es gibt aber auch ausserhalb der Bauzonen Gebäude späterer Baujahre. Die Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen ist zwar kleiner als innerhalb, gebaut wird aber bis in jüngste Zeit auch dort.

Tabelle 17: Vergleich von Gebäuden inner- und ausserhalb der Bauzone nach Baujahr

| Baujahr                      | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Differenz |
|------------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| Vor 1919                     | 26.4%              | 71.3%               | -44.9%    |
| 1919 bis 1945                | 6.4%               | 6.3%                | 0.1%      |
| 1946 bis 1960                | 8.7%               | 3.5%                | 5.1%      |
| 1961 bis 1970                | 14.0%              | 4.8%                | 9.2%      |
| 1971 bis 1980                | 15.2%              | 4.4%                | 10.8%     |
| 1981 bis 1990                | 13.8%              | 3.7%                | 10.1%     |
| 1991 bis 1995                | 7.7%               | 2.9%                | 4.9%      |
| Nach 1995                    | 4.8%               | 1.9%                | 2.9%      |
| Notunterkunft, Sammelgebäude | 3.0%               | 1.1%                | 1.9%      |
| Gesamt                       | 100.0%             | 100.0%              |           |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen.

Zieht man auch die Renovationsperiode mit ein und betrachtet den Gesamtzustand der Gebäude, so ist innerhalb der Bauzonen nur der Anteil neuerer Gebäude mit einem Baujahr nach 1980, welche nicht renoviert wurden, grösser als der entsprechende Anteil ausserhalb der Bauzonen. Renovierte Gebäude insgesamt gibt es ausserhalb der Bauzonen verhältnismässig mehr als innerhalb. Dies erklärt sich dadurch, dass ausserhalb der Bauzonen mehr Gebäude älteren Baujahrs bestehen. Es ist festzustellen, dass die Gebäude ausserhalb der Bauzonen insgesamt nicht in einem schlechteren Zustand scheinen als die Gebäude innerhalb. Dies lässt sich jedoch wie bereits erwähnt nicht mit Sicherheit festhalten, da sowohl Art als auch Umfang der Renovation aus den zur Verfügung stehenden Daten nicht ersichtlich ist.

Tabelle 18: Gebäude inner- und ausserhalb der Bauzone nach Zustand

| Renovation                               | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Differenz |
|--|--------------------|---------------------|-----------|
| Frisch renoviert                         | 15.4%              | 18.9%               | -3.5%     |
| Letzte Renovation 1981 bis 1995          | 24.4%              | 35.9%               | -11.4%    |
| Älterer Bau (vor 1980), nicht renoviert  | 36.8%              | 39.6%               | -2.8%     |
| Neuerer Bau (nach 1980), nicht renoviert | 23.3%              | 5.6%                | 17.7%     |
| Gesamt                                   | 100.0%             | 100.0%              |           |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen.

Der grösste Unterschied bezüglich Mietpreise zwischen Gebäuden inner- und ausserhalb der Bauzonen liegt bei der Häufigkeit der tiefsten und der mittleren Preisklasse. Ausserhalb der Bauzonen ist der Anteil tiefer Mieten von weniger als 5 CHF pro Quadratmeter deutlich grösser, der Anteil mittlerer Mieten von 10 bis 20 CHF pro Quadratmeter dagegen kleiner als innerhalb der Bauzonen. Zwar sind auch die höchsten Mietklassen ausserhalb der Bauzonen etwas stärker vertreten, doch sind diese Unterschiede im Vergleich zu denen der tiefsten und der mittleren Preisklasse vernachlässigbar klein. Es lässt sich festhalten, dass die Mieten im Toggenburg insgesamt tiefer liegen als im Schweizer Durchschnitt von 14 bis 18 CHF pro Quadratmeter und Monat. Dabei sind sie ausserhalb der Bauzonen nochmals niedriger.

Tabelle 19: Gebäude inner- und ausserhalb der Bauzone nach Miete

| Miete pro m2 und Monat | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Differenz |
|------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| < 5 CHF                | 8.4%               | 26.1%               | -17.7%    |
| 5 - 10 CHF             | 46.7%              | 46.9%               | -0.2%     |
| 10 - 20 CHF            | 43.4%              | 24.4%               | 18.9%     |
| 20 - 30 CHF            | 1.4%               | 2.1%                | -0.7%     |
| > 30 CHF               | 0.2%               | 0.5%                | -0.3%     |
| Gesamt                 | 100.0%             | 100.0%              |           |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen.

Ausserhalb der Bauzonen gibt es mehr Gebäude mit sehr grosser Fläche (> 100m<sup>2</sup>) und sehr kleiner Fläche (< 25m<sup>2</sup>). Das deutet auf kleine Sonderbauten wie Ställe und grosse Bauten wie Bauernhöfe und Einfamilienhäuser hin. Diese Vermutung wird auch dadurch untermauert, dass es ausserhalb der Bauzonen mehr Gebäude mit einer grossen Zimmerzahl (fünf und mehr) gibt.

Tabelle 20: Gebäude inner- und ausserhalb der Bauzone nach Fläche

| Miete pro m2 und Monat | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Differenz |
|------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| < 25 m2                | 15.2%              | 19.8%               | -4.6%     |
| 25 – 50 m2             | 41.1%              | 39.3%               | 1.9%      |
| 50 – 75 m2             | 21.4%              | 17.3%               | 4.1%      |
| 75 -100 m2             | 12.9%              | 11.2%               | 1.7%      |
| >100 m2                | 9.5%               | 12.5%               | -3.0%     |
| Gesamt                 | 100.0%             | 100.0%              |           |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen.

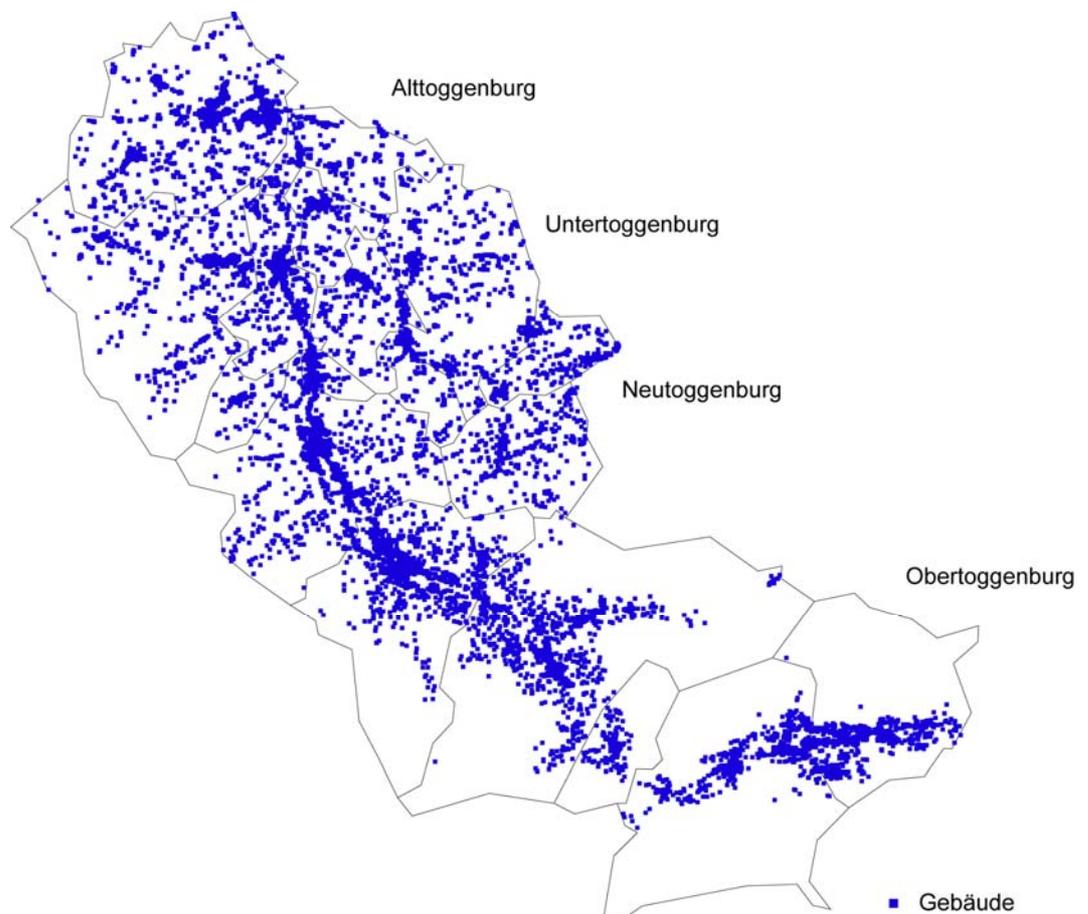
## Qualitäten des Wohnungsangebotes inner- und ausserhalb der Bauzonen

Die Analyse deutet darauf hin, als würde die Ein- und Auszonung von Baugebieten die Renovationstätigkeit im Toggenburg nicht sonderlich beeinflussen. Ausserhalb der Bauzonen gibt es sogar häufiger renovierte Gebäude als innerhalb. Gebäude ausserhalb der Bauzonen sind im Allgemeinen aber auch älter als Gebäude innerhalb. So scheint die Renovationstätigkeit von Alter und Zustand des jeweiligen Gebäudes abzuhängen, ungeachtet dessen, ob sich das Gebäude in einer Bauzone befindet. Die Gebäude ausserhalb der Bauzonen werden folglich ebenso gepflegt wie die Gebäude innerhalb und insgesamt gibt es inner- und ausserhalb der Bauzonen gleichviel neuwertige Gebäude. Die Mieten sind ausserhalb der Bauzonen tiefer als innerhalb. Zu diesem Umstand dürften aber Standortqualitäten mindestens ebenso stark beitragen wie Wohnungsqualitäten. Da die Bauzonen zentral liegen, profitieren die Gebäude innerhalb der Bauzonen von Standortvorteilen, während Gebäude ausserhalb der Bauzonen von Standortnachteilen geprägt sind. Dazu gehören beispielsweise ein schlechterer Verkehrsanschluss und grössere Distanzen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und anderen Infrastruktureinrichtungen, was die Mietpreise negativ beeinflusst.

### 2.1.3 Kleinräumige Analyse des Wohnangebots

Bütschwil, Lichtensteig, Wattwil, Ebnat-Kappel, Nesslau-Krummenau, Stein, Alt St. Johann und Wildhaus bilden entlang der Thur, Lütisburg, Mogelsberg, St. Peterzell und Hemberg entlang der Necker (wenn auch nicht so ausgeprägt) ein mehr oder weniger zusammenhängend bebautes Gebiet. Allgemein sind die Gemeinden des Altoggenburgs und Untertoggenburgs durch auffallend viele Streusiedlungen und isolierte Gebäude gekennzeichnet. Die Gebäude in den südlichsten Gemeinden des Obertoggenburgs sind dagegen fast nur auf die Kernzonen der Gemeinden konzentriert. Diese Verteilung der Siedlungsformen dürfte durch die Topographie bedingt sein, da das Obertoggenburg stärker von Gebirgen geprägt ist als das Untertoggenburg.

Abbildung 2: Siedlungsform im Toggenburg



Quellen: Volkszählung 2000 BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Allgemein sind viele Bauten vor 1970 erstellt worden. Neuere Bauten werden fast nur in den Kerngebieten erstellt. Ausserhalb der Kerngebiete sind ältere und alte Einfamilienhäuser, die vor 1970 erstellt wurden, dominierend. Deutlich überrepräsentiert sind die Häuser, welche vor 1919 errichtet wurden. Neuere Bauten sind insgesamt selten und auf die Kerngebiete konzentriert.

Hinsichtlich der Bauzonenreserven bestehen zwischen den einzelnen Gemeinden im Toggenburg teilweise grosse Unterschiede. Allgemein gilt jedoch festzustellen, dass die Bauzonenreserven im Toggenburg sowohl mit dem kantonalen wie auch mit dem Schweizer Durchschnitt vergleichbar sind.

Tabelle 21: Bauzonenreserven in Hektaren

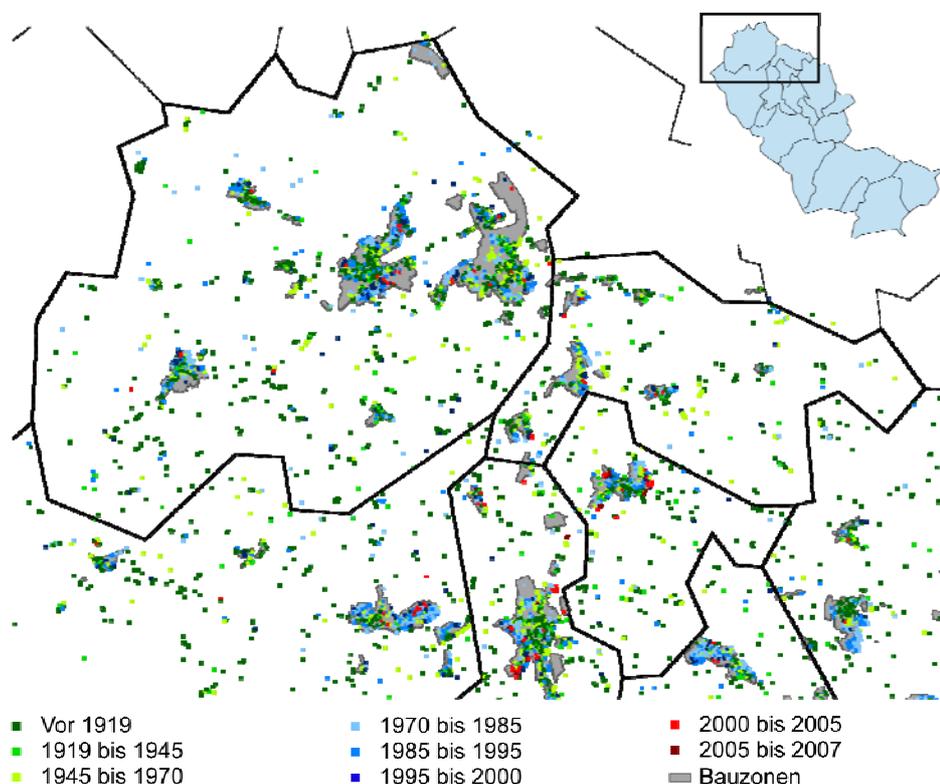
|                | Wohnnutzung             |                    | Arbeitsnutzung          |                    | Reserven in %<br>der<br>Bauzonenfläche |
|----------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|--|
|                | Unüberbaute<br>Bauzonen | Innere<br>Reserven | Unüberbaute<br>Bauzonen | Innere<br>Reserven |  |
| MS-Region      | 89.7                    | 48.7               | 72.0                    | 26.7               | 25.1%                                  |
| Kt. St. Gallen | 868.4                   | 577.9              | 969.9                   | 293.3              | 24.9%                                  |
| Schweiz        | 21'519.4                | 10'936.2           | 16293.0                 | 4'101.6            | 28.0%                                  |

Quelle: Bauzonenstatistik Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2008.

### Bauperioden<sup>2</sup>

Die Bebauungsdichte in den nördlichsten Gemeinden des Toggenburgs ist in den zentral gelegenen Kerngebieten zwar dichter als ausserhalb dieser, dennoch ist die Streusiedlungsform deutlich erkennbar. Die Gebäude ausserhalb der Kerngebiete stammen grösstenteils aus den Bauperioden vor 1970, es sind aber auch Gebäude vorhanden, die zwischen 1970 und 2000 erstellt wurden. Innerhalb der Kerngebiete stammen dagegen etwa gleich viele Gebäude aus den Bauperioden zwischen 1970 und 2000 wie aus jenen vor 1970. Die wenigen Gebäude, welche nach 2000 erstellt wurden, sind auf die Kerngebiete konzentriert.

Abbildung 3: Bauperioden in Kirchberg, Lütisburg, Ganterschwil

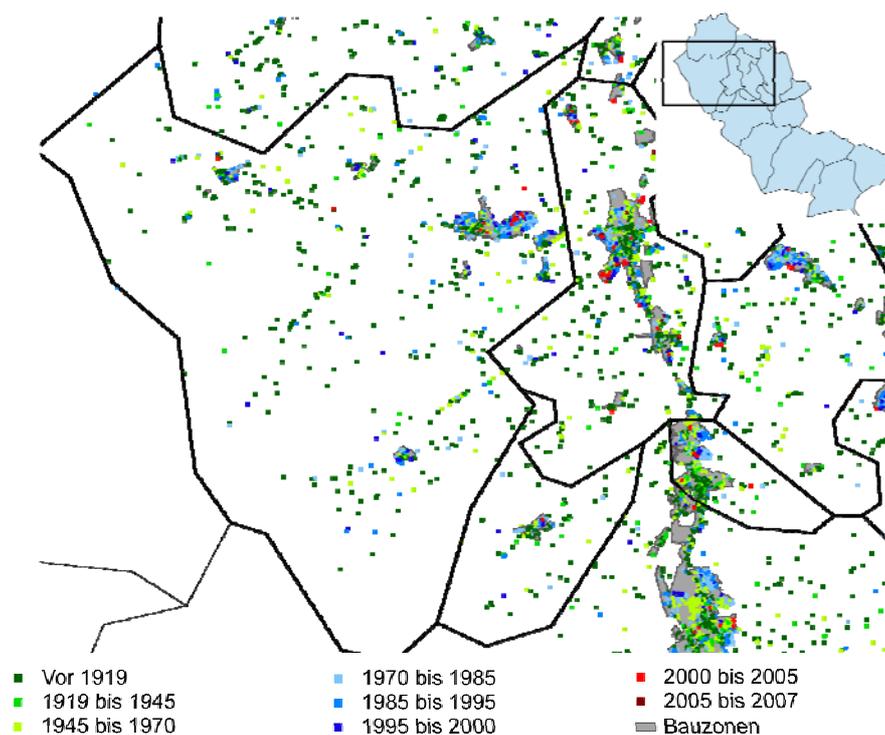


Quelle: BFS GWR 2008, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Auch in Mosnang, Lichtensteig, Krinau und Bütschwil sowie in Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St.Peterzell und Brunnadern sind die Kerngebiete dichter bebaut als Gebiete ausserhalb, wengleich die Streusiedlungsform eindeutig ist. Gebäude mit Baujahr zwischen 1970 und 2000 sind hier in den Streusiedlungen zwar etwas häufiger zu finden als in Kirchberg, Lütisburg und Ganterschwil, sind aber immer noch innerhalb der Kerngebiete stärker vertreten als ausserhalb. Der überwiegende Anteil Gebäude wurde hier wie auch in den erstgenannten Gemeinden überwiegend vor 2000 erstellt, wobei der Anteil mit Baujahr vor 1970 etwas grösser ist als jener von 1970 bis 2000. Gebäude, die nach 2000 erstellt wurden, sind auch hier eher selten und auf die Kerngebiete konzentriert.

<sup>2</sup> Die erhobenen Daten zur Bauperiode der Gebäude sind unvollständig. Dies hat zur Folge, dass manche Gebäude (v.a. in jüngerer Zeit erstellte) in den folgenden Karten nicht dargestellt werden können.

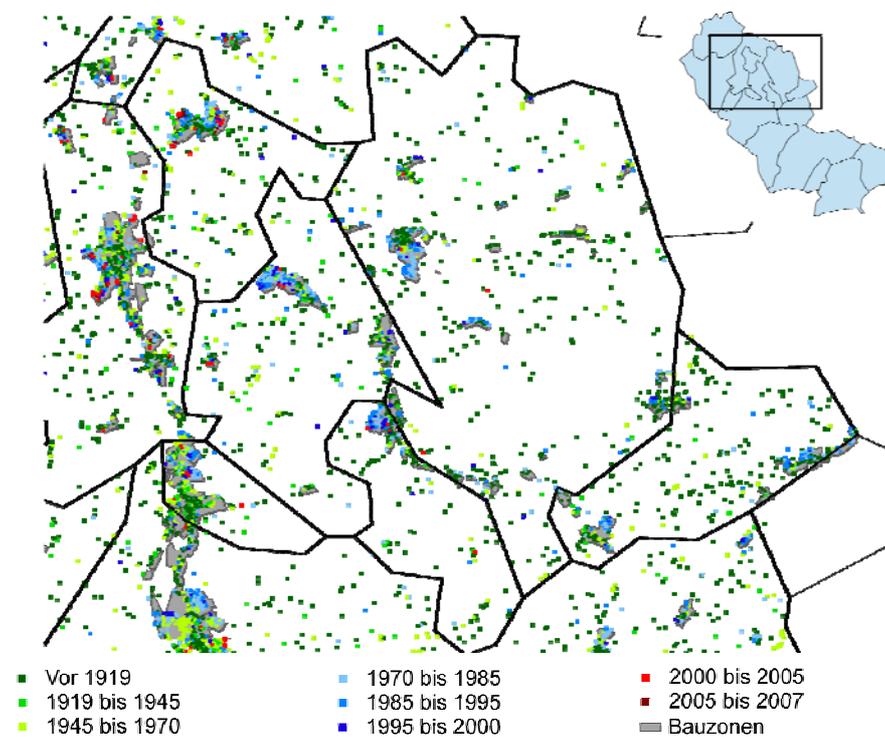
Abbildung 4: Bauperioden in Mosnang, Lichtensteig, Krinau, Bütschwil



Quelle: BFS GWR 2008, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Die Gebäude ausserhalb der Kerngebiete sind in Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St.Peterzell und Brunnadern noch weiter gestreut als in Kirchberg, Lütisburg, Ganterschwil, Mosnang, Lichtensteig, Krinau und Bütschwil.

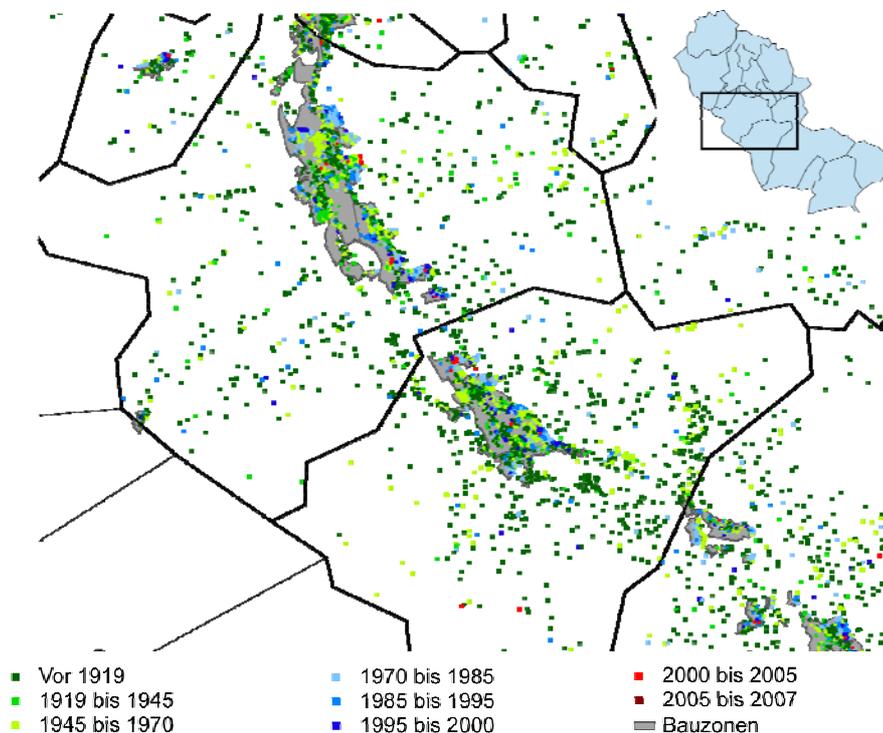
Abbildung 5: Bauperioden in Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St.Peterzell, Brunnadern



Quelle: BFS GWR 2008, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

In Wattwil, Hemberg und dem nördlichen Teil von Ebnat-Kappel sind die Gebäude ausserhalb der Kerngebiete nochmals weiter gestreut. Wie in den oben beschriebenen Gemeinden wurde auch hier der grösste Teil der Gebäude vor 2000 erstellt und der Anteil vor 1970 erstellter Gebäude ist in den Streusiedlungen grösser als in den Kerngebieten. Nach 2000 erstellte Gebäude sind selten vorhanden.

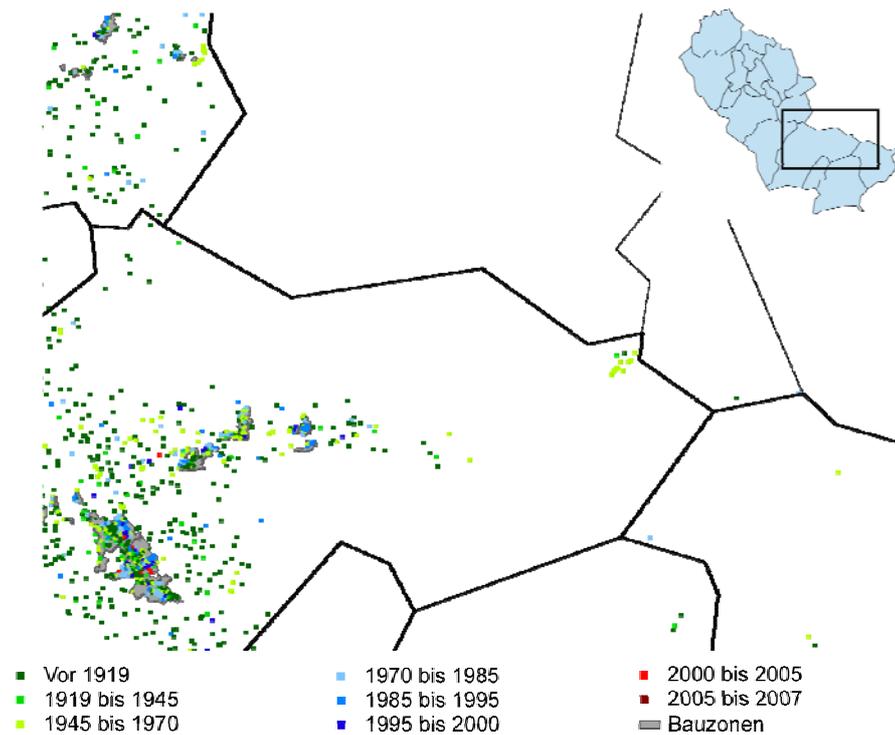
Abbildung 6: Bauperioden in Wattwil, Ebnat-Kappel, Hemberg



Quelle: BFS GWR 2008, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Im südöstlichen Teil von Hemberg und dem Norden Nesslau-Krummenau ist eine andere Siedlungsform zu erkennen. Es kann nur noch im westlichen Teil von Nesslau-Krummenau von Streusiedlungen ausserhalb der Kerngebiete gesprochen werden. Die Kerngebiete und mit ihnen die Bauzonen sind wiederum – wie in allen Gemeinden des Toggenburgs – deutlich dichter bebaut als die Gebiete ausserhalb. Im Nordosten und im Osten von Nesslau-Krummenau gibt es praktisch keine Gebäude, Siedlungen bestehen einzig entlang der Necker und im Nordwesten an der Grenze zum Appenzell in relativ konzentrierter Form. Die Gebäude stammen auch hier zum allergrössten Teil aus den Bauperioden vor 2000 und häufiger aus den Jahren vor 1970 als von 1971 bis 2000. Erst in den letzten Jahren erstellte Gebäude kommen selten vor.

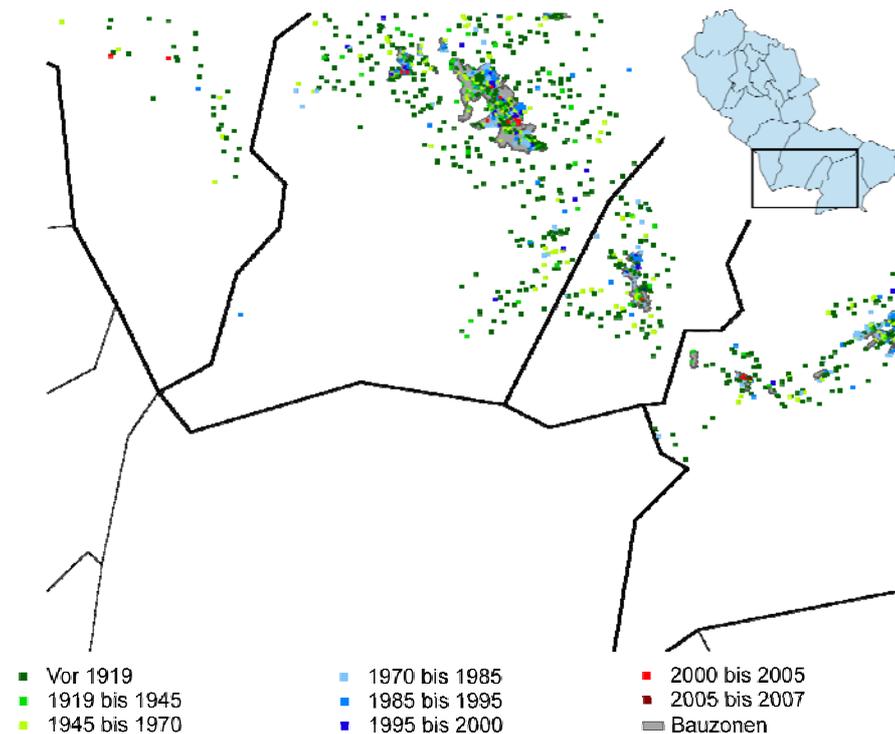
Abbildung 7: Bauperioden in Hemberg, Nesslau-Krummenau



Quelle: BFS GWR 2008, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Im südlichen Teil von Nesslau- Krummenau, Stein und Alt St. Johann besteht das gleiche Bild der Siedlungsform wie in Hemberg und im Norden Nesslau-Krummenaus. Gebäude kommen zwar im Gebiet ausserhalb der Kerngebiete gestreut vor, jedoch nicht über das ganze Gemeindegebiet verteilt; es gibt grosse unbebaute Flächen. Die Gebäude wurden grösstenteils vor 2000 erstellt. Ausserhalb der Kerngebiete sind Baujahre vor 1970 häufiger als nach 1970, innerhalb sind sie etwa gleich häufig.

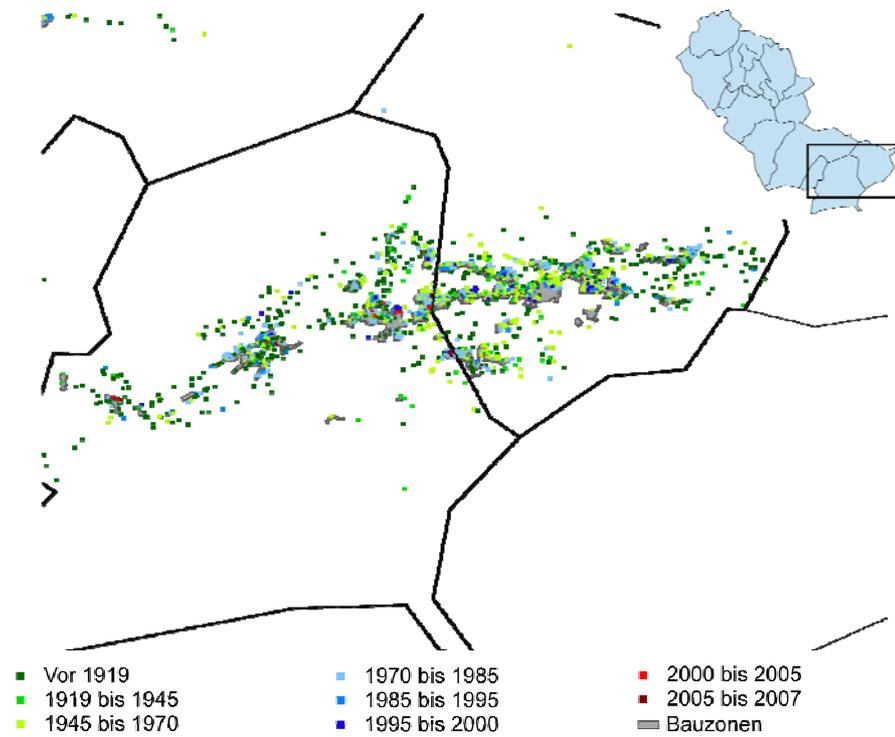
Abbildung 8: Bauperioden in Nesslau-Krummenau, Stein, Alt St. Johann



Quelle: BFS GWR 2008, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Im Norden von Alt St. Johann und in Wildhaus sind die Gebäude deutlich auf die Kerngebiete konzentriert, Bauten ausserhalb der Kerngebiete sind selten und im Vergleich zu den nördlicheren Gemeinden konzentrierter. Die meisten Gebäude wurden vor 1970 erstellt, Gebäude mit Baujahr zwischen 1970 und 2000 sind jedoch auch häufig.

Abbildung 9: Bauperioden in Wildhaus, Alt St. Johann



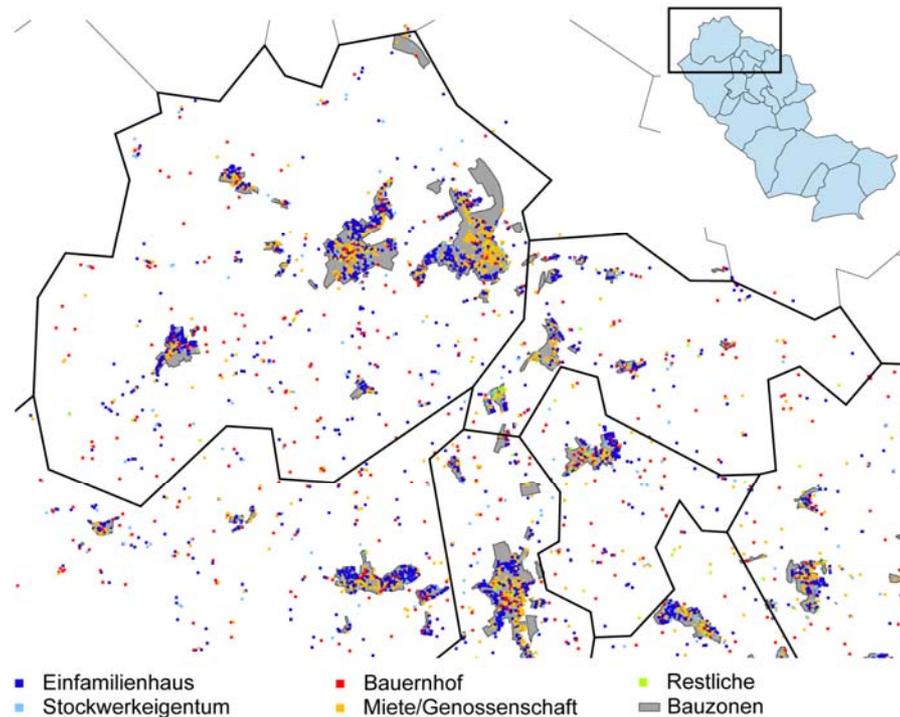
Quelle: BFS GWR 2008, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

## Wohnungstyp

Gebäude mit nur einer Wohnung, also Einfamilienhäuser, kommen sowohl in den Kerngebieten wie auch ausserhalb dieser am häufigsten vor. Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen, sind fast ausschliesslich auf die Kerngebiete konzentriert. Grössere Wohnungen mit vier und mehr Zimmern dominieren sowohl in den Kerngebieten als auch ausserhalb dieser. Auffällig sind die vielen Gebäude mit nur einer Wohnung, die über sechs und mehr Zimmer verfügen, also grosse Einfamilienhäuser oder Bauernhöfe. Ausserhalb der Kerngebiete liegt die durchschnittliche Fläche pro Zimmer zwischen 10 Quadratmetern und 40 Quadratmetern. Zimmer mit weniger als 10 Quadratmetern und mehr als 40 Quadratmetern sind fast ausschliesslich in den Kerngebieten zu finden.

In den dichter bebauten Kerngebieten in Kirchberg, Lütisburg und Ganterschwil bestehen grösstenteils Einfamilienhäuser. Ausserhalb, in den Streusiedlungen, machen Bauernhöfe den grössten Anteil an allen Gebäuden aus. Miete/Genossenschaft ist innerhalb der Bauzonen in den Zentren dominierend, ausserhalb selten. Stockwerkeigentum kommt sowohl in den Kerngebieten als auch in den Streusiedlungen vor.

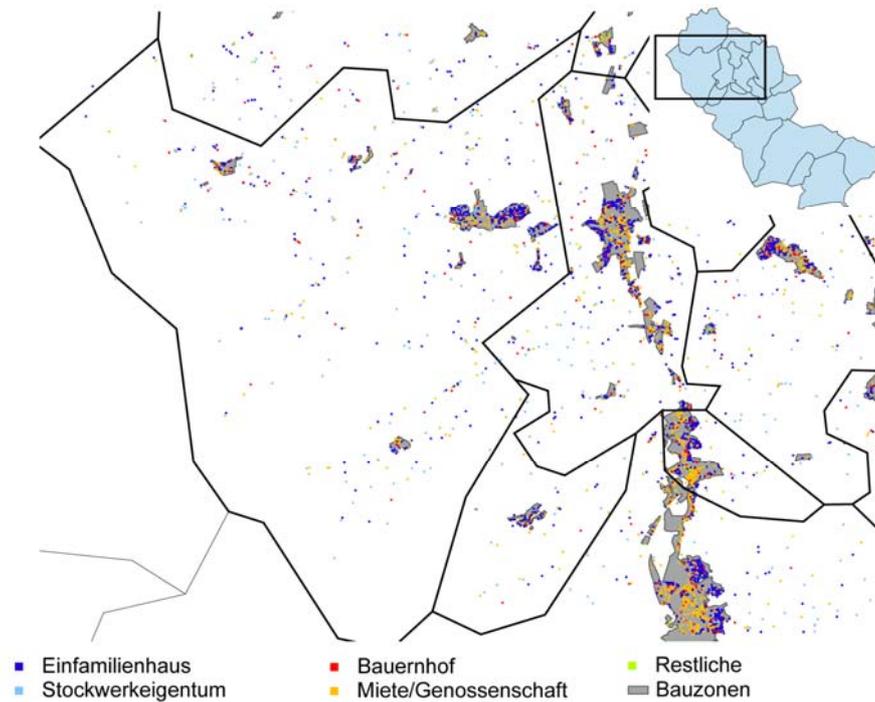
Abbildung 10: Wohnungstyp in Kirchberg, Lütisburg, Ganterschwil



Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Die Verteilung der Wohnungstypen in Mosnang, Lichensteig, Krinau und Bütschwil ähnelt jener von Kirchberg, Lütisburg und Ganterschwil. Einfamilienhäuser dominieren, stellen ausserhalb der Kerngebiete den grössten Anteil an Wohnungen und sind auch innerhalb dieser häufig. Miete/Genossenschaft kommt praktisch nur in den Kerngebieten vor und ist dort dominierend. Bauernhöfe kommen im Unterschied zu obigen Gemeinden in den Streusiedlungen nicht so viel häufiger vor als in den Kerngebieten. Dagegen ist Stockwerkeigentum in den Streusiedlungen häufiger als innerhalb der Kerngebiete.

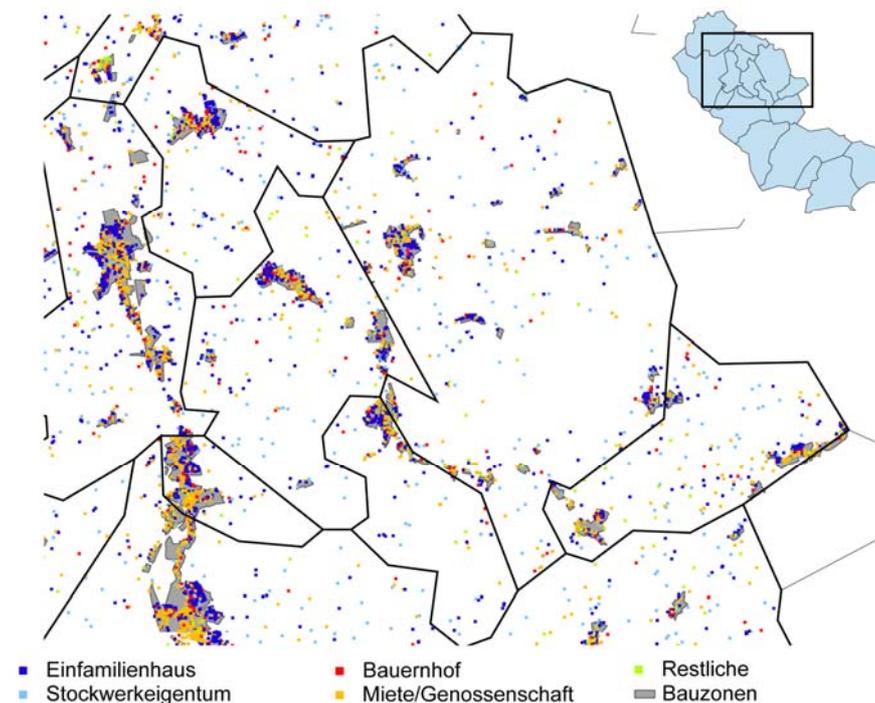
Abbildung 11: Wohnungstyp in Mosnang, Lichtensteig, Krinau, Bütschwil



Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

In Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St. Peterzell und Brunnadern bietet sich wiederum ein ähnliches Bild. Zwar ist hier Miete/Genossenschaft ausserhalb der Zentren etwas häufiger als in den nördlicheren Gemeinden. Trotzdem kommt Miete/Genossenschaft innerhalb der Kerngebiete deutlich häufiger vor. Stockwerkeigentum kommt in den Streusiedlungen häufiger vor als in den Kerngebieten. Bauernhöfe sind inner- und ausserhalb der Kerngebiete respektive Bauzonen etwa gleich häufig. Dominierend sind auch hier innerhalb der Kerngebiete Miete/Genossenschaft, in den Streusiedlungen und insgesamt die Einfamilienhäuser.

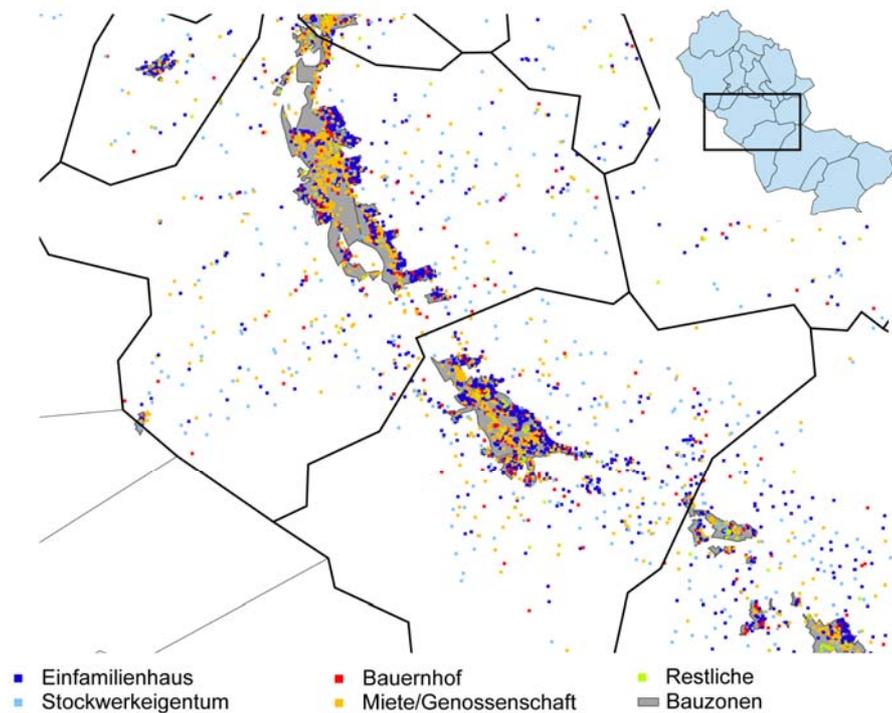
Abbildung 12: Wohnungstyp in Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St.Peterzell, Brunnadern



Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

In Wattwil, Hemberg und dem Norden von Ebnat-Kappel ist Miete/Genossenschaft in den Kerngebieten häufiger als ausserhalb, Stockwerkeigentum und Bauernhöfe sind dagegen ausserhalb in den Streusiedlungen häufiger. Die klare Dominanz der Einfamilienhäuser insgesamt ist ersichtlich, wie auch jene von Miete/Genossenschaft innerhalb der Kerngebiete.

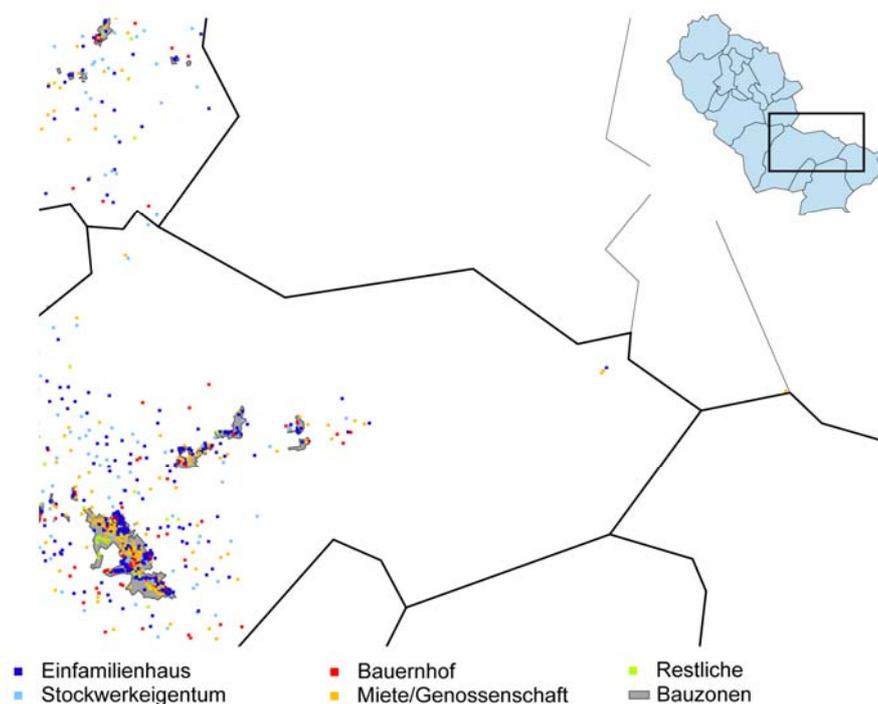
Abbildung 13: Wohnungstyp in Wattwil, Ebnat-Kappel, Hemberg



Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Im Süden von Hemberg und Nesslau-Krummenau ist die Dominanz von Einfamilienhäusern wie in allen andern Gemeinden deutlich zu erkennen. Bauernhöfe und Stockwerkeigentum sind ausserhalb der Kerngebiete häufiger als innerhalb, Miete/Genossenschaft ist dagegen innerhalb häufiger als ausserhalb.

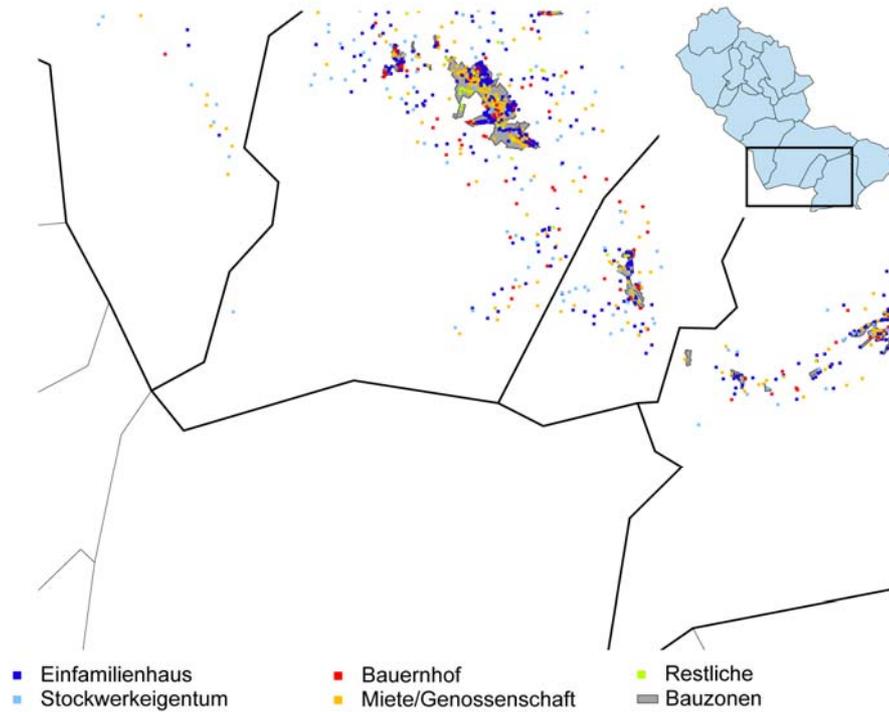
Abbildung 14: Wohnungstyp in Hemberg, Nesslau-Krummenau



Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Im Süden von Nesslau-Krummenau, Stein und dem Westen von Alt St. Johann kommt Stockwerkeigentum beinahe so häufig vor wie Einfamilienhäuser. Bauernhöfe sind in den Kerngebieten und den Streusiedlungen etwa gleich häufig. Stockwerkeigentum stellt in Stein einen ebenso grossen Anteil aller Wohnungen wie Einfamilienhäuser.

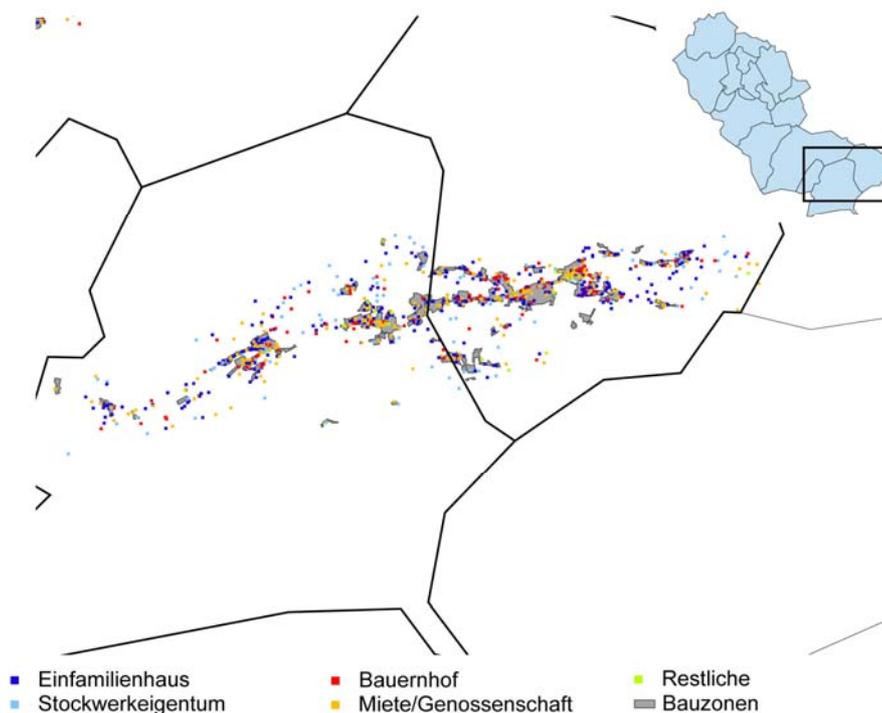
Abbildung 15: Wohnungstyp in Nesslau-Krummenau, Stein, Alt St. Johann



Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstop.

Auch in den touristischen Gemeinden Wildhaus und Alt. St. Johann dominieren Einfamilienhäuser. Allerdings ist die Dominanz nicht so deutlich wie in den nördlicheren Gemeinden des Toggenburgs. Bauernhöfe sind innerhalb der Kerngebiete ebenso häufig wie in den Streusiedlungen. Stockwerkeigentum kommt in den Streusiedlungen häufiger vor als in den Kerngebieten, Miete/Genossenschaft dagegen deutlich häufiger in den Kerngebieten.

Abbildung 16: Wohnungstyp in Wildhaus, Alt St. Johann



Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

### Zusammenfassung: Räumliche Verteilung des Wohnangebotes

Der Wohnungsbestand im Toggenburg charakterisiert sich durch sehr viele Einfamilienhäuser, sehr viele alte Häuser und wenig Neubauten. Die Neubauten stehen im Allgemeinen in den Kerngebieten. Ausserhalb der Kerngebiete ist der Anteil Einfamilienhäuser noch grösser. Die Gebäude ausserhalb der Kerngebiete verfügen über eine durchschnittlich höhere Zimmerzahl. Miete/Genossenschaft stellt nur innerhalb der Kerngebiete die dominante Wohnform dar. Ausserhalb der Kerngebiete sind die Einfamilienhäuser dominant und die Unterschiede zwischen den Anteilen der verschiedenen Wohnformen an allen Wohnungen sind im Allgemeinen kleiner als in den Kerngebieten. Bauernhöfe sind die einzige Wohnform, die (mit einem Anteil von 66%) deutlich häufiger ausserhalb der Bauzonen vorkommt. Dieser Anteil fällt umso schwerer ins Gewicht, wenn man mit dem sehr viel kleineren Gesamtanteil von Bauernhöfen an allen Gebäuden (10%) vergleicht. Ausserhalb der Kerngebiete sind Einfamilienhäuser und Bauernhöfe dominierend. Mehrfamilienhäuser sind fast nur in den Kerngebieten zu finden. Allgemein ist der Anteil an Einfamilienhäusern im Toggenburg auffallend hoch. Die dominierende Wohnform ausserhalb der Kerngebiete sind Wohnungen mit Nebennutzung und hoher Zimmerzahl, die oftmals isoliert stehen. Dies scheinen sehr häufig Bauernhöfe zu sein, die von grossen Familien bewohnt werden.

## 2.2 Beschäftigungssituation

Die Toggenburger Wohnbevölkerung ist stark binnenorientiert. Knapp 50% der erwerbstätigen Bevölkerung arbeitet in ihrer Wohngemeinde, knapp zwei Drittel arbeiten in der Region.

Tabelle 22: Pendler (Vollzeitäquivalente) in Prozent

|                      | Innerhalb Gemeinde | MS Toggenburg | MS Wil | MS St. Gallen | MS Appenzell A. | MS Linthgebiet | MS Zürich | Andere MS |
|----------------------|--------------------|---------------|--------|---------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|
| Untersuchungsregion  | 47.9%              | 17.3%         | 10.7%  | 6.1%          | 1.6%            | 1.4%           | 1.0%      | 14.0%     |
| MS-Region Toggenburg | 48.0%              | 20.4%         | 7.4%   | 5.9%          | 1.9%            | 1.7%           | 0.8%      | 13.8%     |

Quelle: Volkszählung BFS.

Durch die starke Binnenorientierung der Toggenburger Wohnbevölkerung hängt die Bevölkerungsentwicklung sehr stark mit derjenigen der Beschäftigungsentwicklung zusammen. Die Anzahl Arbeitsplätze in Vollzeitäquivalenten hat im Toggenburg von 1995 bis 2005 stark abgenommen, während sie im Kanton St. Gallen und auf gesamtschweizerischer Ebene leicht zugenommen hat. Der deutlichste Rückgang ist dabei in der Zeitspanne von 1998 bis 2001 zu beobachten.

Tabelle 23: Beschäftigungsentwicklung (Vollzeitäquivalente)

|                     | 1995–1998 | 1998–2001 | 2001–2005 | 1995–2005 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Untersuchungsregion | -3.2%     | -1.9%     | 0.1%      | -5.0%     |
| MS-Region           | -2.8%     | -5.7%     | -1.2%     | -9.5%     |
| Kt. St. Gallen      | -1.2%     | 2.8%      | -0.1%     | 1.5%      |
| Schweiz             | -2.7%     | 5.0%      | -0.7%     | 1.4%      |

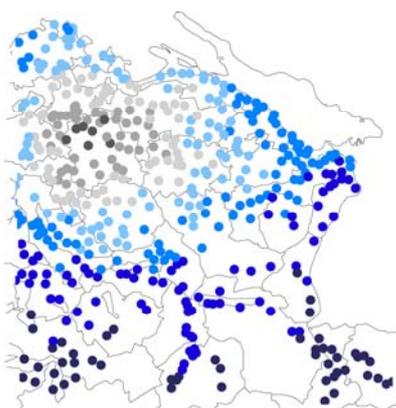
Quelle: Betriebszählungen BFS.

## 2.3 Standortqualitäten im Toggenburg

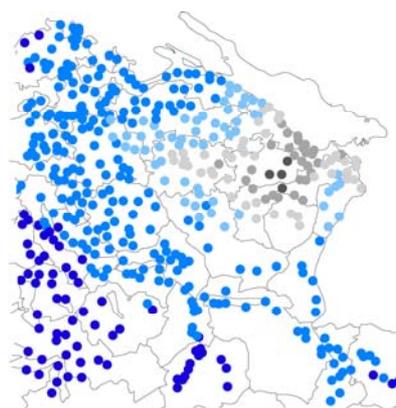
Das Toggenburg ist vergleichsweise schlecht an Gross- und Mittelzentren angeschlossen. Dies ist hauptsächlich auf die geografische Lage abseits der Hauptverkehrsachsen sowie auf die topografischen Verhältnisse zurückzuführen.

Abbildung 17: Erreichbarkeit Mittelzentren: Motorisierter Individualverkehr

Fahrzeit nach Winterthur



Fahrzeit nach St. Gallen



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

Zur Bewertung der Erschliessung wurden sowohl die Distanz zu Haltestellen als auch die Anzahl Abfahrten pro Stunde und Richtung miteinbezogen

Tabelle 24: ÖV-Güteklassen

| Anzahl Abfahrten pro<br>Stunde und Richtung | Distanz zur Haltestelle in Metern |         |         |         |       |
|---|-----------------------------------|---------|---------|---------|-------|
|   | < 250                             | 250–500 | 500–750 | 750–850 | > 850 |
| > 4   | A                                 | B       | C       | D       | E     |
| 2–4   | B                                 | C       | D       | D       | E     |
| < 2   | C                                 | D       | D       | D       | E     |

Quelle: Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS.

Die kleinräumige Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr ist im Toggenburg sowohl im kantonalen als auch im landesweiten Vergleich unterdurchschnittlich. Einzig Wattwil verfügt über einen angemessenen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz.

Tabelle 25: Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

|                     | ÖV-Güteklasse<br>A | ÖV-Güteklasse<br>B | ÖV-Güteklasse<br>C | ÖV-Güteklasse<br>D | ÖV-Güteklasse<br>E |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Untersuchungsregion | 1%                 | 3%                 | 9%                 | 25%                | 62%                |
| MS- Region          | 2%                 | 3%                 | 5%                 | 25%                | 65%                |
| Kt. St. Gallen      | 4%                 | 8%                 | 16%                | 29%                | 43%                |
| Schweiz             | 5%                 | 9%                 | 15%                | 27%                | 44%                |

Anmerkung: Anteil der bestehenden Bauzonenfläche, die mit der entsprechenden ÖV-Güteklasse erschlossen ist.

Quelle: Bauzonenstatistik Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2008.

Die Versorgung mit Aus- und Weiterbildungseinrichtungen ist im Toggenburg grundsätzlich gewährleistet. In jeder Gemeinde gibt es Unterstufenschulen, Oberstufenschulen in beinahe jeder zweiten Gemeinde. Wattwil verfügt darüber hinaus über eine Kantonsschule. Weitere Fortbildungsstätten gibt es in den Gemeinden Lichtensteig, Wattwil und Wildhaus. Ebenfalls gewährleistet ist die gesundheitliche Versorgung in den Gemeinden der Untersuchungsregion. Hemberg und Krinau verfügen über keine gesundheitlichen Einrichtungen, alle anderen Gemeinden verfügen über ein Alters- oder Pflegeheim (mit Ausnahme von Wildhaus und St. Peterzell) und mindestens eine Arztpraxis. Besonders gut ausgestattet sind diesbezüglich Nesslau-Krummenau und vor allem Wattwil. Brunnadern, Ganterschwil, Hemberg, Krinau und Mosnang verfügen über keine speziellen kulturellen oder freizeithlichen Einrichtungen. Relativ hoch ist das Angebot dagegen in den Gemeinden Mogelsberg, Nesslau-Krummenau, Wattwil und Wildhaus.

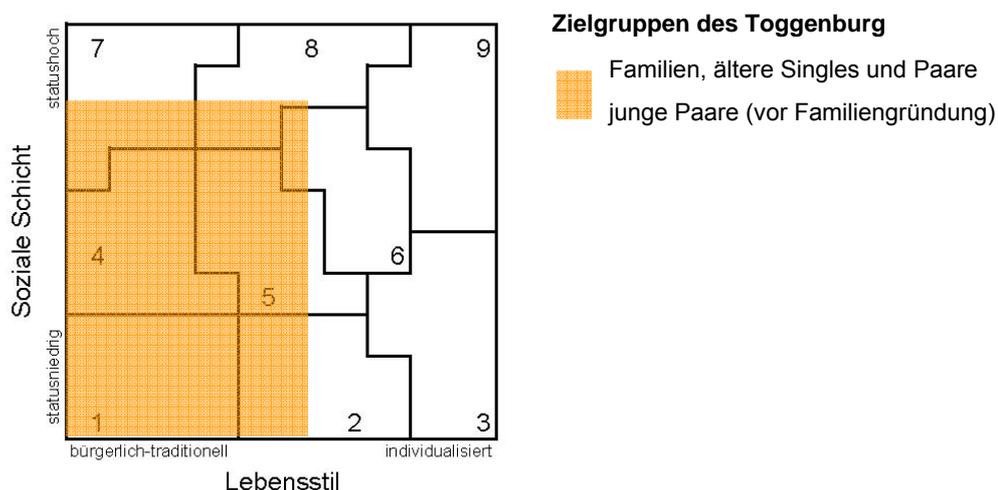
## 2.4 Zusammenfassung

Die Wohnqualitäten im Toggenburg lassen sich folgendermassen charakterisieren:

- Wohnangebot:  
Die Eigentumsquote ist hoch, insbesondere bei Einfamilienhäusern.  
Es gibt einen grossen Bestand an Wohnungen aus der Bauperiode vor 1919. Die Renovationstätigkeit ist rege, die Neubautätigkeit gering. Insgesamt sind die Gebäude im Toggenburg in einem mit dem Schweizer Durchschnitt vergleichbaren Zustand.  
Die Wohnungen sind relativ gross und verfügen über fünf oder mehr Zimmer. Dies trifft sowohl auf den älteren Bestand als auch auf die Neubauten zu.  
Die Preise sind in allen drei Segmenten, das heisst bei Einfamilienhäusern, Stockwerkeigentum und Miete vergleichsweise tief.  
Die Leerstandquote ist leicht überdurchschnittlich, vor allem bei Drei- bis Vierzimmerwohnungen.
- Räumliche Verteilung des Wohnangebotes im Toggenburg:  
In den Zentren gibt es im Vergleich zum Umland mehr Neubauten, die Zimmerzahl und die Fläche der Wohnungen sind kleiner.  
Inner- und ausserhalb der Bauzonen bestehen deutliche Unterschiede: Innerhalb dominiert die Wohnform Miete/Genossenschaft, ausserhalb Einfamilienhäuser. Ausserhalb sind Bauernhöfe häufiger als innerhalb, die Mieten sind tiefer und die Fläche pro Kopf grösser.
- Standortqualitäten:  
Die Anbindung an den ÖV ist im Toggenburg vergleichsweise schlecht und die Fahrzeiten in die Mittel- und Grosszentren der Schweiz sind lang.  
Die Schul- wie auch die Gesundheitsversorgung ist überall im Toggenburg gewährleistet.  
Das Freizeit- und Kulturangebot ist nur in einzelnen Gemeinden (Mogelsberg, Nesslau, Krummenau, Wattwil und Wildhaus) gut.

Das Wohnangebot und die Standortqualitäten in der Untersuchungsregion sprechen vor allem folgende Nachfragersegmente an:

Abbildung 18: Zielgruppen des Toggenburg



Quelle: Eigene Darstellung.

# 3 Analyse der Nachfrage im Toggenburg

## 3.1 Nachfrage im Toggenburg

### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Gegensatz zum Kanton St. Gallen und der Gesamtschweiz haben die Einwohnerzahlen insgesamt im Toggenburg in den letzten 30 Jahren nicht ständig zu-, sondern seit 1996 wieder abgenommen. Zwischen 1986 und 1995 ist die Zahl der Einwohner wie in der gesamten Schweiz gestiegen, der Anstieg fiel aber im Untersuchungsgebiet zumindest zwischen 1991 und 1995 deutlich höher aus als im Kanton oder in der Gesamtschweiz.

Tabelle 26: Bevölkerungsentwicklung nach Einwohnerzahlen

|                     | 1980–1985 | 1986–1990 | 1991–1995 | 1996–2000 | 2001–2005 | 2006–2007 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Untersuchungsregion | 0.6%      | 5.2%      | 8.5%      | -1.4%     | -1.2%     | -0.3%     |
| MS- Region          | -0.1%     | 4.7%      | 8.1%      | -2.0%     | -1.9%     | -0.5%     |
| Kt. St. Gallen      | 3.1%      | 4.7%      | 5.3%      | 1.6%      | 2.4%      | 1.3%      |
| Schweiz             | 2.3%      | 4.1%      | 4.6%      | 2.5%      | 3.5%      | 1.7%      |

Quelle: BFS ESPOP (2008).

In der Entwicklung zwischen 1990 und 2000 ist vor allem eine Abnahme der 0- bis 6-Jährigen zu beobachten, während der Anteil der 7- bis 15-Jährigen deutlich überdurchschnittlich gestiegen ist. In diesem Zeitraum hat sich in der Untersuchungsregion die demographische Alterung massiv verlangsamt und liegt deutlich unter derjenigen der Gesamtschweiz.

Tabelle 27: Bevölkerungsentwicklung nach Altersverteilung 1990–2000

|                     | 0–6-Jährige | 7–15-Jährige | 16–19-Jährige | 20–24-Jährige | 25–44-Jährige | 45–64-Jährige | 65–79-Jährige | 80 und älter |
|---------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Untersuchungsregion | -18.0%      | 21.2%        | 10.4%         | -21.3%        | 0.8%          | 17.8%         | 4.1%          | 13.5%        |
| MS- Region          | -20.5%      | 20.4%        | 9.8%          | -20.7%        | -1.1%         | 18.1%         | 2.7%          | 12.0%        |
| Kt. St. Gallen      | -5.5%       | 15.6%        | 2.1%          | -18.8%        | 3.5%          | 18.5%         | 6.0%          | 16.7%        |
| Schweiz             | 0.1%        | 13.6%        | -2.6%         | -19.5%        | 3.3%          | 14.8%         | 11.7%         | 17.4%        |

Quelle: BFS Volkszählung 1990/2000

Innerhalb der Bevölkerung sind die über 65-Jährigen in der Untersuchungsregion leicht überrepräsentiert und die unter 16-Jährigen leicht unterrepräsentiert.

Tabelle 28: Altersverteilung 2000

|                     | 0–6-Jährige | 7–15-Jährige | 16–19-Jährige | 20–24-Jährige | 25–44-Jährige | 45–64-Jährige | 65–79-Jährige | 80 und älter |
|---------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Untersuchungsregion | 7.3%        | 12.9%        | 7.6%          | 6.0%          | 26.4%         | 22.7%         | 13.0%         | 4.1%         |
| MS- Region          | 8.2%        | 13.1%        | 5.8%          | 6.3%          | 27.3%         | 22.6%         | 11.8%         | 5.0%         |
| Kt. St. Gallen      | 9.3%        | 17.1%        | 6.5%          | 4.5%          | 27.0%         | 20.3%         | 11.2%         | 4.0%         |
| Schweiz             | 9.5%        | 16.4%        | 6.0%          | 5.6%          | 28.9%         | 20.1%         | 9.9%          | 3.7%         |

Quelle: BFS Volkszählung 2000.

### 3.1.2 Nachfragersegmente

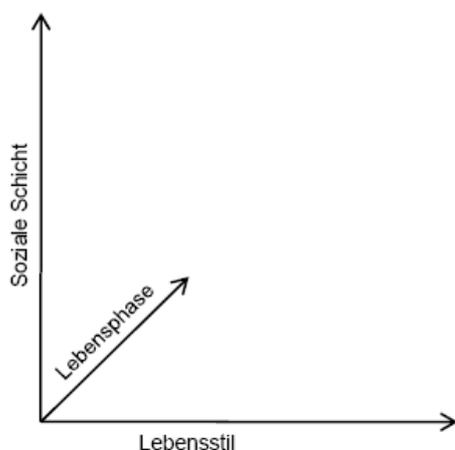
#### Modellbeschreibung

Um verbesserte Analysen der Nachfrage nach Wohnraum vorzunehmen, hat Fahrländer Partner in Zusammenarbeit mit sotomo Nachfragersegmente entwickelt. Dabei werden die drei Dimensionen soziale Schicht, Lebensstil und Lebensphase simultan betrachtet und auf sämtliche Haushalte der Schweiz angewendet. Die Datengrundlage hierzu bilden die Informationen aus der Volkszählung 2000, die über einen Vergleich mit der Volkszählung 1990 sowie auf Basis weiterer Faktoren jährlich fortgeschrieben werden<sup>3</sup>.

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

Die Klassierung der Haushalte erfolgt für die Dimensionen soziale Schicht sowie Lebensstil in je zehn Kategorien, die um die neun Klassen der Dimension Lebensphase erweitert werden (vgl. Abbildung 8 und Tabelle 5). Damit wird jeder Haushalt in eine von 900 möglichen Klassen eingeteilt.

Abbildung 19: Die drei Dimensionen der Nachfragersegmente



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Tabelle 29: Charakterisierung und Ausprägung der drei Dimensionen

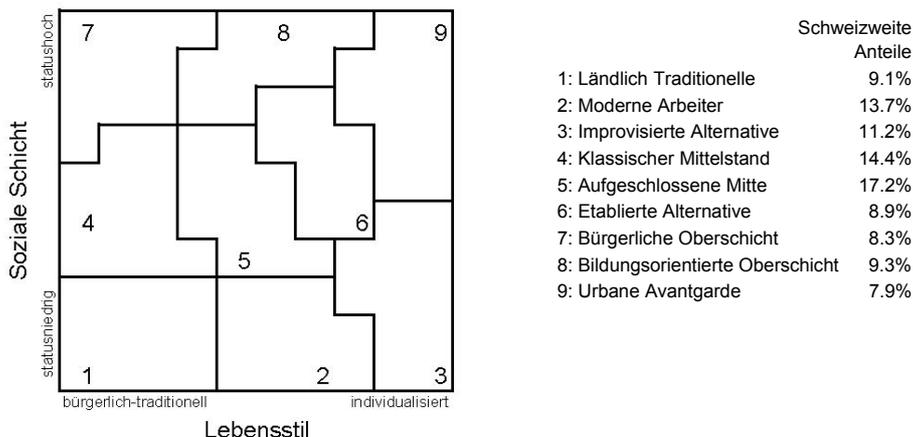
| Dimension                    | Ausprägungen            | Charakterisierung                        |
|------------------------------|-------------------------|--|
| Lebensstil (10 Klassen)      | bürgerlich-traditionell | bürgerlich-traditionelles Familienmodell |
|                              | .                       | privatheitsorientiert                    |
|                              | .                       | Familien und ältere Haushalte            |
|                              | .                       | ländlich-suburbane Regionen              |
| Soziale Schicht (10 Klassen) | individualisiert        | egalitäres Familienmodell                |
|                              | .                       | öffentlichkeitsorientiert                |
|                              | .                       | Wohngemeinschaften und Kleinhaushalte    |
|                              | .                       | städtisches Umfeld                       |
| Lebensphase (9 Klassen)      | statusniedrig           | niedriger Bildungsabschluss              |
|                              | .                       | niedriges Einkommen                      |
|                              | .                       | ungerlernte Arbeiter und Angestellte     |
|                              | .                       | tertiäre Bildung                         |
| Lebensphase (9 Klassen)      | statushoch              | hohes Einkommen                          |
|                              | .                       | oberes Kader, freie Berufe               |
|                              | junger Single           | Alter: 20-34 J.                          |
|                              | mittlerer Single        | Alter: 35-54 J.                          |
|                              | älterer Single          | Alter: 55+ J.                            |
|                              | junges Paar             | Alter: 20-34 J.                          |
|                              | mittleres Paar          | Alter: 35-54 J.                          |
|                              | älteres Paar            | Alter: 55+ J.                            |
| Familie mit Kindern          | Altersunabhängig        |  |
| Einelternfamilie             | Altersunabhängig        |  |
| Wohngemeinschaft             | Altersunabhängig        |  |

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

<sup>3</sup> Für weitere Dokumentation siehe Produktbeschreibungen unter [http://www.fpre.ch/d/produkte\\_nachfrage.html](http://www.fpre.ch/d/produkte_nachfrage.html)

Ausgehend von diesen 900 Klassen werden je nach Fragestellung geeignete Aggregate gebildet und mit den jeweiligen Bedürfnissen und Möglichkeiten referenziert. Im Wohnungsmarkt ergibt sich eine sinnvolle, handhabbare Vereinfachung durch Zusammenfassung der Dimensionen sozialer Status und Lebensstil (Soziokultureller Raster) in neun Nachfragersegmente (vgl. Abbildung 9). Innerhalb dieser neun Nachfragersegmente liegen die detaillierten Zahlen wiederum für alle neun Lebensphasen vor.

Abbildung 20: Neun Nachfragersegmente im Soziokulturellen Raster



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

### Nachfragersegmente im Toggenburg

Im Toggenburg sind generell die bürgerlich-traditionellen Lebensformen vorherrschend. Sie stellen über die Hälfte der Haushalte, während sie im Schweizer Durchschnitt ca. einen Drittel der Haushalte ausmachen.

Tabelle 30: Nachfragersegmente im Toggenburg 2000

|                     | 1 Ländlich Traditionelle | 2 Moderne Arbeiter | 3 Improvisierte Alternative | 4 Klassischer Mittelstand | 5 Aufgeschlossene Mitte | 6 Etablierte Alternative | 7 Bürgerliche Oberschicht | 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 9 Urbane Avantgarde |
|---------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Untersuchungsregion | 20.6%                    | 15.3%              | 5.0%                        | 22.1%                     | 13.9%                   | 5.6%                     | 9.5%                      | 5.4%                              | 2.6%                |
| MS- Region          | 21.1%                    | 15.2%              | 5.2%                        | 22.1%                     | 13.8%                   | 5.5%                     | 9.2%                      | 5.3%                              | 2.6%                |
| Kt. St. Gallen      | 10.6%                    | 15.2%              | 10.5%                       | 16.1%                     | 18.0%                   | 8.2%                     | 7.6%                      | 7.6%                              | 6.1%                |
| Schweiz             | 9.1%                     | 13.7%              | 11.2%                       | 14.4%                     | 17.2%                   | 8.9%                     | 8.3%                      | 9.3%                              | 7.9%                |

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Zwischen 1990 und 2000 hat eine Individualisierung und leichte Verschiebung zugunsten der Mittelschichtsegmente stattgefunden. Allerdings ist diese Entwicklung schweizweit zu beobachten und fällt im Toggenburg leicht moderater aus. Einzig das Nachfragersegment der Ländlich Traditionellen hat im Toggenburg überdurchschnittlich stark an Bedeutung verloren.

Tabelle 31: Veränderung der Nachfragersegmente im Toggenburg 1990–2000

|                     | 1 Ländlich Traditionelle | 2 Moderne Arbeiter | 3 Improvisierte Alternative | 4 Klassischer Mittelstand | 5 Aufgeschlossene Mitte | 6 Etablierte Alternative | 7 Bürgerliche Oberschicht | 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 9 Urbane Avantgarde |
|---------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Untersuchungsregion | -8.5%                    | 1.1%               | 2.3%                        | -6.6%                     | 5.6%                    | 3.5%                     | -1.4%                     | 2.5%                              | 1.5%                |
| MS- Region          | -8.3%                    | 0.8%               | 2.4%                        | -6.6%                     | 5.3%                    | 3.3%                     | -1.2%                     | 2.7%                              | 1.5%                |
| Kt. St. Gallen      | -5.5%                    | -1.8%              | 3.0%                        | -8.7%                     | 5.1%                    | 4.0%                     | -3.1%                     | 3.7%                              | 3.2%                |
| Schweiz             | -5.5%                    | -2.7%              | 3.5%                        | -7.9%                     | 3.6%                    | 3.9%                     | -3.7%                     | 4.2%                              | 4.5%                |

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

### 3.1.3 Lebensphasen

Bei den Lebensphasen sind die Familien stark überrepräsentiert. Die Altersverteilung zeigt, dass das Toggenburg insgesamt stärker von der demographischen Alterung betroffen ist als die Gesamtschweiz. Die jungen Paare und Singles sind deutlich unterrepräsentiert, während die Anteile der älteren Paare und Singles im Schweizer Durchschnitt liegen. Dabei ist aber zu beachten, dass bei der Konstruktion der Lebensphasen lediglich die Privathaushalte und nicht die Kollektivhaushalte berücksichtigt werden.

Tabelle 32: Lebensphasen im Toggenburg 2000

|                     | Junge Singles | Mittlere Singles | Ältere Singles | Junge Paare | Mittlere Paare | Ältere Paare | Familien | Eielfamilien | Wohngemeinschaften |
|---------------------|---------------|------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------|--------------|--------------------|
| Untersuchungsregion | 6.4%          | 7.2%             | 15.7%          | 3.5%        | 5.5%           | 16.5%        | 38.0%    | 5.6%         | 1.7%               |
| MS- Region          | 7.0%          | 4.6%             | 15.1%          | 4.7%        | 4.4%           | 15.5%        | 40.1%    | 4.6%         | 4.1%               |
| Kt. St. Gallen      | 9.1%          | 9.0%             | 15.1%          | 4.4%        | 5.9%           | 15.5%        | 32.8%    | 5.8%         | 2.4%               |
| Schweiz             | 9.4%          | 10.2%            | 16.1%          | 4.4%        | 6.6%           | 15.6%        | 29.0%    | 5.9%         | 2.8%               |

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Die Verteilung der Lebensphasen war zwischen 1990 und 2000 vergleichsweise konstant und fiel ähnlich wie in der gesamten Schweiz aus.

Tabelle 33: Veränderung der Lebensphasen im Toggenburg 1990–2000

|                     | Junge Singles | Mittlere Singles | Ältere Singles | Junge Paare | Mittlere Paare | Ältere Paare | Familien | Eielfamilien | Wohngemeinschaften |
|---------------------|---------------|------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------|--------------|--------------------|
| Untersuchungsregion | -0.5%         | 2.6%             | 1.1%           | -1.5%       | 1.0%           | 1.5%         | -3.0%    | 1.0%         | -2.3%              |
| MS- Region          | 0.5%          | -2.6%            | -1.5%          | 1.4%        | -1.0%          | -1.5%        | 3.3%     | -0.9%        | 2.5%               |
| Kt. St. Gallen      | -0.7%         | 2.6%             | 1.0%           | -1.2%       | 0.6%           | 2.1%         | -3.1%    | 0.5%         | -1.8%              |
| Schweiz             | -0.3%         | 2.6%             | 1.3%           | -1.3%       | 0.6%           | 1.6%         | -3.5%    | 0.5%         | -1.4%              |

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Obwohl der Migrationssaldo in der Untersuchungsregion konstant negativ ist, hat sich die Verteilung kaum verändert. Allerdings sind die Häufigkeiten sehr klein, die Saldi nur leicht negativ. Ältere Singles sind in der Untersuchungsregion, wenn auch nur knapp, eher zu- als weggezogen. Auf MS- und Kantonsebene sind sie weder zu- noch weggezogen. Junge Paare weisen auf Kantonsebene einen negativen Umzugssaldo auf, in der Untersuchungsregion einen positiven. Mittlere Paare sind auf Kantonsebene weder zu- noch weggezogen, in die Untersuchungsregion eher zugezogen. Ältere Paare weisen sowohl im Untersuchungsgebiet als auch in der Gesamtschweiz einen positiven Umzugssaldo auf. Dieser ist in der Untersuchungs- und MS-Region noch etwas höher als im kantonalen Durchschnitt. Familien weisen im Kantonsdurchschnitt wie auch in der Untersuchungsregion einen Umzugssaldo von 0% auf. Es findet damit ausser bei den jungen Singles keine einseitig gerichtete Migration statt.

Tabelle 34: Saldo der Zu- und Wegzüge 2000–2007

|                     | Junge Singles | Mittlere Singles | Ältere Singles | Junge Paare | Mittlere Paare | Ältere Paare | Familien | Einelfamilien | Wohngemeinschaften |
|---------------------|---------------|------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------|---------------|--------------------|
| Untersuchungsregion | -46%          | -2%              | 1%             | 2%          | 7%             | 2%           | 0%       | -2%           | -46%               |
| MS- Region          | -56%          | -1%              | 0%             | -12%        | 10%            | 3%           | -2%      | -4%           | -56%               |
| Kt. St. Gallen      | -19%          | -2%              | 0%             | -7%         | 0%             | 1%           | 0%       | 0%            | -19%               |

Quelle: Umzugsdaten Post.

Aufgrund des hohen Binnenpendleranteils in der Untersuchungsregion besteht eine vergleichsweise hohe Abhängigkeit von der Beschäftigungsentwicklung in der Region. (Vgl. Prospektive Entwicklung, Kap. 3.2.2)

### 3.1.4 Wohnungsqualitäten

Die Haushalte und auch die Wohnfläche pro Person sind im Toggenburg deutlich grösser als im Schweizer Durchschnitt. Haushalte mit drei und mehr Personen sind im Toggenburg stärker vertreten, der Anteil Haushalte mit sechs und mehr Personen ist sogar drei Mal so gross wie im Schweizer Durchschnitt.

Tabelle 35: Personen pro Haushalt nach Wohnungstyp

|                     | 1     | 2     | 3 bis 5 | ≥ 6  |
|---------------------|-------|-------|---------|------|
| Untersuchungsregion | 28.1% | 27.6% | 38.3%   | 5.9% |
| Schweiz             | 34.9% | 31.1% | 32.1%   | 1.8% |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS.

Der Wohnflächenverbrauch pro Person ist im Toggenburg grösser als in der Gesamtschweiz. 10% der Haushalte im Toggenburg verfügen über mehr als 100 Quadratmeter pro Person, während dies in der Schweiz lediglich 6% sind.

Tabelle 36: Fläche pro Bewohner

|                     | < 25 m2 | 25–50 m2 | 50–75 m2 | 75–100 m2 | >100 m2 |
|---------------------|---------|----------|----------|-----------|---------|
| Untersuchungsregion | 16.3%   | 40.7%    | 20.4%    | 12.5%     | 10.2%   |
| Schweiz             | 15.1%   | 43.3%    | 23.9%    | 11.3%     | 6.3%    |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS.

## Nachfragersegmente

Betrachtet man die Verteilung der Nachfragersegmente auf die verschiedenen Wohnformen, so ergibt sich folgendes Bild: Einfamilienhäuser werden im Toggenburg grösstenteils vom Klassischen Mittelstand, der Bürgerlichen Oberschicht und Ländlich Traditionellen bewohnt. Im Schweizer Durchschnitt ist der Anteil Ländlich Traditioneller dagegen eindeutig kleiner, jener der Bildungsorientierten Oberschicht grösser. Bauernhöfe werden im Toggenburg hauptsächlich vom Klassischen Mittelstand, Ländlich Traditionellen und der Aufgeschlossenen Mitte bewohnt. Im Schweizer Durchschnitt sind es dieselben drei Nachfragersegmente, die in Bauernhöfen den grössten Teil der Bewohner stellen. Über Stockwerkeigentum verfügen im Toggenburg wie in der Gesamtschweiz hauptsächlich Vertreter des Klassischen Mittelstandes und der Aufgeschlossenen Mitte. In Miets- und Genossenschaftswohnungen finden sich im Toggenburg hauptsächlich Ländlich Traditionelle, gefolgt von Modernen Arbeitern und dem Klassischen Mittelstand.

Tabelle 37: Wohnungstyp nach Nachfragersegmenten Toggenburg

|                       | 1 Ländlich Traditionelle | 2 Moderne Arbeiter | 3 Improvisierte Alternative | 4 Klassischer Mittelstand | 5 Aufgeschlossene Mitte | 6 Etablierte Alternative | 7 Bürgerliche Oberschicht | 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 9 Urbane Avantgarde |
|-----------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Einfamilienhaus       | 13.8%                    | 9.3%               | 2.7%                        | 24.9%                     | 16.1%                   | 6.2%                     | 15.9%                     | 8.6%                              | 2.6%                |
| Bauernhof             | 22.8%                    | 11.1%              | 2.4%                        | 23.9%                     | 15.1%                   | 3.9%                     | 12.2%                     | 6.9%                              | 1.7%                |
| Stockwerkeigentum     | 17.7%                    | 12.3%              | 4.0%                        | 23.8%                     | 14.1%                   | 6.2%                     | 11.2%                     | 7.2%                              | 3.6%                |
| Miete, Genossenschaft | 24.9%                    | 20.8%              | 7.2%                        | 19.6%                     | 12.5%                   | 5.5%                     | 4.4%                      | 2.6%                              | 2.6%                |
| Restliche             | 28.9%                    | 17.4%              | 6.6%                        | 21.2%                     | 9.0%                    | 4.9%                     | 6.4%                      | 3.3%                              | 2.3%                |
| Gesamt                | 20.6%                    | 15.3%              | 5.0%                        | 22.1%                     | 13.9%                   | 5.6%                     | 9.5%                      | 5.4%                              | 2.6%                |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

In der Schweiz insgesamt ist der Anteil Ländlich Traditioneller dagegen um vieles kleiner; die Hauptbewohner sind die Aufgeschlossene Mitte, Moderne Arbeiter und die Improvisierte Alternative.

Tabelle 38: Wohnungstyp nach Nachfragersegmenten Schweiz

|                       | 1 Ländlich Traditionelle | 2 Moderne Arbeiter | 3 Improvisierte Alternative | 4 Klassischer Mittelstand | 5 Aufgeschlossene Mitte | 6 Etablierte Alternative | 7 Bürgerliche Oberschicht | 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 9 Urbane Avantgarde |
|-----------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Einfamilienhaus       | 7.6%                     | 6.6%               | 2.8%                        | 17.8%                     | 15.8%                   | 7.6%                     | 19.7%                     | 17.1%                             | 5.0%                |
| Bauernhof             | 15.0%                    | 9.4%               | 3.0%                        | 20.7%                     | 15.4%                   | 6.1%                     | 13.8%                     | 12.4%                             | 4.2%                |
| Stockwerkeigentum     | 9.8%                     | 10.2%              | 6.1%                        | 16.7%                     | 17.2%                   | 9.2%                     | 11.0%                     | 12.6%                             | 7.2%                |
| Miete, Genossenschaft | 8.9%                     | 16.8%              | 15.4%                       | 12.4%                     | 17.8%                   | 9.5%                     | 4.0%                      | 6.1%                              | 9.2%                |
| Restliche             | 16.5%                    | 16.6%              | 11.4%                       | 16.4%                     | 15.3%                   | 6.3%                     | 4.7%                      | 5.6%                              | 7.2%                |
| Gesamt                | 9.1%                     | 13.7%              | 11.2%                       | 14.4%                     | 17.2%                   | 8.9%                     | 8.3%                      | 9.3%                              | 7.9%                |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Miete und Genossenschaft ist zwar auch im Toggenburg die dominante Wohnform, der Anteil Mieter ist im Vergleich zum schweizweiten Durchschnitt aber deutlich kleiner. Entsprechend sind die Anteile von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und Bauernhöfen durch alle Nachfragersegmente hindurch grösser. In der Schweiz wohnt nur die Bürgerliche Oberschicht häufiger in Einfamilienhäusern als zur Miete, im Toggenburg tut dies zusätzlich auch die Bildungsorientierte Oberschicht.

Tabelle 39: Nachfragersegmente nach Wohnungstyp Toggenburg

|                      | 1 Ländlich Traditionelle | 2 Moderne Arbeiter | 3 Improvisierte Alternative | 4 Klassischer Mittelstand | 5 Aufgeschlossene Mitte | 6 Etablierte Alternative | 7 Bürgerliche Oberschicht | 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 9 Urbane Avantgarde |
|----------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Einfamilienhaus      | 20.4%                    | 18.5%              | 16.8%                       | 34.4%                     | 35.4%                   | 33.9%                    | 51.5%                     | 48.8%                             | 30.3%               |
| Bauernhof            | 10.9%                    | 7.2%               | 4.8%                        | 10.7%                     | 10.7%                   | 6.9%                     | 12.8%                     | 12.8%                             | 6.6%                |
| Stockwerkeigentum    | 9.2%                     | 8.5%               | 8.5%                        | 11.5%                     | 10.8%                   | 11.7%                    | 12.5%                     | 14.2%                             | 14.8%               |
| Miete/Genossenschaft | 56.0%                    | 63.1%              | 66.8%                       | 41.1%                     | 41.5%                   | 45.4%                    | 21.5%                     | 22.8%                             | 46.1%               |
| Restliche            | 3.4%                     | 2.8%               | 3.3%                        | 2.3%                      | 1.6%                    | 2.1%                     | 1.7%                      | 1.5%                              | 2.2%                |
| Gesamt               | 100.0%                   | 100.0%             | 100.0%                      | 100.0%                    | 100.0%                  | 100.0%                   | 100.0%                    | 100.0%                            | 100.0%              |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS. Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Tabelle 40: Nachfragersegmente nach Wohnungstyp Schweiz

|                      | 1 Ländlich Traditionelle | 2 Moderne Arbeiter | 3 Improvisierte Alternative | 4 Klassischer Mittelstand | 5 Aufgeschlossene Mitte | 6 Etablierte Alternative | 7 Bürgerliche Oberschicht | 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 9 Urbane Avantgarde |
|----------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Einfamilienhaus      | 16.5%                    | 9.5%               | 5.0%                        | 24.6%                     | 18.2%                   | 17.1%                    | 47.0%                     | 36.6%                             | 12.6%               |
| Bauernhof            | 5.1%                     | 2.1%               | 0.8%                        | 4.5%                      | 2.8%                    | 2.1%                     | 5.2%                      | 4.2%                              | 1.7%                |
| Stockwerkeigentum    | 13.9%                    | 9.6%               | 7.0%                        | 15.0%                     | 12.9%                   | 13.2%                    | 17.0%                     | 17.3%                             | 11.7%               |
| Miete/Genossenschaft | 60.5%                    | 76.1%              | 85.0%                       | 53.5%                     | 64.2%                   | 66.0%                    | 29.6%                     | 40.6%                             | 72.0%               |
| Restliche            | 4.0%                     | 2.7%               | 2.2%                        | 2.5%                      | 2.0%                    | 1.6%                     | 1.2%                      | 1.3%                              | 2.0%                |
| Gesamt               | 100.0%                   | 100.0%             | 100.0%                      | 100.0%                    | 100.0%                  | 100.0%                   | 100.0%                    | 100.0%                            | 100.0%              |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS. Fahrländer Partner & sotomo 2007.

## Lebensphasen

Die Lebensphasen sind innerhalb der verschiedenen Wohnformen wie folgt verteilt: In Einfamilienhäusern wohnen im Toggenburg vor allem Familien sowie Ältere Paare und Singles. In der Schweiz sind diese Lebensphasen ebenfalls in Einfamilienhäusern am stärksten vertreten, jedoch ist der Anteil Familien etwas kleiner und jener Älterer Paare etwas grösser. Bauernhöfe werden im Toggenburg zu mehr als der Hälfte von Familien bewohnt, mit einem grossen Abstand gefolgt von Älteren Paaren und Mittleren Singles. Über Stockwerkeigentum verfügen im Toggenburg wie in der gesamten Schweiz hauptsächlich Familien sowie Ältere Paare und Singles. In Miets- und Genossenschaftswohnungen wohnen im Toggenburg vor allem Familien, Ältere und Jüngere Singles. In der Schweiz wohnen dagegen mehr Junge und Mittlere Singles, aber weniger Ältere Singles in Miets- und Genossenschaftswohnungen.

Tabelle 41: Wohnungstyp nach Lebensphasen Toggenburg

|                       | Junge Singles | Mittlere Singles | Ältere Singles | Junge Paare | Mittlere Paare | Ältere Paare | Familien | Einelterfamilien | Wohngemeinschaften |
|-----------------------|---------------|------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------|------------------|--------------------|
| Einfamilienhaus       | 0.8%          | 3.5%             | 12.0%          | 1.6%        | 6.2%           | 24.0%        | 46.1%    | 4.5%             | 1.3%               |
| Bauernhof             | 1.6%          | 4.7%             | 8.1%           | 1.1%        | 4.5%           | 15.8%        | 57.7%    | 4.3%             | 2.1%               |
| Stockwerkeigentum     | 3.4%          | 5.5%             | 17.3%          | 2.3%        | 7.3%           | 18.9%        | 37.6%    | 5.3%             | 2.3%               |
| Miete, Genossenschaft | 11.2%         | 9.8%             | 18.3%          | 5.6%        | 4.9%           | 12.0%        | 30.1%    | 6.4%             | 1.7%               |
| Restliche             | 14.6%         | 14.3%            | 17.6%          | 4.3%        | 5.4%           | 10.5%        | 25.8%    | 6.4%             | 1.0%               |
| Gesamt                | 6.3%          | 7.0%             | 15.2%          | 3.6%        | 5.5%           | 16.7%        | 38.4%    | 5.5%             | 1.7%               |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Tabelle 42: Wohnungstyp nach Lebensphasen Schweiz

|                       | Junge Singles | Mittlere Singles | Ältere Singles | Junge Paare | Mittlere Paare | Ältere Paare | Familien | Einelterfamilien | Wohngemeinschaften |
|-----------------------|---------------|------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------|------------------|--------------------|
| Einfamilienhaus       | 0.8%          | 3.2%             | 12.2%          | 1.3%        | 7.4%           | 25.8%        | 42.8%    | 4.6%             | 1.9%               |
| Bauernhof             | 1.5%          | 4.3%             | 11.0%          | 1.3%        | 6.3%           | 20.6%        | 46.8%    | 5.1%             | 3.0%               |
| Stockwerkeigentum     | 3.6%          | 7.4%             | 17.1%          | 2.7%        | 8.8%           | 20.2%        | 32.1%    | 5.4%             | 2.6%               |
| Miete, Genossenschaft | 13.4%         | 12.8%            | 17.0%          | 6.0%        | 6.1%           | 11.6%        | 23.8%    | 6.3%             | 3.0%               |
| Restliche             | 18.1%         | 15.9%            | 14.8%          | 5.2%        | 6.0%           | 9.9%         | 20.8%    | 6.1%             | 3.1%               |
| Gesamt                | 9.4%          | 10.0%            | 15.8%          | 4.5%        | 6.7%           | 15.8%        | 29.3%    | 5.8%             | 2.7%               |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Der im Vergleich zur Schweiz höhere Anteil Eigentum lässt sich in allen Lebensphasen feststellen, der Anteil Personen, die in Miete/Genossenschaft wohnen, ist in allen Lebensphasen in der Schweiz höher als im Toggenburg.

Tabelle 43: Wohnungstyp nach Lebensphasen Toggenburg

|                          | Junge Singles | Mittlere Singles | Ältere Singles | Junge Paare | Mittlere Paare | Ältere Paare | Familien | Einelterfamilien | Wohngemeinschaften |
|--------------------------|---------------|------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------|------------------|--------------------|
| Einfamilienhaus          | 3.8%          | 14.9%            | 23.5%          | 13.6%       | 34.2%          | 43.2%        | 36.2%    | 24.4%            | 25.2%              |
| Bauernhof                | 2.5%          | 6.6%             | 5.4%           | 3.3%        | 8.0%           | 9.4%         | 14.7%    | 7.5%             | 11.4%              |
| Stockwerkeigentum        | 5.6%          | 8.1%             | 11.7%          | 7.1%        | 14.1%          | 12.0%        | 10.3%    | 9.8%             | 14.1%              |
| Miete/<br>Genossenschaft | 81.6%         | 64.3%            | 55.6%          | 73.0%       | 41.2%          | 33.4%        | 37.1%    | 55.0%            | 47.9%              |
| Restliche                | 6.6%          | 6.2%             | 3.9%           | 3.0%        | 2.5%           | 2.0%         | 1.7%     | 3.3%             | 1.4%               |
| Gesamt                   | 100.0%        | 100.0%           | 100.0%         | 100.0%      | 100.0%         | 100.0%       | 100.0%   | 100.0%           | 100.0%             |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Tabelle 44: Wohnungstyp nach Lebensphasen Schweiz

|                          | Junge Singles | Mittlere Singles | Ältere Singles | Junge Paare | Mittlere Paare | Ältere Paare | Familien | Eielfamilien | Wohngemeinschaften |
|--------------------------|---------------|------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------|--------------|--------------------|
| Einfamilienhaus          | 1.6%          | 6.3%             | 15.2%          | 5.7%        | 21.5%          | 32.2%        | 28.5%    | 15.4%        | 13.4%              |
| Bauernhof                | 0.5%          | 1.3%             | 2.1%           | 0.9%        | 2.9%           | 4.1%         | 4.9%     | 2.7%         | 3.4%               |
| Stockwerkeigentum        | 4.9%          | 9.4%             | 13.7%          | 7.9%        | 16.7%          | 16.4%        | 14.0%    | 11.8%        | 12.3%              |
| Miete/<br>Genossenschaft | 87.8%         | 78.7%            | 66.4%          | 82.8%       | 56.7%          | 45.7%        | 50.9%    | 67.2%        | 67.6%              |
| Restliche                | 5.1%          | 4.3%             | 2.6%           | 2.7%        | 2.2%           | 1.6%         | 1.7%     | 2.9%         | 3.2%               |
| Gesamt                   | 100.0%        | 100.0%           | 100.0%         | 100.0%      | 100.0%         | 100.0%       | 100.0%   | 100.0%       | 100.0%             |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

### 3.1.5 Unterschiede inner- und ausserhalb der Bauzonen

Die Berechnung der Zimmer pro Person beinhaltet nur diejenigen Gebäude, die über mindestens ein Zimmer verfügen. Gebäude, die keine Zimmer aufweisen, wurden nicht einbezogen. Das heisst, Ställe und dergleichen wurden nicht ausgewertet, sondern nur Gebäude, in denen auch gewohnt wird. Ausserhalb der Bauzonen ist der Anteil Gebäude mit fünf und mehr Zimmern pro Person grösser als innerhalb der Bauzonen. Dieser Unterschied dürfte zu einem wesentlichen Teil von älteren Alleinstehenden gebildet werden, welche nachdem die Kinder ausgezogen sind, alleinige Bewohner des ehemaligen Familienhauses oder Bauernhofes sind.

Tabelle 45: Gebäude inner- und ausserhalb der Bauzone nach Zimmern pro Person

| Zimmer pro Person | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Differenz |
|-------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| < 1               | 21.2%              | 18.9%               | 2.3%      |
| 1 bis 2           | 45.2%              | 43.5%               | 1.7%      |
| 2 bis 3           | 19.1%              | 17.6%               | 1.5%      |
| 3 bis 4           | 8.3%               | 8.2%                | 0.1%      |
| >4                | 6.3%               | 11.8%               | -5.5%     |
| Gesamt            | 100.0%             | 100.0%              | 0.0%      |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen.

Innerhalb der Bauzonen sind kleinere Haushalte mit ein und zwei Personen, ausserhalb grössere Haushalte mit drei und mehr Personen stärker vertreten. Der Anteil Familien ist also ausserhalb der Bauzonen höher als innerhalb, Singles und Paare wohnen dagegen eher innerhalb. Am auffälligsten ist dieser Unterschied bei grossen Familien mit sechs und mehr Mitgliedern, deren Anteil an allen Haushalten ausserhalb der Bauzonen mehr als drei Mal so gross ist wie innerhalb.

Tabelle 46: Gebäude inner- und ausserhalb der Bauzone nach Personen pro Haushalt

| Personen pro Haushalt | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Differenz |
|-----------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| 1                     | 29.8%              | 22.8%               | 7.0%      |
| 2                     | 28.5%              | 25.0%               | 3.5%      |
| 3 bis 5               | 37.9%              | 39.7%               | -1.7%     |
| ≥6                    | 3.8%               | 12.6%               | -8.7%     |
| Gesamt                | 100.0%             | 100.0%              | 0.0%      |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen.

Die Verteilung der Bevölkerung auf die Nachfragersegmente zeigt inner- und ausserhalb der Bauzonen gewisse Unterschiede. Der Unterschied bei den Ländlich Traditionellen ist mit Abstand der grösste. Ländlich Traditionelle, die im Toggenburg allgemein übervertreten sind, sind ausserhalb der Bauzonen nochmals häufiger vorhanden. Der Klassische Mittelstand und die Bürgerliche Oberschicht sind zwar ebenfalls ausserhalb der Bauzonen stärker vertreten als innerhalb, allerdings ist der Unterschied bei diesen Segmenten viel kleiner. Die grössten Unterschiede bei den Segmenten, die innerhalb der Bauzonen grössere Anteile aufweisen als ausserhalb, finden sich bei den Modernen Arbeitern und der Aufgeschlossenen Mitte.

Tabelle 47: Nachfragersegmente inner- und ausserhalb der Bauzone

| Nachfragersegment               | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Differenz |
|---------------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| Ländlich Traditionelle          | 18.8%              | 26.3%               | -7.5%     |
| Moderne Arbeiter                | 16.1%              | 12.9%               | 3.1%      |
| Improvisierte Alternative       | 5.5%               | 3.5%                | 2.0%      |
| Klassischer Mittelstand         | 21.6%              | 23.7%               | -2.0%     |
| Aufgeschlossene Mitte           | 14.5%              | 12.0%               | 2.5%      |
| Etablierte Alternative          | 6.1%               | 4.1%                | 2.0%      |
| Bürgerliche Oberschicht         | 9.1%               | 10.5%               | -1.4%     |
| Bildungsorientierte Oberschicht | 5.6%               | 4.8%                | 0.7%      |
| Urbane Avantgarde               | 2.7%               | 2.2%                | 0.5%      |
| Gesamt                          | 100.0%             | 100.0%              | 0.0%      |

Quelle: Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

### Wohnungstyp

Bauernhöfe werden innerhalb der Bauzonen eher von statushöheren Nachfragersegmenten bewohnt als ausserhalb der Bauzonen. Diese Liegenschaften verfügen sowohl über eine gewisse Grosszügigkeit in der Fläche als auch über Nähe zum Zentrum, und dürften daher auch einen entsprechend höheren Preis erzielen. Auch über Stockwerkeigentum verfügen innerhalb der Bauzonen weniger statusniedrige Nachfragersegmente als ausserhalb der Bauzonen. Miete und Genossenschaft kommt zwar als Wohnform im Allgemeinen innerhalb der Bauzonen häufiger vor (siehe 2.1.3). Die bürgerlichen und statushohen Segmente im Toggenburg wohnen jedoch häufiger ausserhalb als innerhalb der Bauzonen zur Miete. Am grössten sind die Unterschiede zwischen inner- und ausserhalb der Bauzonen angesiedelten Haushalten jeweils bei den Ländlich Traditionellen. Diese sind ausserhalb der Bauzonen in allen Wohnformen deutlich stärker vertreten. Am deutlichsten ist dieser Unterschied bei den Bauernhöfen, die ausserhalb der Bauzonen zu 16% mehr von Ländlich Traditionellen bewohnt werden als innerhalb. Allgemein lässt sich festhalten, dass die statusniedrigen Segmente ausserhalb der Bauzonen häufiger in Einfamilienhäusern und auf Bauernhöfen wohnen, innerhalb der Bauzonen tendenziell häufiger zur Miete. Hierin widerspiegeln sich die Preisunterschiede zwischen Zentrum und Peripherie.

Tabelle 48: Unterschiede der Nachfragersegmente nach Wohnungstyp inner- und ausserhalb der Bauzonen

| Wohnungstyp/<br>Nachfragersegmente | Einfamilien-<br>haus | Bauernhof | Stockwerk-<br>eigentum | Miete/<br>Genossen-<br>schaft | Restliche |
|------------------------------------|----------------------|-----------|------------------------|-------------------------------|-----------|
| Ländlich Traditionelle             | -11.8%               | -16.2%    | -12.8%                 | -3.1%                         | -4.8%     |
| Moderne Arbeiter                   | -3.0%                | -0.6%     | -1.2%                  | 5.0%                          | 9.9%      |
| Improvisierte Alternative          | -0.9%                | 1.9%      | 1.0%                   | 2.2%                          | 3.0%      |
| Klassischer Mittelstand            | 2.2%                 | -3.0%     | -0.9%                  | -4.1%                         | 5.0%      |
| Aufgeschlossene Mitte              | 2.4%                 | 6.1%      | 8.4%                   | 3.0%                          | -6.8%     |
| Etablierte Alternative             | 2.2%                 | 2.4%      | 1.8%                   | 1.3%                          | 2.1%      |
| Bürgerliche Oberschicht            | 3.8%                 | 2.1%      | 1.3%                   | -2.5%                         | -7.3%     |
| Bildungsorientierte Oberschicht    | 4.4%                 | 6.3%      | 1.2%                   | -1.1%                         | -4.2%     |
| Urbane Avantgarde                  | 0.7%                 | 1.0%      | 1.1%                   | -0.7%                         | 3.0%      |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

In Wohnungen, die nach 1980 erstellt und nicht renoviert wurden, leben innerhalb der Bauzonen mehr Vertreter der statushöheren Nachfragersegmente, ausserhalb mehr statustiefe Segmente. Am deutlichsten tritt dieser Unterschied bei den Ländlich Traditionellen, den Modernen Arbeitern und der Bildungsorientierten Oberschicht zutage. Ausserhalb der Bauzonen wohnen mehr Ländlich Traditionelle in kürzlich renovierten Wohnungen. Dieser Umstand dürfte aber auch damit erklärt werden, dass die Ländlich Traditionellen allgemein ausserhalb der Bauzonen stärker vertreten sind. Die Bauzonen befinden sich in den Zentren der Gemeinden, die Häuser ausserhalb der Bauzonen liegen dagegen relativ weit verstreut. Somit bestehen innerhalb der Bauzonen Lagevorteile, durch welche höhere Mieten begründet werden. Dementsprechend wären renovierte Wohnungen ausserhalb der Bauzonen günstiger zu haben als innerhalb. Dass die beiden anderen statusniedrigen Nachfragersegmente, die Modernen Arbeiter und Improvisierten Alternativen, innerhalb der Bauzonen etwas häufiger in kürzlich renovierten Wohnungen vertreten sind, dürfte an deren – im Vergleich zu Ländlich Traditionellen – allgemein grösserer Präferenz für Zentrums Lage liegen.

Tabelle 49: Unterschiede der Nachfragersegmente nach Zustand inner- und ausserhalb der Bauzonen

| Zustand/<br>Nachfragersegmente  | Neuwertig<br>(nach 1995 gebaut<br>oder renoviert) | Letzte Renovation<br>1981 - 1995 | Nach 1980 gebaut,<br>nicht renoviert | Vor 1980 gebaut,<br>nicht renoviert |
|---------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Ländlich Traditionelle          | -5.2%   | -8.3%                            | -14.1%                               | -5.8%                               |
| Moderne Arbeiter                | 1.8%  | 1.5%                             | -4.1%                                | 7.5%                                |
| Improvisierte Alternative       | 2.3%  | 2.8%                             | -1.0%                                | 1.9%                                |
| Klassischer Mittelstand         | -3.4%   | -2.0%                            | 1.9%                                 | -2.1%                               |
| Aufgeschlossene Mitte           | 3.3%  | 1.7%                             | 4.5%                                 | 1.2%                                |
| Etablierte Alternative          | 1.0%  | 1.9%                             | 4.6%                                 | 1.7%                                |
| Bürgerliche Oberschicht         | -1.0%   | 0.9%                             | 1.5%                                 | -4.1%                               |
| Bildungsorientierte Oberschicht | 1.6%  | 1.0%                             | 3.8%                                 | -1.1%                               |
| Urbane Avantgarde               | -0.5%   | 0.5%                             | 2.7%                                 | 0.8%                                |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

## Lebensphasen

Familien wohnen ausserhalb der Bauzonen deutlich häufiger als innerhalb, wobei sie in beiden Bereichen die dominierende Lebensphase stellen. Junge und auch Mittlere Singles kommen innerhalb der Bauzonen etwas häufiger vor als ausserhalb. Die Unterschiede in den Verteilungen in den anderen Lebensphasen sind vergleichsweise klein.

Tabelle 50: Lebensphasen inner- und ausserhalb der Bauzone

| Lebensphase        | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Differenz |
|--------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| Junge Singles      | 7.2%               | 3.6%                | 3.6%      |
| Mittlere Singles   | 7.7%               | 5.6%                | 2.1%      |
| Ältere Singles     | 16.1%              | 14.4%               | 1.6%      |
| Junge Paare        | 3.9%               | 2.1%                | 1.8%      |
| Mittlere Paare     | 5.7%               | 4.6%                | 1.2%      |
| Ältere Paare       | 16.7%              | 16.0%               | 0.8%      |
| Familien           | 35.6%              | 45.7%               | -10.1%    |
| Einelfamilien      | 5.5%               | 5.6%                | -0.1%     |
| Wohngemeinschaften | 1.5%               | 2.4%                | -0.9%     |
| Gesamt             | 100.0%             | 100.0%              | 0.0%      |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

## Lebensphasen und Wohnungstyp

Die grössten Unterschiede der Anteile verschiedener Lebensphasen in den unterschiedlichen Wohnformen bilden eindeutig die Familien auf den Bauernhöfen. Der Anteil Familien auf Bauernhöfen ist ausserhalb der Bauzonen deutlich grösser als innerhalb. Mit Ausnahme der Älteren Singles sind alle anderen Lebensphasen auf den Bauernhöfen innerhalb der Bauzonen häufiger vertreten als ausserhalb. Die Familien sind ausserhalb der Bauzonen aber allgemein in allen Wohnformen stärker vertreten als innerhalb der Bauzonen. Ältere Paare kommen innerhalb der Bauzonen häufiger in Einfamilienhäusern und Bauernhöfen vor, ausserhalb häufiger in Miete/Genossenschaft. Ältere Singles verfügen ausserhalb der Bauzonen häufiger über Stockwerkeigentum als innerhalb.

Tabelle 51: Unterschiede der Lebensphasen nach Wohnungstyp inner- und ausserhalb der Bauzonen

| Wohnungstyp/<br>Lebensphasen | Einfamilienhaus | Bauernhof | Stockwerk-<br>eigentum | Miete/<br>Genossenschaft | Restliche |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------------------|--------------------------|-----------|
| Junge Singles                | 0.0%            | 0.3%      | 0.0%                   | 3.2%                     | 5.2%      |
| Mittlere Singles             | -1.1%           | 2.2%      | 1.8%                   | 1.2%                     | 8.7%      |
| Ältere Singles               | -1.2%           | -2.4%     | -6.3%                  | 0.7%                     | 11.0%     |
| Junge Paare                  | 0.4%            | 0.4%      | 2.3%                   | 1.1%                     | -1.5%     |
| Mittlere Paare               | 1.1%            | 2.7%      | 3.9%                   | 0.0%                     | 2.5%      |
| Ältere Paare                 | 7.1%            | 7.2%      | 1.9%                   | -4.5%                    | 3.7%      |
| Familien                     | -2.3%           | -11.3%    | -2.6%                  | -0.4%                    | -34.0%    |
| Einelfternfamilien           | -2.7%           | 0.1%      | 0.1%                   | 0.0%                     | 4.6%      |
| Wohngemeinschaften           | -1.3%           | 0.7%      | -1.1%                  | -1.2%                    | -0.1%     |

Quelle: GWR 2008, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Beim Wohnungszustand machen wiederum die Familien die grössten Unterschiede aus. Sie sind in allen Klassen ausserhalb der Bauzonen deutlich stärker vertreten als innerhalb, wobei der grösste Unterschied bei Wohnungen besteht, die zwischen 1981 und 1995 das letzte Mal renoviert wurden. Junge und Ältere Singles kommen innerhalb der Bauzonen vor allem in Wohnungen häufiger vor, die zwischen 1981 und 1995 renoviert wurden.

Tabelle 52: Unterschiede der Lebensphasen nach Zustand inner- und ausserhalb der Bauzonen

| Zustand/<br>Lebensphasen | Neuwertig (nach<br>1995 gebaut<br>oder renoviert) | Letzte<br>Renovation<br>1981 - 1995 | Nach 1980<br>gebaut,<br>nicht renoviert | Vor 1980<br>gebaut,<br>nicht renoviert | Gesamt |
|--------------------------|---|-------------------------------------|---|--|--------|
| Junge Singles            | 1.5%  | 6.1%                                | 2.3%                                    | 3.0%                                   | 3.6%   |
| Mittlere Singles         | 1.0%  | 2.5%                                | 0.3%                                    | 1.8%                                   | 1.9%   |
| Ältere Singles           | 1.5%  | 4.6%                                | -0.2%                                   | 1.9%                                   | 1.4%   |
| Junge Paare              | 2.3%  | 2.1%                                | 3.2%                                    | 0.6%                                   | 1.9%   |
| Mittlere Paare           | 0.4%  | 0.6%                                | 5.1%                                    | 0.5%                                   | 1.2%   |
| Ältere Paare             | 1.4%  | 2.0%                                | -1.6%                                   | 2.4%                                   | 0.8%   |
| Familien                 | -7.1%   | -18.3%                              | -10.2%                                  | -7.9%                                  | -9.7%  |
| Einelfternfamilien       | -0.2%   | 0.3%                                | 3.0%                                    | -1.1%                                  | -0.2%  |
| Wohngemeinschaften       | -0.9%   | 0.0%                                | -2.0%                                   | -1.1%                                  | -0.9%  |

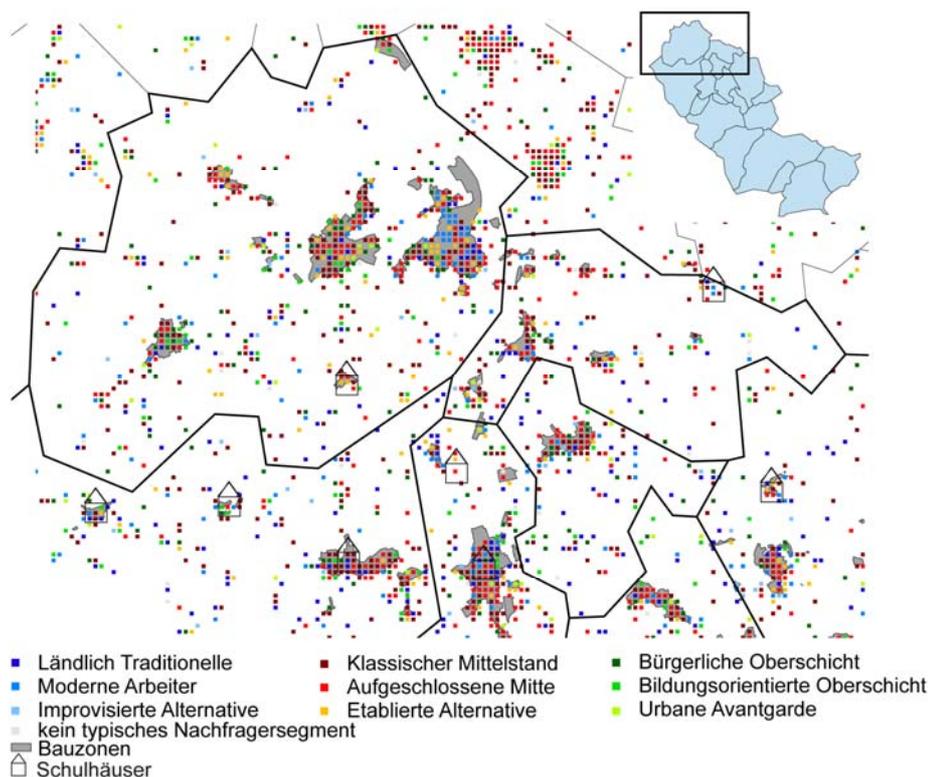
Quelle: GWR 2008, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen, Fahrländer Partner & sotomo 2007.

### 3.1.6 Kleinräumige Analyse der Nachfragersegmente

Grundsätzlich sind alle Nachfragersegmente sowohl in den Streusiedlungen als auch in den Kerngebieten zu finden. Etablierte Alternative und Urbane Avantgarde sind allerdings deutlich häufiger in den Kerngebieten und zentrumsnahen Gebieten zu finden und die Nachfragersegmente in den Streusiedlungen sind im Allgemeinen statusniedriger als in den Kerngebieten.

Die dominierenden Nachfragesegmente in den Streusiedlungen von Kirchberg, Lütisburg und Ganterschwil sind die Ländlich Traditionellen, die Modernen Arbeiter und der Klassische Mittelstand. In den Kerngebieten sind vor allem die Aufgeschlossene Mitte, die Bürgerliche Oberschicht und wiederum der Klassische Mittelstand vertreten. Die Bürgerliche und Bildungsorientierte Oberschicht und die Etablierte Alternativen sind sowohl in den Kerngebieten als auch in den Streusiedlungen zu finden. In den Kerngebieten kommt die Bildungsorientierte Oberschicht etwas häufiger vor als die Bürgerliche Oberschicht. Die Urbane Avantgarde ist dagegen deutlich auf die Kerngebiete konzentriert.

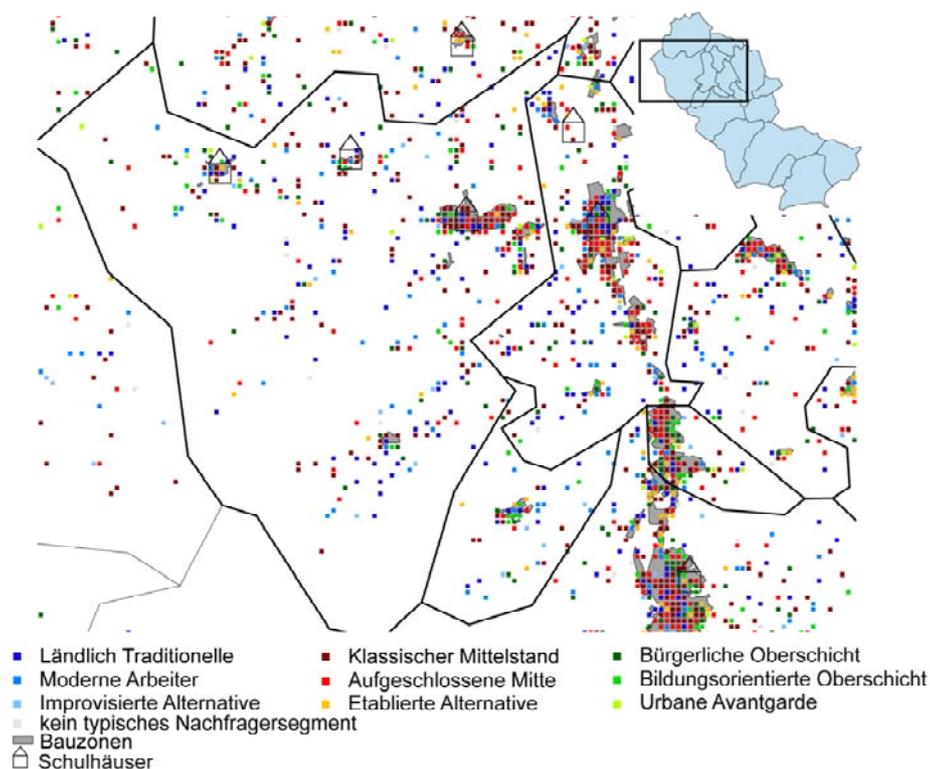
Abbildung 21: Nachfragersegmente in Kirchberg, Lütisburg, Ganterschwil



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

In Mosnang, Lichtensteig, Krinau und Bütschwil sind wiederum in den Streusiedlungen die Modernen Arbeiter, die Ländlich Traditionellen und der Klassische Mittelstand die am häufigsten vertretenen Nachfragersegmente. In den Kerngebieten dominieren der Klassische Mittelstand und die aufgeschlossene Mitte, wobei die Aufgeschlossene Mitte über leicht grössere Anteile verfügt als der Klassische Mittelstand. Wiederum sind Etablierte Alternative sowohl in den Kerngebieten als auch ausserhalb angesiedelt, Vertreter der Urbanen Avantgarde – wenn überhaupt – in den Kerngebieten.

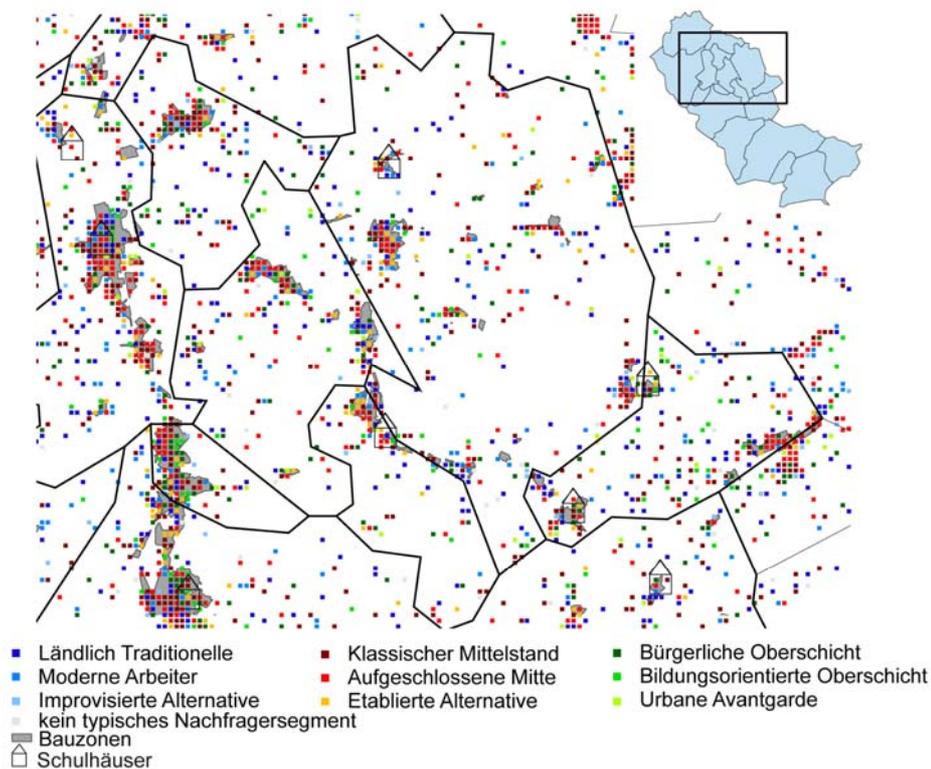
Abbildung 22: Nachfragersegmente in Mosnang, Lichtensteig, Krinau, Bütschwil



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Auch in Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St.Peterzell und Brunnadern dominieren ausserhalb der Kerngebiete die Ländlich Traditionellen und Modernen Arbeiter, innerhalb der Klassische Mittelstand und die Aufgeschlossene Mitte. Die Bürgerliche Oberschicht ist häufiger in den Kerngebieten oder in der Nähe dieser zu finden, die Bildungsorientierte Oberschicht kommt dagegen im ganzen Gebiet etwa gleich häufig vor. Die wenigen Vertreter der Urbanen Avantgarde finden sich in den Kerngebieten, jene der Etablierten Alternativen auch in den Streusiedlungen.

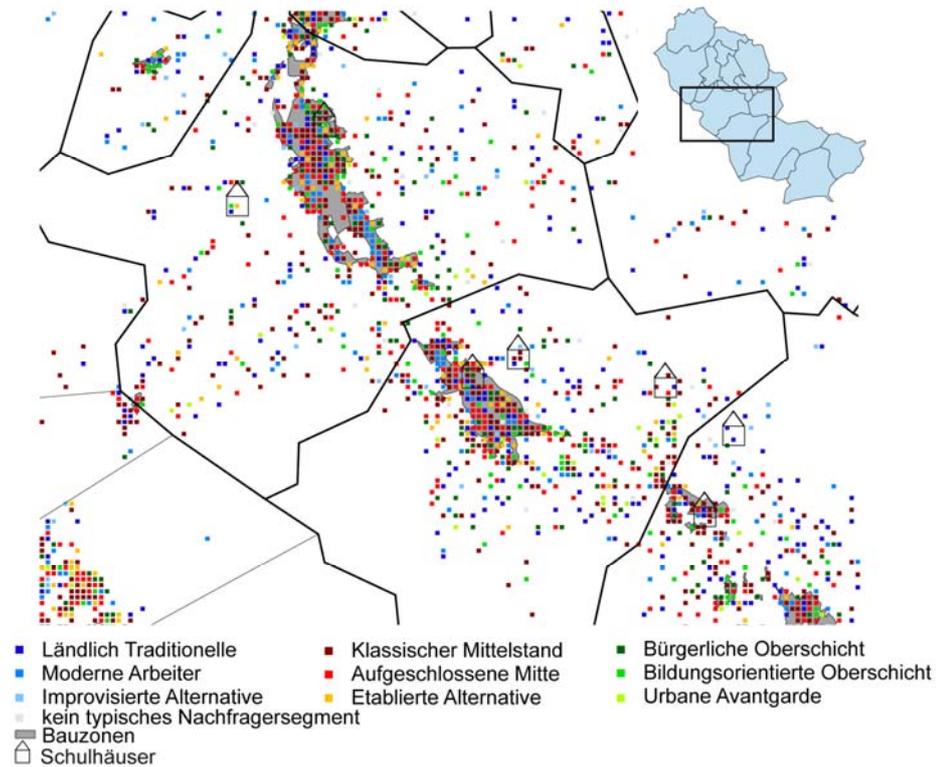
Abbildung 23: Nachfragersegmente in Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St.Peterzell, Brunnadern



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

In Wattwil, Hemberg und dem Norden Ebnet-Kappels dominieren ebenfalls in den Streusiedlungen mit den Ländlich Traditionellen und den Modernen Arbeitern die statusniedrigen Segmente, in den Kerngebieten der Klassische Mittelstand und die Aufgeschlossene Mitte. Oberschichtige Segmente finden sich auch hier sowohl in den Kerngebieten als auch in den Streusiedlungen.

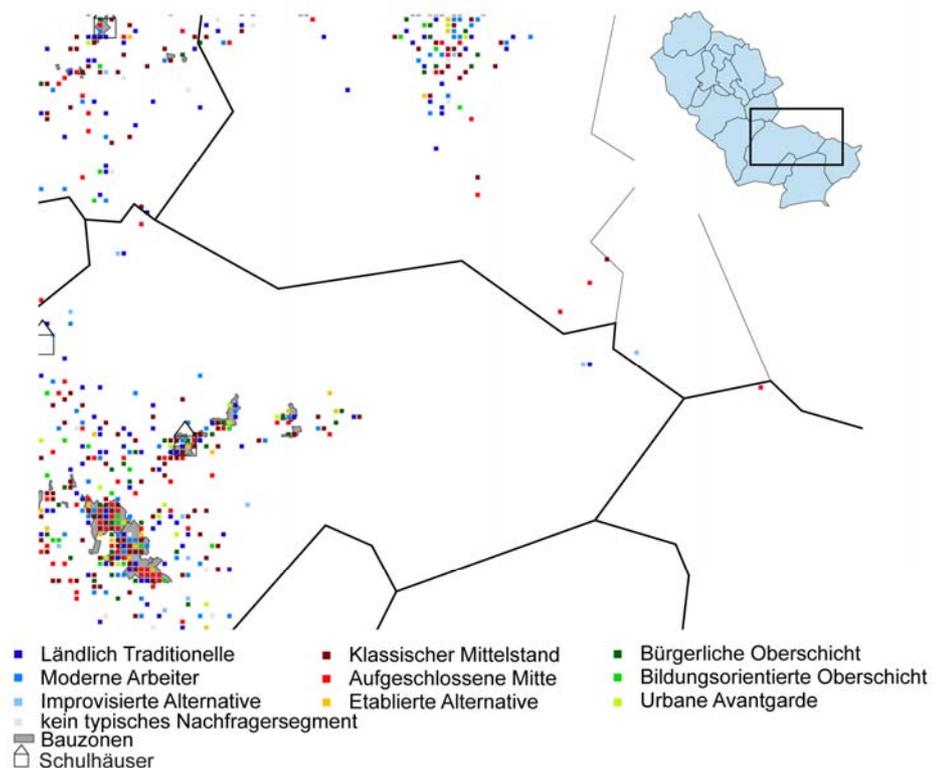
Abbildung 24: Nachfragersegmente in Wattwil, Ebnet-Kappel, Hemberg



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Im Süden von Hemberg und dem Norden und Osten von Nesslau-Krummenau ist dasselbe Muster zu erkennen. In den Kerngebieten sind vermehrt Klassischer Mittelstand und Aufgeschlossene Mitte angesiedelt, in den Streusiedlungen Ländlich Traditionelle und Moderne Arbeiter. Die Segmente der Oberschicht sind nicht auf Kerngebiete oder Streusiedlungen konzentriert, sondern kommen im gesamten besiedelten Gebiet etwa gleich häufig vor.

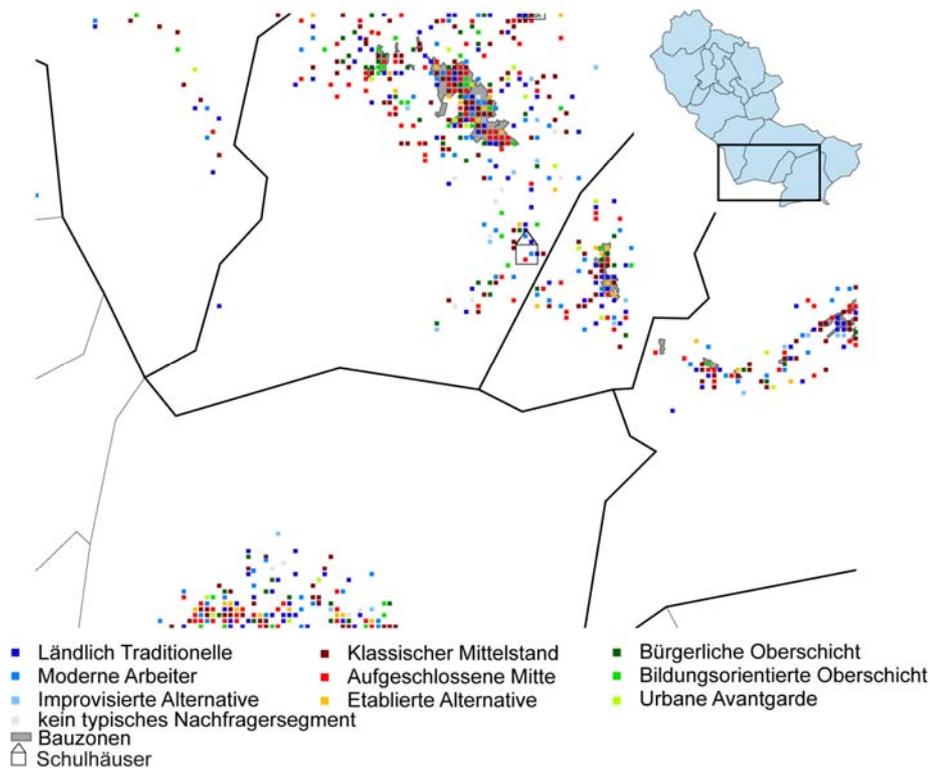
Abbildung 25: Nachfragersegmente in Hemberg, Nesslau-Krummenau



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Im Süden Nesslau-Krummenau sind die mittel- und Oberschichtigen Segmente in den Streusiedlungen ebenso stark vertreten wie die statusniedrigen Nachfragersegmente Ländlich Traditionelle und Moderne Arbeiter. In Stein und im Westen von Alt. St. Johann sind sowohl in den Kerngebieten als auch in den Streusiedlungen die Ländlich Traditionellen und Modernen Arbeiter etwa gleich stark vertreten wie der Klassische Mittelstand und die Aufgeschlossene Mitte. Da wie bereits erwähnt die Streusiedlungen im Süden des Toggenburgs weniger ausgeprägt und die Siedlungen allgemein stärker auf Kerngebiete konzentriert sind, entspricht eine gleichmässigerere Verteilung der Nachfragersegmente der Erwartungshaltung.

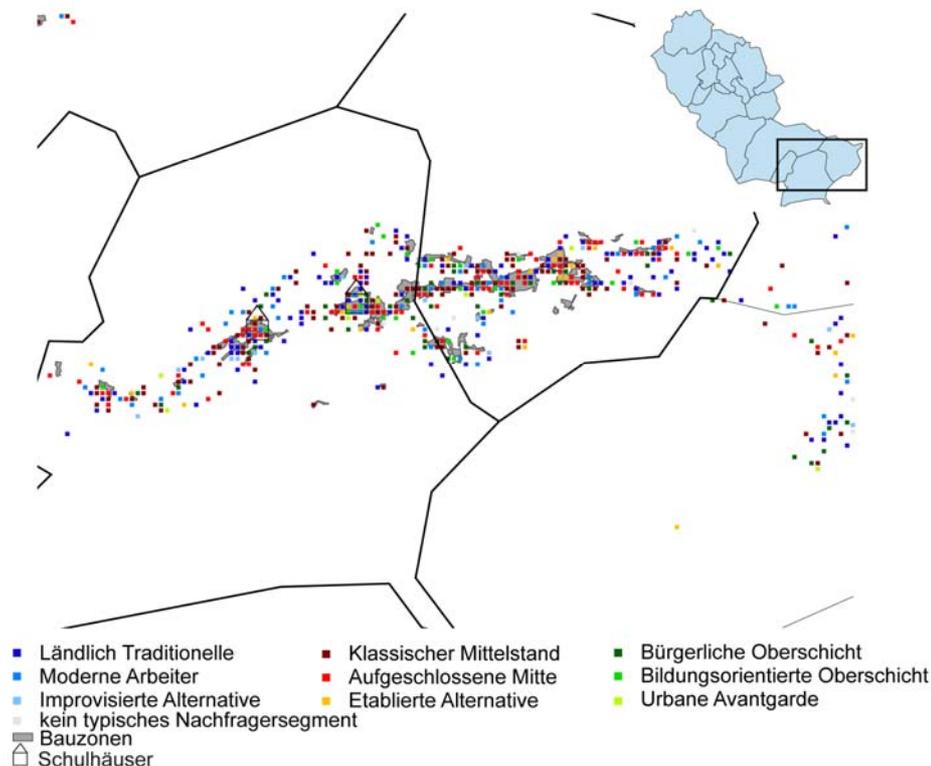
Abbildung 26: Nachfragersegmente in Nesslau-Krummenau, Stein, Alt St. Johann



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

In den wenigen Gebäuden der Streusiedlungen im Norden von Alt St. Johann und in Wildhaus sind die Ländlich Traditionellen und die Modernen Arbeiter stärker vertreten als die statushöheren Segmente. In den Kerngebieten sind die Aufgeschlossene Mitte und der Klassische Mittelstand stärker vertreten. Vertreter der Oberschicht finden sich sowohl in den Kerngebieten als auch in den Streusiedlungen.

Abbildung 27: Nachfragersegmente in Wildhaus, Alt St. Johann



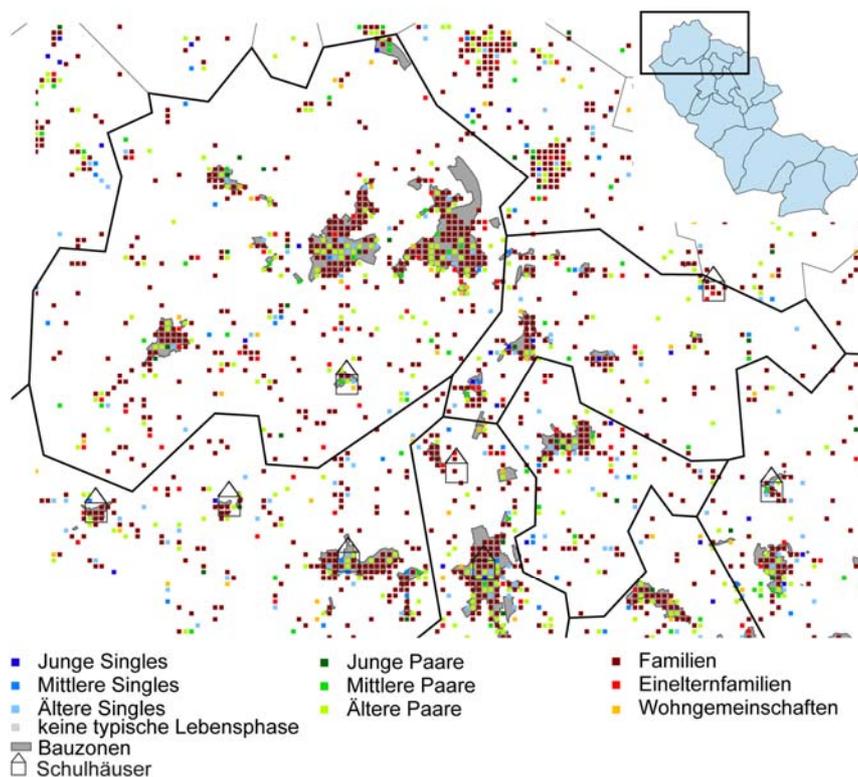
Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

### 3.1.7 Kleinräumige Analyse der Lebensphasen

Die dominierenden Lebensphasen im gesamten Toggenburg, sowohl in den Kerngebieten wie auch ausserhalb dieser (in den Streusiedlungen) sind Familien, wobei die Einelternfamilien davon den deutlich kleineren Teil ausmachen. Im Gegensatz zu jungen bzw. älteren Lebensphasen spielt die Nähe zum Zentrum eine untergeordnete Rolle bei der Standortwahl, das heisst, Familien sind weniger auf Kerngebiete und zentrumsnahe Gebiete konzentriert als andere Lebensphasen (dies gilt allerdings nicht für Einelternfamilien, welche im Allgemeinen auf die Kerngebiete konzentriert sind).

Junge Paare sind in Kirchberg im Zentrum, vereinzelt auch in den Streusiedlungen vorhanden. In Lütisburg und Ganterschwil sind sie allgemein sehr selten niedergelassen. Junge Singles sind fast nur im Kerngebiet im Südwesten von Lütisburg zu finden. Mittlere Paare sind in Kirchberg sowohl in den Kerngebieten als auch in den Streusiedlungen niedergelassen. In Lütisburg und Ganterschwil findet man sie praktisch nur in den Kerngebieten. Für mittlere Singles ergibt sich ein sehr ähnliches Bild, wobei diese auch in Ganterschwil in den Streusiedlungen vertreten sind. Ältere Paare sind in Kirchberg, Lütisburg und Ganterschwil auffällig oft in den Streusiedlungen anzutreffen. Ältere Singles sind in Kirchberg praktisch nur im Zentrum, in Ganterschwil hingegen auch in den Streusiedlungen vorhanden. Einelternfamilien sind vor allem in den Kerngebieten niedergelassen. Wohngemeinschaften hingegen sind in Kirchberg und Lütisburg auch in den Streusiedlungen zu finden.

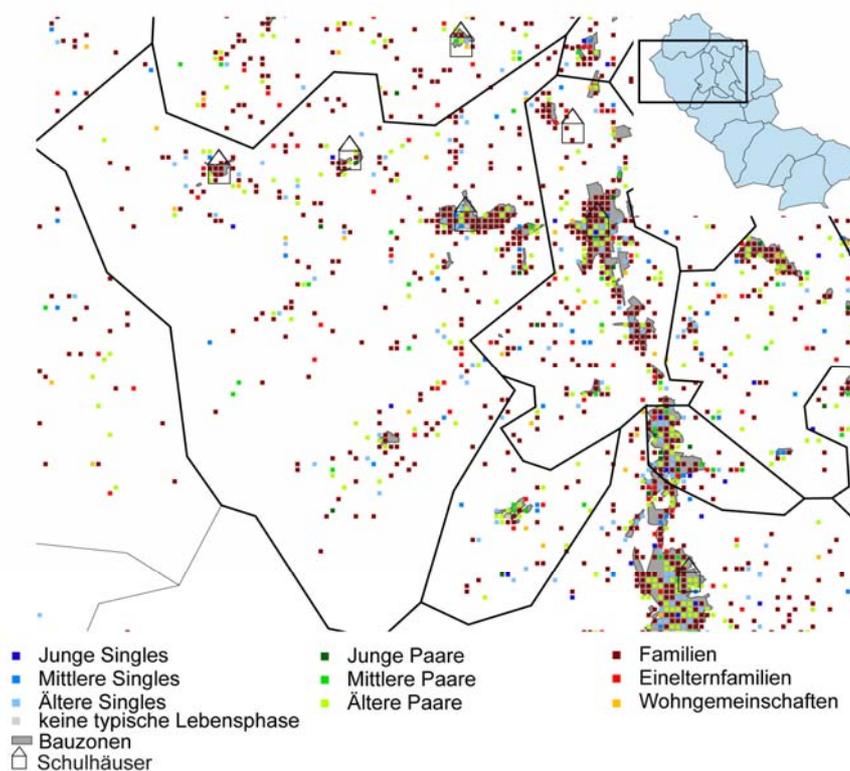
Abbildung 28: Lebensphasen in Kirchberg, Lütisburg, Ganterschwil



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Junge Paare sind in allen Gemeinden vor allem in den Kerngebieten oder in der Nähe dieser zu finden. Allgemein ist der Anteil der jungen Paare tief, umso auffälliger ist die relative Häufung im Westen von Lichtensteig. Junge Singles sind etwa gleich häufig in den Kerngebieten wie in den Streusiedlungen. Auch hier ist die relative Häufung im Westen Lichtensteigs im Vergleich zu den anderen Gemeinden augenfällig. Mittlere Paare sind in Mosnang und Krinau relativ häufig in Streusiedlungen oder ganz isoliert, in Lichtensteig und Bütschwil aber fast nur in den Kerngebieten niedergelassen. Mittlere Singles kommen, mit Ausnahme des Ostens von Mosnang, häufiger in den Streusiedlungen vor. In Krinau und Bütschwil bilden sie kleine Siedlungscluster in den Streusiedlungen. Ältere Paare bilden in allen Gemeinden auffällig häufig Cluster in den Kerngebieten selber oder in Zentrumsnähe. Sie sind in Mosnang, Krinau und Bütschwil aber vereinzelt auch isoliert anzutreffen. Ältere Singles bilden im Osten Lichtensteigs im Zentrum Cluster, sind in den anderen Gebieten aber ebenso häufig in den Streusiedlungen, jedoch wiederum relativ zentrumsnah, zu finden. Einelternfamilien sind auch in diesen Gemeinden vor allem in den Kerngebieten niedergelassen. In Mosnang sind sie jedoch vereinzelt auch in den Streusiedlungen zu finden. Wohngemeinschaften sind in Mosnang, Krinau und Bütschwil fast ausschliesslich in den Streusiedlungen angesiedelt.

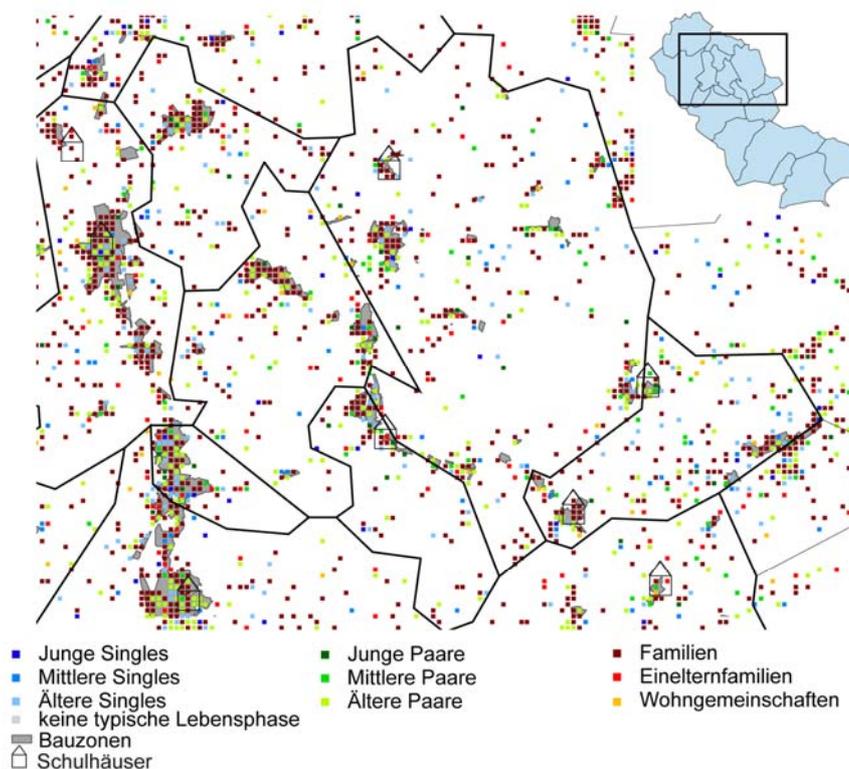
Abbildung 29: Lebensphasen in Mosnang, Lichtensteig, Krinau, Bütschwil



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

St. Peterszell sind die jungen Paare fast nur in den Streusiedlungen, jedoch innerhalb dieser in der Nähe der Zentren, in Mogelsberg in den Kerngebieten, in Oberhelfenschwil in den Kerngebieten und in Süden von Brunnadern in den Kerngebieten oder in zentrumsnahen Streusiedlungen vorhanden. Junge Singles kommen in allen Gemeinden in den Kerngebieten vor. Mittlere Paare sind in allen Gemeinden in den Kerngebieten, und v.a. in Mogelsberg auch in den Streusiedlungen zu finden. Mittlere Singles sind vor allem in Mogelsberg, Oberhelfenschwil und in St.Peterzell in den Streusiedlungen zu finden. In Brunnadern sind sie praktisch nicht vorhanden. In Mogelsberg, St. Peterzell und vor allem in Oberhelfenschwil bilden die älteren Paare auffällige Cluster in den Kerngebieten, treten jedoch in allen vier Gemeinden auch in den Streusiedlungen auf. Ältere Singles kommen in St.Peterzell und Mogelsberg in den Streusiedlungen vor. In Brunnadern und Oberhelfenschwil dagegen sind sie mehr auf die Kerngebiete konzentriert. Einelternfamilien sind in Mogelsberg häufig in Streusiedlungen, in den anderen drei Gemeinden eher in den Kerngebieten angesiedelt. Wohngemeinschaften sind in St.Peterzell auffallend häufig vorhanden, sowohl im Kerngebiet als auch in den Streusiedlungen. In Mogelsberg treten sie vor allem im Westen, in Oberhelfenschwil im Nordosten, sowohl in den Kerngebieten als auch in den Streusiedlungen in der Nähe der Kerngebiete auf.

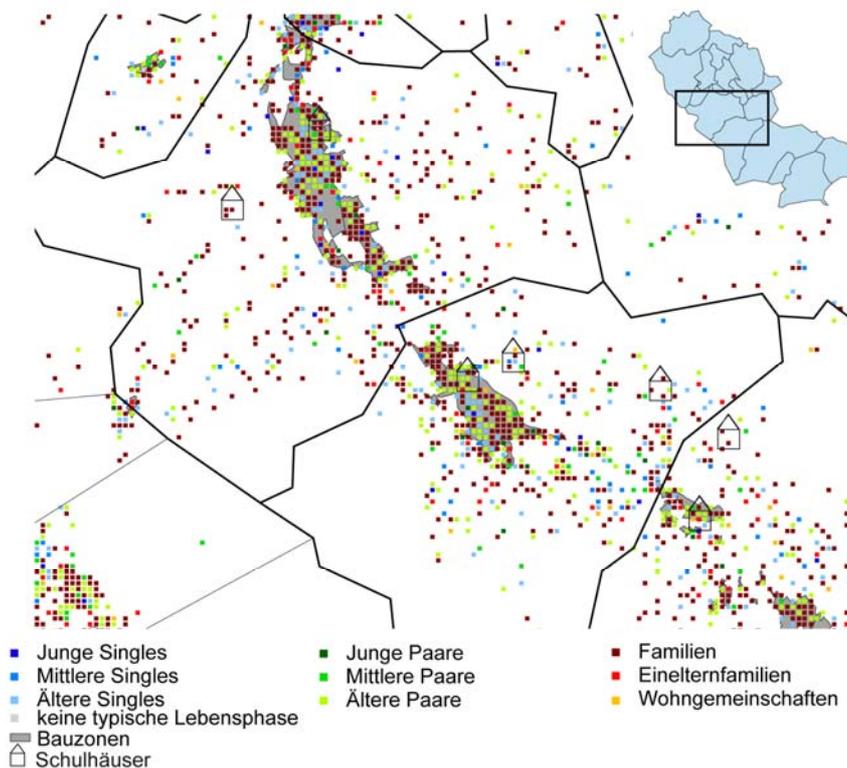
Abbildung 30: Lebensphasen in Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St.Peterzell, Brunnadern



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Junge Paare sind in Wattwil nur vereinzelt entweder im Kerngebiet oder in Streusiedlungen im Westen vorzufinden. In Hemberg sind sie in den Streusiedlungen, in Ebnat-Kappel im Kerngebiet oder zentrumsnahe in den Streusiedlungen angesiedelt. Junge Singles sind in allen drei Gemeinden zentrumsnahe oder in den Kerngebieten selber zu finden. Mittlere Paare finden sich in allen drei Gemeinden sowohl in den Kerngebieten als auch in den Streusiedlungen. Mittlere Singles sind ebenfalls oft zentrumsnahe in den Streusiedlungen angesiedelt. Im Osten von Ebnat-Kappel gibt es eine auffällige Anhäufung Mittlerer Singles in Streusiedlungen. Ältere Paare bilden auch hier in allen drei Gemeinden vor allem in den Kerngebieten auffällige Cluster, treten aber überall auch isoliert in den Streusiedlungen auf. Im östlichen Teil von Wattwil besteht in den Streusiedlungen eine Anhäufung von Älteren Singles. Einelternfamilien sind überall sehr häufig in den Kerngebieten niedergelassen. Wohngemeinschaften finden sich in allen Kerngebieten, in Wattwil und Ebnat-Kappel zum Teil auch in den Streusiedlungen.

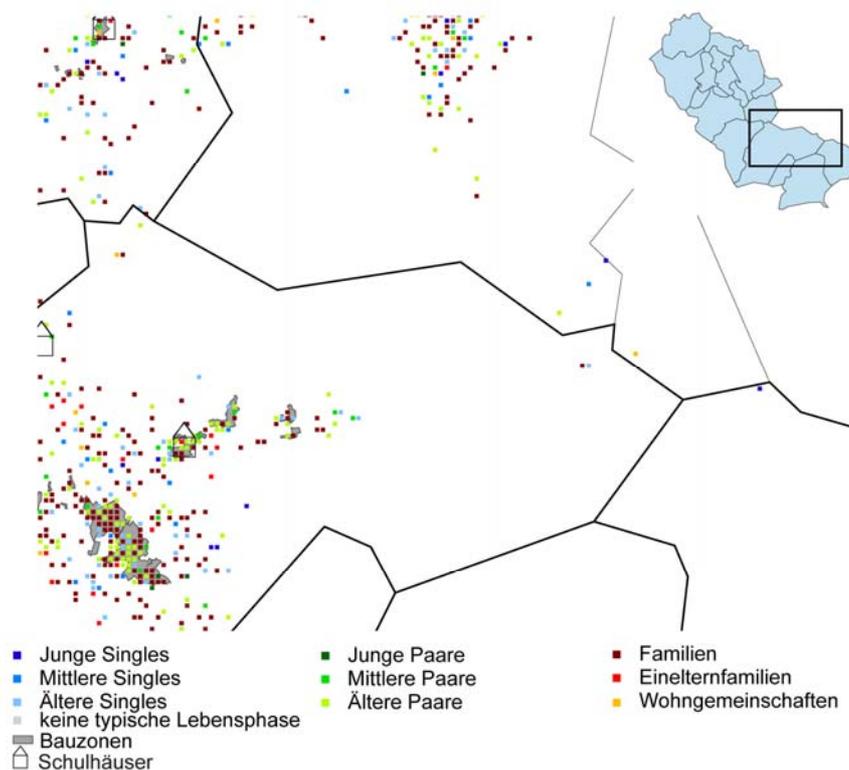
Abbildung 31: Lebensphasen in Wattwil, Ebnat-Kappel, Hemberg



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Junge Paare sind sowohl im Osten von Hemberg als auch im Norden von Nesslau-Krummenau praktisch nicht vorhanden. Die wenigen vorhandenen sind zentrumsnahe niedergelassen. Junge Singles kommen in Hemberg im Kerngebiet, in Nesslau-Krummenau auch in Streusiedlungen vor. Mittlere Paare finden sich an beiden Orten fast ausschliesslich in den Kerngebieten oder in den Streusiedlungen in der Nähe der Kerngebiete. Mittlere Singles kommen sowohl in den Zentren als auch in den Streusiedlungen vor. Ältere Paare und Ältere Singles sind sowohl in den Kerngebieten (die Paare dabei häufig in Clustern), aber auch in den Streusiedlungen niedergelassen. Einelternfamilien sind im Osten von Nesslau-Krummenau in den Streusiedlungen, ansonsten eher in den Kerngebieten angesiedelt. Wohngemeinschaften sind in Hemberg zentrumsnahe, in Ebnat-Kappel häufiger weiter ausserhalb in den Streusiedlungen zu finden.

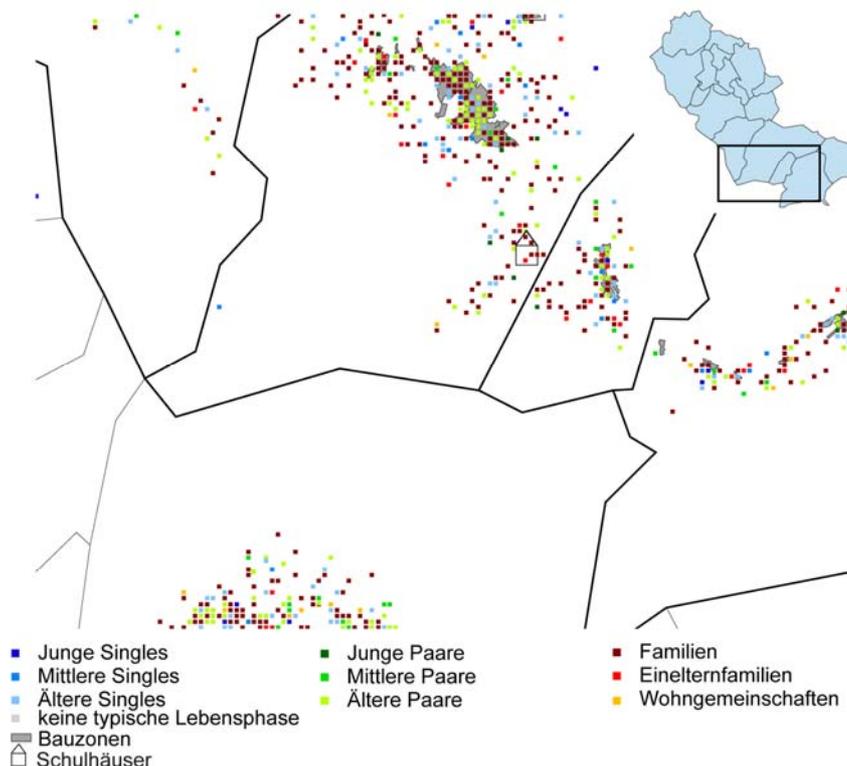
Abbildung 32: Lebensphasen in Hemberg, Nesslau-Krummenau



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Junge Paare sind im Süden von Nesslau-Krummenau in den Streusiedlungen, in Alt St. Johann im Kerngebiet angesiedelt. In Stein sind sie fast nicht vorhanden. Junge Singles finden sich im Osten Nesslau-Krummenaus isoliert, im Westen von Alt St. Johann und in Stein im Kerngebiet. Mittlere Paare sind im Süden von Nesslau-Krummenau in den Streusiedlungen, in Stein im Kerngebiet und in Alt St. Johann sowohl im Kerngebiet als auch ausserhalb zu finden. Mittlere Singles finden sich in den Kerngebieten. Ältere Paare sind in Alt St. Johann und Stein in den Kerngebieten, in Nesslau-Krummenau in den Streusiedlungen niedergelassen. Ältere Singles bilden in Nesslau-Krummenau in den Streusiedlungen und in Alt St. Johann im Kerngebiet kleine Cluster. In Stein sind sie vor allem in Streusiedlungen in der Nähe des Kerngebietes angesiedelt. Einelternfamilien sind in Kerngebieten oder zentrumsnahe, Wohngemeinschaften zum Teil auch isoliert in den Streusiedlungen zu finden.

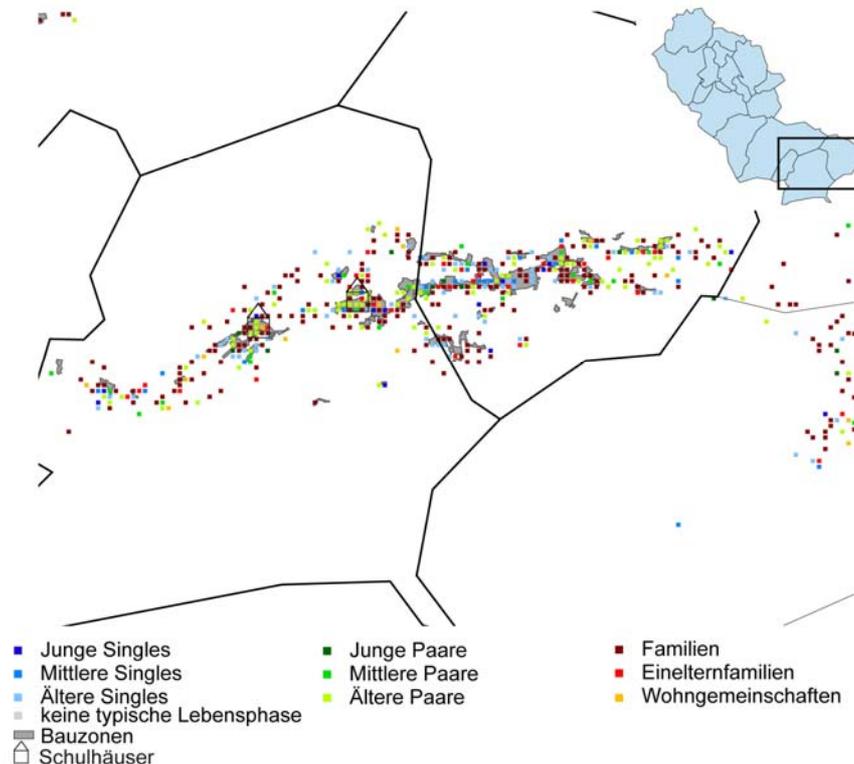
Abbildung 33: Lebensphasen in Nesslau-Krummenau, Stein, Alt St. Johann



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Junge Paare sind in Wildhaus relativ zahlreich im Kerngebiet, im Osten von Alt St. Johann in den Streusiedlungen angesiedelt. Junge Singles sind in beiden Gemeinden in den Streusiedlungen in der Nähe des Kerngebietes und in den Kerngebieten selber zu finden. Mittlere Paare und Mittlere Singles sind praktisch nur zentrumsnahe in den Streusiedlungen niedergelassen. Ältere Paare bilden in beiden Gemeinden wiederum Cluster in den Kerngebieten, auffällig ist hier aber, dass auch die älteren Singles diese Cluster bilden. Einelternfamilien sind in den Kerngebieten, Wohngemeinschaften in Alt St. Johann auch in den Streusiedlungen zu finden.

Abbildung 34: Lebensphasen in Wildhaus, Alt St. Johann



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

### 3.2 Prospektive Entwicklung

#### Modellbeschreibung Prospektivmodell

Basierend auf drei Szenarien kann mit dem Prospektivmodell die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum auf Ebene Gemeinde abgeschätzt werden. Dabei wird einerseits zwischen den Segmenten Miete und Eigentum unterschieden, andererseits kann die Nachfrage nach Wohnungen unterschiedlicher Qualität (Grösse, Preis, usw.) differenziert werden<sup>4</sup>. Der demografische und strukturelle Wandel der Schweizer Gesellschaft wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten einen beträchtlichen Einfluss auf die quantitative und qualitative Nachfrage nach Wohnraum und Arbeitsflächen ausüben. Getrieben werden diese Entwicklungen vom Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum, aber auch von gesellschaftlichen Veränderungen wie der Alterung, dem steigenden Wohlstand sowie dem Trend zur Individualisierung. Zu beachten ist dabei einerseits, dass diese Tendenzen je nach Region stark unterschiedlich ausfallen. Andererseits handelt es sich um eine graduelle Entwicklung, die sich über Jahrzehnte hinzieht. Zur Abschätzung der zukünftigen Nachfrage nach Bauzonenfläche wird demnach ein Modell benötigt, das Aussagen zur langfristigen Entwicklung auf möglichst kleinräumiger Ebene macht. Zu diesem Zweck hat Fahrländer Partner das Prospektivmodell entwickelt (Ecoplan & Fahrländer Partner 2007). Damit wird die Bandbreite der wahrscheinlichen Entwicklungen auf den Schweizer Märkten für Wohnimmobilien und Geschäftsflächen auf der Basis von unterschiedlichen Szenarien in quantitativer Hinsicht untersucht.

<sup>4</sup> Für weitere Dokumentation siehe Produktbeschreibungen unter [http://www.fpre.ch/d/produkte\\_prospektiv.html](http://www.fpre.ch/d/produkte_prospektiv.html)

Abbildung 35: Überblick Modellbildung

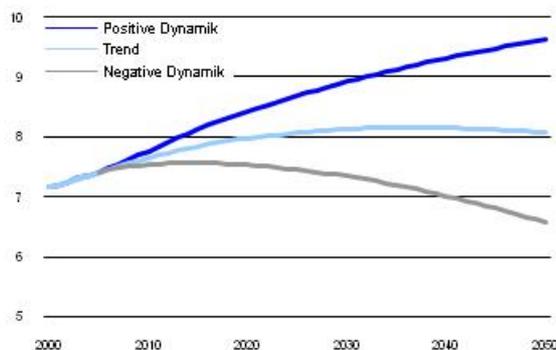


Quelle: Ecoplan & Fahrländer Partner 2007.

*Bei der Ermittlung der räumlichen Verteilung der zukünftigen Nachfrage flossen keine raumplanerischen Gesichtspunkte ein, Die resultierende räumliche Verteilung stimmt daher nicht notwendigerweise mit der aus Sicht der Raumplanung möglichen bzw. wünschbaren Entwicklung überein.*

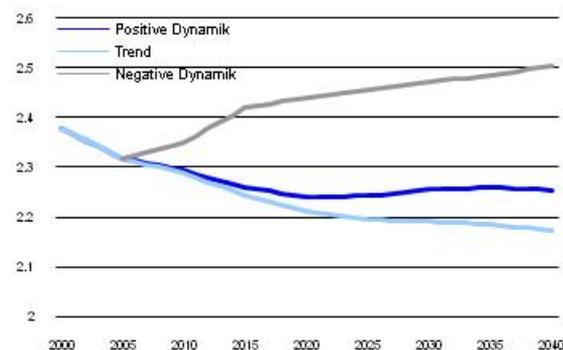
Eine wichtige Grundlage für die Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage sind die Bevölkerungsperspektiven, die das BFS für drei unterschiedliche Wachstumspfade berechnet hat (BFS 2006). Diese Daten werden mit Informationen zur künftigen Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrösse verbunden (Hornung 2004). Daraus lässt sich der Gesamtbedarf an Wohnungen für jeden Zeitpunkt bis 2040 ableiten

Abbildung 36: Bevölkerungsperspektiven I



Anmerkung: Ständige Wohnbevölkerung der Schweiz in Mio.  
Quelle: BFS 2006.

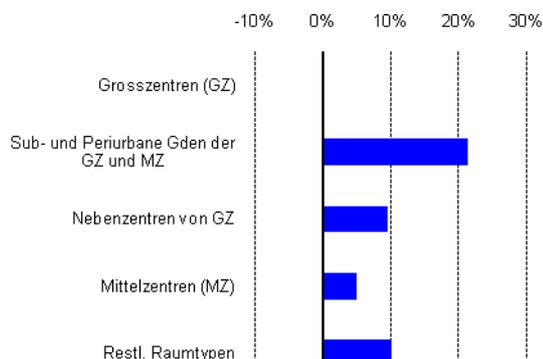
Abbildung 37: Haushaltsgrösse



Anmerkung: Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt.  
Quelle: Hornung 2004, Ecoplan & Fahrländer Partner 2007.

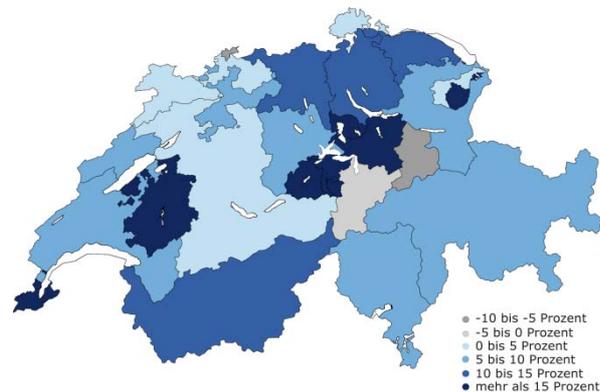
Um Aussagen zur regionalen Wohnungsnachfrage machen zu können, sind jedoch Informationen zur kleinräumigen Entwicklung der Bevölkerung bzw. der Haushalte notwendig. Dazu zählt beispielsweise eine Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung auf Ebene Gemeindetyp, die das ARE auf Basis des BFS-Szenarios «Trend» erstellt hat, sowie die kantonalen Bevölkerungsperspektiven des BFS (BFS 2007).

Abbildung 38: Bevölkerungsperspektiven II



Anmerkung: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung 2000–2030 nach Gemeindetyp ARE.  
Quelle: BFS 2004, Berechnung Fahrländer Partner 2008.

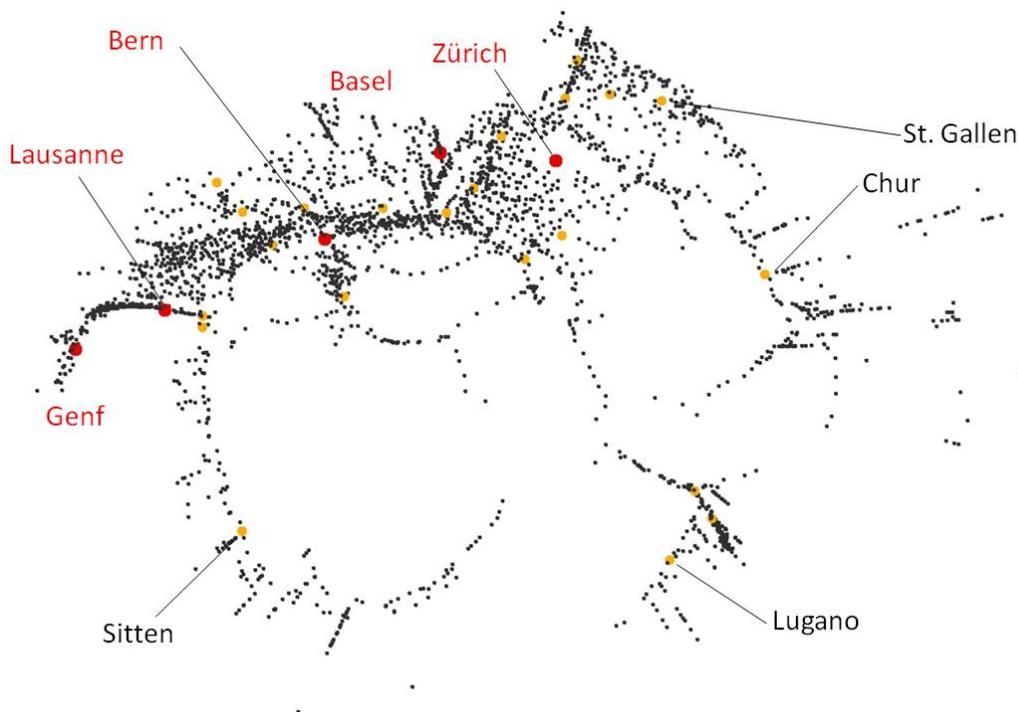
Abbildung 39: Bevölkerungsperspektiven III



Anmerkung: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung 2005 – 2030 in %.  
Quelle: BFS 2007; Kartengrundlage BFS Geostat/swisstopo.

Entscheidend für die Attraktivität einer Gemeinde als Wohnstandort und damit für das zukünftige Bevölkerungswachstum ist deren Erreichbarkeit bzw. die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr und dem öffentlichen Verkehr. Als Indikator für die Erreichbarkeit dient ein Koordinatensystem, das Fahrländer auf der Grundlage einer Fahrzeitenmatrix des Instituts für Verkehrsplanung und Transportsysteme (IVT) der ETH Zürich konstruiert hat (Fahrländer 2007). Die Entfernung zwischen zwei Punkten entspricht in diesem System nicht der Distanz in Kilometern, sondern der Fahrzeit (Stand 2000) zwischen diesen Punkten, wobei ein gewichtetes Mittel der Fahrzeiten mit dem motorisierten Individualverkehr und dem öffentlichen Verkehr verwendet wird (die kürzere Fahrzeit wird mit 90% gewichtet, die längere mit 10%).

Abbildung 40: Fahrzeitenkoordinaten (1. und 2. Hauptkoordinate)

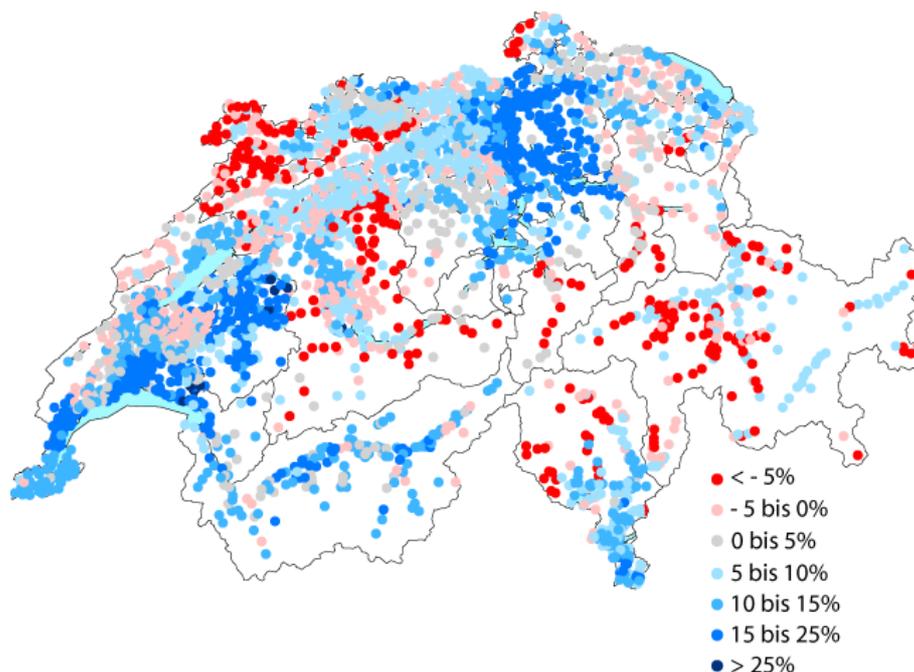


Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit sind die Grosszentren rot dargestellt, gelb ausgewählte Mittelzentren. Erste zwei Hauptkoordinaten. Die dritte Hauptkoordinate differenziert insbesondere abgelegene Bergtäler sowie andere periphere Gebiete.

Quelle: Fahrländer (2007).

Basierend auf diesen Daten lässt sich die Bevölkerungsentwicklung auf Ebene Gemeinde für jeden Zeitpunkt bis 2040 modellieren, was wiederum Rückschlüsse auf den Wohnungsbedarf in den Gemeinden zulässt.

Abbildung 41: Bevölkerungsentwicklung 2005–2030 nach Gemeinde, Szenario «Trend»



Anmerkung: Veränderung der ständigen Wohnbevölkerung.

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2007; Kartengrundlage BFS Geostat/swisstopo.

Zusätzlich zur Gesamtzahl der zukünftig benötigten Wohnungen ist aber auch die Struktur der Wohnungsnachfrage in einer Gemeinde von Interesse: Wie viele Einheiten Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) bzw. wie viele Mietwohnungen werden nachgefragt?

Um dieser Frage nachgehen zu können, hat Fahrländer Partner in Zusammenarbeit mit sotomo Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt entwickelt (vgl. 3.1.2). Die Veränderung der Struktur der Haushalte in einer Gemeinde in Bezug auf die Nachfragersegmente lässt Rückschlüsse auf die Qualität der zukünftigen Wohnungsnachfrage zu: Eine junge Familie aus der «bürgerlichen Oberschicht» hat andere Wohnbedürfnisse und Möglichkeiten als ein älterer Single im Segment «Moderne Arbeiter». Die Nachfragersegmente ermöglichen die Unterscheidung der Wohnungsnachfrage nach Wohnungstyp und Wohnungsgrösse, und liefern damit einen entscheidenden Beitrag zur Abschätzung der zukünftigen Nachfrage nach Bauzonenfläche. Zur Vervollständigung des Prospektivmodells wurden die verschiedenen Grundlagendaten im Rahmen von Workshops zusammen mit anderen Experten durch zu erwartende Entwicklungen auf politischer, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Ebene vervollständigt. Die wichtigsten Eckwerte der drei Szenarien sind in Tabelle 53 dargestellt, wobei zu bemerken ist, dass ein Teil der Parameter (Wirtschaftswachstum, Immigration, Altersquotient) bereits bei der Erarbeitung der BFS-Bevölkerungsprognosen einfließen und dementsprechend im Prospektivmodell nicht mehr explizit berücksichtigt werden.

Tabelle 53: Prospektive Beschäftigungsentwicklung 2005–2030

|                                | Szenario «Stagnation» | Szenario «Trend» | Szenario «Prosperität» |
|--------------------------------|-----------------------|------------------|------------------------|
| Bevölkerungswachstum 2005–2030 | -1.0%                 | 9.7%             | 20.2%                  |
| Wirtschaftswachstum            | Tief                  | Moderat          | Hoch                   |
| Immigration                    | Tief                  | Moderat          | Hoch                   |
| Altersquotient                 | Starke Zunahme        | Zunahme          | Leichte Zunahme        |
| Haushaltsgrösse                | Zunahme               | Abnahme          | Abnahme                |
| Wohneigentumsquote             | Stabil                | Zunahme          | Starke Zunahme         |

Quelle: Ecoplan & Fahrländer Partner 2007.

## Prospektive Entwicklung im Toggenburg

In Zukunft dürfte sich die Beschäftigungssituation im Toggenburg sowohl im Vergleich zum Kanton St. Gallen als auch zur Gesamtschweiz weniger gut entwickeln, jedoch gehen die verschiedenen Modelle für die Untersuchungsregion in den Szenarien Trend und Prosperität von einer steigenden Beschäftigungsentwicklung aus. Lediglich beim Szenario Stagnation wäre mit sinkenden Beschäftigungszahlen zu rechnen. Die Prognosen liegen jeweils nur leicht unter den Szenarien für die gesamte Schweiz.

Tabelle 54: Prospektive Beschäftigungsentwicklung 2005–2030

|                     | Szenario «Stagnation» | Szenario «Trend» | Szenario «Prosperität» |
|---------------------|-----------------------|------------------|------------------------|
| Untersuchungsregion | -3.8%                 | 9.0%             | 23.4%                  |
| MS- Region          | -5.1%                 | 7.5%             | 21.6%                  |
| Kt. St. Gallen      | -3.1%                 | 9.8%             | 24.3%                  |
| Schweiz             | -3.6%                 | 9.2%             | 23.6%                  |

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008.

Aufgrund des hohen Binnenpendleranteils in der Untersuchungsregion (vgl. 3.1.3) besteht eine vergleichsweise hohe Abhängigkeit von der Beschäftigungsentwicklung in der Region. Somit schlägt sich eine positive Prognose der Beschäftigungsentwicklung auch in einer positiven Prognose der Bevölkerungsentwicklung nieder. Allerdings sind die Wachstumsprognosen für die Bevölkerung deutlich verhaltener als für die Beschäftigungsentwicklung. Für die Anzahl Haushalte im Toggenburg ist ebenfalls mit einer positiven Entwicklung zu rechnen, aber auch diese wird tiefer sein als die Entwicklung im kantonalen und gesamtschweizerischen Durchschnitt.

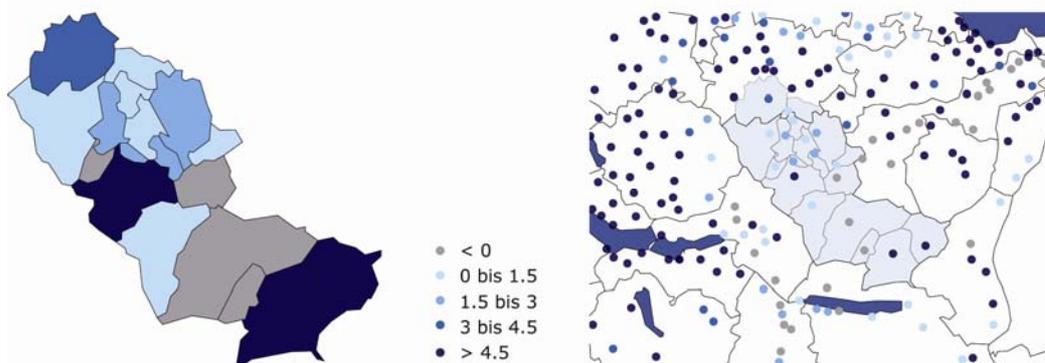
Tabelle 55: Prospektive Entwicklungen 2005–2030

|                     | Bevölkerung |       |             | Haushalte  |       |             |
|---------------------|-------------|-------|-------------|------------|-------|-------------|
|                     | Stagnation  | Trend | Prosperität | Stagnation | Trend | Prosperität |
| Untersuchungsregion | -5.5%       | 2.7%  | 12.9%       | -11.8%     | 8.1%  | 15.5%       |
| MS- Region          | -6.3%       | 2.6%  | 11.8%       | -12.5%     | 8.0%  | 14.6%       |
| Kt. St. Gallen      | -2.9%       | 4.9%  | 14.3%       | -7.6%      | 13.3% | 21.1%       |
| Schweiz             | -2.0%       | 9.1%  | 20.1%       | -7.1%      | 15.8% | 23.7%       |

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung fällt nicht in allen Gemeinden gleich aus. Im Szenario Trend dürften Wattwil, Alt St. Johann und Wildhaus ein Bevölkerungswachstum von über 4.5% verzeichnen, während für Krinau, Hemberg, Nesslau-Krummenau und Stein ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird.

Abbildung 42: Bevölkerung: Szenario Trend

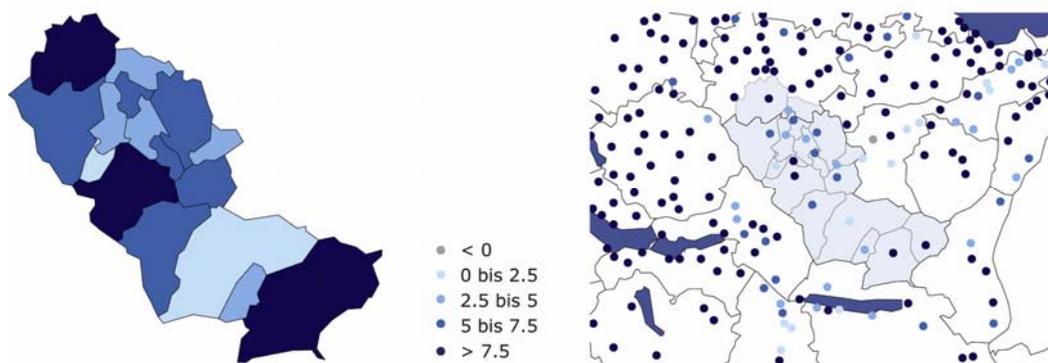


Bevölkerungsentwicklung 2005–2030 in Prozent.

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Auch für die Anzahl Haushalte wird in Szenario Trend den Gemeinden Wattwil, Alt St. Johann und Wildhaus der grösste Zuwachs im Toggenburg prognostiziert, allerdings fällt hier auch Kirchberg in diese Klasse mit der positivsten Prognose von über 7.5% Wachstum. Eine negative Haushaltsentwicklung wird keiner Gemeinde prognostiziert. Das kleinste Wachstum von weniger als 2.5% wird den Gemeinden Krinau und Nesslau-Krummenau prognostiziert.

Abbildung 43: Haushalte: Szenario Trend



Entwicklung Anzahl Haushalte 2005–2030 in Prozent.

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Auch die Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum hängt von der prognostizierten Beschäftigungsentwicklung ab. Die Nachfrage nach Wohneigentum zwischen 2005 und 2030 wird im Toggenburg in allen drei Szenarien wie auch im kantonalen Durchschnitt von St. Gallen und der Gesamtschweiz steigen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im selben Zeitraum dürfte im Toggenburg und im Kanton St. Gallen dagegen in allen drei Szenarien sinken, wenngleich gesamtschweizerisch in den Szenarien Trend und Prosperität mit einer Zunahme gerechnet wird.

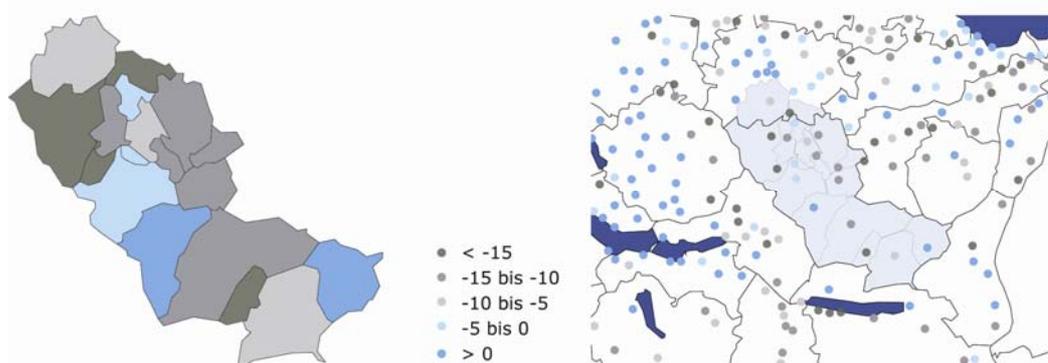
Tabelle 56: Prospektive Entwicklungen 2005–2020 Mietwohnungen und Wohneigentum

|                     | Zusatznachfrage MWG 2005–2020 |       |             | Zusatznachfrage Wohneigentum 2005–2020 |       |             |
|---------------------|-------------------------------|-------|-------------|--|-------|-------------|
|                     | Stagnation                    | Trend | Prosperität | Stagnation                             | Trend | Prosperität |
| Untersuchungsregion | -19.5%                        | -5.6% | -7.9%       | 4.5%                                   | 19.7% | 30.6%       |
| MS-Region           | -18.1%                        | -4.8% | -10.7%      | 2.6%                                   | 19.1% | 32.8%       |
| Kt. St. Gallen      | -9.9%                         | -0.3% | -1.3%       | 3.8%                                   | 26.5% | 38.8%       |
| Schweiz             | -8.5%                         | 2.5%  | 2.3%        | 5.2%                                   | 30.2% | 43.4%       |

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008.

Das Szenario Trend geht bei der Nachfrage nach Mietwohnungen in den meisten Gemeinden von einer rückläufigen Entwicklung aus. Eine positive Entwicklung wird einzig den Gemeinden Ebnet-Kappel und Wildhaus prognostiziert.

Abbildung 44: Mietwohnungen: Szenario Trend

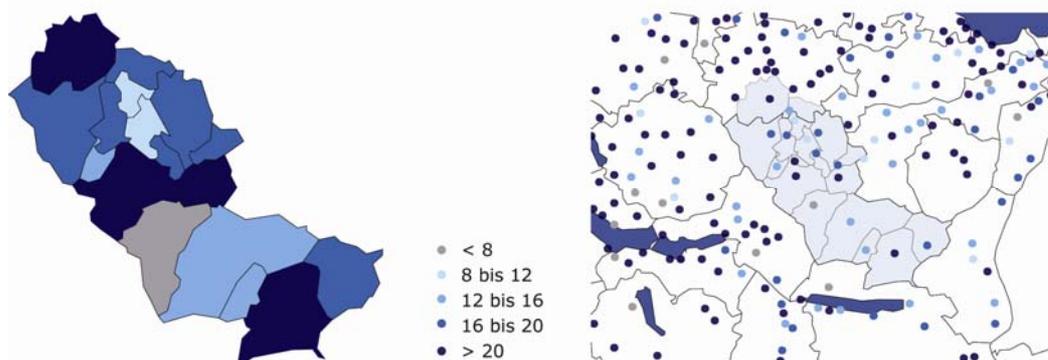


Zusatznachfrage Mietwohnungen 2005–2030 in Prozent.

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird dagegen laut Szenario Trend in allen Gemeinden steigen. Den grössten Zuwachs dürften Kirchberg, Wattwil, Hemberg und Alt. St. Johann verzeichnen, den kleinsten Ebnet-Kappel.

Abbildung 45: Wohneigentum: Szenario Trend



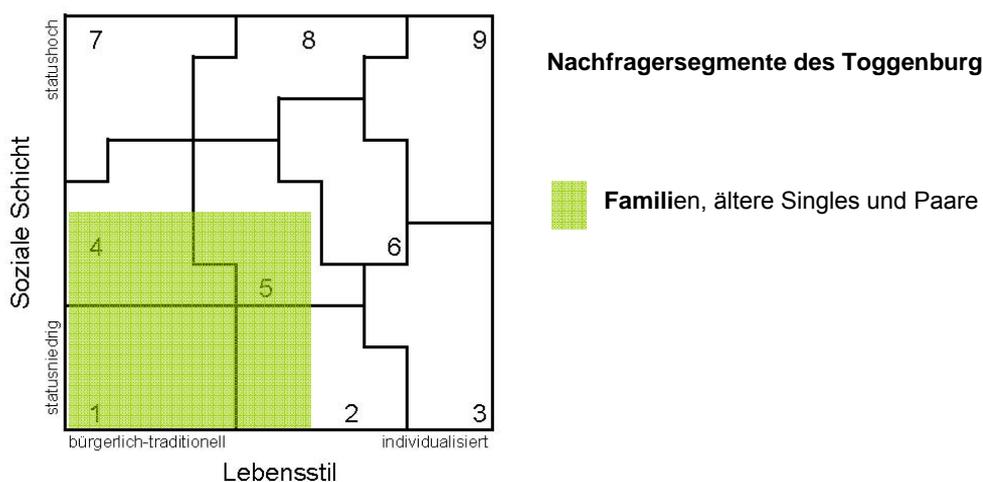
Zusatznachfrage Wohneigentum 2005–2030 in Prozent.

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

### 3.3 Zusammenfassung: Nachfrage, Nachfragersegmente und Lebensphasen

Im Toggenburg sind innerhalb der Bevölkerung die über 65-Jährigen in der Untersuchungsregion leicht überrepräsentiert und die unter 16-Jährigen leicht unterrepräsentiert. Vor allem die bürgerlich-traditionellen Nachfragersegmente der Mittel- und Unterschicht sind überrepräsentiert. Zwischen 1990 und 2000 hat eine Individualisierung und leichte Verschiebung zugunsten der Mittelschichtsegmente stattgefunden. Allerdings ist diese Entwicklung schweizweit zu beobachten und fällt im Toggenburg leicht moderater aus. Zur Zeit werden vor allem die bürgerlich-traditionellen Nachfragersegmente der Unterschicht und unteren Mittelschicht angesprochen.

Abbildung 46: Nachfragersegmente im Toggenburg



Quelle: Eigene Darstellung

Familien sind im Toggenburg klar dominant und im Vergleich sowohl mit der Schweiz als auch mit dem kantonalen Durchschnitt von St. Gallen überrepräsentiert. Diese sind sowohl in den Zentren als auch in den Streusiedlungen angesiedelt (Dies gilt nicht für Einelternfamilien, die im Allgemeinen auf die Zentren konzentriert sind). Einfamilienhäuser werden ausserhalb der Bauzonen häufiger von statusniedrigeren Nachfragersegmenten bewohnt als innerhalb der Bauzonen. Ausserhalb der Bauzonen kommen Bauernhöfe deutlich häufiger vor. Diese werden vor allem von statusniedrigen Familien bewohnt. Innerhalb der Bauzonen dominieren dagegen „hochwertigere“ Wohnformen für statushöhere Nachfrager.

Die Situation des Wohnungsmarktes im Toggenburg ist stark von der lokalen Arbeitsplatzentwicklung abhängig, denn der Anteil Binnenpendler an der erwerbstätigen Bevölkerung liegt bei knapp 50%. Das Toggenburg hat im Allgemeinen eine negative Beschäftigungsentwicklung zu verzeichnen, eine Ausnahme diesbezüglich bildet Lütisburg. In Zukunft dürfte sich die Beschäftigungssituation im Toggenburg, wenn auch im Vergleich zum Kanton St. Gallen und zur Gesamtschweiz weniger gut, leicht positiv entwickeln. Eine positive Prognose der Beschäftigungsentwicklung schlägt sich auch in einer positiven prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung nieder. Allerdings sind die Wachstumsprognosen für die Bevölkerung und die Anzahl Haushalte verhaltener als für die Beschäftigungsentwicklung.

Die momentan angesprochenen Nachfragersegmente (s. Abb. 46: Nachfragersegmente im Toggenburg) sind nicht kongruent mit jenen, die aufgrund der vorhandenen Qualitäten des Wohnungsbestandes als Zielgruppen attraktiv sind (s. Abb. 18: Zielgruppen des Toggenburgs). Damit diese Zielgruppen erreicht werden können, müssen die brachliegenden Potenziale im Wohnungsmarkt ausgeschöpft werden. So soll die Wohnattraktivität gesteigert werden, wodurch dem Bevölkerungsrückgang in der Region entgegengewirkt werden kann. Dazu darf das Toggenburg jedoch nicht als homogener Raum betrachtet werden. Da unterschiedliche Gemeinden über unterschiedliche Potenziale verfügen, muss die Analyse der Qualitäten des Wohnungsmarktes auf kleinräumigerer Ebene erfolgen, um für alle Gemeinden angemessene Handlungsfelder definieren zu können. Zu diesem Zweck werden in einem nächsten Schritt aufgrund ihrer Qualitäten im Wohnungsmarkt die Gemeinden zu homogenen Regionen zusammengefügt, die über dieselben Potenziale zur Steigerung der Wohnattraktivität verfügen (s. Kapitel 4).

## 4 Wohnregionen

### 4.1 Bildung von homogenen Wohnregionen

Nach den verschiedenen Qualitäten des Wohnungsmarktes lassen sich vier homogene Wohnregionen im Toggenburg zusammenfassen.

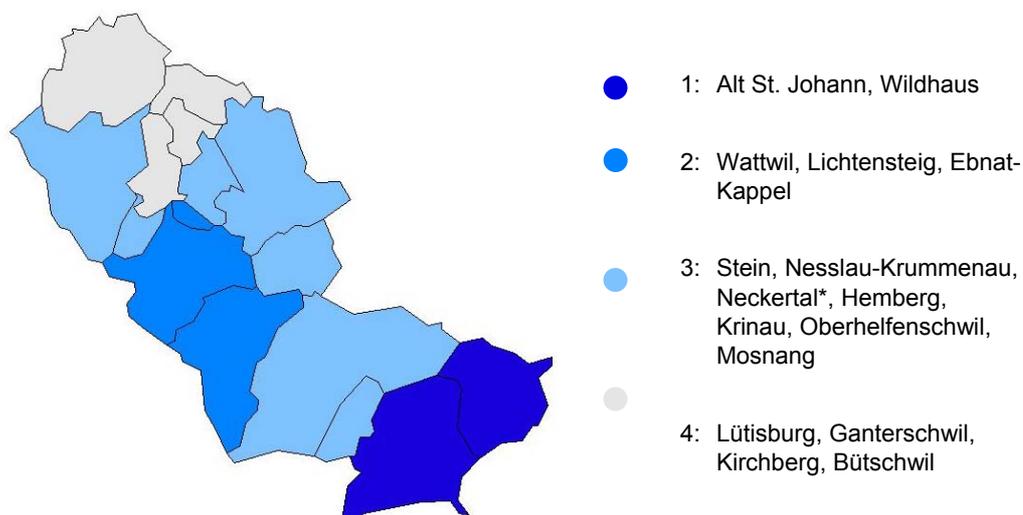
Tabelle 57: Wohnqualitäten der Wohnregionen

|                           | Wohnregion |   |    |    |
|---------------------------|------------|---|----|----|
|                           | 1          | 2 | 3  | 4  |
| Preise Einfamilienhaus    | +          | + | -  |    |
| Preise Stockwerkeigentum  | +          |   |    |    |
| Mietpreise                | +          | - | +  | +  |
| Eigentumsquote            | +          | - | +  |    |
| Bauperiode vor 1919       | -          |   | ++ |    |
| Bauperiode 1919–1946      |            | + |    |    |
| Bauperiode 1946–1970      | +          | + | -  | -  |
| Bauperiode 1971–1990      | ++         | - |    |    |
| Bauperiode 1991–2000      | -          | - |    | +  |
| Bauperiode 2001–2008      | -          | - | -  | +  |
| Keine Renovation          | +          |   | -  |    |
| Renovation 1961–1970      |            |   |    |    |
| Renovation 1971–1980      |            |   |    | -  |
| Renovation 1981–1990      |            | + |    | -  |
| Renovation 1991–2000      | -          | + |    |    |
| Renovation 2001–2008      | -          | - | +  | ++ |
| Anteil 1-Zimmer-Wohnungen | +          |   | -  | -  |
| Anteil 2-Zimmer-Wohnungen | +          |   |    |    |
| Anteil 3-Zimmer-Wohnungen | ++         | + |    |    |
| Anteil 4-Zimmer-Wohnungen |            | + |    |    |
| Anteil 5-Zimmer-Wohnungen | -          |   | +  | +  |
| Anteil 6-Zimmer-Wohnungen | -          | - | +  | +  |

Quelle: Angaben der Gemeinden.

Wohnregion 1 besteht aus den touristischen Gemeinden Alt St. Johann und Wildhaus. Die Wohnregion 2 wird durch die Gemeinden um Wattwil als Hauptort gebildet. Die Wohnregion 3 umfasst zwei zusammenhängende Gemeindegruppen, zum einen Mosnang und Krinau im Nordwesten und zum anderen die Gemeinden Stein, Nesslau-Krummenau, Neckertal, Hemberg und Oberhelfenschwil. Die Wohnregion 4 befindet sich im Nordosten des Toggenburgs und umfasst die Gemeinden Lütisburg, Ganterschwil, Kirchberg und Bütschwil.

Abbildung 47: Wohnregionen des Toggenburg



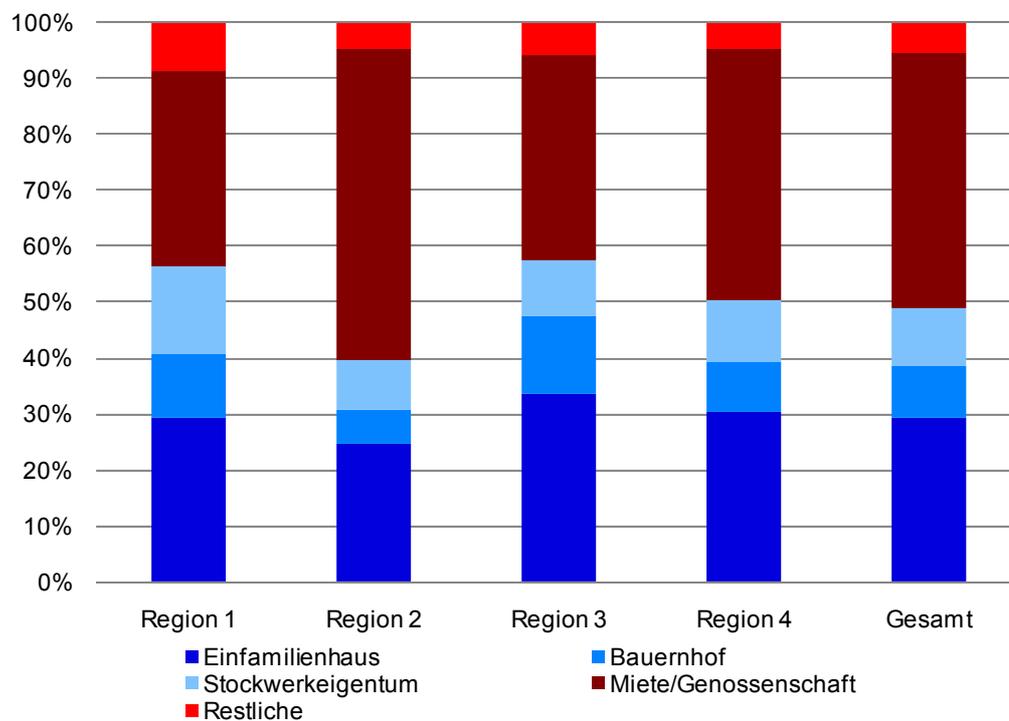
\* Anmerkung: 2009 haben die Gemeinden Brunnadern, Mogelsberg und St. Peterzell zur Gemeinde Neckertal fusioniert.

Quelle: Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

#### 4.2 Wohnqualitäten in den Wohnregionen

Die Wohnregionen unterscheiden sich nach ihrem Wohnungstyp lediglich leicht. In den touristischen Gemeinden der Wohnregion 1 sind Eigentumswohnungen überrepräsentiert. In der zentral gelegenen Wohnregion 2 um Wattwil hingegen ist die Wohneigentumsquote insgesamt sehr viel tiefer im Vergleich zur gesamten Untersuchungsregion.

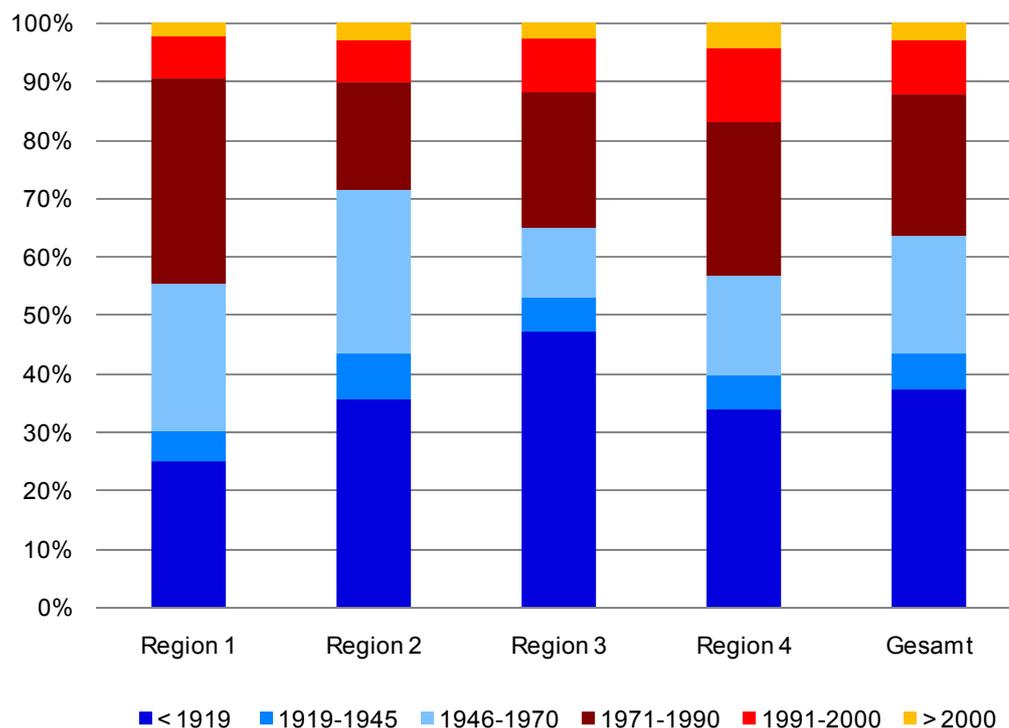
Abbildung 48: Wohnungstyp in den Wohnregionen (2000)



Quelle: Volkszählung 2000 BFS.

Die Unterschiede in Bezug auf die Bauperioden fallen zwischen den Wohnregionen wesentlich deutlicher aus. Die Wohnregion 3 verfügt über den ältesten Wohnungsbestand im Toggenburg.

Abbildung 49: Wohnungsbestand nach Bauperiode in den Wohnregionen



Quelle: Volkszählung 2000 BFS.

In der Wohnregion 3 ist vor allem die Eigentumsquote mit beinahe 60% überdurchschnittlich, davon ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil Bauernhöfe, die zu 72% aus der Bauperiode vor 1919 stammen, was im Vergleich zum Toggenburger Durchschnitt ein leicht höherer Anteil ist. Der Anteil vor 1919 erstellter Höfe ist in der Wohnregion 2 gleich hoch wie in Wohnregion 3, in den Wohnregionen 1 und 4 mit 62% leicht tiefer. Der Anteil aller Wohnungen, die vor 1919 erstellt wurden, ist in der Region 3 mit 47% jedoch deutlich höher als im gesamten Toggenburg.

Tabelle 58: Wohnungsbestand und Bauperiode Toggenburg

|                          | vor 1919 | 1919–1945 | 1946–1970 | 1971–1990 | 1991–2000 | Notunterkunft,<br>Sammelgebäude |
|--------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------|
| Einfamilien-<br>häuser   | 35.7%    | 5.9%      | 17.4%     | 26.6%     | 14.5%     | 0.0%                            |
| Bauernhöfe               | 68.8%    | 7.2%      | 7.8%      | 10.6%     | 5.6%      | 0.0%                            |
| Stockwerk-<br>eigentum   | 37.4%    | 3.3%      | 12.2%     | 29.5%     | 17.6%     | 0.0%                            |
| Miete,<br>Genossenschaft | 32.4%    | 7.3%      | 25.8%     | 25.8%     | 8.7%      | 0.0%                            |
| Restliche                | 23.8%    | 5.2%      | 8.2%      | 10.6%     | 2.5%      | 49.7%                           |
| Gesamt                   | 36.9%    | 6.4%      | 19.3%     | 24.2%     | 10.7%     | 2.6%                            |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS.

Tabelle 59: Wohnungsbestand und Bauperiode Wohnregion 3

|                          | vor 1919 | 1919–1945 | 1946–1970 | 1971–1990 | 1991–2000 | Notunterkunft,<br>Sammelgebäude |
|--------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------|
| Einfamilien-<br>häuser   | 39.00%   | 4.10%     | 10.60%    | 30.50%    | 15.80%    | 0.0%                            |
| Bauernhöfe               | 72.10%   | 5.10%     | 6.70%     | 10.00%    | 6.10%     | 0.0%                            |
| Stockwerk-<br>eigentum   | 52.10%   | 3.90%     | 8.40%     | 24.40%    | 11.10%    | 0.0%                            |
| Miete,<br>Genossenschaft | 45.60%   | 7.20%     | 12.90%    | 26.30%    | 8.00%     | 0.0%                            |
| Restliche                | 32.50%   | 6.20%     | 12.00%    | 9.50%     | 1.80%     | 38.0%                           |
| Gesamt                   | 47.00%   | 5.50%     | 10.80%    | 24.20%    | 10.30%    | 2.1%                            |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS.

In den touristischen Gemeinden der Wohnregion 1 ist der Anteil derjenigen Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden, niedriger als im Toggenburger Durchschnitt. Der Hauptteil der Wohnungen wurde in den Bauperioden 1946 bis 1970 und 1971 bis 1990 gebaut. Dies betrifft allerdings nur Eigentums- und Mietwohnungen. Die Einfamilienhäuser wurden im Vergleich zur Gesamtregion sogar häufiger vor 1919 erstellt. Der Anteil an allen Wohnungen, die vor 1919 erstellt wurden, liegt in der Wohnregion 1 im Toggenburger Mittel. Somit gibt es innerhalb dieser Wohnregion deutliche Unterschiede. Miet- und Eigentumswohnungen stammen überwiegend aus den Bauperioden zwischen 1946 und 1990, während die Einfamilien- und Bauernhäuser überwiegend vor 1919 gebaut wurden. Dies dürfte auf die touristische Prägung dieser Gemeinden zurückzuführen sein.

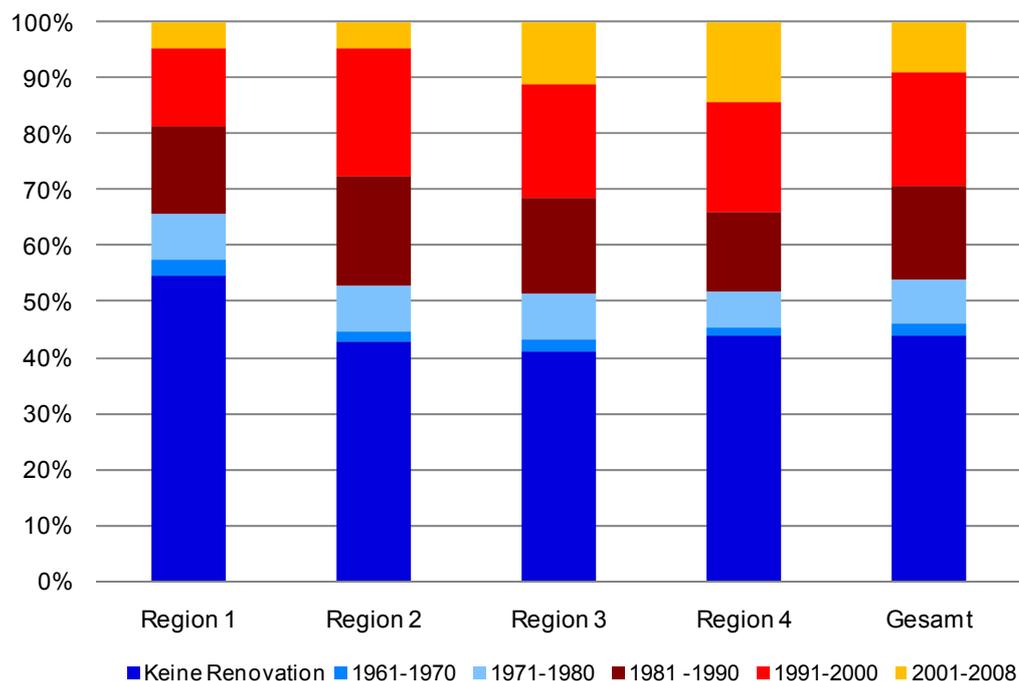
Tabelle 60: Wohnungsbestand und Bauperiode Wohnregion 1

|                          | vor 1919 | 1919–1945 | 1946–1970 | 1971–1990 | 1991–2000 | Notunterkunft,<br>Sammelgebäude |
|--------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------|
| Einfamilien-<br>häuser   | 40.8%    | 2.5%      | 21.2%     | 19.9%     | 15.5%     | 0.0%                            |
| Bauernhöfe               | 62.4%    | 10.4%     | 11.2%     | 8.8%      | 7.2%      | 0.0%                            |
| Stockwerk-<br>eigentum   | 31.0%    | 2.4%      | 15.5%     | 36.3%     | 14.9%     | 0.0%                            |
| Miete,<br>Genossenschaft | 32.0%    | 9.3%      | 22.2%     | 28.8%     | 7.6%      | 0.0%                            |
| Restliche                | 9.8%     | 3.3%      | 8.7%      | 13.0%     | 3.3%      | 62.0%                           |
| Gesamt                   | 36.1%    | 5.8%      | 18.5%     | 23.7%     | 10.7%     | 5.3%                            |

Quelle: Volkszählung 2000 BFS.

In Bezug auf die Renovationsperiode stechen vor allem die Wohnregionen 1 und 2 mit einem höheren Bestand an älteren, nicht renovierten Wohnungen heraus. In diesen Regionen wurden 42% der Wohnungen vor 1980 gebaut und seither nicht renoviert. Damit sind diese in nächster Zukunft renovationsbedürftig. Die Wohnregion 3 verfügt über einen höheren, die Wohnregion 4 über einen deutlich höheren Anteil an Wohnungen, die nach 2001 renoviert wurden.

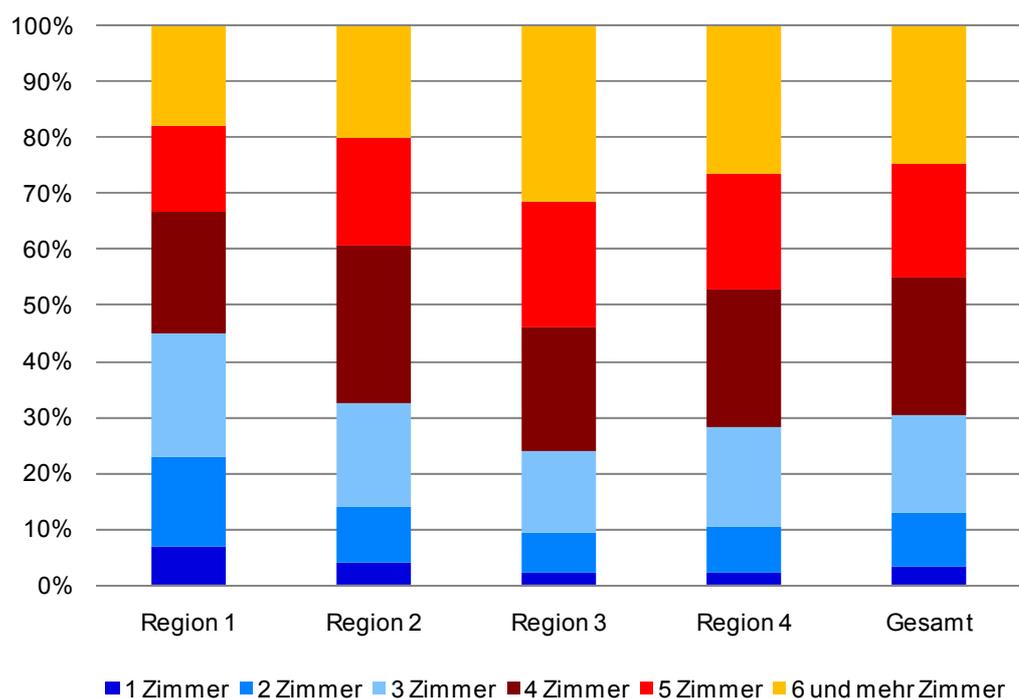
Abbildung 50: Wohnungsbestand nach Renovationsperiode und Wohnregion



Quelle: GWR 2008.

Die Grösse der Wohnungen nach Zimmerzahl ist zwischen den Regionen insgesamt nur leicht unterschiedlich. Die Wohnregion 1 verfügt über einen überdurchschnittlichen Anteil kleiner Wohnungen mit 3 oder weniger Zimmern. Dies dürfte auf die vergleichsweise rege Neubautätigkeit in der vom Tourismus geprägten Region zurückzuführen sein. Die Regionen 3 und 4 weisen überdurchschnittliche Anteile an Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern auf.

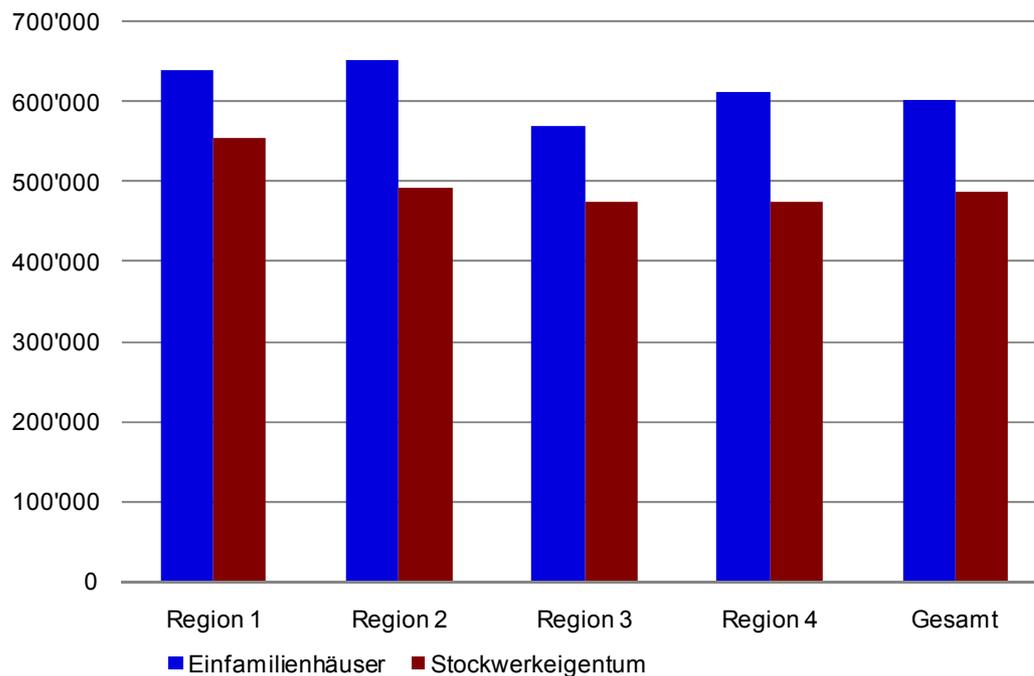
Abbildung 51: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl in den Wohnregionen



Quelle: GWR 2008.

Trotz des hohen Renovationsbedarfs werden in der Wohnregion 1 die höchsten Preise für Stockwerkeigentum erzielt. Die höchsten Preise für Einfamilienhäuser werden in der Region 2 erzielt, Stockwerkeigentum ist in dieser Region allerdings günstiger zu erwerben als in der Region 1. Die Preise für Stockwerkeigentum bewegen sich ausserhalb der Region 1 im für das Toggenburg durchschnittlichen Bereich. Insgesamt werden in der Wohnregion 3 die niedrigsten Preise für Einfamilienhäuser erzielt.

Abbildung 52: Immobilienpreise nach Wohnzonen in CHF



Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner (Stand 3. Quartal 2008)

Die Zahl der Arbeitsplätze nimmt in der Untersuchungsregion schon seit längerem ab bzw. bleibt stabil. Dabei sind allerdings erhebliche Unterschiede zwischen den Wohnregionen festzustellen: Am positivsten entwickelte sich über den gesamten Zeitraum von 1995 bis 2005 die Wohnregion 4, allerdings erst ab 1998. Im Gegensatz dazu war die Zahl der Beschäftigten in den Regionen 2 und 3 zwischen 1995 und 2005 deutlich rückläufig.

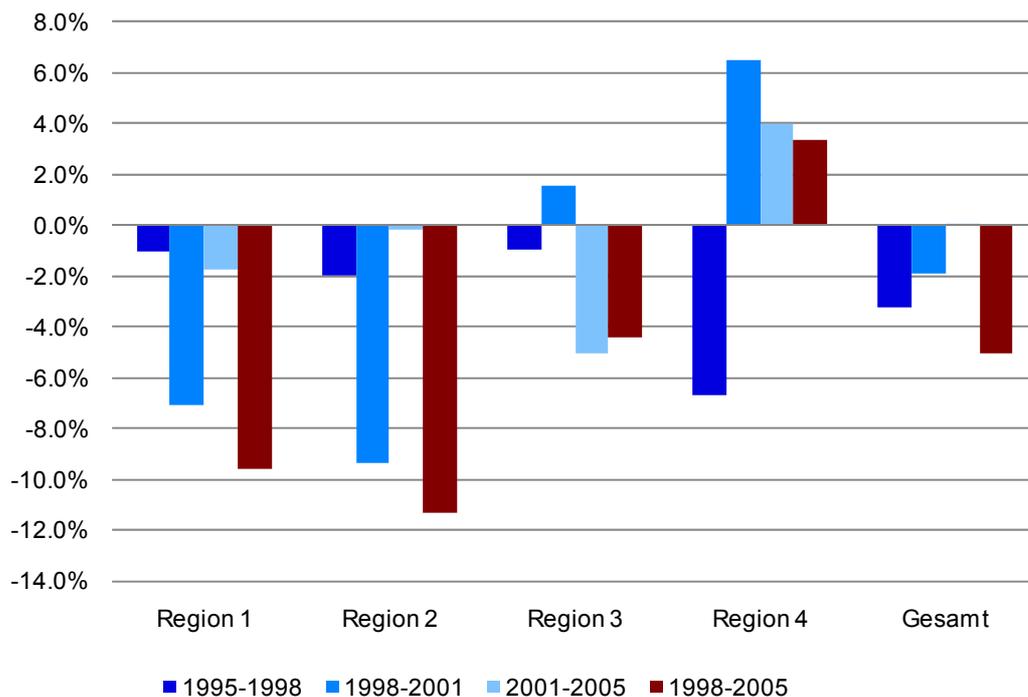
Tabelle 61: Beschäftigungsentwicklung nach Wohnregionen (Vollzeitäquivalente)

|                     | 1995–1998 | 1998–2001 | 2001–2005 | 1995–2005 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Wohnregion 1        | -1.0%     | -7.1%     | -1.7%     | -9.6%     |
| Wohnregion 2        | -2.0%     | -9.3%     | -0.2%     | -11.3%    |
| Wohnregion 3        | -0.9%     | 1.6%      | -5.0%     | -4.4%     |
| Wohnregion 4        | -6.7%     | 6.5%      | 4.0%      | 3.4%      |
| Untersuchungsregion | -3.2%     | -1.9%     | 0.1%      | -5.0%     |

Quelle: Betriebszählungen BFS.

In der jüngeren Vergangenheit verzeichnete nur die Region 4 einen Anstieg der Beschäftigung.

Abbildung 53: Beschäftigungsentwicklung (Vollzeitäquivalente)

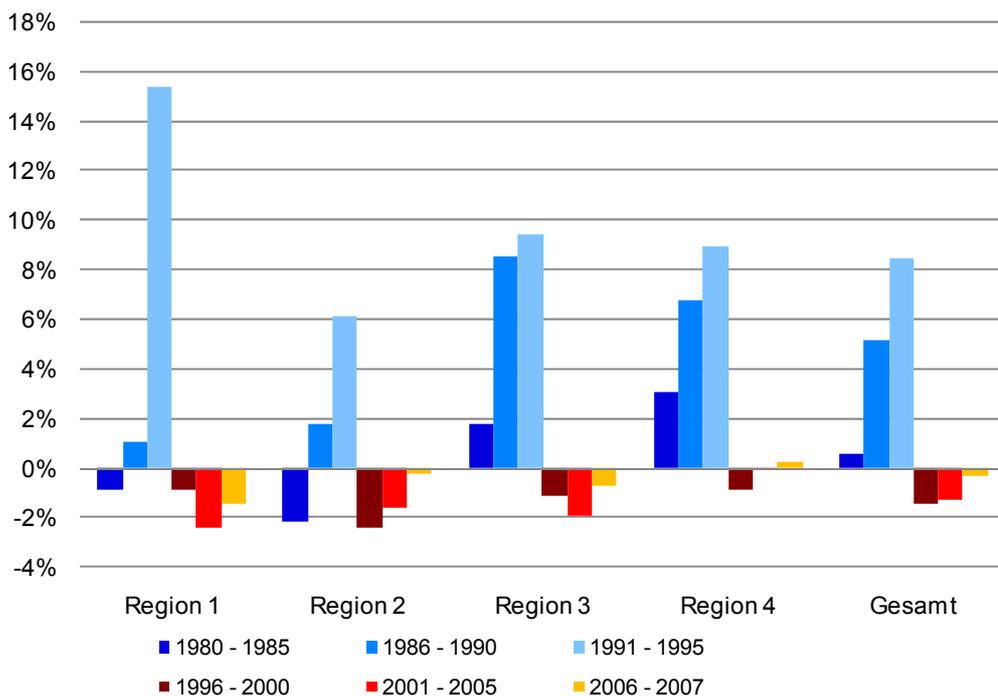


Quelle: Betriebszählungen BFS.

### 4.3 Entwicklung der Nachfrage in den Wohnregionen

In keiner der Wohnregionen ist über den gesamten Zeitraum ein positives Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. In den Wohnregionen 1 und 2 sank die Bevölkerungsanzahl zwischen 1980 und 1985, danach stieg die Bevölkerungsanzahl zwischen 1986 und 1995 wie in allen Regionen des Toggenburgs. In der Wohnregion 1 fiel das Bevölkerungswachstum 1991 bis 1995 besonders deutlich aus. Seit 1995 sinkt die Bevölkerung in allen Wohnregionen. Eine Ausnahme bildet Region 4, in welcher die Bevölkerung seit 2005 wieder leicht wächst.

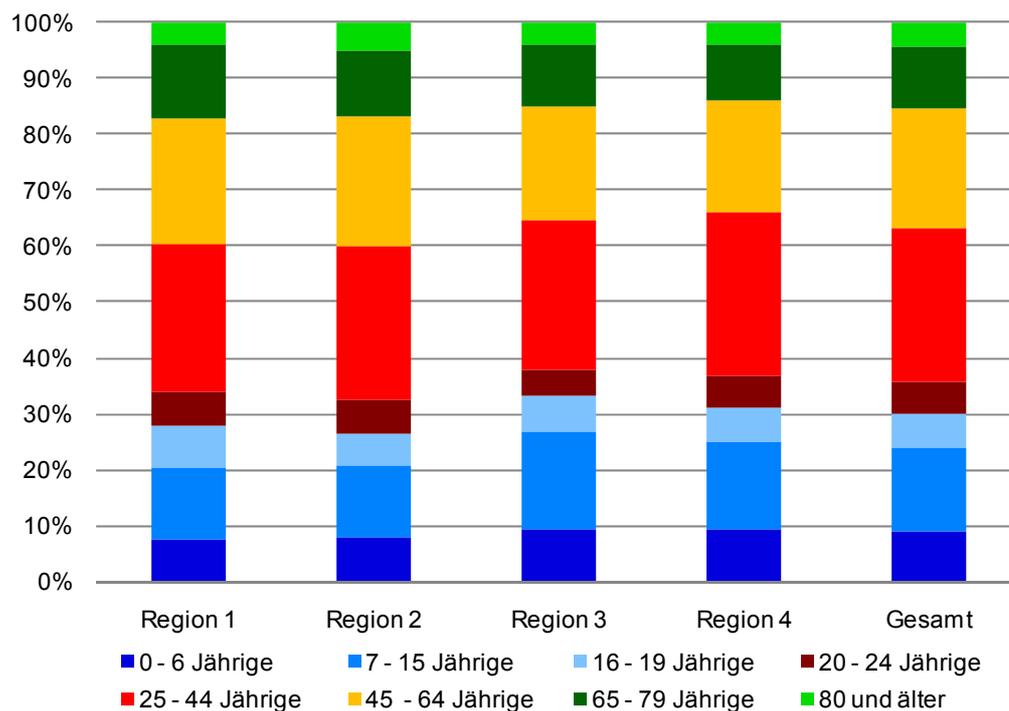
Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung in den Wohnregionen



Quelle: BFS ESPOP (2008).

Bezüglich der Altersverteilung gibt es zwischen den Wohnregionen nur geringfügige Unterschiede. In den Wohnregionen 1 und 2 sind die unter 20-Jährigen leicht untervertreten, während ihr Anteil in den Wohnregionen 3 und 4 leicht über dem Toggenburger Durchschnitt liegt.

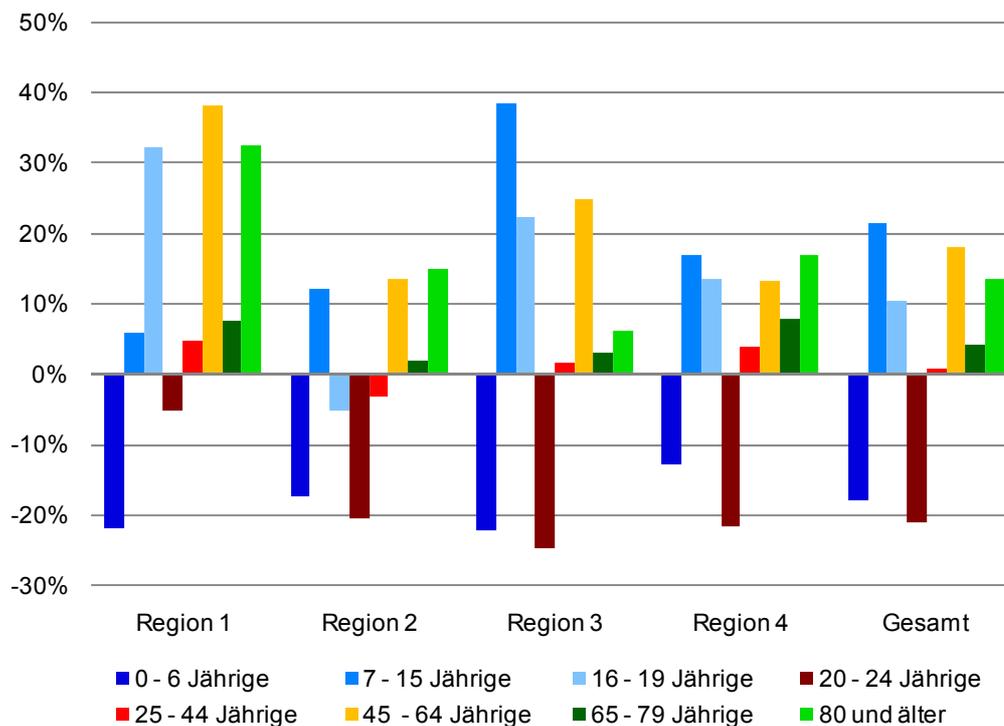
Abbildung 55: Altersverteilung in den Wohnregionen



Quelle: BFS Volkszählung 2000.

In den Wohnregionen 1 und 3 sind die Anteile der Personen unter 7 Jahre im Vergleich zur Untersuchungsregion besonders deutlich gesunken. In den Wohnregionen 3 und 4 ist der Anteil der 20-24-Jährigen ebenfalls stark gesunken. Der Anteil der über 80-Jährigen ist vor allem in der Wohnregion 1 mit über 30% sehr deutlich gestiegen.

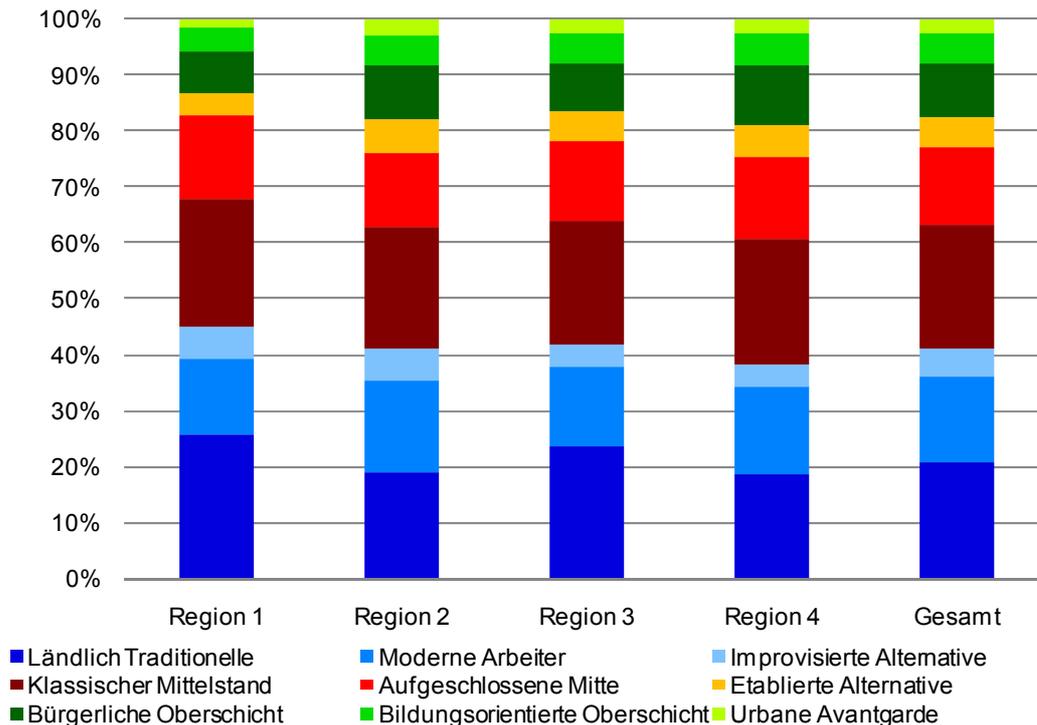
Abbildung 56: Veränderung der Altersverteilung in den Wohnregionen



Quelle: BFS Volkszählung 1990, 2000.

Bezüglich der Nachfragersegmente ergeben sich kaum Unterschiede. In allen Wohnregionen sind die bürgerlich-traditionellen Nachfragersegmente stark vertreten.

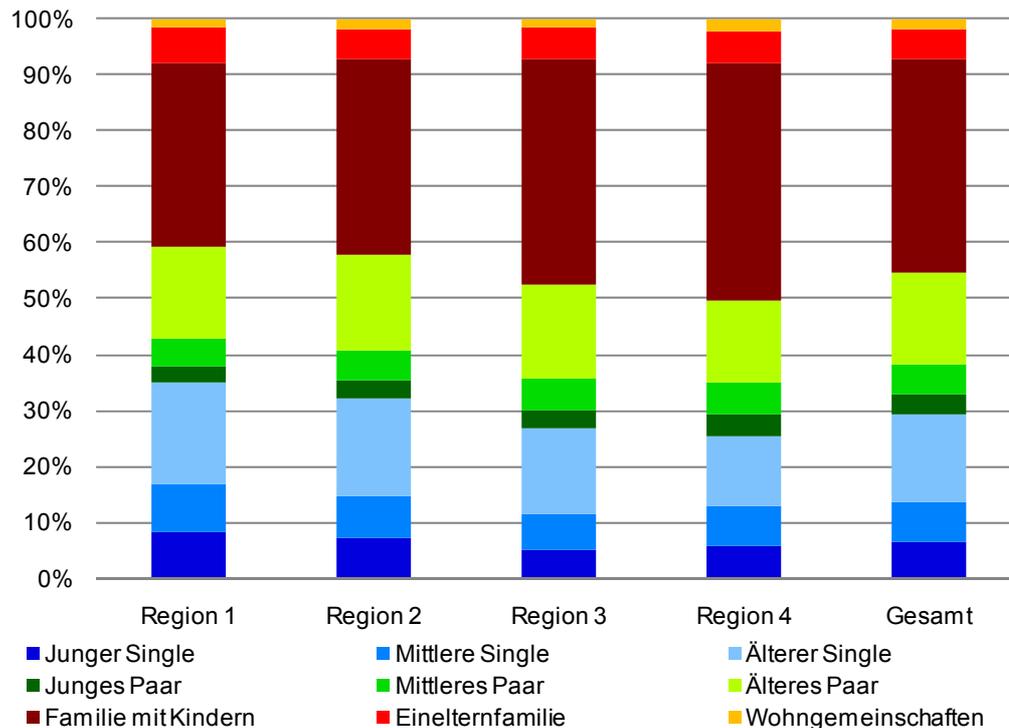
Abbildung 57: Nachfragersegmente nach Wohnregionen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Auch bezüglich der Lebensphasen sind keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Wohnregionen auszumachen. In den Wohnregionen 1 und 2 ist der Anteil der Familien kleiner als in den Wohnregionen 3 und 4, während der Anteil Singles in den Wohnregionen 1 und 2 leicht höher als in den Wohnregionen 3 und 4 ist.

Abbildung 58: Lebensphasen nach Wohnregionen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

In der gesamten Untersuchungsregion sind die Anteile der Binnenpendler deutlich höher als im gesamtschweizerischen Mittel. Besonders ausgeprägt ist dies allerdings in der Wohnregion 1. Dort arbeiten 60% der erwerbstätigen Wohnbevölkerung in ihrer Wohngemeinde.

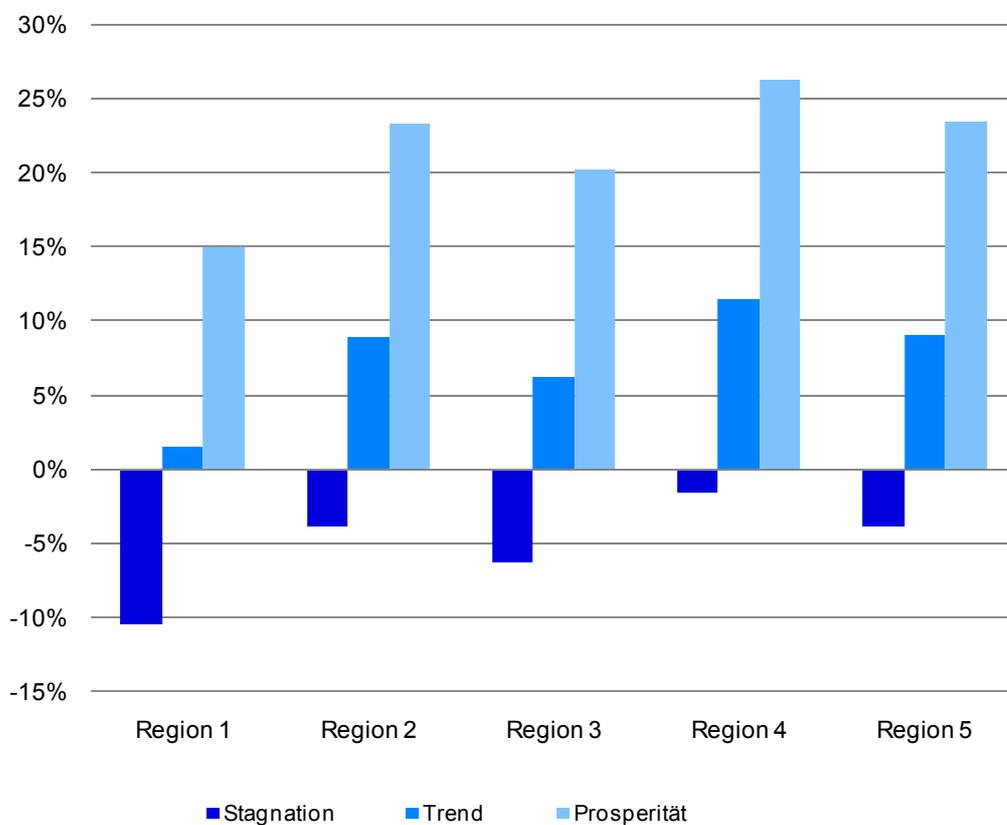
Tabelle 62: Pendler (Vollzeitäquivalente) nach Wohnzonen in Prozent

|              | Innerhalb<br>Gemeinde | MS Toggenburg | MS Wil | MS St. Gallen | MS Appenzell A. | MS Linthgebiet | MS Zürich | Andere MS |
|--------------|-----------------------|---------------|--------|---------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|
| Wohnregion 1 | 60.0%                 | 12.6%         | 0.7%   | 1.3%          | 0.5%            | 0.5%           | 0.5%      | 24.0%     |
| Wohnregion 2 | 50.6%                 | 21.6%         | 5.5%   | 4.7%          | 0.8%            | 2.8%           | 1.0%      | 12.9%     |
| Wohnregion 3 | 45.0%                 | 21.4%         | 6.7%   | 8.6%          | 4.0%            | 1.0%           | 0.6%      | 12.8%     |
| Wohnregion 4 | 45.0%                 | 9.5%          | 22.5%  | 6.2%          | 0.4%            | 0.4%           | 1.6%      | 14.3%     |

Quelle: Volkszählung BFS.

In der Wohnregion 1 fällt die prognostizierte Beschäftigungsentwicklung in allen drei Szenarien am tiefsten aus. Die positivste Entwicklung wird der Wohnregion 4 vorhergesagt.

Abbildung 59: Prospektive Beschäftigungsentwicklung



Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008.

Auf kleinräumiger Ebene ist der Zusammenhang zwischen Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung nicht eindeutig. Für die Wohnregion 1 mit der pessimistischsten Prognose wird das grösste Bevölkerungswachstum prognostiziert. Beim Szenario Trend wird der Bedarf an Wohnungen um 14.6% steigen, während dies in der Wohnregion 3 lediglich 3.8% sind. In der Wohnregion 2 um Wattwil wird im selben Szenario ein Anstieg der Haushaltsanzahl von 11.2% vorausgesagt.

Die Unterschiede zwischen der Entwicklung der Bevölkerung und der Anzahl Haushalte kommen auf Grund von Verschiebungen in der Haushaltsgrösse (Anzahl Personen pro Haushalt) zustande.

Tabelle 63: Prospektive Entwicklungen 2005–2030

|              | Bevölkerung |       |             | Haushalte  |       |             |
|--------------|-------------|-------|-------------|------------|-------|-------------|
|              | Stagnation  | Trend | Prosperität | Stagnation | Trend | Prosperität |
| Wohnregion 1 | 5.0%        | 9.0%  | 20.0%       | -2.2%      | 14.6% | 22.6%       |
| Wohnregion 2 | -3.8%       | 5.4%  | 16.1%       | -9.8%      | 11.2% | 19.2%       |
| Wohnregion 3 | -11.8%      | -1.1% | 5.1%        | -17.9%     | 3.8%  | 7.2%        |
| Wohnregion 4 | -3.2%       | 2.4%  | 15.6%       | -10.1%     | 7.3%  | 17.7%       |
| Gesamt       | -5.5%       | 2.7%  | 12.9%       | -11.8%     | 8.1%  | 15.5%       |

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008.

# 5 Konkurrenzstandorte

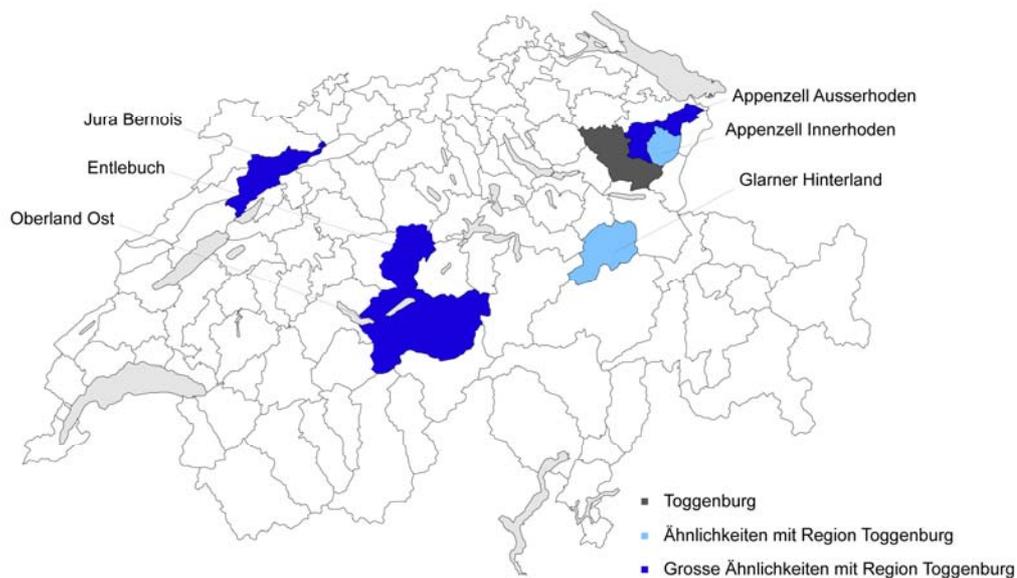
## 5.1 Einleitung

Zur Bestimmung der Konkurrenzregionen wurden folgende Kennzahlen ausgewertet:

- Wohneigentumsquote
- Einfamilienhausquote
- Gebäudebestand nach Bauperioden
- Gebäudebestand nach Renovationsperioden
- Erreichbarkeit des nächsten Gross-/Mittelzentrums (Privatverkehr)
- Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (Kleinräumige Erschliessung auf Basis der ÖV-Klassen)

Die Analyse identifiziert die MS-Regionen Jura Bernois, Oberland Ost, Entlebuch sowie den Kanton Appenzell Ausserrhoden als Gebiete, die bezüglich der untersuchten Variablen eine grosse Ähnlichkeit mit der Region Toggenburg aufweisen. Etwas weniger signifikant ist die Ähnlichkeit des Toggenburgs mit dem Kanton Appenzell Innerrhoden und der MS-Region Glarner Hinterland.

Abbildung 60: Konkurrenzregionen



Quelle: Berechnungen Fahrländer Partner, Kartengrundlage BFS GEOSTAT/swisstopo.

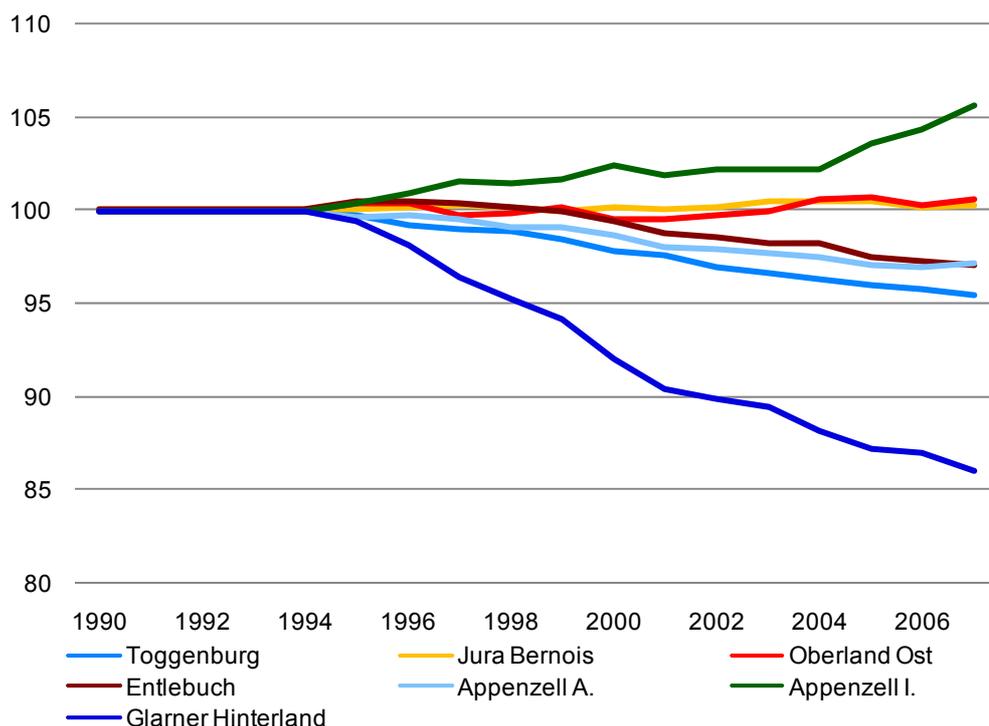
Die Entwicklung dieser Regionen in der Vergangenheit wird nachfolgend mit der Entwicklung im Toggenburg verglichen.

## 5.2 Vergleich der Konkurrenzregionen mit der Region Toggenburg

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in den untersuchten Regionen, so lässt sich diese in drei Gruppen unterteilen:

- Gruppe I: In den Regionen Toggenburg, Entlebuch und im Kanton Appenzell Ausserrhoden waren in den vergangenen 13 Jahren leicht sinkende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Mit einem Minus von knapp 5% war der Rückgang im Toggenburg dabei etwas ausgeprägter als in den beiden anderen Regionen.
- Gruppe II: In den Regionen Jura Bernois und Oberland Ost blieb die Bevölkerung im Beobachtungszeitraum weitgehend konstant.
- Gruppe III: Die dritte Gruppe umfasst den Kanton Appenzell Innerrhoden und die MS-Region Glarner Hinterland, deren Bevölkerungsentwicklung sich von den übrigen Regionen deutlich unterscheidet. Während der Kanton Appenzell Innerrhoden insbesondere in den letzten Jahren an Bevölkerung gewonnen hat, liegt die Einwohnerzahl im Glarner Hinterland heute erheblich tiefer als im Jahr 1994.

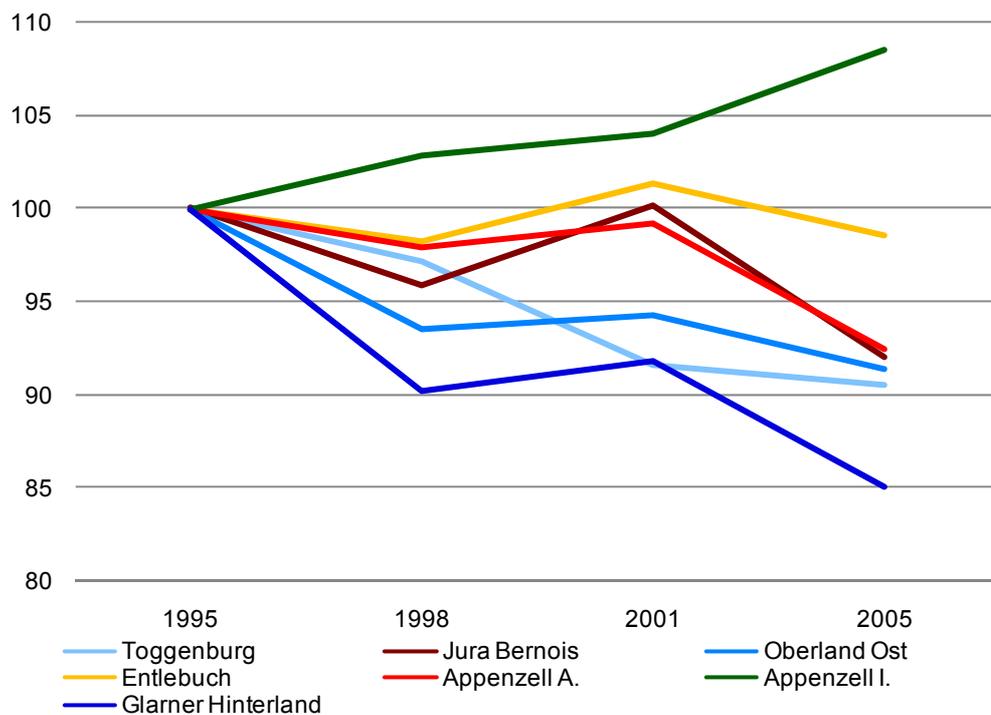
Abbildung 61: Bevölkerungsentwicklung (Index Basis: 1994 = 100)



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, ESPOP (2008).

Auch bezüglich der Beschäftigungsentwicklung bilden die Regionen der Gruppe III die Extreme. Die übrigen Regionen verzeichneten zwischen 1995 und 2005 – mit Ausnahme des Entlebachs – eine sehr ähnliche Entwicklung. Bemerkenswert ist der Rückgang der Beschäftigtenzahlen in der Region Toggenburg zwischen 1998 und 2001, während in den anderen Regionen die Beschäftigungsentwicklung positiv verlief.

Abbildung 62: Beschäftigungsentwicklung (Index Basis: 1995 = 100)

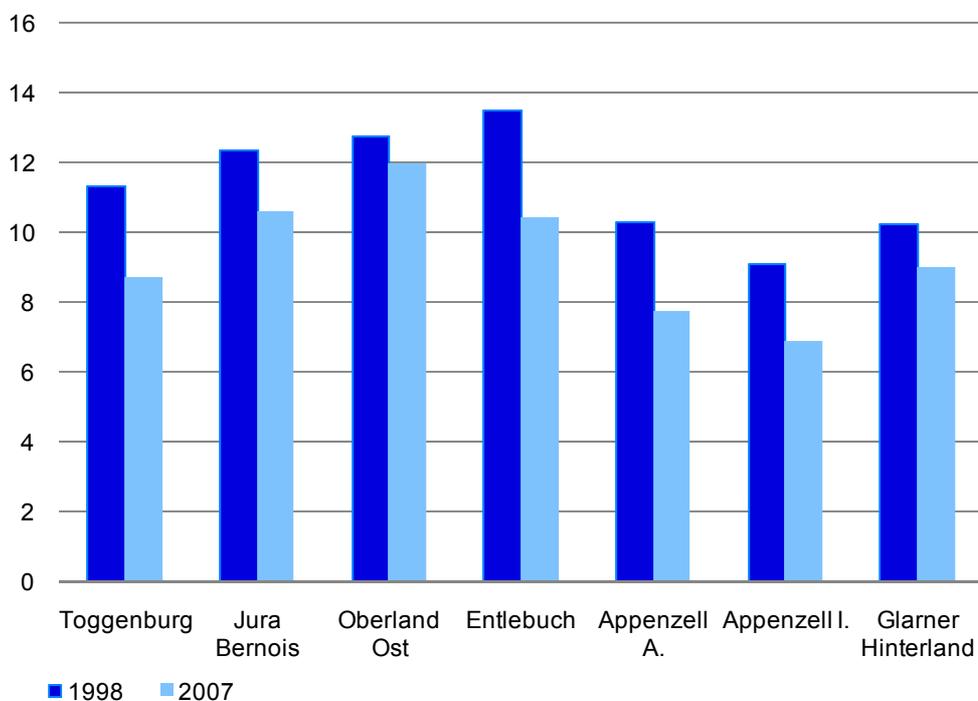


Anmerkung: Entwicklung der Beschäftigtenzahl (Vollzeitäquivalente).

Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Betriebszählungen.

Die Steuerbelastung ist ein wichtiger Faktor bei der Standortwahl von Haushalten. Ein Vergleich zeigt, dass die Steuerbelastung von Verheirateten in der Region Toggenburg in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen hat und inzwischen auf einem Niveau liegt, welches nur noch von den beiden Appenzell unterboten wird.

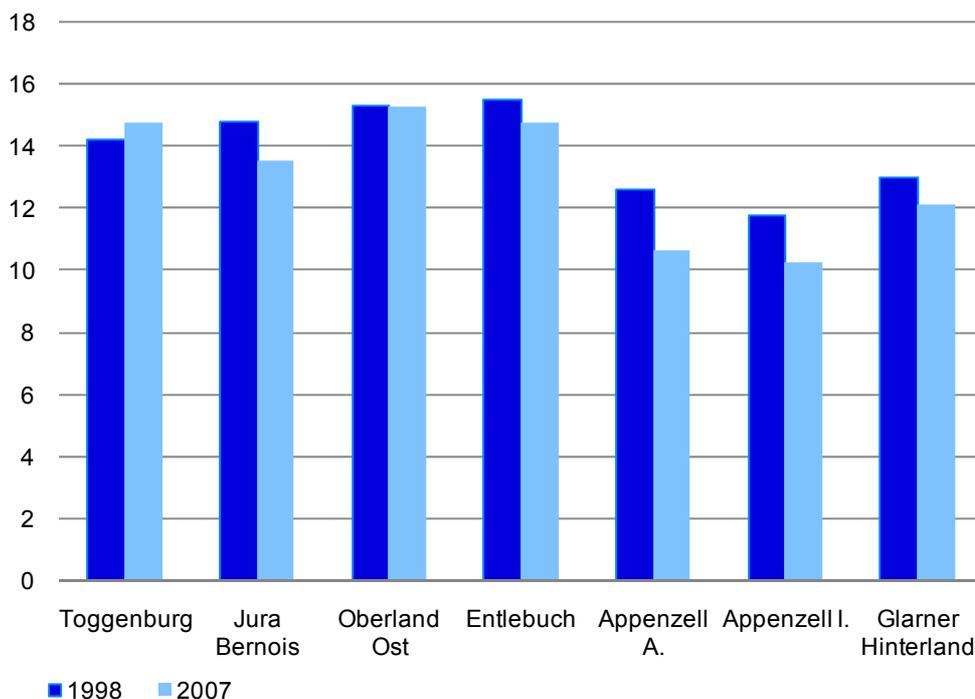
Abbildung 63: Steuerbelastung Verheiratete



Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung.

Im Gegensatz zu den Familienhaushalten ist die Steuerbelastung von Ledigen seit 1998 in der Region Toggenburg leicht angestiegen. Das Niveau liegt deutlich höher als in den Kantonen Appenzell Ausserrhoden und Appenzell Innerrhoden und auch im Glarner Hinterland werden Ledige weniger belastet als im Toggenburg.

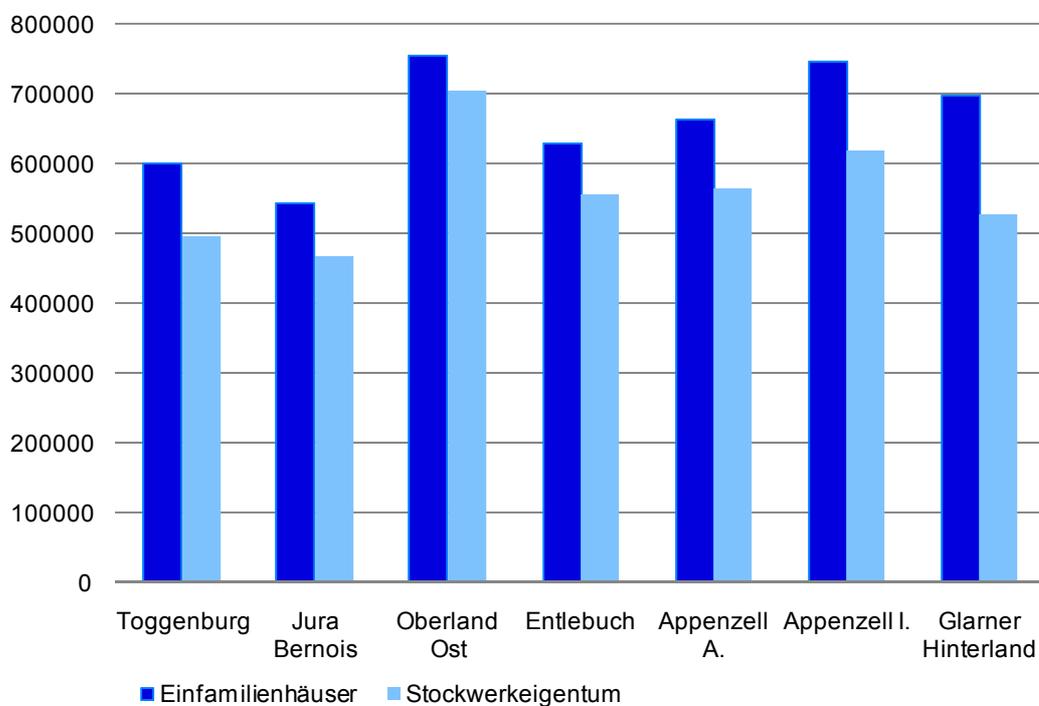
Abbildung 64: Steuerbelastung Ledige



Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung.

Wie bereits mehrfach festgestellt ist das Preisniveau für Wohneigentum in der Region Toggenburg als attraktiv zu bezeichnen. Dies gilt auch im Vergleich mit den Konkurrenzregionen: Nur in der Region Jura Bernois sind Eigentumswohnungen günstiger zu erwerben als im Toggenburg, bei den Einfamilienhäusern liegt das Niveau auch im Glarner Hinterland etwas tiefer.

Abbildung 65: Preisniveau Wohneigentum



Anmerkung: Transaktionspreise in CHF.

Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner (Stand 3. Quartal 2008).

### 5.3 Fazit

Insgesamt lassen sich aufgrund der Konkurrenzanalyse keine eindeutigen Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Region Toggenburg als Wohnstandort ableiten. Es können jedoch gewisse Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Steigt die Zahl der Arbeitsplätze, so steigt auch die Zahl der Einwohner. Umgekehrt hat ein Verlust von Arbeitsplätzen nicht notwendigerweise einen Rückgang der Bevölkerung zur Folge. Entscheidend dürfte in diesem Fall sein, in welchem Ausmass die Arbeitsplatzverluste in einer Region durch Gewinne in benachbarten Regionen kompensiert werden, bzw. wie gut die Arbeitsplätze in der Nachbarregion erreichbar sind. Findet ein Erwerbstätiger in Pendeldistanz einen Arbeitsplatz ausserhalb der Wohnregion, so hat er keinen Anreiz, neben dem Arbeits- auch den Wohnort zu wechseln.
- Eine tiefe Steuerbelastung für natürliche Personen scheint nur eine geringe Anreizwirkung bei der Standortwahl von Haushalten zu haben. So liegt die Steuerbelastung in den Regionen Jura Bernois und Oberland Ost höher als im Toggenburg, die Bevölkerungsentwicklung verlief aber positiver. Das Beispiel des Kantons Appenzell Innerrhoden könnte allenfalls darauf hinweisen, dass bei Unterschreiten einer gewissen Schwelle der Steuerbelastung, d.h. bei sehr tiefen Steuern, die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst werden kann.
- Ebenso wie die Steuerbelastung für natürliche Personen führt ein tiefes Preisniveau für Immobilien nicht zwangsläufig zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Obwohl beispielsweise die Region Oberland Ost insgesamt das höchste Preisniveau der untersuchten Regionen aufweist, blieb die Bevölkerung in der Vergangenheit stabil.

Die Tatsache, dass auf Ebene der Konkurrenzregionen kein eindeutiger Zusammenhang zwischen den untersuchten nachfragerrelevanten Faktoren und der effektiven Nachfrage nach Wohnraum hergestellt werden kann, deutet darauf hin, dass weitere Faktoren – die nicht untersucht wurden bzw. nicht gemessen werden können – für die regionale Entwicklung mitentscheidend sind.

Dazu gehört einerseits der Bekanntheitsgrad des Standortes ausserhalb der Region, andererseits das Image der Region als Wohnstandort. Marketingaktionen, wie sie der Verein «toggenburg.ch» plant und durchführt, bilden ein gutes Mittel, um die Attraktivität des Toggenburgs als Wohnstandort zu steigern.

# 6 Schlussfolgerungen und empfohlene Handlungsfelder

## 6.1 Zusammenfassung

### Stärken der Wohnregion Toggenburg

Neben der landschaftlichen Schönheit verfügt die Wohnregion Toggenburg über verschiedene Stärken, die sie für bestimmte Zielgruppen als Wohnstandort attraktiv machen. Zu nennen sind hier insbesondere:

- **Tiefes Preisniveau:**  
Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, aber auch die Wohnungsmieten, liegen im Toggenburg deutlich unter dem gesamtschweizerischen Niveau. Auch im Vergleich mit den Verhältnissen im Kanton St. Gallen sind die Preise als günstig zu bezeichnen.
- **Gute Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur:**  
Die Region Toggenburg verfügt in den Bereichen Bildung, Gesundheitswesen sowie Sport und Freizeit über eine gute Infrastruktur. Wie in anderen ländlich geprägten Regionen ist die Versorgung im Bereich Kultur eher unterdurchschnittlich.
- **Hoher Anteil von grossen Wohnungen im Bestand:**  
Rund 45% der Wohnungen in der Region Toggenburg verfügen über fünf oder mehr Zimmer. Im Kanton St. Gallen liegt dieser Anteil bei 36%, auf gesamtschweizerischer Ebene bei 26%. Die Verhältnisse im Toggenburg sind auf die hohe Wohneigentumsquote, insbesondere auf die grosse Zahl von Einfamilienhäusern, zurückzuführen.
- **Hoher Anteil von Gebäuden aus der Bauperiode vor 1919:**  
Im Toggenburg ist der ursprüngliche Bestand grösstenteils noch erhalten. Die hohe Renovationstätigkeit lässt darauf schliessen, dass sich die Gebäude im Toggenburg grundsätzlich nicht in einem schlechteren Zustand als im gesamtschweizerischen Durchschnitt befinden, auch wenn die Renovationstätigkeit nicht näher qualifiziert werden kann.

### Schwächen der Wohnregion Toggenburg

- **Erreichbarkeit:**  
Die schlechte Erreichbarkeit ist als grösste Schwäche der Wohnregion Toggenburg zu betrachten. So sind die Fahrzeiten zu den Zentren mit dem motorisierten Individualverkehr deutlich höher als in anderen Regionen, die in vergleichbarer Distanz (Luftlinie) zu den Zentren liegen. Auch auf kleinräumiger Ebene ist der Anschluss an den öffentlichen Verkehr in vielen Gemeinden als ungenügend zu bezeichnen.
- **Geringe Neubautätigkeit:**  
In der Region Toggenburg werden deutlich weniger neue Wohnungen erstellt als auf gesamtschweizerischer Ebene: In den vergangenen Jahren wuchs der Wohnungsbestand im Toggenburg um rund 0.6% pro Jahr, während der Gesamtwohnungsbestand in der Schweiz um 1.4% und im Kanton St. Gallen um 1.2% pro Jahr anstieg.
- **Homogener Wohnungsbestand:**  
Aufgrund des hohen Anteils an grossen Wohnungen treffen Wohnungssuchende, die an einer kleineren Wohnung interessiert sind, auf ein vergleichsweise geringes Angebot. Die Neubautätigkeit der letzten Jahre konzentriert sich ebenfalls auf grosse Wohnungen, so dass sich die Situation nicht entschärft hat: Rund 63% der seit 2005 neu erstellten Wohnungen verfügt über fünf und mehr Zimmer. Aufgrund der Homogenität werden unter Umständen interessante Zielgruppen von einer Ansiedlung abgehalten, auch wenn in diesem Wohnungssegment die Leerstandsquote vergleichsweise hoch ist.

Aus den Charakteristiken lassen sich Zielgruppen des Toggenburgs ableiten, die die Standortqualitäten grundsätzlich schätzen und in Zukunft stärker angesprochen werden könnten.

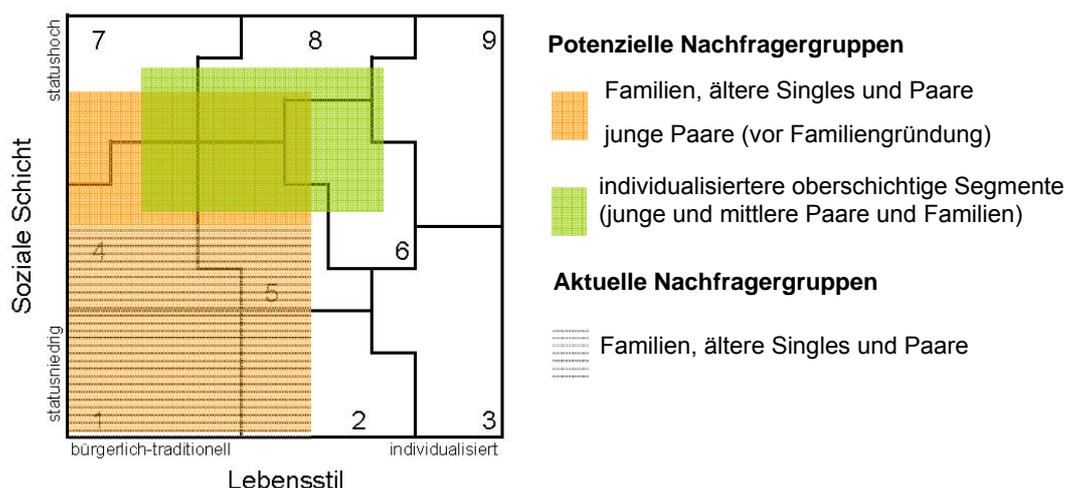
## Zielgruppen

- Familien:  
Der überdurchschnittliche Anteil an Familienhaushalten im Toggenburg lässt darauf schliessen, dass die Region schon seit längerem als attraktiver Wohnstandort für dieses Segment gilt. Vor allem in der letzten Zeit ist aber der Neuzuzug von jüngeren Familien rückläufig, obwohl diese wichtige Zielgruppe auf ein breites Angebot an grossen Einfamilienhäusern treffen dürfte. Dabei stellt sich die Frage, inwiefern diese Gebäude auf dem freien Markt verfügbar sind.  
Familien benötigen ein Erwerbseinkommen, weshalb das Vorhandensein von Arbeitsplätzen bzw. die schnelle Erreichbarkeit der Arbeitsplätze eine Voraussetzung für die Ansiedlung von Familien ist.
- Ältere Singles und Paare:  
Aufgrund der demografischen Alterung sind Personen ab 65 Jahren ein attraktives Nachfragersegment. Insbesondere die derzeitige Bevölkerung stellt hier ein bedeutendes Potenzial dar. Personen, die ihre Kinder im Toggenburg aufgezogen haben, fühlen sich mit der Region verbunden. Diese Zielgruppe wohnt derzeit sehr häufig an peripheren Lagen in grossen Einfamilienhäusern resp. Bauernhäusern und damit an potentiell attraktiven Standorten für junge Familien.
- Junge Singles und Paare:  
Schon seit längerem ist festzustellen, dass junge Singles und Paare die Region Toggenburg verlassen, um eine höhere Ausbildung in Angriff zu nehmen oder weil sie sich in einem urbaneren Umfeld mit den entsprechenden Angeboten niederlassen möchten. Dieser Trend dürfte auch langfristig kaum aufzuhalten sein, da diese Haushalte Bedürfnisse haben, die sich im Toggenburg nicht befriedigen lassen. Der Wegzug junger Paare und Singles hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Wie für Familien ist für diese Zielgruppe das Vorhandensein von attraktiven Arbeitsplätzen von entscheidender Bedeutung.

In Bezug auf die Nachfragersegmente können aufgrund der bisherigen Bevölkerung und unter den bisherigen Rahmenbedingungen vor allem die bürgerlich-traditionellen Nachfragersegmente von der Unterschicht bis zur Oberschicht als Zielgruppe definiert werden.

Vor allem die vielen Bauernhöfe ausserhalb der Bauzonen können auch Oberschichtsegmente ansprechen. Aufgrund der Grösse der Gebäude bilden hier vor allem Familien, mittlere Paare oder Wohngemeinschaften potentielle Zielgruppen.

Abbildung 66: Aktuelle und potenzielle Zielgruppen im Toggenburg



Quelle: eigene Darstellung.

Die Arbeitshypothese «Die Region Toggenburg verfügt über Wohnpotenziale, die weitgehend brachliegen. Die Region bzw. die regionalen und lokalen Wohnungsmärkte weisen Eigenschaften auf, die den Präferenzen unterschiedlicher Gruppen von Wohnungsnachfragern grundsätzlich entsprechen.» kann damit grundsätzlich bestätigt werden. Auf der einen Seite konnten Stärken identifiziert werden, auf der anderen Seite wirken andere Eigenschaften auf die Nachfrage limitierend.

## 6.2 Schlussfolgerungen Konkurrenzanalyse

Die Konkurrenzanalyse identifizierte die MS-Regionen Jura Bernois, Oberland Ost, Entlebuch sowie den Kanton Appenzell Ausserrhoden als Gebiete, die bezüglich der Standortqualitäten eine grosse Ähnlichkeit mit der Region Toggenburg aufweisen. Etwas weniger signifikant ist die Ähnlichkeit des Toggenburgs mit dem Kanton Appenzell Innerrhoden und der MS-Region Glarner Hinterland.

Aus der vergleichenden Analyse dieser Regionen lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Bevölkerung folgt den Arbeitsplätzen  
Je positiver sich der Arbeitsmarkt in einer Region entwickelt, desto positiver verläuft auch die Bevölkerungsentwicklung. Dies zeigt sich deutlich am Beispiel des Kantons Appenzell Innerrhoden, der als einzige Vergleichsregion eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hatte. Gleichzeitig ist auch die Zahl der Beschäftigten im Kanton Appenzell Innerrhoden angestiegen.
- Steuern  
Die Steuerbelastung der natürlichen Personen hat kaum Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung, d.h. es zeigt sich kein signifikanter Zusammenhang zwischen tiefen Steuern und hohem Bevölkerungswachstum. Allenfalls kann dann eine Wirkung eintreten, wenn die Steuern für natürliche Personen unter ein gewisses Niveau fallen. So ist es möglich, dass im Fall des Kantons Appenzell Innerrhoden die sehr tiefe Steuerbelastung für einen Teil des Bevölkerungswachstums verantwortlich ist. Grössere Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung dürfte die Steuerbelastung für juristische Personen haben, indem durch eine tiefe Besteuerung zusätzlich Arbeitsplätze angezogen werden. Dies dürfte der Hauptgrund für die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Kanton Appenzell Innerrhoden sein.
- Preisniveau  
Das Preisniveau scheint nur geringfügige Auswirkungen auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen zu haben.

---

## 6.3 Empfohlene Handlungsfelder

### 1. Handlungsfeld: Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur

Eine Verbesserung der Erreichbarkeit dürfte für die Region Toggenburg grosse Vorteile bringen. In Bütschwil und Wattwil sind bereits Umfahrungen geplant.

Jedoch könnten weitere Möglichkeiten geprüft werden:

Auf Seiten des motorisierten Individualverkehrs ist an eine schnellere Anbindung an das Nationalstrassennetz zu denken:

- A1 (Wil) bzw. A13 (Haag): Durchgehende Schnell-/Umfahrungsstrasse durch das Toggenburg zur Anbindung an die beiden Nationalstrassen.
- A53 (Schmerikon): Schnell-/Umfahrungsstrasse Wattwil-Schmerikon.
- Auf Seiten des öffentlichen Fernverkehrs bietet sich die Möglichkeit eines Schnellzugs ohne Halt zwischen Wattwil und Wil bzw. zwischen Wattwil und Rapperswil.

### 2. Handlungsfeld: Arbeitsplätze schaffen

Parallel zur Bevölkerung hat die Region Toggenburg in der Vergangenheit auch Arbeitsplätze eingebüsst. Das Beispiel des Kantons Appenzell Innerrhoden zeigt, dass durch die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze auch ein Bevölkerungsschub ausgelöst werden kann.

Es sollte daher versucht werden, in der Region Toggenburg neue Arbeitsplätze zu schaffen, wobei sich diesbezüglich steuerliche Anreize für Firmen als erfolgswirksam erwiesen haben. Zudem sind Anstrengungen im Bereich Standortmarketing notwendig, um die Firmen auf die Region aufmerksam zu machen.

Gleichzeitig sollten die Potenziale der Nachbarregionen ausgelotet werden, um von einem Anstieg der Arbeitsplätze in diesen Regionen profitieren zu können. Wie bereits mehrfach erwähnt, ist die Wahl des Wohnstandorts von der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes abhängig. Um möglichst viele Erwerbstätige aus den Regionen mit hohem Arbeitsmarktpotenzial zum Wohnen ins Toggenburg zu bringen, ist eine gute Verkehrsverbindung zu diesen Regionen eine Voraussetzung. Auch in diesem Fall ist das Standortmarketing wichtig.

Bei der Schaffung von Arbeitsplätzen ist an die Ansiedlung von Grossfirmen in der Region zu denken. Auf die Schliessung der Firma Heberlein Textil in Wattwil und den damit einhergehenden Verlust von mehreren hundert Arbeitsplätzen folgte auch eine Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung. Eine Ansiedlung von Arbeitsplätzen dürfte dementsprechend einen Anstieg der Bevölkerungszahlen mit sich bringen.

Als positives Beispiel eines Projektes zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen kann die Überbauung des Rietwies-Areals in Wattwil (ehemals Areal der Heberlein Textil) mit einem neuen Einkaufszentrum und

neuen Büroflächen betrachtet werden. Dieses Projekt wurde bewilligt und die Umsetzung steht bevor. Es handelt sich dabei um eine Umnutzung eines ehemaligen Industrieareals in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wattwil.

### 3. Handlungsfeld: Marketing verstärken

Die Konkurrenzanalyse hat gezeigt, dass unter den Regionen mit ähnlichen Standortqualitäten einzig die Region Appenzell Innerrhoden eine positive Bevölkerungsentwicklung aufzuweisen hat. Diese Region hat sehr intensive Marketinganstrengungen unternommen, um eine Marke „Appenzell“ zu schaffen. Wenn es gelingt, ein positives Image aufzubauen, kann dies unter Umständen einen positiven Effekt auf die Ansiedlung sowohl von Arbeitsplätzen als auch auf den Zuzug von anderen Zielgruppen haben. Insbesondere die Gebäude aus der Bauperiode von vor 1919 im ursprünglichen Zustand sprechen vor allem individualisiertere, statushohe Bevölkerungsgruppen an, die heute im Toggenburg stark unterrepräsentiert sind.

Bezüglich der Vermarktungsstrategien des Toggenburgs gilt es die Frage zu klären, inwiefern das Toggenburg seinen Auftritt bündeln soll. Denkbar wäre eine möglichst umfassende Zusammenfassung des Auftritts der Region gegen aussen, die sowohl Wohnen als auch Wirtschaft und Tourismus beinhaltet. Denkbar wäre auch ein gemeinsames Internetportal, welches als Einstieg zu den verschiedenen Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Tourismus usw. dient, die aber getrennt voneinander alle über eine separate Domäne verfügen.

Mit „toggenburg.ch“ besteht bereits ein geeignetes Gefäss, das die Informationen bündeln kann. Zur Zeit sind auf dieser Seite allerdings die für Wohnungssuchenden relevanten Informationen nicht klar genug vom Tourismus getrennt<sup>5</sup>.

Um Wohnungssuchenden möglichst einfach einen umfassenden Überblick über den Immobilienmarkt im Toggenburg zu geben, sollte ein Internetportal geschaffen werden, welches alle Immobilienangebote in der Region auflistet. Diesbezüglich ist eine Zusammenarbeit mit einem oder mehreren der grossen Immobilienportale (homegate, immoscout, usw.) anzustreben. Dies ermöglicht eine Verbreitung der Angebote von „toggenburg.ch“ auf gesamtschweizerischer Ebene.

### 4. Handlungsfeld: Marke «Wohnregion Toggenburg» schaffen

Im Toggenburg gibt es bereits verschiedene Initiativen zur Stärkung der Region Toggenburg, die – wenn man diese bündelt – zur Schaffung einer Marke «Wohnregion Toggenburg» beitragen können. Darunter fallen die Projekte «energietal toggenburg» und «Netzwerk Altstadt», bei dem Lichtensteig teilnimmt.

Hinter dem Begriff «energietal toggenburg» verbirgt sich ein Projekt mit dem Ziel der Förderung von Energieeffizienz und Energieproduktion im Toggenburg. Die Vereinsmitglieder möchten das Toggenburg in 25 Jahren zur energieautarken Region führen, bis in 50 Jahre die 2000 Watt – Gesellschaft realisieren und einen nachhaltigen Beitrag zur selbstbewussten Entwicklung der Region leisten<sup>6</sup>.

Um Anreize zu schaffen, ein bestehendes Gebäude energetisch zu sanieren, kann für Sanierungswillige ein Leitfaden entwickelt werden. Dabei kann beispielsweise von Szenarien ausgegangen werden, wie ein Gebäude vor und nach der Sanierung beschaffen ist. In einem solchen Leitfaden sollten sowohl Kosten und Dauer für die Sanierung, verschiedene Möglichkeiten dieser Sanierungen (energetische Sanierungen/Minergie oder „herkömmlich“) wie auch konkrete notwendige Schritte für eine Sanierung (Behördliche Bewilligung, Kosten und Dauer der Arbeiten der Handwerker pro Wohneinheit etc.) aufgeführt werden.

Zielpublikum solcher Leitfäden wären sowohl Hauseigentümer, um einen (zusätzlichen) Sanierungsanreiz zu schaffen, als auch potentielle Käufer von Liegenschaften im Toggenburg, die durch die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen vermehrt zum Verkauf stehen dürften (vgl. Handlungsfeld 7.). Weiter könnten in solchen Leitfäden beispielweise konkret Bilder vom jetzigen Zustand einer Wohnung und von demjenigen nach einer Sanierung/Renovation enthalten sein. Dies würde dazu beitragen den typischen Gebäudebestand des Toggenburgs einem breiteren Publikum vorzustellen, das „typische Toggenburger Haus“ als Bestandteil der Marke «Wohnregion Toggenburg». Diese könnte für statushöhere Nachfragersegmente Anreize schaffen, sich im Toggenburg anzusiedeln.

Lichtensteig bildet durch die Mitwirkung im Projekt „Netzwerk Altstadt“ ein regionales Beispiel zur Schaffung von Anreizen zur Sanierung. In diesem Projekt, an welchem schweizweit vier Pilotstädte mitwirken, wurde ein Instrument entwickelt, mit dem standardisiert Häuser bewertet, Perspektiven wie auch Werte und Kosten aufgezeigt werden. (toggenburgtagblatt.ch; 27. Juni 2008)

### 5. Handlungsfeld: Qualitativ hochwertiges Wohnangebot schaffen

Sollte es gelingen attraktive Arbeitsplätze ins Toggenburg zu ziehen, fehlen derzeit für die oberschichtigen Segmente attraktive Wohnangebote. Hier stellen allenfalls die Bauernhäuser aus der Bauperiode vor 1919 ein bedeutendes Potenzial dar.

Bezüglich der Bauten ausserhalb der Bauzonen gilt es zunächst, Bedürfnisse seitens potentieller Bewohner (höherschichtige Segmente) und (gesetzliche) Machbarkeit abzuklären.

<sup>5</sup> So gelangt man von dort auf die mit behindertengerechtem Wohnen verlinkte Seite, die Informationen zum Projekt «Behindertenfreundliches Toggenburg». Das Toggenburg wirkt als Schweizer Pilotregion beim Projekt «Ferien für alle» mit und bietet im Sommer wie im Winter ein breites Tourismus- und Freizeitangebot für Menschen mit Behinderung an.

<sup>6</sup> <http://energietal-toggenburg.ch/>

- Inwiefern ist es möglich, bei der Renovation eines alten Bauernhofes ausserhalb der Bauzone auch die angrenzenden Bauten wie ehemalige Ställe umzufunktionieren?
- Lassen sich weitere Haltestellen des öffentlichen Verkehrs in den peripheren Lagen des Toggenburgs schaffen?

#### 6. Handlungsfeld: Beratung für Umzugswillige

Um umzugswilligen Wohneigentümern den Wohnungswechsel zu erleichtern, sollte ein Leitfaden entwickelt werden, welcher zu folgenden Themen Auskunft gibt:

- Welche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmassnahmen sollten vor einem Verkauf der Liegenschaft vorgenommen werden?
- Welche steuerrechtlichen Folgen hat ein Verkauf der Liegenschaft (Grundstücksgewinnsteuer usw.)?
- Welche rechtlichen Schritte sind mit einem Immobilienverkauf verbunden (Grundbucheintrag usw.)?
- Welcher Preis ist mit einer gegebenen Liegenschaft zu erzielen? So könnte den Eigentümern beispielsweise eine hedonische Bewertung ihrer Liegenschaft angeboten werden.
- Wie wird eine Liegenschaft auf dem Internet professionell vermarktet? Welche Angaben sollten gemacht werden, welche und wie viele Fotos sind nötig?

Über eine Kooperation mit einem Immobilienmakler/Maklernetzwerk sollte den Eigentümern zusätzlich die Möglichkeit geboten werden, sich persönlich beraten zu lassen.

#### 7. Handlungsfeld: Ausdehnung des Angebots an altersgerechten Wohnungen

Für viele ältere Haushalte wird ein Einfamilienhaus – wenn die Kinder ausgezogen sind – zu einer Belastung, da der Unterhalt von Liegenschaft und Garten mit Aufwand verbunden ist. Finden diese Haushalte ein Objekt, das ihren Ansprüchen genügt, ziehen sie um, wodurch das Einfamilienhaus durch einen neuen (Familien) Haushalt bezogen werden kann. Untersuchungen zeigen zudem, dass sich ältere Personen bei einem Umzug überwiegend in derselben Gemeinde oder in derselben Region niederlassen, in der sie vorher gewohnt haben. Ehemalige Wohneigentümer haben zudem eine Präferenz für Wohneigentum, insbesondere für Eigentumswohnungen.

Altersgerechte Wohnungen lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Barrierefreiheit
- Grosszügiger Grundriss mit drei oder mehr Zimmern
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr bzw. zentrale Lage

In der Region Toggenburg ist das Angebot an entsprechenden Wohnungen gering. Der Bau derartiger Wohnungen könnte auch für Investoren attraktiv sein, verfügen ältere Menschen in der Regel doch über eine gute Kaufkraft.

Um Investoren für derartige Projekte zu gewinnen, sollte zunächst eine Bedarfsabklärung vorgenommen werden. Zu empfehlen wäre eine Befragung der Wohneigentümer ab einem Alter von 55 Jahren zu ihren Absichten bezüglich ihrer zukünftigen Wohnsituation bzw. ihren Ansprüchen an die zukünftige Wohnsituation. Auf Basis dieser Befragung kann für jede Gemeinde der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in der Zukunft abgeschätzt werden. Zu Erfragen sind dabei insbesondere:

- Hat der Haushalt die Absicht umzuziehen, sofern geeignete Alternativen zur Verfügung stehen?
- In welchem Zeitraum soll/kann ein Umzug erfolgen: Sofort, innerhalb der nächsten 5 Jahre, innerhalb der nächsten 10 Jahre?
- Welche Eigenschaften sollte eine Wohnung aufweisen, damit sie als Alternative in Betracht gezogen wird (Miete/Eigentum, Grösse, Zimmerzahl, Preis, Standort)?

---

### 6.4 Spezifische Handlungsfelder für die Wohnregionen im Toggenburg

Zwar lassen sich gewisse mögliche Handlungsfelder wie beispielsweise die Schaffung neuer Arbeitsplätze allgemein empfehlen. Die vorgeschlagenen Massnahmen können jedoch nicht in gleicher Manier auf das gesamte Toggenburg angewandt werden, da es sich dabei nicht um einen homogenen Raum handelt. So kann auch kein Pauschalhandlungsfeld für die ganze Region als solche vorgeschlagen werden, sondern die konkreten Massnahmen müssen in den jeweiligen Wohnregionen und Gemeinden individuell evaluiert werden.

Das Toggenburg wurde aufgrund der unterschiedlichen Charakteristiken des Wohnangebotes in vier Wohnregionen unterteilt, für die sich unterschiedliche Handlungsfelder empfehlen.

## Wohnregionen

### - Region 1:

Da angesichts der aktuellen Branchenstruktur in den Gemeinden Alt St. Johann und Wildhaus in Zukunft nur mit einem geringen Zuwachs an Arbeitsplätzen zu rechnen ist, sind von dieser Seite kaum Impulse für die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

Die Region ist stark touristisch geprägt und verfügt daher über einen vergleichsweise hohen Anteil an Zweitwohnungen. Da es in Zukunft vermehrt zu Umwandlungen von Zweitwohnungen in Erstwohnsitze kommen dürfte (der Besitzer der Ferienwohnung macht diese Wohnung zu seinem Hauptwohnsitz), ist langfristig von einer steigenden Bevölkerung auszugehen.

Der hohe Anteil an sehr alten Liegenschaften im ursprünglichen Zustand ist zudem attraktiv für Nachfrager aus den Oberschichtsegmenten, sofern deren Bedürfnisse und Ansprüche im Rahmen der bestehenden Gesetzgebung (Bauten ausserhalb der Bauzonen) befriedigt werden können.

### - Region 2:

Die Wohnregion 2 umfasst die Gemeinden Wattwil, Lichtensteig und Ebnet-Kappel und bildet den Kern der Region Toggenburg.

Dank der überdurchschnittlichen Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der guten Versorgung mit öffentlichen Dienstleistungen – insbesondere im Bereich Gesundheitswesen – sind diese Gemeinden besonders attraktiv für Haushalte in späteren Lebensphasen. Eine Ausdehnung des Angebots an altersgerechten Wohnungen würde in dieser Region am meisten Sinn machen.

Die gute Verkehrsanbindung ist zudem ein Argument, mit dem Haushalte im erwerbstätigen Alter, die ausserhalb des Toggenburgs arbeiten, in die Region gebracht werden können.

### - Region 3:

Die Wohnregion 3 umfasst die Gemeinden Hemberg, Mosnang, Oberhelfenschwil, Nesslau-Krummenau, Stein, Krinau und Neckertal (ehemals Gemeinden Brunnadern, Mogelsberg und St. Peterzell). Diese Gemeinden haben eine ausgeprägte Streusiedlungsform und einen dementsprechend hohen Anteil an Gebäuden ausserhalb der Bauzonen. Dabei handelt es sich oftmals um grosse Bauernhäuser, die allerdings sehr häufig eher schlecht an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sind. Diese grossen Bauernhäuser werden derzeit meist durch Familien sowie mittlere und ältere Paare bewohnt.

Diese Gebäude, die grösstenteils vor 1919 erstellt wurden, stellen ein interessantes Angebot für statushöhere Segmente dar. Aufgrund der Grösse der Wohnungen sind vor allem mittlere Paare und Familien, vereinzelt auch Wohngemeinschaften Zielgruppen. Inwiefern der Umstand, dass sich diese Gebäude ausserhalb der Bauzonen befinden, ein Problem darstellt, konnte in dieser Analyse nicht abschliessend geklärt werden. Die Analyse zeigt, dass die Gebäude auch ausserhalb der Bauzonen rege renoviert wurden, so dass sich diese nicht in einem schlechteren Zustand befinden als innerhalb der Bauzone. Über den Umfang der Renovationen konnten allerdings mit den zur Verfügung stehenden Daten keine Aussagen getroffen werden.

### - Region 4:

Die Wohnregion 4 mit den Gemeinden Lütisburg, Bütschwil, Ganterschwil und Kirchberg hat in der Vergangenheit überdurchschnittlich vom Wachstum der Beschäftigtenzahlen profitiert. Auf Grund der Branchenstruktur ist davon auszugehen, dass auch langfristig die Zahl der Arbeitsplätze in diesen Gemeinden steigen wird. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass Rahmenbedingungen so gestaltet werden, dass eine Expansion der Firmen möglich ist. Die Herausforderung dürfte darin bestehen, die zu erwartenden Entwicklungen so zu kanalisieren, dass die Lebensqualität bzw. die Attraktivität als Wohnstandort nicht beeinträchtigt wird.

Idealerweise können auch die Toggenburger Gemeinden ausserhalb der Wohnregion 4 von dieser Entwicklung profitieren. Dies bedingt jedoch eine verstärkte Zusammenarbeit und Koordination über die Gemeindegrenzen hinweg, insbesondere in den Bereichen Raumplanung und Infrastruktur.

# A Anhang

## A1. Wohnqualitäten im Toggenburg

Tabelle A1: Wohnungsbestand 2008 nach Nutzung

|                      | Einfamilienhäuser | Eigentumswohnungen | Mietwohnungen | Wohneigentumsquote |
|----------------------|-------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Alt St. Johann       | 224               | 59                 | 212           | 57.2%              |
| Ebnat-Kappel         | 780               | 144                | 975           | 48.7%              |
| Stein                | 74                | 9                  | 60            | 58.0%              |
| Wildhaus             | 210               | 86                 | 187           | 61.3%              |
| Nesslau-Krummenau    | 587               | 96                 | 576           | 54.2%              |
| Brunnadern           | 128               | 26                 | 148           | 51.0%              |
| Hemberg              | 157               | 18                 | 123           | 58.7%              |
| Krinau               | 63                | 3                  | 36            | 64.7%              |
| Lichtensteig         | 210               | 61                 | 586           | 31.6%              |
| Oberhelfenschwil     | 225               | 43                 | 182           | 59.6%              |
| St. Peterzell        | 174               | 37                 | 211           | 50.0%              |
| Wattwil              | 904               | 268                | 1'962         | 37.4%              |
| Bütschwil            | 476               | 99                 | 639           | 47.4%              |
| Kirchberg            | 1'047             | 300                | 1'360         | 49.8%              |
| Lütisburg            | 240               | 46                 | 170           | 62.7%              |
| Mosnang              | 512               | 62                 | 330           | 63.5%              |
| Ganterschwil         | 195               | 38                 | 155           | 60.1%              |
| Mogelsberg           | 396               | 63                 | 307           | 59.9%              |
| Untersuchungsregion  | 6'602             | 1'458              | 8'219         | 40.6%              |
| MS-Region Toggenburg | 5'315             | 1'112              | 6'689         | 49.0%              |
| Kt St. Gallen        | 49'496            | 19'844             | 107'920       | 39.1%              |
| Schweiz              | 697'783           | 349'664            | 1'980'382     | 34.6%              |

Quelle: BFS GWR 2008.

Tabelle A2: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (Stand Juli 2008)

|                      | 1 Zimmer | 2 Zimmer | 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 Zimmer | 6+ Zimmer |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Alt St. Johann       | 5.3%     | 13.2%    | 23.7%    | 20.0%    | 16.9%    | 20.9%     |
| Ebnat-Kappel         | 3.0%     | 8.7%     | 14.6%    | 26.7%    | 22.5%    | 24.4%     |
| Stein (SG)           | 0.9%     | 10.1%    | 15.1%    | 16.1%    | 26.6%    | 31.2%     |
| Wildhaus             | 8.0%     | 18.6%    | 20.8%    | 22.8%    | 14.3%    | 15.5%     |
| Nesslau-Krummenau    | 2.4%     | 7.2%     | 16.7%    | 23.3%    | 22.2%    | 28.2%     |
| Brunnadern           | 1.0%     | 10.7%    | 14.5%    | 26.7%    | 18.6%    | 28.5%     |
| Hemberg              | 3.6%     | 7.7%     | 13.2%    | 18.8%    | 20.7%    | 36.0%     |
| Krinau               | 2.6%     | 9.0%     | 17.3%    | 16.7%    | 21.2%    | 33.3%     |
| Lichtensteig         | 4.5%     | 12.9%    | 19.6%    | 31.1%    | 16.5%    | 15.5%     |
| Oberhelfenschwil     | 2.1%     | 8.7%     | 15.9%    | 20.3%    | 20.6%    | 32.4%     |
| St. Peterzell        | 1.8%     | 7.9%     | 15.5%    | 26.4%    | 23.0%    | 25.4%     |
| Wattwil              | 4.3%     | 10.4%    | 20.9%    | 28.1%    | 18.1%    | 18.2%     |
| Bütschwil            | 1.4%     | 6.9%     | 18.9%    | 25.2%    | 20.4%    | 27.2%     |
| Mosnang              | 1.5%     | 5.2%     | 11.1%    | 18.5%    | 25.6%    | 38.0%     |
| Ganterschwil         | 1.2%     | 4.4%     | 11.0%    | 23.4%    | 24.9%    | 35.1%     |
| Mogelsberg           | 1.6%     | 6.3%     | 12.8%    | 25.1%    | 22.1%    | 32.0%     |
| Kirchberg (SG)       | 2.8%     | 9.3%     | 19.1%    | 25.5%    | 19.7%    | 23.6%     |
| Lütisburg            | 1.4%     | 7.1%     | 13.2%    | 21.9%    | 23.7%    | 32.7%     |
| Untersuchungsregion  | 3.3%     | 9.5%     | 17.6%    | 24.7%    | 20.2%    | 24.7%     |
| MS-Region Toggenburg | 3.4%     | 9.6%     | 17.5%    | 24.7%    | 20.1%    | 24.7%     |
| Kt St. Gallen        | 4.4%     | 10.0%    | 20.2%    | 29.5%    | 20.0%    | 15.9%     |
| Schweiz              | 6.5%     | 13.6%    | 26.7%    | 27.4%    | 15.6%    | 10.3%     |

Quelle: GWR 2008.

Tabelle A3: Wohnungsbestand nach Bauperiode (Stand Juli 2008)

|                      | < 1919 | 1919–1945 | 1946–1970 | 1971–1990 | 1991–2000 | 2001–2008 |
|----------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Alt St. Johann       | 34.1%  | 4.1%      | 17.9%     | 34.1%     | 6.2%      | 3.7%      |
| Ebnat-Kappel         | 46.8%  | 5.0%      | 24.1%     | 13.1%     | 8.5%      | 2.5%      |
| Stein (SG)           | 56.0%  | 6.0%      | 15.6%     | 10.6%     | 9.6%      | 2.3%      |
| Wildhaus             | 18.2%  | 5.8%      | 31.1%     | 36.0%     | 7.5%      | 1.4%      |
| Nesslau-Krummenau    | 45.3%  | 7.0%      | 16.7%     | 22.2%     | 6.7%      | 2.1%      |
| Brunnadern           | 47.1%  | 2.5%      | 5.3%      | 32.6%     | 7.4%      | 5.1%      |
| Hemberg              | 55.7%  | 5.5%      | 11.1%     | 18.6%     | 6.0%      | 3.0%      |
| Krinau               | 54.7%  | 6.3%      | 10.1%     | 18.2%     | 8.2%      | 2.5%      |
| Lichtensteig         | 31.9%  | 10.4%     | 32.8%     | 16.5%     | 5.7%      | 2.7%      |
| Oberhelfenschwil     | 35.0%  | 7.6%      | 11.1%     | 31.9%     | 11.8%     | 2.6%      |
| St. Peterzell        | 50.0%  | 4.9%      | 6.5%      | 26.9%     | 10.1%     | 1.6%      |
| Wattwil              | 29.7%  | 8.4%      | 29.4%     | 22.2%     | 7.1%      | 3.2%      |
| Bütschwil            | 39.9%  | 6.8%      | 16.8%     | 24.5%     | 7.7%      | 4.2%      |
| Mosnang              | 40.6%  | 5.3%      | 12.6%     | 21.6%     | 14.6%     | 5.2%      |
| Ganterschwil         | 39.2%  | 6.0%      | 13.3%     | 27.2%     | 9.3%      | 5.0%      |
| Mogelsberg           | 56.3%  | 4.9%      | 6.4%      | 23.8%     | 6.8%      | 1.8%      |
| Kirchberg (SG)       | 30.4%  | 5.2%      | 16.9%     | 27.8%     | 15.2%     | 4.6%      |
| Lütisburg            | 35.4%  | 6.5%      | 20.8%     | 22.4%     | 11.8%     | 3.2%      |
| Untersuchungsregion  | 37.4%  | 6.3%      | 20.1%     | 24.0%     | 9.1%      | 3.2%      |
| MS-Region Toggenburg | 38.7%  | 6.5%      | 20.6%     | 23.3%     | 7.9%      | 3.0%      |
| Kt St. Gallen        | 22.8%  | 6.7%      | 24.5%     | 27.7%     | 12.1%     | 6.1%      |
| Schweiz              | 17.4%  | 10.2%     | 28.8%     | 26.7%     | 10.7%     | 6.1%      |

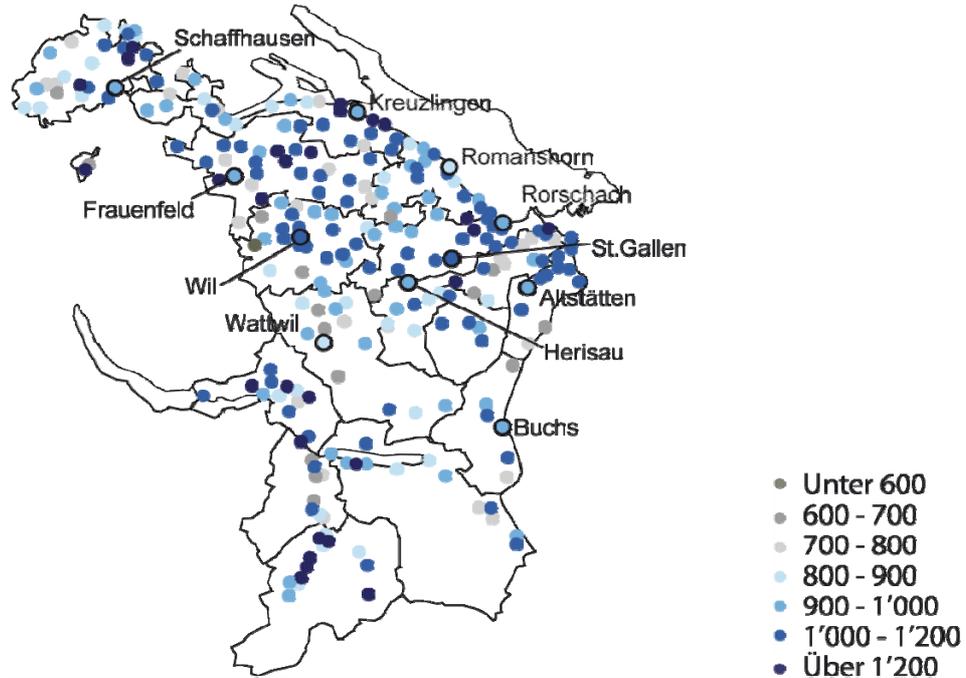
Quelle: BFS GWR 2008.

Tabelle A4: Wohnungsbestand nach Renovationsperiode (Stand Juli 2008)

|                      | Keine<br>Renovation | 1961–1970 | 1971–1980 | 1981–1990 | 1991–2000 | 2001–2008 |
|----------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Alt St. Johann       | 49.1%               | 4.0%      | 10.8%     | 15.9%     | 14.4%     | 5.8%      |
| Ebnat-Kappel         | 37.9%               | 2.6%      | 9.3%      | 22.1%     | 22.7%     | 5.4%      |
| Stein (SG)           | 30.3%               | 5.0%      | 13.3%     | 27.5%     | 21.6%     | 2.3%      |
| Wildhaus             | 59.3%               | 1.8%      | 6.3%      | 15.6%     | 13.1%     | 3.9%      |
| Nesslau-Krummenau    | 40.3%               | 2.3%      | 7.4%      | 19.1%     | 22.8%     | 8.1%      |
| Brunnadern           | 47.6%               | 1.8%      | 4.6%      | 15.0%     | 26.0%     | 5.1%      |
| Hemberg              | 37.5%               | 3.0%      | 11.3%     | 15.3%     | 21.7%     | 11.3%     |
| Krinau               | 37.7%               | 0.6%      | 15.1%     | 15.1%     | 24.5%     | 6.9%      |
| Lichtensteig         | 33.4%               | 1.7%      | 8.2%      | 27.6%     | 23.6%     | 5.4%      |
| Oberhelfenschwil     | 50.1%               | 1.0%      | 5.4%      | 12.5%     | 17.2%     | 13.9%     |
| St. Peterzell        | 43.6%               | 1.8%      | 12.9%     | 17.1%     | 16.8%     | 7.8%      |
| Wattwil              | 48.4%               | 1.6%      | 7.8%      | 15.5%     | 22.7%     | 4.0%      |
| Bütschwil            | 42.2%               | 2.4%      | 7.7%      | 15.0%     | 22.3%     | 10.3%     |
| Mosnang              | 41.2%               | 2.4%      | 6.3%      | 14.8%     | 19.4%     | 15.8%     |
| Ganterschwil         | 41.1%               | 0.8%      | 6.0%      | 19.3%     | 16.8%     | 16.0%     |
| Mogelsberg           | 37.7%               | 1.7%      | 9.1%      | 18.4%     | 16.3%     | 16.8%     |
| Kirchberg (SG)       | 44.9%               | 1.0%      | 6.1%      | 12.2%     | 19.1%     | 16.6%     |
| Lütisburg            | 44.7%               | 2.1%      | 6.0%      | 17.8%     | 21.1%     | 8.3%      |
| Untersuchungsregion  | 44.0%               | 2.0%      | 7.9%      | 16.9%     | 20.2%     | 9.0%      |
| MS-Region Toggenburg | 43.8%               | 2.2%      | 8.2%      | 17.7%     | 20.3%     | 7.7%      |
| Kt St. Gallen        | 50.6%               | 1.5%      | 6.4%      | 15.9%     | 18.9%     | 6.6%      |
| Schweiz              | 59.4%               | 1.2%      | 5.4%      | 13.9%     | 15.1%     | 5.1%      |

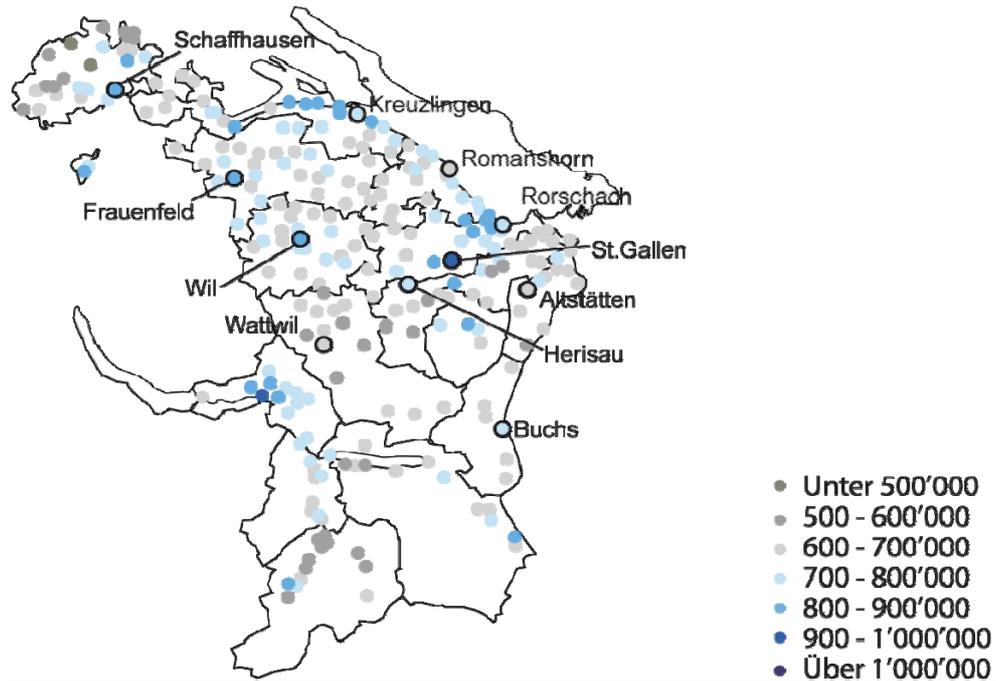
Quelle: BFS GWR 2008.

Abbildung A1: Monatsmiete durchschnittliche Mietwohnung



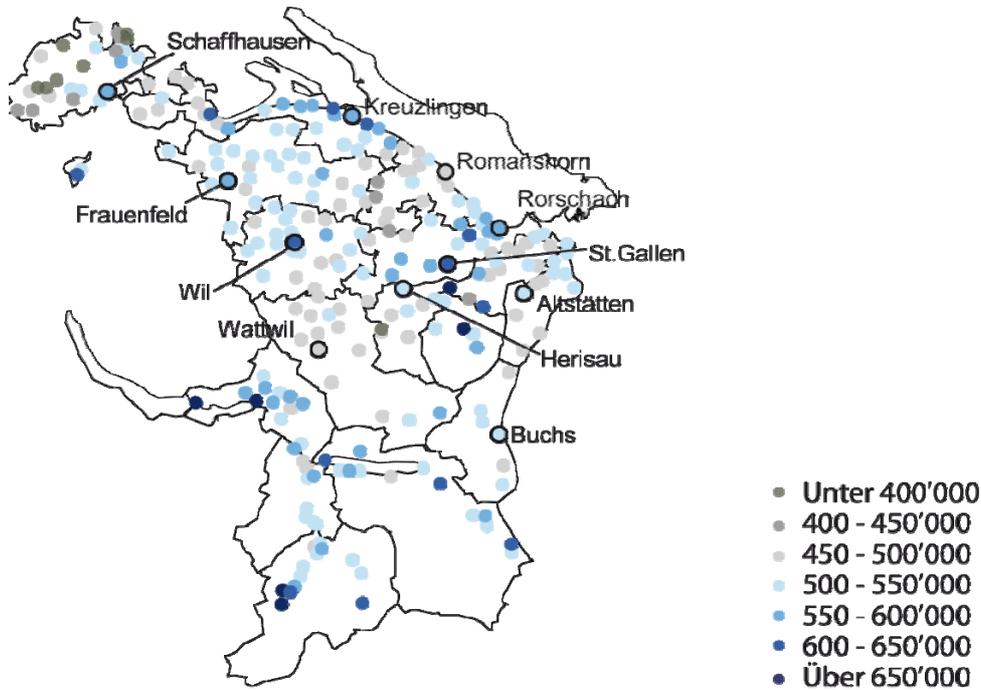
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A2: Transaktionspreis durchschnittliches Einfamilienhaus



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

Abbildung A3: Transaktionspreis durchschnittliche Eigentumswohnung



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

Tabelle A5: Leerstandsquoten

|                      | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|
| Alt St. Johann       | 3.2% | 4.8% | 4.0% | 2.9% | 3.1% | 5.2% |
| Ebnat-Kappel         | 3.5% | 4.1% | 3.8% | 4.6% | 4.8% | 1.8% |
| Stein                | 1.4% | 0.9% | 1.9% | 0.9% | 0.5% | 1.4% |
| Wildhaus             | 3.8% | 3.7% | 5.9% | 3.9% | 4.1% | 1.9% |
| Nesslau-Krummenau    | 2.0% | 2.1% | 1.6% | 1.9% | 2.8% | 2.0% |
| Brunnadern           | 6.8% | 2.6% | 3.9% | 3.6% | 3.3% | 3.1% |
| Hemberg              | 1.4% | 0.6% | 1.9% | 2.3% | 1.9% | 1.7% |
| Krinau               | 1.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Lichtensteig         | 1.7% | 1.3% | 1.3% | 2.2% | 2.8% | 3.1% |
| Oberhelfenschwil     | 1.1% | 2.4% | 1.3% | 2.6% | 1.5% | 0.7% |
| St. Peterzell        | 2.8% | 3.9% | 3.1% | 1.8% | 2.2% | 3.8% |
| Wattwil              | 2.6% | 2.5% | 1.3% | 1.4% | 1.8% | 2.0% |
| Bütschwil            | 1.2% | 1.4% | 1.8% | 2.1% | 1.6% | 1.2% |
| Kirchberg            | 3.7% | 1.6% | 2.2% | 2.2% | 2.0% | 2.1% |
| Lütisburg            | 2.3% | 1.6% | 1.4% | 2.1% | 1.4% | 1.4% |
| Mosnang              | 1.7% | 1.6% | 1.5% | 0.8% | 0.2% | 0.4% |
| Ganterschwil         | 2.3% | 2.3% | 2.7% | 1.8% | 2.2% | 1.2% |
| Mogelsberg           | 1.8% | 2.2% | 2.6% | 2.8% | 1.2% | 2.1% |
| Untersuchungsregion  | 2.5% | 2.2% | 2.4% | 2.2% | 2.1% | 2.0% |
| MS-Region Toggenburg | 2.5% | 2.6% | 2.5% | 2.5% | 2.5% | 2.1% |
| Kt St. Gallen        | 1.7% | 1.7% | 1.6% | 1.6% | 1.6% | 1.6% |
| Schweiz              | 0.9% | 0.9% | 1.0% | 1.0% | 1.1% | 1.0% |

Quelle: Leerwohnungszählung BFS 2008.

Tabelle A6: Struktur des Leerstandes 2008 nach Zimmerzahl

|                      | 1 Zimmer | 2 Zimmer | 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 Zimmer | 6+ Zimmer |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Alt St. Johann       | 9.8%     | 23.0%    | 26.2%    | 18.0%    | 1.6%     | 21.3%     |
| Ebnat-Kappel         | 13.6%    | 18.2%    | 25.0%    | 27.3%    | 6.8%     | 9.1%      |
| Stein                | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 33.3%    | 66.7%     |
| Wildhaus             | 34.5%    | 27.6%    | 27.6%    | 10.3%    | 0.0%     | 0.0%      |
| Nesslau-Krummenau    | 10.5%    | 5.3%     | 18.4%    | 34.2%    | 10.5%    | 21.1%     |
| Brunnadern           | 0.0%     | 8.3%     | 41.7%    | 41.7%    | 0.0%     | 8.3%      |
| Hemberg              | 0.0%     | 11.1%    | 22.2%    | 22.2%    | 22.2%    | 22.2%     |
| Krinau               | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%      |
| Lichtensteig         | 0.0%     | 22.6%    | 32.3%    | 35.5%    | 9.7%     | 0.0%      |
| Oberhelfenschwil     | 25.0%    | 0.0%     | 0.0%     | 25.0%    | 25.0%    | 25.0%     |
| St. Peterzell        | 9.5%     | 19.0%    | 9.5%     | 19.0%    | 9.5%     | 33.3%     |
| Wattwil              | 4.0%     | 17.3%    | 37.3%    | 30.7%    | 4.0%     | 6.7%      |
| Bütschwil            | 5.9%     | 11.8%    | 29.4%    | 47.1%    | 0.0%     | 5.9%      |
| Kirchberg            | 8.5%     | 7.0%     | 38.0%    | 28.2%    | 8.5%     | 9.9%      |
| Lütisburg            | 0.0%     | 0.0%     | 12.5%    | 50.0%    | 37.5%    | 0.0%      |
| Mosnang              | 0.0%     | 25.0%    | 50.0%    | 0.0%     | 0.0%     | 25.0%     |
| Ganterschwil         | 0.0%     | 0.0%     | 16.7%    | 66.7%    | 16.7%    | 0.0%      |
| Mogelsberg           | 9.1%     | 9.1%     | 0.0%     | 45.5%    | 13.6%    | 22.7%     |
| Untersuchungsregion  | 7.2%     | 11.4%    | 21.5%    | 27.9%    | 11.1%    | 15.4%     |
| MS-Region Toggenburg | 9.3%     | 16.8%    | 25.8%    | 28.5%    | 6.4%     | 13.3%     |
| Kt St. Gallen        | 8.3%     | 14.3%    | 24.2%    | 31.8%    | 13.7%    | 7.8%      |
| Schweiz              | 7.7%     | 13.0%    | 29.2%    | 31.6%    | 12.9%    | 5.6%      |

Quelle: Leerwohnungszählung BFS 2008.

Tabelle A7: Neu erstellte Wohnungen

|                      | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Alt St. Johann       | 4      | 4      | 3      | 1      | 2      | 6      |
| Ebnat-Kappel         | 7      | 4      | 7      | 15     | 9      | 16     |
| Stein                | 0      | 0      | 1      | 1      | 0      | 0      |
| Wildhaus             | 0      | 2      | 1      | 5      | 0      | 13     |
| Nesslau-Krummenau    | 12     | 5      | 3      | 8      | 3      | 10     |
| Brunnadern           | 4      | 0      | 3      | 1      | 0      | 0      |
| Hemberg              | 2      | 0      | 6      | 8      | 2      | 2      |
| Krinau               | 0      | 1      | 0      | 1      | 0      | 2      |
| Lichtensteig         | 7      | 3      | 2      | 8      | 1      | 5      |
| Oberhelfenschwil     | 5      | 2      | 0      | 2      | 0      | 1      |
| St. Peterzell        | 0      | 2      | 0      | 1      | 4      | 2      |
| Wattwil              | 18     | 14     | 25     | 3      | 29     | 4      |
| Bütschwil            | 3      | 4      | 16     | 8      | 4      | 5      |
| Kirchberg            | 14     | 21     | 28     | 16     | 21     | 19     |
| Lütisburg            | 1      | 6      | 2      | 3      | 1      | 4      |
| Mosnang              | 5      | 9      | 13     | 14     | 7      | 2      |
| Ganterschwil         | 0      | 2      | 0      | 7      | 6      | 3      |
| Mogelsberg           | 2      | 1      | 3      | 5      | 5      | 3      |
| Untersuchungsregion  | 84     | 80     | 113    | 107    | 94     | 97     |
| MS-Region Toggenburg | 69     | 53     | 83     | 88     | 72     | 74     |
| Kt St. Gallen        | 1'692  | 1'801  | 2'205  | 1'966  | 2'101  | 2'129  |
| Schweiz              | 28'664 | 32'107 | 36'953 | 37'976 | 41'989 | 42'915 |

Quelle: BFS 2008.

Tabelle A8: Neu erstellte Wohnungen 2005–2007 nach Zimmerzahl

|                      | 1 Zimmer | 2 Zimmer | 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 Zimmer | 6+ Zimmer |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Alt St. Johann       | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 22.2%    | 11.1%    | 66.7%     |
| Ebnat-Kappel         | 0.0%     | 0.0%     | 22.5%    | 22.5%    | 20.0%    | 35.0%     |
| Stein                | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 100.0%    |
| Wildhaus             | 0.0%     | 33.3%    | 38.9%    | 22.2%    | 0.0%     | 5.6%      |
| Nesslau-Krummenau    | 0.0%     | 4.8%     | 9.5%     | 14.3%    | 42.9%    | 28.6%     |
| Brunnadern           | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 100.0%   | 0.0%      |
| Hemberg              | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 33.3%    | 33.3%    | 33.3%     |
| Krinau               | 0.0%     | 33.3%    | 0.0%     | 0.0%     | 33.3%    | 33.3%     |
| Lichtensteig         | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 21.4%    | 35.7%    | 42.9%     |
| Oberhelfenschwil     | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 100.0%   | 0.0%      |
| St. Peterzell        | 0.0%     | 0.0%     | 14.3%    | 0.0%     | 14.3%    | 71.4%     |
| Wattwil              | 0.0%     | 22.2%    | 27.8%    | 2.8%     | 38.9%    | 8.3%      |
| Bütschwil            | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 35.3%    | 23.5%    | 41.2%     |
| Kirchberg            | 0.0%     | 5.4%     | 3.6%     | 12.5%    | 32.1%    | 46.4%     |
| Lütisburg            | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 12.5%    | 25.0%    | 62.5%     |
| Mosnang              | 0.0%     | 0.0%     | 4.3%     | 21.7%    | 43.5%    | 30.4%     |
| Ganterschwil         | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     | 12.5%    | 31.3%    | 56.3%     |
| Mogelsberg           | 0.0%     | 0.0%     | 7.7%     | 0.0%     | 61.5%    | 30.8%     |
| MS-Region Toggenburg | 0.0%     | 6.8%     | 13.2%    | 16.7%    | 31.6%    | 31.6%     |
| Kt St. Gallen        | 0.8%     | 3.6%     | 12.2%    | 33.1%    | 29.2%    | 21.1%     |
| Schweiz              | 1.1%     | 5.5%     | 17.0%    | 36.8%    | 27.8%    | 11.8%     |

Quelle: BFS 2008.

Tabelle A9: Bauzonenreserven in Hektaren

|                      | Wohnnutzung          |                 | Arbeitsnutzung       |                 | Reserven in % der Bauzonenfläche |
|----------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------------------|
|                      | Unüberbaute Bauzonen | Innere Reserven | Unüberbaute Bauzonen | Innere Reserven |                                  |
| Alt St. Johann       | 7.8                  | 2.2             | 4.2                  | 1.3             | 25.4%                            |
| Ebnat-Kappel         | 11.8                 | 4.9             | 4.8                  | 3.3             | 21.4%                            |
| Stein                | 1.2                  | 0.6             | 0.7                  | 0.2             | 30.9%                            |
| Wildhaus             | 3.5                  | 3.3             | 2.1                  | 0.8             | 13.5%                            |
| Nesslau-Krummenau    | 11.7                 | 7.0             | 11.6                 | 3.1             | 29.5%                            |
| Brunnadern           | 1.7                  | 0.8             | 0.8                  | 0.5             | 19.9%                            |
| Hemberg              | 2.3                  | 1.3             | 1.5                  | 0.4             | 29.0%                            |
| Krinau               | 0.5                  | 0.2             | 0.8                  | 0.4             | 23.5%                            |
| Lichtensteig         | 6.1                  | 1.8             | 3.1                  | 1.1             | 27.0%                            |
| Oberhelfenschwil     | 2.0                  | 2.8             | 0.9                  | 0.8             | 18.8%                            |
| St. Peterzell        | 4.7                  | 1.7             | 3.1                  | 1.2             | 33.2%                            |
| Wattwil              | 16.9                 | 9.9             | 22.1                 | 6.4             | 29.4%                            |
| Bütschwil            | 5.2                  | 3.3             | 10.5                 | 3.3             | 23.7%                            |
| Kirchberg            | 19.4                 | 6.7             | 29.5                 | 6.6             | 29.2%                            |
| Lütisburg            | 3.5                  | 2.2             | 1.7                  | 1.2             | 27.4%                            |
| Mosnang              | 3.9                  | 3.8             | 1.6                  | 1.9             | 20.6%                            |
| Ganterschwil         | 0.7                  | 1.6             | 0.4                  | 0.5             | 14.8%                            |
| Mogelsberg           | 9.7                  | 3.6             | 3.9                  | 1.4             | 32.0%                            |
| MS-Region Toggenburg | 89.7                 | 48.7            | 72.0                 | 26.7            | 25.1%                            |
| Kt St. Gallen        | 868.4                | 577.9           | 969.9                | 293.3           | 24.9%                            |
| Schweiz              | 21'519.4             | 10'936.2        | 16293.0              | 4'101.6         | 28.0%                            |

Quelle: Bauzonenstatistik Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2008.

Tabelle A10: Gebäude innerhalb und ausserhalb der Bauzonen nach Gemeinden

| Gemeinde          | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Anteil Gesamt |
|-------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| Alt St. Johann    | 60.4%              | 39.6%               | 100.0%        |
| Brunnadern        | 72.1%              | 27.9%               | 100.0%        |
| Bütschwil         | 82.3%              | 17.7%               | 100.0%        |
| Ebnat-Kappel      | 77.8%              | 22.2%               | 100.0%        |
| Ganterschwil      | 68.7%              | 31.3%               | 100.0%        |
| Hemberg           | 47.7%              | 52.3%               | 100.0%        |
| Kirchberg (SG)    | 84.2%              | 15.8%               | 100.0%        |
| Krinau            | 54.2%              | 45.8%               | 100.0%        |
| Lichtensteig      | 97.8%              | 2.2%                | 100.0%        |
| Lütisburg         | 67.2%              | 32.8%               | 100.0%        |
| Mogelsberg        | 62.5%              | 37.5%               | 100.0%        |
| Mosnang           | 59.2%              | 40.8%               | 100.0%        |
| Nesslau-Krummenau | 69.2%              | 30.8%               | 100.0%        |
| Oberhelfenschwil  | 72.4%              | 27.6%               | 100.0%        |
| St. Peterzell     | 66.9%              | 33.1%               | 100.0%        |
| Stein (SG)        | 45.9%              | 54.1%               | 100.0%        |
| Wattwil           | 86.2%              | 13.8%               | 100.0%        |
| Wildhaus          | 72.1%              | 27.9%               | 100.0%        |
| Gesamt            | 76.7%              | 23.3%               | 100.0%        |

Quellen: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen.

Tabelle A11: Gebäude innerhalb und ausserhalb der Bauzonen nach Gemeinden und Wohnungstyp

| Wohnungstyp           | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Anteil Gesamt |
|-----------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| <b>Alt St. Johann</b> |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus       | 29.3%              | 27.6%               | 28.6%         |
| Bauernhof             | 7.6%               | 21.2%               | 13.0%         |
| Stockwerkeigentum     | 12.4%              | 14.3%               | 13.1%         |
| Miete/Genossenschaft  | 46.5%              | 23.5%               | 37.4%         |
| Restliche             | 4.2%               | 13.4%               | 7.8%          |
| Gesamt                | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Brunnadern</b>     |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus       | 30.0%              | 36.4%               | 31.7%         |
| Bauernhof             | 5.7%               | 17.0%               | 8.9%          |
| Stockwerkeigentum     | 10.1%              | 9.1%                | 9.8%          |
| Miete/Genossenschaft  | 48.5%              | 35.2%               | 44.8%         |
| Restliche             | 5.7%               | 2.3%                | 4.8%          |
| Gesamt                | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Bütschwil</b>      |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus       | 29.3%              | 33.5%               | 30.0%         |
| Bauernhof             | 3.8%               | 25.4%               | 7.7%          |
| Stockwerkeigentum     | 9.5%               | 9.4%                | 9.5%          |
| Miete/Genossenschaft  | 53.1%              | 26.8%               | 48.5%         |
| Restliche             | 4.2%               | 4.9%                | 4.3%          |
| Gesamt                | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Ebnat-Kappel</b>   |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus       | 30.7%              | 35.0%               | 31.7%         |
| Bauernhof             | 3.2%               | 23.6%               | 7.7%          |
| Stockwerkeigentum     | 8.0%               | 10.5%               | 8.5%          |
| Miete/Genossenschaft  | 53.2%              | 29.3%               | 47.9%         |
| Restliche             | 4.9%               | 1.6%                | 4.2%          |
| Gesamt                | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Ganterschwil</b>   |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus       | 36.8%              | 33.3%               | 35.7%         |
| Bauernhof             | 6.1%               | 27.0%               | 12.7%         |
| Stockwerkeigentum     | 12.3%              | 11.1%               | 11.9%         |
| Miete/Genossenschaft  | 39.4%              | 26.2%               | 35.2%         |
| Restliche             | 5.4%               | 2.4%                | 4.5%          |
| Gesamt                | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Hemberg</b>        |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus       | 34.6%              | 27.4%               | 30.8%         |
| Bauernhof             | 6.5%               | 28.6%               | 18.1%         |
| Stockwerkeigentum     | 8.5%               | 8.3%                | 8.4%          |
| Miete/Genossenschaft  | 39.2%              | 26.8%               | 32.7%         |
| Restliche             | 11.1%              | 8.9%                | 10.0%         |
| Gesamt                | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Kirchberg (SG)</b> |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus       | 28.7%              | 31.8%               | 29.2%         |
| Bauernhof             | 3.8%               | 29.3%               | 7.8%          |
| Stockwerkeigentum     | 11.1%              | 15.1%               | 11.7%         |
| Miete/Genossenschaft  | 51.2%              | 21.1%               | 46.5%         |
| Restliche             | 5.2%               | 2.7%                | 4.8%          |
| Gesamt                | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Krinau</b>         |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus       | 46.6%              | 30.6%               | 39.3%         |
| Bauernhof             | 5.2%               | 38.8%               | 20.6%         |
| Stockwerkeigentum     | 6.9%               | 6.1%                | 6.5%          |
| Miete/Genossenschaft  | 34.5%              | 20.4%               | 28.0%         |
| Restliche             | 6.9%               | 4.1%                | 5.6%          |
| Gesamt                | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |

| Wohnungstyp              | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Anteil Gesamt |
|--------------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| <b>Lichtensteig</b>      |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus          | 19.7%              | 30.0%               | 19.9%         |
| Bauernhof                | 3.7%               | 15.0%               | 3.9%          |
| Stockwerkeigentum        | 7.7%               | 5.0%                | 7.6%          |
| Miete/Genossenschaft     | 65.9%              | 50.0%               | 65.6%         |
| Restliche                | 3.0%               | 0.0%                | 2.9%          |
| Gesamt                   | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Lütisburg</b>         |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus          | 37.1%              | 30.8%               | 35.1%         |
| Bauernhof                | 7.1%               | 29.6%               | 14.4%         |
| Stockwerkeigentum        | 11.3%              | 10.7%               | 11.1%         |
| Miete/Genossenschaft     | 40.8%              | 17.6%               | 33.2%         |
| Restliche                | 3.7%               | 11.3%               | 6.2%          |
| Gesamt                   | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Mogelsberg</b>        |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus          | 39.8%              | 22.5%               | 33.3%         |
| Bauernhof                | 7.6%               | 30.8%               | 16.3%         |
| Stockwerkeigentum        | 9.5%               | 8.9%                | 9.3%          |
| Miete/Genossenschaft     | 37.4%              | 32.8%               | 35.7%         |
| Restliche                | 5.8%               | 5.0%                | 5.5%          |
| Gesamt                   | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Mosnang</b>           |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus          | 42.3%              | 32.4%               | 38.2%         |
| Bauernhof                | 7.6%               | 29.8%               | 16.6%         |
| Stockwerkeigentum        | 8.3%               | 11.5%               | 9.6%          |
| Miete/Genossenschaft     | 37.1%              | 24.5%               | 31.9%         |
| Restliche                | 4.9%               | 1.8%                | 3.6%          |
| Gesamt                   | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Nesslau-Krummenau</b> |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus          | 31.5%              | 35.0%               | 32.6%         |
| Bauernhof                | 5.3%               | 25.5%               | 11.5%         |
| Stockwerkeigentum        | 9.3%               | 13.1%               | 10.5%         |
| Miete/Genossenschaft     | 46.6%              | 24.3%               | 39.7%         |
| Restliche                | 7.3%               | 2.2%                | 5.7%          |
| Gesamt                   | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Oberhelfenschwil</b>  |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus          | 38.2%              | 29.8%               | 35.9%         |
| Bauernhof                | 5.2%               | 29.0%               | 11.8%         |
| Stockwerkeigentum        | 12.2%              | 9.9%                | 11.6%         |
| Miete/Genossenschaft     | 38.5%              | 24.4%               | 34.6%         |
| Restliche                | 5.8%               | 6.9%                | 6.1%          |
| Gesamt                   | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>St. Peterzell</b>     |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus          | 26.9%              | 26.2%               | 26.7%         |
| Bauernhof                | 6.3%               | 25.5%               | 12.7%         |
| Stockwerkeigentum        | 10.0%              | 6.7%                | 8.9%          |
| Miete/Genossenschaft     | 49.8%              | 33.6%               | 44.4%         |
| Restliche                | 7.0%               | 8.1%                | 7.3%          |
| Gesamt                   | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Stein (SG)</b>        |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus          | 35.3%              | 30.0%               | 32.4%         |
| Bauernhof                | 10.3%              | 25.0%               | 18.2%         |
| Stockwerkeigentum        | 14.7%              | 11.3%               | 12.8%         |
| Miete/Genossenschaft     | 36.8%              | 30.0%               | 33.1%         |
| Restliche                | 2.9%               | 3.8%                | 3.4%          |
| Gesamt                   | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |
| <b>Wattwil</b>           |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus          | 20.7%              | 27.9%               | 21.7%         |
| Bauernhof                | 2.2%               | 28.3%               | 5.8%          |
| Stockwerkeigentum        | 9.0%               | 10.3%               | 9.2%          |
| Miete/Genossenschaft     | 62.4%              | 30.7%               | 58.1%         |
| Restliche                | 5.7%               | 2.9%                | 5.3%          |
| Gesamt                   | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |

| Wohnungstyp          | Innerhalb Bauzonen | Ausserhalb Bauzonen | Anteil Gesamt |
|----------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| Wildhaus             |                    |                     |               |
| Einfamilienhaus      | 27.2%              | 37.2%               | 29.9%         |
| Bauernhof            | 5.5%               | 22.3%               | 10.2%         |
| Stockwerkeigentum    | 20.1%              | 12.8%               | 18.1%         |
| Miete/Genossenschaft | 36.0%              | 23.6%               | 32.6%         |
| Restliche            | 11.2%              | 4.1%                | 9.2%          |
| Gesamt               | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%        |

Quellen: Volkszählung 2000 BFS, Bauzonenstatistik Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St.Gallen.

Tabelle A12: Pendler (Vollzeitäquivalente) in Zahlen

|                   | Erwerbstätige 2000 | Innerhalb Gemeinde | MS Toggenburg | MS Wil | MS St. Gallen | MS Appenzell A. | MS Linthgebiet | MS Zürich | Andere MS |
|-------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------|---------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|
| Alt St. Johann    | 766                | 449                | 116           | 7      | 8             | 4               | 4              | 7         | 171       |
| Ebnat-Kappel      | 2'455              | 1'247              | 625           | 91     | 85            | 17              | 46             | 19        | 325       |
| Stein             | 186                | 104                | 54            | 2      | 5             | 0               | 1              | 0         | 20        |
| Wildhaus          | 660                | 407                | 63            | 3      | 10            | 3               | 3              | 0         | 171       |
| Nesslau-Krummenau | 1'705              | 862                | 527           | 26     | 47            | 18              | 16             | 16        | 193       |
| Brunnadern        | 440                | 156                | 105           | 32     | 57            | 20              | 8              | 1         | 61        |
| Hemberg           | 437                | 225                | 80            | 7      | 30            | 28              | 4              | 0         | 63        |
| Krinau            | 137                | 66                 | 43            | 11     | 4             | 1               | 2              | 0         | 10        |
| Lichtensteig      | 1'054              | 325                | 396           | 95     | 64            | 15              | 21             | 19        | 119       |
| Oberhelfenschwil  | 620                | 255                | 164           | 50     | 57            | 6               | 5              | 3         | 80        |
| St. Peterzell     | 599                | 208                | 52            | 14     | 107           | 123             | 2              | 5         | 88        |
| Wattwil           | 4'141              | 2'301              | 634           | 233    | 210           | 33              | 150            | 36        | 544       |
| Bütschwil         | 1'698              | 710                | 311           | 318    | 83            | 5               | 15             | 20        | 236       |
| Kirchberg         | 3'896              | 1'938              | 155           | 920    | 236           | 18              | 6              | 73        | 550       |
| Lütisburg         | 687                | 238                | 82            | 164    | 67            | 4               | 3              | 6         | 123       |
| Mosnang           | 1'388              | 628                | 248           | 251    | 47            | 10              | 13             | 5         | 186       |
| Ganterschwil      | 556                | 193                | 104           | 133    | 39            | 1               | 3              | 11        | 72        |
| Mogelsberg        | 1'109              | 475                | 143           | 51     | 214           | 60              | 12             | 10        | 144       |
| Total             | 22'534             | 10'787             | 3'902         | 2'408  | 1'370         | 366             | 314            | 231       | 3'156     |

Quelle: Volkszählung BFS.

Tabelle A13: Pendler (Vollzeitäquivalente) in Prozent

|                       | Innerhalb<br>Gemeinde | MS Toggenburg | MS Wil | MS St. Gallen | MS Appenzell A. | MS Linthgebiet | MS Zürich | Andere MS |
|-----------------------|-----------------------|---------------|--------|---------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|
| Alt St. Johann        | 58.6%                 | 15.1%         | 0.9%   | 1.0%          | 0.5%            | 0.5%           | 0.9%      | 22.3%     |
| Ebnat-Kappel          | 50.8%                 | 25.5%         | 3.7%   | 3.5%          | 0.7%            | 1.9%           | 0.8%      | 13.2%     |
| Stein                 | 55.9%                 | 29.0%         | 1.1%   | 2.7%          | 0.0%            | 0.5%           | 0.0%      | 10.8%     |
| Wildhaus              | 61.7%                 | 9.5%          | 0.5%   | 1.5%          | 0.5%            | 0.5%           | 0.0%      | 25.9%     |
| Nesslau-Krummenau     | 50.6%                 | 30.9%         | 1.5%   | 2.8%          | 1.1%            | 0.9%           | 0.9%      | 11.3%     |
| Brunnadern            | 35.5%                 | 23.9%         | 7.3%   | 13.0%         | 4.5%            | 1.8%           | 0.2%      | 13.9%     |
| Hemberg               | 51.5%                 | 18.3%         | 1.6%   | 6.9%          | 6.4%            | 0.9%           | 0.0%      | 14.4%     |
| Krinau                | 48.2%                 | 31.4%         | 8.0%   | 2.9%          | 0.7%            | 1.5%           | 0.0%      | 7.3%      |
| Lichtensteig          | 30.8%                 | 37.6%         | 9.0%   | 6.1%          | 1.4%            | 2.0%           | 1.8%      | 11.3%     |
| Oberhelfenschwil      | 41.1%                 | 26.5%         | 8.1%   | 9.2%          | 1.0%            | 0.8%           | 0.5%      | 12.9%     |
| St. Peterzell         | 34.7%                 | 8.7%          | 2.3%   | 17.9%         | 20.5%           | 0.3%           | 0.8%      | 14.7%     |
| Wattwil               | 55.6%                 | 15.3%         | 5.6%   | 5.1%          | 0.8%            | 3.6%           | 0.9%      | 13.1%     |
| Bütschwil             | 41.8%                 | 18.3%         | 18.7%  | 4.9%          | 0.3%            | 0.9%           | 1.2%      | 13.9%     |
| Kirchberg             | 49.7%                 | 4.0%          | 23.6%  | 6.1%          | 0.5%            | 0.2%           | 1.9%      | 14.1%     |
| Lütisburg             | 34.6%                 | 11.9%         | 23.9%  | 9.8%          | 0.6%            | 0.4%           | 0.9%      | 17.9%     |
| Mosnang               | 45.2%                 | 17.9%         | 18.1%  | 3.4%          | 0.7%            | 0.9%           | 0.4%      | 13.4%     |
| Ganterschwil          | 34.7%                 | 18.7%         | 23.9%  | 7.0%          | 0.2%            | 0.5%           | 2.0%      | 12.9%     |
| Mogelsberg            | 42.8%                 | 12.9%         | 4.6%   | 19.3%         | 5.4%            | 1.1%           | 0.9%      | 13.0%     |
| Untersuchungsregion   | 47.9%                 | 17.3%         | 10.7%  | 6.1%          | 1.6%            | 1.4%           | 1.0%      | 14.0%     |
| MS- Region Toggenburg | 48.0%                 | 20.4%         | 7.4%   | 5.9%          | 1.9%            | 1.7%           | 0.8%      | 13.8%     |

Quelle: Volkszählung BFS.

Tabelle A14: Beschäftigungsentwicklung (Vollzeitäquivalente)

|                      | 1995–1998 | 1998–2001 | 2001–2005 | 1995–2005 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Alt St. Johann       | -0.4%     | -4.0%     | 9.5%      | 4.7%      |
| Ebnat-Kappel         | -3.1%     | -5.4%     | -6.8%     | -14.5%    |
| Stein                | -13.5%    | -3.1%     | -6.5%     | -21.6%    |
| Wildhaus             | -1.7%     | -10.1%    | -13.6%    | -23.6%    |
| Nesslau-Krummenau    | -7.2%     | -1.8%     | -3.4%     | -12.0%    |
| Brunnadern           | -2.2%     | -20.3%    | 14.4%     | -10.8%    |
| Hemberg              | -0.6%     | -10.5%    | 9.0%      | -3.1%     |
| Krinau               | 14.3%     | 12.5%     | -27.8%    | -7.1%     |
| Lichtensteig         | 3.7%      | -7.7%     | -9.0%     | -12.9%    |
| Oberhelfenschwil     | 21.4%     | 1.0%      | -15.4%    | 3.7%      |
| St. Peterzell        | -11.3%    | 23.0%     | 4.0%      | 13.5%     |
| Wattwil              | -2.4%     | -11.3%    | 4.4%      | -9.7%     |
| Bütschwil            | -16.2%    | -5.4%     | 8.2%      | -14.2%    |
| Kirchberg            | -7.8%     | 14.5%     | 0.5%      | 6.1%      |
| Lütisburg            | 32.8%     | -14.8%    | 43.1%     | 62.0%     |
| Mosnang              | 6.3%      | -2.1%     | -5.4%     | -1.6%     |
| Ganterschwil         | 21.4%     | -4.5%     | -13.7%    | 0.0%      |
| Mogelsberg           | 3.0%      | 17.4%     | -16.0%    | 1.6%      |
| Untersuchungsregion  | -3.2%     | -1.9%     | 0.1%      | -5.0%     |
| MS-Region Toggenburg | -2.8%     | -5.7%     | -1.2%     | -9.5%     |
| Kt St. Gallen        | -1.2%     | 2.8%      | -0.1%     | 1.5%      |
| Schweiz              | -2.7%     | 5.0%      | -0.7%     | 1.4%      |

Quelle: Betriebszählungen BFS.

Tabelle A15: Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

|                      | ÖV-Güteklasse<br>A | ÖV-Güteklasse<br>B | ÖV-Güteklasse<br>C | ÖV-Güteklasse<br>D | ÖV-Güteklasse<br>E |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Alt St. Johann       | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 55%                | 45%                |
| Ebnat-Kappel         | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 12%                | 88%                |
| Stein                | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 71%                | 29%                |
| Wildhaus             | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 35%                | 65%                |
| Nesslau-Krummenau    | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 10%                | 90%                |
| Brunnadern           | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 38%                | 62%                |
| Hemberg              | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 100%               |
| Krinau               | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 100%               |
| Lichtensteig         | 0%                 | 7%                 | 17%                | 46%                | 31%                |
| Oberhelfenschwil     | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 100%               |
| St. Peterzell        | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 72%                | 28%                |
| Wattwil              | 11%                | 18%                | 18%                | 27%                | 26%                |
| Bütschwil            | 0%                 | 0%                 | 23%                | 39%                | 38%                |
| Kirchberg            | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 53%                | 47%                |
| Lütisburg            | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 56%                | 44%                |
| Mosnang              | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 5%                 | 95%                |
| Ganterschwil         | 0%                 | 0%                 | 35%                | 24%                | 42%                |
| Mogelsberg           | 0%                 | 0%                 | 5%                 | 31%                | 64%                |
| Untersuchungsregion  | 1%                 | 3%                 | 9%                 | 25%                | 62%                |
| MS-Region Toggenburg | 2%                 | 3%                 | 5%                 | 25%                | 65%                |
| Kt St. Gallen        | 4%                 | 8%                 | 16%                | 29%                | 43%                |
| Schweiz              | 5%                 | 9%                 | 15%                | 27%                | 44%                |

Quelle: Bauzonenstatistik Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2008.

Tabelle A16: Schulen und Weiterbildung

|                   | Unterstufe | Oberstufe | Kantonsschule | Weitere <sup>7</sup> |
|-------------------|------------|-----------|---------------|----------------------|
| Alt St. Johann    | 1          |           |               |                      |
| Brunnadern        | 1          |           |               |                      |
| Bütschwil         | 1          | 1         |               |                      |
| Ebnat-Kappel      | 1          | 1         |               |                      |
| Ganterschwil      | 1          |           |               |                      |
| Hemberg           | 1          |           |               |                      |
| Krinau            | 1          |           |               |                      |
| Lichtensteig      | 1          |           |               | +                    |
| Mogelsberg        | 1          | 1         |               |                      |
| Mosnang           | 1          | 1         |               |                      |
| Nesslau-Krummenau | 1          | 1         |               |                      |
| Oberhelfenschwil  | 1          |           |               |                      |
| St. Peterzell     | 1          | 1         |               |                      |
| Wattwil           | 1          | 1         | 1             | ++                   |
| Wildhaus          | 1          |           |               | 1                    |

Quelle: toggenburg.ch.

<sup>7</sup> Wattwil: Berufs- und Weiterbildungszentrum Toggenburg, Schw. Textilfachschule, Heilpädagogische Schule Toggenburg, Musikschule Toggenburg  
Lichtensteig: Berufsschule, Migrosklubschule  
Wildhaus: Sportschule für alpine Disziplinen

Tabelle A17: Gesundheit

|                   | Alters-/Pflegeheim | Arztpraxen | Spital | Weitere <sup>8</sup> |
|-------------------|--------------------|------------|--------|----------------------|
| Alt St. Johann    | 1                  | 1          |        |                      |
| Brunnadern        | 1                  | 1          |        | 1                    |
| Bütschwil         | 1                  | +          |        |                      |
| Ebnat-Kappel      | +                  | +          |        |                      |
| Ganterschwil      | 1                  | +          |        | 1                    |
| Hemberg           |                    |            |        |                      |
| Krinau            |                    |            |        |                      |
| Lichtensteig      | 1                  | +          |        |                      |
| Mogelsberg        | 1                  | 1          |        |                      |
| Mosnang           | 1                  | 1          |        |                      |
| Nesslau-Krummenau | ++                 | +          |        |                      |
| Oberhelfenschwil  | 1                  | 1          |        |                      |
| St. Peterzell     |                    | +          |        |                      |
| Wattwil           | ++                 | ++         | 1      |                      |
| Wildhaus          |                    | 1          |        |                      |

Quelle: toggenburg.ch.

Tabelle A18: Freizeit – und Kulturangebot

|                   | Freizeitangebot | Kulturangebot |
|-------------------|-----------------|---------------|
| Alt St. Johann    | +               | +             |
| Brunnadern        | -               | -             |
| Bütschwil         | +               | -             |
| Ebnat-Kappel      | +               | -             |
| Ganterschwil      | -               | -             |
| Hemberg           | -               | -             |
| Krinau            | -               | -             |
| Lichtensteig      | +               | +             |
| Mogelsberg        | ++              | +             |
| Mosnang           | -               | -             |
| Nesslau-Krummenau | ++              | +             |
| Oberhelfenschwil  | +               | -             |
| St. Peterzell     | +               | +             |
| Wattwil           | ++              | +             |
| Wildhaus          | ++              | +             |

Quelle: toggenburg.ch.

<sup>8</sup> Brunnadern: Spitex-Stützpunkt  
Ganterschwil: Psychiatrische Kinderklinik Sonnenhof

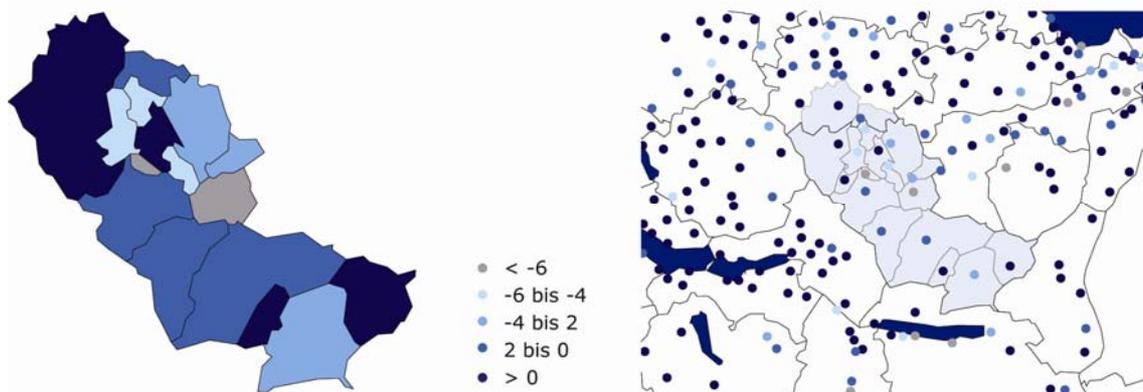
## A2. Bevölkerungsentwicklung im Toggenburg

Tabelle A19: Bevölkerungsentwicklung 1980–2007 nach Einwohnerzahlen

|                      | 1980–1985 | 1986–1990 | 1991–1995 | 1996–2000 | 2001–2005 | 2006–2007 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Alt St. Johann       | 3.0%      | 5.3%      | 11.5%     | -2.2%     | -1.4%     | -0.7%     |
| Ebnat-Kappel         | -1.3%     | 1.6%      | 4.4%      | -1.9%     | -2.2%     | 1.0%      |
| Stein                | 1.2%      | 2.4%      | -4.0%     | 0.7%      | -6.3%     | -3.6%     |
| Wildhaus             | -5.1%     | -4.0%     | 20.6%     | 0.7%      | -3.5%     | -2.3%     |
| Nesslau-Krummenau    | -1.5%     | 3.5%      | 3.1%      | -1.0%     | -4.0%     | -0.9%     |
| Brunnadern           | 8.6%      | 9.6%      | 9.3%      | -5.6%     | 5.1%      | -4.8%     |
| Hemberg              | 2.4%      | 3.5%      | 11.2%     | -7.4%     | 1.3%      | 0.3%      |
| Krinau               | 0.0%      | 13.4%     | 3.7%      | 0.7%      | -4.2%     | -0.4%     |
| Lichtensteig         | -3.7%     | 5.1%      | 4.9%      | -10.0%    | 0.8%      | -1.7%     |
| Oberhelfenschwil     | 6.0%      | 10.7%     | 11.9%     | 2.1%      | -2.6%     | -0.1%     |
| St. Peterzell        | 7.6%      | 24.4%     | 11.5%     | -2.8%     | -2.5%     | -1.9%     |
| Wattwil              | -2.3%     | 1.0%      | 7.5%      | -0.7%     | -1.7%     | -0.6%     |
| Bütschwil            | -0.5%     | 5.3%      | 6.0%      | -4.2%     | -3.2%     | -1.6%     |
| Kirchberg            | 3.5%      | 7.4%      | 11.4%     | 1.2%      | 1.6%      | 0.6%      |
| Lütisburg            | 4.2%      | 6.1%      | 3.7%      | -0.7%     | -0.3%     | 1.4%      |
| Mosnang              | 0.9%      | 6.3%      | 17.9%     | 1.9%      | -1.4%     | 0.8%      |
| Ganterschwil         | 12.7%     | 8.7%      | 9.5%      | -4.1%     | -0.2%     | 2.6%      |
| Mogelsberg           | 1.4%      | 14.3%     | 10.4%     | -2.0%     | -1.4%     | -0.2%     |
| Untersuchungsregion  | 0.6%      | 5.2%      | 8.5%      | -1.4%     | -1.2%     | -0.3%     |
| MS-Region Toggenburg | -0.1%     | 4.7%      | 8.1%      | -2.0%     | -1.9%     | -0.5%     |
| Kt St. Gallen        | 3.1%      | 4.7%      | 5.3%      | 1.6%      | 2.4%      | 1.3%      |
| Schweiz              | 2.3%      | 4.1%      | 4.6%      | 2.5%      | 3.5%      | 1.7%      |

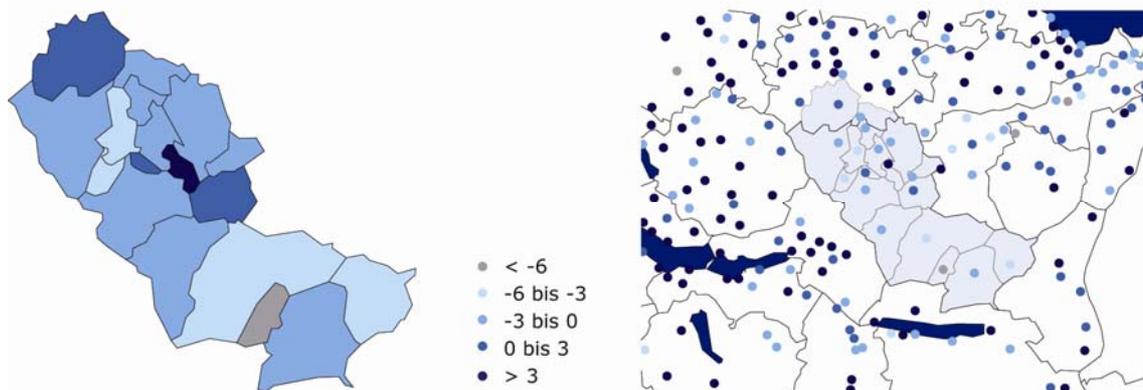
Quelle: BFS 2008.

Abbildung A4: Bevölkerungsentwicklung 1996–2000 in Prozent



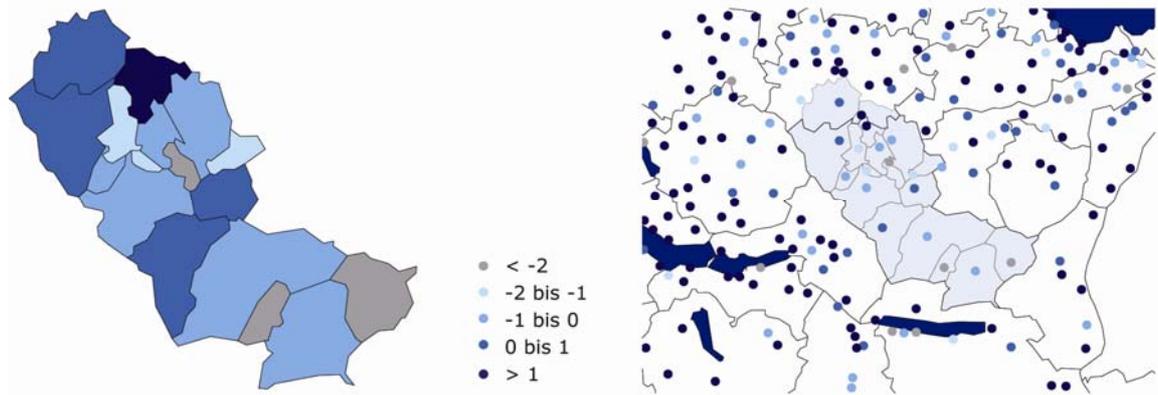
Quelle: BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A5: Bevölkerungsentwicklung 2001–2005 in Prozent



Quelle: BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A6: Bevölkerungsentwicklung 2006–2007 in Prozent



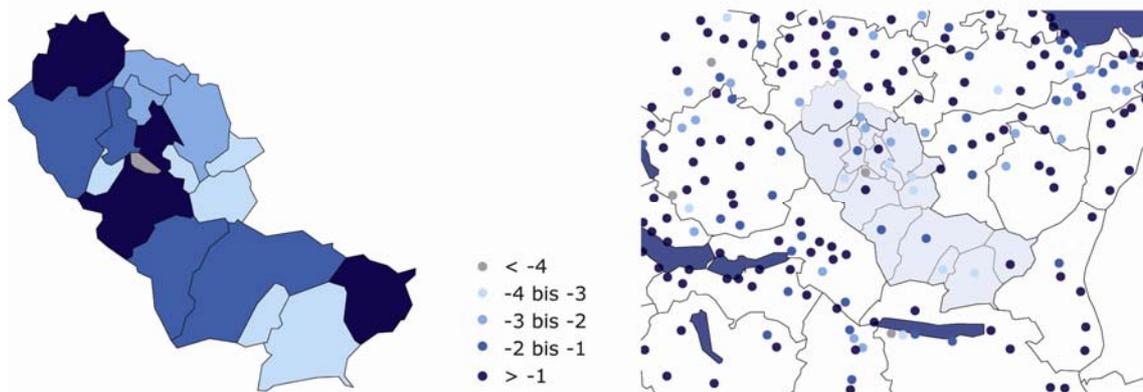
Quelle: BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Tabelle A20: Bevölkerungsentwicklung nach Altersverteilung 1990–2000 in Prozent

|                     | 0 bis 6-Jährige | 7–15-Jährige | 16–19-Jährige | 20–24-Jährige | 25–44-Jährige | 45–64-Jährige | 65–79-Jährige | 80 und älter |
|---------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Alt St. Johann      | -31.8%          | -5.9%        | 21.3%         | 11.8%         | 1.6%          | 36.7%         | 3.9%          | 47.6%        |
| Ebnat-Kappel        | -18.9%          | 7.6%         | -11.1%        | -16.8%        | -7.0%         | 17.8%         | -1.6%         | 9.3%         |
| Stein               | -32.1%          | -11.4%       | -36.7%        | -65.9%        | -16.2%        | 39.7%         | -35.1%        | 83.3%        |
| Wildhaus            | -6.9%           | 24.4%        | 48.4%         | -21.8%        | 8.3%          | 39.5%         | 11.3%         | 17.1%        |
| Nesslau-Krummenau   | -15.7%          | 35.2%        | 5.9%          | -26.4%        | -0.1%         | 13.6%         | 11.8%         | -12.3%       |
| Brunnadern          | -33.3%          | 72.2%        | 46.2%         | -19.7%        | 10.3%         | 23.0%         | -13.3%        | 5.2%         |
| Hemberg             | -32.3%          | 22.8%        | 36.4%         | -2.3%         | -10.6%        | 23.1%         | 0.0%          | 0.0%         |
| Krinau              | -34.3%          | 29.4%        | -26.3%        | 14.3%         | 0.0%          | 30.0%         | 0.0%          | 25.0%        |
| Lichtensteig        | -43.3%          | 2.3%         | 18.8%         | -38.9%        | -4.4%         | 5.1%          | -3.6%         | 10.9%        |
| Oberhelfenschwil    | -8.5%           | 77.0%        | 11.5%         | -17.0%        | 4.1%          | 27.4%         | -7.2%         | 32.1%        |
| St. Peterzell       | -36.3%          | 51.7%        | 102.6%        | -27.7%        | -2.4%         | 41.8%         | -11.7%        | 15.2%        |
| Wattwil             | -9.8%           | 16.8%        | -5.6%         | -17.0%        | -0.7%         | 12.8%         | 5.3%          | 20.1%        |
| Bütschwil           | -19.6%          | 4.9%         | 6.3%          | -23.1%        | -2.1%         | 3.1%          | 0.5%          | 11.9%        |
| Kirchberg           | -4.5%           | 25.8%        | 15.7%         | -24.0%        | 7.4%          | 18.7%         | 11.7%         | 24.8%        |
| Lütisburg           | -22.7%          | 18.0%        | -1.3%         | -20.4%        | 10.6%         | 4.1%          | 8.0%          | -13.6%       |
| Mosnang             | -16.8%          | 39.9%        | 33.1%         | -34.7%        | 23.4%         | 18.3%         | 19.8%         | 33.3%        |
| Ganterschwil        | -29.3%          | 1.5%         | 47.1%         | 5.1%          | -10.9%        | 23.4%         | 6.6%          | 3.1%         |
| Mogelsberg          | -26.4%          | 24.4%        | 29.5%         | -12.7%        | -12.5%        | 41.0%         | 2.2%          | -5.6%        |
| Untersuchungsregion | -18.0%          | 21.2%        | 10.4%         | -21.3%        | 0.8%          | 17.8%         | 4.1%          | 13.5%        |
| MS-Region           | -20.5%          | 20.4%        | 9.8%          | -20.7%        | -1.1%         | 18.1%         | 2.7%          | 12.0%        |
| Kt St. Gallen       | -5.5%           | 15.6%        | 2.1%          | -18.8%        | 3.5%          | 18.5%         | 6.0%          | 16.7%        |
| Schweiz             | 0.1%            | 13.6%        | -2.6%         | -19.5%        | 3.3%          | 14.8%         | 11.7%         | 17.4%        |

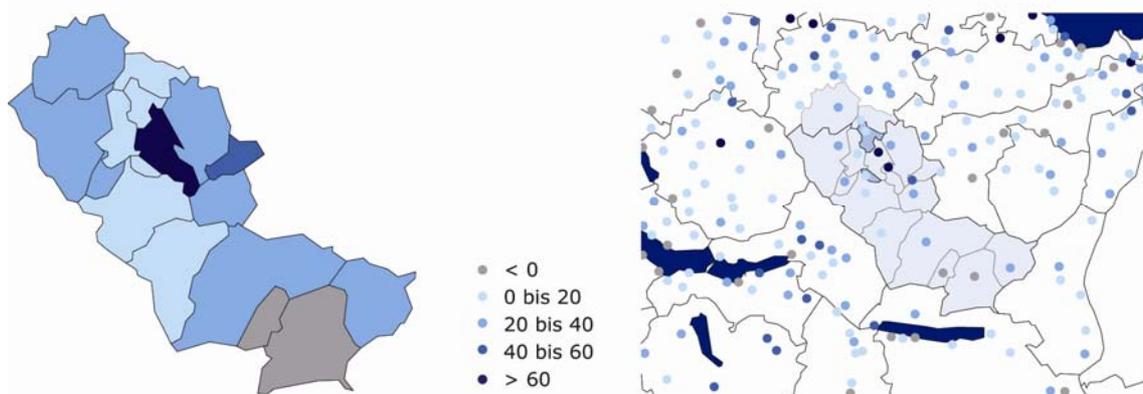
Quelle: BFS Volkszählung 2000.

Abbildung A7: Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 0 bis 6-Jährige in Prozent



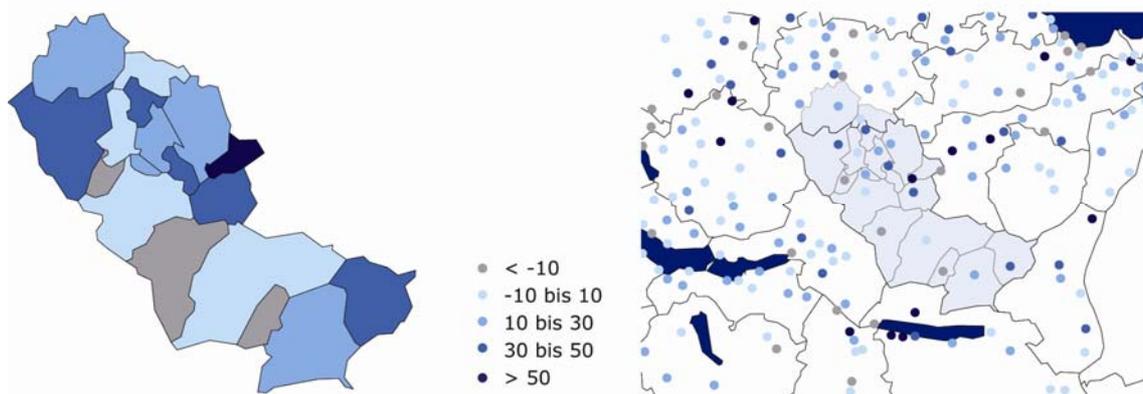
Quelle: BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A8: Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 7 bis 15-Jährige in Prozent



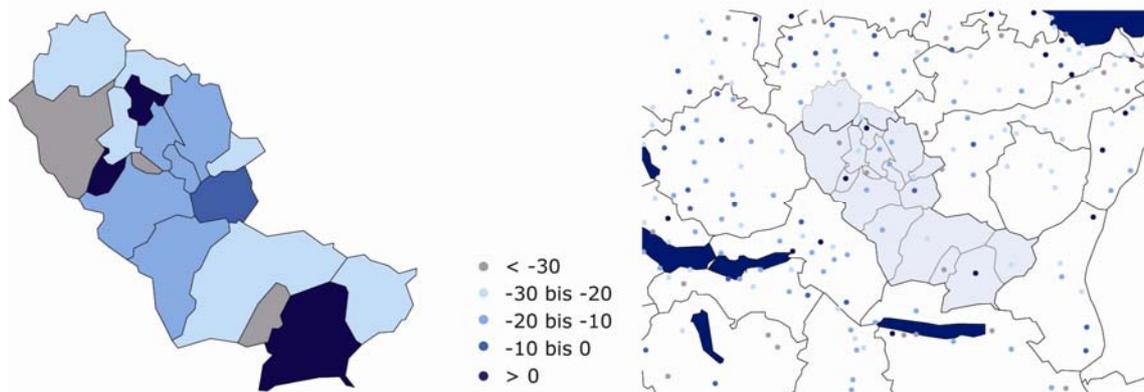
Quelle: BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A9: Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 16 bis 19-Jährige in Prozent



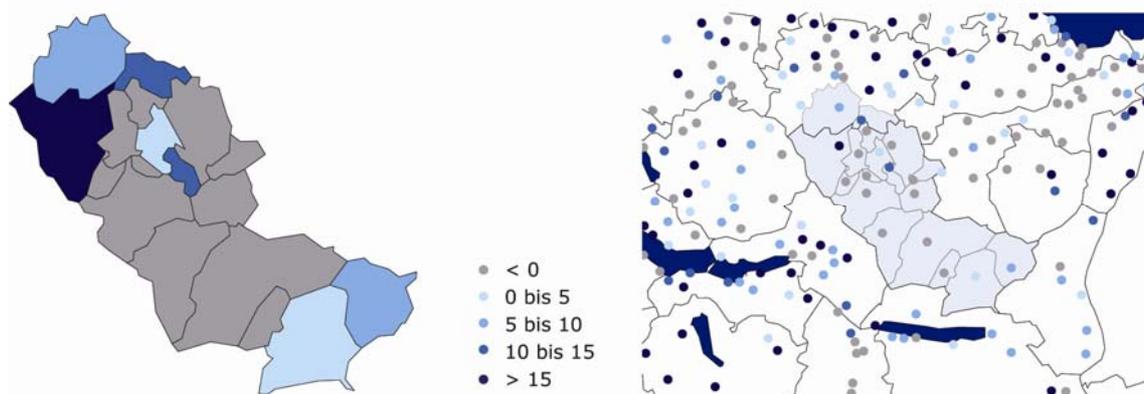
Quelle: BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A10: Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 20 bis 24-Jährige in Prozent



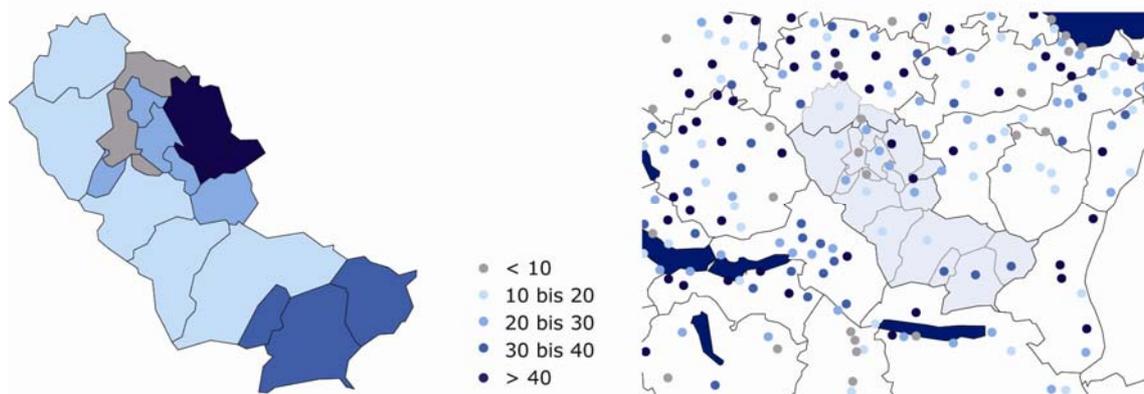
Quelle: BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A11: Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 25 bis 44-Jährige in Prozent



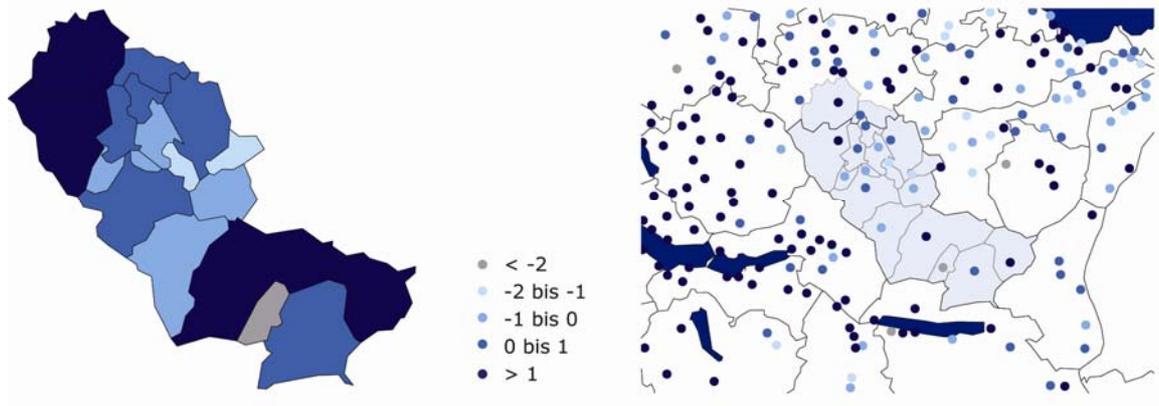
Quelle: BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A12: Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 45 bis 64-Jährige in Prozent



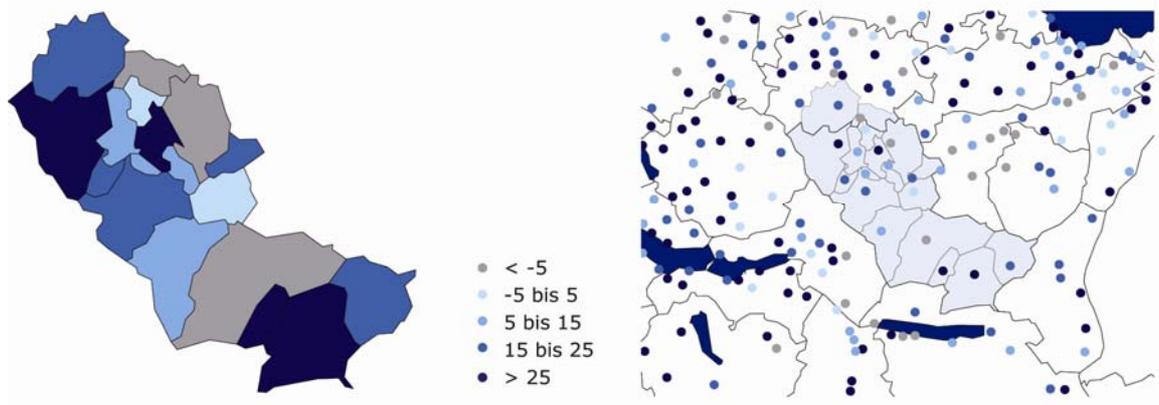
Quelle: BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A13: Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 65 bis 79-Jährige in Prozent



Quelle: BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A14: Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil über 79-Jährige in Prozent



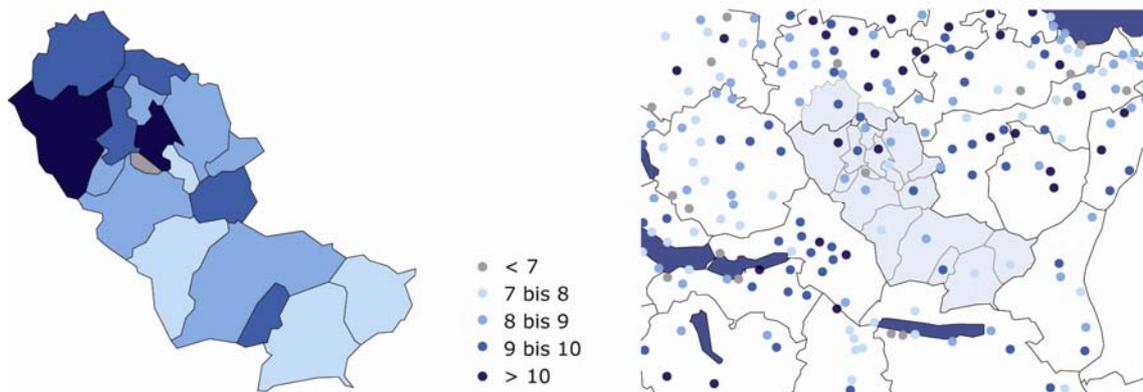
Quelle: BFS, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Tabelle A21: Altersverteilung 2000

|                     | 0-6-Jährige | 7-15-Jährige | 16-19-Jährige | 20-24-Jährige | 25-44-Jährige | 45-64-Jährige | 65-79-Jährige | 80 und älter |
|---------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Alt St. Johann      | 7.2%        | 13.2%        | 7.8%          | 6.5%          | 25.9%         | 22.3%         | 12.7%         | 4.3%         |
| Ebnat-Kappel        | 8.0%        | 12.7%        | 6.1%          | 6.1%          | 25.1%         | 23.7%         | 12.7%         | 5.6%         |
| Stein               | 9.0%        | 15.6%        | 4.8%          | 3.8%          | 24.6%         | 27.4%         | 9.3%          | 5.5%         |
| Wildhaus            | 7.5%        | 12.5%        | 7.3%          | 5.4%          | 27.0%         | 23.3%         | 13.3%         | 3.8%         |
| Nesslau-Krummenau   | 8.8%        | 15.4%        | 6.9%          | 4.3%          | 26.0%         | 20.9%         | 13.2%         | 4.5%         |
| Brunnadern          | 7.9%        | 18.2%        | 6.2%          | 5.8%          | 27.9%         | 18.1%         | 9.3%          | 6.7%         |
| Hemberg             | 9.5%        | 19.4%        | 6.4%          | 4.4%          | 24.0%         | 20.9%         | 12.0%         | 3.4%         |
| Krinau              | 8.3%        | 15.8%        | 5.0%          | 5.8%          | 24.1%         | 23.4%         | 14.0%         | 3.6%         |
| Lichtensteig        | 6.0%        | 11.6%        | 5.3%          | 6.6%          | 32.5%         | 22.8%         | 11.5%         | 3.8%         |
| Oberhelfenschwil    | 11.1%       | 18.0%        | 4.7%          | 5.0%          | 27.8%         | 18.8%         | 9.8%          | 4.8%         |
| St. Peterzell       | 8.5%        | 18.2%        | 6.3%          | 4.8%          | 28.8%         | 21.3%         | 9.0%          | 3.0%         |
| Wattwil             | 8.3%        | 13.0%        | 5.5%          | 6.5%          | 27.2%         | 23.2%         | 11.7%         | 4.6%         |
| Bütschwil           | 9.4%        | 14.6%        | 6.7%          | 5.8%          | 27.5%         | 19.7%         | 10.9%         | 5.5%         |
| Kirchberg           | 9.4%        | 14.9%        | 5.8%          | 5.8%          | 29.8%         | 20.4%         | 9.9%          | 3.9%         |
| Lütisburg           | 10.0%       | 20.2%        | 5.4%          | 5.6%          | 30.5%         | 18.1%         | 8.7%          | 1.4%         |
| Mosnang             | 10.6%       | 18.0%        | 6.7%          | 4.4%          | 28.8%         | 18.3%         | 10.0%         | 3.2%         |
| Ganterschwil        | 8.9%        | 18.3%        | 6.8%          | 5.6%          | 27.9%         | 19.4%         | 10.2%         | 3.0%         |
| Mogelsberg          | 9.0%        | 17.1%        | 7.4%          | 5.2%          | 25.7%         | 21.5%         | 10.5%         | 3.8%         |
| Untersuchungsregion | 8.8%        | 15.0%        | 6.1%          | 5.7%          | 27.6%         | 21.3%         | 11.1%         | 4.3%         |
| MS-Region           | 8.6%        | 14.8%        | 6.2%          | 5.6%          | 27.1%         | 21.6%         | 11.5%         | 4.5%         |
| Kt St. Gallen       | 8.2%        | 12.2%        | 5.3%          | 6.5%          | 30.2%         | 23.3%         | 10.5%         | 3.9%         |
| Schweiz             | 7.6%        | 10.6%        | 4.6%          | 5.9%          | 31.2%         | 24.6%         | 11.3%         | 4.1%         |

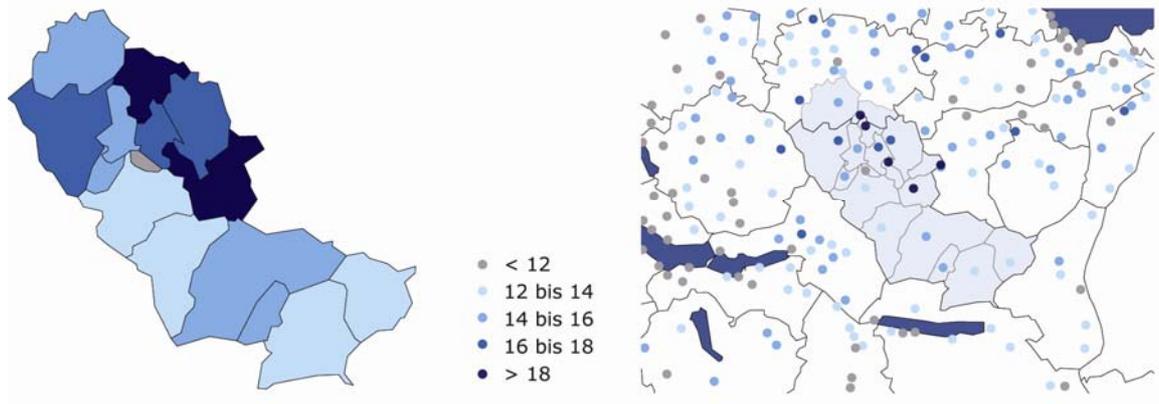
Quelle: BFS Volkszählung 2000.

Abbildung A15: Altersverteilung 2000: Anteil 0 bis 6-Jähriger in Prozent



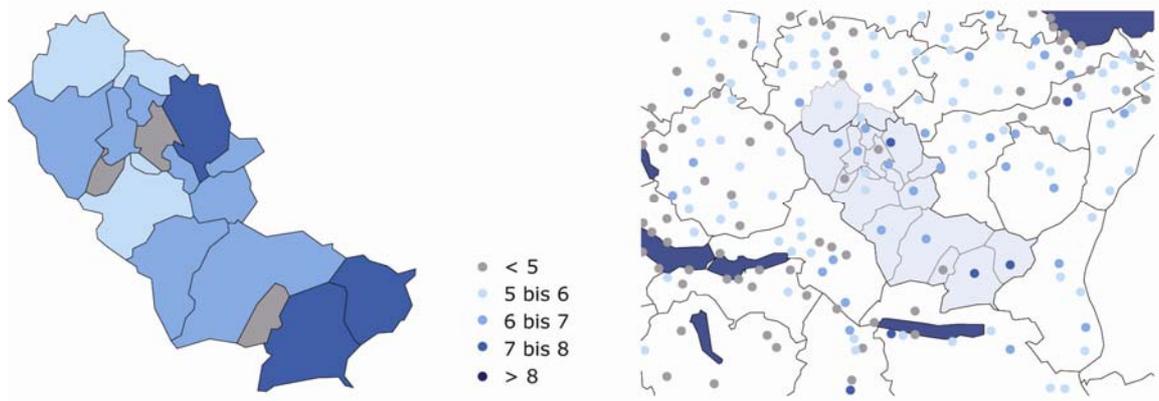
Quelle: BFS 2000, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A16: Altersverteilung 2000: Anteil 7 bis 15-Jähriger in Prozent



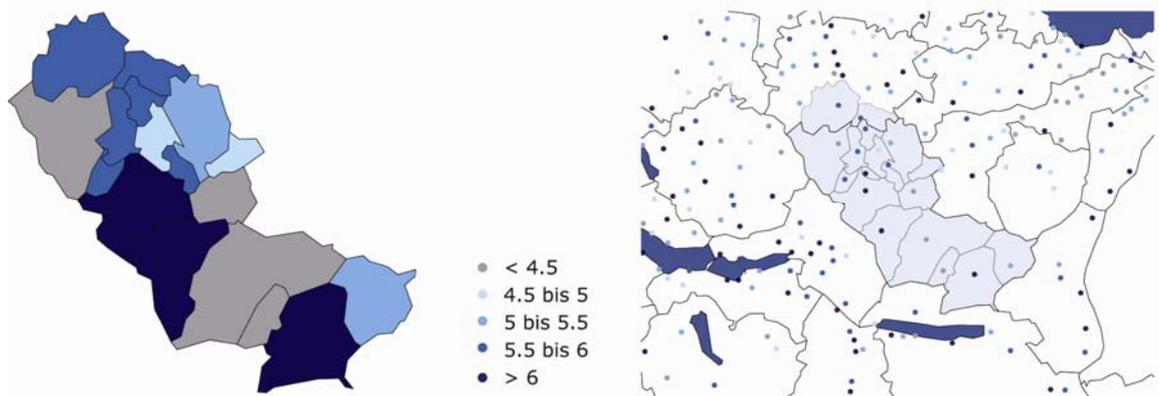
Quelle: BFS 2000, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A17: Altersverteilung 2000: Anteil 16 bis 19-Jähriger in Prozent



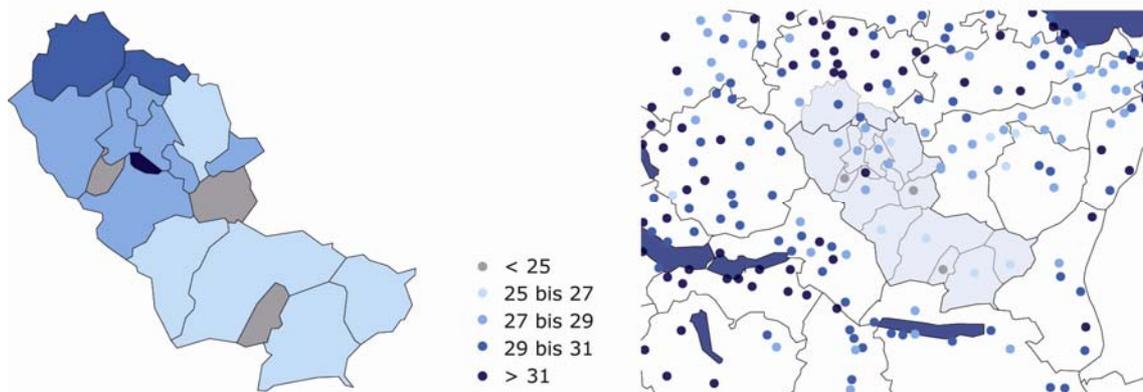
Quelle: BFS 2000, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A18: Altersverteilung 2000: Anteil 20 bis 24-Jähriger in Prozent



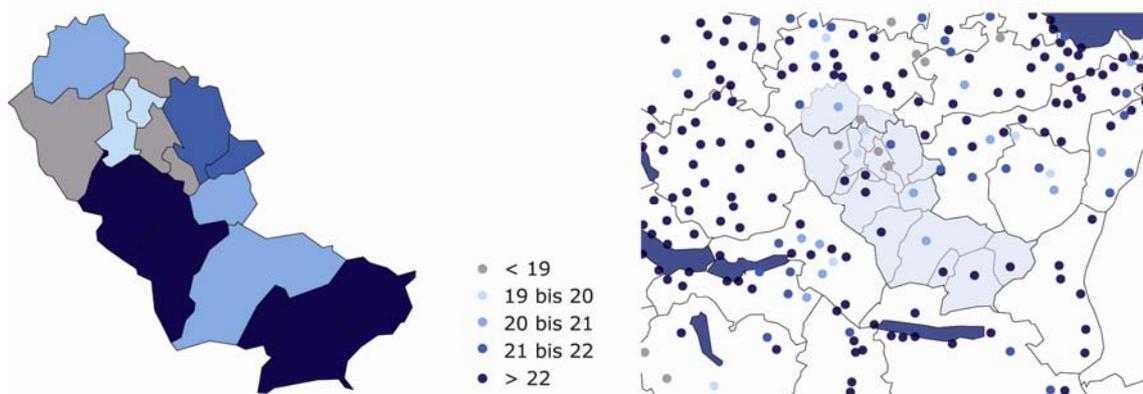
Quelle: BFS 2000, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A19: Altersverteilung 2000: Anteil 25 bis 44-Jähriger in Prozent



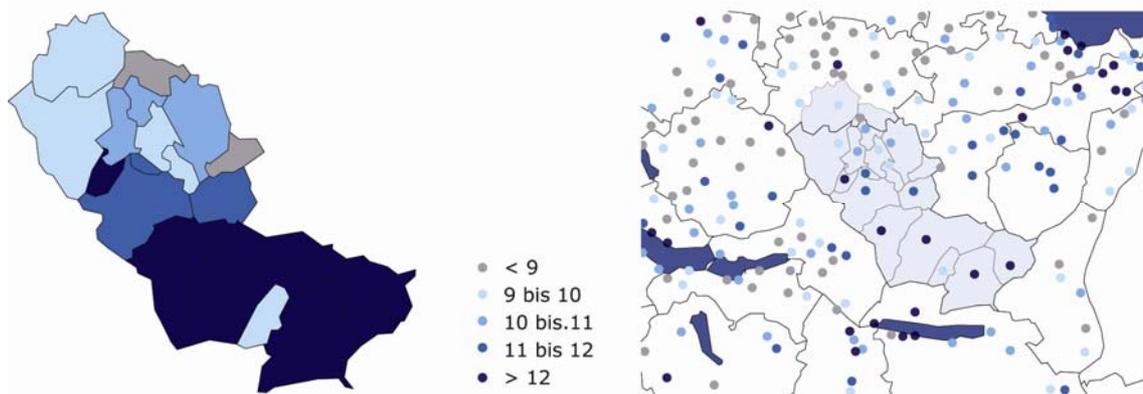
Quelle: BFS 2000, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A20: Altersverteilung 2000: Anteil 45 bis 64-Jähriger in Prozent



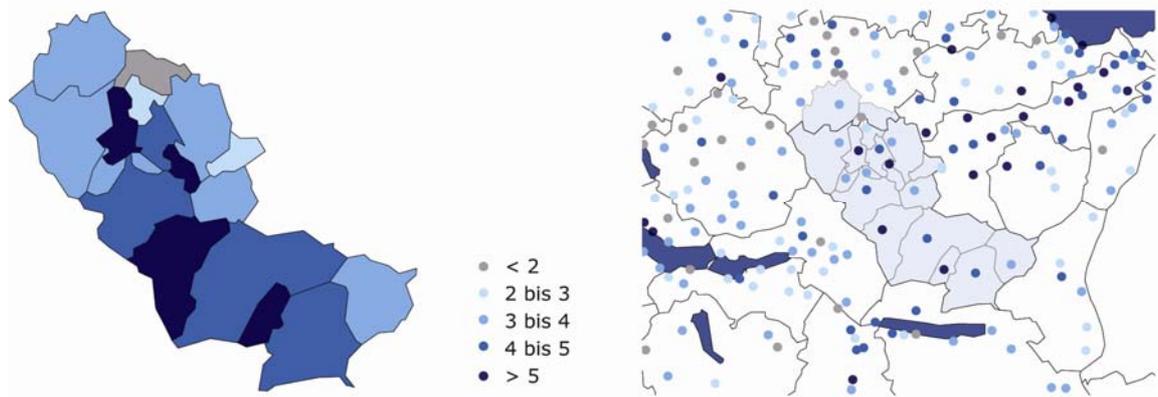
Quelle: BFS 2000, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A21: Altersverteilung 2000: Anteil 66 bis 79-Jähriger in Prozent



Quelle: BFS 2000, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A22: Altersverteilung 2000: Anteil Über-79-Jähriger in Prozent



Quelle: BFS 2000, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Tabelle A22: Nachfragersegmente im Toggenburg 2000

|                     | 1 Ländlich Traditionelle | 2 Moderne Arbeiter | 3 Improvisierte Alternative | 4 Klassischer Mittelstand | 5 Aufgeschlossene Mitte | 6 Etablierte Alternative | 7 Bürgerliche Oberschicht | 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 9 Urbane Avantgarde |
|---------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Alt St. Johann      | 26.2%                    | 14.0%              | 6.4%                        | 22.6%                     | 14.2%                   | 4.0%                     | 7.4%                      | 3.8%                              | 1.4%                |
| Brunnadern          | 22.6%                    | 17.5%              | 3.1%                        | 19.9%                     | 16.4%                   | 6.5%                     | 7.2%                      | 4.5%                              | 2.4%                |
| Bütschwil           | 20.1%                    | 15.7%              | 4.7%                        | 22.3%                     | 15.2%                   | 5.8%                     | 8.4%                      | 4.8%                              | 3.0%                |
| Ebnat-Kappel        | 20.6%                    | 16.5%              | 5.6%                        | 21.7%                     | 12.6%                   | 6.0%                     | 9.3%                      | 5.3%                              | 2.4%                |
| Ganterschwil        | 18.7%                    | 12.9%              | 4.5%                        | 25.3%                     | 14.2%                   | 3.7%                     | 12.1%                     | 6.1%                              | 2.6%                |
| Hemberg             | 28.7%                    | 12.5%              | 3.8%                        | 26.3%                     | 13.1%                   | 2.4%                     | 6.2%                      | 2.8%                              | 4.2%                |
| Kirchberg           | 18.8%                    | 16.1%              | 4.4%                        | 21.6%                     | 14.3%                   | 6.0%                     | 10.7%                     | 5.8%                              | 2.3%                |
| Krinau              | 26.2%                    | 19.4%              | 8.7%                        | 15.5%                     | 4.9%                    | 5.8%                     | 8.7%                      | 9.7%                              | 1.0%                |
| Lichtensteig        | 18.3%                    | 14.5%              | 7.0%                        | 20.8%                     | 11.7%                   | 6.1%                     | 11.7%                     | 6.7%                              | 3.2%                |
| Lütisburg           | 18.2%                    | 14.4%              | 2.2%                        | 25.4%                     | 16.2%                   | 5.8%                     | 9.4%                      | 4.9%                              | 3.4%                |
| Mogelsberg          | 24.9%                    | 13.2%              | 4.4%                        | 20.8%                     | 16.0%                   | 6.5%                     | 7.3%                      | 4.6%                              | 2.4%                |
| Mosnang             | 24.2%                    | 12.7%              | 3.4%                        | 26.0%                     | 12.6%                   | 4.8%                     | 9.7%                      | 5.6%                              | 1.1%                |
| Oberhelfenschwil    | 20.4%                    | 14.5%              | 3.2%                        | 20.1%                     | 16.1%                   | 6.6%                     | 10.0%                     | 6.1%                              | 3.2%                |
| St. Peterzell       | 22.6%                    | 16.3%              | 4.1%                        | 21.4%                     | 12.5%                   | 5.5%                     | 8.4%                      | 6.5%                              | 2.6%                |
| Stein               | 28.7%                    | 14.0%              | 2.8%                        | 18.9%                     | 14.0%                   | 5.6%                     | 8.4%                      | 4.2%                              | 3.5%                |
| Wattwil             | 17.7%                    | 16.8%              | 6.1%                        | 22.0%                     | 13.4%                   | 6.0%                     | 9.7%                      | 5.5%                              | 2.8%                |
| Wildhaus            | 25.5%                    | 12.6%              | 5.3%                        | 22.8%                     | 16.2%                   | 4.0%                     | 7.2%                      | 4.9%                              | 1.5%                |
| Nesslau-Krummenau   | 21.6%                    | 14.3%              | 5.1%                        | 21.7%                     | 14.8%                   | 4.7%                     | 9.4%                      | 5.0%                              | 3.3%                |
| Untersuchungsregion | 20.6%                    | 15.3%              | 5.0%                        | 22.1%                     | 13.9%                   | 5.6%                     | 9.5%                      | 5.4%                              | 2.6%                |
| MS-Region           | 21.1%                    | 15.2%              | 5.2%                        | 22.1%                     | 13.8%                   | 5.5%                     | 9.2%                      | 5.3%                              | 2.6%                |
| Kt St. Gallen       | 10.6%                    | 15.2%              | 10.5%                       | 16.1%                     | 18.0%                   | 8.2%                     | 7.6%                      | 7.6%                              | 6.1%                |
| Schweiz             | 9.1%                     | 13.7%              | 11.2%                       | 14.4%                     | 17.2%                   | 8.9%                     | 8.3%                      | 9.3%                              | 7.9%                |

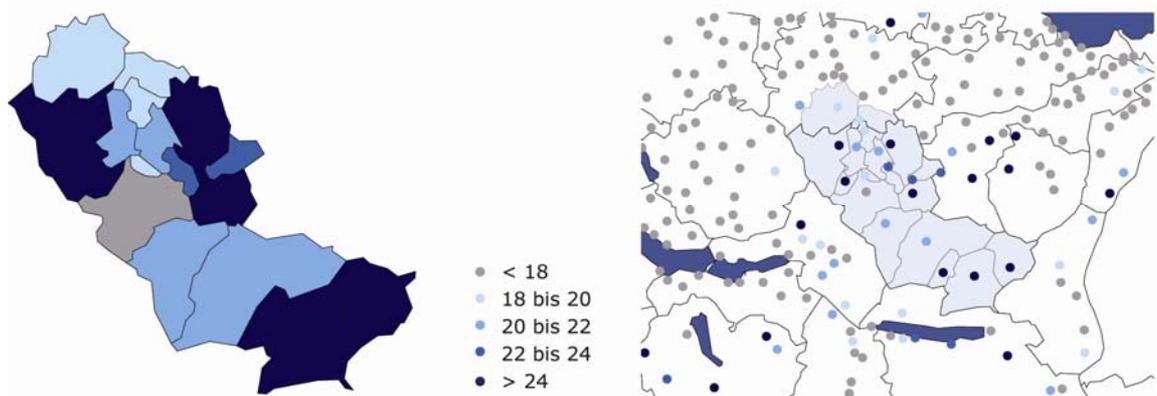
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Tabelle A23: Veränderung der Nachfragersegmente im Toggenburg 1990–2000

|                     | 1 Ländlich Traditionelle | 2 Moderne Arbeiter | 3 Improvisierte Alternative | 4 Klassischer Mittelstand | 5 Aufgeschlossene Mitte | 6 Etablierte Alternative | 7 Bürgerliche Oberschicht | 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 9 Urbane Avantgarde |
|---------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Alt St. Johann      | -9.9%                    | 3.7%               | 5.1%                        | -9.9%                     | 7.5%                    | 2.7%                     | -0.6%                     | 0.9%                              | 1.0%                |
| Brunnadern          | -10.3%                   | 3.3%               | 0.9%                        | -7.4%                     | 4.1%                    | 5.1%                     | 0.1%                      | 3.1%                              | 1.7%                |
| Bütschwil           | -7.7%                    | -4.4%              | 1.9%                        | -4.4%                     | 7.2%                    | 3.7%                     | -0.8%                     | 2.4%                              | 2.4%                |
| Ebnat-Kappel        | -9.0%                    | -0.6%              | 2.5%                        | -5.9%                     | 4.4%                    | 4.3%                     | 0.0%                      | 3.2%                              | 1.6%                |
| Ganterschwil        | -1.3%                    | 4.4%               | 2.4%                        | -6.5%                     | 4.6%                    | 1.0%                     | -7.4%                     | 2.0%                              | 1.3%                |
| Hemberg             | -15.5%                   | 5.4%               | 2.1%                        | -3.1%                     | 9.9%                    | 0.3%                     | -2.7%                     | 1.1%                              | 3.2%                |
| Kirchberg           | -7.9%                    | 2.2%               | 2.2%                        | -7.1%                     | 6.6%                    | 4.3%                     | -3.3%                     | 1.9%                              | 1.4%                |
| Krinau              | -11.1%                   | 12.9%              | 7.7%                        | -11.9%                    | -3.8%                   | 3.7%                     | -2.2%                     | 4.3%                              | 1.0%                |
| Lichtensteig        | -6.2%                    | -4.0%              | 3.7%                        | -4.7%                     | 2.2%                    | 3.7%                     | -0.6%                     | 4.0%                              | 2.3%                |
| Lütisburg           | -17.8%                   | 5.4%               | -1.2%                       | -4.2%                     | 9.4%                    | 4.1%                     | 0.4%                      | 1.8%                              | 2.5%                |
| Mogelsberg          | -14.2%                   | 1.9%               | 1.5%                        | -5.8%                     | 7.7%                    | 5.3%                     | -0.3%                     | 2.9%                              | 1.6%                |
| Mosnang             | -14.1%                   | 6.6%               | 2.7%                        | -6.6%                     | 6.7%                    | 2.5%                     | -1.6%                     | 3.9%                              | 0.5%                |
| Oberhelfenschwil    | -7.1%                    | 4.4%               | 1.5%                        | -9.4%                     | 5.0%                    | 4.4%                     | -4.1%                     | 3.1%                              | 2.7%                |
| St. Peterzell       | -3.3%                    | 6.4%               | 2.3%                        | -14.0%                    | 5.5%                    | 2.9%                     | -3.6%                     | 2.6%                              | 1.6%                |
| Stein               | -1.0%                    | 3.4%               | 2.1%                        | -10.8%                    | 4.9%                    | 0.3%                     | -1.5%                     | 1.2%                              | 2.0%                |
| Wattwil             | -5.9%                    | -0.3%              | 2.8%                        | -6.6%                     | 4.6%                    | 3.7%                     | -1.2%                     | 2.4%                              | 0.9%                |
| Wildhaus            | -9.8%                    | 1.6%               | 2.3%                        | -6.5%                     | 8.5%                    | 2.5%                     | -2.0%                     | 2.6%                              | 1.3%                |
| Nesslau-Krummenau   | -9.9%                    | 2.5%               | 1.7%                        | -6.9%                     | 5.5%                    | 2.4%                     | 0.6%                      | 2.6%                              | 1.8%                |
| Untersuchungsregion | -8.5%                    | 1.1%               | 2.3%                        | -6.6%                     | 5.6%                    | 3.5%                     | -1.4%                     | 2.5%                              | 1.5%                |
| MS-Region           | -8.3%                    | 0.8%               | 2.4%                        | -6.6%                     | 5.3%                    | 3.3%                     | -1.2%                     | 2.7%                              | 1.5%                |
| Kt St. Gallen       | -5.5%                    | -1.8%              | 3.0%                        | -8.7%                     | 5.1%                    | 4.0%                     | -3.1%                     | 3.7%                              | 3.2%                |
| Schweiz             | -5.5%                    | -2.7%              | 3.5%                        | -7.9%                     | 3.6%                    | 3.9%                     | -3.7%                     | 4.2%                              | 4.5%                |

Quelle: Fahrländer Partner &amp; sotomo 2007.

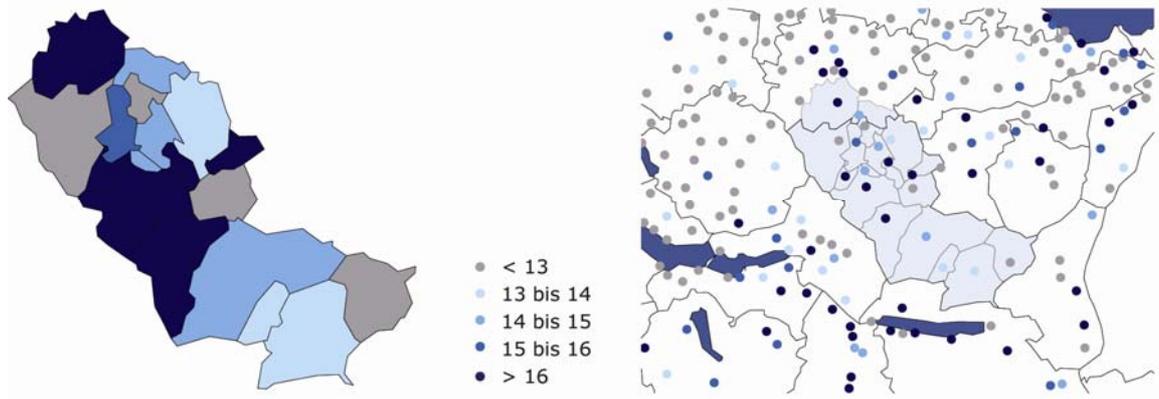
Abbildung A23: Ländlich Traditionelle (2000)\*



\*Anteil der Nachfragersegmente am Total der Haushalte in Prozent.

Quelle: Fahrländer Partner &amp; sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

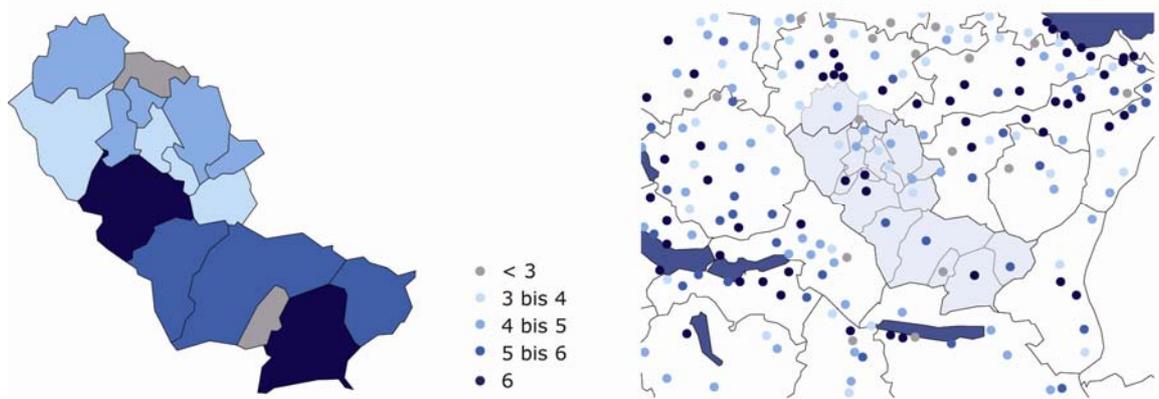
Abbildung A24: Moderne Arbeiter (2000)\*



\*Anteil der Nachfragersegmente am Total der Haushalte in Prozent.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

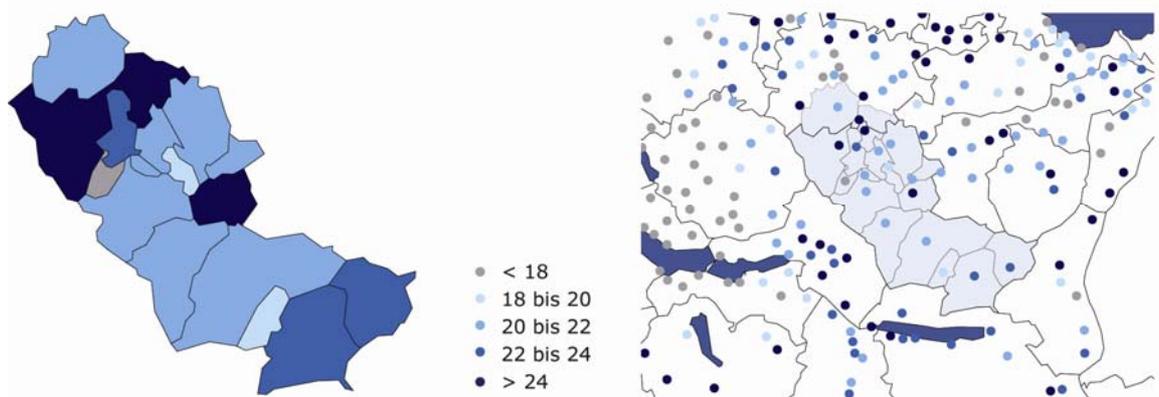
Abbildung A25: Improvisierte Alternative (2000)\*



\*Anteil der Nachfragersegmente am Total der Haushalte in Prozent.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

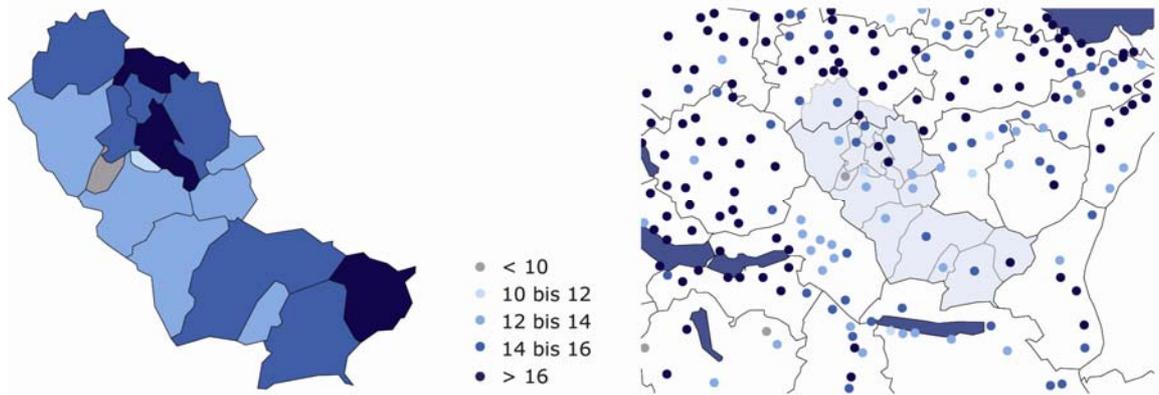
Abbildung A26: Klassischer Mittelstand (2000)\*



\*Anteil der Nachfragersegmente am Total der Haushalte in Prozent.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

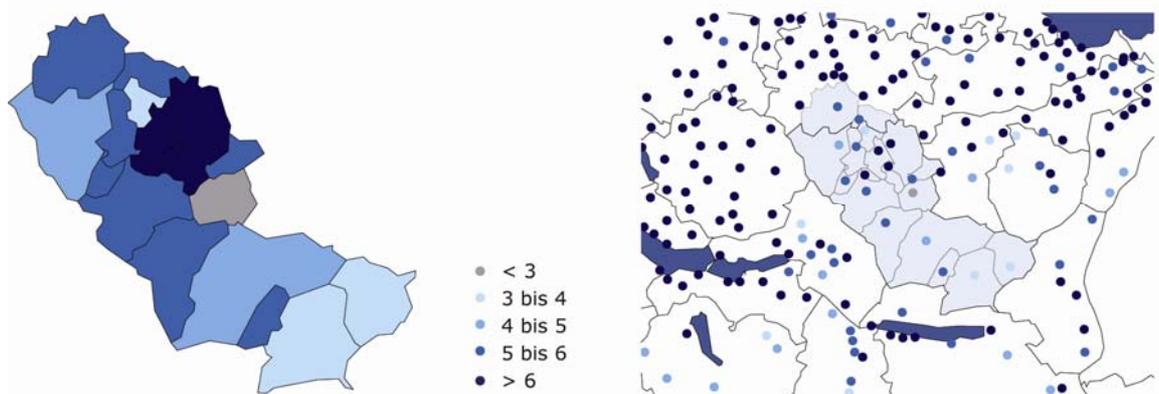
Abbildung A27: Aufgeschlossene Mitte (2000)\*



\*Anteil der Nachfragersegmente am Total der Haushalte in Prozent.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

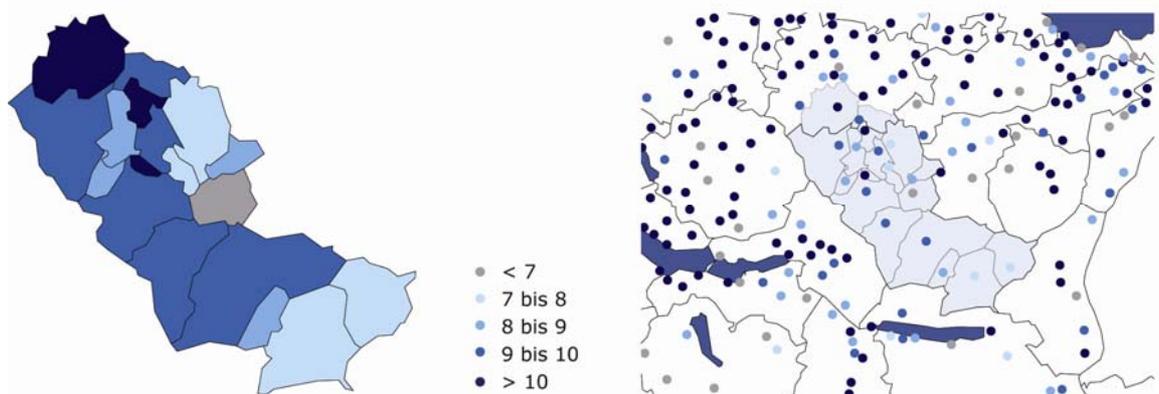
Abbildung A28: Etablierte Alternative (2000)\*



\*Anteil der Nachfragersegmente am Total der Haushalte in Prozent.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

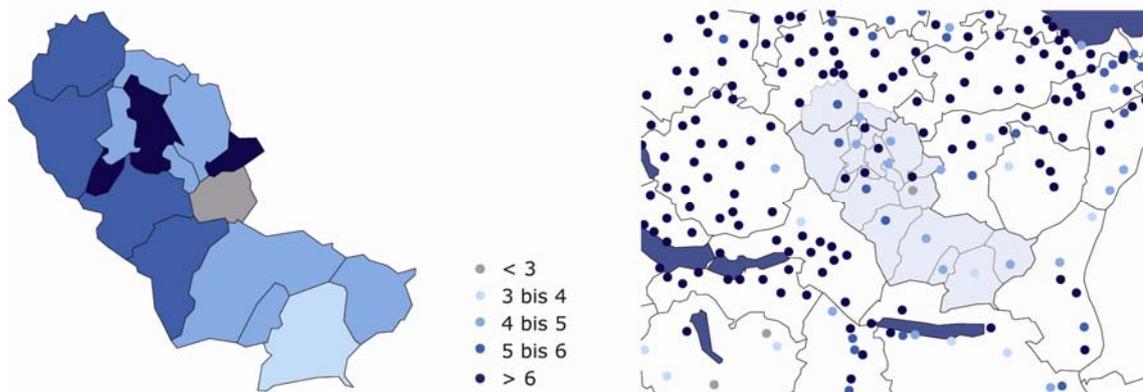
Abbildung A29: Bürgerliche Oberschicht (2000)\*



\*Anteil der Nachfragersegmente am Total der Haushalte in Prozent.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

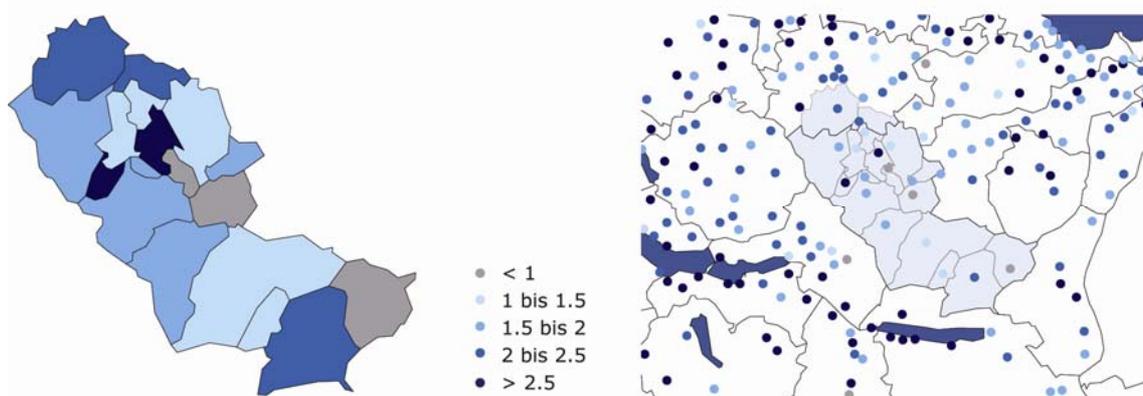
Abbildung A30: Bildungsorientierte Oberschicht (2000)\*



\*Anteil der Nachfragersegmente am Total der Haushalte in Prozent.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Abbildung A31: Urbane Avantgarde (2000)\*



\*Anteil der Nachfragersegmente am Total der Haushalte in Prozent.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007, Kartengrundlage BFS/Geostat, Swisstopo.

Tabelle A24: Lebensphasen im Toggenburg 2000

|                     | Junge Singles | Mittlere Singles | Ältere Singles | Junge Paare | Mittlere Paare | Ältere Paare | Familien | Eielerfamilien | Wohngemeinschaften |
|---------------------|---------------|------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------|----------------|--------------------|
| Alt St. Johann      | 8.0%          | 7.7%             | 16.7%          | 2.9%        | 5.0%           | 15.9%        | 36.2%    | 5.6%           | 2.1%               |
| Brunnadern          | 5.4%          | 6.9%             | 18.2%          | 3.5%        | 5.4%           | 19.5%        | 34.1%    | 5.3%           | 1.7%               |
| Bütschwil           | 2.8%          | 5.5%             | 20.7%          | 2.8%        | 5.5%           | 17.2%        | 38.6%    | 5.5%           | 1.4%               |
| Ebnat-Kappel        | 8.2%          | 9.8%             | 19.8%          | 2.6%        | 5.0%           | 17.0%        | 29.9%    | 6.8%           | 1.0%               |
| Ganterschwil        | 7.2%          | 4.6%             | 16.1%          | 4.9%        | 5.9%           | 13.2%        | 40.1%    | 6.9%           | 1.0%               |
| Hemberg             | 6.3%          | 7.0%             | 14.6%          | 2.0%        | 6.0%           | 16.6%        | 39.4%    | 7.3%           | 1.0%               |
| Kirchberg           | 3.8%          | 4.8%             | 18.3%          | 5.8%        | 7.7%           | 17.3%        | 32.7%    | 6.7%           | 2.9%               |
| Krinau              | 13.6%         | 9.9%             | 18.8%          | 5.0%        | 4.8%           | 14.3%        | 27.3%    | 4.4%           | 1.8%               |
| Lichtensteig        | 4.3%          | 5.6%             | 11.7%          | 3.0%        | 5.0%           | 20.6%        | 40.6%    | 6.5%           | 2.6%               |
| Lütisburg           | 6.0%          | 7.8%             | 15.0%          | 2.5%        | 7.6%           | 13.1%        | 40.3%    | 5.8%           | 1.8%               |
| Mogelsberg          | 7.3%          | 8.1%             | 16.7%          | 2.8%        | 5.1%           | 17.9%        | 35.0%    | 5.5%           | 1.8%               |
| Mosnang             | 5.1%          | 6.0%             | 15.8%          | 4.6%        | 4.8%           | 14.9%        | 41.7%    | 5.8%           | 1.5%               |
| Oberhelfenschwil    | 3.9%          | 5.6%             | 14.3%          | 3.1%        | 4.6%           | 14.3%        | 48.1%    | 4.2%           | 1.8%               |
| St. Peterzell       | 5.8%          | 6.1%             | 15.7%          | 3.3%        | 5.8%           | 14.4%        | 42.0%    | 5.8%           | 1.0%               |
| Stein               | 4.5%          | 7.5%             | 15.3%          | 3.5%        | 7.6%           | 15.3%        | 38.6%    | 6.4%           | 1.4%               |
| Wattwil             | 5.5%          | 7.3%             | 12.4%          | 3.8%        | 5.8%           | 14.5%        | 42.7%    | 5.7%           | 2.3%               |
| Wildhaus            | 8.1%          | 7.5%             | 8.1%           | 4.7%        | 6.6%           | 14.3%        | 43.2%    | 5.3%           | 2.1%               |
| Nesslau-Krummenau   | 5.8%          | 6.3%             | 17.1%          | 3.0%        | 5.1%           | 20.5%        | 36.0%    | 5.2%           | 1.2%               |
| Untersuchungsregion | 6.4%          | 7.2%             | 15.7%          | 3.5%        | 5.5%           | 16.5%        | 38.0%    | 5.6%           | 1.7%               |
| MS-Region           | 7.0%          | 4.6%             | 15.1%          | 4.7%        | 4.4%           | 15.5%        | 40.1%    | 4.6%           | 4.1%               |
| Kt St. Gallen       | 9.1%          | 9.0%             | 15.1%          | 4.4%        | 5.9%           | 15.5%        | 32.8%    | 5.8%           | 2.4%               |
| Schweiz             | 9.4%          | 10.2%            | 16.1%          | 4.4%        | 6.6%           | 15.6%        | 29.0%    | 5.9%           | 2.8%               |

Quelle: Fahrländer Partner &amp; sotomo 2007.

Tabelle A25: Veränderung der Lebensphasen im Toggenburg 1990–2000

|                     | Junge Singles | Mittlere Singles | Ältere Singles | Junge Paare | Mittlere Paare | Ältere Paare | Familien | Eielerfamilien | Wohngemeinschaften |
|---------------------|---------------|------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------|----------------|--------------------|
| Alt St. Johann      | 1.8%          | 2.8%             | -0.3%          | -0.4%       | 1.9%           | 0.0%         | -5.3%    | 1.4%           | -1.9%              |
| Brunnadern          | -1.5%         | 2.2%             | 7.7%           | -2.3%       | 0.7%           | 4.2%         | -6.3%    | -1.6%          | -3.0%              |
| Bütschwil           | -2.5%         | 1.6%             | 6.2%           | -2.0%       | 2.0%           | 4.7%         | -8.0%    | 0.7%           | -2.6%              |
| Ebnat-Kappel        | 1.5%          | 5.8%             | 2.8%           | -1.4%       | -0.2%          | -0.4%        | -7.1%    | 2.4%           | -3.3%              |
| Ganterschwil        | 3.4%          | 3.0%             | 0.6%           | -0.5%       | 1.5%           | -1.2%        | -6.8%    | 2.8%           | -2.8%              |
| Hemberg             | 3.5%          | 2.4%             | 0.2%           | -1.5%       | 1.4%           | -1.6%        | -4.8%    | 2.7%           | -2.2%              |
| Kirchberg           | -2.7%         | 0.4%             | 5.5%           | -0.3%       | 2.6%           | 4.8%         | -11.1%   | 1.8%           | -1.0%              |
| Krinau              | 10.4%         | 2.5%             | 2.8%           | 2.9%        | -1.6%          | -3.8%        | -14.2%   | -0.9%          | 1.8%               |
| Lichtensteig        | -7.4%         | -0.7%            | -3.5%          | -4.0%       | -0.2%          | 4.9%         | 9.5%     | 2.9%           | -1.6%              |
| Lütisburg           | -0.4%         | 3.5%             | 4.8%           | -3.4%       | 4.0%           | -1.2%        | -7.9%    | 2.2%           | -1.8%              |
| Mogelsberg          | 2.2%          | 3.0%             | 3.3%           | -1.8%       | 1.1%           | 2.8%         | -7.0%    | -0.7%          | -2.6%              |
| Mosnang             | 0.8%          | 2.2%             | 3.5%           | -0.6%       | 2.0%           | 3.1%         | -10.3%   | 1.0%           | -1.4%              |
| Oberhelfenschwil    | -1.0%         | 1.7%             | 2.6%           | -1.3%       | -1.7%          | -3.4%        | 4.2%     | 0.1%           | -1.4%              |
| St. Peterzell       | -0.5%         | 1.0%             | 3.5%           | -3.0%       | -0.3%          | 1.0%         | 0.2%     | 0.7%           | -2.8%              |
| Stein               | -1.5%         | 5.2%             | 1.8%           | 0.5%        | 5.3%           | -5.0%        | -3.5%    | 1.9%           | -4.6%              |
| Wattwil             | -3.1%         | 2.2%             | -3.4%          | -0.9%       | 1.1%           | -1.2%        | 5.4%     | 1.4%           | -1.5%              |
| Wildhaus            | 0.0%          | 1.4%             | -8.6%          | 0.8%        | 3.9%           | -0.9%        | 7.1%     | 0.4%           | -4.0%              |
| Nesslau-Krummenau   | -0.4%         | 1.4%             | 0.1%           | -0.3%       | 2.0%           | 4.6%         | -5.5%    | 1.0%           | -2.8%              |
| Untersuchungsregion | -0.5%         | 2.6%             | 1.1%           | -1.5%       | 1.0%           | 1.5%         | -3.0%    | 1.0%           | -2.3%              |
| MS-Region           | 0.5%          | -2.6%            | -1.5%          | 1.4%        | -1.0%          | -1.5%        | 3.3%     | -0.9%          | 2.5%               |
| Kt St. Gallen       | -0.7%         | 2.6%             | 1.0%           | -1.2%       | 0.6%           | 2.1%         | -3.1%    | 0.5%           | -1.8%              |
| Schweiz             | -0.3%         | 2.6%             | 1.3%           | -1.3%       | 0.6%           | 1.6%         | -3.5%    | 0.5%           | -1.4%              |

Quelle: Fahrländer Partner &amp; sotomo 2007.

Tabelle A26: Saldo der Zu- und Wegzüge 2000–2007

|                     | Junge Singles | Mittlere Singles | Ältere Singles | Junge Paare | Mittlere Paare | Ältere Paare | Familien | Einleitemfamilien |
|---------------------|---------------|------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------|-------------------|
| Alt St. Johann      | 10%           | -8%              | 13%            | -47%        | 23%            | 9%           | -6%      | 3%                |
| Ebnat-Kappel        | -130%         | -35%             | 9%             | -18%        | 16%            | 4%           | -2%      | -10%              |
| Stein               | 250%          | 100%             | -3%            | -25%        | -63%           | 8%           | 7%       | 0%                |
| Wildhaus            | -76%          | 14%              | -20%           | -77%        | 0%             | 11%          | -9%      | 0%                |
| Nesslau-Krummenau   | -73%          | 18%              | 5%             | 9%          | 37%            | 6%           | 0%       | -11%              |
| Brunnadern          | -64%          | 79%              | 51%            | -17%        | -11%           | 25%          | -1%      | 33%               |
| Hemberg             | -100%         | -38%             | -9%            | -58%        | 11%            | -2%          | -6%      | -9%               |
| Krinau              | -400%         | 60%              | 16%            | 83%         | 88%            | 22%          | -29%     | 29%               |
| Lichtensteig        | 2%            | 2%               | -10%           | -140%       | 4%             | -7%          | -5%      | 21%               |
| Oberhelfenschwil    | -150%         | -8%              | -24%           | 61%         | 37%            | -1%          | -2%      | -23%              |
| St. Peterzell       | -77%          | -6%              | -3%            | -9%         | 30%            | -4%          | -1%      | -4%               |
| Wattwil             | -23%          | 0%               | -6%            | 12%         | -8%            | 0%           | -1%      | -2%               |
| Bütschwil           | -63%          | 11%              | 4%             | 12%         | 7%             | 5%           | -7%      | -12%              |
| Kirchberg           | -54%          | -8%              | 8%             | 7%          | 4%             | -1%          | 2%       | 2%                |
| Lütisburg           | -5%           | -23%             | -5%            | -14%        | 26%            | -3%          | 0%       | -4%               |
| Mosnang             | -144%         | 33%              | 2%             | 28%         | -7%            | 2%           | 0%       | 21%               |
| Ganterschwil        | -126%         | -50%             | -18%           | 35%         | 4%             | 4%           | 8%       | -22%              |
| Mogelsberg          | -14%          | -5%              | 9%             | -17%        | 20%            | 1%           | 0%       | -15%              |
| Untersuchungsregion | -46%          | -2%              | 1%             | 2%          | 7%             | 2%           | 0%       | -2%               |
| MS-Region           | -56%          | -1%              | 0%             | -12%        | 10%            | 3%           | -2%      | -4%               |
| Kt St. Gallen       | -19%          | -2%              | 0%             | -7%         | 0%             | 1%           | 0%       | 0%                |

Anmerkung: Bei Werten unter -100% ist anzunehmen, dass es sich dabei um Haushaltsgründungen von Personen handelt, die von zu Hause ausziehen.

Quelle: Umzugsdaten Post.

Tabelle A27: Prospektiver Bauzonenbedarf 2005–2030 (Hektaren)

|                      | Wohnnutzung |        | Arbeitsnutzung |       |       |       |
|----------------------|-------------|--------|----------------|-------|-------|-------|
|                      | Stagnation  | Trend  | Stagnation     | Trend |       |       |
| Alt St. Johann       | 0.8         | 3.6    | 5.5            | -0.5  | 0.3   | 1.3   |
| Ebnat-Kappel         | -0.1        | 6.1    | 15.9           | -1.5  | 1.9   | 6.0   |
| Stein                | -0.3        | 0.5    | 0.9            | -0.1  | 0.0   | 0.1   |
| Wildhaus             | 0.5         | 3.4    | 5.1            | -0.5  | 0.1   | 0.8   |
| Nesslau-Krummenau    | -0.9        | 4.5    | 7.4            | -0.6  | 2.4   | 11.2  |
| Brunnadern           | 1.0         | 1.6    | 3.9            | -0.1  | 0.3   | 0.9   |
| Hemberg              | -0.2        | 1.9    | 2.6            | -0.2  | 0.0   | 0.2   |
| Krinau               | -0.2        | 0.3    | 1.1            | -0.1  | 0.0   | 0.0   |
| Lichtensteig         | 0.0         | 4.7    | 11.6           | -0.6  | 0.7   | 2.3   |
| Oberhelfenschwil     | 0.5         | 2.3    | 3.6            | 0.1   | 0.8   | 1.5   |
| St. Peterzell        | -0.7        | 2.0    | 2.9            | -0.3  | 0.4   | 1.1   |
| Wattwil              | 4.2         | 30.9   | 38.7           | -0.3  | 7.5   | 15.4  |
| Bütschwil            | 0.5         | 6.3    | 15.8           | -1.1  | 1.4   | 4.4   |
| Kirchberg            | 7.6         | 17.7   | 30.2           | 0.9   | 9.3   | 19.4  |
| Lütisburg            | -0.7        | 2.4    | 4.7            | -0.1  | 0.7   | 1.7   |
| Mosnang              | -0.8        | 5.6    | 7.9            | -0.6  | 0.1   | 0.8   |
| Ganterschwil         | -0.3        | 1.7    | 2.6            | -0.1  | 0.4   | 0.8   |
| Mogelsberg           | -0.7        | 4.9    | 5.8            | -0.6  | 0.2   | 1.0   |
| Untersuchungsregion  | 9           | 100    | 166            | -6    | 24    | 58    |
| MS-Region Toggenburg | 3           | 80     | 131            | -7    | 14    | 37    |
| Kt St. Gallen        | 148         | 1'225  | 1'783          | -42   | 296   | 690   |
| Schweiz              | 3'473       | 23'598 | 32'234         | -990  | 3'760 | 9'149 |

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008.

Tabelle A28: Prospektive Entwicklungen 2005–2030

|                      | Bevölkerung |       |             | Haushalte  |       |             |
|----------------------|-------------|-------|-------------|------------|-------|-------------|
|                      | Stagnation  | Trend | Prosperität | Stagnation | Trend | Prosperität |
| Alt St. Johann       | 5.0%        | 9.0%  | 20.1%       | -2.8%      | 13.8% | 21.8%       |
| Ebnat-Kappel         | -3.9%       | 0.3%  | 14.8%       | -9.7%      | 6.4%  | 18.3%       |
| Stein                | -14.4%      | -3.6% | 1.9%        | -20.8%     | 0.7%  | 3.4%        |
| Wildhaus             | 4.9%        | 8.9%  | 20.0%       | -1.5%      | 15.3% | 23.4%       |
| Nesslau-Krummenau    | -14.2%      | -3.4% | 2.1%        | -21.1%     | 0.3%  | 3.0%        |
| Brunnadern           | -2.4%       | 1.9%  | 16.6%       | -10.2%     | 5.9%  | 17.7%       |
| Hemberg              | -13.4%      | -2.5% | 3.1%        | -16.8%     | 5.7%  | 8.6%        |
| Krinau               | -12.9%      | -1.9% | 3.7%        | -21.2%     | 0.2%  | 2.9%        |
| Lichtensteig         | -3.3%       | 1.0%  | 15.6%       | -8.5%      | 7.8%  | 19.9%       |
| Oberhelfenschwil     | -12.4%      | -1.3% | 4.3%        | -18.2%     | 4.0%  | 6.8%        |
| St. Peterzell        | -12.2%      | -1.1% | 4.6%        | -18.5%     | 3.6%  | 6.4%        |
| Wattwil              | -3.8%       | 9.4%  | 17.1%       | -10.3%     | 15.1% | 19.7%       |
| Bütschwil            | -2.9%       | 1.4%  | 16.1%       | -11.2%     | 4.6%  | 16.4%       |
| Kirchberg            | -0.5%       | 3.9%  | 18.9%       | -7.2%      | 9.4%  | 21.7%       |
| Lütisburg            | -12.6%      | -1.5% | 4.1%        | -18.7%     | 3.3%  | 6.1%        |
| Mosnang              | -11.3%      | -0.1% | 5.6%        | -16.7%     | 5.8%  | 8.7%        |
| Ganterschwil         | -12.5%      | -1.4% | 4.2%        | -17.1%     | 5.3%  | 8.2%        |
| Mogelsberg           | -10.5%      | 0.8%  | 6.5%        | -16.1%     | 6.6%  | 9.5%        |
| Untersuchungsregion  | -5.5%       | 2.7%  | 12.9%       | -11.8%     | 8.1%  | 15.5%       |
| MS-Region Toggenburg | -6.3%       | 2.6%  | 11.8%       | -12.5%     | 8.0%  | 14.6%       |
| Kt St. Gallen        | -2.9%       | 4.9%  | 14.3%       | -7.6%      | 13.3% | 21.1%       |
| Schweiz              | -2.0%       | 9.1%  | 20.1%       | -7.1%      | 15.8% | 23.7%       |

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008.

Tabelle A29: Prospektive Beschäftigungsentwicklung 2005–2030

|                      | Szenario «Stagnation» | Szenario «Trend» | Szenario «Prosperität» |
|----------------------|-----------------------|------------------|------------------------|
|                      | Alt St. Johann        | -10.1%           | 1.9%                   |
| Ebnat-Kappel         | -5.6%                 | 7.0%             | 21.1%                  |
| Stein                | -11.0%                | 0.9%             | 14.3%                  |
| Wildhaus             | -10.9%                | 1.0%             | 14.4%                  |
| Nesslau-Krummenau    | -2.6%                 | 6.2%             | 18.8%                  |
| Brunnadern           | -6.8%                 | 5.6%             | 19.6%                  |
| Hemberg              | -9.8%                 | 2.2%             | 15.7%                  |
| Krinau               | -12.5%                | -0.8%            | 12.3%                  |
| Lichtensteig         | -5.6%                 | 6.9%             | 21.1%                  |
| Oberhelfenschwil     | -1.3%                 | 11.9%            | 26.6%                  |
| St. Peterzell        | -5.0%                 | 7.7%             | 21.9%                  |
| Wattwil              | -2.8%                 | 10.1%            | 24.5%                  |
| Bütschwil            | -5.4%                 | 7.1%             | 21.2%                  |
| Kirchberg            | 0.2%                  | 13.5%            | 28.5%                  |
| Lütisburg            | -4.5%                 | 8.3%             | 22.6%                  |
| Mosnang              | -7.4%                 | 4.8%             | 18.7%                  |
| Ganterschwil         | -4.0%                 | 8.7%             | 23.1%                  |
| Mogelsberg           | -6.3%                 | 6.0%             | 19.8%                  |
| Untersuchungsregion  | -3.8%                 | 9.0%             | 23.4%                  |
| MS-Region Toggenburg | -5.1%                 | 7.5%             | 21.6%                  |
| Kt St. Gallen        | -3.1%                 | 9.8%             | 24.3%                  |
| Schweiz              | -3.6%                 | 9.2%             | 23.6%                  |

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2008.

---

# Tabellenverzeichnis

---

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| Tabelle 1:  | Wohnungsbestand 2008 nach Nutzung: Anzahl                             | 3  |
| Tabelle 2:  | Wohnungsbestand 2000 nach Nutzung: Anteile                            | 3  |
| Tabelle 3:  | Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (Stand Juli 2008)                     | 3  |
| Tabelle 4:  | Wohnungsbestand nach Bauperiode (Stand Juli 2008)                     | 4  |
| Tabelle 5:  | Wohnungstyp und Bauperiode Toggenburg                                 | 4  |
| Tabelle 6:  | Wohnungstyp und Bauperiode Schweiz                                    | 4  |
| Tabelle 7:  | Wohnungsbestand nach Renovationsperiode (Stand Juli 2008)             | 4  |
| Tabelle 8:  | Wohnungstyp und Zustand Toggenburg                                    | 5  |
| Tabelle 9:  | Wohnungstyp und Zustand Schweiz                                       | 5  |
| Tabelle 10: | Anteil nicht renovierter Häuser mit Baujahr vor 1919                  | 5  |
| Tabelle 11: | Immobilienpreise (in CHF)   | 6  |
| Tabelle 12: | Miete pro Quadratmeter und Monat                                      | 6  |
| Tabelle 13: | Leerstandsquoten  | 6  |
| Tabelle 14: | Neu erstellte Wohnungen   | 6  |
| Tabelle 15: | Wohnungstyp nach Anteilen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen       | 7  |
| Tabelle 16: | Gebäude innerhalb und ausserhalb der Bauzonen nach Wohnungstyp        | 7  |
| Tabelle 17: | Vergleich von Gebäuden inner- und ausserhalb der Bauzone nach Baujahr | 7  |
| Tabelle 18: | Gebäude inner- und ausserhalb der Bauzone nach Zustand                | 8  |
| Tabelle 19: | Gebäude inner- und ausserhalb der Bauzone nach Miete                  | 8  |
| Tabelle 20: | Gebäude inner- und ausserhalb der Bauzone nach Fläche                 | 8  |
| Tabelle 21: | Bauzonenreserven in Hektaren  | 10 |
| Tabelle 22: | Pendler (Vollzeitäquivalente) in Prozent                              | 20 |
| Tabelle 23: | Beschäftigungsentwicklung (Vollzeitäquivalente)                       | 20 |
| Tabelle 24: | ÖV-Güteklassen  | 21 |
| Tabelle 25: | Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr                            | 21 |
| Tabelle 26: | Bevölkerungsentwicklung nach Einwohnerzahlen                          | 23 |
| Tabelle 27: | Bevölkerungsentwicklung nach Altersverteilung 1990–2000               | 23 |
| Tabelle 28: | Altersverteilung 2000   | 23 |
| Tabelle 29: | Charakterisierung und Ausprägung der drei Dimensionen                 | 24 |
| Tabelle 30: | Nachfragersegmente im Toggenburg 2000                                 | 25 |
| Tabelle 31: | Veränderung der Nachfragersegmente im Toggenburg 1990–2000            | 26 |
| Tabelle 32: | Lebensphasen im Toggenburg 2000                                       | 26 |
| Tabelle 33: | Veränderung der Lebensphasen im Toggenburg 1990–2000                  | 26 |
| Tabelle 34: | Saldo der Zu- und Wegzüge 2000–2007                                   | 27 |
| Tabelle 35: | Personen pro Haushalt nach Wohnungstyp                                | 27 |
| Tabelle 36: | Fläche pro Bewohner   | 27 |
| Tabelle 37: | Wohnungstyp nach Nachfragersegmenten Toggenburg                       | 28 |
| Tabelle 38: | Wohnungstyp nach Nachfragersegmenten Schweiz                          | 28 |

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| Tabelle 39: | Nachfragersegmente nach Wohnungstyp Toggenburg  | 29 |
| Tabelle 40: | Nachfragersegmente nach Wohnungstyp Schweiz   | 29 |
| Tabelle 41: | Wohnungstyp nach Lebensphasen Toggenburg  | 30 |
| Tabelle 42: | Wohnungstyp nach Lebensphasen Schweiz   | 30 |
| Tabelle 43: | Wohnungstyp nach Lebensphasen Toggenburg  | 30 |
| Tabelle 44: | Wohnungstyp nach Lebensphasen Schweiz   | 31 |
| Tabelle 45: | Gebäude inner- und ausserhalb der Bauzone nach Zimmern pro Person                       | 31 |
| Tabelle 46: | Gebäude inner- und ausserhalb der Bauzone nach Personen pro Haushalt                    | 31 |
| Tabelle 47: | Nachfragersegmente inner- und ausserhalb der Bauzone                                    | 32 |
| Tabelle 48: | Unterschiede der Nachfragersegmente nach Wohnungstyp inner- und ausserhalb der Bauzonen | 32 |
| Tabelle 49: | Unterschiede der Nachfragersegmente nach Zustand inner- und ausserhalb der Bauzonen     | 33 |
| Tabelle 50: | Lebensphasen inner- und ausserhalb der Bauzone  | 33 |
| Tabelle 51: | Unterschiede der Lebensphasen nach Wohnungstyp inner- und ausserhalb der Bauzonen       | 34 |
| Tabelle 52: | Unterschiede der Lebensphasen nach Zustand inner- und ausserhalb der Bauzonen           | 34 |
| Tabelle 53: | Prospektive Beschäftigungsentwicklung 2005–2030   | 49 |
| Tabelle 54: | Prospektive Beschäftigungsentwicklung 2005–2030   | 50 |
| Tabelle 55: | Prospektive Entwicklungen 2005–2030   | 50 |
| Tabelle 56: | Prospektive Entwicklungen 2005–2020 Mietwohnungen und Wohneigentum                      | 51 |
| Tabelle 57: | Wohnqualitäten der Wohnregionen   | 54 |
| Tabelle 58: | Wohnungsbestand und Bauperiode Toggenburg   | 56 |
| Tabelle 59: | Wohnungsbestand und Bauperiode Wohnregion 3   | 57 |
| Tabelle 60: | Wohnungsbestand und Bauperiode Wohnregion 1   | 57 |
| Tabelle 61: | Beschäftigungsentwicklung nach Wohnregionen (Vollzeitäquivalente)                       | 59 |
| Tabelle 62: | Pendler (Vollzeitäquivalente) nach Wohnzonen in Prozent                                 | 63 |
| Tabelle 63: | Prospektive Entwicklungen 2005–2030   | 64 |

#### **Tabellenverzeichnis Anhang**

|              |  |      |
|--------------|--|------|
| Tabelle A1:  | Wohnungsbestand 2008 nach Nutzung  | A.1  |
| Tabelle A2:  | Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (Stand Juli 2008)                            | A.1  |
| Tabelle A3:  | Wohnungsbestand nach Bauperiode (Stand Juli 2008)                            | A.2  |
| Tabelle A4:  | Wohnungsbestand nach Renovationsperiode (Stand Juli 2008)                    | A.2  |
| Tabelle A5:  | Leerstandsquoten   | A.4  |
| Tabelle A6:  | Struktur des Leerstandes 2008 nach Zimmerzahl                                | A.5  |
| Tabelle A7:  | Neu erstellte Wohnungen  | A.5  |
| Tabelle A8:  | Neu erstellte Wohnungen 2005–2007 nach Zimmerzahl                            | A.6  |
| Tabelle A9:  | Bauzonenreserven in Hektaren   | A.6  |
| Tabelle A10: | Gebäude innerhalb und ausserhalb der Bauzonen nach Gemeinden                 | A.7  |
| Tabelle A11: | Gebäude innerhalb und ausserhalb der Bauzonen nach Gemeinden und Wohnungstyp | A.8  |
| Tabelle A12: | Pendler (Vollzeitäquivalente) in Zahlen                                      | A.10 |
| Tabelle A13: | Pendler (Vollzeitäquivalente) in Prozent                                     | A.11 |
| Tabelle A14: | Beschäftigungsentwicklung (Vollzeitäquivalente)                              | A.11 |
| Tabelle A15: | Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr                                   | A.12 |
| Tabelle A16: | Schulen und Weiterbildung  | A.12 |

|              |  |      |
|--------------|--|------|
| Tabelle A17: | Gesundheit   | A.13 |
| Tabelle A18: | Freizeit – und Kulturangebot                                       | A.13 |
| Tabelle A19: | Bevölkerungsentwicklung 1980–2007 nach Einwohnerzahlen             | A.14 |
| Tabelle A20: | Bevölkerungsentwicklung nach Altersverteilung 1990–2000 in Prozent | A.15 |
| Tabelle A21: | Altersverteilung 2000  | A.19 |
| Tabelle A22: | Nachfragersegmente im Toggenburg 2000                              | A.22 |
| Tabelle A23: | Veränderung der Nachfragersegmente im Toggenburg 1990–2000         | A.23 |
| Tabelle A24: | Lebensphasen im Toggenburg 2000                                    | A.27 |
| Tabelle A25: | Veränderung der Lebensphasen im Toggenburg 1990–2000               | A.27 |
| Tabelle A26: | Saldo der Zu- und Wegzüge 2000–2007                                | A.28 |
| Tabelle A27: | Prospektiver Bauzonenbedarf 2005–2030 (Hektaren)                   | A.28 |
| Tabelle A28: | Prospektive Entwicklungen 2005–2030                                | A.29 |
| Tabelle A29: | Prospektive Beschäftigungsentwicklung 2005–2030                    | A.29 |

---

# Abbildungsverzeichnis

---

|               |  |    |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1:  | Untersuchungsgebiet: toggenburg.ch   | 2  |
| Abbildung 2:  | Siedlungsform im Toggenburg  | 9  |
| Abbildung 3:  | Bauperioden in Kirchberg, Lütisburg, Ganterschwil                            | 10 |
| Abbildung 4:  | Bauperioden in Mosnang, Lichtensteig, Krinau, Bütschwil                      | 11 |
| Abbildung 5:  | Bauperioden in Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St.Peterzell, Brunnadern        | 11 |
| Abbildung 6:  | Bauperioden in Wattwil, Ebnet-Kappel, Hemberg                                | 12 |
| Abbildung 7:  | Bauperioden in Hemberg, Nesslau-Krummenau                                    | 13 |
| Abbildung 8:  | Bauperioden in Nesslau-Krummenau, Stein, Alt St. Johann                      | 13 |
| Abbildung 9:  | Bauperioden in Wildhaus, Alt St. Johann                                      | 14 |
| Abbildung 10: | Wohnungstyp in Kirchberg, Lütisburg, Ganterschwil                            | 15 |
| Abbildung 11: | Wohnungstyp in Mosnang, Lichtensteig, Krinau, Bütschwil                      | 16 |
| Abbildung 12: | Wohnungstyp in Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St.Peterzell, Brunnadern        | 16 |
| Abbildung 13: | Wohnungstyp in Wattwil, Ebnet-Kappel, Hemberg                                | 17 |
| Abbildung 14: | Wohnungstyp in Hemberg, Nesslau-Krummenau                                    | 17 |
| Abbildung 15: | Wohnungstyp in Nesslau-Krummenau, Stein, Alt St. Johann                      | 18 |
| Abbildung 16: | Wohnungstyp in Wildhaus, Alt St. Johann                                      | 19 |
| Abbildung 17: | Erreichbarkeit Mittelzentren: Motorisierter Individualverkehr                | 20 |
| Abbildung 18: | Zielgruppen des Toggenburg   | 22 |
| Abbildung 19: | Die drei Dimensionen der Nachfragersegmente                                  | 24 |
| Abbildung 20: | Neun Nachfragersegmente im Soziokulturellen Raster                           | 25 |
| Abbildung 21: | Nachfragersegmente in Kirchberg, Lütisburg, Ganterschwil                     | 35 |
| Abbildung 22: | Nachfragersegmente in Mosnang, Lichtensteig, Krinau, Bütschwil               | 35 |
| Abbildung 23: | Nachfragersegmente in Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St.Peterzell, Brunnadern | 36 |
| Abbildung 24: | Nachfragersegmente in Wattwil, Ebnet-Kappel, Hemberg                         | 37 |
| Abbildung 25: | Nachfragersegmente in Hemberg, Nesslau-Krummenau                             | 37 |
| Abbildung 26: | Nachfragersegmente in Nesslau-Krummenau, Stein, Alt St. Johann               | 38 |
| Abbildung 27: | Nachfragersegmente in Wildhaus, Alt St. Johann                               | 39 |
| Abbildung 28: | Lebensphasen in Kirchberg, Lütisburg, Ganterschwil                           | 40 |
| Abbildung 29: | Lebensphasen in Mosnang, Lichtensteig, Krinau, Bütschwil                     | 41 |
| Abbildung 30: | Lebensphasen in Mogelsberg, Oberhelfenschwil, St.Peterzell, Brunnadern       | 42 |
| Abbildung 31: | Lebensphasen in Wattwil, Ebnet-Kappel, Hemberg                               | 43 |
| Abbildung 32: | Lebensphasen in Hemberg, Nesslau-Krummenau                                   | 44 |
| Abbildung 33: | Lebensphasen in Nesslau-Krummenau, Stein, Alt St. Johann                     | 45 |
| Abbildung 34: | Lebensphasen in Wildhaus, Alt St. Johann                                     | 46 |
| Abbildung 35: | Überblick Modellbildung  | 47 |
| Abbildung 36: | Bevölkerungsperspektiven I   | 47 |
| Abbildung 37: | Haushaltsgrösse  | 47 |
| Abbildung 38: | Bevölkerungsperspektiven II  | 48 |

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Abbildung 39: | Bevölkerungsperspektiven III                                      | 48 |
| Abbildung 40: | Fahrzeitenkoordinaten (1. und 2. Hauptkoordinate)                 | 48 |
| Abbildung 41: | Bevölkerungsentwicklung 2005–2030 nach Gemeinde, Szenario «Trend» | 49 |
| Abbildung 42: | Bevölkerung: Szenario Trend                                       | 50 |
| Abbildung 43: | Haushalte: Szenario Trend   | 51 |
| Abbildung 44: | Mietwohnungen: Szenario Trend                                     | 51 |
| Abbildung 45: | Wohneigentum: Szenario Trend                                      | 52 |
| Abbildung 46: | Nachfragersegmente im Toggenburg                                  | 52 |
| Abbildung 47: | Wohnregionen des Toggenburg                                       | 55 |
| Abbildung 48: | Wohnungstyp in den Wohnregionen (2000)                            | 55 |
| Abbildung 49: | Wohnungsbestand nach Bauperiode in den Wohnregionen               | 56 |
| Abbildung 50: | Wohnungsbestand nach Renovationsperiode und Wohnregion            | 58 |
| Abbildung 51: | Wohnungsbestand nach Zimmerzahl in den Wohnregionen               | 58 |
| Abbildung 52: | Immobilienpreise nach Wohnzonen in CHF                            | 59 |
| Abbildung 53: | Beschäftigungsentwicklung (Vollzeitäquivalente)                   | 60 |
| Abbildung 54: | Bevölkerungsentwicklung in den Wohnregionen                       | 60 |
| Abbildung 55: | Altersverteilung in den Wohnregionen                              | 61 |
| Abbildung 56: | Veränderung der Altersverteilung in den Wohnregionen              | 61 |
| Abbildung 57: | Nachfragersegmente nach Wohnregionen                              | 62 |
| Abbildung 58: | Lebensphasen nach Wohnregionen                                    | 62 |
| Abbildung 59: | Prospektive Beschäftigungsentwicklung                             | 63 |
| Abbildung 60: | Konkurrenzregionen  | 65 |
| Abbildung 61: | Bevölkerungsentwicklung (Index Basis: 1994 = 100)                 | 66 |
| Abbildung 62: | Beschäftigungsentwicklung (Index Basis: 1995 = 100)               | 67 |
| Abbildung 63: | Steuerbelastung Verheiratete                                      | 67 |
| Abbildung 64: | Steuerbelastung Ledige  | 68 |
| Abbildung 65: | Preisniveau Wohneigentum  | 68 |
| Abbildung 66: | Aktuelle und potenzielle Zielgruppen im Toggenburg                | 71 |

#### **Abbildungsverzeichnis Anhang**

|                |  |      |
|----------------|--|------|
| Abbildung A1:  | Monatsmiete durchschnittliche Mietwohnung                              | A.3  |
| Abbildung A2:  | Transaktionspreis durchschnittliches Einfamilienhaus                   | A.3  |
| Abbildung A3:  | Transaktionspreis durchschnittliche Eigentumswohnung                   | A.4  |
| Abbildung A4:  | Bevölkerungsentwicklung 1996–2000 in Prozent                           | A.14 |
| Abbildung A5:  | Bevölkerungsentwicklung 2001–2005 in Prozent                           | A.14 |
| Abbildung A6:  | Bevölkerungsentwicklung 2006–2007 in Prozent                           | A.15 |
| Abbildung A7:  | Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 0 bis 6-Jährige in Prozent   | A.16 |
| Abbildung A8:  | Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 7 bis 15-Jährige in Prozent  | A.16 |
| Abbildung A9:  | Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 16 bis 19-Jährige in Prozent | A.16 |
| Abbildung A10: | Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 20 bis 24-Jährige in Prozent | A.17 |
| Abbildung A11: | Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 25 bis 44-Jährige in Prozent | A.17 |
| Abbildung A12: | Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 45 bis 64-Jährige in Prozent | A.17 |
| Abbildung A13: | Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil 65 bis 79-Jährige in Prozent | A.18 |
| Abbildung A14: | Bevölkerungsentwicklung 1990–2000: Anteil über 79-Jährige in Prozent   | A.18 |
| Abbildung A15: | Altersverteilung 2000: Anteil 0 bis 6-Jähriger in Prozent              | A.19 |
| Abbildung A16: | Altersverteilung 2000: Anteil 7 bis 15-Jähriger in Prozent             | A.20 |

|                |   |      |
|----------------|---|------|
| Abbildung A17: | Altersverteilung 2000: Anteil 16 bis 19-Jähriger in Prozent | A.20 |
| Abbildung A18: | Altersverteilung 2000: Anteil 20 bis 24-Jähriger in Prozent | A.20 |
| Abbildung A19: | Altersverteilung 2000: Anteil 25 bis 44-Jähriger in Prozent | A.21 |
| Abbildung A20: | Altersverteilung 2000: Anteil 45 bis 64-Jähriger in Prozent | A.21 |
| Abbildung A21: | Altersverteilung 2000: Anteil 66 bis 79-Jähriger in Prozent | A.21 |
| Abbildung A22: | Altersverteilung 2000: Anteil Über-79-Jähriger in Prozent   | A.22 |
| Abbildung A23: | Ländlich Traditionelle (2000)                               | A.23 |
| Abbildung A24: | Moderne Arbeiter (2000)                                     | A.24 |
| Abbildung A25: | Improvisierte Alternative (2000)                            | A.24 |
| Abbildung A26: | Klassischer Mittelstand (2000)                              | A.24 |
| Abbildung A27: | Aufgeschlossene Mitte (2000)                                | A.25 |
| Abbildung A28: | Etablierte Alternative (2000)                               | A.25 |
| Abbildung A29: | Bürgerliche Oberschicht (2000)                              | A.25 |
| Abbildung A30: | Bildungsorientierte Oberschicht (2000)                      | A.26 |
| Abbildung A31: | Urbane Avantgarde (2000)                                    | A.26 |