Toggenburg 2026 – leer stehende Einfamilienhäuser?

Patrick Rösch

Abschlussarbeit
MAS ETH in Raumplanung **20.8.2007**

MAS ZLG
Master of Advanced Studies in Raumplanung
Zertifikat in Raumentwicklung

ETH
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Dank

Folgende Personen haben mir bei der Ausarbeitung dieser Diplomarbeit in verschiedener Weise wertvolle Hilfe geleistet. Ihnen allen danke ich ganz herzlich:

Ralph Beinder	für das Durchlesen der Diplomarbeit und die redaktionellen Verbesserungsvorschläge.
Lutz Benson	für das Zusammenstellen des statistischen Datenmaterials über den Wohngebäudebestand in den Gemeinden des Toggenburgs.
Balz Bodenmann	für seine gewissenhafte und stets hilfsbereite Art als Betreuer (Koreferent) dieser Diplomarbeit.
Prof. Kurt Gilgen	für das zur Verfügungstellen des im Rahmen des laufenden Forschungsprojekts RABEST entwickelten Datenmaterials über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Toggenburg.
Dr. Marco Keiner	für seine gewissenhafte und stets hilfsbereite Art als Betreuer (Referent) dieser Diplomarbeit.
Alma Sartoris	für die hilfreichen Erläuterungen im Zusammenhang mit dem Bevölkerungsprognosemodell (RABEST) und das Zusammenstellen des umfangreichen Datenmaterials.

St.Gallen, im August 2007 Patrick Rösch

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage: Das Toggenburg heute und in Zukunft....3

1.1 Der ländliche Raum und seine Zukunft - 3 Prognosen....3

1.1.1 Rückgang der Bevölkerungszahl....3

1.1.2 Überalterung der Gesellschaft....4

1.1.3 Einfamilienhausleerbestand im ländlichen Raum....4

1.2 Ziel der Arbeit und Vorgehensweise....5

1.3 Das Untersuchungsgebiet....7

2 Der demographische Wandel im Toggenburg....10

2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung....10

2.1.1 Entwicklung der Bevölkerungszahl zwischen 1981 und 2005....10

2.1.2 Altersaufbau der ständigen Wohnbevölkerung im Jahr 2005....13

2.2 Prognosemodell Bevölkerungsstruktur (Daten/Modell)....15

2.3 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur bis 2026....17

2.3.1 Entwicklung der Bevölkerungszahl zwischen 2005 und 2026....17

2.3.2 Entwicklung des Altersaufbaus der ständigen Wohnbevölkerung bis ins Jahr 2026....20

2.4 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur nach 2026....21

2.5 Zusammenhänge zwischen der Bevölkerungsstruktur und der Wohnungsnachfrage....23

3 Einfamilienhäuser im Toggenburg....25

3.1 Definitionen zur Gebäude- und Wohnungserhebung des BFS....25

3.2 Ständig bewohnte Einfamilienhäuser zwischen 1970 und 2000....26

3.3 Effektiver Einfamilienhausbestand im Jahr 2000 (Stand: 31.12.)....27

3.4 Entwicklung der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern bis 2026....30

3.4.1 Daten/Modell....30

3.4.2 Entwicklung der Nachfrage im Projektgebiet insgesamt....32

3.4.3 Überprüfung des Prognosemodells....33

3.4.4 Entwicklung der Nachfrage in den einzelnen Gemeinden 34

3.4.5 Ständig bewohnte Einfamilienhäuser - Angebotsüberhang im Jahr 2026 37

3.5 Entwicklung der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern nach 2026 39

3.6 Zeitweise bewohnte Einfamilienhäuser 40

4 Schlussfolgerungen 41

5 Literatur 45

Anhang A1

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Einwohnerzahl, Fläche und Bevölkerungsdichte der Gemeinden im Untersuchungsgebiet (Stand: 31.12.2005) 9

Tabelle 2 Effektive Abnahme bzw. Zunahme der Bevölkerungszahl zwischen 2005 und 2026 20

Tabelle 3 Prognostizierte Entwicklung der Durchschnittsalter in den Kantonen Glarus und Uri (Szenario AR-00-2005 gemäss BFS) verglichen mit der prognostizierten Entwicklung des Durchschnittsalters im Toggenburg (optimistische und pessimistische Variante gemäss IRAP) 23

Tabelle 4 Effektiver Einfamilienhausbestand in den Gemeinden (Stand: 31.12.2000) 29

Tabelle 5 Vergleich zwischen der Zunahme an ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Untersuchungsgebiet zwischen 2000 und 2005 (approximativ) und den Werten der Modellrechnungen 34

Tabelle 6 Angebotsüberhang bei den ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Jahr 2026 38

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Werbetafeln für Bauland in verschiedenen ländlichen Gemeinden 4

Abb. 2 Gemeinden der MS-Region Toggenburg und ihre Raumtypologie gemäss ARE (Stand: 31.12.2005) 7

Abb. 3 Entwicklung der Bevölkerungszahl des Untersuchungsgebiets zwischen 1981 und 2005 10

Abb. 4 Entwicklung der Bevölkerungszahl der einzelnen Gemeinden zwischen 1981 und 2005 (indexierte Darstellung) 11

Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung 1981-1995 12

Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung 1996-2005 12

Abb. 7 Durchschnittsalter (2005) 13

Abb. 8 Anteil der 0-19-Jährigen in % (2005) 13

Abb. 9 Anteil der 20-64-Jährigen in % (2005) 15

Abb. 10 Anteil der über 64-Jährigen in % (2005) 15

Abb. 11 Entwicklung der Bevölkerungszahl des Untersuchungsgebiets von 2005 bis 2026 (indexierte Darstellung) 18

Abb. 12 Bevölkerungsentwicklung 2005-2026 (optimistische Variante) 19

Abb. 13 Bevölkerungsentwicklung 2005-2026 (pessimistische Variante) 19

Abb. 14 Mittlere jährliche Zunahme des Durchschnittsalters zwischen 2005 und 2026 (pessimistische Variante, CR-00-2005) 21

Abb. 15 Prozentualer Anteil der über 64-Jährigen im Jahr 2026 (pessimistische Variante, CR-00-2005) 21

Abb. 16 Entwicklung der ständig bewohnten Einfamilienhäuser in den einzelnen Gemeinden zwischen 1970 und 2000 (indexierte Darstellung) 26

Abb. 17 Anteil der ständig bewohnten Einfamilienhäuser am gesamten Einfamilienhausbestand einer Gemeinde, in % (2000) 27

Abb. 18 Anteil der zeitweise bewohnten Einfamilienhäuser am gesamten Einfamilienhausbestand einer Gemeinde, in % (2000) 27

Abb. 19 Anteil der nicht bewohnten Einfamilienhäuser am gesamten Einfamilienhausbestand einer Gemeinde, in % (2000) 28

Abb. 20 Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand einer Gemeinde, in % (2000) 28

Abb. 21 Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Untersuchungsgebiet bis 2026 32

Abb. 22 Gemeinden mit tendenziell abnehmender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026 (Bsp. Wattwil).....35

Abb. 23 Gemeinden mit tendenziell leicht steigender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026 (Bsp. Mosnang).....36

Abb. 24 Gemeinden mit tendenziell mässig steigender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026 (Bsp. Alt St.Johann).....36

Abb. 25 Gemeinden mit tendenziell abnehmender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026..... A1

Abb. 26 Gemeinden mit tendenziell leicht steigender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026..... A2

Abb. 27 Gemeinden mit tendenziell mässig steigender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026..... A3

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
GWE	Gebäude- und Wohnungserhebung
HSR	Hochschule für Technik in Rapperswil
IRAP	Institut für Raumplanung
Kap.	Kapitel
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MS	mobilité spatiale
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RABEST	Forschungsprojekt der HSR über die Veränderung der Raum- und Bevölkerungsstrukturen

Abschlussarbeit im Nachdiplomstudium Raumplanung

Toggenburg 2026 – leer stehende Einfamilienhäuser?

Patrick Rösch
Leimatstrasse 21
9000 St.Gallen

Telefon: 079/ 307 88 77
e-Mail: patrick.roesch@sg.ch

20.8.2007

Kurzfassung

Seit längerer Zeit ist im ländlichen Raum der Schweiz ein eigentlicher Boom beim Bau von Einfamilienhäusern festzustellen. Zahlreiche Einfamilienhaussiedlungen in abgelegenen, ländlichen Gemeinden sind Zeugen hiervon. Fachleute warnen davor, dass infolge demographischer Veränderungen die Nachfrage nach diesen Liegenschaften bereits in zwanzig Jahren deutlich kleiner sein könnte. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wird geprüft, ob diese Befürchtung für die Gemeinden im Toggenburg gerechtfertigt ist und folglich mit einer zunehmenden Anzahl leer stehender Einfamilienhäuser gerechnet werden muss.

Vertiefte Untersuchungen über die künftige Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundene Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zeigen, dass sich bis 2026 nicht nur - aber vor allem - die Zentren (Wattwil, Ebnat-Kappel, Nesslau-Krummenau) sowie die Gemeinde Lichtensteig mit einer zunehmenden Anzahl leer stehender Einfamilienhäuser konfrontiert sehen werden. Diese vier Gemeinden zeigen nämlich bereits ab 2005 eine rückläufige Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern. In allen anderen Gemeinden des Toggenburgs wird hingegen die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern, trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, vorerst noch ansteigen. Die Zunahme der leer stehenden Einfamilienhäuser bis 2026 ist in diesen Gemeinden entsprechend weniger gross. Nach 2026 werden sich jedoch alle Gemeinden im Toggenburg mit einer zunehmenden Anzahl leer stehender Einfamilienhäuser konfrontiert sehen.

In Anbetracht dieser langfristigen Prognose ist in allen Gemeinden im Toggenburg bei Einzonungen für Einfamilienhäuser äusserste Zurückhaltung geboten. Zudem ist bei noch nicht erschlossenem Bauland für Einfamilienhäuser auch eine allfällige Auszonung in Betracht zu ziehen. Im Gegenzug gilt es die Dorfkerne zu stärken. Diesbezüglich ist ein angemessenes Angebot an zentral gelegenen, zeitgemässen Wohnungen für ältere Personen zur Verfügung zu stellen. Zur Unterstützung der Ortsplanung könnte zudem ein Wohngebäude-Monitoring, beispielsweise bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt, eingerichtet werden.

Schlagworte

Einfamilienhäuser; ländlicher Raum; Erstwohnungsbestand; Zweitwohnungsbestand; Leerwohnungsbestand; demographischer Wandel; Abwanderung; Überalterung der Gesellschaft

Zitierungsvorschlag

Rösch, Patrick: Toggenburg 2026 – leer stehende Einfamilienhäuser?
Abschlussarbeit im Nachdiplomstudium Raumplanung, August 2007

1 Ausgangslage: Das Toggenburg heute und in Zukunft

1.1 Der ländliche Raum und seine Zukunft – drei Prognosen

Bei der Bevölkerung der Schweiz ist der Begriff «ländlicher Raum» mit verschiedenen, zum Teil subjektiv gefärbten Assoziationen wie beispielsweise «Heimat», «Bauerntum» oder «heile Welt» verbunden. Zudem wird «ländlich» in der Regel als Gegensatz zu «städtisch» empfunden. Statistisch betrachtet ist der ländliche Raum der Schweiz hingegen die Restgrösse, die nach der Berechnung des urbanen Raums gemäss der Agglomerationsdefinition des Bundesamtes für Statistik (BFS, 2003a) übrig bleibt (Schuler/Perlik/Pasche, 2004, S. 19). Geht man von dieser Definition aus, so wohnt heute rund ein Viertel der Gesamtbevölkerung der Schweiz im ländlichen Raum, wobei sich dieser über eine Fläche von 31'000 km^2, oder anders ausgedrückt, über 77 Prozent der gesamten Landesfläche, erstreckt (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2005, S. 5ff.).

Parallel zur Diskussion über die neue Agglomerationspolitik wird gegenwärtig, sowohl auf Bundes- wie auch auf Kantonsebene, über mögliche Entwicklungsstrategien für diesen ländlichen Raum debattiert. So stellt sich beispielsweise die Frage, ob öffentliche Gelder und Einrichtungen künftig mehr auf die Agglomerationen konzentriert werden sollen. Die Menschen im ländlichen Raum sind daher verunsichert und fürchten sich vor einem allfälligen Bevölkerungsrückgang und dem damit verbundenen Strukturwandel (Schliessung von Schulen, Läden, Poststellen, etc.). Im Folgenden werden drei aus raumplanerischer Sicht brisante und derweil auch bekannte Zukunftsprognosen für den ländlichen Raum der Schweiz aufgestellt. Die beiden ersten Prognosen beziehen sich auf den demographischen Wandel im ländlichen Raum, die Dritte ist eine Folgerung aus den beiden ersten Prognosen.

1.1.1 Rückgang der Bevölkerungszahl

Untersuchungen zur demographischen Entwicklung der Schweiz zeigen, dass sich der langfristig anhaltende Trend der Urbanisierung und Bevölkerungskonzentration im Mittelland im Zeitraum von 1974 bis 1998 abgeschwächt hat. Grund hierfür war u.a. die Unterstützung des ländlichen Raums durch Politik, Gesellschaft und Wissenschaft. Die für den ländlichen Raum günstigere demographische Entwicklung erreichte ihren Höhepunkt im Jahr 1990. Seither geht die dezentralisierende Bewegung wieder zurück und spätestens seit 1998 ist ein eigentli-

cher Umbruch sichtbar. Gemäss Schuler et al. (2004, S. 9) handelt es sich bei dieser neuen Intensität von Urbanisierung und Metropolisierung um eine Veränderung von grundlegendem Charakter und längerer Dauer. Aufgrund dieser Annahme ist davon auszugehen, dass künftig zahlreiche, vor allem abgelegene und schlecht erschlossene ländliche Gemeinden mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl und damit verbunden mit einem Rückgang der Steuereinnahmen konfrontiert sein werden.

1.1.2 Überalterung der Gesellschaft

Sowohl im Kanton St.Gallen wie auch in der gesamten Schweiz ist in den letzten Jahren die Überalterung der Gesellschaft vermehrt zu einem Diskussionsthema geworden. So prognostiziert zum Beispiel Hutter (2006), dass in den nächsten 30 Jahren im Kanton St.Gallen die Zahl der 60- bis 79-Jährigen auf das Anderthalbfache und die Zahl der über 79-Jährigen auf das Doppelte des heutigen Bestands zunehmen werde. Da das Phänomen der künftigen Überalterung der Gesellschaft seinen Ursprung bereits grösstenteils in der heutigen Bevölkerungsstruktur hat, sind derartige Veränderungen in der altersspezifischen Zusammensetzung der Bevölkerung in den kommenden drei Jahrzehnten unvermeidlich (Wanders, 2002, S. 109). Wanner (2006) kommt zudem zum Schluss, dass die Überalterung der Gesellschaft in den ländlichen Gegenden schneller voranschreiten wird als in den städtischen Gebieten.

1.1.3 Einfamilienhausleerbestand im ländlichen Raum

Der drohende Rückgang der Bevölkerungszahl im ländlichen Raum führt derzeit in den betroffenen Gemeinden zu einem Wetteifern um gute Steuerzahler. Zahlreiche Werbetafeln, welche Bauland für Einfamilienhäuser an schönen Lagen anpreisen, sind Zeugen hiervon (vgl. Abb. 1). Momentan sind die Voraussetzungen noch relativ günstig: Gemäss Hornung (2006, S. 11ff.) führten die tiefen Hypothekarzinsen sowie die Tatsache, dass in den letzten Jahren

Abb. 1 Werbetafeln für Bauland in verschiedenen ländlichen Gemeinden

die geburtenstarken Jahrgänge zwischen 1940 und 1964 in die Familienphase[1] eingetreten sind, schweizweit zu einem eigentlichen Einfamilienhausboom. So wurden in letzter Zeit jährlich deutlich über 10'000 neue Einfamilienhäuser erstellt, was ungefähr einem Drittel aller neu erstellten Wohnungen entspricht. Ein grosser Teil dieser neu erbauten Einfamilienhäuser befindet sich im ländlichen Raum. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass die Gemeinden und privaten Grundeigentümer im ländlichen Raum ihre Werbetrommeln derzeit nicht vergebens rühren und dass dort auch heute noch Überbauungen mit Einfamilienhäusern realisiert werden können.

Daneben steigt mit der zunehmenden Zahl älterer Personen künftig die Zahl der Wohnungsfreisetzungen durch den Generationenwechsel. Bereits ab 2020 dürften infolge des Generationenwechsels rund anderthalb mal so viele Wohnungen frei werden wie gegenwärtig. Bei einem grossen Teil davon wird es sich um Einfamilienhäuser handeln. Die Zahl der potenziellen Nachfrager/innen nach Einfamilienhäusern wird zu diesem Zeitpunkt aber bereits deutlich geringer sein als heute. Einerseits werden sich dann weniger Personen in der Familienphase befinden als gegenwärtig und andererseits dürften die zahlreichen älteren Personen vor allem pflegeleichte Wohnungen an gut erschlossenen Lagen suchen. Unter diesen Umständen besteht die Gefahr, dass im ländlichen Raum, an schlecht erschlossenen Lagen, eine zunehmende Zahl von Einfamilienhäusern leer stehen wird. Es drohen ein beträchtlicher Verlust an Immobilienwerten, eine Verarmung des Quartierlebens und ein Rückgang von Steuereinnahmen für die betroffenen Gemeinden (Hornung, 2006, S. 11ff.).

1.2 Ziel der Arbeit und Vorgehensweise

Unter Kap. 1.1 wurden die groben Entwicklungstrends für den ländlichen Raum der Schweiz dargestellt. Die vorliegende Arbeit richtet ihren Fokus auf das Toggenburg, ein Teilgebiet des ländlichen Raums der Schweiz. Anhand vertiefter Untersuchungen wird geprüft, ob und in welchem Ausmass die eingangs geschilderten groben Entwicklungstrends auch für die Gemeinden im Toggenburg zutreffen. Konkret werden Antworten auf die folgenden Fragen gesucht:

- Welche Toggenburger Gemeinden müssen bis ins Jahr 2026 mit einem Rückgang ihrer Bevölkerungszahl rechnen und wie gross ist der zu erwartende Rückgang?

[1] Hornung (2006) definiert die Familienphase als Lebensabschnitt zwischen dem 25. und dem 50. Lebensjahr.

- Besteht ein Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Lage der Gemeinden im Toggenburg, sodass zum Beispiel abgelegene Gemeinden stärker von der Abwanderung betroffen sein werden als zentraler gelegene Gemeinden?

- In welchem Ausmass werden die einzelnen Gemeinden im Toggenburg in den kommenden 20 Jahren von der Überalterung der Gesellschaft betroffen sein?

- Besteht ein Zusammenhang zwischen dem Voranschreiten der Überalterung und der Lage der Gemeinden im Toggenburg, sodass zum Beispiel in abgelegene Gemeinden die Überalterung schneller voranschreitet als in zentraler gelegenen Gemeinden?

- Über welche Einfamilienhausbestände verfügten die Toggenburger Gemeinden im Jahr 2000 und wie entwickeln sich diese Bestände bis ins Jahr 2026?

- Welche Toggenburger Gemeinden dürften in Zukunft vermehrt mit der Problematik leer stehender Einfamilienhäuser konfrontiert sein und was könnten diese Gemeinden unternehmen, um dieser Problematik frühzeitig entgegenzuwirken?

Zur Beantwortung dieser Fragen wird im Rahmen der Diplomarbeit einerseits die Bevölkerungsstruktur und andererseits der Einfamilienhausbestand der Gemeinden im Toggenburg bis ins Jahr 2026 möglichst genau prognostiziert.

Im Bereich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung stützt sich die vorliegende Arbeit auf das derzeit laufende Forschungsprojekt RABEST (Veränderung der Raum und Bevölkerungsstrukturen) des Instituts für Raumplanung (IRAP) der Hochschule für Technik in Rapperswil (HSR). Im Rahmen dieses Institutprojekts wurde unter der Leitung von Prof. Kurt Gilgen u.a. ein Modell entwickelt, welches für die Gemeinden im Toggenburg bis ins Jahr 2026 genauere Prognosen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung liefert. Das Modell basiert auf den statistischen Daten über den altersspezifischen Bevölkerungsaufbau der Gemeinden. Unter Berücksichtigung der Sterbetafeln für die Schweiz 1998/2003 des BFS (2005) und mit unterschiedlichen Annahmen über das altersspezifische Wanderungsverhalten und die Geburtenziffer wurde in Perspektiven die Bandbreite der Bevölkerungsentwicklung ausgelotet.

Ausgehend von diesen Bevölkerungsprognosen des IRAP und unter Berücksichtigung von bestimmten Voraussetzungen und Annahmen wird anschliessend aufgrund von Modellrechnungen der bis ins Jahr 2026 zu erwartende Bedarf an Einfamilienhäusern (Erstwohnungsbedarf) in den Gemeinden des Toggenburgs ermittelt. Aufgrund dieser Bedarfsrechnung wird ersichtlich, welche Gemeinden künftig mit einem Angebotsüberhang bei den ständig bewohn-

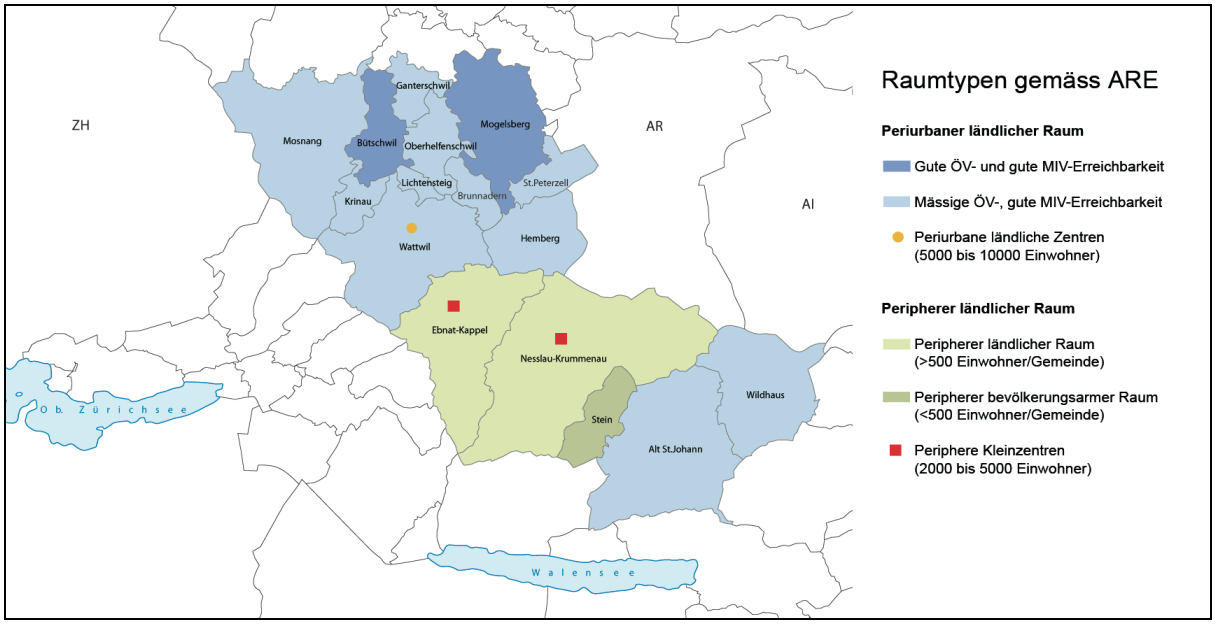
ten Einfamilienhäusern konfrontiert sein werden und diesbezüglich wohl auch mit einer zunehmenden Anzahl leer stehender Einfamilienhäuser zu rechnen haben. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnis werden anschliessend Handlungsanweisungen für die aktuelle und zukünftige Planung erarbeitet.

Die Arbeit richtet sich folglich in erster Linie an Gemeinde- und Kantonsbehörden (strategische Ebene), sowie an private Planungsbüros, welche sich mit der Planung im ländlichen Raum befassen. Daneben leistet die Arbeit einen Beitrag zur laufenden, aktuellen Diskussion um den ländlichen Raum im Kanton St.Gallen.

1.3 Das Untersuchungsgebiet

Für die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets wurde die vom BFS definierte MS-Region Toggenburg[2] beigezogen, eine von 106 MS-Regionen der Schweiz. Diese Analyseregionen zeichnen sich jeweils durch eine gewisse räumliche Homogenität aus. Sie werden in der Regel als mikroregionale Zwischenebene für zahlreiche wissenschaftliche und regionalpolitische Zwecke verwendet. Die MS-Region Toggenburg eignet sich daher auch für die vorliegende Arbeit gut als Abgrenzungsperimeter. Insgesamt umfasst die MS-Region Toggen-

Abb. 2 Gemeinden der MS-Region Toggenburg und ihre Raumtypologie gemäss ARE (Stand: 31.12.2005)



Quelle: Raumentwicklungsbericht des ARE, 2005

[2] MS=mobilité spatiale.

burg und somit das Untersuchungsgebiet die in der Abb. 2 dargestellten 16 Gemeinden. Verwendet man die Raumtypologie des ARE (2005), so können alle 16 Gemeinden des Untersuchungsgebiets dem ländlichen Raum zugeteilt werden, wobei 13 Gemeinden im periurbanen ländlichen Raum liegen und 3 Gemeinden im peripheren ländlichen Raum. Unterteilt man diese beiden ländlichen Raumtypen noch weiter, so sind im periurbanen ländlichen Raum alle Gemeinden gut mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erreichbar, 11 der 13 Gemeinden verfügen jedoch nur über eine mässige Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV). Einziges periurbanes Zentrum im Untersuchungsgebiet ist die Gemeinde Wattwil, welche durch den Rickenpass mit dem Linthgebiet verbunden ist und somit auch im Einflussbereich von Zürich steht. Weitere wichtige Verbindungen zu den angrenzenden Regionen bestehen zudem in den Gemeinden Bütschwil (nach Wil), Mosnang (Zürcher Oberland), Nesslau-Krummenau (Appenzell Ausserrhoden), Wildhaus (Werdenberg). Die beiden im Süden des Untersuchungsgebiets gelegenen Gemeinden Alt St.Johann und Wildhaus liegen zwischen dem Alpsteingebirge im Norden und der Gebirgskette der Churfirsten im Süden. Diese beiden Gemeinden sind aufgrund ihrer Lage stark vom Tourismus geprägt, erscheinen jedoch wegen ihrer bescheidenen Grösse (weniger als 100'000 Hotel-Logiernächte pro Jahr) in der Abb. 2 nicht als alpine Tourismuszentren. Im peripheren ländlichen Raum bilden die beiden Gemeinden Ebnat-Kappel und Nesslau-Krummenau ein peripheres Kleinzentrum. Die Gemeinde Stein gehört als einzige Gemeinde zum peripheren bevölkerungsarmen Raum.

Um einen Eindruck von den Grössenordnungen der Gemeinden im Untersuchungsgebiet zu gewinnen, wurden in der Tabelle 1 die Einwohnerzahlen (Stand: 31.12.2005), die Flächen sowie die Bevölkerungsdichten der Gemeinden dargestellt. Insgesamt leben im Untersuchungsgebiet auf einer Fläche von 432 km^2 rund 36'000 Einwohner. Einwohnermässig ist Wattwil mit 8'187 Einwohnern die grösste, Krinau mit 271 Einwohnern die kleinste Gemeinde. Flächenmässig ist die Gemeinde Nesslau-Krummenau mit 80.63 km^2 die grösste Gemeinde, während die Gemeinde Lichtensteig mit 2.82 km^2 und 684 Einwohnern pro km^2 die kleinste und dichtbesiedeltste Gemeinde im Untersuchungsgebiet darstellt.

Tabelle 1 Einwohnerzahl, Fläche und Bevölkerungsdichte der Gemeinden im Untersuchungsgebiet (Stand: 31.12.2005)

Gemeinden	Einwohner	Fläche (km^2)	Einwohner pro km^2
Alt St.Johann	1441	53.10	27
Ebnat-Kappel	4887	43.57	112
Nesslau-Krummenau	3398	80.63	42
Stein	388	12.23	32
Wildhaus	1213	34.43	35
Brunnadern	889	6.69	133
Hemberg	949	20.15	47
Krinau	271	7.24	37
Lichtensteig	1928	2.82	684
Oberhelfenschwil	1351	12.68	107
St.Peterzell	1195	9.38	127
Wattwil	8187	43.93	186
Bütschwil	3423	13.79	248
Mosnang	2898	50.46	57
Ganterschwil	1143	8.01	143
Mogelsberg	2208	32.96	67
Total	35769	432.07	83

Quelle Einwohnerzahlen: BFS/ESPOP
Quelle Flächen: Arealstatistik der Schweiz 1992/97, BFS

2 Demographischer Wandel im Toggenburg

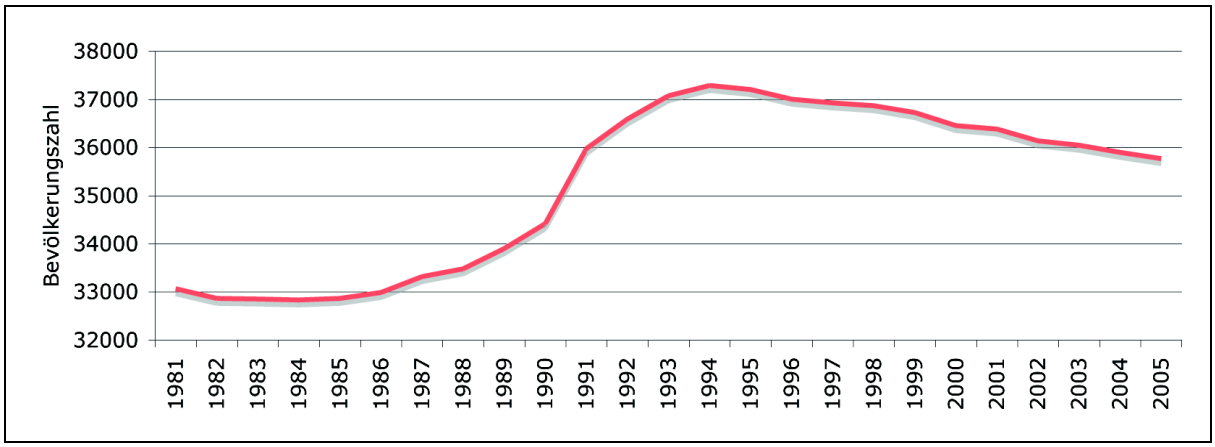
2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Aussagen zur künftigen demographischen Entwicklung beruhen auf der Analyse vergangener und gegenwärtiger Entwicklungstrends. Das vorliegende Kapitel widmet sich deshalb zuerst der bisherigen Bevölkerungsentwicklung im Toggenburg. Untersucht wird einerseits die Veränderung der Bevölkerungszahl des gesamten Untersuchungsgebiets und der einzelnen Gemeinden zwischen 1981 und 2005. Andererseits wird die altersmässige Zusammensetzung der ständigen Wohnbevölkerung der einzelnen Gemeinden im Jahr 2005 aufgezeigt.

2.1.1 Entwicklung der Bevölkerungszahl zwischen 1981 und 2005

In Kap. 1.1.1 wurde zusammenfassend die demographische Entwicklung der letzten dreissig Jahre für den gesamten ländlichen Raum der Schweiz aufgezeigt. Dabei wurde u.a. festgehalten, dass die für den ländlichen Raum zwischenzeitlich günstigere demographische Entwicklung ihren Höhepunkt im Jahr 1990 erreichte und dass seither diese dezentralisierende Bewegung wieder zurückgeht (Schuler et al., 2004). Abb. 3 zeigt die Entwicklung der Bevölkerungszahl des Untersuchungsgebiets zwischen 1981 und 2005 auf. Aufgrund des Kurvenverlaufs ist ersichtlich, dass sich die ständige Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Bevölkerungszahl analog zu derjenigen im gesamten ländlichen Raum der

Abb. 3 Entwicklung der Bevölkerungszahl des Untersuchungsgebiets zwischen 1981 und 2005

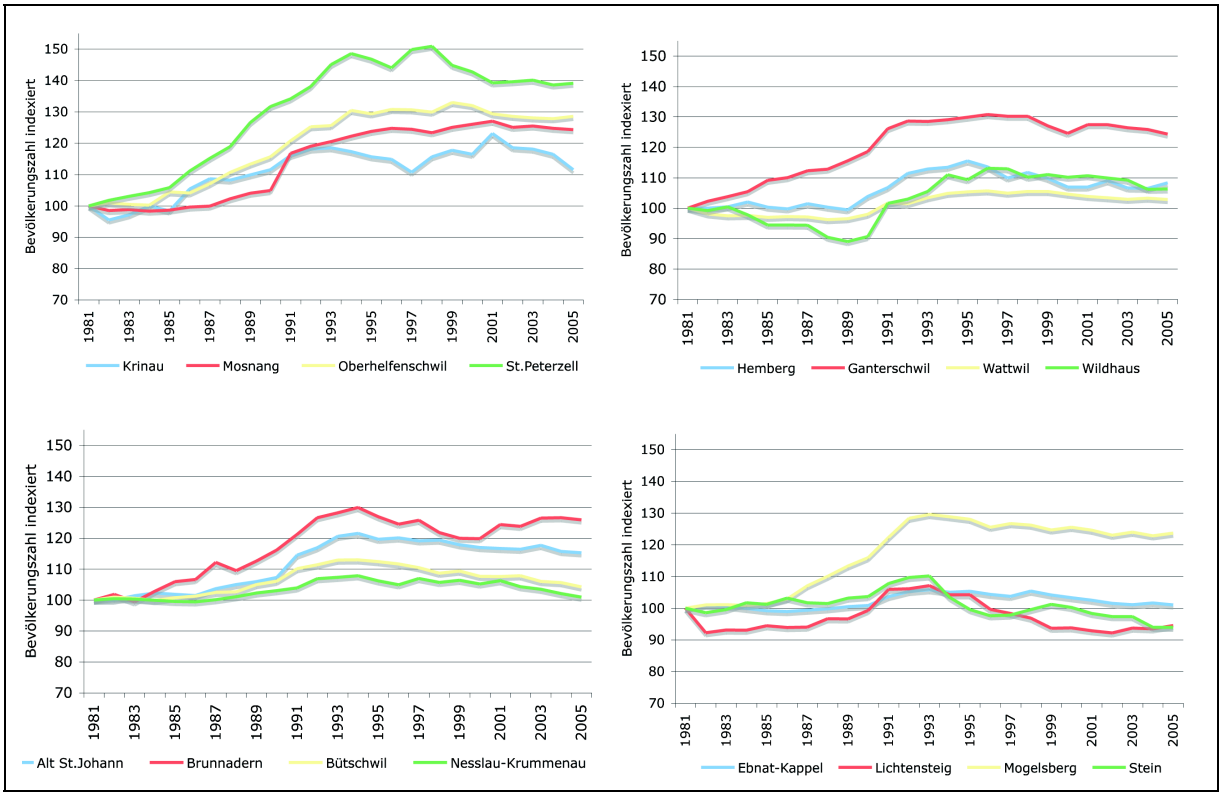


Quelle: BFS/ESPOP

Schweiz entwickelt hat. Die grösste Bevölkerungszunahme erfolgte zwischen 1990 und 1991, während die maximale Bevölkerungszahl erst im Jahr 1995 erreicht wurde. Seither nimmt die Bevölkerungszahl des Untersuchungsgebiets insgesamt wieder ab.

In den Grundzügen erkennt man diese Entwicklung der Bevölkerungszahl auch in sämtlichen Gemeinden des Untersuchungsgebiets. Ausnahmslos alle Gemeinden zeigen gegen Ende der 80-er Jahre einen beachtlichen Bevölkerungszuwachs auf, erreichen dann im Kulminationszeitpunkt ihre maximale Bevölkerungszahl und sind anschliessend durch eine tendenziell rückläufige Bevölkerungsentwicklung geprägt. Abb. 4 zeigt in einer indexierten Darstellung die Entwicklung der Bevölkerungszahl der einzelnen Gemeinden im Untersuchungsgebiet zwischen 1981 und 2005. Unterschiede zwischen den Gemeinden können hinsichtlich des Kulminationszeitpunkts und hinsichtlich des Ausmasses der Bevölkerungszu- bzw. -abnahme vor und nach dem Kulminationszeitpunkt ausgemacht werden. Während 12 der 16 Gemeinden ihre maximale Bevölkerungszahl zwischen 1993 und 1996 erreicht haben, konnten die vier Gemeinden St.Peterzell, Oberhelfenschwil, Krinau und Mosnang ihren Kulminationszeitpunkt noch etwas hinausschieben. Ende 2005 verzeichnen jedoch alle Gemeinden im Untersuchungsgebiet, bezogen auf das jeweilige Bevölkerungsmaximum, einen mehr oder weniger beträchtlichen Bevölkerungsrückgang.

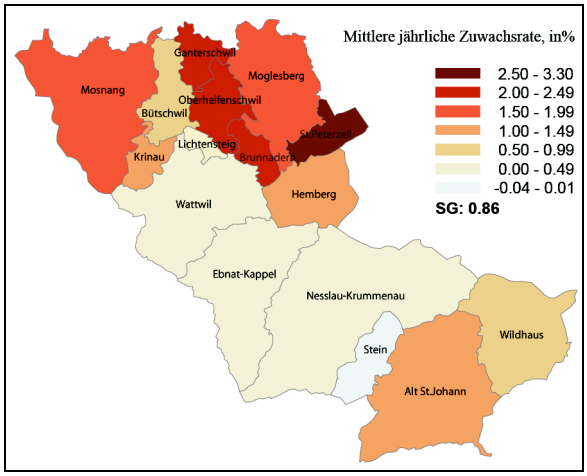
Abb. 4 Entwicklung der Bevölkerungszahl der einzelnen Gemeinden zwischen 1981 und 2005 (indexierte Darstellung)



Quelle: BFS/ESPOP

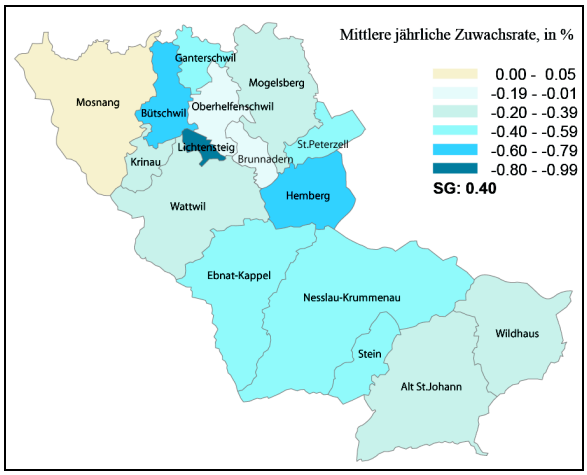
Um einen Überblick über das Ausmass der Bevölkerungszu- bzw. -abnahme in den einzelnen Gemeinden zu erhalten, sind in den Abb. 5 und 6 die mittleren jährlichen Zuwachsraten aufgeführt. Abb. 5 bezieht sich auf den Zeitraum von 1981 bis 1995 und repräsentiert somit, gemäss Abb. 3, den demographisch günstigeren Zeitraum. Demgegenüber bezieht sich Abb. 6 auf den Zeitraum von 1996 bis 2005 und repräsentiert tendenziell den Zeitraum rückläufiger Bevölkerungsentwicklung.

Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung 1981-1995



Quelle: BFS/ESPOP

Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung 1996-2005



Quelle: BFS/ESPOP

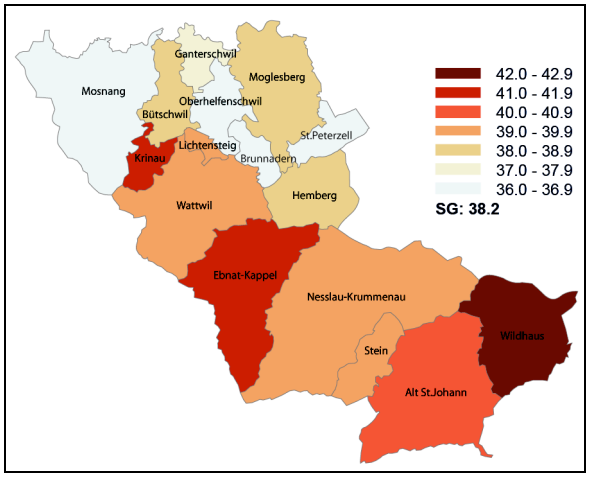
Abb. 5 zeigt deutlich, dass im Zeitraum von 1981 bis 1995 die agglomerationsnahen, periurbanen ländlichen Gemeinden im Norden des Untersuchungsgebiets über die höchste mittlere jährliche Zuwachsrate verfügten. Die meisten von ihnen übertrafen die mittlere jährliche Zuwachsrate des gesamten Kantons St.Gallen um ein Vielfaches. Ebenso verfügten die beiden touristisch geprägten, periurbanen ländlichen Gemeinden Alt St.Johann und Wildhaus, welche nahe bei der Agglomeration Buchs liegen, über eine relativ hohe mittlere jährliche Zuwachsrate. Eine relativ bescheidene mittlere jährliche Zuwachsrate, verglichen mit dem Kanton St.Gallen, hatten hingegen die drei Zentren im Untersuchungsgebiet, das periurbane ländliche Zentrum Wattwil und die beiden peripheren Kleinzentren Ebnat-Kappel und Nesslau-Krummenau. Diese Feststellung ist insbesondere bei der Gemeinde Wattwil erstaunlich, zumal diese Gemeinde ja durch die Rickenpassstrasse mit der Metropolitanregion Zürich verbunden ist. Als einzige Gemeinde im Untersuchungsgebiet aber auch als einzige im peripheren bevölkerungsarmen ländlichen Raum gelegen, verfügte die Gemeinde Stein über eine leicht negative Zuwachsrate. Dies ist vor allem auf einen frühen Kulminationszeitpunkt (1993) und einen starken Bevölkerungsrückgang in den beiden Folgejahren zurückzuführen. Verglichen mit Abb. 5 zeigt Abb. 6 indessen ein weniger deutliches Bild. Einerseits sind hier die Unterschiede zwischen den mittleren jährlichen Zuwachsraten der einzelnen Gemeinden deutlich weniger gross als in Abb. 5 und andererseits sind auch örtliche Gruppierungen weni-

ger deutlich auszumachen. Immerhin hatten aber, abgesehen von der Gemeinde Mosnang, zwischen 1996 und 2005 bereits alle Gemeinden im Untersuchungsgebiet eine negative mittlere jährliche Zuwachsrate. Sie unterscheiden sich damit ganz wesentlich vom Kanton St.Gallen, welcher in diesem Zeitraum über eine deutlich positive Zuwachsrate verfügte. Beim Vergleich der einzelnen Gemeinden untereinander ist auf jeden Fall zu bedenken, dass die vier agglomerationsnahen Gemeinden Mosnang, Krinau, Oberhelfenschwil und St.Peterzell aufgrund ihres späten Kulminationszeitpunkts noch mehrere Jahre über eine positive Zuwachsrate verfügten, während sich die anderen Gemeinden bereits im Abwärtstrend befanden.

2.1.2 Altersaufbau der ständigen Wohnbevölkerung im Jahr 2005

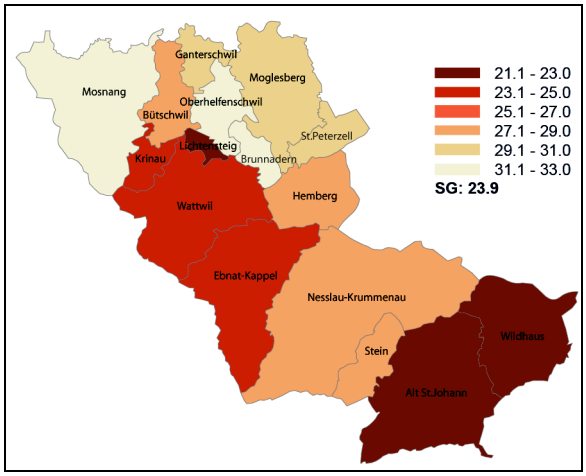
Im Rahmen des laufenden Forschungsprojekts RABEST hat das IRAP der HSR von den Gemeinden im Untersuchungsgebiet für die Jahre 2003, 2004 und 2005 die kompletten Datensätze bezüglich der altersspezifischen Zusammensetzung der ständigen Wohnbevölkerung erhalten (Jahresendstände). Während diese grossen Datenmengen unübersichtlich sind und oft keine direkten Schlüsse zulassen, kann der Altersaufbau einer Bevölkerung sowohl durch Alterspyramiden als auch durch abgeleitete, klar definierte Zahlenwerte, wie beispielsweise das Durchschnittsalter oder den prozentualen Anteil der über 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung, näher charakterisiert werden. Im vorliegenden Fall eignet sich aufgrund der besseren Vergleichbarkeit die Darstellung durch Zahlenwerte besser als diejenige durch Alterspyramiden. Als erstes wird in der Abb. 7 das Durchschnittsalter vergleichend dargestellt. Hierbei wird ersichtlich, dass die Gemeinden mit einem vergleichsweise tiefen Durchschnittsalter ausnahmslos alle im Norden des Untersuchungsgebiets liegen. Es sind dies in der Regel die

Abb. 7 Durchschnittsalter (2005)



Quelle: IRAP/BFS

Abb. 8 Anteil der 0-19-Jährigen in % (2005)



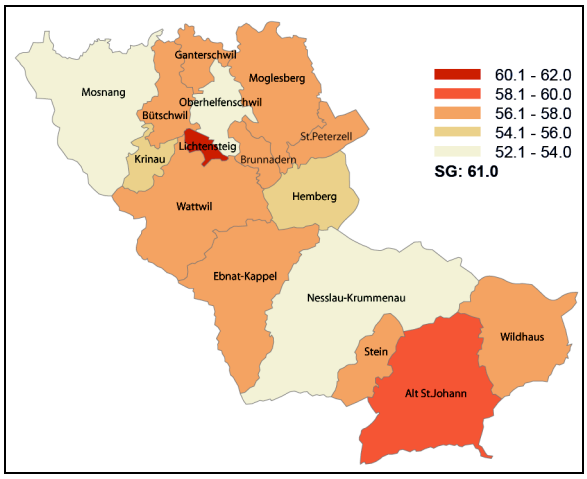
Quelle: IRAP/BFS

agglomerationsnahen periurbanen Gemeinden, welche im Zeitraum von 1981 bis 1995 auch einen beträchtlichen Bevölkerungszuwachs verzeichneten (vgl. Abb. 5). Diese Feststellung steht somit im Einklang mit der Aussage von Schuler und Dessemontet et al. (2006, S. 104), wonach Abwanderungsgebiete eine Tendenz zur Überalterung aufweisen und Zuzugsgebiete sich verjüngen, es sei denn, die Zuwanderung sei altersspezifisch geschichtet (z.B. Tourismusgebiete). In der Tat verfügen die beiden vom Tourismus geprägten Gemeinden Alt St.Johann und Wildhaus über ein relativ hohes Durchschnittsalter und dürften daher im Zeitraum von 1981 bis 1995 von einer altersspezifisch geschichteten Zuwanderung betroffen gewesen sein. Im gleichen Sinn dürfte zudem auch das relativ hohe Durchschnittsalter der Gemeinde Krinau (41.3 Jahre) eine Folge altersspezifisch geschichteter Zuwanderung sein. Mit 42.2 Jahren verfügt die Gemeinde Wildhaus über das höchste Durchschnittsalter im Untersuchungsgebiet und somit um ein um 4 Jahre höheres «mittleres Alter» als der Kanton St.Gallen.

Das Durchschnittsalter allein vermag jedoch den Altersaufbau einer Bevölkerung noch nicht genügend genau zu umschreiben. So kann beispielsweise das «mittlere Alter» einer Bevölkerung bei identischen Werten auf unterschiedlichen Alterspyramiden beruhen. In den Abb. 8 bis 10 sind daher die prozentualen Anteile der 0-19-Jährigen, der 20-64-Jährigen und der über 64-Jährigen an der jeweiligen Gesamtbevölkerung dargestellt. Gemäss Abb. 8 ist der Anteil der 0-19-Jährigen in den Tourismusgemeinden Alt St.Johann und Wildhaus sowie in der Gemeinde Lichtensteig verglichen mit dem Kanton St.Gallen relativ klein, während die drei Gemeinden Krinau, Wattwil und Ebnat-Kappel einen ähnlich grossen Anteil an 0-19-Jährigen aufweisen wie der Kanton St.Gallen. Alle anderen Gemeinden im Untersuchungsgebiet verfügen hingegen über einen deutlich höheren Anteil an 0-19-Jährigen. Über den grössten Anteil an 0-19-Jährigen verfügen die Gemeinden im Norden des Untersuchungsgebiets, insbesondere die Gemeinden Mosnang, Oberhelfenschwil und Brunnadern, bei denen der Anteil an 0-19-Jährigen jeweils bis zu einen Drittel der Gesamtbevölkerung ausmacht. Abb. 9 zeigt den Anteil der 20-64-Jährigen, also derjenigen Personen, die sich im erwerbsfähigen Alter befinden. Abgesehen von der Gemeinde Lichtensteig ist in allen Gemeinden des Untersuchungsgebiets der Anteil der 20-64-Jährigen kleiner als im Kanton St.Gallen. Am kleinsten ist dieser in den Gemeinden Mosnang, Oberhelfenschwil und Nesslau-Krummenau. In Abb. 10 sind letztlich noch die Anteile der über 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung dargestellt. Erwartungsgemäss ist der Anteil der über 64-Jährigen in den beiden Tourismusgemeinden Alt St.Johann und Wildhaus höher als im Kanton St.Gallen. Ebenfalls über einen relativ hohen Anteil an über 64-Jährigen verglichen mit dem Kanton St.Gallen verfügen die Gemeinden Nesslau-Krummenau, Ebnat-Kappel, Krinau, Wattwil und Bütschwil. Bei den restlichen Gemeinden ist der Anteil an über 64-Jährigen nicht höher als im Kanton St.Gallen. Abgesehen

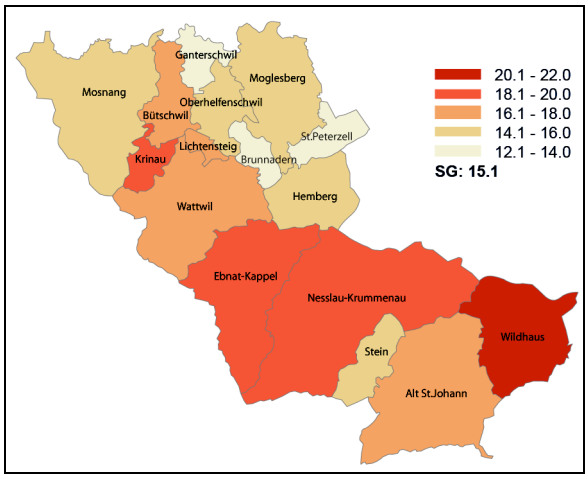
von der Gemeinde Stein liegen diese alle im Norden des Untersuchungsgebiets. Die drei Gemeinden Brunnadern, Ganterschwil und St.Peterzell verfügen sogar über einen kleineren Anteil an über 64-Jährigen als der Kanton St.Gallen.

Abb. 9 Anteil der 20-64-Jährigen in % (2005)



Quelle: IRAP/BFS

Abb. 10 Anteil der über 64-Jährigen in % (2005)



Quelle: IRAP/BFS

Zusammenfassend können somit hinsichtlich des Altersaufbaus im Untersuchungsgebiet stark vereinfacht folgende Tendenzen festgehalten werden. Das Durchschnittsalter ist in den Gemeinden im Norden des Untersuchungsgebiets tiefer als in den Gemeinden im Süden des Untersuchungsgebiets. Während der Anteil an 0-19-Jährigen von Norden nach Süden tendenziell abnimmt, nimmt der Anteil an über 64-Jährigen in dieser Richtung zu. Der Anteil an 20-64-Jährigen ist zudem praktisch im ganzen Untersuchungsgebiet verglichen mit dem Kanton St.Gallen klein.

2.2 Prognosemodell Bevölkerungsstruktur (Daten/Modell)

Wie bereits erwähnt, hat das IRAP im Rahmen des laufenden Forschungsprojekts RABEST aufgezeigt, innerhalb welcher Bandbreite sich die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet in den nächsten 20 Jahren entwickeln könnte. Basis für dieses Prognosemodell bilden die drei kompletten Datensätze der Jahre 2003, 2004 und 2005 hinsichtlich der alterspezifischen Zusammensetzung der ständigen Wohnbevölkerung in den einzelnen Gemeinden. Die mögliche Bandbreite der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Berechnung einer optimistischen und einer pessimistischen Variante, wobei hier unterschiedliche Annahmen hinsichtlich der Geburtenziffer und des Wanderungssaldos getroffen wurden. Im Folgenden wird aufgezeigt, wie diese beiden Varianten im Detail berechnet wurden.

Ausgehend von den Daten aus dem Jahr 2003 wurde aufgrund der alters- und geschlechterspezifischen Überlebenswahrscheinlichkeiten (BFS, 2005) die Anzahl der im folgenden Jahr voraussichtlich noch Lebenden berechnet. Die Anzahl der Neugeborenen im folgenden Jahr wurde zudem mit Hilfe der alters- und geschlechterspezifischen Geburtenziffer[3] berechnet, wobei bezüglich dieser Geburtenziffer für die optimistische und die pessimistische Variante unterschiedliche Annahmen getroffen wurden. Bei der optimistischen Variante wurde zu der durchschnittlichen Geburtenziffer der Jahre 2001 bis 2005 die Hälfte der relativen Variabilität der Geburtenziffern der Jahre 1996 bis 2005 addiert, bei der pessimistischen Variante wurde die Hälfte der relativen Variabilität der Geburtenziffern der Jahre 1996 bis 2005 von der durchschnittlichen Geburtenziffer der Jahre 2001 bis 2005 subtrahiert. Für die Berechnung der Neugeborenen in den kommenden 20 Jahren wurden stets diese beiden einmal berechneten Geburtenziffern verwendet. Zudem wurde vereinfachend angenommen, dass jeweils gleich viele Mädchen wie Knaben geboren werden.

Diese für das Jahr 2004 berechneten altersspezifischen Bevölkerungszahlen stellten nun aber lediglich diejenige Bevölkerung dar, welche aufgrund der getroffenen Annahmen, ohne allfällige Wanderungen, zu erwarten gewesen wäre. In der Folge wurden diese berechneten Bevölkerungszahlen mit den effektiven Bevölkerungszahlen aus dem Jahr 2004 verglichen. Die Differenz zwischen den effektiven Werten und den berechneten Werten lieferte sodann für jede Altersstufe ein theoretisches Mass für die Zu- bzw. Abwanderungen im vergangenen Jahr. Aufsummiert über alle Altersstufen ergab sich somit der theoretische Wanderungssaldo einer Gemeinde. Dieser theoretische Wanderungssaldo wurde im Zusammenhang mit der Ausarbeitung einer optimistischen und einer pessimistischen Variante entsprechend korrigiert. Zu diesem Zweck wurden unter Beizug der Daten des BFS die durchschnittlichen effektiven Wanderungssalden der Gemeinden der letzten 5, 10 und 20 Jahre ermittelt. Der grösste dieser drei Mittelwerte wurde für die optimistische Variante verwendet, der kleinste für die pessimistische Variante. Bei 12 der 16 Gemeinden war für die optimistische Variante der Zeitraum von 1986 bis 2005 massgebend, bei vier Gemeinden der Zeitraum von 2001 bis 2005. Bei der pessimistischen Variante war es bei 13 Gemeinden der Zeitraum von 1996 bis 2005, bei 3 Gemeinden der Zeitraum von 2001 bis 2005. Diese massgebenden durchschnittlichen Wanderungssalden der vergangenen Jahre erschienen sowohl für die optimistische als auch für die pessimistische Variante als realistisch. In der Folge wurde sowohl für die optimistische als auch für die pessimistische Variante die Differenz gebildet, zwischen diesem jeweiligen realistischen Wanderungssaldo und dem eingangs berechneten, theoretischen Wanderungssaldo.

[3] Zahl der lebend geborenen Kinder auf 1000 Frauen im gebärfähigen Alter zwischen 15 und 49 Jahren.

Diese Differenz wurde anschliessend gleichmässig auf die verschiedenen Altersstufen verteilt, woraus ein für alle Altersstufen gleich grosser Korrekturwert resultierte. Mit Hilfe dieses Korrekturwerts konnte sodann für jede Altersstufe aus dem theoretischen Mass für die Zu- bzw. Abwanderung das korrigierte Mass für die Zu- bzw. Abwanderung berechnet werden. Diese Berechungen wurden in gleicher Weise für den Zeitraum von 2004 bis 2005 durchgeführt. Die Mittelwerte aus diesen beiden Zeitspannen lieferten letztlich die im Modell berücksichtigten jährlichen Werte für die Zu- bzw. Abwanderung in jeder Altersstufe. Im Rahmen des Modells wird davon ausgegangen, dass diese altersspezifischen Wanderungswerte in den kommenden 20 Jahren konstant bleiben.

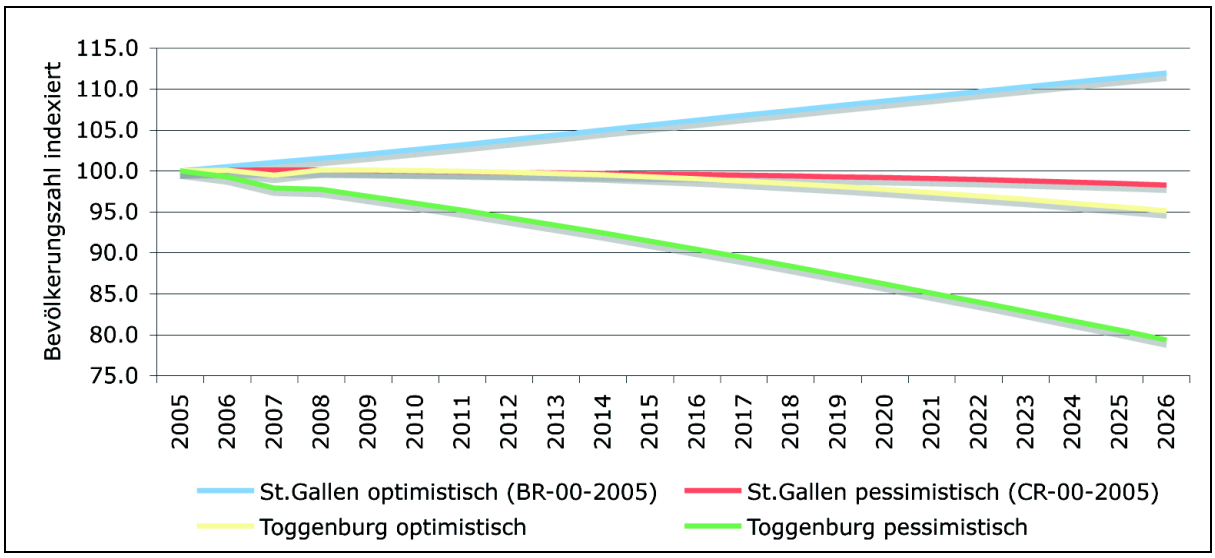
Aus heutiger Sicht ist im Hinblick auf die Eintreffenswahrscheinlichkeit der beiden Varianten davon auszugehen, dass sich die künftige Bevölkerungsentwicklung wohl eher an der pessimistischen als an der optimistische Variante orientieren dürfte. Diese Hypothese lässt sich damit begründen, dass bei der Berechnung der optimistischen Variante bei den meisten Gemeinden des Untersuchungsgebiets die durchschnittlichen Wanderungssalden der Jahre 1986 bis 2005 berücksichtigt wurden, diese zuwanderungsstarken Jahre (1986 bis 1995) im Hinblick auf die künftige Bevölkerungsentwicklung aus heutiger Sicht aber eher unrealistisch erscheinen.

2.3 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur bis 2026

2.3.1 Entwicklung der Bevölkerungszahl zwischen 2005 und 2026

Abb. 11 zeigt in einer indexierten Darstellung die im Rahmen des Prognosemodells RABEST prognostizierte pessimistische und optimistische Entwicklung der Bevölkerungszahl des Untersuchungsgebiets und vergleicht diese mit den aktuellsten, vom BFS (2007) veröffentlichten Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung des Kantons St.Gallen. Während das BFS im Rahmen des hohen Szenarios (BR-00-2005) auf kantonaler Ebene bis ins Jahr 2026 ein deutliches Bevölkerungswachstum prognostiziert, geht es beim tiefen Szenario (CR-00-2005) von einer mehr oder weniger stagnierenden Bevölkerungszahl aus. Demgegenüber erwartet das IRAP im Untersuchungsgebiet bei der optimistischen Variante einen Bevölkerungsrückgang von rund 5 Prozent und bei der pessimistischen Variante einen solchen von sogar rund 20 Prozent. Die Abb. 11 zeigt somit deutlich, dass die Entwicklung der Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet insgesamt sowohl bei einer optimistischen als auch bei einer pessimistischen Zukunftsentwicklung deutlich negativer zu erwarten ist als diejenige im Kanton St.Gallen.

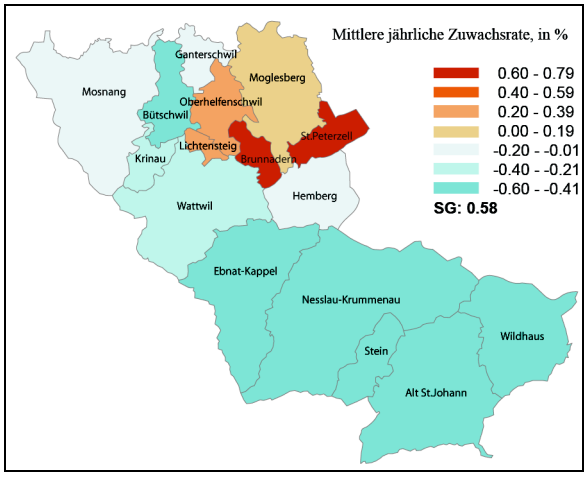
Abb. 11 Entwicklung der Bevölkerungszahl des Untersuchungsgebiets von 2005 bis 2026 (indexierte Darstellung)



Quelle: IRAP/BFS

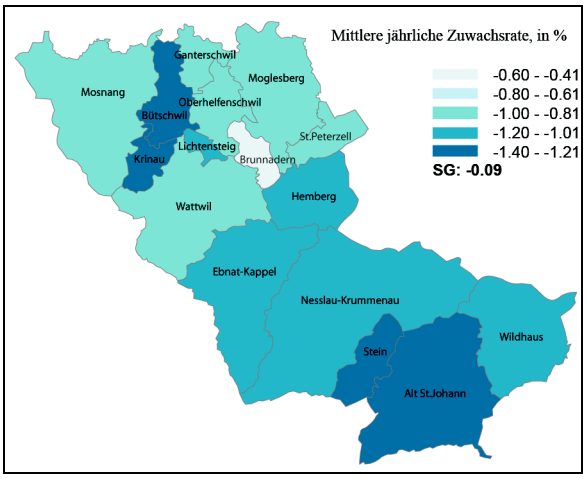
Die vom IRAP prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen in den einzelnen Gemeinden des Untersuchungsgebiets sind in den beiden Abb. 12 und 13 dargestellt, wobei in der Abb. 12 die optimistische und in der Abb. 13 die pessimistische Variante dargestellt ist. Aufgrund der in RABEST errechneten Modellwerte verlaufen die Bevölkerungszahlkurven sämtlicher Gemeinden im Untersuchungsgebiet im Zeitraum von 2005 bis 2026, analog derjenigen in Abb. 11, annähernd linear. Folglich sind auch die jährlichen Zuwachsraten in dieser Zeitspanne mehr oder weniger konstant. Die mittlere jährliche Zuwachsrate eignet sich daher gut für die Darstellung der Entwicklung der Bevölkerungszahl zwischen 2005 und 2026. Bei der optimistischen Variante gemäss Abb. 12 wird den 5 Gemeinden im Nordosten des Untersuchungsgebiets eine positive mittlere jährliche Zuwachsrate vorausgesagt, wobei lediglich die beiden Gemeinden St.Peterzell und Brunnadern mit dem vom BFS prognostizierten durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Kantons St.Gallen mithalten können (Szenario BR-00-2005). Alle anderen Gemeinden haben dagegen eine negative mittlere jährliche Zuwachsrate. Gemäss den Modellrechnungen werden zudem die Gemeinden im Süden des Untersuchungsgebiets tendenziell stärker von der Abwanderung betroffen sein als die Gemeinden im Norden des Untersuchungsgebiets. Bei der pessimistischen Variante gemäss Abb. 13 wird ausnahmslos allen Gemeinden im Untersuchungsgebiet eine deutlich negative mittlere jährliche Zuwachsrate vorausgesagt. Demgegenüber prognostiziert das BFS dem Kanton St.Gallen im Rahmen des Szenarios CR-00-2005 in etwa ein Nullwachstum. Abgesehen von den beiden Gemeinden Bütschwil und Krinau werden aufgrund der Modellrechnungen auch bei der pessimistischen Variante die Gemeinden im Süden des Untersuchungsgebiets tendenziell stärker von der Abwanderung betroffen sein als diejenigen im Norden des Untersuchungsgebiets.

Abb. 12 Bevölkerungsentwicklung 2005-2026 (optimistische Variante)



Quelle: IRAP/BFS

Abb. 13 Bevölkerungsentwicklung 2005-2026 (pessimistische Variante)



Quelle: IRAP/BFS

Glaubt man den Modellrechnungen des IRAP und den vom BFS veröffentlichten Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung des Kantons St.Gallen, so ist zu erwarten, dass die Entwicklung der Bevölkerungszahl der einzelnen Gemeinden des Untersuchungsgebiets bis ins Jahr 2026, unabhängig von den verschiedenen Szenarien, in aller Regel negativer ausfallen wird als die Entwicklung der Bevölkerungszahl des Kantons St.Gallen. Abgesehen von den 5 Gemeinden im Nordosten des Untersuchungsgebiets, welche bei einer optimistischen Bevölkerungsentwicklung noch mit Bevölkerungszuwächsen rechnen können, werden sich alle anderen Gemeinden bis ins Jahr 2026 mit einem Rückgang ihrer Bevölkerungszahl konfrontiert sehen. Zudem ist zu erwarten, dass die Gemeinden im Süden des Untersuchungsgebiets tendenziell stärker von der Abwanderung betroffen sein werden als diejenigen im Norden des Untersuchungsgebiets. Um einen Eindruck über das effektive Ausmass der Abwanderung zu erhalten, sind in der Tabelle 2 die bis ins Jahr 2026 zu erwartenden Bevölkerungszu- bzw. -abnahmen aufgeführt und zwar sowohl für die optimistische als auch für die pessimistische Variante gemäss dem Bevölkerungsentwicklungsmodell des IRAP. Im periurbanen ländlichen Zentrum Wattwil, in den beiden peripheren Kleinzentren Nesslau-Krummenau und Ebnat-Kappel sowie in der periurbanen ländlichen Gemeinde Bütschwil sind mengenmässig die grössten Bevölkerungsrückgänge zu erwarten. Dies ist jedoch insofern nicht erstaunlich, da dies auch die vier grössten Gemeinden im Untersuchungsgebiet sind.

Tabelle 2 Effektive Abnahme bzw. Zunahme der Bevölkerungszahl zwischen 2005 und 2026

	Optimistische Variante		Pessimistische Variante	
	Effektiv	in %	Effektiv	in %
Alt St.Johann	-157	-10.9	-396	-27.5
Ebnat-Kappel	-571	-11.7	-1081	-22.1
Nesslau-Krummenau	-363	-10.7	-738	-21.7
Stein	-43	-11.1	-113	-29.1
Wildhaus	-122	-10.1	-294	-24.2
Brunnadern	118	13.3	-104	-11.7
Hemberg	-29	-3.1	-225	-23.7
Krinau	-14	-5.2	-75	-27.7
Lichtensteig	91	4.7	-417	-21.6
Oberhelfenschwil	91	6.7	-248	-18.4
St.Peterzell	152	12.7	-247	-20.7
Wattwil	-566	-6.9	-1410	-17.2
Bütschwil	-354	-10.3	-868	-25.4
Mosnang	-8	-0.3	-527	-18.2
Ganterschwil	-24	-2.1	-231	-20.2
Mogelsberg	52	2.4	-398	-18.0
Total	-1747	-4.9	-7372	-20.6

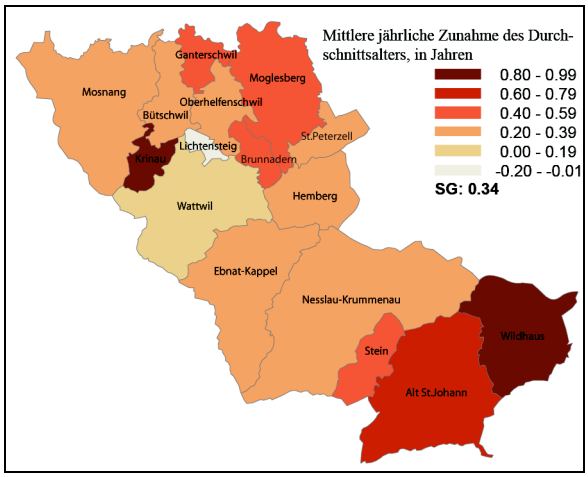
Quelle: IRAP

2.3.2 Entwicklung des Altersaufbaus der ständigen Wohnbevölkerung bis ins Jahr 2026

Analog zu Kap. 2.1.2 richtet sich der Fokus vorerst auf das Durchschnittsalter. Um einen Eindruck über die Veränderung des Durchschnittsalters im Zeitraum von 2005 bis 2026 zu erhalten, sind in der Abb. 14 die zu erwartenden, mittleren jährlichen Zunahmen des Durchschnittsalters aufgezeigt. Die Darstellung basiert auf der pessimistischen Variante gemäss RABEST, der Wert für den Kanton St.Gallen auf dem Szenario CR-00-2005 des BFS. Auf die Darstellung der optimistischen Variante wird verzichtet, da sie sich nur unwesentlich von derjenigen der pessimistischen Variante unterscheidet. Durchschnittlich liegen die Werte bei der optimistischen Variante um 0.08 Jahre tiefer als bei der pessimistischen Variante. Aufgrund der Modellrechungen ist zu erwarten, dass die Überalterung der Bevölkerung in den drei Gemeinden Wildhaus, Alt St.Johann und Krinau in den kommenden Jahren am rasantesten fortschreiten wird. Da diese Gemeinden bereits im Jahr 2005 über das höchste Durchschnittsalter im Untersuchungsgebiet verfügten, werden sich die Unterschiede zu den anderen Gemeinden bezüglich Durchschnittsalter noch entsprechend vergrössern. Daneben dürfte die

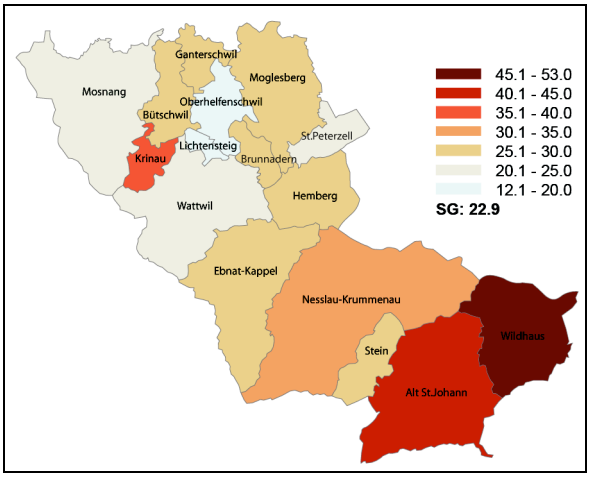
Überalterung der Bevölkerung auch in den Gemeinden Stein, Ganterschwil, Mogelsberg und Brunnadern schneller voranschreiten als durchschnittlich im Kanton St. Gallen. Demgegenüber ist in der Gemeinde Wattwil mit einer verhältnismässig langsamen Überalterung und in der Gemeinde Lichtensteig gar mit einer jährlichen Abnahme des Durchschnittsalters zu rechnen. In allen anderen Gemeinden des Untersuchungsgebiets dürfte die Überalterung der Bevölkerung in etwa gleich schnell voranschreiten wie durchschnittlich im Kanton St.Gallen.

Abb. 14 Mittlere jährliche Zunahme des Durchschnittsalters zwischen 2005 und 2026 (pessimistische Variante, CR-00-2005)



Quelle: IRAP/BFS

Abb. 15 Prozentualer Anteil der über 64-Jährigen im Jahr 2026 (pessimistische Variante, CR-00-2005)



Quelle: IRAP/BFS

In der Abb. 15 sind zudem die im Jahr 2026 zu erwartenden Anteile der über 64-Jährigen aufgezeigt. Auch hier wird infolge unwesentlicher Unterschiede zwischen der pessimistischen und der optimistischen Variante lediglich die pessimistische Variante dargestellt. Während bei den beiden Gemeinden Oberhelfenschwil und Lichtensteig der Anteil an über 64-Jährigen im Jahr 2026 kleiner sein dürfte als im Kanton St.Gallen, dürfte er in den drei Gemeinden Mosnang, Wattwil und St.Peterzell etwa gleich gross sein wie im Kanton St.Gallen. In allen anderen Gemeinden ist hingegen ein deutlich höherer Anteil an über 64-Jährigen zu erwarten. Mit einem sehr grossen Anteil an über 64-Jährigen müssen die beiden touristischen Gemeinden Alt St.Johann und Wildhaus sowie die Gemeinde Krinau rechnen.

2.4 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur nach 2026

Der Betrachtungszeitraum der vorliegenden Arbeit richtet sich im Wesentlichen nach den vom IRAP entwickelten Bevölkerungsprognosen für die Gemeinden im Toggenburg und geht somit bis ins Jahr 2026. Trotzdem scheinen an dieser Stelle ein paar Gedanken zur Bevölkerungsentwicklung nach 2026 angebracht und wichtig. Da Bevölkerungsprognosen auf Stufe

Gemeinde über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren problematisch sind, beziehen sich die folgenden Ausführungen jeweils auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Die Aussagen sind als grobe Entwicklungstendenzen zu interpretieren, denen aber keine derart vertieften Untersuchungen zugrunde liegen wie jenen für den Zeitraum vor 2026.

Hinsichtlich der Entwicklung der Bevölkerungszahl deutet vieles darauf hin, dass der prognostizierte Bevölkerungsrückgang im Toggenburg gemäss Abb. 11 auch nach dem Jahr 2026 noch über längere Zeit anhalten wird. Ein Indiz dafür finden wir beispielsweise in den vom BFS (2007) veröffentlichten Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in den Kantonen. Nicht geeignet für einen Vergleich mit dem Toggenburg ist der Kanton St.Gallen, da sich im Kanton St.Gallen neben ländlichen Gebieten auch zahlreiche Städte und Agglomerationen befinden. Besser geeignet für einen Vergleich sind die beiden Kantone Glarus und Uri, welche analog zum Toggenburg ausschliesslich aus peripheren und periurbanen ländlichen Gemeinden zusammengesetzt sind. Gemäss dem mittleren Szenario AR-00-2005 hat der Kanton Glarus im Zeitraum von 2025 bis 2050 mit einer mittleren jährlichen Zuwachsrate von -0.2 Prozent, der Kanton Uri mit einer mittleren jährlichen Zuwachsrate von -0.4 Prozent zu rechnen. Beide Kantone dürften somit im Zeitraum von 2025 bis 2050 aufgrund dieses Szenarios von der Abwanderung betroffen sein. Der Schluss, dass daher auch das Toggenburg in dieser Zeitspanne von der Abwanderung betroffen sein dürfte, ist deshalb naheliegend.

Zieht man die beiden Kantone Glarus und Uri und die entsprechenden Bevölkerungsszenarien des BFS (AR-00-2005) auch im Hinblick auf die künftige Überalterung bei, so ergeben sich die in der Tabelle 3 aufgeführten Werte für das Durchschnittsalter in den Jahren 2026 und 2050. Im Jahr 2005 war das effektive Durchschnittsalter im Toggenburg genau gleich hoch wie im Kanton Uri und nur wenig tiefer als im Kanton Glarus. Bei beiden Kantonen wird eine beträchtliche Zunahme des Durchschnittsalters bis ins Jahr 2026 und eine weniger starke Zunahme bis ins Jahr 2050 erwartet, wobei im Kanton Glarus der Höchststand (49.0 Jahre) bereits im Jahr 2047 erreicht werden dürfte. Auch das IRAP erwartet im Rahmen seiner Bevölkerungsprognose für das Toggenburg eine beträchtliche Zunahme des Durchschnittsalters bis ins Jahr 2026 und zwar sowohl bei der optimistischen als auch bei der pessimistischen Variante. Geht man für den Zeitraum von 2026 bis 2050 von einer ähnlichen Entwicklung aus wie in den Kantonen Glarus und Uri, dürfte das Durchschnittsalter im Toggenburg im Jahr 2050 approximativ zwischen 46.5 und 48.5 Jahren liegen und somit leicht tiefer sein als in den beiden Kantonen Glarus und Uri.

Tabelle 3 Prognostizierte Entwicklung der Durchschnittsalter in den Kantonen Glarus und Uri (Szenario AR-00-2005 gemäss BFS) verglichen mit der prognostizierten Entwicklung des Durchschnittsalters im Toggenburg (optimistische und pessimistische Variante gemäss IRAP)

	Effektives Durchschnittsalter 2005 (Jahre)	Durchschnittsalter 2026 (Jahre)	Durchschnittsalter 2050 (Jahre)
Kanton Glarus (AR-00-2005)	39.7	46.3	48.9
Kanton Uri (AR-00-2005)	39.1	47.5	51.2
Toggenburg (pessimistische Variante)	39.1	46.0	48.5 (approximativ)
Toggenburg (optimistische Variante)	39.1	44.6	46.5 (approximativ)

Quelle: IRAP/BFS

2.5 Zusammenhänge zwischen der Bevölkerungsstruktur und der Wohnungsnachfrage

Während sich die vorangehenden Kapitel intensiv mit dem zu erwartenden demographischen Wandel im Toggenburg auseinandergesetzt haben und auch Prognosen hinsichtlich der künftigen Bevölkerungsstruktur formuliert wurden, stellt sich die Frage, welche Wohnungstypen der zu erwartenden Bevölkerung künftig zur Verfügung stehen müssen.

Gemäss Hornung (1989, S. 28) belegt jeder Haushalt in der Regel eine Wohnung, wobei die unterschiedlichen Haushaltstypen (Singles, Familien, Betagte, Ehepaare, etc.) auch unterschiedliche Wohnungstypen nachfragen. Konkret stellt Hornung (2006, S. 11) fest, dass bei jungen Erwachsenen die Ansprüche an die Wohnungen aufgrund des oftmals beschränkten Einkommens zwangsläufig klein sind und zwar sowohl bezüglich Zimmerzahl als auch bezüglich Ausstattung und Lage der Wohnung. Demgegenüber steigen die Ansprüche an die Wohnungen zwischen dem 25. und etwa dem 50. Lebensjahr (Familienphase) in der Regel deutlich, da die Haushaltsgrösse und das Einkommen im Laufe dieser Lebensphase zunehmen. Dies führt dazu, dass die Haushalte in der Familienphase häufig Wohneigentum im Grünen, insbesondere Einfamilienhäuser, nachfragen. In der Nachfamilienphase[4] verringern sich dann die Haushaltsgrössen wieder, wobei die Eltern nach dem Auszug der Kinder oft in der angestammten Wohnung bleiben. Ein Grund hierfür liegt mitunter darin, dass man die gewohnte Umgebung nicht verlassen will und ein geeignetes Angebot an entsprechendem Wohnraum in der Nähe des bisherigen Wohnsitzes fehlt. Nach Rücksprache mit A. Lieberherr, Gemeindepräsident Ebnat-Kappel, ist die Nachfrage nach gut erschlossenen, zeitgemässen Mehrfamilienhauswohnungen in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten tatsächlich

[4] Hornung (2006) definiert die Nachfamilienphase als Lebensabschnitt zwischen dem 50. und 80. Lebensjahr.

gross. Aktuelle Bauvorhaben in der Gemeinde Ebnat-Kappel hätten gezeigt, dass solche Wohnungen problemlos zu verkaufen seien und zwar vor allem an ältere Personen, welche ursprünglich in Einfamilienhäusern wohnten und nicht von der Gemeinde Ebnat-Kappel wegziehen wollten. Ab etwa dem 80. Lebensjahr steigt der Anteil der Personen, die aus gesundheitlichen Gründen in eine stationäre Einrichtung umziehen müssen.

Es ist also unbestreitbar, dass neben der Entwicklung der Bevölkerungszahl auch die Entwicklung des Altersaufbaus einer Bevölkerung einen wesentlichen Einfluss auf die künftige Wohnungstypennachfrage hat. Im folgenden Kapitel wird untersucht, welche Einfamilienhausbestände von der zu erwartenden Bevölkerung in den Gemeinden des Toggenburgs künftig nachgefragt werden und ob allenfalls mit leer stehenden Einfamilienhäusern zu rechnen ist.

3 Einfamilienhäuser im Toggenburg

3.1 Definitionen zur Gebäude- und Wohnungserhebung des BFS

Alle 10 Jahre führt das BFS im Rahmen der Volkszählung eine Gebäude- und Wohnungserhebung (GWE) durch, welche detaillierte Angaben zum jeweils aktuellen Wohngebäudebestand in den Gemeinden liefert. Im Rahmen dieser Erhebung unterscheidet das BFS zwischen verschiedenen Gebäudearten, wobei alle definierten Gebäudearten mit einem Wohnzweck verbunden sind. Als reine Wohngebäude werden diejenigen Gebäude bezeichnet, welche ausschliesslich aus Wohnungen bestehen. Zu ihnen gehören die Einfamilien-, die Zweifamilien- und die Mehrfamilienhäuser. Die vorliegende Arbeit richtet ihren Fokus im Wesentlichen auf die Einfamilienhäuser. Als Einfamilienhäuser im Sinn der GWE gelten diejenigen Gebäude, die lediglich eine einzige Wohnung umfassen. Als Gebäude gilt zudem jedes freistehende oder durch Brandmauern von einem anderen getrennte Bauwerk. Bei Doppel-, Gruppen- oder Reihenhäusern zählt jeder Gebäudeteil als selbständiges Gebäude, sofern eine mindestens vom Parterre bis zum Dach reichende Trennmauer existiert (BFS, 1993, S. 11).

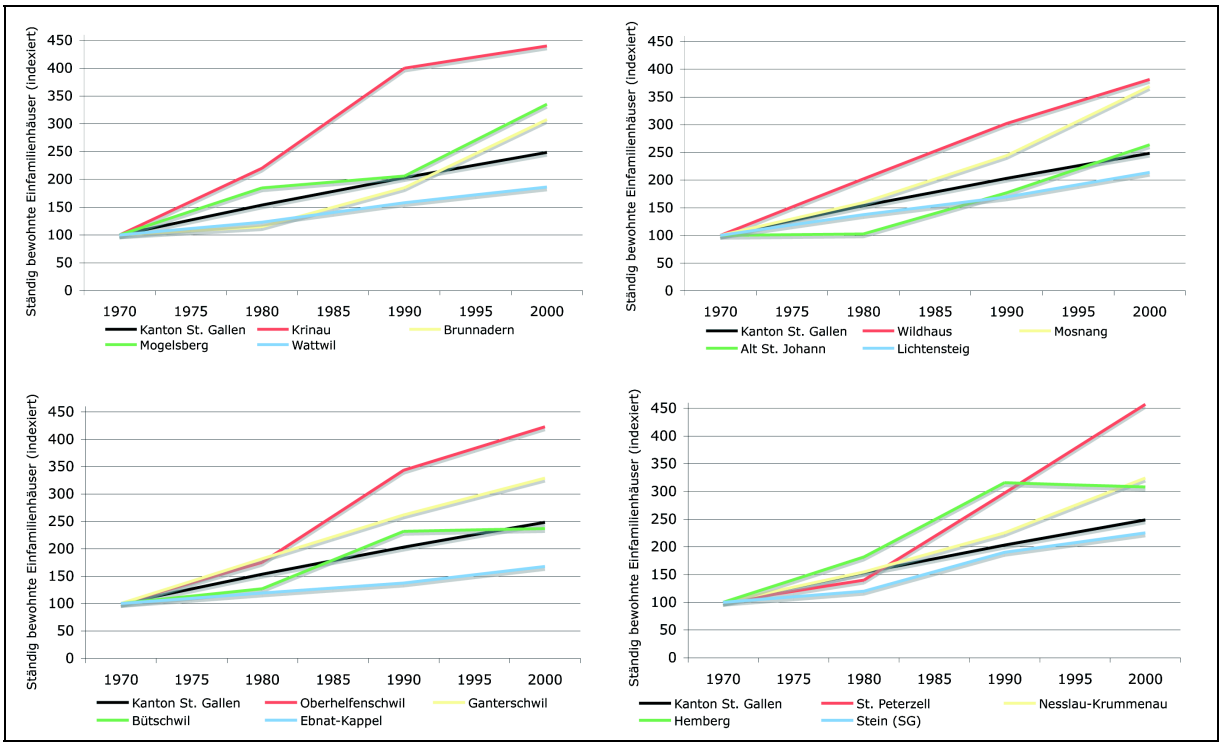
Hinsichtlich der vier durchgeführten GWE zwischen 1970 und 2000 sind zudem folgende Ergänzungen zu machen: Im Rahmen der GWE aus den Jahren 1970, 1980 und 1990 wurde jeweils nicht der gesamte Wohngebäudebestand gleichmässig erfasst, sondern lediglich diejenigen Gebäude, welche am massgebenden Stichtag (31.12.) ständig bewohnt waren (Erstwohnungsbestand). Nicht oder unterschiedlich erfasst wurden hingegen die zeitweise bewohnten Wohnungen (Zweitwohnungsbestand) und der Leerwohnungsbestand. Demgegenüber liefert die GWE aus dem Jahr 2000 erstmals harmonisierte Angaben über den gesamten Wohngebäudebestand, also Erstwohnungs-, Zweitwohnungs- und Leerwohnungsbestand. Gemäss der Definition der GWE umfasst der Zweitwohnungsbestand diejenigen Wohnungen und Einfamilienhäuser, die nicht dem dauernden Wohnen dienen. Als Beispiel seien hier selbst benützte und vermietete Ferien- und Wochenendwohnungen, sogenannte «pieds à terre» in Städten sowie Wohnungen, die von einer Firma ihren Angestellten während eines begrenzten Zeitraums zur Verfügung gestellt werden, erwähnt. Im Gegensatz zur jährlich geführten Leerwohnungsstatistik des BFS umfasst der Leerwohnungsbestand im Sinn der GWE nicht nur die auf dem Markt angebotenen, nicht belegten Wohnungen. Es gehören auch Wohnungen dazu, die aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht bewohnbar sind, Wohnungen, die abgebrochen oder umgebaut werden sollen, sowie Wohnungen, deren Bewohner/innen für kürzere oder

längere Zeit abwesend sind (Ausland, Krankenhaus, etc.). Der Leerwohnungsbestand gemäss GWE ist somit deutlich grösser als die Zahl der auf dem Markt angebotenen Leerwohnungen.

3.2 Ständig bewohnte Einfamilienhäuser zwischen 1970 und 2000

Abb. 16 zeigt die mengenmässige Entwicklung der ständig bewohnten Einfamilienhäuser in den einzelnen Gemeinden des Toggenburgs zwischen 1970 und 2000 und vergleicht diese mit der Entwicklung im Kanton St.Gallen. Ausnahmslos alle Gemeinden im Toggenburg verfügen im Jahr 2000 über deutlich mehr ständig bewohnte Einfamilienhäuser als im Jahr 1970. Bei der Mehrzahl der Gemeinden ist zudem die prozentuale Zunahme an ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 1970 und 2000 grösser als durchschnittlich im Kanton St.Gallen. Die prozentual grösste Zunahme zeigen die drei agglomerationsnahen, periurbanen ländlichen Gemeinden Krinau, St.Peterzell und Oberhelfenschwil. Bei ihnen ist die Zahl der ständig bewohnten Einfamilienhäuser im Jahr 2000 mehr als viermal so gross wie im Jahr 1970. Demgegenüber ist die Zahl der ständig bewohnten Einfamilienhäuser im periurbanen ländlichen Zentrum Wattwil und im peripheren Kleinzentrum Ebnat-Kappel im Jahr 2000 weniger als doppelt so gross wie im Jahr 1970, die Zunahme der ständig bewohnten Einfamilienhäuser ist somit bei diesen beiden Gemeinden vergleichsweise klein.

Abb. 16 Entwicklung der ständig bewohnten Einfamilienhäuser in den einzelnen Gemeinden zwischen 1970 und 2000 (indexierte Darstellung)



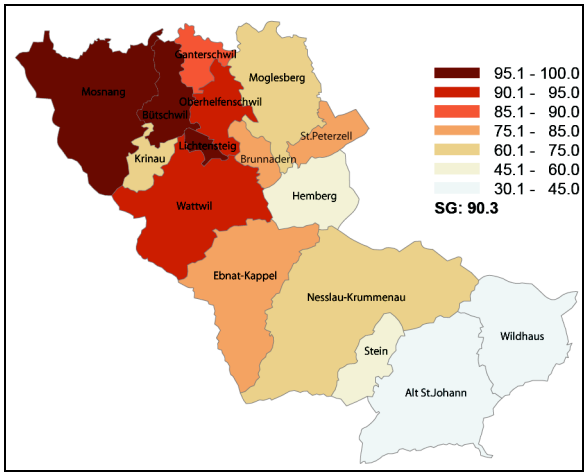
Quelle: GWE 1970-2000, BFS

Da sich die Abb. 16 lediglich auf die ständig bewohnten Einfamilienhäuser bezieht und harmonisierte Angaben über die Entwicklung der Zweitwohnungs- und Leerwohnungsbestände in den vergangenen Jahren fehlen, ist eine genaue Aussage zur Entwicklung der effektiven Einfamilienhausbestände in dieser Zeit nicht möglich. Geht man jedoch davon aus, dass der weitaus grösste Teil des Zuwachses an ständig bewohnten Einfamilienhäusern der Neubautätigkeit zuzuschreiben ist und nicht etwa einer internen Verschiebung zwischen Erst-, Zweit- und Leerwohnungsbestand, so lässt sich von der starken Zunahme der ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 1970 und 2000 auch auf eine markante Zunahme des effektiven Einfamilienhausbestands in dieser Zeitspanne schliessen. Der angesprochene, schweizweite Einfamilienhausboom der vergangenen Jahre (Hornung, 2006, S. 11ff.) lässt sich somit auch im Toggenburg nachweisen. Im besonderen Mass davon betroffen sind vor allem die agglomerationsnahen periurbanen ländlichen Gemeinden, welche zwischen 1981 und 1995 einen beträchtlichen Bevölkerungszuwachs verzeichneten (vgl. Abb. 5).

3.3 Effektiver Einfamilienhausbestand im Jahr 2000 (Stand: 31.12.)

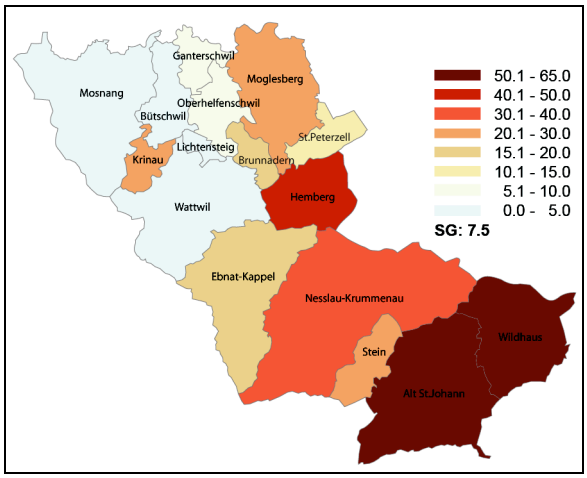
Gemäss Kap. 3.1 setzt sich der effektive Einfamilienhausbestand einer Gemeinde aus den ständig bewohnten, den zeitweise bewohnten und den leer stehenden Einfamilienhäusern zusammen. In der Abb. 17 ist der prozentuale Anteil der ständig bewohnten Einfamilienhäuser, in der Abb. 18 der prozentuale Anteil der zeitweise bewohnten Einfamilienhäuser am gesamten Einfamilienhausbestand einer Gemeinde dargestellt. Während in den Gemeinden Mosnang, Lichtensteig und Bütschwil mehr als 95% aller Einfamilienhäuser ständig bewohnt sind und der Zweitwohnungsbestand bei den Einfamilienhäusern entsprechend klein ausfällt, wer-

Abb. 17 Anteil der ständig bewohnten Einfamilienhäuser am gesamten Einfamilienhausbestand einer Gemeinde, in % (2000)



Quelle: GWE 2000, BFS

Abb. 18 Anteil der zeitweise bewohnten Einfamilienhäuser am gesamten Einfamilienhausbestand einer Gemeinde, in % (2000)

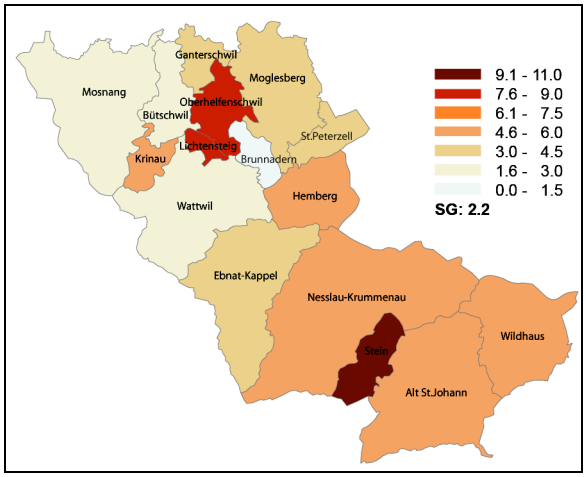


Quelle: GWE 2000, BFS

den in den beiden touristisch geprägten Gemeinden Alt St.Johann und Wildhaus mehr als die Hälfte aller Einfamilienhäuser als Zweitwohnungen genutzt. Ständig bewohnt sind in Alt St.Johann lediglich 41.1 Prozent und in Wildhaus sogar nur 31.2 Prozent der Einfamilienhäuser. Ebenfalls über einen deutlich höheren Anteil an zeitweise bewohnten Einfamilienhäusern verglichen mit dem Kanton St.Gallen verfügen die Gemeinden Hemberg, Nesslau-Krummenau, Stein, Krinau, Mogelsberg, Ebnat-Kappel und Brunnadern. Tendenziell nimmt der Anteil der ständig bewohnten Einfamilienhäuser von Norden nach Süden im Untersuchungsgebiet eher ab, derjenige der zeitweise bewohnten Einfamilienhäuser dagegen eher zu.

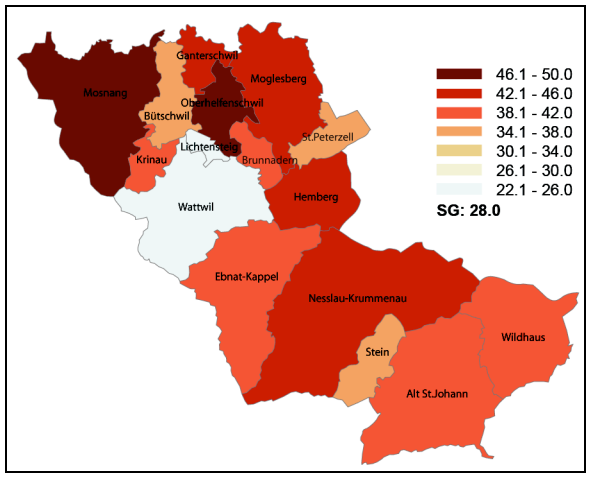
Die Abb. 19 zeigt den prozentualen Anteil der nicht bewohnten Einfamilienhäuser am gesamten Einfamilienhausbestand einer Gemeinde im Jahr 2000. Bei der Mehrzahl der Gemeinden ist der Anteil an leer stehenden Einfamilienhäusern deutlich grösser als durchschnittlich im Kanton St.Gallen (2.2 Prozent). Den prozentual grössten Einfamilienhausleerbestand findet man in der peripheren ländlichen Gemeinde Stein. Hier steht im Jahr 2000 praktisch jedes zehnte Einfamilienhaus leer. Ebenfalls über einen beträchtlichen Anteil an leer stehenden Einfamilienhäusern verfügen die beiden periurbanen ländlichen Gemeinden Oberhelfenschwil und Lichtenstein. Abgesehen von diesen beiden Gemeinden ist der Einfamilienhausleerbestand im Süden des Untersuchungsgebiets tendenziell grösser als in den nördlichen Gemeinden.

Abb. 19 Anteil der nicht bewohnten Einfamilienhäuser am gesamten Einfamilienhausbestand einer Gemeinde, in % (2000)



Quelle: GWE 2000, BFS

Abb. 20 Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand einer Gemeinde, in % (2000)



Quelle: GWE 2000, BFS

Abb. 20 zeigt letztlich den Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern in Relation zum gesamten Wohnungsbestand einer Gemeinde im Jahr 2000. Aufgrund dieser Darstellung wird ersichtlich, wie dominant die Wohnform Einfamilienhaus gegenüber anderen Wohnformen in

den Toggenburger Gemeinden ist. Abgesehen vom periurbanen ländlichen Zentrum Wattwil und seiner Nachbargemeinde Lichtensteig verfügen alle Gemeinden im Untersuchungsgebiet über einen deutlich höheren Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern als dies durchschnittlich im Kanton St.Gallen der Fall ist. Über den grössten Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern verfügen die beiden Gemeinden Mosnang und Oberhelfenschwil. Hier befindet sich nahezu die Hälfte aller Wohnungen in Einfamilienhäusern.

Um einen Eindruck von den effektiven Einfamilienhausbeständen in den einzelnen Gemeinden zu gewinnen, werden in der Tabelle 4 die Anzahl der ständig bewohnten, der zeitweise bewohnten und der leer stehenden Einfamilienhäuser sowie die Anzahl der Einfamilienhäuser insgesamt angegeben. In den 16 Gemeinden des Untersuchungsgebiets stehen Ende 2000 insgesamt 6437 Einfamilienhäuser, wovon 239 leer stehen. Über die meisten Einfamilienhäuser verfügt die Gemeinde Ebnat-Kappel (936) und über die meisten leer stehenden Einfamilienhäuser die Gemeinde Nesslau-Krummenau (39).

Tabelle 4 Effektiver Einfamilienhausbestand in den Gemeinden (Stand: 31.12.2000)

Gemeinden	Total Einfamilienhäuser	Ständig bewohnte Einfamilienhäuser	Zeitweise bewohnte Einfamilienhäuser	Leer stehende Einfamilienhäuser
Alt St.Johann	474	195	254	25
Ebnat-Kappel	936	739	165	32
Nesslau-Krummenau	813	515	259	39
Stein	75	45	22	8
Wildhaus	599	187	378	34
Brunnadern	148	123	23	2
Hemberg	226	117	98	11
Krinau	61	44	14	3
Lichtensteig	221	216	1	4
Oberhelfenschwil	242	224	13	5
St.Peterzell	189	160	22	7
Wattwil	875	831	25	19
Bütschwil	469	448	10	11
Mosnang	453	435	6	12
Ganterschwil	205	181	17	7
Mogelsberg	451	335	96	20
Total	6437	4795	1403	239

Quelle: GWE 2000, BFS

3.4 Entwicklung der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern bis 2026

3.4.1 Daten/Modell

Im Auftrag des ARE und des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) hat Hornung (2004) im Rahmen einer Studie gesamtschweizerische Wohnungsmarkt-Szenarien bis ins Jahr 2040 entwickelt. Ausgehend von den Bevölkerungsszenarien des BFS und unter Berücksichtigung von bestimmten Voraussetzungen und Annahmen geben diese Wohnungsmarkt-Szenarien mitunter Auskunft über den in der Schweiz zu erwartenden Erstwohnungsbedarf in den kommenden Jahrzehnten, wobei zwischen verschiedenen Wohnungsgrössenklassen, nicht aber zwischen verschiedenen Gebäudearten (z.B. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, etc.) unterschieden wurde. Das im Rahmen der vorliegenden Arbeit gewählte Vorgehen bei der Entwicklung der zu erwartenden Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern in den Gemeinden des Toggenburgs bis ins Jahr 2026 wird im Folgenden dargestellt. Es entspricht in den Grundzügen dem Vorgehen von Hornung (2004) bei der Erarbeitung seiner gesamtschweizerischen Wohnungsmarkt-Szenarien.

Gemäss Hornung und Röthlisberger (2003) wird die Nachfrage nach ständig bewohnten Wohnungen durch die demographische Entwicklung einerseits und durch die Wirtschaftsentwicklung andererseits bestimmt. Bei der demographischen Entwicklung spielen sowohl die Gesamtzahl der Bevölkerung als auch deren Altersaufbau eine Rolle. Während sich Hornung (2004, S. 6f.) bei der Erarbeitung der Wohnungsmarkt-Szenarien hinsichtlich der künftigen demographischen Entwicklung auf die beiden Bevölkerungsszenarien des BFS abstützt (AR-00-2002 «Trend», BR-00-2002 «positive Dynamik»), stützt sich die vorliegende Arbeit auf die vom IRAP entwickelte optimistische und pessimistische Bevölkerungsprognose für die Gemeinden im Untersuchungsgebiet (vgl. Kap. 2.2 und 2.3). Diese beiden Bevölkerungsprognosen des IRAP machen zwar nur Aussagen bis ins Jahr 2026, liefern jedoch entgegen den Bevölkerungsszenarien des BFS konkrete Angaben auf Stufe Gemeinde.

Im Prognosemodell von Hornung (2004) kommt den sogenannten Wohnungsinhabern eine zentrale Rolle zu, wobei jede ständig bewohnte Wohnung über genau einen Wohnungsinhaber (Haushaltsvorstand) verfügt. Diese vom BFS erfasste Referenzperson kann sowohl Mieter als auch Eigentümer der ständig bewohnten Wohnung sein und wird als massgebender Wohnungsnachfrager betrachtet. Hornung (2004, S. 4ff) stellt fest, dass der Grossteil der soge-

nannten altersspezifischen Wohnungsinhaberquoten[5] seit 1980 gestiegen und dieser Anstieg im Wesentlichen auf die Wirtschaftsentwicklung bzw. auf die Relation zwischen den Einkommen und den Wohnungspreisen zurückzuführen sei. Für seine auf die beiden Bevölkerungsszenarien des BFS gestützten Prognosevarianten trifft er die Annahme, dass das mietpreisbereinigte Volkseinkommen, gleich wie im Zeitraum von 1980 bis 2000, pro Kopf und Jahrzehnt jeweils um 5 Prozent steigen werde. Bei einer für den oben erwähnten Zeitraum berechneten Einkommenselastizität der Wohnungsnachfrage[6] von 0.2 resultiert daraus eine Veränderung der Wohnungsnachfrage von 1 Prozent pro 10 Jahre. Diese Annahme wurde bei der Entwicklung der zu erwartenden Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Rahmen der vorliegenden Arbeit übernommen und zwar sowohl bei der Berechnung der optimistischen als auch der pessimistischen Prognosevariante.

Zusätzlich geht Hornung (2004, S. 7) davon aus, dass sich der Trend zur Belegung immer grösserer Wohnungen (durch die gleichen Haushaltskategorien) künftig verlangsamen wird. In seinen beiden Prognosevarianten werden deshalb die altersspezifischen Belegungsquoten aller Wohnungsgrössenklassen[7] mit der halben Veränderungsrate der Jahre 1980 bis 2000 bis ins Jahr 2030 fortgeschrieben. Anschliessend werden konstante Verhältnisse angenommen. Was die Wohnungsgrössenklassen anbelangt, wurde im Rahmen der vorliegenden Arbeit die Gebäudeart «Einfamilienhaus» als eigene Wohnungsgrössenklasse betrachtet. Dies ist deshalb möglich und sinnvoll, weil definitionsgemäss jedes Einfamilienhaus aus genau einer Wohnung besteht und beim BFS entsprechende, auf das Einfamilienhaus bezogene Daten verfügbar sind. Entgegen dem Prognosemodell von Hornung (2004) wurden zudem bei den altersspezifischen Belegungsquoten der ständig bewohnten Einfamilienhäuser bereits ab dem Jahr 2000 konstante Verhältnisse angenommen, wobei für den gesamten Prognosezeitraum von 2000 bis 2026 und bei beiden Prognosevarianten (pessimistisch und optimistisch) die Werte aus dem Jahr 2000 verwendet wurden. Ob diese Annahme bzw. Anpassung gerechtfertigt ist, wird unter Kap. 3.4.4 der vorliegenden Arbeit genauer überprüft.

Unter den oben genannten Voraussetzungen und Annahmen lässt sich somit die zu erwartende Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern bis ins Jahr 2026 berechnen. Gemäss Hornung (2004, S. 8) stellt die Differenz zwischen der zu erwartenden künftigen Nachfrage

---

[5] Anteil Wohnungsinhaber/innen am Total der Bevölkerung je Altersklasse.

[6] Die Einkommenselastizität der Wohnungsnachfrage drückt aus, wie stark die Wohnungsnachfrage bei einer bestimmten Veränderung der Einkommen variiert.

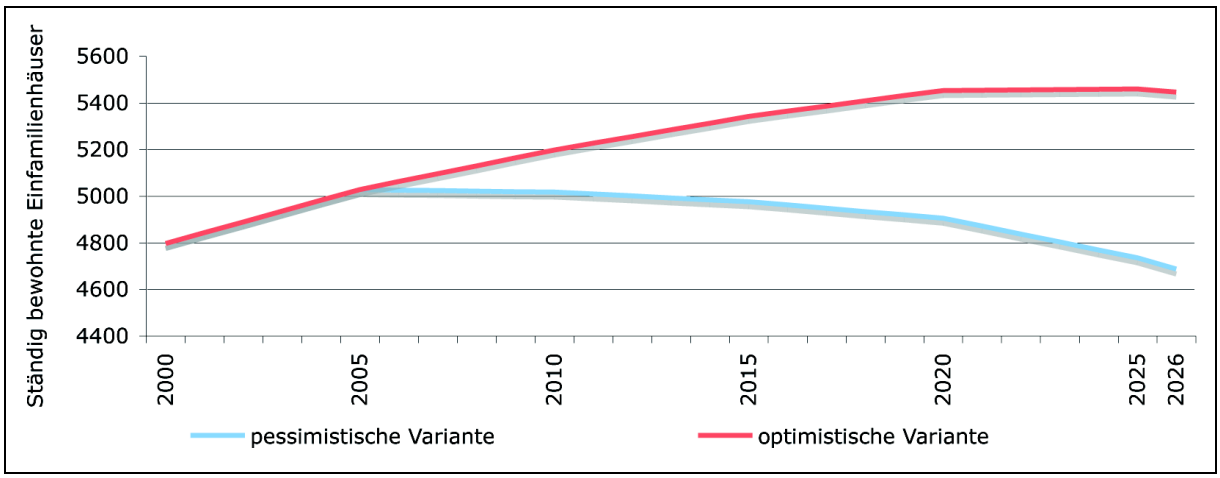
[7] Die altersspezifischen Belegungsquoten je Wohnungsgrössenklasse werden definiert als Anteile aller Wohnungsinhaber einer Altersklasse in einer bestimmten Wohnungsgrössenklasse.

nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern und dem gegenwärtigen Stand an ständig bewohnten Einfamilienhäusern den Baubedarf dar. Hierbei geht er vereinfachend davon aus, dass die oben erwähnte Differenz ausschliesslich durch Neubauten und nicht durch bereits bestehende Zweit- oder Leerwohnungen abgedeckt wird.

3.4.2 Entwicklung der Nachfrage im Untersuchungsgebiet insgesamt

In Abb. 21 wird sowohl die pessimistische als auch die optimistische Variante der zu erwartenden Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern bis ins Jahr 2026 aufgezeigt. Im Jahr 2000 verfügte das Untersuchungsgebiet insgesamt über 4'795 ständig bewohnte Einfamilienhäuser. Ausgehend von diesem Bestand ist aufgrund der Modellrechnungen bis ins Jahr 2005 bei beiden Varianten mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen. Da die Bevölkerungsprognosen des IRAP vom Jahr 2005 ausgehen und für den Zeitraum von 2000 bis 2005 die effektive Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet berücksichtigt wurde, sind die beiden Nachfragekurven in dieser Zeitspanne deckungsgleich. Aufgrund der Modellrechnungen werden im Jahr 2005 5'028 ständig bewohnte Einfamilienhäuser nachgefragt. Bei der pessimistischen Variante wird im Jahr 2005 der Kulminationspunkt erreicht, anschliessend nimmt die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern ab und erreicht im Jahr 2026 einen Stand von 4'687. Demgegenüber wächst die Nachfrage bei der optimistischen Variante bis ins Jahr 2025 weiter an und erreicht mit 5'460 ständig bewohnten Einfamilienhäusern den Höchststand. Anschliessend zeichnet sich auch hier eine abnehmende Nachfrage ab.

Abb. 21 Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Untersuchungsgebiet bis 2026



Bedenkt man, dass bei beiden Varianten von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen wird (vgl. Abb. 11), erstaunt auf den ersten Blick die noch über lange Zeit steigende Nachfrage bei der optimistischen Variante. Diese steigende Nachfrage ist darauf zurückzuführen, dass in den kommenden Jahren aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklung diejenigen Altersklassen zulegen werden, bei denen die altersspezifische Belegungsquote der ständig bewohnten Einfamilienhäuser verhältnismässig gross ist. Demgegenüber fällt der relativ bescheidene Rückgang der Bevölkerungszahl bis ins Jahr 2026 wenig ins Gewicht. Bei der pessimistischen Variante ist der prognostizierte Bevölkerungsrückgang bis ins Jahr 2026 deutlich grösser und führt auch zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern.

3.4.3 Überprüfung des Prognosemodells

Die im Rahmen der vorliegenden Arbeit gemachte Prognose hinsichtlich der zu erwartenden Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern beginnt im Jahr 2000, obwohl seither bereits einige Jahre verstrichen sind. Dieser in der Vergangenheit liegende Prognosestart rührt daher, weil das Modell zur Berechnung der Nachfrage auf gewissen Daten der GWE des BFS angewiesen ist und diese Daten nur alle zehn Jahre erhoben werden. Einige wesentliche Daten im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebäudebestands in den Gemeinden werden vom BFS jedoch alljährlich erfasst. So z.B. die Anzahl der abgebrochenen und neugebauten Einfamilienhäuser, wobei keine Unterscheidung zwischen ständig bewohnten, zeitweise bewohnten und leer stehenden Einfamilienhäusern gemacht wird. Aufgrund dieser Daten des BFS wurden im Zeitraum von 2000 bis 2005 im Untersuchungsgebiet 240 neue Einfamilienhäuser erstellt und 22 Einfamilienhäuser abgebrochen, was zu einer Zunahme des Einfamilienhausbestands in dieser Zeitspanne um 218 Einfamilienhäuser führte. Nach Rücksprache mit Vertretern der Gemeinden[8] handelte es sich sowohl bei den Neubauten als auch bei den Abbruchobjekten in aller Regel um ständig bewohnte Einfamilienhäuser. Bei den Abbruchobjekten handelte es sich vor allem um solche Objekte, welche abgebrochen und anschliessend an Ort und Stelle wieder aufgebaut wurden. Abbrüche ohne anschliessenden Wiederaufbau sind gemäss BFS (2003b) äusserst selten. Aufgrund der obigen Ausführungen kann der Wert für die Zunahme des Einfamilienhausbestands im Untersuchungsgebiet zwischen 2000 und 2005 approximativ auch für die Zunahme der ständig bewohnten Einfamilienhäuser genommen werden, wobei hier vereinfachend davon ausgegangen wird, dass die Verhältnisse bei den

[8] Telefoninterview mit Ueli Schärer, Gemeindepräsident Stein und Bruno Egloff, Bauverwalter Alt St.Johann (30. Juli 2007).

Zweitwohnungs- und Leerwohnungsbeständen zwischen 2000 und 2005 konstant geblieben sind. Dieser approximative Wert für die Zunahme der ständig bewohnten Einfamilienhäuser zwischen 2000 und 2005 lässt sich mit der prognostizierten Zunahme der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Untersuchungsgebiet vergleichen und gibt Auskunft über das Mass der Richtigkeit der Prognose. An dieser Stelle kann auch geprüft werden, ob die getroffene Annahme, entgegen dem Modell von Hornung (2004, S. 7) bei den altersspezifischen Belegungsquoten der Einfamilienhäuser bereits ab dem Jahr 2000 konstante Verhältnisse anzunehmen, richtig war. Zu diesem Zweck wurde die Berechung zusätzlich mit der entsprechenden Annahme von Hornung (2004, S. 7) durchgeführt. Die vergleichbaren Werte sind in der Tabelle 5 aufgeführt. Während die Zunahme an ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Untersuchungsgebiet zwischen 2000 und 2005 in etwa bei 218 Einfamilienhäusern liegen dürfte und somit relativ gut mit der im Rahmen dieser Arbeit prognostizierten Zunahme der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern (231) übereinstimmt, fällt die prognostizierte Zunahme der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern aufgrund der von Hornung (2004, S. 7) getroffenen Annahme hinsichtlich der altersspezifischen Belegungsquoten der Einfamilienhäuser deutlich zu hoch aus. Das im Rahmen dieser Arbeit verwendete Berechnungsmodell liefert somit für das Jahr 2005 und für das gesamte Untersuchungsgebiet durchaus plausible Werte.

Tabelle 5 Vergleich zwischen der Zunahme an ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Untersuchungsgebiet zwischen 2000 und 2005 (approximativ) und den Werten der Modellrechnungen

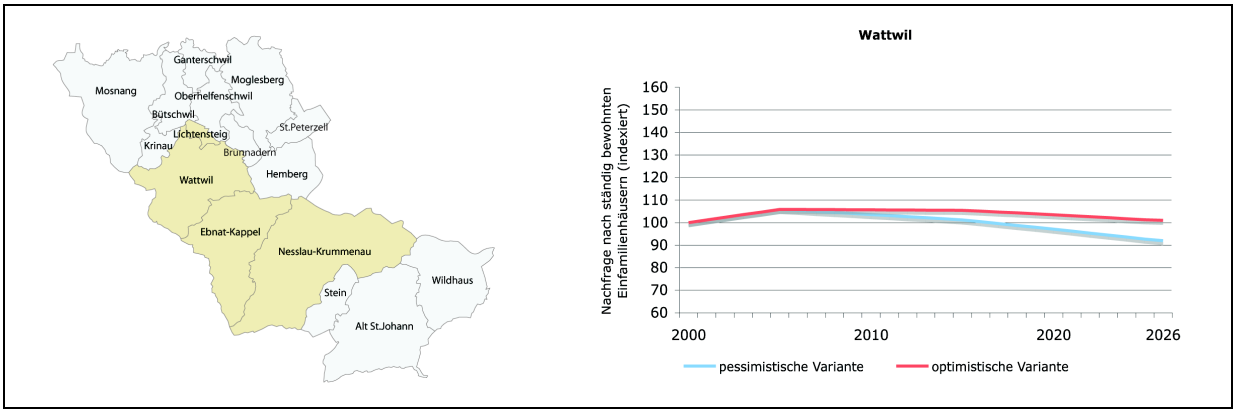
Zunahme an ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2005 (approximativ)	Prognostizierte Zunahme der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2005	Δ1	Prognostizierte Zunahme der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2005 (Annahme Hornung)	Δ2
(1)	(2)	(3) = (2) – (1)	(4)	(5) = (4) – (1)
218	231	13	439	221

3.4.4 Entwicklung der Nachfrage in den einzelnen Gemeinden

Betrachtet man die prognostizierte Entwicklung der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern in den einzelnen Gemeinden des Untersuchungsgebiets zwischen 2000 und 2026 und vergleicht diese untereinander, stellt man fest, dass sich die indexierten Nachfragekurven gewisser Gemeinden sehr ähnlich sind. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurden daher die 16 Gemeinden des Untersuchungsgebiets aufgrund ihrer Nachfragekurven in drei verschiedene Gruppen eingeteilt. Diese drei Gruppen werden im Folgenden dargestellt, wobei jeweils eine typische Nachfragekurve pro Gruppe gezeigt wird. Der Vollständigkeit halber sind im Anhang dieser Arbeit in den Abb. 25 bis 27 die Nachfragekurven sämtlicher Gemeinden im Untersuchungsgebiet aufgeführt.

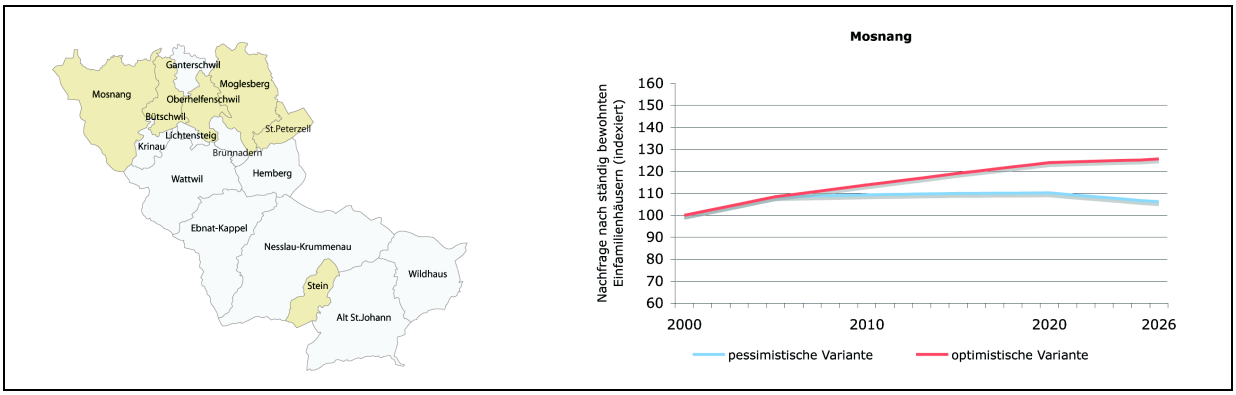
Die erste Gruppe enthält diejenigen Gemeinden des Untersuchungsgebiets, bei denen im Zeitraum von 2000 bis 2026 eine tendenziell abnehmende Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zu erwarten ist. Ein typisches Beispiel dieser Gruppe ist gemäss Abb. 22 das periurbane ländliche Zentrum Wattwil. Daneben gehören die beiden peripheren Kleinzentren Ebnat-Kappel und Nesslau-Krummenau sowie die periurbane ländliche Gemeinde Lichtensteig zu dieser Gruppe. Typisch für diese Gruppe sind die jeweils flachen Kurvenverläufe, welche sowohl bei der optimistischen als auch bei der pessimistischen Variante im Zeitraum von 2000 bis 2026 kulminieren. Bei der optimistischen Variante ist die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Jahr 2026 in etwa gleich gross wie im Jahr 2000. Demgegenüber ist bei der pessimistischen Variante die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Jahr 2026 bei den Gemeinden Wattwil, Nesslau-Krummenau und Ebnat-Kappel bereits um rund 10 Prozent, bei der Gemeinde Lichtensteig sogar um 30 Prozent kleiner als noch im Jahr 2000.

Abb. 22 Gemeinden mit tendenziell abnehmender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026 (Bsp. Wattwil)



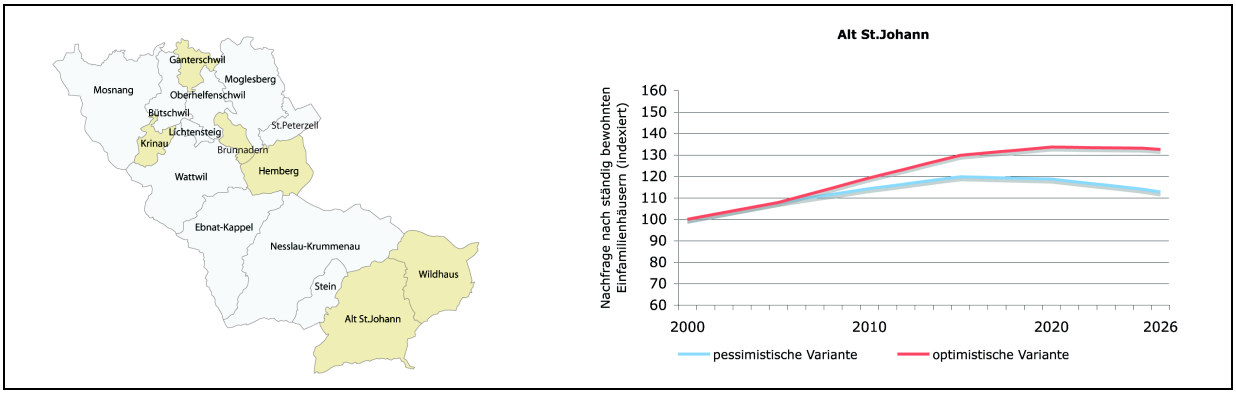
In der zweiten Gruppe sind diejenigen Gemeinden zu finden, bei denen im Zeitraum von 2000 bis 2026 noch eine tendenziell leicht steigende Zunahme der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zu erwarten ist. Gemäss Abb. 23 zählen zu dieser Gruppe die agglomerationsnahen, periurbanen ländlichen Gemeinden Mosnang, Bütschwil, Oberhelfenschwil, Mogelsberg und St.Peterzell sowie die periphere ländliche Gemeinde Stein. Bei allen 6 Gemeinden dieser Gruppe ist der Kurvenverlauf bei der pessimistischen Variante relativ flach und kulminiert in der Regel im Zeitraum von 2000 bis 2026. Die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern ist bei den Gemeinden dieser Gruppe im Jahr 2026 in etwa gleich gross wie im Jahr 2000 (plus/minus 7 Prozent). Bei der optimistischen Variante ist die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Jahr 2026 hingegen bei allen Gemeinden dieser Gruppe um 10 bis 27 Prozent höher als noch im Jahr 2000 wobei einzelne Gemeinden ihren Kulminationszeitpunkt im Jahr 2026 noch nicht ganz erreicht haben dürften.

Abb. 23 Gemeinden mit tendenziell leicht steigender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026 (Bsp. Mosnang)



Die dritte Gruppe umfasst letztlich diejenigen Gemeinden des Untersuchungsgebiets, bei denen die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Zeitraum von 2000 bis 2026 aufgrund der Modellrechnungen noch am meisten zunehmen wird. Zu dieser Gruppe zählen gemäss Abb. 24 die beiden touristisch geprägten Gemeinden Alt St.Johann und Wildhaus sowie die periurbanen ländlichen Gemeinden Krinau, Ganterschwil, Brunnadern und Hemberg. Bei der pessimistischen Variante nimmt die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern bei allen Gemeinden dieser Gruppe noch um rund 20 Prozent zu, wobei der Höchststand, je nach Gemeinde, zwischen 2010 und 2020 erreicht wird. Demgegenüber nimmt die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern bei der optimistischen Variante, je nach Gemeinde, im Zeitraum von 2000 bis 2026 zwischen 29 und 48 Prozent zu, wobei auch bei dieser Gruppe einzelne Gemeinden ihren Kulminationszeitpunkt im Jahr 2026 noch nich ganz erreicht haben dürften.

Abb. 24 Gemeinden mit tendenziell mässig steigender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026 (Bsp. Alt St.Johann)



Unter Berücksichtigung der mengenmässigen Entwicklung der ständig bewohnten Einfamilienhäuser zwischen 1970 und 2000 (vgl. Abb. 16) und der soeben prognostizierten Entwicklung der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026 wird bei ausnahmslos allen Gemeinden im Untersuchungsgebiet die starke Abschwächung der

Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Verlauf der Zeit deutlich. Bei der Mehrzahl der Gemeinden erreicht die Nachfrage, sowohl bei der optimistischen als auch bei der pessimistischen Variante, im Zeitraum von 2000 bis 2026 ihren Höchststand und ist anschliessend rückläufig. Während bei den Gemeinden der ersten Gruppe, also bei den Zentren, bereits heute mit einer rückläufigen Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zu rechnen ist, dürfte die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern bei den meisten Gemeinden der zweiten und dritten Gruppe, trotz rückläufiger Bevölkerungszahl noch über einen mehr oder weniger langen Zeitraum ansteigen.

3.4.5 Ständig bewohnte Einfamilienhäuser - Angebotsüberhang im Jahr 2026

Geht man davon aus, dass die prognostizierte Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern in den einzelnen Gemeinden des Toggenburgs künftig auch gedeckt wird und die hierfür erforderlichen Einfamilienhäuser erstellt werden, zeichnet sich im Jahr 2026 in den meisten Gemeinden des Untersuchungsgebiets aufgrund der zu erwartenden rückläufigen Nachfrage bei den ständig bewohnten Einfamilienhäusern ein Angebotsüberhang ab. Für einen Teil der ehemals ständig bewohnten Einfamilienhäuser wird sich folglich im Jahr 2026 keine Nachfrage als Dauerwohnsitz mehr finden. In der Tabelle 6 sind die in den einzelnen Gemeinden des Toggenburgs im Jahr 2026 zu erwartenden Angebotsüberhänge aufgeführt. Bei der Berechnung dieser Angebotsüberhänge wurde in Anlehnung an Hornung (2004, S. 8) vereinfachend davon ausgegangen, dass die gesamte Differenz zwischen der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern und dem jeweiligen Bestand an ständig bewohnten Einfamilienhäusern ausschliesslich durch Neubauten und nicht durch bereits bestehende Zweit- oder Leerwohnungen abgedeckt wird. Bei Gemeinden mit einem hohen Zweit- oder Leerwohnungsbestand (vgl. Abb. 18 und 19) mag diese Vereinfachung auf den ersten Blick fragwürdig erscheinen, wäre es doch durchaus denkbar und naheliegend, dass bei diesen Gemeinden ein gewisser Anteil der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern durch bereits bestehende Zweit- oder Leerwohnungsbestände abgedeckt würde. Diesbezüglich ist jedoch zu bedenken, dass die über längere Zeit leer stehenden Einfamilienhäuser aufgrund der häufig schlechten Bausubstanz und Lage den Anforderungen der Nachfrager oft nicht genügen. Zudem sind die hohen Zweit- und Leerwohnungsbestände gewisser Gemeinden im Jahr 2000 auch in einer Zeit entstanden, als die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Steigen begriffen war. Die Fälle, in denen die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern durch bestehende Zweit- und Leerwohnungsbestände abgedeckt wird und die in der Tabelle 6 aufgeführten Angebotsüberhänge verkleinern würden, wären aus raumplanerischer Sicht zwar durchaus sinnvoll und zu begrüssen, dürfen jedoch im Hinblick auf ihre Häufigkeit aufgrund der obigen Überlegungen nicht überschätzt werden.

Tabelle 6 Angebotsüberhang bei den ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Jahr 2026

	Maximaler Bestand ständig bewohnter Einfamilienhäuser (Jahr)		Angebotsüberhang im Jahr 2026 (Anzahl Einfamilienhäuser)		Angebotsüberhang im Jahr 2026 (in % des Maximalbestands)	
	Pessimistische Variante	Optimistische Variante	Pessimistische Variante	Optimistische Variante	Pessimistische Variante	Optimistische Variante
Alt St.Johann	235 (2015)	262 (2020)	14	2	6.0	0.8
Ebnat-Kappel	775 (2005)	780 (2020)	84	15	10.8	1.9
Nesslau-Krummenau	515 (2000)	527 (2015)	60	25	11.7	4.7
Stein	46 (2020)	52 (2025)	2	1	4.3	1.9
Wildhaus	227 (2020)	245 (2025)	9	2	4.0	0.8
Brunnadern	151 (2026)	181 (2026)	0	0	0.0	0.0
Hemberg	139 (2015)	155 (2026)	11	0	7.9	0.0
Krinau	53 (2020)	64 (2025)	3	1	5.7	1.6
Lichtensteig	221 (2005)	221 (2005)	68	9	30.8	4.1
Oberhelfenschwil	225 (2026)	277 (2026)	0	0	0.0	0.0
St.Peterzell	160 (2000)	199 (2025)	12	1	7.5	0.5
Wattwil	880 (2005)	880 (2005)	116	41	13.2	4.7
Bütschwil	463 (2005)	497 (2026)	34	0	7.3	0.0
Mosnang	479 (2020)	546 (2026)	17	0	3.5	0.0
Ganterschwil	213 (2015)	233 (2020)	16	3	7.5	1.3
Mogelsberg	364 (2020)	427 (2026)	13	0	3.6	0.0
Total	5146	5546	459	100	8.9	1.8

Gemäss Tabelle 6 ist der prozentuale Angebotsüberhang bei den ständig bewohnten Einfamilienhäusern in den Gemeinden der ersten Gruppe erwartungsgemäss am grössten. Bei allen Gemeinden dieser Gruppe finden im Jahr 2026 bereits mehr als 10 Prozent des maximalen Bestands ständig bewohnter Einfamilienhäuser keine Nachfrage als Dauerwohnsitz mehr (pessimistische Variante). Demgegenüber sind die zu erwartenden prozentualen Angebotsüberhänge bei den Gemeinden der zweiten und dritten Gruppe im Jahr 2026 kleiner. Bei den beiden Gemeinden Brunnadern und Oberhelfenschwil ist sogar aufgrund der Modellrechnungen bis ins Jahr 2026, weder bei der pessimistischen noch bei der optimistischen Variante, mit einem Angebotsüberhang zu rechnen. Ob diese Einfamilienhäuser, welche im Jahr 2026 keine Nachfrage als Dauerwohnsitz mehr finden, anschliessend als Zweitwohnungen genutzt werden oder aber leer stehen, kann im Rahmen dieser Diplomarbeit nicht untersucht werden. An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Gemeinden der Unterschied zwischen einer Zweitwohnungsnutzung und einem Gebäudeleerstand oft gar nicht so gross ist. Einerseits können in beiden Fällen praktisch keine Steuereinnahmen generiert werden und andererseits tragen die aufgrund des Generationenwechsels frei werdenden, ehemals ständig bewohnten Einfamilienhäuser, welche oft im Besitz der Kinder bleiben und nur einige wenige Male pro Jahr als Zweitwohnung genutzt werden, wenig zur Belebung des Quartierlebens bei.

3.5 Entwicklung der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern nach 2026

Unter Kap. 2.4 dieser Arbeit wurden im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur die zu erwartenden groben Entwicklungstendenzen für den Zeitraum nach 2026 aufgezeigt. In Anlehnung daran werden hier einige Aussagen zur erwartenden Entwicklung der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern nach 2026 gewagt. Analog zu Kap. 2.4 beziehen sich die Aussagen jeweils auf das gesamte Untersuchungsgebiet und nicht auf die einzelnen Gemeinden.

Vieles deutet heute darauf hin, dass die starke Abschwächung der Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Zeitraum von 1970 bis 2026 auch nach dem Jahr 2026 noch während einer längeren Zeit anhalten wird und dass praktisch alle Gemeinden im Untersuchungsgebiet von einer rückläufigen Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern betroffen sein werden. Einerseits stützt sich diese Vermutung auf die unter Kap. 2.4 gemachte Prognose, wonach der Bevölkerungsrückgang im Toggenburg auch nach dem Jahr 2026 noch über längere Zeit anhalten wird. Andererseits dürfte die Anzahl Personen derjenigen Altersklassen, bei denen die altersspezifische Belegungsquote der ständig bewohnten Einfamilienhäuser verhältnismässig gross ist, aufgrund der demographischen Entwicklung allmählich wieder abnehmen. Diese beiden Phänomene führen im Wesentlichen dazu, dass die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern im Toggenburg auch nach dem Jahr 2026 weiter abnehmen wird. Demgegenüber dürfte der Einfluss der Wirtschaftsentwicklung auf die Nachfrage bei den ständig bewohnten Einfamilienhäusern aufgrund der von Hornung (2004, S. 5) berechneten Einkommenselastizität der Wohnungsnachfrage verhältnismässig klein sein.

Während im Zeitraum von 2000 bis 2026 nicht nur - aber vor allem - die Zentren mit der Problematik eines Angebotsüberhangs bei den ständig bewohnten Einfamilienhäusern konfrontiert sein werden, dürften im Zeitraum nach 2026 aufgrund der rückläufigen Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern praktisch alle Gemeinden im Untersuchungsgebiet von dieser Problematik betroffen sein. Konkrete Aussagen über das Ausmass des zu erwartenden Angebotsüberhangs bei den ständig bewohnten Einfamilienhäusern nach 2026 sind im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich. Geht man jedoch aufgrund der obigen Ausführungen davon aus, dass die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern auch nach 2026 noch während einer längeren Zeit rückläufig sein wird, so sind doch beträchtliche Mengen an Einfamilienhäusern ohne Nachfrage als Dauerwohnsitz zu erwarten.

3.6 Zeitweise bewohnte Einfamilienhäuser

Im Gegensatz zur Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern ist die künftige Nachfrage nach zeitweise bewohnten Einfamilienhäusern (Zweitwohnungen) um einiges schwieriger zu prognostizieren. Einerseits sind die vorhandenen Daten zu den Zweitwohnungsbeständen vergangener Jahre sehr lückenhaft und nur bedingt miteinander vergleichbar und andererseits wird die Nachfrage nach zeitweise bewohnten Einfamilienhäusern durch zahlreiche Faktoren bestimmt, deren künftige Entwicklung schwierig abzuschätzen ist. Gemäss Hornung et al. (2003, S. 6) wird die Zweitwohnungsnachfrage u.a. durch die steigenden Haushaltseinkommen, die zunehmende Freizeit, die zunehmende Anzahl von Haushalten in städtischen Gebieten sowie durch die steigende Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsort bestimmt. Daneben haben aber auch die Wirtschaftslage im Ausland, der Wechselkurs des Schweizer Frankens sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen einen Einfluss auf die Zweitwohnungsnachfrage. Bezüglich letztgenanntem sei hier kurz auf die derzeit laufende Diskussion um die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) hingewiesen. Aus raumplanerischer Sicht ist zu befürchten, dass eine allfällige Aufhebung dieses Gesetzes, trotz der vorgesehenen flankierenden Massnahmen (Änderung des Raumplanungsgesetzes), vor allem in den touristisch geprägten Gemeinden wie Alt St.Johann oder Wildhaus zu einer Zunahme der zeitweise bewohnten Einfamilienhäuser führen würde.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit war es nicht möglich, auch die Nachfrageentwicklung von zeitweise bewohnten Einfamilienhäusern zu untersuchen. Die in dieser Arbeit vorgebrachten Prognosen zum Einfamilienhausleerbestand sind deshalb immer unter dem Vorbehalt zu interpretieren, dass auch die Entwicklung der Zweitwohnungsnachfrage einen Einfluss auf die Entwicklung der leer stehenden Einfamilienhäuser haben kann.

4 Schlussfolgerungen

Aufgrund der vorliegenden Untersuchung ist zu erwarten, dass der prognostizierte Rückgang der Bevölkerungszahl im ländlichen Raum der Schweiz auch für die Gemeinden im Toggenburg zutreffen wird. Berücksichtigt man die thematisierte Eintreffenswahrscheinlichkeiten der beiden berechneten Varianten, sehen sich praktisch alle untersuchten Gemeinden bis ins Jahr 2026 mit einem Rückgang ihrer Bevölkerungszahl konfrontiert, wobei die Gemeinden im Süden des Untersuchungsgebiets tendenziell stärker von der Abwanderung betroffen sein werden als diejenigen im Norden des Untersuchungsgebiets. Derzeit deutet zudem vieles darauf hin, dass dieser Rückgang der Bevölkerungszahl in den Gemeinden des Toggenburgs auch nach dem Jahr 2026 noch während einer längeren Zeit anhalten wird.

Demgegenüber kann die Prognose, wonach die Überalterung der Bevölkerung im ländlichen Raum der Schweiz schneller voranschreiten wird als in den städtischen Gebieten, aufgrund der vorliegenden Untersuchung nicht für alle Gemeinden im Untersuchungsgebiet verifiziert werden. Während im Jahr 2005 die meisten der agglomerationsnahen, periurbanen Gemeinden im Norden des Untersuchungsgebiets infolge des beträchtlichen Bevölkerungszuwachses zwischen 1981 und 1995 über ein mit dem Kanton St.Gallen verglichen tiefes Durchschnittsalter verfügen, liegt das Durchschnittalter bei allen Gemeinden im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets über demjenigen des Kantons St.Gallen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchung wird die Überalterung der Bevölkerung im Zeitraum von 2005 bis 2026 vor allem in denjenigen Gemeinden rasant voranschreiten, welche bereits im Jahr 2005 über ein hohes Durchschnittsalter verfügen. Konkret sind dies die beiden touristisch geprägten Gemeinden Alt St.Johann und Wildhaus sowie die periurbane ländliche Gemeinde Krinau. Daneben dürfte die Überalterung der Bevölkerung auch in ein paar wenigen Gemeinden im Nordosten des Untersuchungsgebiets schneller voranschreiten als durchschnittlich im Kanton St.Gallen. In den meisten Gemeinden des Untersuchungsgebiets schreitet die Überalterung jedoch in etwa in gleicher Weise, in den beiden Gemeinden Wattwil und Lichtensteig sogar weniger schnell voran wie im Kanton St.Gallen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Einfamilienhausleerbestände in den Gemeinden des Toggenburgs ist vorab Folgendes zu erwähnen: Im Verlauf dieser Diplomarbeit hat sich mehr und mehr gezeigt, wie schwierig und komplex das Erstellen einer seriösen Prognose über die zu erwartenden Einfamilienhausleerbestände in den Gemeinden des Toggenburgs ist, zumal diese Prognose sowohl von der Entwicklung der ständig bewohnten Einfamilienhäuser als auch

von derjenigen der zeitweise bewohnten Einfamilienhäuser abhängig ist. Da sich die im Rahmen der vorliegenden Arbeit durchgeführten Untersuchungen auf die Entwicklung der ständig bewohnten Einfamilienhäuser beschränken, sind zwar keine abschliessenden Aussagen über die zu erwartenden Einfamilienhausleerbestände in den Gemeinden des Toggenburgs möglich, dennoch dürften aufgrund der Entwicklung der ständig bewohnten Einfamilienhäuser die zu erwartenden groben Entwicklungstrends bei den leer stehenden Einfamilienhäusern durchaus ablesbar sein.

Im Hinblick auf die prognostizierten Einfamilienhausleerbestände im ländlichen Raum der Schweiz liefert die vorliegende Untersuchung somit die folgenden Erkenntnisse für die Gemeinden im Toggenburg: Bis ins Jahr 2026 dürften sich nicht nur - aber vor allem - das periurbane ländliche Zentrum Wattwil und deren Nachbargemeinde Lichtensteig sowie die beiden peripheren Kleinzentren Ebnat-Kappel und Nesslau-Krummenau mit einer zunehmenden Anzahl leer stehender Einfamilienhäuser konfrontiert sehen. Diese Vermutung rührt daher, dass diesen vier Gemeinden, aufgrund der im Rahmen der vorliegenden Arbeit durchgeführten Untersuchungen, bereits ab dem Jahr 2005 eine tendenziell rückläufige Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern vorausgesagt wird. Allerdings werden nicht alle Einfamilienhäuser ohne künftige Nachfrage als Dauerwohnsitz leer stehen, ein Teil davon dürfte auch als Zweitwohnung genutzt werden. Demgegenüber dürfte die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern in den meisten anderen Gemeinden des Untersuchungsgebiets trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und entgegen der Aussage von Hornung (2006, S. 12) vorläufig noch ansteigen. In aller Regel dürften jedoch auch diese Gemeinden ihren Nachfragehöchststand noch vor dem Jahr 2026 erreicht haben und anschliessend von einer rückläufigen Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern betroffen sein. Die Zunahme der leer stehenden Einfamilienhäuser bis ins Jahr 2026 wird in diesen Gemeinden somit entsprechend weniger gross sein als in den eingangs erwähnten Zentren. Im Hinblick auf den Zeitraum nach 2026 deutet jedoch derzeit alles darauf hin, dass die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern bei allen Gemeinden im Toggenburg rückläufig sein wird und dass folglich alle Gemeinden vermehrt mit der Problematik leer stehender Einfamilienhäuser (Verlust an Immobilienwerten, Verarmung des Quartierlebens) konfrontiert sein werden.

Die vorliegende Untersuchung zeigt deutlich, warum in den meisten Gemeinden des Toggenburgs, trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, auch heute noch Überbauungen mit Einfamilienhäusern gefragt sind. Ausschlaggebend ist diesbezüglich die Vermutung, dass in den kommenden Jahren diejenigen Altersklassen zulegen werden, bei denen die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern gross ist. Gleichzeitig zeigt die Untersuchung aber auch die Problematik und die Gefahren dieser Entwicklung auf. Aus raumplanerischer Sicht

ergeben sich daher für die Gemeinden im Toggenburg und deren Ortsplanungen die folgenden Empfehlungen:

- Damit in Zukunft die Einfamilienhausleerbestände möglichst klein gehalten werden können, ist bei Einzonungen für Einfamilienhäuser äusserste Zurückhaltung geboten. Dies gilt insbesondere auch für diejenigen Gemeinden im Toggenburg, bei denen die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern in den nächsten Jahren noch zunimmt.

- Zudem ist bei noch nicht erschlossenem Bauland für Einfamilienhäuser auch eine allfällige Auszonung in Betracht zu ziehen. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang v.a. die aufgrund der Leerbestände zu erwartende fehlende Kostendeckung bei Infrastrukturvorhaben.

- Im Gegenzug gilt es die Dorfkerne zu stärken. Im Hinblick auf die fortschreitende Überalterung der Gesellschaft ist ein angemessenes Angebot an zentral gelegenen, zeitgemässen Wohnungen für ältere Personen zur Verfügung zu stellen.

- Die effektive Entwicklung der Wohngebäudebestände, insbesondere der Einfamilienhausbestände, ist weiterhin im Auge zu behalten. Zur Unterstützung der Ortsplanung könnte hierzu ein entsprechendes Wohngebäude-Monitoring, beispielsweise bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt, eingerichtet werden.

Abschliessend hier noch ein paar Bemerkungen zu den im Rahmen dieser Arbeit erstellten Prognosen. Gemäss Hornung (1989, S. 23) basiert jede Prognose, ob mit Hilfe komplizierter Modelle oder nur aufgrund einfacher Überlegungen erstellt, auf den zugrundegelegten Annahmen. Prognosen sind somit keineswegs naturgesetzähnliche Werte, sondern das Resultat von bestimmten Annahmen über die künftige Entwicklung. Das Kennen dieser Annahmen sowie der Elemente und Zusammenhänge, welche in die Überlegungen einbezogen wurden, ist somit äusserst wichtig für die Beurteilung einer Prognose.

Das vom IRAP entwickelte Bevölkerungsprognosemodell zeigt aufgrund einer pessimistischen und einer optimistischen Variante die Bandbreite der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auf. Das Arbeiten mit einer Bandbreite scheint im Hinblick auf die Ungewissheit der künftigen Entwicklung durchaus sinnvoll und wurde auch für die Prognosen im Bereich der Einfamilienhausbestände übernommen. Leider basiert jedoch das Bevölkerungsprognosemodell teilweise auf Daten eines sehr kurzen Zeitraums (2003 bis 2005).

Die vorliegende Arbeit zeigt, dass mit den gewählten Ansätzen die eingangs gestellten Fragen zur Entwicklung der leer stehenden Einfamilienhäuser im Toggenburg beantwortet werden können, obwohl durch die Prognosen lediglich die groben Entwicklungstendenzen aufgezeigt

werden. Um die vorliegenden Resultate zu verbessern, wären in einem folgenden Schritt die Bevölkerungsprognosen auf einen längeren Zeitraum abzustützen. Zudem könnten weitere Forschungsarbeiten, z.B. über die Entwicklung des Zweitwohnungsbestands oder über die Infrastrukturkosten, die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Planungsaufgaben unterstützen.

5 Literatur

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE, 2005) *Raumentwicklungsbericht 2005.* Zusammen-fassung. Bern.

Bundesamt für Statistik (BFS, 1993) *Eidgenössische Volkszählung 1990.* Gebäude und Wohnungen, thematische Tabellen, Bern.

Bundesamt für Statistik (BFS, 2003a) *Pendlerverkehr und neue Definition der Agglomera-tionen.* Pressekonferenz 15. Mai 2003. Bern.

Bundesamt für Statistik (BFS, 2003b) *Bau- und Wohnbaustatistik der Schweiz.* Neuchâtel.

Bundesamt für Statistik (BFS, 2005) *Sterbetafeln für die Schweiz 1998/2003.* Neuchâtel.

Bundesamt für Statistik (BFS, 2007) Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone der Schweiz 2005-2050, http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/03/blank/key_kant/01.html, Neuchâtel, April 2007.

Hornung, D., Ch. Gabathuler, A. Hager, J. Hübschle (1989) Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und –prognosen, *Schriftenreihe,* 44, Bundesamt für Wohnungswesen. Bern.

Hornung, D., T. Röthlisberger (2003) *Wohnungsmarkt – Fakten und Trends, Entwicklung des Wohnungsmarktes 1970-2001.* Im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung. Bern.

Hornung, D. (2004) *Wohnungsmarkt-Szenarien bis 2040.* Im Auftrag von Bundesamt für Raumentwicklung und Bundesamt für Wohnungswesen. Bern.

Hornung, D. (2006) Vom Babyboom zu Einfamilienhausbrachen. *Collage,* Vol. 4/06.

Hutter, T. (2006) *Das Generationengefüge im Kanton St.Gallen – Statistische Blickpunkte zu Ist-Zustand, Dynamik und Kontext.* Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen. Volkswirtschaftsdepartement. St.Gallen.

Schuler, M., P. Dessemontet et al. (2006) *Atlas des räumlichen Wandels der Schweiz*, Bundesamt für Statistik (BFS), Neuchâtel, Verlag Neue Zürcher Zeitung, Zürich.

Schuler, M., M. Perlik und N. Pasche (2004) *Nicht-städtisch, rural oder peripher – wo steht der ländliche Raum heute?* Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bern.

Wanders, A.-C. (2002) *Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2000-2060*, Bundesamt für Statistik (BFS), Neuchâtel.

Wanner, P. (2006) Croissance démographique et vieillissement en Suisse et dans les cantons. *Collage,* Vol. 4/06 S. 8-9.

6 Anhänge

Abb. 25 Gemeinden mit tendenziell abnehmender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026

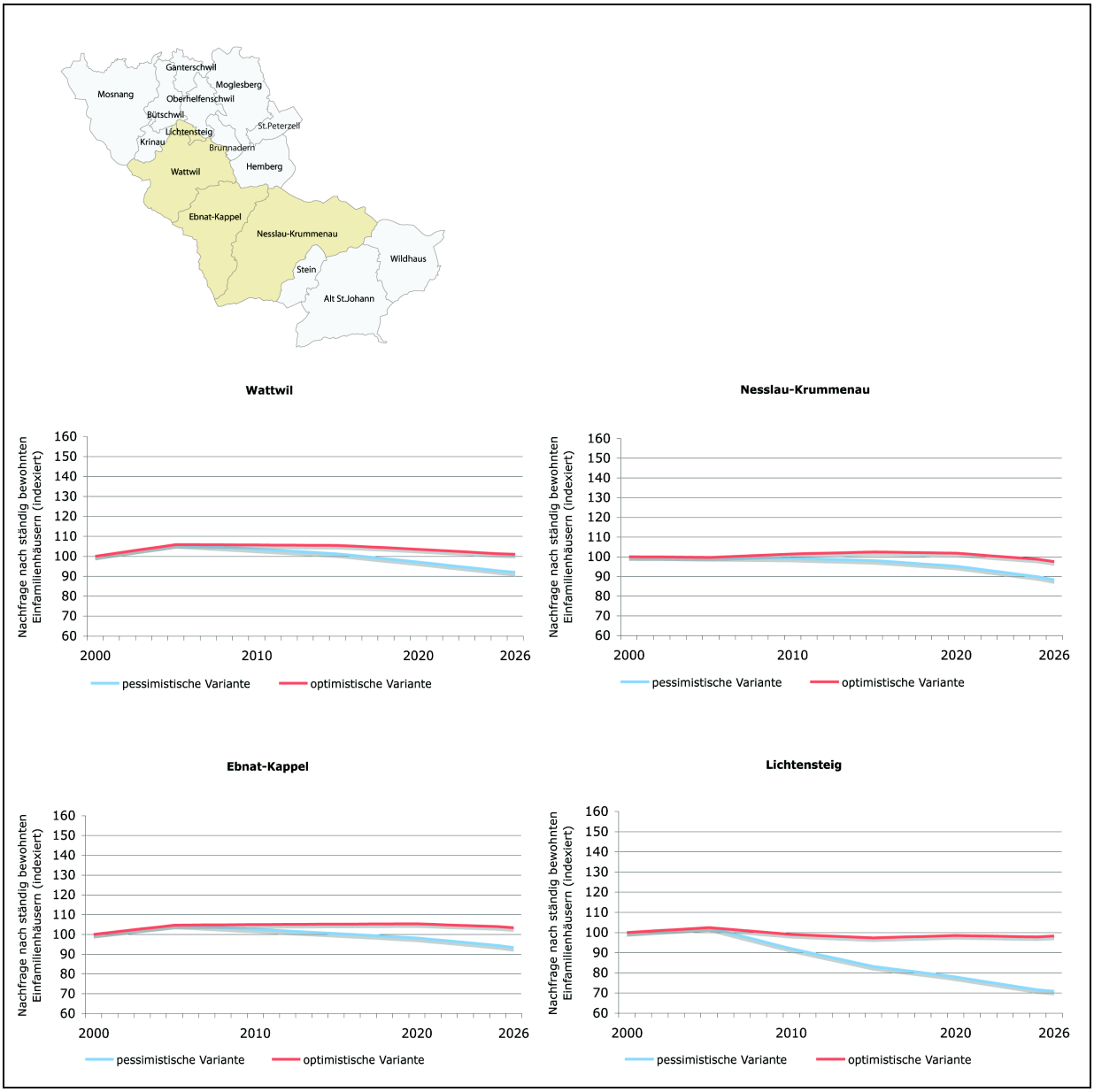
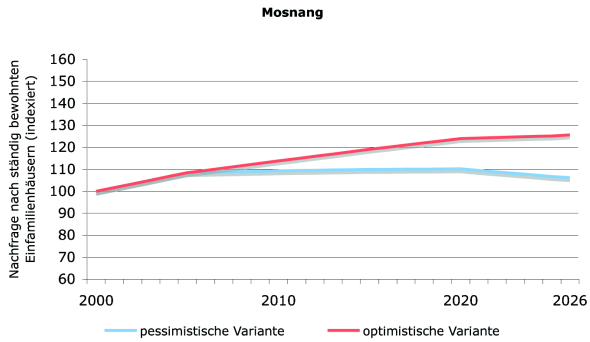
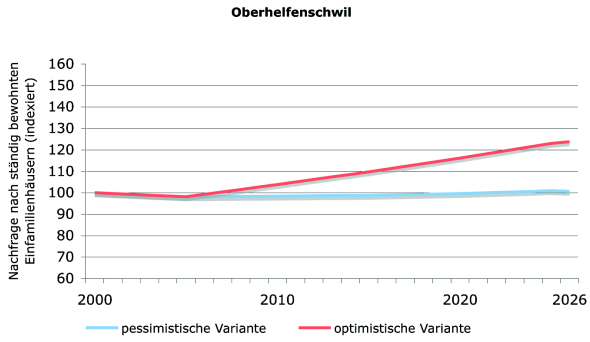
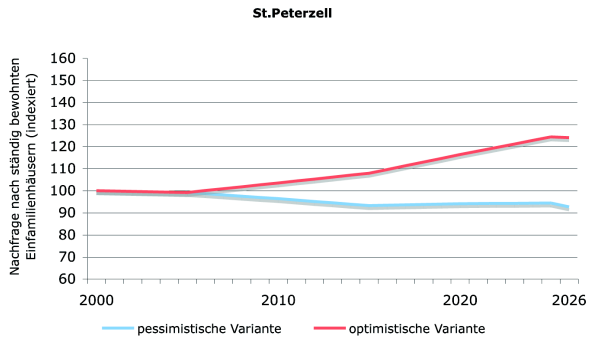
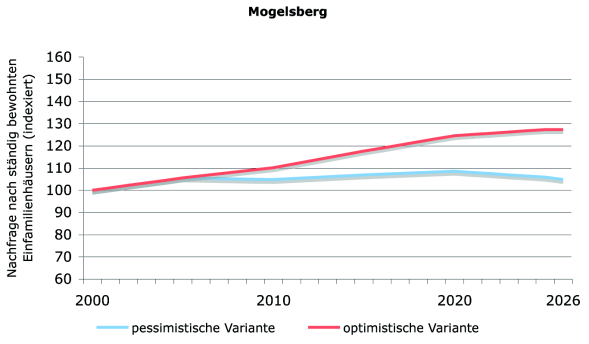


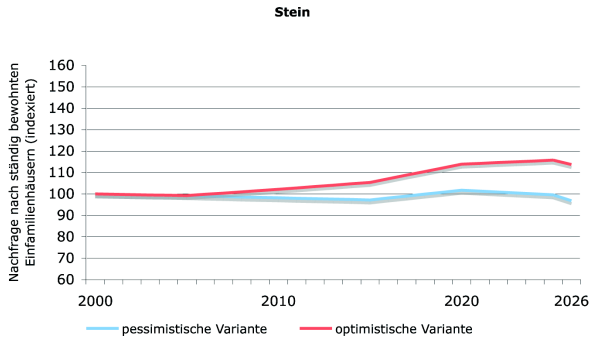
Abb. 26 Gemeinden mit tendenziell leicht steigender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026











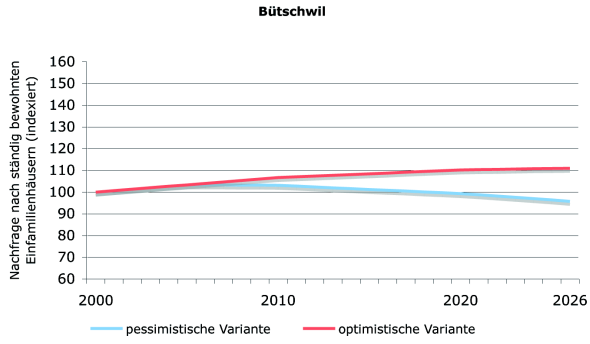
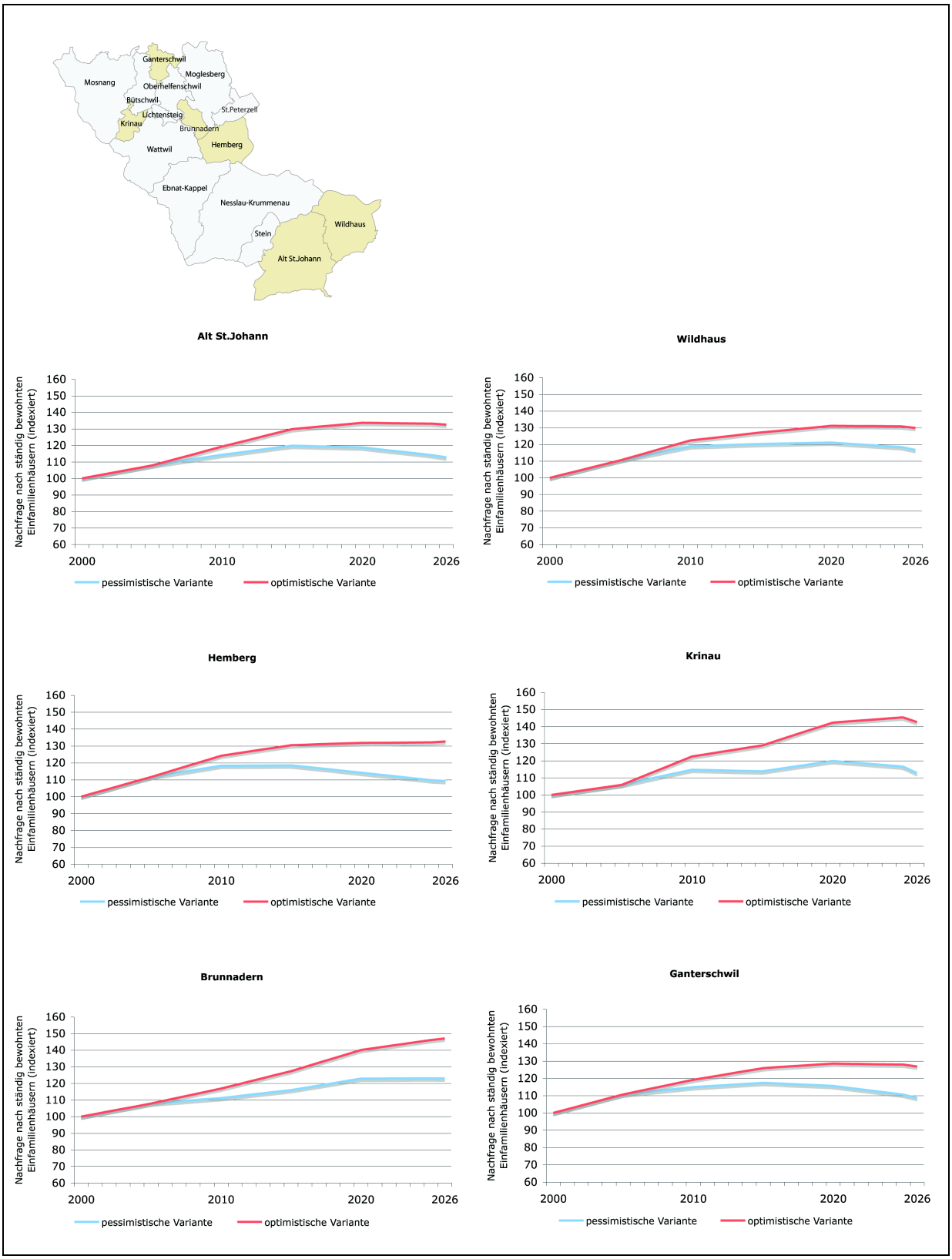



Abb. 27 Gemeinden mit tendenziell mässig steigender Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zwischen 2000 und 2026