Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Beweggründe für den Eigentumserwerb und die Hauptwohnsitzverlegung von Stadtbewohner*innen in periphere Regionen:
Eine Untersuchung der Migrationsbeziehung der Stadt Zürich und den Gemeinden des Sarganserlands

Verfasserin:	Ott Marla
Eingereicht bei:	Ulrike Gölker Zeugin
Abgabedatum:	07.09.2026

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis V

Executive Summary VI

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage und Problemstellung 1

1.2 Forschungsfrage und Zielsetzung 3

1.3 Hypothesen 3

1.4 Methodik 4

1.5 Abgrenzung 4

1.6 Aufbau der Arbeit 5

2. Theoretische Grundlagen 6

2.1 Begrifflicher Rahmen 6

2.2 Verdrängungsdruck auf dem Zürcher Wohnungsmarkt 6

2.3 Demografische Dynamiken und Wanderungsströme 8

2.3.1 Profil der Wegziehenden aus der Stadt Zürich 11

2.3.2 Wegzugsmotive 11

2.4 Homeoffice als räumlicher Katalysator 13

2.5 Vergleich mit Deutschland 15

2.6 Wohnortswahl zwischen Stadt und Peripherie 16

3. Methodik der empirischen Untersuchung 18

3.1 Forschungsdesign 18

3.2 Marktanalyse mittels Sekundärdaten 18

3.2.1 Auswahl der Interviewpartner*innen 19

3.2.2 Gestaltung des Interviewleitfadens 22

3.2.3 Durchführung und Auswertung 23

4. Ergebnisse der empirischen Analyse und Interpretation 24

4.1 Der Zürcher Wohnungsmarkt als Ausgangspunkt der Wanderung 24

4.2 Das Sarganserland als Zielraum der Wanderung 26
4.3 Die Angebotsseite: Befunde aus den Interviews mit Projektentwickler*innen 29
4.3.1 Strategischer Rückzug aus dem urbanen Raum 29
4.3.2 Wandel des Investoreninteressens 31
4.3.3 Wachsender Zuzügeranteil und Leistbarkeit 32
4.4 Die Nachfrageseite: Befunde aus den Interviews mit Zuzüger*innen 35
4.4.1 Demografisches Profil und Ausgangslage 35
4.4.2 Push-Faktoren: Beweggründe für den Wegzug aus Zürich 36
4.4.3 Pull-Faktoren: Warum das Sarganserland? 38
4.4.4 Erwartung und Realität nach dem Zuzug 39
4.5 Diskussion der Ergebnisse 40
4.5.1 Methodenreflexion und Erkenntnisse 40
4.5.2 Bestätigung der Thesen und Übereinstimmung von Angebots- und Nachfrageseite 40
4.5.3 Verdrängung der lokalen Bevölkerung 41
4.5.4 Preisannäherung und die Verengung des lokalen Wohnungsangebots .. 42
4.5.5 Persönliche Reflexion 43
5. Zusammenfassung und Fazit 44
5.1 Wesentliche Erkenntnisse 45
5.2 Handlungsempfehlungen 47
5.3 Diskussion und Ausblick 50
5.4 Kritische Würdigung der Methodik 52
Literaturverzeichnis 53
Hilfsmittelverzeichnis 58
Anhang 59

Abkürzungsverzeichnis

Im vorliegenden Abkürzungsverzeichnis sind ausschliesslich fachspezifische und im Text verwendete Abkürzungen aufgeführt. Allgemein gängige Abkürzungen (bzw., etc., z.B., usw.) gemäss offiziellen Nachschlagewerken (u.a. dem DUDEN) werden als bekannt vorausgesetzt und nicht gesondert aufgelistet.

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CHF	Schweizer Franken
EFH	Einfamilienhaus
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
HB	Hauptbahnhof
HNF	Hauptnutzfläche
HO	Homeoffice
HoMPA	Home Market Price Analysis
IE	Interview Entwickler*in
IC	Intercity
IR	Interregio
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IZ	Interview Zuzüger*in
KI	Künstliche Intelligenz
MFH	Mehrfamilienhaus
ÖV	Öffentlicher Verkehr
ROR	Rat für Raumordnung
SAKE	schweizerische Arbeitskräfteerhebung
SBB	Schweizerische Bundesbahn
SGKB	St.Galler Kantonalbank
SREI	Swiss Real Estate Institute
STATPOP	Statistik der Bevölkerung und der Haushalte
STWE	Stockwerkeigentum
WP	Wüest Partner AG
ZKB	Zürcher Kantonalbank
ZWEX	Zürcher Wohneigentumsindex

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Karte der Schweiz, Raumgliederung der Bezirke 2
Abbildung 2: Zu- und Wegzüge Stadt Zürich nach Herkunft 10
Abbildung 3: Herkunftskanton der Zuzüger*innen ins Sarganserland 10
Abbildung 4: Altersstruktur der Wegziehenden 11
Abbildung 5: Wegzugsgründe aus der Stadt Zürich 12
Abbildung 6: Profiteure aus potenzieller Zusatznachfrage durch HO 13
Abbildung 7: Immobilienpreisvergleich 25
Abbildung 8: Jährliche Zuzüge aus dem Kanton Zürich ins Sarganserland 27
Abbildung 9: Zuzüge aus dem Kanton Zürich in die Gemeinde Mels 28

Executive Summary

In Zürich ist Wohneigentum selbst für gutverdienende Haushalte unerreichbar geworden. Gleichzeitig gewinnen periphere Regionen mit günstigem Preis-Leistungs-Verhältnis als Wohnstandort an Bedeutung. Die vorliegende Arbeit untersucht, welche Beweggründe Stadtbewohner*innen dazu veranlassen, ihren Hauptwohnsitz von Zürich in die Gemeinden des Sarganserlands zu verlegen. Sie analysiert auch, welche Schlüsse sich daraus für die Immobilienwirtschaft und Raumplanung ziehen lassen.

Empirische Grundlage bilden 16 qualitative Leitfadeninterviews mit acht zugezogenen Eigentümer*innen und ebenso vielen Immobilienentwickler*innen. Als dominanter Push-Faktor erweist sich der Preis. Für das Budget einer durchschnittlichen Zürcher Eigentumswohnung lässt sich im Sarganserland das Zwei- bis Dreifache an Wohnfläche erwerben. Dies ist ein Kaufkraftvorteil, der für nahezu alle befragten Zuzüger*innen ausschlaggebend ist. Eng damit verknüpft ist die direkte Bahnverbindung Sargans - Zürich, welche von allen Befragten als unabdingliche Grundvoraussetzung für die Standortwahl genannt wird. Ergänzend wirkt die landschaftliche Nähe zu Natur, Bergen und Walensee als weiterer Pull-Faktor, der die Region als Freizeitparadies auszeichnet. Strukturell ermöglicht wird diese Migration durch die Verbreitung ortsunabhängiger Arbeitsmodelle. Da die Befragten mehrheitlich nur zwei- bis dreimal wöchentlich nach Zürich pendeln, werden Fahrzeiten von bis zu 75 Minuten in Kauf genommen. Das Sarganserland rückt so in erreichbare Nähe.

Diese Entwicklung hat jedoch auch eine Kehrseite. Der Zuzug kaufkräftiger Haushalte mit Zürcher Einkommen treibt die Kaufpreise für Wohneigentum so weit in die Höhe, dass sich einheimische Haushalte ohne externes Eigenkapital, etwa aus einer Erbschaft, den Erwerb von Wohneigentum kaum mehr leisten können. Parallel dazu wird deutlich, dass auch Projektentwickler*innen periphere Regionen vermehrt als Entwicklungsstandort in Betracht ziehen. Steigende Landkosten und enge Margen im städtischen Raum verlagern das Entwicklungsinteresse in Richtung günstigerer Grundstücksmärkte, wie sie das Sarganserland bietet. Preis, Bahnanbindung und ortsunabhängiges Arbeiten bilden zusammen die Erklärung für das beobachtete Wanderungsphänomen.

Den Gemeinden wird empfohlen, die Feinerschliessung des öffentlichen Verkehrs (ÖV) an den Bahnhof Sargans und somit nach Zürich zu stärken. Verdrängungseffekte auf dem lokalen Wohnungsmarkt sollten jedoch aktiv beobachtet und raumplanerische Massnahmen entwickelt werden, sodass eine Durchmischung der Eigentumsstruktur langfristig gesichert werden kann.

1. Einleitung

Die Wahl des Wohnorts zählt zu den prägendsten Lebensentscheidungen. Was dabei zählt, geht weit über die Kostenaspekte hinaus. Zentralität, Erreichbarkeit, Bildungsangebot, soziale Einbindung und Landschaftsqualität spielen allesamt eine grosse Rolle, gewichtet je nach Lebensphase und Lebensstil (FPRE, 2025, S. 3). Die Covid-Pandemie hat diesen Abwägungsprozess fundamental verändert. Die breite Einführung von Homeoffice (HO) ermöglicht es erstmals einer grossen Zahl von Erwerbstätigen, den Wohnort weitgehend unabhängig vom Arbeitsort zu wählen und langjährige Standortkompromisse zu überdenken (Saputelli et al., 2021). Dies löste in Teilen der Stadtbevölkerung eine Neubeurteilung von Wohnpräferenzen aus. In Deutschland gaben rund 29 % aller umzugswilligen Grossstadtbewohner*innen an, ihre Wohnpräferenzen seien durch die Pandemie beeinflusst worden, unter jenen mit konkreten Umzugsplänen sogar 46 % (Dolls & Mehles, 2021, S. 27-28). Auch in der Schweiz zeigt sich eine analoge Tendenz. Rund 30 % der Befragten einer Studie[1] von Swiss Life gewichten Aspekte wie Wohnen in Naturnähe und eigenen Aussenraum infolge der Pandemie stärker als zuvor (Swiss Life, 2021).

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Die veränderten Wohnpräferenzen treffen in Zürich auf einen Eigentumsmarkt, der für die grosse Mehrheit der Haushalte kaum bezahlbar ist. Wohneigentum in der Stadt Zürich ist längst kein Problem einkommensschwacher Schichten allein. Anhaltende Preissteigerungen haben dazu geführt, dass sich auch Haushalte der Mittelschicht und selbst gut Verdienende den Eigentumserwerb innerhalb der Stadtgrenzen kaum mehr leisten können. Der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)[2], stieg 2025 um 3,2 % und wird für 2026 mit einem weiteren Anstieg von 4,5 % prognostiziert (ZKB, 2026, S. 2). Modellrechnungen belegen, dass die Zusatznachfrage im Grossraum Zürich die lokale Angebotskapazität übersteigt und sich ein Teil der Nachfrage in periphere Gemeinden verlagert (FPRE, 2026b, S. 11). Periphere und suburbane Lagen gewinnen dadurch eine neue Relevanz als Wohn- und Lebensräume, insbesondere für mobile Erwerbstätige, die dank Homeoffice nicht täglich pendeln müssen (Saputelli et al., 2021).

[1] Die Studie von Swiss Life befindet sich im Anhang D.
[2] Der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) ist ein Mass für die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Kanton Zürich.

Das Sarganserland im Süden des Kanton St.Gallens, eingebettet zwischen dem Walensee, dem Rheintal, dem Fürstentum Liechtenstein und dem Kanton Graubünden, steht exemplarisch für diese Entwicklung. Die Region umfasst die Gemeinden Quarten, Walenstadt, Flums, Mels, Sargans, Vilters-Wangs, Bad Ragaz sowie Pfäfers und ist über den Bahnhof Sargans per Intercity (IC) -Direktverbindung in rund 55 Minuten mit Zürich verbunden.

Die nachfolgende Karte zeigt die geographische Lage der Region Sarganserland.

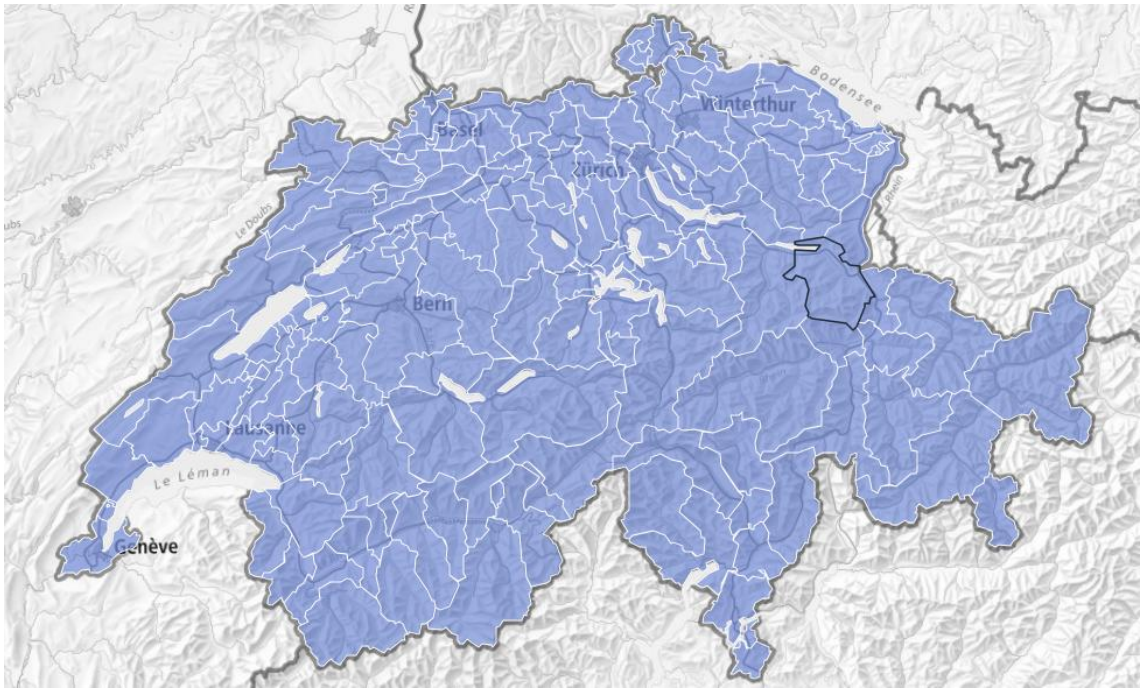


Abbildung 1: Karte der Schweiz, Raumgliederung der Bezirke (Swisstopo, 01.01.2026)

Die Region verzeichnet eine ausgeprägte Zuwanderung aus dem Raum Zürich. Der Kanton Graubünden ist der bedeutendste Herkunftskanton für Zuzüger*innen ins Sarganserland, gefolgt vom Kanton Zürich, dessen Gewicht in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat (Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen, 2026a)

In der Schweiz spielen wirtschaftliche Überlegungen bei der Wahl des Wohnorts eine zunehmend geringere Rolle. Wohn- und Lebensqualität gewinnen an Bedeutung. Natur, Ruhe, Platz und ein ruhigeres Lebenstempo werden nicht mehr als Verzicht auf das Stadtleben wahrgenommen, sondern als Qualitäten, die Menschen bewusst suchen (Schneeberger & Van Wezemael, 2021, S. 13-17). Diese Arbeit greift diese Entwicklung auf und untersucht die Beweggründe, welche Haushalte aus dem Wirtschaftsraum Zürich dazu veranlassen, ihren Hauptwohnsitz ins Sarganserland zu verlegen, sowie die daraus resultierenden Konsequenzen für den regionalen Wohnungsmarkt.

1.2 Forschungsfrage und Zielsetzung

Die zentrale Forschungsfrage lautet:

Welche Beweggründe motivieren Zürcher Stadtbewohner*innen zur Verlagerung ihres Hauptwohnsitzes und zum Erwerb von Wohneigentum in der peripheren Region Sarganserland?

Zur Konkretisierung der zentralen Forschungsfrage werden vier Teilfragen untersucht:

- Welche demografischen Merkmale und Lebenssituationen kennzeichnen die wegziehenden Stadtbewohner*innen aus Zürich?
- Welche Push-Faktoren veranlassen Zürcher Stadtbewohner*innen dazu, Zürich zu verlassen?
- Welche Pull-Faktoren machen das Sarganserland zum Zielgebiet für Zuzüger*innen aus dem Raum Zürich?
- Welche Auswirkungen ergeben sich aus dieser Wanderungsbewegung für Projektentwickler*innen, Gemeinden und die lokale Bevölkerung?

Ziel der Arbeit ist ein vertieftes qualitatives Verständnis dieses Migrationsphänomens, das sowohl für die Praxis der Projektentwicklung als auch für die Raumplanung nutzbar ist. Die Ergebnisse sollen aufzeigen, welche Standortqualitäten periphere Regionen gegenüber der Stadt ausspielen können und welche Herausforderungen dabei entstehen.

1.3 Hypothesen

Die Arbeit geht von folgenden Hypothesen aus, die im Verlauf der empirischen Untersuchung überprüft werden:

- These 1: Der erhebliche Preisunterschied auf dem Immobilienmarkt zwischen der Stadt Zürich und dem Sarganserland ist der primäre Treiber der Hauptwohnsitzverlegung. Für den Kaufpreis einer durchschnittlichen Eigentumswohnung in Zürich lassen sich im Sarganserland deutlich grosszügigere Objekte erwerben.
- These 2: Die strukturelle Verbreitung von Homeoffice seit der Covid-Pandemie ab März 2020 bildet die entscheidende Grundbedingung dieser Wanderungsbewegung. Ohne die Möglichkeit zur ortsunabhängigen Arbeit wäre ein Wohnstandort im Sarganserland bei gleichzeitigem Arbeitsplatz in Zürich für viele Zuzüger*innen nicht realisierbar gewesen.

- These 3: Die weichen Standortfaktoren, wie Natur, alpine Freizeitangebote, Walensee, Lebensqualität und familiäres Umfeld, gewinnen gegenüber der urbanen Infrastruktur an relativer Bedeutung und beeinflussen die Standortwahl entscheidend.

- These 4: Die wachsende Nachfrage durch finanzkräftige Zuzüger*innen aus Zürich löst eine Preissteigerungsdynamik aus, welche die lokale Bevölkerung des Sarganserlands mittelfristig vom Wohneigentumsmarkt verdrängt.

1.4 Methodik

Diese Untersuchung kombiniert eine theoretische Grundlagenaufarbeitung mit einer qualitativen Empirie. Im Theorieteil im Kapitel 2 werden die wissenschaftlichen Befunde aus der Wohnortforschung, der Raumplanung und der Immobilienökonomie aufgearbeitet. Die empirische Untersuchung stützt sich auf insgesamt 16 Leitfadeninterviews, die als offene Gespräche durchgeführt wurden, wobei der Leitfaden als thematische Orientierungshilfe fungierte. Jedes Interview dauerte zwischen 45 und 75 Minuten.

Die Interviews gliedern sich in zwei Gruppen, acht Gespräche wurden mit Immobilienentwickler*innen geführt. Davon sind fünf regionale Entwickler*innen resp. Investor*innen im Sarganserland tätig, die mit eigenem Kapital investiert sind und das unternehmerische Risiko selbst tragen. Sie verantworten gleichzeitig Vermarktung und Verkauf ihrer Projekte und verfügen damit über direkte Kenntnisse zu Produkt, Marktabsorption und Käuferprofil. Drei weitere Entwickler*innen sind bei grossen Schweizer Immobiliengesellschaften tätig. Ihre Perspektive ermöglicht eine Einordnung aus Sicht der überregionalen Angebotsseite. Die zweite Gruppe umfasst acht Zuzüger*innen aus der Agglomeration Zürich, die ihren Hauptwohnsitz ins Sarganserland verlagert und dort Wohneigentum erworben haben.

Die Auswertung der Interviews erfolgt mittels qualitativer Inhaltsanalyse. Das methodische Vorgehen ist in Kapitel 3 ausführlich beschrieben.

1.5 Abgrenzung

Die Untersuchung beschränkt sich auf Erstwohnsitzverlegungen. Zweitwohnungen werden explizit ausgeklammert, da ihr Erwerb anderen Motiven folgt und regulatorisch gesondert zu betrachten ist. Zur Vollständigkeit sei angemerkt, dass in den Gemeinden Flums (Zweitwohnungsanteil 44,4 %) und Quarten (40,6 %) das gesetzliche Kontingent von 20 % gemäss Zweitwohnungsgesetz aufgrund des Tourismusortes Flumserberg und dessen Ferienwohnungen, welche vor Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes errichtet

wurden, bereits weit überschritten ist. In diesen Gemeinden sind keine neuen Zweitwohnungen mehr zulässig (ARE, 2026). In allen übrigen Gemeinden des Sarganserlands ist dieses Kontingent nicht ausgeschöpft.

Die Untersuchung betrachtet ausschliesslich Haushalte, die einen Hauptwohnsitzwechsel vollzogen und dabei Wohneigentum erworben haben. Reine Mietbewegungen sind nicht Gegenstand dieser Arbeit. Geografisch fokussiert die Analyse auf die Wanderungsbeziehung zwischen dem Grossraum Zürich als Abwanderungsregion und den Gemeinden des Sarganserlands als Zuzugsregion, die in ihrer funktionalen Beziehung untersucht wird.

Zeitlich liegt der Fokus der Untersuchung auf der Periode ab dem Beginn der Covid-Pandemie im Jahr 2020, da diese als Katalysator der beobachteten Wohnstandortentscheidungen gilt. Der Theorieteil sowie die Interviews mit den Immobilienentwickler*innen greifen bewusst auch auf die Zeit davor zurück, da sich These 2 nur im Vergleich zwischen den beiden Perioden überprüfen lässt.

Vermarktungsstrategien sind nicht Gegenstand dieser Arbeit. Steuerliche Aspekte werden nicht systematisch untersucht, kommen in den Interviews jedoch wiederholt zur Sprache und werden dort aufgegriffen.

1.6 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit gliedert sich in fünf Kapitel. Nach der Einleitung (Kapitel 1) folgen die theoretischen Grundlagen zu Wanderungsbewegungen, Immobilienmärkten und Standortwahl (Kapitel 2). Kapitel 3 beschreibt das methodische Vorgehen. Im Zentrum steht Kapitel 4, das die Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse, der Interviews mit den Entwickler*innen und den Zuzüger*innen darstellt und interpretiert. Kapitel 5 fasst die erheblichen Erkenntnisse zusammen und formuliert Handlungsempfehlungen für Projektentwickler*innen, Gemeinden und weitere Akteur*innen.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Begrifflicher Rahmen

Einleitend sind einige zentrale Begriffe zu definieren, die in dieser Arbeit durchgängig verwendet werden. In der Fachliteratur bezeichnet Stadtflucht die Verlagerung von Wohnsitzen aus dem städtischen Kernraum in stadtferne Gebiete. Ein Phänomen, das auch als Suburbanisierung oder Periurbanisierung beschrieben wird. Push-Faktoren bezeichnen Auslöser am Herkunftsort, die zur Abwanderung motivieren, Pull-Faktoren hingegen umfassen Anreize des Zielorts, die eine bestimmte Region attraktiv machen. Als periphere Region wird im Kontext dieser Arbeit ein geografisch und funktional ausserhalb von Agglomerationszentren gelegenes Gebiet verstanden, das jedoch über eine leistungsfähige ÖV- und Strassenanbindung an ein städtisches Zentrum verfügt. Das Sarganserland erfüllt diese Kriterien als Planungsregion im Kanton St.Gallen mit direktem Zuganschluss unter anderem nach Zürich (ROR, 2023, S. 10-11).

Für die Zuwanderung in ländlich geprägte Räume hat sich in der Forschung der Begriff der Lifestyle-Migration etabliert. Er bezeichnet den Zuzug von Haushalten, die ihren Wohnort nach ihren Freizeitpräferenzen bestimmen können. Führt dieser Zuzug zu einer immobilienwirtschaftlichen Aufwertung und zur Verdrängung einkommensschwächerer Gruppen, spricht die Forschung von ländlicher Gentrifizierung. Dies führt dazu, dass Mittelschichtshaushalte in Dörfer ziehen, ortsansässige Gruppen verdrängen und dabei den Gebäudebestand aufwerten wird (Miessner & Naumann, 2021, S. 194-197).

2.2 Verdrängungsdruck auf dem Zürcher Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt der Stadt Zürich ist Teil einer gesamtschweizerisch anhaltenden Anspannungsphase. Schweizweit hält das Angebotswachstum mit dem Bevölkerungswachstum nicht Schritt, und im tiefen Preissegment wurde eine Knappheit erreicht, die in den vergangenen 20 Jahren nur im Jahr 2014 übertroffen wurde. Zürich ist davon überdurchschnittlich betroffen. Für Wohnungssuchende der unteren Kaufkraftklassen ist die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt in den Städten Genf und Zürich maximal (BWO, 2026, S. 2). Wie stark dieser Druck wirkt, lässt sich an der Preiseinschätzung ablesen.

Die Marktmieten in der Region Zürich stiegen vom dritten Quartal 2024 bis zum dritten Quartal 2025 um 6,2 %, deutlich mehr als im Schweizer Schnitt von 3,6 % (FPRE, 2026a, S. 3 und S. 30). Der Druck bleibt jedoch nicht auf den Mietmarkt beschränkt. Bei einem Rückgang der Angebotsmenge um rund 3 % erhöhte sich der mediane Transaktionspreis

für Eigentumswohnungen im Jahr 2025 um gut 5 % (Newhome & SREI, 2025, S. 2). Innerhalb der Region Zürich zeigt sich ein deutliches Preisgefälle nach Gemeindetyp. In den Zentren liegt der mediane Quadratmeterpreis bei CHF 16’185, in suburbanen Gemeinden bei CHF 11’926, in periurbanen Gemeinden bei CHF 9’425 und in ländlichen Gemeinden bei CHF 7’938. Auf Bezirksebene weisen Andelfingen, Dielsdorf und Hinwil die tiefsten Objektpreise der Region auf, im Gegensatz zu Meilen, Zürich und Horgen, welche als die teuersten Bezirke gelten (Newhome & SREI, 2025, S. 2).

Das Preisgefälle nach Gemeindetyp ist damit weniger ein Lage- als ein Knappheitsindikator. Es zeigt, wo die Nachfrage den verfügbaren Bestand am deutlichsten übersteigt.

Die raumplanerische Antwort auf diese Knappheit heisst im Kanton Zürich Innenverdichtung. Bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von rund 360’000 Personen bis 2040 soll der zusätzliche Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets entstehen. Erneuert wird dabei überwiegend durch Ersatzneubauten. Im Zeitraum 2015 bis 2020 lag das Verhältnis von Ersatzneubauten zu Umbauten bei 6,5 zu 1 (Lutz et al., 2023, S. 2).

Die Verdichtung schafft jedoch nicht nur wenig zusätzliche Dichte, sie ersetzt auch günstigen Bestand durch teuren Neubau. Erschwerend kommt hinzu, dass die bauliche Verdichtung durch Ersatzneubauten die erhoffte Nutzungsdichte kaum erreicht. Gemäss einer Studie des Bundesamts für Wohnungswesen werden in Schweizer Agglomerationen nach wie vor mehr als 50 % aller Einfamilienhäuser durch Einfamilienhäuser ersetzt. Dies ist insofern relevant, da ein Ersatz von einem Einfamilienhaus (EFH) durch ein Mehrfamilienhaus (MFH) eine dichtere Nutzung der Siedlungsfläche ermöglichen würde. Gleichzeitig sind Zimmer in Neubauten der Deutschschweiz in der Periode 2020 bis 2023 rund 25 % grösser als jene der abgebrochenen Gebäude, was sich nahezu eins zu eins im Wohnflächenverbrauch pro Person widerspiegelt. Die bauliche Verdichtung führt damit nicht direkt zu einer höheren Nutzungsdichte, was die Wohnraumknappheit in städtischen Gebieten strukturell verschärft (BWO, 2025a, S. V).

Die Innenverdichtung verändert dabei auch die Trägerstruktur des Wohnungsmarktes. Seit 1996 wurden im Kanton Zürich zahlreiche ehemalige Industriezonen zu Wohnzonen umgezont, womit die Industriezonenfläche in der Stadt Zürich um 54 % und im gesamten Kanton um 14 % zurückging (Lutz et al., 2023, S. 2).

Die Angebotsmieten pro Quadratmeter stiegen zwischen den Perioden 2005 bis 2010 und 2015 bis 2020 in der Stadt Zürich am stärksten an. Die Kernstadt hat mittlerweile selbst

Seeufergemeinden wie Zollikon hinsichtlich der höchsten Angebotsmieten überholt. In Quartieren wie Escher-Wyss, Oerlikon, Wipkingen oder der Langstrasse stiegen die Mietpreise infolge dieser Erneuerungswellen am stärksten. Die Angebotsmieten sind häufig um 12 Franken pro Quadratmeter oder sogar mehr gestiegen, was bei einer Wohnung mit 100 Quadratmeter einer monatlichen Mehrbelastung von rund CHF 1'200 entspricht. Als Vergleichsreferenz sei angemerkt, dass Angebotsmieten von Genossenschaften im Schnitt 42 % unter jenen marktorientierter Anbietern liegen (Lutz et al., 2023, S. 3).

Der Innenverdichtung sind jedoch verfahrensbedingte Grenzen gesetzt. Die durchschnittliche Bewilligungsdauer für Wohnbauprojekte liegt schweizweit bei 140 Tagen, im Kanton Zürich bei 170 Tagen und in der Stadt Zürich bei rund 330 Tagen. Ein Anstieg von 136 % seit 2010. Rund 10 % der bewilligten Projekte werden zudem letztlich nicht realisiert, was schätzungsweise 4'000 Wohnungen pro Jahr entspricht, die dem Markt verloren gehen (Kubli & Rappl, 2023). Diese Hürden beim Wohnungsneubau verschärfen die Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich zusätzlich und haben die Neubautätigkeit im Kanton Zürich messbar gedämpft. Die Neubauquote sank, gemessen als Anteil fertiggestellter Wohneinheiten am Bestand, im Kanton Zürich infolge der Richtplanrevision von 2020 von rund 1,0 % auf rund 0,8 % des Wohnungsbestands (BFS; zit. in Salvi, 2026, Folie 12). Demgegenüber weist der Kanton St.Gallen durchschnittlich 117 Tage für die Bewilligungsdauer aus, was rund 30 % kürzer ist als im Kanton Zürich (Baublatt Infodienst; zit. in Salvi, 2026, Folie 14). Dr. Michele Salvi bringt den wohnungspolitischen Grundwiderspruch auf den Punkt: «Knappheit auf dem Wohnungsmarkt ist auch das Ergebnis unserer Regeln» (Salvi, 2026, Folie 27).

2.3 Demografische Dynamiken und Wanderungsströme

Der Druck auf den Zürcher Wohnungsmarkt entsteht nicht im luftleeren Raum. Er speist sich aus einer Bevölkerungsentwicklung, die schweizweit fast ausschliesslich von der Zuwanderung getragen wird. Zwischen 2013 und 2022 betrug die ausländische Nettozuwanderung in die Schweiz durchschnittlich 66'000 Personen pro Jahr und trug damit zu 85 % zum gesamten Bevölkerungswachstum bei. 2023 erreichte der Wanderungssaldo mit rund 148'000 Personen einen historischen Höchststand, 2024 sank er auf rund 95'000. Über 30 % der Schweizer Bevölkerung sind Eingewanderte der ersten Generation. Von hundert Zuziehenden wandern rund 50 bis 60 innerhalb weniger Jahre wieder aus (Turuban, 2025). Auf der Zugewinnseite stehen internationale Zuwanderung und ein jüngeres Durchschnittsalter der Stadtbevölkerung. Auf der Verlustseite stehen das Altern der zugewanderten Bevölkerung sowie der Übergang in die Familienphase, der Jahr für Jahr

Haushalte in grosszügigere Wohnlagen ausserhalb der Kernstadt drängt. Zwischen 1970 und 2022 stieg die Wohnfläche pro Person in der Stadt Zürich über alle Wohnungen von 29,6 m² auf 41,2 m², während die durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2,67 auf 1,91 Personen je Wohnung sank (BFS, 2025b). Schweizerinnen brachten 2022 durchschnittlich 1,4 Kinder zur Welt, deutlich unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1 Kindern pro Frau, das für den Ersatz der Elterngeneration erforderlich wäre (BFS, 2025a).

Eine Geburtenziffer unterhalb des Bestandserhaltungsniveaus bedeutet, dass sich die Wohnbevölkerung aus sich selbst heraus nicht mehr reproduziert. Wachstum entsteht folglich nur noch über Zuwanderung.

Wie stark sich dieses Verhältnis verschoben hat, zeigt der Rückblick auf das vergangene Vierteljahrhundert. Die Schweiz zählte Ende 2024 erstmals mehr als neun Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Gegenüber dem Jahr 2000 entspricht dies einem Zuwachs von 1,9 Millionen Personen oder durchschnittlich 0,94 % beziehungsweise rund 75’500 Personen pro Jahr. Rund vier Fünftel dieses Zuwachses gehen auf den internationalen Wanderungssaldo zurück, lediglich ein Fünftel auf den Überschuss der Geburten über die Todesfälle (Leisibach & Rodriguez, 2026).

Bei näherer Betrachtung fällt das Bild noch eindeutiger aus. Schweizer Staatsangehörige weisen einen negativen Wanderungssaldo auf, da jährlich mehr von ihnen aus- als zurückwandern. Zugleich übersteigt die Zahl der Todesfälle unter ihnen inzwischen jene der Geburten. Rechnerisch wird das gesamte Bevölkerungswachstum somit von der ausländischen Bevölkerung getragen. Dass die Zahl der Schweizer Staatsangehörigen dennoch leicht zunimmt, ist ausschliesslich auf Einbürgerungen zurückzuführen (Leisibach & Rodriguez, 2026).

Dieser eine Motor wirkt räumlich nicht gleichmässig. Zuwandernde nehmen ihren ersten Wohnsitz überwiegend dort, wo Arbeitsplätze, Hochschulen und internationale Unternehmen konzentriert sind. Diese Wanderungsströme verdeutlichen die komplementäre Bevölkerungsdynamik der Stadt Zürich. Während international zugewanderte Personen netto in die Stadt strömen und deren Wohnraumknappheit verschärfen, ziehen schweizerbürgerliche Haushalte, insbesondere in der Familiengründungsphase, überproportional häufig in stadtrandnahe oder periphere Regionen ab, wo Wohneigentum zu tragbaren Preisen verfügbar ist. Diese Wanderung wird in der nachfolgenden Grafik abgebildet im Zeitraum von 2000 bis 2025 (Statistik Stadt Zürich, 2026d).

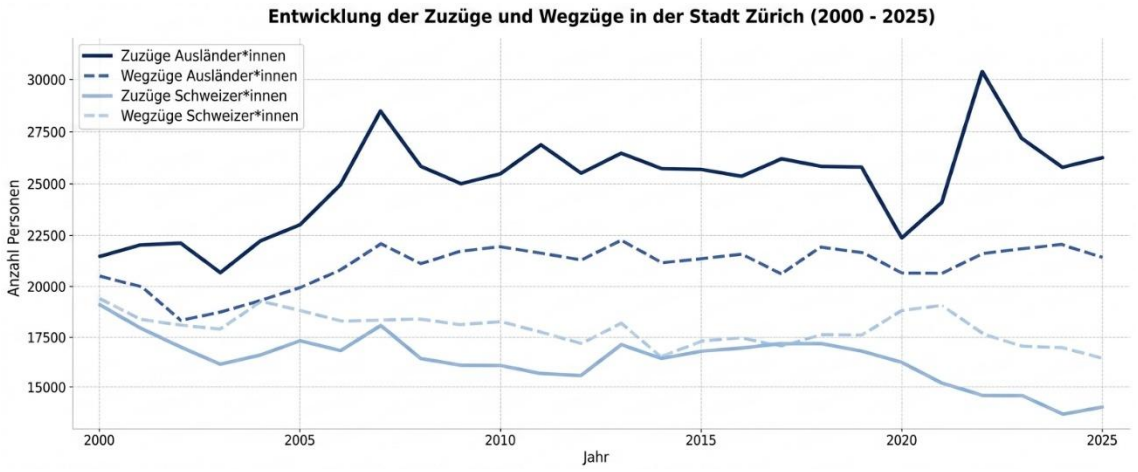


Abbildung 2: Zu- und Wegzüge Stadt Zürich nach Herkunft 2000 bis 2025 (Eigene Darstellung; vgl. Statistik Stadt Zürich, 2026d)

Amtliche Daten belegen die Migrationsbeziehung zwischen der Stadt Zürich und dem Sarganserland konkret. Im Zeitraum von 2015 bis 2024 verzeichnete das Sarganserland 9’066 interkantonale Zuzüge. Den grössten Anteil stellte der Kanton Graubünden mit 3’952 Personen, gefolgt von Zürich mit 1’961 Personen, Glarus mit 534 Personen, Aargau mit 411 Personen und Schwyz mit 404 Personen (Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen, 2026a). In der nachfolgenden Grafik werden die Herkunftskantone der Zuzüger*innen der Region Sarganserland für den Zeitraum 2015 bis 2024 veranschaulicht.

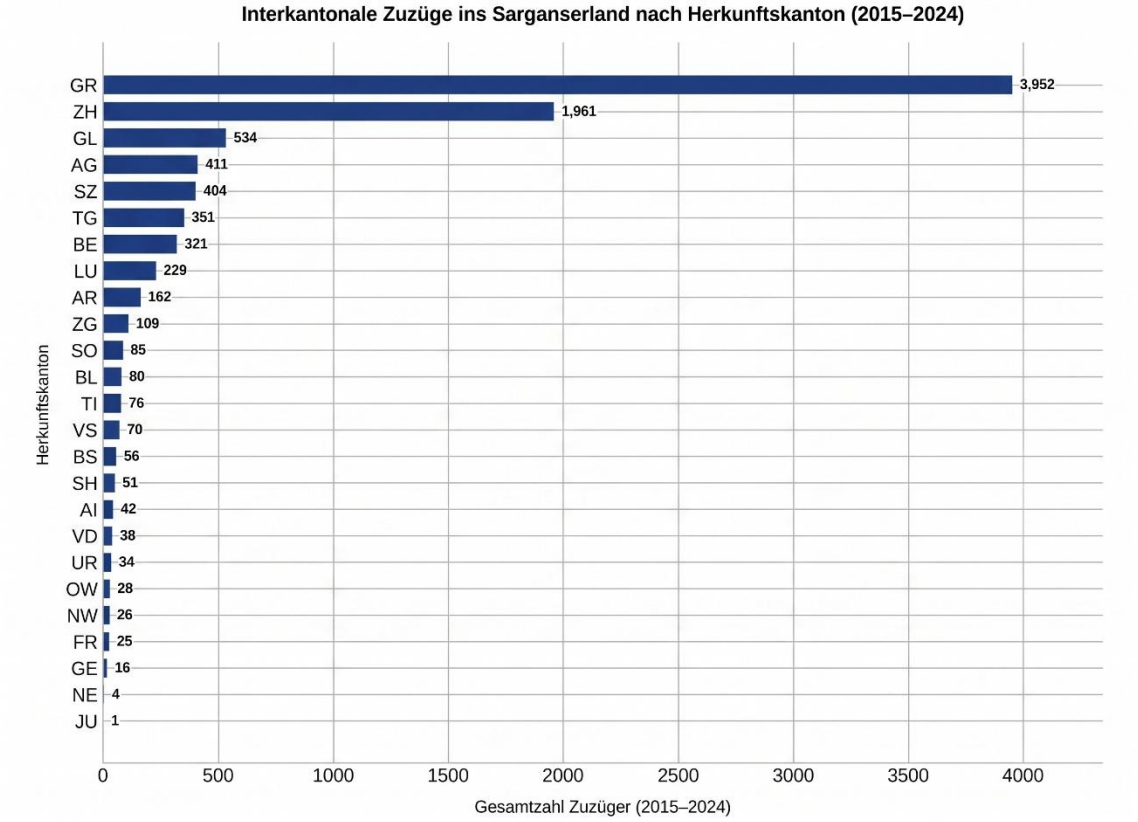


Abbildung 3: Herkunftskanton der Zuzüger*innen ins Sarganserland 2015 bis 2024 (Eigene Darstellung; vgl. Statistik Kanton St.Gallen, Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen, 2026a)

2.3.1 Profil der Wegziehenden aus der Stadt Zürich

Jährlich verlassen rund 40’000 Personen die Stadt Zürich, was etwa 8,9 % der Stadtbevölkerung entspricht. Rund zwei Drittel von ihnen bleiben in der Schweiz, während ein Drittel ins Ausland abwandert. Die Altersstruktur der Wegziehenden unterscheidet sich dabei markant von jener der Gesamtbevölkerung. Über 60 % sind zwischen 20 und 39 Jahre alt, während diese Altersgruppe in der Gesamtbevölkerung nur 38 % ausmacht. Daneben gehören 31 % der Wegziehenden dem obersten Einkommensquartil an, 55 % sind ausländischer Nationalität und 78 % haben weniger als fünf Jahre an ihrer letzten Zürcher Adresse gelebt, davon 33 % weniger als ein Jahr. Die Wegziehenden sind demnach eine junge, einkommensstarke und mobile Bevölkerungsgruppe (Plüss, 2026).

Die nachfolgende Grafik stellt die Altersstruktur der Wegziehenden im Vergleich zu den innerhalb der Stadt Umziehenden und zur Gesamtbevölkerung dar.

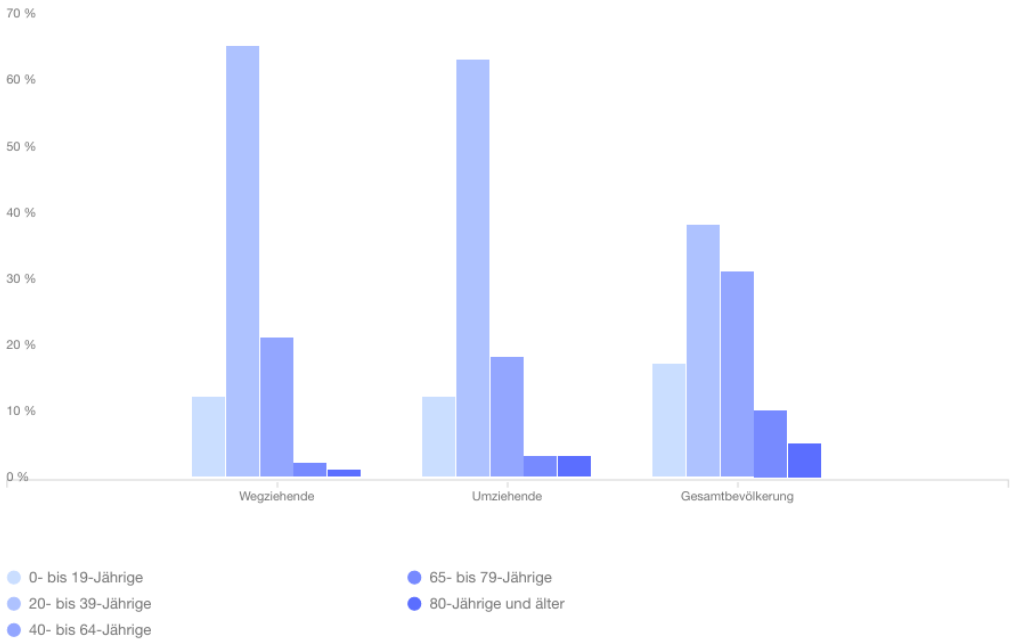


Abbildung 4: Altersstruktur der Wegziehenden, Umziehenden und Gesamtbevölkerung der Stadt Zürich 2013 bis 2022 (Statistik Stadt Zürich; zit. in Plüss, 2026)

2.3.2 Wegzugsmotive

den Beweggründen für den Wegzug liegen mehrere Befragungen vor. Aussagekräftig ist die Erhebung der Stadtentwicklung Zürich aus dem Jahr 2016, für die 470 Wegziehende befragt wurden. Wohnungsgründe erwiesen sich als der häufigste Anlass für den Wegzug aus der Stadt, noch vor familiären Gründen und beruflichen Wechseln (Martinovits, 2017).

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung dieser Motive über die Befragungsjahre 2005, 2009, 2012 und 2016.

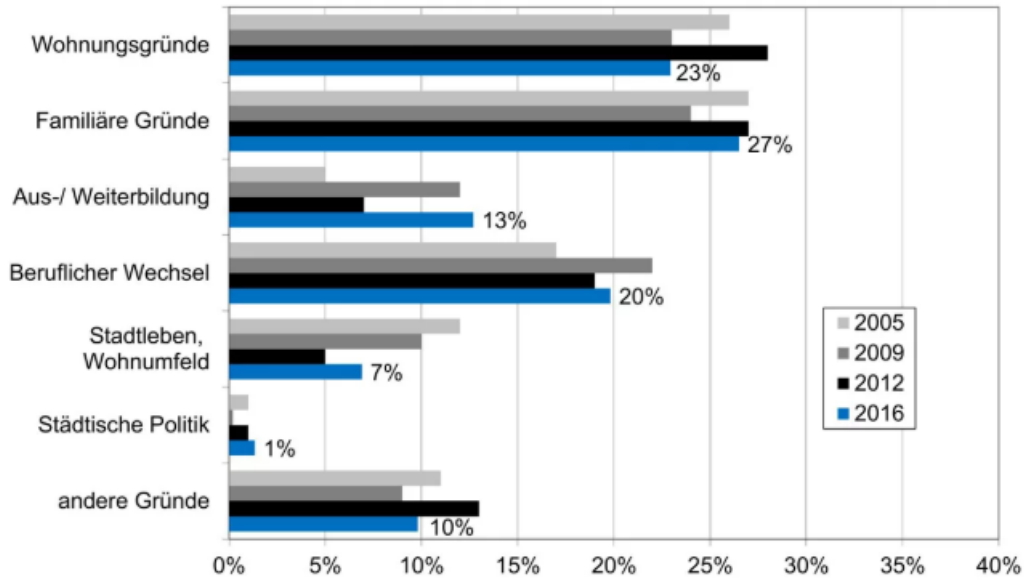


Abbildung 5: Wegzugsgründe aus der Stadt Zürich, nur eine Antwort möglich; N 2016 = 470 wegziehende Personen (Stadtentwicklung Zürich, zit. in Martinovits, 2017)

38 % der Befragten gaben an, ausserhalb der Stadt eine attraktive Wohnung gefunden zu haben. 32 % hatten in der Stadt keine bezahlbare und 31 % keine passende Wohnung gefunden. Besonders aufschlussreich ist die Teilgruppe jener Wegziehenden, die zuvor aktiv in der Stadt gesucht hatten. Von diesen nannten 82 % die zu hohen Kosten als ausschlaggebende Hürde. Fehlende Wohnungsgrösse und mangelnder Aussenraum wurden ebenfalls häufig angeführt. Steuerliche Gründe und das politische Klima der Stadt spielten dagegen kaum eine Rolle (Martinovits, 2017). Eine aktualisierte Befragung zu den Wegzugsgründen von Stadtzürcher*innen ist laut Martinovits für Oktober 2026 geplant (Martinovits, 2026).

Einen gesamtschweizerischen Vergleichsrahmen bietet die Umzugsstudie 2023 der Schweizerischen Post. Grundlage ist eine Online-Erhebung vom November 2023 unter 872 Personen, die zwischen dem 15. September und dem 31. Oktober 2023 umgezogen sind und ihren Adresswechsel der Post gemeldet haben. Da Mehrfachantworten möglich waren, sind die Ergebnisse mit den spezifischen Daten aus der Stadt Zürich nach Martinovits (2017), die nur einen Hauptgrund erfassen, nicht direkt vergleichbar. Als meistgenanntes Hauptmotiv in der gesamten Schweiz mit 38 % wurde die Änderung der familiären Situation oder der Wohngemeinschaft genannt. 26 % nennen ein besseres Wohnumfeld und 23 % einen veränderten Platzbedarf. Die Verringerung der Wohnkosten nannten schweizweit lediglich 14 %, den Erwerb von Wohneigentum 8 % (Post CH AG, 2023, S. 18).

Neumann et al. (2022, S. 445) stützen diesen Mechanismus. Auch unter Kontrolle weiterer Einflussgrössen werden Umzugspläne in erster Linie durch beengtes Wohnen bestimmt, nicht durch den Status als Mieterschaft oder Eigentümerschaft und nicht durch den Siedlungstyp. Wo die Wohnung als zu klein empfunden wird, planen 37 % der Befragten einen Umzug, gegenüber 5 % bei als passend empfundener Wohnungsgrösse.

2.4 Homeoffice als räumlicher Katalysator

Preisdruck allein erklärt jedoch noch keine Wanderung über 80 Kilometer. Erst die Entkopplung von Wohn- und Arbeitsort macht eine Region wie das Sarganserland für Zürcher Erwerbstätige überhaupt erreichbar. Die pandemiebedingte Normalisierung von Homeoffice-Arbeit ab 2020 fördert einen Hauptwohnsitz im Sarganserland bei gleichzeitigem Arbeitsplatz in Zürich und verleiht peripheren Lagen eine neue strategische Relevanz als Wohn- und Lebensräume. Schon zu Beginn der Pandemie prognostizierten Analysten der UBS, dass Regionen ausserhalb klassischer Pendlergebiete an Standortattraktivität gewinnen würden. Das Churer Rheintal, direkt angrenzend ans Sarganserland, wurde dabei explizit als Profiteur tiefer Gesamtwohnkosten und wachsender Standortflexibilität genannt. In fünf Jahren würden doppelt so viele Arbeitnehmende regelmässig von zu Hause arbeiten wie vor der Pandemie, und der Bedarf an mindestens einem zusätzlichen Zimmer steige entsprechend. Dieses Bedürfnis lässt sich ausserhalb der grossen Ballungszentren einfacher decken (Saputelli et al., 2021). Die nachfolgende Abbildung zeigt, welche Regionen von der Etablierung des Homeoffice als potenzielle Wohnstandorte profitieren. Die Einschätzung erfolgt in drei Stufen. Für das gesamte Sarganserland wird eine mittlere Zusatznachfrage prognostiziert.

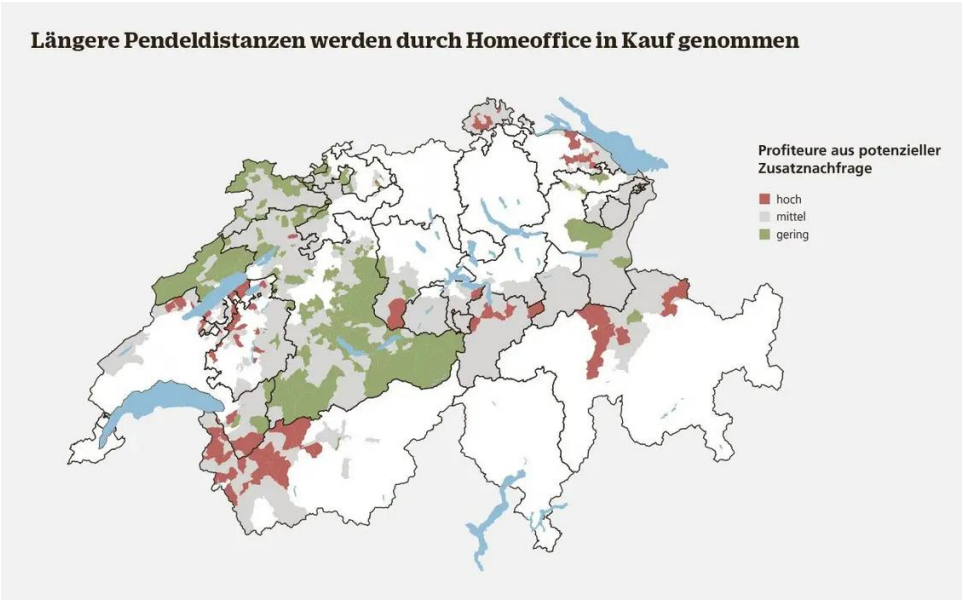


Abbildung 6: Profiteure aus potenzieller Zusatznachfrage durch HO (Saputelli et al., 2021)

Wie stark sich Homeoffice seit der Pandemie tatsächlich etabliert hat, zeigen die Daten der schweizerischen Arbeitskräfteerhebung. Mit der Pandemie im Jahr 2020 sprang der Anteil der Erwerbstätigen, die zumindest gelegentlich Homeoffice leisten von 24,6 % auf 34,1 %, was rund 1,5 Millionen Personen entspricht, und erreichte 2021 mit 39,6 % seinen Höchstwert. Ab 2022 stabilisiert er sich bei rund 37 % (BFS, 2026).

Entscheidend für die vorliegende Fragestellung ist jedoch nicht der Gesamtanteil, sondern dessen innere Verschiebung. Nach dem Höhepunkt von 15,5 % im Jahr 2021 fiel der Anteil jener Erwerbstätigen, die am häufigsten zu Hause arbeiten, bis 2025 auf 7,0 %. Gleichzeitig nahmen jedoch die regelmässige und die gelegentliche Homeoffice-Arbeit zu. Der Anteil jener, die regelmässig, aber nicht überwiegend zu Hause arbeiten, stieg von 12,2 % auf 16,5 % (BFS, 2026). Das Bundesamt für Statistik (BFS) deutet diese Entwicklung als gleichzeitige Rückkehr an den Arbeitsplatz und zunehmende Bedeutung der Homeoffice-Arbeit insgesamt. Homeoffice ist damit nicht wieder verschwunden, sondern hybrid geworden.

Für die untersuchte Wanderungsbeziehung ist eine regionale Differenzierung des BFS besonders aufschlussreich. Von den sieben Grossregionen der Schweiz weist Zürich den höchsten Anteil an Homeoffice-Arbeit auf. Sie betrifft dort fast die Hälfte der Erwerbstätigen (BFS, 2026). Jene Erwerbsbevölkerung, die in dieser Arbeit die Zuzüger*innen des Sarganserland darstellen, ist damit die schweizweit ortsunabhängigste.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung von Homeoffice in der Schweiz von 2014 bis 2025.

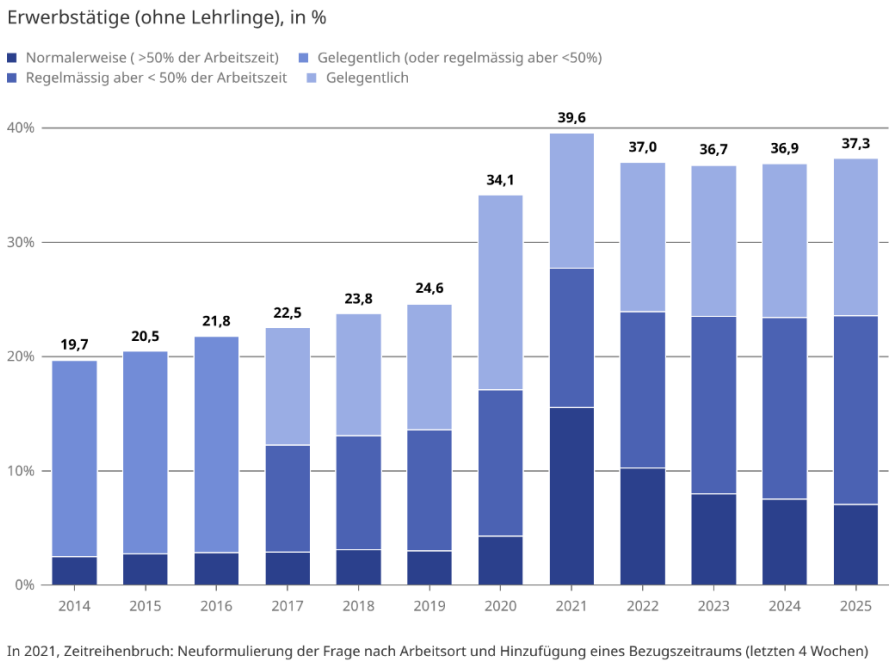


Abbildung 7: Homeoffice-Arbeit 2014 bis 2025 (2026, BFS & SAKE)

Der Trend ist nicht als Covid-bedingter Sondereffekt zu verstehen, sondern als Beschleunigung einer langfristigen Verschiebung, die durch Homeoffice-Technologie, digitale Erschliessung und veränderte Lebensentwürfe ermöglicht wird. Schneeberger und Van Wezemael ordnen diese Verschiebung in den Trend der Dezentralschweiz ein, der im Kapitel 2.6 vertieft wird (Schneeberger & Van Wezemael, 2021, S. 13-17).

2.5 Vergleich mit Deutschland

Ob es sich beim beobachteten Muster um einen schweizerischen Sonderfall handelt, lässt sich am besten im Vergleich mit einem strukturell ähnlichen Markt prüfen. Eine grossangelegte Umfrage unter rund 18’000 Personen in deutschen Stadt-, Umland- und Landregionen zeigt, dass knapp 13 % der Befragten aus Grossstädten mit mehr als 500’000 Einwohnerinnen und Einwohnern planen, die Stadt innerhalb von zwölf Monaten zu verlassen, während die Umzugsbereitschaft in suburbanen und ruralen Räumen signifikant geringer ausfällt. Rund 46 % der Befragten mit kurzfristigen Umzugsplänen geben zudem an, dass diese Absichten durch die Covid-Pandemie beeinflusst wurden. Als Zielorte bevorzugen wegzugswillige Stadtbewohner*innen allerdings primär kleinere Grossstädte mit 38 % und den suburbanen Speckgürtel mit 30 %. Währenddessen wird der ländliche Raum lediglich von 11 % der Befragten genannt und nimmt damit eine untergeordnete Rolle ein (Dolls & Mehles, 2021, S. 27 - 28).

Besonders augenfällig ist das Beispiel der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg dokumentiert für 2023 einen Nettowanderungsgewinn Brandenburgs gegenüber Berlin von 16’750 Personen. Dieser Gewinn wird überproportional von Familienwanderungen getragen. Unter den 30- bis 44-Jährigen verzeichnete Brandenburg einen Nettogewinn von 7’743 Personen, hinzu kommen 4’897 Kinder unter 18 Jahren (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024).

Dieses Muster ist kein Berliner Sonderfall. Das Statistische Bundesamt weist für das Jahr 2022 aus, dass die Zentren der deutschen Grossstadtregionen im Saldo rund 112’000 Personen an andere Gemeinden innerhalb derselben Grossstadtregion verloren. Die Wanderung verläuft dabei deutlich nach Altersgruppen getrennt. Bei den 18- bis 24-Jährigen gewannen die Zentren durch Binnenwanderung rund 72’000 Personen hinzu, während das Umland 30- bis 49-Jährige mit einem Saldo von 83’000 Personen und unter 18-Jährige mit einem Saldo von 45’000 Personen hinzugewann (Statistisches Bundesamt, 2024b).

Der Wanderungsgewinn des Umlands wird demnach von Haushalten in der Familienphase getragen und nicht von der Gesamtbevölkerung. Damit zeigt sich in Deutschland dieselbe altersselektive Struktur, die für die Stadt Zürich in Kapitel 2.3.1 beschrieben wurde.

Wie tiefgreifend sich die Wohnsituation durch einen solchen Wegzug verändert, quantifiziert eine Untersuchung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit 1'030 befragten Haushalten. Unter den Zugezogenen in ländlich periphere Räume lebten die ehemaligen Grossstadtbewohnenden vor dem Umzug nur zu 13 % in einem freistehenden Einfamilienhaus, danach zu 46 %. Ihre Eigentumsquote stieg von 20 % auf 52 %, die Wohnfläche im Mittel von 85 m² auf 123 m² (Baba et al., 2026, S. 7). Diese Gruppe wies vor dem Umzug die tiefste Eigentumsquote aller untersuchten Haushaltstypen auf. Der Wegzug aus der Grossstadt ist damit weniger ein blosser Standortwechsel als der Übergang von der Miete ins Eigentum, was der Ausgangslage der in dieser Arbeit befragten Zuzüger*innen entspricht.

Die vorstehend zitierten Befunde aus Deutschland sind für den Schweizer Kontext kritisch einzuordnen. Die Wohnungsmarktstrukturen der beiden Länder unterscheiden sich erheblich. Die schweizerische Wohneigentumsquote beträgt rund 35,7 % (BFS, 2024) und liegt damit deutlich unter dem deutschen Wert von rund 41,9 % (Statistisches Bundesamt, 2024a). Zudem liegen primäre Unterschiede zwischen beiden Regionen im Massstab, Berlin zählt rund 3,9 Millionen Einwohner*innen, Zürich rund 450'000 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2026; Statistik Stadt Zürich, 2026a). Die deutschen Studien bilden jedoch den überregionalen Referenzrahmen für die untersuchte Migrationsdynamik.

2.6 Wohnortswahl zwischen Stadt und Peripherie

Die bisherigen Befunde beschreiben, was geschieht, die Wohnstandortforschung erklärt, warum. Schirmer et al. (2014, S. 14) fassen den Forschungsstand zu Wohnstandortwahlmodellen dahingehend zusammen, dass die Pendelzeit zum Arbeitsort in aller Regel einen negativen Einfluss auf den wahrgenommenen Nutzen eines Wohnstandorts ausübt. Nur wenige Studien unterscheiden dabei zwischen der Pendelzeit im öffentlichen Verkehr und jener mit dem privaten Motorfahrzeug. Wo dies geschieht, wird die Pendelzeit im öffentlichen Verkehr stärker gewichtet als die Pendelzeit mit dem privaten Motorfahrzeug (de Palma et al., 2007; zit. in Schirmer et al., 2014, S. 14). Einzelne Modelle beziehen bei Mehrpersonenhaushalten zusätzlich die durchschnittliche Pendelzeit aller erwerbstätigen Haushaltsmitglieder ein und erhöhen damit ihre Erklärungskraft (Schirmer et al., 2014,

S. 14). Werden diese Befunde auf die vorliegende Fragestellung übertragen, ergibt sich für Regionen mit direktem Bahn- und Autobahnanschluss an ein Zentrum ein Standortvorteil gegenüber vergleichbar preisgünstigen, aber schlechter angebundenen Gemeinden.

Über die Ebene individueller Nutzenmaximierung hinaus beschreiben Schneeberger und Van Wezemael (2021) die aktuelle Phase als strukturellen Wendepunkt in der schweizerischen Raumordnung. Die These der Dezentralschweiz besagt, dass Freizeit, Natur, Gemeinschaft und ein tieferes Lebenstempo keine Kompensation für städtische Defizite sind, sondern primäre Standortqualitäten, und dass periphere Regionen damit nicht trotz, sondern wegen ihrer Andersartigkeit an Attraktivität gewinnen. Dezentralisierung wird in diesem Modell zur eigenständigen Strategie, nicht bloss zur Verdrängungsreaktion (Schneeberger & Van Wezemael, 2021, S. 13 - 17).

Aus raumplanerischer Perspektive stützt der Rat für Raumordnung diese Sicht. Er beschreibt Peripherien als Chancenräume, in denen zentrale Funktionen, wirtschaftlich tragbarer Wohnraum und attraktive Freizeitangebote nebeneinander bestehen können (ROR, 2023, S. 24-25). Zugleich weist der Rat für Raumordnung auf das Risiko der Schlafdorf-Entwicklung hin. Dies kann passieren, wenn Gemeinden primär als Wohnort für urban Beschäftigte funktionieren, ohne eigenständige wirtschaftliche oder soziale Substanz zu entwickeln (ROR, 2023, S. 14 - 15).

3. Methodik der empirischen Untersuchung

In diesem Kapitel werden das Forschungsdesign sowie die Methoden der Datenerhebung und -auswertung erläutert. Zunächst wird die Wahl des qualitativen Forschungsansatzes begründet und das methodische Vorgehen überblicksmässig dargestellt. Anschliessend werden die Sekundärdatenanalyse, die Leitfadeninterviews mit Entwickler*innen und Vermarkter*innen sowie die Leitfadeninterviews mit Zuzüger*innen beschrieben und das Auswertungsverfahren erläutert.

3.1 Forschungsdesign

Das zentrale Erkenntnisinteresse dieser Arbeit richtet sich auf die Motive, Erwartungen und Erfahrungen von Personen, die ihren Hauptwohnsitz von der Stadt Zürich in periphere Gemeinden des Sarganserlands verlegt und dort Wohneigentum erworben haben. Da dieser Untersuchungsgegenstand individuelles Entscheidungsverhalten, subjektive Wahrnehmungen und persönliche Lebensumstände betrifft, eignet sich ein qualitatives Forschungsdesign in besonderer Weise (Helfferich, 2011, S. 21). Der qualitative Ansatz drängte sich auf, da für die spezifische Migrationsbeziehung zwischen der Stadt Zürich und dem Sarganserland schlicht eine ausreichende Datenbasis für eine rein quantitative Analyse fehlt. Die qualitative Methodik erlaubt zudem, Motive und Entscheidungsprozesse in ihrer Tiefe und Komplexität zu erfassen, was standardisierte Erhebungsinstrumente wie schriftliche Fragebögen nur eingeschränkt leisten können. Das Forschungsdesign ist zweistufig aufgebaut. In einem ersten Schritt werden Sekundärdaten zur quantitativen Einordnung des Untersuchungsraums ausgewertet. In einem zweiten Schritt werden qualitative Primärdaten in Form von zwei Interviewformaten erhoben, einerseits Leitfadeninterviews mit Entwickler*innen von Wohnbauprojekten im Sarganserland sowie überregionalen Wohnbauprojekten. Andererseits werden Leitfadeninterviews mit Personen, die den untersuchten Hauptwohnsitzwechsel und Erwerbsprozess selbst vollzogen haben, geführt. Die Erkenntnisse aus beiden Interviewformaten werden in Kapitel 4 zusammengeführt und zur Beantwortung der Hauptforschungsfrage herangezogen.

3.2 Marktanalyse mittels Sekundärdaten

Für die quantitative Einbettung der Forschungsfrage werden Sekundärdaten aus öffentlich zugänglichen Quellen sowie aus branchenspezifischen Marktberichten ausgewertet. Auf nationaler Ebene werden Bevölkerungsstatistiken des Bundesamts für Statistik (BFS) sowie Auswertungen der Statistik Stadt Zürich herangezogen, um Wanderungsbewegungen und demografische Merkmale der Wegziehenden zu analysieren. Für die regionale Einordnung des Sarganserlands werden Auswertungen vom Amt für Daten und Statistik

Kanton St.Gallen, Immobilienmarktberichte der St.Galler Kantonalbank (SGKB) sowie Marktdaten von Wüest Partner AG (WP) verwendet.

Im Zuge der Sekundärdatenerhebung wurden alle Gemeinden des Wahlkreises Sarganserland schriftlich kontaktiert und nach statistischen Daten zu Zuzüger*innen aus dem Kanton Zürich angefragt. Interessanterweise war die Auskunftsbereitschaft unterschiedlich. Einige Gemeinden konnten keine nach Herkunftskanton differenzierten Daten liefern, weil das entsprechende Monitoring auf Gemeindeebene nicht konsequent geführt wird. Verwertbare Daten wurden schliesslich über die kantonale Statistikstelle St.Gallen beschafft, die eine Auswertung der Wanderungsströme pro Gemeinde des Kantons ermöglicht.

3.2.1 Auswahl der Interviewpartner*innen

Die Auswahl der Immobilienentwickler*innen orientiert sich an der Forschungsfrage und richtet sich auf Personen, die über unmittelbare Marktkenntnisse zum Eigentumswohnungsmarkt im Sarganserland sowie zu den Präferenzen von Zuzüger*innen aus urbanen Zentren verfügen. Es wurden insgesamt zwei Gruppen interviewt.

Die erste Gruppe umfasst lokal tätige Projektentwickler*innen, die mit eigenem Kapital in ihre Bauprojekte investiert sind und damit das volle Absatzrisiko tragen. Da sie bei ausbleibendem Verkauf der Einheiten unmittelbar betroffen sind, besteht für sie ein besonders ausgeprägtes Interesse an marktgängigen Projekten. Mehrere dieser Gesprächspartner*innen wickeln den Verkauf der Eigentumswohnungen zudem selbst ab und verfügen dadurch über direkte Erfahrung mit den Wünschen, dem demografischen Hintergrund und den Entscheidungsprozessen der Käuferschaft.

Die zweite Gruppe umfasst Entwickler*innen bedeutender, überregional tätiger Immobilienunternehmen. Diese sind infolge des erschwerten regulatorischen und wirtschaftlichen Umfelds in der Stadt Zürich vermehrt in suburbane und periphere Regionen ausgewichen. Sie verfügen über eine ausgeprägte Vergleichsperspektive. Sie kennen sowohl die Entwicklungsbedingungen im städtischen Raum als auch jene in periphereren Lagen und können die unterschiedlichen Suchkriterien und Kaufmotive beider Käufergruppen einschätzen. Im Unterschied zur ersten Gruppe handeln sie nicht mit eigenem Kapital, sondern im Auftrag ihres Unternehmens.

Die Rekrutierung erfolgte über direkte Ansprache und teilweise über bestehende Kontakte in der Immobilienbranche. Zehn Interviewpartner*innen wurden angefragt, wovon acht sofort zusagten. Eine Person hat abgesagt aufgrund von Zeitmangel, gab jedoch via

E-Mail eine Einschätzung zu der Situation ab, und eine Person hat nicht auf die Interviewanfrage reagiert.

Die befragten Projektentwickler*innen werden nachfolgend nach Gruppen und innerhalb der Gruppen chronologisch nach Interviewdatum aufgeführt, zuerst die regional, dann die überregional tätigen Sie werden anonymisiert und in dieser Reihenfolge mit den Kürzeln IE 1 bis IE 8 (Interview Entwickler*in) bezeichnet, über die ihre Aussagen im Ergebnisteil belegt werden.

Regionale Immobilienentwickler*innen:

1. Interview Entwickler*in 1 (IE 1): R. Kunz Immobilien AG
   R. Kunz Immobilien AG mit Sitz in Klosters entwickelt, kauft und verkauft Liegenschaften rund um Klosters, Chur Sarganserland und Glarus. Zudem führt sie ein Portfolio mit Mietliegenschaften.
   Interview als regionale Immobilienentwicklerin

2. Interview Entwickler*in 2 (IE 2): Azinova Group AG
   Die Azinova Group AG mit Sitz in Murg ist ein im Sarganserland verankertes Immobilienunternehmen mit mehreren Tochtergesellschaften, darunter Azireal AG. Bekannte Projekte sind die Alte Spinnerei Murg und Uptown[3] Mels. Das Unternehmen entwickelt und bewirtschaftet Liegenschaften.
   Interview als regionale Immobilienentwicklerin und -vermarkterin

3. Interview Entwickler*in 3 (IE 3): Intrbau Generalunternehmung und Immobilien AG
   Die Intrbau Generalunternehmung und Immobilien AG entwickelt Wohnbauprojekte wie bspw. Büntli[4] Flums und Rosengarten[5] Walenstadt
   Interview als regionale Immobilienentwicklerin

[3] Die Überbauung Uptown in Mels entstand zwischen 2016 und 2023 auf dem Areal der ehemaligen Textilfabrik Stoffel und umfasst rund 250 Wohnungen in vier Etappen: Weberei mit rund 61 Eigentumswohnungen, Öffnerei mit rund 81 Mietwohnungen, Spinnerei mit rund 64 Eigentumswohnungen sowie Färberei mit rund 45 Eigentumswohnungen, darunter 9 Townhouses (Uptown Mels, 2026).
[4] Die Überbauung Büntli in Flums umfasst zehn Gebäudekörper mit insgesamt 45 Eigentums- und 60 Mietwohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten.
[5] Die Überbauung Rosengarten in Walenstadt umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen.

4. Interview Entwickler*in 4 (IE 4): Caso Ritter AG
   Die Caso & Ritter AG ist ein in St.Gallen domizilierter Totalunternehmer mit Fokus auf Immobilienentwicklung in der Ostschweiz, darunter Projekte im Sarganserland.
   Interview als regionale Immobilienentwicklerin und -vermarkterin

5. Interview Entwickler*in 5 (IE 5): Prefera Immobilien AG
   Die Prefera Immobilien AG ist ein Immobilienunternehmen im Sarganserland mit 30 Mitarbeitenden. Das Leistungsportfolio umfasst Bewirtschaftung, Verkauf, Bewertung und Beratungen.
   Interview als regionale Immobilienentwicklerin und -vermarkterin

Überregionale Immobilienentwickler*innen:

6. Interview Entwickler*in 6 (IE 6): HRS Real Estate AG
   HRS Real Estate AG ist eine der grössten schweizerischen Generalunternehmungen mit Hauptsitz in Frauenfeld. Das Unternehmen entwickelt Immobilien für den eigenen Bestand wie auch für Dritte. Aktuell entwickelt sie ein Wohnprojekt in Sargans sowie in Buchs SG.
   Interview als überregionale Immobilienentwicklerin mit Transaktionserfahrung

7. Interview Entwickler*in 7 (IE 7): Implenia Schweiz AG
   Implenia ist ein börsenkotiertes, europaweit tätiges Bau- und Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Hauptsitz in Opfikon ZH. Das Unternehmen entwickelt Immobilien für den eigenen Bestand wie auch für Dritte und weist ein Immobilienportfolio von rund CHF 190 Mio. auf (Implenia AG, 2025).
   Interviewt als überregionale Immobilienentwicklerin mit Transaktionserfahrung

8. Interview Entwickler*in 8 (IE 8): Allreal Generalunternehmung AG
   Allreal Holding AG ist eine kotierte Immobiliengesellschaft und vereint ein Immobilienportfolio von rund CHF 5,27 Mrd. mit einer Generalunternehmung (Allreal Holding AG, 2025). In der Generalunternehmung werden Projekte sowohl für den eigenen Bestand als auch für Dritte realisiert.
   Interviewt als überregionale Immobilienentwicklerin mit Transaktionserfahrung

Die Rekrutierung der Zuzüger*innen richtete sich auf Personen, die aus dem städtisch geprägten Raum Zürich ins Sarganserland gezogen sind und dort Wohneigentum erworben haben.

Der Zugang erfolgte über drei Wege. Erstens über bestehende Käuferkontakte der Prefera Immobilien AG, bei der die Verfasserin tätig ist. Zweitens über Käuferkontakte weiterer Immobilienunternehmen, die im Sarganserland Wohneigentum vermarkten. Drittens über eine postalische Blindverteilung in der Überbauung Uptown in Mels, da für diese Haushalte teilweise keine direkten Kontaktdaten vorlagen.

Insgesamt wurden 23 Personen angefragt. Acht erklärten sich zu einem Interview bereit. Eine Person musste ausgeschlossen werden, weil sie aus einer ländlichen Gemeinde des Kantons Zürich und nicht aus dem städtisch geprägten Raum zugezogen war und damit nicht der Zielgruppe entsprach. Die übrigen 14 Angefragten meldeten sich nicht zurück. Die daraus folgende Selbstselektion wird in Kapitel 5.4 kritisch gewürdigt.

Die befragten Zuzüger*innen werden nachfolgend chronologisch nach Interviewdatum aufgeführt. Da es sich bei den Zuzüger*innen um Privatpersonen handelt, werden sie durchgehend anonymisiert. Im Text werden die Aussagen über die Kürzel IZ 1 bis IZ 8 (Interview Zuzüger*in) belegt.

1. Interview Zuzüger*in 1 (IZ 1): Bewohner*in Loftwohnung Uptown, Mels
2. Interview Zuzüger*in 1 (IZ 2): Bewohner*in EFH, Walenstadt
3. Interview Zuzüger*in 1 (IZ 3): Bewohner*in MFH Rosengarten, Walenstadt
4. Interview Zuzüger*in 1 (IZ 4): Bewohner*in Loftwohnung Uptown, Mels
5. Interview Zuzüger*in 1 (IZ 5): Bewohner*in EFH, Sargans
6. Interview Zuzüger*in 1 (IZ 6): Bewohner*in Loftwohnung Uptown, Mels
7. Interview Zuzüger*in 1 (IZ 7): Bewohner*in MFH Büntli, Flums
8. Interview Zuzüger*in 1 (IZ 8): Bewohner*in Townhouse Uptown, Mels

3.2.2 Gestaltung des Interviewleitfadens

Das Format des Interviewleitfadens ermöglicht eine thematische Steuerung des Gesprächs, ohne die Antwortmöglichkeiten der befragten Personen einzuschränken. Der Leitfaden soll den Grundprinzipien der qualitativen Forschung gerecht werden und Offenheit ermöglichen (Helfferich, 2011, S. 180).

Für jede Interviewgruppe wurde ein eigener Leitfaden erstellt, sodass insgesamt drei Leitfäden vorliegen. Die Leitfäden für regional und überregional tätige Immobilien-

entwickler*innen sind inhaltlich weitgehend deckungsgleich. Bewusst wurden zudem thematische Überschneidungen zwischen dem Leitfaden der Entwickler*innen und jenem der Zuzüger*innen angelegt. Dadurch können die Bewertungen seitens der Anbieter*innen direkt mit den Erfahrungen der Käufer*innen verglichen und in Bezug gesetzt werden.

Die Leitfäden finden sich im Anhang A bis C dieser Arbeit.

3.2.3 Durchführung und Auswertung

Die Leitfadeninterviews mit den Entwickler*innen wurden zwischen dem 12. Juni 2026 und dem 29. Juli 2026 durchgeführt und dauerten jeweils zwischen 45 und 90 Minuten. Sechs Besprechungen wurden über Microsoft Teams abgehalten und zwei Interviews fanden persönlich im Büro der Prefera Immobilien AG in Sargans statt.

Die Leitfadeninterviews mit den Zuzüger*innen wurden zwischen dem 3. Juli 2026 und dem 19. August 2026 durchgeführt und dauerten jeweils zwischen 30 und 90 Minuten. Zwei Besprechungen wurden über Microsoft Teams abgehalten, drei Interviews fanden persönlich vor Ort und drei fanden schriftlich via E-Mail statt.

Mit dem Einverständnis aller Interviewpartner*innen wurden die Gespräche aufgezeichnet und sinngemäss transkribiert. Sowohl die Entwickler*innen als auch die Zuzüger*innen werden im Text anonymisiert wiedergegeben und ausschliesslich über die Kürzel IE 1 bis IE 8 sowie IZ 1 bis IZ 8 belegt. Die Unternehmen der Entwickler*innen sind in Kapitel 3.2.1 aufgeführt.

Die Aufzeichnungen bilden die Grundlage der Transkripte, wurden jedoch nicht vollständig verschriftlicht. Gewählt wurde eine inhaltlich verdichtete Form der Transkription, die zwischen einer stichwortartigen Notiz und einer wörtlichen Mitschrift liegt. Massgebend war dabei die inhaltliche Richtigkeit einer Aussage, nicht ihre sprachliche Gestalt. Konkret bedeutet dies zweierlei. Erstens wurden die überwiegend auf Schweizerdeutsch geführten Gespräche in die Standardsprache übertragen, wobei nicht nur einzelne Helvetismen, sondern auch Satzbau und Wortstellung angepasst wurden. Zweitens blieben Füllwörter, Wiederholungen und Passagen ohne Bezug zur Fragestellung unberücksichtigt; längere Ausführungen wurden zusammengefasst und an einzelnen Stellen wurde mitgemeinter, aber nicht ausgesprochener Sinn ausformuliert.

Aus diesem Vorgehen folgt eine Einschränkung, die für die Lektüre der Ergebniskapitel bedeutsam ist. Die in Anführungszeichen wiedergegebenen Formulierungen sind keine

wörtlichen Zitate im engeren Sinn, sondern geben eine Aussage in der Fassung des Transkripts wieder. Sie belegen den Inhalt einer Äusserung, nicht deren genauen Wortlaut.

Die Auswertung erfolgt mittels einer qualitativen Inhaltsanalyse in Anlehnung an Mayring (2022, S. 96). Dabei werden Aussagen und Einschätzungen der Interviewpartner*innen kategorienbasiert reduziert, verdichtet und thematisch geordnet. Die Analyse folgt den Themen des Leitfadens.

4. Ergebnisse der empirischen Analyse und Interpretation

4.1 Der Zürcher Wohnungsmarkt als Ausgangspunkt der Wanderung

Die Stadt Zürich weist einen der angespanntesten Wohnungsmärkte der Schweiz auf. Die in Kapitel 2.2 dargelegte Anspannung schlägt sich unmittelbar in der Eigentumsstruktur nieder. Entsprechend tief ist der Anteil selbst bewohnten Wohneigentums. Als Wohneigentumsquote gilt der Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen am Wohnungsbestand. Die Stadt Zürich weist für das Jahr 2024 eine Quote von 10,3 % aus, gegenüber 27,5 % im Kanton Zürich und 35,7 % in der gesamten Schweiz (Statistik Stadt Zürich, 2026b; BFS 2024). Rund 10 % der Wohnungen in der Stadt Zürich stehen im Stockwerkeigentum, während private Gesellschaften 33 %, natürliche Personen 32 %, Wohnbaugenossenschaften 18 % und die öffentliche Hand 7 % des Bestands halten (Metzler & Rey, 2024). Da ein Teil des Stockwerkeigentums nicht selbst bewohnt, sondern weitervermietet wird, ist die Wohneigentumsquote nochmals tiefer. Der überwiegende Teil der Stadtbevölkerung wohnt somit zur Miete. Ein wesentlicher Grund für diese Eigentumsstruktur liegt in der Preisentwicklung.

Die Preise für Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich haben sich seit dem Jahr 2000 nahezu vervierfacht. Gemäss dem Transaktionspreisindex von WP liegt der Index (Basisjahr 2000 = 100) für Stockwerkeigentum (STWE) in der Stadt Zürich aktuell bei 393,5, in der Marktregion Sarganserland bei 233,6. Gemessen am Quadratmeterpreis im 50 %-Quantil für 4-Zimmer-Eigentumswohnungen beträgt der Unterschied rund den Faktor 2,5. In der Stadt Zürich sind rund CHF 19’800 pro Quadratmeter zu bezahlen, im Sarganserland liegt der Wert bei CHF 7’980 (WP, 2026a S. 3; WP, 2026b, S. 3).

Was der Quadratmeterpreis abstrakt ausdrückt, wird am konkreten Objekt greifbar. Eine 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 120 m² Wohnfläche kostet in der Stadt Zürich im 50 %-Quantil CHF 2'379’000, im Sarganserland sind es CHF 957’000 (WP, 2026a, S. 9; WP, 2026b, S. 8). Für ein Referenzobjekt von rund 120 m² ergibt sich damit ein

Preisunterschied von rund CHF 1,4 Millionen. Periphere Regionen können dabei grosszügigere Grundrisse sowie Einfamilienhausqualität zu einem Preis, der im städtischen Raum einer kleinen Wohnung entspricht, anbieten.

Die Ursache dieses Gefälles liegt im Bodenpreis. In der Stadt Zürich kostet Bauland für Mehrfamilienhäuser im 50 %-Quantil CHF 9’410 pro Quadratmeter. In Sargans kostet es lediglich CHF 870 und in der Region Sarganserland CHF 520 (WP, 2026a, S. 10; WP, 2026b, S. 9). Diese fundamentalen Kostenunterschiede erklären, warum Projektentwickler*innen in der Peripherie Wohneigentum zu deutlich günstigeren Endpreisen anbieten können.

Die nachfolgende Grafik vergleicht die Quadratmeterpreise der Stockwerkeigentumswohnungen und des Baulands in MFH-Zonen der Stadt Zürich mit jenen aus dem Sarganserland sowie der Gemeinde Sargans.

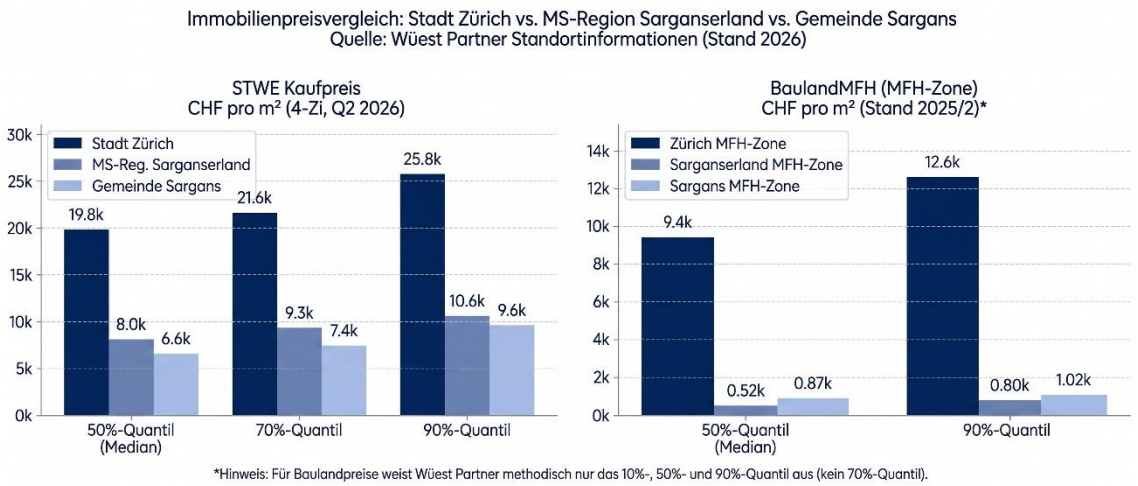


Abbildung 8: Immobilienpreisvergleich Stadt Zürich vs. Sargans/Sarganserland, STWE-Kaufpreise und Baulandpreise, Q2 2026 (Eigene Darstellung; vgl. WP, 2026a S. 8-10; WP, 2026b, S. 7-9)

Der Preisunterschied ist die eine Seite. Die andere ist, was Haushalte für ihr Geld an Fläche erhalten. Der Vergleich der Wohnfläche pro Person zwischen der Stadt Zürich und dem Wahlkreis Sarganserland verdeutlicht einen zentralen räumlichen Unterschied. Die Stadt Zürich hat einen Wohnflächenverbrauch von 39,6 m², während der Wahlkreis Sarganserland 47,8 m² aufweist (Statistik Stadt Zürich, 2026c; Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen, 2026b). Im Sarganserland verfügt somit jeder Einwohner durchschnittlich über 8,2 m² zusätzlichen Wohnraum. Dieser Unterschied spiegelt sowohl den höheren Einfamilienhausanteil als auch die geringere Bevölkerungsdichte in der Peripherie wider (BFS, 2024).

Diese Gegenüberstellung ist mit Vorsicht zu interpretieren. Die höhere Durchschnittsfläche im Sarganserland erklärt sich zu einem erheblichen Teil aus dem Altbestand grosser Einfamilienhäuser, die von der ansässigen, häufig älteren Bevölkerung bewohnt werden. Der entscheidende Unterschied liegt weniger in der absoluten Quadratmeterzahl als im Preis-Leistungs-Verhältnis. Für dasselbe Budget, das in Zürich kaum eine 3,5-Zimmer-Wohnung ermöglicht, ist im Sarganserland eine grosszügige Familienwohnung erwerbbar. Die Zeitreihe der Stadt Zürich bestätigt, dass die Wohnfläche pro Person in der Stadt seit 2014 konstant bei 39,0 bis 39,8 m² liegt (Statistik Stadt Zürich, 2026c). Dieser Wert ist kein temporäres Phänomen, sondern Ausdruck dauerhafter Flächenknappheit. Paarhaushalte mit Kindern kommen im Kanton Zürich auf lediglich 33 m² pro Person, was etwa 6 m² weniger ist als der Durchschnitt für die gesamte Stadt (Craviolini, 2017, S. 4). Für diese Zielgruppe ist der Flächengewinn beim Wegzug ins Sarganserland damit erheblich grösser, sodass ein ganzes Zimmer dadurch gewonnen werden kann.

4.2 Das Sarganserland als Zielraum der Wanderung

Dem angespannten Zürcher Markt steht mit dem Sarganserland ein Zielraum gegenüber, dessen Struktur sich in fast jeder Hinsicht unterscheidet. Das Sarganserland weist traditionell eine überdurchschnittlich hohe Wohneigentumsquote auf und ist primär durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Grössere Neubauprojekte mit Stockwerkeigentum entstehen erst in jüngerer Zeit und richten sich zunehmend auch an Haushalte aus dem urbanen Raum (IE 1, 2026). Zwischen 2015 und 2024 verzeichnete die Region Sarganserland rund 9’100 interkantonale Zuzüge. Mit 43,6 % stammt der grösste Teil aus dem angrenzenden Kanton Graubünden. Der Kanton Zürich folgt mit 21,6 % und ist damit die mit Abstand bedeutendste Herkunftsregion aus dem städtischen Raum; auf den Kanton Glarus entfallen 5,9 % (Amt für Daten und Statistik Kanton St. Gallen, 2026a)

Die Angebotsknappheit, auf die diese Nachfrage trifft, ist kein neues Phänomen. Die Fachstelle für Statistik des Kantons St.Gallen hält fest, dass in den vergangenen zwanzig Jahren einzig die Region Sarganserland-Werdenberg eine länger dauernde Phase mit einer Leerwohnungsziffer von unter 1,0 % aufwies und auch aktuell die tiefste Quote im Kanton verzeichnet (Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen, 2022, S. 57). Zugleich wuchs der Wohnungsbestand dieser Region ab 2010 um gut 20 %, was auf eine rege, die Nachfrage aber nicht deckende Bautätigkeit hinweist (Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen, 2022, S. 54). Zu beachten ist, dass die dort verwendete Region Sarganserland-

Werdenberg mit 14 Gemeinden weiter gefasst ist als der in dieser Arbeit betrachtete Wahlkreis Sarganserland mit acht Gemeinden.

Die nachfolgende Grafik zeigt den Anteil der Zuzüge aus dem Kanton Zürich im Zeitverlauf von 2015 bis 2024 aufgeteilt auf die jeweiligen Gemeinden der Region Sarganserland.

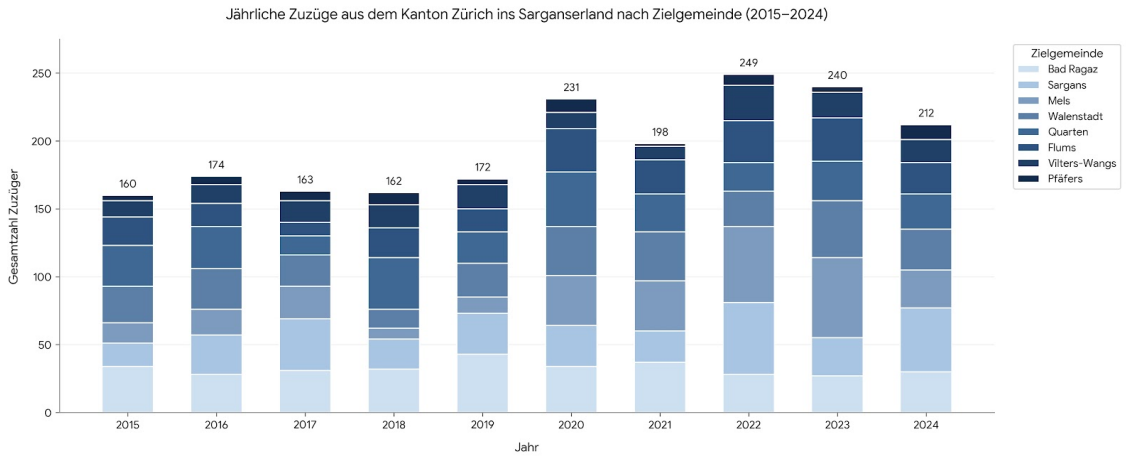


Abbildung 9: Jährliche Zuzüge aus dem Kanton Zürich ins Sarganserland nach Gemeinde; Zeitraum 2015-2024, (Eigene Darstellung; vgl. Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen, 2026a)

Die Region Sarganserland verzeichnete über drei Jahre bis 2024 ein Bevölkerungswachstum von 4,9 %, die Gemeinde Sargans sogar 6,3 %, während die Stadt Zürich im gleichen Zeitraum um 3,2 % wuchs (WP, 2026a, S. 3; WP, 2026b, S. 3). Die Zuzugsdynamik reicht damit weiter zurück als die Pandemie, hat sich seit 2020 aber deutlich verstärkt (IE 1, 2026).

Das Beispiel der Gemeinde Mels verdeutlicht, wie signifikant ein einzelnes Neubauprojekt die Wanderungsströme beeinflussen kann. Zwischen 2015 und 2019 bewegten sich die jährlichen Zuzüge aus dem Kanton Zürich nach Mels auf einem stabilen Niveau von 8 bis 24 Personen, mit einem Jahresdurchschnitt von 15,6 Personen. Mit Beginn der Vermarktungs- und Bezugsphase der Grossüberbauung Uptown in Mels stiegen die Zuzugszahlen ab 2020 sprunghaft an. In den Jahren 2020 und 2021 wurden je 37 Personen verzeichnet, 2022 bereits 56 und im Spitzenjahr 2023 sogar 59 Personen, was nahezu einer Vervierfachung gegenüber dem Vorperiodenmittel entspricht. Im Jahr 2024 normalisierten sich die Zuzüge auf 28 Personen (Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen, 2026c). Diese Beobachtung bestätigt das Einwohneramt in Mels ebenfalls (Einwohneramt Mels, 2026).

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht diesen Verlauf für die Gemeinde Mels. Das Beispiel belegt, dass angebotsseitige Impulse die Wanderungsströme aus Zürich ins Sarganserland kurzfristig erheblich verstärken können.

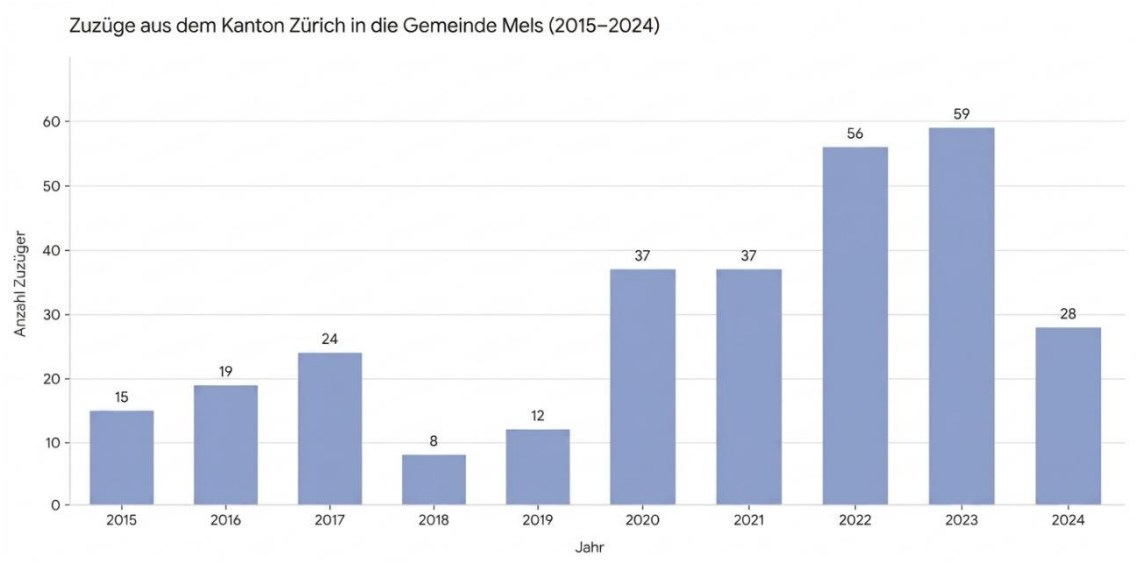


Abbildung 10: Zuzüge aus dem Kanton Zürich in die Gemeinde Mels; Zeitraum 2015 bis 2024, (Eigene Darstellung; vgl. Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen, 2026c)

Die bisherigen Zahlen beschreiben die Vergangenheit. Die aktuelle Marktlage zeigt, dass sich der Druck nicht entspannt hat. Das Sarganserland gewinnt als Wohnstandort stetig an Attraktivität. Erschwinglichere Immobilienpreise, die hohe landschaftliche Qualität und die gute Erreichbarkeit regionaler Zentren machen die Region besonders für Haushalte interessant, die naturnah wohnen möchten. Die rege Nachfrage trifft jedoch auf ein knappes Angebot. Sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern kommen derzeit auf jedes inserierte Objekt mehr als fünf Suchende. Damit zählt das Sarganserland zu den angespanntesten Wohnungsmärkten im Kanton St. Gallen, was sich im Frühjahr 2026 erneut in steigenden Preisen niederschlug (SGKB, 2026a).

Im 1. Quartal 2026 waren lediglich 2,4 % der Eigentumswohnungen inseriert, deutlich weniger als im landesweiten Durchschnitt von 3,9 %. Bei den Neubauten zieht die Bautätigkeit deutlich an. Im 1. Quartal 2026 wurden nahezu 100 neue Eigentumswohnungen baubewilligt, fast doppelt so viele wie im Durchschnitt der vorangegangenen drei Jahre. Die starke Nachfrage, gepaart mit einem gleichzeitig begrenzten Angebot, führte im 1. Quartal 2026 erneut zu steigenden Preisen. Besonders deutlich fiel der Anstieg bei Einfamilienhäusern aus. Gegenüber dem Vorjahr verteuerten sie sich im Sarganserland um durchschnittlich 5,5 %. Damit verzeichnete die Region stärkere Preiszuwächse als das landesweite Mittel von 4,3 % und zugleich den höchsten Anstieg innerhalb des Kantons St. Gallen. Beim Stockwerkeigentum lag die Jahressteigerung mit 3,1 % ebenfalls im

positiven Bereich, blieb aber unter dem Gesamtschweizer Durchschnitt von 4,5 % (SGKB, 2026a).

Die weiterhin tiefen Zinsen begünstigen den Erwerb von Wohneigentum auch im laufenden Jahr 2026. Zahlreiche Haushalte im Sarganserland dürften weiterhin den Kauf eines Eigenheims anstreben, sofern es ihre finanziellen Möglichkeiten zulassen. Denn auch in dieser Region sind dafür inzwischen deutlich höhere finanzielle Mittel erforderlich als noch vor wenigen Jahren. Die Preise für Wohneigentum dürften damit weiter steigen, wenn auch weniger ausgeprägt als während der zuletzt sehr dynamischen Phase (SGKB, 2026a).

4.3 Die Angebotsseite: Befunde aus den Interviews mit Projektentwickler*innen

4.3.1 Strategischer Rückzug aus dem urbanen Raum

Die Sekundärdaten belegen das Gefälle zwischen den beiden Märkten. Die Interviews mit den Projektentwickler*innen erklären, wie die Angebotsseite darauf reagiert. Die überregional tätigen Interviewpartner*innen bestätigen übereinstimmend einen strategischen Rückzug aus den Kernstädten (IE 7; IE 8, 2026). Entwickler*in 8 beschreibt die Neuausrichtung als regulierungsgetrieben. Steigende Landpreise, langwierige Bewilligungsverfahren und politische Eingriffe wie die Bau- und Zonenordnungsrevision in Zürich machen rentablen Eigentumsbau in den Kernstädten wirtschaftlich kaum darstellbar. Jede verfahrensbedingte Verzögerung verursacht bei einer Unternehmensfinanzierung erhebliche Kosten. Als börsenkotiertes Entwicklungsunternehmen muss das Unternehmen die Dividendensicherheit über einen Zeithorizont von zehn Jahren planen.

Für periphere Standorte gelten interne Mindeststandards: eine verkehrstechnisch sehr gut erschlossene Lage direkt am Bahnhof, maximal 30 Minuten Pendlerdistanz zur nächsten grösseren Stadt, ein attraktiver Gemeindesteuerfuss sowie eine Mindestprojektgrösse von 20 bis 30 Einheiten. Auf Kundenseite stellt Entwickler*in 8 fest, dass Kaufinteressierte das Preis-Leistungs-Verhältnis für urbane Eigentumsflächen zunehmend kritisch hinterfragen. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung auf rund 90 Quadratmetern mit kleinem Balkon in der Stadt überzeugt nicht mehr, wenn dasselbe Budget in peripheren Regionen die doppelte Wohnfläche ermöglicht (IE 8, 2026).

Was sich auf der Nachfrageseite als veränderte Preis-Leistungs-Abwägung zeigt, hat auf der Angebotsseite eine Auswirkung. Der Peripheriemarkt wird zunehmend durch institutionelle Akteur*innen erschlossen, die durch den intensiven Wettbewerb um innerstädtische Grundstücke in qualitätsreiche Randlagen ausweichen (IE 8, 2026). Für regional

verankerte Entwickler*innen hat dies unmittelbare Folgen: Entwickler*in 2 beschreibt, dass finanzstarke institutionelle Investor*innen und Pensionskassen mit eigenen Projektentwicklungsteams in den Markt drängen und grosse Landflächen aufkaufen, sodass kleinere Akteur*innen im Wettbewerb um Grundstücke zunehmend unter Druck geraten (IE 2, 2026). Entwickler*in 8 fokussiert derzeit auf den gesamten Kanton Zürich, sowie die Agglomerationen in Zug, Luzern, östlicher Aargau und Schwyz. Regionen mit Verkaufspreisen unter CHF 9'000 pro m² Hauptnutzfläche (HNF) rentieren sich bei Baukosten von rund CHF 5'000/m² HNF nicht (IE 8, 2026).

Was diese Standortverschiebung wirtschaftlich antreibt, lässt sich an den Renditeanforderungen ablesen. Entwickler*in 8 beziffert die angestrebten Mindestbruttorenditen im Umland und in peripheren Lagen auf 3,5 bis 3,8 %, während sie in der Stadt Zürich stellenweise unter 2,4 % gesunken sind. Für das börsenkotierte Unternehmen liegt die Ankaufsschwelle in der Stadt Zürich über 2,9 %, womit ein erheblicher Teil des städtischen Marktes ausserhalb des Investitionsrahmens liegt. Die höhere Renditeforderung in der Peripherie kompensiert dabei das Risikoprofil und das geringere Wertsteigerungspotenzial (IE 8, 2026).

Neben der Rendite ist es vor allem das Verfahrenstempo, das die Peripherie attraktiv macht. Alle drei überregionalen Interviewpartner*innen heben die planerisch günstigeren Rahmenbedingungen in der Peripherie hervor und beschreiben periphere Gemeinden als weniger stark durch die Denkmalpflege und Ortsbildschutz reguliert (IE 7, 2026). In Bezug auf die Volumina und das Design zeigt sich in dieser Umgebung oft eine grössere Flexibilität im Vergleich zum streng reglementierten städtischen Raum. Beispielsweise in Pfäffikon SZ werden Bewilligungszeiten von rund drei Monaten kalkuliert, während in Zürich geplante Timelines von neun Monaten aufgrund ständiger Widrigkeiten kaum eingehalten werden können (IE 7, 2026). Entwickler*in 8 bestätigt, dass periphere Regionen planerisch definitiv mehr Spielraum böten. Derart komplexe und kostenintensive Spezialauflagen wie in den Grossstädten kämen dort selten zur Anwendung (IE 8, 2026). Entwickler*in 6 ergänzt, dass der Support der Gemeinden in ländlichen Regionen besser und direkter sei als in den Städten, warnt aber gleichzeitig, dass die Verfahren auch in der Peripherie kein Selbstläufer seien (IE 6, 2026). Ehemalige Zürcher Stadtbeamt*innen, die in peripheren Gemeinden tätig werden, übertragen bisweilen städtische Verwaltungskomplexität auf lokale Planungsprozesse und können dadurch die Verfahren erheblich verlangsamen (IE 7, 2026).

Hinsichtlich der Zielgruppen zeigen die drei überregionalen Entwickler*innen unterschiedliche Zugänge. Entwickler*in 6 identifiziert zwei klare Kundengruppen: preissensitive Käufer*innen, die sich städtisches Eigentum schlicht nicht mehr leisten können, und die Generation 50 plus, die bewusst aus Zürich oder St.Gallen ausweicht, weil Eigentum in der Peripherie noch erschwinglich ist. Als konkretes Beispiel wird ein Projekt in Arbon genannt, bei dem rund 60 % der Käufer*innen aus der Stadt St.Gallen stammen und das Naherholungsgebiet sowie den See suchen (IE 6, 2026). Entwickler*in 8 macht darauf aufmerksam, dass die Käuferschaft stark vom Standort abhängt. In klassischen suburbanen Projekten stammten bis zu 90 % der Käufer*innen aus dem lokalen oder regionalen Umfeld. Entwickler*in 8 bindet deshalb frühzeitig lokale Makler, Behörden und Stakeholder ein, um den tatsächlichen örtlichen Bedarf präzise zu ermitteln (IE 8, 2026).

In der Frage der Grundrissgestaltung weichen die Einschätzungen der drei Entwickler*innen voneinander ab. Entwickler*in 8 ist überzeugt, dass eine direkte Übernahme städtischer Verdichtungsgrundrisse im peripheren Raum nicht funktioniert. Während in Zürich aus Kostengründen Wohnflächen stark reduziert werden müssen, erwarten Käufer*innen in der Peripherie grosszügigere Raumverhältnisse. Entwickler*in 8 bietet dort üblicherweise 3,5-Zimmer-Wohnungen mit rund 100 m², 4,5-Zimmer-Wohnungen mit 120 m² bis 125 m² und 5,5-Zimmer-Wohnungen mit 135 m² bis 150 m² an. Im Fokus stehen funktionale Familiengrundrisse, grosszügige Aussenräume sowie integrierte Ateliers oder Homeoffice-Nischen (IE 8, 2026). Entwickler*in 6 wählt einen anderen Ansatz und bietet 4,5-Zimmer-Wohnungen mit Grössen von rund 100 m² und solche mit rund 120 m² an, um über die Effizienz preisliche Spielräume zu schaffen und verschiedene Zielgruppen anzusprechen. Für Homeoffice-Bedürfnisse setzt Entwickler*in 6 nicht auf Gemeinschaftsräume, sondern auf separate kleinere Räume von 12 bis 14 m² im Haus, die optional als Büro oder Hobbyraum erworben werden können (IE 6, 2026). Entwickler*in 7 räumt dagegen ein, dass selbst in der Peripherie oft kompakte Grundrisse zur Ertragsmaximierung durchgedrückt werden. Auch bei grossflächigen Bauprojekten in Agglomerationen wird deutlich, dass die Effizienz der Flächennutzung Vorrang hat (IE 7, 2026).

4.3.2 Wandel des Investoreninteressens

Der Wandel des Investoreninteresses am Sarganserland lässt sich über einen längeren Zeitraum dokumentieren. In den 2000er-Jahren waren Erstvermietungsgarantien gegenüber Grossinvestoren wie Swisscanto und der Raiffeisen-Pensionskasse zwingend notwendig, um überhaupt Kapital für das damals noch unbekannte Sarganserland zu mobilisieren. Entwickler*in 3 hält fest, diese Garantien stets ohne Verluste gegeben zu haben,

weil die Nachfrage systematisch unterschätzt worden sei. Seit 2010 hat sich das Verhältnis umgekehrt. Ein hoher Anlagedruck führt dazu, dass institutionelle Anleger*innen heute proaktiv nach verfügbaren Objekten im Sarganserland fragen. Den daraus entstehenden Kapitalüberfluss bezeichnet Entwickler*in 3 als Treiber, der die Marktdynamik zusätzlich befeuert (IE 3, 2026).

Was diesen Kapitalzufluss zusätzlich begünstigt, ist eine Wahrnehmung, die in den Interviews gegensätzlich ausfällt. Die überregional tätigen Entwickler*innen beschreiben die Verfahren in peripheren Gemeinden als deutlich zügiger und pragmatischer als in den Kernstädten und begründen damit ihren Rückzug aus dem urbanen Raum (IE 6; IE 7; IE 8, 2026). Unter anderem treibt diese Einschätzung städtische Entwickler*innen in peripherere Regionen. Die regional verankerten Entwickler*innen kommen zum gegenteiligen Urteil. Sie berichten von Bewilligungsverfahren und Einsprachen, die Projekte über Jahre blockieren und Bauherrschaften mitunter zum vollständigen Rückzug veranlassen (IE 1; IE 3; IE 4; IE 5, 2026). Der Widerspruch ist keiner, sondern eine Frage des Bezugspunkts. Die überregionalen Entwickler*innen verfügen über den unmittelbaren Vergleich mit Zürich und messen die Region daran. Die regional tätigen Entwickler*innen haben diesen Massstab nicht, sondern beurteilen die Verfahrensdauer an dem, was für die Realisierung ihrer eigenen Projekte tragbar wäre. Verschärfend wirkt, dass Verfahrensrisiken und Vorfinanzierungskosten kleinere, regional verankerte Entwickler*innen unterschiedlich schwer treffen als kapitalstarke institutionelle Akteur*innen (IE 4, 2026).

4.3.3 Wachsender Zuzüger*innenanteil und Leistbarkeit

Während die überregionalen Akteur*innen die Peripherie aus der Distanz beurteilen, beobachten die regional verankerten Entwickler*innen die Verschiebung unmittelbar an ihrer eigenen Käuferschaft. Die regional verwurzelten Interviewpartner*innen berichten übereinstimmend von einem wachsenden Anteil von Zuzüger*innen aus dem Grossraum Zürich. Neubauprojekte wie Uptown Mels, Rosengarten Walenstadt und Büntli Flums wurden explizit auf diese Zielgruppe ausgerichtet. Mit direkter ÖV-Anbindung als zwingendem Standortkriterium, architektonisch anspruchsvollen Konzepten und einem Preis-Leistungs-Verhältnis, das im Vergleich zu Zürich als ausschlaggebendes Vermarktungsargument fungiert (IE 2; IE 3, 2026). Nach übereinstimmender Einschätzung der regional tätigen Befragten wären die Projekte ohne direkte Zugverbindung zum Zürcher Hauptbahnhof (HB) für die anvisierte Zielgruppe nicht vermarktbar gewesen (IE 1; IE 2; IE 3, 2026). Entwickler*in 7 beschreibt aus überregionaler Sicht, dass die Homeoffice-Flexibilisierung die Zahlungsbereitschaft für periphere Lagen erhöht; auch aus regionaler Sicht

gilt Homeoffice als Treiber eines anhaltenden Strukturwandels (IE 1; IE 7, 2026). Personen, die zwei bis drei Tage pendeln, akzeptieren eine Fahrzeit von bis zu 60 Minuten, wenn sie dafür deutlich mehr Wohnfläche, Naturzugang und Wohneigentum erhalten (IE 8, 2026). Hinsichtlich der Preisentwicklung verzeichnen die regionalen Entwickler*innen, dass die Nachfrage aus Zürich die Kaufpreise im Sarganserland spürbar angehoben hat. Wohnungen, die vor wenigen Jahren zu CHF 4’000 bis 5’000 pro Quadratmeter vermarktet wurden, erzielen heute CHF 6’000 bis CHF 8’500 pro Quadratmeter. Dies stärkt die Wertbeständigkeit der Immobilien für Ersterwerbende, erhöht jedoch gleichzeitig den Preisdruck für die einheimische Bevölkerung (IE 3, 2026).

Die regional tätigen Interviewpartner*innen bestätigen, dass einheimische Haushalte ohne städtische Einkommensniveaus aus dem Neubausegment zunehmend herausfallen. Die Tragbarkeitskriterien der Banken lassen sich bei Objekten über der magischen Millionengrenze für regionale Normalverdienende kaum erfüllen, wenn kein substanzielles externes Eigenkapital aus Erbschaft, Vorerbschaft oder einem früheren Immobilienverkauf vorhanden ist (IE 5, 2026). Die lokale Bevölkerung weicht deshalb zwangsläufig auf ältere Bestandsliegenschaften aus oder verbleibt dauerhaft in Mietverhältnissen. Eine Abwanderung in noch entlegenere Berggemeinden findet kaum statt, da dort Infrastruktur und Arbeitsmarkt fehlen (IE 3, 2026). Der Miet- und Bestandsmarkt selbst wird durch den allgemeinen Nachfragedruck enger und teurer.

Entwickler*in 4 beziffert den Anteil der Käuferschaft aus dem Raum Zürich einschliesslich Agglomeration und Seeufer auf rund 20 % und beschreibt ihn als standortabhängig, aber kontinuierlich wachsend (IE 4, 2026). Seine Einschätzung zur Bahnanbindung weicht allerdings von jener der übrigen regionalen Entwickler*innen ab. Die Bahnhofsnähe sei ein Vorteil, aber kein zwingendes Ausschlusskriterium, da das gesamte Sarganserland verkehrstechnisch gut erschlossen sei (IE 4, 2026). Aufschlussreich ist zudem eine Beobachtung zur Käuferbetreuung. Entwickler*in 4 stellt bei den Zuzüger*innen keinen ausgeprägten Drang nach Luxus fest, wohl aber eine hohe Wertschätzung für den persönlichen, individuellen Service regionaler Anbieter*innen, den sie als Kontrast zur standardisierten Vermarktung in Zürich erleben (IE 4, 2026).

Am deutlichsten lässt sich diese Verschiebung dort nachzeichnen, wo ein einzelnes Projekt über mehrere Jahre in Etappen vermarktet wurde. Entwickler*in 2 belegt die Entwicklung des Zuzugs aus dem Raum Zürich anhand der eigenen Verkaufsstatistiken des Projekts Uptown Mels, dessen Etappen sich über den gesamten Beobachtungszeitraum erstrecken. In der ersten Etappe lag der Anteil der Käufer*innen aus dem Raum Zürich

bei rund 8 %. In der dritten Etappe, die mit der Vermarktung der alten Spinnerei nach dem Einsetzen der Pandemie zusammenfiel, stieg er auf 14 %, in der jüngsten vierten Etappe auf rund 20 % (IE 2, 2026). Der Zuwachs verlief damit nicht sprunghaft, sondern über mehrere Vermarktungsetappen hinweg, und er setzte zeitlich mit der Pandemie ein.

Bemerkenswert ist, dass diese Verschiebung vom Unternehmen selbst nicht antizipiert wurde. Entwickler*in 2 hielt fest, ursprünglich mit einer stärkeren Nachfrage aus dem Fürstentum Liechtenstein gerechnet zu haben; von dort blieb die Bewegung jedoch gering, während der Zuzug aus dem Raum Zürich in dieser Grössenordnung nicht erwartet worden war. Im Vergleich dazu wird für den Kanton St.Gallen und für das Bündnerland je rund 20 bis 25 % und für den rein einheimischen Käuferanteil etwas über 20 % genannt (IE 2, 2026). Der Kanton Zürich erreicht damit in der jüngsten Etappe eine Grössenordnung, die den traditionellen Herkunftsräumen der Region nahekommt.

Die Nachfrage aus Zürich konzentriert sich dabei auf ein klar abgrenzbares Produktsegment. Entwickler*in 2 nennt insbesondere die Townhouses zu rund CHF 1,2 Millionen, die gezielt von Familien aus dem Raum Zürich erworben wurden, und führt deren Kaufentscheid, bei Doppel- wie bei Einzelverdienenden, auf die veränderten Arbeitsmodelle zurück. Aus denselben Käuferzahlen wird ein Verdrängungsbefund abgeleitet: Der Anstieg von 8 auf 20 % zeige, dass finanzstarke urbane Zuzüger*innen die einheimischen Interessent*innen bei Erstverkäufen hochwertiger Neubauprojekte zunehmend aus dem Markt drängen (IE 2, 2026).

Nicht alle regional tätigen Entwickler*innen teilen diese Einschätzung. Entwickler*in 1 beziffert den Anteil der Käuferschaft aus dem Raum Zürich in den laufenden Projekten auf lediglich 5 bis 10 %. Für die grosse Masse liege das Sarganserland noch zu weit entfernt (IE 1, 2026). Die Spannweite der Schätzungen von 5 bis 20 % erklärt sich über die Projektebene. Der Zuzug konzentriert sich auf einzelne, gezielt auf diese Zielgruppe ausgerichtete Überbauungen in unmittelbarer Bahnhofsnähe und bleibt ausserhalb davon gering (IE 1, 2026).

Die Marktteilnahme verschiebt sich dabei entlang des Preises. Entwickler*in 1 beschreibt zwei faktisch getrennte Teilmärkte. Das hochwertige Eigentumssegment mit Quadratmeterpreisen von rund CHF 11’000 richtet sich an städtische Zuzüger*innen, während lokale Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen auf den Mietmarkt verwiesen bleiben (IE 1, 2026). Entwickler*in 5 beobachtet dieselbe Verschiebung. Externe Zuzüger*innen

treten aufgrund ihrer höheren Kaufkraft vermehrt als Eigentumserwerbende auf, während die lokale Bevölkerung eine Tendenz zum Mietmarkt zeigt (IE 5, 2026).

Dem Verdrängungsbefund steht ein Potenzial gegenüber, das in den Interviews nur einmal, dafür ausdrücklich benannt wird. Der Zuzug bringe für die Region auch Chancen mit sich, weil die Wirtschaft im Sarganserland von den neu zugezogenen Arbeitskräften profitieren könne (IE 5, 2026).

Auf die Frage nach strategischen Empfehlungen für künftige Wohnbauprojekte nennen die regional tätigen Befragten die Passung von Produkt und Zielgruppe als entscheidend. Entwickler*in 1 empfiehlt kleinere Mehrfamilienhäuser, deren Wohnungen Einfamilienhausqualitäten aufweisen, und lehnt enge Grundrisse ausdrücklich ab (IE 1, 2026). Entwickler*in 5 betont demgegenüber, dass sich der regionale Mittelstand nur über effiziente, kompakte Grundrisse erreichen lässt. Hinzu kommen drei weitere Ansatzpunkte. Der Erwerb und die Aufwertung älterer Bausubstanz senken den Quadratmeterpreis um rund CHF 2’000. Eine standortspezifische Architektur bewahrt den Charakter der Ortschaften. Altersgerechte Wohnformen mit Begegnungszonen erleichtern den Auszug älterer Haushalte aus zu gross gewordenen Einfamilienhäusern und setzen dadurch Parzellen für junge Familien frei (IE 5, 2026). Die beiden Empfehlungen widersprechen sich nur scheinbar, da sie unterschiedliche Zielgruppen betreffen.

4.4 Die Nachfrageseite: Befunde aus den Interviews mit Zuzüger*innen

Die Angebotsseite beschreibt die Zuzüger*innen als Zielgruppe. Wie diese ihre eigene Entscheidung begründen, zeigen die Interviews mit den Zugezogenen selbst. Die acht Leitfadeninterviews mit Zuzüger*innen wurden mit Personen geführt, die ihren Hauptwohnsitz aus dem Grossraum Zürich ins Sarganserland verlegt und dort Wohneigentum erworben haben. Die befragten Personen umfassen sowohl Berufstätige als auch Pensionierte und decken ein breites Spektrum an Lebensphasen, Haushaltskonstellationen und Wohnformen ab. Im Folgenden werden sie anonymisiert als Zuzüger*in 1 bis Zuzüger*in 8 bezeichnet.

4.4.1 Demografisches Profil und Ausgangslage

Die acht befragten Zuzüger*innen weisen ein breites demografisches Spektrum auf. Das Alter der Interviewpartner*innen reicht von 38 bis 65 Jahren. Die Gruppe umfasst Personen in aktiver Berufstätigkeit (Informatik, Ingenieurwesen, Finanzbranche) ebenso wie Pensionierte. Vier der befragten Personen leben allein oder als Paar ohne Kinder. Zwei Familien mit Kindern sowie zwei ältere Paare sind ebenfalls in der Untersuchung

vertreten. Alle Interviewpartner*innen hatten ihren vorherigen Wohnsitz im Grossraum Zürich, in Stadtquartieren oder Gemeinden wie Oerlikon, Erlenbach oder Adliswil. Die erworbenen Wohnformen reichen von kompakten 2,5-Zimmer-Wohnungen bis zu grosszügigen Loftwohnungen mit über 200 m². Die Kaufpreise, welche sie im Sarganserland bezahlten, liegen zwischen CHF 545’000 (Büntli Flums, 105 m², 3,5-Zimmer-Wohnung) und CHF 1'600’000 (EFH mit Seeblick in Walenstadt). Die Angebotsvielfalt zeigt, dass die Zuzüger*innen aus Zürich keineswegs eine homogene Gruppe darstellen, sondern unterschiedliche Lebensphasen und Wohnbedürfnisse repräsentieren.

4.4.2 Push-Faktoren: Beweggründe für den Wegzug aus Zürich

Die Beweggründe für den Wegzug lassen sich in drei Gruppen ordnen:

1. Die finanziellen Barrieren des Zürcher Wohnungsmarktes
2. Die als sinkend empfundene Wohn- und Lebensqualität
3. Die biografischen Wendepunkte und Lebensphasenwechsel

Die Gruppen schliessen einander nicht aus; mehrere Haushalte nennen Motive aus zwei oder drei von ihnen. Die erste Gruppe betrifft den Zugang zum Wohnungsmarkt. Finanzielle Hürden auf dem Zürcher Wohnungsmarkt sprechen sieben der acht Befragten an; einzig Zuzüger*in 1 verneint ausdrücklich, dass die Marktbedingungen eine Rolle gespielt hätten (IZ 1, 2026). Für vier Haushalte sind sie der ausschlaggebende Grund (IZ 2; IZ 4; IZ 6; IZ 8, 2026), für die übrigen drei ein verstärkender Faktor neben anderen Motiven (IZ 3; IZ 5; IZ 7, 2026). Mehrere Befragte suchten jahrelang vergeblich nach Wohneigentum im Grossraum Zürich. Trotz eines Budgets von über einer Million Franken liess sich über fünf Jahre hinweg kein passendes Objekt finden. Ein Kauf in Zürich hätte flächenmässig extreme Kompromisse bedeutet (IZ 4, 2026). Ein anderer Haushalt verfügte über ein Budget von 1,6 Millionen Franken und kam im Kanton Zürich dennoch nicht zum Zug (IZ 8, 2026). In Vorortgemeinden wie Erlenbach wäre ein Kauf möglich gewesen, hätte aber zu wenig Privatsphäre und Aussenraum geboten (IZ 2, 2026). Auch die gezielte Suche nach Eigentum in den Zürcher Seegemeinden scheiterte an den Preisen und am knappen Angebot (IZ 3, 2026). Zwei weitere Haushalte halten fest, dass bezahlbarer Eigentumswohnraum in der Stadt Zürich gar nicht verfügbar und das Angebot zu gering sei (IZ 5; IZ 8, 2026). Ein Haushalt bezeichnet das Preis-Leistungs-Verhältnis in Zürich gegenüber der neuen Wohngemeinde als viel schlechter (IZ 7, 2026). Für Mieterhaushalte kam das zusätzliche Risiko hinzu, dass eine allfällige Kündigung bedeutet hätte, kurzfristig auf dem Zürcher Markt zu Marktpreisen etwas Neues suchen zu müssen, was als kaum erschwinglich galt (IZ 5, 2026). Für Personen kurz vor der Pensionierung

erwies sich die Mietwohnung als dauerhaft finanziell nicht tragbar. Der Kauf ausserhalb Zürichs wurde zur einzig realistischen Option (IZ 6, 2026).

Die zweite Gruppe betrifft die Wohn- und Lebensqualität am bisherigen Wohnort und wird von drei Haushalten als Auslöser genannt (IZ 2; IZ 3; IZ 5, 2026). In Zürich-Oerlikon wurde die fortschreitende bauliche Verdichtung als Dichtestress beschrieben. Die Bebauung wirkte enger, ruhige Aussenräume fehlten, und die Suche nach einem Objekt mit Garten war in der Stadt von vornherein aussichtslos (IZ 5, 2026). In Erlenbach waren trotz hoher Preise die räumliche Nähe zwischen den Häusern und der fehlende Umschwung das entscheidende Manko. Hinzu kam der ausdrückliche Wunsch nach mehr Ruhe (IZ 2, 2026). Im Raum Adliswil störte weniger die Bautätigkeit als der dichte Verkehr mit täglichen Staus (IZ 3, 2026).

Die dritte Gruppe bilden biografische Wendepunkte und Lebensphasenwechsel; sie betrifft fünf der acht Haushalte (IZ 2; IZ 3; IZ 6; IZ 7; IZ 8, 2026). Eine neue Partnerschaft am Zielort war in einem Fall der Hauptauslöser für den Wegzug (IZ 3, 2026). Ein weiterer Auslöser ist die Familiengründung. Ein Haushalt wohnte vor dem Umzug zur Miete in einer 3,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Kindern. Eine 5,5-Zimmer-Wohnung wäre am bisherigen Wohnort schlicht zu teuer gewesen. Mit der erweiterten Familienplanung waren die dortigen Verhältnisse aus Sicht der Befragten weder vereinbar noch bezahlbar. Gesucht wurde entsprechend ein Objekt, in dem alle drei Kinder ein eigenes Zimmer erhalten und zusätzlich ein Gästezimmer Platz findet (IZ 8, 2026). Ein zweiter Haushalt hatte die Stadt Zürich bereits früher verlassen, weil die Wohnung mit dem ersten Kind zu klein geworden war, und zog mit dem dritten Kind ein weiteres Mal weiter, weil ein Leben auf dem Land im Raum Zürich unbezahlbar gewesen wäre (IZ 2, 2026). Die bevorstehende Pensionierung ist der dritte Auslöser dieser Gruppe. Im Ruhestand rücken mehr Raum, ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis und die Nähe zur Landschaft in den Vordergrund. Solche Kriterien lassen sich in der Stadt Zürich kaum erfüllen (IZ 7, 2026). Bei einem weiteren Haushalt verbindet sich die Pensionierung mit den finanziellen Motiven der ersten Gruppe. Der Eigentumserwerb erfolgte gezielt vor dem Ruhestand, weil eine Mietwohnung im Alter nicht tragbar gewesen wäre (IZ 6, 2026). Ein Fall fügt sich in keine der drei Gruppen: Für einen Befragten stand nicht der Zürcher Wohnungsmarkt im Vordergrund, sondern die Optimierung des Arbeitswegs nach Liechtenstein. Der Umzug ins Sarganserland verkürzte die Pendelstrecke signifikant (IZ 1, 2026).

4.4.3 Pull-Faktoren: Warum das Sarganserland?

Was die Zuzüger*innen aus Zürich vertrieb, erklärt noch nicht, weshalb ihre Wahl auf das Sarganserland fiel. Als wichtigster Pull-Faktor gilt die direkte Bahnverbindung zwischen Sargans und dem Zürcher HB. Fast alle Befragten hätten die Region ohne einen leistungsfähigen Bahnanschluss nicht als Wohnort gewählt. Eine Pendelzeit von maximal 75 Minuten wurde dabei als Orientierungswert formuliert (IZ 2; IZ 5, 2026). Der halbstündige Fahrplantakt sowie die IC-Verbindung ohne Zwischenhalte, erhöhen die Akzeptanz der Pendeldistanz (IZ 2; IZ 4; IZ 5, 2026). Die Autobahnanbindung spielt ergänzend für Haushalte mit Verbindungen in Nachbarregionen und -länder eine Rolle (IZ 7, 2026).

Neben der reinen Fahrzeit ist auch die qualitative Dimension der Bahnverbindung Sargans-Zürich für die Attraktivität der Region bedeutsam. Der IC-Anschluss bietet Pendlenden in der Regel einen Sitzplatz, was produktives Arbeiten während der Fahrt ermöglicht. Für viele wird die Fahrzeit dadurch zu Arbeitszeit, was die subjektive Belastung durch das Pendeln deutlich mindert (IZ 2; IZ 4; IZ 5, 2026). Das Preis-Leistungs-Verhältnis stellt den zweiten zentralen Pull-Faktor dar. Im Sarganserland erhalten Käufer*innen für ein vergleichbares Budget das Zwei- bis Dreifache an Wohnfläche gegenüber der Stadt Zürich; dieser Vorteil wurde von allen Befragten unabhängig von Haushaltsform und Lebensphase als bedeutsam eingestuft. Neben dem Flächenvorteil überzeugen spezifische Projektqualitäten wie architektonische Gestaltung, besondere Lagemerkmale oder eine hochwertige Ausstattung (IZ 1; IZ 3; IZ 7, 2026). Alpine Freizeit- und Naturangebote ergänzen das Pull-Profil, werden jedoch unterschiedlich stark gewichtet.

Die Nähe zu Naturraum, See und Bergen ist kein blosses Marketingversprechen, sondern ein von allen acht Zuzüger*innen-Interviewpartnerinnen und -partnern bestätigter Pull-Faktor. Besonders aufschlussreich ist dabei die Art, wie sie die Naturqualität beschreiben. Viele berichten, dass sie in ihrer früheren Zürcher Lebensphase regelmässig am Wochenende ins Sarganserland, ins Bündnerland oder an den Walensee gereist sind. Dort haben sie den Erholungswert genossen, den sie heute direkt vor der Haustür haben. Skitouren, Biken, Wandern und Wassersport waren Freizeitakte, für die eine Anreise nötig war; heute liegen diese Aktivitäten buchstäblich in der Nachbarschaft (IZ 1; IZ 4, 2026). Eine zugezogene Person fand über lokale Sport- und Freizeitvereine schnell sozialen Anschluss und knüpfte rasch Kontakte zur einheimischen Bevölkerung (IZ 4, 2026). Der Walensee und die alpine Bergkulisse werden von mehreren Befragten als deutlich attraktiveres Wohn- und Freizeitumfeld gegenüber dem Grossraum Zürich beschrieben (IZ 2,

2026). Diese Qualität unterscheidet das Sarganserland von anderen Peripherieregionen mit vergleichbarer Bahnanbindung. Die Kombination aus Alpenraum, See und Erholungsinfrastruktur ist nicht replizierbar und stellt einen dauerhaften Standortvorteil dar.

4.4.4 Erwartung und Realität nach dem Zuzug

Entscheidend für die Tragfähigkeit einer Wohnstandortentscheidung ist, ob sich die Erwartungen im Alltag bestätigen. Die Erwartungen an die neue Wohn- und Lebenssituation wurden bei sieben der acht Befragten erfüllt oder übertroffen. Als besonders positiver Überraschungseffekt wird das rasch entstandene Gemeinschaftsgefühl in den Überbauungen beschrieben. Spontane Begegnungen, gemeinsame Aktivitäten und ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander entwickelten sich schneller als erwartet für die Bewohner*innen der Überbauung Uptown in Mels. Das Gefühl sozialer Zugehörigkeit entstand in kürzerer Zeit als ursprünglich angenommen (IZ 1; IZ 6; IZ 8, 2026). Als Herausforderungen werden vereinzelt der hohe Gemeindesteuerfuss sowie unzureichende Feinerschliessungsverbindungen in den Abendstunden genannt (IZ 1; IZ 4; 2026). Lokale Einkaufsgewohnheiten veränderten sich hin zu direktem Kontakt mit regionalen Produzenten, was als Qualitätsgewinn wahrgenommen wird (IZ 2, 2026). Das kulturelle Angebot der Stadt Zürich wird von der Mehrheit nicht vermisst, da die direkte Bahnverbindung gelegentliche Besuche ohne grossen Aufwand ermöglicht. Das Verhältnis zwischen Erwartungen und Realität fällt damit insgesamt positiv aus.

Ein eigenständiger Befund betrifft die Rolle der Steuern. Bei der Standortsuche spielt der Gemeindesteuerfuss keine Rolle. Er erscheint in den Interviews an keiner Stelle als Auswahlkriterium und wird teilweise ausdrücklich als unerheblich bezeichnet (IZ 6, 2026). Zum Thema wird die Steuerbelastung erst im Alltag am neuen Wohnort, wo der gegenüber den früheren Zürcher Wohngemeinden höhere Steuerfuss von mehreren Befragten von sich aus angesprochen wird (IZ 2; IZ 3; IZ 4; IZ 7, 2026). Der Steuerfuss wirkt damit nicht als Auswahlkriterium, sondern als nachgelagerte Korrektur der Erwartungen.

Dieser Belastung stellen die Befragten selbst eine Gegenrechnung gegenüber. Der Steuernachteil werde durch den tieferen Kaufpreis der Immobilie und die allgemeinen Lebenshaltungskosten wieder ausgeglichen (IZ 7, 2026).

4.5 Diskussion der Ergebnisse

Die nachfolgenden Unterabschnitte diskutieren ausgewählte Querschnittsthemen, die sich aus den empirischen Befunden ergeben und über die reine Thesenkonfirmation hinausgehen. Behandelt werden die Methodenreflexion, die Übereinstimmung von Angebots- und Nachfrageseite, die Verdrängung der lokalen Bevölkerung, die Preisannäherung zwischen den beiden Märkten sowie die Rolle der Gemeinden. Eine persönliche Reflexion der Verfasserin schliesst das Kapitel ab.

4.5.1 Methodenreflexion und Erkenntnisse

Die Wahl des qualitativen Leitfadeninterviews hat sich für den Untersuchungsgegenstand als richtig erwiesen. Für die spezifische Migrationsbeziehung zwischen der Stadt Zürich und dem Sarganserland existieren keine hinreichenden Sekundärdaten zur Motivationsstruktur der Zuzüger*innen. Eine quantitative Primärerhebung wäre mangels ausreichender Grundgesamtheit methodisch nicht vertretbar gewesen. Das qualitative Leitfadeninterview ermöglichte hingegen, Motive, Abwägungsprozesse und subjektive Erfahrungen in ihrer Tiefe und Kontextualität zu erfassen. Eine methodische Einschränkung liegt in der Rekrutierung der privaten Interviewpartner*innen. Die intrinsische Motivation von Privatpersonen, an wissenschaftlichen Studien teilzunehmen, ist gering. Von 23 kontaktierten Personen sagten schliesslich acht zu, was die Selektivität der Stichprobe beeinflusst haben könnte.

Über die Methodik hinaus hat die Erhebung eine praktische Lücke sichtbar gemacht. Eine zentrale Erkenntnis dieser Untersuchung betrifft das kommunale Monitoring. Die Mehrheit der befragten Gemeinden im Sarganserland verfügt über keine Daten zu Zuzüger*innen-Profilen wie Herkunftsregion, Haushaltstypen, Alter, Gründe für den Zuzug sowie den Wegzug. Diese Datenlücken erschweren die kommunale Planung, insbesondere in Bezug auf Schulkapazitäten, Kita-Plätze, Strasseninfrastruktur und lokale Versorgungsangebote. Ein aktives Zuzüger*innen-Monitoring, wie es einzelne wachstumsorientierte Gemeinden bereits eingeführt haben, wäre eine wertvolle Grundlage für die Planung im Sarganserland.

4.5.2 Bestätigung der Thesen und Übereinstimmung von Angebots- und Nachfrageseite

Die empirischen Befunde bestätigen die theoretisch abgeleiteten Push-Pull-Thesen im Wesentlichen. Finanzielle Barrieren, fehlende Angebote im gewünschten Flächensegment und jahrelange erfolglose Suche im Grossraum Zürich prägen die Push-Seite der Migration. Diese Beobachtungen decken sich mit den Wanderungsdaten des Kantons

St.Gallen (Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen, 2026a). Auffällig ist die Übereinstimmung zwischen Nachfrage- und Angebotsseite. Zuzüger*innen und Projektentwickler*innen benennen unabhängig voneinander die ÖV-Anbindung als entscheidende Voraussetzung und das Preis-Leistungs-Verhältnis als primären Standortvorteil. Die Untersuchung belegt zudem, dass qualitativ hochwertige Wohnprojekte eigenständig Wanderungsströme auslösen können. Im Sarganserland stieg die jährlich aus dem Kanton Zürich nach Mels gezogene Zahl der Zuzüge von durchschnittlich 15,6 während den Jahren 2015 bis 2019 auf 59 Personen im Jahr 2023 (Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen, 2026c). Dieser Anstieg fällt zeitlich mit der Fertigstellung des Uptown Mels zusammen und lässt sich kaum allein durch gestiegene Push-Faktoren erklären. Periphere Regionen, die in Erschliessungsqualität und Projektumsetzung investieren, können städtische Nachfrage also aktiv generieren, statt bloss von städtischen Wegzugsbewegungen zu profitieren.

4.5.3 Verdrängung der lokalen Bevölkerung

Der Zuzug aus Zürich hat für die Region nicht nur ökonomische Vorteile. Die befragten Zuzüger*innen thematisierten Verdrängungseffekte für die einheimische Bevölkerung nicht von sich aus. Das Thema ist für sie kein persönliches Anliegen. Die Befunde zur Verdrängung stammen deshalb ausschliesslich aus den Interviews mit den Projektentwickler*innen. Dass die Zuzüger*innen sie nicht ansprechen, ist selbst ein Befund: Wer von der Preisentwicklung profitiert, nimmt ihre Kehrseite im Alltag kaum wahr. Die Projektentwickler*innen zeichnen dagegen ein klareres Bild. Die lokale Bevölkerung weicht zwangsläufig auf den älteren Wohnungsbestand aus oder verbleibt dauerhaft in Mietverhältnissen; in noch peripheren Berggemeinden wandert sie kaum ab, weil dort Anbindung und Arbeitsplätze fehlen (IE 1; IE 2, 2026). Erschwerend wirkt, dass der Miet- und Bestandsmarkt durch den generellen Nachfragedruck enger und teurer wird. Für lokale Haushalte ohne externe Eigenkapitalmittel, sei es aus einer Erbschaft, einer Vorerbschaft oder einem früheren Immobilienverkauf, bleibt der Zugang zu Neubau-Wohneigentum damit strukturell versperrt (IE 1; IE 2; IE 5, 2026). Ein weiterer Faktor, der die Angebotssituation strukturell verschärft, ist die Baulandhortung. Es mangelt im Sarganserland nicht grundsätzlich an Bauland, sondern an dessen Verfügbarkeit. Viele kleine Parzellen befinden sich in den Händen von Erbengemeinschaften und werden aus Risikoaversion nicht bebaut, ein Muster, das in der Branche als Horten für die Nachkommen bekannt ist (IE 5, 2026). Dazu kommen lange Bewilligungsverfahren und Einsprachen, die viele Projekte jahrelang blockieren. Kompetitive Bieterverfahren um das verfügbare Bauland

treiben die Bodenpreise weiter in die Höhe und machen erschwingliche Wohnbauprojekte für breitere Bevölkerungsschichten zunehmend unrentabel (IE 5, 2026).

Was sich im Sarganserland zeigt, ist keine Verdrängung im engeren Sinn, bei der Haushalte ihre Wohnung verlassen müssen, sondern ein Ausschluss vom Zugang zu Wohneigentum. Gerade in Märkten mit hoher Wohneigentumsquote, wie sie das Sarganserland aufweist, tritt Verdrängung typischerweise in dieser Form auf, weil bestehende Eigentümerhaushalte nicht gekündigt werden können, neu eintretende Haushalte aber preislich ausgeschlossen bleiben.

4.5.4 Preisannäherung und die Verengung des lokalen Wohnungsangebots

Das Sarganserland bleibt im Vergleich zu Zürich erheblich günstiger, dennoch nähert sich das Neubaupreisniveau sukzessive jenem der Zürcher Agglomeration an. Aktuell werden Eigentumswohnungen im Sarganserland zu Quadratmeterpreisen von CHF 8’000 bis CHF 10’000 der Hauptnutzfläche verkauft; für Ende 2026 sind Projekte mit Preisen von über CHF 10’000 angekündigt, darunter Vorhaben in Sargans und Mels. Bei diesen Projekten sind die Investor*innen auf kaufkräftige Zuzüger*innen angewiesen, weil die einheimische Bevölkerung solche Preise mehrheitlich nicht tragen kann (IE 5, 2026). Für Ersterwerbende mit mittlerem Einkommen wird die Finanzierbarkeit damit zur realen Frage. Das Preisgefälle zu Zürich besteht weiterhin, schrumpft aber. Mittel- bis langfristig könnte der finanzielle Hauptanreiz für den Standortwechsel an Überzeugungskraft verlieren. Gemeinden, die ihre Attraktivität für ein breites Bevölkerungsspektrum erhalten wollen, sind deshalb gefordert, preisgünstigen Wohnraum aktiv planungsrechtlich zu sichern und das Wohnangebot gezielt zu diversifizieren.

Die Preisannäherung betrifft nicht nur den Eigentumsmarkt. Die steigenden Bodenpreise haben direkte Konsequenzen für den Mietwohnungsmarkt. Wenn Grundstücke teuer sind, rentieren Mietwohnungen nicht mehr, weil die erzielbaren Mietzinsen die geforderte Rendite nicht gewährleisten. Entwickler*in 6 beziffert diese Schere: Einer Baupreisteuerung von 10 bis 15 % in der Ostschweiz stehen Mieten gegenüber, die im Gegensatz zu Zürich kaum nachgezogen haben, weshalb sich reine Mietwohnungsobjekte wirtschaftlich oft nicht mehr rechnen. Entwickler*in 6 realisiert deshalb rund 60 % der Wohnungen als Eigentum und quersubventioniert damit den Mietwohnungsanteil (IE 6, 2026). Investor*innen folgen derselben Logik und setzen auf Eigentumswohnungen im höheren Preissegment, die an zahlungsfähige Käufer*innen aus städtischen Zentren verkauft werden können. Folglich entstehen kaum noch neue günstige Mietwohnungen im Sarganserland,

und lokale Haushalte, die auf den Mietmarkt angewiesen sind, finden ein immer knapperes Angebot vor.

Zwei der Entwickler*innen ordnen diese Entwicklung in einen längeren gesellschaftlichen Wandel ein. Bis Ende der 1990er Jahre hätten Haushalte rund einen Drittel ihres Einkommens für das Wohnen aufgewendet, heute liege dieser Anteil deutlich tiefer. Zugespitzt formuliert, die Gesellschaft muss sich womöglich wieder daran gewöhnen, einen grösseren Teil des Budgets für das Wohnen einzusetzen statt für Freizeit und Ferien. Die Aussage verweist darauf, dass die Tragbarkeitsdebatte nicht allein eine Frage der Preise, sondern auch der Ausgabenprioritäten ist. Sie impliziert zugleich, dass die Mieten mittelfristig anziehen müssten, damit Mietwohnungsbau in der Region überhaupt wieder wirtschaftlich darstellbar wird - mit der unangenehmen Konsequenz, dass sich die Situation für einkommensschwächere Haushalte dadurch zunächst verschärfen würde.

Die Einschätzungen zur bisherigen Mietpreisentwicklung gehen dabei auseinander. Während Entwickler*in 6 betont, die Mieten hätten im Gegensatz zu Zürich kaum nachgezogen (IE 6, 2026), spricht Entwickler*in 5 von massiv gestiegenen Mietpreisen in den letzten zehn Jahren (IE 5, 2026). Beide Aussagen lassen sich über den Bezugspunkt vereinbaren: Gemessen am Haushaltsbudget sind die Mieten spürbar gestiegen, gemessen an der Baukostenentwicklung jedoch nicht genug, um Neubaumietwohnungen wirtschaftlich zu machen. Auf der Nachfrageseite verschärfen die Finanzierungshürden die Lage zusätzlich. Entwickler*in 5 hält fest, dass ein Eigenheimerwerb ohne zusätzliche Eigenmittel kaum noch realisierbar ist und diese Mittel in der Praxis meist aus Erbvorbezügen oder Schenkungen stammen. Da parallel die Mietpreise gestiegen sind, gerät das Budget lokaler Familien von beiden Seiten unter Druck (IE 5, 2026).

4.5.5 Persönliche Reflexion

Abschliessend erlaube ich mir eine persönliche Reflexion. Das Thema dieser Abschlussarbeit begleitet mich täglich im Berufsalltag bei der Prefera Immobilien AG in Sargans. Stadtbewohnende, die nach jahrelanger erfolgloser Suche im Grossraum Zürich ihren Weg ins Sarganserland finden, sind für mich keine abstrakte Zielgruppe, sondern Menschen, die ich kenne und berate. Die wissenschaftliche Auseinandersetzung hat mir ermöglicht, praktische Alltagsbeobachtungen kritisch zu hinterfragen und in einem fundierten Rahmen zu verorten.

Eine besondere Rolle spielt meine eigene Position im Untersuchungsfeld. Ich wohne in der Überbauung Uptown Mels und damit in einem Projekt der Entwicklerin 2, die in

dieser Arbeit befragt wurde. Ein Teil des Rekrutierungsfelds lag somit im unmittelbaren eigenen Wohnumfeld. Diese Nähe hat den Zugang zu den Befragten überhaupt erst ermöglicht. Mehrere Zuzüger*innen empfingen mich in ihren neuen Wohnräumen, obwohl vorher kein persönlicher Kontakt bestanden hatte. Sie erhöht zugleich das Risiko sozial erwünschter Antworten und bestätigender Interpretation. Diesem Risiko wurde mit einem einheitlichen Leitfaden sowie der Spiegelung zentraler Befunde an Sekundärdaten begegnet. Nähe zum Forschungsgegenstand ist damit weder Schwäche noch Stärke an sich, sondern eine Bedingung, die offengelegt und kontrolliert werden muss.

5. Zusammenfassung und Fazit

Die vorliegende Studie zeigt, dass die Wohnmigration aus dem Grossraum Zürich ins Sarganserland kein Zufallsprodukt ist. Sie setzt das Zusammentreffen dreier Bedingungen voraus: einen spürbaren Verdrängungsdruck auf dem Zürcher Wohnungsmarkt, eine leistungsfähige direkte Bahnverbindung sowie ein qualitatives Angebot mit grosszügigen Aussenräumen, das auf städtische Kaufkraft zugeschnitten ist. Wenn eine dieser Bedingungen fehlt, findet die Wanderung selten oder nie statt. Das erklärt, weshalb das Sarganserland von einer Bewegung profitiert, die wenige Kilometer entfernte, ländliche Nachbarregionen kaum berührt. Das Immobilienforum der St.Galler Kantonalbank vom Januar 2026 lieferte marktaktuelle Einschätzungen, die die Befunde dieser Arbeit einordnen. Dr. Michele Salvi verwies auf überlange Bewilligungsverfahren als strukturelles Hemmnis. Er stellte auch fest, dass die Agglomeration St.Gallen trotz tiefer Mieten und hoher Lebensqualität langsamer wächst als andere Schweizer Wirtschaftsräume. Die Ostschweiz hat strukturell Aufholpotenzial, das jedoch aktive Standort- und Raumplanungsstrategien voraussetzt (SGKB, 2026b).

In dieser Dynamik spielen überregionale und institutionelle Projektentwickler*innen eine unterschätzte Rolle. Ihre Investitionsbereitschaft in periphere Standorte mit IC-Anschluss ist in den letzten Jahren gestiegen. Indem sie Wohnangebote für ein Zürich-affines Käufersegment schaffen, generieren sie Nachfrage, die ohne ihr Engagement nicht entstanden wäre. Diese angebotsseitige Logik ergänzt die nachfragegetriebene Wanderungstheorie um eine Komponente, die in der bisherigen Literatur zur städtischen Suburbanisierung wenig Beachtung findet.

Eine wesentliche Erkenntnis dieser Arbeit betrifft die räumliche Entkopplung von Wohn- und Arbeitsort. Die befragten Zuzüger*innen verlagern ihren Hauptwohnsitz ins Sarganserland, ihren Arbeitsort in Zürich jedoch nicht. Diese Trennung von Wohnen und

Arbeiten nimmt Druck aus dem städtischen Wohnungsmarkt, ohne die wirtschaftliche Funktion der Stadt zu beeinträchtigen. Zürich bleibt das Beschäftigungszentrum; das Sarganserland übernimmt die Wohnfunktion für einen Teil der städtischen Erwerbsbevölkerung.

Methodisch offen bleibt die Frage, wen die öffentliche Statistik eigentlich als Stadtzürcher*in erfasst. Wanderungsdaten der Stadt Zürich oder des Kantons zeigen, wer zum Zeitpunkt des Wegzugs in der Stadt gemeldet war. Sie sagen nichts darüber aus, wie lange diese Person schon in Zürich lebte, ob sie dort aufgewachsen ist oder selbst erst als Zuzüger*in in die Stadt kam. In den Interviews zeigt sich, dass mehrere Befragte nicht ursprünglich aus Zürich stammten, sondern aus anderen Kantonen oder dem Ausland für Arbeit oder Studium in die Stadt gezogen waren und nach einigen Jahren weitergewandert sind (IZ 5; IZ 7; IZ 8, 2026). Diese Selektivität lässt sich aus den öffentlichen Daten des Bundes, des Kantons oder der Stadt nicht herausfiltern und stellt eine Limitation jeder rein quantitativen Analyse dar.

Die Befunde dieser Arbeit sind nicht auf das Sarganserland beschränkt. Sie dürften auf andere periphere Regionen übertragbar sein, die ähnliche Standortbedingungen aufweisen: eine direkte Verbindung mit dem IC oder dem InterRegio (IR) in ein städtisches Wirtschaftszentrum, eine naturräumliche Qualität, die dem urbanen Alltag fehlt, und ein Preisniveau, das städtischer Kaufkraft entspricht. Ob dieselben Mechanismen dort tatsächlich wirken, liesse sich nur im Vergleich mehrerer Regionen klären. Eine solche vergleichende Untersuchung wäre ein lohnender Gegenstand künftiger Forschung. die vorliegende Arbeit liefert dafür die Vergleichskriterien und eine empirische Grundlage.

5.1 Wesentliche Erkenntnisse

Die zentralen Erkenntnisse dieser Arbeit lassen sich in drei Aussagen fassen. Erstens ist die Wanderungsbeziehung zwischen Zürich und dem Sarganserland infrastrukturell bedingt, welche ohne IC-Anschluss nicht existieren würde. Zweitens ist sie kaufkraftgetrieben: Die Zuzüger*innen bringen Zürcher Einkommensniveaus mit, die im regionalen Kontext eine überlegene Kaufkraft erzeugen. Drittens ist sie angebotssensitiv, sodass qualitative Wohnprojekte mit klarem Marktbezug Wanderungsströme eigenständig auslösen können, statt sie bloss zu empfangen.

Der in Kapitel 4.4.3 beschriebene Naturraumvorteil ist der einzige dieser drei Faktoren, der sich nicht reproduzieren lässt. Bahnanbindung und Preisniveau können andere Regionen aufholen oder wieder verlieren. Die Kombination aus Alpenraum, See und

Erholungsinfrastruktur ist an den Ort gebunden. Sie bildet damit den strukturell stabilsten Teil des Standortvorteils, während der Preisvorsprung, wie Kapitel 4.5.4 zeigt, bereits schrumpft.

Das Einkommensgefälle zwischen städtischer und regionaler Bevölkerung hat strukturelle Konsequenzen für den lokalen Wohnungsmarkt. Zugezogene Haushalte mit Zürcher Lohnniveau können erheblich höhere Preise für Wohneigentum zahlen als Haushalte, die ausschliesslich im Sarganserland erwerbstätig sind. Dieser Preisdruck trifft die ansässige Bevölkerung, ohne dass ihr innerhalb der Region Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen, die mit dem Preisanstieg Schritt halten. Die Angebotsseite beschreibt diese Spaltung in zwei preislich getrennte Teilmärkte bereits als vollzogen (Kapitel 4.3.3). Langfristig könnte dies zu einer sozialen Homogenisierung führen, die periphere Regionen ebenso prägt wie städtische Quartiere mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Die räumliche Konzentration der Wanderungsbewegung auf Sargans und seine unmittelbaren Nachbargemeinden offenbart eine strukturelle Selektivität. Gemeinden ohne direkten IC-Halt oder verlässliche Feinerschliessung partizipieren kaum an der städtisch geprägten Nachfrage. Für die Raumplanung bedeutet dies, dass Infrastrukturentscheide über Bahnanbindung und Buslinien mittelbar die demografische Entwicklung ganzer Gemeinden bestimmen. Auch aus Entwicklersicht ist die Bahnhofsnähe an Verkehrsknotenpunkten wie Sargans ein entscheidendes Verkaufsargument und fliesst unmittelbar in die Grundstücksakquisition ein. Infrastruktur ist in diesem Kontext kein Begleitthema, sondern die eigentliche Voraussetzung.

Die Flexibilisierung der Arbeit hat die Migrationsbereitschaft strukturell verändert. Für Haushalte, die zwei- bis dreimal wöchentlich pendeln, ist eine Reisezeit von bis zu 75 Minuten keine Hürde, sondern eine akzeptable Bedingung. Diese Verschiebung der Pendeltoleranz vergrössert den Radius möglicher Wohnstandorte erheblich und begünstigt periphere Regionen mit guter Direktanbindung. Sie benachteiligt gleichzeitig jene Gemeinden, die auf Umsteigen angewiesen sind oder deren Taktfolge im Fernverkehr gering ist.

Neben der Infrastruktur wirken weiche Standortfaktoren eigenständig. Naturraum, Ruhe und vergleichsweise grosszügige Wohnfläche sind Aspekte, die im urbanen Alltag fehlen und im Sarganserland gleichzeitig verfügbar sind. Mehrere Befragte beschrieben, dass die Entscheidung für die Region nicht trotz, sondern gerade wegen dieser Merkmale

gefallen ist (Kapitel 4.4.3). Das Sarganserland wird nicht als Kompromiss gewählt, sondern als eigenständige Qualität.

Der Gemeindesteuerfuss wirkt, wie Kapitel 4.4.4 zeigt, nicht als Auswahlkriterium, sondern als nachgelagerte Korrektur der Erwartungen, der die Befragten eine Gegenrechnung über tiefere Kaufpreise und Lebenshaltungskosten entgegenstellen. Diese Rechnung geht jedoch nicht für alle Einkommen gleichermassen auf. Der Wohnkostenvorteil ist in absoluten Zahlen begrenzt, während die Steuerbelastung mit steigendem Einkommen progressiv zunimmt. Für sehr gut verdienende Haushalte fällt die Einkommenssteuer entsprechend stark ins Gewicht. Ob solche Haushalte den Standort Sarganserland überhaupt in Betracht ziehen, muss offenbleiben. Die vorliegende Stichprobe erlaubt dazu keine Aussage. Für die Region entsteht daraus ein Selektionsrisiko: Sie gewinnt jene Haushalte, für die der Wohnkostenvorteil den Steuernachteil überwiegt, und verliert jene, bei denen sich das Verhältnis umkehrt – mit der standortpolitischen Folgerung, dass über den Steuerfuss zu diskutieren wäre, wenn die Region vermehrt Zuzüger*innen aus angrenzenden Kantonen aktiv gewinnen will.

5.2 Handlungsempfehlungen

Aus den Befunden lassen sich konkrete Empfehlungen für die betroffenen Akteur*innen ableiten. Sie richten sich an die Gemeinden des Sarganserlands, an die Kantone als Träger der Verkehrs- und Raumplanung sowie an die Projektentwickler*innen, die das Angebot in der Region prägen.

Die bedeutendste strukturelle Voraussetzung für eine breite Teilhabe am Zuzügermarkt ist die ÖV-Feinerschliessung. Gemeinden ohne eigenen IC- oder IR-Halt sind auf verlässliche Busverbindungen zum Bahnhof Sargans angewiesen, auch in den Abendstunden. Wo diese Verbindungen lückenhaft sind, verliert die Region an Attraktivität für jene Haushalte, die mit hohen Einkommen zur Steuerbasis beitragen würden.

Zugezogene und einheimische Bevölkerung teilen denselben Lebensraum, kommen aber nicht automatisch miteinander in Kontakt. Mehrere Interviewpartner*innen schilderten, dass die erste Zeit nach dem Zuzug sozial schwierig war, weil bestehende Netzwerke in Zürich verblieben und neue im Sarganserland nur zögerlich entstanden. Wo der Anschluss gelang, verlief er in den Interviews über das lokale Vereinsleben. Vereine sind damit die wirksamste Integrationsstruktur, die in der Region bereits besteht. Gemeinden können hier mit geringem Aufwand ansetzen, indem sie Neuzuzüger*innen aktiv auf das lokale gesellschaftliche Angebot hinweisen und die Vereine bei der Aufnahme von

Neumitgliedern unterstützen. Ergänzend wirken weitere niedrigschwellige Integrationsmassnahmen, zum Beispiel Willkommensveranstaltungen, Begegnungsräume oder gezielte Informationsangebote für Neuzuzüger*innen.

Neben der sozialen Eingliederung entsteht ein handfester Kapazitätsbedarf. Dass unter den Wegziehenden aus Zürich junge Familien und Paare in der Familiengründungsphase überwiegen, hat konkrete Planungskonsequenzen für das Sarganserland. Schulen, Kindergärten und familienergänzende Betreuungsangebote werden durch diesen Zustrom stärker frequentiert. Gemeinden sollten Bedarfsprognosen frühzeitig anpassen und den Ausbau dieser Infrastruktur als vorausschauende Investition verstehen, nicht als Reaktion auf bestehenden Druck.

Um die Wanderungsströme gezielt steuern zu können, brauchen Gemeinden eine verlässliche Datenbasis. Ein periodisches Monitoring der Zuzugszahlen nach Herkunftskanton, Altersgruppe und Eigentumsform gibt frühzeitig Hinweise auf Verschiebungen. Die Daten des Amtes für Daten und Statistik Kanton St.Gallen liefern eine Grundlage. Eine gemeindespezifische Auswertung auf Jahresbasis wäre mit vertretbarem Aufwand realisierbar. Gemeinden, die ihre Entwicklung nicht messen, können sie auch nicht steuern.

Die Erschliessung endet nicht beim Pendelverkehr. Ein häufig unterschätztes Nebenprodukt der Suburbanisierung ist das steigende Verkehrsaufkommen auf den Strassen. Obwohl viele Zugezogene angeben, primär mit dem ÖV pendeln, besitzen die meisten Haushalte mindestens ein Fahrzeug für den Alltag ausserhalb der Pendlerzeiten. Freizeitaktivitäten, soziale Beziehungen und gelegentliche Arbeitspräsenztage erzeugen anhaltende Fahrten. Gemeinden sollten neue Wohnprojekte daher mit Mobilitätskonzepten verknüpfen, deren Schwerpunkt weniger auf Carsharing als auf Veloinfrastruktur, sicheren E-Bike-Abstellplätzen und der Feinerschliessung zum Bahnhof liegt.

Die finanziellen Auswirkungen der Zuwanderung sind in vielen Gemeinden des Sarganserlands deutlich zu erkennen. Zugezogene Haushalte mit Zürcher Einkommensniveau zahlen in der Regel deutlich höhere Steuern als der lokale Durchschnitt. Für Gemeinden mit kleiner Steuerbasis kann bereits eine begrenzte Anzahl einkommensstarker Zuzüger*innen die kommunale Finanzlage verbessern. Es empfiehlt sich, diese Mehreinnahmen gezielt für Infrastrukturaufgaben einzusetzen, die durch das Wachstum entstehen, darunter ÖV-Erschliessung, Schulen und Begegnungsinfrastruktur.

Aus dem in Kapitel 4.3.3 beschriebenen Arbeitsmarktpotenzial lässt sich eine bislang wenig beachtete Empfehlung ableiten. Fachkräfte, die aus Wohngründen bereits vor Ort

leben, sind für einen Stellenwechsel leichter erreichbar als solche, die zusätzlich einen Wohnortwechsel auf sich nehmen müssten. Regionale Arbeitgeber und die Wirtschaftsförderung sollten diese Gruppe deshalb gezielt ansprechen. In welchem Umfang daraus tatsächlich Anstellungen entstehen, lässt sich mit den vorliegenden Daten allerdings nicht beziffern.

Das Raumplanungsgesetz bietet Gemeinden wirksame Instrumente zur Steuerung des Wohnungsmarkts. Die Mehrwertabgabe nach Artikel 5 im Raumplanungsgesetz kann zweckgebunden für die Förderung preisgünstigen Wohnraums eingesetzt werden. Der Kanton Basel-Land hat diese Möglichkeit beispielsweise gesetzlich verankert. Diese Instrumente sind vorhanden. Ob sie zum Einsatz kommen, ist eine politische Entscheidung, die jede Gemeinde für sich treffen muss (BWO, 2025b, S. 8).

Das strukturelle Problem der Baulandhortung erfordert aktives Handeln. Wirksam ist dabei ist die Bindung des Baulands an eine Überbauungsfrist. Wird eingezontes Land innert der festgelegten Frist nicht bebaut, braucht die Gemeinde ein Instrument, um es der Entwicklung zuzuführen. Für die Gemeinden des Sarganserlands ist dabei bedeutsam, dass die Baugesetze der Kantone St. Gallen und Wallis vorsehen, dass Gemeinden in ihren Nutzungsplänen ein Enteignungsrecht für bestimmte zu entwickelnde Gebiete festschreiben und dieses auch für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum nutzen können (BWO, 2025b, S. 8). Der Eingriff in das Privateigentum ist bei einer Enteignung hoch und politisch entsprechend voraussetzungsreich. Bereits das Bestehen eines solchen Instruments verändert jedoch die Ausgangslage in Verhandlungen mit einer Eigentümerschaft, die eine Parzelle unbebaut hält.

Ein bislang wenig genutzter liegt bei Arealen, die dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) unterstehen. Weil viele Investor*innen diese Areale wegen der regulatorischen Komplexität und des höheren Risikos meiden, ist das Land dort häufig günstiger, was Spielraum für preiswerteren Wohnraum eröffnet (IE 4, 2026).

An die Projektentwickler*innen richtet sich eine produktbezogene Empfehlung. Die in Kapitel 4.3.3 wiedergegebenen Einschätzungen der Befragten laufen darauf hinaus, dass das Produkt der Zielgruppe zu folgen hat und nicht einem einheitlichen Standard: grosszügige Wohnungen mit Einfamilienhausqualitäten für finanzstarke Zuzüger*innen und ältere Haushalte, kompakte und effiziente Grundrisse für den regionalen Mittelstand.

Von den drei weiteren Ansatzpunkten, die in Kapitel 4.3.3 genannt werden, verdient die Sanierungsstrategie besondere Beachtung. Sie senkt den Quadratmeterpreis um rund CHF

2'000, was der in Kapitel 4.5.3 beschriebenen Verdrängung entgegenwirkt, ohne einen staatlichen Eingriff vorauszusetzen.

Schliesslich sollte das Thema Vorerbschaft in der Wohnberatung aufgegriffen werden: Eltern, die Kapital frühzeitig an Kinder weitergeben, ermöglichen ihnen den Eigentumsanspruch in einer Region, bevor die Preise das lokale Einkommensniveau endgültig übersteigen.

5.3 Diskussion und Ausblick

Die vorliegende Studie stützt sich auf 16 Leitfadeninterviews. Repräsentative Aussagen über alle zugezogenen Haushalte im Sarganserland sind auf dieser Basis nicht möglich. Die qualitative Tiefe erlaubt jedoch belastbare Aussagen zu den Wanderungsmotiven der befragten Gruppe. Die Grenzen der Stichprobenbildung werden in Kapitel 5.4 vertieft.

Der Handlungsspielraum liegt dabei überwiegend bei den Gemeinden. Periphere Regionen stehen vor sehr unterschiedlichen demografischen Aufgaben. Während strukturschwache Bergdörfer mit Abwanderung und Überalterung konfrontiert sind, stellt sich einigen Gemeinden des Sarganserlands die umgekehrte Aufgabe, Wachstum zu steuern, ohne die angestammte Bevölkerung zu verdrängen. Die nachfolgenden Empfehlungen setzen an dieser Steuerungsaufgabe an. Gemeinden, die ohne Strategie wachsen, riskieren, jene sozialen Spannungen zu importieren, die städtische Wohnungsmärkte seit Jahren prägen.

Eine Bedingung dieser Wanderung lässt sich unabhängig von den Interviews überprüfen. Die Attraktivität der Bahnverbindung Sargans-Zürich HB lässt sich objektiv belegen. Gemäss Statistik der schweizerischen Bundesbahn (SBB) beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr auf dem Streckenabschnitt Weesen-Sargans rund 24’100 Reisende pro Tag (SBB AG, 2025). Die direkte IC-Verbindung nach Zürich HB verkehrt im Halbstundentakt und erreicht den Hauptbahnhof ohne Umsteigen in 55 Minuten. Dieser Pendelkorridor ist für eine periphere Region in der Schweiz aussergewöhnlich und erklärt die überproportionale Nachfrage in Sargans und Mels gegenüber anderen Sarganserland-Gemeinden.

Die beobachtete Wanderungsbewegung ist in ihrer Dauerhaftigkeit nicht unumstritten. Ein Teil der Forschungsliteratur hinterfragt, ob die seit der Pandemie beobachtete Suburbanisierung ein dauerhafter Strukturwandel oder ein temporäres Phänomen ist. Neumann et al. (2022, S. 447) gelangen zu einem ähnlichen Schluss und finden in ihrer Befragung keine deutlichen Auswirkungen des Homeoffice auf die Wohnstandortwahl, sondern

lediglich einen Trend zugunsten kleinerer Orte. Für die Schweiz gilt ähnliches: Mit zunehmenden Präsenzerwartungen der Arbeitgeber könnte die Pendeltoleranz sinken und die Attraktivität von Standorten mit 60-minütiger Reisezeit abnehmen. Die vorliegende Studie kann diese Langzeitfrage nicht beantworten. Die Interviews wurden zu einem Zeitpunkt geführt, an dem Homeoffice weitgehend etabliert ist. Eine Folgeuntersuchung in drei bis fünf Jahren würde zeigen, ob die Migration anhält oder sich ändert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Homeoffice auch in Zukunft beständig sein wird.

Die weichen Standortfaktoren gewinnen nicht an absoluter Bedeutung, sondern werden erreichbar und nur in Zusammenhang mit der ÖV-Verbindung. Mehrere der befragten Zuzüger*innen ihnen kannten die Region bereits aus der Freizeit, bevor sie als Wohnstandort überhaupt infrage kam. Ob die relative Bedeutung weicher Standortfaktoren tatsächlich gestiegen ist oder lediglich ihre Realisierbarkeit, lässt sich mit einer qualitativen Momentaufnahme nicht abschliessend entscheiden.

Zwei Befunde fordern die vorliegende Arbeit heraus. Erstens kommt das Sarganserland in der für Zürcher Haushalte massgeblichen Vergleichsregion gar nicht vor. Die Alternativen, die einer wegziehenden Zürcher Familie zuerst begegnen, heissen Aarau, Baden, Schaffhausen, Winterthur oder Uster. Zweitens finden laut UBS rund 70 % aller Umzüge in einem Radius von weniger als zehn Kilometern statt. Die meisten Haushalte suchen ihren Wohnort innerhalb ihres bestehenden Lebens- und Arbeitsraums (Martel, 2026, S. 25). Die von der UBS genannten Alternativen Aarau, Baden oder Winterthur bieten Erreichbarkeit und ein tieferes Preisniveau, aber keinen Alpenraum. Der Naturraumvorteil ist damit genau jene Grösse, die eine kostenbasierte Rangliste nicht erfasst.

Ein dritter Einwand stammt aus dem eigenen Material. Die in Kapitel 4.3.3 dokumentierte Spannweite der Anteilsschätzungen von 5 bis 20 % mahnt zur Zurückhaltung. Was auf Projektebene als deutliche Verschiebung erscheint, bleibt im regionalen Durchschnitt gering. Die untersuchte Wanderungsbewegung ist damit kein flächendeckendes Phänomen, sondern räumlich und segmentspezifisch eng begrenzt.

Über die unmittelbaren Marktwirkungen hinaus wirkt die Preisdynamik in die Fläche. Das Phänomen der exportierten Verdrängung verdient besondere Aufmerksamkeit. Wenn finanzstarke Zürcher Haushalte in das Sarganserland ziehen und dort die Preise erhöhen, werden lokale Haushalte nicht nur aus dem Bereich des Eigentums verdrängt, sondern auch mittelbar vom Mietmarkt ausgeschlossen. Das Ergebnis ist eine stille Verknappung:

Wer lokal verwurzelt ist und kein Zürcher Einkommen oder Erbschaftskapital mitbringt, verliert schrittweise die Optionen.

Die Stadt Zürich plant für Oktober 2026 eine aktualisierte Erhebung zu den Zu- und Wegzugsgründen ihrer Bevölkerung (Martinovits, 2026). Für das Sarganserland wäre es aufschlussreich, diese Ergebnisse mit den regionalen Zuzugszahlen zu verschneiden und zu prüfen, ob sich der Anteil der Zuzüger*innen aus dem Kanton Zürich weiter stabilisiert oder verändert.

5.4 Kritische Würdigung der Methodik

Die Rekrutierung privater Zuzüger*innen als Interviewpartner*innen erwies sich als methodisch aufwendig. Diese Personengruppe zieht aus ihrer Teilnahme keinen unmittelbaren Nutzen und erhält keine Aufwandsentschädigung. In mehreren Fällen lagen der Verfasserin keine direkten Kontaktdaten vor, sodass auf postalische Anschreiben zurückgegriffen werden musste. Die Teilnahme hing damit vollständig von der Eigeninitiative der Angeschriebenen ab.

Besonders deutlich zeigte sich diese Einschränkung bei der Blindverteilung in der Überbauung Uptown Mels. Briefe wurden an Haushalte verteilt, ohne dass vorab bekannt war, wer tatsächlich aus dem Grossraum Zürich zugezogen war. Eine Gesprächspartnerin berichtete im Interview, dass fünf von neun Townhouse-Bewohnenden aus dem Raum Zürich stammten. Auf das Anschreiben gemeldet hatte sich jedoch lediglich eine dieser Personen.

Diese Selbstselektion ist eine methodische Limitation, die bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen ist. Wer sich für ein Interview zur eigenen Wohnentscheidung bereit erklärt, hat diese möglicherweise positiver bewertet als Personen, die abgelehnt haben. Die Befunde könnten die Zuzugserfahrung daher etwas günstiger zeichnen, als es der Realität aller Zugezogenen entspricht. Gegen eine systematisch verzerrte Selbstdarstellung spricht jedoch, dass die Interviewpartner*innen offen Schwierigkeiten und Enttäuschungen ansprachen und die eigene Entscheidung kritisch reflektierten.

Literaturverzeichnis

Allreal Holding AG. (2025). *Geschäftsbericht 2025.* Gefunden unter https://allreal-prod.fra1.cdn.digitaloceanspaces.com/Berichterstattung/2025-gb/DE/Geschäfts-bericht-2025.pdf

Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen. (2026a). *Interkantonale Zuzüger Sarganserland 2011 - 2024* [Datensatz]. Spezialauswertung im Auftrag der Verfasserin, Datenlieferung vom 5. August 2026. Datengrundlage: Bundesamt für Statistik BFS, STATPOP. St.Gallen: Autor.

Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen. (2026b). *Wohnfläche pro Person: Wahlkreis Sarganserland 2013-2024.* [Datensatz]. Spezialauswertung im Auftrag der Verfasserin, Datenlieferung vom 26. August 2026. Datengrundlage: Bundesamt für Statistik BFS, STATPOP. St.Gallen: Autor.

Amt für Daten und Statistik Kanton St.Gallen. (2026c). *Zuzüger aus Stadt Zürich ins Sarganserland 2011 - 2024* [Datensatz]. Spezialauswertung im Auftrag der Verfasserin, Datenlieferung vom 5. August 2026. Datengrundlage: Bundesamt für Statistik BFS, STATPOP. St.Gallen: Autor.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. (2024, 12. Juli). *Hoher Wanderungsgewinn durch Zuzug aus Berlin und dem Ausland: Wanderungsstatistik 2023 Brandenburg.* Gefunden unter https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/100-2024

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. (2026). *Einwohnerbestand 2011 bis 2025.* Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin. Gefunden unter https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/meine-region/berlin-statistik/einwohnerbestand [abgerufen am 30.08.2026]

Baba, L., Otto, B. & Wilbert, K. (2026). *Wohn- und Lebenskonzepte in der Peripherie.* BBSR-Online-Publikation 19/2026. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. DOI 10.58007/099w-a358.

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. (2026): *Zweitwohnungen.* Gefunden unter https://www.are.admin.ch/de/zweitwohnungen [abgerufen am 20.08.2026]

Bundesamt für Statistik BFS. & Schweizerische Arbeitskräfteerhebung SAKE. (2026, 02. Juni). *Teleheimarbeit.* Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kultur-medien-informationsgesellschaft-sport/informationsgesellschaft/gesamtindikatoren/volkswirtschaft/teleheimarbeit.html

Bundesamt für Statistik BFS. (2025a, 28. Mai). *Geburtenhäufigkeit.* Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/geburten-todesfaelle/fruchtbarkeit.html

Bundesamt für Statistik BFS. (2025b). *Wohnfläche pro Person. Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/assets/09/ga-09.01/de/index.html

Bundesamt für Statistik BFS. (2024, 31. Dezember). *Wohneigentumsquote 2024*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2026). *Die Lage auf dem Wohnungsmarkt 2026/1.* Bern: Autor.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2025a, Juni). *Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz.* Bern: Autor.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2025b). *Preisgünstiger Wohnraum - Ein Baukasten für Städte und Gemeinden.* Gefunden unter https://www.bwo.admin.ch/de/baukasten

Craviolini, J. (2017). *Wer braucht wieviel Wohnfläche? Die Einflussfaktoren des Wohnflächenverbrauchs der Zürcher Bevölkerung.* Zürich: Statistisches Amt Kanton Zürich.

Dolls, M. & Mehles, J.-C. (2021). *Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen? Evidenz aus einer grossangelegten Umfrage in Deutschland.* München: ifo Institut. S. 27-31.

Einwohneramt Mels. (2026, 3. August). *Persönliche Mitteilung per E-Mail.*

Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen. (2022). *Regionale Disparitäten im Kanton St.Gallen - Die Regionen der Neuen Regionalpolitik im Vergleich.* Statistik Aktuell Kanton St.Gallen Nr. 103.

Fahrländer Partner Raumentwicklung FPRE. (2025). FPRE Q4/2025: *Wer lebt wo am besten?* Gefunden unter https://fpre.ch/wp-content/uploads/FPREview_Q4_2025-1.pdf

Fahrländer Partner Raumentwicklung FPRE. (2026a). FPRE Q1/2026*: Immobilienmärkte Schweiz.* Gefunden unter https://fpre.ch/wp-content/uploads/FPREview_Q1_2026.pdf

Fahrländer Partner Raumentwicklung FPRE. (2026b). FPRE Q2/2026: *Raumentwicklung zwischen Anspruch und Realität.* Gefunden unter https://fpre.ch/wp-content/uploads/FPREview_Q2_2026.pdf

Helfferich, C. (2011). *Die Qualität qualitativer Daten. Manual für die Durchführung qualitativer Interviews.* 4. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

IE 1 (2026). *Interview mit Immobilienentwickler*in Nr. 1,* 12.06.2026. [unveröffentlicht]

IE 2 (2026). *Interview mit Immobilienentwickler*in Nr. 2,* 15.06.2026. [unveröffentlicht]

IE 3 (2026). *Interview mit Immobilienentwickler*in Nr. 3,* 15.06.2026. [unveröffentlicht]

IE 4 (2026). *Interview mit Immobilienentwickler*in Nr. 4,* 26.06.2026. [unveröffentlicht]

IE 5 (2026). *Interview mit Immobilienentwickler*in Nr. 5,* 09.07.2026. [unveröffentlicht]

IE 6 (2026). *Interview mit Immobilienentwickler*in Nr. 6,* 29.06.2026. [unveröffentlicht]

IE 7 (2026). *Interview mit Immobilienentwickler*in Nr. 7,* 15.07.2026. [unveröffentlicht]

IE 8 (2026). *Interview mit Immobilienentwickler*in Nr. 8,* 29.07.2026. [unveröffentlicht]

Implenia AG. (2025). *Geschäftsbericht 2025.* Gefunden unter https://implenia.com/fileadmin/implenia.com/finanzpublikationen_und_praesentationen/2025/FinPub/Implenia-Annual-Report-2025-DE.pdf

IZ 1 (2026). *Interview mit Zuzüger*in Nr. 1,* 03.07.2026. [unveröffentlicht]

IZ 2 (2026). *Interview mit Zuzüger*in Nr. 2,* 21.07.2026. [unveröffentlicht]

IZ 3 (2026). *Interview mit Zuzüger*in Nr. 3,* 24.07.2026. [unveröffentlicht]

IZ 4 (2026). *Interview mit Zuzüger*in Nr. 4,* 25.07.2026. [unveröffentlicht]

IZ 5 (2026). *Interview mit Zuzüger*in Nr. 5,* 29.07.2026. [unveröffentlicht]

IZ 6 (2026). *Interview mit Zuzüger*in Nr. 6,* 10.08.2026. [unveröffentlicht]

IZ 7 (2026). *Interview mit Zuzüger*in Nr. 7,* 11.08.2026. [unveröffentlicht]

IZ 8 (2026). *Interview mit Zuzüger*in Nr. 8,* 19.08.2026. [unveröffentlicht]

Kubli, U. & Rappl, I. (2023, 15. Juni). *Wohnungsneubau - ein Hürdenlauf.* Gefunden unter https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/wohnungsneubau-ein-huerdenlauf.html Zürich: Zürcher Kantonalbank.

Leisibach, P. & Rodriguez, A. (2026, 22. Januar). *Die Schweiz wächst.* Avenir Suisse. Gefunden unter https://www.avenir-suisse.ch/blog-die-schweiz-waechst/

Lutz, E., Kauer, F. & Kaufmann, D. (2023). *Mehr Wohnraum für Alle? Zonenplanänderungen, Bauaktivität und Mietpreise im Kanton Zürich von 1996-2020.* ETH Zürich Raumentwicklung und Stadtpolitik. Gefunden unter https://doi.org/10.3929/ethz-b-000603242

Martel, A. (2026, 28. August). *Aarau schlägt Zürich: Wo Familien am attraktivsten wohnen - und warum.* UBS-Studie. Neue Zürcher Zeitung NZZ. S. 25.

Martinovits, A. (2017, 22. März). *Gründe für Zu- und Wegzüge aus der Stadt Zürich. Statistik Stadt Zürich.* Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/weg-und-zuzuege-stadt-zuerich.html

Martinovits, A. (2026, 24. August). *Persönliche Mitteilung per E-Mail.*

Mayring, P. (2022). *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken.* 13. überarbeitete Auflage. Weinheim: Beltz.

Metzler, A. & Rey, U. (2024, 27. Februar). *Zürichs Liegenschaftenmarkt im Überblick: Wandel in der Eigentumsstruktur.* Statistik Stadt Zürich. Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/zuerichs-liegenschaftenmarkt-im-ueberblick-wandel-in-der-eigentumsstruktur.html

Miessner, M. & Naumann, M. (2021). *Ländliche Gentrifizierung. Aufwertung und Verdrängung jenseits der Grossstädte - Vorschlag für ein Forschungsprogramm.* Geographica Helvetica. 76 (2), 193-204. https://doi.org/10.5194/gh-76-193-2021

Neumann, U., Spellerberg, A. & Eichholz, L. (2022). *Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie?* Raumforschung und Raumordnung. 80 (4), 434-450. https://doi.org/10.14512/rur.133

Newhome & SREI. (2025). *Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Region Zürich.* Berichtsjahr 2025. Home Market Price Analysis HoMPA. Gefunden unter https://assets01.sdd1.ch/assets/lbwp-cdn/newhome-blog/files/1769587377/2026_hompa_detailreport_egtw_zrh_04.pdf

Plüss, L. (2026, 16. Januar). *Jung, gutverdienend und ausländischer Herkunft, das sind die Wegzüger*innen aus der Stadt Zürich.* Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/jung-gutverdienend-und-auslaendischer-herkunft-das-sind-die-wegzuegerinnen-aus-der-stadt-zuerich.html

Post CH AG. (2023). *So zieht die Schweiz um. Umzugsstudie 2023.* Bern: Autor. Gefunden unter https://www.post.ch/-/media/portal-opp/pm/dokumente/umzugsstudie-2023.pdf

Rat für Raumordnung ROR. (2023). *Lebendige Peripherien in der Schweiz. Transformation gemeinsam gestalten.* Bern: Autor.

Salvi, M. (2026, 7. Januar). *Das Raumkonzept und die 10-Millionen-Schweiz.* Präsentation anlässlich des Immobilienforums 2026 der St.Galler Kantonalbank, St.Gallen.

Saputelli, C., Holzhey, M. & Skoczek, M., UBS Chief Investment Office CIO. (2021, 22. Januar). *Einflussfaktor Homeoffice.* Neue Zürcher Zeitung NZZaS-Verlagsbeilage *Zukunft Bauen*.

SBB AG. (2025). *Passagierfrequenzen im Schienenverkehr.* Hochrechnung Personenverkehr HOP SBB AG. Gefunden unter https://reporting.sbb.ch/verkehr?highlighted=row-242&years=1,4,5,6,7&scroll=0

Schirmer, P.M., van Eggermond, M.A. & Axhausen, K.W. (2014). *The role of location in residential location choice models: a review of literature.* Journal of Transport and Land Use. 7 (2), 3-21.

Schneeberger, P. & Van Wezemael, J. (2021). *Dezentralschweiz: wie uns Corona sesshafter macht und was das für unsere Lebensräume bedeutet.* Zürich: Edition Hochparterre.

St. Galler Kantonalbank SGKB. (2026a, Juni) *Immobilienmarktbericht, Region Sarganserland.* Gefunden unter https://www.sgkb.ch/.dam/119deda5-4716-444c-a24a-0517b9a3d78f/region_sarganserland_1.pdf?EFF5D7

St. Galler Kantonalbank SGKB. (2026b, 8. Januar). *SGKB-Immobilienforum: Wohnraum im Sarganserland gefragt.* Medienmitteilung. Gefunden unter https://www.sgkb.ch/.dam/07cbcd30-964f-4219-8065-6487f59a0df2/sgkb-260108-mm-immobilienforum-sarganserland.pdf?3B25F3

Statistik Stadt Zürich. (2026a, 5. März). *Bevölkerungsbestand und -bewegungen nach Monat, 1993 - 2025.* [Datensatz]. Zürich: Autor.

Statistik Stadt Zürich. (2026b, 30. Juni). *Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl. Anteil Gesamtwohnungsbestand.* [Datensatz]. Zürich: Autor.

Statistik Stadt Zürich. (2026c, 5. März). *Wohnfläche pro Person und Personen pro Wohnung.* [Datensatz]. Zürich: Autor.

Statistik Stadt Zürich. (2026b, 5. März). *Zuzüge von auswärts, Wegzüge nach auswärts und Wanderungssaldo über die Stadtgrenze.* [Datensatz]. Zürich: Autor.

Statistisches Bundesamt. (2024a). *Eigentumsquote Deutschland.* Gefunden unter https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html

Statistisches Bundesamt. (2024b, 29. Januar). *Grossstadtregionen im Wandel.* Gefunden unter https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aspekte/demografie-grossstadtregionen.html

Swiss Life AG. (2021, 2. September). *Wohnen im Grünen wird in der Schweiz immer beliebter.* Gefunden unter https://www.swisslife.ch/de/ueber-uns/engagement/studien/haus-und-wohnen.html

Turuban, P. (2025, 24. April). *Wer in die Schweiz einwandert, und wer sie wieder verlässt.* Gefunden unter https://www.swissinfo.ch/ger/schweizer-position/wer-in-die-schweiz-einwandert-und-wer-sie-wieder-verl%c3%a4sst/89200644

Uptown Mels (2026): Eigentumswohnungen. Gefunden unter https://uptownmels.ch/eigentumswohnungen/ [abgerufen am 02.09.2026].

Wüest Partner AG. (2026a). *Standortinformation Sarganserland 2026.* Zürich: Autor.

Wüest Partner AG. (2026b). *Standortinformation Zürich 2026.* Zürich: Autor.

Zürcher Kantonalbank ZKB. (2026, Januar). *Immobilienbarometer 4. Quartal 2025: Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt.* Zürich: Autor.

Hilfsmittelverzeichnis

Hilfsmittel	Verwendung	Betroffene Stellen
Aufnahmen Interviews	MS Teams	Interviews via Teams
Aufnahmen Interviews	Plaud Note AI Voice Recorder	Interviews vor Ort
Transkription Interviews	Google Gemini	Transkripte der Interviews
Claude Anthropic	Hilfe zur Gliederung der Abschlussarbeit	
Claude Anthropic	Rechtschreibeprüfung	Gesamte Arbeit
Scribbr	Plagiatsprüfung	Gesamte Arbeit

Anhang

Anhang A: Interviewleitfaden Regionale Projektentwickler*innen

Wahrnehmung der Migrationsdynamik & Zielgruppen

1. Welchen Anteil Ihrer Käuferschaft in aktuellen Projekten schätzen Sie ein, der direkt aus der Grossregion oder der Stadt Zürich zuzieht?
2. Unterscheidet sich das Such- und Kaufverhalten von Zuzüger*innen aus urbanen Zentren (Zürich) im Vergleich zu lokalen Interessenten aus dem Sarganserland?
3. Welche Haushaltsstrukturen (z. B. junge Familien, Doppelverdiener ohne Kinder, urbane Aussteiger) dominieren bei diesen Zuzüger*innen?

Standortfaktoren, Push- & Pull-Mechanismen

4. Welche Rolle spielt die Etablierung von Homeoffice und hybriden Arbeitsmodellen bei der Kaufentscheidung?
5. Wie stark wird das verhältnismässig moderate Preisniveau in den peripheren Regionen wie beispielsweise dem Sarganserland als primärer Pull-Faktor genannt?
6. Welche weichen Standortfaktoren (z. B. landschaftliche Nähe zu Freizeitregionen wie Flumserberg/Pizol oder Walensee) geben gemäss Ihrem Verkaufsfeedback den Ausschlag für das Sarganserland?

Produktentwicklung, Grundrisse & Flächenbedürfnisse

7. Spüren Sie bei städtischen Zuzüger*innen einen bewussten Drang nach mehr Luxus, mehr Platz, mehr Aufmerksamkeit bei der Käuferbetreuung? Falls ja, wie setzen Sie diesen in Ihren Projekten um?

Marktentwicklung, Bautätigkeit & angebotsseitige Schere

8. Im Sarganserland beobachten wir eine historisch tiefe Angebotsziffer bei gleichzeitig stagnierenden Baubewilligungen. Warum wird im Sarganserland nicht deutlich mehr Wohneigentum entwickelt, um die Nachfrage zu bedienen?
9. Wo liegen aktuell die grössten Hürden bei der Realisierung von neuem Wohnraum in der Region (z. B. Verfügbarkeit von Bauland, Einsprachen oder gesetzliche Vorgaben)?

10. Droht der Region eine Überhitzung der Immobilienpreise oder sehen Sie das als dauerhafte und gesunde Neupositionierung des Marktes?
11. Gibt es Märkte für externe Leute und Märkte für Lokale Leute?

Strategischer Ausblick & Handlungsempfehlungen

12. Wenn Sie die Migrationsbeziehung zwischen Zürich und dem Sarganserland langfristig betrachten: Handelt es sich hierbei um einen anhaltenden Strukturwandel im Wohnverhalten oder sehen Sie eine Sättigung des Marktes voraus?
13. Welche strategische Empfehlung würden Sie einem Investor mit auf den Weg geben, der im Jahr 2026/2027 ein neues Wohnbauprojekt im Sarganserland plant? (Welcher Wohnungsmix, welches Preisniveau, welcher Standard)?
14. Würden Sie anraten Wohnungen mit Einfamilienhausqualitäten zu entwickeln?

Lokale Bevölkerung, Leistbarkeit und Verdrängungsrisiken

15. Beobachten Sie im Markt eine schleichende Verdrängung der lokalen Bevölkerung durch finanzstärkere Käufer*innen aus dem Raum Zürich?
16. Kann sich die ansässige, lokale Bevölkerung (ohne Erbschaften oder Zürcher Saläre) Wohneigentum in Ihren neuen Projekten überhaupt noch leisten?
17. Ausweichmärkte: Wenn lokale Kaufinteressenten bei den aktuellen Preisen für Neubauprojekte nicht mehr zum Zuge kommen: Wohin weicht die lokale Bevölkerung aus, um Wohneigentum zu erwerben? Sehen Sie eine Abwanderung in noch peripherere Berggemeinden oder in den älteren Bestandsmarkt?
18. Bedürfnisgerechte Produktentwicklung: Gibt es in Ihrem aktuellen Portfolio oder in der regionalen Pipeline überhaupt noch Projekte, die gezielt auf die finanziellen Möglichkeiten und Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung zugeschnitten sind, oder konzentriert sich die Projektentwicklung inzwischen primär auf den städtischen Import beispielsweise aus Zürich?

Anhang B: Interviewleitfaden Überregionale Projektentwickler*innen

Strategische Neuausrichtung und geografische Verlagerung

1. Welche strategischen Überlegungen haben dazu geführt, dass Sie nun auch vermehrt in suburbanen und peripheren Regionen aktiv werden?

2. Wie beurteilen Sie die aktuelle Attraktivität von Wohnbauprojekten in der Stadt Zürich? Inwiefern haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (z. B. Landpreisniveau, Renditeerwartungen) in den letzten Jahren im urbanen Raum verschlechtert?

3. Würden Sie so weit gehen zu sagen, dass institutionelle Entwickler aufgrund des akuten Mangels an innerstädtischen Grundstücken und der hohen regulatorischen Dichte in die Peripherie gedrängt werden?

4. Gibt es politischen Rahmenbedingungen und Auflagen in der Stadt Zürich, die Ihnen die Realisierung rentabler Neubauprojekte derzeit erschweren?

5. Erleben Sie die Zusammenarbeit mit Behörden und die Verfahrensdauer in ländlicheren Kantonen und Gemeinden als pragmatischer und flexibler als in der Stadt und Grossraum Zürich?

6. Bieten periphere Regionen hier planerisch mehr Freiraum oder stossen Sie dort auf ähnliche Barrieren?

Zielgruppen und Produktübertragung (Zürich-Standard vs. Land-Anspruch)

7. Entwickeln Sie Ihre peripheren Projekte gezielt für die Stadtflüchtigen aus Zürich, um deren Kaufkraft abzuschöpfen, oder steht die lokale Bevölkerung im Vordergrund?

8. In Zürich optimieren Grossentwickler Grundrisse in Richtung Kompaktheit und Flächeneffizienz. Wenn Sie nun im Sarganserland bauen: Versuchen Sie, Ihren urbanen, kompakten ‚Zürcher Standard' dorthin zu exportieren, oder zwingt Sie der dortige Markt dazu, radikal umzudenken und flächenintensive, grosszügige Raumprogramme anzubieten, um die Lage überhaupt rechtfertigen zu können?

9. Wie stark beeinflusst die Etablierung von Homeoffice und flexiblem Arbeiten Ihre aktuelle Produktgestaltung? Planen Sie Wohnungen ausserhalb der Zentren heute anders (z. B. mit integrierten Bürobereichen oder zuschaltbaren Ateliers), weil Sie wissen, dass die Mieter*innen/Käufer*innen weitere Wege zum Arbeitsort haben und daher Homeoffice betreiben?

Ökonomische Bewertung & Zukunftsausblick

10. Wie bewerten Sie das Chancen-Risiko-Profil von Eigentumsprojekten im Sarganserland im Vergleich zu Zürich? Sind die tieferen Bodenpreise und die höhere Umsetzungsgeschwindigkeit ein ausreichender Kompensationsfaktor für die tendenziell tieferen Endverkaufspreise?

11. Sehen Sie die Gefahr einer lokalen Marktüberhitzung oder ist das Wachstum nachhaltig?

12. Welche strategische Empfehlung würden Sie einem Investor mit auf den Weg geben, der im Jahr 2027/2028 ein neues Wohnbauprojekt im Sarganserland plant?

13. Würden Sie anraten Wohnungen mit Einfamilienhausqualitäten zu entwickeln?

Anhang C: Interviewleitfaden Zuzüger*innen aus Zürich

Einleitung & Demografie

1. Wie alt sind Sie und in welcher Haushaltskonstellation leben Sie hier im Sarganserland (z. B. allein, als Paar, Familie mit Kindern)?
2. Wann haben Sie Eigentum erworben im Sarganserland?
3. Was haben Sie dazumal für den Erwerb der Eigentumswohnung bezahlt?
4. Was für eine berufliche Tätigkeit üben Sie aus und wo befindet sich Ihr primärer Arbeitsort?
5. In welchem Stadtquartier in Zürich haben Sie vor Ihrem Umzug gewohnt und wie sah Ihre dortige Wohnsituation aus (z. B. Grösse der Mietwohnung)?
6. Sind Sie in Zürich aufgewachsen, oder seit wann lebten Sie in Zürich? Waren Sie in Zürich verankert?

Wanderungsmotive & Push-Faktoren (Wegzug aus Zürich)

7. Wenn Sie an die Zeit vor Ihrem Umzug zurückdenken: Was waren die zentralen Gründe oder Auslöser, die Sie dazu bewogen haben, der Stadt Zürich den Rücken zu kehren?
8. Welche Rolle spielten dabei die Bedingungen auf dem Zürcher Wohnungsmarkt (z. B. Immobilienpreise, Verfügbarkeit von Wohneigentum, Dichte/Verdichtung)?
9. Inwiefern hat die Erfahrung der Corona-Pandemie oder die veränderte Arbeitswelt (z. B. Homeoffice) Ihren Wunsch nach einem Ortswechsel beeinflusst oder beschleunigt?
10. Welche Rolle haben die Angebotsqualitäten (Quadratmetergrösse, Umschwung wie Sitzplatz oder Balkon) für Sie gespielt?

Pull-Faktoren, Wohneigentum & Standort Sarganserland

11. Projektentwickler werben in Zürich stark mit emotionalen Konzepten wie ‚Arbeiten im Homeoffice mit Bergblick' oder ‚historischem Loft-Charakter'. Haben diese Marketingversprechungen Ihre Suchaktivität erst ausgelöst, oder haben Sie primär ein Wohneigentum (Quadratmeter und Zimmeranzahl fürs Geld) gesucht und das emotionale Image war Ihnen beim Kaufprozess eigentlich egal?

12. Warum haben Sie sich explizit für das Sarganserland (und Ihre spezifische Gemeinde) als neuen Lebensmittelpunkt entschieden? Was hat diese Region für Sie attraktiv gemacht?

13. Wie wurden Sie auf die Wohnung aufmerksam (welche Portale, Zeitschriften, Social Media etc.)?

Wohnpräferenzen & Abgleich Erwartung vs. Realität

14. Welche konkreten Erwartungen hatten Sie vor dem Umzug an Ihre neue Wohnung und die hiesige Infrastruktur (z. B. Wohnfläche, Zimmeranzahl, Nähe zur Natur, steuerliche Aspekte)?

15. Sie wohnen nun seit einiger Zeit hier: Inwiefern decken sich diese anfänglichen Erwartungen mit Ihrer tatsächlichen Wohn- und Lebenssituation im Sarganserland? Gibt es Dinge, die Sie vermissen oder unterschätzt haben?

16. Haben Sie Ihr Leben im Vergleich zu Zürich verändert (z. B. verbringen Sie mehr Zeit zu Hause, oder mehr Zeit in der Natur, Jobwechsel, etc.)?

Die Bedeutung der Verkehrsanbindung

17. Welche Bedeutung hatte die Verkehrsanbindung - insbesondere die ÖV-Verbindung Richtung Zürich - bei Ihrer Entscheidung, Wohneigentum im Sarganserland zu erwerben?

18. Wie oft pendeln Sie heute noch physisch in die Region Zürich (beruflich oder privat)?

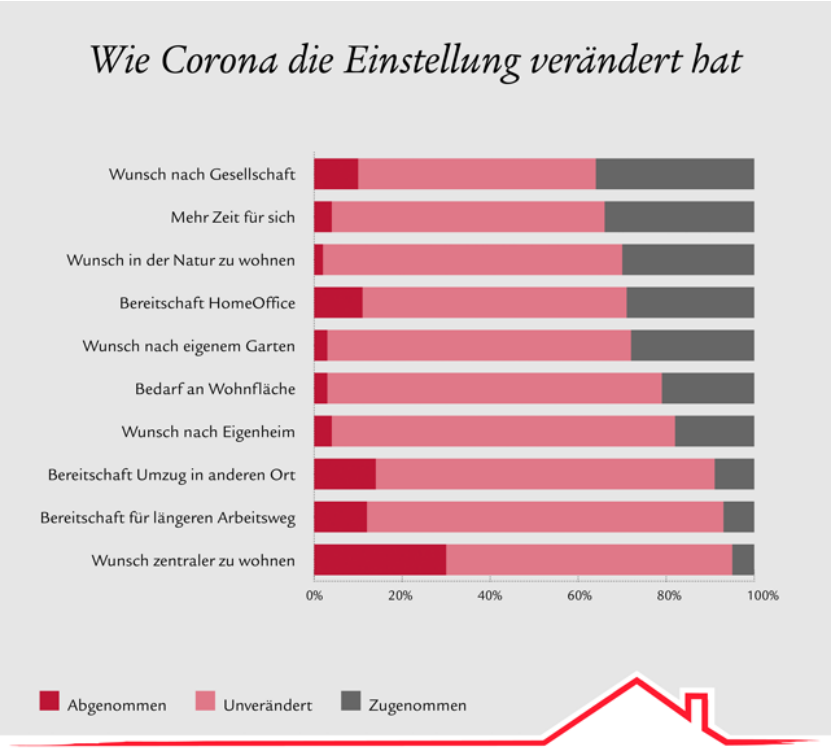
19. Würden Sie sagen, dass der Ausbau und die Optimierung der direkten Zugverbindungen zwischen dem Sarganserland und Zürich die Region für städtische Zuzüger*innen wie Sie überhaupt erst konkurrenzfähig macht?

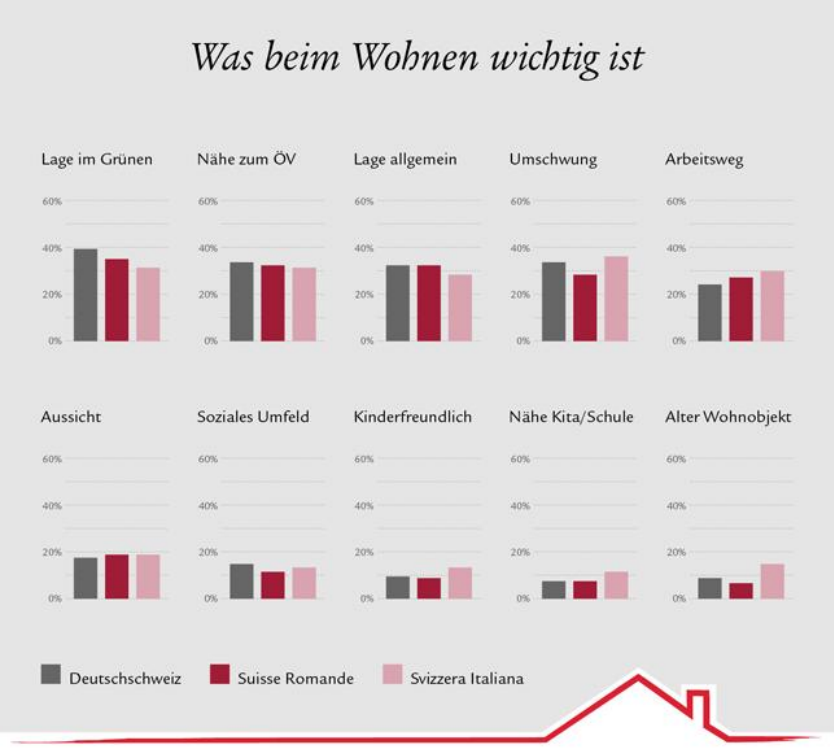
Abschluss & Ausblick

20. Betrachten Sie sich selbst als langfristigen Teil der lokalen Dorfgemeinschaft, der hier alt werden möchte, oder ist diese Immobilie für Sie eher eine temporäre, wertstabile Wohnstation für eine bestimmte Lebensphase, während Ihr sozialer und kultureller Lebensmittelpunkt eigentlich in der Stadt Zürich verbleibt?

21. Gibt es noch einen Aspekt zu Ihrem Umzug oder Ihren Beweggründen, den wir bisher nicht besprochen haben, der Ihnen aber wichtig erscheint?

Anhang D: Studie von Swiss Life «Wohnen im Grünen wird in der Schweiz immer beliebter» (Swiss Life AG, 2021)

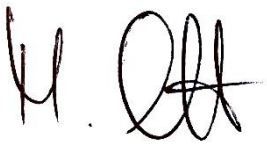




Ehrenwörtliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Mir ist bekannt, dass ich die volle Verantwortung für die Wissenschaftlichkeit des vorgelegten Textes selbst übernehme, auch wenn KI-Hilfsmittel eingesetzt und deklariert wurden. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.

Sargans, den 07.09.2026



Marla Ott