Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 83 (2008)

Heft: 11

Artikel: "In St. Gallen reguliert sich der Wohnungsmarkt von allein" : Interview mit dem St. Galler Stadtpräsidenten Thomas Scheitlin

Autor: Scheitlin, Thomas / Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107729

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Interview mit dem St. Galler Stadtpräsidenten Thomas Scheitlin

«In St. Gallen reguliert sich der Wohnungsmarkt von allein»

St. Gallen ist die wirtschaftliche Drehscheibe der Ostschweiz. Trotzdem ist das Angebot auf dem Wohnungsmarkt ausreichend, die Preise günstig. Verschiedene Neubauprojekte sorgen dafür, dass der Bedarf in allen Segmenten gedeckt wird. Für den Stadtpräsidenten Thomas Scheitlin (FDP) gibt es trotzdem einen Wermutstropfen. Denn die Stadt besitzt kaum eigenes Land und kann deshalb bei der weiteren Entwicklung nur wenig mitbestimmen. Das soll sich ändern.

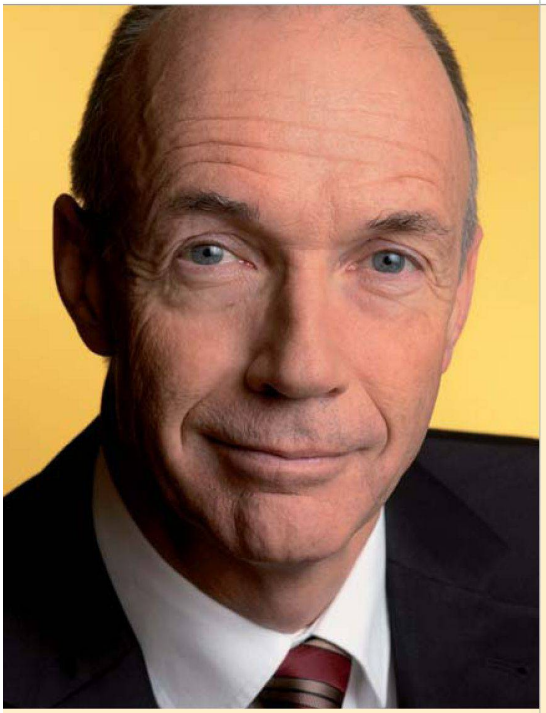

Foto: zVg.

***Wohnen:* Textilindustrie, Stiftsbibliothek, Hochschule – viele Schweizerinnen und Schweizer wissen kaum mehr über St. Gallen. Würden Sie uns Ihre Stadt kurz vorstellen?**

Thomas Scheitlin: Die Stadt St. Gallen ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Ostschweiz. Sie bildet auch die Drehscheibe für die Versorgung mit Konsumgütern und Dienstleistungen in der Region. Dabei zeichnet sich St. Gallen durch kurze Wege aus. Wir besitzen eine Universität, ein Theater, wichtige Sport-Infrastrukturen, die sich alle innerhalb Gehdistanz befinden. Da die Stadt langgezogen in einem Tal liegt, gelangt man ebenso rasch in die Naherholungsräume.

Schaut man sich die Statistiken zum Arbeitsmarkt in St. Gallen an, fällt auf: Der industrielle Sektor hat nur noch geringe Bedeutung. Die frühere Textilstadt hat sich zur Dienstleistungsstadt gewandelt.

Tatsächlich haben sich Textilindustrie und weitere Branchen der Industrie aus der Stadt zurückgezogen. Das liegt auch daran, dass wir für diese Betriebe im Stadtzentrum nicht mehr genug Platz haben. Viele sind deshalb an den Stadtrand oder in die Zwischenzonen zu Nachbarstädten wie Gossau gezogen. Die Stadt selbst hat sich dagegen zum Dienstleistungszentrum entwickelt.

Wie haben Sie das erreicht?

Zum einen ist der Finanzplatz St. Gallen stark gewachsen. Neben der Kantonalbank und dem Hauptsitz der Raiffeisenbanken finden sich wichtige Zentren der Grossbanken sowie der ältesten Privatbank. Grosse wirtschaftliche Bedeutung hat zudem die Universität – sei es wegen der Spin-offs, die daraus entstehen, oder als Anziehungspunkt für Firmen, die die Nähe zu den Instituten und Professoren suchen. Und schliesslich konnten wir bedeutende Unternehmen aus dem IT-Bereich gewinnen.

Das sind Branchen, die stark umworben werden. Bietet die Universität sozusagen eine Garantie dafür, dass es so weitergeht?

Wir möchten die Stadt St. Gallen als Zentrum für praxisorientiertes Wissen positionieren und weitere Beratungsunternehmen und Dienstleister im hohen Wertschöpfungsbereich ansiedeln. Dabei ist die Universität dank ihrer internationalen Verankerung in der Tat ein wesentlicher Anziehungspunkt. Wichtig für den künftigen wirtschaftlichen Erfolg sind jedoch auch das Kantonsspital als grösste nichtuniversitäre Klinik der Schweiz, die Empa als bedeutende Forschungs- und Dienstleistungsorganisation sowie der geplante Zusammenzug der Fachhochschulen in einem Neubau.

Kommen wir zu unserem Thema, dem Wohnen. Wie viele ehemalige Industriestädte hat St. Gallen seit den 1970er-Jahren deutlich Einwohner eingebüsst. In den letzten Jahren war ihre Zahl allerdings stabil und hat nun sogar zugelegt. Wie geht es weiter?

Tatsächlich erlebten wir lange eine Stagnation etwas unterhalb von 70 000 Ein- ▶

wohnern. In jüngster Zeit haben wir jedoch einen Sprung gemacht und diese Grenze deutlich überschritten. So konnten im letzten Jahr rund 800 Menschen dazugewonnen werden. Wenn ich die Entwicklung bei den Arbeitsplätzen und die Bautätigkeit in St. Gallen anschaue, bin ich sehr zuversichtlich, dass die Stadt wieder wachsen wird.

Die Investitionen in den Wohnungsbau haben tatsächlich stark zugenommen. Die Zahl neu erstellter Wohnungen ist allerdings nicht deutlich gestiegen.
Im Wohnbereich stehen verschiedene wichtige Neubauprojekte an, die in der Statistik noch nicht ersichtlich sind. Zu nennen sind etwa die Projekte Birnbäumen oder Watt. Weiter sind wir daran, gemeinsam mit einem Investor das Güterbahnhofareal zu entwickeln. Im Zusammenhang mit dem neuen Bundesverwaltungsgericht wird eine weitere Wohnüberbauung entstehen. Wir erwarten in den nächsten Jahren grosse Entwicklungsschritte beim Neuwohnungsbau.

Verschiedene Städte haben in den letzten Jahren Programme vorgelegt, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Besonders erfolgreich waren sie in Biel oder Zürich, wo man städtische Baulandreserven nutzen konnte.
Wir haben in St. Gallen zwar gewisse Quartierteile gemeinsam mit Investoren weiterentwickelt. Eigentliche städtische Förderprogramme gibt es jedoch nicht. Dies liegt daran, dass man in Bezug auf die Bodenpolitik in der Vergangenheit nicht sehr aktiv war. Dass wir kaum eigenes Land haben, erweist sich heute als Nachteil. Meine Absicht ist jedoch klar, künftig eine andere Stossrichtung einzuschlagen. Besonders im innerstädtischen Bereich sollten wir geeignete Areale zukaufen. Das Beispiel Biel zeigt, wie man durch die Landvergabe eine positive Entwicklung bewirkt.

Betrachtet man die Leerstandsquote, scheint in St. Gallen nicht gerade Wohnungsnot zu herrschen. Mit 1,3 Prozent ist sie zwar nicht übermässig hoch, jedoch deutlich über den Werten vieler anderer Schweizer Städte.
Ich denke, wir haben einen guten Wohnungsmarkt. Aufgrund der Nachfrage können wir feststellen, dass grössere Neuwohnungen fehlen und dass der Druck auf den veralteten Bestand zunimmt. Man kann in St. Gallen jedoch heute zu vernünftigen Preisen etwas kaufen oder mieten – daher bin ich über einen gewissen Leerwohnungsbestand nicht unglücklich.

Im Vergleich zu anderen Städten ist das Mietzinsniveau in St. Gallen eher tief. Woran liegt das?
Ein Grund mag in der Lage der Stadt liegen. Für viele Menschen liegt St. Gallen etwas abseits. Dabei sind wir gut vernetzt – Zürich beispielsweise erreicht man in einer Zugstunde. Doch die Leute haben offenbar noch nicht entdeckt, dass man in St. Gallen auch gut wohnen kann. Hinzu kommt natürlich das grosse Angebot in den Gemeinden der Agglomeration, das vor allem für diejenigen attraktiv ist, die sich ein Eigenheim wünschen.

Tatsächlich ist die Wohneigentumsquote mit rund 14 Prozent besonders im Vergleich zum Kanton mit fast 40 Prozent tief. Es scheint, dass St. Gallen eine Stadt der Mieter ist.
Eine tiefe Eigentumsquote ist sicher eine Charakteristik der Stadt als solcher. Viele Menschen wohnen dort zur Miete, weil sie wissen, dass sie sich beruflich und familiär noch weiterentwickeln und vielleicht irgendwann wegzügeln werden.

Trotzdem versuchen die meisten Städte, wieder Familien zu gewinnen, denn diese sind in den vergangenen Jahrzehnten in grosser Zahl in die Agglomerationen abgewandert.
Da wir mangels Bauland Projekte nicht selbst entwickeln können, ist eine solche Förderung nicht ganz einfach. Wo die Stadt in irgendeiner Form beteiligt ist, wirkt sie jedoch darauf hin, dass auch Familienwohnungen entstehen. Mit Erfolg: Bei verschiedenen Projekten ist ein attraktiver Mix von Eigentum und Miete entstanden.

Die Baugenossenschaften sind in St. Gallen nach den Privatpersonen die wichtigsten Wohnungsanbieter. Ihr Marktanteil beträgt fast zehn Prozent. Wie ist das Verhältnis der Stadt zu den gemeinnützigen Bauträgern?
Verschiedene städtische Stellen pflegen enge Kontakte zu den Baugenossenschaften. Die Stadt ist auch an mehreren Genossenschaften beteiligt. Das ist jedoch nicht unsere primäre Politik. Wir sagen uns, dass die Baugenossenschaften ihr Handwerk auch ohne uns beherrschen.

Welche Fördermassnahmen gibt es?
Zu nennen ist insbesondere der sogenannte 12-Millionen-Kredit, den Parlament und Bevölkerung Mitte der 1990er-Jahre bewilligt haben. Dabei erwirbt die Stadt Überbauungen oder Einzelliegenschaften und gibt sie gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht ab. Über den Kredit werden die Wohnungen in diesen Häusern verbilligt. Derzeit sind es rund 200 Einheiten, die in den Genuss dieser Förderung kommen.

Die steigende Zahl betagter Menschen gehört zu den grossen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt. Baugenossenschaften sind besonders gut geeignet, um altersgerechten Wohnraum zu erstellen. Das beweisen die verschiedenen Genossenschaften, die in letzter Zeit zu diesem Zweck neu gegründet wurden – gerade auch in der Ostschweiz.
Mit diesem Problemkreis beschäftigen wir uns in der Konferenz für Altersfragen. Dort nimmt sich eine Subgruppe dem Thema Wohnen im Alter an. Sie befasste sich zum Beispiel mit der Idee, dass Eigentümer ihre altersgerechten Wohnungen zertifizieren lassen können. Dadurch wissen Miet- oder Kaufinteressenten, ob sie in eine Wohnung ziehen, die auch das Wohnen im Alter zulässt. Zudem hat die Stadt gemeinsam mit der Ortsbürgergemeinde die Logiscasa mitgetragen, eine junge Genossenschaft, die bereits zwei Siedlungen mit altersgerechten Wohnungen verwirklicht hat.

Auch in St. Gallen werden zu wenig Altbauten saniert. Dies ist insbesondere wegen deren hohem Energieverbrauch problematisch. Was unternimmt die Stadt, um die Liegenschaftenbesitzer anzuspornen, in ihren Bestand zu investieren?
St. Gallen ist Energiestadt – dieses Anliegen stösst bei uns auf offene Ohren. Anreize zur baulichen Sanierung laufen in erster Linie über den Energiefonds, mit dem wir Massnahmen mitfinanzieren, die die Energieeffizienz verbessern. So hatten wir kürzlich eine Aktion, bei der die Besitzer ihre Liegenschaften mit Wärmebildkameras fotografieren lassen konnten, um so die Energielecks zu orten und Verbesserungsmassnahmen abzuleiten. Hilfe finden Eigentümer auch bei der Umweltfachstelle, die sie in solchen Belangen berät. Dieses Instrument wird derzeit wegen der stark steigenden Ölpreise besonders genutzt.

Die St. Galler Baugenossenschaften sind am Neubauboom kaum beteiligt. Die meisten besitzen weder die Grösse noch die Strukturen, um sich an solche Projekte zu wagen. Trotzdem stellt sich die Frage: Werden nicht irgendwann günstige Wohnungen fehlen, wenn man sich heute zu einseitig auf gute Steuerzahler ausrichtet?
Natürlich möchten auch wir gute Steuerzahler anziehen – welche Stadt will das nicht? Anderseits hat sich gerade der Mix unterschiedlicher Miet- und Eigentumsangebote in verschiedenen Neubausiedlungen als Erfolgsrezept erwiesen. Denn für St. Gallen gilt: Ob Eigenheim oder Mietwohnung – bei den Preisen gibt es eine Schallgrenze. Mehr als eine Million Franken für Wohneigentum oder 3000 Franken Mietzins können hier nur wenige bezahlen. Würden sich Investoren zu sehr auf dieses Segment konzentrieren, hätten sie wohl bald Probleme, ihr Angebot abzusetzen. In diesem Sinne reguliert sich der Wohnungsmarkt selber. **Interview: Richard Liechti**