Gut angelegt : in St. Gallen stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis noch

Autor(en): **Lehmann, Meta**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **24 (2011)**

Heft [12]: **St. Gallen entdecken : das Zentrum der Ostschweiz mit neuem Schwung**

PDF erstellt am: **20.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-287225

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

GUT ANGELEGT Schulen, Kultur und Shopping sind die Trümpfe der Stadt und bieten eine hohe Lebensqualität.

Text: Meta Lehmann, Wüest & Partner

Mit 73 000 Einwohnern ist St. Gallen die achtgrösste Stadt der Schweiz. Die Bewohnerinnen und Bewohner empfinden diese Grösse als «genau richtig», weil noch «überschaubar», wie eine Bevölkerungsbefragung von 2009 aufgezeigt hat. Die Leiterin der Standortförderung, Isabel Schorer, ist überzeugt, dass dies auch für die Wirtschaft gilt: «Die überschaubare Grösse stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar, weil sie ein sehr aktives Networking erlaubt.»

Im Ranking von Wüest & Partner und der Zeitschrift «Bilanz» liegt die Stadt auf dem achten Platz, nicht zuletzt dank dem Kriterium «Bildung». Die Universität (HSG) ist international hoch angesehen, und das Berufsschulangebot ist breit. Den Spitzenplatz gibts beim Kriterium «Besonderheiten» dank der Altstadt und dem als Unesco-Weltkulturerbe klassierten Stiftsbezirk. St. Gallen versorgt auch die ganze Region mit Einkaufsmöglichkeiten. Der Bevölkerung stehen dreimal mehr Verkaufsflächen pro Einwohner zur Verfügung als im Schweizer Durchschnitt, und auch das Kultur- und Freizeitangebot ist gemessen an der Einwohnerzahl gross, was zur hohen Lebensqualität beiträgt.

BANKEN, SPITAL UND INDUSTRIE Das Ostschweizer Zentrum ist ein wichtiger Arbeitsplatzstandort. Ein grosser Teil der hier beschäftigten Personen pendelt von ausserhalb herbei. Auf 100 Einwohner kommen 74 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente). Der Schweizer Durchschnitt liegt bei 44 Vollzeitstellen pro 100 Einwohner. Der Wegpendleranteil ist hingegen fast gleich tief wie in den Grossstädten Zürich oder Basel.

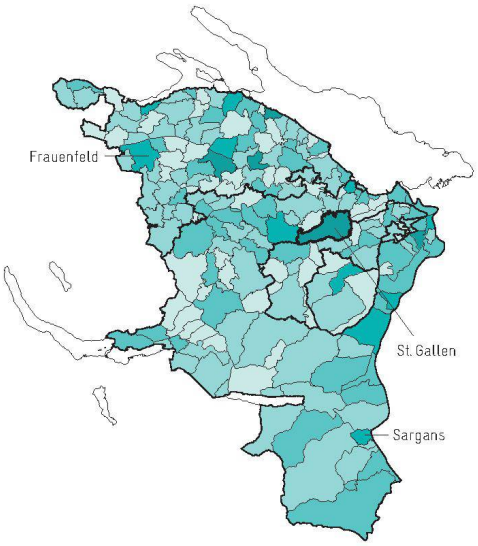
Der St. Galler Arbeitsmarkt wird durch Dienstleistungsbranchen geprägt. Dieser Sektor wuchs in den letzten zehn Jahren um stolze zwanzig Prozent. Deshalb verwundert es nicht, dass die Bauinvestitionen in Büroflächen in dieser Zeit fast dreimal so hoch waren wie im landesweiten Durchschnitt. Wichtige Branchen sind – wie in einer Kantonshauptstadt nicht anders zu erwarten – Gesundheit und Soziales. Der grösste Arbeitgeber ist das Kantonsspital. Das Zentrumsspital soll in den nächsten Jahren für rund 600 Millionen Franken saniert und erweitert werden. Auch Handel und vor allem die Branchen Finanzen und Versicherungen sind bedeutende Arbeitgeber. Die Raiffeisengruppe und die Privatbank Wegelin sowie die Helvetia Versicherungen haben ihre Hauptsitze in St. Gallen. 2012 wird ausserdem das Bundesverwaltungsgericht nach St. Gallen umziehen.

Neben dem starken Dienstleistungssektor hat auch die verarbeitende Industrie zwischen 2005 und 2008 rund 660 neue Stellen geschaffen. Der grösste industrielle Arbeitgeber ist Schott forma vitrum, der pharmazeutische Verpackungen produziert. Der grosse und vielfältige Arbeitsmarkt trägt zur guten Städteranking-Note bei.

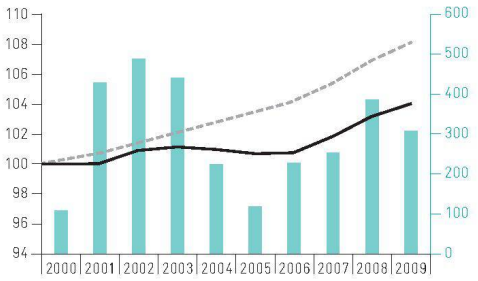
ANZIEHENDE WOHNBAUTÄTIGKEIT Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren als Mietende von einem grossen Angebot. Der Markt ist liquide und die Preise sind im Vergleich zu den grossen Schweizer Städten moderat. Das Angebot an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern ist allerdings sehr klein. Die Wohnbautätigkeit betrug von 2000 bis 2009 jährlich 0,7 Prozent des Bestands siehe «Verdichten ist unbeliebt», Seite 22. Damit liegt sie etwas tiefer als der nationale Durchschnitt. Die langfristigere Beobachtung zeigt jedoch eine Belebung.

Die Grafik zeigt, wie das Bevölkerungswachstum der Stadt eng mit der Wohnbautätigkeit korreliert. Als 2004 und 2005 kaum mehr gebaut wurde, stagnierte beziehungsweise sank die Einwohnerzahl leicht. Seit 2006 steigt sie, parallel zur anziehenden Bautätigkeit, wieder an. Heute wohnen wieder gleich viele Personen in der Stadt wie 1994. Für eine Mietwohnung muss man im Mittel 180 Franken pro Quadratmeter und Jahr bezahlen, für eine 4½-Zimmer-Wohnung sind das 1330 Franken pro Monat. In Neubauten liegen die Preise aber deutlich höher: ab 1700 Franken. Eine Eigentumswohnung mit 4½ Zimmern kostet im Durchschnitt 501 000 Franken, 15 bis 20 Prozent weniger als in Winterthur. Eigentumswohnungen sind in St. Gallen sogar noch günstiger als im Schweizer Durchschnitt.

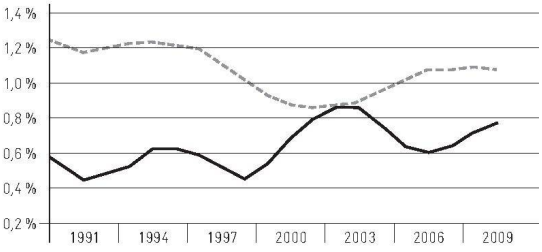
GUTES INVESTITIONSKLIMA Dennoch ist St. Gallen für Immobilieninvestoren – sowohl in Miet- als auch in Eigentumswohnungen – attraktiv. Im Standort- und Markt-Rating von Wüest & Partner erhält die Stadt das Prädikat «sehr gut», für Büroflächen sogar «exzellent». Gelobt werden die lokale Infrastruktur, die Grösse und die Zentrumsfunktion. Dazu kommen die bereits hohe Präsenz von institutionellen Anlegern auf dem Immobilienmarkt, die Bevölkerungsentwicklung und die positive Pendlerbilanz. Wo die Lebensqualität hoch ist, wird gerne gewohnt, gelernt und gearbeitet. Deshalb sind Immobilieninvestitionen in St. Gallen vergleichsweise sicher angelegt. Meta Lehmann ist Senior Consultant im Beraterteam von Wüest & Partner in Zürich.



Anzahl Vollzeitbeschäftigte pro 100 Einwohner:
<20 20–35 35–50 50–65 >65
Quelle: Betriebszählung / BFS 2008, ESPOP / BFS 2010



Bevölkerungsentwicklung und Wohnbautätigkeit:
— Stadt St. Gallen -- Schweiz (indexiert per 2000)
Neubaueinheiten.
Quelle: ESPOP / BFS, Statistik der Wohnbautätigkeit / BFS



Wohnbautätigkeit in Prozent des Bestands:
— Stadt St. Gallen -- Schweiz.
Quelle: Statistik der Wohnbautätigkeit / BFS, Immo-Monitoring Wüest & Partner

>Bauten aus allen Epochen am Rand der «Stadtlounge» am Raiffeisenplatz.

Neumarkt 5