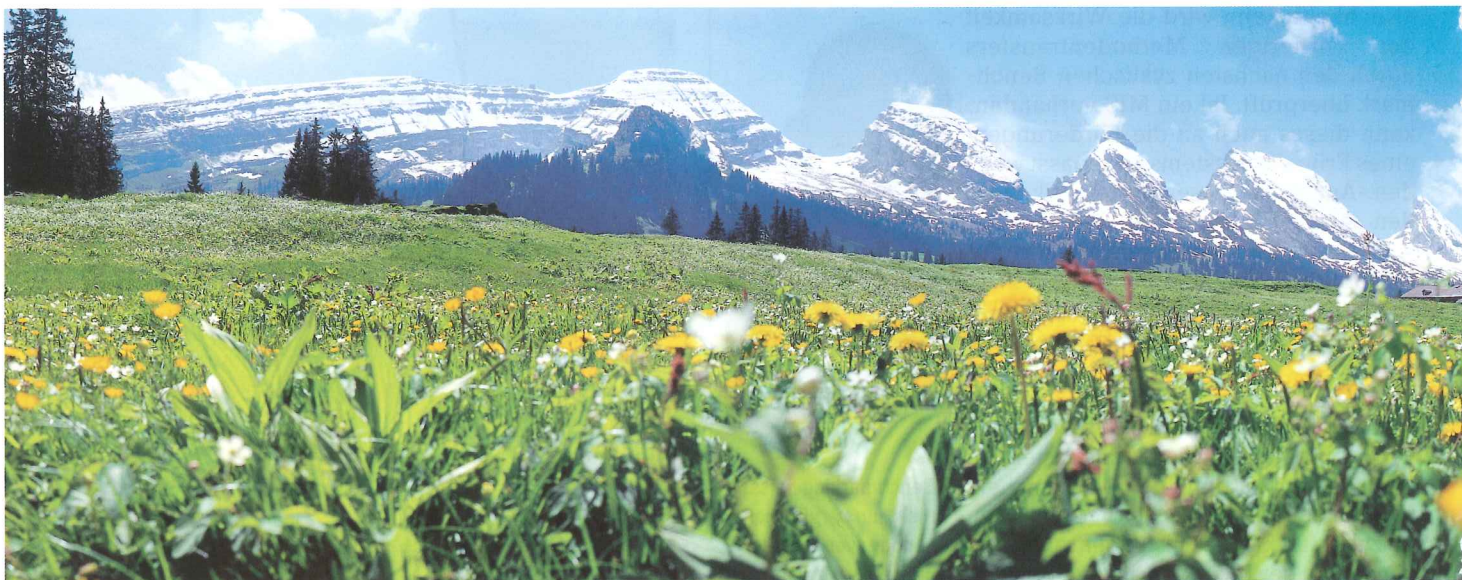


Strategie für das Toggenburg

Verschiedene ländliche und periphere Regionen stehen vor der Herausforderung, der Abwanderung von Bewohnern und Arbeitsplätzen Einhalt zu gebieten. Am Beispiel der St.Galler Region zeigt eine Studie, wie dies bewerkstelligt werden könnte.



Postkartenidylle im Kontrast zur alltäglichen Lebens- und Arbeitssituation im Toggenburg. (Bild: swiss-image.ch/Christoph Sonderegger)

IVO CATHOMEN / RED.

SCHLUMMERNDE POTENZIALE. Im Februar 2008 haben sich der Verein toggenburg.ch, der Kanton St. Gallen und das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement gemeinsam aufgemacht, nach Wegen zu suchen, wie die Region Toggenburg wirtschaftlich weiter entwickelt werden kann. Nun liegt der Schlussbericht vor.

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

STÄRKEN DER WOHNREGION TOGGENBURG. Neben der landschaftlichen Schönheit verfügt die Wohnregion Toggenburg über verschiedene Stärken, die sie für bestimmte Zielgruppen als Wohnstandort

attraktiv machen. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, aber auch die Wohnungsmieten, liegen im Toggenburg deutlich unter dem gesamtschweizerischen Niveau. Auch im Vergleich mit den Verhältnissen im Kanton St. Gallen sind die Preise als günstig zu bezeichnen.

Die Region Toggenburg verfügt in den Bereichen Bildung, Gesundheitswesen sowie Sport und Freizeit über eine gute Infrastruktur. Wie in anderen ländlich geprägten Regionen ist die Versorgung im Bereich Kultur eher unterdurchschnittlich.

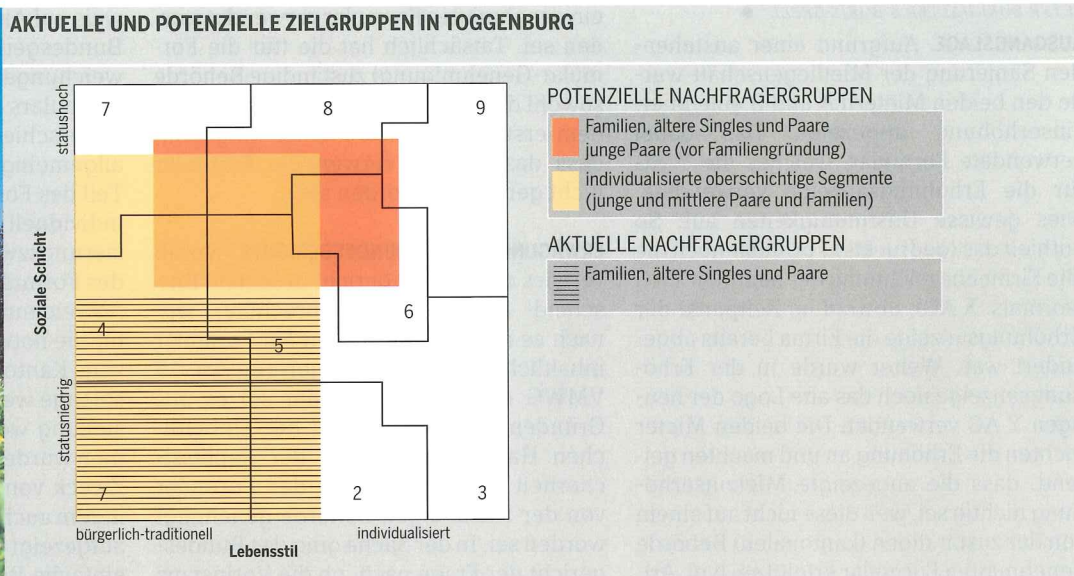
Rund 45% der Wohnungen in der Region Toggenburg verfügen über fünf oder mehr Zimmer. Im Kanton St. Gallen liegt dieser Anteil bei 36%, auf gesamtschweizerischer Ebene bei 26%. Die Verhältnisse im Toggenburg sind auf die hohe Wohneigentumsquote, insbesondere auf die grosse Zahl von Einfamilienhäusern, zurückzuführen.

Im Toggenburg ist der ursprüngliche Bestand grösstenteils noch erhalten. Die hohe Renovationstätigkeit lässt darauf schliessen, dass sich die Gebäude im Toggenburg grundsätzlich nicht in einem schlechteren Zustand als im gesamtschweizerischen Durchschnitt befinden, auch wenn die Renovationstätigkeit nicht näher qualifiziert werden kann.

SCHWÄCHEN DER WOHNREGION. Die schlechte Erreichbarkeit ist als grösste Schwäche der Wohnregion Toggenburg zu betrachten. So sind die Fahrzeiten zu den Zentren mit dem motorisierten Individualverkehr deutlich höher als in anderen Regionen, die in vergleichbarer Distanz (Luftlinie) zu den Zentren liegen. Auch auf kleinräumiger Ebene ist der Anschluss an den öffentlichen Verkehr in vielen Gemeinden als ungenügend zu bezeichnen.

In der Region Toggenburg werden deutlich weniger neue Wohnungen erstellt als auf gesamtschweizerischer Ebene: In den vergangenen Jahren wuchs der Wohnungsbestand im Toggenburg um rund 0,6% pro Jahr, während der Gesamtwohnungsbestand in der Schweiz um 1,4% und im Kanton St. Gallen um 1,2% pro Jahr anstieg.

Aufgrund des hohen Anteils an grossen Wohnungen treffen Wohnungssuchende, die an einer kleineren Wohnung interessiert sind, auf ein vergleichsweise geringes Angebot. Die Neubautätigkeit der letzten Jahre konzentriert sich ebenfalls auf grosse Wohnungen, so dass sich die Situation nicht entschärft hat: Rund 63% der seit 2005 neu erstellten Wohnungen verfügt über fünf und mehr Zimmer. Aufgrund der Homogenität werden unter Umständen interessante Zielgruppen von einer Ansiedlung abgehalten, auch wenn in diesem Wohnungssegment



die Leerstandsquote vergleichsweise hoch ist.

ZIELGRUPPEN. Aus den Charakteristiken lassen sich Zielgruppen des Toggenburgs ableiten, die die Standortqualitäten grundsätzlich schätzen und in Zukunft stärker angesprochen werden könnten. Der überdurchschnittliche Anteil an Familienhaushalten im Toggenburg lässt darauf schließen, dass die Region schon seit längerem als attraktiver Wohnstandort für dieses Segment gilt. Vor allem in der letzten Zeit ist aber der Neuzuzug von jüngeren Familien rückläufig, obwohl diese wichtige Zielgruppe auf ein breites Angebot an grossen Einfamilienhäusern treffen dürfte. Aufgrund der demografischen Alterung sind Personen ab 65 Jahren ein attraktives Nachfragersegment. Insbesondere die derzeitige Bevölkerung stellt hier ein bedeutendes Potenzial dar. Personen, die ihre Kinder im Toggenburg aufgezogen haben, fühlen sich mit der Region verbunden.

Schon seit längerem ist festzustellen, dass junge Singles und Paare die Region Toggenburg verlassen, um eine höhere Ausbildung in Angriff zu nehmen oder weil sie sich in einem urbaneren Umfeld mit den entsprechenden Angeboten niederlassen möchten. Dieser Trend dürfte auch langfristig kaum aufzuhalten sein, da diese Haushalte Bedürfnisse haben,

die sich im Toggenburg nicht befriedigen lassen. Der Wegzug junger Paare und Singles hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen.

VERSCHIEDENE HANDLUNGSFELDER. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Analyse hat die Arbeitsgruppe mehrere Handlungsfelder identifiziert. So dürfte zum Beispiel eine Verbesserung der Erreichbarkeit für die Region Toggenburg grosse Vorteile bringen. Parallel zur Bevölkerung hat die Region Toggenburg in der Vergangenheit auch Arbeitsplätze eingebüsst. Das Beispiel des Kantons Appenzell Innerrhoden zeigt, dass durch die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze auch ein Bevölkerungsschub ausgelöst werden kann. Es sollte daher versucht werden, in der Region Toggenburg neue Arbeitsplätze zu schaffen, wobei sich diesbezüglich steuerliche Anreize für Firmen als erfolgswirksam erwiesen haben.

Die Konkurrenzanalyse hat weiter gezeigt, dass unter den Regionen mit ähnlichen Standortqualitäten einzig die Region Appenzell Innerrhoden eine positive Bevölkerungsentwicklung aufzuweisen hat. Diese Region hat sehr intensive Marketinganstrengungen unternommen, um eine Marke «Appenzell» zu schaffen. Im Toggenburg gibt es zwar verschiedene Initiativen zur Stärkung der Region Toggenburg, die – wenn man diese bündelt – zur Schaffung einer Marke «Wohnregion Toggenburg» beitragen können.

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

WENIG ANREIZ DURCH TIEFE STEUERN. Vergleiche mit anderen Regionen der Schweiz zeigen, dass ein Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze eine Zunahme der Einwohner bewirkt. Eine tiefe Steuerbelastung für natürliche Personen scheint nur eine geringe Anreizwirkung bei der Standortwahl von Haushalten zu haben. Ebenso führt ein tiefes Preisniveau für Immobilien nicht zwangsläufig zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum.

Quelle: BWO (Hrsg.)
«Wohnstrategie Toggenburg». 3/09.
www.bwo.admin.ch