

St. Gallen und Appenzellerland

# Fokus auf gestärkte Zentren

Stadt und Kanton St. Gallen haben ihre steuerlichen und planerischen Hausaufgaben gemacht. Sie erhoffen sich nun urbanes Wachstum nach innen statt Zersiedlung in die Fläche. Doch auch das umschlossene Appenzellerland will in seinen Zentren wachsen.

Von Gabriel Diezi

Es ist nicht alltäglich, dass eine steuerpolitische «Mission Impossible» für einen kantonalen Finanzchef in der Selbsteinschätzung zum «persönlichen Highlight» mutiert. Auch für den langjährigen St. Galler Regierungsrat und Neo-Ständerat Benedikt Würth nicht. Doch sein ausgewogenes Paket zur kantonalen Umsetzung der eidgenössischen Unternehmenssteuerreform (Staf) vermochte im Februar Politiker von Links bis Rechts zu überzeugen. Glasklar mit 102 zu 7 Stimmen genehmigte der Kantonsrat den fein austarierten St. Galler Steuerkompromiss, der nebst der Senkung des Gewinnsteuersatzes für Unternehmen auch

soziale Ausgleichsmassnahmen für Private umfasst. Bereits ab Januar 2020 sinkt damit die Steuerbelastung für juristische Personen im Kanton St. Gallen von 17,4 auf 14,5 Prozent – die international geächteten Privilegien für Statusgesellschaften sind dann passé. Die Steuerausfälle aufgrund der nationalen und kantonalen Reformen dürften verkraftbar sein: Auf 68 Millionen Franken werden die Mindereinnahmen für den Kanton St. Gallen geschätzt. Allerdings wird 2020 gleichzeitig auch der Zuschuss aus dem neu geordneten Bundesfinanzgleich kleiner ausfallen. Für den volkswirtschaftlich erstarkten Kanton St. Gallen

reduziert sich dieser um 28 Millionen auf noch 440 Millionen Franken.

## Kantonale Steuergeschenke

Zum Glück ist die St. Galler Staatskasse derzeit gut gefüllt. In der letztjährigen Rechnung resultierte ein Überschuss von 192 Millionen, den der Kantonsrat vollumfänglich dem freien Eigenkapital zuwies. Per Ende 2018 betrug somit das gesamte verwendbare St. Galler Eigenkapital gut eine Milliarde Franken. Und bis Ende 2020 dürfte es sogar noch auf 1,2 Milliarden anwachsen.

Trotz dieses «robusten Finanzhaushalts» liege eine Steuersenkung nicht in der Ab-



Keine einfache Aufgabe: Wildhaus-Alt St. Johann ist eine der St. Galler Gemeinden, die ihre Wohnbauzonen verkleinern müssen.

sicht der Regierung, sagte Würth vor den Medien. Ab 2021 werde es grössere Defizite geben, die wohl eher bei 150 als bei 100 Millionen Franken lägen. Dank des Eigenkapitalpolsters sei der Kanton St. Gallen aber «gut vorbereitet für die mittlere Zukunft».

Dass moderate Steuergeschenke derzeit dennoch mehrheitsfähig sind, bewies der Kantonsrat Mitte September. FDP, CVP und

punkte. Dieser Schritt sei notwendig, um im Standortwettbewerb bestehen zu können, lautete der Tenor. Stadtpräsident Thomas Scheitlin, der nun im laufenden Jahr mit fünf Millionen Franken weniger haushalten muss, warnte umgehend im «St. Galler Tagblatt» vor überzogenen Erwartungen: «Wir werden wegen der Steuersenkung jetzt bestimmt nicht überschwemmt von guten Steuerzahlern. [...] Wenn es um die Attraktivität einer Stadt geht, ist der Steuerfuss nur ein Mosaikstein.»

Der Stadtrat will deshalb bis Herbst 2020 eine Wohnraumstrategie erarbeiten. Diese soll aufzeigen, mit welcher Wohnungspolitik die Stadt St. Gallen bei potenziellen Zuzüglern punkten kann. In einem Strategieplan hatte die Exekutive zudem bereits Ende 2018 dargelegt, wie und wo sich die Stadt im beste-

henden Siedlungsgebiet weiterentwickeln soll, nämlich insbesondere in St. Gallen West, im Lerchenfeld und in St. Fiden. Ausgelöst durch die jüngsten steuerpolitischen Entscheide kündigte der St. Galler Stadtpräsident zudem vor der Sommerpause eine umfassende Aufgaben- und Leistungsüberprüfung an. Das strukturelle Defizit von 30 Millionen Franken solle im städtischen Haushalt ab 2021 nachhaltig und über langfristige Massnahmen beseitigt werden. Christoph Solenthaler, Präsident des Hauseigentümergebietes (HEV) der Stadt St. Gallen, begrüsst dies als lang-

« Wir werden wegen der Steuersenkung jetzt bestimmt nicht überschwemmt von guten Steuerzahlern. [...] Wenn es um die Attraktivität einer Stadt geht, ist der Steuerfuss nur ein Mosaikstein. »

Thomas Scheitlin, Stadtpräsident St. Gallen

GLP setzten sich mit einem Kompromissvorschlag durch, der die Grundstückgewinnsteuer für langjährige Eigenheimbesitzer senkt, die Steuerausfälle jedoch auf acht Millionen Franken beschränkt. Milder besteuert werden nach einer Haltefrist von 20 Jahren nur Grundstückgewinne unter 500 000 Franken.

## Steuerimpuls für Stadt St. Gallen

In Spendierlaune zeigte sich die Mehrheit im Stadtparlament St. Gallen bei der Beratung des Budgets 2019. Sie senkte den Steuerfuss um drei auf neu 141 Prozent-

jähriger Kritiker der städtischen Finanzpolitik umgehend. Allerdings forderte er im eigenen Verbandsorgan weitere Massnahmen nebst dem Sparpaket, welche «die Standortattraktivität von St. Gallen für Bewohner wie Firmen steigern».

## Angesagtes Wohnen im Grünen

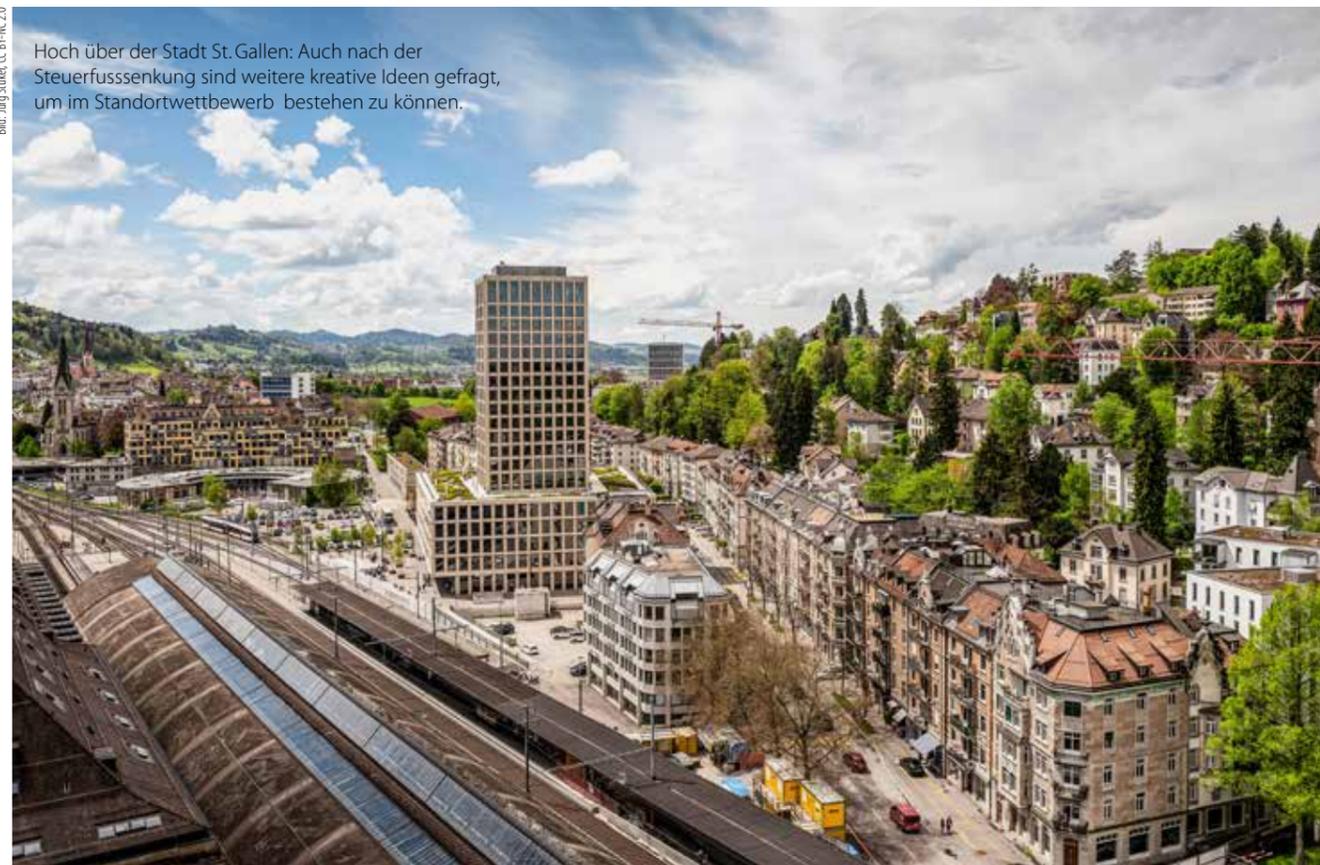
Tatsächlich dürften solche notwendig sein, wie die Leerstandszipfer verdeutlicht. Per 1. Juni 2019 waren 2,5 Prozent der Wohnungen auf St. Galler Stadtgebiet unbewohnt. Zum Vergleich: Im gesamten Kanton St. Gallen betrug diese Quote 2,18 Prozent, im Schweizer Durchschnitt lediglich 1,66 Prozent. Dabei kostete in der Stadt St. Gallen eine 4,5-Zimmer-Mietwohnung mit 100 bis 110 Quadratmeter Fläche lediglich 2004 Franken, so wenig wie in keiner anderen der zehn grössten Schweizer Städte, wie eine Analyse von Comparis zeigte.

Eine der Ursachen für das verhältnismässig schwache Bevölkerungswachstum in der Stadt (2018: +0,4 Prozent) benennt Robert Weinert von Wüest Partner im «St. Galler Tagblatt»: «In der Agglomera-

St. Gallen	2018	2019
Bevölkerung	504 700	509 000
Bevölkerungswachstum	0,4 %	0,9 %
Leerwohnungen	2,20 %	2,18 %
Fläche in km <sup>2</sup> 2031		

Appenzell Ausserrhodens	2018	2019
Bevölkerung	55 300	55 300
Bevölkerungswachstum	0,4 %	0,0 %
Leerwohnungen	2,18 %	2,30 %
Fläche in km <sup>2</sup> 243		

Appenzell Innerrhodens	2018	2019
Bevölkerung	16 200	16 100
Bevölkerungswachstum	0,6 %	-0,5 %
Leerwohnungen	1,89 %	2,02 %
Fläche in km <sup>2</sup> 172		



Hoch über der Stadt St. Gallen: Auch nach der Steuerfussenkung sind weitere kreative Ideen gefragt, um im Standortwettbewerb bestehen zu können.



Urnäscher Idylle mit Schattenseite: Eine Sanierung ist in der Ortsbilschutzzone nur unter strengen Auflagen möglich.

tion entsteht im Grünen neuer Wohnraum, welcher optimal an den Verkehr angebunden ist.» Für schöne Wohnlagen, etwa mit Seesicht, scheinen zudem viele Leute auch einen weiteren Arbeitsweg in Kauf zu nehmen. Das zeigt auch der Umstand, dass der Wahlkreis Rorschach mit einem Bevölkerungszuwachs von 1,3 Prozent die kantonale Statistik anführt. Trotz einer hohen Leerwohnungsziffer von 2,89 Prozent realisieren Investoren gerade in Rorschacherberg laufend grössere Wohnbauprojekte – dank anhaltend hoher, lediglich leicht verzögerter Nachfrage. Boomedende St.Galler Regionen sind zudem seit Jahren die Wahlkreise Werdenberg und Rheintal.

**Auszonen auf dem Land harzt**

Ganz anders präsentiert sich die Herausforderung in Wildhaus-Alt St.Johann. Die Toggenburger Gemeinde verfügt gemäss dem im November 2017 in Kraft getretenen kantonalen Richtplan über eine zu grosse Wohnbauzone, so wie zehn weitere Kommunen im Kanton. Im Gegensatz zu den meisten anderen hat Wildhaus aber die geforderte Auszonung angepackt: Noch diesen Herbst soll der neue Teilzonenplan in Kraft treten.

Bis kantonsweit die Baulandreserven um die geforderten 40 Hektaren redimensioniert sind, dürfte es hingegen noch dauern. «Die Planungen werden immer komplexer, die Verfahren aufwendiger», begründete dies Ueli Strauss, Raumplanungsexperte und ehemaliger Kantonsplaner, im «St.Galler Tagblatt». Zudem sei der gemeinsam zu findende Weg oft «ein Kampf zwischen unterschiedlichen Interessenlagen».

Gemäss dem kantonalen Raumkonzept sollen die Gemeinden künftig primär ihre Potenziale zur Innenentwicklung ausschöpfen. Konsequenterweise zu verdichten gilt es insbesondere in der Region zwischen Gossau und Rorschach, verfügen die entsprechenden Gemeinden im kantonalen Vergleich doch über die kleinsten Siedlungsreserven. Wie es funktionieren kann, zeigt etwa die Überbauung des einstigen Rorschacher Brauereiareals Löwengarten mit 90 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche von 2500 Quadratmetern.

Immer wichtiger wird zudem die regionale Abstimmung und Koordination über Kantons Grenzen hinweg. Das zeigt der Entwicklungsschwerpunkt Wil West exemplarisch. Zwischen Gloten und dem Industriegebiet Ebnet Bronschhofen soll auf Thurgauer Boden in den nächsten 25 Jah-

ren ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit bis zu 3000 Arbeitsplätzen entstehen. Realisiert werden dafür unter anderem der Autobahnanschluss Wil West und zwei neue Eisenbahnhaltestellen.

**Hochtourige St. Galler Baubranche**

Impulse für das Baugewerbe bringen zudem zahlreiche öffentliche Hochbauten. Im April bewilligte der St.Galler Kantonsrat 220 Millionen Franken für Schulbauten. Bereits im Gang sind zudem die Arbeiten für das 600-Millionen-Generationenprojekt «come together» auf dem St.Galler Spitalareal, das bis 2028 die etappierte Erneuerung des Kantonsspitals sowie den Neubau des Ostschweizer Kinderspitals umfasst.

Drei Viertel der Baumeister bezeichnen denn auch die Geschäftslage zu Beginn des dritten Quartals als gut. Die Konjunkturampel in der St.Galler Bauwirtschaft habe «von Grün zu grüner gewechselt», schreibt Ecopol-Ökonom Peter Eisenhut im jüngsten Konjunkturindex der St.Galler Kantonalbank. Die Befragten rechneten grossmehrheitlich mit einer weiter wachsenden Nachfrage und einer verbesserten Ertragslage. Hochkonjunktur und viel Zuversicht herrscht schliesslich auch im Baunebengewerbe vor.

**Appenzellerland mit Ressourcen**

Die eigene Wertschöpfung und Wettbewerbsfähigkeit steigern, will die Regierung von Appenzell Ausserrhoden mit dem Umsetzungsprogramm 2020–2023 zur «Neuen Regionalpolitik des Bundes». Unterstützt werden nicht nur innovatives Unternehmertum und der Tourismus, sondern neu auch Arealentwicklungen, die durch eine Verdichtung nach innen das Wohnen und Arbeiten in den Dörfern ermöglichen. Appenzell Ausserrhoden will ins Programm mindestens 800 000 Franken investieren – wenn der Bund es ihm gleich tut. Für touristische Infrastrukturprojekte hat die Ausserrhoder Kantonsregierung zudem ein Bundesdarlehen über vier Millionen Franken beantragt.

Bereits definitiv erhält Appenzell Ausserrhoden vom Bund eine befristete Übergangshilfe von 6,1 Millionen Franken im Zusammenhang mit der Umsetzung der eidgenössischen Unternehmenssteuerreform (Staf). Und dies obwohl der Gewinnsteuersatz für Ausserrhoder Firmen nicht gesenkt wird, sondern bei 6,5 Prozent verbleibt. Andere zwingende Anpassungen im

Unternehmenssteuerrecht und eine Umgestaltung der Kinderabzüge führen gleichwohl zu Steuerausfällen.

Für Stabilität sorgt in Appenzell Ausserrhoden jedoch der nationale Finanzausgleich. 2020 winken 49 Millionen Franken, das sind 0,8 Millionen mehr als dieses Jahr. Nur noch 12,4 statt 14 Millionen Franken wird hingegen Appenzell Innerrhoden aus dem Ausgleichstopf erhalten. Der erfreuliche Hintergrund dieser Einbusse: Die Innerrhoder Volkswirtschaft ist deutlich erstarkt. Schweizweit hat nur der Kanton Schwyz im sogenannten Ressourcenindex ein prozentual noch stärkeres Wachstum hingelegt.

**Aufgemischter Wohnungsmarkt**

Der guten Innerrhoder Stimmung nicht schaden konnte auch der diesjährige Anstieg der Leerwohnungsziffer von 1,89 auf 2,02 Prozent. In kleinen Wohngebieten wie Appenzell Innerrhoden fallen Änderungen im Wohnungsangebot in der statistischen Erhebung naturgemäss viel stärker ins Gewicht. Fefi Sutter, Präsident des Innerrhoder HEV, kann im Gespräch mit

dem «St.Galler Tagblatt» der aktuellen Situation sogar Positives abgewinnen: «Wir beobachten, dass gerade bei kleinen Bauten vermehrt auch Baugeschäfte oder Gewerbetreibende als Investoren einsteigen, und so den Mietmarkt aufmischen.» Diese Unternehmen würden Wohnungen nämlich günstiger anbieten als beispielsweise Pensionskassen.

Auch in Appenzell Ausserrhoden ist die Leerstandsquote dieses Jahr auf 2,3 Prozent angestiegen, was aber primär mit dem aussergewöhnlich hohen Altwohnungsbestand zusammenhängt. Gut ein Viertel aller Ausserrhoder Wohngebäude befinden sich in der Ortsbilschutzzone, wo eine Sanierung oder ein Abbruch mit anschliessendem Neubau nur unter strengen Auflagen möglich ist, wie HEV-Kantonalpräsident Ernst Bischofberger im «St.Galler Tagblatt» erläutert. «Jene Wohnungen werden zwar günstig zur Miete oder zum Kauf ausgeschrieben, doch die Ansprüche haben sich gewandelt. Es wird lieber etwas mehr gezahlt, um sich den Traum einer neueren Wohnung erfüllen zu können.» ■

INSERAT

VON DER VISION ZUR REALISATION.

Am Anfang jedes Bauvorhabens steht eine Vision, ein Projekt. Um dieses nach Ihren Wünschen zu verwirklichen, braucht es einen Partner, der Sie versteht und auf den Sie sich in jeder Situation verlassen können. Als Ihr Partner für alle Baumaterialien sorgen wir dafür, dass das richtige Material zur richtigen Zeit am richtigen Ort eintrifft: [www.hgc.ch](http://www.hgc.ch) **HGC**