

SMK

Wohnen im St.Galler Rheintal

Toni Cristuzzi*

Eine Region ist aus ihrem Dornröschen-Dasein erwacht und entwickelt sich überdurchschnittlich schnell und positiv.



Sicht auf Berneck

Der Artikel bezieht sich auf eine Teilregion des St.Galler Rheintals: den Abschnitt von Buchs bis St.Margrethen. Dieser Teilabschnitt beherbergt mehrere Zentren: Buchs/Werdenberg, die Region Oberrheintal mit der Stadt Altstätten sowie das Mittlrheintal mit dem Zentrum Heerbrugg.

Attraktives Wohnen im Rheintal

Im ganzen Rheintal wird Wohnen als attraktiv angesehen. Gründe hierfür sind intakte Infrastrukturen mit Autobahn, S-Bahn, ein dichtes Nahverkehrs-Busnetz und hohe Freizeitwerte. Auch das Schulangebot mit der Kantonsschule Heerbrugg, der Fachhochschule Buchs und der Nähe zur Universität St.Gallen ist überdurchschnittlich. Die «International School» in Buchs, welche innert weniger Jahren auf eine Schülerzahl von über 150 Kindern angewachsen ist, rundet das Angebot ab. Gerade diese Schule ist ein wichtiger Faktor bei Ansiedelungsüberlegungen von internationalen Kaderleuten mit ihren Familien. Die Nähe zum Bodensee und zu den Skiregionen im Vorarlberg und in Graubünden wird von den Einwohnerinnen und Einwohnern ebenfalls geschätzt.

Das Rheintal bietet v. a. im Industriebereich eine grosse Zahl hochqualifizierter

Arbeitsplätze – mit nachhaltigem Wachstum an. Gemäss statistisch ermittelten Werten ist das Mittelrheintal pro Kopf der Bevölkerung die in der ganzen Schweiz mit Abstand führende Region im Güterexport. Über 8000 Grenzgänger aus Vorarlberg haben ihren Arbeitsplatz im Rheintal.

Eine bedeutende Zusatznachfrage nach Wohnraum ergibt sich auch daraus, dass im Fürstentum Liechtenstein sowohl im industriellen wie auch im Banken- und Treuhandsektor sehr viele Arbeitsplätze angeboten werden. Die Mitarbeitenden nehmen häufig Wohnsitz im Rheintal und pendeln ins nahegelegene Fürstentum zur Arbeit. Auch die Tatsache, dass durch Zuzug von qualifizierten Arbeitskräften v. a. aus Deutschland eine erhöhte Nachfrage nach guten Wohnmöglichkeiten entstanden ist, darf nicht unerwähnt bleiben.

Im Rheintal ist es für eine grössere Bevölkerungsschicht möglich und erschwinglich, Boden zu erwerben und Einfamilienhäuser zu erstellen. Die Bodenpreise haben sich aber in den letzten Jahren, vorab in den Zentren, sprunghaft erhöht. Im Vergleich zu anderen Regionen im Kanton St. Gallen (Wil, Rapperswil, Stadt St. Gallen) sind sie jedoch immer noch als moderat zu bezeichnen.

Ein neuer Markt ist bei den Eigentumswohnungen entstanden. Bis vor kurzem war ein Angebot an neuen Wohnungen eher marginal. In diesem Segment herrscht ein eigentlicher Bauboom, der aber über kurz oder lang zu einer gewissen Sättigung führen wird. Die Produktion von Mietwohnungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, aber der Markt absorbiert sie derzeit noch vollumfänglich. Die amtlichen Leerwohnungsziffern geben denn auch ein entsprechendes Bild und zeigen die Unterschiede innerhalb der Region.

Eine für viele Jahre inexistente Investitionstätigkeit durch institutionelle Trägerschaften hat sich in sehr kurzer Zeit völlig gewandelt: In und um Heerbrugg herum, vor allem in den Gemeinden Widnau und Au, ist derzeit ein Volumen von weit über CHF 100 Millionen im Bau, ausgelöst durch mehrere Pensionskassen und Fonds. Ein sicheres Zeichen, dass auch die professionellen und national ausgerichteten Investoren das Rheintal als zukunftsgerichtete und sichere Variante im Rahmen ihrer Asset Allocation entdeckt haben. Weitere grössere Bauvorhaben durch ähnliche Investorenkreise stehen kurz vor der Auslösung und Realisierung.

Trotz der Tatsache eines überdurchschnittlichen Zuzugs und der entsprechenden Bautätigkeit schätzen es die Menschen, dass im Rheintal alles noch übersichtlich ist. In den Dörfern herrscht ein reges Vereinsleben und Zugezogene fühlen sich rasch heimisch.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass der seinerzeitige Slogan «L(i)ebenswertes Rheintal» nach wie vor seine Berechtigung hat. Trotz überdurchschnittlichem Wachstum ist eine gesunde Region erhalten geblieben, mit intakten Chancen, dass sich auch nachfolgende Generationen wohl fühlen im Dreiländereck Schweiz-Österreich-Deutschland.

* Inhaber und Geschäftsführer der Cristuzzi Immobilien-Treuhand AG in Heerbrugg