



Für bezahlbare Mieten in Innerrhoden.

Für Wohnungen, die langfristig bis zu 20 Prozent günstiger sind.

Für alle in unserem Kanton, weil der Boden, dessen Mehrwert und Erträge bei uns bleiben.

Inhalt

1. Historie	3
2. Das Wichtigste im Überblick	4
3. Argumente für die Initiative	4
4. Fakten zur Initiative	6
5. Begriffe kurz erklärt	8
6. Gesetzliche Grundlagen	9
7. Antworten auf Gegenargumente	10
8. Weitere Hinweise zum gemeinnützigen Wohnungsbau	14
9. Initiativtext mit Begründung	15

Kontakt

Komitee Initiative „Wohnen für alle“
c/o Schmalzgrüebli
Kaustrasse 197
9050 Appenzell

M 079 713 74 84

@ info@sp-ai.ch
www.sp-ai.ch

Postkonto: 60-419588-4
Hinweis: Initiative „Wohnen für alle“

Danke für Ihre Spende!

1. Historie

- > 17. August 2012: Die SP AI erklärt an ihrer Gründungsversammlung die Förderung von bezahlbarem Wohnraum zu einem ihrer politischen Schwerpunkte.
- > 17. August 2013: Die Resolution „Wohnraum für alle“ wird am Parteitag#1 der SP AI einstimmig angenommen.
- > 30. November 2013: Die Parteileitung der SP AI führt mit dem Departementssekretär des Bau- und Umweltdepartementes (BuD) eine fachliche Diskussion zur Thematik „Bezahlbarer Wohnraum für alle“.
- > Dezember 2013: Die Parteileitung lädt eine Vertretung der Standeskommission zu einer Diskussion über die Umsetzung der Leitziele der Standeskommission für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein.
- > 19. Dezember 2014: Die Standeskommission lehnt diese Anfrage mit der Begründung ab, dass es nicht ihren Gepflogenheiten entspreche, politische Themen im Rahmen von Parteileitungssitzungen einzelner Parteien zu vertreten.
- > 14. März 2014: Die SP AI führt ein öffentliches Podium zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum für alle“ durch.
- > 28. April 2014: Die SP AI startet eine Online-Umfrage zum Inhalt einer möglichen Initiative „Bezahlbaren Wohnraum für alle“.
- > 23. August 2014: Die Initiative „Wohnen für alle“ wird am Parteitag#2 der SP AI einstimmig angenommen.
- > 29. August 2014: Eine Delegation der SP AI reicht die Initiative „Wohnen für alle“ bei der Ratskanzlei ein.
- > 3. November 2014: Das Büro des Grossen Rates erklärt in seinem Bericht die Initiative „Wohnen für alle“ als gültig.
- > 11. November 2014: Die Standeskommission empfiehlt dem Grossen Rat in ihrem Bericht die Initiative „Wohnen für alle“ ohne Gegenvorschlag abzulehnen.
- > 1. Dezember 2014: Die Initiative „Wohnen für alle“ wird an der Grossratssession nach einer etwa eineinhalbstündigen Diskussion einstimmig bei einer Enthaltung abgelegt. Das Innerrhoder Kantonsparlament entscheidet ebenfalls mit 31:13 Stimmen bei einer Enthaltung, die Initiative der Landsgemeinde 2015 ohne Gegenvorschlag vorzulegen.

2. Das Wichtigste in Kürze

In Appenzell Innerrhoden herrscht trotz Bauboom ein Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Bodenpreise und Wohnkosten steigen massiv. Für Leute mit mittlerem und kleinem Einkommen wird es immer schwieriger bezahlbaren Wohnraum zu finden. Davon betroffen sind die meisten: Junge, die von zu Hause ausziehen und Familien sowie ältere Menschen, die in eine altersgerechte Wohnung ziehen möchten. Die Initiative „Wohnen für alle“ verlangt eine stetige Erhöhung des Anteils von zahlbaren und qualitativ hochwertigen Mietwohnungen und Gewerberäumen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind. Von dieser Berechnung ausgenommen sind Wohnungen, Einfamilienhäuser und Gewerbebauten im selbst genutzten Eigentum sowie Zweitwohnungen. Dazu soll der Kanton zusammen mit den Bezirken und Privaten eine Genossenschaft betreiben, die den nicht-renditeorientierten Wohnungsbau fördert und Land und Immobilien erwirbt und im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgibt.

3. Argumente für die Initiative

1. Diese Initiative ist notwendig

- > Die Wohnkosten sind mit Abstand der grösste Posten im Haushaltsbudget. Mieten und Wohneigentumspreise steigen jedoch massiv. Der Trend hin zu börsenkotierten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds, die Bauland und Wohnraum zum Spielball der Finanzmärkte werden lassen, verschärft sich ungehindert.
- > Mieten und Wohneigentumspreise steigen stärker als Teuerung und Lohnentwicklung.
- > Die unaufhörlichen Kostensteigerungen im Immobilienbereich sind nicht nur ein Problem der kleineren und mittleren Einkommen. Sie mindern die Kaufkraft der Bevölkerung und sind Gift für unsere Wirtschaft. Darunter leidet unser einheimisches Gewerbe.
- > Die öffentliche Hand finanziert die Gewinne der Immobilien-Finanzbranche mit:
 1. Gemäss Schätzungen des Bundes sind von den 4,5 Milliarden Franken AHV-Ergänzungsleistungen, die in unserem Land jährlich ausbezahlt werden, knapp die Hälfte Wohnzuschüsse.
 2. Die Wertsteigerungen auf Immobilien hängen stark von steuerfinanzierten Infrastrukturleistungen ab (Erschliessung mit Strassen, ÖV, Schulen, Parks, weitere öffentliche Infrastrukturen).
- > Die Wohnkosten bestimmen ebenso über die Zusammensetzung der Bevölkerung im Kanton. Eine gute Durchmischung ist eine unabdingbare Voraussetzung für ein funktionierendes und lebenswertes Gemeinwesen. Für Menschen, die jahrelang mit ihren Steuergeldern und ihrem Engagement zur einmaligen Lebensqualität in Innerrhoden beigetragen haben, muss das Wohnen in unserem Kanton möglich sein.
- > Die Boden- und Wohnpolitik und die Folgen von Boden- und Immobilienspekulation betreffen uns alle.

2. Diese Initiative ist zielführend

- > Will Appenzell Innerrhoden ein attraktiver Wohn- und Gewerbekanton für die breite Bevölkerung bleiben, muss die Hochpreisentwicklung bei den Wohnkosten umgehend gebremst werden. Die Einwohnerinnen und Einwohner sind nicht dazu da, um mit ihrem Arbeitseinkommen hohe Gewinne einiger weniger im Immobilienmarkt zu finanzieren.
- > Die Initiative setzt sich zum Ziel, in Bezug auf Lage und energetische Ausstattung qualitativ hochwertigen und für Normalverdienende bezahlbaren Wohn- und Gewerbebaum zu erhalten und zu schaffen. Mietwohnungen, die der Kostenmiete verpflichtet sind werden bis zu 20 Prozent günstiger als mit der Marktmiete, welche Gewinne abschöpft.
- > Aktuell ist der Kauf von Boden oder Immobilien auch für die in der Initiative geforderte Genossenschaft aus Kanton, Bezirke und Privaten nicht günstig. Doch im nicht-renditeorientierten Wohnungsbau ist der Boden- oder Immobilienkauf von heute eine Investition für morgen. Der Boden wird der Gewinnmaximierung und dauernden Preissteigerung entzogen. Weil im gemeinnützigen Wohnungsbau keine Gewinne abgeschöpft werden entwickeln sich die Preise moderat.

- > Das Mietrecht greift nicht und weitere gesetzliche Rahmenbedingungen fehlen.
- > Die einzige Möglichkeit, auf kommunaler Ebene der unaufhörlichen Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, ist die dauerhafte Überführung von Immobilien ins nicht-gewinnorientierte Eigentum.
- > Dazu schreibt die Bundesverfassung im Artikel 108 zwei Möglichkeiten vor:
 1. das selbstbewohnte Eigentum
 2. der gemeinnützige Wohnungsbau, der von der Initiative verlangt wird
- > Diese Initiative ist eine Massnahme im Rahmen eines Gesamtpaketes weiterer Gesetzesverbesserungen, mit dem Ziel, dieser unaufhörlichen Preissteigerung entgegenzuwirken.
 1. Der Immobilienmarkt muss vor Geldern krimineller Herkunft geschützt werden, indem ImmobilienmaklerInnen und die NotarInnen für den Bereich des Immobiliengeschäfts dem Geldwäschereigesetz unterstellt werden.
 2. Die Lex Koller (gesetzliche Beschränken des Erwerbs von Schweizer Liegenschaften durch Ausländer) muss verschärft werden. Personen im Ausland soll es verboten werden, Anteile an schweizerischen Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften zu erwerben und so ihr Geld im Schweizer Immobiliengeschäft sicher anzulegen. Zudem werden Gewerbeliegenschaften wieder der Lex Koller unterstellt, wie dies bis 1997 der Fall war.
 3. Im Mietrecht muss die Formularpflicht eingeführt werden. VermieterInnen werden verpflichtet, bei Abschluss eines neuen Mietvertrags den vorherigen Mietzins bekannt zu geben. Dies schafft Transparenz. Die MieterInnen hätten die Möglichkeit abzuschätzen, wie gross der Aufschlag ist. Dies schafft Transparenz und grössere Mietaufschläge können verhindert werden.

3. Diese Initiative ist umsetzbar

- > Die Umsetzung der Initiative ist eine Frage des politischen Willens.
- > Unsere Bundesverfassung bildet die Grundlage dazu. Bund und Kantone haben sich einzusetzen, damit Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden. Gemeinnützige, nicht-renditeorientierte Wohnbauträger, die der kostendeckenden Miete verpflichtet und allen zugänglich sind, sollen ihren Marktanteil erhöhen.
- > Das bei gemeinnützigen Wohnbauträgern übliche Eigenkapital von 10% wird durch Genossenschaftsanteile beschafft und die Kapitalkosten werden durch die Mieten gedeckt.
- > Die Initiative entspricht unserer bewährten Tradition der Korporationen, Genossenschaften und Allmenden. Der Boden und dessen Erträge bleiben beim Volk. Baurechtszinsen und Wertsteigerungen fliessen ins Volksvermögen.

Letztendlich stellt sich die Frage: Überlassen wir Appenzell Innerrhoden kampflos der Immobilienfinanzbranche und deren Kapitalverwertungslogik oder wollen wir einen Kanton, in dem Wohnen für alle möglich ist und die leistungsfreien Gewinne auf Boden- und Immobilien im Volksvermögen bleiben?

4. Fakten zur Initiative

Boden

- > Der Boden ist ein Gut mit sehr hoher Wertschöpfung. Jeder und jede muss ihn konsumieren, denn man kann nicht nicht-wohnen. Der Boden ist ein essentielles Gut wie Wasser und Luft. Und er ist nicht beliebig vermehrbar.
- > Auf Bodengewinnen herrscht ein Monopol. Bodengewinne werden leistungsfrei erzielt.
- > Wenn auf einer bestimmten Fläche mehr Wohnungen gebaut werden, sind sie nicht günstiger, sondern die Gewinne der Vermieter steigen.
- > Wenn die Nachfrage nach Wohnungen steigt, so steigen auch die Preise.

Wohnkostenentwicklung in Appenzell Innerrhoden

- > Die Wohnkosten steigen stärker als die Teuerung und die Lohnentwicklung.
- > Für das Wohnen entfallen 25%, für die Ernährung nur 8% der persönlichen Ausgaben.
- > In der Schweiz steigen die Kosten pro Haushalt/Wohnung um 200 Franken. Dies sind Schweiz weit insgesamt 10 Milliarden Fr. pro Jahr.
- > Auch der m²-Preis für Wohnfläche ist steigend.
- > In Appenzell Innerrhoden sind seit dem Jahr 2000 die Transaktionspreise für ein mittleres EFH um 55% und für eine mittlere Eigentumswohnung um 92% gestiegen.
- > Im Jahr 2000 betrug der durchschnittliche Mietpreis 995 Franken. 2012 lag Appenzell Innerrhoden mit durchschnittlichen 1272 Franken in der Ostschweiz an der Spitze.
- > Diesen Trend bestätigt auch die Regionalstudie der CS vom Januar 2013: „[...] Besonders im Vergleich zum umliegenden Nachbarkanton ist der Immobilienmarkt von Appenzell Innerrhoden stärker durch Stabilität geprägt. Aufgrund des Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstums konnten und können die neuen Wohnungen gut aufgenommen werden, ohne im Bestand grössere Leerstände zu verursachen. Konsequenterweise sind die Preise für die wenigen Eigentumswohnungen und die beliebten Einfamilienhäuser im regionalen Vergleich stärker gestiegen und dürften auch weiter klettern, denn in Innerrhoden ist die Nachfrage vergleichsweise hoch und das Angebot an verfügbaren Eigentumswohnungen und Häusern knapper als in den Nachbarkantonen. [...]“
- > Gemäss der Immobilienberatungsfirma Wüst & Partner fallen im Bezirk Appenzell Bauausgaben pro Wohneinheit deutlich höher als im schweizerischen Durchschnitt.
- > Immobilienmakler aus der Region bestätigen:
 1. In unserem Kanton wird viel gebaut.
 2. Es herrscht ein Bauboom im hohen Preissegment.
 3. Junge Familien können sich keine Wohnung leisten und weichen in Aussenbezirke oder andere Kantone aus.

Gründe für die massiven Wohnkostensteigerungen

- > Immobilienmärkte werden zu attraktiven und renditestarken Ertragsanlagen.
- > Börsenkotierte Unternehmen drängen in den Wohnungsmarkt.
- > Der Boden- und Immobilienmarkt ist eine sichere Geldanlage für ausländische Teilhaber börsenkotierten Immobilienfirmen.
- > Die Innerrhoder Steuerpolitik wirkt sich auf die Wohnpreise aus. Wo Steuern gesenkt werden, steigen die Wohnkosten.
- > Innerrhoden hat einen stabilen Wohnmarkt mit wenigen Leerwohnungen. Gemäss Bundesamt für Statistik liegt der Anteil an Leerwohnungen in unserem Kanton seit 2005 unter 1,5 % (im Jahre 2013 bei 1,21 %). Das Bundesgericht definiert einen funktionierenden Wohnungsmarkt, wenn der Leerwohnungsbestand über 1,5 % beträgt; unter 1,5 % gilt als Wohnungsmangel und bei unter 1 % spricht man von Wohnungsnot.
- > Bei steigender Nachfrage steigen die Preise.

Leistungsfrei erzielte und durch die öffentliche Hand mitfinanzierte Gewinne im Immobiliensektor

- > Mit den steigenden Wohnkosten nimmt das Armutsrisiko zu. Deshalb steigen die AHV-Ergänzungsleistungen fürs Wohnen. Von den schweizweit jährlich ausbezahlten Ergänzungsleistungen von 4,5 Milliarden Franken entfallen gemäss Schätzungen des Bundes rund 2 Milliarden für Wohnzuschüsse.
- > Die Wertsteigerungen auf Immobilien hängen stark von steuerfinanzierten Infrastrukturleistungen ab (Erschliessung mit Strassen, ÖV, Schulen, Parks, weitere öffentliche Infrastrukturen).

Somit finanziert die öffentliche Hand die Gewinne der Immobilien-Finanzbranche mit. Diese werden leistungsfrei erzielt und von den Steuerzahlenden gesponsert. Deshalb betreffen die andauernden Preissteigerungen im Immobiliensektor alle.

Wohnkosten im gemeinnützigen, nicht-gewinnorientierten Wohnbau

- > Gemäss Bundesamt für Statistik sind die Kosten im gemeinnützigen Wohnungsbau deutlich günstiger.
 - > Pro Wohnung liegt der Preis 20% unter dem schweizerischen Durchschnitt.
 - > Der m²-Preis liegt 15% unter dem schweizerischen Durchschnitt.

Ziel des gemeinnützigen, nicht-gewinnorientierten Wohnungsbaus

- > Das Wohnen wird bezahlbar, weil keine Gewinne einiger weniger auf Kosten aller abgeschöpft werden.
 - > Dies ist volkswirtschaftlich sinnvoll.
Es bleibt mehr Geld im Portemonnaie der EinwohnerInnen. Dies nützt u.a. unserem Gewerbe, dem Tourismus und der Gastronomie.
 - > Dies ist gesellschaftspolitisch sinnvoll:
Die Wohnkosten bestimmen über die Zusammensetzung der Bevölkerung in den Quartieren und Bezirken unseres Kantons. Eine gute Bevölkerungsdurchmischung ist eine wichtige Voraussetzung für ein funktionierendes lebenswertes Gemeinwesen. Wer beim Wohnen auf Rendite und Markt setzt, riskiert Sozialapartheid. Für Menschen, die jahrelang mit ihren Steuergeldern und ihrem Engagement zur einmaligen Lebensqualität in Innerrhoden beigetragen haben, muss das Wohnen in unserem Kanton möglich sein.

5. Begriffe kurz erklärt

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Der gemeinnützige Wohnungsbau leistet eine wichtige Ergänzung im Wohnungsmarkt und realisiert den „dritten Weg“ zwischen Mietwohnungen mit Marktmieten und dem Eigentum. Er ist eine sinnvolle Ergänzung zum privaten Markt und in vielen Regionen der Schweiz erprobt.

Mietkosten im gemeinnützigen Wohnungsbau

Gemeinnützige Wohnbauträger wenden das Prinzip der Kostenmiete an. Der Mietzins darf die tatsächlichen Finanzierungskosten (Unterhalt, Verzinsung, Amortisation, Rückstellungen und Verwaltung) nicht überschreiten. Mietzinserhöhungen müssen mit entsprechenden Kostensteigerungen begründet werden. Das heisst, diese Wohnungen werden der preistreibenden Gewinnoptimierung entzogen. Deshalb sind im gemeinnützigen Wohnungsbau die Mietkosten längerfristig bis zu 20 Prozent günstiger als im Marktdurchschnitt und nicht fortwährend steigend. Das Bundesamt für Wohnungswesen definiert in der Wohnraumförderungsverordnung (WFV; Artikel 10 und 11) eine Berechnungsmethode der Kostenmiete.

Fördermitteln des Bund für den gemeinnützigen Wohnungsbau

- > Fonds de Roulement: Er wird vom Bund gespiesen und vom Dachverband des gemeinnützigen Wohnbaus geführt. Dieser Fonds bezweckt die Ausrichtung von zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger für die Rest- oder Überbrückungsfinanzierung bei der Erstellung oder Erneuerung von Wohnraum sowie beim Erwerb von Liegenschaften oder Baugrundstücken.
- > Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EWG): Ihre Anleihen auf dem Kapitalmarkt, die vom Bund verbürgt werden dienen den Mitgliedern der EWG zur Finanzierung preisgünstiger Wohnungen. Die Kosten für Wohnbauträger liegen im Durchschnitt 1% unter dem Zinssatz von Festhypotheken bei gleicher Laufzeit.
- > Hypothekar-Bürggenossenschaft Schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG): Sie öffnet die Tür zu günstigeren Zinsen sowie zu einer Belehnung genossenschaftlicher Projekte bis zu 90% und sind durch eine Rückbürgschaft des Bundes abgesichert.

Baurecht

Das Baurecht berechtigt, ein Grundstück gegen die Bezahlung eines Zinses für eine bestimmte Dauer zu nutzen. Das Baurecht hat für die GrundbesitzerInnen den Vorteil, dass sie – anders als bei einem Verkauf – EigentümerInnen des Bodens bleiben.

Genossenschaft

Die Genossenschaften stellen in ihren verschiedenen Ausformungen für den Schweizerischen Bundesstaat ein zentrales Fundament dar. Als wirtschaftliche Organisationsform der Selbsthilfe ist die Genossenschaft nicht nur eine blosse Rechtsform, sondern eine eigentliche Gesellschaftsform. Stets ist sie lokal verankert. Die GenossenschaftlerInnen entscheiden demokratisch über alle anfallenden Fragen. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Zur Umsetzung der Ziele dieser Initiative werden Kanton und Bezirke beauftragt, eine Genossenschaft zu betreiben, die Land und Immobilien erwirbt und im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgibt. Die Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum wird nicht alleine dem Kanton und den Bezirken übertragen. Kantonseinwohnerinnen und -einwohner haben die Möglichkeit, sich mit eigenem Kapital verzinslich an dieser Genossenschaft zu beteiligen.

Wohnbaugenossenschaft

Wohnbaugenossenschaften sind ein urdemokratisches schweizerisches Erfolgsmodell. Sie übernehmen Baugrund oder Immobilien im Baurecht und errichten gemeinnützigen, nicht-renditeorientierten Wohnraum und verpflichten sich der Kostenmiete. Solche Wohnbaugenossenschaften wirken integrativ und bieten ihren BewohnerInnen günstige Wohnbedingungen und eine hohe Wohnsicherheit. Dies kommt Familien, jungen und älteren Menschen zu Gute.

Wohnbaugenossenschaften sind auch oft wegweisend im haushälterischen Umgang mit Ressourcen wie Boden und Energie sowie bei gemeinschaftsfördernder Architektur.

6. Gesetzliche Grundlagen

Bundesverfassung: Art. 41.e

„Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.“

<http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/index.html>

Bundesverfassung Art. 108.1

„Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.“

<http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/index.html>

Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) Art. 4.3

„Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.“

<http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html>

Wohnraumförderungsverordnung des Bundes (WFV) Art. 7

„1 Die Eigentümerinnen oder Eigentümer sowie die Baurechtsberechtigten müssen die Anlagekosten mindestens zu 10 % mit Eigenkapital finanzieren. 2 Bei Erneuerungen sind in der Regel mindestens 10 % der gesamten Erneuerungskosten mit Eigenkapital zu finanzieren.“ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html>

7. Antworten auf Gegenargumente

wird laufend ergänzt

Behauptung: Sozialer Wohnungsbau ist teuer.

Antwort: Genossenschaftswohnungen sind keine Sozialwohnungen. Die Tätigkeiten gemeinnütziger Bauträger werden nicht subventioniert. Die Abgabe von Baurechten sowie von vergünstigten Darlehen, welche zurückbezahlt werden, können nicht als Subventionen bezeichnet werden. Als subventionierte Sozialwohnungen gelten nur solche, die gezielt von der öffentlichen Hand verbilligt und ausschliesslich an Haushalte vermietet werden, die klar definierte

Einkommens-, Vermögens- und Belegungsvorschriften erfüllen. Dies hat mit dem nicht-renditeorientierten, gemeinnützigen Wohnungsbau, den die Initiative fordert, nichts zu tun. Moderate Mieten im gemeinnützigen Wohnungsbau entlastet jedoch das Gemeinwesen in der Sozialhilfe und bei den Ergänzungsleistungen.

Behauptung: Es wohnen die Falschen in gemeinnützigen Wohnungen.

Antwort: Grundsätzlich sollen in diesen Wohnungen Menschen wohnen, die im Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch Menschen mit gutem Einkommen sollen Zugang zu solchen Wohnungen haben. Viel entscheidender ist, dass durch den nicht-renditeorientierten Wohnungsbau, wie ihn die Initiative verlangt, Boden und Wohnraum der andauernden Kostensteigerung durch Gewinnabschöpfung entzogen wird. Denn dadurch werden solche Wohnungen im Vergleich zum Wohnraum im freien Markt längerfristig günstiger.

Behauptung: Diese Initiative ist ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Boden und Immobilien werden verstaatlicht.

Antwort: Es wird niemand gezwungen, Boden und Immobilien an die Genossenschaft aus Kanton, Bezirken und Privaten zu verkaufen, welche danach dieses Bauland und diese Immobilien im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt. Der Boden, dessen Erträge durch Baurechtszinsen sowie dessen Mehrwert bleiben in der öffentlichen Hand. Zudem ist das Volk der Staat!

Behauptung: Die Initiative ist der Treiber für teure Wohnungen.

Antwort: Gemäss Bundesamt für Statistik wird gemeinnütziger Wohnraum bis zu 20% günstiger. Der nicht-renditeorientierten Wohnungsbau, wie ihn die Initiative verlangt, verhindert Spekulation und preistreibende Gewinnabschöpfung. Dadurch werden gemeinnützige Wohnungen längerfristig günstiger als vergleichbarer Wohnraum im freien Markt. Wenn dadurch die Nachfrage nach teuren Wohnungen sinkt, so sinken auch deren Preise.

Behauptung: Die Initiative engt ein und greift in den Markt ein.

Antwort: Man kann nicht nicht-in-den-Markt-eingreifen. Denn das Gewähren-lassen der ständig steigenden Wohnkosten ist ebenfalls eine Art von Eingriff, indem dem Markt freien Lauf gewährt wird.

Behauptung: Der Bund hat auf Grund des Entlastungsprogramms 2003 direkt gewährte Darlehen für Wohnraumförderung sistiert.

Antwort: Direkt gewährte Darlehen sind auf Grund des Entlastungsprogramm 2003 des Bundes sistiert. Doch der Bund gewährt indirekte Darlehen. Er speist u.a. den Fonds de Roulement. Dieser Fonds bezweckt die Ausrichtung von zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger für die Rest- oder Überbrückungsfinanzierung bei der Erstellung oder Erneuerung von Wohnraum. Der Bundesrat hat den Anwendungsbereich zu Beginn des Jahres 2014 auch auf den Landerwerb im gemeinnützigen Wohnungsbau ausgeweitet.

Behauptung: Bevor Massnahmen für preisgünstigen Wohnraum getroffen werden, braucht es in unserem Kanton Abklärungen und Situationsanalysen.

Antwort: Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen in unserem Kanton ist erwiesen. Dies bestätigen das Bundesamt für Statistik, lokale Immobilienmakler, die Immobilienberatungsfirma Wüst & Partner und die Regionalstudie der Crédit Suisse. Mit ihrer abwartenden Haltung öffnen Standeskommission und Grosse Rat der andauernden Preissteigerung bei Boden und Immobilien weiterhin Tür und Tor. Der Trend hin zu börsenkotierten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds, die Bauland und Wohnraum zum Spielball der Finanzmärkte werden lassen, verschärft sich ungehindert. Auch die Umsetzung der Bundesverfassung, welche vorschreibt, dass sich Bund und Kantone einsetzen, damit Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden, wird auf die lange Bank geschoben.

Behauptung: Die Initiative ist nicht umsetzbar. Um der soziodemographischen Durchmischung in allen Bezirken und Quartieren gerecht zu werden, müsste man in Quartieren mit Häusern im einfacheren oder mittleren Segment den Hausbau im hohen Segment fördern, hingegen in Quartieren mit preiswerten Häusern nur Gutbetuchte zulassen oder gar Leute umquartieren.

Antwort: Wer beim Wohnen nur auf Rendite und Markt setzt, riskiert Sozialapartheid. Die Initiative ist zukunftsgerichtet. Wenn der politische Wille vorhanden ist, kann diese Initiative umgesetzt werden. Sie verlangt keine rückwirkenden Korrekturen in den Bezirken und Quartieren. Zudem hat es der Grosse Rat in der Hand beim Vollzug der Initiative notwendigen Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Behauptung: Das Ziel der ständigen Zunahme des gemeinnützigen Wohnungsbaus kann nur erreicht werden, wenn auf lange Sicht gemeinnützige, nicht nach Gewinn strebende Vermieter bevorzugt behandelt werden. Wohnbauanbieter, die für das von ihnen investierte Kapital eine vom Mietrecht akzeptierte Rendite erzielen wollen, würden aus dem Markt gedrängt.

Antwort: Das Mietrecht greift nicht, um Wucherpreise bei den Mieten zu verhindern. Momentan wird in unserem Kanton ausschliesslich Wohnungsbau im freien Markt betrieben. Die Initiative verlangt eine ständige numerische Zunahme des gemeinnützigen Wohnungsbaus, jedoch nicht eine Zunahme im Verhältnis zum Wohnungsbau im freien Markt.

Behauptung: Auch wenn Wohnbaugenossenschaften keine Gewinne generieren, wären die Baurechtszinsen in der Summe auf lange Zeit besehen so hoch, wie wenn die Wohnbauträger selber den Boden kaufen würden.

Antwort: Wohnungen mit Kostenmieten ohne Gewinnabschöpfung sind immer billiger als Wohnungen mit Marktmieten. Wenn gemeinnützige Wohnbauträger, die sich der Kostenmiete verschreiben, den Boden kaufen stimmt obige Behauptung. Ziel der Initiative ist jedoch auch, Baugrundstücke nicht zu privatisieren, sondern im Baurecht an Wohnbauträger abzugeben. Dadurch bleiben der Boden, dessen Erträge und Mehrwert im Volksvermögen und im Besitz der von der Initiative geforderten Genossenschaft – also in öffentlicher Hand.

Behauptung: In Anbetracht der finanziellen Kräfteverhältnisse unter den Mitgliedern der Genossenschaft aus Kanton, Bezirken und Privaten, welche Land und Immobilien kauft und im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt, ist zu erwarten dass der Kanton den grössten Teil der finanziellen Mittel beisteuert. Seine Stimme hätte aber nicht mehr Gewicht als jene der übrigen GenossenschafterInnen.

Antwort: Das Modell, dass jedes Genossenschaftsmitglied eine Stimme hat, entspricht im Gegensatz zum Aktienrecht einer demokratischen, urschweizerischen Tradition und gründet auf der Idee, möglichst viele Bereiche in unserer Gesellschaft zu demokratisieren.

Behauptung: In Innerrhoden gibt es leerstehende Wohnungen.

Antwort: Gemäss Angaben des Bundesamts für Statistik (BFS) liegt der Anteil an Leerwohnungen in Innerrhoden seit 2005 unter 1,5 % (im Jahre 2013 bei 1,21 %). Das Bundesgericht definiert einen funktionierenden Wohnungsmarkt, wenn der Leerwohnungsbestand über 1,5 % beträgt. Unter 1,5 % gilt als Wohnungsmangel, unter 1 % spricht man von Wohnungsnot. Ein zu knappes Angebot an Leerwohnungen ist ein kostentreibender Faktor. Denn mit steigender Nachfrage steigen die Preise.

Behauptung: Die Initiative ist überladen.

Antwort: Die Initiative verlangt nicht zu viel. Im Initiativtext werden in Absatz 1-3 Ziele zum bezahlbaren Wohnen festgelegt, die eng miteinander zusammenhängen:

1. die Erhöhung des Anteils an bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Mietwohnungen und Gewerberäumen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten der kostendeckenden Miete verpflichtet sind
2. die Gewährleistung einer soziodemographisch durchmischten Wohnbevölkerung
3. ein sorgsamer Umgang mit dem Boden und massvoll festgelegte Bauzonen

In Absatz 4 wird für die Umsetzung dieser Ziele eine konkrete Massnahme festgelegt: Der Kanton und die Bezirke werden beauftragt, eine Genossenschaft zu betreiben, die Land und Immobilien erwirbt und im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgibt. Daran können sich auch Kantonseinwohnerinnen und -einwohner mit eigenem Kapital verzinslich beteiligen.

Behauptung: Die Initiative ist zu wenig auf Innerrhoder Verhältnisse zugeschnitten.

Antwort: Die Initiative befolgt mit der Genossenschaft, die Land und Immobilien erwirbt und im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgibt ein ur-innerrhodisches Modell. Die „Stiftung Ried“ ist die älteste noch existierende Sozialeinrichtung Europas, welche seit dem Jahre 1483 in Appenzell weniger bemittelten Familien eigenen Wohnraum im Baurecht ermöglicht. Später wurde dann die „Korporation Forren“ gegründet, welche ihr Bauland ebenfalls im Baurecht abgibt.

Behauptung: Der Grund für teure Wohnung sind steigende Ansprüche an Standard und Qualität.

Antwort: Wohnraum mit Kostenmiete ist bei vergleichbarem Ausbaustandard immer billiger als mit Marktmiete. Denn Kostenmiete generiert im Vergleich zur Marktmiete keine zusätzliche Gewinnabschöpfung.

Behauptung: Der Staat soll nicht durch Subventionierung des Wohnungsbaus in den Wohnungsmarkt eingreifen.

Antwort: Die Tätigkeiten gemeinnütziger Bauträger werden nicht vom Staat subventioniert. Die Abgabe von Baurechten sowie von vergünstigten Darlehen, welche zurückbezahlt werden, sind keine Subventionen.

Behauptung: In den Aussenbezirken ist der Wohnraum billiger als im Dorf Appenzell.

Antwort: In den Aussenbezirken sind die Wohnkosten noch günstiger als im Dorf Appenzell. Doch in den Aussenbezirken fehlen Mietwohnungen. Da auch die Infrastruktur teilweise fehlt und die ÖV-Anbindung nicht überall gut ausgebaut ist, belasten Transportkosten das Haushaltbudget zusätzlich. So bleiben unter dem Strich kaum grosse Kosteneinsparungen.

Behauptung: Die Initiative ist zu starr. Es braucht eine Zusammenarbeit zwischen dem Staat und Privaten. Bezirke sollen Bauland kaufen und zu vernünftigen Preisen an Private verkaufen.

Antwort: Die Initiative fördert mit der Genossenschaft, die Bauland oder Immobilien kauft und im Bau-recht an gemeinnützige Bauträger abgibt, diese Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Pri-vaten. Denn neben dem Kanton und den Bezirken können sich auch Private an dieser Genossenschaft beteiligen. Mit dem Verkauf von Bauland zu vernünftigen Preisen durch die Bezirke an Private ist jedoch das Problem der andauernden Steigerung der Wohnkosten nicht gelöst. Denn Immobilien werden nur auf zwei Arten endgültig der preistreibenden Gewinnoptimierung und der andauernden Kostensteigerung entzogen: Wenn der Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum dem Eigenbedarf Privater dient oder – wie von der Initiative verlangt – bei Tätigkeiten von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (siehe: Bundesverfassung Artikel 108.1).

Behauptung: Bei der Vergabe von Genossenschaftswohnungen ist jeweils das steuerbare Einkommen massgebend.

Antwort: Weder im Wohnbauförderungsgesetz des Bundes noch in dessen Verordnung gibt es dazu gesetzliche Vorgaben. Wichtig ist, dass mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau die Immobilien und der Boden der preistreibenden Gewinnoptimierung und der andauernden Kostensteigerung entzogen wird. In diesen Immobilien ist auch eine Durchmischung der MieterInnen erwünscht. Zudem wohnen in unserem Kanton Leute in guten finanziellen Verhältnissen tendenziell eher in Wohneigentum.

Behauptung: Es besteht kein Mangel an Mietwohnungen in Innerrhoden.

Antwort: Das Bundesamt für Statistik (BFS) stuft Appenzell Innerrhoden seit 2005 mit einem Leerwoh-nungsbestand unter 1,5 % (im Jahre 2013 bei 1,21 %) ein. Das Bundesgericht definiert einen funktionie-renden Wohnungsmarkt, wenn der Leerwohnungsbestand über 1,5 % beträgt; unter 1,5 % gilt als Woh-nungsmangel und unter 1 % spricht man von Wohnungsnot.

Behauptung: Ältere Objekte werden kaum gefragt.

Antwort: Es besteht ein Trend, dass solche Objekte von Immobilienfirmen aufgekauft, teilweise übertrie-ben aufwendig renoviert und danach teuer weitervermietet werden. Zudem bestehen bei älteren Woh-nungen oft hohe Heizkosten, so dass unter dem Strich für MieterInnen kaum grosse Kosteneinsparungen bleiben.

8. Weitere Hinweise zum gemeinnützigen Wohnungsbau

Wohnbaugenossenschaften Schweiz

<http://www.wbg-schweiz.ch>

Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz

http://www.wohnbund.ch/data/1170057954_292_.pdf

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Raum & Umwelt, Nr. Januar 1/10

http://www.mieterverband.ch/fileadmin/alle/Dokumente/Statistik_Studien/Studie_F%C3%B6rderung_preis-g%C3%BCnstiger_Wohnraum.pdf

Der dritte Weg im Wohnungsbau

http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/pdf/Der_Dritte_Weg_im_Wohnungsbau.pdf

Genossenschaften

<http://www.nzz.ch/meinung/debatte/genossenschaften-als-kulturgut-1.17585903>

9. Initiativtext mit Begründung

Gestützt auf Art. 7bis der Kantonsverfassung von Appenzell Innerrhoden stellt der unterzeichnende Stimmberechtigte von Appenzell Innerrhoden folgendes Begehren, das von der Sozialdemokratischen Partei Appenzell Innerrhoden (SP AI) am Parteitag vom 23. August 2014 beschlossen wurde:

1. Das Baugesetz des Kantons Appenzell Innerrhoden vom 29. April 2012 wird wie folgt ergänzt:

Art. 49bis Wohnpolitik

1 Der Kanton setzt sich zusammen mit den Bezirken für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von zahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen ein. Dabei ist besonders auf den haushälterischen Umgang von Ressourcen wie Boden und Energie zu achten.

2 Er verpflichtet sich dem Ziel einer soziodemographisch durchmischten Wohnbevölkerung in allen Bezirken und Quartieren.

3 Er gewährleistet die stetige Erhöhung des Anteils Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind. Von dieser Berechnung ausgenommen sind Wohnungen, Einfamilienhäuser und Gewerbebauten im selbst genutzten Eigentum sowie Zweitwohnungen.

4 Zur Umsetzung betreibt der Kanton zusammen mit den Bezirken eine Genossenschaft, die Land und Immobilien erwirbt und im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgibt. Eine verzinsliche Beteiligung der Kantoneinwohnerinnen und -einwohner soll ermöglicht werden.

2. Vollzug

Der Grosse Rat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen.

3. Inkrafttreten

Diese Gesetzesänderung tritt nach Annahme durch die Landsgemeinde in Kraft.

Begründung

Ausgangslage

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat sich in Appenzell Innerrhoden während den letzten Jahren verschärft. Dies verdeutlichen Angaben des Bundesamts für Statistik (BFS): Der Anteil an Leerwohnungen liegt in Innerrhoden seit 2005 unter 1,5 % (im Jahre 2013 bei 1,21 %). Das Bundesgericht definiert einen funktionierenden Wohnungsmarkt, wenn der Leerwohnungsbestand über 1,5 % beträgt; unter 1,5 % gilt als Wohnungsmangel und bei unter 1 % spricht man von Wohnungsnot. Im Jahr 2000 betrug der durchschnittliche Mietpreis 995 Franken. 2012 lag Appenzell Innerrhoden mit durchschnittlichen 1272 Franken in der Ostschweiz an der Spitze. Diesen Trend bestätigt auch die Regionalstudie der CS vom Januar 2013: „[...] Besonders im Vergleich zum umliegenden Nachbarkanton ist der Immobilienmarkt von Appenzell Innerrhoden stärker durch Stabilität geprägt. Aufgrund des Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstums konnten und können die neuen Wohnungen gut aufgenommen werden, ohne im Bestand grössere Leerstände zu verursachen. Konsequenterweise sind die Preise für die wenigen Eigentumswohnungen und die beliebten Einfamilienhäuser im regionalen Vergleich stärker gestiegen und dürften auch weiter klettern, denn in Innerrhoden ist die Nachfrage vergleichsweise hoch und das Angebot an verfügbaren Eigentumswohnungen und Häusern knapper als in den Nachbarkantonen. [...]“¹

Steuersenkungen und der sich allgemein verschärfende Steuerwettbewerb unter den Kantonen waren im Verlauf der letzten 15 Jahre Auslöser für die steigende Nachfrage nach Bauland. Bauparzellen an bester Lage erfreuten sich innert Kürze einer hohen Nachfrage und wurden zu sehr hohen Preisen verkauft. Das Innerrhoder Bodenrecht

¹ Credit Suisse Economic Research. St. Gallen, Appenzell Innerrhoden und Ausserrhoden. Struktur und Perspektiven. Januar 2013, S.46. http://www.sgba.ch/de-CH/Services/Medien/~media/Files/Publications/1301_CS_Regionalstudie_Sg_Ai_Ar_DE.pdf

verhindert weder Spekulation noch Baulandhortung, was die Hochpreisspirale im Innerrhoder Immobilienmarkt zusehends anheizt. Weiter verschärfend wirkt der globale Trend hin zu börsenkotierten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds, die Bauland und Wohnraum zum Spielball der Finanzmärkte werden lassen.

Aktuelle Grossüberbauungen und Neubauprojekte zeigen, dass in Innerrhoden ein Bauboom im hohen bis luxuriösen Preissegment herrscht. Günstiger Wohnraum – beispielsweise für junge Familien – fehlt jedoch. Von dieser Entwicklung profitieren einige wenige auf Kosten vieler. Für die SP AI sind die Einwohnerinnen und Einwohner nicht dazu da, um mit ihrem Arbeitseinkommen die exorbitanten Gewinne einiger weniger im Immobilienmarkt zu finanzieren.

Unaufhörlich steigende Wohnkosten belasten die Haushaltbudgets der tieferen und mittleren Einkommen anteilmässig besonders stark. Dies wiederum schwächt die Kaufkraft dieser Menschen empfindlich, was sich negativ auf die Wirtschaft und das Gewerbe auswirkt. Wie und wo sich Einwohnerinnen und Einwohner leisten können, zu wohnen, bestimmt im Kern über ihre Möglichkeiten, ihr Leben frei zu gestalten. Deshalb sind Lebensräume mit zahlbaren Wohnungen und Gewerberäume schützenswerte Güter.

Solche Preisexplosionen sind jedoch nicht nur ein Problem der Leute mit kleinen und mittleren Einkommen. Sie treffen die grosse Mehrheit der Bevölkerung, weil die Immobilienpolitik Einfluss auf das Zusammenleben in der Gesellschaft hat. Für Appenzell Innerrhoden muss es attraktiv sein, Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner anzubieten, die sich hier im täglichen Leben und in der Gemeinschaft engagieren und hier auch mit ihren Steuern zum Gemeinwesen beitragen. Die SP AI ist überzeugt, dass die Hochpreispolitik in der Innerrhoder Immobilienlandschaft diesem Bestreben nicht gerecht wird.

In Innerrhoden bieten die Wohnbaugenossenschaft St. Anton, die beiden Korporationen „Stiftung Ried“ – die älteste noch existierende Sozialeinrichtung Europas, welche seit dem Jahre 1483 in Appenzell weniger bemittelten Familien die Anschaffung von eigenem Wohnraum ermöglicht – und „Forren“ sowie einzelne Private moderate Wohnpreise an. Diese beiden Korporationen geben Bauland im Baurecht ab. Momentan sind ihre verfügbaren Baulandreserven jedoch ausgeschöpft. Im Jahre 1978 wurde die Wohnbaugenossenschaft St. Anton gegründet. Ziel dieser bis heute einzigen Innerrhoder Wohnbaugenossenschaft ist, ein Angebot von Wohnungen zu einem günstigeren Mietzins zu schaffen. Ihr Präsident wurde im Jahre 2012 wie folgt zitiert: „[...]Appenzell gehört in Sachen Wohnen zu den teuren Pflastern. [...]“²

Gemäss Bundesverfassung müssen sich Bund und Kantone dafür einsetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.³ Die Ständekommission hat die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum als Leitziel in die Perspektiven 2014-2017⁴ aufgenommen. Die SP AI versteht diese Initiative als Schritt zur Umsetzung der von der Regierung formulierten Absicht.

Zielsetzung

Die im kantonalen Baugesetz zur Boden- und Baulandpolitik vorgesehenen Massnahmen⁵ sind zu wenig griffig, um den dringend notwendigen kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Das Mietrecht greift dabei auch nicht. Die Verfassung⁶ des Kantons Appenzell Innerrhoden sagt darüber nichts aus. Will Appenzell Innerrhoden ein attraktiver Wohn- und Gewerbekanton für die breite Bevölkerung und den Mittelstand bleiben, muss diese Hochpreisentwicklung umgehend gebremst werden.

Dies fordert die SP AI mit der Initiative „Wohnen für alle“, die ihr Präsident in Form einer Änderung des kantonalen Baugesetzes einreicht. Der Artikel 49 zur Boden- und Baulandpolitik soll durch einen Artikel 49bis zur Wohnpolitik ergänzt werden.

In Absatz 1-3 werden Ziele zum Wohnen für alle festgelegt:

- Der unaufhörlichen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt muss entgegengewirkt und Immobilien müssen der Renditeorientierung und der Spekulation entzogen werden. Die einzige Möglichkeit dafür ist die dauerhafte Überführung von Wohnraum in nicht-renditeorientiertes Eigentum, wie es die Bundesverfassung verlangt.⁷

2 Appenzeller Volksfreund vom 27. September 2012. <http://zeitung.dav.ch/archiv.htm?detail&id=3501>

3 Bundesverfassung: Art. 41.e: „Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.“ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/index.html>

4 Perspektiven 2014 -2017: Bericht der Ständekommission (S.8.). http://www.ai.ch/dl.php/de/532033f418ee4/Perspektiven_vollstaendig.pdf

5 Innerrhoder Baugesetz: Art. 49 Boden- und Baulandpolitik. „1 Die Bezirke fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. 2 Die Bezirke treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck.“ <http://www.ai.ch/dl.php/de/53b2a593371b3/700.000.pdf>

6 Verfassung des Kantons Appenzell Innerrhoden. <http://www.ai.ch/dl.php/de/53b2a61274f9d/101.000.pdf>

7 Bundesverfassung Art. 108.1: „Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.“ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/>

- Die öffentliche Hand setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von zahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen ein. Sie verpflichtet sich dem Ziel einer soziodemographisch durchmischten Wohnbevölkerung in allen Bezirken und Quartieren. Sie gewährleistet, dass sich der Anteil aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen⁸ ⁹ Wohnbauträgern stetig erhöht, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind. Die Detailausgestaltung bleibt dem Parlament überlassen.
- Die Gemeinschaft des Kantons Appenzell Innerrhoden strebt an, in Bezug auf Lage und energetische Ausstattung qualitativ hochwertigen und für Normalverdienende bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum zu erhalten und zu schaffen. Bei diesen Immobilien ist für einen ressourcen- und umweltschonenden Betrieb zu sorgen. Weitere Ziele sind ein sorgsamer Umgang mit dem Boden, massvoll festgelegte Bauzonen und kompakte Siedlungen, die nach innen weiter entwickelt werden – beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit sollen der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom und Wasser vermieden werden.
- Die Wohnkosten bestimmen auch über die Zusammensetzung der Bevölkerung im Kanton. Eine gute Durchmischung ist unabdingbare Voraussetzung für ein funktionierendes und lebenswertes Gemeinwesen.

In Absatz 4 werden zur Umsetzung dieser Ziele der Kanton und die Bezirke beauftragt, eine Genossenschaft zu betreiben, die Land und Immobilien erwirbt und im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgibt. Sie stellt zeitlich befristet Bauland und Immobilien Organisationen zur Verfügung, welche nicht gewinnstrebig sind und sich der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum verpflichten. Dadurch wird der Anteil an bezahlbarem Wohnraum vergrössert.

Die Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum wird nicht alleine dem Kanton und den Bezirken übertragen. Kantonseinwohnerinnen und -einwohner haben die Möglichkeit, sich mit eigenem Kapital verzinslich an dieser Genossenschaft zu beteiligen und zum Eigenkapital von 10 % beizutragen, das bei Investitionen von gemeinnützigen Organisationen minimal gefordert wird.¹⁰ Dadurch ist diese Genossenschaft lokal verankert. Ihre Mitglieder bestimmen demokratisch über alle anfallenden Fragen mit je einer Stimme. Boden und Kapital bleiben beim Volk. Ein weiterer Ausverkauf der Heimat wird verhindert.

Die SP AI steht mit ihrer zukunftsweisenden Initiative dafür ein, dass Appenzell Innerrhoden für die breite Bevölkerung und den Mittelstand ein attraktiver Wohn- und Gewerbekanton bleibt. Es muss für Menschen, die mit ihren Steuergeldern und ihrem Engagement Sorge zum Kanton tragen und zur einmaligen Lebensqualität in Innerrhoden beigetragen, möglich sein, in Innerrhoden bezahlbar zu wohnen.

index.html

8 Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) Art. 4.3: „Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.“ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html>

9 Weiter Hinweise zum gemeinnützigen Wohnbau: Wohnbaugenossenschaften Schweiz (<http://www.wbg-schweiz.ch/index.php>), Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz (http://www.wohnbund.ch/data/1170057954_292_.pdf), Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Raum & Umwelt, Nr. Januar 1/10 (http://www.mieterverband.ch/fileadmin/alle/Dokumente/Statistik_Studien/Studie_F%C3%B6rderung_preisg%C3%BCnstiger_Wohnraum.pdf)

10 Wohnraumförderungsverordnung des Bundes (WFV) Art. 7: „1 Die Eigentümerinnen oder Eigentümer sowie die Baurechtsberechtigten müssen die Anlagekosten mindestens zu 10 % mit Eigenkapital finanzieren. 2 Bei Erneuerungen sind in der Regel mindestens 10 % der gesamten Erneuerungskosten mit Eigenkapital zu finanzieren.“ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html>