



WOHNEN FÜR ALLE

IN
APPENZELL INNERRHODEN

FÜR BEZAHLBARE MIETEN
FÜR BIS ZU 20 PROZENT GÜNSTIGERE WOHNUNGEN
FÜR ALLE IN UNSEREM KANTON

Liebe Innerrhoderinnen und Innerrhoder

Sind sie auch mit kaum bezahlbaren Wohnungsmieten konfrontiert? Müssen Sie lange suchen, um eine passende bezahlbare Mietwohnung zu finden? Oder überlegen sie sich gar, wegen den hohen Wohnkosten unseren Kanton zu verlassen? So ergeht es vielen Menschen in Innerrhoden. Besonders Familien haben grosse Mühe, eine bezahlbare und familienfreundliche Wohnung zu finden – aber auch Junge, welche selbständig wohnen, oder ältere Menschen, die aus ihrem Wohneigentum in eine altersgerechte Wohnung umziehen möchten. In Appenzell Innerrhoden herrscht trotz Bauboom ein Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Bodenpreise und Wohnkosten steigen stärker als die Teuerung und die Lohnentwicklung. Das soll und kann sich mit der Initiative «Wohnen für alle» ändern. Sie, als Bewohnerinnen und Bewohner, sind nicht dazu da, um mit ihrem Arbeitseinkommen die hohen Gewinne einiger weniger im Immobilienmarkt zu finanzieren. Für Menschen, die mit ihren Steuergeldern und ihrem Engagement zur einmaligen Lebensqualität in Innerrhoden beitragen, muss das Wohnen in unserem Kanton möglich sein. Nehmen Sie sich Zeit, um in dieser Informationsbroschüre zu lesen. Und stimmen Sie an der Landsgemeinde JA für die Initiative «Wohnen für alle».

Komitee «Wohnen für alle»

«Als ältere Frau in bescheidenen finanziellen Verhältnissen bin ich sehr auf günstigen Wohnraum angewiesen. In meinem Umfeld gibt es sehr viele pensionierte Alleinstehende und Paare (auch Bauern), die ebenfalls sehr bemessene Einkünfte haben und nur dank moderaten Mieten einigermaßen angenehm leben können. Leider ist es in Appenzell mehr als schwierig, eine günstige Wohnung mit einfachem Komfort zu finden. In die Aussengemeinden auszuweichen schneidet von alten Bekannten und gewissen Infrastrukturen (Ärzte, Therapien, Läden) ab. Es braucht darum unbedingt mehr günstigen Wohnraum mit normalem Komfort!»

M.G. aus Appenzell, 74 Jahre alt, alleinstehend (Name dem Initiativkomitee bekannt)



Was will die Initiative?

Die Initiative «Wohnen für alle» verlangt eine stetige Erhöhung des Anteils von zahlbaren und qualitativ hochwertigen Mietwohnungen und Gewerberäumen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Diese sind ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet. 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, indem sie Land und Immobilien erwirbt und im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgibt. Unsere Bundesverfassung bildet die Grundlage für diese Initiative. Bund und Kantone haben sich einzusetzen, dass 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.



Foto © Feuerschaugemeinde Appenzell

«Bezahlbare Wohnungen für alle statt Profite für einige wenige.»

Erich Kiener, Grossrats-Kandidat, Appenzell



Drei Argumente für ein Ja

Andauernd steigende Wohnkosten sind nicht nur ein Problem der kleineren und mittleren Einkommen – sie betreffen uns alle. Gemäss Schätzungen des Bundes sind von den 4,5 Milliarden Franken AHV-Ergänzungsleistungen, die in unserem Land jährlich ausbezahlt werden, knapp die Hälfte Wohnzuschüsse. Dies bedeutet, dass die öffentliche Hand mit ihren Steuergeldern leistungsfrei erzielte Gewinne der Immobilien-Finanzbranche sponsert. Zudem mindern hohe Wohnkosten die Kaufkraft der Bevölkerung. Darunter leidet unser einheimisches Gewerbe. Ebenso bestimmen die Wohnkosten über die Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner. Eine gute Durchmischung ist eine unabdingbare Voraussetzung für ein funktionierendes und lebenswertes Gemeinwesen. Davon profitieren alle.

Im gemeinnützigen Wohnungsbau sind die Wohnkosten bis zu 20 Prozent günstiger als im Marktdurchschnitt. Weil gemeinnützige Bauträger keine Gewinne erwirtschaften müssen, wird der Wohnraum der dauernden Preissteigerung entzogen und längerfristig günstiger als mit Marktmieten. Bei Mietwohnungen, die der kostendeckenden Miete verpflichtet sind, werden nur die effektiven Kosten (Verzinsung, Verwaltung, Unterhalt, Rückstellungen und Amortisation) berechnet. Deshalb sind im gemeinnützigen Wohnungsbau die Kosten günstiger als bei Marktmieten.

Der Boden und dessen Erträge bleiben in öffentlicher Hand.

Diese Initiative entspricht unser Innerrhoder Tradition von Korporationen, Allmenden und Genossenschaften. Die vom Kanton zusammen mit den Bezirken und Privaten betriebene Genossenschaft fördert den nicht-renditeorientierten Wohnungsbau, indem sie Land und Immobilien erwirbt und im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgibt. Das bei gemeinnützigen Wohnbauträgern nötige Eigenkapital von 10% wird durch Genossenschaftsanteile beschafft und die Kapitalkosten werden durch die Mieten gedeckt. Der Boden sowie dessen Erträge werden nicht der Immobilienfinanzbranche und deren Gewinnoptimierung preisgegeben, sondern bleiben in öffentlicher Hand.

«Ich bin als Ausländerin in Appenzell aufgewachsen und wohne auch mit meiner jungen Familie hier. Da nur mein Mann 100 Prozent arbeitet, können wir uns nicht irgendeine Wohnung leisten. Zu viert bewohnen wir eine Dreizimmerwohnung. Wir suchen schon seit zwei Jahren eine grössere bezahlbare Wohnung.»

Andreia Moura, Familienfrau aus Appenzell



Beispiel einer
Wohnbaugenossenschaft

Casa Reisigia
Ftan

Foto © wohnbaugenossenschaften schweiz,
Regionalverband Ostschweiz

«Wie die Pflege des Schutzwaldes oder der Hochwasserschutz muss die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum eine Daueraufgabe für jeden Kanton und jede Kommune sein. Am kostengünstigsten funktioniert das mit einer aktiven Bodenpolitik der Kommunen und in Partnerschaft mit gemeinnützigen Wohnbauträgern. Wer sich in dieser Frage auf die alles regelnden Kräfte des freien Marktes verlässt, verdrängt die Tatsache, dass Boden ein begrenztes Gut ist. Die Annahme der Initiative stärkt mittelfristig die Kantonsfinanzen.»

wohnbaugenossenschaften schweiz, Regionalverband Ostschweiz



Der Initiativtext

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.



«KMU versuchen ihre finanziellen Aufwendungen in einem möglichst kleinen Rahmen zu halten. Deshalb sind sie weniger anfällig auf vorübergehende Umsatzeinbussen. Ihre Existenz hängt nicht unwesentlich von den Kosten für Fabrikationsgebäude, Lager- oder Büroräumlichkeiten ab. Deshalb ist die Erhältlichkeit von bezahlbaren Gewerberäumen wichtig. Denn ein Grossteil der Beschäftigten in der Schweiz verdient als KMU oder mit KMU ihren Lebensunterhalt.»

Ady Hospenthal, Unternehmer aus Oberegg

«Heimat entsteht mit einer Wohnpolitik für die gesamte Bevölkerung. Diese Initiative schafft Bedingungen für fortschrittlichen und bezahlbaren Wohnraum für Familien, junge und ältere Menschen. Damit trägt sie zu einem gut funktionierenden Gemeinwesen in unserem Kanton bei. Der Boden und dessen Erträge bleiben bei uns allen.»

Martin Pfister, Präsident Initiativkomitee «Wohnen für alle»



Beispiel einer
Wohnbaugenossenschaft

In Buona Compagnia
Bonaduz

Foto © wohnbaugenossenschaften schweiz,
Regionalverband Ostschweiz



«Wer von zu Hause auszieht oder wer in einer anderen Stadt studiert und dann zum Arbeiten und Wohnen nach Hause kommen möchte, hat es in Innerrhoden nicht leicht, eine günstige Wohnung zu finden. Mir gefällt die Initiative, weil sie mir und anderen hilft, dort eine bezahlbare Wohnung zu finden, wo ich aufgewachsen bin.»

Marc Hörler (25), Gonten



Wir überlassen Appenzell Innerrhoden nicht der Immobilienfinanzbranche mit ihrer Gewinnoptimierung und andauernden Preissteigerung. Wir wollen einen Kanton, in dem Wohnen für alle möglich ist. Deshalb stimmen wir an der Landsgemeinde JA für die Initiative «Wohnen für alle»!

Podium

«Wohnen für alle»

30. März 2015

19.30 Uhr

Restaurant Alpstein
Appenzell



**WOHNEN
FÜR ALLE**

Komitee «Wohnen für alle»

Sozialdemokratische Partei Kanton Appenzell Innerrhoden

Schmalzgrüebli, Kaustrasse 197
9050 Appenzell

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

PC-Konto 60-419588-4