Appenzell, 23. August 2014



## Initiative "Wohnen für Alle"

Sehr geehrter Herr Präsident Sehr geehrte Damen und Herren

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 Kantonseinwohnerinnen und -einwohner soll ermöglicht werden.

#### 2. Vollzud

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. [...]"

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 verhindert weder Spekulation noch Baulandhortung, was die Hochpreisspirale im Innerrhoder Immobilienmarkt zusätzlich 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 Al 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.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> 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



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 Al 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. [...]"

Gemäss Bundesverfassung müssen sich Bund und Kantone dafür einsetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.<sup>3</sup> Die Standeskommission hat die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum als Leitziel in die Perspektiven 2014-2017<sup>4</sup> 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 Massnahmen<sup>5</sup> sind zu wenig griffig, um den dringend notwendigen kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Das Mietrecht greift dabei auch nicht. Die Verfassung des Kantons Appenzell Innerrhoden<sup>6</sup> 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.

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

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> 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

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Perspektiven 2014 -2017: Bericht der Standeskommission (S.8.).

http://www.ai.ch/dl.php/de/532033f418ee4/Perspektiven\_vollstandig.pdf

Innerrhoder Baugesetz: Art. 49 Boden- und Baulandpolitik. "1 Die Bezirke f\u00f6rdern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den \u00f6rtlichen Verh\u00e4ltnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. 2 Die Bezirke treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gew\u00e4hrleistung der Verf\u00fcgbarkeit des Bodens f\u00fcr den festgelegten Zonenzweck." http://www.ai.ch/dl.php/de/53b2a593371b3/700.000.pdf

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



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 nichtrenditeorientiertes Eigentum, wie es die Bundesverfassung verlangt.<sup>7</sup>
- . 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 gemeinnützigen<sup>8 9</sup> 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 Bauträ-

.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> 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

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> 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

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Weiter Hinweise zum gemeinnützigen Wohnbau: Wohnbaugenossenschaften Schweiz (http://www.wbg-schweiz.ch/index.php), Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz (http://www.wohnbung.ch/data/1170057954, 292, pdf). Förderung des gemeinnützigen Wohnbungsba

<sup>(</sup>http://www.wohnbund.ch/data/1170057954\_292\_.pdf), Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Raum & Umwelt, Nr. Januar 1/10

 $<sup>(</sup>http://www.mieterverband.ch/fileadmin/alle/Dokumente/Statistik\_Studien/Studie\_F\%C3\%B6rderung\_preisg\%C3\%BCnstiger\_Wohnraum.pdf)$ 



ger 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. 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.

Appenzell, 23. August 2014

Martin Pfister Präsident SP Al Schmalzgrüebli, Kaustrasse 197 9050 Appenzell

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." <a href="http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html">http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html</a>