



Die Sozialdemokratische Partei Kanton Appenzell Innerrhoden (SP AI) führt eine fachliche Auseinandersetzung und breite Diskussion zur Thematik „Bezahlbarer Wohnraum für alle“. Ziel ist es, im Jahr 2014 eine Initiative für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle zu lancieren und an der Landsgemeinde 2015 zur Abstimmung zu bringen.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat sich in Appenzell Innerrhoden während den letzten Jahren weiter verschärft. Dies verdeutlichen die folgenden Angaben des Bundesamts für Statistik: Der durchschnittliche Mietzins stieg von 1250 Franken (1991-1995) auf 1816 Franken (2000-2011). Der Anteil an Leerwohnungen lag im Jahre 2012 in unserem Kanton gerade noch bei 0,86%. Gemäss Bundesgericht besteht bei einem Leerwohnungsbestand über 1,5 % ein funktionierender Wohnungsmarkt. Unter 1,5% gilt als Wohnungsmangel und unter 1% spricht man von Wohnungsnot.

Bei einer erhöhten Nachfrage steigen Mieten, Bauland- und Immobilienpreise, was auch von der Regionalstudie der CS vom Januar 2013¹ bestätigt wird. Davon profitieren einige wenige auf Kosten vieler. Höhere Wohnkosten belasten die Haushaltbudgets der tieferen Einkommen anteilmässig besonders stark. Dies wiederum schwächt Kaufkraft und Freiheit dieser Menschen empfindlich. Für die SP AI sind die EinwohnerInnen nicht dazu da, um mit ihrem Arbeitseinkommen die exorbitanten Gewinne einiger weniger im Immobilienmarkt zu finanzieren.

Zusätzlich verschärfend wirkt der globale Trend hin zu börsenkotierten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds, der auch in der Schweiz Bauland und Wohnraum zum Spielball der Finanzmärkte werden lässt. Die Hochpreisspirale am Immobilienmarkt in unserem Kanton wurde als Folge des interkantonalen Steuerwettbewerbs noch zusätzlich angeheizt. Zudem hat der durch die Personenfreizügigkeit ermöglichte Aufschwung in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum schweizweit erhöht.

Familien mit kleinerem oder mittlerem Einkommen finden in unserem Kanton kaum mehr bezahlbaren Wohnraum. AnbieterInnen, welche eine moderatere Preispolitik verfolgen, sind einzelne

¹ Spürbar stärkere Dynamik in Innerrhoden (S.45): „... 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. ...“



Private und vor allem die öffentliche Hand, Wohnbaugenossenschaften oder gemeinnützige Stiftungen. Beispiele dafür sind die im Jahre 1978 gegründete Stiftung St. Anton² und die Korporation Stiftung Ried, welche als älteste Sozialeinrichtung Appenzells seit dem Jahre 1483 Land im Baurecht abgibt, um auch weniger bemittelten Familien die Anschaffung eines eigenen Hauses zu ermöglichen.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wurde von den beiden Landammännern am Politikafé vom 19. Januar 2013 und am Wahlpodium vom 20. April 2013 als eines der grössten Probleme unseres Kantons benannt.

Gemäss Bundesverfassung müssen sich Bund und Kantone in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür einsetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können (Art. 41). Aus Sicht der SP AI sind die im Innerrhoder Baugesetz zur Boden- und Baulandpolitik³ vorgesehenen Massnahmen zu wenig griffig, um kostengünstigen Wohnraum zu fördern.

Für die SP AI stehen folgende Massnahmen zur Förderung von erschwinglichem Wohnraum im Vordergrund:

- Die ständige Bodenpreissteigerung ist zu stoppen. Die öffentliche Hand gibt eigenes Land ausschliesslich nicht renditeorientierten, gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht ab. Zudem müssen der Kanton und die Bezirke Gelegenheiten suchen, Bauland zu erwerben, das dann im Baurecht Wohnbaugenossenschaften oder gemeinnützigen Stiftungen zur Verfügung gestellt wird.
- Der Kanton stellt mehr Mittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung und der Anteil der Wohnbaugenossenschaften ist zu erhöhen, was moderatere Wohnkosten garantiert.
- Der Kanton und die Bezirke schaffen Zonen für den Wohnungsbau, in denen ein noch festzulegender Mindestanteil der Wohnfläche für preisgünstige Wohnungen reserviert bleibt. So wird für Familien mit tiefen und mittleren Einkommen Wohnraum sichergestellt.
- Die Pensionskassen unseres Kantons werden verpflichtet, sich in ihrer Anlagestrategie nicht nur auf das Hochpreissegment im Immobiliensektor zu beschränken, sondern einen festen Anteil in den Bau kostengünstiger Familienwohnungen zu investieren.

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

„... Wohnungen zu einem günstigeren Mietzins, lautete die Zielsetzung bei der Gründung der Wohnbaugenossenschaft St. Anton. Wurde das Ziel erreicht? «Appenzell gehört in Sachen Wohnen zu den teuren Pflastern», erklärt Präsident Hubert Gmünder. ...“

³ 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.



- Es braucht ein Bodenrecht, das der Bodenspekulation den Riegel schiebt. Bodenrenten, denen keine Leistungen gegenüberstehen, sollten mit einer Steuer abgeschöpft werden. Wird beispielsweise bei Ein- oder Umzügen erheblicher Mehrwert geschaffen, ist dieser durch Abgaben in angemessener Höhe abzuschöpfen (Mehrwertabschöpfung), wie dies im neuen Raumplanungsgesetz vorgesehen ist.
- Mieten müssen den tatsächlichen Kosten entsprechen. Mietzinserhöhungen nach Handänderungen sind zu verbieten. Der Kündigungsschutz bei Wohnungsmieten muss verbessert werden, insbesondere nach Handänderungen und bei Spekulationsabsichten. MieterInnen, die seit vielen Jahren in einer Wohnung leben, sollen ein Vorkaufsrecht erhalten.
- Die Folgen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt müssen genau beobachtet werden. Es sind schweizweit ergänzende flankierende Massnahmen für bezahlbaren Wohnraum notwendig - analog den zusätzlichen Massnahmen auf dem Arbeitsmarkt für Mindestlöhne sowie den Investitionen in Infrastrukturen.

Appenzell, 17. August 2013

Sozialdemokratische Partei Kanton Appenzell Innerrhoden (SP AI)

Statistische Zahlen für Appenzell Innerrhoden

Im Archiv des Volkswirtschaftsdepartements unseres Kantons konnte kein statistisches Zahlenmaterial zu dieser Thematik gefunden werden. Die folgenden Daten lieferte das Bundesamt für Statistik www.bfs.admin.ch:

Wohneigentumsquote ⁴	2011	50,6% (3. in der Schweiz)
Wohnungsbestand	2011	7172 (EFH: 2439; MFH: 2434)
Gebäude mit Wohnungen	2011	4849 (66,5% reine Wohngebäude)
Zugang an Wohnungen ⁵	2001-2011	777
Leerstehende Wohnungen	2012	62 (0,86%: 1. in der Ostschweiz) zu vermieten 50; zu verkaufen 12
Durchschnittlicher Mietpreis	1991-1995	1250 Fr
	1996-2000	1561 Fr.
	2000-2011	1816 Fr.

Weiterführende Informationen

Bundesamt für Statistik

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.html>

Schweizerischer Gewerkschaftsbund (SGB): Verteilungsbericht 2012

http://www.uss.ch/uploads/media/86df_DL-DG_Verteilungsbericht_2012_02.pdf

Credit Suisse Economic Research (Januar 2013)

http://www.sgba.ch/de-CH/Services/Medien/~media/Files/Publications/1301_CS_Regionalstudie_Sg_Ai_Ar_DE.pdf

⁴ Anteil der vom Wohneigentümer selber bewohnten Wohnungen (Alleine- oder Miteigentümer des Hauses, Stockwerkeigentümer) am Bestand der dauernd bewohnten Wohnungen.

⁵ Ergebnis des Zugangs durch bewilligungspflichtige Neu- oder Umbauten und des Abgangs von bewilligungspflichtigen Abbrüchen oder Umbauten.