



Mitwirkungsbericht zum Bericht «Wohnen in Appenzell I.Rh.»

Anhörung vom 12. April 2021 bis 31. Mai 2021

Eingeladene Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer

- Bezirke des Kantons Appenzell I.Rh.
- Feuerschaukommission Appenzell
- Appenzeller Kantonalbank
- Raiffeisenbank Appenzell
- UBS AG, Filiale Appenzell
- Hauseigentümerverband Appenzell I.Rh.
- Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz

Eingegangene Rückmeldungen

- Bezirksrat Appenzell
- Bezirksrat Rüte
- Bezirksrat Schlatt-Haslen
- Bezirksrat Gonten
- Bezirksrat Obereg
- Feuerschaukommission Appenzell
- Appenzeller Kantonalbank
- UBS AG, Filiale Appenzell
- Hauseigentümerverband Appenzell I.Rh.

Appenzell, 16. August 2021

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
<p>Frage 1 Grundsätzliches</p> <p>Teilen Sie die Schlussfolgerung des Berichts, dass keine Anhaltspunkte für ein Marktversagen im Kanton Appenzell I.Rh. im Wohnbereich festgestellt wird?</p>	<p>Bezirksrat Appenzell: Der Bezirksrat Appenzell teilt die Meinung der Ständekommission in Bezug auf den Erlass von gesetzlichen Grundlagen für preisgünstigen Wohnungsbau. Dennoch sollte im Auge behalten werden, dass für Personen mit tiefen Einkommen bezüglich Wohnungsbau geholfen werden könnte.</p> <p>Bezirksrat Rüte: Ja, diese Grundhaltung wird geteilt. Die Anreize und Möglichkeiten könnten genutzt werden.</p> <p>Bezirksrat Schlatt-Haslen: Ja</p> <p>Bezirksrat Gonten: Ja</p> <p>Bezirksrat Oberegg: Ja, als Grundlage dafür sind aber aus der Sicht des Bezirkrats nicht die Interventionen vom Kanton anzusehen, sondern die Umstände, dass genügend Bauzone zur Verfügung stand und die Zinssituation.</p> <p>Feuerschaukommission Appenzell: Die Schlussfolgerung, wonach aufgrund der vorliegenden Daten keine Anhaltspunkte für ein Marktversagen im Kanton Appenzell I.Rh. bestehen, beurteilt die Situation zu einseitig. Zu einer volkswirtschaftlichen Beurteilung gehören nach Ansicht der Feuerschaukommission auch sozialpolitische und strategische Aspekte. Zudem sollte eine solche Beurteilung nicht völlig losgelöst, sondern in Bezug zu den strategischen Entwicklungszielen (Bevölkerungswachstum, Bevölkerungsmix, Einkommensstrukturen etc.) vorgenommen werden.</p> <p>In einer Zeit, in der die Arbeitslosigkeit auf dem niedrigsten Stand seit bald drei Jahrzehnten liegt, ist das Wohnen zur entscheidenden sozialen Frage geworden und zu einem Problem, das weite Teile der Gesellschaft beschäftigt. Wer kräftig verdient oder wer viel geerbt hat, den wird der rasante Preisanstieg der letzten Jahre nicht sonderlich scheren. Im Gegenteil: Eher sieht man dies als Chance, mit Immobilien noch ein wenig wohlhabender zu werden.</p> <p>Im Kapitel 1 des Berichts wurde festgehalten, dass die Attraktivität des Kantons gezielt zu stärken sei. Dies beinhaltet primär erschwinglichen Wohnraum für</p>	<p>Die Einleitung des Berichts wird angepasst. Die Aussage im Bericht bezieht sich auf die fehlende Notwendigkeit, neue Gesetze zu erarbeiten. Nach Ansicht der Ständekommission reichen die vorhandenen Instrumente aus, wenn sie konsequent angewendet werden.</p> <p>Die Altersstruktur der Grundeigentümerinnen und -eigentümer lässt darauf schliessen, dass viele Familien über selbst bewohntes Eigentum verfügen.</p>

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
	<p>junge Familien, aber auch für die «einfachen» Handwerkerinnen und Handwerker sowie Angestellten, welche im Ort arbeiten und leben. Wer aber nicht der Ober-, sondern «bloss» der Mittelschicht angehört, der kann sich den Traum vom eigenen (oder gemieteten) Haus oder der entsprechenden Wohnung oft nicht mehr erfüllen - weil der Markt aus den Fugen geraten ist. Selbst ein Durchschnittsverdienst reicht heute oft nicht mehr aus, um sich eine Wohnung mit genügend Platz oder ein kleines Haus im Kanton Appenzell I.Rh. leisten zu können. Häufig kann trotz intensiver Suche kein entsprechender Wohnraum gefunden werden und man verlässt den Kanton zum Beispiel in Richtung Gais oder Bühler. Dies zeigen insbesondere die im Kapitel 3 festgehaltenen Erkenntnisse. Das durchgeführte Umzugsmonitoring zeigte, dass unter anderem aus der Altersgruppe der 18 bis 39-Jährigen mehr Personen den Kanton verlassen als zuziehen. Noch eindrücklicher ist, dass Haushalte mit Kindern die grösste Gruppe der Wegzuger ist. Paare (ohne Kinder) ziehen mehrheitlich zu, woraus sich schliessen lässt, dass es sich um ältere Paare oder um Doppelverdienende handelt und somit um eine tendenziell wohlhabende Gruppe. Diese Entwicklung widerspricht dem generellen Ziel, die Attraktivität des Kantons als Wohn-, Arbeits- und Lebensraum zu stärken.</p> <p>In der vorliegenden Problemstellung ist es somit schwierig, über ein Marktversagen zu urteilen, denn der Markt funktioniert grundsätzlich. Die Frage stellt sich eher, ob der Markt so spielt, wie sich der Kanton dies vorstellt. Entspricht es langfristig dem Ziel, dass junge Familien den Kanton verlassen zu Gunsten von zuziehenden Paaren ohne Kinder? Sollte diese Struktur angestrebt werden, so funktioniert der Markt einwandfrei. Sollte aber die im Kapitel 1 definierte Strategie verfolgt werden und genügend erschwinglicher Wohnraum für Familien vorhanden sein, so setzt der Markt heute keine zielbringenden Anreize. Dies bedeutet aber nicht, dass der Markt an sich versagt, sondern nichts zur Zielerreichung beiträgt.</p> <p>Die Zeiten, als einheimische Unternehmerinnen und Unternehmer wie zum Beispiel die Albin Breitenmoser AG oder die Appenzeller Alpenbitter AG für ihre Mitarbeitenden günstige Wohnungen zur Verfügung gestellt haben, gehören ebenfalls der Vergangenheit an. Zudem werden grosse Häuser oder Wohnungen oftmals von (teilweise älteren) Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten bewohnt. Die</p>	<p>Ob die Folgerungen aus dem Umzugsmonitoring von 2012-2016 auch heute noch zutreffen, ist unklar. Es bestehen keine aktuellen Daten dazu. Daher wurde in der Endfassung des Berichts das Umzugsmonitoring nicht mehr aufgeführt.</p>

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
	<p>Nachkommen sind ausgeflogen, der Wille zur Weitergabe wäre da, aber alternativer, finanziell tragbarer Wohnraum in der näheren, bekannten Umgebung fehlt.</p> <p>Appenzeller Kantonalbank: Ja</p> <p>UBS AG, Filiale Appenzell: Nein, aus der Sicht der UBS AG ist das Angebot für zahlbaren Wohnraum für die Mittelschicht zu bescheiden und die Preise sind zu hoch. Dies widerspiegelt sich insbesondere bei der Berechnung der Tragbarkeit.</p> <p>Die Gründe sind divers:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Horten von Baulandreserven; 2. Die tiefen Steuern ziehen gute Steuerzahlerinnen und -zahler an und führen zu einer hohen Nachfrage und dementsprechend hohen Preisen; 3. Die historisch tiefen Hypothekar-Zinssätze treiben die Liegenschaftspreise ebenfalls nach oben; 4. Projekte mit verdichtetem Wohnbau werden durch Einsprachen verzögert oder bekämpft (z.B. Projekt Rohr); 5. Appenzell hat sich einen sehr guten Namen erarbeitet und ist daher sehr beliebt. <p>Hauseigentümerverband Appenzell I.Rh.: Diese Aussage wird unterstützt. Viel mehr Handlungsbedarf sieht der Verband in der Baugesetzgebung. Dort sollten die Gesetzesgrundlagen auf die geforderte innere Verdichtung angepasst werden, wie Aufhebung der Ausnutzungsziffer in bestehenden Quartieren, vereinfachte Baugesuchsabläufe.</p>	
<p>Frage 2 Grundsätzliches</p> <p>Erachten Sie eine staatliche Intervention im Hinblick auf die Realisierung von preisgünstigem Wohnbau als notwendig?</p>	<p>Bezirksrat Appenzell: Nein</p> <p>Bezirksrat Rüte: Es hat sich bewährt, dass sich der Kanton beim Angebot von Gewerbe- und Industrieland, vor allem bei grösseren Unternehmen, engagiert. Aufgrund der Preisentwicklung der letzten Jahre ist auch zu prüfen, ob aus sozialen Gründen preisgünstige Wohnbauten zur Verfügung gestellt werden sollten. Der Kanton und die Bezirke könnten mit verschiedenen Massnahmen (Beispiel</p>	

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
	<p>Bezirk Rüte: Fonds für aktive Bodenpolitik) individuell und punktuell Liegenschaften sichern und preisgünstig zur Verfügung stellen. Die Erfahrung zeigt, dass diese Möglichkeiten der öffentlichen Hand in den vergangenen Jahren jedoch sehr zurückhaltend genutzt wurden.</p> <p>Bezirksrat Schlatt-Haslen: Nein</p> <p>Bezirksrat Gonten: Nein</p> <p>Bezirksrat Oberegg: Ja, wenn «preisgünstig» das Ziel ist, wird das nötig sein.</p> <p>Feuerschaukommission Appenzell: Ja - aber wie? Ohne Intervention der Öffentlichkeit (Kanton, Bezirke, Korporationen etc.) wird sich der Trend - dass aus dem Kanton Appenzell I.Rh. mehr Haushalte wegziehen, als nach Appenzell I.Rh. zuziehen - fortsetzen und den sozialen Einwohnermix erheblich verändern.</p> <p>Mit den im Bericht aufgeführten Förderinstrumenten (eidgenössisches Wohnraumförderungsgesetz, Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, Wohnbausanierungen und des gesetzlichen Kaufrechts) können die sozialpolitischen Bedingungen zu wenig beeinflusst werden.</p> <p>Beim Erwerb von Grundstücken durch die Öffentlichkeit, was vermutlich gestützt auf das im Baugesetz verankerte gesetzliche Kaufrecht künftig möglich ist, kann nicht davon ausgegangen werden, dass daraus günstiges Bauland resultiert. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass dieses Bauland auch in Zukunft keine Wertminderung erfährt. Solche Grundstücke könnten gekauft und mit flexiblen Baurechtsformen abgegeben werden (vgl. Vorgehen Oberbad/Landi-Areal).</p> <p>Mögliche Lösungen sieht die Feuerschaukommission allenfalls in der Innenentwicklung von Wohnquartieren auf Baurechtsgrundstücken der Korporationen Forren, Mendle und Ried. Damit entsprechende Innenverdichtungen aber realisiert werden können, müssten solche Lösungen auch von einer Mehrheit der heutigen Baurechtnehmerinnen und -nehmer akzeptiert werden. Nachverdich-</p>	<p>Die Stadeskommission rechnet mit einem mittelbaren Effekt, dass die Vergrößerung des Angebots der Preissteigerung entgegenwirkt.</p>

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
	<p>tung bedeutet immer eine Veränderung der Nutzung eines Raums. Solche Veränderungen stossen schnell auf Ablehnung bei den betroffenen Büregerinnen und Bürgern. Zitat: «Der grösste Feind der Verdichtung ist der Nachbar, denn im Kontext von Eigentum funktionieren die Leute oft irrational» (metron 2011).</p> <p>Appenzeller Kantonalbank: Nein</p> <p>UBS AG, Filiale Appenzell: Ja, es ist schlichtweg für eine junge «normalverdienende» Familie schwierig geworden, (ohne Unterstützung) Wohneigentum im Kanton zu erwerben.</p> <p>Hauseigentümerverband Appenzell I.Rh.: Der Verband ist grundsätzlich gegen jeglichen Eingriff des Staats in den Markt. Dadurch erfolgen meist Marktverfälschungen die letztendlich die bisherigen Hauseigentümerinnen und -eigentümer tragen müssen.</p>	
<p>Frage 3 Kapitel 2, Förderinstrumente</p> <p>Sind Ihnen weitere Förderinstrumente im Kanton bekannt, wonach beispielsweise ein Bezirk selbst preisgünstigen Wohnbau realisiert hat oder ein Grundstück unter dem Marktpreis zum Zweck des preisgünstigen Wohnbaus an einen Bauträger verkauft hat?</p>	<p>Bezirkrat Appenzell: Nein</p> <p>Bezirksrat Rüte: Ja, durch den Bezirksrat Rüte wurde in der Vergangenheit bereits mehrmals preisgünstiger Wohnbau gefördert (Beispiele Quartier Bäbelers, zirka 1994 und Quartier Zistli, zirka 1984).</p> <p>Bezirksrat Schlatt-Haslen: Nein</p> <p>Bezirksrat Gonten: Ja. Im Gebiet Gehresbisches (Sonnhaldenstrasse) kaufte der Bezirk im März 2003 Land, erschloss das Gebiet und verkaufte abparzellierte Grundstücke vergünstigt für Fr. 280.-- bis Fr. 300.-- pro Quadratmeter weiter.</p> <p>Bezirksrat Oberegg: Variante/Beispiel aus Oberegg ist im Bericht genannt.</p> <p>Feuerschaukommission Appenzell: Anfangs der 90er Jahre haben die Bezirke Schwende und Rüte auf der Scheregg in Weissbad und Bäbelers in Steinegg Boden erworben und diesen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern an junge Familien verkauft. Die damaligen Bodenpreise beliefen sich damals auf zirka 20% der heute bezahlten Preise.</p>	<p>Der Bericht wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Bericht wird entsprechend ergänzt.</p>

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
	<p>In Appenzell I.Rh. gibt es verschiedene Korporationen, welche neben Landwirtschaftsboden auch über zum Teil beachtliche Baulandflächen verfügen. Diese Flächen wurden im Baurecht abgegeben und sind mittlerweile zum grössten Teil überbaut. In letzter Zeit machen sich einige dieser Korporationen Gedanken, wie sie ihre Siedlungsgebiete qualitativ verbessern und auch verdichten können. Im Zusammenhang mit der Schaffung von günstigem Wohnraum scheinen die Korporationen geeignet, solche Wünsche erfüllen zu können, da sie keine Gewinnmaximierung anstreben. Die Korporation Forren wollte beispielsweise zusätzliches Land einzonen, um dort Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Damit soll insbesondere der Generationenwechsel im bestehenden Quartier ermöglicht werden, indem ältere Bewohnerinnen und Bewohner in die Mehrfamilienhäuser umziehen und die freiwerdenden Einfamilienhäuser an die junge Generation weitergeben. Neueinzonungen sind jedoch aktuell nicht möglich, sodass andere Lösungen gesucht werden müssen.</p> <p>Weitere Gebiete, welche auf günstigem Baurechtsland überbaut wurden, liegen im Gebiet der Stiftung Korporation Ried (Galgenhang) sowie auf dem Areal der Zentralmendlegemeinde Appenzell in Meistersrüte (Mendlegatter, Rosenböhleli und Mendleweid).</p> <p>Am Mettlenweg hat auch die Korporation Gemeinmerk Lehn Mettlen für die Realisierung von Einfamilienhäusern etwa sechs Grundstücke im Baurecht abgetreten.</p> <p>Appenzeller Kantonalbank: Nein</p> <p>UBS AG, Filiale Appenzell: Ja, Scheregg Weissbad sowie Loretto und Sonnhalde Gonten.</p> <p>Hauseigentümerverband Appenzell I.Rh.: Der Bezirk Schwende sah sich im Gebiet Scheregg gezwungen, das Bauland unter dem Erstehungswert zu verkaufen.</p>	

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
<p>Frage 4 Kapitel 3, Bautätigkeit und Bevölkerungswachstum</p> <p>Verfügen Sie über Daten zu den Altersgruppen der Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Kanton Appenzell I.Rh.? Können diese Daten in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt werden?</p>	<p>Bezirksrat Appenzell: Nein</p> <p>Bezirksrat Rüte: Beim Bezirk selber sind keine solchen Auswertungsmöglichkeiten bekannt, eventuell Analysen und Auszüge im Zusammenhang mit der Revision der Nutzungsplanung der Firma Strittmatter und Partner AG</p> <p>Bezirksrat Schlatt-Haslen: Nein</p> <p>Bezirksrat Gonten: Nein</p> <p>Bezirksrat Obereg: Nein, eventuell Fachplanerin der Bezirke, Strittmatter und Partner AG, im Rahmen der Quartieranaysen für die Nutzungsplanungsrevision.</p> <p>Feuerschaukommission Appenzell: Der Kanton sollte die Daten aus GemDat selbst beziehen können.</p> <p>Appenzeller Kantonalbank: Nein</p> <p>UBS AG, Filiale Appenzell: Ja (Beilagen wurden eingereicht)</p> <p>Hauseigentümerverband Appenzell I.Rh.: Nein</p>	<p>Die Daten der Einwohnerkontrolle und diejenigen des Grundbuchs werden nach Zustimmung der betroffenen Entscheidungsträgerinnen und -träger in anonymisierter und aggregierter Form abgebildet.</p>
<p>Frage 5 Kapitel 3, Bautätigkeit und Bevölkerungswachstum</p> <p>Haben Sie Bemerkungen zu Kapitel 3?</p>	<p>Bezirksrat Appenzell: Es stimmt den Bezirksrat nachdenklich, dass in der Altersgruppe der 18- bis 39-Jährigen mehr Personen den Kanton verlassen als zuziehen. Trotzdem ist der Bezirksrat überzeugt, dass Appenzell I.Rh. nach wie vor ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort ist.</p> <p>Bezirksrat Rüte: Nein, Analyse und Fazit kommen wenig überraschend. Aktuell werden viele Neubauten als Kapitalanlage erstellt. Die teilweise Abwanderung von jungen Personen zeigt Potenziale bezüglich Standortattraktivität (Dienstleistungen wie Kinderhorte, ÖV-Anbindungen, bezahlbarer Wohnraum für «Normalverdienende» etc.).</p>	

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
	<p>Bezirksrat Schlatt-Haslen: Die Bautätigkeit generiert nur ein bedingtes Bevölkerungswachstum, es trägt grösstenteils zum Erhalt der Einwohnerzahl bei. Die Erhältlichkeit von Bauland für Privatpersonen ist zunehmend schwierig. Baubewilligungen für Wohngebäude sind besonders in kleineren Bezirken grossen Schwankungen ausgesetzt. Mit der Erschliessung des Baugebiets Alte Linde werden sie kurzfristig ansteigen.</p> <p>Bezirksrat Gonten: Nein</p> <p>Bezirksrat Oberegg: Ja, es sollte zwischen Baugebiet und ausserhalb Baugebiet unterschieden werden, wie das auch für die Raumplanung und die Steuerung der Raumentwicklung als Grundlage angewendet wird, damit die tatsächlichen Entwicklungen richtig aufgezeigt und nicht verfälscht werden.</p> <p>Feuerschaukommission Appenzell: Das Bevölkerungswachstum ist nach dem Bau von zusätzlichen Wohnungen meistens erst nach ein bis zwei Jahren messbar. So ist die Einwohnerzahl der Feuerschaugemeinde im Jahr 2020 von 6'900 auf 7'050, das heisst um 2.1% gestiegen. Noch immer werden im Dorf Appenzell viele neue Wohnungen erstellt, welche am Markt gut verkauft und vermietet werden können. Per 1. Mai 2021 befanden sich auf dem Gebiet der Feuerschaugemeinde insgesamt 101 Wohnungen in Mehrfamilienhausüberbauungen in der Ausführungsphase. 28 Wohnungen waren in der Baugesuchsphase und für weitere 77 Wohnungen bestehen Planungsabsichten. Die auf Seite 4 dargestellte Grafik vom September 2020 weist gestalterische Fehler auf. Die Grafik wird aktualisiert und mit einer zusätzlichen Übersicht vom Mai 2021 ergänzt.</p> <p>Appenzeller Kantonalbank: Nein</p> <p>UBS AG, Filiale Appenzell: Nein</p> <p>Hauseigentümerverband Appenzell I.Rh.: Hier ist sicherlich zu beachten, dass viele junge Appenzellerinnen und Appenzeller den Wohnsitz in Appenzell behalten, um an der Landsgemeinde teilnehmen zu können. Wenn diese dann wieder in eine Wohnung in Appenzell I.Rh. umziehen, erscheinen sie nicht auf der Statistik.</p>	<p>Die vorhandenen Daten lassen keine Unterscheidung nach Bau- und Nichtbaugebiet zu.</p> <p>Der Bericht wird ergänzt.</p> <p>Der Bericht wird ergänzt.</p>

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
<p>Frage 6 Kapitel 4, Entwicklung Leerwohnungsbestand und Mietzinse</p> <p>Stellen Sie in Ihrem Tätigkeitsbereich fest, dass bewohnbare Wohnungen oder Häuser leer sind und nicht als Mietwohnungen auf dem Markt angeboten werden?</p>	<p>Bezirksrats Appenzell: Leerwohnungen und Leerhäuser sind bekannt.</p> <p>Bezirksrat Rüte: Ja, viele Einfamilienhäuser (insbesondere auch ausserhalb der Bauzonen) sind unbewohnt und werden nicht vermietet (z.B. ältere Bauernhäuser). Sie werden familienintern «gehortet», eine Vermietung ist nicht lukrativ, sofern grössere Instandstellungsarbeiten ausgeführt werden müssten und ist somit für die Grundeigentümerschaft schwieriger. Die Nachfrage wäre vorhanden (vor allem, wenn finanziell tragbar). Allerdings besteht die Gefahr von einem «Ausverkauf der Bauernhäuser», welche sehr oft den Status von Ferienhäusern erlangen.</p> <p>Bezirksrat Schlatt-Haslen: Ja, diese befinden sich grossmehrheitlich ausserhalb der Bauzonen.</p> <p>Bezirksrat Gonten: Ja, wenn das Wohnhaus unbewohnbar ist.</p> <p>Bezirksrat Obereggi: Ja, es sollte überlegt werden, wie leere oder einzelbewohnte Liegenschaften früher oder schneller wieder dem Markt zugeführt werden können und jüngeren Generationen wieder zur Verfügung stehen.</p> <p>Feuerschaukommission Appenzell: Die Zahlen zum Leerwohnungsbestand sind aufgrund der kleinen Angebotsmenge relativ betrachtet sehr volatil und deshalb wenig aussagekräftig. Gemäss Aussagen von Immobilienfachleuten braucht ein funktionierender Markt eine Leerwohnungs-ziffer von 1% bis 2%.</p> <p>Im Dorf Appenzell zeigt sich, dass vor allem alte Mietwohnungen leer stehen. Die im schweizerischen Vergleich noch recht tiefen Mietzinse sind vielfach auf diesen hohen Bestand von leeren Altwohnungen zurückzuführen, für welche der Markt aufgrund der neu angebotenen Wohnungen insbesondere im Dorf Appenzell immer kleiner geworden ist.</p> <p>Leerstände sollten die Wohnungsvermieterinnen und -vermieter motivieren oder zwingen, seit längerem anstehende Sanierungen umzusetzen. Viele Bestandsbauten im Kanton weisen eine oder zwei zusätzliche Wohneinheiten auf, die je-</p>	<p>Der Bericht wird ergänzt.</p> <p>Der Leerwohnungsbestand ist seit mehreren Jahren hoch.</p> <p>Die Aussage lässt sich statistisch nicht nachweisen.</p>

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
	<p>doch demodiert und nicht mehr dem heutigen Stand der Ausstattung entsprechen. Die Eigentümerschaft bewohnt dabei meist die Hauptwohnung und ist nicht motiviert oder finanziell gezwungen, diese Einliegerwohnungen zu vermieten oder darin grössere Investitionen zu tätigen, wenn diese nicht im Zuge einer Gesamtanierung passieren. Dem sind aber auch die gestiegenen Anforderungen und Wünsche, an zeitgemässes und modernes Wohnen, der möglichen Mieterschaften gegenüberzustellen. Helle, moderne Wohnungen mit Lift, Balkon oder Loggias finden meist sehr rasch neue Mieterinnen und Mieter, auch wenn die Wohnungen im Verhältnis zu «Altbauwohnungen» teurer sind.</p> <p>Einfamilienhäuser sind oftmals, wie unter Frage 1 beschrieben, personen- und flächenmässig massiv unterbesetzt. Aber was soll beispielsweise ein älteres Ehepaar dazu bewegen, sein grosses Einfamilienhaus, welches stets unterhalten und möglichst ohne Schulden bewohnt wurde, zu verkaufen oder an Junge weiterzugeben, wenn ihnen als Alternative keine oder nur sehr teure, altersgerechte Wohnmöglichkeiten zur Verfügung stehen?</p> <p>Müssten oder könnten für diese immer wachsende, ältere und dennoch selbständige Altersgruppe in Appenzell I.Rh. innovative Wohnformen angeboten werden, beispielsweise geplant-durchmischtes Generationenwohnen, eventuell auf genossenschaftlicher oder öffentlich geförderter Basis?</p> <p>Appenzeller Kantonalbank: Nein, in Ausnahmefällen eher kurzfristiger Leerstand, bis der Entscheid zum Verkauf innerhalb der Familie oder der Verkauf an Dritte gefällt ist.</p> <p>UBS AG, Filiale Appenzell: Das Phänomen «Handwerkerwohnung» und buy-to-let ist im Kanton Appenzell I.Rh. sehr ausgeprägt. Dies führt teilweise auch zu einer künstlichen Verknappung des Angebots. Spekulation sollte unterbunden werden.</p> <p>Hauseigentümerversband Appenzell I.Rh.: Dies ist vor allem in der Landwirtschaftszone zu beobachten. Landwirtinnen und Landwirte haben lieber keine Nachbarin oder keinen Nachbarn als jemanden, der den Betrieb behindert. Das ist schade.</p>	

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
<p>Frage 7 Kapitel 4, Entwicklung Leerwohnungsbestand und Mietzinse</p> <p>Haben Sie Bemerkungen zu Kapitel 4?</p>	<p>Bezirksrat Appenzell: Der Bezirksrat nimmt mit Befriedigung zur Kenntnis, dass die Mietzinse in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken sind.</p> <p>Bezirksrat Rüte: Die seit Jahren sehr tiefen Hypothekenzinsen fördern die Nachfrage nach Wohneigentum stark. Der Leerwohnungsbestand wird aufgrund der aktuellen Bautätigkeit weiter zunehmen. Auf der anderen Seite sinken die Preise kaum. Bauten werden als Kapitalanlagen gebaut und nicht mit der Priorität, den Wohnraum für junge Familien und berufstätige Neuzuzügerinnen und -zuzüger finanziell attraktiv zu gestalten. Das Überangebot führt mittel- bis langfristig zu weiteren Problemstellungen.</p> <p>Bezirksrat Schlatt-Haslen: Der Leerwohnungsbestand ausserhalb der Bauzonen hängt nicht primär von den Mietzinsen ab. Es stellt sich mehr die Frage, ob die Eigentümerinnen und Eigentümer gewillt sind Einliegerwohnungen zu vermieten oder Grundstücke zu veräussern.</p> <p>Bezirksrat Gonten: Nein.</p> <p>Bezirk Obereggen: Mietzinse sind generell gesunken, das Angebot hat sich stark entwickelt. Dies ist positiv.</p> <p>Feuerschaukommission Appenzell: Die Finanzierungsvorschriften der Banken, wonach das Eigenkapital in der Regel mindestens 20% des Kaufpreises betragen muss sowie das für die Beurteilung der Tragbarkeit massgebende jährliche Bruttoeinkommen (inkl. 13. Monatslohn und nachhaltige Provisionen/Boni), verunmöglichen für viele junge Familien den Erwerb eines Eigenheims. Als Faustregel gilt, dass eine Liegenschaft tragbar ist, wenn die monatlich anfallenden Kosten (5% der Hypothekenschuld) nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen. Hypothekengeberinnen und -geber betrachten das Einkommen deshalb als ein wichtiges Kriterium dafür, ob eine gewünschte Hypothek gewährt werden kann oder nicht. Wie oben beschrieben, handelt es sich bei den Leerwohnungen häufig um aufgrund des Alters und Zustands nur noch schwierig vermittelbare Wohnungen. Deshalb widerspiegeln die mittels des Internetportals ermittelten durchschnittlichen Mietpreise vermutlich nicht das effektiv vorhandene Mietpreisniveau. Im Kanton Zürich muss bei jedem Mieterwechsel der aktuelle</p>	<p>Die Aussage lässt sich statistisch nicht nachweisen. Seit 2015 sinken die Mietpreise im Jahresdurchschnitt.</p>

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
	<p>Mietzins dem Kanton gemeldet werden. Dies könnte eine Möglichkeit sein, um solche Daten zukünftig zu erfassen. Zusätzlich dazu gilt auch hier, dass die Zahlen aufgrund der kleinen Menge starken Schwankungen unterliegen und wenig aussagekräftig sind.</p> <p>Appenzeller Kantonalbank: Nein</p> <p>UBS AG, Filiale Appenzell: Nein</p> <p>Hauseigentümerverband Appenzell I.Rh.: Mit den tiefen Zinsen investieren vermehrt KMU in den Immobilienmarkt. Diese neuen Wohnungen werden in hohem Ausbaustandard zu relativ günstigen Konditionen angeboten. Dies wiederum drückt direkt auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen. Die Verknappung des Baulands trägt zur Steigerung des Landpreises bei, neue Mietobjekte sind bei diesen Preisen kaum mehr realisierbar. Die innere Verdichtung könnte bei entsprechenden gesetzlichen Anpassungen Gegensteuer geben.</p>	
<p>Frage 8 Weitere Bemerkungen</p> <p>Haben Sie weitere Bemerkungen?</p>	<p>Bezirksrat Appenzell: Es wurde festgestellt, dass für die jüngere Generation Bauland nicht erschwinglich ist.</p> <p>Bezirksrat Rüte: Die Möglichkeiten eines gesetzlichen Kaufrechts (Punkt 2.4) werden noch in diesem Jahr detailliert geprüft und auch genutzt. Die Massnahme ist für die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht populär, jedoch zwingend notwendig. Nebst zirka 20 bestehenden Baulücken im Bezirk Rüte ist die verfügbare Fläche erschöpft. Der Bezirk Rüte verfügt über kein weiteres eingezontes Bauland und ist auf eine Kompensation von anderen Bezirken angewiesen. «Freiwillig» wird jedoch kaum ein anderer Bezirk für Rüte auszonieren. Neueinzonungen werden deshalb kaum realistisch umsetzbar sein, es fehlt die rechtliche Grundlage, dass Auszonungen in anderen Bezirken eingefordert werden können. Es ist zu prüfen, ob eine Grundlage hierzu geschaffen werden soll. Für Gewerbe- und Industrieflächen kann heute das Arbeitszonenmanagement weitere Möglichkeiten schaffen (ohne Kompensationspflicht), allerdings nicht zur Wohnraumförderung.</p> <p>Bezirksrat Schlatt-Haslen: Nein.</p>	

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
	<p>Bezirksrat Gonten: Nein</p> <p>Bezirksrat Obereggen: Die Möglichkeiten vom Erwerb von Grundstücken durch die Öffentlichkeit (Kanton) sollte unbedingt genutzt werden. Dies würden die Bezirke und die Feuerschaugemeinde sicher unterstützen, da dort die Möglichkeiten dazu begrenzt sind.</p> <p>Feuerschaukommission Appenzell: Aufgrund der in den letzten Jahren massiv gestiegenen Bodenpreise und der Bauteuerung können viele junge Familien in Appenzell I.Rh. keinen erschwinglichen Wohnraum mehr finden. Der Bau eines Einfamilienhauses ist gemäss einer 2021 von MoneyPark, alaCasa und Helvetia veröffentlichten Wohnraumstudie der Wohnraum. Am stärksten ist dieser Wunsch bei der Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen ausgeprägt. Die Eigentumswohnung holt an Beliebtheit auf, obwohl das Einfamilienhaus auf dem Land noch immer der meistgehegte Traum ist. Dies ist vermutlich das Resultat von stetig steigenden Preisen bei Einfamilienhäusern aufgrund des knappen Angebots. Höhere Preise bedingen ein höheres Einkommen und mehr Eigenkapital, was sich viele nicht mehr leisten können. Diese weichen auf eine Eigentumswohnung aus. Aktuell ist aus vielen Medien zu vernehmen, dass Appenzell I.Rh. zu den günstigsten und attraktivsten Wohnstandorten der Schweiz gehört. Hier stellt sich dann die Frage - warum wollen nicht mehr Leute nach Appenzell I.Rh. ziehen? Oder noch wichtiger, warum wandern Bewohnerinnen und Bewohner aus Appenzell I.Rh. ab?</p> <p>Appenzeller Kantonalbank: In den 1990er Jahren hatten Familienwohnungen (z.B. neuzeitliche 4.5-Zimmer-Mietwohnungen) bereits einen Monatszins von rund Fr. 1'600.--. Da im Vergleich Miete und Eigentum bei den damaligen Hypothekarzinsen (z.B. 1993: bei einer Hypothek Fr. 600'000.-- x 6% = Fr. 36'000.--) ein Eigenheim höhere Kosten als eine Mietwohnung ausmachte, wurde der Mietzins nicht als zu hoch betrachtet. Die heutigen Wohnungsmieten für ein Vergleichsobjekt (z.B. monatlich Fr. 2'100.--) ist im Vergleich mit dem aktuellen Lohngefüge weniger als vor knapp 30 Jahren diese genannten Fr. 1'600.--. Nur ist im heutigen Umfeld mit den sehr tiefen Hypothekarzinsen ein Eigenheim günstiger (z.B. 2021: bei einer Hypothek von Fr. 1 Mio. x 1.05 % = Fr. 10'500.--; ohne Berücksichtigung von Amortisation und Liegenschaftsunterhalt). Aufgrund</p>	<p>Gemäss Altersstruktur der Grundeigentümerinnen und -eigentümer sind knapp ein Viertel zwischen 30- und 49-jährig.</p> <p>Der Kanton verzeichnet nach wie vor ein Bevölkerungswachstum, auch bei der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20 bis 64-jährig).</p>

Fragebogen	Stellungnahmen	Bemerkungen
	<p>dieser Situation suchen immer mehr Leute ein Eigenheim (Haus oder Eigentumswohnung), was aufgrund der grossen Nachfrage zu höheren Eigenheimpreisen geführt hat. Dabei sind jedoch nebst den höheren Bodenpreisen vor allem auch die höheren Ansprüche (Wohnflächen, zwei bis drei Nasszellen, energetische Anforderungen) mitschuldig. Aufgrund dieser Ausgangslage ist es zentral, dass die Entwicklung von Stockwerkeigentum in den letzten Jahren zugenommen hat, damit sich ein grösserer Teil der Bevölkerung sich ein Eigenheim leisten kann. Damit kann das beschränkte Gut (Bau-)Land durch verdichtetes Bauen besser genutzt werden.</p> <p>UBS AG, Filiale Appenzell: Nein</p> <p>Hauseigentümerverband Appenzell I.Rh.: Der Kanton Appenzell I.Rh. hat beim Energiegesetz die MUKEN-Vorgaben praktisch unverändert übernommen. Dies wird zu einer nicht zu vernachlässigenden Steigerung der Mietzinse führen.</p>	