

35/2021



KANTON
APPENZEL INNERRHODEN

WOHNEN IN APPENZELL I.RH.

Bericht der Ständekommission
an den Grossen Rat

16. August 2021



Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	1
2 Randbedingungen	1
2.1 Perspektiven 2018-2021	1
2.2 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz	1
2.3 Anstieg der Immobilienpreise	2
2.4 Wirtschaftliches Umfeld im Kanton	3
3 Förderinstrumente	3
3.1 Eidgenössisches Wohnraumförderungsgesetz	3
3.2 Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz	3
3.3 Wohnbausanierungen	4
3.4 Boden- und Baulandpolitik sowie gesetzliches Kaufsrecht der Bezirke	4
3.5 Erwerb von Grundstücken durch den Kanton	4
3.6 Erwerb von Grundstücken durch Bezirke	5
3.7 Korporationen	5
3.8 Initiative «Wohnen für alle»	5
4 Überblick Bevölkerungswachstum und Bautätigkeit	5
4.1 Wohnbevölkerung	5
4.2 Altersstruktur der Grundeigentümerinnen und -eigentümer	6
4.3 Wohnbautätigkeit im Feuerschauggebiet	7
4.4 Baubewilligungen und Wohnungsbestand	9
4.5 Bauinvestitionen 2014 bis 2019	9
5 Entwicklung Leerwohnungsbestand und Mietzinse	10
6 Selbst bewohntes Eigentum	12
7 Schlussfolgerung	13
7.1 Keine neuen gesetzlichen Grundlagen für preisgünstigen Wohnungsbau	13
7.2 Konsequenter Einsatz der vorhandenen Instrumente	14

1 Ausgangslage

In den Perspektiven 2018-2021 wurde unter dem 1. Leitziel «Moderates Wachstum unter Wahrung der heutigen hohen Lebensqualität» festgehalten, dass für ein qualitatives Wachstum Anstrengungen in allen Lebensbereichen nötig sind. Die Attraktivität des Kantons als Wohn-, Arbeits- und Lebensraum sei gezielt zu stärken. Es seien weitere Verbesserungen im Wohnbereich nötig. Vor allem für junge Familien sei erschwinglicher Wohnraum im Kanton notwendig. Daraus abgeleitet wird der folgende Bericht «Wohnen in Appenzell I.Rh.» vorgelegt.

Der Berichtsentwurf wurde vom 12. April bis 31. Mai 2021 den Direktinteressierten zur Mitwirkung unterbreitet. Die Mehrheit unterstützt die grundsätzliche Stossrichtung des Berichts. Verschiedene Teilnehmerinnen und Teilnehmer schlugen Anpassungen vor. Eine staatliche Intervention zur Realisierung von preisgünstigem Wohnbau wird explizit von den Bezirksräten Rüte und Oberegg sowie der Feuerschaukommission Appenzell und der UBS AG Appenzell gefordert. Die übrigen Teilnehmerinnen und Teilnehmer, das heisst die Bezirksräte Appenzell, Schlatt-Haslen und Gonten, die Appenzeller Kantonalbank und der Hauseigentümerverband Appenzell I.Rh., lehnen dies ab. Den grössten Handlungsspielraum sehen einige Teilnehmende in einer Anpassung der Baugesetzgebung. Es wird auf den separaten Mitwirkungsbericht verwiesen.

2 Randbedingungen

2.1 Perspektiven 2018-2021

Die Perspektiven 2018-2021 setzen drei Leitziele des Kantons:

1. Moderates Wachstum unter Wahrung der heutigen hohen Lebensqualität
2. Bereitstellung zeitgemässer Infrastruktur unter Wahrung der finanziellen Stabilität
3. Gewährleistung der örtlichen Kernversorgung in zentralen Bereichen

2.2 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Zentraler Faktor für die finanzielle Wohnsituation ist das Angebot an Bauland. Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) müssen Bauzonen so festgelegt werden, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen müssen reduziert werden. Neueinzonungen sind nur dann zulässig, wenn das Land auch im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Art. 15 RPG). Das Ziel der RPG-Revision mit Inkrafttreten am 1. Mai 2014 ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden durch Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss Raum+-Nachführung 2017 verfügte der Kanton über eine Gesamtsiedlungsreserve von 53.4 ha Bauland. Aus technischer Sicht vermag diese Reserve die baulichen Bedürfnisse aus dem voraussichtlichen Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum von mehr als 15 Jahren abzudecken. In der Praxis lässt sich das Bauland aber aus unterschiedlichen Gründen oftmals nicht sofort mobilisieren. Gemäss Raum+-Nachführung 2017 werden etwa 35ha Bauland nicht mobilisiert, der Grossteil wegen ablehnendem Eigentümerinteresse. Die Verknappung von Bauland führt zu einem Anstieg des Bodenpreises. Ohne angemessenes

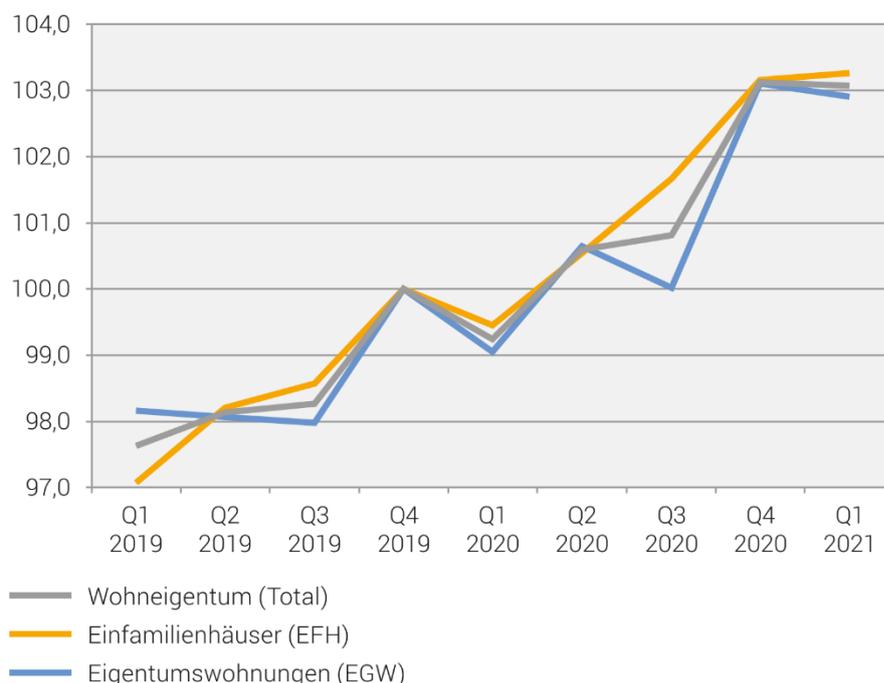
Wachstum der Bevölkerung im Kanton müssten Bauzonen teilweise wieder ausgezont werden.

2.3 Anstieg der Immobilienpreise

Schweizweit sind gemäss Schweizerischem Wohnimmobilienpreisindex die Preise für Wohneigentum zwischen 2019 und 2021 stark angestiegen¹:

IMPI – Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex

Totalindex und Subindizes nach Objekttypen (Basis: Q4 2019 = 100)



Quelle: BFS – Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex, IMPI

© BFS 2021

Das Bundesamt für Wohnungswesen verzeichnete für das Jahr 2020 eine Verknappung der Mietwohnungen, insbesondere in den Regionen Zürich und Zug, in der Genferseeregion und im Grossraum Bern. Gleichzeitig stiegen die Preise für Wohneigentum an. Über die ganze Schweiz betrachtet können sich kapitalschwache Familien, das heisst Familien ohne grosses Vermögen kaum noch Wohneigentum leisten. Auch wenn die Immobilienpreise seit 2008 kräftig zugelegt haben, erreichten die Einfamilienhäuser erst im letzten Jahr das reale Niveau von 1990. Anders jedoch als im Jahr 1990 können Personen oder Familien ohne grösseres Vermögen auf Mietwohnungen im mittleren Preissegment ausweichen.²

¹ Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex, Bundesamt für Statistik, 18. Mai 2021

² Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Personenfreizügigkeit und Wohneigentum Entwicklung 2020, Sonderthema «Wohneigentum», 7. Juli 2021

2.4 Wirtschaftliches Umfeld im Kanton

Der Anteil des Bruttoinlandprodukts (BIP) des Kantons Appenzell I.Rh. am Schweizer BIP beträgt 0.15%³. Das kantonale BIP pro Einwohnerin oder Einwohner im Kanton von Fr. 62'128.-- liegt gemäss letztem Stand von 2016 unter dem Schweizer Durchschnitt von Fr. 78'869.--⁴. Die Arbeitslosenquote verharrt seit vielen Jahren um 1% und gehört zu der tiefsten schweizweit, seit Ausbruch der COVID-19-Krise ist sie sogar deutlich tiefer als in anderen Kantonen. Von den rund 8'900 Beschäftigten im Kanton arbeiten gut 1'000 im Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft mit einem Beschäftigungsgrad von mehr als 50%), gut 2'900 im Sektor II (verarbeitendes und Baugewerbe) sowie rund 5'000 im Dienstleistungssektor. Die Anzahl Beschäftigter ist zwischen 2001 und 2018 um mehr als 2'300 gestiegen, hauptsächlich im Dienstleistungssektor. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerungszahl um rund 1'100 Personen angestiegen. Von den rund 16'000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind 11% ausländische Staatsangehörige. Der Ausländeranteil liegt damit deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 25%. Die durchschnittliche Steuerbelastung ist im interkantonalen Vergleich niedrig. Aktuelle Studien gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Wohneigentum in ländlichen Regionen zunehmen wird, unter anderem als Folge durch COVID-19 veränderter Arbeitsweisen wie vermehrtes Arbeiten im Homeoffice. Die Optimierung von Büroflächen durch effizientere Nutzung kann zu einer Reduktion des Flächenbedarfs und damit zu einer Erhöhung des Angebots führen.⁵

3 Förderinstrumente

Im Kanton Appenzell I.Rh. bestehen verschiedene Förderinstrumente:

3.1 Eidgenössisches Wohnraumförderungsgesetz

Seit dem 1. Januar 1975 hat der Bund den Wohnungsbau und den Eigentumserwerb aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG, SR 843) gefördert. Im Dezember 2001 wurden die letzten Gesuche um Bundeshilfe gemäss WEG bewilligt. Am 21. März 2003 hat das eidgenössische Parlament das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG, SR 842) erlassen. Seither werden Bundeshilfen nur noch nach neuem Recht zugesichert. Das Gesetz sieht zinslose oder zinsgünstige Darlehen für gemeinnützige Bauträgerinnen und -träger im Mietwohnungsbau und für Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum sowie Bürgschaften für Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und -träger vor.

3.2 Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

Die im Rahmen des WEG bis 2001 zugesicherten Finanzhilfen wurden noch während 25 Jahren weitergeführt. Das WEG stellt weiterhin die gültige Rechtsgrundlage dar. Der Grosse Rat hat in der Verordnung über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 22. Juni 1992 (GS 845.010) die notwendigen Ausführungsbestimmungen erlassen. Ende Dezember

³ BIP nach Grossregion und Kanton, Bundesamt für Statistik, 21. Januar 2021

⁴ Unser Innerrhoden in Zahlen, Ausgabe 2019/2020

⁵ Schweizer Immobilienmarkt, März 2021, Credit Suisse

2020 endeten die letzten Übergangsfristen für Auszahlungen von Zusatzverbilligungen durch den Kanton und die Bezirke. Für weitere Auszahlungen bestehen keine gesetzlichen Grundlagen im Kanton.

3.3 Wohnbausanierungen

Kanton und Bezirke können die Sanierung von bestehenden Wohnbauten subventionieren, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer das Objekt selbst bewohnen, und nicht in der Lage sind, die Kosten allein zu tragen. Bauvorhaben, die weniger als Fr. 25'000.-- oder mehr als Fr. 350'000.-- kosten, werden in der Regel nicht unterstützt (Gesetz über die Unterstützung von Wohnbausanierungen vom 26. April 2009, WSG, GS 844.000). Die Beitragsberechtigung erstreckt sich auf das ganze Kantonsgebiet. Der Kantonsbeitrag deckt 27% der anrechenbaren Baukosten, wenn der entsprechende Bezirk 13% leistet. In den letzten Jahren wurden Subventionen von wenigen Zehntausendfranken pro Jahr gesprochen.

3.4 Boden- und Baulandpolitik sowie gesetzliches Kaufsrecht der Bezirke

Gemäss der letzten Revision des Baugesetzes vom 30. April 2012 fördern die Bezirke die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. Um eingezontes Land tatsächlich verfügbar zu machen, bezeichnen die Bezirke im Zonenplan die Bauzonenflächen, die innert acht Jahren überbaut sein müssen. Wird die Frist nicht genutzt, steht dem Bezirk ein gesetzliches Kaufsrecht zum Marktwert zu (Art. 49 ff. des Baugesetzes vom 29. April 2012, BauG, GS 700.000). Damit wird indirekt auch der Wohnbau gefördert. Indem eingezonte Parzellen aktiv dem Markt zugeführt werden, kann Engpässen auf dem Bodenmarkt und damit Preissteigerungen entgegengewirkt werden. Weil die Regelung erst im Jahr 2017 in Kraft getreten ist, bestehen noch keine Praxisbeispiele. Aktuell sind alle Bezirke und die Feuerschaugemeinde an der Revision ihrer Nutzungsplanungen. Unter anderem sollen geeignete Grundstücke mit einer Überbauungsfrist bezeichnet werden. Die Bezeichnung ist im Grundbuch anzumerken.

3.5 Erwerb von Grundstücken durch den Kanton

Weiter kann der Kanton Land erwerben und «zum Zwecke der Wirtschaftsförderung und der Wohnbauförderung preisgünstig wieder verkaufen» (Landsgemeindebeschluss betreffend Erteilung eines Kredits für den Erwerb von Grundstücken durch den Kanton vom 29. April 1990, GS 900.300). Dies war im Bereich der Wohnbauförderung beispielsweise im Gebiet Vorderladern in Oberegg der Fall, wo der Kanton Land erworben und danach preiswerte Baulandparzellen an Bauinteressierte abgeben konnte. Beispiele im Bereich des Landerwerbs zur Wirtschaftsförderung betrafen Teile der Liegenschaft Fusters in Mettlen und die Liegenschaft Bödeli bei der ARA. Kürzlich konnte ein Vorvertrag für die Liegenschaft Hintere Rüti, Appenzell, abgeschlossen werden. Der Bestand der Spezialfinanzierung betrug per Ende 2020 rund Fr. 12.2 Mio.

Im Bereich Hoferbad übernahm der Kanton zugunsten des Bauernverbands Appenzell als Grundeigentümer die Projektarbeiten und -kosten, um für das Baurecht auf dem Areal einen geeigneten, privaten Bauherrn zu finden, der möglichst preisgünstigen Wohnraum im Dorfzentrum anbietet. Das zunächst auf den Kanton lautende Baurecht wurde mittlerweile auf die Wohnbaugenossenschaft Säge, Appenzell Steinegg, übertragen.

3.6 Erwerb von Grundstücken durch Bezirke

Verschiedene Bezirke haben in der Vergangenheit Grundstücke gekauft, teilweise erschlossen und dann zu vergleichsweise günstigen Konditionen weiterverkauft. Einige Beispiele sind Zistli Steinegg, Bäbelers Steinegg, Scheregg Weissbad, Loretto und Gehresbisches (Sonnhalde) Gonten.

Im Bezirk Rüte wurde 2017 ein Fonds für eine aktive Bodenpolitik als zweckgebundenes Vermögen zur Förderung einer aktiven Bodenpolitik geschaffen. Per Ende 2020 betrug der Fondsbestand Fr. 200'000.--. Auszahlungen wurden bisher keine getätigt.

3.7 Korporationen

Die Korporationen Stiftung Ried und Forren sowie die Korporationen Mendle und Gemeinmerk Lehn-Mettlen haben in der Vergangenheit Personen ohne eigenen Boden und mit eingeschränktem Einkommen und Vermögen die Gelegenheit geboten, Wohneigentum im Baurecht zu realisieren. Im Frühjahr 2021 hat die Korporation Stiftung Ried im Rahmen der Überbauung Bannhüttli drei Ein- und zwei Mehrfamilienhäuser realisiert.

3.8 Initiative «Wohnen für alle»

Im Jahr 2015 lehnte die Landsgemeinde die Initiative von Martin Pfister «Wohnen für alle» deutlich ab. Die Initiative sah im Wesentlichen vor, dass sich der Kanton zusammen mit den Bezirken für den Ausbau des Anteils an zahlbarem und hochwertigem Wohn- und Gewerbe- raum einsetzt. Hierfür sollte gemeinsam eine Genossenschaft betrieben werden, die Land und Immobilien erwirbt und im Baurecht an gemeinnützige Bauträgerinnen und -träger abgibt.

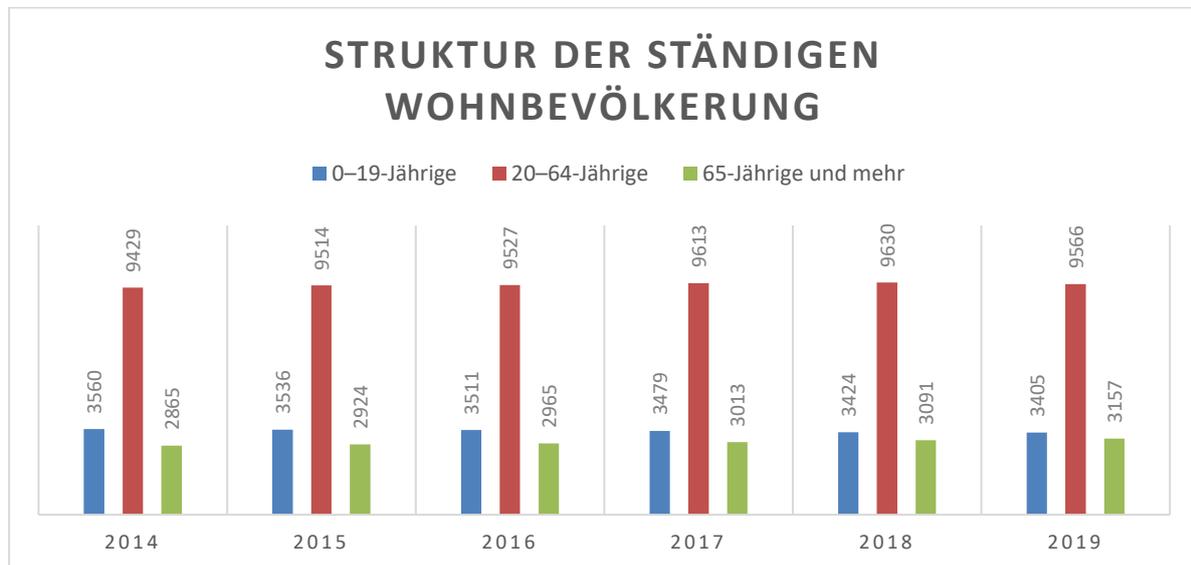
4 Überblick Bevölkerungswachstum und Bautätigkeit

4.1 Wohnbevölkerung

Zwischen 2015 und 2020 stieg die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton von 16'036 im Jahr 2015 bis 16'295 Ende 2020 an, das heisst um total 1.6% oder 0.26% jährlich. Im Gebiet der Feuerschaugemeinde Appenzell stieg die Einwohnerzahl von rund 6'900 auf 7'050 Personen. Das Bundesamt für Statistik (BFS) rechnet für den Kanton mit einer Bevölkerungsentwicklung bis im Jahr 2040 von jährlich durchschnittlich +0.28%, also +44 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr im Szenario hoch. Gemäss kantonalem Eventualszenario wird von einem höheren, durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von 0.5% pro Jahr ausgegangen⁶.

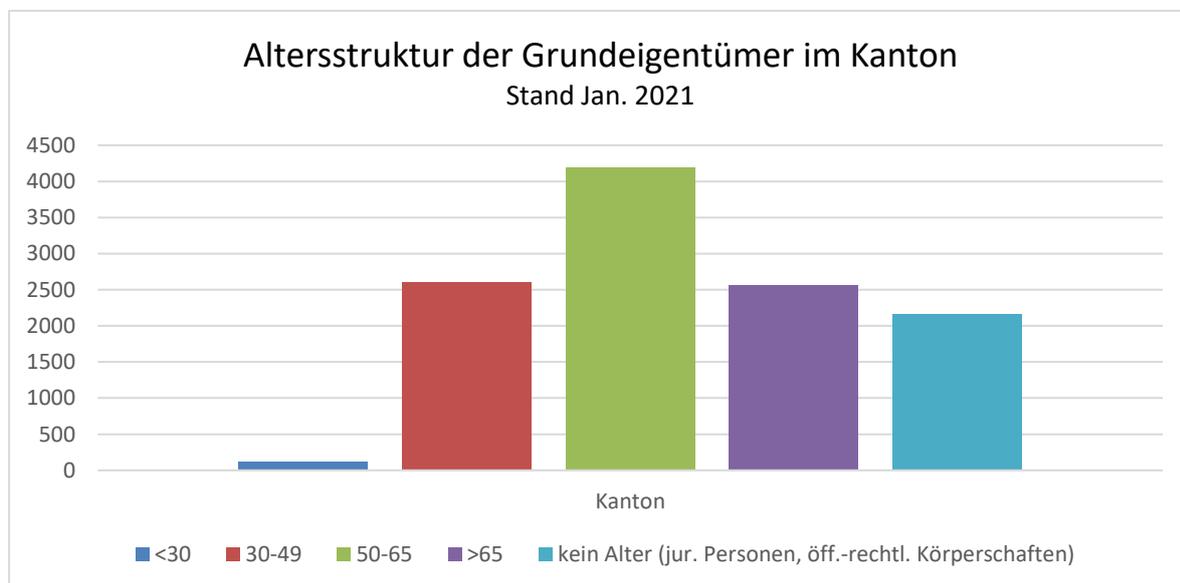
⁶ Kantonaler Richtplan 2017, Grundlagenbericht Siedlung, S. 20 ff.

Die Struktur der ständigen Wohnbevölkerung im Kanton blieb über die letzten Jahre relativ konstant. Während bei den 0 bis 19-Jährigen eine leichte Abnahme zu verzeichnen ist (-155 Personen), nahm der Anteil der 65-Jährigen und mehr zu (+292 Personen)⁷:



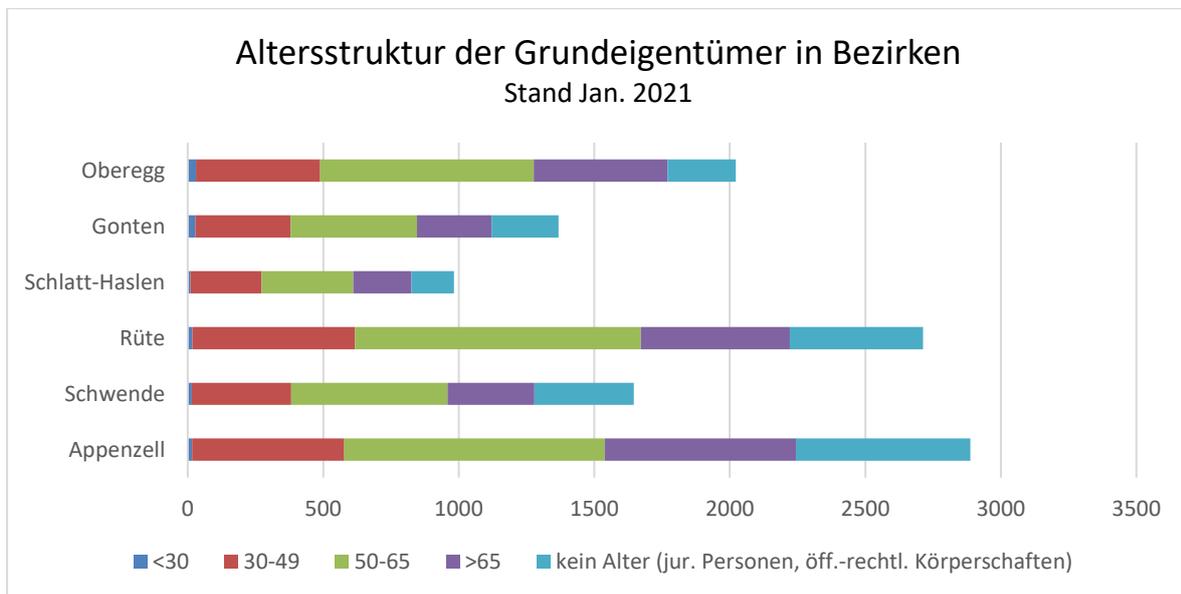
4.2 Altersstruktur der Grundeigentümerinnen und -eigentümer

Am meisten Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Kanton sind zwischen 50 und 65 Jahre alt. Knapp ein Viertel der Grundeigentümerinnen und -eigentümer sind zwischen 30- und 49-jährig.



⁷ Bundesamt für Statistik (BFS), Struktur der ständigen Wohnbevölkerung 1999-2019, veröffentlicht am 27. August 2020

Über alle Bezirke halten gleich viele 30- bis 49-jährige Personen Grundeigentum wie über 65-Jährige.



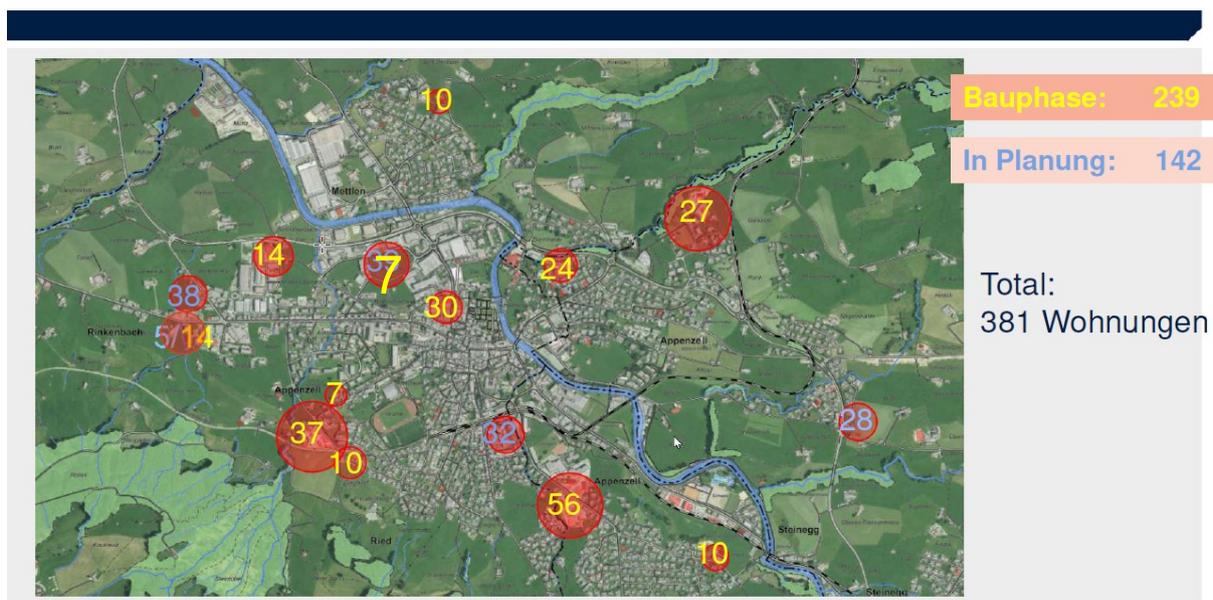
4.3 Wohnbautätigkeit im Feuerschaugebiet

Im Gebiet der Feuerschaugemeinde Appenzell wurden in der Zeit von 2015 bis 2020 total 239 Wohnungen neu realisiert, 142 Wohnungen befinden sich in Planung. Per Mai 2021 befinden sich in Mehrfamilienhausüberbauungen 101 Wohnungen in der Ausführungsphase, 28 Wohnungen in der Baugesuchsphase und weitere 77 Wohnungen in der Planungsphase.

Wohnungsmarkt Appenzell

Bauprojekte der letzten 5 Jahre

Feuerschaugemeinde



Wohnungsmarkt Appenzell

Aktuelle Situation 1. Mai 2021



Wohnungen in neuen MFH-Überbauungen:

Bauphase:	101
Baugesuch:	28
In Planung:	77
Total: 206 Wohnungen	

Quelle: Feuerschaugemeinde Appenzell, Mai 2021

Es fällt auf, dass trotz Zunahme von Wohnungen das Bevölkerungswachstum nicht stärker ausgefallen ist. Dennoch ist der durchschnittliche Flächenverbrauch einer Person pro Wohnung im Kanton Appenzell I.Rh. in den letzten Jahren nicht markant gestiegen. Dieser ist seit den 1990er Jahren bei den 3- und 4- Zimmer-Wohnungen in einem ähnlichen Rahmen geblieben und bei den 5-Zimmer-Wohnungen seit 2011 «nur» um 11m² angestiegen⁸. Mögliche Erklärungen sind zum einen, dass sich das Bevölkerungswachstum erst nach etwa zwei Jahren nach Bauabschluss nachweisen lässt. Zum anderen kann der Anteil der Wochenaufenthalterinnen und -aufenthalter eine Rolle spielen: So behalten insbesondere junge Erwachsene ihren Hauptwohnsitz bei den Eltern im Kanton mit ausserkantonalem Wochenaufenthalt, während sie eine höhere Ausbildung (Universität, Fachhochschule) absolvieren oder ausserkantonale Arbeit. Wenn diese Personen in den Kanton zurückkehren, benötigen sie zusätzlichen Wohnraum, ohne dass dies aus der Einwohnerstatistik als Zuzug ausgewiesen wird.

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohnerin oder Bewohner (m²):

Bauperiode	3-Zimmer-Wohnung	4-Zimmer-Wohnung	5-Zimmer-Wohnung
1961 - 1970	37	36	50
1991 - 2000	56	52	50
2011 - 2015	58	61	59
2016 - 2019	51	55	61

⁸ Bundesamt für Statistik (BFS), Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohnerin und Bewohner nach Zimmerzahl und Bauperiode nach Kanton, veröffentlicht am 8. Oktober 2020

4.4 Baubewilligungen und Wohnungsbestand

Zwischen 2016 und 2020 gab es insgesamt eine Zunahme von Baubewilligungen für Wohngebäude. Die Zunahme erfolgte insbesondere in den Bezirken Appenzell und Oberegg, während die Bezirke Rüte und Schlatt-Haslen eine Abnahme zu verzeichnen hatten:

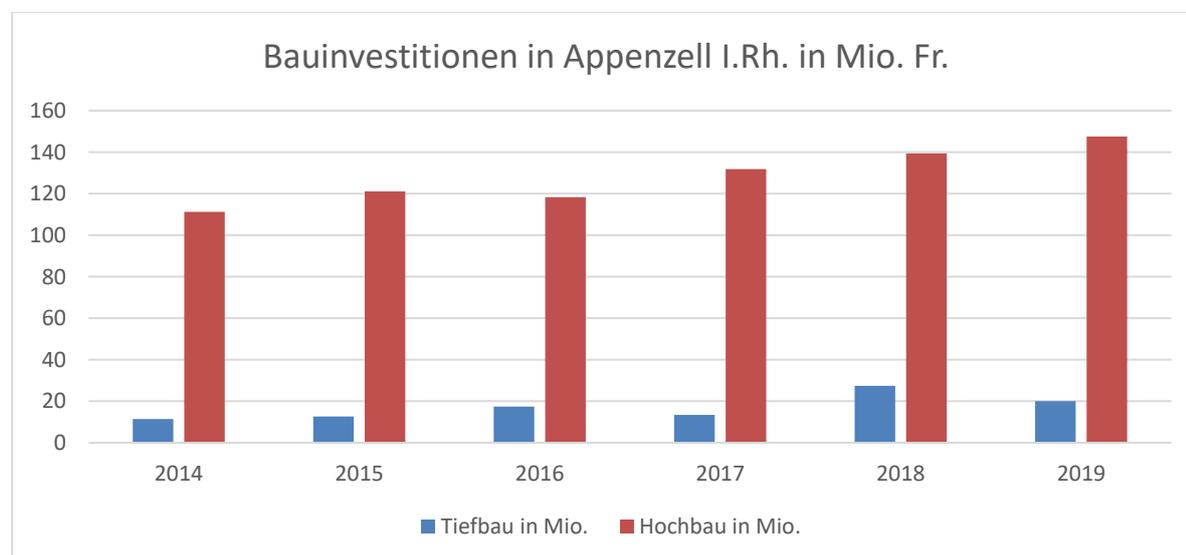
	2016	2017	2018	2019	2020
Bezirk Appenzell	42	43	34	43	62
Bezirk Schwende	17	14	14	18	15
Bezirk Rüte	39	31	24	27	30
Bezirk Schlatt-Haslen	12	11	9	8	6
Bezirk Gonten	10	10	10	2	15
Bezirk Oberegg	15	25	27	20	28

Gemäss Bundesamt für Statistik⁹ nahm der Wohnungsbestand im ganzen Kanton wie folgt zu:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
AI	7'586	7'769	7'873	7'942	8'060	8'106

4.5 Bauinvestitionen 2014 bis 2019

Die Bauinvestitionen nahmen zwischen 2014 und 2019 deutlich zu. Die Angaben umfassen sämtliche Ausgaben, die bei einer Realisierung eines Bauwerks anfallen¹⁰:



⁹ Bundesamt für Statistik (BFS), Leerstehende Wohnungen nach Kanonen 1999-2020, Wohnungsbestand, veröffentlicht am 5. Oktober 2020

¹⁰ Bundesamt für Statistik (BFS), Bauinvestitionen und Arbeitsvorrat nach Art der Bauwerke und nach Kantonen 2005-2019, veröffentlicht am 12. Juli 2021

5 Entwicklung Leerwohnungsbestand und Mietzinse

Der Leerwohnungsbestand nahm gemäss oben genannter BFS-Statistik in der Zeit von 2015 bis 2020 zu (Stichtag ist jeweils 1. Juni; Einheit in Prozent). Seit 2016 ist er mit einer Ausnahme immer über 2%:

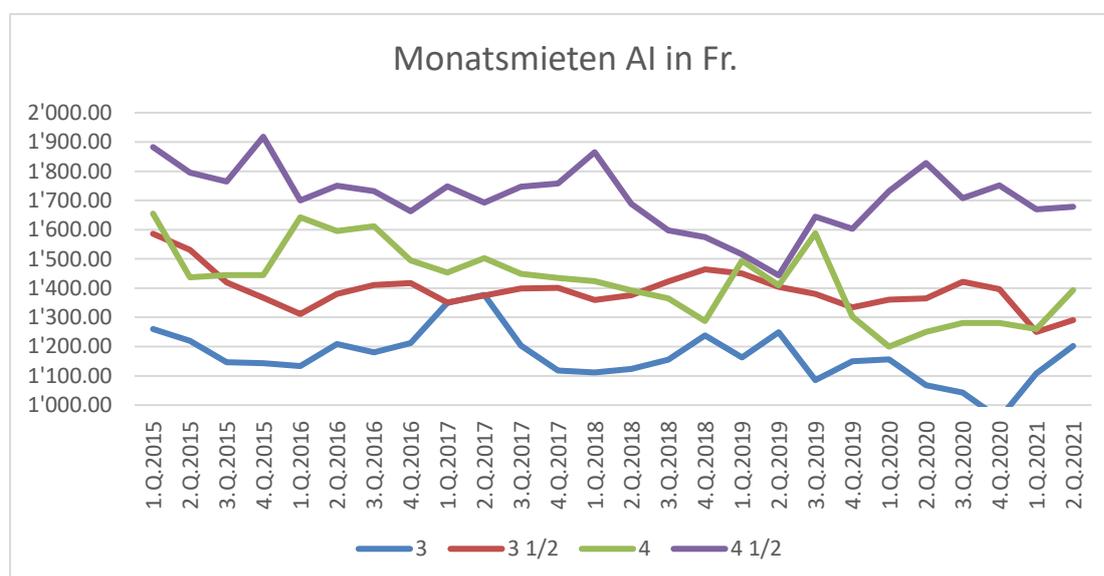
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
AI	0.83	3.36	2.36	1.89	2.02	2.15
AR	1.96	1.99	2.02	2.18	2.30	1.64
SG	1.79	1.77	1.87	2.20	2.18	2.41
Schweiz	1.18	1.30	1.45	1.62	1.66	1.72

Aufgeteilt auf die sechs Bezirke zeigt sich folgendes Bild des Leerwohnungsbestands in den letzten zwei Jahren (Einheit in Prozent):

	2019	2020
Bezirk Appenzell	4.32	2.43
Bezirk Schwende	2.37	1.73
Bezirk Rüte	4.62	2.25
Bezirk Schlatt-Haslen	2.14	1.55
Bezirk Gonten	2.49	2.32
Bezirk Oberegg	1.95	1.13

Genauere Datensätze zu Leerwohnungen inner- und ausserhalb der Bauzonen bestehen nicht. Einige Mitwirkungsteilnehmerinnen und -teilnehmer haben über ihre Feststellung berichtet, dass vor allem Wohnungen in Altbauten sowie Einliegerwohnungen in der Landwirtschaftszone leer stehen. Diese sind zwar sanierungsbedürftig, die Grundeigentümerinnen und -eigentümer wollen sie aber oft aus unterschiedlichen Gründen nicht renovieren lassen. Solche Wohnungen stünden faktisch dem Mietwohnungsmarkt nicht zur Verfügung oder sie gelten als schwer vermittelbar. Ob dies zutrifft, lässt sich statistisch nicht nachweisen.

Das Amt für Wirtschaft erhebt die Preise für 3- bis 4½-Zimmer-Mietwohnungen, die auf dem Internetportal www.newhome.ch veröffentlicht werden. Die durchschnittlichen Mietpreise zeigen sich seit 2015 pro Quartal wie folgt:



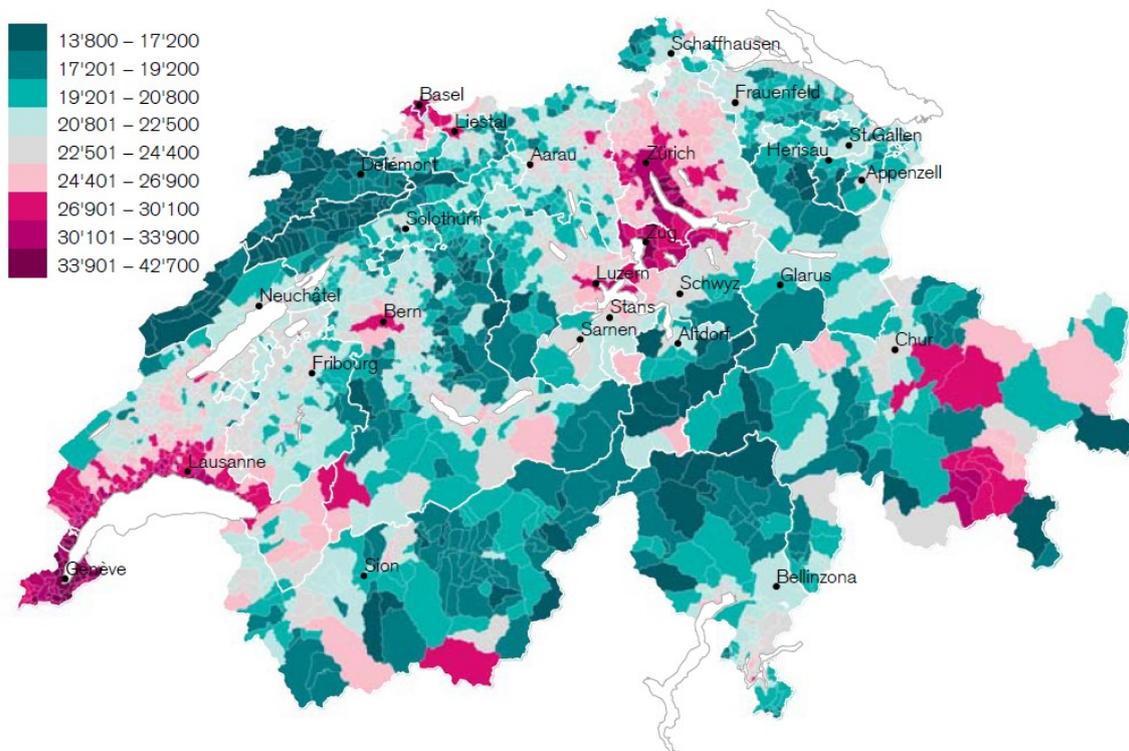
Demnach sind die Mietzinse für alle erhobenen Mietwohnungen im Jahresdurchschnitt gesunken, am stärksten bei den 3½-Zimmer-Wohnungen (minus Fr. 205.--), am wenigsten bei den 3-Zimmer-Wohnungen (minus Fr. 37.--). Im Vergleich zu den aktuellen Hypothekarzinsen erscheinen die Mietpreise hoch. Wenn die Hypothekarzinsen künftig steigen sollten, ist davon auszugehen, dass sich diese Wahrnehmung ändern wird.

Im schweizweiten Vergleich liegt die durchschnittliche Jahresmiete einer Mietwohnung mittleren Ausbaustandards im Kanton im unteren bis mittleren Feld.¹¹

↓

Jahresmiete für eine Mietwohnung mittleren Ausbaustandards

Durchschnittliche Jahresmiete ohne Nebenkosten in CHF; 4 Zimmer, 110 m² Nettowohnfläche und Baujahr 2020; 4. Quartal 2020



Quelle: Wüest Partner, Credit Suisse

¹¹ Finanzielle Wohnattraktivität, Mai 2021, Credit Suisse

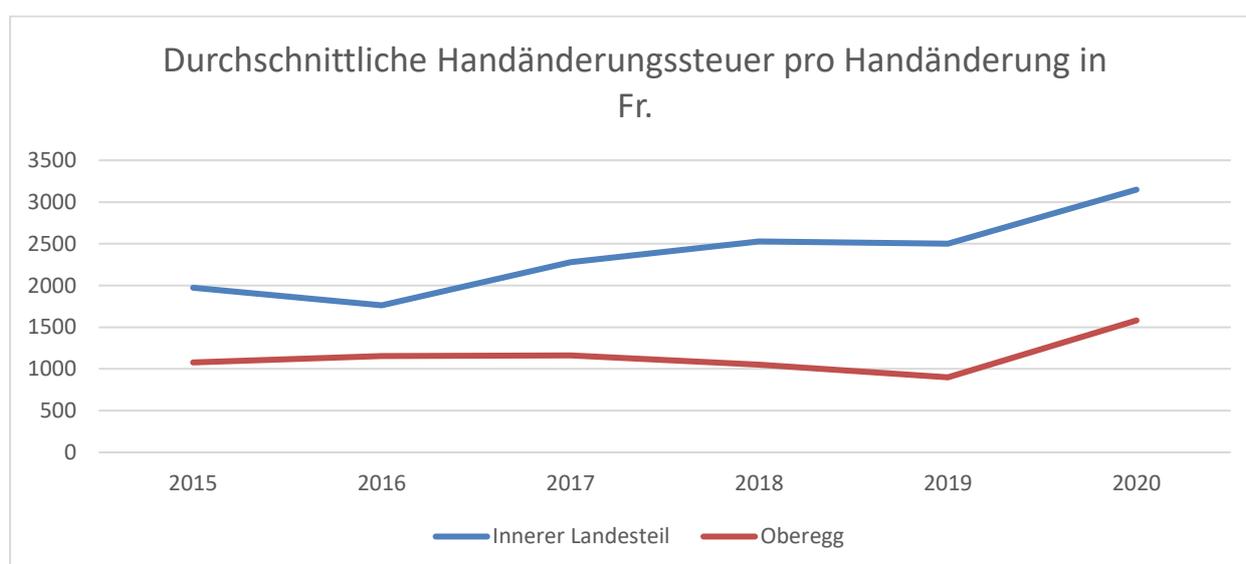
6 Selbst bewohntes Eigentum

Der Anteil an selbst bewohntem Eigentum gemessen am Bestand der bewohnten Wohnungen lag im Jahr 2019 in Appenzell I.Rh. bei 56.9%. Dies ist der höchste Wert schweizweit. Der durchschnittliche Anteil in der Schweiz liegt bei 36.4%¹².

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
AI	57.0%	53.3%	54.5%	55.1%	55.3%	56.9%
AR	49.1%	50.4%	49.9%	51.8%	48.2%	46.7%
SG	41.2%	43.0%	41.9%	42.6%	41.1%	40.6%
Schweiz	37.4%	38.4%	38.2%	38.0%	36.6%	36.4%

Die Wohneigentumsquote basiert auf einer vom Bundesamt für Statistik durchgeführten Strukturerhebung von Personen ab 15 Jahren, die in einem Privathaushalt der ständigen Wohnbevölkerung leben. Die Anzahl der Haus- oder Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer, die ihr Objekt selbst bewohnen, nahm in der Zeit von 2015 bis 2019 von 3'352 auf 3'704 zu. Während die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um rund 250 Personen anstieg, bewohnten 2019 350 Eigentümerinnen und Eigentümer mehr ihr eigenes Objekt als im Jahr 2015.

Seit einigen Jahren sind die Hypothekenzinse sehr tief. Aktuell beträgt der Satz für eine 10-Jahres Festhypothek bei der Appenzeller Kantonalbank 1.15%. Das günstige Zinsumfeld hat sicherlich dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum gestiegen ist. Die Nachfrage wird dabei nicht nur von Wunsch nach selbst bewohntem Eigentum angetrieben, sondern auch weil insbesondere Stockwerkeigentum zunehmend als relativ sichere, finanzielle Direktanlage gesehen wird. Eine höhere Nachfrage und höhere Grundstückspreise lassen sich aus den Handänderungssteuern ableiten. Die durchschnittlichen Handänderungssteuern pro Handänderung gemäss kantonalen Geschäftsberichten¹³ zeigen sich wie folgt:



¹² Bundesamt für Statistik (BFS), Bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp und Wohneigentumsquote nach Kanton 2010-2019, veröffentlicht am 25. Februar 2021. Weil die Erhebung im Jahr 2015 angepasst wurde, können die Werte nur bedingt mit den früheren Werten verglichen werden.

¹³ Die Anzahl Handänderungen wurde vereinfacht als Gesamtzahl angenommen, ohne Abzug der teilweise steuerbefreiten Handänderungen, wie ausserbuchliche Erwerbe infolge Erbgangs.

Die durchschnittlichen Preise für Bauland variieren innerhalb des Kantons sehr stark, je nach Bezirk und Lage. Gemäss statistischen Angaben der UBS¹⁴ muss für den Quadratmeter Bauland im inneren Landesteil durchschnittlich Fr. 550.-- an wenig bevorzugter Lage, Fr. 870.-- an mittlerer Lage und Fr. 1'430.-- an Top-Lage bezahlt werden. Die Preise sind in den Bezirken Schlatt-Haslen, Gonten und Obereggen deutlich tiefer als in den drei Bezirken im Gebiet des Dorfs Appenzell.

Gemäss aktueller Studie der Credit Suisse liegt der Kanton Appenzell I.Rh. bei der finanziellen Wohnattraktivität über alle Haushaltstypen schweizweit auf Rang eins. Ausschlaggebend sind gemäss Studie die vergleichsweise günstigen Wohnkosten, attraktive Belastung durch Steuern und weitere Abgaben. Je nach Haushaltstyp bestehen kleinere Unterschiede. Spitzenreiter oder auf Rang zwei ist der Kanton bei den Kategorien Singles, Ehepaar ohne sowie mit zwei Kindern und Rentnerhepaaren. Beim Haushaltstyp Familie mit zwei Kindern in der Kita belegt der Kanton gemäss Studie Rang fünf. Anhand von 120'000 Beispielhaushalten wurde das frei verfügbare Einkommen, also jener Betrag geschätzt, der einem Haushalt nach Abzug der obligatorischen Abgaben und der Fixkosten für den freien Konsum bleibt. Berücksichtigt wurden verschiedene Faktoren wie unterschiedliche Einkommens- und Vermögenssituationen über verschiedene Wohntypen bis hin zum Pendelverhalten.¹⁵

7 Schlussfolgerung

7.1 Keine neuen gesetzlichen Grundlagen für preisgünstigen Wohnungsbau

Nach Auffassung der Ständekommission bestehen aufgrund der vorliegenden Daten keine Anhaltspunkte für ein Marktversagen im Kanton Appenzell I.Rh., die eine Intervention des Staats rechtfertigt, namentlich den Erlass neuer gesetzlicher Grundlagen für preisgünstigen Wohnungsbau. Die bestehenden Instrumente sind ausreichend. Moderates Wachstum, wie es in den «Perspektiven 2018-2021» festgehalten ist, ist weiterhin möglich.

Die anhaltend äusserst tiefen Hypothekarzinsen führen offensichtlich zu einer erhöhten Bautätigkeit im Bereich der Wohnbauten. Der Leerwohnungsbestand liegt seit 2016 über dem Schweizer Durchschnitt. Dies wiederum drückt die Preise für Mietwohnungen, die in den letzten Jahren gesunken sind. Im Bereich des Wohneigentums bestehen für Personen mit tiefen Einkommen und ohne grösseres Vermögen gleichwohl Hindernisse in Form von hohen Landpreisen und Tragbarkeitserfordernissen der Banken zur Ermittlung der finanzierbaren Hypothekarbelastung. Dennoch kann ein grosser Teil der Bevölkerung von den tiefen Zinsen profitieren und selbstbewohntes Wohneigentum erwerben. Dies zeigt sich am schweizweit höchsten Anteil an selbst bewohntem Eigentum im Kanton. Auch lässt sich aus der Altersstruktur der Grundeigentümerinnen und -eigentümer ableiten, dass viele Personen im mittleren Alter und Familien von Wohneigentum profitieren können. Knapp ein Viertel aller Grundstücke sind im Eigentum von natürlichen Personen zwischen 30 und 49 Jahren. 58% aller Grundstücke werden von natürlichen Personen zwischen 30 und 65 Jahren gehalten.

¹⁴ UBS Real Estate Local Fact Sheet, 12/2020

¹⁵ Finanzielle Wohnattraktivität, Mai 2021, Credit Suisse

7.2 Konsequenter Einsatz der vorhandenen Instrumente

Mittelfristig ist mit einer weiteren Verknappung der Baulandreserven und damit mit einem Preisanstieg von Bauland zu rechnen. Kanton und Bezirke verfügen heute über unterschiedliche Instrumente, um preisgünstigen Wohnbau zu fördern wie den Landsgemeindebeschluss betreffend Erteilung eines Kredits für den Erwerb von Grundstücken durch den Kanton sowie die Regelung im Baugesetz zur Bezeichnung von Grundstücken, die innert acht Jahren überbaut sein sollen, andernfalls der Bezirk ein gesetzliches Kaufsrecht ausüben kann.

Aktuell überprüfen die Bezirke ihre Nutzungsplanungen. Sie bezeichnen dabei diejenigen Grundstücke, die innert acht Jahren überbaut sein sollen. Wenn diese Anpassungen abgeschlossen sind, kann beurteilt werden, ob in allen Bezirken bebaubare Flächen vorhanden sind oder allenfalls Kompensationsmöglichkeiten unter den Bezirken geschaffen werden sollen. Eine Möglichkeit besteht darin, dass ein Bezirk mit genügend grossen Baulandreserven einen Teil zugunsten eines anderen Bezirks auszont. Sofern dies nicht möglich ist, ist eine gesetzliche Verpflichtung zum Abtausch zu prüfen.

Zudem können nach dem eidgenössischen Wohnbauförderungsgesetz zinslose oder zinsgünstige Darlehen für gemeinnützige Bauträgerinnen und -träger im Mietwohnungsbau gewährt werden. Mit einem gezielten Einsatz dieser Mittel können gegebenenfalls auch künftig Baulandflächen für preisgünstigen Wohnbau gefördert werden. Schliesslich hängt die Attraktivität als Wohnort von verschiedenen Faktoren ab. Neben den Wohnkosten fallen unter anderem das Angebot an Arbeitsplätzen, die Steuerbelastung und weitere Abgaben, das Angebot an Schulen und Kindertagesstätten, die Erschliessung durch Strasse, Schiene und Internet sowie die Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten in Betracht.

Appenzell, 16. August 2021

Namens Landammann und Standeskommission

Der reg. Landammann: Der Ratschreiber:

Roland Dähler

Markus Dörig