



Departement für Volkswirtschaft und Soziales  
Ringstrasse 10  
7001 Chur

13. September 2024

## Vernehmlassung Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW)

### Allgemeines

Die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung in Graubünden wird für viele Familien und Einzelpersonen immer schwieriger. Interessanterweise gilt dies für den ganzen Kanton von Sedrun bis Thusis, von Chur bis Schiers und von Sils i.E. bis Sent. Die Gemeinden hätten die Möglichkeit, die Wohnungsmisere für Einheimische zu lindern, sehen aber leider teilweise das Problem nicht oder scheuen sich, die bestehenden Möglichkeiten, welche das Raumplanungsgesetz bietet, auch konsequent anzuwenden.

Wir bedauern, dass der Regierungsrat in dieser prekären Situation erst auf Aufforderung des Grossen Rates Massnahmen vorschlägt. Die einheimische Bevölkerung hat beim Kauf von Häusern, Wohnungen oder Grundstücken gegen die finanzielle Überlegenheit von Unterländern oder Ausländern keine Chance. Das ist nicht nur ein soziales Problem, sondern auch ein wirtschaftliches: Arbeitgeber haben sowieso schon Mühe bei der Personalsuche, diese wird aber zusätzlich erschwert, weil die möglichen Arbeitnehmer keine bezahlbare Wohnung finden.

Wenn in mehreren Regionen wie Prättigau/Davos, Bernina, Surselva, Maloja und Engiadina Bassa/Val Müstair die Wohnbevölkerung sinkt und trotzdem keine bezahlbaren Wohnungen vorhanden sind, stimmt im System etwas nicht. Die rund 1300 Wohnungen, welche in den letzten Jahren pro Jahr erstellt wurden, sind fast alle im mittleren bis oberen Preissegment angesiedelt und damit für die meisten Mieterinnen und Mieter oder auch Eigentümerinnen und Eigentümer nicht bezahlbar. Das Zweitwohnungsgesetz verschärft mit der Möglichkeit der Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen die Problematik. Die Lockerung des ZWG durch den Vorstoss von NR Candinas ist für die einheimische Bevölkerung eine Katastrophe. Erstwohnungen müssen besser vor Spekulation geschützt werden, die GRÜNEN GR verlangen vom Regierungsrat eine Einflussnahme in diesem Sinne bei den Eidgenössischen Räten.

Um die Wohnungsnot der einheimischen Bevölkerung zu lindern, beantragen wir, dass ein Fonds geschaffen wird, mit dem der Kanton Gemeinden und gemeinnützige Wohnbauträger dabei unterstützt, Grundstücke, Liegenschaften und Wohnungen zu kaufen. Der Fonds soll mit Geldern aus der Abgeltung der Graubündner Kantonalbank geäuft werden, und zwar mit 20 Millionen Franken pro Jahr.

### Revision Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet, WS-Investitionsbeiträge

Die Erhöhung des Kredits von heute 1.3 Millionen auf neu 2 bis 5 Millionen halten wir für sinnvoll. Wenn die 5 Millionen ausgeschöpft würden mit dem aktuellen Durchschnitt von Fr. 65'000 pro Projekt könnten neu rund 75 Projekte pro Jahr gefördert werden. Mit der vorgeschlagenen Anpassung der Einkommenslimite von heute Fr. 50'000 auf neu Fr. 60'000 und der Vermögenslimite von heute Fr. 144'000 auf neu Fr. 170'000 sind wir nicht





einverstanden. Diese Beträge sind immer noch zu tief. Unser Vorschlag: die Einkommenslimite neu auf Fr. 70'000 und die Vermögenslimite auf Fr. 200'000 erhöhen. Die Investitionskosten sollten auch erhöht werden von heute Fr. 700'000 auf neu Fr. 800'000.

Projekte, die durch den Kanton unterstützt werden, müssen zwingend auf dem aktuellen Stand sein, also PV-Anlagen beinhalten und erneuerbar beheizt sein. Ansonsten unterläuft der Kanton Graubünden mit den Förderbeiträgen sein eigenes Klimaziel.

### **Einführung kantonaler Fonds de Roulement kFdR**

Die GRÜNEN GR befürworten ausdrücklich die Einführung eines kantonalen FdR in Ergänzung des FdR des Bundes. Die Übernahme derselben Kriterien wie beim Bund erachten wir als sehr sinnvoll, das erspart viel Bürokratie. Der Vorschlag den Mindestzinssatz auf 0.5 Prozent zu reduzieren (Bund 1%) ist sinnvoll. Der Rahmenkredit von 15 Mio. für die ersten 10 Jahre sollte genügen. Wird der Betrag aber schneller aufgebraucht als hier vorgeschlagen, soll der Regierungsrat dem Grossen Rat eine Erhöhung des Kredites beantragen müssen.

Die à fonds perdu Beträge sind mit 2% nach unserer Meinung eher tief angesetzt. Gerade in Tourismusgemeinden kann heute keine Wohnung wie auf Seite 24 beschrieben erstellt werden. Beispiel: Anlagekosten Fr. 600'000 bis Fr. 700'000 à fonds perdu 2% = Fr. 12'000 bis 14'000. Der à fonds perdu Ansatz soll auf 4% erhöht werden damit der Beitrag auch einen Effekt erzielt.

Der Kanton muss aktiv auf die bestehenden Wohnbaugenossenschaften im Kanton zugehen und ihnen die neuen finanziellen Möglichkeiten aufzeigen.

Damit ein kantonaler Fond de Roulement nicht in Widerspruch zu kantonseigener Praxis steht, muss der Kanton die Rechtsgrundlage schaffen, damit er künftig eigene Grundstücke vergünstigt im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben kann. Ansonsten drohen weitere Fiaskos wie beim Sennhof oder dem Planaterra 11.

### **Anträge zu Gesetzesartikeln**

#### **Antrag Ergänzung Art. 2, zusätzliche Absätze**

Der Kanton errichtet einen Fonds «Wohnraum für Einheimische» mit welchen Gemeinden und gemeinnützige Wohnbauträger Unterstützung für den Erwerb von Bauland, Liegenschaften und Wohnungen erhalten. Die neu errichteten oder gekauften Wohnungen müssen in Kostenmiete vermietet werden.

Der Kanton kann eigene Grundstücke vergünstigt im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben, damit die Objekte die Kriterien für eine Unterstützung durch den Fonds de Roulement des Bundes erfüllen.

#### **Antrag Ergänzung Art. 6, zusätzlicher Absatz**

Der Kanton kann sich mit den Mitteln aus dem Fonds «Wohnraum für Einheimische» a fonds perdu direkt an den Kosten für den Erwerb von Bauland, Liegenschaften und Wohnungen durch Gemeinden und gemeinnützige Wohnbauträger beteiligen.

#### **Antrag Ergänzung Art. 9, zusätzlicher Absatz**

Der Fonds «Wohnraum für Einheimische» wird jährlich aus der Abgeltung der Graubündner Kantonalbank mit Fr. 20 Millionen gespiesen. Das Fondsvermögen darf die Summe von Fr. 100 Millionen nicht übersteigen.



### **Antrag Ergänzung Art. 10, zusätzlicher Absatz**

Projekte, die durch den Kanton unterstützt werden, müssen zwingend die Klimaziele des Kantons einhalten, also PV-Anlagen beinhalten und erneuerbar beheizt sein.

### **Ergänzendes**

Die vorgeschlagene Revision des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet genügen nach unserer Meinung bei weitem nicht. Es braucht weitere Massnahmen. Die Gemeinden müssen aufgefordert werden, aktiv Land, Liegenschaften und Wohnungen zugunsten der einheimischen Bevölkerung zu kaufen. Die Verwaltung oder die Realisierung von Bauprojekten können an gemeinnützige Wohnbauträger übertragen werden.

Gemeinnützige Wohnbauträger, die sich verpflichten, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, sollen bei der Ausnützung der Grundstücke belohnt werden. Der Kanton könnte die Gemeinden zudem verpflichten, in den Nutzungsplanungen einen Anteil an gemeinnützige Wohnungen vorzuschreiben. Zum Beispiel hat die Stadt Zug etwa eine Zone für preisgünstigen Wohnungsbau definiert. Die Stadt Bern schreibt bei Ein- und Umzonungen ein Drittel preisgünstige Wohnungen vor.

Der Kanton unterstützt alle willigen Gemeinden bei der Einführung von neuen Elementen in der Gesetzgebung, welche den Bau von preisgünstigem Wohnraum (Kostenmiete) fördern. Der Kanton kann Wohnbaugenossenschaften in finanziellen oder vertraglichen Bereichen unterstützen und beraten oder er leitet sie weiter an die gemeinnützigen Wohnbauträgern, wie Wohnen Schweiz oder Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Dazu soll eine Plattform für den Erfahrungsaustausch aufgebaut werden, dies könnte auch mit anderen Kantonen realisiert werden.

Der Kanton soll prüfen, ob ein Vorkaufsrecht für Gemeinden zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus auf kantonaler Ebene geschaffen werden soll. Ähnliche Regelungen existieren bereits in den Kantonen Genf und Waadt. Auch wenn der Kanton selber nur über wenig entsprechende Grundstücke verfügt, ist es wichtig, dass der Kanton eigenes Land vergünstigt im Baurecht an Gemeinden und gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften abtreten kann.