



Departement für Volkswirtschaft und Soziales
Ringstrasse 10
7001 Chur

2. September 2024

Vernehmlassungsantwort zum Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW)

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Caduff
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Einladung. Gerne nehmen wir hiermit Stellung zum Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW)

Einleitende Bemerkungen

Die SP Graubünden begrüsst eindringlich, dass sich der Kanton stärker in die Förderung von Erstwohnraum einbringt. Dieser Schritt scheint angesichts des vielerorts dringlichen Bedarfs nicht nur notwendig, sondern auch zeitkritisch.

Wir begrüssen, dass mit dem vorliegenden Gesetz einerseits die Förderung der Wohnverhältnisse für Eigentümer:innen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen verbessert werden soll, dass andererseits neu aber auch die Erstellung, der Erwerb und die Erneuerung von preisgünstigen Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften gefördert werden. Dieser kantonale Effort in der Wohnraumpolitik ist dringend notwendig, zeigen doch die verschiedenen Studien und Analysen den Handlungsbedarf klar auf, gerade in touristisch und/oder städtischen geprägten Gebieten.

In zahlreichen Bündner Gemeinden hat sich die Erstwohnungsproblematik seit der Covid-19-Pandemie nochmals erheblich verschärft. Für zahlreiche Betriebe und Institutionen, die Arbeitsplätze erhalten oder ausbauen möchten, ist dies zum entscheidenden Problem geworden. Es dürfte vielerorts im Kanton mittlerweile einfacher sein, eine adäquate Arbeitsstelle zu finden, als adäquater und bezahlbarer Wohnraum. Ziehen diese Fachkräfte in andere Kantone oder bleiben vakante Stellen mangels Wohnraum unbesetzt, so verlieren alle: Der Kanton Graubünden, die Bündner Gemeinden und die Bündner Wirtschaft.

Die angedachten Massnahmen sowie deren Umsetzung sind grundsätzlich sinnvoll und effizient, reichen aber aus Sicht der SP Graubünden nicht aus, um die Wohnraumproblematik tatsächlich zu lösen. Zwar bietet die Vorlage Hilfe bei der Bewältigung von Bauinvestitionen durch Eigenheimbesitzende oder gemeinnützige Bauträgerschaften. Das ist wichtig und unverzichtbar und wird durch die SP Graubünden auch explizit gestützt. Allerdings bringt diese Hilfe wenig, wenn gemeinnützige Bauträgerschaften nicht auch darin unterstützt werden, wie sie zu Bauland kommen. Denn in der Beschaffung von Bauland für gemeinnützigen Wohnungsbau steck neben den hohen Erstellungskosten das erste grosse Hauptproblem.

Es ist ein Fakt, dass weder Wohnbaugenossenschaften noch Gemeinden (mit einzelnen Ausnahmen) im Kanton Graubünden über ausreichend eigene Baulandreserven verfügen. Gleichzeitig ist der Spielraum, günstiges Kulturland zu kaufen und einzuzonen, welchen Gemeinden

und Städte in früheren Dekaden stets nutzten, aufgrund der raumplanerischen Vorgaben in der aktuellen Planungsperiode selbst für grössere Gemeinden praktisch gleich null. Das bedeutet, dass Bauland in aller Regel innerhalb der bestehenden Bauzonen beschaffen werden muss. Dort herrscht jedoch ein Preisregime, das Genossenschaften unmöglich allein stemmen können und das sich auch negativ auf die Mietpreise auswirkt. Es bräuchte dazu deshalb einen Hebel, um diese Hürde zu überspringen.

Diese Problematik wird in der Botschaft weder dargelegt noch adressiert. Wenn es aber nicht gelingt, genügend Bauland in die Hände von Gemeinden oder Genossenschaften zu bekommen, droht das vorliegende Gesetz zur Makulatur zu verkommen, zumindest für alle Regionen, in denen weder Gemeinden noch Genossenschaften über genügend Bauland verfügen, um ansatzweise genug neue Wohnungen zu bauen.

Gleichzeitig ist auch zu erwähnen, dass der Neubau von Erstwohnungen nur dann zum Ziel führen wird, wenn nicht gleichzeitig mehr Wohnungen von Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Mit diesem Problem des fortlaufenden Verlusts an Erstwohnungen in Folge Umnutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken kämpft die Bündner Bevölkerung vehement und kontrovers. Zwar sind Lösungen gefordert, Regelungen zum Schutz von Erstwohnungen oder zur Besteuerung von Zweitwohnungen fanden allerdings auf kommunaler Ebene bisher keine ausreichende Unterstützung. Eine Situation der Ohnmacht für Behörden.

Es braucht daher auch Überlegungen, wie Erstwohnraum erhalten werden kann – zum Beispiel durch den Ankauf von Liegenschaften durch Gemeinden oder den Kanton oder gemeinnützige Bauträgerschaften. Solche Massnahmen rechtfertigen sich auch deshalb, weil mit der unkontrollierten Umnutzung die Förderungsmassnahmen gemäss dem vorliegenden Gesetz hintertrieben werden könnten und die Mittel in ihrer Wirkung verpuffen resp. die Zielerreichung verfehlen.

Die SP Graubünden beantragt deshalb, das vorliegende Gesetz zu ergänzen und zusätzlich einen bodenpolitischen Wohnraumfonds für Gemeinden und gemeinnützige Genossenschaften zu schaffen, der initial mit mindestens 100 Millionen Franken zu dotieren und nachhaltig zu speisen ist. Der Fonds soll so ausgestaltet sein, dass er Gemeinden und/oder gemeinnützige Genossenschaften unterstützt,

- a) beim Erwerb von Bauland für den Neubau, und/oder***
- b) beim Erwerb von Gebäuden und Wohnungen zwecks Erhalt und Erweiterung von Erstwohnraum***

Mit dieser Massnahme stünde der öffentlichen Hand Graubünden ein schlagkräftigeres Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot zur Verfügung. Erst so kann die Grundvoraussetzung geschaffen werden, um die angestrebte gemeinnützige Bautätigkeit fördern zu können. Denkbar wäre im Weiteren, dass mit entsprechenden Fondsmitteln auch Betriebe unterstützt werden, sofern sie betriebsnotwendige Personalwohnungen erstellen. Dies könnte aber auch eine Massnahme im Wirtschaftsentwicklungsgesetz darstellen.

Das Gesetz im Detail:

Allgemein:

Es stellt sich die Frage, ob Gemeinden im Sinne des Gesetzes auch als gemeinnützige Bau-trägerschaften auftreten können? Wenn nein, wird beantragt, dass auch Gemeinden finanziell unterstützt werden, wenn sie preisgünstige Mietwohnungen erstellen. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil kaum sichergestellt ist, dass es in jeder Gemeinde genügend gemeinnützige Bau-trägerschaften mit den notwendigen Kapazitäten gibt.

Antrag auf Ergänzung oder Präzisierung der Vorlage, dass auch Gemeinden als gemeinnützige Bau-trägerschaften auftreten können.

Darüber hinaus wird im Gesetz immer wieder der Begriff «preisgünstig» verwendet. Dieser Begriff ist sehr offen definiert. Die SP Graubünden schlägt deshalb vor, den Begriff «preisgünstig» durch die «Kostenmiete» gemäss Definition des BWO und der Dachverbände zu ersetzen.

Art. 1 Zweck

Wird im Grundsatz unterstützt.

Art. 2 Massnahmen

Dieser Artikel soll um einen Absatz ergänzt werden, gestützt auf die einleitenden Bemerkungen, wonach der Landerwerb durch Gemeinden oder gemeinnützige Wohnbaugenossen-schaften für die Erreichung der Zweckbestimmung dieses Gesetzes entscheidend sein wird:

Antrag auf Ergänzung von Artikel 2 um einen Abs. 3:

(neu): ³ Der Kanton errichtet einen bodenpolitischen Wohnraumfonds, aus dem er Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften Beiträge ausrichtet an den Erwerb von Bauland zwecks Neubau Mietwohnungen zur Kostenmiete und/oder an den Erhalt und die Erweiterung von Mietwohnungen zur Kostenmiete.

Art. 3 Zuständigkeit

Keine Bemerkung, wird unterstützt

Art. 4 und 5 Zinsgünstige Darlehen

Keine Bemerkung, wird unterstützt, scheint zweckmässig, effizient und pragmatisch

Art. 6 Beiträge

Entsprechend der Ergänzung in Artikel 2 ist auch hier eine Ergänzung aufzunehmen, um die Beiträge aus dem Wohnraumfonds zum Boden- und Liegenschaftenerwerb zu präzisieren.

Antrag auf Ergänzung von Artikel 6 um einen Abs. 2:

(neu): 2 Der Kanton beteiligt sich mit Mitteln des bodenpolitischen Wohnraumfonds an den Kosten für den Erwerb von Bauland und von Liegenschaften zwecks Neubau und/oder Erhalt von Mietwohnungen zur Kostenmiete durch Gemeinden und gemeinnützige Wohnbauträgerschaften.

Art. 7 Einkommens- und Vermögensgrenzen

Gemäss Seite 26 des erläuternden Berichts basieren die vorgesehenen Einkommens- und Vermögensgrenzwerte auf den bisherigen Grenzwerten von CHF 50'000 bzw. 144'000 Franken aus dem Jahr 1993 zuzüglich der Teuerung gemäss LIK von rund 20 %. Neu sollen die Grenzwerte 60'000 für das steuerbare Einkommen bzw. 170'000 Franken für das steuerbare Vermögen betragen.

Angesichts der heutigen Wohnungspreise erscheint eine mutigere Erhöhung angebracht. In der Mehrheit der Bündner Regionen liegt der Anstieg allein für diese drei Jahre über 10 % (Quelle: https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/alg/Dokumente%20ber%20Uns/AK_HS_06_DE_Knapper_Wohnraum_im_Kanton_Graub%C3%BCnden_Grundlagenanalyse.pdf, Seite 43). Die Bodenpreise und die Verkehrswerte sind also deutlich angestiegen, was auch durch die jüngsten Revisionsschätzungen des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung bestätigt wurde.

Für mittelständische Familien ist es selbst mit einem ordentlichen Einkommen schwierig, einerseits Vermögen anzuhäufen und andererseits generell genügend zu verdienen, um den Anforderungen der Bankinstitute zu genügen. Letztere haben sich im Übrigen gegenüber 1993 für viele Personen spürbar verschärft, insbesondere durch Basel III und der Selbstregulierung der Schweizer Banken im Jahr 2012: Amortisationspflicht und Einschränkung der Anrechnung der Pensionskassengelder der Kreditnehmer als Eigenmittel, siehe z.B. <https://www.finma.ch/de/news/2012/06/mm-hypo-richtlinien-20120601/>

Aus diesen Gründen ist unseres Erachtens eine deutlich umfangreichere Erhöhung als nur der Teuerungsausgleich gemäss LIK angezeigt, um eine breitere Wirkung zu erreichen.

Antrag auf Abänderung von Art. 7 Abs. 2 und 3:

«...das steuerbare Einkommen beträgt 80'000 Franken, ...»

«...erhöht sich die Einkommensgrenze um 8'000 Franken, ...»

Art. 8 Beitragssatz und Anforderungen

Da der treibende Faktor wie erwähnt der Erwerb des Grundstücks darstellt, stellt sich hier die Frage, weshalb diese Kosten nicht angerechnet werden dürfen? In Analogie zu den Anträgen betreffend bodenpolitischer Wohnraumfonds empfehlen wir **die Streichung des Teilsatzes "abzüglich der Grundstückskosten"**.

Art. 9 Finanzierung

In diesem Artikel sind die Bestimmungen über die Äufnung des bodenpolitischen Wohnraumfonds zu regeln. Vorgeschlagen wird eine Einmaleinlage zulasten des allgemeinen Haushalts in der Höhe von 100 Millionen sowie jährliche Zuschüsse aus dem Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung, zum Beispiel ein Fünftel des jeweiligen Überschusses. Ebenso wird eine Fondsdeckelung bei 150 Millionen vorgesehen.

Antrag auf Ergänzung von Artikel 9 um einen Abs. 4:

⁴ Der bodenpolitische Wohnraumfonds gemäss Art. 2 Abs. 3 sowie Artikel 6 Abs. 2 wird durch eine Einmaleinlage von 100 Millionen Franken zulasten des allgemeinen Haushalts sowie durch jährliche Zuschüsse in der Höhe von einem Fünftel des jeweiligen Überschusses in der Erfolgsrechnung geäufnet, wobei Zuschüsse nur dann erfolgen, wenn das Fondsvermögen unter 150 Millionen Franken liegt. Liegt das Fondsvermögen bei einem Rechnungsabschluss unter 15 Millionen Franken, erfolgt in jedem Fall eine Einlage von 30 Millionen Franken.

Art. 10 Auflagen

Abs. 2: Bei Handänderungen muss die Wohnbaute zwingend eine Erstwohnung bleiben, selbst wenn die Förderleistungen zurückerstattet werden. Dies ist notwendig, um der fortschreitenden Umnutzung von altrechtlichen Erst- in Zweitwohnungen bei Objekten ohne Unterstützungsleistungen zumindest etwas entgegenzutreten.

Antrag auf Streichung des Teilsatzes "oder wenn eine Rückerstattung der Förderleistung erfolgt."

Abs. 4: Von einer Befristung jeglicher Auflagen ist abzusehen. Alle Auflagen sind dauerhaft festzulegen. Eine entsprechende Befristung der Auflage verlagert die Probleme von heute auf später. Sollte sich die Wohnlage dereinst drastisch ändern, ist eine Änderung über den politischen Weg immer noch denkbar.

Antrag auf Änderung von Abs 4: Sämtliche Auflagen gelten dauerhaft.

Abs. 6: Wir begrüssen die vorgeschriebene periodische Überprüfung der Einhaltung des Zwecks sowie der Auflagen und Bedingungen durch den Kanton. Gerne würden wir jedoch erfahren, in welchem Abstand und wie der Kanton diese Überprüfung vollzieht? Siehe auch Bemerkung zu Art. 13.

Art. 11 Rückerstattungspflicht

Keine Bemerkung, wird unterstützt

Art. 12 Aufgabenübertragung

Keine Bemerkung, wird unterstützt

Art. 13 Datenbearbeitung

Es stellt sich die Frage, ob für allenfalls zusätzlich notwendige Daten Dritter eine gesetzliche Grundlage für den Austausch und die Verwendung zu schaffen wäre (z.B. bzgl. Stromverbrauch, der im Rahmen der Vollzugsaufgaben direkt beim Energieversorgungsunternehmen abgerufen werden kann).

Art. 14 Anspruch und Rechtsmittel

Keine Bemerkung

Herzlichen Dank und mit freundlichen Grüßen
SP Graubünden