

Departement für Volkswirtschaft und Soziales
Ringstrasse 10
7001 Chur

Eingereicht per Email an: info@dvs.gr.ch

Chur, den 12. September 2024

Vernehmlassung zum GFW

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Caduff, sehr geehrte Damen und Herren

Die Dachorganisationen der Wirtschaft Graubünden (DWGR; Bündner Gewerbeverband, Handelskammer und Arbeitgeberverband Graubünden sowie HotellerieSuisse Graubünden) vertreten in Graubünden zusammen mehr als 7000 Unternehmen aus den verschiedensten Branchen. Entsprechend ihren Statuten sind die drei in die DWGR zusammengeschlossenen Verbände einer wettbewerbsfähigen und marktwirtschaftlich organisierten Wirtschaft verpflichtet. Sie setzen sich unter Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Interessen für eine grundsätzlich wettbewerbsgesteuerte Marktwirtschaft mit möglichst geringen Einschränkungen, für gute Rahmenbedingungen sowie für die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Graubünden ein.

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Vernehmlassungsentwurf des Gesetzes über die Förderung von Wohnraum (GFW) bedanken wir uns herzlich. Gerne bringen wir uns mit nachstehender Stellungnahme in das Vernehmlassungsverfahren ein.

Generelle Bemerkungen

Die beiden im erläuternden Bericht erwähnten Analysen beschreiben den aktuellen Wohnungsmarkt in Graubünden sowie die Unterschiede zwischen Gemeinden und Regionen. Insbesondere die Grundlagenanalyse stellt eine geeignete Basis dar, um den Handlungsbedarf zu ermitteln. Der Handlungsbedarf muss auch im Rahmen des teilweise regulierten Immobilienmarkts beurteilt werden. Die Instrumente gemäss GFW müssen sowohl in einem angespannten Wohnungsmarkt als auch in einem Wohnungsmarkt mit tiefer Nachfrage zielführend sein.

Verschiedene Kenngrössen aus dem Wohnungsmarkt sind allerdings mit Vorsicht zu interpretieren. Die Angebotsmieten zeigen nur einen Teil der Mieten. Die Bestandsmieten spielen gerade in ländlichen Gebieten mit eher wenig Wohnungswechseln eine wichtige Rolle, um die Wohnkosten zu ermitteln. Weiter ist die Leerstandsquote im ländlichen Raum ebenfalls mit Unsicherheiten behaftet, da viele Wohnungen unter der Hand vermietet werden. Die

Leerstandsquote muss darum als Schätzwert verstanden werden und eignet sich nicht als Kriterium im GFW.

Aus Sicht der DWGR zeigt der erläuternde Bericht nichtsdestotrotz den Handlungsbedarf im Bereich des knappen und fehlenden Wohnraums in Graubünden gut auf. In den meisten Regionen des Kantons herrscht aktuell eine Wohnungsknappheit, weil der Wohnungsbedarf rascher gewachsen ist als das Wohnungsangebot. Aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung dürfte der Wohnungsbedarf zudem weiter steigen.

Ein Grund für die aktuelle Wohnungsknappheit ist das nicht verfügbare Bauland und die langen Bewilligungsprozesse aufgrund von Einsprachen, Gerichtsentscheiden und zunehmender Regulierungsdichte. Das nicht verfügbare Bauland liegt teilweise in der schwierigen oder fehlenden Baulandmobilisierung begründet sowie in der Umsetzung der RPG-1-Reform, welche in den meisten Bündner Gemeinden Einzonungen verhindert. Die Feststellung im erläuternden Bericht, dass die Verdrängung von altrechtlichen Erstwohnungen durch die Zweitwohnungsnachfrage kein massgeblicher Treiber der Wohnraumknappheit ist, zeigt, dass auch in der vorliegenden Thematik zwischen der medialen bzw. politischen Diskussion und den Tatsachen zu unterscheiden ist.

Die aktuelle Wohnraumproblematik in Graubünden ist massgeblich auf die nationale Raumplanungspolitik zurückzuführen. Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative sowie des RPG 1 erschweren den Bau von Erstwohnungen aus unterschiedlichen Gründen. Die Fördermassnahmen im Rahmen des GFW können nur eine flankierende Wirkung auf den Wohnungsmarkt entfalten. Sie können die verfehlte Raumplanungspolitik nicht wettmachen. In Randregionen, wo vielfach kein klassischer Immobilienmarkt besteht, können die Instrumente trotzdem im Einzelfall einen gewichtigen Beitrag zur Erstellung von Wohnraum leisten. Generell ist festzuhalten, dass das fehlende Bauland, die Baulandkosten sowie die Wohnfläche pro Person den grössten Effekt auf die Miet- und Kaufkosten einer Wohnung haben. Neben Anpassungen der rechtlichen Raumplanungsgrundlagen auf Bundes- und Kantonsebene sind insbesondere die Gemeinden gefordert, sich der Herausforderung der knappen Wohnraumversorgung anzunehmen und situationsbezogene Lösungen zu finden. In der gegenwärtigen Diskussion wird die Wohnungsknappheit oft als ein flächendeckendes Problem für Graubünden dargestellt, was nicht der Tatsache entspricht. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des demografischen Wandels in den nächsten Jahren viele Wohnungen und Häuser auf den Markt kommen werden.

Grundsätzlich wirkt ein freier Markt auch beim Wohnungsmarkt am Effizientesten. Der aktuelle Wohnungsmarkt ist aufgrund der Raumplanungspolitik sowie des Mietrechts stark reguliert. Zudem muss festgehalten werden, dass der Markt bei gewissen Infrastrukturen in den Randregionen nicht immer spielt, so teilweise auch beim Wohnungsbau. Entsprechend können Fördermassnahmen einen gewissen Beitrag zum Wohnungsbau leisten. Ihre Wirkung darf aber nicht überschätzt werden.

Die DWGR sehen auch die Unternehmen in der Verantwortung, Wohnraum, insbesondere für ihre Mitarbeitenden zu schaffen, sofern dies in ihren Möglichkeiten liegt.

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die DWGR teilen die Ansicht der Regierung, dass eine indirekte Förderung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften eine aus ordnungspolitischer Sicht tragbare Massnahme im Bereich der Wohnbauförderung ist. Der Markteingriff ist gezielt und das Instrument auf Bundesebene mit dem Fonds de Roulement (FdR) bekannt. Ziel muss es sein, möglichst viele Synergien mit dem FdR des Bundes im Prozess zu generieren. Wie bereits dargelegt, darf aber von der Wirkung der Massnahme darf gemäss Einschätzung der DWGR nicht zu viel erhofft werden. Trotzdem zeigen die Beispiele von Luzern und Nidwalden das Potenzial des gemeinnützigen Wohnungsbaus im ländlichen Raum auf und entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass das Potenzial in Graubünden noch nicht ausgeschöpft ist. Im Grundsatz unterstützen die DWGR daher die Idee, dass bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf bestehende Instrumente gesetzt wird. Die Förderung mittels À-fonds-perdu-Beiträgen lehnen die DWGR allerdings ab. Entsprechend beantragen die DWGR Art. 6 GFW zu streichen. Die Stärkung des Eigenkapitals kann mit anderen Instrumenten, beispielsweise mittels Bürgschaften, gefördert werden.

Abweichungen von FdR des Bundes (Art. 5)

Die DWGR unterstützen im Grundsatz, dass bei der Förderung aus dem kantonalen FdR dieselben Kriterien angewandt werden, wie sie seitens des Bundes gelten. Folgende ergänzende Abweichungen regen die DWGR zur Prüfung an:

- Die Festlegung des minimalen Zinssatzes auf 0.5 % wird unterstützt. Zu prüfen ist, ob die Abweichung vom Referenzzinssatz ebenfalls erhöht werden soll.
- Die Leerwohnungsziffer von 1.5 % soll nicht für das kantonale FdR gelten, da die Ermittlung des Kriteriums in Randregionen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist. Gegebenenfalls soll der Kanton eine Förderung vornehmen können, auch wenn der Bund nicht fördert.
- Es soll geprüft werden, die maximale Höhe der Darlehen zu erhöhen, beispielsweise zu verdoppeln, falls der À-fonds-perdu-Beitrag wie beantragt wegfällt.
- Eine gestaffelte Amortisationszeit zwischen dem FdR des Bundes und dem FdR des Kantons wird befürwortet.

Spezifische Förderung Alterswohnungen (Neu)

Der Haushaltswachstum aufgrund der demografischen Entwicklung ist, wie im erläuternden Bericht dargelegt, ein wichtiger Faktor für die Wohnknappheit. Mit der Förderung von dezentralen Alterswohnangeboten kann gerade in Randregionen viel Wohnraum für Familien und Arbeitskräfte mobilisiert werden. Entsprechend ist eine erweiterte Förderung von Alterswohnangeboten zu prüfen, beispielsweise indem die Konditionen gegenüber dem «normalen» gemeinnützigen Wohnungsbau angepasst werden. Dies könnte beispielsweise über die Höhe der Darlehen, der Amortisation oder der Zinssätze erfolgen.

Stärkung des Eigenkapitals – keine À-fonds-perdu-Beiträge (Art. 6)

Zur Stärkung des Eigenkapitals ist es nicht zielführend, 2 % À-fonds-perdu-Beiträge zu gewähren. Einerseits ist der Betrag ohnehin zu gering, um tatsächlich einen Unterschied zu erwirken,

andererseits wäre ein grösserer Betrag aus ordnungspolitischer Sicht nicht angezeigt, da zu marktverzerrend. Entsprechend ist zu prüfen, ob die Darlehen im gemeinnützigen Wohnungsbau durch den Kanton verbürgt werden könnten, analog der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG). Entsprechend würden diese Darlehen als Eigenkapital vonseiten der Kreditgeber anerkannt werden. Dabei könnte auf ein bekanntes und bewährtes System zurückgegriffen werden. Unter der Voraussetzung, dass die Gewährung von À-fonds-perdu-Beiträgen wegfällt, kann aus Sicht der DWGR geprüft werden, ob die kantonalen FdR-Darlehen erhöht (beispielsweise Verdoppelung des Bundes) werden sollten.

Verbesserung der Wohnverhältnisse

Die Überführung der Instrumente zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im neuen Gesetz sowie die Anpassungen bei den massgeblichen Kriterien und deren Indexierung kann vonseiten der DWGR befürwortet werden. Zentral ist, dass die Förderung über die Gemeinden kommuniziert wird. Aktuell wird diese Massnahme insbesondere im landwirtschaftlichen Bereich verwendet. Zu prüfen ist, ob die Einkommens- und Vermögensgrenzen in allen Gemeinden des Kantons zielführend sind oder diese je nach Gemeinde und Baulandpreisen entsprechend angepasst werden sollten. Die DWGR regen an bei der Verbesserung der Wohnverhältnisse ebenfalls für Privatpersonen das Instrument von Darlehen zu prüfen. Dies als Ergänzung zum bestehenden Instrument von À-fonds-perdu-Beiträgen.

Weitere Bemerkungen

Aufgabenübertragung (Art. 12)

Vonseiten der DWGR wird unterstützt, dass die Abwicklung der Massnahme über die Dachorganisationen für genossenschaftlichen Wohnungsbau vorgenommen wird. Diese Aufgabenübertragung soll im Gesetz als Muss-Formulierung festgehalten werden. Bei der Aufgabenübertragung gemäss Art. 12 ist daher festzuhalten, dass der Kanton die Aufgaben im Zusammenhang mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus an Dritte übertragen muss. Der gesamte Prüfprozess soll durch die Dachorganisationen bzw. das Bundesamt für Wohnungswesen abgewickelt werden. Entsprechend sind die personellen Auswirkungen in Kap. 6.2 des erläuternden Berichts zu senken.

Finanzielle Auswirkungen

Der Finanzierung und den finanziellen Auswirkungen der beiden Massnahmen stimmen die DWGR zu. Zentral ist, dass der Grosse Rat aufgrund des Bedarfs und der finanziellen Lage des Kantons flexibel das Finanzierungsvolumen anpassen kann, was gemäss dem vorliegenden Entwurf gewährleistet ist.

Personelle Auswirkungen

Der personelle Aufwand wird als zu hoch eingeschätzt, vor allem wenn der Grossteil der Abwicklung extern vergeben wird. Fallen die À-fonds-perdu-Beiträge weg, entfällt auch der entsprechende Aufwand hierfür. Zu prüfen ist ebenfalls, ob auch die Abwicklung der Massnahme zur Verbesserung der Wohnverhältnisse extern vergeben werden kann. Alle Prüfaufgaben und

die Kommunikation mit den Gestellern sollen extern vergeben werden. Einzig die amtlichen sowie finanziellen Aufgaben (Auszahlung, Rechnungslegung etc.) sollen vom Kanton ausgeführt werden.

Kommunikation

Weiter soll der Kanton zusammen mit den Gemeinden sicherstellen, dass die Wohnbauförderung des Bundes und des Kantons der Bevölkerung bekannt ist. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob der Vollzug des GFW sowie der Bereich Wohnbauförderung langfristig beim ALG am richtigen Ort angesiedelt ist. Personen ohne landwirtschaftlichen Hintergrund dürfte der Zugang zum ALG schwerfallen. Indirekt könnten Personen mit einem landwirtschaftlichen Bezug daher bevorteilt sein.

Mit freundlichen Grüßen



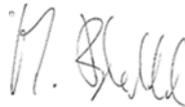
Bündner Gewerbeverband
Viktor Scharegg, Präsident



Handelskammer und
Arbeitgeberverband Graubünden
Andrea Fanzun, Präsident



HotellerieSuisse Graubünden
Ernst Wyrse, Präsident



Bündner Gewerbeverband
Maurus Blumenthal, Direktor



Handelskammer und
Arbeitgeberverband Graubünden
Elia Lardi, Geschäftsführer



HotellerieSuisse Graubünden
Dr. Jürg Domenig, Geschäftsführer



Graubündner
Baumeisterverband
Maurizio Pirola, Präsident



Graubündner
Baumeisterverband
Andreas Felix, Geschäftsführer