



Sitzung vom

9. April 2024

Mitgeteilt den

10. April 2024

Protokoll Nr.

291/2024

Anfrage Collenberg

betreffend Grundlagenanalyse zum Thema «knapper Wohnraum im Kanton Graubünden»

Antwort der Regierung

Zu Frage 1: Die Grundlagenanalyse der externen Firma deckt sich mit den vorhandenen Kenntnissen zur Wohnmarktlage. Der starke Rückgang der Leerwohnungsziffer und die steigenden Preise in den letzten drei bis vier Jahren zeigten bereits auf, dass deutliche Anspannungen im Wohnungsmarkt bestehen. Der im August 2023 seitens des Wirtschaftsforums Graubünden veröffentlichte Bericht "Wohnungsmangel in GR?!" ist ebenfalls zum Schluss gekommen, dass in den meisten Regionen Graubündens eine Wohnungsknappheit besteht bzw. der Wohnungsbedarf in den letzten Jahren stärker gewachsen ist als die Wohnungsproduktion. Mit der neuen Analyse wurde aber den Ursachen etwas eingehender auf den Grund gegangen. Sie enthält sehr interessante Aussagen, wie es zur heutigen Situation gekommen sein dürfte. Es sind verschiedene Faktoren ausschlaggebend, die den Wohnungsmarkt ab etwa dem Jahr 2020 in eine angespannte Lage versetzt haben. Der Marktausblick der Analyse deutet nicht auf eine weitere Verschärfung der Knappheit hin. Viel eher geht sie von einer Normalisierung der Nachfrage aus. Die Analyse stützt die Haltung der Regierung, dass die Situation auf dem Wohnungsmarkt von Region zu Region, ja von Gemeinde zu Gemeinde verschieden ist und auf dieser Ebene die geeigneten Instrumente, insbesondere die raumplanerischen, zu ergreifen sind, damit für die grundsätzlich den Marktkräften überlassene Wohnungsproduktion die idealen Rahmenbedingungen gesetzt werden. Es geht hierbei vor allem um eine konsequente Baulandmobilisierung, die absolut zentral ist, zumal selbst mit den Bauzonenreduktionen genügend Land zur Deckung des Wohnraumbedarfs zur Verfügung stehen sollte. Weiter können in Umsetzung einer aktiven Boden- und Wohnraumpolitik auf kommunaler Ebene ergänzend gezielt Anreize und Massnahmen ergriffen werden, wie dies in letzter Zeit bereits geschehen ist.

Im Hinblick auf preisgünstigen Wohnraum spielen die gemeinnützigen Wohnbauträger eine wichtige Rolle, für welche Förderinstrumente seitens des Bundes vorhanden sind. Wie bereits mehrfach erwähnt kann der Kanton flächendeckend nur beschränkt eingreifen. Er setzt die raumplanerischen Rahmenbedingungen um und ist im Begriff, die Förderung zur der Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (WS) auszubauen und ein neues Förderinstrument bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Ergänzung zur Bundesförderung einzuführen.

Anzumerken ist, dass die Situation mit der Zweitwohnungsinitiative und RPG1 nicht verbessert wird. Eher das Gegenteil ist der Fall. Die praktische Umsetzung ist für die Gemeinden (und auch für den Kanton) eine grosse Herausforderung; Ortsplanungsrevisionen zur Umsetzung von RPG1 haben es vor dem Volk schwer, während der zunehmenden Anzahl an Einsprache- und Beschwerdeführenden aufgrund des komplexen und umfangreich regulierten Bundesrechts immer mehr Beschwerdegründe zur Verfügung stehen.

Zu Frage 2 und 3: Wie bereits in der Antwort zu Frage 1 angetönt vermochten die Marktkräfte den Bedarf nach Wohnungen in den letzten Jahren nicht zu decken. Der Markt verhält sich jedoch zyklisch. Allerdings braucht es zusätzliche Anstrengungen von Gemeinden und Kanton, damit einerseits die heutige Situation im Laufe der nächsten Jahre entschärft werden kann und andererseits mittel- und langfristig aufgrund der ergriffenen Massnahmen und geschaffenen Instrumente keine derart angespannte Situation mehr entsteht. Eine aktive Boden- und Wohnraumpolitik der Gemeinden ist zentral. Der Kanton wird weiterhin seine raumplanerischen Aufgaben umsetzen.

Zu Frage 4: Ja, die Regierung wird nächstes Jahr dem Grossen Rat eine neue gesetzliche Grundlage zwecks Ausbau der Förderung der WS und zur Förderung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften vorlegen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin