

GROSSER RAT

Februarsession 2024

Anfrage Collenberg betreffend Grundlagenanalyse zum Thema «knapper Wohnraum im Kanton Graubünden»

Vor wenigen Tagen sind die Ergebnisse der vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales im Auftrag gegebenen Grundlagenanalyse zum Thema «knapper Wohnraum im Kanton Graubünden» veröffentlicht worden. Die Ergebnisse bestätigen die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse die Ursachen auf.

So kommt die Analyse unter anderem zum Schluss, dass das Haushaltswachstum entscheidend für den Wohnraumbedarf ist. In vielen Regionen war in den letzten Jahren die Wohnbautätigkeit zu gering, um die Nachfrage nach Erstwohnungen, Personalwohnungen und nach Ferienwohnungen zu decken. Nebst der im Grundsatz erfreulichen Entwicklung bei den Zuzügerinnen und Zuzügem und der Nachfrage nach Ferienwohnungen ist die sinkende Haushaltsgrösse ein zentraler Faktor bei der Verknappung des Wohnraums. Gemäss Analyse sind im Kanton Graubünden fast drei Viertel der Haushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte.

Die Leerstandsnummer liegt zum Stichtag 1. Juni 2023 bei 0.58 Prozent. Nur fünf Kantone weisen eine noch tiefere Leerstandsnummer aus als Graubünden. Die Leerstände und die Immobilienpreisentwicklungen signalisieren einen angespannten Wohnungsmarkt. Dabei ist die Situation im Mietwohnungsmarkt kritischer einzuschätzen als im Wohneigentumsmarkt.

Aufgrund der Ergebnisse der Analyse wollen die Unterzeichnenden von der Regierung Folgendes wissen:

1. Wie beurteilt die Regierung die Ergebnisse der Grundlagenanalyse?
2. Welche Massnahmen lassen sich für den Kanton aus den Ergebnissen ableiten?
3. Werden Massnahmen aufgrund der Analyse eingeleitet?
4. Sind gesetzliche Anpassungen vorgesehen?

Chur, 14. Februar 2024

Collenberg, Luzio, Righetti, Altmann, Bachmann, Bardill, Beeli, Berther, Bettinaglio, Biert, Bundi (Castrisch), Censi, Cramer, Derungs, Epp, Furger, Gansner, Gredig, Hartmann, Kocher, Kreiliger, Lamprecht, Loepfe, Maissen, Mani, Messmer-Blumer, Nicolay, Said Bucher, Sax, Schneider, Tanner, Tomaschett, Walser, Widmer, Zanetti (Sent)



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:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Jon Domenic Parolini

Daniel Spadin

CUSSEGL GROND

Sessiun da favrer 2024

Dumonda Collenberg concernent l'analisa da las basas davart il tema «spazi d'abitar stgars en il chantun Grischun»

Avant paucs dis èn vegnids publitgads ils resultats da l'analisa da las basas davart il tema «spazi d'abitar stgars en il chantun Grischun». Questa analisa è vegnida elavurada per incumbensa dal Departament d'economia publica e fatgs socials. Ils resultats conferman la situaziun tendida sin il martgà d'abitaziuns. Ultra da quai mussan ils resultats ils motivs.

Uschia vegn l'analisa tranter auter a la conclusiun, che l'augment dal dumber da chasadas è decisiv per il basegn da spazi d'abitar. En bleras regiuns han ins construi ils ultims onns memia paucas abitaziuns per cuvrir la dumonda d'emprimas abitaziuns, d'abitaziuns da persunal e d'abitaziuns da vacanzas. Bain hai dà in svilup da princip allegraivel tar las persunas novdomiciliadas e tar la dumonda d'abitaziuns da vacanzas. Percunter è il fatg che las chasadas daventan pli e pli pitschnas, in factur central ch'il spazi d'abitar daventa pli e pli stgars. Tenor l'analisa è bunamain trais quarts da las chasadas en il chantun Grischun chasadas d'ina u da duas persunas.

Per il di da referenza (1. da zercladur 2023) importa la cifra d'abitaziuns vidas 0,58 pertschient. Mo en tshintg chantuns è la cifra d'abitaziuns vidas anc pli bassa ch'en il Grischun. Las abitaziuns vidas ed il svilup dals pretschs d'immobiglias signaliseschan ch'il martgà d'abitaziuns è precar. Sin il martgà d'abitaziuns da locaziun sto la situaziun vegnir validada da maniera pli critica che sin il martgà d'abitaziuns da proprietad.

Sin basa dals resultats da l'analisa vulan las sutsegnadras ed ils sutsegnaders savair il suandant da la Regenza:

1. Co giuditgescha la Regenza ils resultats da l'analisa da las basas?
2. Tge mesiras pon vegnir deducidas dals resultats per il chantun?
3. Vegnan instradadas mesiras sin basa da l'analisa?
4. Èn previsas adattaziuns da leschas?

Cuira, ils 14 da favrer 2024

Collenberg, Luzio, Righetti, Altmann, Bachmann, Bardill, Beeli, Berther, Bettinaglio, Biert, Bundi (Castrisch), Censi, Cramer, Derungs, Epp, Furger, Gansner, Gredig, Hartmann, Kocher, Kreiliger, Lamprecht, Loepfe, Maissen, Mani, Messmer-Blumer, Nicolay, Said Bucher, Sax, Schneider, Tanner, Tomaschett, Walser, Widmer, Zanetti (Sent)



Sesida dals

Communitgà ils

Protocol nr.

9 d'avrigl 2024

10 d'avrigl 2024

291/2024

Dumonda Collenberg

concernent l'analisa da las basas davart il tema «spazi d'abitar stgars
en il chantun Grischun»

Resposta da la Regenza

Tar la dumonda 1: L'analisa da las basas, ch'è vegnida realisada d'ina firma externa, è congruenta cun las enconuschientschas existentas davart la situaziun sin il martgà d'abitaziuns. La ferma reducziun da la cifra d'abitaziuns vidas e la creschientscha dals pretschs durant ils ultims 3 fin 4 onns han gia mussà, ch'i dat cleras tensiuns sin il martgà d'abitaziuns. Il rapport «Wohnungsmangel in GR?!», ch'è vegnì publictà l'avust 2023 dal Forum economic dal Grischun, è medemamain vegnì a la conclusiun ch'igl exista ina stgarsezza d'abitaziuns en las bleras regiuns dal Grischun resp. ch'il basegn d'abitaziuns è creschì ils ultims onns pli fitg che la producziun d'abitaziuns. La nova analisa ha dentant examinà in pau pli detagliadamain las raschuns per questa situaziun. Ella cuntegna constataziuns fitg interessantas davart la dumonda, co che la situaziun actuala pudess esser resultada. Il fatg che la situaziun sin il martgà d'abitaziuns è tendida circa dapi l'onn 2020, è d'attribuir a differents facturs. La perspectiva da l'analisa sin il martgà na cuntegna nagins indizis che la stgarsezza pudess daventar anc pli gronda. Il cuntrari – ella quinta cun ina normalisaziun da la dumonda. L'analisa sustegna la tenuta da la Regenza, che la situaziun sin il martgà d'abitaziuns sa differenziescha da regiun a regiun u schizunt da vischnanca a vischnanca e ch'ils instruments adequats – cunzunt tals da la planisaziun dal territori – ston vegnir prendids sin quest plaun, per pudair stgaffir cundiziuns generalas idealas per la construcziun d'abitaziuns, ch'è da princip surlaschada a las forzas dal martgà. En quest connex sa tracti cunzunt da mobilisar consequentamain il terren da construcziun. La mobilisaziun da terren da construcziun è absolutamain centrala, cunquai ch'i duess star a disposiziun avunda terren per cuvrir il basegn da spazi d'abitar er cun las reducziuns da las zonas da construcziun. Tras la realisaziun d'ina politica da terren e da spazi d'abitar activa sin plaun communal pon plinavant vegnir dads complementarmain clers impuls e prendidas cleras mesiras, sco quai ch'igl è gia vegnì fatg l'ultim temp.

En vista al spazi d'abitar favuraivel giogan ils constructurs d'abitaziuns d'utilitad publica ina rolla impurtanta. Per els existan instruments da promoziun sin plaun federal. Sco menziunà gia pliras giadas, po il chantun intervegnir mo limitadamain en tut il Grischun. El realisescha las cundiziuns generalas da la planisaziun dal territori ed ha l'intenziun d'extender la promoziun da la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (sanaziuns da chasas d'abitar) sco er d'introducir in nov instrument da promoziun a favur da la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica, quai per cumplettar la promoziun federala.

I sto vegnir remartgà che la situaziun na vegn betg meglierada tras l'Iniziativa cunter las abitaziuns secundaras e tras la LPT1. Plitgusch il cuntrari è il cas. La realisaziun pratica è ina gronda sfida per las vischnancas (ed er per il chantun). Revisiuns da la planisaziun locala che han l'intent d'exequir la LPT1, na vegnan strusch acceptadas dal pievel. Ed en consequenza da las regulaziuns complexas e voluminusas en il dretg federal stattan a disposiziun adina dapli motivs da recurs al dumber creschent da protestaders e da recurrents.

Tar las dumondas 2 e 3: Sco gia menziunà en la resposta a la dumonda 1, n'han las forzas dal martgà betg pudì cuvrir il basegn d'abitaziuns ils ultims onns. Il martgà na sa cumporta dentant betg da maniera ciclica. Las vischnancas ed il chantun ston però far sforzs supplementars, d'ina vart per che la situaziun actuala possia vegnir mitigiada en il decurs dals proxims onns e da l'otra vart per ch'i na resultian a media ed a lunga vista – grazia a las mesiras prendidas ed als instruments stgaffids – naginas situaziuns tendidas da tal gener pli. Ina politica da terren e da spazi d'abitar activa en las vischnancas è centrala. Il chantun vegn ad ademplir vinavant sias incumbensas da la planisaziun dal territori.

Tar la dumonda 4: Gea, l'onn proxim vegn la Regenza a suttametter al Cussegl grond ina nova basa legala per extender la promoziun da sanaziuns da chasas d'abitar e per promover constructurs d'abitaziuns d'utilitad publica.



En num da la Regenza

Il president:

Dr. Jon Domenic Parolini

Il chancelier:

Daniel Spadin

GRAN CONSIGLIO

Sessione di febbraio 2024

Interpellanza Collenberg concernente l'analisi delle basi in relazione al tema «spazio abitativo scarso nel Cantone dei Grigioni»

Pochi giorni fa sono stati pubblicati i risultati dell'analisi delle basi in relazione al tema «spazio abitativo scarso nel Cantone dei Grigioni» commissionata dal Dipartimento dell'economia pubblica e socialità. I risultati confermano la situazione tesa sul mercato delle abitazioni. Inoltre, i risultati illustrano le cause.

Tra l'altro, l'analisi giunge alla conclusione che l'aumento del numero di economie domestiche è decisivo per la domanda di spazio abitativo. In numerose regioni, negli ultimi anni l'attività dell'edilizia residenziale è stata troppo moderata per coprire la domanda di abitazioni primarie, di abitazioni per il personale e di appartamenti di vacanza. Oltre allo sviluppo sostanzialmente soddisfacente in termini di arrivi e della domanda di appartamenti di vacanza, la diminuzione delle dimensioni delle economie domestiche è un fattore centrale in relazione alla carenza di spazio abitativo. Secondo l'analisi, nel Cantone dei Grigioni quasi tre quarti delle economie domestiche sono composti da una o due persone.

Alla data di riferimento 1° giugno 2023, il tasso di alloggi vuoti si attestava allo 0,58 per cento. Solo cinque Cantoni presentano un tasso di alloggi vuoti inferiore a quello dei Grigioni. I dati relativi al numero di alloggi vuoti e agli sviluppi dei prezzi degli immobili sono un segnale di un mercato delle abitazioni teso. Sul mercato delle abitazioni in locazione la situazione è da considerarsi come più critica rispetto al mercato delle abitazioni di proprietà.

Sulla base dei risultati dell'analisi, le firmatarie e i firmatari desiderano sapere dal Governo quanto segue:

1. Come valuta il Governo i risultati dell'analisi delle basi?
2. Quali misure per il Cantone si possono dedurre dai risultati?
3. Verranno avviate misure sulla base dell'analisi?
4. Sono previsti adeguamenti legislativi?

Coira, 14 febbraio 2024

Collenberg, Luzio, Righetti, Altmann, Bachmann, Bardill, Beeli, Berther, Bettinaglio, Biert, Bundi (Castrisch), Censi, Cramer, Derungs, Epp, Furger, Gansner, Gredig, Hartmann, Kocher, Kreiliger, Lamprecht, Loepfe, Maissen, Mani, Messmer-Blumer, Nicolay, Said Bucher, Sax, Schneider, Tanner, Tomaschett, Walser, Widmer, Zanetti (Sent)



Seduta del

9 aprile 2024

Comunicato il

10 aprile 2024

Protocollo n.

291/2024

Interpellanza Collenberg

concernente l'analisi delle basi in relazione al tema «spazio abitativo scarso nel Cantone dei Grigioni»

Risposta del Governo

In merito alla domanda 1: l'analisi delle basi della ditta esterna coincide con le evidenze disponibili relative alla situazione del mercato degli alloggi. Dalla forte riduzione del tasso di abitazioni non occupate e dai prezzi in aumento degli ultimi 3-4 anni è già emerso che il mercato delle abitazioni è chiaramente teso. Il rapporto concernente la carenza di abitazioni nei Grigioni ("Wohnungsmangel in GR?!") pubblicato ad agosto 2023 dal Forum economico dei Grigioni è a sua volta giunto alla conclusione che nella maggior parte delle regioni dei Grigioni ci si trova in presenza di una penuria di abitazioni e che negli scorsi anni la domanda di abitazioni è aumentata in modo molto più marcato rispetto alla costruzione di abitazioni. Tuttavia, con la nuova analisi le cause sono state esaminate in modo un po' più approfondito. L'analisi contiene affermazioni molto interessanti riguardo a come si è arrivati alla situazione odierna. Vi sono diversi fattori determinanti che a partire dal 2020 circa hanno contribuito a una situazione tesa sul mercato delle abitazioni. Le prospettive di mercato dell'analisi non indicano un ulteriore inasprimento della penuria di alloggi. Piuttosto, esse suppongono una normalizzazione della domanda. L'analisi supporta l'opinione del Governo secondo cui la situazione sul mercato delle abitazioni varia da regione a regione, addirittura da comune a comune e che si debba ricorrere a strumenti adeguati a questo livello, in particolare in termini di pianificazione del territorio, affinché vengano applicate le condizioni quadro ideali per la costruzione di abitazioni affidata in linea di principio alle forze che agiscono sul mercato. A tale proposito, si tratta soprattutto di attuare una mobilitazione di terreni edificabili coerente, assolutamente centrale, tanto più che con le riduzioni delle zone edificabili dovrebbe esservi a disposizione terreno a sufficienza per soddisfare la domanda di spazio abitativo. Inoltre, a titolo integrativo, per l'attuazione di una politica fondiaria e dell'alloggio attiva a livello comunale è possibile introdurre in modo mirato stimoli e misure, come è già avvenuto di recente.

In relazione alla costruzione di alloggi a prezzi moderati un ruolo importante è rivestito dai committenti di immobili di utilità pubblica, i quali hanno a disposizione strumenti di promozione da parte della Confederazione. Come già menzionato più volte, il Cantone può intervenire su tutto il territorio solo in misura limitata. Esso attua le condizioni quadro pianificatorie e si sta preparando ad ampliare la promozione per il miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna e a introdurre un nuovo strumento di promozione in relazione alla costruzione di alloggi di utilità pubblica a integrazione della promozione federale.

Va osservato che la situazione non migliorerà con l'iniziativa sulle abitazioni secondarie e la LPT1. Al contrario. L'attuazione pratica rappresenta una grande sfida per i comuni (e anche per il Cantone); le revisioni delle pianificazioni locali per l'attuazione della LPT1 hanno difficoltà a essere accettate in votazione, mentre a seguito del diritto federale complesso e ampiamente disciplinato gli oppositori e i ricorrenti, il cui numero è in aumento, dispongono di sempre più numerosi motivi di ricorso.

In merito alle domande 2 e 3: come già accennato nella risposta alla domanda 1, negli scorsi anni le forze che agiscono sul mercato non sono state in grado di soddisfare la domanda di abitazioni. Tuttavia, il mercato ha un andamento ciclico. Servono comunque sforzi supplementari da parte dei comuni e del Cantone, affinché da un lato la situazione attuale possa essere attenuata nel corso dei prossimi anni e d'altro lato affinché a medio e lungo termine, a seguito dell'adozione di misure e della creazione di strumenti, non si verifichi più una situazione così tesa. Una politica fondiaria e dell'alloggio attiva da parte dei comuni è di centrale importanza. Il Cantone continuerà ad attuare i suoi compiti in materia di pianificazione territoriale.

In merito alla domanda 4: sì, l'anno prossimo il Governo presenterà al Gran Consiglio una nuova base legale finalizzata all'ampliamento della promozione del miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna e per la promozione di committenti di immobili di utilità pubblica.



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Jon Domenic Parolini

Il Cancelliere:

Daniel Spadin