

GROSSER RAT

Februarsession 2023

Auftrag Derungs betreffend Anpassung Wohnbauförderung

Die «Anfrage Derungs betreffend Wohnbauförderung für die junge Generation und den Mittelstand» wurde in der Februarsession 2021 behandelt. Die Regierung verwies damals in der Antwort auf das Instrument der sogenannten Wohnsanierungen (WS) gemäss dem Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.250). Gemäss der Regierung kann mit dieser Wohnbauförderung die bäuerliche und die nichtbäuerliche Bevölkerung in bescheidenen finanziellen Verhältnissen im Berggebiet des Kantons unterstützt werden. Damals hiess es, die Nachfrage nach dieser Förderung sei nach wie vor hoch und das Instrument mit à fonds perdu Beiträgen habe sich bewährt. Die Beiträge seien ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität des kantonalen Berggebietes als Wohnstandort für Junge und Familien und zur dezentralen Besiedlung. Die Regierung kam damals jedoch zum Schluss, dass ein weiterer Ausbau der WS nicht zielführend sei.

Die kantonalen Beiträge haben positive regionalwirtschaftliche Auswirkungen. Dem durchschnittlichen kantonalen Unterstützungsbeitrag von 55 000 Schweizer Franken stehen in der Regel ausgelöste Investitionen in der Grössenordnung eines Einfamilienhauses gegenüber, also Baukosten ab rund 700 000 Franken aufwärts oder mehr als dem Zehnfachen des kantonalen Beitrages, und dies zwischen 20- und 25-mal pro Jahr. Von diesen Investitionen profitiert grösstenteils das lokale Gewerbe. Dies trägt dazu bei, gute und wertvolle Arbeitsplätze in den Regionen zu erhalten.

In den Bergregionen ist das Angebot an Mietwohnungen oft sehr beschränkt, weil institutionelle Anleger nicht in den Mietwohnungsbau investieren. In vielen Regionen hat die Zweitwohnungsinitiative dazu beigetragen, dass der Neubau von Mietwohnungen durch Private zum Erliegen gekommen ist. Daher ist die einzige Alternative oft Wohneigentum. Somit sind Familien in vielen Fällen gezwungen, in eine nahe Zentrumsortschaft zu ziehen, wenn sie durch die kantonalen Unterstützungsbeiträge nicht ihr selbst bewohntes Eigentum erstellen oder erwerben können. Die gleiche Problematik treffen auch junge Menschen an, welche zwar über genügend Einkommen, aber zu wenig Eigenkapital für das Eigenheim verfügen.

Die raumplanerischen Weichenstellungen der letzten Jahre und die Auswirkungen der Corona Pandemie stellen das Berggebiet vor grosse Herausforderungen in der Bereitstellung von Wohnraum für die lokale Bevölkerung und für die Mitarbeiter des lokalen Gewerbes. Eine höhere Nachfrage vom Erstwohnungs- und vom Zweitwohnungsmarkt trifft auf ein durch die Zweitwohnungsinitiative und RPG1 reduziertes Angebot. Die Folge ist ein Wohnungsmangel. Zudem erschweren die gestiegenen Baukosten den Bau und Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum.

Vor diesem Hintergrund beauftragen die Unterzeichnenden die Regierung, eine Gesetzesvorlage auszuarbeiten, welche im Rahmen der WS die Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie die Finanzmittel im Allgemeinen für die Beiträge an die Sanierung und den Erwerb von Wohneigentum erhöhen.

Chur, 15. Februar 2023

Derungs, Collenberg, Roffler, Beeli, Berther, Binkert, Brunold, Bundi, Butzerin, Crameri, Degiacomi, Epp, Furger, Gansner, Haltiner, Heim, Heini, Kohler, Lamprecht, Loepfe, Loi, Maissen, Mani, Messmer-Blumer, Righetti, Sax, Schneider, Sgier, Spagnolatti, Städler, Tanner, Tomaschett, Ulber, Zanetti (Sent)



Sitzung vom

4. April 2023

Mitgeteilt den

5. April 2023

Protokoll Nr.

240/2023

Auftrag Derungs

betreffend Anpassung Wohnbauförderung

Antwort der Regierung

In der Dezembersession 2022 wurde die Anfrage Roffler betreffend Wohnbauförderung im Berggebiet eingereicht. Es wurden im Zusammenhang mit den Verbesserungen der Wohnverhältnisse im Berggebiet (WS) gemäss dem Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.250) die Fragen gestellt, welche Mittel und Massnahmen der Kanton zur Verfügung für die Wohnbauförderung im Berggebiet habe und ob die Regierung bereit sei, eine aktive Rolle bei der Wohnbauförderung im Berggebiet einzunehmen, um die dezentrale Besiedlung zu unterstützen.

Die Regierung hat in ihrer Antwort vom 8. Februar 2023 diesbezüglich ausgeführt, dass der Kanton auf diesem Gebiet bereits aktiv sei. Mit der WS stünden jährlich 1,3 Millionen Franken (der Grosse Rat könnte gemäss Gesetz Finanzmittel bis max. 1,8 Millionen Franken festlegen) an Beiträgen für den Neubau, die Sanierung oder den Erwerb von Wohneigentum in der Bergzone des Kantons zur Verfügung. Damit könnten rund 20 Vorhaben jährlich gefördert werden (im Schnitt entspricht dies einem Beitrag von rund 65 000 Franken an Investitionskosten von rund 700 000 Franken). Bis vor rund zwei drei Jahren hätten noch mehr Vorhaben gefördert werden können, wenn mehr Mittel zur Verfügung gestanden hätten. In der letzten Zeit hätten die Mittel ausgereicht. Die Gesuche hätten sich vor allem deshalb reduziert, weil die Baukosten in die Höhe geklettert seien und so die Finanzierbarkeit erschwert worden sei. Die Anzahl Gesuche und damit auch die Anzahl geförderter Vorhaben könnten jedoch erhöht werden, wenn – neben der Bereitstellung von mehr Finanzmitteln und Personalressourcen – die Einkommens- und Vermögensgrenzen nach oben angepasst würden. Sowohl für die Anhebung der Finanzmittelbegrenzung als auch für die

Erhöhung der Einkommens- und Vermögensgrenzen bedürfte es einer Gesetzesrevision durch den Grossen Rat.

Der vorliegende Auftrag zielt genau in diese Richtung: er verlangt von der Regierung, eine Gesetzesvorlage auszuarbeiten, welche im Rahmen der WS die Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie die Finanzmittel im Allgemeinen für die Beiträge an die Sanierung und den Erwerb von Wohneigentum erhöhen.

Die Regierung ist bereit, dem Grossen Rat eine Revision des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.250) sowie der grossrätlichen Vollziehungsverordnung dazu (BR 950.260) vorzulegen mit dem Ziel, die Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie die Finanzmittel zu erhöhen und somit den Kreis der potenziell Beitragsberechtigten zu erweitern, womit mit mehr Gesuchen und letztlich Förderentscheiden gerechnet werden kann. Dies wird dazu beitragen, den Neubau, den Erwerb und die Sanierung von Wohnbauten im Berggebiet zugunsten der einkommensschwächeren Bevölkerung zu stärken. Zu erwähnen ist, dass eine Umsetzung auch mehr personeller Ressourcen bedarf.

Entsprechend beantragt die Regierung dem Grossen Rat, den vorliegenden Auftrag zu überweisen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

CUSSEGL GROND

Sessiun da favrer 2023

Incumbensa Derungs concernent l'adattaziun da la promoziun da la construcziun d'abitaziuns

La «Dumonda Derungs concernent la promoziun da la construcziun d'abitaziuns per la generaziun giuvna e per la classa mesauna» è vegnida tractada durant la sessiun da favrer 2021. En sia resposta ha la Regenza renvià quella giada a l'instrument da l'uschenunada sanaziun d'abitaziuns tenor la Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (DG 950.250). A l'avis da la Regenza po questa promoziun da la construcziun d'abitaziuns sustegnair la populaziun purila e betg purila che ha relaziuns finanzialas modestas e ch'è domiciliada en il territori da muntogna dal chantun. Quella giada hai già num che la dumonda per questa promoziun saja anc adina auta e che l'instrument cun contribuziuns à fonds perdu saja sa cumprovà. Las contribuziuns finanzialas sajan ina contribuziun impurtanta per augmentar l'attractivitat dal territori da muntogna chantunal sco lieu d'abitar per glied giuvna e per famiglias e per l'urbarisaziun decentrala. La Regenza è però vegnida a la conclusiun quella giada, ch'ina ulteriura extensiun da la sanaziun d'abitaziuns na saja betg cunvegnetta.

Las contribuziuns chantunales han consequenzas positivs per l'economia regiunala. Visavi la media da las contribuziuns da sustegn chantunales da 55 000 francs svizzers stattan per regla investiziuns effectuadas en la dimensiun d'ina chasa d'ina famiglia, pia custs da construcziun pli auts che var 700 000 francs u pli che diesch giadas la contribuziun chantunala, e quai 20 fin 25 giadas per onn. Da questas investiziuns profita per gronda part la mastergnanza locala. Quai permetta da mantegnair bunas e preziasas plazzas da lavur en las regiuns.

En las regiuns da muntogna è la purschida d'abitaziuns da locaziun savens fitg restrenschida, perquai ch'ils investiders instituziunals n'investeschan betg en abitaziuns da locaziun. En bleras regiuns ha l'Iniziativa cunter las abitaziuns secundaras procurà che persunas privatas na construeschan betg pli novas abitaziuns da locaziun. Perquai è l'unica alternativa savens la proprietad d'abitar. En blers cas èn las famiglias perquai sfurzadas da dischlocar en in lieu central vischin, sch'ellas na pon – tras las contribuziuns da sustegn chantunales – betg construir u acquistà proprietad d'abitar ch'ellas utilischeschan sezzas. La medema problematica ha er la glied giuvna che ha bain avunda entradas, dentant memia pauc agen chapital per in'atgna chasa.

Ils binaris che la planisaziun dal territori ha mess durant ils ultims onns e las consequenzas da la pandemia dal coronavirus èn ina gronda sfida per il territori da muntogna per metter a disposiziun spazi d'abitar per la populaziun locala e per las collavuraturas ed ils collavuratur da la mastergnanza locala. Ina dumonda pli auta sin il martgà d'emprimas abitaziuns e d'abitaziuns secundaras scuntra sin ina purschida reducida pervia da l'Iniziativa cunter las abitaziuns secundaras e pervia da la LPT1. La consequenza è ina mancanza d'abitaziuns. Ultra da quai difficuleschan ils custs da construcziun augmentads da construir e d'acquistar proprietad d'abitar utilisada sez.

Sut quest aspect incumbenseschan las sutsegnadras ed ils sutsegnaders la Regenza d'elavurar in project da lescha che augmenta – en il rom da la sanaziun d'abitaziuns – las limitas d'entrada e da facultad sco er ils meds finanzials generals per las contribuziuns a la sanaziun ed a l'acquisiziun da proprietad d'abitar.

Cuira, ils 15 da favrer 2023

Derungs, Collenberg, Roffler, Beeli, Berther, Binkert, Brunold, Bundi, Butzerin, Crameri, Degiacomi, Epp, Furger, Gansner, Haltiner, Heim, Heini, Kohler, Lamprecht, Loepfe, Loi, Maissen, Mani, Messmer-Blumer, Righetti, Sax, Schneider, Sgier, Spagnolatti, Städler, Tanner, Tomaschett, Ulber, Zanetti (Sent)



Sesida dals

Communitgà ils

Protocol nr.

4 d'avrigl 2023

5 d'avrigl 2023

240/2023

Incumbensa Derungs

concernent l'adattaziun da la promoziun da la construcziun d'abitaziuns

Resposta da la Regenza

Durant la sessiun da december 2022 è vegnida inoltrada la Dumonda Roffler concernent la promoziun da la construcziun d'abitaziuns en il territori da muntogna. En connex cun las meglieraziuns da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (sanaziun da chasas d'abitar) tenor la Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (DG 950.250) èn vegnidas tschentadas las dumondas, tge meds finanzials e tge mesiras ch'il chantun haja a disposiziun per promover la construcziun d'abitaziuns en il territori da muntogna, e sche la Regenza saja pronta da surpigliar ina rolla activa per promover la construcziun d'abitaziuns en il territori da muntogna, quai per sustegnair l'urbanisaziun decentrala.

En sia resposta dals 8 da favrer 2023 ha la Regenza explitgà en chausa, ch'il chantun saja gia activ en quest sector. Tras la sanaziun da chasas d'abitar stettian a disposiziun contribuziuns dad 1,3 milliuns francs per onn (tenor lescha possia il Cussegl grond fixar meds finanzials fin a max. 1,8 milliuns francs) per construir da nov, per sanar u per cumprar proprietad d'abitar en la zona da muntogna dal chantun. Cun questas contribuziuns possian vegnir promovids mintga onn circa 20 projects (quai correspunda en media ad ina contribuziun da var 65 000 francs a favur da custs d'investiziun da circa 700 000 francs). Fin avant circa dus u trais onns avess il chantun pudì promover anc dapli projects, sch'i fissan stads a disposiziun dapli meds finanzials. L'ultim temp sajan quests meds finanzials stads suffizients. Las dumondas sajan sa reducidas cunzunt, perquai ch'ils custs da construcziun sajan augmentads fitg e perquai che pervia da quai saja la finanziabladad vegnida difficultada. Il dumber da dumondas ed uschia er il dumber da projects promovids pudessan dentant vegnir

augmentads, sch'i stessan a disposiziun dapli meds finanzials e dapli resursas da persunal e sche er las limitas da las entradas e da la facultad vegnissan adattadas vers ensi. Tant per augmentar ils meds finanzials sco er per auzar las limitas da las entradas e da la facultad stuess il Cussegl grond concluder ina revisiun da la lescha.

L'incumbensa qua avant maun ha exactamain quest intent: ella pretenda da la Regenza d'elavurar in project da lescha che augmenta – en il rom da la sanaziun d'abitaziuns – las limitas da las entradas e da la facultad sco er ils meds finanzials generals per las contribuziuns a la sanaziun ed a l'acquisiziun da proprietad d'abitar.

La Regenza è pronta da suttametter al Cussegl grond ina revisiun da la Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (DG 950.250) sco er da l'Ordinaziun executiva dal Cussegl grond (DG 950.260) cun la finamira d'augmentar las limitas da las entradas e da la facultad sco er ils meds finanzials e pia d'extender il circol da las personas cun dretg da survegnir contribuziuns. Tant ch'i po vegnir quintà cun dapli dumondas e la finala cun dapli decisziuns da promoziun. Quai vegn a rinforzar la construcziun nova, l'acquisiziun e la sanaziun d'abitaziuns en il territori da muntogna per la populaziun cun entradas bassas. Da menziunar èsi, ch'ina realisaziun vegn er a pretender dapli resursas persunalas.

Correspondentamain propona la Regenza al Cussegl grond d'acceptar questa incumbensa.



En num da la Regenza

Il president:

Peter Peyer

Il cancellier:

Daniel Spadin

GRAN CONSIGLIO

Sessione di febbraio 2023

Incarico Derungs concernente l'adeguamento del promovimento della costruzione di abitazioni

L'«interpellanza Derungs concernente il promovimento della costruzione di abitazioni per le giovani generazioni e il ceto medio» è stata trattata nella sessione di febbraio 2021. Nella sua risposta di allora, il Governo ha rinviato allo strumento dei cosiddetti risanamenti di abitazioni conformemente alla legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (CSC 950.250). Secondo il Governo, questo promovimento della costruzione di abitazioni permette di sostenere la popolazione rurale e non rurale che vive in condizioni finanziarie modeste nella regione di montagna del Cantone. Allora era stato sostenuto che la domanda era elevata e che lo strumento del contributo a fondo perso si sarebbe dimostrato valido. I contributi darebbero un contributo importante all'aumento dell'attrattiva della zona di montagna del Cantone quale piazza abitativa per giovani e famiglie nonché all'insediamento decentralizzato. All'epoca il Governo era tuttavia giunto alla conclusione che un ulteriore potenziamento del risanamento di abitazioni non apparirebbe opportuno.

I contributi cantonali hanno effetti positivi per l'economia regionale. Di regola, al contributo di sostegno cantonale medio pari a 55 000 franchi svizzeri si contrappongono investimenti nell'ordine di grandezza dei costi per una casa unifamiliare, vale a dire costi di costruzione a partire da circa 700 000 franchi in su, ovvero oltre dieci volte il contributo cantonale, e questo tra 20 e 25 volte all'anno. A beneficiare di questi investimenti è soprattutto l'artigianato locale. Ciò contribuisce a conservare posti di lavoro di qualità e preziosi nelle regioni.

Spesso nelle regioni di montagna l'offerta di alloggi in affitto è molto limitata perché investitori istituzionali non investono nella costruzione di tali abitazioni. In molte regioni l'iniziativa sulle abitazioni secondarie ha contribuito ad arrestare la costruzione di nuovi alloggi in affitto da parte di privati. Di conseguenza, spesso la proprietà abitativa rappresenta l'unica alternativa. In molti casi le famiglie sono quindi costrette a trasferirsi in un centro vicino, se nonostante i contributi di sostegno cantonali non sono in grado di costruire o acquistare un alloggio proprio. Si vedono confrontati alla stessa problematica anche i giovani che dispongono di un reddito sufficiente, ma di troppo poco capitale proprio per una casa di proprietà.

Le decisioni prese negli ultimi anni in materia di pianificazione territoriale e le ripercussioni della pandemia di coronavirus pongono le zone di montagna di fronte a grandi sfide per quanto riguarda la messa a disposizione di alloggi per la popolazione locale e per i collaboratori delle imprese locali. Una domanda più elevata sul mercato delle abitazioni primarie e secondarie trova un'offerta ridotta a seguito dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie e della LPT1. Ne consegue una carenza di abitazioni. Inoltre la costruzione e l'acquisto di un alloggio proprio sono ostacolati dall'aumento dei costi di costruzione.

Ciò considerato le firmatarie e i firmatari incaricano il Governo di elaborare un progetto di legge inteso ad aumentare, nel quadro del risanamento di abitazioni, i limiti di reddito e di sostanza nonché i mezzi finanziari in generale per i contributi per il risanamento e l'acquisto di proprietà abitativa.

Coir, 15 febbraio 2023

Derungs, Collenberg, Roffler, Beeli, Berther, Binkert, Brunold, Bundi, Butzerin, Cramer, Degiacomi, Epp, Furger, Gansner, Haltiner, Heim, Heini, Kohler, Lamprecht, Loepfe, Loi, Maissen, Mani, Messmer-Blumer, Righetti, Sax, Schneider, Sgier, Spagnolatti, Städler, Tanner, Tomaschett, Ulber, Zanetti (Sent)



Seduta del

4 aprile 2023

Comunicato il

5 aprile 2023

Protocollo n.

240/2023

Incarico Derungs

concernente l'adeguamento del promovimento della costruzione di abitazioni

Risposta del Governo

Nella sessione di dicembre 2022 è stata presentata l'interpellanza Roffler concernente il promovimento della costruzione di abitazioni nelle regioni di montagna. In relazione ai miglioramenti delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (risanamento di abitazioni) in conformità alla legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (CSC 950.250) sono state poste domande riguardo ai mezzi e alle misure a disposizione del Cantone per promuovere la costruzione di abitazioni nelle regioni di montagna e riguardo alla disponibilità del Governo ad assumere un ruolo attivo nel promovimento della costruzione di abitazioni nelle regioni di montagna al fine di sostenere l'insediamento decentralizzato.

Nella sua risposta dell'8 febbraio 2023 il Governo ha spiegato a tale proposito che il Cantone sarebbe già attivo in questo settore. Con il miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna sarebbero disponibili annualmente 1,3 milioni di franchi (secondo la legge il Gran Consiglio potrebbe stabilire mezzi finanziari pari a un massimo di 1,8 milioni di franchi) per contributi per la costruzione, il risanamento o l'acquisto di proprietà abitative nella zona di montagna del Cantone. Con questo importo sarebbe possibile sostenere circa 20 progetti all'anno (in media ciò corrisponderebbe a un contributo di circa 65 000 franchi in caso di costi d'investimento di circa 700 000 franchi). Fino a circa 2-3 anni fa sarebbe stato possibile sostenere un numero ancora maggiore di progetti, se vi fossero stati più mezzi a disposizione. Negli ultimi tempi i mezzi sarebbero stati sufficienti. Il numero di domande si sarebbe ridotto in particolare perché i costi di costruzione sarebbero aumentati e dunque sarebbe diventato difficile sostenerli. Tuttavia il numero di domande e quindi anche il

numero di progetti sostenuti potrebbe aumentare se, oltre alla messa a disposizione di mezzi finanziari e di risorse in termini di personale superiori, venissero adeguati anche i limiti di reddito e di sostanza. Sia per l'aumento dei limiti dei mezzi finanziari sia per l'aumento dei limiti di reddito e di sostanza sarebbe necessaria una revisione di legge da parte del Gran Consiglio.

Il presente incarico va proprio in questa direzione: esso chiede al Governo di elaborare un progetto di legge inteso ad aumentare, nel quadro del risanamento di abitazioni, i limiti di reddito e di sostanza nonché i mezzi finanziari in generale per i contributi per il risanamento e l'acquisto di proprietà abitativa.

Il Governo è disposto a sottoporre al Gran Consiglio una revisione della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (CSC 950.250) nonché della relativa ordinanza d'esecuzione del Gran Consiglio (CSC 950.260), con l'obiettivo di aumentare i limiti di reddito e di sostanza nonché i mezzi finanziari e quindi di ampliare la cerchia dei potenziali aventi diritto a contributi, motivo per cui sarà da attendersi un numero maggiore di domande e in fin dei conti di decisioni di promovimento. Queste misure contribuiranno a rafforzare la costruzione, l'acquisto e il risanamento di edifici abitativi nella regione di montagna a favore della popolazione a basso reddito. Occorre ricordare che un'attuazione richiederà anche maggiori risorse in termini di personale.

Il Governo chiede quindi al Gran Consiglio di accogliere il presente incarico.



In nome del Governo

Il Presidente:

Peter Peyer

Il Cancelliere:

Daniel Spadin