

Lösungen, um Wohnraum für Ortsansässige zu schaffen

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp – nicht nur in den Tourismusorten, auch in den Städten. Leidtragende sind in erster Linie Einheimische und Ortsansässige, die sich mit zahlungskräftigen Auswärtigen um die wenigen angebotenen Wohnungen konkurrieren. Gründe für diese ungesunde Entwicklung gibt es einige. Der Hauseigentümerverband Graubünden will konstruktive Lösungen aufzeigen und damit einen Beitrag leisten, um die Erstwohnungsproblematik zu entschärfen. Eine Schlüsselrolle kommt dabei den Gemeinden zu. Sie verfügen über einen grossen Massnahmenkatalog, um das Problem zu entschärfen.

Das Problem Wohnraumknappheit ist nicht neu, aus verschiedenen Gründen hat es sich jedoch in den letzten Jahren akzentuiert. Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative im März 2012 und die Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes 2013 sind zwei wichtige Treiber dieser Problematik. Ebenso hat die Tiefzinspolitik der Notenbanken mit den damit einhergehenden günstigen Finanzierungsmöglichkeiten von Immobilien das Problem verschärft. Nicht zuletzt war es die Pandemie sowie die Tätigkeiten im Home Office, welche die Nachfrage nach attraktivem aber bezahlbarem Wohnraum befeuert hat. Das Problem der Wohnraumknappheit war absehbar. Der HEV Graubünden hat bereits bei den Abstimmungen über die Zweitwohnungsinitiative und über das Raumplanungsgesetz auf diese Entwicklung hingewiesen.

Die Rolle der Gemeinden

Es ist Zeit zu handeln, allerdings gibt es keine Patentlösungen. Die örtlichen Verhältnisse in den verschiedenen Gemeinden präsentieren sich inhaltlich sehr vielschichtig, juristisch komplex und politisch delikats. Dennoch haben es die Gemeinden in der Hand, das Problem anzugehen, verfügen sie doch über ein ansehnliches Instrumentarium, das Abhilfe schaffen kann:

Wie eine Studie aus dem Oberengadin zeigt, ist offenbar in den Gemeinden mehr Bauland vorhanden, als allgemein angenommen. Es geht somit darum, dieses Bauland zu mobilisieren. Mit dem kantonalen Handbuch „Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile“ können die Gemeinden eine breite Palette an Massnahmen für eine aktive Boden- und Baulandpolitik anwenden. Solche sind unter anderem der Kauf, der Verkauf sowie der Tausch von Grundeigentum. Auch die Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften (respektive deren Förderung), Stiftungen und Bürgergemeinden zeigen Lösungsansätze auf. Massnahmen sollen gleichzeitig und koordiniert verfolgt werden. Wenn noch Baulandreserven vorhanden sind, kann eine Baulandmobilisierung auch über angepasste Zonenordnungen erreicht werden.

Ebenfalls in die Kompetenz der Gemeinde fallen baugesetzliche Erstwohnungsanteil- und Kontingierungsregelungen, welche trotz Zweitwohnungsinitiative bei Umbauten, Wiederauf- oder Ersatzbauten zum Tragen kommen können.

Weiter stellt sich die Frage, ob die in den kommunalen Zweitwohnungsgesetzen vorgesehenen Meldepflichten nötig und überhaupt dienlich sind. Über Baugesetze und mit der Erhebung von Gäste- und Tourismustaxen haben die Gemeinden schon heute ein umfassendes Bild der Wohnungsnutzungen. Der HEV möchte klar festhalten, dass altrechtliche Wohnungen frei nutzbar sind, das heisst, als Erst- oder als Zweitwohnungen.

Ferner haben Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen auch Handlungsspielraum beim Bau von eigenen Wohnungen. Im Gegensatz zum «Sozialen» Wohnungsbau können sie mit einer aktiven Bewirtschaftung von eigenen Baulandreserven rasch Wohnungen zu vernünftigen Preisen anbieten.

Eine vielgeführte Diskussion dreht sich um die Nutzung von Ställen und anderen leeren Bauten, die sich in der Bauzone befinden. Bei entsprechender Berücksichtigung ortsbildprägender Vorgaben und unter Beibehaltung der Denkmalpflege sind Umnutzungen von solchen Bauten in schlechtem Zustand möglich. Sie bergen ein grosses Potenzial, Wohnraum zu schaffen. Der HEV ist dafür, dieses zu nutzen.

Allenfalls bieten Verdichtungsangebote mit erhöhten Ausnutzungsziffern Chancen, Erstwohnungen zu erstellen. Das revidierte und vom Schweizer Volk angenommene Raumplanungsgesetz will genau das ermöglichen.

Als weitere Möglichkeit könnten die Gemeinden über energetische Sanierungen höhere Beiträge sprechen und durch diese Förderung verhindern, dass nur aus finanziellen Gründen Erstwohnungen in lukrative Zweitwohnungen umgewandelt werden.

Der Hauseigentümerverband Graubünden hat ein grosses Interesse, vermehrt Wohnraum für Ortsansässige und Einheimische zu ermöglichen. Er ist bereit, zusammen mit den Entscheidungsträgern gute und für alle Seiten zufriedenstellende Lösungen aufzuzeigen und entsprechende Massnahmen umzusetzen.

Auskünfte erteilen

Thomas Hess, Präsident Hauseigentümerverband Graubünden: 081 630 01 30

Reto Nick, Geschäftsführer Hauseigentümerverband Graubünden: 081 250 50 33 oder 079 471 69 05

Der Hauseigentümerverband Graubünden (www.hevgr.ch) ist die Dachorganisation der bündnerischen Wohneigentümer. Der Verband hat acht regionale Sektionen und zählt über 11'000 Mitglieder. Er setzt sich auf allen Ebenen für die Förderung und Erhaltung des Wohn- und Grundeigentums in Graubünden ein. Der HEV Graubünden ist ein Verband mit einer einflussreichen politischen Stimme, mit einem grossen Netzwerk, einem exzellenten Dienstleistungsangebot und einem exklusiven Mitgliederservice. Er vermittelt ebenso allen Interessierten profunde Fachinformationen.