An der Podiumsdiskussion in Tiefencastel nahmen Sascha Ginesta (FDP-Grossratskandidat Kreis Alvaschein), Maurin Malär (Gemeindepräsident Vaz/Obervaz), Nico Züllig (FDP-Grossratskandidat Kreis Alvaschein), Daniel Albertin (Gemeindepräsident Albula/Alvra), Leo Thommen (Gemeindepräsident Surses), Riet Fanzun (Co-Präsident Anna Florin) und Ständerat Martin Schmid teil. Moderiert wurde das Podium von Fabio Theus (4.v.r.). *Bilder Nicole Trucksess*

GESUCHT: RAUM ZUM WOHNEN

Zweitwohnungs- und Raumplanungsgesetz befeuern den akuten Wohnungsmangel in den touristischen Regionen

Anzeige

Es ist eine Entwicklung, die immer mehr Sorgenfalten auf die Stirn treibt. Gerade in den touristischen Zentren ist die Lage auf dem (Erst-)Wohnungsmarkt mehr als angespannt – es fehlt an allen Ecken und Enden an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische. Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 erweist sich immer mehr als «Schuss ins Knie». Seit keine neuen Zweitwohnungen im bisherigen Stil mehr gebaut werden dürfen, sind Immobilien das neue Gold. Altrechtliche Wohnungen, die bis anhin als Erstwohnung genutzt wurden, werden zu Zweitimmobilien umgenutzt, wohnungssuchende Einheimische bleiben auf der Strecke. Erschwerend hinzu kommen die Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes, nach dem etliche Gemeinden Baulandreserven auszonen müssen und ihnen so der Handlungsspielraum, um Wohnraum schaffen zu können, genommen wird. Ein Teufelskreis.

Die FDP lud am Mittwochabend zu einem Inputreferat zum Thema «Zweitwohnungs- und Raumplanungsgesetz» mit Ständerat Martin Schmid, der Präsentation des Vereins «Anna Florin» sowie anschliessender Podiumsdiskussion ein. Ein Thema, das viele Interessierte ins Schulhaus Cumpogna nach Tiefencastel lockte.

Zur Einführung präsentierte Sascha Ginesta, FDP Grossratskandidat für den Kreis Alvaschein, einige Grafiken zur Entwicklung der Wohnbautätigkeit, Angebotsquote von Mietwohnungen, neu erstellte Wohnungen sowie Wohnungsleerstände in den touristischen Gebieten. Mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative setzte ein regelrechter Bauboom ein, in der Folge brach die Bautätigkeit um die Hälfte ein. Während sich in der Phase des Baubooms die Wohnungsleerstände erhöhten, liegen sie aktuell auf einem verschwindend geringen Wert. «Bei einer Quote im Mietwohnungsangebot von unter 4 Prozent spricht man von Knappheit oder einem Mangel, bei unter 2 Prozent von Wohnungsnot», erklärte Ginesta. So geht beispielsweise die Kurve der Mietwohnungsentwicklung der

Gemeinde Vaz/Obervaz gegen null. Ein Zustand, der besorgniserregend ist.
In seinem anschliessenden Inputreferat zeigte Ständerat Martin Schmid mögliche «Wege aus der Zweitwohnungsfalle» auf. Die Ausgangslage präsentiert sich nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative, mit der man das ausufernde Bauen auf der grünen Wiese verhindern wollte, alles andere als rosig. Neue Wohnungen oder Einfamilienhäuser finden sich kaum noch. Die Coronakrise der letzten beiden Jahre löste zudem noch eine «Stadtflucht» aus. Auch die Angst vor Negativzinsen liess die Nachfrage nach Immobilien steigen. Mit den steigenden Immobilienpreisen werden immer mehr Immobilien für Einheimische, deren Einkommen nicht oder nicht im gleichen Umfang steigen wie die Immobilienpreise, unerschwinglich. Die Gemeinden sind aufgrund des Raumplanungsgesetzes I (RPG) gezwungen, Bauland auszuzonen, gleichzeitig werden keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt. Die Folge: Der Druck auf altrechtliche Wohnungen steigt und treibt die Preise in die Höhe.
Die gemäss RPG auszuzonenden Flächen führen zu Problemen, besonders in den peripheren Gemeinden. Der Zwang zur Verknappung von Bauland ist aus Sicht Martin Schmids eine Fehlentwicklung.
Vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative hatten die Gemeinden Entscheidungsspielraum. So konnten sie beispielsweise verfügen, dass beim Bau von neuen Zweitwohnungen gleichzeitig Erstwohnungen erstellt werden mussten. Auch eine Kontingentierung war als Regulierungsmassnahme vorgesehen. Um Angebot und Nachfrage in Einklang zu bringen, haben die Gemeinden Wohnbaupolitik für Einheimische betrieben – sei es durch Abgabe von Bauland nur im Baurecht, Erstellen gemeindeeigener Wohnungen oder Gründung von Baugenossenschaften.

Was wird als Lösungsansatz diskutiert?

Martin Schmid warf die Frage auf, ob altrechtliche Wohnungen künftig nur noch als Erstwohnungen genutzt werden dürften. Im ersten Moment eine denkbare Lösung, doch wie stark soll in das Eigentum der Bürgerinnen und Bürger eingegriffen werden dürfen? So könne man bauliche Massnahmen an altrechtlichem Wohnraum einschränken mit der Pflicht, 50 Prozent Erstwohnungsanteile zu bauen. Eine weitere Möglichkeit wäre es, Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen einzuführen oder die Handänderung von altrechtlichem Wohnraum mit Ersatzabgaben (Steuern) einzuschränken.
Wichtig wäre, so Martin Schmid, eine Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). So könne sozialer Erstwohnungsbau in Kombination mit Zweitwohnungsbau (2/3 vs. 1/3) (wieder) erlaubt werden. Damit wäre eine Querfinanzierung günstiger Wohnungen und Personalhäuser möglich. Einer Revision unterzogen werden müsste auch das RPG. Statt Auszonung müsse eine erleichterte Neueinzonung von Bauland für Gemeinden mit knappem Erstwohnungsangebot möglich sein. Ebenso revisionsbedürftig seien die Baugesetze: Eine innere Verdichtung müsse zugelassen werden. «Früher hat man historisch eng gebaut», so Martin Schmid. Heute werde die innere Verdichtung zwar als Lösung diskutiert, «aber bitte erst beim übernächsten Nachbarn damit anfangen».
Ohne Schaffung von preisgünstigem Wohnraum lässt sich das Problem nicht lösen, fasst Martin Schmid zusammen. Es müssten zwingend Anreize zum Bau von Erstwohnungen geschaffen werden, gleichzeitig müsse der Bund den Gemeinden in Bezug auf RPG und ZWG mehr Spielräume bieten.

Mit radikalen Ideen anfangen

Riet Fanzun, Co-Präsident von «Anna Florin», stellte den im Oktober 2021 neu gegründeten und im Unterengadin tätigen Verein vor. Das Zweitwohnungsproblem sei in allen touristischen Regionen ein brennendes Thema. Derzeit werde ein Massnahmenkatalog erarbeitet. «Wir müssen mit radikalen Ideen anfangen», so Riet Fanzun. Schliesslich könne man dann mit Kompromissen zu einer Lösung kommen. Eine Idee wäre es, die bisher sehr grosszügig gehandhabte Umnutzung von ortsbildprägenden Bauten zu unterbinden. Ortsansässige würden aus den Ortskernen verdrängt, da altrechtliche Bauten als Zweitwohnung umgebaut werden, so Riet Fanzun. Eine ungesunde Entwicklung, wie das Beispiel Guarda zeigt, wo der Zweitwohnungsanteil bei 50 Prozent liegt.
In der anschliessenden Podiumsdiskussion betonte Martin Schmid, es sei ein toxischer Cocktail: Die Nachfrage nach Wohnungen steigt, gleichzeitig ist die Kaufkraft der Zuzüger aber höher als die der Bündner Einwohner. «Die Gemeinden müssen adäquate Massnahmen ergreifen können, um der Verknappung von Wohnraum entgegenwirken zu können.» Die zur Verfügung stehenden Instrumente seien aber von vorgestern. «Wir brauchen eine aktive Einzonungspolitik.» Die Lage auf dem Bündner Mietwohnungsmarkt sei ähnlich prekär wie in Zürich oder Basel.
Auch Leo Thommen, Gemeindepräsident Surses, sieht ein grosses Problem in der aktuell gültigen Raumplanung. «Wir müssten zwei Drittel unserer Bauzonen auszonen – das muss verhindert werden.» Vor der gleichen Problematik steht auch Daniel Albertin, Gemeindepräsident Albula/Alvra. Nach RPG blieben für die Fraktionen der Gemeinden nurmehr zwei Bauparzellen übrig. «Man nimmt mit dem Bauland auch die Hoffnung», so Albertin. «Wir sind im Teufelskreis gefangen. Im vergangenen Jahr haben wir bei der Handänderungssteuer eine Steigerung von 300 Prozent – davon entfielen 90 Prozent auf Unterländer. Unsere Bevölkerung ist nicht im Stande, altrechtliche Wohnungen zu kaufen.» Wenn ein Unterländer mehr zahle, sei der Einheimischenbonus schnell dahin.
Riet Fanzun betonte die Notwendigkeit, altrechtliche Wohnungen zu schützen und erachtet eine Entflechtung von «Luxusmarkt» und «Einheimischenmarkt» für sinnvoll und nötig. Im Grundsatz seien RPG und ZWG richtig, da die Landschaft nicht unnötig verbaut werden dürfe, aber «wir haben grundsätzlich Platz und müssen ihn nur richtig ausnutzen.» So könne man auch einen bestimmten Anteil an altrechtlichen Wohnungen für Ortsansässige reservieren. Sascha Ginesta betonte, dass es nicht zu extreme Massnahmen, sondern einen gesunden Mix brauche. Für Martin Schmid ist klar, dass das RPG geändert werden müsse. «Was nutzen museale Dörfer, wenn kein Einheimischer mehr dort wohnt?» Es seien in der Vergangenheit Regulierungsfehler gemacht worden. So wurde durch die Zweitwohnungsinitiative ein Problem geregelt, was einen selbst nicht betrifft: «Wir sagen den Zürchern auch nicht, wie sie ihr Wohnungsproblem lösen – aber umgekehrt.» Wichtig sei es jetzt, Erstwohnungen mit einer Raumplanungsänderung zu fördern. **NICOLE TRUCKSESS**

Sascha Ginesta führte in die Problematik ein.