

Die Förderung des Wohnungsbaus und der Wohnbaugenossenschaften im Kanton Graubünden

Autor(en): **Allemann, Hans Martin**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **57 (1982)**

Heft 10

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105189>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Förderung des Wohnungsbaus und der Wohnbaugenossenschaften im Kanton Graubünden

Auch in Graubünden ist ein besorgniserregender Wohnungsmangel festzustellen. Der Leerwohnungsbestand hat sich vom 1. Dez. 1979 bis zum 1. Dez. 1981 schweizerisch von 0,79 auf 0,5 Prozent und in Graubünden von 1,3 auf 0,9 Prozent verringert. Die bündnerischen 0,9 Prozent scheinen relativ gut zu liegen. Doch scheidet man jene Wohnungen aus, die – vor allem in Tourismusgebieten – zu Preisen angeboten werden, die für durchschnittliche Mieter unerschwinglich sind, so reduziert sich der Anteil echter Leerwohnungen auf weniger als 0,5 Prozent. Damit liegt er sogar unter dem schweizerischen Mittel.

Differenziert man zudem nach Regionen, wird klar, dass der sog. freie Wohnungsmarkt in weiten Teilen des Kantons Graubünden praktisch darniederliegt. Nur zwei Beispiele: Chur wies am 1. Dezember letzten Jahres 18 Leerwohnungen (0,14 Prozent) aus, Davos überhaupt keine. Rund die Hälfte der Kantonsbevölkerung besteht aus Mietern. In Chur sind es sogar 76 Prozent.

Was bedeuten diese trockenen Zahlen? Sie sagen aus, dass in weiten Gebieten des Kantons, und zwar gerade in den bevölkerungsreichsten, ein deutlicher Wohnungsmangel herrscht. Dieser gilt jedoch nicht für alle sozialen Schichten. Wer sich eine teure Luxuswohnung leisten kann, hat keine Schwierigkeiten. Erheblich mühevoller hingegen gestaltet sich die Suche der weniger gut situierten Familienväter, Mütter, Betagten, Jungen und Behinderten nach bezahlbaren Mietwohnungen.

Angesichts dieser Entwicklung interessiert es, was der von der öffentlichen Hand subventionierte Wohnungsbau leistet. Unter den Wohnbauförderungserlassen des Bundes von 1958 bis 1965 sind gemäss Auskunft des kantonalen Büros für Wohnungswesen rund 1 800 Wohnungen entstanden. Nach der Ablösung dieses guten Bundesrechts, wie es Regierungsrat Kuoni letzthin genannt hat, durch das eidgenössische Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974, sind aufgrund der neuen Gesetzesbestimmungen nurmehr 263 Wohnungen entstanden. Rund 60 Prozent des subventionierten Wohnungsbaus entfiel in den letzten Jahrzehnten auf Chur.

Eine wesentliche Ursache des Wohnungsmangels ist die erhebliche Verteuerung der Baulandpreise. So haben sich die Bodenpreise in den letzten zehn

Jahren verdoppelt, zum Teil verdreifacht. Auf den Wohnungsmarkt wirkt sich die Bodenspekulation mit ungehemmter Kraft aus. Die Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus scheitern immer offensichtlicher an den übersetzten Baulandpreisen.

Auch vom Kapitalmarkt her wirken negative Faktoren auf den Wohnungsbau. Unser Land kennt im Wohnungsbau einen hohen, recht dauerhaften Verschuldungsgrad. Unter diesem Gesichtspunkt kommt dem Zinssatz eine massgebliche Bedeutung zu. Die jüngsten Hypothekarzinsentwicklungen zeigen die extreme Abhängigkeit der Baunachfrage von der Hypothekarzinsentwicklung und den Einfluss der Banken auf den Baumarkt auf. Weitere Gründe für den Mangel an preiswerten Wohnungen sind – neben gelegentlich unnötigen Luxusausstattungen – in der Unbeständigkeit der Bautätigkeit zu suchen. Auch in Graubünden war nach dem Rekordjahr 1973 ein Einbruch in den Jahren 1975/76 zu beobachten, auf den bis 1981 wieder ein steiler Zuwachs folgte. In der ersten Hälfte dieses Jahres ist jedoch wieder ein deutlicher Rückgang in der Bautätigkeit zu verzeichnen. Eine Förderung und Verstetigung des gemeinnützigen Wohnungsbaus könnte zu einer dauerhafteren, weniger konjunkturabhängigen und rationelleren Bautätigkeit führen.

Der heutige Wohnungsmangel wirkt sich, wer wollte es beschönigen, unsozial und daher ungerecht aus. Seine Ursache liegt letztlich darin, dass Wohnungen und Bauland heute noch im wesentlichen gleich gehandelt werden wie irgendwelche Waren. Dabei wird ausser acht gelassen, dass die Wohnung für den Menschen unendlich mehr bedeutet. Sie muss ein menschliches Grundbedürfnis befriedigen, soll Geborgenheit, Erholung und Privatleben ermöglichen.

Der Baulandverteuerung ist ohne ein neues Bodenrecht auf Dauer nicht beizukommen. Nur einschneidende Massnahmen (Vorkaufsrecht für sozialen Wohnungsbau, Verbot des Grundstückerwerbs zu Spekulationszwecken, Preisüberwachung) können in Zukunft die Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum gewährleisten. Zudem ist es unumgänglich, dass die Lex Furgler massiv verschärft wird. Für die zeitliche und regionale Verteilung der Bauinvestitionen im Sinne einer gleichmässigeren und ausgewogeneren Ent-

wicklung ist ferner die verstärkte öffentliche Kontrolle der Banken unerlässlich, da diese über das Hypothekargeschäft und über die regionale Kreditverteilung einen grossen Einfluss ausüben. Bezüglich der Stabilisierung des Hypothekarzinses sind neue Wege vorzuschlagen. Solche Massnahmen bedingen jedoch tiefgreifende Umstellungen auf schweizerischer Ebene. Was aber können wir bereits jetzt tun?

Zum einen ist erforderlich, dass Bund, Kantone und Gemeinden auf dem Gebiet der Wohnbauförderung wieder vermehrt aktiv werden. Das bestehende eidgenössische und bündnerische Recht genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr: Die öffentliche Hand kann den gemeinnützigen Wohnungsbau jedoch auch unterstützen, indem sie z.B. Boden im Baurecht zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellt, selbst Wohnungsbau betreibt und die raumplanerischen Voraussetzungen für eine sinnvolle Wohnbautätigkeit schafft.

Dazu kommt die Unterstützung der bestehenden Wohnbaugenossenschaften und der Förderung neuer Bestrebungen für den genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau.

Welche Möglichkeiten ergeben sich durch die kürzlich gegründete bündnerische Sektion des SVW? Im Vordergrund stehen Beratung und Weiterbildung von Genossenschaftlern, die Durchführung von Tagungen und Kursen, die Zurverfügungstellung von Fachleuten (Architekten, Ökonomen, Juristen etc.), aber auch die Vermittlung und Gewährung von Bürgschaften und Darlehen. Ausserdem wird die Sektion mit den Behörden zusammenarbeiten, sich zu Fragen der Wohnbauförderung auch in der Öffentlichkeit vernehmen lassen und als Drehscheibe für die Bestrebungen des gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus dienen.

Die bündnerische Sektion des SVW will dazu beitragen, den heutigen Wohnungsmangel zu bekämpfen und gleichzeitig demokratische, d.h. selbstbestimmte, aber auch selbstverantwortliche Formen des Wohnens und Bauens zu unterstützen. Mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau wird an alte bündnerische Tradition angeknüpft, die seit jeher in der demokratischen, genossenschaftlichen Zusammenarbeit den besten Weg sah, um wirtschaftliche und gesellschaftliche Schwierigkeiten zu bewältigen.