



# Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 16/2024 – 2025

Inhalt	Seite
16. Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW) Totalrevision des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.250).....	955



## Inhaltsverzeichnis

<b>16. Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW)</b>	
<b>Totalrevision des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.250)</b>	
<b>Das Wichtigste in Kürze</b> .....	955
<b>Il pli important en forma concisa</b> .....	957
<b>L'essenziale in breve</b> .....	958
<b>I. Ausgangslage und Handlungsbedarf</b> .....	960
<b>II. Übersichten zur Wohnungsthematik</b> .....	962
1. Wohnbauförderung beim Bund .....	962
2. Wohnbauförderung beim Kanton .....	965
3. Marktanalysen .....	966
3.1 Bericht «Wohnungsmangel in GR?!» .....	967
3.2 Bericht «knapper Wohnraum im Kanton Graubünden: Grundlagenanalyse» .....	968
a) Haushaltswachstum .....	969
b) Wohnungsausweitung/Neubautätigkeit .....	971
c) Angebot .....	972
d) Preise .....	973
e) Zusammenfassung .....	974
4. Aktionsplan Wohnungsknappheit des Bundes .....	975
<b>III. Vernehmlassung</b> .....	976
1. Vorgehen und Rücklauf .....	976
2. Grundlegendes Ergebnis der Vernehmlassung .....	976
3. Wesentliche Anliegen und deren Beurteilung .....	977
3.1 Beitrag für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus .....	977
3.2 Wohnraumfonds .....	978
3.3 Bauland (Kauf oder Baurecht) .....	979
3.4 Revision der Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet .....	979
3.5 Zweitwohnungen .....	980
3.6 Weitere Anliegen .....	980
<b>IV. Neue Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton</b> .....	981
1. Der Fonds de Roulement des Bundes .....	982
	953

2.	Kantonale Ergänzungsförderung zum Fonds de Roulement .....	984
3.	Finanzierung des kantonalen Fonds de Roulement .....	987
4.	Umsetzung und Vollzug .....	988
5.	Kantonale nicht rückzahlbare Beiträge.....	988
6.	Rahmenverpflichtungskredite .....	989
<b>V.</b>	<b>Revision der Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet .....</b>	<b>990</b>
1.	Heutige Förderung .....	990
2.	Umsetzung des Auftrags des Grossen Rats.....	991
3.	Inhalt der Revision.....	991
<b>VI.</b>	<b>Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen.....</b>	<b>992</b>
<b>VII.</b>	<b>Regierungsrätliche Ausführungsverordnung.....</b>	<b>998</b>
1.	Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus .....	998
2.	Förderung im Rahmen der WS .....	998
<b>VIII.</b>	<b>Finanzielle und personelle Auswirkungen .....</b>	<b>999</b>
1.	Finanzielle Auswirkungen .....	999
1.1	Kantonale Ergänzungsförderung zum Fonds de Roulement (kFdR).....	999
1.2	Kantonale nicht rückzahlbare Beiträge (à fonds perdu Beiträge) .....	1000
1.3	Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (WS) .....	1000
2.	Personelle Auswirkungen .....	1000
<b>IX.</b>	<b>Gute Gesetzgebung .....</b>	<b>1001</b>
<b>X.</b>	<b>Regulierungsfolgenabschätzung.....</b>	<b>1001</b>
<b>XI.</b>	<b>Inkrafttreten .....</b>	<b>1001</b>
<b>XII.</b>	<b>Anträge .....</b>	<b>1001</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis / Abrevaziuns / Elenco delle abbreviazioni.....</b>	<b>1003</b>

## Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

16.

### **Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW) Totalrevision des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.250)**

Chur, den 10. Februar 2025

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Aufgrund der Entwicklungen in den Wohnungsmärkten wurden vom Grossen Rat zwei Aufträge überwiesen, welche die Anpassung der kantonalen Wohnraumförderung (Erhöhung der Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie der Finanzmittel im Bereich der Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet) bzw. die Schaffung von kantonalen gesetzlichen Grundlagen für eine weitere Förderung von bezahlbarem Erstwohnraum verlangen. Gleichzeitig ist angesichts des derzeit knappen Wohnraumangebots und der Preisentwicklungen für Mietwohnungen und Eigenheime auch die Lage am Wohnungsmarkt in Graubünden zu beleuchten und entsprechend zu beurteilen. Zu erinnern ist daneben an die Wichtigkeit, dass auf kommunaler Ebene Massnahmen im Sinn einer aktiven Boden- und Wohnraumpolitik ergriffen und Baulandreserven mobilisiert werden.

Dem Grossen Rat wird mit vorliegender Botschaft ein neues Gesetz zur Förderung von Wohnraum im Kanton Graubünden vorgelegt. Es sind zwei Massnahmen vorgesehen:

- Ein neues Förderinstrument wird eingeführt. Genossenschaftlich organisierten, gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden zinsvergünstigte Darlehen gewährt. Diese Förderung wird als kantonale Ergänzungsförderung zu der entsprechenden Bundesförderung ausgestaltet. Erhalten gemeinnützige Wohnbauträgerschaften für die Erstellung, den Erwerb und

die Erneuerung von preisgünstigen Mietwohnungen zinsgünstige Darlehen seitens des Bundes, so richtet der Kanton eine ergänzende, gleich hohe Förderung unter denselben Voraussetzungen und Konditionen aus. Damit können der administrative Aufwand und der Vollzug schlank gehalten werden. Die mit dem Bundesvollzug beauftragten Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus werden auch mit dem Vollzug der kantonalen Förderung beauftragt. Im Kanton soll jedoch der Mindestzinssatz für die Darlehen 0,5 Prozent betragen (in Abweichung vom Bund, der 1,0 Prozent vorsieht). Ausserdem wird ermöglicht, dass die Amortisationszahlungen erst fünf Jahre später (als beim Bund) beginnen. Zusätzlich zu den Darlehen können auf kantonomer Ebene den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auch noch à fonds perdu Beiträge ausgerichtet werden. Diese sollen der Beschaffung des nötigen Eigenkapitals dienen und betragen zwei Prozent der Anlagekosten.

- Die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet wird fortgeführt. Es werden jedoch die Einkommens- und Vermögensgrenzen angehoben, womit der Kreis derjenigen Personen und Familien, die für den Erwerb, die Erstellung oder die Erneuerung eines Eigenheims im Berg- und Hüggebiet Fördermittel beantragen können, erweitert wird. Die Beitragshöhe bewegt sich im bisherigen Rahmen, welche im Durchschnitt in der Regel zwölf Prozent der Anlagekosten (ohne Grundstückskosten) ausmachte. Heute stehen jährlich 1,3 Millionen Franken Fördermittel zur Verfügung. Neu sind mindestens zwei bis maximal fünf Millionen Franken vorgesehen.

Für die Finanzierung der neuen Fördermassnahmen setzt der Grosse Rat in eigener Kompetenz die Kredite im Budget fest.

Für die Gewährung zinsvergünstigter Darlehen und von Beiträgen zugunsten der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften beschliesst der Grosse Rat jeweils mehrjährige Rahmenverpflichtungskredite. Für die ersten zehn Jahre ist ein Kredit von 15 Millionen Franken im Sinne eines kantonalen Fonds de Roulement für die Darlehen und ein weiterer Kredit von vier Millionen Franken für die Beiträge vorgesehen.

Für die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet soll für das Jahr 2026 ein Betrag von 2,5 Millionen Franken ins Budget aufgenommen werden.

## Il pli important en furma concisa

Sin fundament dals svilups sin ils martgads d'abitaziuns ha il Cussegl grond acceptà duas incumbensas che pretendan d'adattar la promoziun chantunala d'abitaziuns (augment da las limitas d'entradas e da facultad sco er dals meds finanzials en il sector da la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna) resp. da stgaffir basas legalas chantunalas per in'ulteriura promoziun d'emprimas abitaziuns pajablas. En vista al fatg che la purschida d'abitaziuns è actualmain stgarsa e considerond ils svilups dals pretschs per abitaziuns da locaziun e per chasas da proprietad, sto a medem temp er la situaziun sin il martgà d'abitaziuns en il Grischun vegnir sclerida e giuditgada correspudentamain. Plinavant èsi da regurdar ch'igl è important da prender mesiras sin plaun communal, quai en il senn d'ina politica da terren e d'abitaziuns activa, sco er da mobilisar reservas da terren da construcziun.

Cun la missiva qua avant maun vegn preschentada al Cussegl grond ina nova Lescha davart la promoziun d'abitaziuns en il chantun Grischun. Previsas èn duas mesiras:

- I vegn introduci in nov instrument da promoziun. Als purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica ch'èn organisads sco cooperativas, vegnan concedids emprests a tschains moderads. Questa promoziun vegn concepida sco promoziun complementara chantunala a la promoziun federala correspudenta. Als purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica che survegnan emprests a tschains favuraivels da la Confederaziun per construir, comprar e renovar abitaziuns da locaziun favuraivlas, paja il chantun ina promoziun complementara medem gronda sut las medemas premisas e cundiziuns. Uschia pon la lavur administrativa e l'execuziun vegnir tegnidas sin in nivel bass. Las organisaziuns da tetg da la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica ch'èn incumbensadas cun l'execuziun federala, vegnan er incumbensadas cun l'execuziun da la promoziun chantunala. En il chantun duai la tariffa da tschains minimala per ils emprests dentant importar 0,5 pertschient (en divergenza da la Confederaziun che prevesa ina tariffa dad 1,0 pertschient). Plinavant vegni ad esser pussaivel da pajar las amortisaziuns pir 5 onns pli tard (che tar la Confederaziun).

Ultra dals emprests pon vegnir pajadas sin plaun chantunal er anc contribuziuns à fonds perdu als purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica. Quellas importan 2 pertschient dals custs d'investiziun e duain servir a procurar l'agen capital necessari.

- La meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna vegn cuntinuada. Las limitas d'entradas e da facultad vegnan dentant auzadas, uschia ch'il circol da personas e da famiglias che pon dumandar meds

da promoziun per cumprar, construir u renovar ina chasa da proprietad en il territori da muntogna e da collinas, vegn extendì. L'autezza da las contribuziuns sa mova en il rom d'enfin ussa, che importava per regla en media 12 pertschient dals custs d'investiziun (senza custs per il terren). Oz stattan a disposiziun meds da promoziun dad 1,3 milliuns francs per onn. Da nov èn previs almain 2 fin maximalmain 5 milliuns francs.

Per finanziair las novas mesiras da promoziun fixescha il Cussegl grond en atgna cumpetenza ils credits en il preventiv.

Per conceder emprests a tschains moderads e contribuziuns a favur dals purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica concluda il Cussegl grond mintgamai credits d'impegn generals da plirs onns. Per ils emprims 10 onns è previs in credit da 15 milliuns francs en il senn d'in fond da rotaziun chantunal per ils emprests ed in ulteriur credit da 4 milliuns francs per las contribuziuns.

Per la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna duai in import da 2,5 milliuns francs vegnir integrà en il preventiv da l'onn 2026.

### **L'essenziale in breve**

A seguito degli sviluppi sul mercato dell'alloggio il Gran Consiglio ha accolto due incarichi che richiedono l'adeguamento del promovimento cantonale della costruzione di abitazioni (aumento dei limiti di reddito e di sostanza nonché dei mezzi finanziari nel settore del miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna) rispettivamente la creazione di basi legislative cantonali per un'ulteriore promozione di abitazioni primarie a prezzi accessibili. Al contempo, a seguito dell'offerta di alloggi attualmente scarsa e dello sviluppo dei prezzi per abitazioni in locazione e di proprietà occorre esaminare a fondo anche la situazione del mercato dell'alloggio nei Grigioni e valutarla di conseguenza. Occorre inoltre ricordare l'importanza del fatto che a livello comunale vengano adottate misure finalizzate a una politica fondiaria e dell'alloggio attiva e che vengano mobilitate riserve di terreno edificabile.

Con il presente messaggio, al Gran Consiglio viene sottoposta una nuova legge concernente la promozione degli alloggi nel Cantone dei Grigioni. Sono previste due misure:

- Verrà introdotto un nuovo strumento di promozione. A committenti di abitazioni di utilità pubblica organizzati su base cooperativa verranno concessi mutui a tasso agevolato. Questa promozione verrà configurata quale promozione cantonale integrativa alla corrispondente promozione federale. Se i committenti di abitazioni di utilità pubblica percepiscono



mutui a tasso agevolato da parte della Confederazione per la costruzione, l'acquisto e il rinnovo di alloggi a pigione moderata, il Cantone eroga una promozione integrativa di pari importo agli stessi presupposti e alle stesse condizioni. In questo modo è possibile mantenere snelli l'onere amministrativo e l'esecuzione. Le organizzazioni mantello per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica incaricate dell'esecuzione a livello federale vengono incaricate anche dell'esecuzione della promozione cantonale. È tuttavia previsto che nel Cantone il tasso d'interesse minimo per i mutui ammonti allo 0,5 per cento (a differenza della Confederazione, che prevede l'1,0 per cento). Inoltre sarà possibile prevedere che il pagamento degli ammortamenti inizi solo cinque anni più tardi (rispetto a quanto avviene a livello federale).

In aggiunta ai mutui, a livello cantonale ai committenti di abitazioni di utilità pubblica potranno essere erogati anche contributi a fondo perso. Questi ultimi dovrebbero servire all'acquisizione del capitale proprio necessario e ammontano al due per cento dei costi d'investimento.

- Il miglioramento delle condizioni di abitazione nella regione di montagna viene portato avanti. Tuttavia i limiti di reddito e di sostanza vengono aumentati, ampliando così la cerchia delle persone e delle famiglie che possono richiedere un aiuto per l'acquisto, la costruzione o il rinnovo di un'abitazione di proprietà nella zona di montagna o collinare. L'importo dei contributi si colloca al livello precedente, che in media corrispondeva di norma al dodici per cento dei costi d'investimento (senza costi del terreno). Oggi quali mezzi di promozione sono disponibili complessivamente 1,3 milioni di franchi. Quale novità a tale scopo saranno previsti almeno due e al massimo cinque milioni di franchi.

Per il finanziamento delle nuove misure di promozione il Gran Consiglio stabilirà di propria competenza i crediti nel preventivo.

Per la concessione di mutui a tasso agevolato e di contributi a favore dei committenti di abitazioni di utilità pubblica il Gran Consiglio deciderà crediti d'impegno quadro pluriennali. Per i primi dieci anni sono previsti un credito di 15 milioni di franchi sotto forma di fondo di rotazione cantonale per i mutui e un ulteriore credito di quattro milioni di franchi per i contributi.

Per il miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna, per il 2026 si intende inserire a preventivo un importo pari a 2,5 milioni di franchi.

Sehr geehrte Frau Standespräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachstehend die Botschaft und den Entwurf für ein neues Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW) – Totalrevision des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.250).

## **I. Ausgangslage und Handlungsbedarf**

Angesichts der Entwicklungen und Diskussionen bezüglich der Verknappung und auch Verteuerung von Wohnraum, die sich vor ein paar Jahren anbahnten und sich im Anschluss an die Corona-Pandemie akzentuierten, wurden im Grossen Rat verschiedene Vorstösse eingereicht.

Bereits im Jahr 2016 beantwortete die Regierung die Anfrage Horrer betreffend bezahlbares Wohnen dahingehend, dass Datengrundlagen zur Thematik fehlen würden, die Raumplanung insbesondere auf Ebene Gemeinde ein geeignetes Instrument sein kann im Umgang mit der Thematik und dass der Kanton im Rahmen der Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (WS) Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen beim Kauf, Bau oder bei der Sanierung von Wohneigentum unterstützt (GRP 4|2016/2017, S. 818 ff.). In der Februarsession 2021 wurde zur Anfrage Derungs betreffend Wohnbauförderung für die junge Generation und den Mittelstand insbesondere auf die Antwort zur oben erwähnten Anfrage Horrer, die Botschaft der Regierung an den Grossen Rat zur Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (Heft Nr. 5/2018–2019, S. 418) sowie auf das Instrument der WS verwiesen (GRP 4|2020/2021, S. 1027). In der Fragestunde der Februarsession 2022 erklärte die Regierung zur Frage Hug betreffend knappen Wohnraum für Einheimische, dass sich die Leerwohnungsziffer nach einer Erhöhung auf 1,7 Prozent in den Jahren 2017 und 2019 ab dem Jahr 2020 reduziert habe und im 2021 unter ein Prozent (wie zwischen 2003 und 2013) gefallen sei. Der Wohnungsbau in Graubünden sei seit 2016 mehr oder weniger stabil. Weiter wurde auf die Instrumente im Bereich der Raumplanung hingewiesen (mit Augenmerk auf die Baulandmobilisierung), deren Umsetzung den Gemeinden obliege, sowie auf die kantonale Förderung der WS (GRP 4|2021/2022, S. 732). In der Junisession 2022 beantwortete die Regierung die Fraktionsanfrage SP betreffend Schutz altrechtlicher Bauten und Wohnungen dahingehend, dass sich die Problematik bezüglich knappen oder bezahlbaren Wohnraums nicht auf die altrechtlichen Wohnungen gemäss dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) reduzieren lasse; auch Gemeinden, die nicht dem ZWG unterstellt sind, seien betroffen.

Weiter seien im Kantonalen Richtplan (KRIP) zur Thematik Leitsätze enthalten, welche von den Gemeinden umzusetzen seien. Auch was preisgünstigen Wohnraum angehe, seien die Gemeinden aufgerufen, Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung zu treffen. Der Kanton fördere im Rahmen der WS. Die Anfrage Bettinaglio betreffend mehr Wohnraum für Bündnerinnen und Bündner wurde in der Augustsession 2022 behandelt. Die Regierung machte auf die verschiedenen Massnahmen zur Schaffung von mehr und auch preisgünstigem Wohnraum aufmerksam. Primär wurden die ortsplanerischen Massnahmen, im Zusammenhang mit der Umsetzung der Leitsätze im KRIP, sowie die zentrale Bedeutung der Baulandmobilisierung und einer aktiven Bodenpolitik auf Gemeindeebene erwähnt. Weiter wies die Regierung u.a. auf die Hilfe des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) «Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» aus dem Jahr 2013, welche zahlreiche Massnahmenvorschläge und -beispiele enthält, sowie auf den Bericht des Wirtschaftsforums Graubünden (WIFO) «Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner schaffen» vom April 2022 hin. Erneut wurde die kantonale Förderung der WS angetönt und die Förderinstrumente des Bundes für den gemeinnützigen Wohnungsbau kurz umschrieben (GRP 1|2022/2023, S. 207 ff.). An dieser Stelle sei auch noch ein neuerer, an die Gemeinden gerichteter Leitfaden «Attraktives Wohnen in Berggebieten» der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete (SAB) und des BWO vom September 2022 erwähnt.

In der Junisession 2023 des Grossen Rats waren weitere drei Vorstösse zur Thematik des knappen Wohnraums Gegenstand der Beratungen, nämlich die Anfrage Roffler betreffend Wohnbauförderung im Berggebiet, der Auftrag Derungs betreffend Anpassung der Wohnbauförderung sowie der Fraktionsauftrag SP betreffend Wohnraumförderung (GRP 5|2022/2023, S. 909 f., S. 973 ff.). Die Regierung unterstrich bei deren Beantwortung die Bedeutung einer konsequenten Baulandmobilisierung und einer aktiven Boden- und Wohnraumpolitik seitens der Gemeinden, welche damit je nach örtlicher Gegebenheit bedarfsgerecht und relativ rasch reagieren können. Sie betonte daneben die Notwendigkeit, dass auch Arbeitgebende sich mit der Verfügbarkeit von Wohnungen für ihr Personal beschäftigen. Letztlich führte sie aus, dass sie die Förderung der WS ausbauen und eine indirekte Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften in Ergänzung zum Fonds de Roulement (FdR) des Bundes prüfen möchte. Der FdR könnte eine Komplementärförderung zur WS, die Eigenheime betrifft, bedeuten, zumal vergünstigte Darlehen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften auf günstigere Mietwohnungen zielen. Der Auftrag Derungs (Ausbau der Förderung der WS) wurde mit 90 zu 12 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der Fraktionsauftrag SP mit 62 zu 36 bei 1 Enthaltung überwiesen. Beim letzteren zeigten sich die SVP-Fraktion und mehrheitlich die FDP-Fraktion kritisch, während die Mitte-Fraktion die

Überweisung insoweit unterstützte, als dass sie zu einer Massnahme wie eine Ergänzungsförderung zum FdR des Bundes Hand bieten würde.

Der Handlungsbedarf auf kantonalen Ebene besteht somit einerseits aufgrund der zwei überwiesenen Aufträge. Andererseits ist aber wegen des derzeit knappen Wohnraumangebots und der Preisentwicklungen für Mietwohnungen und Eigenheime auch die Lage am Wohnungsmarkt in Graubünden zu beleuchten und entsprechend zu beurteilen. Gleichzeitig ist an die Wichtigkeit zu erinnern, dass auf kommunaler Ebene im Rahmen der Ortsplanung oder anderweitig Massnahmen im Sinn einer aktiven Boden- und Wohnraumpolitik ergriffen werden und auch versucht wird, die vorhandenen Baulandreserven so weit wie möglich zu mobilisieren. Auf dieser Ebene kann der Problematik rascher, bedürfnisgerechter und zielgerichteter begegnet werden, während eine Umsetzung der hier vorgeschlagenen Massnahmen etwas mehr Zeit in Anspruch nehmen wird.

## **II. Übersichten zur Wohnungsthematik**

### **1. Wohnbauförderung beim Bund**

Zwischen 1942 und 1947 erfolgten verschiedene Bundesratsbeschlüsse zur Förderung der Wohnbautätigkeit in der Schweiz. Diese wurde durch Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinde unterstützt (vgl. Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit vom 29. April 1947, BBl 1947 II 1; Bundesbeschluss über Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit vom 8. Oktober 1947, AS 1948 8 und BBl 1947 III 261). Auch der soziale Wohnungsbau wurde seitens des Bundes bereits früh gefördert (vgl. Bundesbeschluss über Massnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues vom 31. Januar 1958, BBl 1958 I 331; Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über Massnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues vom 28. Juni 1957, BBl 1957 II 117 ff.). Im Jahr 1966 trat das Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus in Kraft (AS 1966 433 und BBl 1965 I 777; Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 21. September 1964 BBl 1964 II 629). Dieses wurde im Jahr 2003 durch das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG; SR 842) ersetzt.

Von 1952 bis 1970 galt zudem der Bundesbeschluss über Massnahmen zur Sanierung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 3. Oktober 1951 (AS 1952 71 und BBl 1951 III 193; Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend Massnahmen zur Sanierung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 27. April 1951, BBl 1951 II 1; Bundesbeschluss vom 24. März

1960 über die Weiterführung der Massnahmen zur Sanierung der Wohnverhältnisse in Berggebieten, AS 1960 893, BBl 1959 II 621). Dieser wurde im Jahr 1971 durch das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten (VWBG; SR 844) abgelöst. Im Jahr 1975 trat ergänzend das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG; SR 843) in Kraft. Am 31. Dezember 2001 wurde die Wohnbauförderung nach dem WEG eingestellt. Die vorher zugesicherten Hilfen wurden bzw. werden noch bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit von in der Regel 25 Jahren weitergeführt, und das WEG stellt für sie weiterhin die gültige Rechtsgrundlage dar. Überdies leistet der Bund seit dem Inkrafttreten des neuen Finanzausgleichs (NFA) am 1. Januar 2008 keine Beiträge mehr für Wohnungserneuerungen aufgrund des VWBG. Einzelne Kantone, darunter der Kanton Graubünden, haben die WS jedoch mit kantonalen Finanzhilfen weitergeführt.

Bereits im Rahmen der Bundesbeschlüsse aus den 1940er Jahren wurde bei der Gewährung von Unterstützungsleistungen eine Anmerkung im Grundbuch vorgenommen. Die entsprechenden Beiträge müssen vollumfänglich zurückerstattet werden, wenn die Liegenschaft verkauft wird. Die Rückerstattungspflicht ist zeitlich nicht limitiert und die Beiträge werden nicht der Teuerung angepasst. Heute werden durch das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) in etwa zwei bis drei Fällen jährlich die Beiträge von Bund und Kanton im Umfang von rund 10 000 Franken zurückgefordert. Ausserdem verwaltet das ALG in Zusammenarbeit mit dem BWO während der Laufzeit von 25 Jahren gemäss WEG die Wohnbeihilfen für die mit diesen Fördermitteln gebauten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Schliesslich wird seitens des ALG die rechtmässige Verwendung der bis 2008 zugesprochenen Mittel im Rahmen des VWBG kontrolliert. Auch diese Finanzhilfen sind durch Anmerkung im Grundbuch abgesichert. Bei einer Zweckentfremdung oder einer Veräusserung mit Gewinn besteht für die von der öffentlichen Hand bezogenen Leistungen weiterhin während 20 Jahren eine Rückerstattungspflicht des ausgerichteten Nettobetrags (ohne Zinsen).

Seit 2003 werden Bundeshilfen nur noch nach dem WFG gewährt. Der Bundesrat hat im Februar 2007 jedoch beschlossen, auf eine direkte Unterstützung zu verzichten. Die Förderung des Bundes beschränkt sich seither somit auf eine indirekte Hilfe.

- Einerseits wird der gemeinnützige Wohnungsbau indirekt unterstützt: die zwei gesamtschweizerisch tätigen Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus<sup>1</sup> (folgend Dachorganisationen genannt) offerie-

---

<sup>1</sup> Auch Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger genannt. Es sind dies: «WOHNEN SCHWEIZ Genossenschaft – Verband der Baugenossenschaften» sowie «wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger»

ren ihren Mitgliedern – den einzelnen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften – eine Reihe von Finanzierungshilfen und anderen Leistungen. Der Bund fördert diese Tätigkeiten in verschiedener Hinsicht:

- Er verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften (EGW). Mit den am Kapitalmarkt aufgenommenen Mitteln gewährt die EGW ihren Mitgliedern Darlehen zur Finanzierung des preisgünstigen Wohnungsbaus.
- Er speist mit Darlehen je einen FdR, die von den Dachorganisationen treuhänderisch verwaltet werden. Aus diesen Fonds werden den Mitgliedern zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten gewährt. In besonderen Fällen können auch für den Erwerb von Land zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und den Bau von Eigentumsobjekten Mittel ausgerichtet werden.
- Er leistet Rückbürgschaften für Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften (HBG), welche die Finanzierung von preisgünstigen Mietwohnungen ermöglicht. Die Bürgschaften decken die Finanzierung bis zu 90 Prozent der Anlagekosten, wobei auf dem gesamten Kapital der Zinssatz für 1. Hypotheken angewandt wird.
- Andererseits wird das Wohneigentum indirekt gefördert: die Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE) unterstützt die Erneuerung, den Bau und Erwerb von preisgünstigem Wohnraum. Die SFWE verwaltet treuhänderisch einen weiteren FdR, der mit Bundesmitteln geäuft wurde. Mit den zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen wird die Wohnsituation im ländlichen Raum verbessert, indem die Wohnkosten von selbst genutztem Wohneigentum für sozial Schwächere reduziert werden.

Im Übrigen hat der Bund im Zusammenhang mit der Lage im Bereich Energie ein auf die Jahre 2021 bis 2025 befristetes Sonderprogramm für die Förderung von umfassenden energetischen Sanierungen geschaffen. Viele Liegenschaften im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften bedürfen einer energetischen Sanierung. Ziel ist, Anreize zu setzen, damit diese ihre Siedlungen nachhaltig und umfassend sanieren, ohne dass dadurch die Mieten wesentlich steigen. Aus dem FdR gewährt der Bund während der ersten zehn Jahre zinsfreie Darlehen. Zudem sollen die Mietenden während der Bauarbeiten ihre Wohnung nicht verlassen müssen.

## 2. Wohnbauförderung beim Kanton

In Graubünden wurde zwecks Ergänzung der Bundesförderung gemäss WEG und VWBG oder einer allfälligen Durchführung eigenständiger kantonaler Massnahmen das Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (KGWS; BR 950.250) im Oktober 1984 vom Grossen Rat verabschiedet und am 10. März 1985 vom Volk angenommen; ergänzend dazu wurde vom Grossen Rat am 5. Oktober 1984 die Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (VVWS; BR 950.260) beschlossen (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 6/1984–1985, S. 331 ff.; GRP 2|1984/1985, S. 463 ff.). Schliesslich erliess die Regierung mit Beschluss vom 2. Dezember 1985 (Prot. Nr. 2868/1985) die Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (ABWS; BR 950.270). Mit demselben Beschluss wurden die drei Erlasse auf den 1. Januar 1986 in Kraft gesetzt. Diese noch heute geltenden Erlasse lösten entsprechende Bestimmungen aus dem Jahr 1971 (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 11/1970–1971, S. 435 ff.; GRP 1970/1971, S. 488 ff., 581 ff.) ab. Bereits am 28. November 1952 erliess der Grosse Rat zur Umsetzung des entsprechenden Bundesbeschlusses eine Verordnung über Massnahmen zur Sanierung der Wohnverhältnisse in Berggebieten (GRP 1952, S. 566 ff.). Der Kanton hatte die Bundesförderung zu ergänzen; sodann wurde die Leistung von einem Gemeindebeitrag abhängig gemacht. Ebenso fasste der Grosse Rat am 27. Mai 1959 einen Beschluss für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen des entsprechenden Bundesbeschlusses vom 1. Januar 1958 (vgl. dazu Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 5/1982–1983, S. 297 ff.; GRP 1959, S. 124 ff.).

Bis zur Einstellung der Wohnbauförderung nach WEG am 31. Dezember 2001 gewährte der Kanton Zusatzbeiträge an die vom Bund geförderten Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Mietwohnungen. Gesamthaft waren über 1000 Wohneinheiten betroffen. Die Bundeshilfe und die kantonale Unterstützung bestanden aus Betriebshilfen, d.h. es wurden vom Bund und Kanton jährlich Zinsbeihilfen in der Höhe von maximal 1,8 bis 2,4 Prozent der Anlagekosten à fonds perdu ausgerichtet. Voraussetzung war eine nachgewiesene Anspruchsberechtigung. Diese wurde durch Einholen von Auskünften zur Belegung der Wohnung und durch Einholen der Steuerfaktoren jährlich geprüft. Da die Anschlussgesetzgebung des Kantons eine Beitragsdauer von maximal zehn Jahren vorsah, sind die letzten Fälle mit Zusatzbeiträgen im Jahr 2012 abgelaufen.

Trotz Einstellung der Förderung nach WEG und der WS auf Bundesebene (sowie der direkten Hilfen im Rahmen des WFG) hat der Kanton



Graubünden die kantonalen Hilfen im Bereich der WS weitergeführt (vgl. dazu Auftrag Maissen betreffend Verlängerung des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet, GRP 5|2005/2006, S. 921 ff.). In der Antwort zum Auftrag wurde darauf hingewiesen, dass im Kanton Graubünden gestützt auf das VWBG und das KGWS seit 1953 rund 3300 Projekte mit einer Bausumme von mehreren hundert Millionen Franken mit rund 77,6 Millionen Franken Bundes- und 46,3 Millionen Franken Kantonsbeiträgen sowie mit ca. 18,7 Millionen Franken Beiträgen der Gemeinden oder Dritter unterstützt worden seien.

Heute richtet der Kanton wie erwähnt nur noch Beiträge im Rahmen der WS aus. Die Anwendbarkeit des KGWS ist somit auf die WS gemäss Art. 2 lit. d KGWS beschränkt. Seit dem 1. Januar 2016 sind aufgrund des Gesetzes über die Reform des Finanzausgleichs im Kanton Graubünden (AGS 2014-031) die Beiträge der Gemeinden bzw. von Dritten keine Voraussetzung mehr, spricht der Kanton richtet die Förderbeiträge alleine aus und übernimmt dabei den Anteil der Gemeinden bzw. Dritter.

### **3. Marktanalysen**

Einleitend ist festzuhalten, dass eine genaue Analyse des Marktes, welche es auch erlauben würde, den punktgenauen Handlungsbedarf abzulesen, mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist. Die allgemeine Datenlage zu den verschiedenen Problematiken, die sich zeigen, ist zu wenig ausgeprägt oder zu wenig genau bzw. zu wenig verlässlich. Vorliegend wird auf zwei Analysen verwiesen, die speziell den Kanton Graubünden im Fokus haben.

Das WIFO hat sich im 2023 mit der Beantwortung der Fragen befasst, ob tatsächlich eine Wohnungsknappheit in Graubünden besteht und wenn ja, was die Gründe dafür sind, und ob sich eine Wohnungsknappheit in den nächsten Jahren lösen oder weiter zuspitzen wird. Im August 2023 hat das WIFO den entsprechenden Bericht «Wohnungsmangel in GR?!» veröffentlicht ([www.wirtschaftsforum-gr.ch](http://www.wirtschaftsforum-gr.ch) → Projekte → Erstwohnungsbedarf in GR).

Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) hat im August 2023 einen Informations- und Erfahrungsaustausch zum Thema «knapper Wohnraum» mit interessierten Vertreterinnen und Vertretern der Bündner Gemeinden veranstaltet. In der Folge hat das DVS die Avobis Group, ein unabhängiges Dienstleistungsunternehmen im Bereich Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung, damit beauftragt, eine Grundlagenanalyse dazu zu verfassen. Diese wurde im zweiten Halbjahr 2023 erstellt und ist seit anfangs Februar 2024 öffentlich auf der Website des ALG ([www.alg.gr.ch](http://www.alg.gr.ch) → Wohnbauförderung → Verbesserungen der Wohnverhältnisse im Berggebiet



(WS) → Formulare und Dokumente) oder des Amts für Raumentwicklung (www.are.gr.ch → Publikationen → Berichte und Studien) aufgeschaltet.

### ***3.1 Bericht «Wohnungsmangel in GR?!»***

Gemäss WIFO hat sich in einem Teil des Berggebiets in Graubünden in den letzten zehn Jahren ein Mangel von 1000 bis 2500 Wohnungen – mit- hin Erstwohnungen, wobei damit Wohnungen gemeint sind, die eben nicht Ferienzwecken dienen und alle Gebiete betreffen, losgelöst von der Zweit- wohnungsgesetzgebung – aufgestaut, welcher unter anderem verhindert, dass Arbeitskräfte sich vor Ort niederlassen könnten. In den meisten Regionen Graubündens besteht eine Wohnungsknappheit, weil der Wohnungsbedarf rascher gewachsen ist als die Wohnungsproduktion. Ausgeprägt ist er in ge- wissen Tourismusregionen. Primär ist der demografische Wandel ein starker Treiber der Wohnungsnachfrage, alsdann die Anzahl Arbeitsplätze, die sich stärker entwickelt hat als die vorhandene erwerbstätige Bevölkerung. Die Verdrängung von altrechtlichen Erstwohnungen in Tourismusorten durch die Zweitwohnnachfrage ist hingegen in der Vergangenheit kein wesentlicher Treiber der Wohnraumknappheit gewesen. Für die Nachfrage nach Wohnun- gen bestehen jedenfalls drei grosse Trends: die demografische Alterung der Bevölkerung, das Wachstum der Beschäftigten und der Bedarf an Zweitwoh- nungen.

Inskünftig dürfte die Erstwohnungsnachfrage auch ohne Arbeitsplatz- wachstum steigen. Die entscheidenden Treiber dürften weiterhin die Alte- rung und neu allenfalls ein Verdrängungseffekt durch die Zweitwohnungs- nachfrage bilden.

Die demografische Alterung meint den Effekt, dass der Anteil der pen- sionierten Bevölkerung im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung steigt. In Graubünden ist der Anteil der Bevölkerung über 64 Jahre von 18,4 Prozent gemessen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2011 auf 22,4 Prozent im 2021 gestiegen. Wird davon ausgegangen, dass in dieser Lebensphase die durch- schnittliche Haushaltsgrösse 1,4 Personen pro Wohnung beträgt, braucht es, wenn der Rest der Bevölkerung konstant bleibt, zusätzliche Wohnungen. Aus der demografischen Entwicklung ist abzuleiten, dass die Zunahme an Haushalten durch die kleine Haushaltsgrösse stärker steigt als die Zunahme der Bevölkerung, womit ein grösserer Wohnungsbedarf resultiert als es die Bevölkerungsprognose vermuten liesse.

In Graubünden hat zwischen 2011 und 2019 die Anzahl der Arbeitsplätze zugenommen. Gleichzeitig ist auch die Anzahl der Zupendlerinnen und Zu- pendler gestiegen, was bedeutet, dass die zusätzlichen Arbeitsplätze durch Personen besetzt wurden, welche nicht in Graubünden wohnen. Ob diese

Personen in Graubünden nicht wohnen wollen oder nicht wohnen können, bleibt dabei offen. Jedenfalls sollte das Wohnungswachstum mit dem Bedarf der Arbeitskräfte Schritt halten können. Das wird derzeit, trotz aller Unwägbarkeiten, angesichts der herrschenden Entwicklungen kaum der Fall sein, insbesondere in touristischen Regionen.

Im Bericht des WIFO wird auch die Thematik der Umnutzungen aufgegriffen, da dies ebenfalls ein Faktor ist, der sich im Wohnungsbedarf niederschlägt. Allerdings ist dies nicht der Haupttreiber für die Erstwohnungs-knappheit, sondern es sind andere Faktoren ausschlaggebend (Demografie, wirtschaftliche Entwicklung). Das WIFO schätzt die Umnutzungsquote im Kanton auf 0,4 Prozent pro Jahr. Für die Zukunft rechnet es mit 0,5 Prozent.

Insgesamt kommt das WIFO zum Schluss, dass sich in den letzten zehn Jahren in Graubünden ein nicht gedeckter Wohnungsbedarf von zwischen 1500 bis 3500 Wohnungen aufgestaut habe. Vor diesem Hintergrund seien Kanton und Gemeinden gut beraten, sich der Herausforderung anzunehmen, insbesondere damit auch das potenzielle Wirtschaftswachstum im Berggebiet nicht behindert werde.

### ***3.2 Bericht «knapper Wohnraum im Kanton Graubünden: Grundlagenanalyse»***

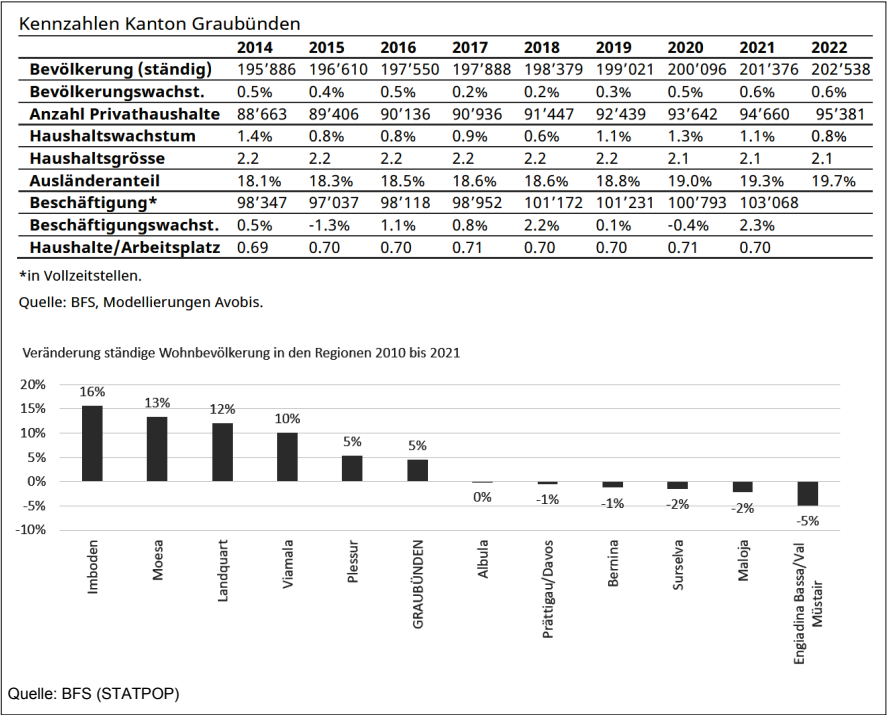
Der Wohnungsleerstand hat sich im Kanton Graubünden in den letzten vier Jahren rasch und stark verringert. Das Wohnraumangebot ist entsprechend knapp, während die Preise hoch sind und steigen. Es stellt sich die Frage nach den Hintergründen dieser Entwicklung. Die Grundlagenanalyse hat entsprechend zum Ziel, vor dem Hintergrund gestiegener Wohnraumpreise und des in den letzten vier Jahren stark gesunkenen Wohnungsleerstands eine Einordnung in Bezug auf die aktuelle Marktlage und den kurzfristigen Ausblick im Kanton vorzunehmen. Zu verweisen ist darauf, dass die Analyse die Situation im zweiten Halbjahr 2023 aufgrund der im Juli/August/September 2023 vorhandenen Daten aufnimmt, so dass die heutigen Gegebenheiten allenfalls schon wieder etwas davon abweichen.

Das DVS konnte jedoch einige Zahlen in dieser Botschaft aufgrund verfügbarer Statistiken gegenüber dem Bericht aufdatieren. In den nachfolgenden Kapiteln (Ziff. II.3.2 a und b) werden jeweils unter «update» ein paar neuere Zahlen präsentiert.

Darüber hinaus hat das DVS bei der Avobis Group für den Frühling 2025, noch bevor das Geschäft vom Grossen Rat behandelt wird, eine Aktualisierung des Berichts in Auftrag gegeben.

### *a) Haushaltswachstum*

Gemäss der Grundlagenanalyse ist für den Wohnraumbedarf das **Haushaltswachstum** entscheidend, das in den letzten Jahren stärker zugenommen hat als die Wohnbevölkerung. Das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung lag zwischen 2012 und 2022 (plus 4,4 Prozent) deutlich unter dem Haushaltswachstum (plus 12,1 Prozent). Diese Entwicklung hängt mit dem demografischen Wandel zusammen. Die Zahl der jüngeren Menschen sinkt und die der älteren Menschen steigt. In Graubünden ist diese Entwicklung weiter fortgeschritten als im Schweizer Durchschnitt; der Altersquotient in Graubünden (Verhältnis der über 65-jährigen Personen zu den 20 bis 64-jährigen Personen) betrug im 2020 37 Prozent, in der Schweiz 31 Prozent (im Jahr 1980 beidseits 24 Prozent). Die Haushaltsgrösse in Graubünden war im 2021 mit 2,13 Personen pro Haushalt unter dem Schweizer Wert mit 2,25. Nur in 16 Prozent der Haushalte wohnen vier und mehr Personen (Schweiz: 18 Prozent), in 28 (31) Prozent drei und mehr Personen. 72 (70) Prozent sind Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Arbeitsmarkt ist wie auch die Bevölkerung in den letzten Jahren gewachsen. Bei der Bevölkerungsentwicklung gibt es jedoch regionale Unterschiede. Zusätzlicher Nachfragebedarf neben dem Haushaltswachstum entsteht durch die unterjährigen saisonalen Arbeitskräfte, die als nichtständige Wohnbevölkerung nicht in die Haushaltserhebung einfliessen, teils und kurzfristig durch Flüchtlinge sowie durch Beherbergungsbetriebe und Private bezüglich bewirtschafteter und nichtbewirtschafteter Ferienwohnungen.



**Update:** Ende 2024 präsentierte sich die Lage gemäss den aktuell verfügbaren Daten (in der Regel Stand Ende 2023) wie folgt.

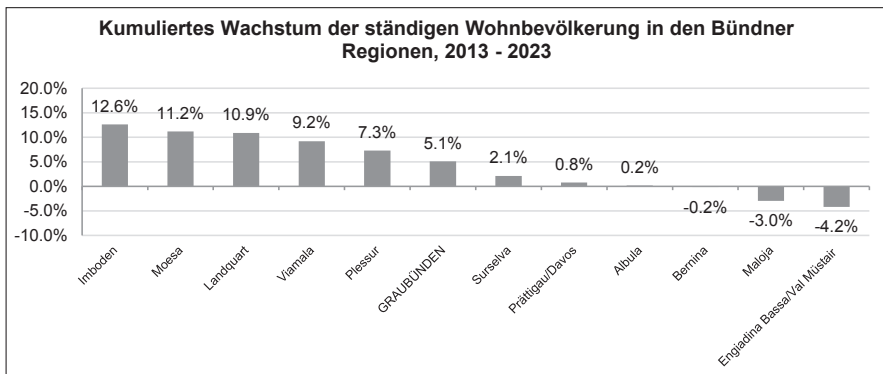
- Das Haushaltswachstum von 2013 bis 2023 betrug 10,3 Prozent.
- Der Altersquotient (Verhältnis der über 65-jährigen Personen zu den 20 bis 64-jährigen Personen) betrug im 2023 in Graubünden 38,8 Prozent (Schweiz 31,8 Prozent)
- Die Haushaltsgrösse hat weiter in der üblichen Kontinuität abgenommen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der aktuellen Tabelle unten die Grösse der Privathaushalte (also ohne Altersheime etc.) abgebildet ist. Sie zeigt, dass sie jährlich um 0,01 Person pro Haushalt abnimmt.
  - Haushalte mit vier und mehr Personen in Graubünden 15,5 Prozent (Schweiz 17,6)
  - Haushalte mit drei und mehr Personen in Graubünden 26,9 Prozent (Schweiz 30,4)
  - Ein- und Zweipersonenhaushalte in Graubünden 73,1 Prozent (Schweiz 69,6)

# Kennzahlen Kanton Graubünden

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Bevölkerung (ständig)</b>	195'886	196'610	197'550	197'888	198'379	199'021	200'096	201'376	202'538	204'888
<b>Bevölkerungswachstum</b>	0.5%	0.4%	0.5%	0.2%	0.2%	0.3%	0.5%	0.6%	0.6%	1.2%
<b>Anzahl Privathaushalte</b>	88'663	89'406	90'136	90'936	91'447	92'439	93'642	94'660	95'381	96'487
<b>Haushaltswachstum</b>	1.4%	0.8%	0.8%	0.9%	0.6%	1.1%	1.3%	1.1%	0.8%	1.2%
<b>Haushaltsgrösse</b>	2.18	2.17	2.16	2.14	2.13	2.12	2.11	2.10	2.09	2.08
<b>Ausländeranteil</b>	18.1%	18.3%	18.5%	18.6%	18.6%	18.8%	19.0%	19.3%	19.7%	20.6%
<b>Beschäftigung*</b>	98'347	97'038	98'119	98'952	101'172	101'232	100'793	103'068	105'949	
<b>Beschäftigungswachstum</b>	0.5%	-1.3%	1.1%	0.8%	2.2%	0.1%	-0.4%	2.3%	2.8%	
<b>Haushalte / Arbeitsplatz</b>	0.69	0.70	0.70	0.71	0.70	0.70	0.71	0.70	0.69	

\* in Vollzeitstellen

Quelle: BFS (STATPOP, STATENT)



## b) Wohnungsausweitung/Neubautätigkeit

Die jährliche **Wohnungsausweitung** lag von 2012 bis 2021 bei durchschnittlich rund 2000 Wohnungen (plus 1,3 Prozent zusätzliche Wohnungen jährlich). Der Wohnungsbestand per Ende 2022 lag bei rund 181000 (plus knapp 2500 Wohnungen gegenüber 2021). Die Daten des Bundes für das Wohnungsinventar gemäss ZWG und für die Leerwohnungsziffer, die auf dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) basieren,

sind nicht exakt zuverlässig, da in den letzten Jahren laufend Bereinigungen des GWR stattgefunden haben. Die Anzahl leerstehender Wohnungen ist ebenfalls nicht exakt, weil sie auf Angaben der Gemeinden beruht, die gemäss eigenem Ermessen nach unterschiedlichen Methoden vorgehen. Es kann jedoch die Tendenz abgelesen werden, dass die Wohnungsausdehnung ab 2018 stark gefallen und erst wieder im 2022 angestiegen ist. Entsprechend war die Wohnbautätigkeit in der Zeit zwischen 2018 und 2021 zu gering, um die Nachfrage zu decken. Daher sank die Leerwohnungsziffer in diesen Jahren von 1,68 auf 0,58. Im Mietwohnungsmarkt ist dabei die Situation kritischer einzuschätzen als im Wohneigentumsmarkt. Zwar ist die Ziffer in Graubünden etwas überzeichnet, weil Zweitwohnungen, die kaum relevant für die Leerstandsbeurteilung sind, in den Gesamtbestand miteinfließen. Die massgebende Leerwohnungsziffer liegt daher eher bei 1. Für einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt sollte sie jedoch ca. 1,5 betragen (beim Wohneigentumsmarkt reicht in der Regel eine solche von 0,5 aus). Die Leerstände sind aber von Region zu Region, ja von Gemeinde zu Gemeinde, verschieden.

Die Wohnungsausweitung gemäss Daten des GWR ist wie angetönt zu relativieren. Zweckdienlicher sind die Daten zur **Neubautätigkeit** bzw. zu bewilligten Neubauten. Natürlich sind auch diese unvollständig, da bei Umbauten ebenfalls neue Wohnungen entstehen können. Zudem wird die Sache verzerrt durch den Umstand, dass ab 2013 noch die bewilligten und kontingentierten Zweitwohnungen gebaut werden durften. Festzustellen ist, dass insbesondere in den Jahren 2020 und 2021 weniger Wohnungen bewilligt wurden (ca. 800 gegenüber normalerweise ca. 1100 bis 1200 Bewilligungen jährlich). Immerhin nahm die Bautätigkeit im 2022 (ca. 1100 bis 1200) und 2023 (ca. 1300) wieder Fahrt auf.

**Update:** Gemäss den aktuell vorhandenen Daten betrug der Wohnungsbestand per Ende 2023 183 933 Wohnungen. Das bedeutet gegenüber dem Jahr 2022 ein Wachstum von 1,65 Prozent (2967 Wohnungen). Die Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2024 betrug 0,57 (entspricht 1041 Leerwohnungen).

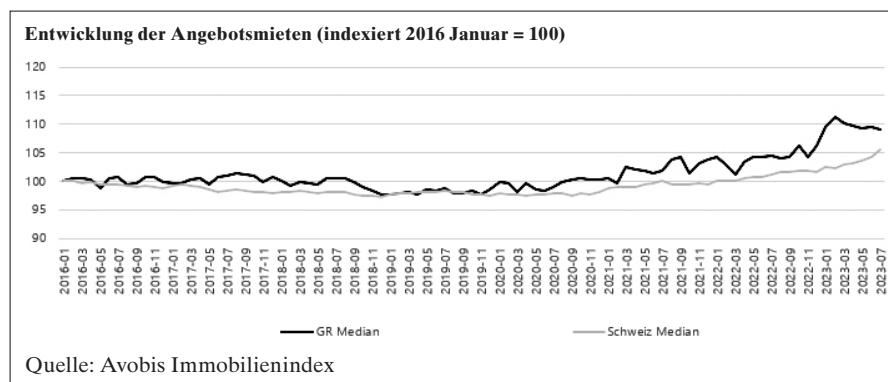
### *c) Angebot*

Wie oben erwähnt weist die Erhebung für die Leerwohnungsziffer Mängel auf. Allenfalls relevanter für eine Sicht auf den Markt sind die Angebotsdaten (inserierte Wohnungen). Die aktuelle **Angebotsquote** gemäss Erhebung von Avobis lag für den Monat August 2023 für den Kanton Graubünden bei 1,57 Prozent (Eigentum und Mietwohnungen). Im Vergleich zur Schweiz (3,14 Prozent) bedeutet dies eine geringe Marktliquidität. Sie deutet

aber auch darauf hin, dass mehr Möglichkeiten für Kauf und Miete vorhanden sind als gemäss Leerwohnungsziffer. Tendenzen zu einer Erhöhung der Angebotsquote sind ersichtlich. Gemäss Erhebung für die Leerwohnungsziffer stehen in Graubünden per 1. Juni 2023 1057 Wohnungen leer, während im Rahmen der Angebotsdaten im August 2023 2863 inserierte Wohnungen ausgemacht wurden. Ein weiterer Faktor zur Abschätzung der Marktlage ist die Zahl des **Verhältnisses zwischen der Anzahl Suchabonnemente für Wohnräume und der Anzahl Inserate**. Auf Ebene Kanton lag im August 2023 das Verhältnis von Suchabos (inkl. Umkreis-Suchende) zu Inseraten für Mietwohnungen bei 3,7 (Schweiz: 4,4). Im nationalen Vergleich ist damit die Marktanspannung als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Marktanspannung bei Eigentumswohnungen ist in Graubünden etwas höher (4,1), in der Schweiz einiges tiefer (2,5). Im Vorjahresvergleich haben im Kanton Graubünden bei ähnlich hoher Anzahl Inserate die Suchabos leicht abgenommen. Beim Wohneigentum dürften die gestiegenen Finanzierungskosten dafür mitverantwortlich sein. Diese Entwicklung stützt die Vermutung, dass die Marktanspannung in Graubünden ihren Höhepunkt bereits erreicht haben dürfte. Die grössten Marktanspannungen bestehen in den Gebieten der Tourismushotspots.

#### d) Preise

Was die Entwicklung der **Immobilienpreise** angeht, so hat nach einer längeren Phase von stagnierenden bis sinkenden Angebots- und Abschlussmieten die Median-Angebotsmiete für Mietwohnungen in den letzten drei Jahren im Kanton Graubünden mit 10,1 Prozent (Schweiz: plus 7,7 Prozent) überdurchschnittlich stark zugenommen. Seit 2023 hat sich nun aber die Median-Angebotsmiete seitwärts bewegt.



Festzuhalten ist, dass zwischen 2008 und 2019 die durchschnittlichen Reineinkommen in Graubünden um 6,2 Prozent gestiegen und die Abschlussmieten um 5,1 Prozent gesunken sind. Von 2016 bis 2019 sind die Abschlussmieten über 5 Prozent, die Angebotsmieten gegen 1,5 Prozent gesunken, bei steigendem Einkommen von rund 2 Prozent. Die Situation hat sich seit ca. Mitte 2020 geändert und stellt vor allem für die einkommensschwachen Haushalte eine Herausforderung dar.

#### *e) Zusammenfassung*

Aus dem Bericht ist **zusammenfassend** abzuleiten, auch wenn keine exakten Daten verfügbar sind, dass der Wohnungsbau zu gering ist für die Nachfrage nach den verschiedenen Wohnungskategorien, nämlich nach Erstwohnungen, Personalwohnungen für saisonale Arbeitskräfte und auch nach Ferienwohnungen. Die Entwicklungen aufgrund der Zweitwohnungsinitiative haben das Bild verzerrt und auch zu einer geringen Attraktivität von Erstwohnbauten (mit Nutzungsbeschränkung) geführt, während die altrechtlichen Wohnungen bzw. Ferienwohnungen aufgrund der Nachfrage verteuert wurden. Während in den Jahren 2014 bis 2019 das Haushaltswachstum bei gegen 800 lag, stieg es ab 2019 auf über 1000 an, um im 2022 wieder auf etwas über 700 zu sinken. Hinzu kommen der Bedarf nach Wohnungen für saisonale Arbeitskräfte, für bewirtschaftete Ferienwohnungen mit Auflage gemäss ZWG sowie aufgrund der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen. Zudem braucht es während einer gewissen Frist zusätzliche Wohnungen, um den Leerwohnungsbestand für einen funktionierenden Markt zu erhöhen. Es kann sein, dass 1300 neue Wohnungen pro Jahr ausreichen, jedoch dürften kurz- und mittelfristig wohl etwas mehr nötig sein, um eine ernsthaftere Entspannung in der derzeitigen sehr schwierigen Marktlage zu bewirken.

Die Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos vom 14. August 2023 ([www.gemeindedavos.ch](http://www.gemeindedavos.ch) → Neuigkeiten → 23. August 2023, Medienmitteilung: Kleiner Landrat verabschiedet Wohnraumstrategie für Davos → Dokumente) geht in der Gemeinde von einem Bedarf von 90 bis 100 Wohnungen jährlich aus. Davos weist ungefähr 6,5 Prozent der Wohnungen Graubündens auf. Würden somit die Davoser Verhältnisse auf Graubünden hochgerechnet, so würde der kantonale Bedarf bei knapp 1400 bis 1540 Wohnungen jährlich liegen. Da die Marktanspannung in Davos sicherlich ausgeprägter als im ganzen Kanton ist, könnte somit die Zahl von 1300 Wohnungen durchaus plausibel sein.

Insofern haben sich Gemeinden und Kanton der Herausforderung anzunehmen und den Wohnungsbau nicht ausschliesslich den Marktkräften zu überlassen. Eine kantonale Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträger-



schaften wird mittel- bis langfristig einen gewissen Beitrag zur Entschärfung der Situation leisten können.

#### **4. Aktionsplan Wohnungsknappheit des Bundes**

Das eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) hat am 13. Februar 2024 einen Aktionsplan Wohnungsknappheit publiziert ([www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) → Wohnungspolitik → Wohnungspolitik Bund). Am zweiten Runden Tisch zum Thema Wohnungsknappheit haben sich unter der Leitung des Vorstehers des WBF Vertreterinnen und Vertreter der Kantone, Städte und Gemeinden sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft und der Zivilgesellschaft auf einen Aktionsplan verständigt. Dieser empfiehlt über 30 Massnahmen zur Erhöhung des Wohnungsangebots in folgenden Themenbereichen: Innenentwicklung erleichtern und qualitätsvoll umsetzen, Verfahren beschleunigen sowie genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen. In diesem letzteren Bereich ist die indirekte Wohnraumförderung zentral. Den Kantonen, Städten und Gemeinden wird empfohlen, Fördermassnahmen zu prüfen, um die indirekte Förderung des Bundes zu ergänzen.

Der Aktionsplan als Ideenkatalog mit Möglichkeiten und Empfehlungen wird eher kontrovers beurteilt, zumal die Ideen nicht neu und teils zu wenig griffig oder kaum umsetzbar sind.

### **III. Vernehmlassung**

#### **1. Vorgehen und Rücklauf**

Das Vernehmlassungsverfahren wurde vom 13. Juni 2024 bis zum 15. September 2024 durchgeführt. Eingeladen zur Vernehmlassung wurden die politischen Gemeinden des Kantons Graubünden, die politischen Parteien, der Bündner Gewerbeverband, die Handelskammer und der Arbeitgeberverband Graubünden, der Gewerkschaftsbund Graubünden, die Gewerkschaft UNIA Region Ostschweiz-Graubünden, die Gewerkschaft SYNA Graubünden/Sarganserland, die Gewerkschaft VPOD Grischun/Glarus, der Hauseigentümerverband Kanton Graubünden, der Mieterinnen- und Mieterverband Graubünden, die Wohnbaugenossenschaft Schweiz (Regionalverband Ostschweiz), Wohnen Schweiz (Verband der Baugenossenschaften), das BWO sowie die Departemente der kantonalen Verwaltung und die Finanzkontrolle.

Insgesamt sind 30 Stellungnahmen eingegangen. Geäussert haben sich fünf politische Parteien, 14 Gemeinden, vier Verbände bzw. Genossenschaften mit Bezug zum Wohnwesen, zwei kantonale Stellen sowie fünf weitere Organisationen.

#### **2. Grundlegendes Ergebnis der Vernehmlassung**

Die vorgeschlagene Totalrevision wurde in den wichtigsten Teilen grundsätzlich positiv aufgenommen.

Unbestritten ist die Einführung der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mittels zinsgünstiger Darlehen. Zwei Teilnehmende gehen jedoch von einer zeitlich befristeten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus und stimmen nur unter dieser Voraussetzung zu. Die Förderung selbst soll allerdings nicht befristet sein; nur die jeweiligen Verpflichtungskredite zur Äufnung eines kantonalen Fonds de Roulement (kFdR) werden vom Grossen Rat für mehrere Jahre und somit auch für eine bestimmte Frist beschlossen. Der kFdR wird darüber hinaus über die Rückzahlungen der Darlehen alimentiert und folglich nur nach Bedarf aufgestockt. Einige Teilnehmende begrüssen explizit die Ergänzung der Förderung des Bundes bzw. die Anlehnung an diese bzw. machen dies gar als Bedingung geltend. Auch die Höhe der Darlehen ist kaum umstritten. Gemäss einer Stellungnahme könnte geprüft werden, ob das Darlehen bis auf das Doppelte erhöht werden könnte, falls, wie dort auch beantragt, die à fonds perdu Beiträge wegfallen würden. Eine weitere ist der Meinung, dass grundsätzlich die Gemeinden mit ihren Planungsinstrumenten für das Thema zuständig seien. In einer Stellungnahme werden die Darlehen strikte abgelehnt.

Zum Vollzug äussern sich die Teilnehmenden wenig. Explizit positiv haben sich zwei geäussert, während fünf einen stärkeren Einbezug des Bundes und somit einen geringeren Aufwand beim Kanton wünschen. Eine Organisation möchte gar eine zwingende Aufgabenübertragung an Dritte bzw. die Dachorganisationen und damit verbunden eine entsprechende Reduktion des Aufwands beim Kanton.

Einige Punkte wurden von den Teilnehmenden sehr unterschiedlich und teils kontrovers kommentiert bzw. neu eingebracht. Der einen Seite geht die vorgeschlagene Totalrevision zu wenig weit, und sie schlägt zusätzlich einen Wohnraumfonds vor, während die andere Seite die à fonds perdu Beiträge im Umfang von zwei Prozent der Anlagekosten an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften als zu weitgehend betrachtet. Auch die Rolle der Gemeinden wird in den Stellungnahmen aufgeworfen. Die einen Vernehmlassungsteilnehmenden machen auf deren bereits bestehende Aufgaben bzw. Möglichkeiten (z.B. Baulandmobilisierung) aufmerksam, während andere über einen Wohnraumfonds und über die Gemeinden kostengünstigen Wohnraum fördern möchten. Ausserdem sollen Gemeinden als gemeinnützige Bauträgerschaften auftreten können. Mit dem Wohnraumfonds sollen Gemeinden und gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften beim Erwerb von Bauland für den Neubau oder beim Erwerb von Gebäuden und Wohnungen unterstützt werden.

Weitgehende Einigkeit besteht zudem darin, dass die Beiträge betreffend WS unter Berücksichtigung aktualisierter Einkommens- und Vermögensgrenzen beibehalten werden sollen. Sechs Teilnehmende erachten eine höhere Einkommensgrenze von 70 000 bis 80 000 Franken statt 60 000 Franken und vier Teilnehmende eine Erhöhung der Einkommensgrenze für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindliche maximal 25 Jahre alte Kind, das im Haushalt wohnt, um 8000 Franken statt 3000 Franken für angezeigt. Auch die Höhe der Beiträge ist kaum umstritten. Allerdings beantragen fünf Teilnehmende, dass beim Beitragssatz die Grundstückskosten den Anlagekosten angerechnet werden.

### **3. Wesentliche Anliegen und deren Beurteilung**

#### ***3.1 Beitrag für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus***

Die à fonds perdu Beiträge im Umfang von zwei Prozent der Anlagekosten an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften sind der umstrittenste Teil dieser Revision. Während 14 Teilnehmende diesen Beitrag an das Eigenkapital begrüssen und in einer Stellungnahme gar eine Erhöhung auf vier Prozent beantragt wird, lehnen sieben Teilnehmende (drei Gemeinden, SVP

und FDP, Wirtschaftsverbände, Hauseigentümerverband) die geplanten à fonds perdu Beiträge ab. Die Mitte ist geteilter Meinung.

Angesichts einer nicht eindeutigen Mehrheit in der Vernehmlassung für die Ablehnung soll im Gesetzesentwurf die Möglichkeit für die Ausrichtung eines à fonds perdu Beitrags von zwei Prozent an die anrechenbaren Anlagekosten zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus beibehalten werden.

### ***3.2 Wohnraumfonds***

Acht Vernehmlassungsteilnehmende (drei Gemeinden, SP, Grüne, Mieterinnen- und Mieterverband, Casafair Ostschweiz, Komitee aus Chur) bringen die Idee eines Wohnraumfonds für Gemeinden und gemeinnützige Genossenschaften ein, wobei verschiedene Varianten diskutiert werden. Der Kanton soll sich mit Mitteln eines noch zu bildenden Wohnraumfonds an den Kosten für den Erwerb von Bauland und von Liegenschaften zwecks Neubaus und/oder Erhalts von Mietwohnungen zur Kostenmiete durch Gemeinden und gemeinnützige Wohnbauträgerschaften beteiligen. Die Vorschläge reichen von einer Einmaleinlage von 40 oder 100 Millionen Franken mit einer Fondsdeckelung von 50 oder 150 Millionen Franken bis zu einer jährlichen Einlage aus der Abgeltung der Graubündner Kantonalbank mit einer Fondsdeckelung von 100 Millionen Franken.

Die eine Forderung bedingt unter anderem, dass die Gemeinden als gemeinnützige Bauträgerschaften auftreten können. Allerdings würden dadurch die privaten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften durch eine Staatsebene konkurrenziert, was zu vermeiden ist. Primär liegt es am Markt, bei entsprechender Nachfrage ein Angebot zu schaffen. Bei Marktverwerfungen sollen zwar die Gemeinden in erster Linie einen Betrag zur Wohnraumförderung leisten, allerdings nicht in der Form, als dass sie selbst als Anspruchsgruppe kantonaler Fördermassnahmen auftreten. Was die privaten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften angeht, so wird diesem Anliegen mit der Möglichkeit, à fonds perdu Beiträge an die Anlagekosten auszurichten, im weitesten Sinn bereits Rechnung getragen. Der Vollzugsaufwand diesbezüglich wird eher gering ausfallen. Der Vollzug der à fonds perdu Beiträge kann nämlich zusammen mit dem Vollzug der zinsvergünstigten Darlehen erfolgen, und damit in mehr oder weniger den gleichen Strukturen. Somit können grosse Synergien genutzt und folglich zusätzlicher administrativer Aufwand vermieden werden. Im Gegensatz dazu wäre der Vollzug eines separaten Wohnraumfonds inkl. der entsprechenden Kontrollen mit nicht zu unterschätzendem Aufwand verbunden. Entsprechend kann diesem Antrag nicht gefolgt werden.

### ***3.3 Bauland (Kauf oder Baurecht)***

Beim Thema Bauland geht es nicht nur um eine Finanzierungsunterstützung von Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften für den Landerwerb über den erwähnten Wohnraumfonds. Der Kanton oder die Gemeinden sollen auch Bauland im Baurecht zur Verfügung stellen, welche vom Bund als FdR-konform beurteilt werden. Der Prozess der Unterstützung einer Gemeinde oder einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft beim Kauf von Bauland bis zur Kontrolle der Verwendung dieses Baulands im Rahmen eines vom Bund unter Einhaltung der Bundeskriterien geförderten Gesuchs ist komplex und aufwendig. Dies würde der hier verfolgten Absicht widersprechen, den Vollzug der Wohnraumförderung schlank zu halten. Zudem wären grössere, negative Marktverzerrungen zu erwarten, wenn eine Gemeinde als Käuferin von Bauland auftritt und dazu vom Kanton noch unterstützt würde. Zudem sollen die Gemeinden wie bereits erwähnt nicht Anspruchsgruppe kantonaler Fördermassnahmen sein. Insofern ist dem Anliegen nicht zu folgen.

Allerdings können die Gemeinden und auch der Kanton bei der Abgabe von eigenem Bauland die Baurechtsverträge so gestalten, dass sie den Empfehlungen des BWO für Baurechte zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften entsprechen und damit eine Förderung möglich ist. Dazu bedarf es jedoch keiner Änderung der Vorlage.

### ***3.4 Revision der Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet***

Die Revision der Verbesserung der Wohnverhältnisse ist grösstenteils unbestritten. Allerdings schlagen mehrere Teilnehmende eine höhere Einkommensgrenze vor. Die vorliegende Revision sieht jedoch bereits eine deutliche Erhöhung der Einkommens- und Vermögensgrenzen vor. Ausserdem wird die Regierung gemäss Revisionsentwurf die Einkommens- und Vermögensgrenzen bei wesentlichen Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) anpassen. Ferner ist das Ziel der WS, einkommensschwächere Familien zu unterstützen. Ansonsten begründet die Förderung lediglich unerwünschte Mitnahmeeffekte. Entsprechend sollten die Grenzen nicht weiter erhöht werden.

Weiter beantragen fünf Teilnehmende, dass der Beitragssatz sich an den Anlagekosten inkl. Grundstückskosten orientieren sollte. Das Anliegen erscheint aber ungerechtfertigt. Die Beitragshöhe soll sich nämlich im bisherigen Rahmen bewegen. Heute beträgt der Beitragssatz 50 Prozent an bestimmten «anrechenbaren» Kosten; Landerwerbskosten sind darin nicht enthalten. Zwecks Erleichterung des Vollzugs soll sich der Beitrag neu an

den Erstellungs- oder Erneuerungskosten bzw. an den Erwerbskosten ohne Land orientieren, was den Anlagekosten abzüglich der Grundstückskosten entspricht. Mit einem Beitragssatz von zwölf Prozent werden die Beiträge ungefähr auf dem heutigen Niveau bleiben. Im Übrigen sind die Kosten für den Landerwerb extrem unterschiedlich. Land ausserhalb der Bauzone für landwirtschaftliche Wohnbauten kostet um ein Vielfaches weniger als Bauland innerhalb der Bauzone, während das Preisniveau für Bauland je nach Region ebenfalls sehr unterschiedlich ist. Mit dem Abzug der Grundstückskosten werden mehr oder weniger einheitliche Beitragshöhen ermöglicht.

### ***3.5 Zweitwohnungen***

Einige Teilnehmende betonen die Eigennutzung bei der Verbesserung der Wohnverhältnisse bzw. die Nutzung als Erstwohnraum bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Eine Nutzung als Zweitwohnung käme jedoch einer Zweckentfremdung gleich und würde entsprechende Rückforderungen auslösen. Zudem findet das ZWG auf die meisten Gemeinden des Kantons Anwendung. Deshalb muss auf dieses Thema hier nicht speziell eingegangen werden. Anzumerken bleibt, dass es sich vorliegend um ein Fördergesetz (in dessen Rahmen auch die Zwecksicherung der Förderbeiträge zu regeln ist), jedoch nicht um ein raumplanerisches Instrument handelt.

### ***3.6 Weitere Anliegen***

- Förderung einheimischer Betriebe: Drei Gemeinden fordern im Zusammenhang mit dem Wohnraumfonds, dass der Kanton Beiträge an einheimische Betriebe ausrichten kann, die betriebsnotwendige Personalwohnungen für ihre Mitarbeitende vor Ort schaffen. Da der Bund nur Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert und sich vorliegende Förderung daran orientiert, sollen Unternehmen oder Firmen nicht unterstützt werden. Die Vollzugstrukturen und -regeln müssten überdies speziell aufgestellt werden.
- Alterswohnungen: Die Mitte und die Dachorganisationen der Wirtschaft Graubünden regen eine besondere Förderung von Angeboten für das Alterswohnen an. Dies soll älteren Personen einen Umzug in eine kleinere, preisgünstige Wohnung ermöglichen und Wohnraum für Familien und Arbeitskräfte freisetzen. Auf eine solche spezielle zusätzliche Förderung ist zu verzichten, weil die mit dem vorliegenden neuen Erlass nun auch kantonal geförderten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften inskünftig verstärkt Alterswohnungen zur Verfügung stellen können.

- **Datenschutz:** In vier Stellungnahmen wird die Frage gestellt, ob für allenfalls zusätzlich notwendige Daten Dritter eine gesetzliche Grundlage für den Austausch und die Verwendung zu schaffen wäre (z.B. betreffend Stromverbrauch, der im Rahmen der Vollzugsaufgaben direkt beim Energieversorgungsunternehmen abgerufen werden kann). In einer weiteren Stellungnahme wird eine klare Bezifferung und Benennungen von Eckwerten bezüglich der Frage, welche besonders schützenswerte Personendaten durch die zuständige Behörde zur Bearbeitung kommen, gefordert. Gemäss Vorlage sind die für den Vollzug zuständigen Behörden berechtigt, die Personendaten, einschliesslich besonders schützenswerter, zu bearbeiten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz benötigen. Diese Umschreibung genügt. Zudem wird noch eine Ergänzung aufgenommen, dass diese Behörden befugt sind, die notwendigen Daten bei anderen Behörden zu beschaffen. Das Recht für den Zugriff auf spezifische Daten erteilen die Gesuchstellenden den für den Vollzug zuständigen Behörden überdies mit einer Bestätigung auf dem Gesuchformular.

#### **IV. Neue Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton**

Wie eingangs unter Ziff. I erwähnt ergibt sich der Handlungsbedarf für ein neues Förderinstrument im Bereich Wohnraum einerseits aus der Überweisung des Fraktionsauftrags SP betreffend Wohnraumförderung, andererseits aus der Beurteilung der Lage am Wohnungsmarkt. Vor dem Hintergrund, dass der Kanton mit den raumplanerischen Vorgaben und die Gemeinden mit deren Umsetzung sowie mit einer aktiven Boden- und Wohnraumpolitik die Hauptinstrumente zur Erstellung von ausreichendem, bedarfsgerechtem und auch bezahlbarem oder preisgünstigem Wohnraum in der Hand haben, erklärte sich die Regierung bereit, neben dem Ausbau der WS (s. dazu Ziff. V) eine indirekte Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften in Ergänzung zum FdR des Bundes zu prüfen. Der Grosse Rat äusserte sich im Allgemeinen eher zurückhaltend zu weiteren Instrumenten zur Förderung des Wohnungsbaus. Die Einführung einer indirekten Förderung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften könnte jedoch eine Massnahme sein, welche am ehesten den Anliegen gerecht wird. Der Markteingriff fällt eher schonend aus, dem zyklischen Verhalten des Marktes wird Rechnung getragen (indem nur gefördert wird, wenn auch gebaut wird), es wird auf eher preisgünstigen Mietwohnraum abgezielt (während die WS auf Eigentum von finanziell weniger gut aufgestellten Personen im Berggebiet ausgerichtet ist) und zudem kann der Aufwand für den Kanton, wenn die Massnahme als Ergänzungsförderung zum Bund ausgestaltet wird, gering gehalten werden.

Daneben rechtfertigt sich eine Fördermassnahme, die in den Markt eingreift, wenn dafür auch ein sachlicher Handlungsbedarf ausgewiesen ist. Einerseits erachten die beiden Dachorganisationen eine solche ergänzende kantonale Förderung als zweckmässig, hilfreich und wirkungsvoll zur Erreichung der Ziele, die mit der Förderung des Bundes bzw. dem FdR verfolgt werden. Andererseits zeigen verschiedene Analysen auf, dass derzeit der Markt allein den Bedarf nach Wohnungen nicht zu decken vermag, weshalb auch staatliche Massnahmen ergriffen werden sollten. Letztlich empfiehlt auch der Bund in seinem Aktionsplan Wohnraumknappheit, die indirekte Wohnraumförderung zu stärken. Die Kantone sollen Fördermassnahmen prüfen, um die indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Bund, die sich bewährt hat und zur Entstehung und zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum beiträgt, zu ergänzen. Im Rahmen der Vernehmlassung wurde diese Fördermassnahme grundsätzlich positiv aufgenommen.

Im Übrigen soll noch – neben den zinsvergünstigten Darlehen – eine zweite Fördermassnahme im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgenommen werden. Es geht um die Ausrichtung von nicht rückzahlbaren bzw. à fonds perdu Beiträgen zur Stärkung des Eigenkapitals. Dieses muss nämlich, damit der Bund fördert, mindestens zehn Prozent der Anlagekosten betragen. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften haben oft Schwierigkeiten, das nötige Eigenkapital beizubringen. Deshalb erscheint es angezeigt, zusätzlich zu zinsgünstigen Darlehen auch noch einen Beitrag auszurichten, der dem Eigenkapital zugeschrieben werden kann. Auch aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse ist an dieser Zusatzförderung festzuhalten; es gibt zwar gewichtige ablehnende Haltungen, aber eine eindeutige Mehrheit für eine Ablehnung dieser Massnahme ist nicht auszumachen.

Auf die Einführung weiterer Massnahmen, wie die Einrichtung eines Wohnraumfonds oder die Mitfinanzierung der Kosten für den Erwerb von Bauland, wie teils in der Vernehmlassung gefordert, wird verzichtet. Im Übrigen sind gewisse diesbezügliche Anliegen mit den à fonds perdu Beiträgen zumindest teilweise abgedeckt.

## **1. Der Fonds de Roulement des Bundes**

Die vom Bund anerkannten Dachorganisationen verwalten wie erwähnt treuhänderisch im Auftrag des Bundes einen FdR. Dieser ist mit Krediten des Bundes dotiert. Aus dem Fonds werden gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, die einer Dachorganisation angehören, zinsgünstige Darlehen für den Neubau, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Wohnungen sowie für den Landerwerb gewährt. Insgesamt wurden seit 2004



schweizweit über 868 Millionen Franken an Darlehen ausgerichtet, davon 9,1 Millionen Franken an Vorhaben im Kanton Graubünden (Stand Ende 2023). Damit konnten 26 615 Wohnungen gefördert werden, 250 davon im Kanton Graubünden. Das macht im Schnitt zwölf bis 13 Wohnungen jährlich in unserem Kanton.

Das Gesuch wird bei derjenigen Dachorganisation eingereicht, bei welcher die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft Mitglied ist. Die Dachorganisationen schicken das Gesuch an das BWO, welches es nach dem Kriterienkatalog des Wohnungs-Bewertungs-Systems (WBS) ([www.wbs.admin.ch](http://www.wbs.admin.ch) → Anwendung → Kriterienkatalog) vorprüft. Die Dachorganisationen bieten ihren Mitgliedern übrigens eine vorgängige Beratung an. Das WBS ist ein Instrument des BWO zum Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnbauten. Mit 25 Kriterien wird in den drei Bereichen Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung der Gebrauchswert ermittelt. Dabei stehen der konkrete Nutzen sowie der Mehrwert für die Bewohnerschaft im Vordergrund. Das Vorgehen zur Beurteilung der Bereiche Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung sowie das Ermitteln des Gebrauchswerts umfasst drei Stufen. In der ersten Stufe werden Quantität und Potenzial geschätzt, gemessen und untersucht. Mit einer Auswahl an Merkmalen zur Qualität wird der Beurteilungsgrad in der zweiten Stufe vertieft. Als dritte Stufe folgt die Innovation, welche neuartige Lösungsansätze honoriert und fördert. Nach dieser Vorprüfung schickt das BWO einen technischen Prüfbericht an die betreffende Dachorganisation.

Die Dachorganisationen überprüfen, ob die finanziellen und wirtschaftlichen Bedingungen gemäss dem Merkblatt «Wohnraumförderungsgesetz WFG» ([www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) → Wohnraumförderung → Indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus → WFG-Merkblatt) erfüllt sind. Ausserdem wird geprüft, ob die Anlagekostenlimiten ([www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) → Wohnraumförderung → Indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus → Anlagekostenlimiten) nicht überschritten werden. Das BWO prüft also die baulichen Kriterien, während die Dachorganisationen die finanziellen und wirtschaftlichen Aspekte des Gesuchs wie z.B. die finanzielle Situation oder die Tragbarkeit des Bauvorhabens prüfen.

Für die Prüfung und Bewilligung der Gesuche ist die jeweilige Fondskommission der Dachorganisationen zuständig, in der auch das BWO vertreten ist. Diese entscheidet über die Darlehensgewährung bzw. -höhe. Die Gewährung von Darlehen erfolgt unter der Einhaltung verschiedener allgemeiner Bedingungen. Bei einigen Bedingungen kann unter gewissen Umständen von der Regel abgewichen werden. Dies wird bei jedem einzelnen Gesuch beurteilt. Je nachdem, ob es sich um Neubau- oder Erneuerungsvorhaben bzw. um den Erwerb eines Wohngebäudes (mit Land oder mit Land im Baurecht) oder um den Erwerb von Bauland handelt, müssen weitere verschiedene Bedingungen erfüllt werden. Die Konditionen bewegen sich

innerhalb eines bestimmten Rahmens und werden bei jedem einzelnen Gesuch individuell bestimmt. Die Darlehen betragen 15 000 bis 60 000 Franken pro Wohnung, im Durchschnitt ungefähr 50 000 Franken. Die Vergünstigung beträgt maximal zwei Prozent gemessen am hypothekarischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen (folgend Referenzzinssatz genannt), der Minimalzinssatz liegt bei einem Prozent. Die Laufzeit der Darlehen beträgt bis zu einem Darlehen von 30 000 Franken pro Wohnung 20 Jahre, darüber 25 Jahre. Die Amortisation beginnt je nach Situation nach einem Jahr (bei Erneuerungen und Erwerben), nach drei Jahren (bei Neubauten) oder nach sechs Jahren (bei Landerwerb mit Neubau). Sie verläuft linear. Nicht gewährt werden Darlehensbeträge in der Regel, wenn die Leerwohnungsziffer in der betreffenden Gemeinde mehr als 1,5 beträgt. Allerdings ist dies eher als Richtwert zu verstehen; wird anderweitig ein Bedarf wie z.B. an Alterswohnungen nachgewiesen bzw. kann der Bedarf anderweitig nachvollziehbar begründet werden, ist eine Darlehensgewährung trotzdem möglich. Entsprechend sollte z.B. auch eine regionale Betrachtungsweise betreffend Leerwohnungsstände möglich sein.

Die Bewirtschaftung der Darlehen und die Kontrolle der Zweckerhaltung sowie die jährliche Risikobeurteilung bzw. das Rating der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften erfolgen durch die Dachorganisationen.

## **2. Kantonale Ergänzungsförderung zum Fonds de Roulement**

Die Förderung über den FdR des Bundes soll mit einem kFdR ergänzt werden. Genossenschaftliche gemeinnützige Wohnangebote sind in Graubünden noch wenig etabliert. Eine Erhöhung solcher Angebote kann positive Auswirkungen in mehreren Bereichen haben. So können die dezentrale Besiedlung, die soziale Durchmischung einer Wohngegend und andere Aspekte (wie z.B. auch das altersgerechte Wohnen) gefördert werden.

Mit der kantonalen Ergänzungsförderung zum FdR, also dem kFdR, soll eine Erhöhung der in den letzten Jahren geförderten Wohnungen erreicht werden. Ziele in absoluten Zahlen sind schwierig zu formulieren, da der Impuls letztlich von aussen, d.h. durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, kommt. Dennoch wäre es wünschenswert, wenn die Zahl von 12 bis 13 Wohnungen im jährlichen Schnitt auf 30 Wohnungen gesteigert werden könnte. Diese Zahl kann allenfalls auch statistisch abgeleitet werden, auch wenn es sich dabei eher um Zahlenspiele handelt. So beträgt der Anteil der seit 2004 geförderten Wohnungen im Kanton Graubünden im Vergleich zur Schweiz 0,94 Prozent und der Anteil des Volumens der gewährten Darlehen 1,05 Prozent. Der Anteil des Kantons Graubünden am Schweizer Bruttoinlandprodukt (BIP) hingegen beträgt ca. 2,1 Prozent (per Ende 2021), der

Anteil der ständigen Wohnbevölkerung an derjenigen der gesamten Schweiz rund 2,3 Prozent (per 3. Quartal 2022). Will der Kanton Graubünden somit mit Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im Schweizer Durchschnitt liegen, müsste deren Anzahl gut verdoppelt werden. Zu sagen ist jedoch, dass die meisten Kantone bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter ihren BIP- und Bevölkerungsanteilen liegen. Ausnahmen sind Basel-Stadt, Genf, Luzern, stark ausgeprägt Waadt und Zürich, geringfügig Nidwalden und Schaffhausen.

Kanton	Anzahl Wohnungen	Anteil Wohnungen	Darlehen gesamt (in CHF)	Anteil Darlehen	Anteil Bevölkerung CH (Q3 2023)	Anteil BIP CH (2021)
AG	579	2.18%	20'179'000	2.32%	8.09%	6.05%
AI	0	0.00%	0	0.00%	0.19%	0.15%
AR	43	0.16%	735'000	0.08%	0.63%	0.48%
BE	2'008	7.54%	65'560'000	7.55%	11.89%	11.42%
BL	683	2.57%	25'950'000	2.99%	3.34%	2.90%
BS	1'747	6.56%	54'395'500	6.26%	2.24%	5.39%
FR	461	1.73%	17'110'000	1.97%	3.80%	2.72%
GE	2'980	11.20%	100'996'400	11.63%	5.85%	7.58%
GL	103	0.39%	3'300'000	0.38%	0.47%	0.40%
<b>GR</b>	<b>250</b>	<b>0.94%</b>	<b>9'100'000</b>	<b>1.05%</b>	<b>2.28%</b>	<b>2.08%</b>
JU	88	0.33%	2'955'000	0.34%	0.83%	0.72%
LU	2'992	11.24%	97'122'000	11.18%	4.83%	4.05%
NE	535	2.01%	16'908'000	1.95%	1.99%	2.37%
NW	278	1.04%	9'310'000	1.07%	0.50%	0.42%
OW	0	0.00%	0	0.00%	0.44%	0.36%
SG	1'071	4.02%	33'200'000	3.82%	5.98%	5.65%
SH	395	1.48%	13'390'000	1.54%	0.97%	1.11%
SO	194	0.73%	6'362'000	0.73%	3.20%	2.61%
SZ	69	0.26%	2'050'000	0.24%	1.86%	1.45%
TG	378	1.42%	11'860'000	1.37%	3.29%	2.59%
TI	555	2.09%	11'290'000	1.30%	4%	4.46%
UR	48	0.18%	1'440'000	0.17%	0.42%	0.28%
VD	3'814	14.33%	132'045'750	15.21%	9.41%	8.46%
VS	74	0.28%	2'440'000	0.28%	4.07%	2.71%
ZG	140	0.53%	4'700'000	0.54%	1.47%	3.04%
ZH	7'130	26.79%	225'978'000	26.02%	17.93%	20.52%
<b>Total</b>	<b>26'615</b>		<b>868'376'650</b>			

Zwecks Effizienz und zur Vermeidung von unnötigem Aufwand vor allem auch für die Gesuchstellenden sollen für eine Förderung aus dem kFdR dieselben Kriterien, wie sie seitens des Bundes gelten, angewandt werden. Wird somit ein Darlehen aus dem FdR des Bundes gewährt, so soll auch ein ergänzender Förderbeitrag aus dem kFdR zugesichert werden. Entsprechend werden die Kriterien des WBS des BWO und deren Beurteilung durch das BWO sowie die Beurteilung der finanziellen bzw. wirtschaftlichen Bedingungen durch die Dachorganisation übernommen. Auch der Umfang der gewährten Darlehen soll gleich gross wie derjenige gemäss Bundesförderung sein. Mit der kantonalen Ergänzungsförderung kann somit auf Seiten der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften der Anteil der Fremdfinanzierung, der zinsvergünstigt ist, verdoppelt werden. Nach Einschätzung der Dachorganisationen sind solche Zusatzdarlehen zielführend, um den gemeinnützigen Wohnungsbau voranzutreiben.

Mit diesem Vorgehen werden die gesetzlichen Grundlagen und der administrative Aufwand schlank gehalten. Zudem kann das etablierte Verfahren für die Bundesförderung übernommen werden, wobei diesbezüglich die Dachorganisationen für den gemeinnützigen Wohnungsbau eine wesentliche Rolle spielen. Mit dem Entscheid der Fondskommissionen der Dachorganisationen über die Darlehensgewährung des Bundes wird gleichzeitig sinngemäss eine Empfehlung über die Kantonsförderung ausgesprochen. Aufgrund dessen kann der Kanton seinen Förderentscheid fällen; die Unterlagen sind bereits eingehend geprüft und beurteilt.

Was die Konditionen der Darlehen, also die Verzinsung und Amortisation betrifft, so soll der Entscheid der Dachorganisationen ebenfalls grundsätzlich übernommen werden. Allerdings ist es angezeigt, dass hier der Kanton je nach Situation abweichen kann.

Die Bundesförderung nach dem FdR sieht wie bereits erwähnt vor, dass die Vergünstigung der Darlehen bezüglich des Referenzzinssatzes maximal zwei Prozent betragen kann; der Mindestzinssatz liegt bei einem Prozent. Hier soll der Kanton – im Rahmen der maximalen Vergünstigung von zwei Prozent – eine Vergünstigung bis zu einem Mindestzinssatz von 0,5 Prozent gewähren können. Das ergibt in den Fällen, in welchen der Bund eine Vergünstigung von weniger als zwei Prozent ausspricht, eine höhere kantonale Vergünstigung bis zu maximal zwei Prozent.

Des Weiteren könnte es allenfalls vorkommen, dass der Bund nicht fördert (bzw. keine Gesuche gestellt werden), weil der Referenzzinssatz gleich hoch oder tiefer ist als der Mindestzinssatz. In diesen Fällen soll der Kanton dennoch fördern können, ohne dass eine Förderung des Bundes vorliegt, die sonst Voraussetzung wäre.

Um die Belastung der Wohnbauträgerschaften bei der Amortisation vor allem in den ersten Jahren, in welchen in der Regel eine zweite Hypothek ab-

zuzahlen ist, zu reduzieren, könnte die Amortisation der kantonalen Ergänzungsförderung bis fünf Jahre (also nach sechs, acht oder elf Jahren) später beginnen. Die Laufzeit der Darlehen bliebe aber unverändert.

### **3. Finanzierung des kantonalen Fonds de Roulement**

Zur Finanzierung des kFdR ist vorgesehen, dass die Regierung beim Grossen Rat die Einrichtung eines Verpflichtungskredits (VK) in der Höhe von vorerst 15 Millionen Franken in Form eines Rahmenkredits gemäss Art. 15 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden (FHG; BR 710.100) bzw. Art. 6 Abs. 2 der Verordnung über den kantonalen Finanzhaushalt (FHV; BR 710.110) beantragt. Der VK kFdR soll jeweils befristet werden, z.B. für zehn Jahre. Wird mit 30 Wohnungen jährlich und 50 000 Franken Darlehen pro Wohnung gerechnet, ist davon auszugehen, dass für die ersten zehn Jahre rund 15 Millionen Franken ausreichen müssten. Da die Darlehen aus dem FdR zu verzinsen und nach einer gewissen Laufzeit auch zu amortisieren sind, womit Erträge bzw. Rückflüsse generiert werden, wird der Mittelbedarf nach Ablauf der ersten Frist für die nächste Periode neu berechnet und beantragt. Im Übrigen soll der VK, weil es sich um einen FdR handelt, als Nettokredit beschlossen werden.

Die jährlichen Kredite werden im Rahmen der Budgetbotschaften innerhalb der Investitionsrechnung für die Darlehen dem Grossen Rat vorgelegt. Da gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b FHG bei jährlichen Mehrausgaben von bis zu 20 Prozent des VK kein Nachtragskredit nötig ist, stünden für unvorhersehbare grössere zu fördernde Vorhaben neben den budgetierten Krediten gewisse zusätzliche Mittel pro Jahr zur Verfügung. Die gewährten Darlehen werden in den Jahresrechnungen nicht detailliert, sondern als Übersicht im Anhang bei den VK rapportiert.

Festzuhalten ist, dass die meisten Mittel dann benötigt werden, wenn die Zinssätze steigen. Denn der Mindestzinssatz für Darlehen aus dem FdR liegt bei mindestens einem Prozent, jedoch höchstens zwei Prozentpunkte unter dem Referenzzinssatz. Die höchste Vergünstigung von zwei Prozent kann somit erst bei einem Referenzzinssatz von mindestens drei Prozent erfolgen. Möglicherweise werden in den kommenden Jahren ungefähr 1,5 Millionen Franken pro Jahr benötigt, um der Nachfrage an zinsgünstigen Darlehen aus dem kFdR nachzukommen. Allerdings werden die Beiträge wahrscheinlich wie bisher Jahr für Jahr erheblich schwanken.

Sollte sich abzeichnen, dass die Mittel des VK innert einer Periode nicht ausreichen, um den Bedarf an grundsätzlich genehmigungsfähigen Darlehen oder Beiträgen zu decken, kann die weitere Äufnung über einen Zusatzkredit gemäss Art. 17 FHG innerhalb einer ordentlichen Budgetbotschaft beim

Grossen Rat beantragt werden, solange er nicht mehr als zehn Millionen Franken beträgt. Auch die Anträge um neue VK für eine nächste Periode können, solange sie jeweils weniger als zehn Millionen Franken betragen, über die Budgetbotschaft erfolgen.

#### **4. Umsetzung und Vollzug**

Für die Umsetzung bzw. den Vollzug des kFdR gibt es zwei Möglichkeiten. Der Kanton kann alle Vollzugsaufgaben selber übernehmen oder diese ganz oder teilweise an Dritte übertragen. Weil die kantonale Ergänzungsförderung praktisch nach den gleichen Regeln wie die Bundesförderung erfolgen soll und das dafür nötige Wissen und die entsprechenden Strukturen bereits bei den Dachorganisationen vorhanden sind, macht es wenig Sinn, den ganzen Vollzugsapparat selbst aufzubauen. Insofern ist es effizient und zielführend, den Vollzug auszulagern. Auch der unregelmässige Gesuchseingang kann damit besser ausgeglichen werden. Sehr wichtig ist zudem auch, dass damit die Aufbauphase enorm verkürzt würde. Der Kanton kann sich alsdann auf den übrigen, verwaltungsrechtlichen Vollzug und damit auf seine Kernkompetenz konzentrieren. Bisher gibt es zwar in diesem Bereich (mithin bezüglich einer engen Zusammenarbeit zwischen Kantonen und den Dachorganisationen) noch keine Erfahrungen, doch erste Abklärungen zeigen auf, dass es sehr effizient sein kann. Darüber hinaus ergeben sich auch für die Gesuchstellenden deutliche Vorteile. Sie können das Gesuch bei einer einzigen Stelle einreichen und haben so grundsätzlich nur einen Kontaktpunkt.

Insofern soll die Gesuchsabwicklung den Dachorganisationen übertragen werden, die bereits einen entsprechenden Auftrag seitens des Bundes für dessen Förderung haben, während der Kanton sich um die administrativen Aufgaben wie die Zusicherungsverfügungen, die Auszahlungen der Darlehen, die Zins- und Amortisationsrechnungen sowie die jährliche Budgetierung und Rechnungslegung kümmern soll. Für die jährliche Risikobeurteilung sollen auch wieder die Dachorganisationen herangezogen werden, da sie dies auch für die Darlehen des Bundes durchführen.

#### **5. Kantonale nicht rückzahlbare Beiträge**

Um den gemeinnützigen Wohnungsbau weiter zielführend zu unterstützen, sollen, wie einleitend unter Ziff. IV erwähnt, zusätzlich zu den zinsvergünstigten Darlehen auch noch à fonds perdu Beiträge zur Stärkung des Eigenkapitals der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften gewährt werden

können. Das hilft bei der Beschaffung des Eigenkapitals, das in ausreichender Höhe von mindestens zehn Prozent der Anlagekosten vorhanden sein muss, um eine Förderung seitens des Bundes zu erhalten. Der einheitliche Beitragssatz würde zwei Prozent der Anlagekosten betragen. Im Vollzug könnten die Dachorganisationen diesen Punkt gleich mitberücksichtigen. Die Zusicherungsverfügungen würden durch den Kanton erfolgen.

Zur Finanzierung soll ebenfalls jeweils ein mehrjähriger, befristeter VK beantragt werden. Davon ausgehend, dass pro Wohnung die Anlagekosten im Schnitt rund 600 000 bis 700 000 Franken betragen und mit einem Beitrag von zwei Prozent gefördert wird, macht dies pro Wohnung 12 000 bis 14 000 Franken aus. Wird von durchschnittlich 30 Wohnungen jährlich ausgegangen, wären jährlich zwischen 360 000 bis 420 000 Franken an Fördergeldern bereitzustellen. Auf zehn Jahre würde ein VK von rund vier Millionen Franken wohl ausreichen.

Die jährlichen Kredite werden im Rahmen der Budgetbotschaften dem Grossen Rat vorgelegt, somit jeweils rund 400 000 Franken. Jährliche Mehrausgaben von bis zu 20 Prozent des VK wären ohne Nachtragskredit möglich, falls in einem Jahr mehr Mittel benötigt würden.

## **6. Rahmenverpflichtungskredite**

Zur Finanzierung der zinsvergünstigten Darlehen bzw. zur Bildung des kFdR bedarf es wie erwähnt eines Rahmenverpflichtungskredits im Umfang von 15 Millionen Franken für die ersten zehn Jahre. Dieser VK ist netto zu beschliessen, damit die Rückflüsse bzw. Erträge aus den Amortisationen im Sinn eines FdR wieder verwendet werden können.

Zur Finanzierung der à fonds perdu Beiträge ist ein weiterer Rahmenverpflichtungskredit zu beschliessen. Er soll für die ersten zehn Jahre vier Millionen Franken betragen.

# V. Revision der Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet

## 1. Heutige Förderung

Bisher wurden im Rahmen der WS Investitionsbeiträge von total rund 1,3 Millionen Franken jährlich für den Erwerb und die Sanierung von Wohnbauten ausgerichtet. Damit konnten 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 dem Jahr 2020 hätten noch mehr Projekte unterstützt werden können, wenn mehr Mittel verfügbar gewesen wären. In der letzten Zeit reichten die Mittel aus bzw. wurden nicht ausgeschöpft (für das Jahr 2025 sind entsprechend statt 1,3 Millionen noch eine Million Franken budgetiert). Die Gesuche reduzierten sich vor allem deshalb, weil die Baukosten in die Höhe kletterten, so dass die Finanzierbarkeit erschwert wurde. Die Einkommens- und Vermögensgrenzen, an welche die Leistungen gebunden sind, wirken ebenfalls limitierend.

Unterstützt wird die bäuerliche und nichtbäuerliche Bevölkerung in bescheidenen finanziellen Verhältnissen aller Talschaften des Kantons im Berg- und Hügelgebiet (Bergzonen I bis IV und Hügelzone) gemäss landwirtschaftlicher Zoneneinteilung. Neben den Einkommens- und Vermögensgrenzen gelten zudem bauliche Mindestanforderungen und Grenzen betreffend die Erstellungskosten. Der Kantonsbeitrag beträgt 50 Prozent der anrechenbaren Kosten. Die zuständige Bewilligungsinstanz setzt die anrechenbaren Kosten nach dem Ausmass der vorgesehenen Massnahmen sowie der Finanzlage und der familiären Situation der Gesuchstellenden fest.

### Übersicht Gesuche 2018 bis 2024

Jahr	Gesuche	Eingetreten	Sistiert	Abgelehnt	Zugesichert	Sanierung	Neubau	Kauf
2024	31	10	0	21	16	7	6	3
2023	35	18	1	16	20	6	8	6
2022	42	23	2	17	14	9	2	3
2021	37	18	7	12	15	11	2	2
2020	45	27	1	17	20	10	6	4
2019	58	37	2	19	24	10	5	9
2018	66	44	4	18	22	10	4	8

Die Differenz zwischen «eingetreten» und «zugesichert» ergibt sich einerseits daraus, dass sich im Rahmen der detaillierteren Projektierung nach dem Eintreten oft zeigt, dass die Kostenlimiten nicht eingehalten sind, die Trag- oder Finanzierbarkeit nicht gegeben ist oder das Projekt seitens der Gesuchstellenden aus anderen Gründen abgebrochen wird. Andererseits erfolgen Eintreten und Zusicherung nicht immer im selben Jahr.



## **2. Umsetzung des Auftrags des Grossen Rats**

In der Antwort zur Anfrage Roffler und zum Auftrag Derungs betreffend die Wohnraumförderung im Berggebiet hat die Regierung ausgeführt, dass die Anzahl Gesuche und damit auch die Anzahl geförderter Vorhaben erhöht werden könnten, wenn – neben der Bereitstellung von mehr Finanzmitteln und Personalressourcen – die Einkommens- und Vermögensgrenzen nach oben angepasst würden. Nichts anderes verlangt denn der vom Grossen Rat überwiesene Auftrag: es ist eine Gesetzesvorlage auszuarbeiten, mit welcher im Rahmen der WS die Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie die Finanzmittel im Allgemeinen für die Beiträge an die Sanierung und den Erwerb von Wohneigentum erhöht werden.

Der Auftrag des Grossen Rats hat somit zum Ziel, dass die heutigen Anforderungen betreffend die Einkommens- und Vermögensgrenzen gelockert werden, damit mehr Personen in den Genuss einer Förderung kommen können. Das würde somit die Anzahl Gesuche und auch die Anzahl Zusicherungen erhöhen. Entsprechend bedarf es auch mehr Finanzmittel. Schwierig ist abzuschätzen, wie sich Anpassungen letztlich auf die Anzahl Gesuche bzw. Zusicherungen auswirken.

## **3. Inhalt der Revision**

Es wird vorgeschlagen, dass der Grosse Rat mindestens zwei und maximal fünf Millionen Franken für die WS im Budget festlegen kann. Was die bescheidenen finanziellen Verhältnisse anbelangt, so sollen diese erhöht werden. Neu soll die Einkommensgrenze bei 60 000 Franken zu liegen kommen (bisher 50 000 Franken), die Vermögensgrenze bei 170 000 Franken (bisher 144 000 Franken). Die Regierung soll diese Grenzen zudem bei Veränderungen des LIK anpassen können. Daneben wird zwecks Erleichterung des Vollzugs der Beitrag neu an den Erstellungs- oder Erneuerungskosten bzw. Erwerbskosten ohne das Land (entspricht den Anlagekosten abzüglich der Grundstückskosten) gemessen, nicht mehr an den anrechenbaren Kosten.

Ansonsten erfährt die Förderung bezüglich WS grundsätzlich keine materiellen Änderungen. Allerdings werden viele Bestimmungen des heute geltenden KGWS (und der dazugehörigen VVWS) nicht in den neuen Erlass überführt, denn es handelt sich dabei um ergänzende Bestimmungen zu den verschiedenen Fördererlassen des Bundes, die heute nicht mehr anwendbar sind bzw. angewandt werden. Darüber hinaus ist auch aufgrund des Umstands, dass es derzeit zwischen Gesetz und Verordnung auch noch eine grossrätliche Vollziehungsverordnung gibt, eine Totalrevision notwen-

dig. Neu werden die Bestimmungen auf lediglich zwei Normstufen verteilt. Art. 31 der Verfassung des Kantons Graubünden (KV; BR 110.100) gibt vor, dass alle wichtigen Bestimmungen durch den Grossen Rat in Form des Gesetzes zu erlassen sind und umschreibt, was wichtig ist. Alle weiteren, weniger wichtigen Bestimmungen werden in Form einer Regierungsverordnung erlassen (vgl. Art. 45 Abs. 1 KV).

Dieser Inhalt der Revision betreffend WS wurde anlässlich der Vernehmlassung grundsätzlich begrüsst. Auf die Festlegung höherer Einkommens- und Vermögensgrenzen oder eines anderen Kriteriums für die Beitragshöhe, wie teils gefordert wurde, wird verzichtet.

## **VI. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

### **Artikel 1**

In diesem Zweckartikel werden die zwei Förderbereiche genannt. Es geht um die neue Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und um die bereits bestehende Verbesserung der Wohnverhältnisse im Kanton, also die WS. Dass sich letztere nur auf das Berggebiet (oder genauer: auf das Berg- und Hügelgebiet) bezieht, wird in Art. 2 Abs. 2 konkretisiert.

### **Artikel 2**

In dieser Bestimmung werden die Massnahmen in den zwei Förderbereichen etwas näher beschrieben. Es handelt sich um Kann-Formulierungen, weil kein Anspruch auf diese Fördermassnahmen besteht.

Absatz 1: Der gemeinnützige Wohnungsbau wird über die Ausrichtung von zinsgünstigen Darlehen sowie Beiträgen an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, welche preisgünstige Mietwohnungen erstellen, erwerben oder erneuern (worunter auch der Umbau fällt), unterstützt.

Absatz 2: Die WS erfolgt über Beiträge an Personen in weniger guten finanziellen Verhältnissen, welche im Berg- und Hügelgebiet eine Wohnbaute für die Eigennutzung neu erstellen, erwerben oder erneuern (worunter auch der Umbau fällt). Das relevante Gebiet umfasst übrigens sowohl das Berg- als auch das Hügelgebiet des Kantons. Gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (LwG; SR 910.1) und der Verordnung über den landwirtschaftlichen Produktionskataster und die Ausscheidung von Zonen (SR 912.1) gehören dazu die Bergzonen I bis IV und die Hügelzone. Dies entspricht der bisherigen Regelung und Praxis, die sich auf Art. 2 Abs. 1 VWBG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten (SR 844.1) stützte.

### **Artikel 3**

Das ALG übernimmt den Vollzug dieses Gesetzes. Es ist auch für Förderentscheide in seinem Kompetenzbereich gemäss Art. 36 und Art. 44 FHV zuständig, d.h. bis 100 000 Franken. Das Departement, vorliegend das DVS, entscheidet über alle anderen Förderleistungen, aufgrund dieser spezialgesetzlichen Bestimmung auch über solche im Umfang von über 500 000 Franken (vgl. Art. 36 Abs. 1 FHV), selbstverständlich immer nur im Rahmen der genehmigten Budgetkredite. Auch ist das DVS zuständig für den Abschluss von Leistungsaufträgen zur Übertragung von Vollzugsaufgaben (s. auch Art. 13).

### **Artikel 4**

Hier werden die Voraussetzungen für die Gewährung der zinsvergünstigten Darlehen genannt. Das System ist im Grundsatz einfach: wer vom Bund eine Förderung aus dem FdR erhält, soll auch eine kantonale Förderung erhalten.

In Absatz 2 wird explizit darauf hingewiesen, dass die Geltung und Einhaltung aller Bundesbestimmungen für die Förderung seitens des Kantons gelten. Das sind insbesondere: ausgewiesener Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, haushälterischer Umgang mit Ressourcen wie Boden und Energie, hohe bauliche Qualität und Gebrauchswert des Wohnraums, Bedarfsgerechtigkeit des Wohnraums und der unmittelbaren Umgebung für Familien, Kinder, Jugendliche, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, Ermöglichung sozialer Durchmischung der Bewohnerschaft, Förderung von mindestens drei Wohnungen, Gemeinnützigkeit der Wohnbauträgerschaft, Mitglied bei einer der Dachorganisationen, günstige Mietzinse (gemäss Kosten), Anlagekostenlimiten etc.

In Absatz 3 wird eine Ausnahme aufgenommen. Der Bund vergünstigt die Darlehenszinsen nur bis zu einem Minimalzinssatz von einem Prozent. Die maximale Vergünstigung beträgt zwei Prozent (gegenüber dem Referenzzinssatz). Der Kanton soll jedoch fördern können, auch wenn namentlich der Referenzzinssatz bereits bei einem Prozent oder weniger liegt und daher kein Gesuch beim Bund gestellt wird bzw. der Bund deshalb allenfalls nicht fördert. Die Minimalgrenze beim Kanton soll nämlich bei 0,5 Prozent liegen (s. dazu Art. 5 Abs. 3).

Absatz 4 bestimmt, dass die Darlehen mittels Grundpfands sicherzustellen sind.

### **Artikel 5**

Absatz 1 legt fest, dass die Höhe der kantonalen zinsvergünstigten Darlehen der Höhe der Darlehen des Bundes entspricht. An dieser Stelle ist noch auf folgende Konstellation hinzuweisen: sollte der Fall von Art. 4 Abs. 3 ein-

treten, wonach der Bund nicht fördert, der Kanton aber schon, so ist das Darlehen entsprechend Art. 5 Abs. 1 so anzusetzen, dass es derjenigen Höhe entspricht, die der Bund festgelegt hätte.

In Absatz 2 wird festgehalten, dass die Konditionen des Darlehens, nämlich der Zinssatz, die Laufzeit und die Amortisation grundsätzlich denjenigen des Bundes entsprechen. In Absatz 3 und 4 werden jedoch folgende Ausnahmen statuiert:

- Beim kantonalen Darlehen kann der Mindestzinssatz auch weniger als ein Prozent (Minimalgrenze des Bundes) betragen, nämlich 0,5 Prozent. Die maximale Vergünstigung von zwei Prozent entspricht jedoch derjenigen des Bundes. Beträgt somit z.B. der Referenzzinssatz 1,75 Prozent, so kann der Kanton eine Vergünstigung bis 1,25 Prozent gewähren, während diejenige des Bundes maximal 0,75 Prozent betragen kann.
- Die (lineare) Amortisation beginnt beim Bund spätestens nach einem Jahr (bei Erneuerungen und Erwerben), nach drei Jahren (bei Neubauten) oder nach sechs Jahren (bei Landerwerb mit Neubau). Um die Belastung der Wohnbauträgerschaften bei der Amortisation vor allem in den ersten Jahren, in welchen in der Regel eine zweite Hypothek abzuzahlen ist, zu reduzieren, kann die Amortisation der kantonalen Darlehen bis fünf Jahre später beginnen, d.h. spätestens nach sechs, acht oder elf Jahren. Die Laufzeit der Darlehen bleibe aber unverändert.

## **Artikel 6**

Hier wird eine kantonale Zusatzförderung zu den zinsvergünstigten Darlehen vorgesehen. Um die Beschaffung des nötigen Eigenkapitals zu erleichtern, soll gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zusätzlich zu den zinsvergünstigten Darlehen ein *à fonds perdu* Beitrag im Umfang von zwei Prozent der Anlagekosten als Eigenkapital gewährt werden können.

## **Artikel 7**

Absatz 1: Hier werden die Grundvoraussetzungen für die Förderung der WS festgelegt. Familien und Personen, welche bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreiten, können für die Erstellung, den Erwerb oder die Erneuerung (inkl. Umbauten) einer Wohnbaute Beiträge gewährt werden. Die Wohnbaute muss den betreffenden Familien und Personen zur Eigennutzung als Erstwohnsitz dienen und im Berg- und Hügellgebiet liegen. Im Rahmen des Gesuchs ist die Unterschreitung der Einkommens- und Vermögensgrenzen mittels der Steuerveranlagungen der letzten drei Jahre aufzuzeigen.

Absatz 2: Weitere Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der gesuchstellenden Personen im angemessenen Rahmen ausgeschöpft wird. Es geht vor allem darum, dass einer Erwerbs-

tätigkeit im angemessenen und üblichen, zumutbaren Umfang nachgegangen wird bzw. dass Einkünfte erzielt werden, die von der betreffenden Person vernünftigerweise verlangt werden können, wenn der Staat Beiträge ausrichtet. Damit sollen in einzelnen Fällen Beitragsgewährungen vermieden werden, die nicht dem eigentlichen Sinn und Zweck des Gesetzes bzw. der WS entsprechen, nämlich Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen zu unterstützen. Diese bescheidenen finanziellen Verhältnisse (definiert durch ein steuerbares Einkommen und Vermögen unterhalb bestimmter Grenzen) dürfen z.B. nicht dadurch entstehen, dass ohne weitere Gründe nur einer reduzierten Erwerbstätigkeit nachgegangen wird. Es ist jedoch kein allzu strenger Massstab anzusetzen; vielmehr sind stossende Ergebnisse zu verhindern. Im Vollzug werden somit nur dann weitere Abklärungen vorgenommen, wenn grössere Auffälligkeiten ersichtlich sind, z.B. die Einkünfte gemessen an der ausgeübten Erwerbstätigkeit ungewöhnlich tief sind.

Zudem muss die Investition für die entsprechende Person bzw. Familie finanzier- und tragbar sein. Die Finanzierung und Tragbarkeit ist zu belegen. Es sollen keine Vorhaben mit staatlichen Mitteln gefördert werden, deren Lasten für die Eigentümerschaft nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen oder Vermögen stehen.

Absatz 3: Mit dieser Bestimmung werden Fälle vermieden, in denen das steuerbare Einkommen in unerwünschter Art und Weise reduziert wird, wodurch die Einkommengrenzen unterschritten werden. Werden z.B. neben den (positiven) Einkünften aus unselbstständiger Tätigkeit im Rahmen einer selbstständigen Tätigkeit negative Einkünfte erwirtschaftet, so fällt das steuerbare Einkommen entsprechend tiefer aus. Dies darf aber nicht zu einer Beitragsgewährung führen, denn es obliegt nicht dem Kanton, negative Erträge aufgrund einer unrentablen selbstständigen Tätigkeit aufzufangen.

## **Artikel 8**

Absatz 1: Die Einkommens- und Vermögensgrenzen werden auf 60 000 Franken bzw. 170 000 Franken erhöht. Die heutigen Grenzen von 50 000 bzw. 144 000 Franken stammen aus dem Jahr 1993. Seither hat sich der LIK um rund 20 Prozent erhöht. Auch der Bund passt per Mai 2024 seine Grenzen auf 51 800 (bisher 42 700) bzw. 154 500 (127 300) Franken an.

Absatz 2: Die Einkommens- und Vermögensgrenzen der entsprechenden Personen erhöhen sich, wenn deren Kinder, welche entweder minderjährig sind oder sich in Ausbildung befinden und das 25. Altersjahr nicht überschritten haben, im selben Haushalt wohnen.

Gemäss Absatz 3 soll die Regierung die Grenzen anpassen, wenn sich der LIK in einem bestimmten Mass verändert. Es soll nicht eine jährliche Anpassung erfolgen, sondern nur bei «wesentlichen» Veränderungen, die sich über die Jahre summieren. Die Details werden in der Verordnung festgelegt.

## **Artikel 9**

Absatz 1: Die Beiträge gemäss WS belaufen sich neu auf zwölf Prozent der Anlagekosten abzüglich der Grundstückskosten. Das erleichtert den Vollzug. Heute werden nach verschiedenen Kriterien «anrechenbare» Kosten festgelegt, und daran wird ein Beitrag von 50 Prozent zugesichert. Damit werden die Beitragshöhen gegenüber heute grundsätzlich nicht verändert, sondern bleiben ungefähr auf dem heutigen Niveau.

Absatz 2: Soll die Finanzierung einer Wohnbaute mit Beiträgen nach WS gefördert werden, so werden daran gewisse Anforderungen gestellt. So müssen sie zweckmässig und nach wirtschaftlichen Grundsätzen und gemäss dem Stand der Bautechnik ausgeführt sein, die Wohnfläche hat bestimmte Masse einzuhalten und die Ausstattung gewisse Vorgaben zu erfüllen. Auch dürfen die Erstellungs- bzw. Umbau- oder Erwerbskosten gewisse Limiten nicht überschreiten. Sind diese Anforderungen nicht eingehalten, kann nicht gefördert werden.

## **Artikel 10**

Absatz 1: Der Grosse Rat legt im Rahmen des jährlichen Budgets die Kredite für Aufwendungen gemäss diesem Gesetz in abschliessender Kompetenz fest. Die Bestimmungen über das Finanzreferendum gemäss Kantonsverfassung kommen damit nicht zum Tragen. Dieser Referendumsausschluss gilt auch für allfällige Nachtragskredite, welche die Geschäftsprüfungskommission gestützt auf Art. 36 Abs. 3 FHG selbstständig beschliessen kann.

Absatz 2: Für die Gewährung von zinsvergünstigten Darlehen wird ein mehrjähriger Verpflichtungskredit beschlossen, der den kFdR bildet (s. Ziff. IV.3). Dasselbe gilt für die Gewährung von Beiträgen an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften (s. Ziff. IV.5). Die jährlichen Tranchen werden jeweils im Budget gemäss Absatz 1 festgelegt.

Absatz 3: Der Kredit für die WS wird jährlich gemäss Absatz 1 im Budget festgelegt. Dieser muss sich zwischen zwei und fünf Millionen Franken bewegen.

## **Artikel 11**

In dieser Bestimmung werden sichernde Massnahmen festgelegt. Es geht um Zweckbindungen, befristete Zweckentfremdungs- und Veräusserungsverbote sowie um die Möglichkeit, weitere Auflagen und Bedingungen generell in der Regierungsverordnung oder im Einzelfall festzulegen. Die Auflagen und Bedingungen sind auf 20 Jahre befristet – dies entspricht auch der absoluten Verjährungsfrist gemäss Art. 46 Abs. 3 FHG sowie beispielsweise den Hochbauten bei den Strukturverbesserungsmassnahmen in der Landwirtschaft. Die Auflagen und Bedingungen sind übrigens im Grundbuch an-

zumerken. Weiter hat der Kanton die Einhaltung der Vorgaben zu prüfen. Anzumerken ist, dass der Kanton bei Nichteinhaltung ohnehin nur die Beiträge zurückfordern kann (vgl. Art. 12 Abs. 1).

### **Artikel 12**

Absatz 1 und 2: Die Förderleistungen sind teilweise oder vollumfänglich zu erstatten, wenn die Voraussetzungen nicht eingehalten, die entsprechenden Wohnbauten zweckentfremdet, Förderleistungen unter unwahren oder unvollständigen Angaben erworben oder Auflagen und Bedingungen nicht eingehalten werden. Auch wenn die Einkommens- oder Vermögensgrenzen nach der Förderung grundlegend und voraussichtlich dauernd überschritten werden, so erfolgt, wie dies heute bereits der Fall ist, eine Rückerstattung. Die Details diesbezüglich werden in der Verordnung geregelt.

Absatz 3: Die Rückerstattungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.

Gemäss Absatz 4 besteht für Rückforderungsansprüche des Kantons ein gesetzliches Pfandrecht nach Art. 836 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und Art. 130 ff. des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB; BR 210.100). Entsprechend wird mittels Fremdrevision eine neue Ziff. 4 in Art. 131 Abs. 1 EGzZGB aufgenommen, denn dort sind die kantonalen gesetzlichen Pfandrechte geregelt.

### **Artikel 13**

Aufgrund dieser Bestimmung können den Dachorganisationen (oder auch anderen Dritten) Aufgaben zum Vollzug der Wohnraumförderung übertragen werden. Im Rahmen der Förderung der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ist es für einen einfachen und effizienten Vollzug zentral, den Dachorganisationen die entsprechenden Aufgaben zu übertragen, zumal diese bereits die Bundesförderung vollziehen.

### **Artikel 14**

Diese Bestimmung ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nötig, um die für den Vollzug notwendigen Daten beschaffen und, auch mittels Informationssystems, bearbeiten zu können.

### **Artikel 15**

Hier wird geregelt, dass auf Förderleistungen gemäss diesem Gesetz kein Anspruch besteht. Entsprechend entscheidet die Regierung als Beschwerdeinstanz gegen erstinstanzliche Entscheide des DVS endgültig. Gegen Entscheide des Amts ist eine Beschwerde ans DVS möglich, welches diesfalls auch endgültig entscheidet. Alsdann ist nur noch die Verfassungsbeschwerde ans Obergericht möglich.

## **VII. Regierungsrätliche Ausführungsverordnung**

Nachfolgend wird der wesentliche Inhalt dargestellt, welcher seitens der Regierung für die Ausführungsbestimmungen (Verordnung über die Förderung von Wohnraum) vorgesehen ist.

### **1. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Bezüglich der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bedarf es praktisch keiner weiteren Ausführungsbestimmungen, zumal grundsätzlich alle Vorgaben des Bundes übernommen werden. Zu regeln sind nur noch Details betreffend die Gesuchseinreichung sowie die Koordination in Bezug auf die Aufgabenübertragung an die beiden Dachorganisationen bzw. zum Verfahren. Die Dachorganisationen sollen die Gesuche für eine kantonale Förderung analog der Bundesförderung prüfen und eine Empfehlung für die kantonalen Darlehen entsprechend dem Entscheid über die Bundesdarlehen aussprechen. Darin sollen sie auch eine Einschätzung zu einem à fonds perdu Beitrag abgeben. Die Aufgabenübertragung erfolgt über eine Leistungsvereinbarung, in welcher die genauen Dienstleistungen und Abgeltungen definiert werden.

### **2. Förderung im Rahmen der WS**

Hierbei geht es um eine eigenständige kantonale Massnahme. Entsprechend bedarf es weiterer detaillierter Vorgaben. Insbesondere sind die noch nötigen Regeln aus der im Rahmen der vorliegenden Totalrevision abzulösenden ABWS zu überführen. Insbesondere geht es um folgende Inhalte.

- Die Unterschreitung der Einkommens- und Vermögensgrenzen muss eine gewisse Dauerhaftigkeit bzw. Konstanz aufweisen. Entsprechend sind bei der Prüfung des Gesuchs die Steuerveranlagungen der letzten drei Jahre heranzuziehen, mit welchen aufgezeigt wird, dass die Grenzen nicht erreicht werden.
- Wenn die Einkommens- und Vermögensgrenzen aufgrund «wesentlicher» Veränderungen des LIK angepasst werden, so sind sie in der Verordnung aufzuführen. Es ist dabei zu bestimmen, wann die «Wesentlichkeit» gegeben ist. Das soll bei einer Veränderung von zehn Prozent der Fall sein.
- Gewichtige Inhalte in der Verordnung betreffen die Anforderungen an die Wohnbauten, die im Rahmen der WS gefördert werden. Bereits heute werden diese in den ABWS geregelt. Es geht dabei um die Wohnungs-



grössen und das Raumprogramm, um die Behindertengerechtigkeit sowie um Kostenlimiten.

- Bei «grundlegender» und «voraussichtlich dauernder» Überschreitung der Einkommens- und Vermögensgrenzen erfolgt eine Rückforderung der Beiträge infolge Zweckentfremdung. In der Verordnung werden die Begriffe dahingehend konkretisiert, dass dies bei einer Überschreitung von 30 Prozent oder mehr in drei aufeinanderfolgenden Jahren der Fall sein wird.
- Schliesslich werden die Details für die Gesuchseinreichung bzw. zum Verfahren geregelt.

## **VIII. Finanzielle und personelle Auswirkungen**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

#### ***1.1 Kantonale Ergänzungsförderung zum Fonds de Roulement (kFdR)***

Wie oben in Ziff. IV.3 ausgeführt, soll der kFdR bzw. der entsprechende VK mit 15 Millionen Franken für zehn Jahre geöffnet werden.

Der Sachaufwand für die auszulagernden Vollzugsaufgaben, nämlich die Beurteilung der Gesuche, das jährlich folgende Rating und die teilweise Verwaltung der Darlehen, wird jährlich ordentlich budgetiert. Die Höhe des Aufwands ist stark von der Anzahl der Gesuche und deren Qualität abhängig. Die beiden Dachorganisationen haben auf Anfrage gemeinsam eine Richtofferte für die Beratung und Behandlung von Gesuchen für Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften im Kanton Graubünden erstellt. Die Richtpreise sind aufgrund der noch nicht abschliessend definierten Aufgaben und Konditionen mit Unsicherheiten behaftet und beziehen sich auf die Gesuche bzw. Darlehen, nicht auf die Anzahl der Wohnungen. Da ein Gesuch mehrere Wohnungen umfasst, ist allenfalls mit durchschnittlich vier bis sechs Gesuchen pro Jahr zu rechnen. Die Darlehen müssen aber auch verwaltet werden, was mit jährlich wiederkehrenden Kosten verbunden ist. Gemäss Richtofferten ist pro Gesuch, aufgrund von einmaligen Kosten von 3000 bis 4000 Franken und jährlichen wiederkehrenden Kosten bis zur vollständigen Amortisation des Darlehens von gegen 1000 Franken, mit jährlichen Kosten von 1200 Franken pro Gesuch, das in Administration ist, zu rechnen. Nach zehn Jahren wären 40 bis 60 Gesuche in Administration, nach 20 bis 25 Jahren 80 bis 140, alsdann wird die Zahl stabil bleiben. Das macht letztlich bis gegen 170 000 Franken jährlich aus.

## ***1.2 Kantonale nicht rückzahlbare Beiträge (à fonds perdu Beiträge)***

Entsprechend den Ausführungen in Ziff. IV.5 würde für die à fonds perdu Beiträge im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein vorerst auf zehn Jahre befristeter VK von vier Millionen Franken beantragt werden.

## ***1.3 Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (WS)***

Der Rahmen für das jährliche Budget für die Förderung von Wohnbauten im Rahmen der WS soll mindestens zwei und maximal fünf Millionen Franken betragen (vgl. Ziff. V.3). Heute sind jeweils Mittel von 1,3 Millionen Franken pro Jahr budgetiert. Im Hinblick auf das Budget 2026 wird voraussichtlich ein Betrag von 2,5 Millionen Franken veranschlagt. Es ist somit vorerst mit einem jährlich wiederkehrenden Zusatzaufwand von rund 1,2 Millionen Franken zu rechnen.

## **2. Personelle Auswirkungen**

Für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird für die Bewirtschaftung der Darlehen im Rahmen des kFdR sowie für die Ausrichtung der à fonds perdu Beiträge ein zusätzlicher Bedarf von ca. einer Vollzeitstelle bzw. 1,0 FTE erwartet. Anfangs müssen neue Prozesse definiert und implementiert werden, was einen relativ hohen Aufwand bedeutet. Mit der Zeit steigen die aktiven Darlehen an und somit auch der damit verbundene Aufwand.

Die erwartete erhöhte Anzahl geförderter Vorhaben im Rahmen der WS wird für die Umsetzung zusätzliche Personalressourcen benötigen. Es wird von einem Mehrbedarf von 0,5 FTE ausgegangen.

Insgesamt wird für die Umsetzung dieses Gesetzes von neu benötigten Personalressourcen in der Dienststelle im Umfang von 1,5 FTE ausgegangen. Aufgrund der bereits sehr hohen Arbeitsbelastung beim ALG in der Abteilung Strukturverbesserungen und insbesondere im zuständigen Ressort «Hochbau/Projekte zur regionalen Entwicklung» können mit den bestehenden Ressourcen keine zusätzlichen neuen Aufgaben übernommen werden.

## **IX. Gute Gesetzgebung**

Die Grundsätze der «Guten Gesetzgebung» gemäss den regierungsrätlichen Vorgaben (Regierungsbeschluss vom 16. November 2010, Prot. Nr. 1070/2010) werden mit der Revisionsvorlage beachtet.

## **X. Regulierungsfolgenabschätzung**

Bei vorliegender Revision handelt es sich um eine Förderung, welche freiwillig in Anspruch genommen werden kann. Deshalb wird auf die Durchführung einer Regulierungsfolgenabschätzung verzichtet. Es kann aber festgehalten werden, dass die kantonale Förderung keinen nennenswerten Zusatzaufwand für die Gesuchstellenden nach sich ziehen sollte, zumal auf das System des Bundes abgestützt wird und die Prüfung der Gesuche im gleichen Verfahren erfolgen soll.

## **XI. Inkrafttreten**

Die Totalrevision soll am 1. Januar 2026 in Kraft treten.

## **XII. Anträge**

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen:

1. auf die Vorlage einzutreten;
2. dem Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW) bzw. der Totalrevision des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.250) zuzustimmen;
3. der Aufhebung der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.260) zuzustimmen;
4. zur Finanzierung der Darlehen für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Bildung des kFdR) gemäss Art. 2 Abs. 1 GFW einen Rahmenverpflichtungskredit von netto 15 Millionen Franken für die Jahre 2026 bis 2035 zu gewähren, wobei dieser Kreditbeschluss nicht dem Finanzreferendum untersteht;

5. zur Finanzierung der Beiträge für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss Art. 2 Abs. 1 GFW einen Rahmenverpflichtungskredit von vier Millionen Franken für die Jahre 2026 bis 2035 zu gewähren, wobei dieser Kreditbeschluss nicht dem Finanzreferendum untersteht;
6. den Auftrag Derungs betreffend Anpassung der Wohnbauförderung als erledigt abzuschreiben;
7. den Fraktionsauftrag SP betreffend Wohnraumförderung als erledigt abzuschreiben.

Genehmigen Sie, sehr geehrte Frau Standespräsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Namens der Regierung  
Der Präsident: *Caduff*  
Der Kanzleidirektor: *Spadin*

## Abkürzungsverzeichnis / Abrevaziuns / Elenco delle abbreviazioni

<b>ABWS</b>	Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.270)
<i>DERtLCAS</i>	<i>Disposiziuns executivas tar la Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (DG 950.270)</i>
<i>DAMAM</i>	<i>Disposizioni di attuazione della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (CSC 950.270)</i>
<b>AGS</b>	Amtliche Gesetzessammlung (Chronologische Sammlung Bündner Erlasse)
<i>CUL</i>	<i>Collecziun uffiziala da leschas (collecziun cronologica dals relaschs grischuns)</i>
<i>AGS</i>	<i>Collezione ufficiale delle leggi cantonali (collezione cronologica degli atti normativi grigionesi)</i>
<b>ALG</b>	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
<i>UAG</i>	<i>Uffizi d'agricultura e da geoinformaziun</i>
<i>UAG</i>	<i>Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione</i>
<b>AS</b>	Amtliche Sammlung (Chronologische Sammlung Bundeserlasse)
<i>CULF</i>	<i>Collecziun uffiziala da las leschas federalas (collecziun cronologica)</i>
<i>RU</i>	<i>Raccolta ufficiale delle leggi federali (collezione cronologica degli atti normativi federali)</i>
<b>BBi</b>	Bundesblatt
<i>FF</i>	<i>Fegl uffizial federal</i>
<i>FF</i>	<i>Foglio federale</i>
<b>BIP</b>	Bruttoinlandprodukt
<i>PIB</i>	<i>product interieur brut</i>
<i>PIL</i>	<i>Prodotto interno lordo</i>
<b>BR</b>	Bündner Rechtsbuch
<i>DG</i>	<i>Cudesch da dretg grischun</i>
<i>CSC</i>	<i>Collezione sistematica del diritto cantonale grigioneso</i>
<b>BWO</b>	Bundesamt für Wohnungswesen
<i>UFAB</i>	<i>Uffizi federal d'abitaziuns</i>
<i>UFAB</i>	<i>Ufficio federale delle abitazioni</i>
<b>DVS</b>	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
<i>DES</i>	<i>Departament d'economia publica e fatgs socials</i>
<i>DEPS</i>	<i>Dipartimento dell'economia pubblica e socialità</i>
<b>EGW</b>	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften
<i>CCA</i>	<i>Centrala d'emissiuns per la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica</i>
<i>EGW</i>	<i>Centrale di emissione per committenti di abitazioni di utilità pubblica</i>
<b>EGzZGB</b>	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (BR 210.100)
<i>LtCCS</i>	<i>Lescha introductiva tar il Cudesch civil svizzer (DG 210.100)</i>
<i>LICC</i>	<i>Legge d'introduzione al Codice civile svizzero (CSC 210.100)</i>

<b>FDP</b>	Freisinnig-demokratische Partei
<i>PLD</i>	<i>Partida liberaldemocratica</i>
<i>PLR</i>	<i>Partito Liberale Radicale</i>
<b>FdR</b>	Fonds de Roulement
<i>FdR</i>	<i>fond da rotaziun</i>
<i>FdR</i>	<i>Fondo di rotazione</i>
<b>FHG</b>	Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden (BR 710.100)
<i>LFC</i>	<i>Lescha da finanzas dal chantun Grischun (DG 710.100)</i>
<i>LGF</i>	<i>Legge sulla gestione finanziaria del Cantone dei Grigioni (CSC 710.100)</i>
<b>FHV</b>	Verordnung über den kantonalen Finanzhaushalt (BR 710.110)
<i>OFC</i>	<i>Ordinaziun da finanzas dal chantun Grischun (DG 710.110)</i>
<i>OGFC</i>	<i>Ordinanza sulla gestione finanziaria cantonale (CSC 710.110)</i>
<b>FTE</b>	Vollzeitstelle
<i>FTE</i>	<i>plazza a temp cumplain</i>
<i>ETP</i>	<i>Equivalente a tempo pieno</i>
<b>GFW</b>	Gesetz über die Förderung von Wohnraum (BR 950.250)
<i>LPA</i>	<i>Lescha davart la promoziun d'abitaziuns (DG 950.250)</i>
<i>LcPrA</i>	<i>Legge concernente la promozione degli alloggi (CSC 950.250)</i>
<b>GRG</b>	Gesetz über den Grossen Rat (BR 170.100)
<i>LCG</i>	<i>Lescha davart il Cussegl grond (DG 170.100)</i>
<i>LGC</i>	<i>Legge sul Gran Consiglio (CSC 170.100)</i>
<b>GWR</b>	Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister
<i>REA</i>	<i>register federal dals edifizis e da las abitaziuns</i>
<i>REA</i>	<i>Registro federale degli edifici e delle abitazioni</i>
<b>HBG</b>	Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften
<i>CCH</i>	<i>Associaziun da garanzia ipotecara per cooperativas svizras da construcziun e d'abitaziuns</i>
<i>HBG</i>	<i>Cooperativa di fideiussione ipotecaria</i>
<b>kFdR</b>	Kantonaler Fonds de Roulement
<i>FdRch</i>	<i>fond da rotaziun chantunal</i>
<i>FdRc</i>	<i>Fondo di rotazione cantonale</i>
<b>KGWS</b>	Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.250)
<i>LCAS</i>	<i>Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (DG 950.250)</i>
<i>LCMAM</i>	<i>Legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (CSC 950.250)</i>
<b>KRIP</b>	Kantonaler Richtplan
<i>PDChant</i>	<i>Plan directiv chantunal</i>
<i>PDC</i>	<i>Piano direttore cantonale</i>
<b>KV</b>	Verfassung des Kantons Graubünden (BR 110.100)
<i>CC</i>	<i>Constituziun dal chantun Grischun (DG 110.100)</i>
<i>Cost. cant.</i>	<i>Costituzione del Cantone dei Grigioni (CSC 110.100)</i>

<b>LIK</b>	Landesindex der Konsumentenpreise
<i>INPC</i>	<i>index naziunal dals pretschs da consum</i>
<i>IPC</i>	<i>Indice nazionale dei prezzi al consumo</i>
<b>NFA</b>	Nationaler Finanzausgleich
<i>NGF</i>	<i>gulivaziun da finanzas naziunala</i>
<i>NPC</i>	<i>Perequazione finanziaria nazionale</i>
<b>SAB</b>	Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete
<i>SAB</i>	<i>Gruppa svizra per las regiuns da muntogna</i>
<i>SAB</i>	<i>Gruppo svizzero per le regioni di montagna</i>
<b>SP</b>	Sozialdemokratische Partei
<i>PS</i>	<i>Partida socialdemocratica</i>
<i>PS</i>	<i>Partito socialista</i>
<b>SVP</b>	Schweizerische Volkspartei
<i>PPS</i>	<i>Partida populara svizra</i>
<i>UDC</i>	<i>Unione democratica di centro</i>
<b>VK</b>	Verpflichtungskredit
<i>CI</i>	<i>credit d'impegn</i>
<i>CI</i>	<i>Credito d'impegno</i>
<b>VVWS</b>	Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.260)
<i>OEiLCAS</i>	<i>Ordinaziun executiva tar la Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (DG 950.260)</i>
<i>OEAMAM</i>	<i>Ordinanza d'esecuzione della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (CSC 950.260)</i>
<b>VWBG</b>	Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berg- gebieten (SR 844)
<i>LMAM</i>	<i>Lescha federala davart la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en territoris da muntogna (CS 844)</i>
<i>LMAM</i>	<i>Legge federale per il miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna (RS 844)</i>
<b>WBF</b>	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
<i>DEFR</i>	<i>Departament federal d'economia, furmaziun e retschertga</i>
<i>DEFR</i>	<i>Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca</i>
<b>WBS</b>	Wohnungs-Bewertungs-System
<i>SVA</i>	<i>sistem da valitaziun d'abitaziuns</i>
<i>SVA</i>	<i>Sistema di valutazione degli alloggi</i>
<b>WEG</b>	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843)
<i>LCAP</i>	<i>Lescha federala davart la promozziun da la construcziun d'abitaziuns e da la proprietad (CS 843)</i>
<i>LCAP</i>	<i>Legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (RS 843)</i>

<b>WFG</b>	Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (SR 842)
<i>LPrA</i>	<i>Lescha federala davart la promoziun d'abitaziuns a tschains u a pretschs moderads (CS 842)</i>
<i>LPrA</i>	<i>Legge federale che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati (RS 842)</i>
<b>WIFO</b>	Wirtschaftsforum Graubünden
<i>FE</i>	<i>Forum economic dal Grischun</i>
<i>FE</i>	<i>Forum economico dei Grigioni</i>
<b>WS</b>	Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet
<i>MRA</i>	<i>meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna</i>
<i>MAM</i>	<i>Miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna</i>
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210)
<i>CCS</i>	<i>Cudesch civil svizzer (CS 210)</i>
<i>CC</i>	<i>Codice civile (RS 210)</i>
<b>ZWG</b>	Bundesgesetz über Zweitwohnungen (SR 702)
<i>LAS</i>	<i>Lescha federala davart las abitaziuns secundaras (CS 702)</i>
<i>LASec</i>	<i>Legge federale sulle abitazioni secondarie (RS 702)</i>



---

## Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW)

Vom [Datum]

---

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BR Nummern)

Neu: **950.250**

Geändert: 210.100

Aufgehoben: 950.250

---

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 31 Abs. 1 der Kantonsverfassung<sup>1)</sup>,  
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom ...,

beschliesst:

### **I.**

Der Erlass "Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW)" BR [950.250](#) wird  
als neuer Erlass publiziert.

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

**Art. 1**           Zweck

<sup>1</sup> Dieses Gesetz dient der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der  
Verbesserung der Wohnverhältnisse im Kanton Graubünden.

---

<sup>1)</sup> BR [110.100](#)

---

## **Art. 2**            Massnahmen

<sup>1</sup> Der Kanton kann die Erstellung, den Erwerb und die Erneuerung von preisgünstigen Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften mittels Gewährung von zinsgünstigen Darlehen und Beiträgen fördern.

<sup>2</sup> Der Kanton kann Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen Beiträge für die Erstellung, den Erwerb und die Erneuerung einer Wohnbaute im Berg- und Hügellgebiet zur Eigennutzung gewähren.

## **Art. 3**            Zuständigkeit

<sup>1</sup> Das Departement ist zuständig für:

- a) die Gewährung der Darlehen und Beiträge, ungeachtet ihrer Höhe, vorbehaltlich derjenigen im Kompetenzbereich der Dienststelle;
- b) den Abschluss von Leistungsaufträgen zur Übertragung von Vollzugsaufgaben.

<sup>2</sup> Im Übrigen ist die Dienststelle zuständig für den Vollzug dieses Gesetzes.

## **2. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

### **Art. 4**            Zinsgünstige Darlehen

#### **1. Voraussetzungen**

<sup>1</sup> Der Kanton kann gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften für die Erstellung, den Erwerb und die Erneuerung von preisgünstigen Mietwohnungen zinsgünstige Darlehen gewähren, sofern sie durch den Bund entsprechend gefördert werden.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen des Bundes über die Wohnraumförderung gelten sinngemäss. Eine Förderung durch den Kanton setzt die Einhaltung aller Voraussetzungen, Auflagen und Bedingungen für eine Förderung durch den Bund voraus.

<sup>3</sup> Erfolgt keine Förderung des Bundes, weil eine Zinsvergünstigung aufgrund dessen Mindestzinssatzes nicht möglich ist, so ist eine Förderung durch den Kanton dennoch möglich.

<sup>4</sup> Die Darlehen sind grundpfändlich sicherzustellen.

### **Art. 5**            2. Umfang und Konditionen

<sup>1</sup> Die Darlehen des Kantons belaufen sich auf dieselbe Höhe wie diejenigen des Bundes.

<sup>2</sup> Der Zinssatz, die Laufzeit des Darlehens und die Amortisationskonditionen entsprechen, vorbehaltlich der nachfolgenden Absätze, denjenigen des Bundes.

<sup>3</sup> Der Kanton kann eine zusätzliche Zinsvergünstigung gewähren. Die maximale Vergünstigung gemäss den Bestimmungen des Bundes darf nicht überschritten werden. Der Mindestzinssatz beträgt 0,5 Prozent.

---

<sup>4</sup> Der Zeitpunkt für den Beginn der Amortisation kann bis fünf Jahre später festgelegt werden. Die Laufzeit bleibt unverändert.

#### **Art. 6**                    Beiträge

<sup>1</sup> Der Kanton kann gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zusätzlich zu den zinsgünstigen Darlehen Beiträge im Umfang von zwei Prozent der Anlagekosten gewähren.

### **3. Verbesserung der Wohnverhältnisse**

#### **Art. 7**                    Voraussetzungen

<sup>1</sup> Der Kanton kann Familien und Personen Beiträge für die Erstellung, den Erwerb und die Erneuerung einer Wohnbaute im Berg- und Hügелgebiet zur Eigennutzung gewähren, wenn das steuerbare Einkommen und Vermögen aller im Haushalt wohnenden Personen, mit Ausnahme von Kindern gemäss Artikel 8 Absatz 2, unterhalb der Grenzen gemäss Artikel 8 liegen.

<sup>2</sup> Die Beitragsgewährung setzt eine angemessene Ausschöpfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit voraus. Zudem müssen die Finanzierung und die Tragbarkeit der Investition ausgewiesen sein.

<sup>3</sup> Negative Einkünfte werden für das steuerbare Einkommen nicht berücksichtigt.

#### **Art. 8**                    Einkommens- und Vermögensgrenzen

<sup>1</sup> Die Grenze für das steuerbare Einkommen beträgt 60 000 Franken, diejenige für das steuerbare Vermögen 170 000 Franken.

<sup>2</sup> Für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindliche maximal 25 Jahre alte Kind, das im Haushalt wohnt, erhöht sich die Einkommensgrenze um 3000 Franken, die Vermögensgrenze um 20 000 Franken.

<sup>3</sup> Die Regierung passt die Einkommens- und Vermögensgrenzen bei wesentlichen Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise an.

#### **Art. 9**                    Beitragssatz und Anforderungen

<sup>1</sup> Der Beitrag beträgt zwölf Prozent der Anlagekosten abzüglich der Grundstückskosten.

<sup>2</sup> Die Regierung legt die Anforderungen an die zu fördernden Wohnbauten fest.

---

## 4. Weitere Bestimmungen

### Art. 10 Finanzierung

<sup>1</sup> Der Grosse Rat setzt in eigener Kompetenz die Kredite für Aufwendungen gemäss diesem Gesetz im Budget fest.

<sup>2</sup> Er beschliesst für die Gewährung von Darlehen und Beiträgen gemäss Artikel 2 Absatz 1 jeweils mehrjährige Rahmenverpflichtungskredite. Der Beschluss der Verpflichtungskredite für die Darlehen erfolgt netto.

<sup>3</sup> Der jährliche Budgetkredit für Beiträge gemäss Artikel 2 Absatz 2 beträgt zwei bis fünf Millionen Franken.

### Art. 11 Auflagen und Bedingungen

<sup>1</sup> Wohnbauten, die vom Kanton gefördert werden, dürfen nur zu Erstwohnzwecken genutzt werden.

<sup>2</sup> Sie dürfen weder zweckentfremdet noch veräussert werden. Der Kanton stimmt jedoch einer Handänderung zu, wenn sich die übernehmende Person verpflichtet, die Förderauflagen und -bedingungen zu übernehmen, oder wenn eine Rückerstattung der Förderleistungen erfolgt.

<sup>3</sup> An die Förderung können weitere Auflagen und Bedingungen geknüpft werden.

<sup>4</sup> Die Auflagen und Bedingungen sind auf 20 Jahre befristet. Die zuständige Behörde kann diese Frist im Einzelfall ausnahmsweise reduzieren.

<sup>5</sup> Die Auflagen und Bedingungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

<sup>6</sup> Der Kanton überprüft periodisch die Einhaltung des Zwecks sowie der Auflagen und Bedingungen.

### Art. 12 Rückerstattungspflicht und gesetzliches Pfandrecht

<sup>1</sup> Erfolgt eine Zweckentfremdung, werden Voraussetzungen, Auflagen oder Bedingungen nicht eingehalten oder werden unwahre oder unvollständige Angaben gemacht, sind die Förderleistungen ganz oder teilweise zu widerrufen und zu erstatten.

<sup>2</sup> Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn:

- a) Wohnbauten oder Räume nicht zu Erstwohnzwecken verwendet werden;
- b) Wohnbauten gemäss Artikel 2 Absatz 2 oder deren Räume nicht zur Eigennutzung verwendet werden;
- c) die massgebenden Einkommens- oder Vermögensgrenzen grundlegend und voraussichtlich dauernd überschritten werden.

<sup>3</sup> Die Rückerstattungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Für Rückforderungsansprüche des Kantons besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Artikel 836 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches<sup>2)</sup>.

---

<sup>2)</sup> SR [210](#)

---

### **Art. 13** Aufgabenübertragung

<sup>1</sup> Der Kanton kann den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder anderen Dritten Aufgaben für den Vollzug dieses Gesetzes übertragen.

### **Art. 14** Datenbearbeitung

<sup>1</sup> Die für den Vollzug zuständigen Behörden sind berechtigt, die Personendaten, einschliesslich besonders schützenswerter Daten, zu bearbeiten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz benötigen. Sie sind befugt, die notwendigen Daten, insbesondere Steuerdaten, bei anderen Behörden zu beschaffen.

<sup>2</sup> Sie können für den Vollzug ein Informationssystem betreiben.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Übertragung von Vollzugsaufgaben dürfen die Daten Dritten bekanntgegeben werden, auch im Abrufverfahren, und von Dritten bearbeitet werden.

### **Art. 15** Anspruch und Rechtsmittel

<sup>1</sup> Auf Förderleistungen gemäss diesem Gesetz besteht kein Rechtsanspruch.

<sup>2</sup> Erstinstanzliche Entscheide des Departements unterliegen der Beschwerde an die Regierung. Beschwerdeentscheide des Departements und der Regierung sind endgültig.

## **II.**

Der Erlass "Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch<sup>3)</sup> (EGzZGB)" BR [210.100](#) (Stand 1. Januar 2025) wird wie folgt geändert:

### **Art. 131 Abs. 1**

<sup>1</sup> Ein gesetzliches Pfandrecht besteht:

3. **(geändert)** für die von den Gemeinden gestützt auf Artikel 19m des kantonalen Raumplanungsgesetzes veranlagten Mehrwertabgaben;
4. **(neu)** für Rückforderungsansprüche des Kantons gemäss Artikel 12 des Gesetzes über die Förderung von Wohnraum<sup>4)</sup>.

## **III.**

Der Erlass "Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet" BR [950.250](#) (Stand 1. Januar 2016) wird aufgehoben.

---

<sup>3)</sup> Am 5. April 1994 vom EJPD genehmigt

<sup>4)</sup> BR [950.250](#)

---

#### **IV.**

Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes.

---

## Lescha davart la promoziun d'abitaziuns (LPA)

Dals [Data]

---

Relaschs tangads da questa fatschenta (numers dal DG)

Nov:	<b>950.250</b>
Midà:	210.100
Aboli:	950.250

---

Il Cussegl grond dal chantun Grischun,

sa basond sin l'art. 31 al. 1 da la Constituziun chantunala<sup>1)</sup>,  
sunter avair gi' invista da la missiva da la Regenza dals ...,

concluda:

### I.

Il relasch "Lescha davart la promoziun d'abitaziuns (LPA)" DG [950.250](#) vegn  
publitgà sco nov relasch.

## 1. Disposiziuns generalas

**Art. 1** Intent

<sup>1)</sup> Questa lescha serva a promover la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica ed a  
meglierar las relaziuns d'abitar en il chantun Grischun.

---

<sup>1)</sup> DG [110.100](#)

---

**Art. 2** Mesiras

<sup>1</sup> Il chantun po promover la construcziun, l'acquisiziun e la renovaziun d'abitaziuns da locaziun favuraivlas tras purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica cun conceder emprests a tschains favuraivels e contribuziuns.

<sup>2</sup> A famiglias ed a personas en relaziuns finanzialas modestas po il chantun conceder contribuziuns per construir, acquistar e renovar in edifizii d'abitar per l'atgna utilisaziun en il territori da muntogna e da collinas.

**Art. 3** Cumpetenzza

<sup>1</sup> Il departament è cumpetent per:

- a) conceder ils emprests e las contribuziuns, independentamain da lur autezza, cun resalva dals emprests e da las contribuziuns che tutgan al champ da cumpetenzza dal post da servetsch;
- b) concluder incaricas da prestaziun per delegar incumbensas executivas.

<sup>2</sup> Dal rest è il post da servetsch cumpetent per l'execuziun da questa lescha.

## **2. Promoziun da la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica**

**Art. 4** Emprests a tschains favuraivels

1. premissas

<sup>1</sup> Il chantun po conceder emprests a tschains favuraivels a purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica per construir, acquistar e renovar abitaziuns da locaziun favuraivlas, sche talas vegnan promovidas correspundentamain da la Confederaziun.

<sup>2</sup> Las disposiziuns federalas davart la promoziun d'abitaziuns valan conform al senn. La promoziun tras il chantun premetta, che tut las premissas, cundiziuns e pretensiuns per ina promoziun tras la Confederaziun vegnian observadas.

<sup>3</sup> Sche la Confederaziun na promova betg la construcziun d'abitaziuns, perquai ch'ina reducziun dal tschains n'è betg pussaivla pervia da la tariffa da tschains federala minimala, è ina promoziun tras il chantun tuttina pussaivla.

<sup>4</sup> Ils emprests ston vegnir garantids tras pegns immobiligliers.

**Art. 5** 2. dimensiun e cundiziuns

<sup>1</sup> Ils emprests dal chantun han la medema autezza sco quels da la Confederaziun.

<sup>2</sup> La tariffa da tschains, la durata da l'emprest e las cundiziuns d'amortisaziun correspundan a quellas da la Confederaziun, cun resalva dals alineas qua sutvart.

<sup>3</sup> Il chantun po conceder in'ulteriura reducziun dal tschains. La reducziun maximala tenor las disposiziuns federalas na dastga betg vegnir surpassada. La tariffa da tschains minimala importa 0,5 pertschient.

<sup>4</sup> Il mument dal cumenzament da l'amortisaziun po vegnir fixà fin 5 onns pli tard. La durata resta tala e quala.



---

**Art. 6** Contribuziuns

<sup>1</sup> Supplementarmain als emprests a tschains favuraivels po il chantun conceder a purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica contribuziuns en la dimensiun da 2 pertschient dals custs d'investiziun.

**3. Meglieraziun da las relaziuns d'abitar**

**Art. 7** Premissas

<sup>1</sup> Il chantun po conceder contribuziuns a famiglias ed a persunas per construir, acquistar e renovar in edificis d'abitar per l'atgna utilisaziun en il territori da muntogna e da collinas, sche las entradas e la facultad suttamessas a la taglia da tut las persunas che vivan en la chasada, cun excepziun d'uffants tenor l'artitgel 8 alinea 2, sa chattan sut las limitas da l'artitgel 8.

<sup>2</sup> Contribuziuns vegnan concedidas, sche la capacitad economica vegn exaurida adequatamain. Plinavant ston la finanziaziun e la supportabladad da l'investiziun esser cumprovadas.

<sup>3</sup> Entradas negativas na vegnan betg resguardadas per las entradas suttamessas a la taglia.

**Art. 8** Limitas d'entradas e da facultad

<sup>1</sup> La limita per las entradas suttamessas a la taglia importa 60 000 francs, quella per la facultad suttamessa a la taglia 170 000 francs.

<sup>2</sup> Per mintga uffant minorenn u per mintga uffant da maximalmain 25 onns ch'è en scolaziun e che viva en la chasada, s'augmenta la limita d'entradas per 3000 francs e la limita da facultad per 20 000 francs.

<sup>3</sup> La Regenza adattescha las limitas d'entradas e da facultad, sche l'index naziunal dals pretschs da consum sa mida considerablmain.

**Art. 9** Tariffa da contribuziun e pretensiuns

<sup>1</sup> La contribuziun importa 12 pertschient dals custs d'investiziun, minus ils custs per il terren.

<sup>2</sup> La Regenza determinescha las pretensiuns envers ils edificis d'abitar che duain vegnir promovids.

**4. Ulteriuras disposiziuns**

**Art. 10** Finanziaziun

<sup>1</sup> En il preventiv fixescha il Cussegl grond en atgna cumpetenzza ils credits per las expensas tenor questa lescha.

---

<sup>2</sup> El concluda mintgamai credits d'impegn generals da plirs onns per la concessiun d'emprests e da contribuziuns tenor l'artitgel 2 alinea 1. Ils credits d'impegn per ils emprests vegnan concludids netto.

<sup>3</sup> Il credit annual budgetà per contribuziuns tenor l'artitgel 2 alinea 2 importa 2 fin 5 milliuns francs.

#### **Art. 11** Cundiziuns e pretensiuns

<sup>1</sup> Ils edifizis d'abitar che vegnan promovids dal chantun, dastgan vegnir utilisads mo sco emprimas abitaziuns.

<sup>2</sup> Els na dastgan betg vegnir duvrads per auters intents e betg vegnir vendids. Il chantun approvescha dentant ina midada da maun, sche la persuna che surpiglia l'object s'oblighescha d'acceptar las cundiziuns e las pretensiuns da promoziun, ubain sche las prestaziuns da promoziun vegnan restituidas.

<sup>3</sup> La promoziun po vegnir colliada cun ulteriuras cundiziuns e pretensiuns.

<sup>4</sup> Las cundiziuns e las pretensiuns èn limitadas a 20 onns. En il cas singul po l'autoritàd competentà excepziunalmain reducir questa durada.

<sup>5</sup> Las cundiziuns e las pretensiuns ston vegnir inscrites en il register funsil sco restricziuns da proprietad da dretg public.

<sup>6</sup> Il chantun examinescha periodicamain, sche l'intent sco er las cundiziuns e las pretensiuns vegnan observadas.

#### **Art. 12** Obligaziun da restituziun e dretg da pegn legal

<sup>1</sup> Sche l'object vegn utilisà per in auter intent, sche las premissas, las cundiziuns u las pretensiuns na vegnan betg observadas u sch'i vegnan fatgas indicaziuns nunvairas u incumpletas, ston las prestaziuns da promoziun vegnir revocadas e restituidas dal tuttafatg u per part.

<sup>2</sup> D'ina utilisaziun per in auter intent sa tracti en spezial, sche:

- a) edifizis d'abitar u locals na vegnan betg duvrads sco emprimas abitaziuns;
- b) edifizis d'abitar tenor l'artitgel 2 alinea 2 u lur locals na vegnan betg utilisads da la proprietaria sezza u dal proprietari sez;
- c) las limitas decisivas per las entradas e per la facultad vegnan surpassadas en moda fundamentala e probablamain permanenta.

<sup>3</sup> L'obligaziun da restituziun sto vegnir inscrites en il register funsil sco restricziun da proprietad da dretg public.

<sup>4</sup> Per pretensiuns da restituziun dal chantun exista in dretg da pegn legal tenor l'artitgel 836 dal Cudesch civil svizzer<sup>2)</sup>.

---

<sup>2)</sup> CS [210](#)

---

**Art. 13** Delegaziun d'incumbensas

<sup>1</sup> Il chantun po delegar incumbensas per l'execuziun da questa lescha a las organisaziuns da tetg da la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica u ad autras terzas persunas.

**Art. 14** Elavuraziun da datas

<sup>1</sup> Las autoritads cumpetentas per l'execuziun èn autorisadas d'elavurar las datas personalas, inclusiv datas spezialmain sensibilas, ch'ellas dovran per ademplir lur incumbensas tenor questa lescha. Ellas han il dretg da sa procurar las datas necessarias, en spezial las datas fiscalas, tar autras autoritads.

<sup>2</sup> Per l'execuziun pon ellas manar in sistem d'infurmaziun.

<sup>3</sup> En il rom da la delegaziun d'incumbensas executivas dastgan las datas vegnir communitgadas a terzas persunas, er en la procedura d'invista, ed elavuradas da terzas persunas.

**Art. 15** Dretg e meds legals

<sup>1</sup> Sin las prestaziuns da promoziun tenor questa lescha n'exista nagin dretg legal.

<sup>2</sup> Cunter decisiuns d'emprima istanza dal departament poi vegnir fatg recurs tar la Regenza. Las decisiuns da recurs dal departament e da la Regenza èn definitivs.

**II.**

Il relasch "Lescha introductiva tar il cudesch civil svizzer<sup>3)</sup> (LItCCS)" DG [210.100](#) (versiun dals 01-01-2025) vegn midà sco suonda:

**Art. 131 al. 1**

<sup>1</sup> In dretg da pegn legal exista:

3. **(midà)** per las taxas da plivalur fixadas da las vischnancas sin basa da l'artitgel 19m da la ~~lescha~~**Lescha** davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun-;
4. **(nov)** per ils dretgs da restituziun dal chantun tenor l'artitgel 12 da la Lescha davart la promoziun d'abitaziuns<sup>4)</sup>.

---

<sup>3)</sup> approvada dal DFGP ils 5 d'avrigl 1994

<sup>4)</sup> DG [950.250](#)

---

### **III.**

Il relasch "Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna" DG [950.250](#) (versiun dals 01-01-2016) vegn aboli.

### **IV.**

Questa lescha è suttamessa al referendum facultativ.

La Regenza fixescha il termin da l'entrada en vigur da questa lescha.

---

## Legge concernente la promozione degli alloggi (LcPrA)

Del [Data]

---

Atti normativi interessati (numeri CSC)

Nuovo:	<b>950.250</b>
Modificato:	210.100
Abrogato:	950.250

---

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

visto l'art. 31 cpv. 1 della Costituzione cantonale<sup>1)</sup>,  
visto il messaggio del Governo del ...,

decide:

### I.

L'atto normativo "Legge concernente la promozione degli alloggi (LcPrA)" CSC [950.250](#) viene pubblicato quale nuovo atto normativo.

## 1. Disposizioni generali

**Art. 1**            Scopo

<sup>1</sup> La presente legge serve alla promozione della costruzione di abitazioni di utilità pubblica e al miglioramento delle condizioni d'abitazione nel Cantone dei Grigioni.

---

<sup>1)</sup> CSC [110.100](#)

---

**Art. 2**            Misure

<sup>1</sup> Il Cantone può promuovere la costruzione, l'acquisto e il rinnovo di alloggi a pigione moderata da parte di committenti di abitazioni di utilità pubblica concedendo mutui a tasso agevolato e contributi.

<sup>2</sup> Il Cantone può concedere contributi a famiglie e persone che si trovano in condizioni finanziarie modeste per la costruzione, l'acquisto e il rinnovo per uso proprio di un edificio abitativo nella regione di montagna e collinare.

**Art. 3**            Competenza

<sup>1</sup> Il Dipartimento è competente per:

- a) la concessione dei mutui e dei contributi, indipendentemente dal loro importo, fatti salvi quelli che rientrano nell'ambito di competenza del servizio;
- b) la stipula di mandati di prestazioni per il trasferimento di compiti esecutivi.

<sup>2</sup> Per il resto la competenza per l'esecuzione della presente legge spetta al servizio.

**2. Promozione della costruzione di abitazioni di utilità pubblica****Art. 4**            Mutui a interesse favorevole**1. Presupposti**

<sup>1</sup> Il Cantone può concedere mutui a interesse favorevole a committenti di abitazioni di utilità pubblica per la costruzione, l'acquisto e il rinnovo di alloggi a pigione moderata, a condizione che vi sia una corrispondente promozione da parte della Confederazione.

<sup>2</sup> Si applicano per analogia le disposizioni della Confederazione in materia di promozione degli alloggi. Una promozione da parte del Cantone presuppone il rispetto di tutti i presupposti, gli oneri e le condizioni validi per la promozione da parte della Confederazione.

<sup>3</sup> In assenza di una promozione federale per via dell'impossibilità di ridurre gli interessi a seguito del tasso d'interesse minimo, una promozione da parte del Cantone è comunque possibile.

<sup>4</sup> I mutui devono essere garantiti da ipoteca legale.

**Art. 5**            2. Entità e condizioni

<sup>1</sup> I mutui del Cantone hanno lo stesso importo di quelli della Confederazione.

<sup>2</sup> Il tasso d'interesse, la durata del mutuo e le condizioni di ammortamento corrispondono, fatti salvi i capoversi seguenti, a quelli della Confederazione.

<sup>3</sup> Il Cantone può concedere un ribasso aggiuntivo sugli interessi. Non è ammesso superare il ribasso massimo previsto dalle disposizioni della Confederazione. Il tasso d'interesse minimo ammonta allo 0,5 per cento.

---

<sup>4</sup> Il termine per l'inizio dell'ammortamento può essere fissato fino a cinque anni più tardi. La durata rimane invariata.

#### **Art. 6** Contributi

<sup>1</sup> Oltre ai mutui a interesse favorevole il Cantone può concedere a committenti di abitazioni di utilità pubblica contributi pari al due per cento dei costi d'investimento.

### **3. Miglioramento delle condizioni d'abitazione**

#### **Art. 7** Presupposti

<sup>1</sup> Il Cantone può concedere a famiglie e persone contributi per la costruzione, l'acquisto e il rinnovo per uso proprio di un edificio abitativo nella regione di montagna e collinare se il reddito e la sostanza imponibili di tutte le persone che vivono nell'economia domestica, ad eccezione dei figli conformemente all'articolo 8 capoverso 2, si trovano al di sotto dei limiti stabiliti conformemente all'articolo 8.

<sup>2</sup> La concessione dei contributi presuppone un esaurimento adeguato della capacità economica. Inoltre, il finanziamento e la sostenibilità dell'investimento devono essere dimostrati.

<sup>3</sup> I proventi negativi non vengono considerati ai fini del reddito imponibile.

#### **Art. 8** Limiti di reddito e di sostanza

<sup>1</sup> Il limite per il reddito imponibile ammonta a 60 000 franchi, quello per la sostanza imponibile a 170 000 franchi.

<sup>2</sup> Per ogni figlio minorenne o per ogni figlio in formazione di età massima di 25 anni che vive nell'economia domestica, il limite di reddito aumenta di 3000 franchi, mentre il limite di sostanza aumenta di 20 000 franchi.

<sup>3</sup> Il Governo adegua i limiti di reddito e di sostanza in caso di variazioni importanti dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

#### **Art. 9** Aliquota di contributo e requisiti

<sup>1</sup> Il contributo ammonta al dodici per cento dei costi d'investimento al netto dei costi del terreno.

<sup>2</sup> Il Governo stabilisce i requisiti posti agli edifici abitativi da promuovere.

### **4. Ulteriori disposizioni**

#### **Art. 10** Finanziamento

<sup>1</sup> Il Gran Consiglio stabilisce di propria iniziativa nel preventivo i crediti per le spese ai sensi della presente legge.

---

<sup>2</sup> Per la concessione di mutui e contributi conformemente all'articolo 2 capoverso 1 esso decide crediti d'impegno quadro pluriennali. I crediti d'impegno per i mutui vengono decisi al netto.

<sup>3</sup> Il credito di preventivo annuale per contributi conformemente all'articolo 2 capoverso 2 è compreso tra due e cinque milioni di franchi.

#### **Art. 11**            Oneri e condizioni

<sup>1</sup> Gli edifici abitativi promossi dal Cantone possono essere utilizzati esclusivamente a scopo di abitazione primaria.

<sup>2</sup> Non possono essere destinati ad altro scopo né alienati. Tuttavia il Cantone approva un trapasso di proprietà, se la persona che rileva l'oggetto si impegna a rilevare gli oneri e le condizioni di promozione o se le prestazioni di promozione vengono rimborsate.

<sup>3</sup> La promozione può essere vincolata ad altri oneri e condizioni.

<sup>4</sup> Gli oneri e le condizioni sono limitati a 20 anni. In singoli casi l'autorità competente può eccezionalmente ridurre questa durata.

<sup>5</sup> Gli oneri e le condizioni devono essere menzionati nel registro fondiario quali restrizioni di diritto pubblico della proprietà.

<sup>6</sup> Il Cantone verifica periodicamente il rispetto dello scopo nonché degli oneri e delle condizioni.

#### **Art. 12**            Obbligo di rimborso e ipoteca legale

<sup>1</sup> Se si procede a una destinazione ad altro scopo, se i presupposti, gli oneri o le condizioni non vengono rispettati oppure se vengono fornite informazioni non veritiere o incomplete le prestazioni di promozione devono essere revocate e rimborsate completamente o in parte.

<sup>2</sup> Una destinazione ad altro scopo è data in particolare se:

- a) gli edifici abitativi o i locali non vengono utilizzati a scopo di abitazione primaria;
- b) gli edifici abitativi conformemente all'articolo 2 capoverso 2 o i relativi locali non vengono utilizzati per uso proprio;
- c) i limiti di reddito o di sostanza determinanti vengono superati in modo sostanziale e presumibilmente permanente.

<sup>3</sup> L'obbligo di rimborso deve essere menzionato nel registro fondiario quale restrizione di diritto pubblico della proprietà.

<sup>4</sup> Per diritti di rimborso del Cantone vige un'ipoteca legale conformemente all'articolo 836 del Codice civile svizzero<sup>2)</sup>.

---

<sup>2)</sup> RS [210](#)



---

**Art. 13**            Delega di compiti

<sup>1</sup> Il Cantone può delegare alle organizzazioni mantello per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica o ad altri terzi i compiti per l'esecuzione della presente legge.

**Art. 14**            Elaborazione dei dati

<sup>1</sup> Le autorità competenti per l'esecuzione sono autorizzate a elaborare i dati personali, compresi quelli degni di particolare protezione, di cui necessitano per svolgere i compiti previsti dalla presente legge. Esse sono autorizzate a procurarsi i dati necessari, in particolare i dati fiscali, da altre autorità.

<sup>2</sup> Per l'esecuzione possono gestire un sistema d'informazione.

<sup>3</sup> Nel quadro della delega di compiti esecutivi i dati possono essere comunicati a terzi, anche nella procedura di richiamo, ed essere elaborati da terzi.

**Art. 15**            Diritto e rimedi giuridici

<sup>1</sup> Non sussiste un diritto giuridico a ricevere prestazioni di promozione conformemente alla presente legge.

<sup>2</sup> Le decisioni di prima istanza del Dipartimento sono impugnabili con ricorso al Governo. Le decisioni su ricorso del Dipartimento e del Governo sono definitive.

## **II.**

L'atto normativo "Legge d'introduzione al Codice civile svizzero<sup>3)</sup> (LICC)" CSC [210.100](#) (stato 1 gennaio 2025) è modificato come segue:

**Art. 131 cpv. 1**

<sup>1</sup> Un'ipoteca legale sussiste:

3.    **(modificata)** per le tasse sul plusvalore determinate dai comuni in virtù dell'articolo 19m della legge cantonale sulla pianificazione territoriale-;
4.    **(nuova)** per diritti alla restituzione del Cantone conformemente all'articolo 12 della legge sulla promozione degli alloggi<sup>4)</sup>.

## **III.**

L'atto normativo "Legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna" CSC [950.250](#) (stato 1 gennaio 2016) è abrogato.

---

<sup>3)</sup> Approvata dal DFGP il 5 apr. 1994

<sup>4)</sup> CSC [950.250](#)

---

#### **IV.**

La presente legge è soggetta a referendum facoltativo.

Il Governo stabilisce la data dell'entrata in vigore della presente legge.

---

## **Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet**

Ausserkraftsetzung vom [Datum]

---

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BR Nummern)

Neu: –  
Geändert: –  
Aufgehoben: **950.260**

---

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 32 Abs. 1 der Kantonsverfassung,  
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom ...,

beschliesst:

### **I.**

Der Erlass "Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet" BR [950.260](#) (Stand 1. Januar 2016) wird aufgehoben.

### **II.**

Keine Fremdänderungen.

### **III.**

Keine Fremdaufhebungen.

---

#### **IV.**

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Aufhebung.

---

**Ordinaziun executiva tar la Lescha davart la construcziun  
d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns  
d'abitar en il territori da muntogna**

Aboliziun dals [Data]

---

Relaschs tangads da questa fatschenta (numers dal DG)

Nov:	–
Midà:	–
Aboli:	<b>950.260</b>

---

Il Cussegl grond dal chantun Grischun,

sa basond sin l'art. 32 al. 1 da la Constituziun chantunala,  
sunter avair gi' invista da la missiva da la Regenza dals ...,

concluda:

**I.**

Il relasch "Ordinaziun executiva tar la lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna" DG [950.260](#) (versiun dals 01-01-2016) vegn aboli.

**II.**

Naginas midadas en auters relaschs.

**III.**

Naginas aboliziuns d'auters relaschs.

---

#### **IV.**

La Regenza fixescha il termin da l'entrada en vigur da questa aboliziun.

---

**Ordinanza d'esecuzione della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna**

Abrogazione del [Data]

---

Atti normativi interessati (numeri CSC)

Nuovo:	—
Modificato:	—
Abrogato:	<b>950.260</b>

---

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

visto l'art. 32 cpv. 1 della Costituzione cantonale,  
visto il messaggio del Governo del ...,

decide:

**I.**

L'atto normativo "Ordinanza d'esecuzione della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna" CSC [950.260](#) (stato 1 gennaio 2016) è abrogato.

**II.**

Nessuna modifica in altri atti normativi.

**III.**

Nessuna abrogazione di altri atti normativi.

---

#### **IV.**

Il Governo stabilisce la data dell'entrata in vigore della presente abrogazione.



## Geltendes Recht

### **Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet**

Vom 10. März 1985 (Stand 1. Januar 2016)

Vom Volke angenommen am 10. März 1985<sup>1)</sup>

#### **1. Allgemeine Bestimmungen**

##### **Art. 1**           Zweck

<sup>1</sup> Dieses Gesetz fördert den Wohnungsbau, insbesondere für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen.

##### **Art. 2**           Leistungen                     1. Anwendungsbereich

<sup>1</sup> Die Leistungen des Kantons richten sich nach der Wohnungsmarktlage. Sie erstrecken sich auf:

- a) den Bau von preisgünstigen Wohnungen;
- b) die Erneuerung bestehender Wohnungen;
- c) den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum;
- d) die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet.

##### **Art. 3**           2. Arten

<sup>1</sup> Zur Erreichung des Zweckes können:

- a) Nachgangshypothenken vermittelt und verbürgt,
- b) Darlehen in der Regel zu Vorzugsbedingungen gewährt,
- c) nicht rückzahlungspflichtige Zusatzbeiträge ausgerichtet, und
- d) Baukostenbeiträge zugesprochen werden.

<sup>2</sup> Die Leistungen sind in der Regel an Einkommens- und Vermögensgrenzen gebunden.

##### **Art. 4**           Beteiligung von Bund, Kanton, Gemeinden und Dritten

<sup>1</sup> Die einzelnen Leistungen können als Ergänzung zu solchen des Bundes oder, wenn dieser keine Leistungen ausrichtet, eigenständig gewährt werden.

<sup>1)</sup> B vom 18. Juni 1984, 331; GRP 1984/85, 463

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

<sup>2</sup> Über die Zusicherung von Kantonsbeiträgen im Sinne von Artikel 3 dieses Gesetzes entscheidet im Rahmen des jährlichen kantonalen Budgets die Regierung endgültig. \*

<sup>3</sup> Voraussetzung für einen kantonalen Beitrag ist die Zusicherung eines Beitrages durch die Gemeinde oder Dritte. Dies gilt nicht bei Verbesserungen der Wohnverhältnisse im Berggebiet. \*

<sup>4</sup> Der Grosse Rat setzt den Beitrag Dritter und der Gemeinde fest. \*

#### **Art. 5** Finanzierung

<sup>1</sup> Die dem Kanton aus diesem Gesetz erwachsenden Ausgaben sind durch allgemeine Staatsmittel zu finanzieren.

<sup>2</sup> Die Vollziehungsverordnung<sup>2)</sup> setzt den jährlichen Höchstbetrag für Leistungen des Kantons im Sinne von Artikel 3 dieses Gesetzes fest.

#### **Art. 6** Gemeinnützige Organisationen

<sup>1</sup> Der Kanton kann insbesondere die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaues fördern.

#### **Art. 7** Ausschluss

<sup>1</sup> Zweit- und Ferienwohnungen sind von Leistungen im Sinne dieses Gesetzes ausgeschlossen.

## **2. Besondere Bestimmungen**

#### **Art. 8** Veräusserungs- und Zweckentfremdungsverbot

<sup>1</sup> Auf Objekten, für die Leistungen aus diesem Gesetz beansprucht werden, kann ein auf höchstens 25 Jahre befristetes Veräusserungs- und Zweckentfremdungsverbot festgelegt werden. In diesem Fall ist eine Handänderung nur mit Zustimmung der Behörden, Institutionen oder Personen zulässig, welche Beiträge geleistet haben. \*

<sup>2</sup> Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn sich der neue Eigentümer im Übernahmevertrag verpflichtet, die mit der Wohnbauhilfe verbundenen Auflagen und Bedingungen vorbehaltlos zu übernehmen.

#### **Art. 9** Kaufs- und Vorkaufsrecht

<sup>1</sup> Zur Sicherung des Zweckes kann sich der Kanton ein auf höchstens 25 Jahre befristetes Kaufs- und Vorkaufsrecht zu den Selbstkosten, erhöht um den Mehrwert des Eigenkapitals, vorbehalten.

<sup>2</sup> Der Kanton kann das Kaufs- und Vorkaufsrecht der Standortgemeinde oder Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaues abtreten.

---

<sup>2)</sup> BR [950.260](#)

**Art. 10** Weitere Auflagen und Bedingungen

<sup>1</sup> Der Kanton legt den maximal zulässigen Mietzins fest.

<sup>2</sup> An die Gewährung von Leistungen können weitere Auflagen und Bedingungen gebunden werden.

**Art. 11** Sanktionen

<sup>1</sup> Werden Auflagen und Bedingungen nicht eingehalten oder Behörden durch unwahre oder unvollständige Angaben irregeführt oder eine solche Irreführung versucht, sind zugesicherte Leistungen ganz oder teilweise zu sistieren und allfällige Bürgschaften zu kündigen. Bereits bezogene Leistungen sind samt Zins und Zinseszins sowie Umtriebskosten zurückzuzahlen.

<sup>2</sup> Fehlbare Gesuchsteller oder aus der Zusicherung Berechtigte können von der weiteren Gewährung von Leistungen ausgeschlossen werden. Ist der Fehlbare an Arbeiten oder Lieferungen für das unterstützte Objekt beteiligt, so kann ihm die Mitwirkung bei diesen oder künftigen Objekten untersagt werden.

<sup>3</sup> Die strafrechtliche Verfolgung bleibt vorbehalten.

**Art. 12** Gesetzliches Pfandrecht

<sup>1</sup> Für Rückforderungen im Sinne von Artikel 11 dieses Gesetzes besteht ein gesetzliches, den eingetragenen Belastungen nachgehendes Pfandrecht der Gemeinwesen gemäss Artikel 836 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches<sup>3)</sup>.

<sup>2</sup> Das Pfandrecht ist im Grundbuch einzutragen.

**Art. 13** Anmerkungen im Grundbuch

<sup>1</sup> Kaufs- und Vorkaufsrechte, Zweckentfremdungs- und Veräusserungsverbote sowie weitere Auflagen und Bedingungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

**3. Schlussbestimmungen****Art. 14** Inkraftsetzung

<sup>1</sup> Dieses Gesetz wird nach seiner Annahme durch das Volk von der Regierung in Kraft gesetzt.<sup>4)</sup>

**Art. 15** Vollziehungsverordnung

<sup>1</sup> Der Grosse Rat erlässt eine Vollziehungsverordnung<sup>5)</sup>.

---

<sup>3)</sup> SR [210](#)

<sup>4)</sup> Mit RB 2868/85 auf den 1. Januar 1986 in Kraft gesetzt.

<sup>5)</sup> BR [950.260](#)

**Art. 16**            Aufhebung bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wird das Gesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet des Kantons Graubünden vom 6. Juni 1971<sup>6)</sup> aufgehoben.

**Art. 17**            Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingereichte Gesuche sind nach bisherigem Recht zu behandeln, sofern kein Ergänzungsgesuch eingereicht wird.

---

<sup>6)</sup> AGS 1971, 75

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
10.03.1985	01.01.1986	Erlass	Erstfassung	-
31.08.2006	01.01.2007	Art. 4 Abs. 2	geändert	2006, 3332
18.11.2014	01.01.2016	Art. 4 Abs. 3	geändert	2014-031
18.11.2014	01.01.2016	Art. 4 Abs. 4	geändert	2014-031
18.11.2014	01.01.2016	Art. 8 Abs. 1	geändert	2014-031

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	10.03.1985	01.01.1986	Erstfassung	-
Art. 4 Abs. 2	31.08.2006	01.01.2007	geändert	2006, 3332
Art. 4 Abs. 3	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-031
Art. 4 Abs. 4	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-031
Art. 8 Abs. 1	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-031

---

# Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet

Vom 5. Oktober 1984 (Stand 1. Januar 2016)

---

Gestützt auf Art. 15 des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet<sup>1)</sup>

vom Grossen Rat erlassen am 5. Oktober 1984<sup>2)</sup>

## 1. Bau, Erneuerung und Erwerb von Wohnungen und Hauseigentum

### 1.1. BAU VON PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGEN

#### 1.1.1. Bürgschaft

##### **Art. 1** Art

<sup>1</sup> Die Bürgschaft wird in der Regel als einfache Bürgschaft gemäss Artikel 495 des Schweizerischen Obligationenrechtes<sup>3)</sup> errichtet.

##### **Art. 2** Umfang und Dauer

<sup>1</sup> Bei Wohnbauvorhaben kann der Kanton das investierte Fremdkapital bis zu höchstens 35 Prozent der Anlagekosten verbürgen.

<sup>2</sup> Die Bürgschaft wird nur für Nachgangshypotheken gewährt, wobei die Gesamtbelastung durch Hypotheken 95 Prozent der Anlagekosten nicht übersteigen darf.

<sup>3</sup> Die Verbürgung setzt voraus, dass die Gemeinde oder Dritte sich verpflichten, einen allfälligen Verlust aus der Bürgschaft von 70 Prozent zu übernehmen. \*

<sup>4</sup> Der Zinssatz der verbürgten Nachgangshypotheken darf nicht höher sein als derjenige der Graubündner Kantonalbank.

---

<sup>1)</sup> BR [950.250](#)

<sup>2)</sup> B vom 18. Juni 1984, 331; GRP 1984/85, 469

<sup>3)</sup> SR [220](#)

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

<sup>5</sup> Die Gewährung von Bürgschaften wird von Amortisationsverpflichtungen abhängig gemacht. Spätestens 25 Jahre nach der Zusicherung fällt die Bürgschaft dahin.

**Art. 3** Voraussetzungen, Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Die allgemeinen Voraussetzungen sowie die Einkommens- und Vermögensgrenze für die Gewährung von Bürgschaften richten sich nach den Bestimmungen über Darlehen.

<sup>2</sup> Bauträger von Mietwohnungen sind an keine Einkommens- und Vermögensgrenzen gebunden.

*1.1.2. Darlehen*

**Art. 4** Art

<sup>1</sup> Bei den Darlehen handelt es sich um rückzahlungspflichtige, zinslose Leistungen.

**Art. 5 \*** Anspruchsberechtigter Personenkreis

<sup>1</sup> Die Darlehen werden ausgerichtet für Wohnungen von Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen.

**Art. 6** Umfang und Dauer

<sup>1</sup> Die Darlehen bestehen in der Ausrichtung jährlicher Beiträge zur Senkung der Eigentümerlasten auf anfangs 5 Prozent der Anlagekosten. Sie vermindern sich entsprechend einer alle zwei Jahre vorzunehmenden Mietzinserhöhung um 6 Prozent.

<sup>2</sup> Anstelle von eigenen Darlehen kann der Kanton zusammen mit den Gemeinden die Verzinsung der Grundverbilligung des Bundes übernehmen.

<sup>3</sup> Die Leistungen werden in der Regel eingestellt, wenn

- a) die Einkommens- oder Vermögensgrenze überschritten wird;
- b) die kostendeckende Miete erreicht ist;
- c) der Landesindex der Konsumentenpreise seit Bezug der ersten Leistung um mehr als 40 Prozent zugenommen hat.

**Art. 7** Rückzahlung

<sup>1</sup> Ab dem dritten Jahr seit Einstellung der Darlehen sind diese innert längstens 15 Jahren zu amortisieren.

<sup>2</sup> Für vorübergehende Sistierungen erlässt die Regierung die notwendigen Bestimmungen.

**Art. 8 \*** Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Die Darlehensbeiträge werden gewährt, soweit das steuerbare Einkommen nach direkter Bundessteuer aller Bewohner 50 000 Franken nicht übersteigt und das Reinvermögen nicht höher ist als 144 000 Franken. \*



<sup>2</sup> Für jedes minderjährige oder sich noch in Ausbildung befindende Kind und für jede andere Person, mit Ausnahme des Ehegatten, der eingetragenen Partnerin oder des eingetragenen Partners, für welche die Familie aufkommt, erhöht sich die zulässige Einkommensgrenze um 2500 Franken und die zulässige Vermögensgrenze um 16 900 Franken. \*

<sup>3</sup> Das Einkommen und das Vermögen von volljährigen Kindern bis zum 25. Altersjahr, die in Gemeinschaft mit den Eltern leben, bleiben unberücksichtigt.

<sup>4</sup> Betagten, Invaliden und Pflegebedürftigen wird 1/20 des die zulässige Grenze übersteigenden Vermögens als Einkommen angerechnet.

<sup>5</sup> Die Regierung passt die Ansätze gemäss Absatz 1 und 2 veränderten Verhältnissen an und kann in Härtefällen von der Einkommens- und Vermögensgrenze abweichen.

### *1.1.3. Zusatzbeiträge*

#### **Art. 9** Art

<sup>1</sup> Bei den Zusatzbeiträgen handelt es sich um nicht rückzahlungspflichtige Leistungen, die in Ergänzung zu den Darlehen ausgerichtet werden.

#### **Art. 10** Anspruchsberechtigter Personenkreis \*

<sup>1</sup> Für die Gewährung von Zusatzbeiträgen gelten die Voraussetzungen gemäss Artikel 5.

#### **Art. 11** Umfang und Dauer

<sup>1</sup> Die Zusatzbeiträge bestehen in der Ausrichtung eines jährlich gleichbleibenden Betrages von 1 Prozent der beitragsberechtigten Anlagekosten.

<sup>2</sup> Sie werden während 10 Jahren ausgerichtet. \*

#### **Art. 12 \*** Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Zusatzbeiträge werden gewährt, soweit das steuerbare Einkommen nach direkter Bundessteuer aller Bewohner 50 000 Franken nicht übersteigt und das Reinvermögen nicht höher ist als 144 000 Franken. \*

<sup>2</sup> Im Übrigen finden die Bestimmungen gemäss Artikel 8 Anwendung.

## **1.2. ERNEUERUNG BESTEHENDER WOHNUNGEN**

#### **Art. 13** Art, Umfang und Dauer

<sup>1</sup> Die Hilfeleistung besteht in der Verbürgung von Nachgangshypotheken und der Gewährung von Darlehen und Zusatzbeiträgen gemäss den Bestimmungen über den Bau von preisgünstigen Wohnungen.

**Art. 14** Voraussetzungen

<sup>1</sup> Die Leistungen werden nur für wesentliche wertvermehrende Aufwendungen ausgerichtet. Unterhalts- und Reparaturarbeiten sind nicht beitragsberechtigt.

<sup>2</sup> Die Gesamtkosten dürfen die Kosten vergleichbarer neuer Wohnungen nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Im übrigen gelten die Voraussetzungen gemäss Artikel 5.

**Art. 15** Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Die Einkommens- und Vermögensgrenze richtet sich nach den Bestimmungen über den Bau von preisgünstigen Wohnungen.

**Art. 16** Wohnhygienische Sanierungen

<sup>1</sup> Ausserhalb des Berggebietes im Sinne des landwirtschaftlichen Produktionskatasters können Beiträge an die Zu- und Ableitung von Wasser und den Einbau sanitärer Installationen ausgerichtet werden.

<sup>2</sup> Für den Beitragssatz von Kanton und Gemeinden, die Einkommens- und Vermögensgrenze sowie die übrigen Voraussetzungen sind die Bestimmungen über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten massgebend.

### 1.3. ERWERB VON WOHNUNGS- UND HAUSEIGENTUM

**Art. 17** Art, Umfang und Dauer

<sup>1</sup> Die Hilfeleistung besteht in der Verbürgung von Nachgangshypotheken und der Gewährung von Darlehen und Zusatzbeiträgen gemäss den Bestimmungen über den Bau von preisgünstigen Wohnungen.

**Art. 18** Voraussetzungen

<sup>1</sup> Der Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum wird gefördert, soweit er dem eigenen Bedarf natürlicher Personen dient und ein Eigenkapital von mindestens 5 Prozent der Anlagekosten ausgewiesen wird.

<sup>2</sup> Im übrigen gelten die Voraussetzungen gemäss Artikel 5.

**Art. 19** Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Die Einkommens- und Vermögensgrenze richtet sich nach den Bestimmungen über den Bau von preisgünstigen Wohnungen.

<sup>2</sup> Die Leistungen werden nur erbracht, wenn die Finanzierbarkeit ausgewiesen ist.

## 1.4. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

### Art. 20 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Leistungen für den Bau, die Erneuerung und den Erwerb von Wohnungen und Hauseigentum im Sinne dieses 1. Abschnittes werden nur ausgerichtet, wenn keine Beiträge gemäss den Bestimmungen über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet<sup>4)</sup> ausgelöst werden können.

### Art. 21 Finanzierung Kanton

<sup>1</sup> Der Aufwand des Kantons für die Wohnbauförderung darf zusätzlich zu den Mitteln für die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet jährlich 1,8 Mio. Franken nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Für Nachgangshypotheken dürfen jährlich Bürgschaften bis zu 5 Mio. Franken eingegangen werden.

### Art. 22 Beteiligung der Gemeinde oder Dritter

<sup>1</sup> Voraussetzung für Beitragsleistungen des Kantons ist, dass die Gemeinde die Leistungen im Sinne dieser Verordnung vorbehaltlich bestehender Vereinbarungen zu 70 Prozent übernimmt. Der Beitrag Dritter wird durch die Regierung bestimmt. Dieser Absatz gilt nicht für Verbesserungen der Wohnverhältnisse im Berggebiet. \*

<sup>2</sup> Für wohnhygienische Sanierungen gelten die Bestimmungen über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet. \*

### Art. 23 Bauliche Anforderungen

<sup>1</sup> Die Leistungen werden nur ausgerichtet:

- a) für zweckmässige, nach wirtschaftlichen Grundsätzen und bewährten Erkenntnissen der Bautechnik ausgeführte Wohnungen;
- b) für Wohnungen, deren Wohnfläche ein bestimmtes Mindestmass erreicht und die Ausstattung bestimmte Mindestanforderungen erfüllt.

### Art. 24 Weitere Voraussetzungen

<sup>1</sup> Die Gewährung von Leistungen setzt voraus, dass

- a) die vorgesehenen Kapitalverzinsungen nicht höher sind als die jeweiligen Ansätze der Graubündner Kantonalbank;
- b) die Erstellungskosten ein bestimmtes Mass nicht überschreiten;
- c) die Landkosten nicht überschritten sind;
- d) die Eigentümerlasten unter Ausschluss der Verzinsung des Eigenkapitals in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen.

---

<sup>4)</sup> Art. 31 ff.

**Art. 25**            Prioritäten

<sup>1</sup> Die Regierung strebt eine Zusammenarbeit mit den Geldinstituten zur Schaffung von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, wie Bausparmodelle und verbilligte Hypothekenzinssätze, an. Wohnbauten mit günstigen Finanzierungsmöglichkeiten werden bevorzugt.

<sup>2</sup> Bei der Gewährung von Leistungen ist für eine angemessene, den Bedürfnissen entsprechende regionale Verteilung zu sorgen.

**Art. 26**            Mietzinsfestlegung

<sup>1</sup> Wohnungen, an die gestützt auf diese Bestimmungen Leistungen ausgerichtet werden, unterliegen während der Dauer der Hilfemassnahmen der amtlichen Mietzinsfestlegung durch die kantonale Amtsstelle.

<sup>2</sup> Bei der Mietzinsfestlegung sind die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals und die Kosten für Unterhalt, Verwaltung, Abgaben, Grundsteuern und Amortisation zu berücksichtigen.

**Art. 27**            Überprüfung

<sup>1</sup> Die Beitragsberechtigung wird periodisch überprüft. Sie erfolgt unter Mitarbeit der Gemeinden durch die kantonale Amtsstelle.

<sup>2</sup> Sind die für die Zusicherung der Darlehens- und Zusatzbeiträge massgebenden Voraussetzungen und Bedingungen nicht mehr erfüllt, so ist die weitere Ausrichtung der Beiträge ganz oder teilweise zu streichen.

<sup>3</sup> Wird die massgebliche Einkommens- oder Vermögensgrenze überschritten, sind die Leistungen auf den nächstmöglichen Kündigungstermin einzustellen.

<sup>4</sup> Zu Unrecht bezogene Darlehens- und Zusatzbeiträge sind sofort nach Feststellung des ungerechtfertigten Bezugs mit 5 Prozent Zins zurückzufordern. Das Rückforderungsrecht verjährt innert 10 Jahren seit der Ausrichtung.

**Art. 28**            Zweckerhaltung

<sup>1</sup> Die mit der Wohnbauhilfe verbilligten Mietwohnungen dürfen während 25 Jahren nur für Wohnzwecke im Rahmen der in der Beitragsverfügung enthaltenen Bedingungen verwendet werden.

**Art. 29**            Kaufs- und Vorkaufsrecht

<sup>1</sup> Die Ausübung des Kaufs- und Vorkaufsrechts im Sinne von Artikel 9 des Gesetzes<sup>5)</sup> verfügt die Regierung.

---

<sup>5)</sup> BR [950.250](#)

**Art. 30**            Zuständigkeit und Verfahren

<sup>1</sup> Wer für ein Bauvorhaben oder den Erwerb eines Objektes Leistungen beansprucht, hat bei der zuständigen kantonalen Amtsstelle ein Gesuch mit Finanzierungsausweis einzureichen. Nach Abklärung der Voraussetzungen entscheidet die Regierung.

<sup>2</sup> Der Gesuchsteller hat innerhalb von 30 Tagen seit Erhalt der Beitragszusicherung der kantonalen Amtsstelle schriftlich mitzuteilen, ob er die an die Zusicherung geknüpften Verpflichtungen übernimmt. Die Annahme hat vorbehaltlos zu erfolgen.

<sup>3</sup> Übernimmt der Gesuchsteller die an die Beitragszusicherung geknüpften Verpflichtungen nicht fristgerecht, so fällt die getroffene Verfügung dahin. Die zuständige kantonale Amtsstelle kann die Frist gemäss Absatz 2 nötigenfalls erstrecken.

**2. Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet****Art. 31 \***            Beitragsansatz

<sup>1</sup> Der Kantonsbeitrag beträgt zusammen mit dem Beitrag der Gemeinde, in welcher die Verbesserung ausgeführt wird, 50 Prozent der anrechenbaren Kosten. Die zuständige Bewilligungsinstanz setzt die anrechenbaren Kosten nach dem Ausmass der vorgesehenen Massnahmen, der Finanzlage des Gesuchstellers und den im kantonalen Budget bereitgestellten Mitteln fest.

**Art. 32 \***            ...**Art. 33**            Verfahren

<sup>1</sup> Gesuche sind beim zuständigen Amt einzureichen. \*

**Art. 34 \***            ...**3. Ausführungsbestimmungen, Inkrafttreten****Art. 35**            Ausführungsbestimmungen

<sup>1</sup> Die Regierung erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen<sup>6)</sup>.

**Art. 36**            Inkrafttreten

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt zusammen mit dem Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet in Kraft.<sup>7)</sup>

<sup>2</sup> Ihr widersprechende Erlasse gelten als aufgehoben.

---

<sup>6)</sup> BR [950.270](#)

<sup>7)</sup> Gesetz mit RB 2868/85 auf den 1. Januar 1986 in Kraft gesetzt.

**Art. 37**            Aufhebung bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung wird die Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet des Kantons Graubünden vom 23. Februar 1971<sup>8)</sup> aufgehoben.

---

<sup>8)</sup> AGS 1971, 76

## Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
05.10.1984	01.01.1986	Erlass	Erstfassung	-
02.10.1991	01.01.1991	Art. 5	totalrevidiert	-
02.10.1991	01.01.1991	Art. 8	totalrevidiert	-
02.10.1991	01.01.1991	Art. 10	Titel geändert	-
02.10.1991	01.01.1991	Art. 11 Abs. 2	geändert	-
02.10.1991	01.01.1991	Art. 12	totalrevidiert	-
16.11.1993	16.11.1993	Art. 8 Abs. 1	geändert	-
16.11.1993	16.11.1993	Art. 12 Abs. 1	geändert	-
06.12.2006	01.04.2007	Art. 8 Abs. 2	geändert	2007, 1029
18.04.2007	01.01.2008	Art. 31	totalrevidiert	-
18.04.2007	01.01.2008	Art. 32 Abs. 1	geändert	-
18.04.2007	01.01.2008	Art. 34	aufgehoben	-
18.11.2014	01.01.2016	Art. 2 Abs. 3	geändert	2014-029
18.11.2014	01.01.2016	Art. 22 Abs. 1	geändert	2014-029
18.11.2014	01.01.2016	Art. 22 Abs. 2	eingefügt	2014-029
18.11.2014	01.01.2016	Art. 32	aufgehoben	2014-029
18.11.2014	01.01.2016	Art. 33 Abs. 1	geändert	2014-029

## Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	05.10.1984	01.01.1986	Erstfassung	-
Art. 2 Abs. 3	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-029
Art. 5	02.10.1991	01.01.1991	totalrevidiert	-
Art. 8	02.10.1991	01.01.1991	totalrevidiert	-
Art. 8 Abs. 1	16.11.1993	16.11.1993	geändert	-
Art. 8 Abs. 2	06.12.2006	01.04.2007	geändert	2007, 1029
Art. 10	02.10.1991	01.01.1991	Titel geändert	-
Art. 11 Abs. 2	02.10.1991	01.01.1991	geändert	-
Art. 12	02.10.1991	01.01.1991	totalrevidiert	-
Art. 12 Abs. 1	16.11.1993	16.11.1993	geändert	-
Art. 22 Abs. 1	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-029
Art. 22 Abs. 2	18.11.2014	01.01.2016	eingefügt	2014-029
Art. 31	18.04.2007	01.01.2008	totalrevidiert	-
Art. 32	18.11.2014	01.01.2016	aufgehoben	2014-029
Art. 32 Abs. 1	18.04.2007	01.01.2008	geändert	-
Art. 33 Abs. 1	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-029
Art. 34	18.04.2007	01.01.2008	aufgehoben	-



## Auszug Geltendes Recht

### Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch<sup>1)</sup> \* (EGzZGB)

Vom 12. Juni 1994 (Stand 1. Januar 2025)

Vom Volke angenommen am 12. Juni 1994<sup>2)</sup>

## 2. Besonderer Teil

### 2.4. SACHENRECHT

#### 2.4.8. Grundpfandrecht

**Art. 131** 2. Die einzelnen Pfandrechte

<sup>1</sup> Ein gesetzliches Pfandrecht besteht:

1. für die auf die Grundstücke entfallenden Wertzuwachs-, Handänderungs- und Liegenschaftssteuern von Kanton, Gemeinden und übrigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften;
2. \* für die Kosten der Ersatzvornahme der Gemeinde und des Kantons gemäss Artikel 73 Absatz 3, Artikel 79 Absatz 4, Artikel 84 Absatz 3 und Artikel 94 Absatz 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes<sup>3)</sup>;
3. \* für die von den Gemeinden gestützt auf Artikel 19m des kantonalen Raumplanungsgesetzes veranlagten Mehrwertabgaben.

<sup>2</sup> Ein allen anderen Pfandrechten vorgehendes Pfandrecht besteht:

1. \* für die vom Grundeigentümer geschuldeten Prämien der Gebäudeversicherungsanstalt;
2. \* für die auf Liegenschaften und Gebäulichkeiten entfallenden Beiträge an öffentliche Unternehmungen (Flusskorrekturen, Wildbachverbauungen, Verkehrsanlagen, Wasserversorgungen, Kanalisationen, elektrische Anlagen, Quartierplanungen, Baulandumlegungen und dergleichen), unter Ausschluss der wiederkehrenden Benutzungsgebühren;

<sup>1)</sup> Am 5. April 1994 vom EJPD genehmigt

<sup>2)</sup> B vom 2. November 1992, 545 und 24. Mai 1993, 175; GRP 1992/93, 812; GRP 1993/94, 286 (1. Lesung), 560 (2. Lesung)

<sup>3)</sup> BR [801.100](#)

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

3. für die vom Grundeigentümer geschuldeten Beiträge gemäss Artikel 33 des Meliorationsgesetzes<sup>4)</sup>.

---

<sup>4)</sup> BR [915.100](#)