

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,
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

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

Art. 2 Massnahmen

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

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

Art. 3 Zuständigkeit

¹ Das Departement ist zuständig für

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

² Im Übrigen ist die Dienststelle zuständig für den Vollzug dieses Gesetzes.

2. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Art. 4 Zinsgünstige Darlehen 1. Voraussetzungen

¹ 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.

² Erfolgt keine Förderung des Bundes, weil eine Zinsvergünstigung aufgrund dessen Mindestzinssatzes nicht möglich ist, so kann der Kanton dennoch fördern.

³ 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.

⁴ Die Darlehen sind grundpfändlich sicherzustellen.

Art. 5 2. Umfang und Konditionen

¹ Die Darlehen belaufen sich auf dieselbe Höhe wie diejenigen des Bundes.

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

³ 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.

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

Art. 6 Beiträge

¹ 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 Einkommens- und Vermögensgrenzen

¹ Der Kanton kann Familien und Personen Beiträge für die Erstellung, den Erwerb und die Erneuerung einer Wohnbaute im Berg- und Hügelgebiet zur Eigennutzung gewähren, wenn das steuerbare Einkommen und Vermögen aller im Haushalt wohnenden Personen, mit Ausnahme von Kindern gemäss Absatz 3, unterhalb der nachfolgend festgelegten Grenzen liegen.

² Die Grenze für das steuerbare Einkommen beträgt 60 000 Franken, diejenige für das steuerbare Vermögen 170 000 Franken.

³ 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.

⁴ Die Regierung passt die Einkommens- und Vermögensgrenzen bei wesentlichen Veränderungen des Landesindex für Konsumentenpreise an.

Art. 8 Beitragssatz und Anforderungen

¹ Der Beitrag beträgt 12 Prozent der Anlagekosten abzüglich der Grundstückskosten.

² Die Regierung legt die Anforderungen an die zu fördernden Wohnbauten fest.

³ Die wirtschaftliche Tragbarkeit der Investition muss gegeben und mittels Finanzierungsnachweises belegt sein.

4. Weitere Bestimmungen

Art. 9 Finanzierung

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

² Er beschliesst für die Gewährung von Darlehen und Beiträgen gemäss Artikel 2 Absatz 1 jeweils mehrjährige Rahmenverpflichtungskredite.

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

Art. 10 Auflagen

¹ Wohnbauten, die vom Kanton gefördert werden, dürfen nur zu Erstwohnzwecken genutzt werden.

² 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.

³ An die Förderung können weitere Bedingungen und Auflagen geknüpft werden.

⁴ Die Auflage nach Absatz 1 gilt unbefristet. Die anderen Auflagen gemäss dieser Bestimmung sind auf 20 Jahre befristet. Die zuständige Behörde kann diese Frist im Einzelfall ausnahmsweise reduzieren.

⁵ Die Auflagen und Bedingungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

⁶ Der Kanton überprüft periodisch die Einhaltung des Zwecks sowie der Auflagen und Bedingungen.

Art. 11 Rückerstattungspflicht und gesetzliches Pfandrecht

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

² Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn

- a) Wohnbauten oder Räume nicht zu Erstwohnzwecken oder anders als zu Wohnzwecken 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.

³ Die Rückerstattungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Für Rückforderungsansprüche des Kantons besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Artikel 836 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Art. 12 Aufgabenübertragung

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

Art. 13 Datenbearbeitung

¹ Die für den Vollzug zuständigen Behörden sind berechtigt, die Personendaten, einschliesslich besonders schützenswerter, zu bearbeiten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz benötigen.

² Sie können für den Vollzug ein Informationssystem betreiben.

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

Art. 14 Anspruch und Rechtsmittel

¹ Auf Förderleistungen gemäss diesem Gesetz besteht kein Rechtsanspruch.

² Entscheide des Departements unterliegen der Beschwerde an die Regierung. Diese entscheidet endgültig.

II.

Der Erlass "Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch¹⁾ (EGzZGB)" BR [210.100](#) (Stand 1. Januar 2022) wird wie folgt geändert:

Art. 131 Abs. 1

¹ 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 11 des Gesetzes über die Förderung von Wohnraum²⁾.

III.

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

IV.

Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes.

¹⁾ Am 5. April 1994 vom EJPD genehmigt

²⁾ BR [950.250](#)