



---

...und plötzlich stehen da...

# Bauprofile!

## Referat BVR Veranstaltung

# Artikel Südostschweiz 18. Januar 2024

## Die Schizophrenie heute

- **Es braucht Wohnungen, aber**
  - nicht neben mir
  - nur wenn es mir als Nachbar passt
  - nicht auf einer schönen grünen Wiese
  - nicht bei überdimensionierten Bauzonen ausserhalb des wüG
  - nicht in Gewässerräumen
  - nicht im ISOS
  - etc. etc.

nten sehen  
nerinnen  
im Gebiet  
thusis mit  
or ihren  
as Mächti-  
sein. Nach  
ch vergeb-  
Dieses er-  
Dezember,  
chtli», und  
ier die Au-  
is Domat/  
der Parzel-  
aung mit  
und Tief-

enen nie-  
leitung er-  
ich durch  
n vor den  
at er uns  
läne infor-  
lem ärgert  
t der Bau-  
vor den  
Einsicht-  
if der Ge-  
e Gelegen-  
h genutzt,  
hefrist ist  
Ende ge-

fliegenden  
öhrenden  
rojekt aus  
ereift» sei.  
vie die Zu-  
egelt wür-



Bauprofile als Verkünder:  
Am südlichen Dorfrand von  
Thusis sollen zwei Mehr-  
familienhäuser entstehen,  
von denen das eine sehr  
nahe am Wildbach Nolla  
gebaut würde.

Bild: Olivia Aebli-Item

den. Künftige Gewitter könnten Arbei-  
ten an weiteren Sperrern notwendig  
machen, wie die Gemeinde im Februar  
des vergangenen Jahres informierte.

Es gibt Widersprüche

Ortsplanungsrevision im Gang. Diese  
bezieht den gesamten Ortskern inklusi-  
ve des angrenzenden Bahnhofsgel-  
biets ein. Seit 2020 und noch bis im  
März dieses Jahres ist eine Planungs-  
zone in Kraft. Das Gebiet Übernolla ist

«Die  
Über  
könn  
Ausw  
Bauti  
Quar  
habe

Markus  
Leiter Ba

zeit ein Ba  
den sei au  
Beurteilun  
Zeitpunkt,  
Rot an die  
wird, muss  
setzt werde  
Bauherr se  
Baugesuch  
den, dass d  
ernahen  
eintreffen  
des komm

Bauherr I  
Vieles deut  
mindest e  
Neubauten  
gen und 3  
werden k  
und Anw  
gegen das  
chen zur V  
sicht stelle  
jedoch an  
«Ich wüs  
spricht», lä



# **Baulandmobilisierung ist wichtig, wichtig, .....**

## **Es braucht Wohnungen**

- **Gebaut werden kann nur, wenn die Gemeinden konsequent mobilisieren und verdichten**
- **Aktive Boden- und Wohnraumpolitik der Gemeinden ist deshalb zentral**
- **Umsetzung RPG1 bietet dazu Chancen**
- **Eidg. Raumplanungsgesetz macht wirklich Druck: Wenn nicht mobilisiert, hat keine Voraussetzungen für zukünftige Einzonungen.**



# RPG1 - Chancen

## Mobilisieren

## Verdichten

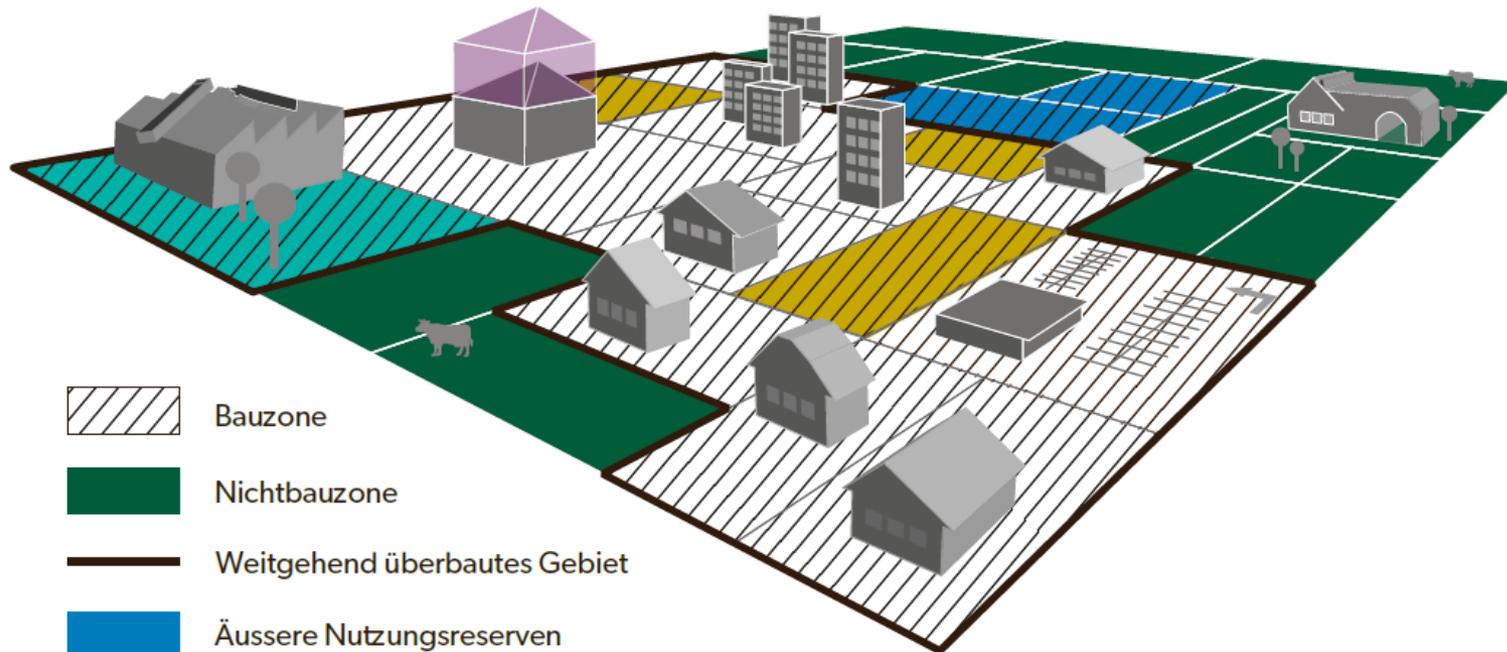
## Rückzonen

Innere unbebaute Reserven

Brachliegende Flächen

Geschossflächenreserven

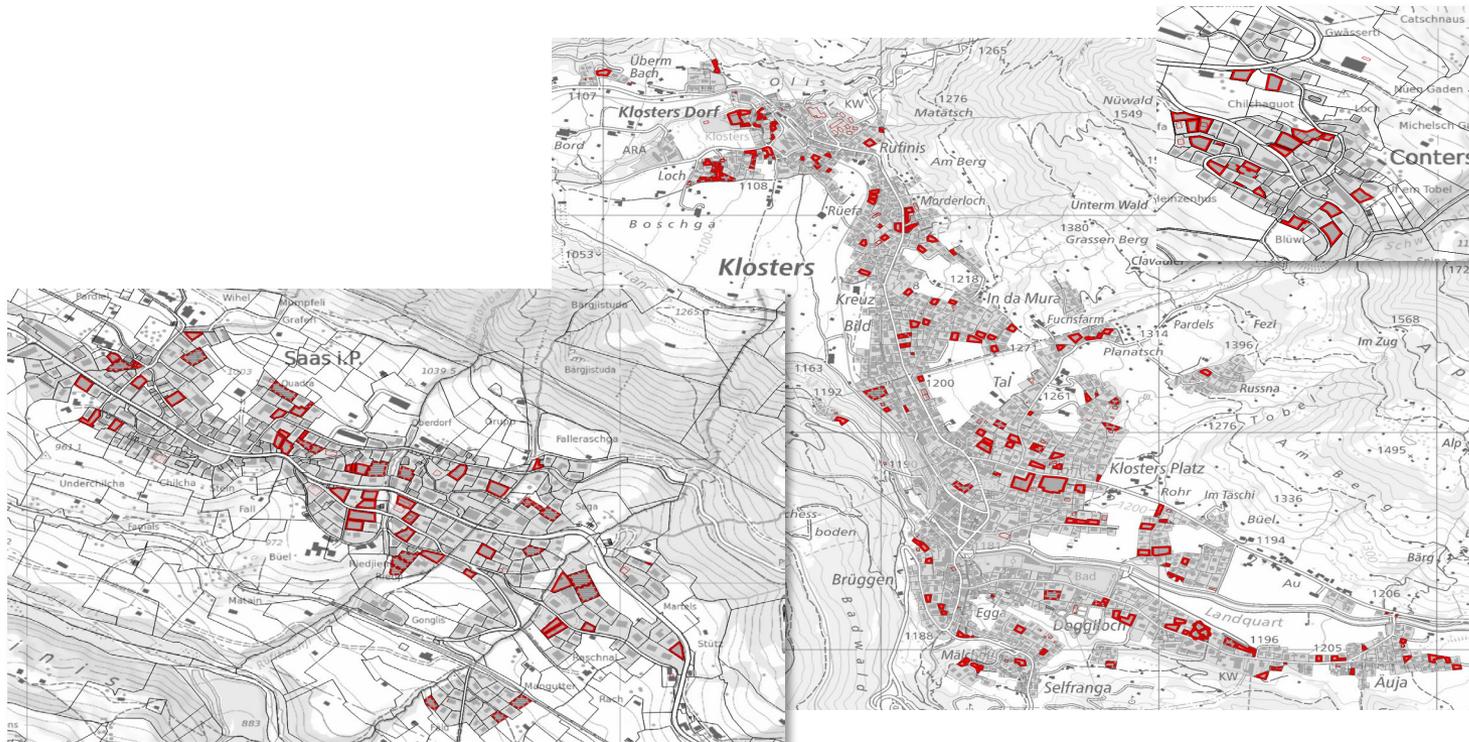
Rückzonungspotenzial





# Mobilisieren – unüberbaute WMZ

## Baulandhortung blockiert Entwicklung





## Region Engiadina Bassa/Val Müstair – wieviel Bauzonen?

Aggregationsstufe	Aggregationselement				
Gemeinde	(Alle)				
Region	Engiadina Bassa/Val Müstair				
RaumTyp	(Alle)				
Handlungsraumraum	(Alle)				
GemeindeTyp	(Alle)				
<b>Übersicht UEB (Stand: 29.02.2024)</b>					
	Überbauungsstand				
		Flächen [ha]		Überbauungsgrad [%]	Gesamt: Flächen [ha]
Hauptnutzung / Erschliessung / Baureife		überbaut	nicht überbaut		
☐ WMZ		237.1	61.8	79.3%	299.0
☑ Wohnzonen		78.6	30.4	72.1%	109.0
☑ Mischzonen		19.5	6.0	76.5%	25.5
☑ Zentrumszonen		139.1	25.4	84.5%	164.5
☐ Arbeitszonen		36.2	11.3	76.2%	47.6
☑ Arbeitszonen		36.2	11.3	76.2%	47.6
☑ Zonen für öff. Nutzungen		35.5	10.3	77.5%	45.8
☑ Weitere Bauzonen		38.9	10.4	78.8%	49.3
<b>Total [ha]</b>		<b>347.8</b>	<b>93.9</b>	<b>78.7%</b>	<b>441.7</b>



# Mobilisieren – unüberbaute WMZ

## Überblick WMZ GR und Kantonsvergleich

Kanton	WMZ total in ha	WMZ unüberbaut in ha	Überbauungs grad in %	unüberbaute WMZ in %	Einwohner 2021	unüberbaute WMZ/EW in m <sup>2</sup>	BFS Referenz _szenario wachstum bis 2050
GR	5'164	885	82.9%	17.1%	201'342	43.96	-4%
ZH	22'258	1'320	94.1%	5.9%	1'564'228	8.44	29%
BL	4'789	444	90.7%	9.3%	292'718	15.17	9%
AG	14'459	1'218	91.6%	8.4%	702'894	17.33	30%



# Dilemma bei Umnutzung altrechtlicher Wohnungen (v.a. Tourismus-Hotspots)

- Freie Nutzbarkeit altrechtlicher Wohnungen: "politische" rote Linie für Bergkantone bei Umsetzung ZWI
  - Eingriffe in die freie Nutzbarkeit wären falsch
- Bedarf an ZW ist heute wieder höher. ZWG kombiniert mit RPG1 und "Baumüdigkeit" birgt ein gewisses Dilemma
  - Entwicklung: Bedarf nach ZW stoppt nicht wegen der ZWI, EW-Bau mit ZWG und RPG (v.a. peripher) wird erschwert, Corona als "game-changer"; "Baumüdigkeit" / "Einsprachefreundlichkeit"
- Situation kann sich sehr rasch ändern. Gesetz eines Tourismushotspots von 2019:
  - *Die Abgaben...werden einem Fonds „Erstwohnungsbau...“ zugeführt... Die Fondsmittel sind primär zur Förderung des Erstwohnungsbaus... bestimmt. **Besteht hierfür auf absehbare Zeit kein Bedarf...***



# Altrechtliche Wohnungen – Förderung EW-Bau

## Handlungsmöglichkeiten

- **Allgemein: Massnahmen sollten...**
  - ... sehr gut überlegt und begründet sein
  - ... auf einer Strategie für die Gemeinde basieren
  - ... ausgewogen und rechtsgleich sein (ZW und EW) bzw. bisheriger "richtiges Handeln" nicht bestrafen
  - ... auf unerwünschte Nebeneffekte geprüft sein
- **Erstwohnungsanteilsregelungen**
  - Positiv: alle altrechtlichen Wohnungen betroffen (ZW und EW)
  - "heikel" und gut überlegen:
    - Was wird umfasst?
    - Anknüpfungspunkt für Auslösung EW-Anteilspflicht?
    - Planbarkeit der Entstehung neuer EW?
    - Ablösemöglichkeit mit Abgabe?
    - EW-Markt?
    - Nebeneffekte?



# Altrechtliche Wohnungen – Förderung EW-Bau

## Handlungsmöglichkeiten

- **Abgaben (Verwendung zugunsten EW-Bau)**
  - Ersatzabgaben
  - Abschöpfung Planungsvorteile – Mehrwertabgabe (MWA)
  - Lenkungsabgabe
  - ZW-Steuer
  - LiegenschaftssteuerPositiv: gut steuerbar, gezielt einsetzbar, gerecht
- **Regeln Abgaberecht beachten**
  - Grundsätzlich haben alle ausser MWA Steuerkomponente
  - Steuergesetzgebung: Zuständigkeiten und Einsprachemöglichkeit
- **Beispiele**
  - Davos, Flims, Sils i.E., Pontresina, Vaz/Obervaz, Scuol, Celerina, (Andeer, Fererra, Schiers)



# Altrechtliche Wohnungen – Förderung EW-Bau

## Übersicht Massnahmen Gemeinden

Departement für Volkswirtschaft und Soziales  
 Departament d'economia publica e fatgs socials  
 Dipartimento dell'economia pubblica e socialità

**www.dvs.gr.ch**

ÜBER UNS  
 MITTEILUNGEN  
 DIENSTSTELLEN  
 THEMEN

Ihr Suchbegriff...

Kontakt  
 Kanton Graubünden

### KOMMUNALE ZWEITWOHNUNGSGESETZGEBUNGEN G ZWEITWOHNUNGEN (IN KRAFT SEIT 01.01.2016)

Die Tabelle dient lediglich für eine erste allgemeine Information über allfällige Zusatzregelungen der Ge  
 Die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit ist nicht garantiert. Für genauere Angaben sind die einsch  
 Gemeinde zu konsultieren.

Gemeinde	Erstellung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben <b>Art. 8 Abs. 1-3 ZWG</b>	Umnutzung von Wohnungen bei bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben <b>Art. 8 Abs. 4 ZWG</b>	Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten <b>Art. 9 ZWG</b>	Bestimmur Änderun licher W <b>Art. 11 Z</b>
Bever	BauG Art. 57	BauG Art. 58	Keine	BauG Ar
Bregaglia	Keine	kZWG Art. 7	kZWG Art. 8	kZWG Ai
Celerina/Schlarigna	kZWG Art. 7	kZWG Art. 7	kZWG Art. 8	kZWG Ai
Davos	Keine	kZWG Art. 9	kZWG Art. 10	kZWG Ai
Klosters	kZWG Art. 7	kZWG Art. 7 / 8	Keine	kZWG Ai
Pontresina	kZWG Art. 8	kZWG Art. 9	kZWG Art. 10	kZWG Ai
Rheinwald	kZWG Art. 7	kZWG Art. 7	kZWG Art. 10	kZWG Ai
Samedan	kZWG Art. 4	kZWG Art. 4 / 5	kZWG Art. 4	kZWG Ai
Scuol	kZWG Art. 7	kZWG Art. 7	kZWG Art. 8 / 9	kZWG Ai
Sils i.E.	kZWG Art. 9 - 10	kZWG Art. 9 / 11	kZWG Art. 12	kZWG Ai
Silvaplana	kZWG Art. 8	kZWG Art. 9 / 11	kZWG Art. 10 / 11	kZWG Ai
St. Moritz	Keine	kZWG Art. 9 / 10	kZWG Art. 11	kZWG Ai
Samnaun	kZWG Art. 10	kZWG Art. 10	Keine	kZWG Ai
Vaz/Obervaz	kZWG Art. 32c	kZWG Art. 32c	Keine	kZWG Ai
Zernez	kZWG Art. 7	kZWG Art. 7	kZWG Art. 9	kZWG Ai
Zuoz	kZWG Art. 6	kZWG Art. 7	kZWG Art. 5	kZWG Ai



- Erläuterungen zur teilrevidierten KRVO
- Verfahrensschema ortsbildprägende Bauten

### Kommunale Zweitwohnungsgesetzgebungen

- Übersicht über kommunale Zweitwohnungsregelungen, die vom ZWG abweichen



# Detaillierte Zusammenstellung mit Zusammenfassungen (auf Anfrage)

Materielles zu den kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebungen gestützt auf das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (in Kraft seit 01.01.2016) <b>STAND MÄRZ 2024</b>						
Die kommunalen Zweitwohnungsgesetze mit Inkrafttreten vor 2016 finden sich in der "Übersicht Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus in den kommunalen Baugesetzen – Stand 15. Juni 2010"						
Gemeinde	Erstellung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von strukt. Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1-3 ZWG)		Umnutzung von Wohnungen bei bestehenden strukt. Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 4 ZWG)		neuen Wohnungen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten (Art. 9 ZWG)	
	Bestimmungen bezüglich ...		Umnutzung altrechtlicher Wohnungen (Art. 11 ZWG)		Festlegung von Lenkungsabgaben (gestützt Abs. 2 und Art. 12 ZWG)	
Pontresina	kZWG: Art. 8	<b>Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben:</b> nach Massgabe von Art. 8 Abs. 1, 2 und 3 ZWG gestattet und dürfen in der Regel nur ausserhalb der am 11. März 2012 bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe realisiert werden.	kZWG: Art. 9	<b>Umnutzung von bestehenden Hotels oder strukt. Beherbergungsbetrieben:</b> in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig, zu anderen Zwecken zulässig	kZWG: Art. 10	<b>Zusätzliche Beschränkung:</b> Umnutzungen in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig, sofern es sich bei diesen Bauten um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt.  Die Umnutzung anderer geschützter oder ortsbildprägender Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen sind nach Massgabe der Zweitwohnungsgesetzgebung zulässig.
					kZWG: Art. 4 - 6	<b>Einschränkung der Umnutzung altr. Wohnungen:</b> Die nach kommunaler Regelung begründeten Erstwohnungen unterliegen weiterhin einer Nutzungsbeschränkung  <b>Ausnahmen und Sistierung</b> Sistierung bei Tod des Eigentümers für direkte Nachkommen und im gleichen Haushalt lebende Personen.  Die Aufhebung der Erstwohnungspflicht kann im Rahmen eines Meldeverfahrens beantragt werden, wenn nach gewiesen werden kann, dass die Wohnung 20 Jahre als Erstwohnung genutzt wurde.
Rheinwald	kZWG: Art. 7	<b>Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben:</b> zulässig und kann von sichernden Auflagen im Baubewilligungsverfahren oder im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung abhängig gemacht werden.	kZWG: Art. 7	<b>Umnutzung von bestehenden Hotels oder strukt. Beherbergungsbetrieben:</b> zulässig. Für neu geschaffene Zweitwohnungsflächen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 4 ZWG bewilligt werden, ist eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 11 dieses Gesetzes zu bezahlen.	kZWG: Art. 10	<b>Festlegung GOB:</b> GOB sind nur im GGP bezeichnete Bauten  <b>Zusätzliche Beschränkung:</b> Es sind sämtliche kant. Und komm. Baubeschränkungen einzuhalten. Verfahren nach Art. 35d KRVO.  Für neu geschaffene Zweitwohnungsflächen ist eine Mehrwertabgabe zu zahlen.
					kZWG: Art. 8	<b>Einschränkung der Umnutzung altr. Wohnungen:</b> Für altrechtliche Wohnungen, welche keiner komm. Erstwohnungsverpflichtung unterstehen gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen.
					kZWG: Art. 11	<b>Abgabetbestände:</b> Bei Umnutzung bestehenden Hotels or Beherbergungsbetrieben nach Art. 7 ur Umnutzungen in GOB nach Art. 10  <b>Höhe der Lenkungsabgabe:</b> für jede neu geschaffene Zweitwohnungsfläche Fr. 120.- pro m2 Hauptnut  <b>Verwendungszweck:</b> zum Erhalt und zur Aufwertung des Or  <b>Veranlagung und Bezug:</b>



# Marktanalysen

## Bericht WIFO: "Wohnungsmangel in GR?!"

- **Wohnungsmangel**
  - 1000 bis 2500 fehlende Wohnungen
  - Bedarf rascher gewachsen als Wohnungsproduktion
  - V.a. Arbeitskräfte können sich nicht niederlassen
- **Treiber der Wohnungsnachfrage**
  - Demografische Entwicklung
  - Anzahl Arbeitsplätze
  - Bedarf nach ZW (Umnutzungen: 0,5 Prozent)

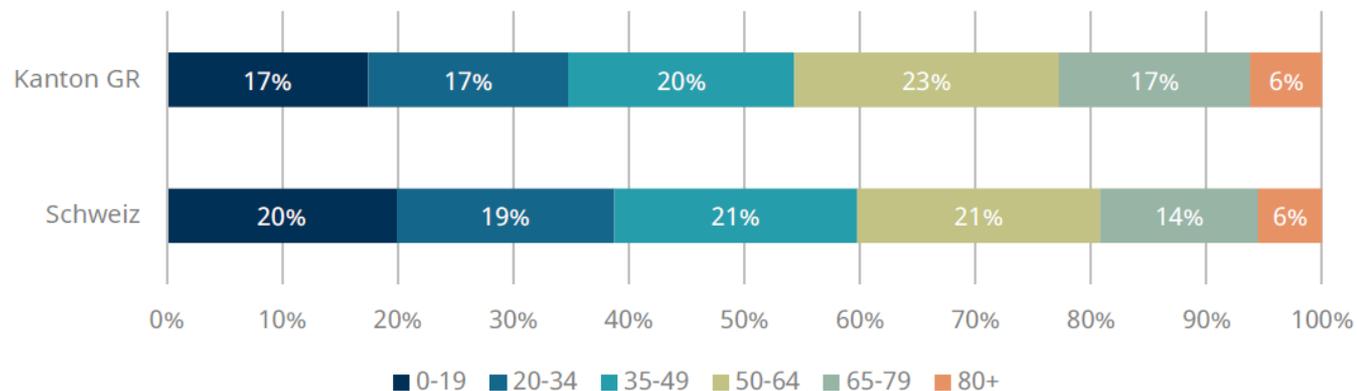


# Marktanalysen

## Bericht Avobis: "knapper Wohnraum im Kanton Graubünden: Grundlagenanalyse"

- Haushaltswachstum
  - Demografischer Wandel
  - Altersquotient GR: 37 %, CH 31 %
  - Haushaltsgrösse GR: 2.13, CH 2.25

Ständige Wohnbevölkerung nach Altersklassen (2022)





# Marktanalysen

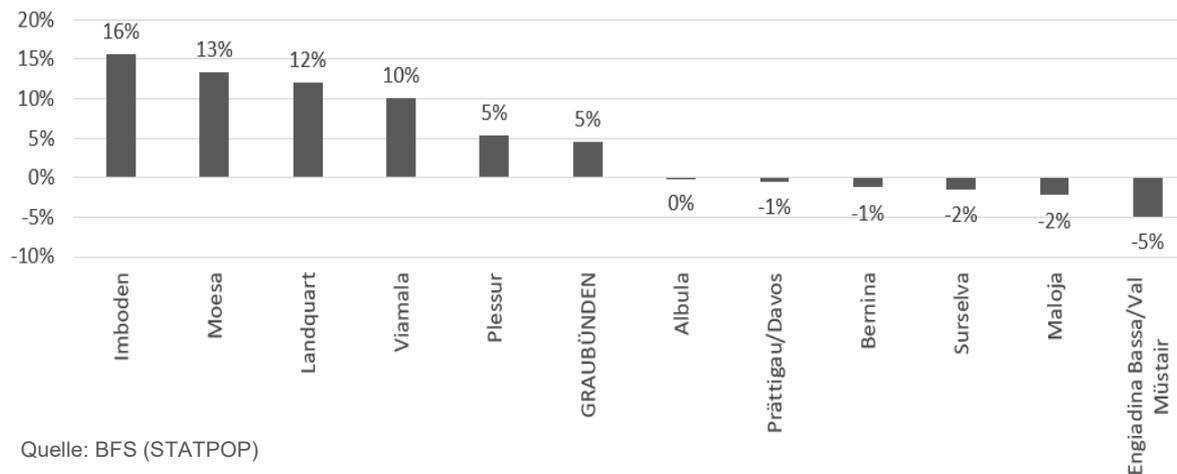
Kennzahlen Kanton Graubünden

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Bevölkerung (ständig)</b>	195'886	196'610	197'550	197'888	198'379	199'021	200'096	201'376	202'538
<b>Bevölkerungswachst.</b>	0.5%	0.4%	0.5%	0.2%	0.2%	0.3%	0.5%	0.6%	0.6%
<b>Anzahl Privathaushalte</b>	88'663	89'406	90'136	90'936	91'447	92'439	93'642	94'660	95'381
<b>Haushaltswachstum</b>	1.4%	0.8%	0.8%	0.9%	0.6%	1.1%	1.3%	1.1%	0.8%
<b>Haushaltsgrösse</b>	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1
<b>Ausländeranteil</b>	18.1%	18.3%	18.5%	18.6%	18.6%	18.8%	19.0%	19.3%	19.7%
<b>Beschäftigung*</b>	98'347	97'037	98'118	98'952	101'172	101'231	100'793	103'068	
<b>Beschäftigungswachst.</b>	0.5%	-1.3%	1.1%	0.8%	2.2%	0.1%	-0.4%	2.3%	
<b>Haushalte/Arbeitsplatz</b>	0.69	0.70	0.70	0.71	0.70	0.70	0.71	0.70	

\*in Vollzeitstellen.

Quelle: BFS, Modellierungen Avobis.

Veränderung ständige Wohnbevölkerung in den Regionen 2010 bis 2021



Quelle: BFS (STATPOP)

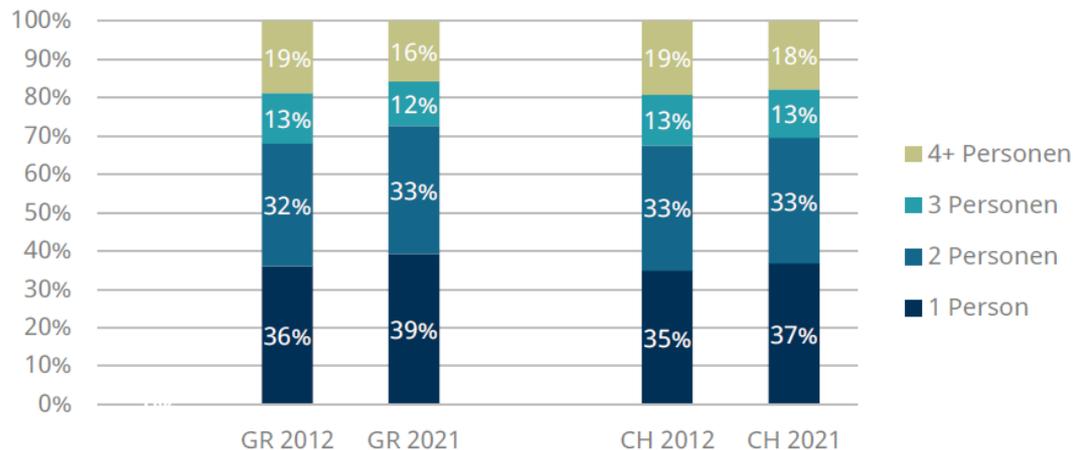


# Marktanalysen

## Bericht Avobis: "knapper Wohnraum im Kanton Graubünden: Grundlagenanalyse"

- **Haushaltsgrösse Struktur**
  - 1-2 Personen: GR 72 %, CH 70 %
  - 3+ Personen: GR 28 %, CH 31 %
  - 4+ Personen: GR 16 %, CH 18 %

Privathaushalte nach Haushaltsgrösse: Anteile



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.



# Marktanalysen

## Bericht Avobis: "knapper Wohnraum im Kanton Graubünden: Grundlagenanalyse"

- **Wohnungsausweitung**
  - 2000 Wohnungen jährlich in den letzten 10 Jahren
  - Zwischen 2018 und 2021 geringer (bei höherem Bedarf)
  - Leerwohnungsquote sinkt: heute bereinigt ca. 1 %
  - Für funktionierenden Mietwohnungsmarkt 1,5 % nötig
- **Neubautätigkeit (Bewilligungen Neubauten)**
  - Normal ca. 1100, im 2020 und 2021 "nur" ca. 800
  - 2022: ca. 1100 – 1200
  - 2023: ca. 1300



# Marktanalysen

## Bericht Avobis: "knapper Wohnraum im Kanton Graubünden: Grundlagenanalyse"

- **Angebotsquote August 2023**
  - GR: 1,57 % (CH: 3,14 %)
  - Höher als Leerwohnungsbestand
- **Verhältnis Suchabos zu Inseraten August 2023**
  - Mietwohnungen GR: 3,7 (CH 4,4)
  - Eigentumswohnungen GR: 4,1 (CH 2,5)
  - Tendenz: leichte Abnahme Suchabos bei ähnlich viel Inseraten

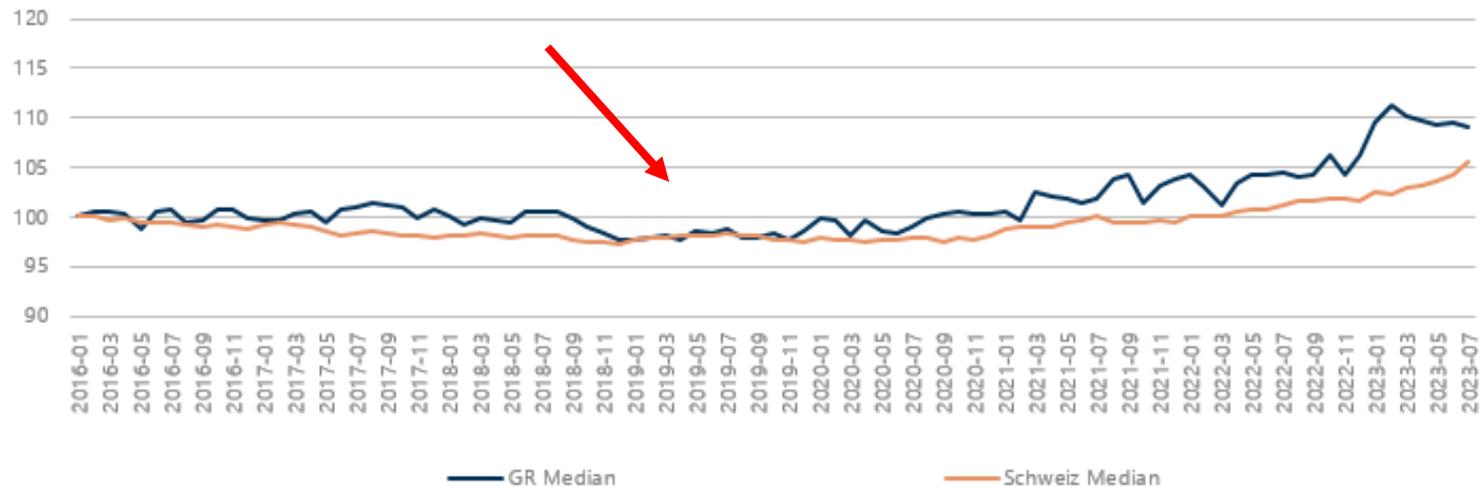


# Marktanalysen

## Bericht Avobis: "knapper Wohnraum im Kanton Graubünden: Grundlagenanalyse"

- **Kostenentwicklung (Angebots-Mietpreise)**
  - Hinweis: 2008-2019: Einkommen +6,2 %, Mieten -5,1 %

Entwicklung der Angebotsmieten (indexiert 2016 Jan. = 100)





# Marktanalysen

## Bericht Avobis: "knapper Wohnraum im Kanton Graubünden: Grundlagenanalyse"

- **Fazit**

- Keine exakten Daten. Auswirkungen ZWG verzerren Bild
- Letzte Jahre Wohnungsausdehnung zu gering für Deckung Nachfrage nach EW, Personalwohnungen für Saisoniers, ZW
- Wirkung ZWG: EW-Bau reduziert, ZW-Preise (altr. W.) befeuert
- Haushaltswachstum: 2014-2019: 800, 2021-2022: 700, dazwischen: über 1000
- Wohnungsausdehnung kommende Jahre: Bedarfsdeckung + Nachholbedarf; 1300 Bewilligungen genug?
- "Zahlenspiel": Strategie/Analyse Davos auf GR hochgerechnet: 1400-1540 Wohnungen jährlich in den nächsten Jahren
- Peak der Anspannung könnte erreicht sein. Aber Nachholbedarf
- Aktive Bauland- und Wohnraumpolitik nötig, Förderung Kanton



# Wohnraumförderung Kanton

## Fördermassnahmen (geplant)

- **Ausbau Verbesserung Wohnverhältnisse Berggebiet (WS)**
  - Beiträge an Kosten Eigentum (Erwerb, Neubau, Sanierung)
  - Erhöhung Einkommens- und Vermögensgrenzen
  - Erhöhung finanzielle Mittel
  - Ca. 20 pro Jahr steigern (auf 40?)
- **Fonds de Roulement (FdR) neu auch auf kantonaler Ebene**
  - Günstige Darlehen für gemeinnützige Wohnbauträger (Mietwohnungen)
  - Ergänzung zu vergünstigte Darlehen Bund (FdR Bund)
  - Kriterien grundsätzlich wie Bund
  - Ca. 13 pro Jahr steigern (auf 30?)
- **Approx. Zeitplan**
  - Vernehmlassung Sommer 2024, Grosser Rat 1. Semester 2025
  - In Kraft 2026



Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden  
Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun  
Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni

---

**Danke für die Aufmerksamkeit**