Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW)

Vom 12. Juni 2025 (Stand 1. Januar 2026)

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden[1)],

gestützt auf Art. 31 Abs. 1 der Kantonsverfassung[2)],
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 10. Februar 2025[3)],

beschliesst:

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 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 ihrer Höhe, vorbehältlich derjenigen im Kompetenzbereich der Dienststelle;
b) den Abschluss von Leistungsaufträgen zur Übertragung von Vollzugsaufgaben.

1) GRP 2024/2025, 912
2) BR 110.100
3) Seite 955

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

[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] 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.

[3] Erfolgt keine Förderung des Bundes, weil eine Zinsvergünstigung aufgrund dessen Mindestzinssatzes nicht möglich ist, so ist eine Förderung durch den Kanton dennoch möglich.

[4] Die Darlehen sind grundpfändlich sicherzustellen.

Art. 5 2. Umfang und Konditionen

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

[2] Der Zinssatz, die Laufzeit des Darlehens und die Amortisationskonditionen entsprechen, vorbehältlich 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.

3. Verbesserung der Wohnverhältnisse

Art. 6 Voraussetzungen

[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 Artikel 7 Absatz 2, unterhalb der Grenzen gemäss Artikel 7 liegen.

[2] Die Beitragsgewährung setzt eine angemessene Ausschöpfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit voraus. Zudem müssen die Finanzierung und die Tragbarkeit der Investition ausgewiesen sein.

[3] Negative Einkünfte werden für das steuerbare Einkommen nicht berücksichtigt.

Art. 7 Einkommens- und Vermögensgrenzen

[1] Die Grenze für das steuerbare Einkommen beträgt 60 000 Franken, diejenige für das steuerbare Vermögen 170 000 Franken.

[2] 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.

[3] Die Regierung passt die Einkommens- und Vermögensgrenzen bei wesentlichen Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise an.

Art. 8 Beitragssatz und Anforderungen

[1] Der Beitrag beträgt zwölf Prozent der Anlagekosten abzüglich der Grundstückskosten.

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

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 gemäss Artikel 2 Absatz 1 jeweils mehrjährige Rahmenverpflichtungskredite. Der Beschluss der Verpflichtungskredite erfolgt netto.

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

Art. 10 Auflagen und Bedingungen

[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 Auflagen und Bedingungen geknüpft werden.

[4] Die Auflagen und Bedingungen 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, 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.

[2] 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.

[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[4)].

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 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.

[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] Erstinstanzliche Entscheide des Departements unterliegen der Beschwerde an die Regierung. Beschwerdeentscheide des Departements und der Regierung sind endgültig.

4) SR 210

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
12.06.2025	01.01.2026	Erlass	Erstfassung	2025-074

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	12.06.2025	01.01.2026	Erstfassung	2025-074