



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

178829 / 634.01

Volksinitiative "Für bezahlbare Wohnungen"

Antrag

1. Die "Initiative für bezahlbare Wohnungen" wird im Sinne eines ausgearbeiteten Entwurfs für gültig erklärt.
2. Die "Initiative für bezahlbare Wohnungen" wird der Volksabstimmung zur Ablehnung empfohlen.
3. Der Gegenvorschlag des Stadtrates wird der Volksabstimmung zur Annahme empfohlen.

Zusammenfassung

Im Amtsblatt vom 28. März 2024 wurde das Zustandekommen der Initiative für bezahlbare Wohnungen der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Chur publiziert. Der Stadtrat bestätigte das Zustandekommen der Initiative an der Sitzung vom 4. März 2025. Die Initianten fordern, dass sich die Stadt Chur aktiv für preisgünstigen Wohnraum einsetzt und innert zwei Jahren die Voraussetzungen schafft, damit zukünftig ein Drittel der jährlich neuerrichteten Wohnfläche dauernd in Kostenmiete vermietet wird. Die Initiative ist als Zielvorgabe formuliert, konkrete Vorgaben zur Umsetzung der Initiative fehlen. Die Initiative ist aus rechtlicher Sicht zwar heikel, die Begrifflichkeit der "dauernden Kostenmiete" wurde seitens des Bundesgerichts nicht abschliessend geklärt, kann gemäss eingeholtem Kurzgutachten durch eine notwendige verfassungskonforme Auslegung jedoch formell als gültig erklärt werden.





Bezahlbarer Wohnraum ist nicht nur in Chur ein Thema. In der ganzen Schweiz wurden in den letzten Jahren zahlreiche Initiativen zu diesem Thema eingereicht. Ein erheblicher Teil davon wurde auch angenommen. Die aktuelle Wohnraumknappheit in Chur und der gesamten Schweiz befeuert das Thema umso mehr. So wurde 2023 vom Bund ein Runder Tisch zum Thema Aktionsplan Wohnungsknappheit einberufen und vielfältige Massnahmen vorgeschlagen. Die vorliegende Initiative adressiert explizit nur die Erhöhung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum und nicht die allgemeine Wohnraumknappheit.

Trotz der obengenannten Einschränkungen erkennt der Stadtrat das Problem an und teilt das Anliegen der Initianten. Die eingereichte Initiative erachtet der Stadtrat aber als zu ambitioniert. Der rechtliche Rahmen schränkt die Stadt bei der Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum auf privaten Parzellen stark ein. Zudem soll die Förderung von bezahlbarem Wohnraum keinesfalls die Bautätigkeit hemmen und somit die allgemeine Wohnraumknappheit verstärken. Der zentrale Hebel bei der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum ist nebst dem eigenen Portfolio von Stadt und Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) demnach die Baurechtsvergabe auf städtischen Parzellen. Auf Einschränkungen für private Investoren soll explizit verzichtet werden. Auf Grundlage der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum und dem Potenzial der städtischen Parzellen, welche in den nächsten Jahren entwickelt werden, schlägt der Stadtrat in seinem Gegenvorschlag eine Reduktion auf einen Viertel der neuerstellten Wohnungen vor.



Bericht

1. Initiativbegehren und Begründung

Am 23. Februar 2024 reichte das Initiativkomitee eine Volksinitiative bei der Stadtkanzlei zur Vorprüfung ein. Der Stadtrat bestätigte das Zustandekommen der Volksinitiative an seiner Sitzung vom 4. März 2025. Beantragt wird im Sinne eines ausgearbeiteten Entwurfs die *Anpassung der Verfassung der Stadt Chur* (RB 111), und zwar mit folgendem Wortlaut:

Art. 4 g) Preisgünstiger Wohnraum

Art 4a (neu)

¹ Die Stadt setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und qualitativ wertigen Wohnungen ein.

² Sie sorgt für eine stete Erhöhung der Anzahl Wohnungen, die dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.

Übergangsbestimmungen zu Art. 4a:

Art. 58 (neu)

¹ Die Stadt nimmt innert zwei Jahren nach Annahme der Initiative durch das Stimmvolk die gesetzlich notwendigen Anpassungen vor, damit als Mindestmassnahme ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnfläche auf Gemeindegebiet dauernd in Kostenmiete vermietet wird.

² Der Stadtrat erstattet dem Gemeinderat alle zwei Jahre Bericht über das Erreichen der in Art. 4a genannten Ziele sowie über die getroffenen Massnahmen.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Formales Recht

Gemäss Art. 8 Abs. 1 der Stadtverfassung können 800 in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigte unterschriftlich die Abstimmung über Gegenstände verlangen, die dem obligatorischen oder dem fakultativen Referendum unterstehen. Die Initiative kann entweder als ausgearbeiteter Entwurf – wie vorliegend – oder als allgemeine Anregung



eingereicht werden (Art. 8 Abs. 2 Stadtverfassung). Initiativen sind auf ihre Rechtsgültigkeit hin zu überprüfen. Einerseits beinhaltet diese Beurteilung eine Überprüfung der formellen Voraussetzungen (Unterschriftenlisten, Unterschriftenzahl, Gültigkeit Unterschriften). Andererseits ist das Volksbegehren insbesondere auf seine Rechtmässigkeit, auf die Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht und auf die faktische Durchführbarkeit hin zu beurteilen.

Eine Initiative, deren Inhalt rechtswidrig ist, wird der Volksabstimmung nicht unterbreitet (Art. 9 Abs. 1 Stadtverfassung; Art. 77 Abs. 1 Gesetz über die politischen Rechte im Kanton Graubünden, GPR; BR 150.100). Formell korrekt zustande gekommene Initiativen dürfen gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung für ungültig erklärt werden, wenn sie dem Recht von Bund und Kanton widersprechen, gegen Treu und Glauben verstossen oder offensichtlich undurchführbar sind (vgl. Urteil Verwaltungsgericht Graubünden V 19 2 vom 3. September 2019; PVG 1986 Nr. 1, 1986 Nr. 2, 1994 Nr. 1).

Zuständig für die hier interessierende Vorprüfung und später für die Feststellung, ob eine Initiative zustande gekommen ist, ist die Stadtkanzlei (vgl. Art. 50, Art. 54 Gesetz über die Politischen Rechte in der Stadt Chur; RB 112). Der Gemeinderat entscheidet jedoch in eigener Kompetenz – auf Antrag des Stadtrates – über die Gültigkeit einer Initiative. Ist der Inhalt einer Initiative ganz oder teilweise ungültig, gibt der Gemeinderat dem Initiativkomitee seinen Entscheid unter Angabe der Gründe schriftlich zur Kenntnis (Art. 9 Abs. 2 Stadtverfassung in Verbindung mit Art. 77 Abs. 2 GPR). Der Entscheid kann in der Folge beim Verwaltungsgericht angefochten werden (vgl. Urteil Verwaltungsgericht Graubünden V 19 2 vom 3. September 2019).

2.2 Materielles Recht

Die Stadt Chur besitzt bereits ein Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381). Dieses verweist beim Mitteleinsatz in Art. 2 Abs. 1 primär auf die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (BR 950.250) und sieht in Abs. 2 zusätzlich eigene Beiträge oder Verbilligungen an natürliche und juristische Personen vor. Sämtliche Massnahmen gemäss Art. 2 sind befristet.

Zusätzlich sieht Art. 5 Abs. 1 vor, dass die Stadt Chur durch die Abgabe von Baurechten Anreize für die Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus schaffen kann. Abs. 2 sieht zudem vor, dass die Stadt den benötigten Wohnraum selbst sicherstellen oder sich zu diesem Zweck an Überbauungen oder Organisationen beteiligen



kann. Zudem sieht Art. 6 Abs. 2 die Ermässigung von Baurechtszinsen für den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau für eine Zeit von maximal 25 Jahren je Objekt vor.

3. Beurteilung der Rechtmässigkeit

Die Initiative kann aus Sicht des Stadtrates, auch wenn sie sich am Rande der Gültigkeit bewegt, mit der notwendigen verfassungskonformen Auslegung und unter Beachtung gewisser Parameter für gültig erklärt werden. Zu diesem Schluss kommt das Rechtsgutachten von Prof. Dr. Felix Uhlmann, Zürich, vom 29. August 2025, Seite 6 und 7: *"Zusammenfassend steht ausser Frage, dass sich die Initiative am Rande der Gültigkeit bewegt. Sie schreibt (undifferenziert) der Stadt vor, dass sie «innert zwei Jahren nach Annahme der Initiative durch das Stimmvolk die gesetzlich notwendigen Anpassungen vor [nehmen muss], damit als Mindestmassnahme ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnfläche auf dem Gemeindegebiet dauernd in Kostenmiete vermietet wird.»*

Auf die konkrete Wohnsituation wird nicht Bezug genommen. Trotzdem: Eine verfassungskonforme Auslegung im Sinne des bundesgerichtlichen Urteils BGE 146 I 70 ff scheint mir möglich."

Art. 4a Stadtverfassung und Art. 58 Abs. 2 Übergangsbestimmungen Stadtverfassung sind gemäss Gutachten von Prof. Dr. Felix Uhlmann, Zürich, vom 29. August 2025, Seite 4 zulässig: *"Vor diesem Hintergrund teile ich die Auffassung des Rechtskonsulenten, dass Art. 4a Stadtverfassung und Art. 58 Abs. 2 Übergangsbestimmung Stadtverfassung zulässig sind. Art. 4a Stadtverfassung legt einen Grundsatz fest, wonach sich die Stadt für die Kostenmiete einsetzt, was mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts ohne weiteres möglich ist. Art. 58 Abs. 2 Übergangsbestimmung Stadtverfassung schreibt eine Berichtspflicht vor, die ebenfalls unproblematisch erscheint."*

Art. 58 Abs. 1 Übergangsbestimmungen Stadtverfassung ist gemäss Gutachten je nach Auslegung zulässig oder eben nicht. Kostenmiete darf, gemäss Bundegericht, bei einem angespannten Wohnungsmarkt vorgeschrieben werden, ob im Falle einer Entspannung des Wohnungsmarkts die Verpflichtung zur Kostenmiete immer noch zulässig ist, lässt das Gericht offen. Das Bundesgericht (Gutachten, S. 5) hält hierzu folgendes fest: *"Bei der Knappheit an preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Bern handelt es sich soweit ersichtlich nicht bloss um ein vorübergehendes Problem. Allein die theoretische Möglichkeit, dass sich die Situation dereinst verbessern könnte, führt nicht dazu, dass die Gemeinde die umstrittenen Massnahmen im heutigen Zeitpunkt nicht in die Bauordnung aufnehmen dürfte bzw. dass die betreffenden Bestimmungen bundesrechtswidrig wären. Sollte das öffentliche Interesse an den umstrittenen Massnahmen dereinst aufgrund*



veränderter tatsächlicher Verhältnisse dahinfallen, wären sie als gegen die Bundesverfassung verstossend nicht mehr anzuwenden."

Zudem handelt es sich bei den im Rechtsgutachten zitierten Urteilen jeweils um Fälle, in welchem der Eigentümer ohnehin einen Mehrwert erfährt und somit der Eingriff ins Eigentum gering ausfällt. Prof. Dr. Uhlmann hält hierzu folgendes fest: *"Das Bundesgericht betont, dass es den Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit vor allem deswegen für vertretbar hält, weil «von ihm ausschliesslich Grundstücke betroffen sind, für welche die Möglichkeit der Wohnnutzung neu geschaffen oder für welche die für die Wohnnutzung zulässige Fläche vergrössert wird, was die Intensität des Eingriffs in die Rechte der betroffenen Grundeigentümer stark relativiert.»"* Eine Vorschrift über das gesamte Stadtgebiet und somit auch für die Regelbauweise kann nicht abschliessend als zulässig erklärt werden.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat daher in Anlehnung an ähnliche städtische Volksinitiativen der Vergangenheit nach dem Grundsatz "in dubio pro populo", also im Zweifelsfall für die Volksrechte, zu beurteilen und die Initiative "Für bezahlbare Wohnungen" mit der im Rechtsgutachten vorgenommenen, verfassungskonformen Auslegung und der Beachtung gewisser Parameter in der späteren Gesetzesauslegung und -anwendung formell für gültig zu erklären.

4. Vergleichbare Initiativen

In den letzten Jahren ist es in der Schweiz vermehrt zu Abstimmungen über bezahlbaren Wohnraum gekommen. Die Zustimmungswerte für solche Anliegen sind in der Regel hoch, was darauf schliessen lässt, dass die Bevölkerung den Druck, welcher durch die gestiegenen Immobilienpreise entstanden ist, spürt und konkrete Lösungen von der Politik fordert. Im Rahmen der Bearbeitung der Initiative wurden ausgewählte Initiativen begutachtet und folglich Schlüsse für die Bearbeitung der Initiative "Für bezahlbare Wohnungen" daraus gezogen.

4.1 Chur: Initiative «für mehr bezahlbaren Wohnraum» von 2016

Eine inhaltliche vergleichbare Initiative "für mehr bezahlbaren Wohnraum" wurde am 28. Februar 2016 von der Churer Bevölkerung knapp mit 50.32 % (86 Stimmen) abgelehnt. Der damalige Gegenvorschlag des Gemeinderats wurde mit 61.81 % Nein-Stimmen klar abgelehnt.

Die damalige Initiative sah eine stetige Erhöhung der Anzahl Wohnungen vor, welche sich im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften befinden. Als Ziel wurde



ein 12 %-iger Anteil von gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand innert 20 Jahren nach Annahme der Initiative festgelegt. Der Gegenvorschlag des Gemeinderats beinhaltete keine klar formulierte Zielgrösse, sondern eine generelle Erhöhung von sich im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften befindlichen Wohnungen.

4.2 Zug

Die Initiative "2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand" wurde in der Stadt Zug in einer Volksabstimmung im Jahr 2023 sehr knapp mit 50.2 % Ja-Stimmen angenommen. Der Initiativtext verlangt, dass bis 2040 mindestens 20 % aller Wohnungen auf dem Stadtgebiet preisgünstig sind.

Folgende wohnungspolitischen Massnahmen wurden in der Initiative explizit aufgeführt:

- In allen Verdichtungsgebieten müssen mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein. Ausgenommen sind einzig Gebiete mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen und Bewilligungen;
- Vier spezifische, städtische Grundstücke sind umgehend durch öffentliche Körperschaften oder gemeinnützige Wohnbauträger mit preisgünstigen Wohnungen zu überbauen;
- Die Stadt betreibt aktive Land- und Immobilienerwerbspolitik.

4.3 Winterthur

Im November 2024 hat die Stimmbevölkerung der Stadt Winterthur den Gegenvorschlag des Stadtrates zur Volksinitiative «Wohnen für alle» mit 53.4 % angenommen. Damit wurde die Stadt mit der Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen beauftragt, dass bis 2040 jährlich 120 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Gegenüber dem Initiativtext wurde im Gegenvorschlag des Stadtrates auf eine Zielgrösse mit Bezug auf den Gesamtwohnungsmarkt verzichtet und die Anzahl jährlich zu erstellender Wohnungen auf ein realistischeres Mass reduziert.



Folgende wohnungspolitischen Instrumente werden im angenommenen Gegenvorschlag insbesondere aufgeführt:

- Städtisches Immobilienportfolio;
- Raumplanung;
- Finanzielle Unterstützung;
- Sensibilisierende Kommunikation.

4.4 Schaffhausen

Im Mai 2025 haben die Stimmberechtigten der Stadt Schaffhausen die Volksinitiative "Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)" knapp mit 50.49 % abgelehnt. Die Initiative sah vor, dass die Stadt eine stetige Erhöhung der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern mit dem Ziel eines 10 %-igen Anteils aller Mietwohnungen auf Gemeindegebiet anstrebt.

Zur Erreichung dieses Ziels wurden im Initiativtext folgende wohnungspolitischen Massnahmen explizit aufgeführt:

- Verbot von Grundstücksverkäufen, die der Stadt Schaffhausen oder einer von ihrer beherrschten Unternehmung gehören und sich in einer Wohnzone befinden;
- Vorzug von gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Vergabe von Grundstücken im Baurecht.

4.5 Fazit

Diese Initiativen haben alle zum Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Die Herangehensweisen sind aber durchwegs unterschiedlich. Die Vorstösse, welche bei der Bevölkerung eine Mehrheit überzeugen konnten, haben folgende Punkte gemeinsam:

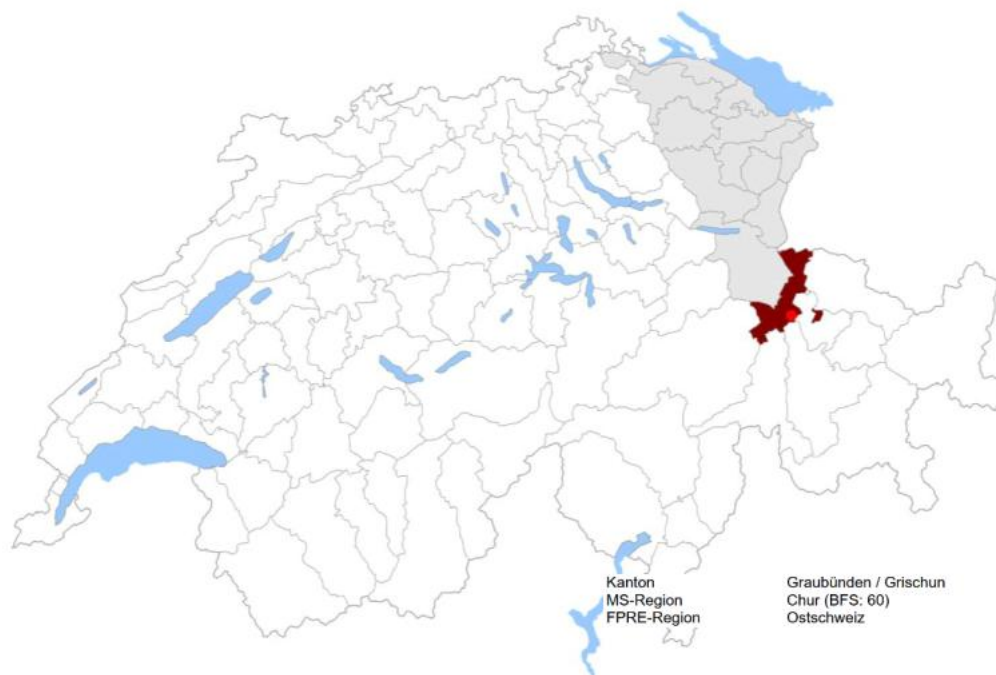
- Die Forderung nach aktiver Land- und Immobilienpolitik;
- Konkrete Ergebnisse: z.B. Gebiete oder eine bestimmte Anzahl an Wohnungen;
- Anreizsysteme anstelle von Verboten.

5. Analyse preisgünstiger Wohnraum Stadt Chur

Für die Bearbeitung der gegenständlichen Initiative wurde eine Analyse des Wohnungsmarkts der Stadt Chur sowie eine Analyse der Initiative durch ein spezialisiertes

Beratungsunternehmen eingeholt. Diese Analysen widerspiegeln vor allem die Sicht aus markttechnischer Perspektive. Es soll sichergestellt werden, dass Massnahmen auch bei den Akteuren ankommen, welche zukünftig die Massnahmen tragen müssen. Der Bericht zum Wohnungsmarkt und die Plausibilisierung der Massnahmen des städtischen Gegenvorschlags befinden sich in der Aktenauflage.

Chur liegt in der FPRE¹-Region Ostschweiz (MS²-Region Chur), im nördlichen Teil des Kantons Graubünden. Die Gemeinde gehört zum Bezirk Plessur und ist gemäss BFS eine «Kernstadt» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Chur (CH).



Quelle: Fahrländer Partner.

Abbildung 1: Grossräumige Einbettung von Chur

5.1 Marktanalyse Stadt Chur

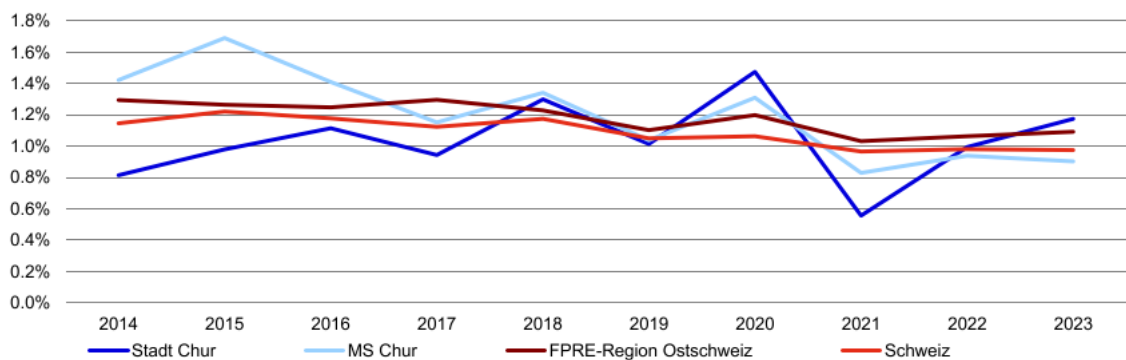
Die Stadt Chur weist einen Bestand von rund 23'000 Wohnungen auf. Die Neubautätigkeit zwischen 2018 und 2025 lag bei ca. 235 Einheiten pro Jahr. Interessant ist die Erkenntnis, dass im Jahr 2021 eine starke Abnahme der Bautätigkeit stattfand. Diese hat sich in den Folgejahren zwar erholt, aufgrund der starken Nachfrage konnte sich die Leerstandsquote jedoch nicht mehr erholen. Aktuell liegt diese mit 0.19 % sehr tief und liegt im Vergleich zur Schweiz auf einem stark unterdurchschnittlichen Niveau. Das

¹ FPRE: Fahrländer Partner Raumentwicklung

² MS: mobilité spatiale



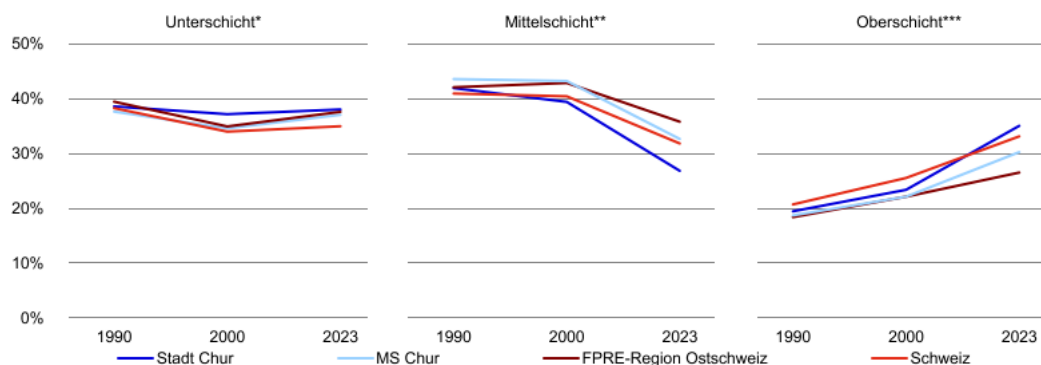
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) spricht bereits ab einer Leerstandsquote von unter 1 % von einer Wohnungsnot. Als Folge der Wohnungsnot belegt Chur den Spitzenplatz bei Mietinseraten. In keiner anderen Schweizer Stadt werden Wohnungen so rasch wieder vermietet wie in Chur. Durchschnittlich ist ein Wohnungsinserat nur 10 Tage aufgeschaltet, schweizweit beträgt der Wert 24 Tage.



Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

Abbildung 2: Anzahl der neu erstellten Wohnungen am Gesamtbestand

Diese Entwicklung hat dazu beigetragen, dass in Chur der Anteil der Haushalte in der Mittelschicht gegenüber der Entwicklung in den Vergleichsregionen Ostschweiz und gesamte Schweiz überdurchschnittlich stark abgenommen hat. Gleichzeitig hat der Anteil der Haushalte in der Oberschicht überdurchschnittlich stark zugenommen. Auch wenn es nicht ganz einfach ist, sämtliche Einflussfaktoren dieser Entwicklung präzise auseinanderzuhalten, liegt es auf der Hand, dass der Wohnungsmarkt und der geringe Anteil gemeinnütziger Wohnbautätigkeit diese Entwicklung befördern.



* Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 3: Veränderung der Anteile der Haushalte 1990 – 2023

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschreibung/Factsheets): <https://fppe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>



Entsprechend fällt auch die Marktanalyse aus: Aus Investorensicht gilt Chur als exzellenter Standort für Mietwohnungen.³ Aufgrund der Marktgrösse und der genügend vorhandenen Bauzonenreserven ist die Stadt für Investoren attraktiv. Nebst den obengenannten demografischen Folgen bietet dieser Standortvorteil umgekehrt auch die Chance, die Wohnungsnot zu lindern.

5.1.1 Nachfrage

Bis 2040 ist mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 3'000 Personen zu rechnen. Es wird damit gerechnet, dass ca. 29 % in Eigentum und ca. 37 % mit Bedarf zur preisgünstigen Miete wohnen werden. Der übrige Anteil (ca. 34 %) werden gemäss Prognose im gehobenen Mietsegment wohnen. Der aktuelle Zusatzbedarf nach preisgünstigen Wohnungen wird gemäss Expertenbericht daher auf 250 – 500 Wohnungen geschätzt. Dies entspricht einem Anteil von rund 2 % des aktuellen Wohnungsbestands in Chur, welcher der Churer Bevölkerung heute fehlt.

5.1.2 Mietpreise

Die durchschnittlichen Mieten in Chur liegen im Mittel von vergleichbaren Städten. Städte wie St. Gallen, Wil oder Schaffhausen weisen niedrigere durchschnittliche Mieten auf; Städte wie Zug, Baden und Winterthur wesentlich höhere. Der Mittelwert einer 4,5-Zimmerwohnung im Neubau liegt in Chur bei Fr. 2'325.--/Mt., im Altbau bei Fr. 1'835.--/Mt. Orientiert man sich bei der Berechnung der Kostenmiete an der Anlagenkostenlimite des BWO, liegt die Kostenmiete in Chur bei 15 - 20 % unter der Neubau Marktmiete.

Für die Berechnung der Tragbarkeit einer Wohnung gibt es zwei Ansätze: Als Faustregel unter Immobilienökonomien gilt, dass die Wohnung nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens betragen darf, gemäss BWO sinkt dieser Wert auf 25 %, vor allem bei einkommensschwachen Haushalten. Gemäss Berechnungen des Expertenberichts (S. 35 f.) liegt die Tragbarkeit von Mieten bei einkommensschwachen Haushalten bei Fr. 1'465.--/Mt., die Wohnungspreise in diesem Segment starten allerdings bei Fr. 1'562.--/Mt., damit liegen die Mieten im Schnitt ca. Fr. 98.--/Mt. über der Tragbarkeit. Die Mieten in der Stadt Chur sind für einkommensschwache Haushalte somit per Definition schwer tragbar.

³ Fahrländer Partner, Marktanalyse Stadt Chur, S. 27.



5.2 Marktwirtschaftliche Beurteilung der Initiative

Die wohnungspolitischen Massnahmen der Initiative "für bezahlbare Wohnungen" sind offen formuliert, respektive nicht definiert. Je nach Umsetzung ist die Wirkung auf die Immobiliensteuermärkte unterschiedlich. Grundsätzlich bergen unklar formulierte Initiativen das Risiko, dass Immobilieneigentümer aufgrund der unklaren Rahmenbedingungen vorsichtiger auf dem Markt agieren und weniger in den Gebäudebestand und die Neubautätigkeit investieren und dass der Standort Chur aus Investorensicht im Vergleich zu anderen Standorten an Attraktivität verliert. Der Standort Chur gilt heute gemäss Expertenbericht als exzellenter Standort für Investoren.

Stärken:

- Die Initiative bietet der Stadt grossen Handlungsspielraum in der Umsetzung, so dass die jeweils wirksamsten Massnahmen getroffen werden können.

Schwächen:

- Auf die konkrete Marktsituation wird in der Initiative nicht Bezug genommen. Auch wenn sich der Wohnungsmarkt in Zukunft entspannt und die Tragbarkeit der Mieten in der Stadt Chur für alle Bevölkerungsschichten gegeben ist, bleibt die Forderung nach 1/3 der neuen Fläche zu Kostenmiete bestehen.

Risiken:

- Die Ungewissheit während der Umsetzung der Initiativziele birgt das Risiko, dass es während der Übergangsphase und durch sich allfällig verändernde (gesetzliche) Rahmenbedingungen bei Neubauprojekten zu Zeitverzögerungen kommt. Allerdings gilt das eher aufgrund der aktuell laufenden Revision der Grundordnung als aufgrund der Umsetzung der Initiativziele.

Chancen:

- Die Initiative adressiert die aktuelle Problematik des angespannten Wohnungsmarktes und der tiefen Leerstandsquote, welche eine Verdrängung von Haushalten der Unter- und Mittelschicht zur Folge haben kann.
- Falls die Forderungen der Initiative mit einem Ausnützungsbonus verknüpft würde, könnte das durch eine Angebotsausweitung zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen.
- Wenn die Forderungen der Initiative kurzfristig oder mittelfristig durch Baulandreserven der Stadt gedeckt und dabei laufende private Bauprojekte nicht beeinträchtigt werden, kann die Stadt durch die gezielte Mobilisierung dieser Baulandreserve die



Bautätigkeit steigern – und so mittelfristig zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen.

5.3 Volkswirtschaftliche Beurteilung

Aus volkswirtschaftlicher Sicht unterscheidet man zwischen zwei Arten der Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Der Subjektförderung, hier werden gezielt betroffene Personen finanziell bei der Begleichung der Mietkosten unterstützt und der Objektförderung, hier wird die Entstehung von preisgünstigem Wohnraum gefördert.

Allgemein gilt: Die Subjektförderung kann zielgerichtet eingesetzt werden, sollte aber nur in begrenztem Umfang erfolgen. Langfristig führt Subjektförderung immer zu einem Anstieg der Mietpreise, da der marktwirtschaftliche Anreiz fehlt, günstigen Wohnraum zu schaffen. Zudem schafft die Subjektförderung keinen finanziellen Mehrwert.

Die Subjektförderung ist gerade für Personen in Notsituationen oder finanziell schwachen Haushalten (z.B. Alleinerziehende Eltern) essenziell und muss seitens der Stadt angeboten werden, da der Markt solche Extreme nicht berücksichtigt. Im besten Fall bietet die Stadt Subjektförderung in den eigenen Liegenschaften an, da die Stadt den Mietpreis reduzieren kann, aber die Wohnung immer noch den vollen Wert als Sicherheit bei der Bank behält.

Die Objektförderung dient der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen und schafft so im Gegensatz zur Subjektförderung effektiv günstigen Wohnraum. Die Objektförderung ist jedoch nicht zielgerichtet. Auch wenn bei der Vermietung darauf geachtet wird, nur Haushalte mit einem geringen Einkommen zu berücksichtigen, kann sich die finanzielle Situation des Haushalts verbessern, ohne dass dies Auswirkungen auf das Mietverhältnis hat. Zahlreiche Studien belegen jedoch, dass sich eine umfangreiche Objektförderung positiv auf den Immobilienmarkt auswirkt. Entsteht genügend preisgünstiger Wohnraum hat dies eine dämpfende Wirkung auf den gesamten Immobilienmarkt und kommt so der Allgemeinheit zugute. Niedrige Belastungen durch Mieten führen in der Regel zu höheren Konsumausgaben, was am Ende auch die lokale Wirtschaft stärkt. Die Objektförderung hat demnach einen positiven Nutzen für die Volkswirtschaft.

Aus volkswirtschaftlicher Sicht ist die Initiative zwar undifferenziert, sie verfolgt jedoch ein klares Ziel, durch das ein Mehrwert geschaffen wird. Wünschenswert wäre eine Kombination aus Subjektförderung für Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen und der Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Allgemeinen.



5.4 Analyse Initiative "Für bezahlbare Wohnungen"

Die Initiative fordert von der Stadt, dass sie sich aktiv für preisgünstigen Wohnraum einsetzt und den Anteil an preisgünstigen Wohnungen konsequent erhöht. Als Zielvorgabe wird ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnfläche vorgegeben. Die Ergebnisse sollen alle zwei Jahre dem Gemeinderat vorgelegt werden.

Der allgemein gehaltene Teil der Initiative in Art. 4a ("Die Stadt setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und qualitativ wertigen Wohnungen ein" und "Sie sorgt für eine stete Erhöhung der Anzahl Wohnungen, die dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden") sind ohne weiteres umsetzbar.

Die Stadt hat die Möglichkeit, diese Ziele weitgehend auf ihren eigenen Grundstücken zu erreichen, indem sie die Baurechtsvergabe anpasst oder die stadteigenen Liegenschaften für preisgünstigen Wohnraum bereitstellt. Der Verfassungsauftrag kann somit erreicht werden. Vorausgesetzt die Stadt Chur kann die notwendigen Ressourcen hierfür bereitstellen.

Für die Umsetzung von Art. 58 Abs. 2 muss die Stadt ein Monitoring durchführen und dieses alle zwei Jahre auswerten. Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, dass die Stadt statistische Daten pflegt und auswertet, sodass gezielt Stadtentwicklung betrieben werden kann. Das Monitoring verursacht zu Beginn einen gewissen internen Aufwand, anschliessend kann die Berichterstattung problemlos über den Geschäftsbericht des Stadtrates erfolgen. Entsprechend sollte dieser Punkt erfüllt werden können, ohne die Verwaltung und das Budget wesentlich zu belasten. Die grösste Herausforderung für die Verwaltung stellt jedoch die Kontrolle und der Vollzug hinsichtlich der preisgünstigen Wohnungen dar. Hier muss ein Mechanismus etabliert werden, welcher eine möglichst effiziente Abwicklung ermöglicht.

Art. 58 Abs. 1 ist anspruchsvoller in der Umsetzung. Der Artikel ist aber sehr offen formuliert, was der Stadt einen grossen Handlungsspielraum offenlässt. Die Stadt kann grundsätzlich auf folgenden Ebenen aktiv werden:

- Wohnraum, der direkt durch die Stadt Chur zur Verfügung gestellt wird.
- Wohnraum, der durch die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) zur Verfügung gestellt wird.



- Wohnraum, der auf städtischem Eigentum durch die Vergabe von Baurechten erstellt wird.
- Wohnraum, der auf privatem Eigentum erstellt wird.

Das Immobilienportfolio der Stadt Chur sowie der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) umfasst insgesamt 265 Wohneinheiten, verteilt über das gesamte Stadtgebiet einschliesslich der eingemeindeten Ortsteile Haldenstein, Maladers, Tschierschen und Praden. Eine belastbare Quantifizierung des mietzinsrelevanten Ertragspotenzials ist gegenwärtig nicht darstellbar. Deren Ermittlung bedingt eine vertiefte fachliche Analyse sowie eine anschliessende politische Standortbestimmung.

Stadteigene Wohnungen werden heute zu marktüblichen Preisen vermietet, was je nach Liegenschaft über oder unter einer Kostenmiete liegen kann. Die aktuell bestehenden 92 Wohnungen haben zum Teil das Potenzial, zukünftig nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet zu werden. Die Wirkung ist angesichts der beschränkten Anzahl städtischer Wohnungen jedoch gering.

Die Wohnungen der WSC werden heute nicht nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Die WSC ist verpflichtet, der Stadt Chur jährlich eine Gewinnausschüttung abzuliefern. Damit die 173 Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden können, müssen aller Voraussicht nach, die Statuten der WSC angepasst werden. Gewinnausschüttungen an die Stadt sind demnach nicht mehr möglich. Das Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten, welche nach dem Prinzip der Kostenmiete vermieten werden, ist sowohl im vorhandenen Bestand wie auch bei möglichen Neubauten durch die WSC vorhanden. Als Beispiel dazu dient die Überbauung alte KEB, bei der die WSC rund 80 Wohnungen selbst erstellt hat.

Bei der Vergabe von Baurechten auf städtischen Grundstücken hat die Stadt Chur den grössten Hebel. Hier kann durch die konsequente Vergabe von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger oder Private, die bereit sind, preisgünstig zu bauen und in Kostenmiete zu vermieten, eine grosse Wirkung erzielt werden. Für die Umsetzung der Initiative oder eines Gegenvorschlags liegt hier das wichtigste Potential.

Auf Grundstücken in Privatbesitz hat die Stadt Chur nur begrenzte Einflussmöglichkeiten. Die Stadt kann Privaten nach Einschätzung von Prof. Dr. Uhlmann nur dann preisgünstigen Wohnungsbau zur dauernden Kostenmiete vorschreiben, wenn die Eigentümer einen erheblichen Mehrwert auf ihr Eigentum durch Nutzungsplanänderungen erhalten (z.B. Ein-, Um- und Aufzonungen sowie einen verhältnismässigen Anteil bei Folgeplanungen). Aus den aktuell laufenden Arbeiten zur Revision der Grundordnung ergibt sich



jedoch, dass Ein-, Um- und Aufzonungen nur punktuell erfolgen. Zudem ist davon auszugehen, dass Vorschriften für preisgünstigen Wohnraum in der Regelbauweise nicht zulässig sind. Der Stadtrat möchte hier möglichst keine Einschränkungen machen, um die private Bautätigkeit nicht zu behindern und so das Mengenproblem nicht unnötig zu vergrössern. Über Anreize kann bei Privaten aber durchaus die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum gefördert werden.

Unter Art. 58 Abs. 1 wird zudem die Begrifflichkeit "dauernde Kostenmiete" verwendet. Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht jedoch hervor, dass der Begriff "dauernd" zwar verwendet werden kann und auch durchsetzbar ist, dass es sich aber nicht um einen dauernden Zustand im allgemeinen Sinn handelt, sondern nur so lange dieser tatsächlich anhält und auch nachweislich ein Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum vorhanden ist.

5.5 Schlussfolgerung / Fazit

Der Stadtrat anerkennt, dass bezahlbarer Wohnraum eines der drängendsten Themen für die Weiterentwicklung der Stadt Chur ist und dass die Initiative dieses Anliegen aufnimmt. Der Stadtrat hat sich auch in seinen Legislaturzielen für die laufende Legislatur 2025-2028 zum Ziel gesetzt, eine Wohnraumstrategie zu erarbeiten und bezahlbaren Wohnraum zu fördern.

Gemäss der Wohnmarktanalyse besteht bereits heute eine höhere Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum als ein entsprechendes Angebot vorhanden ist. Gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner beziffert sich die Zusatznachfrage bereits heute auf 250 – 500 Einheiten. Betrachtet man zusätzlich die Tragbarkeit der Wohnungen von einkommensschwachen Haushalten, welche gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner nicht gegeben ist, wird klar aufgezeigt, dass Handlungsbedarf besteht.

Aufgrund des offensichtlichen Bedarfs und des volkswirtschaftlichen Mehrwerts von preisgünstigem Wohnraum unterstützt der Stadtrat die grundsätzliche Stossrichtung der Initiative. Um eine realistische Zielsetzung in der Verfassung zu verankern, hat der Stadtrat jedoch einen Gegenvorschlag ausgearbeitet.

Bei der Umsetzung wohnpolitischer Massnahmen muss aufgrund der Analysen auf folgende Punkte besonders geachtet werden:

- Oberste Priorität muss die Ausweitung des Angebots an Wohnraum haben.
- Planungssicherheit der Investoren soll gesichert werden.



- Subjektförderung ist integraler Bestandteil einer erfolgreichen Wohnungspolitik und soll in der Umsetzung dementsprechend gewichtet werden.

6. Gegenvorschlag des Stadtrates

Der Stadtrat anerkennt die durch die Initiative aufgeworfene Problematik der fehlenden Wohnungen im niedrigen und mittleren Preissegment und die dadurch stattfindende Verdrängung der Unter- und Mittelschicht. Die vorgelegte Initiative ist sehr ambitioniert, weshalb der Stadtrat einen Gegenvorschlag vorschlägt. Bei den Berechnungen zum Gegenvorschlag setzt der Stadtrat auf die Vergabe von Baurechten seitens der Stadt. Das Potenzial bei städtischen Liegenschaften und der WSC ist vorhanden, jedoch aktuell nur von untergeordneter Bedeutung. Das Potenzial der privaten Eigentümer hat der Stadtrat in den Berechnungen weggelassen, da bei den Privaten mit Anreizen und nicht mit Vorschriften gearbeitet werden soll, damit die Wohnbautätigkeit möglichst nicht eingeschränkt wird. Der Anteil der Privaten wird als Bonus wahrgenommen.

6.1 Berechnungen des Potenzials bei Baurechtvergaben

Die Bearbeitung eines möglichen Gegenvorschlags benötigt konkrete und belastbare Zahlen zum Potenzial des Wohnungsbaus auf dem Grundeigentum der Stadt Chur. Die Berechnungen des Potenzials an Wohneinheiten erfolgt nach den Vorgaben des heute gültigen Baugesetzes und Zonenplans, wobei eine durchschnittliche Wohnungsgrösse von 85 m² angenommen wird. Für den Arealplan Kaserne wurde die Berechnung auf Grundlage des heutigen Zonenplans (ZÖBA) als nicht zielführend erachtet. Es wurde stattdessen ein Bericht beigezogen, welcher die zukünftige Ausnützung vorgibt.

In den nachfolgenden Tabellen wird das Potenzial pro Areal oder Quartier in Anzahl Wohneinheiten dargestellt, wobei die ermittelte Anzahl Wohneinheiten noch keine Aussage über das Preissegment enthält und noch nicht zwischen Eigentums- und Mietwohnungen unterscheidet. Die Berechnungen wurden zeitlich auf das Jahr 2050 begrenzt, so können verbindliche Aussagen getroffen werden. In drei Spalten wird jeweils das theoretisch realisierbare Potenzial dieser Entwicklungsgebiete aufgeführt, wenn ein Drittel, die Hälfte oder sämtliche der neu erstellten Wohnungen in Kostenmiete erstellt werden.

6.1.1 Arealplan Chur West

- Im Teilgebiet B besitzt die Stadt sechs Liegenschaften mit insgesamt 17'977 m² (AZ = 35'954 m²)



- Im Teilgebiet C besitzt die Stadt eine Liegenschaft mit 2'485 m² (AZ = 4'970 m²)
- Im Teilgebiet D besitzt die Stadt eine Liegenschaft mit 11'982 m² (AZ= 23'964 m²)
- Im Teilgebiet E besitzt die Stadt zwei Liegenschaften mit insgesamt 7'076 m² (AZ = 14'152 m²)

	Potenzial Wohnungen	33%	50%	100%	Bemerkung
QP Teilgebiet B	420	140	210	420	Gemäss Masterplan Chur West sind mindestens 25 % für am sozialen Bedarf orientierten Wohnformen reserviert.
QP Teilgebiet C	60	20	30	60	Ankernutzung: Kulturraum
QP Teilgebiet D	280	93	140	280	Gemäss Masterplan Chur West sind mindestens 10 % für am sozialen Bedarf orientierten Wohnformen reserviert.
QP Teilgebiet E	165	55	83	165	-
Total Arealplan Chur West	925	308	463	925	Total 308 Wohnungen in Kostenmiete

6.1.2 Laufende Quartierplanungen

Bei den laufenden Quartierplanungen wurde eine restriktive Wahl getroffen. So ist z.B. die Quartierplanung Barblan weit fortgeschritten und dient als Pilotprojekt für relativ preisgünstigen Wohnraum durch private Investoren. Allerdings geht beim Abbruch der bestehenden Siedlung im Geviert Barblan bestehender, günstiger Wohnraum verloren. Aus diesem Grund wird der QP Barblan nicht als zusätzlicher, bezahlbarer Wohnraum berücksichtigt. Für den Quartierplan Welschdörfli 3 sind die internen Vorbereitungen weitgehend abgeschlossen, die offizielle Planung soll im ersten Quartal 2026 starten.

Auf die Aufnahme der Quartierplanungen Trist in die Berechnungen wurde aufgrund von Unsicherheiten verzichtet.



	Potenzial	33%	50%	100%	Bemerkung
QP Areal Stadthalle	120	40	60	120	Quartierplanung sistiert
QP Welschdörfli 3	60	20	30	60	Einleitung Quartierplanung 2026
Total laufende Quartierplanungen	180	60	90	180	Total 60 Wohnungen in Kostenmiete

6.1.3 Zukünftige Grossentwicklungen

Die zukünftigen Grossentwicklungen in Chur sind wohnpolitisch entscheidend für eine positive Entwicklung der Stadt Chur. Die Areale befinden sich jedoch in unterschiedlichen Projektphasen. Die Quartierplanung Böschengut 4 kann grundsätzlich gestartet werden, die Bebaubarkeit ist nach Abschluss eines Quartierplanverfahrens gegeben. Die Arealplanung Rückenbrecher ist gestartet. Da es sich bei einer Arealplanung um eine Anpassung der Grundordnung handelt, ist die Bebaubarkeit des Areals frühestens nach Abschluss der Revision der Grundordnung sinnvoll. Das Areal Kaserne liegt zeitlich dagegen noch in weiter Ferne, hier gibt es verschiedene Abhängigkeiten zwischen Stadt, Kanton und Bund.

	Potenzial	33%	50%	100%	Bemerkung
Arealplan Kaserne	1'200	400	600	1'200	Entwicklung frühestens ab 2036
QP Böschengut 4	180	60	90	180	QP könnte gestartet werden
Arealplan Rückenbrecher	350	117	175	350	Arealplanung ist gestartet
Total zukünftige Grossentwicklungen	1'730	577	865	1'730	Total 577 Wohnungen in Kostenmiete

6.1.4 Auslaufende Baurechte bis 2050

Bis ins Jahr 2050 laufen diverse Baurechte der Stadt Chur aus. Zusammengefasst beziehen sich die auslaufenden Baurechte auf vier zusammenhängende Areale.



	Potenzial	33%	50%	100%	Bemerkung
Areal Stadtbaumgarten	190	63	95	190	Mischnutzung
Rheinstr. / Ringstr.	50	17	25	50	Grosse Volumen möglich
Rheinq. / Scaletta	70	23	35	70	Wohnschutzgebiet
Rheinq. / Untere Plessur	75	25	38	75	Wohnschutzgebiet
Total auslaufende Baurechte bis 2050	385	128	193	385	Total 50 Wohnungen in Kostenmiete

Die Stadt verfügt somit grundsätzlich über ein Potenzial von zusätzlichen 3'220 Wohneinheiten auf städtischen Grundstücken über alle Segmente hinweg. Dieses "Rohpotenzial" muss jedoch aus verschiedenen Gründen korrigiert werden. Es ist davon auszugehen, dass mindestens 20 % des gesamten Potenzials von 3'220 Wohneinheiten nicht für Wohnraum genutzt wird, sondern für öffentliche oder gewerbliche Nutzungen. Zudem muss in Wohnschutzgebieten mit den bestehenden Strukturen gearbeitet werden, was das Potenzial weiter reduziert. Für die weitere Bearbeitung wird somit ein Potenzial von ca. 2'580 Wohneinheiten bis 2050 angenommen.

6.2 Räumliche Verteilung preisgünstiger Wohnraum

Gemäss obenstehender Berechnungen besteht allein auf städtischem Eigentum, mittels Baurechtsvergaben, bis 2050 ein theoretisches Potenzial für die Erstellung von 2'580 preisgünstigen Wohneinheiten in Kostenmiete. Allerdings ist es weder sinnvoll noch möglich, in jedem Entwicklungsgebiet 100 % der erstellten Wohnungen preisgünstig zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Die Stadt hat sich in ihren Legislaturzielen zur sozialen Durchmischung der Quartiere bekannt. Fahrländer Partner empfiehlt für die soziale Durchmischung von Quartieren einen Anteil von 37 % preisgünstigem Wohnraum, was aus stadtplanerischer Sicht nachvollziehbar und begrüssenswert ist. Je nach Grösse der Baurechtsvergabe kann, aus sozialer Sicht, problemlos 100 % angestrebt werden, ohne die Durchmischung des Quartiers zu gefährden. Bei grösseren Arealentwicklungen wie z.B. dem Kasernenareal ist dagegen eine stärkere Durchmischung nötig.

Auf städtischen Grundstücken können dementsprechend bis ins Jahr 2050, je nach Annahme, für die einzelnen Entwicklungsgebiete zwischen 950 und 1'250 Wohneinheiten preisgünstig erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden.



Die Areale Stadtbaumgarten und Trist wurden aufgrund des hohen Potenzials für mögliche gewerbliche oder öffentliche Nutzungen nicht berücksichtigt. Die auslaufenden Baurechte in den Wohnschutzgebieten Rheinquartier Scaletta und Untere Plessurstrasse wurden aus strukturellen Gründen nicht berücksichtigt.

Somit können 995 Wohneinheiten idealerweise im Rahmen der städtischen Entwicklung umgesetzt werden, ohne einzelne Areale oder Quartiere zu belasten. Bei den Arealen Böschengut 4, Welschdörfli 3, Stadthalle und Rückenbrecher besteht zudem die Möglichkeit, 150 bis 220 zusätzliche preisgünstige Wohneinheiten zu realisieren, ohne Nachteile in der sozialen Struktur befürchten zu müssen.

6.3 Prognostizierte Nachfrage

Die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum liegt gemäss Fahrländer Partner bei ca. 150 Wohneinheiten pro Jahr (Wohnmarktanalyse, Seite 30). Demnach werden bis 2050 ungefähr 3'750 (25 x 150) neue Wohneinheiten entstehen. Entsprechend liegt ein realistischer Anteil der neu erstellten Wohnungen in Kostenmiete bei ca. 25 %. Der Stadtrat betrachtet daher für den Gegenvorschlag zur Volksinitiative einen Anteil eines Viertels anstatt einem Drittel als Zielvorgabe als realistisch. Im Ergebnis wären somit auf städtischem Boden bis 2050 knapp 1'000 Wohneinheiten preisgünstig zu erstellen und dauernd in Kostenmiete zu vermieten.

6.4 Formulierung Gegenvorschlag

Der Gegenvorschlag des Stadtrates folgt dem Initiativtext mit Ausnahme der Formulierung in Art. 58 Abs. 1 und lautet wie folgt:

Art. 4 g) Preisgünstiger Wohnraum

Art 4a (neu)

¹ Die Stadt setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und qualitativ wertigen Wohnungen ein.

² Sie sorgt für eine stete Erhöhung der Anzahl Wohnungen, die dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.



Übergangsbestimmungen zu Art. 4a:

Art. 58 (neu)

¹ Die Stadt nimmt innert zwei Jahren nach Annahme der Initiative durch das Stimmvolk die gesetzlich notwendigen Anpassungen vor, damit als Mindestmassnahme ein Viertel der neu erstellten Wohnungen auf Gemeindegebiet dauernd in Kostenmiete vermietet werden.

² Der Stadtrat erstattet dem Gemeinderat alle zwei Jahre Bericht über das Erreichen der in Art. 4a genannten Ziele sowie über die getroffenen Massnahmen.

6.5 Erläuterungen Gegenvorschlag

Die Forderung nach einem Drittel des jährlich erstellten Wohnraums ist auf Basis der Rechtsprechung und den Berechnungen des Potenzials auf städtischem Boden sehr ambitioniert. Der Stadtrat hat sich aufgrund der Berechnung und des Potenzials bei Baurechtsvergaben entschieden, die Zielsetzung im Gegenvorschlag auf ein Viertel zu reduzieren.

Der Stadtrat erachtet es als sinnvoll, als Masseinheit die neu erstellten Wohnungen anstelle der jährlich neu erstellten Wohnfläche zu verwenden. Die Zielsetzung der Kostenmiete in Bezug auf die jährlich neu erstellte Wohnfläche könnte falsche Anreize schaffen und zur Folge haben, dass Wohnungen in Kostenmiete möglichst grosse Wohnflächen aufweisen. Diese wären dann trotz Kostenmiete unter dem Strich nicht preisgünstig und bezahlbar. Zudem wäre der Verwaltungsaufwand für die Kontrolle grösser, da mit Wohnfläche eine zusätzliche Kategorie zu den in den Statistiken bereits aufgeführten Wohnungen geschaffen werden müsste.

Da die Wohnbautätigkeit nicht linear ist und bei grösseren Arealentwicklungen teilweise eine grössere Anzahl bezahlbare Wohnungen am Stück realisiert werden soll, verzichtet der Stadtrat in seinem Gegenvorschlag auf das Wort 'jährlich'. Wichtig ist, dass ein Viertel, der künftig insgesamt neu erstellten Wohnungen in Kostenmiete erstellt wird. Die Berichterstattung über die jährlich neu erstellten Wohnungen erachtet der Stadtrat für die Umsetzung der Initiative jedoch als wichtig, sie wird im Rahmen des Geschäftsberichts des Stadtrates erfolgen.



6.6 Absichtserklärung Rückzug der Initiative

Das Initiativkomitee anerkennt den Gegenvorschlag des Stadtrates. Die Bedingungen, unter welchen die Initianten und Initiantinnen ihre Initiative "Für bezahlbare Wohnungen" in Chur zurückziehen, sind folgende:

- «Es muss sich um einen gleichlautenden Gegenvorschlag handeln, insbesondere was die von uns formulierten neuen Verfassungsbestimmungen betrifft.
- Bei Absatz 1 der Übergangsbestimmungen sind wir bereit, folgenden Kompromiss zu akzeptieren: "Die Stadt nimmt innert zwei Jahren nach Annahme der Initiative durch das Stimmvolk die gesetzlich notwendigen Anpassungen vor, damit als Mindestmassnahme ein Viertel der neu erstellten Wohnungen auf Gemeindegebiet dauernd in Kostenmiete vermietet wird."

Das Initiativkomitee erklärt, dass es bei Aufnahme dieser genannten Mindestbedingungen in einen Gegenvorschlag die Initiative zurückziehen wird, um einen pragmatischen Kompromiss zu ermöglichen.»

7. Umsetzung des Gegenvorschlags

Entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung des Gegenvorschlags oder der Initiative sind die konkreten Massnahmen. Der Stadtrat hat mögliche Massnahmen für die Umsetzung geprüft und würde diese im Falle einer Annahme von Initiative oder Gegenvorschlag in Form eines Massnahmenpakets dem Gemeinderat vorlegen. Folgende Massnahmen stehen dabei im Vordergrund:

7.1 Raumplanerische Massnahmen

Raumplanerische Massnahmen können als Instrument zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum dienen. Jedoch gilt für alle raumplanerischen Massnahmen immer eine Abwägung von verschiedenen Interessen, es muss stets darauf geachtet werden, dass die Vorgaben und Auflagen verhältnismässig sind. Ansonsten läuft der Wohnungsmarkt Gefahr, weniger Wohnungen zu erstellen, was dem Ziel von mehr preisgünstigem Wohnraum widerspricht. Der Stadtrat will die private Wohnbautätigkeit nicht durch zusätzliche Auflagen hemmen, er setzt daher bei raumplanerischen Massnahmen auf Anreizsysteme.

Denkbar sind dafür unter anderem folgende Massnahmen: Mindestanteile für bezahlbaren Wohnraum bei Um-, Auf- und Einzonungen, Mehrausnützung bei der Realisierung von Wohnungen in Kostenmiete in Regelbauweise oder Ausnützungsbonus für die



Realisierung von Wohnungen in Kostenmiete in Quartierplanverfahren. All diese Massnahmen bedürfen einer weiteren Ausarbeitung und würden dem Gemeinderat in einem Massnahmenpaket zur Umsetzung von Initiative oder Gegenvorschlag zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

7.2 Städtisches Eigentum

Der Stadtrat hat in seinen Legislaturzielen die Erarbeitung einer Wohnraumstrategie beschlossen. Im Rahmen der Strategie soll ein Gesamtkonzept für städtische Wohnungen erstellt werden. Die Stadt Chur verfolgt heute keine aktive Bodenpolitik. Künftig könnte z.B. auf dem Kasernenareal geprüft werden, ob die Stadt oder die WSC Teile des städtischen Eigentums selbst bebaut, anstatt es im Baurecht abzugeben. Zudem soll die Regelung zum Vorkaufsrecht bei Baurechten überprüft werden. Die gesetzlich limitierte Frist von drei Monaten kann mit der heutigen Regelung nicht eingehalten werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dafür das Gesetz über den gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau und dessen Vollziehungsverordnung angepasst werden müssen.

7.2.1 Subjektförderung bei städtischen Liegenschaften

Die Übernahme vom Reglement über Massnahmen zur Unterstützung von Mieterinnen und Mietern in angespannten Einkommens- und Vermögensverhältnissen von der WSC zu den städtischen Liegenschaften dient der Stärkung der Subjektförderung. Die Subjektförderung der WSC hat sich bewährt. Für die Stadt ist es finanziell sinnvoll, Subjektförderung in den eigenen Liegenschaften anzubieten. Eine Ausweitung des Angebots auf städtische Liegenschaften ist aus Sicht des Stadtrates für alle Beteiligten vorteilhaft.

7.2.2 Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Die WSC eignet sich grundsätzlich für die Erstellung für preisgünstigen Wohnraum. Die Ausrichtung und die Statuten müssten demnach angepasst werden. Im Rahmen der Wohnraumstrategie werden die Ausrichtung und Strategie der WSC überprüft und neu erarbeitet.

7.2.3 Preisgünstige Wohnungen bei Baurechtsvergabe

Baurechtsnehmer können sich verpflichten, preisgünstige Wohnungen zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten, je nach durchschnittlicher Mietzinseinnahme wird der Baurechtszins niedriger.



Die Formulierung soll bewusst offen gestaltet werden, damit sich die Stadt offenhalten kann, bei welchen Baurechten sie auf preisgünstigen Wohnraum bestehen will und bei welchem es sinnvoller ist, Wohnungen zu Marktpreisen anzubieten.

Die einfachste Möglichkeit, Wohnungen in Kostenmiete zu erstellen, ist die Baurechtsvergabe an gemeinnützige Wohnbauträger. Aus diesem Grund sollten Genossenschaften zukünftig bei Baurechtsvergaben bevorzugt behandelt werden können. Dafür müsste die Stadt ihre Regelungen so anpassen, dass Genossenschaften den Fonds de Roulement (FdR) beantragen können. Aus dem Fonds de Roulement (FdR) kann Wohnbaugenossenschaften Schweiz gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige rückzahlbare Darlehen gewähren. Die Darlehen dienen als Rest- oder Überbrückungsfinanzierung. Dafür muss die Stadt insbesondere folgende Vorgaben erfüllen.

- Die Baurechtsvergabe darf nicht nach dem Basler Modell stattfinden. Das ist bisher nicht der Fall und müsste vom Gemeinderat geändert werden.
- Die betroffenen Parzellen sollten nicht im Finanzvermögen sein, sondern im Verwaltungsvermögen.
- Der Baurechtszins muss sich anhand des LIK (Landeskonsumenten Index) entwickeln und nicht anhand des Marktpreises des Baulandes.

8. Fazit

Der Stadtrat anerkennt das Problem der Wohnungsnot in Chur, die in erster Linie durch ein zu kleines Angebot verursacht wird. Durch den geringen Anteil an gemeinnütziger Bautätigkeit nimmt der Anteil bezahlbaren Wohnraums zudem weiter ab. Der Stadtrat möchte daher den Anteil an bezahlbarem Wohnraum erhöhen, dabei aber gleichzeitig die allgemeine Bautätigkeit nicht behindern.

Vor diesem Hintergrund ist die Zielsetzung der Initiative etwas zu ambitioniert. Der Stadtrat erachtet den Zielwert eines Viertels anstatt eines Drittels der neuerstellten Wohnungen als realistischer. Um dieses Ziel zu erreichen, möchte der Stadtrat in erster Linie mit städtischen Mitteln, namentlich einer aktiven Bodenpolitik, dem eigenen Immobilienportfolio, der WSC sowie der Vergabe von Baurechten, arbeiten und nicht die private Bautätigkeit einschränken.

Für die konkrete Umsetzung des Gegenvorschlags oder der Initiative werden verschiedene Massnahmen geprüft. Der stärkste Hebel der Stadt Chur ist die zielgerichtete Vergabe von Baurechten. Gemäss den Berechnungen des Stadtrates hat die Stadt Chur die Chance, in den kommenden 25 Jahren etwa 1'000 preisgünstige Wohnungen durch



Vergabe von Baurechten zu ermöglichen, ohne dadurch die soziale Durchmischung zu gefährden.

Im Rahmen der Wohnraumstrategie wird das Thema preisgünstiger Wohnraum vertieft geprüft und eine ganzheitliche Strategie zur Umsetzung des Gegenvorschlags oder der Initiative erarbeitet.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 6. Januar 2026

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber


Hans Martin Meuli


Marco Michel

Anhang

- Initiative für bezahlbare Wohnungen

Aktenauflage

- Kurzgutachten von Prof. Dr. Felix Uhlmann zur Gültigkeit für bezahlbare Wohnungen vom 29. August 2025
- Analyse Wohnungsmarkt Chur, Fahrländer Partner vom 20. Oktober 2025
- Begleitung Gegenvorschlag Plausibilisierungen, Fahrländer Partner vom 20. Oktober 2025
- Absichtserklärung Initiativkomitee vom 24. Dezember 2025

INITIATIVE FÜR BEZAHLBARE WOHNUNGEN

veröffentlicht im Churer Amtsblatt vom ...

Die unterzeichnenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger reichen gestützt auf Art. 8 der Stadtverfassung die folgende Initiative in Form eines ausformulierten Entwurfs ein:

Verfassung der Stadt Chur (vom 5. Juni 2005)

Art. 4 g) Preisgünstiger Wohnraum

Art 4a (neu)

¹ Die Stadt setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und qualitativ wertigen Wohnungen ein.

² Sie sorgt für eine stete Erhöhung der Anzahl Wohnungen, die dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.

Übergangsbestimmungen zu Art. 4a:

Art. 58 (neu)

¹ Die Stadt nimmt innert zwei Jahren nach Annahme der Initiative durch das Stimmvolk die gesetzlich notwendigen Anpassungen vor, damit als Mindestmassnahme ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnfläche auf Gemeindegebiet dauernd in Kostenmiete vermietet wird.

² Der Stadtrat erstattet dem Gemeinderat alle zwei Jahre Bericht über das Erreichen der in Art. 4a genannten Ziele sowie über die getroffenen Massnahmen.

Auf dieser Liste können nur Stimmberechtigte unterzeichnen, die in Chur wohnen. Wer bei einer Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt, oder das Ergebnis einer Unterschriftensammlung für eine Volksinitiative fälscht, macht sich strafbar nach Art. 281 bzw. nach Art. 282 des Strafgesetzbuches.

Name	Vorname	Adresse (Strasse und Hausnummer)	Geburtsdatum (Tag, Monat, Jahr)	Eigenhändige Unterschrift	Kontrolle (leer lassen)

Bitte unterschreiben und sofort zurücksenden an: SP Chur, Gürtelstrasse 34, 7000 Chur

Die nachfolgend aufgeführten Urheberinnen und Urheber („Initiativkomitee“) der Initiative sind ermächtigt, diese mit Mehrheitsbeschluss zurückzuziehen. **Initiativkomitee:** Barbara Rimml, Cadonaustrasse 53, 7000 Chur; Vincenzo Cangemi, Gürtelstrasse 73, 7000 Chur; Andrin Ehrler, Meierweg 33, 7000 Chur; Yvonne Michel Conrad, Sennhofstrasse 17 A, 7000 Chur; Cornelia Bischoff, Ruchenbergstrasse 16, 7000 Chur; Elisabeth Blumer, Bärenloch 10, 7000 Chur; Lukas Horrer, Engadinstrasse 2, 7000 Chur; Werner Caviezel, Werkstrasse 25, 7000 Chur; Florence Cadonau, Sandstrasse 51, 7000 Chur; Martin Heim, Weisshornweg 4, 7000 Chur.

Herzlichen Dank für Ihre Spende: IBAN CH80 0900 0000 7000 3131 3, SP Sektion Chur, 7000 Chur, Vermerk: Wohnen

Die Initiative wird unterstützt von: ... (Logos)

Webseite. Social Media. Kontakt.