



Antwort des Stadtrates an den Gemeinderat

183309 / 634.00

Interpellation SP-Fraktion und Mitunterzeichnende

betreffend

Umgang mit Zweitwohnungen in Chur und Tschierschen-Praden

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent.

Gemäss Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE, Daten vom 16. Januar 2025, befinden sich auf Churer Gemeindegebiet (inklusive Tschierschen-Praden) gesamt 21'945 Wohnungen, davon sind 19'200 Erstwohnungen, 122 Erstwohnung gleichgestellten Wohnungen sowie 2'623 Zweitwohnungen. Der Anteil an Zweitwohnungen beträgt gemäss dem Wohnungsinventar 12.5 %. Für die Stadt Chur ist das Zweitwohnungsgesetz somit nicht anwendbar.

Auf Grund der Tatsache, dass das Zweitwohnungsgesetz für die Stadt Chur nicht relevant ist, pflegt die Stadt Chur ausschliesslich die Erstwohnungen. Eine aktive Pflege und Nachführung der rund 2'800 anders genutzten Wohnungen kann nur mit einem erheblichen Mehraufwand geleistet werden. Dieser Mehraufwand wurde bis anhin bewusst nicht geleistet.

Gemäss Ziel Z5 Wohnungsangebot erweitern der Departementsübergreifenden Legislaturziele 2025 – 2028 soll in der kommenden Legislatur eine Wohnraumstrategie erarbeitet werden. Die Integration der Zweitwohnungsthematik in die Wohnraumstrategie erscheint zielführend.





1. Welche Massnahmen wurden ergriffen oder sind geplant, um eine unerwünschte Entwicklung bei Zweitwohnungen in Tschierschen-Praden zu verhindern?

Um unerwünschten Entwicklungen entgegen zu wirken, wurde die auslaufende Planungszone in Tschierschen-Praden unmittelbar um weitere zwei Jahre verlängert. Der Umgang mit Zweitwohnungen soll im Rahmen der Revision der Grundordnung erarbeitet werden. Tschierschen-Praden wird in die Gesamtrevision der Grundordnung Chur integriert. Entwicklungen, welche der zukünftigen Planung zuwiderlaufen, werden auf Grundlage der Planungszone abgelehnt.

2. Wie erhebt die Stadt Chur das Wohnungsinventar sowie Kennzahlen wie die Leerwohnungsziffer? Sind diese Zahlen ausreichend aussagekräftig oder wären Anpassungen erforderlich?

Als Grundlage für die Berechnung des Zweitwohnungsanteils ist jede Gemeinde verpflichtet, ein Wohnungsinventar zu erstellen. Das Wohnungsinventar umfasst die Anzahl erstellter Wohnungen, Erstwohnungen sowie die Anzahl Erstwohnungen gleichgestellter Wohnungen (nach Art. 2 ZWG).

Das Wohnungsinventar wird seitens der Stadt innerhalb des Baubewilligungsprozesses erfasst und nachgeführt. Dabei wird das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zusammen mit den Baubewilligungsakten vom Bausekretariat gepflegt. Es dient der Erfassung aller Wohnungen, ohne die Nutzung (Erstwohnung, Zweitwohnung, andere Nutzung) zu berücksichtigen. Die Daten werden laufend an den Bund weitergeleitet, wobei vierteljährlich ein Quartalsabschluss erstellt wird.

Die Einwohnerdienste weisen alle Personen bei einer Anmeldung oder einem Umzug einer Wohnung zu. Ist die Person gleichzeitig Einwohnerin oder Einwohner mit Hauptwohnsitz, wird die Wohnung automatisch und ohne Zutun der Einwohnerdienste als Erstwohnung eingetragen. Ist eine Wohnung nicht als Erstwohnung eingetragen, so wird die Wohnung als Zweitwohnung gezählt. Ausnahmen bilden gemäss ZWG Art. 2 Abs. 3 z.B. Wohnraum für Wochenaufenthalter sowie Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitälern und in Heimen tätig sind. Diese gelten als Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen. Die Kategorie der Erstwohnung gleichgestellten Wohnungen wird seitens der Stadt nicht gepflegt.

Diese beiden Arbeiten bilden den Inhalt des Wohnungsinventars ab.

Der Leerstand wird seitens der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung (IMBW) erhoben. Für das Bundesamt für Statistik (BFS) führt die Dienststelle IMBW jährlich die



Zählung der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Chur durch. Als Leerwohnungen bzw. leerstehende Wohnungen im Sinne dieser Zählung gelten alle möblierten oder unmöblierten Wohnungen, welche die folgenden beiden Bedingungen erfüllen:

- Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die am Stichtag (1. Juni) unbesetzt aber bewohnbar sind.
- Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die am Stichtag (1. Juni) zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten oder zum Kauf angeboten werden.

Ferien- oder Zweitwohnungen und -häuser zählen als leerstehende Wohnungen, sofern sie zur Dauermiete von mindestens drei Monaten oder zum Verkauf ausgeschrieben sind. Gemäss Bundesstatistikgesetz ist die Mitarbeit an der Zählung für die Wohneigentümerinnen und -eigentümer sowie die Liegenschaftsverwaltungen obligatorisch.

Die Adressen für die Ermittlung werden einerseits aus dem Handelsregister generiert, andererseits aus Erfahrungswerten der Dienststelle IMBW mit anderen Immobilienverwaltungen und aus Rückmeldungen von Eigentümern, welche sich nach der Publikation für die Zählung der Leerstände gemeldet haben. Die Zahlen ergeben somit die genaue Anzahl an Erstwohnungen sowie die Anzahl an leerstehenden Wohnungen. Die genaue Anzahl der Erstwohnung gleichgestellten Wohnungen werden seitens der Stadt nicht aktiv erfasst. Infolge einer genauen Erfassung würde sich der Anteil an Zweitwohnungen verringern. Sofern die Stadt Chur nicht den Bereich eines Anteils von 20 % Zweitwohnungen erreicht, braucht es bei der Erhebung grundsätzlich keine Anpassungen.

3. Werden kommerziellen Angebote wie Airbnb oder Business-Appartements auch als Zweitwohnungen erfasst? Wie hoch ist ihre Anzahl bzw. ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand?

Durch die Erhebung von Erstwohnungen fallen Angebote wie Airbnb oder Business-Appartements automatisch in die Kategorie der Zweitwohnungen. Bei der Erfassung von Wohnungen wird keine Unterscheidung zwischen herkömmlichen Zweitwohnungen und anderen Angeboten gemacht. Der Anteil von Airbnb und ähnlichen Angeboten wird nicht explizit erhoben.

4. Wie hat sich der Zweitwohnungsanteil in Chur in den letzten Jahren entwickelt?

Das Bundesamt für Raumentwicklung führt seit 2017 ein Wohnungsinventar für die Schweiz. Der Zweitwohnungsanteil in der Stadt Chur ist seit 2017 rückläufig. Der Anteil



ist von 12.46 % (2017) auf 10.39 % (2024) zurückgegangen. Durch die Fusion mit Tschierschen-Praden hat sich der Anteil wieder auf 12.51 % (2024) erhöht.

Die effektive Anzahl ist im selben Zeitraum und trotz der Fusionen mit Maladers und Haldenstein in etwa gleichgeblieben. 2017 (exklusive Maladers und Haldenstein) gab es auf Churer Stadtgebiet 2'394 Zweitwohnungen, 2024 (inklusive Maladers und Haldenstein) gab es 2'224 Zweitwohnungen. Durch die Fusion mit Tschierschen-Praden steigt die Anzahl der Zweitwohnungen auf 2'623 (+ 399). Weitere detaillierte Zahlen sind aus der Tabelle Zweitwohnungen 2017 – 2024 ersichtlich

5. Hat die Stadt Daten über die Nutzung von Zweit- und Ferienwohnungen (z.B. Nutzungshäufigkeit, private / gewerbliche Nutzung, Zimmeranzahl)? Falls ja: Wie sehen diese aus? Falls nein: Würde es der Stadtrat sinnvoll finden, solche Zahlen zu erheben?

Die Stadt Chur erhebt keine Daten zur Nutzung von Zweit- und Ferienwohnungen. Grundsätzlich wird eine aussagekräftige Statistik zur Art und Nutzung von Zweitwohnungen als sinnvoll erachtet. Da die Anzahl an Zweitwohnungen rückläufig und die Erstellung und Pflege einer aussagekräftigen Statistik ressourcenintensiv ist, überwiegen die Kosten den Nutzen. Eine aussagekräftige Statistik wird demnach als nicht zielführend erachtet.

6. Wie schätzt die Stadt die aktuelle Nachfrage nach Zweitwohnungen im Stadtgebiet sowie in den ländlichen Ortschaften (insbesondere Tschierschen-Praden) ein?

Die Anzahl an Zweitwohnungen in Chur stagniert mehr oder weniger seit 2017. Da Chur nicht unter das Zweitwohnungsgesetz fällt, kann davon ausgegangen werden, dass Angebot und Nachfrage hier funktionieren. Da es keine Erhöhung des Angebots gibt, kann davon ausgegangen werden, dass es keine gesteigerte Nachfrage gibt.

Die Nachfrage in Tschierschen-Praden nach Zweitwohnungen hat sich in den letzten 12 Jahren aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nur auf die altrechtlichen Liegenschaften beschränkt. Einen Anhaltspunkt geben die Handänderungen (HA) des Grundbuchamtes. In Gemeinden, die unter das Zweitwohnungsgesetz fallen, wird die Verwendung der Wohnung als Erst- oder Zweitwohnung eingetragen. Demnach wuchs der Anteil von Zweitwohnungen am altrechtlichen Wohnungsbestand in den letzten 12 Jahren um rund 16 zulasten der Erstwohnungen. Im gleichen Zeitraum wurden 10 neue Erstwohnungen erstellt.



Anlässlich der Abklärungen zum Zusammenschluss mit der Stadt Chur und der Gesamtrevision der Grundordnung hat sich der Vorstand der ehemaligen Gemeinde Tschierschen-Praden mit der Zweitwohnungsentwicklung befasst und die Festlegung einer gesetzlichen Kontingentierung von Zweitwohnungen sowie die Schaffung sogenannter Resortzonen im Baugesetz vorgesehen. Im Rahmen der Revision Grundordnung der Stadt Chur werden diese Festlegungen noch einmal überprüft.

7. Was hält der Stadtrat von Regulierungen anderer Städte wie Genf oder Luzern, wo die Vermietungsdauer von Airbnb-Angeboten zeitlich eingeschränkt wird oder nur selbst bewohnte Wohnungen und Zimmer auf Plattformen wie Airbnb angeboten werden dürfen?

Die Stadt Luzern hat die Initiative "Wohnraum schützen – Airbnb regulieren" am 12. März 2023 mit 64.25 % angenommen. Die Initiative verlangt, dass Wohnungen maximal 90 Nächte pro Jahr an Personen vermietet werden dürfen, die sich nur kurzzeitig – das heisst weniger als drei Monate – in der Stadt Luzern aufhalten. Das Reglement sieht Ausnahmen vor für Wohnungen, die mindestens von einer Person fix bewohnt werden, Beherbergungen wie Asylzentren oder Heil- und Pflegeanstalten sowie für Wohnungen, die ausschliesslich der Unterbringung der eigenen Angestellten (Personalwohnungen) dienen.

Der Kanton Genf hat 2018 entschieden, die wiederholte kurzzeitige Vermietung auf 90 Tage pro Jahr zu beschränken. Die Regulierung wurde in der Zwischenzeit von Gerichten als zulässig beurteilt. Die Umsetzung der Initiative verläuft nicht wunschgemäss, die Unternehmen weigern sich, die Angebote nach den 90 Tagen von der Plattform zu nehmen (Begründung: technisch nicht umsetzbar). Die Kantonsverwaltung verlässt sich auf Informationen von Netzwerken, wie z.B. Nachbarschaft, Hausverwaltungen, Mieterverband, etc. Bis zum Juli 2024 sind ein halbes Dutzend Anzeigen eingegangen. Der Leerstand in Genf hat sich in den letzten drei Jahren leicht positiv entwickelt, was dem schweizweiten Trend zuwiderläuft.

Die Stadt Chur hat nicht dieselbe Ausgangslage wie der Kanton Genf (viele internationale Organisationen) oder die Stadt Luzern (Overtourismus). Die Entwicklung der Zweitwohnungen auf Churer Stadtgebiet ist rückläufig. Aus diesem Grund lässt sich die Situation nicht unmittelbar vergleichen. Die Stadt Chur leidet zwar ebenfalls unter Wohnungsknappheit, die Gründe dafür sind aber vielschichtig und sollen im Rahmen der Analyse für die Wohnraumstrategie beleuchtet werden. Die Auswirkungen einer 90 Tage Beschränkung auf Airbnb sind gemäss einer Studie der Hochschule Luzern von 2021 gering. Auch international sind die Auswirkungen von solchen Beschränkungen bis jetzt



bescheiden ausgefallen. Die meisten Studien befassen sich jedoch mit Grossstädten und Metropolen, welche vor allem unter sozioökonomischem Druck der demografischen Entwicklung und Verkleinerung der Haushalte leiden. Eine seriöse Auseinandersetzung von Beschränkungen auf Airbnb in Regionen, in welcher der Wintertourismus eine wesentliche Rolle spielt, ist nicht bekannt. Die Auswirkungen einer solchen Beschränkung auf Chur kann nur begrenzt eingeschätzt werden.

8. **Der Stadtrat prüft gemäss überwiesenem Auftrag von Tino Schneider und Mitunterzeichnenden (Massnahmenplan des "Aktionsplans Wohnungsknappheit" für die Stadt Chur) die Erarbeitung einer Wohnraumstrategie für die nächste Legislatur. Ist der Stadtrat gewillt, den Umgang mit Zweitwohnungen und kommerziellen Anbietern von Ferienwohnungen in die Wohnraumstrategie zu integrieren?**

Eine Abhandlung der Zweitwohnungsthematik im Zuge einer Wohnraumstrategie schafft Synergien und ist zielführend. Eine aussagekräftige Wohnraumstrategie umfasst alle Wohnformen, somit ist die Behandlung von Zweitwohnungen sicher zu integrieren.

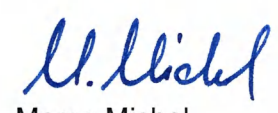
Chur, 18. März 2025

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber


Hans Martin Meuli


Marco Michel

Anhang

Tabelle Zweitwohnungen 2017 – 2024

Aktenauflage

Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz; ZWG; SR 702)



Interpellation

Umgang mit Zweitwohnungen in Chur und Tschierschen-Praden

Die Fusion von Chur und Tschierschen-Praden wirft Fragen zum Umgang mit Zweitwohnungen auf. In Tschierschen-Praden liegt der Zweitwohnungsanteil derzeit bei 74,4 %.¹ Entsprechend dürfen Zweitwohnungen nur unter strengen Auflagen erstellt werden. Nach der Fusion entfällt diese Einschränkung, da der Zweitwohnungsanteil im neuen Gemeindegebiet unter 20 % liegen wird.

In Chur ist bezahlbarer Wohnraum rar. Zweit- und Ferienwohnungen stehen in Konkurrenz zu Wohnraum für die ortsansässige, steuerpflichtige Bevölkerung. Der Zweitwohnungsanteil liegt aktuell bei 10,4 % (2'224 Wohnungen), was 556-mal mehr Zweitwohnungen sind, als leerstehende Wohnungen zur Verfügung stehen.²

Fragen:

1. Welche Massnahmen wurden ergriffen oder sind geplant, um eine unerwünschte Entwicklung bei Zweitwohnungen in Tschierschen-Praden zu verhindern?
2. Wie erhebt die Stadt Chur das Wohnungsinventar sowie Kennzahlen wie die Leerwohnungsziffer? Sind diese Zahlen ausreichend aussagekräftig oder wären Anpassungen erforderlich?
3. Werden kommerzielle Angebote wie Airbnb oder Business-Appartements auch als Zweitwohnungen erfasst? Wie hoch ist ihre Anzahl bzw. ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand?
4. Wie hat sich der Zweitwohnungsanteil in Chur in den letzten Jahren entwickelt?
5. Hat die Stadt Daten über die Nutzung von Zweit- und Ferienwohnungen (z.B. Nutzungshäufigkeit, private / gewerbliche Nutzung, Zimmeranzahl)? Falls ja: Wie sehen diese aus? Falls nein: Würde es der Stadtrat sinnvoll finden, solche Zahlen zu erheben?
6. Wie schätzt die Stadt die aktuelle Nachfrage nach Zweitwohnungen im Stadtgebiet sowie in den ländlichen Ortschaften (insbesondere Tschierschen-Praden) ein?
7. Was hält der Stadtrat von Regulierungen anderer Städte wie Genf oder Luzern, wo die Vermietungsdauer von Airbnb-Angeboten zeitlich eingeschränkt wird oder nur selbst bewohnte Wohnungen und Zimmer auf Plattformen wie Airbnb angeboten werden dürfen?
8. Der Stadtrat prüft gemäss überwiesenem Auftrag von Tino Schneider und Mitunterzeichnenden (Massnahmen des «Aktionsplans Wohnungsknappheit» für die Stadt Chur) die Erarbeitung einer Wohnraumstrategie für die nächste Legislatur. Ist der Stadtrat gewillt, den Umgang mit Zweitwohnungen und kommerziellen Anbietern von Ferienwohnungen in die Wohnraumstrategie zu integrieren?

Chur, 12. Dezember 2024

Im Namen der SP-Fraktion: Barbara Rimml



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 12.12.2024

Marco Michel, Stadtschreiber

¹ Gemäss Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE, Daten von Ende Oktober 2024

² Am 1. Juni 2024 gab es in Chur 40 leer stehende Wohnungen (bzw. eine Leerwohnungsziffer von 0,19 %)



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

☐ Auftrag☒ Interpellation

Titel

Umgang mit Zweitwohnungen in Chur und
Tschierfischen - PradenErstunter-
zeichnende/r
(ankreuzen)☐

Cabalzar Corina

Partei

SP

eingesehen
(Visum)

Unterschrift

☐

Cangemi Vincenzo

SP

☐

Carigiet Fitzgerald Angela

SP

☐

Casale Giulia

SP

☐

Curschellas Silvio

Die Mitte

☐

Danuser Géraldine

GLP

☐

Good Rainer

FDP

☐

Hegner Walter

SVP

☐

Hunger Hanspeter

SVP

☐

Kamber Peter

SVP

☐

Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.

GLP

☐

Lütscher Daniel

FDP

☐

Menge Jean-Pierre, Dr. iur.

SP

☐

Nett Schatz Martina

Freie Liste &
Grüne☒

Rimml Barbara

SP

☐

Salis Johann Ulrich

SVP

☐

Schneider Tino

Die Mitte

☐

Schnoz Andi

Freie Liste &
Grüne☐

Trepp Gian-Reto

FDP

☐

Waser Norbert

Die Mitte

☐

Z'Graggen Sandy

FDP

Datum:

12.12.2024

Chur	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamtzahl Wohnungen	19.21	19.426	19.688	20.084	20.888	21.007	21.043	21.409
Anzahl Erstwohnungen	16.816	17.05	17.259	17.667	18.502	18.701	18.711	19.063
Anzahl Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	0	0	0	138	196	153	137	122
Erstwohnungsanteil (in%)	87.54	87.77	87.66	88.65	89.52	89.75	89.57	89.61
Zweitwohnungsanteil (in%)	12.46	12.23	12.34	11.35	10.48	10.25	10.43	10.39

Maladers	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamtzahl Wohnungen	283	284	286	-	-	-	-	-
Anzahl Erstwohnungen	236	231	233	-	-	-	-	-
Anzahl Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	0	0	20	-	-	-	-	-
Erstwohnungsanteil (in%)	83.39	81.34	88.46	-	-	-	-	-
Zweitwohnungsanteil (in%)	16.61	18.66	11.54	-	-	-	-	-

Haldenstein	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamtzahl Wohnungen	502	510	510	549	-	-	-	-
Anzahl Erstwohnungen	439	444	441	475	-	-	-	-
Anzahl Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	0	0	0	0	-	-	-	-
Erstwohnungsanteil (in%)	87.45	87.06	86.47	86.52	-	-	-	-
Zweitwohnungsanteil (in%)	12.55	12.94	13.53	13.48	-	-	-	-

Tschiertschen-Praden	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamtzahl Wohnungen	530	531	532	534	534	535	536	536
Anzahl Erstwohnungen	158	152	152	146	143	142	145	137
Anzahl Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Erstwohnungsanteil (in%)	29.81	28.63	28.57	27.34	26.78	26.54	27.05	25.56
Zweitwohnungsanteil (in%)	70.19	71.37	71.43	72.66	73.22	73.46	72.95	74.44

Chur, mit allen Fusionen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamtzahl Wohnungen	20.525	20.751	21.016	21.167	21.422	21.542	21.579	21.945
Anzahl Erstwohnungen	17.649	17.877	18.085	18.288	18.645	18.843	18.856	19.2
Anzahl Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	0	0	20	138	196	153	137	122
Erstwohnungsanteil (in%)	85.99	86.15	86.05	86.4	87.04	87.47	87.38	87.49
Zweitwohnungsanteil (in%)	14.01	13.85	13.95	13.6	12.96	12.53	12.62	12.51