

Verordnung über die Verwendung des Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung"

Vom Kleinen Landrat gestützt auf Art. 7 Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos

(kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD]) am 1. November 2025 erlassen
(Stand am 1. November 2025)

I. ALLGEMEINES

Art. 1

Zweck

Diese Ausführungsbestimmungen regeln gestützt auf Art. 7 Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD]) die Modalitäten über die Verwendung der dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" zugewiesenen Mitteln zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Erstellung von neuen Gewerbebetrieben bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben in der Gemeinde Davos.

Art. 2

Begriffe

¹ Als Ortsansässige gelten natürliche Personen, welche in der Gemeinde Davos ihren Lebensmittelpunkt und damit ihren Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben, und Gewerbebetriebe mit Sitz und Betriebsort in der Gemeinde Davos.

² Gewerbeförderung umfasst die Ansiedlung und Erweiterung von Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetrieben sowie Institutionen der Lehre und Forschung mit Hauptsitz und Betriebsort in der Gemeinde Davos wie auch den Bau von Personalwohnungen für solche Betriebe und Institutionen.

³ Erst- und Zweitwohnungen bestimmen sich anhand der entsprechenden Definitionen im Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG).

⁴ Als Umnutzung gilt jede Umwandlung von den durch Ortsansässige genutzten Wohnungen oder von Wohnungen, die nach Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz [ZWG]) einer Erstwohnung gleichgestellt sind, in Zweitwohnungen oder zu anderen Zwecken (Gewerbenutzung).

⁵ Die Kostenmiete gemäss vorliegendem Reglement berechnet sich nach den jeweiligen Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen. Andere Berechnungsmethoden, die zu tragbaren Wohnungsmieten für den Mittelstand und für tiefere Einkommen führen, können der Kostenmiete gleichgestellt werden, sofern die durchschnittlichen Bruttomieten folgende Maximalwerte nicht überschreiten:

Wohnungsgrösse	1-Zi.	2-Zi.	3-Zi.	4-Zi.	5-Zi.
Bruttomiete/Monat (CHF)	1536	1855	2008	2316	2632

Innerhalb einer Gesamtüberbauung können die einzelnen Mieten von geförderten Einheiten variieren, sofern die Gesamtheit der Mieteinnahmen die Kostenmiete nicht übersteigt.

Verwendung der Fondsmittel	Art. 3 Die Fondsmittel werden im Sinne der zugrundeliegenden Gesetzesbestimmungen wie folgt eingesetzt: a) Baubeiträge an Personen oder Organisationen, welche Wohnungen zur Kostenmiete für Ortsansässige erstellen; b) Sanierungsbeiträge an Personen oder Organisationen, welche altrechtliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten dauerhaft als Mietwohnungen für Ortsansässige erhalten; c) Beiträge an Personen oder Organisationen, welche Gewerberaum zur Kostenmiete für Ortsansässige erstellen; d) Beiträge an ortsansässige klein- und mittelständische Gewerbebetriebe zur Mitfinanzierung der Eigennutzung von Gewerbeflächen unter besonderen Umständen (z.B. im Sinne einer Anschubmitfinanzierung); e) Kosten der Gemeindelienschaften unter der Voraussetzung von Art. 6.
Beitragsform	Art. 4 Die Beiträge aus dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" können in Form von Darlehen, Zinsverbilligungen oder als einmalige Beiträge ausgerichtet werden.
Anspruch auf Förderbeiträge	Art. 5 Auf die Ausrichtung von Förderbeiträgen besteht kein Rechtsanspruch.
Anteil für Gemeindelienschaften und Gemeindeinfrastruktur	Art. 6 ¹ Wurden während drei aufeinanderfolgenden Jahren keine Förderbeiträge beansprucht, kann der Kleine Landrat dem Grossen Landrat beantragen, max. 50 % der für die vergangenen letzten drei Jahre zur Verfügung gestandenen Gelder für den Erhalt, die Sanierung oder die Erweiterung des Wohnliegenschaftsbestands der Gemeinde einzusetzen. Der Restbetrag verbleibt im Fonds. Die übrigen Bestimmungen dieser Verordnung gelten diesfalls nicht. ² Die Möglichkeit der Mittelbeanspruchung nach Abs. 1 steht frühestens nach einer neuen, mindestens dreijährigen Periode ohne Ausrichtung von Förderbeiträgen und Mitteleinsatz für die Gemeindelienschaften und Gemeindeinfrastruktur zur Verfügung.
Orientierung des Grossen Landrates	Art. 7 Der Kleine Landrat orientiert den Grossen Landrat jährlich im Rahmen des Jahresberichts über die ausgerichteten Förderbeiträge.

II. VORAUSSETZUNGEN UND AUSGESTALTUNG DER BEITRÄGE

Art. 8

Allgemeine Voraussetzungen

¹ Beiträge werden nur gewährt, wenn das Förderungsziel gemäss Art. 7 Abs. 2 GZWD dadurch erreicht werden kann.

² Keine Beiträge werden für den laufenden Unterhalt von bestehenden Gebäuden ausgerichtet.

Art. 9

Weitere Voraussetzungen

¹ Beitragsempfänger:innen nach Art. 3 lit. a, b, c und d müssen mit der Gemeinde eine Grundpfandverschreibung in der Höhe des gewährten Beitrags vereinbaren.

² Zudem müssen sie den Nachweis einer Eigen- oder marktüblichen Fremdfinanzierung von mindestens 65 % der Investitionskosten erbringen.

³ Bei Unterstützungen im Sinne von Art. 3 lit. a muss eine schriftliche Erklärung der Gesuchstellenden/Eigentümer:innen des Grundstückes vorliegen, wonach die geförderten Objekte Ortsansässigen dauerhaft zur Kostenmiete zur Verfügung gestellt werden. Zudem ist zu bestätigen, dass die Wohneinheiten in einem einfachen, zeitgemässen Standard erstellt werden und auf eine wirtschaftliche Bauausführung zugunsten niedriger Mietzinse geachtet wird.

⁴ Bei Unterstützungen im Sinne von Art. 3 lit. b muss eine schriftliche Erklärung der Gesuchstellenden/Eigentümer:innen des Grundstückes vorliegen, wonach die geförderten Wohnungen Ortsansässigen dauerhaft als Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden.

⁵ Bei Unterstützungen im Sinne von Art. 3 lit. a und b muss ein durch die Baubehörde zu genehmigendes Belegungsreglement vorgelegt werden, welches für die Bewirtschaftung der geförderten Wohneinheiten zwingend einzuhalten ist. Das Reglement enthält Angaben zur Mietzinskalkulation, zum Mietspiegel, zum Umgang mit Einkommenslimiten und zur Minimalbelegung von Wohneinheiten. Änderungen dieses Reglements müssen durch die Baubehörde genehmigt werden.

⁷ Bei Unterstützungen im Sinne von Art. 3 lit. c muss sichergestellt sein, dass die geförderten Objekte Ortsansässigen dauerhaft zur Kostenmiete zur Verfügung gestellt werden.

Art. 10

Mass der Förderung

¹ Dem Fonds für "Erstwohnungsbau und Gewerbebeförderung" dürfen zur Unterstützung entsprechender Projekte nur so viel Mittel entnommen werden, dass der Fondssaldo nicht negativ wird.

² Die einzelnen Förderbeiträge werden in der Regel wie folgt bemessen:

a) Erstellung von Wohnungen gemäss Art. 3 lit. a mit Fr. 1'200.00/m², wobei für die einzelnen Wohnungen in Bezug auf die Wohnfläche folgende Richtwerte gelten:

Zimmerzahl	1- 1½	2- 2½	3- 3½	4- 4½	5- 5½	6- 6½
Max. Wohnungsgrösse in m ² (Hauptnutzfläche und Nebennutzfläche)	50	70	90	110	125	140

b) Sanierung von Mehrfamilienhäusern gem. Art. 3 lit. b mit maximal Fr. 1'600.00/m², wobei der jeweilige Förderbetrag am konkreten Projekt zu ermitteln ist und mit Blick auf den Sanierungsbedarf und die Finanzierungsmöglichkeiten reduziert werden kann;

c) Massnahmen bei der Gewerberaumförderung gem. Art. 3 lit. c und d mit Fr. 500.00/m², max. jedoch Fr. 250'000.00;

³ Diese Beträge sind dem Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen, wenn sich der Index um 5 Punkte oder mehr verändert (Indexbasis Dezember 2020 = 100, Stand August 2025 = 107.7).

Art. 11

Persönliche Voraussetzungen der Beitragsgesuchsteller

¹ Beiträge werden nur an natürliche Personen mit einem einwandfreien Leumund und geordneten finanziellen Verhältnissen ausgerichtet.

² Beiträge an juristische Personen werden nur ausgerichtet, wenn sie kreditwürdig sind und ihren Hauptsitz und Betriebsort in der Gemeinde Davos haben. Generell zulässig sind alle gemeinnützigen Bauträger, welche sich nachweislich der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz verpflichten.

³ Die Beitragsgesuchstellenden haben der Gemeinde sämtliche zur Beurteilung ihrer Bonität nötigen Unterlagen einzureichen und gegebenenfalls ergänzende Auskünfte zu erteilen und mit entsprechenden Dokumenten zu belegen.

Art. 12

Nutzungspflichten der geförderten Erstwohnungen und Gewerberäume

¹ Die geförderten Erstwohnungen, Mietwohnungen und Gewerbebetriebe müssen dauerhaft als solche genutzt werden.

² Jede Umnutzung der geförderten Objekte ist unter dem Vorbehalt von Art. 13 und übergeordnetem Recht unzulässig.

Verpflichtungsdauer	Art. 13 ¹ Die ausgerichteten Förderbeiträge werden nicht zurückverlangt, solange die geförderten Objekte zweckentsprechend genutzt werden. ² Die Beiträge sind in jedem Fall zur Rückzahlung fällig bei: a) Umnutzung der gemäss Art. 3 lit. a bis c geförderten Wohnungen oder Gewerbeflächen; b) Verkauf der gemäss Art. 3 lit. a bis c geförderten Objekte an Dritte, sofern der Erwerber nicht innert 30 Tagen seit Eigentumsübergang die Nutzungspflicht und die potentielle Rückzahlungspflicht übernimmt; c) Verkauf oder Umnutzung der in Eigennutzung stehenden Gewerbefläche, spätestens aber mit Ablauf von zehn Jahren seit Ausrichtung des Förderungsbeitrages. ³ Die auf den Grundstücken lastenden Nutzungspflichten gemäss dieser Verordnung können frühestens 30 Jahre nach Auszahlungsdatum oder wenn die vom Bund erhobene Leerwohnungsziffer für Davos während drei aufeinanderfolgenden Jahren über 1.5% liegt, abgelöst werden, sofern keine anderweitigen gesetzlichen Nutzungspflichten gelten. ⁴ Die Ablösung erfolgt auf Verlangen des Gesuchstellenden gegen die vollständige Rückzahlung der Beiträge. ⁵ Die Rückzahlung hat innert 30 Tagen seit dem die Rückzahlungspflicht auslösenden Vorgang zu erfolgen. Rückzahlungspflichtig sind jene Personen, welche bis zum Vorgang Eigentümer der betreffenden Grundstücke sind. ⁶ Mit der Rückzahlung wird ein Zins von 6 % auf dem gewährten Beitrag erhoben. ⁷ Im Konkursfall der Grundstückseigentümerin/des Grundstückseigentümers wird die Rückzahlung sofort fällig. ⁸ Solange keine Rückzahlung erfolgt ist, bleibt die Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 12 bestehen. ⁹ Die Rückzahlung erfolgt zugunsten des Fonds.
---------------------	---

III. VERFAHREN

Beitragsgesuche	Art. 14 ¹ Die Gesuchstellenden haben die mit rechtsgültiger Unterschrift versehenen Beitragsgesuche frühzeitig, mindestens aber vier Wochen vor Baubeginn bei der Baubehörde einzureichen, zusammen mit den erforderlichen Dokumenten und einem Grundbuchauszug sowie der Erklärung, die Beiträge für den vorgesehenen Zweck nutzen zu wollen. ² Soweit es auf die persönlichen Voraussetzungen ankommt, ist dem Gesuch ein Strafregisterauszug sowie ein Betreibungsregisterauszug, welcher alle Wohnsitze der Gesuchstellenden der letzten drei Jahre umfasst, beizulegen. ³ Die vorgenannten Dokumente müssen aktuell sein, ihre Datierung darf nicht mehr als fünf Monate seit Gesuchseingang zurückliegen.
-----------------	--

Verhältnis Gesuchsteller Grundstückseigentümer	Art. 15 Soweit die Gesuchstellenden mit den Grundeigentümer:innen der betreffenden Grundstücke nicht identisch sind, haben diese das Beitragsgesuch zum Zeichen des Einverständnisses mitzuunterzeichnen.
Gesuchsbehandlung	Art. 16 ¹ Das Hochbauamt nimmt die Beitragsgesuche entgegen, prüft deren Vollständigkeit, trifft die erforderlichen Abklärungen und stellt dem Kleinen Landrat einen begründeten Antrag auf Gutheissung unter Auflagen und Bedingungen oder Abweisung des Gesuches. ² Unvollständige Gesuche werden vom Hochbauamt an die Gesuchstellenden zurückgewiesen. ³ Bestehen über die Förderungswürdigkeit Zweifel, kann vom Hochbauamt oder vom Kleinen Landrat ein Bericht von Fachleuten eingeholt werden.
Beitragsverfügung	Art. 17 ¹ Die Förderbeiträge werden in Verfügungsform festgelegt. Negative Entscheide sind mit einer kurzen Begründung zu versehen. ² Die Verfügung enthält die Höhe der Beiträge und Auflagen bezüglich der damit verknüpften Nutzungsbeschränkungen und Rückzahlungspflicht inkl. Verzinsung.
Auszahlung der Beiträge	Art. 18 Die rechtskräftig zugesprochenen Beiträge werden bedarfsgerecht nach Massgabe des Baufortschritts ausbezahlt.
Kontrolle und Sanktionen	Art. 19 ¹ Das Bauamt wacht mittels periodischen Kontrollen darüber, ob die Beiträge und die geförderten Objekte zweckentsprechend verwendet werden. ² Bei Verdacht auf Missbräuche werden die ausgerichteten Beiträge ganz oder teilweise zurückgefordert. ³ Die Strafbarkeit richtet sich nach den Bestimmungen des kommunalen Baugesetzes und des übergeordneten Rechts.
Inkrafttreten	Art. 20 Diese Verordnung tritt am 1. November 2025 in Kraft.