© Sonntagsblick 07-01-2024

Output 1
Seite a2
ZWEITWOHNUNGSZWIST

In den Skidestinationen eskaliert der Kampf um Immobilien

Geschröpfte Unterländer, verdrängte Bergler

Die Preise für Ferienwohnungen gehen durch die Decke, während Tourismus-Gemeinden gegen das Aussterben kämpfen. Nun will das Dorf Pontresina Zweitwohnungsbesitzer zur Kasse bitten. Dabei zahlen Einheimische schon heute deutlich weniger für Wohneigentum.

BEAT SCHMID

Nora Saratz (42), Gemeindepräsidentin von Pontresina im Oberengadin, liess kurz vor den Weihnachtsferien eine Bombe platzen. Ihr Vorschlag zur Linderung der Wohnungsnot: Private Räume, die nicht als Erstwohnsitz genutzt werden, sollen mit einer Steuer belegt werden und die Einnahmen in einen Fonds zur Förderung bezahlbarer Wohnungen für Einheimische fliessen. Davon verspricht man sich einen Anreiz für Immobilienbesitzer, ihre Zweitwohnungen zu vermieten oder als Erstwohnungen auf den Markt zu bringen. Tun sie das, entfällt die Steuer.

Dieses Vorgehen ist juristisch einwandfrei. Nach vierjährigem Rechtsstreit entschied das Bundesgericht bereits 2014, dass eine Steuer auf nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen rechtens ist.

Dennoch hat bis heute keine Gemeinde eine solche Steuer eingeführt. Silvaplana, weiter oben im Engadin, stand kurz davor, doch die bereits beschlossene Steuer wurde durch einen Rückkommensantrag wieder zu Fall gebracht.

Nun wagt es Pontresina. Bei den «Zweitheimischen» allerdings kommt das Vorhaben nicht gut an. An einer «Dialogveranstaltung» hagelte es Kritik: «Wir Zweitwohnungsbesitzer sind nicht schuld an der Misere auf dem Erstwohnungsmarkt», sagte eine Teilnehmerin laut «Engadiner Post», ein Votant sprach von «absolut unsolidarischem Vorgehen», Pontresina manövriere sich ins Abseits. Auch Boykottdrohungen gegen das lokale Gewerbe wurden laut.

Christian Jott Jenny (45) überraschen diese Reaktionen nicht. «Eine solche Abgabe trifft Zweitwohnungsbesitzer an einem neuralgischen Punkt», sagt der Gemeindepräsident von St. Moritz GR. Sie fühlten sich «sowieso oft nicht willkommen» und zahlten ohnehin viel Steuern. «Wir müssen einen vernünftigen, fairen Weg finden, um dieses Problem zu lösen», sagt der Politiker und bekannte Entertainer. «Alle Gemeinden im Oberengadin sind finanziell sehr gut aufgestellt. Daran kann es also nicht liegen.»

Tatsächlich zahlen Auswärtige schon heute deutlich mehr für ihre Wohnung als Einheimische. Seit Annahme der Zweitwohnungs-Initiative vor mehr als zehn Jahren gehen die Preise für Erstund Zweitwohnungen weit auseinander. Wie weit, zeigen Immobilien, die aktuell zum Verkauf stehen, unter anderem mehrere Überbauungen mit Erst- und Zweitwohnungen in Flims GR: Im Projekt Novita kostet eine 3,5-Zimmer-Wohnung für Einheimische 1,09 Millionen Franken. Die nur zwei Quadratmeter grössere Zweitwohnung hingegen wird für 1,86 Millionen Franken angeboten. Preisunterschied: satte 70 Prozent. Grosse Unterschiede gibt es auch beim Flimser Projekt LanezziOne. Dort sind die Zweitwohnungen rund 40 Prozent teurer als die Erstwohnungen.

Zweitwohnungen mögen attraktiver geschnitten sein oder eine etwas bessere Aussicht bieten, doch auf den Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet sind die Unterschiede frappant.

Beide Flimser Projekte werden von Sascha Ginesta vermarktet, der in der gleichnamigen Immobilienfirma seines Cousins als Partner und Marketingleiter Graubünden tätig ist. Er schätzt den Preisunterschied auf 30 Prozent. Der Immobilienexperte hatte eigentlich erwartet, dass sich die Preisschere noch weiter öffnet. Doch das sei nicht geschehen – was unter anderem daran liege, dass auch Erstwohnungen vielfach von der gleichen Klientel gekauft würden.

Ginesta: «Oft sind es ältere oder kinderlose Ehepaare, die ihren Wohnsitz in die Berge verlegen und somit berechtigt sind, eine Erstwohnung zu kaufen.» Oder es seien Familien, die im Unterland nur noch teilweise berufstätig seien und ihr Homeoffice in den Bergen eingerichtet hätten.

Wenn Einheimische Erstwohnungen in Bergtourismusgebieten kaufen, dann weil sie ihr Einfamilienhaus verkaufen und in eine kleinere oder altersgerechte Wohnung ziehen wollen. Setzt sich diese Entwicklung fort, besteht die Ge fahr, dass die Berggemeinden zu Altersresidenzen werden.

Warum aber kaufen junge Familien nicht Erstwohnungen, die viel günstiger sind als Zweitwohnungen? Weil sie für die meisten nach wie vor unerschwinglich sind, so Ginesta weiter. Wer eine Wohnung für eine Million Franken kaufe, brauche 200 000 Franken Eigenkapital und ein Einkommen von über 160 000 Franken, um die Belastung tragen zu können. Angesichts der Löhne in Berggegenden sei das sehr schwierig.

Der Immobilien-Fachmann bezweifelt, dass sich das Wohnungsproblem durch mehr Eigentum lösen lässt. Er kennt die Problematik auch aus seiner Tätigkeit als Gemeinderat in Vaz/Obervaz (Lenzerheide). Wohneigentum sei für viele junge Leute in der Region einfach nicht mehr bezahlbar und werde auch nicht immer nachgefragt.

Ginesta: «Was fehlt, sind Mietwohnungen. Mehr Mietwohnungen bekommt man aber nicht von heute auf morgen, das sind langfristige Prozesse, die bei der Raumplanung beginnen.»

Gemeinden könnten sich da ein Beispiel an den Städten nehmen und raumplanerisch eingreifen. Wie zum Beispiel die Stadt Zürich. Dort habe man sich zum Ziel gesetzt, einen Anteil gemeinnütziger Wohnungen von einem Drittel zu erreichen. Berggemeinden könnten in bestimmten Bauzonen mit entsprechender Verdichtung eine solche Quote für Mietwohnungen einführen, sagt Ginesta.

Von Lenkungsabgaben oder höheren Steuern für Zweitwohnungsbesitzer hält er allerdings nichts. «Das füllt nur die ohnehin vollen Kassen der Gemeinden.» Keine einheimische Familie werde dadurch ein Dach über dem Kopf bekommen.

© Sonntagsblick 07-01-2024

Die Ferienwohnungsbesitzer hingegen, so Ginesta, machten die Faust im Sack und zahlten die zusätzliche Steuer.

Auch Christian Jott Jenny in St. Moritz glaubt nicht an eine schnelle Lösung der Wohnungsknappheit in Feriengebieten: «Wir bebauen die allerletzten Parzellen und kaufen sogar alte Hotels, um wenigstens etwas zur Lösung beizutragen. Nur dauert das sehr lange. Doch die Wohnungen werden jetzt sofort gebraucht.»

Wer ehrlich sei, müsse sich zudem eingestehen, dass ein «grosser Teil des Problems hausgemacht» sei, sagt Jott Jenny. «Einheimische haben ihr Bauland verkauft und ihre Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt, um sie dem Meistbietenden zu verkaufen – und nicht der vierköpfigen Familie Giovanoli, deren Vater im Winter noch Skilehrer ist.»

Kalter Winter, heisser Immo-Markt: Flims.

«Die Probleme sind hausgemacht»: Christian Jott Jenny, Gemeindepräsident von St. Moritz.

Grosses Gefälle Preise für Erst- und Zweitwohnungen beim Projekt LanezziONE in Flims.

«Was fehlt, sind Mietwohnungen»

Sascha Ginesta