3006407-1
Ginesta Immobilien AG
Herr Franco Giovanoli
Via Serlas 23
7500 St. Moritz

00003637

Pak-Nr.: 0087

152 AZ 7500 St. Moritz
130. Jahrgang
Donnerstag, 28. Dezember 2023

# Engadiner Post
## POSTA LADINA

Amtliches Publikationsorgan der Region Maloja und der Gemeinden Sils, Silvaplana, St. Moritz, Celerina, Pontresina, Samedan, Bever, La Punt Chamues-ch, Madulain, Zuoz, S-chanf, Zernez und Scuol. Informationsmedium der Regionen Bergell, Oberengadin, Engiadina Bassa, Samnaun und Val Müstair.

**Bau** Die Bündner Bauunternehmung HEW AG mit Filialen im Unterengadin feierte heuer ihr 85-Jahr-Jubiläum. Sie tat dies mit einer speziellen Kunstaktion und mit einer neuen Beteiligungs- und Führungsstruktur. **Seite 7**

**Publicaziun** Il faschicul dubel 199/200 dal Dicziunari Rumantsch Grischun (DRG) preschainta ils pleds da «moc» fin «mogul». Uorschla Natalia Caprez Brülhart ha dat ün cuc i'l nouv faschicul. **Pagina 9**

**St. Moritz** Für Coiffeur Marco Galantini ist die Zeit zwischen Weihnachten und Neujahr eine der arbeitsintensivsten. Er führt den Salon Palace Coiffeur, welcher neu direkt an der Via Serlas liegt. **Seite 11**

# Immobilienprofis beurteilen Lenkungsabgabe kritisch

**Ferienwohnungen und Mietwohnungen haben im Oberengadin eines gemeinsam. Das Angebot ist knapp und die Preise kannten in den letzten Jahren nur eine Richtung: nach oben. Mit Lenkungsabgaben will die Politik gegensteuern, was nicht überall auf Verständnis stösst.**

ANDREA GUTGSELL

Leerstehende Wohnungen, die durch Lenkungsabgaben belebt werden sollen.

Foto: Daniel Zaugg

Das Oberengadin lockt nicht nur Touristen an, sondern auch Menschen, die hier Wohneigentum oder eine Mietwohnung als festen Wohnsitz oder als Zweitwohnsitz suchen. Doch das Angebot an verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum ist knapp. Dass der Tourismus boomt, zeigen die neuesten Zahlen des kürzlich erschienenen Marktberichts 2024 der Ginesta Immobilien. Demnach verzeichnete das Hochtal rund um die Seengemeinden bis nach Pontresina allein in der Hotellerie über 1,7 Millionen Logiernächte. Dass diese Entwicklung auch grossen Einfluss auf die Wohnsituation hat, liegt auf der Hand, denn die Angestellten mit ihren Familien müssen irgendwo untergebracht werden.

Mit dem Vorschlag einer Lenkungsabgabe versucht nun Pontresina dieser Situation entgegenzuwirken, mit mässigem Erfolg. Die EP/PL hat in ihrer Ausgabe vom 12. Dezember ausführlich darüber berichtet. Dass eine Lenkungsabgabe der falsche Weg ist, darüber waren sich die Experten kürzlich anlässlich eines Immobilienfrühstücks im Hotel Schweizerhof in St. Moritz einig.

Die Experten sehen nur eine Lösung, um diese Situation zu entschärfen: neuen Wohnraum zu bauen. Doch auch hier gibt es zwei Hauptprobleme. Zum einen die hohen Baupreise aufgrund der gestiegenen Rohstoffpreise und zum anderen das nationale Raumplanungsgesetz, das auf Verdichtung setzt und die Gemeinden in der lokalen Erweiterung einschränkt. In einem Punkt waren sich die Experten jedoch einig. Für bezahlbaren Wohnraum im Engadin braucht es ein Zusammenspiel von Markt und Politik. Gebühren, Steuern oder Lenkungsabgaben seien der falsche Weg. Es brauche Bonus- anstelle von Malussystemen. **Seite 3**

## In drei Monaten muss Klarheit herrschen

**FIS Games** Engadin/St. Moritz hat sich zusammen mit Swiss-Ski für die Premiere der FIS Games im Jahr 2028 beworben. Ob der Grossanlass mit verschiedenen Schneesportdisziplinen ins Engadin kommt, entscheidet sich Anfang Juni. Bis Ende März muss das definitive Projekt mit der Finanzierung vorliegen. Ein sportlicher Zeitplan. Denn Fragen wie die Dimensionen des Anlasses und damit verbunden die Finanzierung sind zurzeit noch nicht geklärt. (rs) **Seite 5**

## Seraina Pedrini lavura pel Cussagl federal

**Berna** Seraina Pedrini, creschüda a Scuol, cugnuoscha mincha tractanda dal Cussagl federal. Ella ha invista i'ls ominus cunrapports e vezza documaints confidenzials. Unicamaing las actas top-secretas nu das-cha ella leger. Pedrini ha stübgià politologia a Bologna e Berna ed examinà in sia dissertaziun la rolla da la cultura in discuors politics. Quatter ons ha ella lavurà in l'Uffizi federal per statistica e cumanzà dal 2017 illa Chanzlia federala

Anzeige

## Freud und Leid im Sport

**Eishockey/Langlauf** Es war eine nicht alltägliche Eishockey-Partie, die am Wochenende im Kanton Zürich ausgetragen wurde. Der EHC St. Moritz war zu Gast beim Illnau-Effretikon und lag nach der ersten Spielhälfte bereits 5:0 zurück. Eine Aufholjagd der Mannschaft endete enttäuschend. Besser sah es auf der Loipe aus: Isai Näff aus Sent stand bisher bei fünf Wettkämpfen auf internationaler Stufe dreimal ganz oben auf dem Treppchen. Zweimal musste er

Anzeige

S-chanf

Skilift Bügls

Täglich ab 11.00 Uhr, S-chanf
Der ideale Anfänger- und Trainingshang für Kinder, Snowboarder und Skifahrer!

# Experten sehen weiterhin steigende Wohnungspreise

**Anlässlich des jährlichen Immobilienfrühstücks der Ginesta Immobilien hat sich eine Expertengruppe kürzlich mit der aktuellen Wohnsituation im Engadin auseinandergesetzt und mögliche Lösungen diskutiert.**

ANDREA GUTGSELL

Von links: Franco Giovanoli, Sascha Ginesta, Jürg Schmid, Andreas Ammann

Foto: Andrea Gutgsell

«Die Nachfrage nach Wohneigentum übersteigt das Angebot bei weitem», sagte Andreas Ammann, Verwaltungsrat der Wüest und Partner AG, anlässlich seines Referats am Ginesta Immobilienfrühstück im Schweizerhof St. Moritz. Der Marktbericht 2024, der von der Ginesta Immobilien präsentiert wurde, stützt diese Aussage. Seit der Jahrtausendwende ist der Bestand an Eigentumswohnungen je nach Gemeinde um 100 bis 175 Prozent gewachsen, und auch die Preise haben sich kontinuierlich nach oben entwickelt. Zwischen Sils und S-chanf werden heute für eine Eigentumswohnung im gehobenen Segment bis zu 17000 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. In St. Moritz sind es je nach Lage sogar bis zu 25000 Franken pro Quadratmeter. Aufgrund des knappen bis nicht vorhandenen Angebots, der geringen Bautätigkeit und der anhaltend hohen Nachfrage sind die Preise gut abgestützt und kennen im aktuellen Umfeld nur eine Richtung: weiter nach oben. Franco Giovanoli, Leiter der Niederlassung St. Moritz der Ginesta Immobilien AG, kann dies bestätigen. «Die Attraktivität von Zweitwohnungen ist ungebrochen hoch, weshalb wir für die kommenden Monate mit stabilen bis leicht steigenden Preisen auf dem Markt für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser rechnen.»

### Tourismus als Treiber der Nachfrage

Dass das Oberengadin touristisch zu den Spitzenreitern der Schweiz gehört, ist bekannt. Und genau diese Spitzenposition ist auch mitverantwortlich dafür, dass Zweitwohnungen so attraktiv sind und der Mangel an Erstwohnungen für Einheimische und Arbeitnehmende die Preise in die Höhe treibt. Jürg Schmid, Präsident von Graubünden Ferien, spricht sogar davon, dass das Oberengadin in vielerlei Hinsicht unübertroffen sei. «Die Natur und das Angebot hier im Oberengadin sind wohl einzigartig in der Schweiz. Noch wichtiger ist aber die Infrastruktur, die hier geboten wird. Auf kleinstem Raum hat der Gast unzählige Möglichkeiten, seine Freizeit zu verbringen», sagt Jürg Schmid. Diese Einzigartigkeit, die das Engadin biete, führe dazu, dass viele Gäste, die hier ihre Ferien verbringen, auch etwas Eigenes kaufen möchten. «Was ich gut verstehen kann», meint Jürg Schmid und weist im gleichen Atemzug auf ein grosses Problem für die Tourismusbranche hin: «Für alle Angestellten, sei es in der Hotellerie, bei den Bergbahnen, im Spital Oberengadin oder in allen touristischen Nebengewerben ist es extrem schwierig geworden, Mietwohnungen zu finden. Hier ist die Politik gefordert.»

### Die Politik wird aktiv

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, versuchen die Gemeinden, nicht nur im Engadin, mit Lenkungsabgaben die kalten Betten besser auszunutzen. Diese Strategie ist aber nicht zielführend, sagt Sascha Ginesta, Partner bei Ginesta Immobilien. «Es ist wichtig zu wissen, dass Wohneigentum die aktuelle Situation nicht löst. Es braucht Mietwohnungen zur Dauermiete. Die moderne Raumplanung sieht dafür Massnahmen vor.» Es bringe nichts, nur bestehende Zonen, mit meist kleinen Parzellen «aufzuzonen», denn: Die Baukosten sind in Gebieten wie dem Engadin um ein Vielfaches höher als im Unterland, und ein Investor ist nur bereit zu investieren, wenn er in der Liegenschaft auch eine Rendite sieht, was bei kleinen Mietliegenschaften schwierig ist. «Wir brauchen Zonen mit der nötigen Dichte und Parzellengrössen, in denen Investoren und auch Genossenschaften ein interessantes Projekt sehen und bereit sind, zu bauen, sofern die Rechnung aufgeht.» Das bestehende Baugesetz, das heute in vielen Gemeinden angewendet wird, sei auf dem Prinzip der Einzonung der grünen Wiese aufgebaut. «Doch heute treten wir in das Zeitalter der Verdichtung ein, und da funktioniert das alte Baugesetz nicht mehr.» Und genau da brauche es gute Lösungen, damit qualitative und gute Räume entstehen. «Hier sind die Politik und die Baubehörde gefordert, und hier sehe ich auch den Kanton in der Pflicht, die Gemeinden, die dieses Problem angehen, zu unterstützen», so der Immobilienexperte.

Von Lenkungsabgaben hält Sascha Ginesta wenig. «Sie schiessen am Ziel vorbei. Ein Zweitwohnungsbesitzer macht bei einer solchen Strafsteuer die Faust im Sack und zahlt. Mehr Wohnraum für Einheimische wird dadurch nicht geschaffen.» Das sieht auch Franco Giovanoli so und erwähnt, dass es wohl nur mit Neubauten geht. «Das Problem ist nicht neu, es hat uns nur wieder eingeholt und wir müssen uns damit auseinandersetzen. Die Lösung kann aber nicht in Hauruck-Aktionen durch Hochhäuser-Neubauten erfolgen.»

### Milchkuh Zweitwohnungsbesitzer

Ein weiterer Punkt, den die Experten im anschliessenden «Ginesta-Talk» nach dem Immobilienfrühstück ansprachen, war der Vorwurf an die Zweitwohnungsbesitzer, sie trügen eine Mitschuld an der Wohnknappheit für Einheimische. «Ein Käufer kann nur das kaufen, was angeboten wird», sagt Franco Giovanoli. Und Sascha Ginesta bringt noch einen weiteren, nicht unwichtigen Gedanken in die Diskussion ein. «Ein Blick in die Gemeinderechnungen zeigt, dass viele Gemeinden von Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf von Wohneigentum leben, was wiederum der kommunalen und touristischen Infrastruktur zugute kommt, indem Investitionen ermöglicht werden» Ähnlich sieht es Jürg Schmid. «Investitionen in den Tourismus sind für eine Region wie das Engadin zentral. Und da müssen wir bei der heutigen Entwicklung sehr vorsichtig sein. Wenn Angestellte keine bezahlbaren Wohnraum mehr finden, suchen sie sich Arbeit in einer anderen Region, was unweigerlich zu Qualitätseinbussen im Tourismus führt. In einem ausgetrockneten Arbeitsmarkt ist die Wohnsituation ein Differenzierungsfaktor.»

### Und wie sieht die Lösung aus?

«Der Bau von Hochhäusern kann keine Lösung sein, da teile ich die Meinung von Franco Giovanoli. Ich bin der Meinung, dass es in Richtung verdichtetes Bauen gehen muss», sagt Andreas Ammann. Der Wohnungsnot könne man am wirksamsten begegnen, indem man baue. «Aber wir befinden uns hier in einem Zielkonflikt. Es müssen optimierte Konzepte gefunden werden, mit denen alle Beteiligten leben können. Der Gast liebt die Authentizität einer Region. Es dürfen keine Retortensiedlungen entstehen, die nur dem Wohnen dienen. Das will der Gast nicht sehen», so Andreas Ammann weiter. Franco Giovanoli sieht die Lösung in der Regionalisierung. «Es ist notwendig, dass sich die Gemeinden in dieser Frage zusammentun. Das Erstwohnungsproblem mit bezahlbarem Wohnraum muss in einem regionalen Konzept münden, wo die Gemeinden durch Profis unterstützt werden und jede Gemeinde ihre eigenen Möglichkeiten einbringt. Und da vermisse ich klare Anzeichen, dass dieses Problem gemeinsam angegangen wird.»

Mietwohnungen sind ein gefragtes Gut, nicht nur in Sils.

Foto: Gian Giovanoli/Sils Tourismus

# Mitwirkungsverfahren zur Wohnungsnot

**Medienmitteilung** Mit der Vorlage einer Lenkungsabgabe auf Wohnraum hat der Gemeinderat von Pontresina die Diskussion über konkrete Massnahmen zur Förderung von Erstwohnungen lanciert.

Die Dialogveranstaltung vom 8. De-

und mögliche Fördermassnahmen gehen die Meinungen jedoch weit auseinander. Im nächsten Schritt steht das Mitwirkungsverfahren zur Vorlage an. Der Gemeindevorstand begrüsst die engagierte Diskussion und nimmt die

wenn sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens auch die Einwohnerinnen und Einwohnern am Prozess beteiligen, die selbst von der Wohnungsnot betroffen sind.

In der engagierten Diskussion ist bis-

derung für die einheimische Bevölkerung oder Einlagen aus dem Gemeindevermögen in die Stiftung Fundaziun da Puntraschigna. Alle diese Ideen haben den Nachteil, dass sie keine Lenkungswirkung auf den Woh-

vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren soll auch dazu genutzt werden, solche und andere Ideen zu diskutieren. Um die Teilnahme am Mitwirkungsverfahren zu erleichtern, wird auf der Homepage der Gemeinde ein Fra-