

Einschreiben

Gemeindevorstand Pontresina
Gemeinde- und Kongresszentrum Rondo
Via Maistra 133
CH-7504 Pontresina

22. Januar 2024

**Betrifft: Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
Teilrevision Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Pontresina /
Einführung einer Lenkungsabgabe (Zweitwohnungssteuer) und
weitere Massnahmen zur Linderung der Wohnungsnot**

Geschätzte Damen und Herren

Die IG Zweitheimische Graubünden (www.zweitheimischegr.ch) ist mit den Überlegungen und Anmerkungen, welche vom Hauseigentümerverband Oberengadin und Graubünden in seiner Eingabe vom 16. Januar 2024 zur oben genannten Mitwirkungsaufgabe grundsätzlich einverstanden und unterstützt die damit verbundene Argumentation.

Zusätzlich möchte unsere IG Zweitheimische GR einige wichtige Anmerkungen aus Sicht der Zweitheimischen thematisieren.

Gemäss der Analyse des Wirtschaftsforums Graubünden vom 24. August 2023 ist in den letzten 10 Jahren ein Erstwohnraumangel im Kanton von bis zu 3'500 Wohnungen entstanden, der verhindert, dass Arbeitskräfte sich vor Ort niederlassen können. Haupttreiber dieser Erstwohnungsnachfrage sind die demografische Alterung, die neu geschaffenen Arbeitsplätze, die damit verbundene Zuwanderung und der Umstand, dass über 70% der Bevölkerung in 1 bis 2 Personen Haushalten leben wollen.

In seinem Referat „Zweitheimische im Spannungsfeld von Integration und Wohnraumknappheit“ schlägt Peder Plaz vom Wirtschaftsforum Graubünden folgende Strategien zur Linderung der Wohnraumknappheit und zur Verbesserung der Wohnattraktivität der Gemeinden vor:

- Kurzfristig: Eine proaktive Bauland- und Wohnbaupolitik durch die Gemeinden, sowie Schaffung von Anreizen zur Optimierung der Anzahl Bewohner in Relation zur Wohneinheit (Stichwort: 'verdichtetes Bauen')
- Mittel und langfristige Massnahmen: Bedarfsorientierte Entwicklung der Bautätigkeit in Bezug auf die Revision der lokalen Baugesetze. Zusätzlich sollte dem Umnutzungsdruck mit jährlichen Umnutzungskontingenten begegnet werden.

Ebenfalls hat Regierungsrat Marcus Caduff an der Jahresversammlung der IG Kleingemeinden am 4. November 2023 im Hinblick auf Lösungsansätze auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Revision des Gesetzes über den sozialen

Wohnungsbau und indirekte Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern in Ergänzung zum 'fonds de roulement' des Bundes anzugehen. Generell ist RR Caduff der Meinung, dass die Gründe für die 'Wohnraumknappheit' komplex sind und es dafür keinen einzigen 'Schuldigen' geben kann. Folglich liege die gemeinsame Lösungsverantwortung beim Bund, Kanton und Gemeinden, alle müssten ihre Aufgaben wahrnehmen

In Anbetracht dieser Sichtweise ist es für Zweitheimische stossend, dass die Gemeinde Pontresina mit einer Abstimmung zur Teilrevision des Zweitwohnungsgesetzes die Problematik auf die im Ort lebenden Zweitheimischen mit einer Lenkungsabgabe finanziell abwälzen will. Angemerkt sei, die Mehrheit dieser betroffenen Zweitheimischen geniessen kein Stimmrecht.

Gemäss dem kantonalen Amt für Volkswirtschaft und Soziales generieren die 82'000 Zweitwohnungen im Kanton Graubünden 50% aller Übernachtungen. Mit einer durchschnittlichen Belegung von 50 Tage im Jahr erbringen die Zweitheimischen ein Drittel der touristischen Wertschöpfung im Kanton. Anders gesagt, mit Aufträgen an und Einkäufen bei der lokalen Wirtschaft ermöglichen die Zweitheimischen 10% der jährlichen Gesamtwertschöpfung im Kanton Graubünden.

Unter dem Aspekt, dass die Umnutzung altrechtlicher Bauten zu Zweitwohnungen mehrheitlich in der Hand der einheimischen Bevölkerung liegt, ist es unverständlich die Problematik der 'Wohnraumknappheit' den Zweitheimischen zuzuweisen. Sie ist eher hausgemacht. Denn erweisen ist, dass lokale Immobilienentwickler gezielt altrechtliche Bausubstanz aufkaufen, abreißen, um dann einen Neubau an gleicher Stelle mit einer Mischung aus Erst- und Zweitwohnungen mit weitaus höheren Quadratmeterpreisen auf den Markt bringen.

Es ist für uns als Vertreterorganisation der mehrheitlich nicht ortsansässigen Zweitheimischen im Kanton Graubünden mehr als stossend, dass diese Bevölkerungsgruppe für die Fehlplanungen auf der politischen Ebene herhalten muss.

Unsere Empfehlung für ein einvernehmliches Zusammenleben von Einheimischen und Zweitheimischen ist daher auf Sondersteuern dieser Art zu verzichten und basierend auf den vorhandenen gesetzlichen Möglichkeiten und der Gleichbehandlung Lösungen zu finden.

Für Rückfragen und für die konstruktive Zusammenarbeit an einvernehmlichen Lösungen steht unsere IG gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Guntram Heil
Mitglied im Ausschuss
IG Zweitheimische Graubünden
gheil@gmx.ch



Rolf Paltzer
Mitglied im Ausschuss
IG Zweitheimische Graubünden
paltzer@daughters-and-son.com

Postanschrift: IG ZweitheimischeGR, Riedweg 21, CH-7250 Klosters