

Günstige Wohnungen – in St. Moritz

Nun setzen auch Engadiner Gemeinden auf gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau

Gina Bachmann,
Rafaela Roth

Eine Einzimmerwohnung für 2400 Franken, eine Dreieinhalbzimmerwohnung für 4950 Franken pro Monat – dies sind gegenwärtige Angebote auf Immobilienplattformen. Aber nicht für Zürich oder London, sondern für St. Moritz. Wer hier lebt und arbeitet, verdient besser viel oder sehr viel.

Im Engadin finden viele Einheimische keine bezahlbaren Wohnungen mehr. Ferienhäuser und Zweitwohnungen sind während der Pandemie noch beliebter geworden und haben die Mietpreise in die Höhe getrieben. Plötzlich hört man aus den Bergen die gleichen Sorgen wie aus den Städten: Wohnungsnot, Luxusanierungen, Verdrängung. Doch nun werden immer mehr Gemeinden aktiv und investieren auf den letzten freien Parzellen in sozialen oder gemeinnützigen Wohnungsbau. Auch in St. Moritz, einem der teuersten und exklusivsten Ferienorte der Alpen.

Denn in St. Moritz vergnügen sich nicht nur Reiche und Prominente, hier leben 5200 Menschen. «Ich bekomme viele E-Mails und Anrufe von Leuten, die eine Wohnung suchen», sagt der Gemeindepräsident Christian Jott Jenny. Der Plan: Bis 2028 sollen 100 bis 150 Wohnungen gebaut werden. «Günstig und explizit für Einheimische», sagt Jenny.

Eigentlich ist Jenny ein Mann fürs Extravagante. Er singt in Opernsälen, gründete in St. Moritz ein Jazz-Festival, und er ist der vielleicht schillerndste Vertreter der eher unscheinbaren Zunft der Schweizer Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten. Doch bei den Wohnbauplänen ist Pragmatismus gefragt. 10 bis 12 Wohnungen sollen in einem ehemaligen Hotel entstehen, wo heute ukrainische Geflüchtete untergebracht sind. Zwei oder drei Dutzend Wohnungen sind im südlichen Dorfteil geplant. Ein weiteres Projekt befindet sich neben einer Seilbahnstation, gemäss offiziellem Beschrieb für «Einzelpersonen, kinderlose Paare und Wohngemeinschaften aus einem jüngeren, sportaffinen Segment mit begrenztem Budget fürs Wohnen». Heute befindet sich auf dem Areal ein Parkplatz.

Das grösste Projekt könnte beim Bahnhof entstehen, wo bis jetzt das Altglas entsorgt wird. Die Eigentümerin der Parzelle ist die Rhätische Bahn. Jenny sagt,



Wohnungsnot in der Nobel-Gemeinde: Wegen des Zweitwohnungsbooms können sich Einheimische keine Bleibe mehr leisten.



Christian Jott Jenny

für die Bauherrschaft wäre eine Kombination aus Gemeinde, einer Genossenschaft oder der kommunalen Pensionskasse denkbar.

St. Moritz ist nicht die einzige Engadiner Gemeinde, die vorwärtsmacht beim Wohnungsbau. Gemäss einer Berechnung der «Engadiner Post» sind im vergangenen Jahr 140 neue Wohnungen gebaut oder bewilligt worden. In ein bis drei Jahren könnten 400 weitere dazukommen, mittel- bis langfristig sogar 660. Ein kleiner Boom für günstigen Wohnraum.

Dass das Angebot für Einheimische so knapp geworden ist, hat auch mit dem Zweitwohnungsgesetz zu tun. Dieses verlangt, dass in Gemeinden mit

mehr als 20 Prozent Anteil an Zweitwohnungen keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürfen. Doch ältere, bereits bestehende Wohnungen dürfen in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Und davon wird rege Gebrauch gemacht.

Eigentümer verkaufen oder vermieten ihre Wohnungen am liebsten dem Höchstbietenden. Und das ist – vereinfacht gesagt – eher ein Paar aus dem Unterland, das ein paar Wochen pro Jahr Home-Office und Ferien machen möchte, als ein Koch, der im lokalen Grand Hotel arbeitet.

«Einheimischen-Ghettos»

Solche Beispiele kennt Jenny zuhauf. «Wenn mir die Leute im Dorf sagen, die Gemeinde müsse Wohnraum schaffen, frage ich manchmal zurück: Habt ihr mit euren Grosseletern gesprochen, die den Hof an reiche Russen verkauft haben?» Jenny findet, die Wohnungsnot sei von den Einheimischen mitverantwortet.

Doch der Handel mit Zweitwohnungen ist auch für die Gemeinde lukrativ: Orte wie St. Moritz verbuchen hohe Einnahmen durch Steuern auf Grund-

stückgewinne und Handänderungen. Das sorgt dafür, dass nun genug Reserven vorhanden sind, um günstigen Wohnraum für Einheimische zu finanzieren.

Dass im Zweitwohnungsmarkt alle das Beste für sich herausholen wollen, zeigt sich auch am Beispiel der Engadiner Bergbahnen. Über die «Chesa Diavolezza» in Pontresina, die neuerdings «Culissa» heisst, hat man sich schon im ganzen Tal das Maul zerrissen. Aus dem Personalhaus mit Baujahr 1920 entsteht ein Ort zum «Residieren mit ganz besonderer Note», aus 15 Wohnungen werden 12. Allen Mieterinnen und Mietern wurde gekündigt. Neu sind gerade einmal 2 Wohnungen für Einheimische reserviert – im etwas dunkleren Souterrain. Der Rest sind Ferienwohnungen, Kostenpunkt: 2,2 Millionen Franken für viereinhalb Zimmer. Die Bergbahnen begründen den Verkauf damit, dass man Geld für Investitionen und keine Angestelltenwohnungen mehr in Pontresina brauche.

Über solche Fälle kann sich Franziska Preisig in Rage reden. Die SP-Grossrätin und Juristin aus Samedan muss sich mit ihrer

sechsköpfigen Familie bald zum vierten Mal eine neue Wohnung suchen. Ihre 97-jährige Vermieterin weiss jetzt schon, dass ihre Erben so schnell wie möglich verkaufen werden, wenn es dann so weit ist. Man kündigt die Liegenschaften leer und macht Zweitwohnungen daraus, das passiere hier laufend. «Die Dorfkerne werden entvölkert, dafür baut man Einheimischen-Ghettos um das Dorf herum.»

Preisig ist überzeugt, es gebe genug Wohnraum, er werde einfach falsch genutzt. Man habe kaum Zuwanderung, es müsse gar nicht so viel gebaut, sondern das Bestehende geschützt werden. «Doch die Baulobby ist stark.»

Beliebt bei Jungen

Preisig hat eine andere Idee, um dem Wohnungsmangel zu begegnen. Sie will eine Wohnraumbörse einführen: Möchte jemand eine alte Wohnung in eine Zweitwohnung umwandeln, so muss er dies kompensieren – indem er in der Region einen anderen Eigentümer findet, der eine gleich grosse Wohnfläche gegen Entgelt für 20 Jahre mit einer Erstwohnungspflicht belegt. Doch der Regierungsrat schmetterte die Idee ab. Es sei vor allem an den Gemeinden, Massnahmen für genügend Wohnraum zu finden.

Die setzen bisher vor allem auf Bauen. Bauen, Bauen, Bauen ist auch gemäss dem Bündner Nationalrat Martin Candinas der richtige Weg. Im Frühling hat er per parlamentarische Initiative eine Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes erwirkt. Wer ein altes Haus abreisst und wieder aufbaut, darf die Fläche neu um maximal 30 Prozent vergrössern und zusätzliche Wohnungen und Gebäude erstellen.

Selbst Kolleginnen aus Candinas eigener Partei, der Mitte, befürchten, dass dies ein «Brandbeschleuniger» für noch mehr Zweitwohnungen sein könnte. Candinas glaubt, wenn man trotz hoher Nachfrage nicht baue, würden die Mieten ins Unermessliche steigen. Er findet es richtig, dass die Gemeinden nun zusätzlich mit mehr genossenschaftlichen Wohnungen und gemeinnützigem Wohnungsbau reagieren.

In Samedan etwa hat eine Genossenschaft 27 Wohnungen für junge Einheimische gebaut. Junge Leute zwischen 18 und 25 Jahren können hier leben, bis sie beruflich und im Leben Fuss gefasst haben. Seit das Haus 2014 eröffnet wurde, ist es stets ausgelastet.

Mehr Wohnraum

150

günstige Wohnungen sollen in den nächsten Jahren in St. Moritz entstehen.

660

Wohnungen für Einheimische sind mittel- bis langfristig im ganzen Engadin geplant.

MEHR SCHWEIZER STROM!

JA

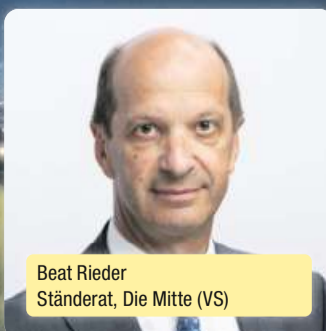
AM 9. JUNI
ZUM STROMGESETZ



Susanne Vincenz-Stauffacher
Nationalrätin, FDP (SG)



Christian Imark
Nationalrat, SVP (SO)



Beat Rieder
Ständerat, Die Mitte (VS)



Jürg Grossen
Nationalrat, GLP (BE)

ALLIANZ FÜR EINE SICHERE STROMVERSORGUNG
STROMGESETZ-JA.CH

