

Gemeindevorstand  
Gemeinde Pontresina  
Via Maistra 133  
7504 Pontresina

Pontresina, 16. Januar 2024

## **Öffentliches Mitwirkungsverfahren zur Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Pontresina und zur Einführung von anderen Massnahmen zur Linderung der Wohnungsnot**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Hauseigentümergebund Oberengadin (HEV Oberengadin) ist mit über 900 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer im Engadin. In dieser Funktion setzen wir uns konsequent für die Förderung und den Erhalt des Wohn- und Grundeigentums ein und vertreten die Interessen unserer Mitglieder auf allen Ebenen.

Wir erlauben uns, am öffentlichen Mitwirkungsverfahren zur Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Pontresina und zur Einführung von anderen Massnahmen zur Linderung der Wohnungsnot teilzunehmen.

Bitte gestatten Sie uns, ergänzend zum Fragebogen einige grundsätzliche Bemerkungen und eine allgemeine Einschätzung abzugeben.

### **1. Allgemeine Bemerkungen**

#### **1.1. Ausgangslage**

Der Wohnraum für Einheimische wird in den Fremdenverkehrsorten immer knapper. Diese Verknappung hat zu einem Anstieg der Wohnkosten geführt. Diese Entwicklung ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen: Änderungen im Raumplanungsgesetz (RPG), die Tiefzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, die Folgen der Zweitwohnungsinitiative, eine erhöhte Nachfrage aufgrund der Pandemie und attraktive Finanzierungsmöglichkeiten. Es zeigt sich aber auch, dass die Wohnungsknappheit teilweise hausgemacht ist. Die heutigen Zweitwohnungen, die oft in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts von Einheimischen erstellt wurden, stellen eine lukrative Einnahmequelle dar. Mit grosszügigen Angeboten und der Bereitstellung von Bauland wurden Zweitwohnungsbesitzer ins Engadin gelockt. Davon profitierten und profitieren auch die Gemeinde und der Kanton.

#### **1.2. Wohnungsknappheit ist nichts neues**

Die Wohnungsknappheit ist zudem kein neues Phänomen. In den letzten Jahren sank zwar die Leerwohnungsziffer, aber in der Vergangenheit, vor 1994 und zwischen 2001 und 2006, war sie sogar noch geringer. Aktuell rücken Politik und Medien das Thema in den Vordergrund und sprechen von einer

Krise. Es ist richtig, dass man die Thematik nun angeht. Es geht uns lediglich darum, die Diskussion zu versachlichen und etwas langfristiger zu betrachten.

Eine Analyse des Wohnungsmarktes des letzten Jahrzehnts zeigt gemäss Bundesamt für Statistik folgendes Bild:

- eine im langjährigen Vergleich überdurchschnittliche Leerstandsquote. Diese ist erst seit kurzem gesunken.
- eine Mehrheit der Haushalte, die seit zwanzig Jahren keine Mieterhöhung erlebt hat;
- Wohnkosten, die insgesamt im Einklang mit den Einkommen steigen, und pro Person immer mehr Wohnfläche.

### **1.3. Die Rolle der Gemeinden**

Wie oben dargelegt, besteht die Wohnungsknappheit auch im Engadin seit Jahrzehnten. Politik und Medien haben nun schweizweit die Problematik hochgespielt. Und wie so oft lautet die Lösung: Der Staat soll es richten. Viele fordern kantonale oder sogar Bundeslösungen. Diese sind jedoch nicht zielführend, wie die Vergangenheit zeigt, denn die Probleme sind je nach Region und Gemeinde sehr unterschiedlich. Bundesweite oder kantonsweite Vorgaben lösen oft ein Problem und schaffen gleichzeitig zwei neue. Das Zweitwohnungsgesetz und die Raumplanung sind gute Beispiele.

Positiv hervorzuheben ist die Gemeinde Pontresina, die anstelle überregionaler Lösungen eigene Ansätze verfolgt. Sie kann jedoch das Problem nur lösen, wenn sie Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau setzt, ohne direkt in die Immobilienwirtschaft einzugreifen. Erfahrungen aus Städten wie Basel und Genf zeigen die negativen Folgen staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt. Dem Staat fallen in diesem Kontext zwei Hauptaufgaben zu, einerseits muss Bauland zur Verfügung gestellt und andererseits müssen Voraussetzungen geschaffen werden, damit Investoren in Wohnraum investieren.

### **1.4. Die Rolle der Zweitwohnungseigentümer**

Zweitwohnungseigentümer sind für die Tourismusregionen unverzichtbar. Sie tragen wesentlich zur Wertschöpfung bei und sind treue Gäste, die nicht nur in der Hochsaison, sondern auch bei schlechtem Wetter und in der Nebensaison die Region besuchen. Sie agieren als kostenlose Werbeträger für die Tourismusgebiete und bringen zusätzliche Gäste in Hotels, Restaurants und Bahnen. Trotzdem werden sie oft kritisiert, zum Beispiel wegen leerstehender Betten oder vermeintlich geringer Beiträge zur Infrastruktur.

Bereits heute sind Zweitwohnungsbesitzer durch Steuern, Abgaben, Tourismusabgaben und Gebühren stark belastet. Währenddessen im Unterland viele Gemeinden ihre Steuern erhöhen, werden und wurden diese in den letzten Jahren in zahlreichen Gemeinden in Graubünden gesenkt. So auch in Pontresina. Dies nicht zuletzt dank der Einnahmen der Zweitwohnungseigentümer.

Sie haben ein natürliches Interesse an der Werterhaltung ihrer Immobilien. Die nachträgliche Belastung dieser Gruppe mit zusätzlichen Steuern, nachdem man sie über Jahrzehnte angelockt hat, erscheint willkürlich und rechtlich bedenklich.

Nicht alle Zweitwohnungseigentümer sind Millionäre und schwerreich. Viele haben sich das zusammengespart. Bei vielen dieser Gäste sind die Betten wärmer, als in vielen Hotels, welche ja immer für Monate schliessen.

Unsere Bevölkerung wird immer älter. Parlament und Kanton haben sich immer wieder dafür ausgesprochen, dass Zweitwohnungseigentümer ihren Wohnsitz im Alter nach Graubünden verlegen. Damit würden aus Zweit- Erstwohnungen entstehen. Die Gemeinde Pontresina müsste sich nun überlegen, welche Anreize dafür geschaffen werden.

## **2. Einführung einer Zweitwohnungssteuer**

### **2.1. Zweitwohnungssteuer, um Zweitwohnungen in Erstwohnungen umzuwandeln**

Die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zielt darauf ab, Zweitwohnungen in Erstwohnungen umzuwandeln. Dieser Ansatz ist jedoch unrealistisch. Eine neue Steuer stellt für Zweitwohnungsbesitzer keinen ausreichenden Anreiz dar, ihre Immobilien aufzugeben und an Einheimische zu verkaufen, insbesondere da die Kaufkraft der Einheimischen oft nicht ausreicht, um solche Objekte zu erwerben.

Aus praktischen Gründen ist eine solche Umwandlung ebenfalls unwahrscheinlich. Wie sollen grosse, hochwertige oder gar luxuriöse Wohnungen in erschwinglichen Wohnraum umgewandelt werden? Es scheint, als würde diese Steuer hauptsächlich dazu dienen, die Einnahmen der Gemeinde zu erhöhen, was für Pontresina nicht notwendig sein sollte.

Der erläuternde Bericht zur Zweitwohnungssteuer beschreibt das Ziel als Förderung der Erstwohnungsnutzung. Dies klingt neutral, führt aber faktisch zu einer Verdrängung der Zweitwohnungsbesitzer, die seit Jahren treue und wertvolle Gäste sind. Würden diese vertrieben, wären zusätzliche Erstwohnungen überflüssig, was einen erheblichen Imageschaden für Pontresina bedeuten könnte.

Rechtlich ist es bedenklich, eine Bevölkerungsgruppe, die kein Mitspracherecht hat und aktiv angelockt wurde, nachträglich zu besteuern.

*Wirtschaftliche Einbussen:* Zweitwohnungsbesitzer tragen oft erheblich zur lokalen Wirtschaft bei, indem sie Dienstleistungen und Geschäfte in der Gemeinde nutzen. Ihre Verdrängung könnte negative wirtschaftliche Folgen haben.

*Verlust an kultureller Vielfalt:* Zweitwohnungsbesitzer bringen oft eine kulturelle Vielfalt und unterschiedliche Perspektiven in die Gemeinde, deren Verlust schädlich sein könnte.

*Rechtliche Komplikationen:* Die Einführung einer solchen Steuer könnte rechtliche Herausforderungen mit sich bringen, insbesondere wenn sie als diskriminierend gegenüber einer bestimmten Gruppe von Eigentümern angesehen wird.

*Gefahr der Immobilienmarktverzerrung:* Die Steuer könnte unerwünschte Nebeneffekte auf den lokalen Immobilienmarkt haben, wie z.B. Preisverzerrungen oder eine Verringerung der Attraktivität der Region für Investoren.

## **3. Schlussbemerkungen**

Abschliessend ist festzustellen, dass die Einführung einer Zweitwohnungssteuer für Pontresina aus mehreren Gründen nicht ratsam ist. Sie erweist sich als weder praktikabel noch nachhaltig, ist in ihrer Umsetzung unrealistisch und birgt zudem das Risiko, das Image der Gemeinde nachhaltig zu schädigen. Und nun das Wichtigste: Die zur Diskussion stehende Lenkungsabgabe schafft keine einzige neue Wohnung für Einheimische. Angesichts dieser deutlichen Nachteile appelliert der Hauseigentümerverband eindringlich an die Verantwortlichen, von der Einführung einer solchen Steuer Abstand zu nehmen.

Der Hauseigentümerverband anerkennt die Problematik der Wohnungsknappheit und ist an schnell realisierbaren, konstruktiven, konfliktfreien und transparenten Lösungen zur Linderung der Situation interessiert. Ziel ist es, auf unbürokratische Art und Weise mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Nicht zuletzt sollen dadurch das heimische Gewerbe gestärkt sowie der Zuzug von fehlenden Fachpersonen ermöglicht werden. Realisierbare Vorschläge liegen auf dem Tisch, insbesondere auf kommunaler Ebene.

Der Hauseigentümergeverband lehnt jedoch staatliche Eingriffe aller Art strikte ab, die der Eigentumsfreiheit und den individuellen Freiheitsrechten zuwiderlaufen. Vielmehr schlägt er vor, vermehrt auf die Eigenverantwortung der verschiedenen Akteure am Markt und auf ein vernünftiges Augenmass bei der Umsetzung von Massnahmen zu setzen.

Der Hauseigentümergeverband fordert darum alle politischen Entscheidungsträger und den Gesetzgeber auf, auf fragwürdige Aktionen und Experimente zu verzichten, die kaum Erfolge bringen und welche die in der Verfassung verankerten Grundrechte tangieren.

Die Wohnungsknappheit ist unbestritten, nur müssen Massnahmen wohl durchdacht sein und auch von allen gemeinsam getragen werden.

Wir danken Ihnen für die Aufnahme unserer Anliegen in Ihren weiterführenden Überlegungen.

Mit freundlichen Grüessen

**Hauseigentümergeverband Oberengadin**



Martin Aebli  
*Präsident*

**Hauseigentümergeverband Graubünden**



Thomas Hess  
*Präsident*



Andry Niggli  
*Geschäftsführer*



Reto Nick  
*Geschäftsführer*