



Von: |
Gesendet: Freitag, 5. August 2022 15:15
An: Gemeinde Celerina - Info <info@celerina.ch>
Betreff: Mitwirkung Wohnbauförderungsgesetz

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeindevorstandes

Ich nehme die Möglichkeit der Mitwirkung am Wohnbauförderungsgesetz wahr. Wegen kurzer Ortsabwesenheit tue ich dies via Mail.

Ich habe insbesondere die von | | | | | ; zusammengestellten Statistiken für meine Meinungsbildung sehr geschätzt. Ich lege Ihnen das Dokument bei, welches ich nach meinen Schwerpunkten modifiziert habe.

Erlauben Sie mir folgende persönliche Bemerkungen:

- Ich lehne Eingriffe ins Eigentum grundsätzlich ab. Daher plädiere ich dafür, die Planungszone nicht einzuführen
- Celerina hat schon immer sehr viel für den Wohnungsbau für Einheimische getan. Mehr als andere Gemeinden. Ein neues Gesetz scheint mir deshalb unnötig
- Eine Eigentumsbeschränkung bei altrechtlichen Erstwohnungen hätte, gerade für Celerina, fatale finanzielle Folgen. Ich habe schon mehrmals in Gemeindeversammlungen darauf hingewiesen
- So sehr ich den Fall Chesa Fallatscha bedaure, so darf es, von einem Einzelfall ausgehend, keine Schnellschüsse geben
- Ich weise darauf hin, dass die Schweizerische Wirtschaft mit grosser Wahrscheinlichkeit ab dem Winter in eine Rezession schlittert. Schon nur die prekäre Situation bei der Energie sollte uns zu denken geben.

Zusammenfassend: Die bisherige Strategie der Gemeinde war richtig. Diese zu ändern wäre im jetzigen Zeitpunkt, insbesondere mit Blick auf eine unmittelbar sich verschlechternde wirtschaftliche Situation, falsch.

An die
Gemeinde Celerina/Schlarigna
Chesa Cumünela
7505 Celerina/Schlarigna

Celerina/Schlarigna, den 5. August 2022

WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZ CELERINA STELLUNGNAHME

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeindevorstandes
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Celerina/Schlarigna hat am 7. Juli 2022 die öffentliche Mitwirkung zum Entwurf des Gesetzes über die Förderung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung (Wohnbauförderungsgesetz) eröffnet. Gerne mache ich von dieser Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch und unterbreite Ihnen nachfolgend meine Stellungnahme.

I. EINLEITENDE BEMERKUNGEN

1. Ursachen

- 1 Verschiedenen Beiträgen in den Medien und Meinungsäusserungen von Experten ist zu entnehmen, dass die Ursachen für den angespannten Erstwohnungsmarkt sehr vielschichtig sind. Genannt werden zum Beispiel folgende Ursachen, die auch kombiniert vorkommen können:
 - Demografische Veränderungen (Abwanderung mit Erbteilungen, wenn die Eltern gestorben sind);
 - Nachfolgeregelungen bei Gewerbebetrieben (Geschäftsaufgaben mangels Nachfolger und Nachfolgerinnen);
 - fehlendes Bauland für die Wohnbauförderung;
 - gestiegene Nachfrage aufgrund der Covid-19-Pandemie («Flucht» aus den Agglomerationen mit Menschenansammlungen),
 - (bisher) günstiges Zinsumfeld;
 - neue Möglichkeiten zum Homeoffice (Verbindung von Arbeit und Freizeit sowie Umsetzung neuer Arbeitszeit- und Familienmodellen);
 - gesteigener Raumbedarf von Gewerbe-, Restaurations- und Tourismusbetrieben zur «separierten» Unterbringung ihrer Mitarbeitenden (Unterbindung von Ansteckungen).
- 2 Hinzu kommt, dass sich die Verhältnisse in den Gemeinden des Oberengadins unterschiedlich präsentieren können. Zudem verfügt nicht jede dieser Gemeinden über denselben Handlungsspielraum, sei es z.B. wegen der Lage, wegen fehlendem Bauland oder wegen der kommunalen Finanzlage usw.

2. Massgeschneiderte Lösungen für Celerina/Schlarigna

- 3 Die Diskussionen über die Erstwohnungsknappheit werden derzeit nicht nur emotionalisiert, sondern auch wenig präzise geführt. Rasch werden vermeintliche Patentrezepte zu Markte getragen. Dabei wird aber übersehen, dass Lösungsansätze stets auf die Verhältnisse der entsprechenden Gemeinde zugeschnitten werden müssen. Nötig ist mit anderen Worten ein «Massanzug» für die Gemeinde Celerina/Schlarigna. Es rechtfertigt sich deshalb, nachfolgend kurz die Situation in unserer Gemeinde zu beleuchten.

3. Zur Situation in Celerina/Schlarigna

3.1 Entwicklung der Erst- und Zweitwohnungen

- 4 Die Anzahl der Erst- und Zweitwohnungen in Celerina/Schlarigna verlief in den letzten Jahren leicht wellenförmig. Dies belegen die nachstehenden Zahlen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, welches die Gemeinde seit 2017 gestützt auf das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) führen muss:

Jahr	Anzahl			Prozente	
	Zweitwohnungen	Erstwohnungen	Den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	Erstwohnungen	Zweitwohnungen
2022	2416	755	71	34.19	65.81
2021	2439	754	0	30.91	69.09
2020	2434	779	0	32.00	68.00
2019	2425	768	0	31.67	68.33
2018	2417	751	0	31.07	68.93
2017	2419	775	0	32.04	67.96

(Quelle: Gemeindeverwaltung Celerina/Schlarigna)

- 5 Ein verlässlicher langfristiger Trend, wonach in der Gemeinde Celerina/Schlarigna die Erstwohnungen abnehmen, ist derzeit nicht zu erkennen. Der unschöne Fall «Chesa Faratscha» ist somit als Einzelfall zu qualifizieren und darf nicht leichtfertig als Beweis für einen künftig langfristigen Trend herangezogen werden. Ansonsten müsste diesem Fall nämlich auch die Tatsache entgegengehalten werden, dass sich im 2022 die Anzahl der Erstwohnungen um 71 neue sogenannte «den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen» vergrössert hat (vgl. obige Tabelle).
- 6 Bei einer Ursachenanalyse wäre zudem auch einigermaßen abzuschätzen, ob sich derzeitige Trends, wie man sich in anderen Gemeinden des Oberengadins beobachtet, mit hoher Wahrscheinlichkeit auch die Entwicklung in Celerina/Schlarigna beeinflussen. Hierzu lässt sich aus heutiger Sicht zum einen mit ziemlicher Wahrscheinlichkeit festhalten, dass das bisher günstige Zinsumfeld der Vergangenheit angehört und somit die Finanzierung von Zweitwohnungen deutlich erschwert wird. Zum andern ist nicht gesichert, ob der «Covid-19-Effekt» («Flucht» aus den Agglomerationen mit Menschenansammlungen) andauern wird. Die Tatsache, dass die Möglichkeit zum Homeoffice in der Wirtschaft wieder zurückgefahren worden ist, kann als Anzeichen dafür gewertet werden, dass bezüglich der weiteren diesbezüglichen Entwicklung Zurückhaltung geboten ist.

3.2 Kein Bevölkerungsschwund vorhanden

- 7 Ein Bevölkerungsschwund (Abwanderung), den es aufzuhalten gälte, ist in Celerina/Schlarigna nicht zu beobachten. Die Wohnbevölkerung hat in den letzten 20 Jahren zugenommen und sich gerade in den letzten 10 Jahren ziemlich stabil entwickelt, wie der nachfolgenden Tabelle entnommen werden kann:

Jahr	Einwohnerzahl
2001	1403
2002	1508
2003	1592
2004	1633
2005	1661
2006	1699
2007	1775
2008	1850
2009	1893
2010	1925
2011	1818
2012	1801
2013	1845
2014	1861
2015	1904
2016	1891
2017	1856
2018	1866
2019	1868
2020	1828
2021	1837

(Quelle: Gemeindeverwaltung. Die Anzahl entspricht der Bevölkerung jeweils per Stichtag 31.12.)

3.3 Ist in Celerina/Schlarigna ein «Donut»-Effekt festzustellen?

- 8 Als beim Erlass des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) über «Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen» im Sinne von Art. 12 ZWG diskutiert wurde, stand primär die Vermeidung des sogenannten «Donut-Effekts» im Vordergrund. Damit wurde folgende mögliche Entwicklung bezeichnet: Für Einheimische Wohnungseigentümer besteht aufgrund der Angebotsverknappung der Zweitwohnungen ein grosser finanzieller Anreiz, ihre an einer attraktiven, zentralen Lage gelegene altrechtliche Erstwohnung an Auswärtige zu verkaufen, welche diese Wohnung als Zweitwohnung nutzen möchten. Mit dem erzielten Gewinn bauen die Einheimischen dann eine neue Erstwohnung an der Peripherie derselben Gemeinde. Dies führt zu einer Entleerung der Dorfkerne und einer zusätzlichen Zersiedelung. Dies nennt sich – angelehnt an das ringförmige Gebäck – eben «Donut-Effekt». Ein solcher Effekt ist in Celerina/Schlarigna bis heute nicht festzustellen. Entsprechend wurde er auch nicht thematisiert bzw. beklagt.

3.4 Ist Land für den Bau von Erstwohnungen verfügbar?

- 9 Die erste Etappe des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) bezweckt, den Verschleiss von Kulturland einzudämmen. Deshalb müssen die Gemeinden gestützt auf RPG1 die Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen (= Innenentwicklung) «mobilisieren», indem sie Baulücken füllen, Siedlungen verdichten und Industriebrachen nutzen. Gleichzeitig müssen die Gemeinden überdimensionierte Bauzonen verkleinern und Bauzonen dorthin verschieben, wo sie gebraucht werden.
- 10 In gewissen Gemeinden mit wenig Wohnraum für Einheimische führt dies zu einem kaum überbrückbaren Zielkonflikt: Eigentlich wäre Bauland nötig, um Erstwohnungen erstellen zu können. Gleichzeitig müssen die Gemeinden ihre Bauzonen aber verkleinern, wenn diese überdimensioniert sind. Gemäss Angaben der Gemeindeverwaltung Celerina/Schlarigna, muss die Gemeinde gemäss RPG 1 keine Bauzonen redimensionieren. Vielmehr befinden sich innerhalb der Bauzonen noch Parzellen, die nicht oder nicht vollständig überbaut sind. Diese stehen teilweise im Eigentum von Privaten und teilweise im Eigentum der Gemeinde. Darunter befinden sich Parzellen, die aufgrund der Zonenordnung rasch bebaut werden könnten und solche, bei welchen noch eine Umzonung notwendig wäre.

3.5 Zur finanziellen Situation der Gemeinde

- 11 Die Gemeinde Celerina/Schlarigna verfügt heute über den zweitniedrigsten Gemeindesteuerfuss im Kanton Graubünden (50% des Kantonssteuerfusses). Dies ist nur dank eines sehr soliden Finanzhaushaltes möglich. Diese ausgezeichnete Finanzlage ist in erheblichem Masse auf die Einnahmen durch Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Liegenschaftssteuern zurückzuführen. Im Zeitraum von 2011 bis 2021 betragen die Einnahmen aus den Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Liegenschaftssteuern der Gemeinde nämlich durchschnittlich mehr als ein Drittel (35.06%) der gesamten Steuereinnahmen oder rund 4.4 Millionen Franken pro Jahr.
- 12 Zusätzlich profitiert die Gemeinde auch von einer Beteiligung am Gewinn des Grundbuchamtes Maloja, der ihr jährlich ausgeschüttet wird und in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 182'245.00 Franken jährlich betrug.

3.6 Zur bisherigen Wohnbaupolitik der Gemeinde Celerina/Schlarigna

- 13 Die Gemeinde hat bisher nur zurückhaltend in den Wohnungsmarkt eingegriffen. Sie hat – was ihr ausdrücklich hoch anzurechnen ist – in der Vergangenheit gemeindeeigene Wohnungen geschaffen und/oder Wohnungen und Häuser gekauft, um darin Erstwohnungen anbieten zu können. Sie verfügt heute über 77 eigene Wohnungen, die sie vermietet (Quelle: Gemeindeverwaltung). Die Wohnungsgrösse ist wie folgt durchmischert:

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen
1-Zimmer	12
1 ½-Zimmer	6
2-Zimmer	6
2 ½ Zimmer	18
3-Zimmer	1
3 ½-Zimmer	10
4-Zimmer	4
4 ½-Zimmer	16
5-Zimmer	0
5 ½-Zimmer	4
Total	77

- 14 Damit dürfte die Gemeinde Celerina/Schlarigna jene Gemeinde im Oberengadin sein, die – zumindest im Verhältnis zur Einwohnerzahl – über die höchste Anzahl eigener Wohnungen verfügt, die sie Einheimischen zu angemessenen Bedingungen vermieten kann. Im Weiteren hat die Gemeinde diverse Baurechte erteilt, die Einheimischen die Erstellung von Wohneigentum ermöglichen.
- 15 Die Gemeinde hat in der Vergangenheit somit eine **Politik des Ausgleichs** verfolgt, die einerseits dem Zweitwohnungsmarkt Spielraum belies, andererseits aber auf die Förderung von Wohnraum für Einheimische abzielte. Diese **erfolgreiche Politik** ist von der Stimmbevölkerung stets mitgetragen worden.

3.7 Zusammenfassung

- 16 Mit anderen Worten: Die Gemeinde und deren Einwohnerschaft haben in den vergangenen Jahren/Jahrzenten in erheblichem Masse von der bisher durch die Gemeinde verfolgten Politik profitiert. Diesbezüglich seien nur folgende Tatsachen erwähnt: Tiefer Steuerfuss, gute Infrastruktur Mittel zur Förderung des Erstwohnungsbaus, Aufträge für Baugewerbe- und Baunebengewerbe, Aufträge für Dienstleistungsanbieter, usw.
- 17 Deshalb gilt es bei der Ursachenanalyse und der Festlegung der künftigen Politik anzuerkennen, dass die gesamte Einwohnerschaft in einer Verantwortung steht und nicht bloss Einzelne. Entsprechend wäre es auch nicht fair, wenn die künftigen Massnahmen nicht ebenfalls auch «auf alle Schultern» verteilt würden, sondern Massnahmen zulasten von Einzelnen ergriffen würden.

II. AUSRICHTUNG DER KÜNFTIGEN POLITIK

1. Orientierungspunkte für das neue WBFG

- 18 Die künftige Politik der Gemeinde/Celerina im Bereich der Erstwohnungen sollte sich meines Erachtens an folgenden Eckpfeilern orientieren:
1. Massgeschneiderte Lösungen für Celerina/Schlarigna.
 2. Erstellung zusätzlicher Erstwohnungen..
 3. Auf Massnahmen, die nur Einzelne treffen, ist zu verzichten.

2. Der Gemeindevorstand hat den Weg am 5. Juni 2022 vorgezeichnet

- 19 Der Gemeindevorstand hat den Entwurf für das WBFG auf die Traktandenliste der Gemeindeversammlung 2/2022 vom 27. Juni 2022 gesetzt und der stimmberechtigten Gemeindebevölkerung am 05. Juni 2022 die Botschaft und den Entwurf zum WBGF zur Beschlussfassung unterbreitet. Darin bekennt sich der Gemeindevorstand wiederholt und ausdrücklich dazu,
- dass auf Lenkungsabgaben und auf Eigentumsbeschränkungen für die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen, die bisher als Erst- und Zweitwohnungen benutzt werden konnten, verzichtet wird;
 - dass es sich rechtfertigt, Gelder aus dem Finanzvermögen für die Wohnbauförderung zur Verfügung zu stellen, weil ein Grossteil der gesamten Steuereinnahmen der Gemeinde auf die Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Liegenschaftssteuern entfallen;
 - dass die Realisierung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung eine nachhaltige Anlage von Steuergeldern darstellt.
- 20 Folglich hat der Gemeindevorstand der Stimmbevölkerung am 5. Juni 2022 eine **positive Vorwärtsstrategie unter Vermeidung von Verletzungen des Gleichbehandlungsgebotes** vorgeschlagen. Damit hat er sich ausdrücklich und wiederholt zur Fortsetzung der bisherigen, bewährten Politik bekannt.

3. Kein Strategiewechsel

- 21 Mit der verfügten Planungszone deutet der Gemeindevorstand an, dass er den der Stimmbevölkerung am 5. Juni 2022 vorgeschlagenen Weg ändern will. Zumindest nimmt er in Kauf, dass sein Handeln so interpretiert wird, ansonsten der Erlass einer Planungszone nicht nötig gewesen wäre.
- 22 Wie dem Publikationstext zur Planungszone zu entnehmen ist, sollen die Art. 3 und 12 ZWG als Grundlage für allfällige Massnahmen dienen. Geprüft werden sollen insbesondere (a) Massnahmen zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen im Zuge von baulichen Massnahmen und Zweckänderungen mit Bezug auf die Nutzung altrechtlicher Wohnungen sowie (b) die Prüfung der Einführung von Erstwohnungsanteilen bei baulichen Massnahmen an altrechtlichen Wohnungen.

Abschliessend bedanke ich mich nochmals für die Möglichkeit zur Mitwirkung und ersuche Sie, meine vorstehenden Ausführungen und Anträge bei Überarbeitung des WBFG zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse
