

Engadiner Post

POSTA LADINA

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

Zernez Bei der Sanierung des Tunnels Munt la Schera ist zusätzlicher Sanierungsbedarf entdeckt worden. Dafür wird die Engadiner Kraftwerke AG zusätzliche 8,5 Millionen investieren müssen. **Seite 5**

Biblioteca Scuol La Biblioteca a Scuol ha preschantà in gövgia saira üna fanestra d'Advent. In quist'ocasiun ha eir gnü lö la vernissascha dal proget per ün viadi litterar tras la Terra Raetica. **Pagina 6**

Weihnachten Lokale Gastronomen, die Silser Chöre und Handwerker verwöhnten am Sonntagnachmittag die Besucher des Weihnachtsmarktes mit Ohren-, Augen- und Gaumenfreuden. **Seite 12**

Ein sicherer Wert für Wohnungskäufer

Steigende Preise und kein Ende in Sicht: Wohneigentum im Oberengadin wird immer teurer. Das Nachsehen haben oft die Einheimischen.

RETO STIFEL

In diesen Tagen erscheint der Marktbericht 2022 der Immobilienfirma Ginesta mit einer Beurteilung der Wohnungsmärkte in St. Moritz, Celerina, Pontresina und Samedan. Wer den letztjährigen Bericht mit der aktuellen Ausgabe vergleicht, stellt fest: Verändert hat sich wenig, im Oberengadin kennen die Preise nur eine Richtung: nach oben. Besonders die Inlandsnachfrage nach Ferienwohnungen ist ungebrochen.

Spitzenreiter punkto Preise ist wenig überraschend St. Moritz. Für einen gehobenen Ausbaustandard in einer Eigentumswohnung werden dort 23000 Franken pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche bezahlt. Für luxuriöse Objekte müssen noch einmal 20 bis 30 Prozent mehr hingeblättert werden. Ganz zu schweigen vom Suvretahang, eine der teuersten Villengebenden in der Schweiz. Ein Quadratmeter, was nicht einmal ausreicht, um eine Bananenkiste abzustellen, kostet mindestens 40000 Franken, im Luxussegment bis zu 75000 Franken. «Zweitwohnungen sind begehrt wie fast noch nie und in unsicheren Zeiten wie diesen auch eine gesuchte Investition. Deshalb ist mit weiter steigenden Preisen zu rechnen», sagte Franco Giovanoli, Leiter



Begehrt wie nie, teuer wie nie: Zweitwohnungen im Oberengadin.

Foto: Ginesta Immobilien

der St. Moritzer Geschäftsstelle von Ginesta Immobilien anlässlich einer Veranstaltung am Montag in St. Moritz. Die Kehrseite: Der Boom führt

auch zu einem starken Druck auf den Erstwohnungsmarkt. Wo das Zweitwohnungsgesetz Ausnahmen ermöglicht, werden diese genutzt, bei-

spielsweise bei der Umnutzung ortsbildprägender Bauten. Einheimische werden zunehmend vom Wohnungsmarkt verdrängt. **Seite 3**

Das Engadiner Museum baut aus

Platz schaffen für Werkstätten, Objekte und Fahrzeuge. Dies möchte die Stiftung Museum Engadinais mit einem Bauprojekt

MARIE-CLAIRE JUR

Nur ein Viertel der Objekte aus der Sammlung des Engadiner Museum befinden sich derzeit im Engadiner Museum selbst und können dort im Rahmen von Dauer- und Wechselausstellungen besichtigt werden. Drei Viertel des gesamten Bestandes sind ausgelagert und nicht direkt verfügbar. Mit einem unterirdischen Erweiterungsbauprojekt will die Stiftung Museum Engadinais dieser unglücklichen Situation begegnen und einen Teil des Museumsfundus ins Mutterhaus überführen. Gleich neben dem Museum soll in den kommenden Jahren ein zweigeschossiges Gebäude entstehen. Auf der oberen Ebene sollen neben begehbaren Lagerräumen diverse Werkstätten geplant, die dem Museum zum Zweck von Demonstrationen zu heimischem Handwerk und Kunsthandwerk dienen und ihm so zusätzlich Attraktivität verschaffen sollen. Auf der unteren Ebene sollen Parkplätze entstehen, die dem Engadiner Museum bis jetzt fehlen. Das Baugesuch ist eingereicht. Doch bevor gebaut werden kann, braucht es weitere Abklärungen. Denn der Baugrund liegt inmitten eines Kriechhangs und in der Planungszone God Ruinas, die schon frühere Bauvorhaben ausbremste. Auch die Sanierung des Museums Engadinais. (mcj) **Seite**

Swiss Ice Hockey unterbricht Meisterschaft in der Regio League

Eishockey Wie der Verband gestern den Eishockey-Clubs mitteilte, wird die Meisterschaft in den unteren Ligen bis und mit 27. Januar 2022 unterbrochen. Als Grund für die Unterbrechung nennt Swiss Ice Hockey die in den letzten beiden Wochen stark angestiegenen positiven Corona-Fälle bei Spielern, Schiedsrichtern und Staff-Mitgliedern. Die Unterbrechung gilt für die Meisterschaften in der 1., 2., 3. und 4. Liga. Zudem wird die Saison auch bei den Junioren U20 bis U17 und bei sämtlichen Seniorenkatego-

rien unterbrochen. Gleiches gilt für die SWHL-D. Die Spiele werden nicht nachgeholt. Das Klassement der Qualifikation wird nach Punkten pro Spiel berechnet. Betroffen sind auch die beiden Engadiner 2.-Liga-Clubs St. Moritz und Engiadina. Beide haben ihre letzten Spiele verloren. St. Moritz steht nach der 3:7-Niederlage bei Lenzerheide-Valbella allerdings nach wie vor auf dem dritten Platz und hätte auch bei normalem Meisterschaftsbetrieb einen Play-off-Platz auf sicher. Für Engiadina hat mit dem Unterbruch das Zittern um einen Play-off-Platz ein abruptes Ende gefunden. Die Unterengadiner bleiben auch nach

Curschiglias ed Umbrectica

Svizra rumantscha Bain cler cha tuots cugnuschans ils noms Turich, Berna, Ursera o Glaruna. Noms da citads o cumüns svizzers. Però chi cugnuschas il cumün da «Dieuamond»? - L'artist Donat Caduff ha creà per incumbenza da cusglier guvernativ Christian Rathgeb ün'ouvra d'art surprudenta. El ha creà noms rumantschs per tuots 2200 cumüns e citads in Svizra, ed el ha arandschà quellas denominaziuns in ün purtret cul titel «Svizra Rumantscha». Uschè cha'l pajais dvainta üna jada cumplettaing rumantsch. Il purtret «Svizra Rumantscha» restarà sco impraist permanent dal Grischun illa Chasa dals chantuns a Berna. El nu vain

Schuhmacher Orlando Rada lebt Kreislaufwirtschaft beispielgebend



Foto: New Rada

Pandemie und Zweitwohnungsinitiative als Preistreiber

Ein ausgetrockneter Wohnungsmarkt und eine starke Nachfrage: In den letzten zwei Jahren haben die Preise für Wohneigentum um rund 20 Prozent zugelegt. An diesem Trend dürfte sich so rasch nichts ändern.

RETO STIFEL

Ein Blick auf die Grafiken verrät schon viel: Während die Preise für Wohneigentum stark steigen – überproportional in den vergangenen drei Jahren – befindet sich die Angebotsquote auf dem Sinkflug, heisst im Verhältnis zum Bestand sind immer weniger Objekte auf dem Markt. Diese wenigen Objekte stossen auf eine sehr grosse Nachfrage, ergo steigen die Preise, plus 20 Prozent im Oberengadin in den letzten zwei Jahren. «Alles, was auf dem Markt ist, ist verkauft worden. Auch Liegenschaften, die vorher längere Zeit im Angebot waren», sagte Franco Giovanoli, Leiter der Geschäftsstelle von Ginesta Immobilien anlässlich einer Veranstaltung am Montag in St. Moritz.

Leerstandsquote halbiert

Die grosse Nachfrage konnte Gastreferent Andreas Ammann von Wüest Partner bestätigen. In den Tourismusregionen wurden zwischen 2019 und 2021 mehr als doppelt so viele Such-Abos aufgegeben. Die Suche alleine zeigt zwar noch nicht auf, wie viele Wohnungen dann effektiv den Besitzer wechseln, sind aber doch ein klares Indiz. Gemäss Ammann hat sich in den letzten beiden Jahren vor allem ein Parameter stark verändert: Schweizweit stehen immer weniger Wohnungen leer, in Graubünden und speziell im Oberengadin hat sich die sogenannte Leerstandsquote sogar halbiert.

Ammann sieht verschiedene Gründe für die Nachfrage-Hausse. Ein günstiges Finanzierungsumfeld beispielsweise oder die stetige Zunahme der Anzahl Haushalte, die im Ober- und Unterengadin mit plus 0,7 respektive 0,4 Prozent im gesamtschweizerischen Vergleich allerdings unterdurchschnittlich ist. Zudem zeigt sich der Trend zu mehr

Kleinhaushalten, was mehr Wohnraum erfordert, aber auch der Umstand, dass die Leute bei guter Gesundheit immer älter werden und darum länger in ihren Wohnungen bleiben.

Neben der Steuerattraktivität und der Seenähe trumpfen bei der Nachfrage vor allem Regionen, die ein touristisches Angebot bieten können und abseits der Zentren in der Natur liegen – ideale Voraussetzungen beispielsweise, um die Arbeit, die pandemiebedingt im Homeoffice stattfinden muss, in den Bergen zu erledigen.

Druck auf altrechtlichen Bestand

Dass die Corona-Pandemie den Wohnungsmarkt stark beeinflusst, ist von

den Experten unbestritten. Aber auch die 2012 vom Schweizer Souverän gutgeheissene Zweitwohnungsinitiative hat Auswirkungen, welche so wohl nicht gewünscht waren. Der gesetzliche Rahmen schränkt den Neubau zwar ein, ermöglicht aber verschiedene Ausnahmen, die zur Folge haben, dass der Bestand an Zweitwohnungen trotzdem weiter steigt. Vor allem der Druck auf den altrechtlichen Bestand wächst. Auf Wohnungen also, die vor Annahme der Initiative bestanden haben, keiner Nutzungsbeschränkung unterliegen und aus monetären Überlegungen als Ferienwohnungen auf den Markt kommen.

Für den Wirtschaftsjournalisten Roman Seiler haben sich viele Prog-

nosen, die nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative angenommen wurden, nicht bewahrheitet. Mit einer Ausnahme: «Die Einheimischen werden von den Unterländern vom Wohnungsmarkt verdrängt», sagte er. Sei es, weil altrechtliche Wohnungen, die bisher von Einheimischen bewohnt wurden, in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Oder weil Wohnungen von ihren Eigentümern längerfristig als Ferienwohnungen an Gäste vermietet werden.

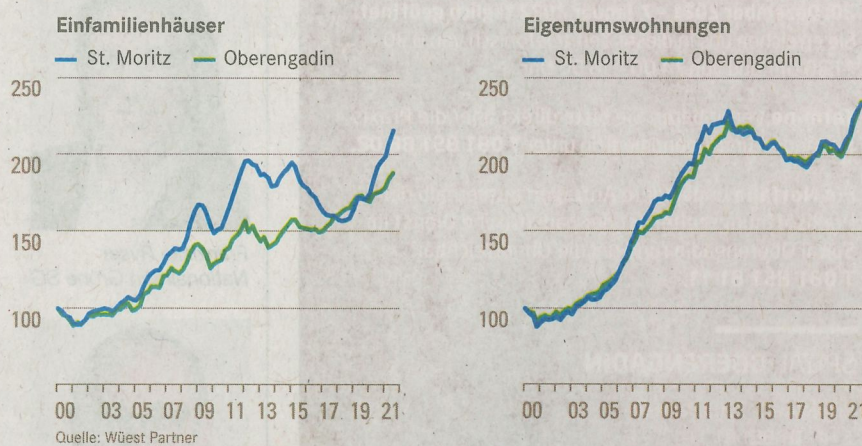
Auch Andreas Ammann warnt: «Sie müssen ein Auge auf den Wohnungsbestand für Einheimische haben. Diese Basis ist in der Region eher schwach.» Er sieht auf dem Oberengadiner Immo-

bilienmarkt eine Entwicklung, die stark von aussen geprägt ist, während die Wohnbevölkerung stagniert.

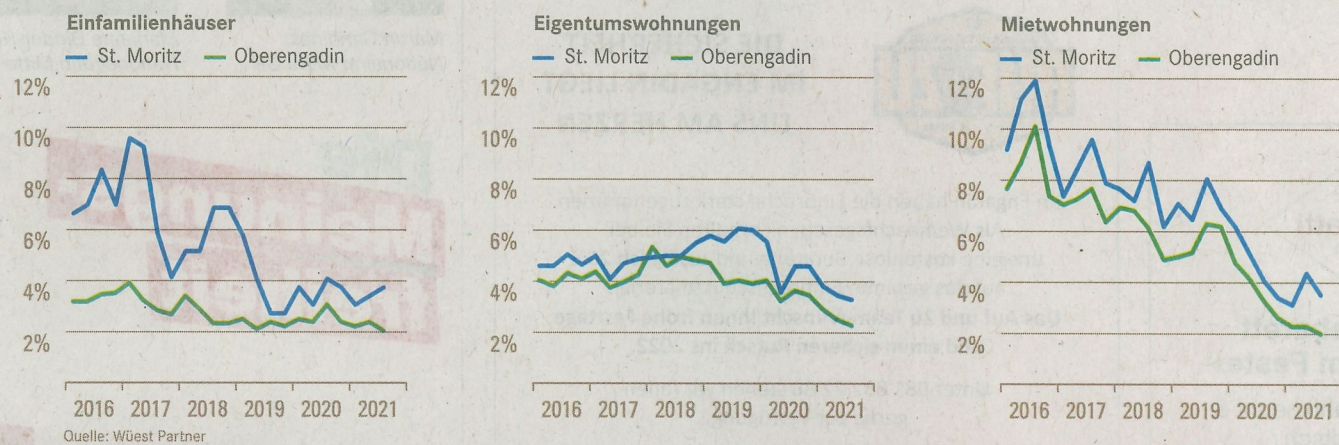
Die Experten sind sich einig, dass sich an der gegenwärtigen Situation mit einem tiefen Angebot und einer stabil hohen Nachfrage so rasch nichts ändern wird. «Zweitwohnungen sind begehrt wie fast noch nie und in unsicheren Zeiten wie diesen eine gesuchte Investition», ist Franco Giovanoli überzeugt.

Ein ausführliches Interview mit Sascha Ginesta, Leiter Vermarktung Graubünden, zur Situation auf dem Zweitwohnungsmarkt und den Folgen für den Einheimischen-Wohnungsbau gibt es in der EP/PL vom Donnerstag, 23. Dezember zu lesen.

Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Die Grafiken oben zeigen die Preisentwicklung mit stark steigender Tendenz, während die Angebotsquote (Grafik unten) gerade den umgekehrten Verlauf hat. Die starke Nachfrage trifft auf einen ausgetrockneten Markt, ergo steigen die Preise.

Grafik Ginesta Immobilien, Quelle Wüest & Partner

Gesucht wird Spielraum in der Raumplanung

Das neue Raumplanungsgesetz verlangt den Gemeinden viel ab. Die FDP-Fraktion will von der Regierung wissen, ob der mögliche Spielraum heute ausgenutzt wird. Nicht zuletzt geht es auch um Wohnraum für Einheimische.

RETO STIFEL

Das von den Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern 2013 gutgeheissene teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) ist definitiv in den Gemeinden angekommen. Nachdem der Kanton sein Regelwerk der übergeordneten Gesetzgebung angepasst hat, sind nun die Gemeinden gefordert, ihre Raumpläne an die neue Gesetzgebung anzupassen oder ganz zu revidieren. Ziel des neuen RPG ist unter



Der Boden ist knapp, entsprechend soll er haushälterisch genutzt werden. Das verlangt das Raumplanungsgesetz. Foto: Daniel Zaugg

verkaufen, wenn das Land strategisch günstig liegt für eine Siedlungsentwicklung nach innen. «Die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes auf kommunaler Ebene ist eine sehr schwierige Sache», bilanziert Jochum.

Knappes Gut, teure Preise

In der Dezembersession des Bündner Grossen Rates hat er als Erstunterzeichner einen FDP-Fraktionsauftrag eingereicht, welcher die Raumplanung thematisiert. Die FDP weist im Auftrag auf verschiedene Problempunkte hin. Basis für die Revision der Pläne sei einerseits die Gesetzgebung, andererseits die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung. Zudem stehe Boden nur sehr beschränkt zur Verfügung, da viele Einflussfaktoren die Nutzbarkeit bestimmen würden. Beeinflussende Grössen, welche bei der Raumplanung zu beachten seien.

Was die Bevölkerungsentwicklung

müssten, noch schwieriger, wenn nicht gar unmöglich. «Das Bauland wird knapper und damit teurer», steht im Auftrag.

Wohnungsnot

Damit beisst sich der Hund in den eigenen Schwanz, kommt die FDP zum Schluss. Viele Gemeinden hätten grosse Probleme, genügend erschwinglichen Wohnraum für Einheimische, aber auch für Saisoniers zur Verfügung zu stellen. «Ohne verfügbare und bezahlbare Wohnungen ist aber ein Bevölkerungswachstum nicht möglich.»

Problematisch sei das auch für die lokalen Handels- und Gewerbebetriebe. Diese möchten sich weiterentwickeln und seien darum auf Bauland angewiesen. Wenn das Land für solche, meist kleinen Betriebe zu knapp und damit auch zu teuer sei, entwickle sich das zu einer zusätzlichen Hürde.