



per cumüns vivs

Scuol-Tarasp, als 27.12.2022 | Rev. 26.10.2024 | Korr. 12.01.2025 | Rev. 27.09.2026

MASSNAHMEN AUF GEMEINDEEBENE

ZUR FÖRDERUNG VON BEGEGNUNGSTYPEN IM DORF UND ZUR SICHERUNG VON BEZAHLBAREM WOHN- UND ARBEITSRAUM FÜR DIE ORTSANSÄSSIGE BEVÖLKERUNG IN ZWEITWOHNUNGSGEMEINDEN

KURZ UND BÜNDIG

Damit eine Gemeinschaft funktionieren kann, ist ausreichend bezahlbarer Wohn- und Arbeitsraum essenziell. Aktuell verdrängt der Zweitwohnungsmarkt und Erstwohnraum im Luxus-Segment die ortsansässige Bevölkerung immer stärker. Grund dafür ist der Druck auf den Immobilienmarkt durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen und die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Der Verein Anna Florin fordert die Gemeinden auf, im Sinne des Art. 12 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen «Missbrauch und unerwünschte Entwicklungen» zu handeln und zeitnah folgende Massnahmen zu ergreifen.

- Sofortiger Erlass einer Planungszone zum kommunalen Zweitwohnungsgesetz
- Durchführung einer Wohnraumanalyse und Erstellung eines Wohnungsregisters
- Einführung einer Ergänzung im Baugesetz, womit jede Nutzungsänderung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen bewilligungspflichtig wird
- Den freiwilligen Eintrag als Erstwohnung auf Gesetzesebene legalisieren
- Zeitnahe Einführung einer Erstwohnanteilspflicht von 60% auf jede Parzelle
- Zeitnahes Aufheben der Inventar-Kategorie der «ortsbildprägenden Bauten» und der damit verbundenen Schlupflöcher für den Zweitwohnungsbau
- Erstwohnraumförderung und Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauprojekten
- Zeitnahe Erhöhung von Steuern und Einführung einer Beitragspflicht zur Förderung von Treffpunkten und Erhaltung von Schulen

Der Verein Anna Florin stellt sich als Gesprächspartner für die Gemeindebehörden zur Verfügung, vermittelt zwischen Behörden und Bevölkerung und sensibilisiert die lokale Bevölkerung sowie Zweitheimische. Anna Florin vertritt dabei die Werte einer vielfältigen und zukunftsgerichteten Gemeinschaft.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

04.10.2026

1|9

AUSGANGSLAGE

Der Verein «Anna Florin – per cumüns vivs» wurde von einer Gruppe Engadiner:innen der jüngeren Generation gegründet, die sich für die Zukunft des sozialen Lebens in den Gemeinden einsetzen. Sie engagieren sich für belebte Dorfzentren, den Erhalt und die Förderung von Treffpunkten, Schulen, für Orte der Nahversorgung, sowie für Wohn- und Arbeitsräume für die lokale Bevölkerung.

Momentan liegt das Augenmerk des Vereins vor allem auf bezahlbarem Erstwohnraum. Dieser bildet die Grundlage für die übrigen Anliegen. Diesbezüglich ist die Situation in allen touristisch attraktiven Gegenden der Schweiz alarmierend. Der Druck des Zweitwohnungs-Immobilienmarktes als Konsequenz des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes (in Kraft seit dem 1.1.2016) und der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (2014) hat während der Corona-Pandemie nochmals stark zugenommen. Der Immobilienmarkt für Ortsansässige ist der gleiche wie der Markt für Zweitwohnungen oder Erstwohnungen im Luxus-Segment. Im mittlerweile üblichen Biet-Verfahren verlieren meistens die ortsansässigen Interessent:innen, weil die Auswärtigen (auch internationale Unternehmen) mehr Geld bieten können. Ortsansässigen Familien mit niedrigem/mittlerem Einkommen bleibt nach Verlust der Mietwohnung nur der Wegzug, neue können nicht zuziehen. Die Folgen für die Attraktivität der Gemeinden als Wohn- und Arbeitsort, aber auch als Feriendestination sind fatal.

Anna Florin ist jedoch überzeugt, dass jede politische Gemeinde befugt und fähig ist, für das Wohl ihrer Bevölkerung zu sorgen und der Gemeinschaft im Dorfzentrum geeignete Treffpunkte, Schulen, Orte der Nahversorgung sowie Wohn- und Arbeitsräume zur Verfügung zu stellen.

Wohnraumanalysen des Bundes haben gezeigt, dass bei Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% dringender Handlungsbedarf besteht, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Gemeinden sind deswegen seit 2016 per Gesetz verpflichtet Erstwohnraum zu erhalten bzw. fördern.

Die Bundesämter ARE, BWO und das SECO fassen die bisherigen Erkenntnisse zur Wohnproblematik im Alpenraum folgendermassen zusammen:

Hauptgründe für die Verknappung von Erstwohnraum sind: der demographische Wandel, das Arbeitsplatzwachstum und Verdrängungseffekte durch die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen. Es zeigte sich, dass eine Mischung von Massnahmen wie Lenkungsabgaben, Erstwohnungsanteile, Förderung von bezahlbaren (genossenschaftlichen) Mietwohnungen und raumplanerischen Anreizen erfolgsversprechend ist. Dabei ergeben sich in der Finanzierung Synergien zwischen der Regulierung von Zweitwohnungen und der Förderung von bezahlbaren Erstwohnungen. Anna Florin wird vom Bundesamt für Raumentwicklung als Positivbeispiel genannt.

Zur Förderung von Treffpunkten für die Gemeinschaft sowie von gutem und bezahlbarem Erstwohnraum sind dringend gesetzliche Massnahmen, aber auch finanzielle Mittel notwendig. Anna Florin schlägt im vorliegenden Aufruf eine Reihe von Massnahmen vor und zeigt neue Möglichkeiten der Mittelbeschaffung auf.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

04.10.2026

1. SOFORTMASSNAHMEN ZUR SCHAFFUNG VON ERSTWOHNRAUM

Um der aktuellen Knappheit an Erstwohnraum entgegenzuwirken, empfiehlt Anna Florin folgende Massnahmen:

1.1 Bewilligungspflicht für Nutzungsänderung

Jede Nutzungsänderung einer als Erstwohnung genutzten altrechtlichen Wohnung zu einer Zweitwohnung, soll im Baugesetz als bewilligungspflichtig deklariert werden.

Dies erleichtert den Gemeinden die aktuelle Lage einzuschätzen und Veränderungen besser im Blick zu haben. Dies bietet somit eine wichtige Grundlage für notwendige Interventionen.

1.2 Auslastungsprämie für die Vermietung von Ferienwohnungen als Erstwohnungen

Die Gemeinde schafft durch eine einmalige Auslastungsprämie einen Anreiz für die Immobilien-Besitzer:innen, die ihre zurzeit als Ferienwohnungen (auch zur Dauermiete) vermieteten Wohnungen neu an Menschen vermieten, die ihren Wohn- und Steuersitz im Dorf haben.

1.3 Praxisänderung im Umgang mit ortsbildprägenden Bauten

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen lässt die Erstellung einer oder mehrerer Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten nur unter der Voraussetzung zu, dass die dauernde Erhaltung der Baute nicht anders als durch Umnutzung zu Zweitwohnungszwecken sichergestellt werden kann. Dieser Nachweis ist mit der Einreichung des Baugesuches zu erbringen. Sodann dürfen der Umnutzung von ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungszwecken keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Verein Anna Florin vertritt die Auffassung, dass innerhalb des Dorfes der Nachweis, dass eine Baute einzig durch Umnutzung zu Zweitwohnungszwecken erhalten werden kann, nicht erbracht werden kann. Ausserdem steht gegenwärtig das ausgewiesene öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung der Umnutzung von ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungen klar entgegen. Eine strengere Bewilligungspraxis der Baubehörden würde daher bereits heute zum Erhalt der ortsbildprägenden Bauten für die ortsansässige Bevölkerung führen.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

04.10.2026

3|9

2. MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON GENÜGENDE WOHN- UND ARBEITSRAUM FÜR DIE ORTSANSÄSSIGE BEVÖLKERUNG

2.1 Freiwilliger Eintrag als Erstwohnung legalisieren

Anna Florin empfiehlt den politischen Gemeinden den freiwilligen Eintrag von Erstwohnungen im Grundbuch auf Gesetzesebene zu legalisieren. Diese Möglichkeit würde bestehende, meist bezahlbare Wohnungen langfristig und damit nachhaltig für den Erstwohnungsmarkt sichern.

2.2 Erstwohnanteilspflicht

Erstwohnraum soll durch eine Anteilsspflicht bei wesentlichen Umbauten von altrechtlichen Wohnungen gesichert werden.

Über 90% der Bausubstanz der meisten Gemeinden sind altrechtliche Wohnungen (vor 2012 gebaut), die laut Zweitwohnungsgesetz zu Zweitwohnungszwecken (um)genutzt werden können. Um genügend Wohn- und Arbeitsraum für die ortsansässige Bevölkerung sicherzustellen, ist eine Gesetzesanpassung für den Umgang mit altrechtlichen Wohnungen nötig.

Anna Florin schlägt folgende Massnahme vor: Eine Erstwohnanteilspflicht auf jede Parzelle mit altrechtlichen Wohnungen. Pro Parzelle dürfen jeweils nicht mehr als 40% des gebauten und/oder zulässigen Gebäudevolumens gemäss SIA 416, nach Abzug des Volumens, welches für Allgemeinräume und Erschliessung benötigt wird, für eine Zweitwohnungsnutzung zur Verfügung stehen. Diese Regel könnte bei jeder Handänderung und bei jeder wesentlichen baulichen Veränderung angewendet werden. Für den Umgang mit nicht mehr unterteilbaren Wohnungseinheiten und Stockwerkeigentum muss noch eine vertretbare Regelung gefunden werden. Damit wird gesichert, dass bei Handänderungen und wesentlichen Umbauten Erstwohnraum erhalten bleibt. Dies verhindert, dass Parzellen als reiner Zweitwohnraum genutzt werden, was langfristig einen positiven Einfluss auf die Immobilienpreise hat.

Die Revision des Raumplanungsgesetzes schafft die Möglichkeit viele Parzellen dichter bebauen zu können. Dieser Vorteil darf genutzt werden, um eine Verpflichtung zu schaffen, auf jeder Parzelle Erstwohnraum zur Verfügung stellen zu müssen. Die Gemeinde Flims hat damit bereits ein gutes und erfolgreiches Exempel statuiert

Grundvoraussetzung für die Umsetzung dieser neuen Regelung ist ein funktionierendes Kontrollorgan. Die politische Gemeinde muss die Kontrolle der zweckgemässen korrekten Nutzung der bewilligten Räume sicherstellen.

2.3 Ortsbildprägende Bauten

Die Inventar-Kategorie «ortsbildprägenden Bauten» soll innerhalb der Bauzone gestrichen werden, damit ein Umbau zu Erstwohnraum ohne Einschränkungen möglich ist.

Der Verein Anna Florin schlägt vor, die mit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative festgelegte Inventar-Kategorie der «ortsbildprägenden Bauten» innerhalb der Bauzone aus den kommunalen Planungserlassen zu streichen, um die damit verbundenen Schlupflöcher für den Zweitwohnungsbau zu beseitigen. Die Scheunen innerhalb der Dörfer bleiben damit als Potential für die Zukunft erhalten, und ein Umbau zu Erstwohnraum ist ohne die Einschränkungen durch den Leitfaden für ortsbildprägende Bauten möglich. Es soll für die Scheune die gleiche Schutzkategorie wie für das Wohnhaus gelten, falls diese direkt miteinander verbunden sind (Bsp. Engadinerhaus). Erweiterungen von bestehendem Zweitwohnraum in der Scheune sollten im Baugesetz als unzulässig erklärt werden.

Bedeutende Scheunen können als Bauten «von kulturhistorischer Bedeutung» inventarisiert werden, damit können spezifischere und eigene Schutzkriterien für den Umgang mit diesen Bauten definiert werden.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

04.10.2026

4/9

Diese Massnahme ist schnell umzusetzen. Bis sie angewendet werden kann, empfiehlt der Verein Anna Florin eine strengere Handhabung der bisher gültigen Gesetzgebung im Umgang mit «ortsbildprägenden Bauten» zu Gunsten von bezahlbarem Erstwohnraum.

2.4 Förderung von Erstwohnraum in altrechtlichen Wohnungen

Politische Gemeinden sollten komplexere Umbauten von bezahlbarem Erstwohnraum im Dorfkern finanziell unterstützen.

Dass altrechtliche Immobilien seit geraumer Zeit von Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt werden, wird meist finanziell begründet (zum Beispiel die häufig erwähnten höheren Umbaukosten). Anna Florin empfiehlt den Gemeinden, komplexere Umbauten von bezahlbarem Erstwohnraum im Dorfkern finanziell zu unterstützen.

2.5 Lenkungsabgabe bei Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen

Jede Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung um bis zu 30% führt zu einer Wertsteigerung dieser Wohnung, welche uneingeschränkt als Zweitwohnung genutzt werden kann. Die Gemeinde kann bei jedem Gesuch einer Erweiterung eine Lenkungsabgabe verlangen, welche für die Erstwohnraumförderung eingesetzt werden kann. Will eine ortsansässige Familie diese nicht bezahlen, kann diese die Wohnung als Erstwohnung eintragen lassen, womit diese Pflicht entfällt.

2.6 Gemeindeeigenes Immobilien-Portfolio

Politischen Gemeinden sollen ihr Immobilien-Portfolio stärken und mit den gemeindeeigenen Liegenschaften der Nachfrage an Wohn- und Arbeitsräumen sowie Treffpunkten zu fairen Mietpreisen nachkommen.

Zur Verwaltung des gemeindeeigenen Immobilien-Portfolios bietet der Verein Anna Florin an, gemeinsam mit den Gemeinden eine gemeinnützige Unterorganisation (zum Beispiel eine regionale Stiftung, in der die Gemeinden Einsitz haben) aufzubauen. Diese Unterorganisation erwirbt auch neue oder nimmt gestiftete Immobilien an.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

2.7 Politische Gemeinden fördern den Aufbau von Stiftungen

Gemeinnützige Stiftungen zur Förderung von Erstwohnraum sollen darauf abzielen, bezahlbaren Erstwohnraum zu erhalten, zur Verfügung zu stellen sowie vor Spekulation zu schützen.

2.8 Zusammenarbeit der Gemeinde mit Privaten

Anna Florin empfiehlt den politischen Gemeinden, gemeinnützige genossenschaftliche Wohnprojekte mit günstigen Darlehen zu fördern. Verfügen Gemeinden noch über Bauland, soll dieses für gemeinnützige genossenschaftliche Wohnprojekte zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Besitzen Gemeinden kein Bauland mehr, können sie auch gemeindeeigene Immobilien für solche Wohnprojekte zur Verfügung stellen.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

04.10.2026

6|9

3. FÖRDERUNG VON TREFFPUNKTEN UND GEMEINDEINFRASTRUKTUR

Eine intakte Dorfinfrastruktur mit den systemrelevanten Betrieben und den kulturelevanten Orten wie Schulen, Begegnungsorten (wie Restaurants, Cafés, Bars, Mehrzwecksäle) sowie Orten für die Nahversorgung (Dorfläden) kann nur gesichert werden, wenn sie rege genutzt wird. Hauptnutzerin ist die ortsansässige Bevölkerung. Unzählige Beispiele zeigen, dass solche Treffpunkte ohne eine gewisse Bevölkerungsdichte nicht überleben können. Sie werden zwar auch von Zweitheimischen und von Feriengästen genutzt, jedoch zu unregelmässig, um ihr Überleben langfristig zu sichern.

Anna Florin ist überzeugt, dass ein für die lokale Bevölkerung attraktives Dorf auch den Zweitheimischen und Feriengästen zugutekommt. Eine grosszügige Investition in die Infrastruktur zugunsten der Lebensqualität ist auch eine nachhaltige Investition in die Ferienregion.

Jede Person, welche Wohnraum in einer Gemeinde für sich beansprucht, sollte sich in diese Gemeinschaft einbringen und für sie eine gewisse Verantwortung übernehmen. Die ortsansässige Bevölkerung tut dies, indem sie die Gemeindeinfrastruktur rege nutzt und sich durch die Begleichung der Steuerrechnung an den Gemeindeauslagen finanziell beteiligt. Der Verein Anna Florin schlägt vor, dass Zweitheimische und Feriengäste die Treffpunkte durch einen neuen finanziellen Beitrag stärker mittragen sollen.

Anna Florin empfiehlt folgende Massnahmen:

3.1 Erhöhung der Gästetaxe

Die Gästetaxe wird erhöht und ein grosser Teil der Einnahmen wird zweckgebunden in die Förderung und den Erhalt von Treffpunkten investiert.

3.2 Beitrag an die soziale Infrastruktur

Durch die Einführung eines «Beitrags an die soziale Infrastruktur» sollen alle Wohnungsbesitzer:innen, welche ihre Wohnungen zu Ferienzwecken verwenden oder anbieten, motiviert werden, einen Anteil am Erhalt der Gemeindeinfrastruktur zu leisten, indem die Unternutzung ihrer Wohnung durch den erwähnten Beitrag kompensiert wird. Die Einnahmen dieses Beitrags sollen zweckgebunden dem Erhalt oder der Förderung von Treffpunkten in den Gemeinden und der Erhaltung von Schulen dienen und den Erstwohnungsmarkt unterstützen. Dieser Beitrag kann angepasst werden, wenn durch die Kantone, über die Abschaffung des Eigenmietwertes, eine sinngemässe Zweitwohnungssteuer eingeführt werden sollte.

Anna Florin schlägt vor, diesen «Beitrag an die soziale Infrastruktur» zeitnah einzuführen und ihn an das Volumen zu binden, welches dieser unternutzte Wohnraum in der Gemeinde einnimmt. Die Beitragspflicht gilt für alle Wohnimmobilien in den Bauzonen, welche als Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen genutzt werden und beträgt 5 Franken pro Kubikmeter (gemäss der Norm SIA 416) der betroffenen Liegenschaft oder Einheit im Jahr (mit Nebenflächen).

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

04.10.2026

7/9

4. UMGANG MIT ÜBERANGEBOT AN ERSTWOHNRAUM

Die vorgeschlagenen Massnahmen regulieren die Preise im Wohnungsmarkt, könnten aber langfristig zu einem Überangebot von Erstwohnraum führen. Sollte die Nachfrage nach Erstwohnraum durch diese Massnahmen mit der Zeit abnehmen, ist nicht ausgeschlossen, dass gewisse leerstehende Wohnungen auch wieder (temporär) zu Ferienzwecken angeboten werden dürfen.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

04.10.2026

8|9

ANNA FLORIN HILFT MIT

Dieser Massnahmenkatalog dient als Grundlage für die Diskussion zur Findung von raschen Lösungen im Umgang mit der aktuellen Knappheit an Erstwohnraum und seinen verheerenden Konsequenzen für die dörfliche Infrastruktur. Der Verein Anna Florin ist überzeugt, dass nur eine Kombination all dieser Massnahmen für langfristig intakte und vitale Dörfer sorgt.

Anna Florin hilft, die Bevölkerung zu informieren und schafft damit eine gute Basis für allfällig nötige Abstimmungen zu den vorgeschlagenen Anpassungen der kommunalen Gesetzgebung.

Der Verein bietet sich den Behörden der politischen Gemeinden im Unterengadin und darüber hinaus als Gesprächspartner an und ist um eine Einbindung in diesen Prozess bemüht.

Um Zeit zu gewinnen und gemeinsam die optimalen Massnahmen auszuarbeiten, fordert Anna Florin, dass die politischen Gemeinden unverzüglich Planungszonen zu kommunalen Zweitwohnungserlassen beschliessen. Sämtliche Bauvorhaben, welche nicht in einem Zusammenhang mit Zweitwohnungen stehen, sind von keinerlei Einschränkungen betroffen. Die Planung und Umsetzung der Massnahmen führt lediglich zu einer kurzfristigen Pause im Zweitwohnungsbau, jedoch zu einer künftigen optimierten Nutzung unseres Baubestandes und unserer Baulandreserven. Diese Gesetzesanpassungen sind für eine langfristige Sicherung der Zukunft von uns allen wichtig.

Alice Kühne, Flurina Badel, Jon Blanke, Riet Fanzun

für den Verein Anna Florin

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

04.10.2026

9/9