Fundaziun da
Puntraschigna
Wohnraum für Einheimische

Fundaziun da Puntraschigna
Jahresbericht 2023 – 2024

Berichtszeitraum: 25. April 2023 bis 31. Dezember 2024

Genehmigt durch den Stiftungsrat am 17. April 2025

A) Vorwort des Präsidenten

Liebe Pontresinerinnen und Pontresiner

Neue Wege zu beschreiten, braucht Mut, denn sie bergen eine gewisse Unsicherheit. Sie schaffen aber auch die Chance, mit einer eigenen Lösung zu neuen Ufern aufzubrechen. An der Gemeindeversammlung im Frühling 2023 haben Sie den Grundstein für die Fundaziun da Puntraschigna gelegt. Man sucht vergebens nach einer Gemeinde, die denselben Weg eingeschlagen hat. Mit Ihrem Entscheid haben Sie dem Gemeindevorstand das Vertrauen ausgesprochen und die Fundaziun mit Vorschusslorbeeren auf den Weg geschickt.

Was hat die Stiftung für den vorgegebenen Zweck des Erhalts und der Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Einheimische in Pontresina bisher erreicht? Noch konnte keine Familie in eine von der Fundaziun zur Verfügung gestellte Wohnung einziehen, aber wir stehen vor dem Abschluss von einigen Dauermietverträgen. Für ein Wohnhaus auf der Parzelle 2401 beim Zentrum Rondo starten wir demnächst den Architekturwettbewerb; das Haus soll acht Wohneinheiten bieten. Mit der «Strategie 2028», dem Vermietungsreglement und dem Kriterienkatalog zur Vermietung sind die Voraussetzungen geschaffen, um Einheimischen wirtschaftlich tragbaren Wohnraum anzubieten.

Der Stiftungsrat hofft, dass die Bevölkerung, namentlich auch die Erst- und Zweitwohnungseigentümer, die Anliegen der Fundaziun weiterhin tatkräftig unterstützen. Jedes Gespräch bringt uns einen Schritt weiter. Bleiben Sie mit uns auf dem Weg. Wir danken für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Andreas Flury
Präsident des Stiftungsrats

B) Tätigkeitsbericht

Gründung der Fundaziun

Der Mangel an wirtschaftlich tragbarem Wohnraum beschäftigt viele Einwohnerinnen und Einwohner, aber auch zahlreiche Betriebe in Pontresina seit längerer Zeit. Der Gemeindevorstand (GVor) legte in einer Klausurtagung im März 2022 den Grundstein für die Errichtung einer Stiftung mit dem Zweck der «Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige».

An der Gemeindeversammlung vom 3. April 2023 beschloss die Stimmbevölkerung mit 213:0 Stimmen die Gründung der Stiftung «Fundaziun da Puntraschigna» mit einem Anfangsvermögen von CHF 500'000.

In der Folge wählte der GVor Mitte Juli 2023 vier Mitglieder für den Stiftungsrat. Diese gingen aus insgesamt 17 Bewerbungen hervor. Im Organisationsreglement wurde festgelegt, dass sich der Stiftungsrat selbst konstituiert. Mit der Wahl des ersten Stiftungsrates schuf die Gemeinde die Voraussetzung, dass die Stiftung tätig werden konnte.

Am 25. April 2023 wurde die Stiftungsurkunde öffentlich beurkundet und am 20. September 2023 die Fundaziun da Puntraschigna ins Handelsregister eingetragen (CH-350.7.001.208-7 und der UID/MWST: CHE-321.191.350).

Die Stiftung verfolgt den Zweck, wirtschaftlich tragbaren Wohnraum für Einheimische zu erhalten und zu schaffen. Sie kann Eigentümerin, Mieterin, Vermieterin, Baurechtsgeberin, Baurechtsnehmerin oder Finanzpartnerin für die Entwicklung, Erstellung oder Erhaltung von Wohnraum in Pontresina sein.

Wahl des ersten Stiftungsrats

Die vier Mitglieder des Stiftungsrat der Fundaziun da Puntraschigna wurden vom GVor für die Amtsdauer von vier Jahren (2023 bis 2027) gewählt. Die konstituierende Stiftungsrats-Sitzung erfolgte am 25. August 2023, in Anwesenheit der Gemeindepräsidentin und der Gemeindeschreiberin. In dieser Sitzung hat sich der Stiftungsrat wie folgt konstituiert:

Stiftungsrat

Präsident des Stiftungsrats	Andreas Flury
Vizepräsidentin	Christine Seidler
Stiftungsrätin	Catherine Manley
Stiftungsrat	Raymond Rüttimann

Geschäftsstelle

Geschäftsleiter (ad interim)	Andreas Flury
Stabsaufgaben (ab 1.9.2024)	Anna Maria Bott Caviezel

Bericht des Stiftungsrats (SR)

I. Berichtszeitraum

Der Jahresbericht umfasst den Zeitraum von der öffentlichen Beurkundung der Stiftungsurkunde am 25. April 2023 bis zum 31. Dezember 2024.

II. Tätigkeit des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat traf sich zu 15 Sitzungen. Zudem wurde in drei ganztägigen Workshops, von Januar bis März 2024, die «Strategie 2028» der Fundaziun entwickelt. Sie hat sich das Minimalziel gesetzt, in den kommenden fünf Jahren 20-25 Wohneinheiten für 40-50 Einheimische zu schaffen. Höchste Priorität haben dabei Familien mit Kindern und Personen, die in einer Wohnungsrochade von einer grossen Wohnung in eine kleinere wechseln, damit die grössere zum Beispiel für eine Familie verfügbar wird.

Neben der Entwicklung der «Strategie 2028» erarbeitete der Stiftungsrat prozesshaft das Vermietungsreglement mit dem dazugehörigen Kriterienkatalog.

Auch die Vernetzung mit der Gemeinde musste organisiert und sichergestellt werden. Gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes soll der Stiftungsratspräsident zusätzlich als Vertreter der Gemeinde amten. Aus diesem Grund wurden periodische Gespräche mit der Gemeindepräsidentin vereinbart. Im Rahmen dieser «Dialoge zwischen den Präsidien» traf der Stiftungsratspräsident der Fundaziun die Gemeindepräsidentin zu 10 Sitzungen.

III. Weitere Organe der Stiftung

Der Gemeindevorstand wählte am 25.09.2023 die BDO AG, Chur als Revisionsstelle für die Fundaziun da Puntraschigna.

IV. Organisationsstruktur

Die Stiftungsratssitzungen fanden in der Regel physisch statt, bei Bedarf auch mit virtueller Zuschaltung. Die Geschäftsstelle wird durch den Stiftungsratspräsidenten interimistisch geführt. Seit September 2024 unterstützt Anna Bott die Geschäftsleitung in Teilzeit.

Für die Erfüllung besonderer Aufgaben wurden Aufträge an Dritte erteilt:

- Buchhaltung : Cortesi Costa & Associati SA, La Punt-Chamues-ch
- Kommunikation und Medien: Christian Gartmann AG, St. Moritz
- Strategieentwicklung: Implement Consulting Group AG, Zürich
- Vermietungsreglement, Kriterienkatalog und Prozessentwicklung: Stiftung Einfach Wohnen, Zürich und Eco Alpin SA, La Punt Chamues-ch
- Website: SPOT Werbung AG, St. Moritz

V. Massnahmen zur Erlangung der Handlungs- und Wirkungsfähigkeit

Neben den Hauptmassnahmen zur Erlangung der Handlungsfähigkeit, namentlich der «Strategie 2028» und der Entwicklung des Vermietungsreglements, wurden verschiedene operative Grundlagen aufbereitet.

Um den Zahlungsverkehr abwickeln zu können, wurde ab dem 1. September 2023 bei der Graubündner Kantonalbank eine Bankbeziehung initiiert.

In der Startphase, konkret bis im Herbst 2024, hat die Gemeindeverwaltung Pontresina die Sitzungsgelder und die Spesen der Mitglieder des Stiftungsrats und die Entschädigung des interimistischen Geschäftsführers als Dienstleistung ausbezahlt und diese Vergütungen der Fundaziun anschliessend in Rechnung gestellt. Damit die Stiftung als Arbeitgeberin auftreten konnte, wurde nach der Anstellung von Anna Bott eine Personaladministration und eine Lohnbuchhaltung eingerichtet.

Am 24. Mai 2024 stellte die Fundaziun bei der Kantonalen Steuerverwaltung Graubünden ein Gesuch um Steuerbefreiung. Diesem Gesuch wurde stattgegeben. Die Fundaziun da Puntraschigna erscheint mit der Nr. 2449 in der Spendenliste des Kantons Graubünden. Spenden und Zuwendungen an die Fundaziun können demnach steuerlich geltend gemacht werden.

VI. Spenden und Legate

In der Stiftungsurkunde der Fundaziun ist vorgesehen, dass das Stiftungsvermögen auch durch Spenden Dritter geäufnet werden soll.

Neben Kleinspenden bekam die Fundaziun bereits im ersten Geschäftsjahr durch eine Privatperson eine grosszügige Spende von CHF 500'000 zugesichert. Davon wurden CHF 200'000 im Jahr 2024 überwiesen.

VII. Kommunikation

Das Kommunikationskonzept der Fundaziun folgt den nachstehenden Grundsätzen:

- aktiv, transparent und offen
- dialogbereit und breit abgestützt
- politisch neutral – aber mit eigener Haltung

Umgesetzte Kommunikationsmassnahmen:

Mit der ersten öffentlichen Informationsveranstaltung vom 2. Juli 2024 verfolgte der Stiftungsrat das Ziel, der Bevölkerung einerseits die Wohnraumanalyse der Gemeinde und andrerseits die «Strategie 2028» der Fundaziun zu präsentieren. Die anschliessende Podiumsdiskussion fand grossen Zuspruch.

Am 17. September 2024 stellte sich die Fundaziun in einem Schreiben bei den Zweitwohnungs-Eigentümer:innen vor. In der Folge suchte ein Spender den Kontakt und sicherte eine grosszügige Spende zu.

Im Dezember 2024 wurde die Website unter der Adresse www.fundaziun.org fertiggestellt. Sie bietet umfassende Informationen über Ziel und Zweck der Fundaziun und zu Angebot und Nachfrage für Mietobjekte. Die Website wurde durch SPOT Werbung AG erstellt, die auch die Seite für die Gemeinde bearbeitet. Dadurch können Synergien genutzt werden.

Im Dezember 2024 wurde die zweite öffentliche Dialogveranstaltung für die Bevölkerung vorbereitet, welche im Januar 2025 stattfand. Gleichzeitig wurde auch die erste Ausgabe des Newsletters veröffentlicht.

VIII. Potenzielle Engagements der Fundaziun

Die Fundaziun pflegt einen aktiven Austausch mit der Bevölkerung und Eigentümer:innen von Wohnungen. Sie erhielt zahlreiche Rückmeldungen und tauschte sich aktiv mit Wohnungssuchenden und Wohnungsanbietenden aus; im Berichtszeitraum fanden mehr als 30 solche Kontakte statt.

Zudem wurden im Internet die verschiedenen Vermietungsplattformen und die gedruckten Medien auf mögliche Objekte durchsucht.

Über die Website der Fundaziun können sich Interessierte für den Newsletter anmelden und dabei auch angeben, ob sie an Mitobjekten interessiert wären oder selbst über Wohnraum verfügen.

IX. Parzelle Nr. 2401

Seit Januar 2024 war der Stiftungsrat durch Raymond Rüttimann in der Arbeitsgruppe «2401» der Gemeinde vertreten. Diese hatte die Aufgabe, nach dem Kauf der Parzelle Nr. 2401 beim Gemeinde- und Kongresszentrum Rondo durch die Gemeinde Nutzungsvarianten für diese Parzelle zu entwickeln.

Am 12. Dezember 2024 wurden der Gemeindeversammlung drei Nutzungsvarianten zum Entscheid vorgelegt. Mit grossem Mehr beschloss der Souverän, die Parzelle im Baurecht an die Fundaziun da Puntraschigna abzugeben und den Stiftungsrat mit der Weiterentwicklung des Projektes zu beauftragen. Als nächsten Schritt erarbeitet der Gemeindevorstand, in Zusammenarbeit mit dem Stiftungsrat, den Baurechtsvertrag.

Die Fundaziun hat die Weiterentwicklung des Pilotprojekts «2401» aufgenommen, die Resultate aus der Vorstudie übernommen und das zweckmässige Verfahren nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens evaluiert. Im Laufe des Jahres 2025 soll ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Wettbewerbs nach SIA-Norm durchgeführt werden.

X. Ausblick 2025

Mehrere Optionen für Dauermieten ab 2026 sind der Fundaziun in Aussicht gestellt und teilweise vertraglich gesichert.

Der Architektur-Wettbewerb für das Pilotprojekt «2401» mit voraussichtlich acht Wohnungen steht an. Der Beginn ist im 2. Quartal 2025 geplant.

Betreffend Äufnung des Eigenkapitals steht die Fundaziun im Austausch mit der Gemeinde. Es werden kurz- und langfristige Optionen geprüft. Gleichzeit sollen durch ein gezieltes Fundraising weitere Personen und Organisationen, die den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen wollen, für Spenden gewonnen werden.

C) Geschäftsbericht

Jahresrechnung 2023/2024

Bilanz

Aktiven CHF	**Anhang**	**31.12.24**
Flüssige Mittel	4.1	440’000.00
Übrige kurzfristige Forderungen	4.2	283.55
Aktive Rechnungsabgrenzung	4.3	3’382.25
Total Umlaufvermögen		**443’665.80**
Finanzanlagen	4.4	1’000.00
Immaterielle Anlagen	4.5	33’000.00
Total Anlagevermögen		**34’000.00**
TOTAL AKTIVEN		**477’665.80**
Passiven CHF		**31.12.24**
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4.6	-5’927.50
Passive Rechnungsabgrenzung	4.7	-24’388.20
Total kurzfristiges Fremdkapital		**-30’315.70**
Rückstellungen	4.8	-202’000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		**-202’000.00**
Total Fremdkapital		**-232’315.70**
Stiftungskapital	4.9	-500’000.00
Freiwillige Gewinnreserven		0.00
Bilanzgewinn		0.00
- Gewinnvortrag		0.00
- Jahresgewinn / Jahresverlust		254’649.90
Total Eigenkapital		**-245’350.10**
TOTAL PASSIVEN		**-477’665.80**

Erfolgsrechnung

CHF	**Anhang**	**31.12.24**
Spendenertrag	4.10	202’000.00
Total Ertrag		**202’000.00**
Stiftungsaufwand		-202’000.00
Total Stiftungsaufwand	4.11	***-202’000.00***
Lohnaufwand		-48’794.70
Sozialversicherungsaufwand		-6’034.30
Leistungen Dritter		-39’060.55
Total Personalaufwand	4.12	***-93’889.55***
Raumaufwand		-634.70
Sachversicherungen		-727.15
Verwaltungs- und Informatikaufwand	4.13	-116’283.45
Werbeaufwand		-43’662.70
Total sonstiger Betriebsaufwand		***-161’308.00***
Betriebliches Ergebnis		**-255’197.55**
Abschreibungen auf immaterielle Werte		-186.70
Finanzaufwand		-75.90
Finanzertrag		810.25
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)		**-254’649.90**

Anhang

1. Angaben zur Stiftung

1.1 Name und Adresse

Fundaziun da Puntraschigna
Via Maistra 133
7504 Pontresina

1.2 Reglemente

Öffentliche Urkunde vom 25.04.2023.
Organisationsreglement vom 12. Dezember 2023

1.3 Stiftungsrat

Andreas Flury, Präsident des Stiftungsrats*
Christine Seidler, Vizepräsidentin*
Catherine Manley*
Raymond Rüttimann*

** Kollektivunterschrift zu zweien*

1.4 Aufsichtsbehörde

Ostschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht, in St. Gallen
CHE-113.698.580

1.5 Revisionsstelle

BDO AG
Grabenstrasse 40
7000 Chur

2 Grundsätze

2.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben.

2.2 Finanzanlagen

Die Wertschriften des Anlagevermögens werden zum Börsenkurs, beobachtbaren Marktpreis am Bilanzstichtag oder zum Anschaffungswert bewertet.

3 Weitere Angaben

3.1 Stiftungszweck und Sitz der Stiftung

Die Stiftung bezweckt den Erhalt und die Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Einheimische. Die Stiftung hat ihren Sitz in Pontresina, Via Maistra 133.

3.2 Anzahl Mitarbeitende

< 10 Mitarbeitende (Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt)

3.3 Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen

Verbindlichkeiten 1. Säule über CHF 3'338.30.

3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

4. Angaben zu Bilanz- und Erfolgspositionen

4.1 Flüssige Mittel

Bei den flüssigen Mitteln handelt es sich um zwei Termingeldanlagen (TCHF 200 und TCHF 240) mit einer Laufzeit von weniger als 3 Monaten.

4.2 Übrige kurzfristige Forderungen

Bei den kurzfristigen Forderungen handelt es sich um die Rückforderung der Verrechnungssteuern.

4.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um Vorauszahlungen an die AXA Versicherung (UVG, UVGZ, KTG und Haftpflichtversicherung).

4.4 Finanzanlagen

CHF	**31.12.2024**
zwei Anteilscheine Wohnen Schweiz - Verband Baugenossenschaften	1’000.00
Total Finanzanlagen	**1’000.00**

4.5 Immaterielle Anlagen

Bei den Immateriellen Anlagen handelt es sich um die Aktivierung der Webseite über CHF 33'000.

4.6 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Es handelt sich um das Kontokorrentkonto bei der Graubündner Kantonalbank.

4.7 Passive Rechnungsabgrenzung

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um die Schlussrechnungen der Sozialversicherungen sowie um bereits erfolgte, aber noch nicht bezahlte Dienstleistungen im 2024.

4.8 Rückstellungen

Die erhaltenen Spenden wurden als Rückstellung verbucht, da diese explizit für Immobilieninvestitionen zu verwenden sind und im Geschäftsjahr 2024 keine Immobilienprojekte angefangen wurden.

4.9 Stiftungskapital

Das Stiftungskapital beträgt CHF 500'000.

4.10 Spendenertrag

Spendenerträge 2024 über insgesamt CHF 202'000.

4.11 Stiftungsaufwand

Stiftungsaufwand über CHF 202'000 im Rahmen der getätigten Rückstellung der Spendenerträge für zukünftige Immobilieninvestitionen.

4.12 Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet den Lohn des Geschäftsführers und Sekretariat sowie die Sitzungsgelder und Spesen des Stiftungsrats. Bei den Leistungen Dritter handelt es sich um den Lohn des interimistischen Geschäftsführers und die Spesen und Sitzungsgelder des Stiftungsrates des Jahres 2023. Diese wurden anfangs über die Gemeinde vergütet und anschliessend an die Fundaziun da Puntraschigna als Leistungen Dritter verrechnet.

4.13 Verwaltungs- und Informatikaufwand

Der grösste Teil der Belastungen resultiert aus den Drittkosten für Strategieentwicklung und die Erstellung des Vermietungsreglements.

D) Bericht der Revisionsstelle

Tel. +41 81 254 14 14
www.bdo.ch
chur@bdo.ch

BDO AG
Grabenstrasse 40
7000 Chur

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat der

Fundaziun da Puntraschigna, Pontresina

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Fundaziun da Puntraschigna für das den Zeitraum vom 25.04.2023 bis 31.12.2024 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, der Stiftungsurkunde sowie dem Reglement entspricht.

Chur, 3. April 2025

BDO AG

Christof Kuoni

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Elia Rada

Zugelassener Revisionsexperte

Beilage
Jahresrechnung

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

C3 confidential