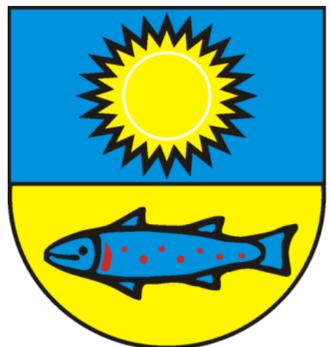


# Massnahmen zum Erhalt und Bau von Erstwohnungen am Beispiel von Sils i.E. / Segl





# Ausgangslage kZWG vom 18.12.2018

Gemeinde	Bestimmungen bezüglich ...						
	Erstellung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben Art. 8 Abs. 1-3 ZWG	Umnutzung von Wohnungen bei bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben Art. 8 Abs. 4 ZWG	Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten Art. 9 ZWG	Änderungen altrechtlicher Wohnungen Art. 11 ZWG	Festlegung von Lenkungsabgaben Art. 3 Abs. 2 / Art. 12 ZWG	Weiteren Beschränkungen (gestützt auf Art. 3 Abs. 2 und Art. 12 ZWG) und Ausnahmebestimmungen	Bisherige kZWG-Regelung vor 2016 wird abgelöst ja / nein
Bever	BauG Art. 57	BauG Art. 58	Keine	BauG Art. 60 / 61	BauG Art. 61 / 62	Keine	ja ✓
Bregaglia	Keine	kZWG Art. 7	kZWG Art. 8	kZWG Art. 4 / 5	kZWG Art. 6 / 8	Keine	ja ✓
Celerina/Schlarigna	kZWG Art. 7	kZWG Art. 7	kZWG Art. 8	kZWG Art. 9	Keine	Keine	ja ✓
Davos	Keine	kZWG Art. 9	kZWG Art. 10	kZWG Art. 5	kZWG Art. 6 / 10	Keine	ja ✓
Klosters	kZWG Art. 7	kZWG Art. 7 / 8	Keine	kZWG Art. 3	kZWG Art. 4	Keine	ja ✓
Pontresina	kZWG Art. 8	kZWG Art. 9	kZWG Art. 10	kZWG Art. 4 - 6	Keine	kZWG Art. 11 / 12	ja ✓
Rheinwald	kZWG Art. 7	kZWG Art. 7	kZWG Art. 10	kZWG Art. 8	kZWG Art. 11	Keine	ja ✓
Samedan	kZWG Art. 4	kZWG Art. 4 / 5	kZWG Art. 4	kZWG Art. 3	kZWG Art. 3	Keine	ja ✓
Scuol	kZWG Art. 7	kZWG Art. 7	kZWG Art. 8 / 9	kZWG Art. 10 - 15	kZWG Art. 15 - 17	Keine	ja ✓
Sils i.E.	kZWG Art. 9 - 10	kZWG Art. 9 / 11	kZWG Art. 12	kZWG Art. 5	kZWG Art. 6	kZWG Art. 4 / 13	ja ✓
Silvaplana	kZWG Art. 8	kZWG Art. 9 / 11	kZWG Art. 10 / 11	kZWG Art. 4 - 6	kZWG Art. 6	Keine	ja ✓
St. Moritz	Keine	kZWG Art. 9 / 10	kZWG Art. 11	kZWG Art. 4 / 5 / 7	kZWG Art. 6	Keine	ja ✓
Samnaun	kZWG Art. 10	kZWG Art. 10	Keine	kZWG Art. 4 / 5 / 6	kZWG Art. 7	Keine	ja ✓

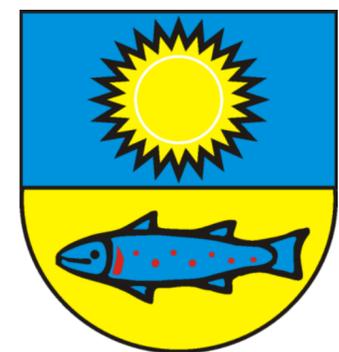




## Ausgangslage kZWG vom 18.12.2018

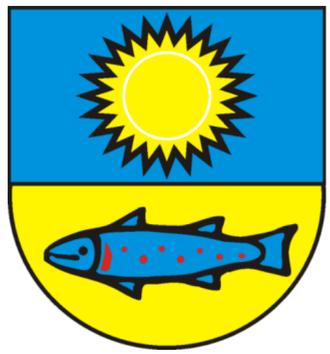
Bereits verschiedene Verschärfungen gegenüber ZWG aufgenommen, so u.a.:

- Explizite Nutzungspflicht Erstwohnungen
- Schaffung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen ausgeschlossen
- Keine Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung
- Keine Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben (insb. Hotels) in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung, jedoch zu anderen Zwecken (insb. Erstwohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen)
- Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen um 30% ausgeschlossen



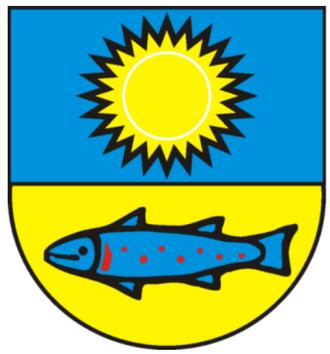
## Wohnungsbestand (Ständige Wohnbevölkerung Sils: 726)

• Total Wohnungen Sils	<b>1183</b>	<b>100%</b>
→ davon altrechtliche Wohnungen insgesamt (Nutzung frei)	<b>994</b>	<b>84%</b>
○ davon als Erstwohnungen genutzt	<b>249</b>	
○ davon als Zweit- / Ferienwohnung genutzt	745	
→ davon Wohnungen mit kommunaler Erstwohnungsverpflichtung: ablösbar nach nachgewiesener 20jähriger Erstwohnungsnutzung)	<b>179</b>	<b>15%</b>
○ Davon bereits abgelöst:	5	
○ davon Studios Alpenrose (Ablösung unwahrscheinlich)	20	
○ davon Studios Gewerbezone (nicht ablösbar gem. Zonenplan)	13	
→ davon Erstwohnung gem. eidg. ZWG (nach 2012, nicht ablösbar)	<b>10</b>	<b>1%</b>
• Verlust Erstwohnungen seit 2012 durch Nutzung als oder Umwandlung in Zweitwohnung	33	2.8%



## Vorgehen

- Erlass Planungszone 22. Januar 2022, verlängert 22. Januar 2024
- Entwurf revidiertes kZWG als Diskussionsgrundlage
- Diskussionsveranstaltung vom Juni 2022:
  - Aktuelle Fokussierung auf Stossrichtungen Verschärfung kZWG heftig kritisiert
  - Anreiz- und Bonisysteme, Neubau und Missbrauchsbekämpfung gefordert



# Massnahmen gegen Wohnungsnot

## Eintritt der Wirkung

### langfristig

- Verdichtung der zulässigen Nutzung durch Erhöhung der AZ
- Mobilisierung der Baulandreserven
- Neueinzonungen (eher schwierig, weil Sils gemäss Datenblatt C-Gemeinde)

### mittelfristig

- Realisierung eigener Baulandreserven in Seglias durch;
- Gemeinde
- Stiftung
- Wohnbaugenossenschaft
- private Promotoren
- Zusatzfinanzierung durch Erträge aus Ersatz-/Lenkungsabgabe zur Schaffung von preisgünstigen Erstwohnungen (vorzugsweise Mietwohnungen)

### kurzfristig

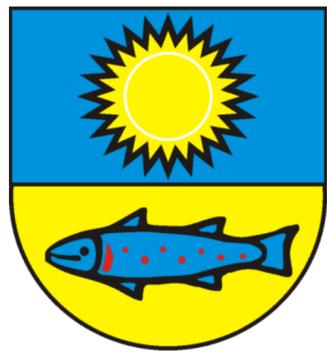
- Schaffung zusätzlicher Erstwohnungen durch Einführung einer Erstwohnanteilregelung bei spezifischen baulichen Massnahmen
- Schaffung zusätzlicher Erstwohnungen durch Einführung einer Erstwohnanteilregelung bei neuer und fortgesetzter Zweitwohnungsnutzung nach Handänderung
- Ausschluss der Möglichkeit zur Aufhebung der Erstwohnungspflicht bei kommunalrechtlichen Erstwohnungen nach 20 Jahren



## Art. 12 ZWG Missbrauch und unerwünschte Entwicklungen

<sup>1</sup> Die Kantone und Gemeinden ergreifen bei Bedarf die Massnahmen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können.

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck können die Kantone die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie die Änderungsmöglichkeiten nach Artikel 11 Absätze 2–4 stärker einschränken als dieses Gesetz. Soweit diese nutzungsmässigen und baulichen Änderungen nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen, können die Kantone sie ihr unterstellen



Erst-  
wohnungs-  
nutzung

Handänderung von altrechtlichem Wohnraum

Erbfall:  
Nach 20 Jahren  
Erstwohnungs-  
nutzung

Erstwohnanteils-  
regelung  
aufgeschoben

Erstwohn-  
anteilsregelung  
aufgeschoben  
für 1. Generation,  
Ehegatten, Eltern

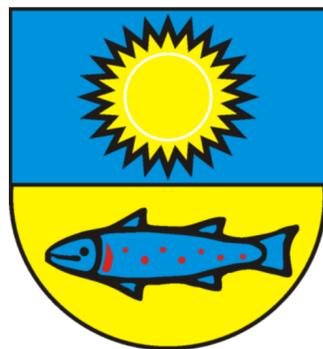
Auf zu grossen  
Widerstand  
gestossen,  
Massnahme fallen  
gelassen

Keine  
Massnahmen

nen

Realerfüllung

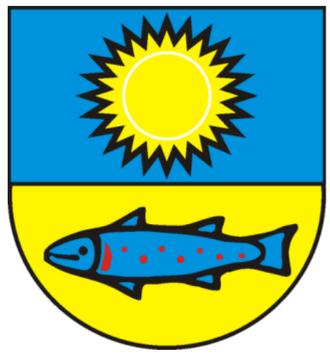
Abgabe 20% Verkaufswert möglich



# Einsetzung einer Arbeitsgruppe aus Interessierten aus der Bevölkerung (Einheimische, Zweitheimische, Eigentümer, Mieter, Vorstandsvertretung)

-> Erarbeiteter Massnahmenkatalog mit rund 20 zu diskutierenden Massnahmen:

N	Arbeitsgruppe Maassnahme weiter	Maassnahme	Alter	Beschreibung	Umsetzung im	Ansprech- ung Ge- biet	Effekt	Kommentare	Kosten / Einnahmen
1	ja (von 11)	Alternativ Aufhebung der Möglichkeit Erntehungspflicht aufzuheben.	5	Erntehungen können nicht mehr nach Art 6 aufgehoben werden. Dauerhafter Erhalt der 175 kommunalen Erntehungen.	Anpassung Gesetz über Zueituehungen der Gemeinde Sils i.E./Seql Art. 5-6	ja	Erhalt bestehender EW	Minderung der Mehreinnahmen	8670
2	Entscheid VS 23.11.22: ja	Verwendung Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer zur Förderung von Erntehungen		Jährlich Mehreinnahmen (Sackelbetrag) zum Budget zuockgebunden einsetzen.	Umsetzung, respektive Fortkaltung muss nach geklärt werden in welchem Gesetz, Regelung.	eventuell	Mehreinnahmen		
3	ja je nach Prüfen ab überhaupt möglich	Stärkere Besteuerung alterrechtlicher Wohnungen bei Verkauf ohne Eintrag als EW		Jährlich Mehreinnahmen zuockgebunden einsetzen.	Neue Steuer, respektive Lenkungsabgabe, Zuschlag auf Grundstückgewinnsteuer? Rechtlich Abklären ab er möglich ist (Doppelbesteuerung).	ja	Mehreinnahmen		
4	Entscheid VS 23.11.22: ja	Erhöhung Liegenschaftsteuer (Mehreinnahmen zur Förderung von Erntehungen)		Erhöhung Liegenschaftsteuer von 0.1% auf 0.125% (analog Silvaplana)	Anpassung Steuerätze an Budgetverammlung	nein	Mehreinnahmen		1700
5	5 ja (von 11)	Erhöhung Erntezabgabe zur Aufhebung der Erntehungspflicht (Mehreinnahmen zur Förderung von Erntehungen)	1	Erhöhung auf max. 25% der Vorkehrsteuer. Best gem. Art 6 Abs. 2 belassen. Allenfalls Erhöhung der Nutzungssteuer auf 25 Jahre zur Ablärung. Prozentsatz ab Karikade 25 Jahre bis 40 Jahre von 25-10% (Maximalersatz gleich wie Punkt 8 vorprüfung)	Anpassung Gesetz über Zueituehungen der Gemeinde Sils i.E./Seql Art. 6 Abs. 2	ja	Mehreinnahmen		
6	Gem. V.	Einnahmen Baurechtszins Seqliarzoll zuockgebunden eingesetzt werden			Entscheid und Umsetzung Vorstand	nein	Mehreinnahmen		
7	nein	Einführung Luxussteuer		Bei einem erheblichen Umbau und wenn Kriterien erfüllt sind, wird die „Luxussteuer“ erhoben.	Anpassung Gesetz über Zueituehungen der Gemeinde Sils i.E./Seql	ja	Mehreinnahmen	Definition der Kriterien? Wann greift die Steuer? War bringtrieb? Ist überhaupt Möglich/Sinnvoll?	
8	ja	Freiwilliger Eintrag einer alterrechtlichen Wohnung als Erntehung im Grundbuch wird belohnt		Belohnung mit 25% der Vorkehrsteuer bei Eintrag für 100 Jahre. Max. Anspruch auf Entschädigung: 2.5 Zi-70m² - 700'000.- / 3.5 Zi-90m² - 900'000.- / 4.5 Zi-110m² - 1'100'000.- / 5.5 Zi-120m² - 1'300'000.-	Ergänzung Gesetz über Zueituehungen der Gemeinde Sils i.E./Seql	ja	Schaffen neuer EW	Präsenzsteuer muss nach überprüft werden. Sind die 25% gut? Kriterien müssen ergänzt werden! Abklären wie der Beitrag verrechnet werden muss.	
9	ja	Rückkarrückung der Liegenschaftsteuer für durch den Eigentümer selber genutzte alter. Wohnungen bei dauerhaftem Eintrag von 100j		Rückkarrückung der Steuer für maximal 30 Jahre, resp. für zur ersten Handänderung. Max. 2'000 CHF/jr.	Separater Erlasz? Muss nach geprüft werden.	ja	Schaffen neuer EW	Verhältnismässig viel zu geringer Anreiz, je nach ev. finanzielle Entlastung der Eigentümer.	
10, 10.1, 10.2	ja bei Gem. V.	Unterstützung Co-operative Lager		Beitritt als vollwertiger Genossenschaftler. Erstellen der TG.	Gewährung einer langfristigen zinslosen Darlehen. Direkter Einfluss auf die Mieteinnahmen der Wohnungen.	nein	Schaffen neuer EW	Decktrieb mit Motion, wird weiter Abgeklärt	
11	ja	Prüfen Modell Zermatt		Anmieten von Wohnungen durch die Gemeinde oder gemeinnützige Organisation	Prüfen der Möglichkeiten sowie Interesse der Eigentümer durch Vorstand, Vergabe Auftrag Analyse? Oder Vorstand muss dar Thema aktiv anpacken und die entsprechenden Aufträge erteilen. (Vorstellung KRL im März 23)	nein	Schaffen neuer EW	Wirksame Lösung mit geringem Kapitaleinsatz.	-2400
12	ja, keine direkte Auswirkungen	Anpassungen im Baugesetz Ausnutzung und Geb. Höhen		Nach Abschluss KRL, sobald klar wird um nach Reserven verbleiben. Analyse Bestand Auswirkungen Potenzialanalyse bei Anpassungen der Ausnutzungsziffern, Gebäudehöhen und dergleichen.	Vorstand muss dar Thema aktiv anpacken und die entsprechenden Aufträge erteilen. (Vorstellung KRL im März 23)	ja	Schaffen neuer EW	Wirkliche Termine für wann Vorstand alles abgearbeitet hat müssen definiert gesetzt werden. Bis Mitte 2023 muss dar Thema abgeschlossen werden, damit die Frühen auch für die Eigentümer klar sind. Sollte vor dem Bau der CLT stattfinden da Parzelle sonst quasi nicht mehr überbaubar ist. Interessenzonen CLT vorhanden.	
13	ja bei Gem. V.	Abgabe letzte Parz. Seqliar im Baurecht		Abgabe im BR zur Erstellung von Erntehungen. Miete oder Eigentum unter Entzug der Spekulation.	Vorstand muss dar behandeln. Öffentlich Ausschreiben.	nein	Schaffen neuer EW		
14	ja bei Gem. V.	Schaffen Parzellanutzungen Fälliger		Bau einer Parzellanutzungen bewilligen, zudem auf den bestehenden Gebäuden allenfalls Aufstockungen zulassen resp. Die Umsetzung als Parzellanutzungen?	ev. Anpassungen Baug. -> Entscheid Geuerbe Etappe 2 umsetzen. Allenfalls später Anpassungen Gesetz und Ausbau Etappe 1	ev. ja	Schaffen neuer EW		
15	nein Massnahme	Erntehungspflichtanteil bei Handänderung (Verkauf) von alterrechtlichen Wohnungen nicht abzuzug. -> Anreiz zur Schaffung von EW bei Erntehungspflichtanteil bei Ankernung oder Abbruch Wiederaufbau Massnahmen.	-3	Realerfüllung oder Abgabepflicht ist nicht Zielführend. Anreiz zu schaffen: bei freiwilligem Eintrag mit dem Erlasz oder Teilerlazz der Steuern. (für Käufer und Verkäufer interessant)	Anpassung Gesetz über Zueituehungen der Gemeinde Sils i.E./Seql	ja	Schaffen neuer EW		
16	ja	Abgabe Wiederaufbau Massnahmen.		Bei (unserblichen Umbauten) oder Ankernung, Abbruch Wiederaufbau. Erntehungspflichtanteil. Realerfüllung oder Abgabe möglich. Anteil (50%) muss nach definiert werden. Abgabe (Beispiel La Font 1'000.- CHF/m² oder 2'000?).	Anpassung Gesetz über Zueituehungen der Gemeinde Sils i.E./Seql	ja	Schaffen neuer EW oder Mehreinnahmen		
17	Gem. V	Stelle für Wohnraumförderer (Wirtschaftsförderer) schaffen?		Ziel aktiv am Markt dran bleiben, Vermittlung von Miete und Kaufobjekten aber zur eine gemeinnützigen Sicht (nicht wie Makler). Umsetzung aller Massnahmen. Bewirtschaftung der Gemeindeliegenschaften. (ev. Förderung von Wirtschaft und Aufgabe Gem. Vorstand (später ev. Wohnraumförderer)	Pflichtenheft durch Vorstand erstellen, Stelle ausschreiben.	nein	Schaffen neuer EW/ Erhalt bestehender EW		
18	Gem. V	Gemeinde aktiv am Immobilienmarkt			Gemeindevorstand muss er weiterverfolgen mit 17.	nein	Schaffen neuer EW/ Erhalt bestehender EW	z.B. durch den Kauf einer grösseren alterrechtlichen Immobilie. Ein Teil der Wohnungen könnte z.B. als Zueituehungen verkauft werden und die Vermietung der anderen Teil als Erntehungen ermöglichen. Gezielte Verhandlungskomponenten müssten dem Vorstand vorläufig erteilt werden. Der Weiteren sollen potentielle Verkäufer von der Gemeinde präventiv angegangen werden.	
19	Gem. V	Gründung einer Stiftung zur Verwaltung der Mehreinnahmen und aktive am Immobilienmarkt arbeiten.		Die Stiftung mit dem Zweck Wohnraumförderung kann schneller und unabhängiger handeln als der Vorstand.	Kombination mit 17/18 beste Lösung finden.	nein	Verwaltung/Verwendung der Mehreinnahmen		
20	nein	Zinsloser Darlehen für Umbauten		Wird nicht weiterverfolgt					



# **Aktuelle Massnahmen kZWG**

zZt. im Mitwirkungsverfahren



# Kommunale Erstwohnungen

- Erhalt dieser Erstwohnungen durch Rückgängigmachung der Ablösemöglichkeit  
= Rückkehr zum Stand vor 2018  
(Ausnahme: Wohnungserwerb nach 2018)

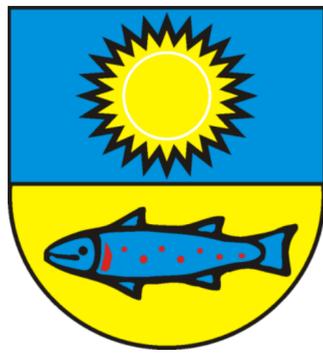
## Alternativer Vorschlag:

- Ablösung mit hoher Ersatzabgabe (Mittel für Förderung Erstwohnungen)  
Zeitlich gestaffelte Ablösung nach 25 Jahren möglich mit abnehmender Ersatzabgabe, je länger die Erstwohnung als solche Bestand hatte:  
von 25 Jahre -> 25% Verkaufswert - 40 Jahre-> 10% VW



## Abbruch-Wiederaufbau / Auskernung

- Auslösung einer Erstwohnungsanteilsspflicht von 50% mit Möglichkeit einer Ablösung durch Ersatzabgabe von 1'500.-/m<sup>2</sup>
  - > generiert entweder Erstwohnungen oder finanzielle Mittel zugunsten Massnahmen für Erstwohnungen
  - > Sachverhalt kommt einem Neubau sehr nahe, Neubauten müssten zu 100% Erstwohnraum sein
  - > gut realisierbar bei diesen Arten von baulichen Massnahmen



# **Aktuelle Massnahmen Anreiz- und Bonisysteme, Äufnung finanzieller Mittel**

Idealerweise zusammengefasst in einem  
Erstwohnungsförderungsgesetz (Gesetz grundsätzlich sowie  
detaillierte Massnahmen noch in Diskussion)



## Aktiv werden am Immobilienmarkt

- Kauf (Legat / Schenkung) von Liegenschaften (Gemeinde, Stiftung o.ä..)

## Aktivieren von Zweitwohnungen (Zermatter Modell)

- Mobilisieren von schlecht genutztem Zweitwohnraum zum Vorteil von allen (langjährige Anmietung, vergünstigte Vermietung als Erstwohnungen, finanzieller Ausgleich an Besitzer und / oder sanfte Renovation der Wohnung)

## Finanzieller Anreiz bei freiwilligem Eintrag als Erstwohnung

Eintrag Grundbuch EW	Basis: Verkehrswert laut amtli. Schätzung	Bsp. 3.5 Zimmerwohnung zu 900'000
40 Jahre	20 %	180'000
Entschädigung auch bei Eigengebrauch, daher Dauer über eine Generation hinaus.	Auszahlung gestaffelt auf 10 Jahre verteilt, somit können mehr Gesuche bewilligt werden.	Auszahlung nur bei effektiver Nutzung als EW. Ehepaare müssen beide den Wohnsitz in dieser Wohnung haben.
Das Gesuch ist in Form einer Baubewilligung einzureichen		

	Max. Grösse	max. Wert 10'000/m2
2.5 Zimmer	70 m2	700'000
3.5 Zimmer	90 m2	900'000
4.5 Zimmer	110 m2	1'100'000
5.5 Zimmer	130 m2	1'300'000
Wohnungen, die um 30% und mehr grösser sind als die max. Grösse werden nicht entschädigt.		



## Generieren von finanziellen Mitteln

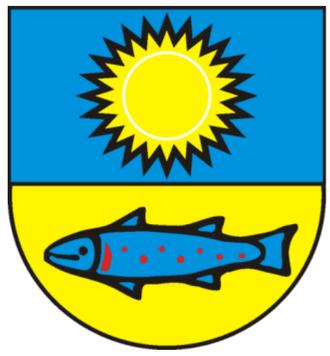
zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum, zur Schaffung von Anreizen für Schaffung von bezahlbarem Wohnraum:

- Ersatzabgaben gemäss rev. kZWG (Ablösung Erstwohnungen, Auskernung, Abbruch/Wiederaufbau)
- Zweckgebundener Einsatz eines Teils des Budgetüberschusses von Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern
- Zweckgebundene Erhöhung der Liegenschaftssteuer
- allenfalls Lenkungsabgaben: Prüfung aufgeschoben



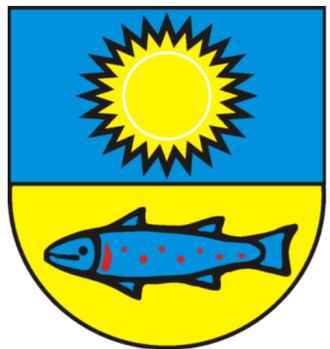
## **Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung** (noch in Diskussion)

- **Umsetzung der Massnahmen aus dem Erstwohnungsförderungsgesetz, insb.**
  - **Erwerb, Veräusserung, Verwaltung und Vermietung von Immobilien und Grundstücken in der Gemeinde Sils i.E./Segl;**
  - **Einräumung von Baurechten;**
  - **Ausrichtung von Beiträgen an Dritt-Trägerschaften;**
  - **Beteiligungen an Dritt-Trägerschaften;**
  - **Begründung von zeitlich beschränkten oder unbeschränkten Erstwohnungspflichten an Wohnungen mit oder ohne Entgelt;**
  - **Darlehen an Ortsansässige zur Schaffung und Erhalt von gemeinnützigen Wohnungen.**
- **Verwaltung der finanziellen Mittel (Ersatzabgaben, Beiträge aus allgemeinen Mitteln im Rahmen des Budgets)**



# Bauliche Massnahmen

Teilweise in Umsetzung

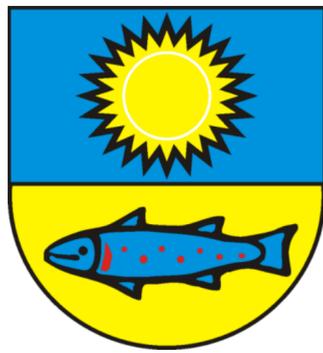


- **Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev**  
auf Gemeindeparzellen im Baurecht  
(Genossenschafter: Zweitwohnungsbesitzer,  
Einheimische /Gewerbe, Gemeinde),  
[www.cooperativa-lagrev.ch](http://www.cooperativa-lagrev.ch) :

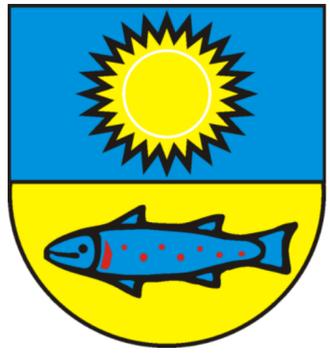




- Einsetzung des Baurechtszinses für punktuelle finanzielle Mietzinsunterstützung
- Finanzielle a fonds perdu Unterstützung 0.9 Mio durch Gemeinde
- Anteilsschein durch Gemeinde 0.1 Mio
  - > Planung: Herbst 2025 einzugsbereit
  - > aktueller Stand: Einsprachen gegen Baubaugesuch, Baugesuch sistiert, Prüfung Anpassung Quartierplan

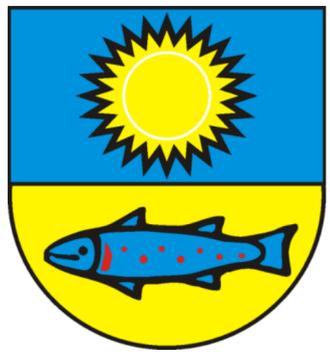


- **Mitarbeiterunterkünfte Gewerbezone Föglia,**  
rund 1150m<sup>2</sup> in Abhängigkeit vom geplanten neuen Werkhof
- **Überbauung letzte Gemeindeparzelle, Quartier Seglias**  
(Abgabe im Baurecht, Mietwohnungen oder Eigentum)
- **Anpassungen BauG** hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Gebäudehöhen etc. im Rahmen der OP-Revision (gestartet 2024), Mobilisierung Bauland



# Weitere Massnahmen

in Umsetzung



- Intensivierte Überprüfung der **korrekten Erstwohnungsnutzung/ Missbrauch**  
-> insbesondere Signalwirkung
- Liste Erstwohnungssuchende (Vernetzung Vermieter / Mieter)

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

