



## Newsletter 25 / 04.12.2012

Dieser Newsletter von Derungs Immobilien AG will bestehende oder kommende Immobilieneigentümer des Val Lumnezia mit den aktuellen News im Bereich Immobilien und allem, was die Immobilienpreise im Tal beeinflussen könnte, versorgen.

### **Bündner Stimmvolk lehnt neues Tourismusabgabegesetz (TAG) deutlich ab**

Im Newsletter Nr. 14 (09.06.2011) wurde die neue Tourismusabgabe bereits präsentiert und vorgestellt. Seit dem 14. Newsletter ist in diesem Bereich einiges gelaufen. So wurde die Vorlage vom Grossen Rat noch teilweise angepasst und dann verabschiedet. Unter Federführung der FDP und SVP wurde dann erfolgreich das Referendum gegen dieses Gesetz ergriffen. Somit musste das Bündner Stimmvolk zu dieser Vorlage Stellung nehmen.

waren seitenweise Diskussionen darüber, ob Maiensässhütten von Einheimischen auch eine Abgabe zahlen müssen. Dies nur um ein Beispiel zu nennen. Offensichtlich war die Vorlage zu kompliziert und der Widerstand zu gross. Das Gesetz wurde vom Stimmvolk praktisch flächendeckend abgelehnt. Auch in den kleineren Destinationen, welche eher Pro-TAG eingestellt waren. Am Schluss waren es 31'087 NEIN zu 16'412 JA Stimmen.

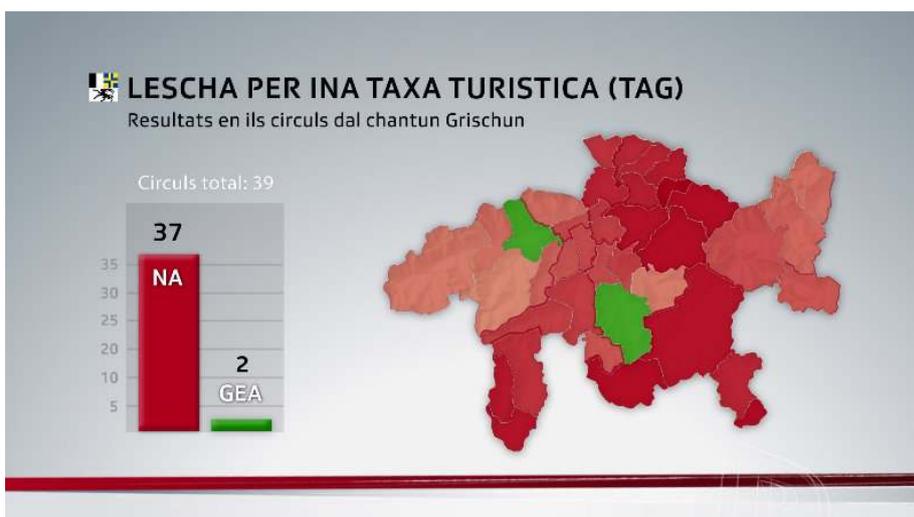
Wie auf der Grafik ersichtlich haben 37 von 39 Kreise NEIN gestimmt. Auffällig ist weiter, dass insbesondere die Regionen Davos/Klosters und auch das Oberengadin tiefrot sind und somit die kantonale Lösung am Deutlichsten abgelehnt haben. Diese Ausgangssituation sorgt nun für viel Diskussionsstoff in Bezug auf die Kandidatur für die olympischen Winterspiele. Diese zwei Regionen wären die Haupt Austragungsorte und somit auch die Hauptnutznießer der Olympiade. Die Abstimmung am 3. März 2013 wird zeigen, ob die Solidarität der restlichen Regionen gegeben ist.

Und für die Eigentümer von Ferienwohnungen bleibt bzgl. Kurtaxe vorläufig alles beim Alten. Zukünftige Lösungen müssen nun regional oder lokal gefunden werden. Das Kurtaxenmodell ist in der heutigen Zeit der „warmen Betten“ offensichtlich ein System mit

falschen Anreizen. Hier liegt beträchtlicher Optimierungsbedarf.

Weitere Infos: [www.tourismusabgabe.ch](http://www.tourismusabgabe.ch)

Der Wahlkampf wurde mit harten Bandagen geführt. Es ist den Gegnern gelungen, sehr viel Verunsicherung zu verbreiten. So



## Zweitwohnungsinitiative – Fehler der Apparthotels nicht nochmals begehen

Seit August ist die Verordnung des Bundesrates zur Zweitwohnungsinitiative publik und wird auf den 01.01.2013 in Kraft gesetzt. Dort steht im Artikel 4 Bau neuer Wohnungen folgender Satz:

„In Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen dürfen Bewilligungen nur für den Bau von Wohnungen erteilt werden, die:

- a) ...
- b) nicht individuell ausgestaltet sind sowie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden, wenn:
  1. sie im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen bewirtschaftet werden, oder
  2. die Eigentümerin oder der Eigentümer im selben Haus wohnt“

In den Erläuterungen zu der Verordnung steht dann folgendes geschrieben:

„Eine strukturierte Beherbergungsform liegt dann vor, wenn die Wohnungen nicht individualisiert ausgestaltet sind und ein hotelmässiges Betriebskonzept (inkl. im Regelfall dazu gehörende minimale Infrastrukturen wie etwa Rezeption) mit einer damit zusammenhängend genügend grossen minimalen Betriebsgrösse vorhanden ist. Dazu gehören neben den eigentlichen Hotels (mit dem Merkmal der Vermietung von Zimmern) auch hotelmässige Residenzen ohne Stockwerkeigentum (z.B. REKA-Feriedörfer, Hapimag) bzw. mit Stockwerkeigentum (z.B. Landal-Feriedörfer, Rocksresort). ...

Die Eigennutzung (Nutzung durch den Eigentümer, dessen Familienmitglieder sowie Freunde und Bekannte, entgeltlich oder unentgeltlich) bleibt möglich, wobei davon auszugehen ist, dass diese pro Hauptsaison in der Regel nur während drei Wochen stattfinden darf. Sofern der Eigentümer seine Wohnung über die im Voraus fix vereinbarte Eigennutzung hinaus mieten möchte, hat er dies wie ein gewöhnlicher Gast zu tun.

...

Mit den Ausnahmen gemäss Artikel 4 Buchstabe b Ziffer 1 wird daher sichergestellt, dass auch weiterhin Wohnungen für eine intensive touristische Nutzung ("warme Betten" durch eine qualifizierte touristische Bewirtschaftung) bewilligt und gebaut werden können. Hiermit kann in den Tourismusregionen eine ausgewogene Entwicklung der touristischen Beherbergungsinfrastrukturen in der Hotellerie und in der Parahotellerie gewährleistet werden. Darüber hinaus wird damit immer hybrider werdenden Beherbergungsformen Rechnung getragen (zunehmende Aufweichung der strikten Trennung zwischen Hotellerie und Parahotellerie).“

Noch zur Ergänzung bleibt festzuhalten, dass der Bundesrat in der Erläuterung klar sagt, dass das Ausführungsgesetz (also somit das Parlament) regeln muss, ob „nur warme“ Zweitwohnungen in Zukunft möglich sind. D.h. jemand baut ein Ferienhaus und übergibt es einer Organisation zur Vermietung, ohne Einbettung in einer „strukturierten Beherbergungsform“.

Nun aber zu den „strukturierten Beherbergungsformen“. In diesem Zusammenhang ist Mitte dieses Jahres eine sehr interessante Studie der HTW (von Andreas Deuber) zu den Apparthotels im Kanton Graubünden erschienen. Diese Studie kann übrigens unter folgendem Link heruntergeladen werden:

[http://www.htwchur.ch/fileadmin/user\\_upload/institute/IFT/Publikationen/ApparthotelsGR\\_HTW.pdf](http://www.htwchur.ch/fileadmin/user_upload/institute/IFT/Publikationen/ApparthotelsGR_HTW.pdf)

Wenn man sich diese Studie zu Gemüte führt, dann ergeben sich daraus sehr gute Lehren in Bezug auf die „strukturierten Beherbergungsformen“, welche neuerdings als Allheilmittel für den alpinen Tourismus gepriesen werden. Nachfolgend wird teilweise die Studie zitiert, ergänzt durch persönliche Kommentare.

### **Entstehungsgeschichte Apparthotels**

Die Geschichte oder Entstehung der Apparthotels steht in engen Zusammenhang mit den Einschränkungen des Erwerbs von Grundstücken durch Ausländer. „Das Apparthotel als juristisches Konzept liegt begründet in den gesetzlichen Massnahmen zur Bekämpfung der Überfremdung, die in der Schweiz seit den 60-er Jahren des letzten Jahrhunderts ergriffen wurden und unter den Bezeichnungen Lex von Moos, Lex Celio, Lex Furgler, Lex Friedrich und Lex Koller bekannt sind. ... Ab der Lex von Moos stand die Gesetzgebung nicht mehr nur im Dienste der Verhinderung von Überfremdung, sondern auch der Wirtschaftsförderung in den Ferienregionen der Schweiz. ... Von da an durften Ausländer Grundstücke in den Berggebieten der Schweiz ... erwerben, wenn die dortige Wirtschaft vom Fremdenverkehr abhing und der Ansiedlung von Gästen bedurfte, um den Fremdenverkehr zu fördern. Weil die Verkäufe mit diesem Instrumentarium nicht in Griff zu bekommen waren, wurden schrittweise strengere Massnahmen eingeführt. Ein wesentlicher Schritt war die Kontingentierung. Für die Apparthotels mit hotelmässig bewirtschafteten Zimmern und Wohnungen wurde ein separates Kontingent eingeführt. Das Apparthotel war aus Entwicklersicht attraktiv, und in der ganzen Schweiz schossen solche Hotels wie Pilze aus dem Boden. Die Pflicht zur hotelmässigen Bewirtschaftung

der Appartements einerseits und zur Vermietung der Appartements an den Hotelbetreiber andererseits wurde durch Anmerkung im Grundbuch gesichert, aber nicht weiter kontrolliert.

In vielen Fällen bestand schon bald eine Differenz zwischen dem rechtlichen und dem faktischen Zustand, indem entweder die Wohnungen trotz Grundbuchanmerkung dem Hotel nicht zur Verfügung gestellt oder durch das Hotel nicht bewirtschaftet wurden. Das führte entweder auf Seiten des Betreibers oder der Appartementseigentümer früher oder später zu wirtschaftlichen Problemen.“

Hier muss man fairerweise anerkennen, dass der Vollzug bei den Apparthotels nicht gut geregelt war und bei Verstoss nicht wirklich sanktioniert wurde. Durch den sogenannten „Widerruf“ konnten die Auflagen für die Bewirtschaftung sogar aufgehoben werden. Durch diese Hintertüre konnten die Wohnungen in den Apparthotels offiziell zu Zweitwohnungen ohne Auflagen umgewandelt werden. „Bis heute sind im Kanton Graubünden 74% der Apparthotels widerrufen worden oder befinden sich zurzeit in einem Widerrufsverfahren. ... Gesamthaft ist das Modell des Apparthotels somit gescheitert.“ Da kann man sich schon fragen, ob nicht schon von Anfang an auf die Hintertüre spekuliert wurde, um so ausserhalb des normalen Kontingents Zweitwohnungen bauen zu können.

„Im Kanton Graubünden wurden in den Jahren 1974 – 1986 durch das Grundbuchinspektorat und Handelsregister (GIHA) insgesamt 54 Apparthotels bewilligt, die ein Total von ungefähr 2600 hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen/Appartements umfassten.“ Hier gilt es anzumerken, dass das GIHA von den Apparthotels auch eine Wirtschaftlichkeitsrechnung verlangte, heute redet man eher von Businessplan. D.h. die kantonale Be-

hörde musste also die Wirtschaftlichkeit prüfen, und durfte die Bewilligung nur erteilen, wenn diese gegeben war. Dass heute  $\frac{3}{4}$  der Apparthotels widerrufen worden sind, zeigt auch auf, wie viel solche Prüfungen wert sind. Kaum die Blätter auf denen sie geschrieben sind. Die Studie zeigt weiter auf, dass Apparthotels aller Grössen fast in gleicher Häufigkeit widerrufen worden sind. Also hat die Grösse keine Rolle für den Erfolg solcher Beherbergungsformen gespielt.

Darstellung 1: Widerrufe nach Grösse

Anzahl Wohneinheiten	Anzahl bewilligte Hotels	nicht widerrufen	widerrufen	widerrufen in %
- 10	2	0	2	100
10 – 50	32	9	23	72
51-100	14	4	10	71
> 100	6	1	5	83
Summe	54	14	40	74

Zudem sind rund  $\frac{1}{4}$  der Widerrufe in den ersten 4 Jahren nach Realisation des Apparthotels erfolgt, begründet mit dem schleppenden Verkauf oder Projektierungs-/Bauprobleme. 55% der Widerrufe kamen bei einer Betriebsdauer zwischen 7 – 20 Jahren zu Stande, dort in der Regel begründet mit der unbefriedigenden Situation des Betriebes.

Die Schlussfolgerungen des Autors nach dem „Debakel“ mit den Apparthotels liest sich wie folgt:

„Die aktuelle Situation nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative sollte zum generellen Überdenken der bis anhin angewandten Konzepte genutzt werden, anstatt diese unbesehen einfach sinngemäss auch auf „qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen“ im Stockwerkeigentum anzuwenden.

Den Kern des Problems bildet der Umstand, dass die Umsetzung von Stockwerkeigentum im Rahmen von Hotels oder hybriden Beherbergungen sehr anspruchsvoll ist. Einerseits besteht eine

hohe Missbrauchgefahr und andererseits ist das Konzept komplex und aufwändig. ... Es ist anzunehmen, dass die Kontrollfunktion des Marktes in Zukunft stärker zum Tragen kommen wird, weil nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative Umwandlungen von unrentablen Appartements mit Vermietungsaufgaben in Zweitwohnungen nicht mehr möglich sind und bei schlechten Projekten mit unmittelbaren und drastischen Wertebussen zu rechnen ist.

Ob in diesem stark reglementierten Markt überhaupt Projekte möglich sind, die sowohl für Entwickler und Betreiber als auch für Investoren interessant sind, muss die Zukunft zeigen.“

Ich teile die Meinung, dass Apparthotels der falsche Ansatz sind, insbesondere für periphere Gebiete. Vielmehr müsste man Konzepte entwickeln, welche die bestehende Infrastruktur besser auslastet, als noch mehr Infrastruktur zu erstellen, welche sich dann noch gegenseitig konkurrenziert. Nehmen wir als Beispiel das Lugnez. Es wäre viel sinnvoller bspw. mehrere Wohnblöcke an verschiedenen Standorten zu erstellen mit sagen wir mal je 6 Wohnungen. Diese Wohnungen können von Feriengästen gekauft werden, mit der Auflage, dass die Wohnungen vermietet werden müssen, wenn der Feriengast nicht selber die Wohnung belegt. Zudem könnte man festhalten, dass mit der Vermietung automatisch mindestens eine Halbpension bei einem Hotel / Restaurant im Dorf inbegriffen ist. Hier gibt es noch weitere Ausbaupunkte. So etwas wäre viel gescheiter, als in Zukunft Zweitwohnungen nur noch zuzulassen, wenn noch ein Restaurant dazu gehört usw. Wenn ein hotelähnliches Konzept Voraussetzung ist, dann verlangt dies sehr grosse Betriebe, was vielleicht für grosse Destinationen machbar ist, jedoch für periphere Täler unpassend und nicht erwünscht ist.

Der von mir beschriebene Ansatz wird übrigens auch in der Studie als die sinnvollste und erfolgversprechendste Variante dargestellt: „Alleine Apparthotels, die im Zusammenhang mit bestehenden Hotelbetrieben realisiert wurden, weisen eine signifikant tiefere Widerrufsquote auf (58 %), was vermutlich mit der zusätzlichen Stabilität durch einen eingeführten und etablierten Hotelbetrieb ... zusammenhängt.“ Weiter führt der Autor aus: „...es ist allerdings nicht einzusehen, weshalb erneut - wie bei der Betriebsstätte und beim Apparthotel - ein hotelmässiges Betriebskonzept mit einer Rezeption verlangt wird. Wie der Empfang der Gäste bewerkstelligt wird, steht in Abhängigkeit zu den aktuellen technischen Entwicklungen und kann auch mit einem „fliegenden“ Konzept oder elektronisch bewerkstelligt werden. Auch ist nicht nachvollziehbar, weshalb hotelmässige Leistungen erbracht und erst noch von der Mehrheit der Gäste in Anspruch genommen werden müssen.“

Ich persönlich kann mich den Schlussgedanken von Andreas Deuber nur anschliessen. Durch die jetzige Vorspurung in der Verordnung läuft es darauf hinaus, dass nur Riesenprojekte à la Andermatt, Rock Resort etc. eine Zukunft haben werden. Dies würde erstens wieder einmal die peripheren Regionen massiv benachteiligen, und zweitens sind solche Mammutprojekte mit massiven Risiken verbunden, über welche in der Öffentlichkeit nur all zu gerne geschwiegen wird. Auch in der Surselfa kämpfen wir teilweise mit Problemkindern der Apparthotel-Ära (insbesondere in Disentis). Daher sollte sich das Parlament gut überlegen, ob es nicht auch einfacheren Strukturen eine Chance geben sollte, welche die bestehende Infrastruktur besser berücksichtigen und weniger Klumpenrisiken mit sich bringen?

Sonnige Grüsse, Gian Derungs

---

### Impressum

---

Derungs Immobilien AG  
Piogn 124 A  
7148 Lumbrein

[www.derungs-immobiliar.ch](http://www.derungs-immobiliar.ch)  
[gian.derungs@derungs-gu.ch](mailto:gian.derungs@derungs-gu.ch)

---