



Newsletter 24 / 26.10.2012

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.

Bachelor-Arbeit über Zweitwohnungen in der Val Lumnezia

Im Verlauf von diesem Frühling und Sommer hatte ich die grosse Freude, eine Bachelor-Arbeit an der HTW Chur betreuen zu dürfen. Der Verfasser der Arbeit war Andreas Blumenthal von Morissen. Er hat hervorragende Arbeit geleistet und auch die exzellente Note für die Arbeit mehr als verdient. Nachfolgend können Sie das interessante Management Summary der Arbeit lesen (und im Anhang noch den Zeitungsartikel dazu auf Romanisch):

„Die Val Lumnezia ist das grösste Seitental der Surselva und weist eine Gesamtfläche von 382 km² auf. Zur Val Lumnezia gehören das Ober- und Unterlugnez sowie das Valsertal. Anlässlich der Gemeindeversammlungen vom 25. Mai 2012 haben die Gemeinden des Ober- und Unterlugnez einer Gemeindefusion zur neuen Gemeinde Lumnezia zugestimmt. Diese tritt per 1. Januar 2013 in Kraft.

Die Gemeinden der Val Lumnezia, als bekannte Feriendestinationen, weisen einen hohen Anteil an Zweitwohnungen auf. Vor allem durch die am 11. März 2012 angenommene Zweitwohnungs-Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ hat die Definition von Zweitwohnungen wieder neuen Schwung

erhalten. Diese Arbeit setzt sich mit dem Thema Zweitwohnungen in der Val Lumnezia auseinander. Untersuchungsbestandteil dieser Arbeit sind die Gemeinden Cumbel, Degen, Morissen, Lumbrin, Vignogn und Vella. All diese Gemeinden weisen einen ZW-Anteil von deutlich über 20% auf.

Mittels einer durchgeführten schriftlichen Umfrage bei den Zweitwohnungseigentümern der untersuchten Gemeinden wurde die effektive Nutzung dieser Wohnungen analysiert und weiter ein Profil von typischen Zweitwohnungseigentümern erstellt. Der standardisierte Fragebogen wurde an 794 Zweitwohnungseigentümern verteilt, wobei von 219 eine Antwort erfolgte. Dies bedeutet eine Rücklaufquote von 27.6%.

Bei den demografischen Auswertungen zeigt sich ein klares Bild. Über 90% der befragten Personen kommt aus der Schweiz, mit Abstand der grösste Anteil aus dem Kanton Zürich. Mehr als die Hälfte aller Befragten hat ein Alter zwischen 51 und 65. Auch beim Einkommen zeigt sich, dass für das Eigentum einer Zweitwohnung ein gewisses Einkommen vorhanden sein muss. Mit 47.5% verfügt der grösste Anteil über ein Einkommen von über CHF 120'000 pro Jahr. Bei der Frage nach dem Bildungsstand wurde ersichtlich, dass rund 3/4 über einen der folgenden Abschlüsse verfügt: Universität, Fachhochschule oder Höhere Fachschule. Etwa jeder Dritte hat dabei eine Führungsposition inne, während jeder vierte einer selbständigen Arbeitstätigkeit nachgeht.

Aus den Daten der Zweitwohnungen wird ersichtlich, dass es sich meistens um eine Ferienwohnung handelt. Die Durchschnittsgrösse einer Zweitwohnung beträgt 3 1/2 Zimmer mit 4 Betten. 85.5% gaben weiter an, die Wohnung gekauft zu haben. Beim Erwerbszeitpunkt kann festgehalten werden, dass vor allem in den letzten 5 Jahren viele Zweitwohnungen gekauft wurden. Die grössten Anteile weisen die Jahre 2010 und 2011 auf. Die meisten Eigentümer sind im Winter in der Val Lumnezia anzutreffen, gefolgt vom Sommer. Ein sehr grosser Anteil verbringt die Zeit im Tal mit der Familie. Als Hauptargumente für die Destination Lumnezia wurde am meisten die schöne Landschaft und Natur mit viel Sonneneinstrahlung genannt.

Bei der Nutzung der Zweitwohnung kann festgehalten werden, dass über 2/3 aller Befragten die Wohnung lediglich für die Eigennutzung benötigen. Nur 13.7% vermieten ihre Wohnung auch an Dritte, während 24.7% die Wohnung auch an Bekannte/Verwandte vermieten oder überlassen. Die Auslastung aller Zweitwohnungen beträgt im Durchschnitt 75 Tage pro Jahr. Bei den Nicht-Vermietern liegt die Auslastung bei 82 Tagen, während diejenigen, welche ihre Wohnung auch an Dritte vermieten, diese selber an 57 Tagen nutzen und an 83 Tagen vermieten. Von den Nicht-Vermietern können sich lediglich 8.1% in Zukunft eine Drittvermietung vorstellen. Der meist genannte Grund gegen eine Fremdvermietung ist die flexible Nutzung der Wohnung, d.h. man möchte auch kurzfristig über diese verfügen. Bei der Frage zu allfälligen Unterstützungswünschen wurde hauptsächlich die Reinigung der Wohnung erwähnt.

Ein weiterer Bestandteil dieser Arbeit war die Bewertung der effektiven Kosten einer 3 1/2 Zimmerwohnung. Für diese Analyse wurde eine Unterteilung in Kapitalkosten,

Rückstellungen und laufende Kosten vorgenommen. Das investierte Kapital, d.h. Eigen- sowie Fremdkapital, muss dabei verzinst werden. Der Kapitalkostensatz hängt von verschiedenen Parametern ab. In bestimmten zyklischen Zeitabständen muss die Bausubstanz erneuert werden. Damit die Gefahr des Geldmangels nicht besteht, werden diesbezüglich Rückstellungen gebildet. Gesamthaft, inkl. den laufenden Kosten, muss mit Kosten von rund CHF 26'000 pro Jahr gerechnet werden. Diese Zahl gilt lediglich als Richtwert und muss für jedes Objekt spezifisch neu berechnet werden.

Bei der Berechnung des Wertschöpfungspotenzials von Zweitwohnungen wurde zwischen dem Bau, Besitz und den Konsumausgaben der Eigentümer sowie der Drittmieten unterschieden. Gesamthaft ergibt sich eine jährliche Wertschöpfung für die Val Lumnezia und Umgebung von rund CHF 15 Mio. - CHF 20 Mio. Aufgrund der Einschränkung des Baus von Zweitwohnungen wird dieser Anteil in Zukunft wahrscheinlich schrumpfen. Durch jeden Prozentpunkt an vermieteten Wohnungen lässt sich eine Wertschöpfung von ca. CHF 83'000 generieren. Dies bedeutet, dass bei einer Vermietungsquote von 25% eine zusätzliche Wertschöpfung von rund 1 Mio. CHF pro Jahr entstehen würde.“

Sonnige Grüsse, Gian Derungs

Impressum

Derungs Immobilien AG
Piogn 124 A
7148 Lumbrein

www.derungs-immobilias.ch
gian.derungs@derungs-gu.ch

Da Turitg e sur 50 onns

Ina lavur da diplom analysescha il possess ed il diever dallas habitaziuns da vacanzas en Lumnezia

DA GIUSEP VENZIN / ANR

■ Varga 90% dils possessurs da habitaziuns da vacanzas en Val Lumnezia derivan dalla Svizra tudestga e da quels ein varga 60% dil cantun Turitg. Varga 80% ein sur 50 onns. Treis quarts han absolviv l'universitad ni la scola aulta. Quei ei il resultat d'ina lavur da diplom dalla Scola aulta per tecnica ed economia HTW a Cuera. Cun ina eccellente nota ha Andreas Blumenthal da Morissen contonschiu il «bachelor» per sia analisa «Habitaziuns da vacanzas ella Val Lumnezia». Ei s'extra dalla emprema analisa scientifica da quei gener per la Val Lumnezia. En sia lavur da bunamein 80 paginas ha igl um da 27 onns retschercu e documentau tut ils detgals dil diever dils rodund 800 possessurs da habitaziuns ni casas da vacanzas ella Val ed ei sedrizzaus persunter a tut ils possessurs. Sin fundament dallas 219 rispostas – quei munta ina quota da 27,6% – ha il collaboratur d'ina banca dil Liechtenstein scret la lavur sin incumbensa da Gian Derungs da Lumbrin. Il possessur da Derungs Immobilien e commember dalla suprastanza da Regiun Surselva ei staus co-referent tier la lavur da diplom d'Andreas Blumenthal.

1670 habitaziuns

Ellas sis vischnauncas Cumbel, Degen, Lumbrin, Morissen, Vella e Vignogn ha Andreas Blumenthal dumbräu igl onn 2011 rodund 1670 habitaziuns. Da quellas ein 810 habitadas permanent e tenor interpretaziun 794 tochen 860 habitaziuns da vacanzas. Quei munta ina quota da 47,8%. Igl onn 2000 dumbravan las sis vischnauncas 1428 habitaziuns e 689 (43,0%) habitaziuns da vacanzas. Laax dumbrava varga 80% habitaziuns da vacanzas. Quei ei il Grischun ina quota da record.

Malgrad la ferma activitad sil secutur da baghegiar han bunamein tuttas sis vischnauncas nudau el decurs dils davos diesch onns ina digren dil diember da habitonts. El discurs cun Andreas Blumenthal e Gian Derungs han els constatou che la digren dil diember da habitonts fussi stada in bionton pli gronda senza la construcziun da habitaziuns da vacanzas. La fin 2011 vivevan 1678 habitonts ellas sis vischnauncas, avon 12 onns aunc 1765.

Il Turitges ella maioritad

Il possessurs da habitaziuns da vacanzas



Andreas Blumenthal (seniester) ha contonschiu il «bachelor» alla Scola aulta HTW a Cuera. Per sia analisa dallas habitaziuns da vacanzas en Val Lumnezia ha el contonschiu ina eccellente nota. Gian Derungs ha incumbensau il student culla analisa. FOTO G. VENZIN

ella Val Lumnezia derivan ella maioritad dil cantun Turitg. Dil cantun cul pli grond diember da habitonts ein varga 60%. Ils treis cantuns Argovia, Grischun e S. Gagl suonan cun 8,6 respectiv 7,6 e 6%. Persunas dalla Svizra franzosa e dil Tessin ha ei aunc buca trag ella Val Lumnezia. Illexteriurs cun habitaziun da vacanzas en Lumnezia derivan per la gronda part dalla Tiaratudestga. Dils 7,6% Grischuns possessurs da habitaziuns da vacanzas ella Val ein la gronda part persunas indigenas cun ina e pliras habitaziuns ch'els affiteschan.

En sia lavur da diplom ha Andreas Blumenthal era vultu saver tgei vegliadetgna ils possessurs da habitaziuns hagen. 53,2% ein denter 51 e 65 onns e 26,1% sur 65 onns. Quei seigi buca surpendent, pergei en quella vegliadetgna hagen els pli pil las aultas entradas. Las entradas geneschan ils possessurs da habitaziuns da vacanzas ella Val Lumnezia sco independents (25,8%) e sco emplotai da cader (35,5). 21,2% ein persunas en pensiu.

En habitaziuns da vacanzas

Rodund 70% dils jasters cun immobiglia

en Val Lumnezia han quella en fuorma d'ina habitaziun da vacanzas e 28,1 en fuorma d'ina casa da vacanzas. Ella Arena dallas Alps possedan tenor la retscherca da Bieger, Beritelli e Weinert digl onn 2005 sulet 10% ina casa da vacanzas. «Quella cumparegliazun documentescha l'attractivitat dalla Val Lumnezia per realisar ina casa d'ina famiglia», punctescha Andreas Blumenthal.

Entuorn 40% dallas habitaziuns ein habitaziuns da treis tochen treis e mesa stanzas e bunamein 30% da quater tochen quater e mesa stanzas. Varga 85% dils possessurs han acquistau sez l'immobiglia, sulet 4,2% han la habitaziun da vacanzas ord la ierta.

Igl unviern e culla famiglia

Dils possessurs da habitaziuns da vacanzas che han rispundiu al giuven econom da Morissen passentan 85,9% igl unviern temps liber en Val Lumnezia ed 83,7% fan quei era ensem culla famiglia. Quei resultat documenteschi l'attractivitat dalla vallada per familias, constatatescha Andreas Blumenthal. Duas tiazas dils possessurs passentan il temps da stad ella Val e la mesadad igl atun. La

primavera ei sulet ina tiazra dils possessurs da habitaziuns da vacanzas presenta.

Igl absolvent dalla Scola aulta Cuera ha era vultu saver tgei che carmali ils possessurs da habitaziuns da vacanzas en Val Lumnezia. Quei ei en emprema lingia la cuntrada cun sia natira intacta e bia sulegl sco era la situaziun geografica. Ir cun skis, viandar ed ulteriurs sports el liber ei l'occupaziun preferida cura ch'ils possessurs d'immobiglias ein ella Val. Quei ha varga la mesadad numnu sco motiv per passentar en Val Lumnezia.

Per agen diever

Ils possessurs d'ina habitaziun da vacanzas drovan quella per agen diever. Quei ei en Val Lumnezia nuot auter che a Fiem ed a Laax. Dus tiazas (68%) drovan la habitaziun sulet per agen diever ed ulteriurs 18,3% han la habitaziun per agen diever e per amigs ed enconuschents. Sulet 13,7% han indicau l'affittaziun a tiazas persunas.

Andreas Blumenthal ha vultu saver dils possessurs da habitaziuns da vacanzas che drovan la habitaziun per agen diever schebein els fussen proms d'affittar quella a tiazas persunas. 91,9% ha

rispundiu «na» ed ils auters 8,1% san s'imaginar da far quei. Igl argument principal che plaيدا encunter l'affittaziun a tiazas persunas ei la disponibilitad dalla habitaziun ni casa (90,4%) e la protecciun dalla sfera privata (63,1%). La pingta rendita tier auts cuoms administrativs ein ulteriurs arguments encunter l'affittaziun dalla atgna habitaziun da vacanzas e bunamein la mesadad ha tema dils donnas caschunai dils locataris.

75 dis ad onn

Il diever dallas habitaziuns ha Andreas Blumenthal quintau sin fundament da sia atgna retscherca e sin fundament d'ulteriurs studias. Ella media ein ils possessurs da habitaziuns da vacanzas entuorn 75 dis per onn en Val Lumnezia. Ils possessurs ella vegliadetgna da pensiu ein entuorn 88 dis ella Val, possessurs ella vegliadetgna denter 51 e 65 onns entuorn 72 dis.

La creaziun da valor dallas habitaziuns da vacanzas sedat dalla construcziun e dil menaschi dallas habitaziuns, denton era dil consum dils possessurs ed affittaders. Andreas Blumenthal taxescha quella creaziun sco fetg gronda.

Ina historia d'amur e ranveria

L'Uniun da teater Sagogn presenta «il ranver»

■ (anr/sr) Sonda proxima, ils 13 d'october dat l'Uniun da teater Sagogn la premiera dil ranver, ina cumentia en tschun acts da Molière ch'ei vegnida translata da Leo Tuor. Per adattaziun dil toc e la reschia ha Manfred Veraguth procurau. Giusep Tschuur s'engascha sco menader musical tier la cumentia che vegn arrundada cun dabia melodias popularas. Spargnar, spargnar ed aunc ina ga spargnar – quei ei la devisa digl Arpagau. Da quei ranver fatg si cun pugnet tracta il niev toc da teater dall'Uniun da teater Sagogn. Premiera ei ils 13 d'october 2012 allas 20.15 en halla polivalenta a Sagogn. Mo in onn suenter la cumentia «Pralinè, hormons ed ina sibla» vegn puspei dau teater a Sagogn. Quella ga «Il ranver» da Molière. Leo Tuor ha translatau la cumentia en tschun acts en romontsch e Giusep Tschuur ha arranschau bia melodias popularas per embellir la sera da teater. Per la reschia ei sco gia igl onn vargau Man-

fred Veraguth responsabls. La cumentia sespleiga avon la casa digl Arpagau avon biebein 100 onns. Igl um entuorn ils sistonta onns ha duas devisas principalas. L'emprema ei da spargnar nua ch'ei mo va e da gie buca dar ora in rap damemia per piparias. Arpagau spargna denton buca mo nua ch'ei va, sia secunda devisa ei numnadamein quella da rachergnar! Mo l'amur ha enconuschentamein atgnas leschas e quei senta perfin «Il ranver» cura ch'el vul far maridar siu fegl e sia feglia per survegnir enzacons marenghins. Tgi sto ceder, l'amur ni la ranveria?

Presentaziuns en halla a Sagogn:
Sonda, ils 13 d'october 2012 allas 20.15 (premiera)
Dumengia, ils 14 d'october 2012 allas 14.00
Mesjamma, ils 17 d'october 2012 allas 20.15
Vendegis, ils 19 d'october 2012 allas 20.15
Sonda, ils 20 d'october 2012 allas 20.15 (derniera), ustria
Reservaziuns: 079 813 15 09 (18.00–20.00)
ni reservaziuns@teatersagogn.ch



L'Uniun da teater Sagogn presenta la cumentia «il ranver»: (davon da sen.) Guido Tschuur, Martina Beeli, Roman Niederberger, Georg Candrian, Georgina Janki, Curdin Venzin; (davos da sen.) Timèa Panier, Adrian Welter, Fina Cavelti, Anna Maria Welter, Stefanie Lombris, Nora Pfister. FOTO A. BEELI