



Newsletter 19 / 26.03.2012

Dieser Newsletter von Derungs Immobilien 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.

Annahme der Zweitwohnungsinitiative schockt das Berggebiet

Am 11. März 2012 hat das schweizerische Volk mit hauchdünner Mehrheit die Zweitwohnungsinitiative angenommen. Der Schock darüber sitzt bei der Bergbevölkerung nach wie vor tief. Von totalem Unverständnis bis zur Ungläubigkeit hat man vom Ergebnis Kenntnis genommen. Man füllt sich bevormundet und hilflos der städtischen Mehrheit ausgeliefert. Viele Handwerker und deren Angestellten fürchten sich um ihre Existenz. Die Surselva hat die Initiative mit über 70% abgelehnt. Der Kreis Lugnez (inkl. Vals) hat die Initiative mit 74% abgelehnt. Generell haben die betroffenen Bergkantone und Berggebiete die Initiative mehrheitlich abgelehnt. Sogar das Oberengadin hat die Initiative abgelehnt (mit 56%), obwohl die Bevölkerung dort schon mehrere lokale Initiativen für die Regulierung und Kontingentierung vom Zweitwohnungsbau mit grossen Mehrheiten angenommen hat.

Über die Ursachen des JA kann jetzt viel spekuliert werden. So bin ich der Meinung, dass die Initiative zu spät ernst genommen wurde und viele Parteien und Organisationen im Wahlkampf geschlafen haben. So war die Wahrnehmung im Unterland über die Gefahren und auch das Verständnis der effektiven Auswirkungen

der Initiative zu wenig verbreitet. Auch hat man immer nur über die Tourismushochburgen geredet, wie St. Moritz, Davos, Zermatt, die meiner Meinung nach wirklich ein Zweitwohnungsproblem haben. Aber über 600 Gemeinden, v.a. im Berggebiet, sind von der Initiative betroffen. Und am Meisten darunter leiden werden gerade nicht die Tourismushochburgen, sondern die peripheren Gemeinden. Der Zeitpunkt der Initiative war auch sehr ungünstig. Die Zinsen sind im Keller, das Vertrauen in Banken und Börsen sehr tief, dies hat in den letzten Jahren die Nachfrage nach Immobilien markant gesteigert. Auch wird im Unterland extrem viel gebaut, jedes Jahr wandert eine Stadt in der Grösse von Winterthur in die Schweiz ein. Dieser Mix hat dann schlussendlich, meiner Meinung nach, viele Menschen zu einem Bauchentscheid für die Initiative geführt. Wie auch immer, dies ist ein demokratischer Entscheid, denn es zu akzeptieren gilt und der nun ernst- und gewissenhaft umgesetzt werden muss.

Konsequenzen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch so viele Fragen offen, dass es kaum abschätzbar ist, was die Konsequenzen wirklich sein werden. Offen ist beispielsweise:

- Was ist eine Zweitwohnung?
- Was ist eine bewirtschaftete Zweitwohnung?
- Was passiert mit den altrechtlichen Erstwohnungen? Können die noch in Zweitwohnungen umgenutzt werden?
- Was passiert mit vererbten Objekten?
- Was passiert mit unverkäuflichen Erstwohnungen?
- Strukturschwache Gebiete?

Da all diese Fragen noch offen sind, versuche ich mal das Feld etwas abzustecken.

Eines ist ganz klar, ab 1.1.2013 können keine „kalten“ Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. D.h. bei den kalten Zweitwohnungen kann das Angebot in Zukunft nicht mehr erhöht werden. Somit kann man davon ausgehen und ist es auch sehr wahrscheinlich, dass bestehende „kalte“ Zweitwohnungen an Wert zunehmen werden.

Eigentümer von Bauparzellen ohne Baubewilligung werden im Gegenzug eine Werteinbusse hinnehmen müssen. Denn von all den Nachfragern, werden all diese, die nur eine „kalte“ Zweitwohnung bauen möchten, in Zukunft wegfallen. Hier im Lugnez sind dies vorwiegend Einheimische, die Eigentum an nicht überbauten Parzellen haben.

Aktuell ist es unklar, was „bewirtschaftet“ heisst. Also ab wann eine Wohnung keine „kalte“ Zweitwohnung ist, sondern eine „warme“ Ferienwohnung. Dort wird entscheidend sein, wie man die Hürden setzt. Sind bspw. alle Objekte auf www.warmesbett.ch bewirtschaftete Ferienwohnungen und keine kalten Zweitwohnungen? Können solche Häuser und Wohnungen in Zukunft nach wie vor gebaut werden, da sie ja nicht kalte Zweitwohnungen sind sondern warme Ferienwohnungen?

Eine andere Dimension muss auch noch geklärt werden, und zwar ab wann eine Wohnung eine Erst- oder Zweitwohnung ist. Wenn jemand bspw. im Unterland nur eine Mietwohnung hat und hier ein Haus bauen will, sowie im Unterland nur noch 80% arbeitet und fast 50% hier und 50% im Unterland sein wird, kann dieser sich dann hier anmelden und eine Erstwohnung bauen? Wo verlaufen dort die Grenzen?

Die Optik der Einheimischen

Hier möchte ich auch mal die Optik von den Einheimischen in peripheren Regionen wie das Lugnez darstellen. Denn ihre Situation wird ziemlich kompliziert sein und nicht so goldig, wie von den Befürwortern immer ausgemalt. Immer wurde im Wahlkampf behauptet, die „armen“ Einheimischen müssten vor den „bösen“ Spekulanten geschützt werden und man müsse ihnen wieder ermöglichen in ihrer Gemeinde zu günstigen Preisen wohnen zu können. Dies sei durch die Annahme der Initiative gewährleistet. Aber die ganzen Implikationen die sich durch die 20% Grenze ergeben, haben ganz andere Nebenwirkungen als von den Befürwortern propagiert und auch versprochen. Ich versuche dies kurz mal darzustellen:

Nehmen wir mal an, man würde die Initiative konsequent umsetzen und eine Umnutzung bestehender Erstwohnungen in Zweitwohnungen wäre nicht mehr möglich in Gemeinden mit über 20% Zweitwohnungsanteil, was praktisch für die ganze Surselva gilt. (Ob solch eine Beschränkung der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen verfassungsrechtlich mit der Eigentums- und Besitzstandsgarantie sowie dem Grundsatz gegen Willkür überhaupt möglich ist, sei mal dahingestellt.) Welche Konsequenzen hätte dies für Erstwohnungen in der Peripherie?

Erstens: In der Peripherie existiert praktisch kein Markt für Erstwohnungen. Es kommt höchst selten vor, dass ein Einheimischer eine bestehende Wohnung oder ein bestehendes Haus kauft, meistens baut dieser auf der grünen Wiese ein neues Haus. D.h. Erstwohnungen wären praktisch unverkäuflich und der Marktwert würde gegen Null tendieren, wenn sie nicht als Zweitwohnung weiterverkauft werden könnten. Unter dem Strich würde dies einer Teilenteignung der Bergbevölkerung in der Peripherie gleichkommen.

Zudem haben die meisten Einheimischen hier gebaut im Wissen, dass sie das Haus oder die Wohnung im schlimmsten Fall an Feriengäste verkaufen können.

Zweitens: Es gibt plötzlich zwei Arten von Vermietern von Mietobjekten. Die Vermieter, die ihre Wohnung an Einheimische vermietet haben und somit eine Erstwohnung haben, die sind auch teileteignet. Die Vermieter, die ihre Wohnung an Feriengäste vermietet haben und somit eine Zweitwohnung haben, können die zu einem guten Preis weitervermieten oder verkaufen. Zudem wird sich dieser Vermieter davor hüten, die Wohnung jemals einem Einheimischen zu vermieten, wenn danach eine Umfunktionierung in eine Zweitwohnung nicht mehr möglich ist. D.h. die Einheimischen werden es noch schwerer haben eine Mietwohnung zu finden.

Drittens: Potenzielle Einwohner und Steuerzahler bleiben der Peripherie fern. Welche junge Familie wird in Zukunft den Mut aufbringen in der Peripherie ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen oder zu bauen, wenn sie weiss, dass sie das Objekt kaum mehr los wird und danach auf der Hypothek sitzen bleibt? (Hier ist überhaupt fraglich, ob Banken zukünftig solche Objekte finanzieren würden?) In der heutigen Welt mit vielen Stellenwechseln innerhalb eines Lebens ist dies ein unhaltbarer Zustand und vergraut jeden potenziellen neuen Einwohner. Und wer wird überhaupt noch Mietwohnungen für Einheimische bauen? Mit diesen Aussichten wahrscheinlich auch niemand.

Es bleibt festzuhalten, dass eine strikte Umsetzung der Initiative die Bergbevölkerung massiv benachteiligen würde. Es hat immer von Seiten der Befürworter der Initiative geheissen, man müsse die Einheimischen schützen und diesen den Erwerb von Erstwohnungen erleichtern.

Nun, in der Peripherie würde man mit einer strikten Auslegung genau das Gegenteil erreichen. Ob dies wirklich im Sinne der Befürworter ist?

Ausführungsgesetz

Wichtig ist jetzt eine pragmatische Umsetzung der Initiative, welche die Bedürfnisse insbesondere von peripheren Regionen berücksichtigt. Hier kann ich mich eigentlich nur der Resolution des Grossen Rates vom Kanton Graubünden anschliessen (verabschiedet am 21. März 2012):

„Im Einzelnen ersucht der Grosse Rat von Graubünden in Beachtung der gesetzgeberischen Kompetenzen auf Bundesebene, vor allem folgende Überlegungen zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der Bergregionen, insbesondere von strukturschwachen Gebieten bzw. von Gebieten, in denen die Bevölkerung zurückgegangen ist und welche zwischen 2000 und 2010 eine schwache Bautätigkeit im Wohnungswesen vorzuweisen haben.

- Bis 31.12.2012 soll geltendes Recht in Kraft bleiben. Insbesondere sollen bis 31.12.2012 Baubewilligungen im Rahmen des geltenden Rechts erteilt werden dürfen.

- Der Bundesrat soll im Hinblick auf die Nichtigkeitsphase ab 1.1.2013 bis zum Inkrafttreten des Umsetzungsrechts Regelungen, die es den Kantonen und Gemeinden erlauben, in dieser Zwischenphase nebst Erstwohnungen auch Beherbergungsgebiete und bewirtschaftete Zweitwohnungen zu bewilligen. Das bedingt insbesondere eine möglichst umgehende verbindliche Klärung des Begriffs Zweitwohnung.

- Folgende Tatbestände seien vom Geltungsbereich der neuen Verfassungsbestimmung auszuschliessen:
 o die Umnutzung bestehender altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungen;
 o sämtliche im Rahmen kommunaler und kantonaler Beschränkungen von den Gemeinden vor Inkrafttreten der Initiative zugesicherte und in Aussicht gestellte Baubewilligungen.“

Zukunftsansichten

Unter den jungen Leuten in unserem Tal war es schon immer klar, dass nur der Bau von Zweitwohnungen mittel- und langfristig keine Lösung ist für unsere strukturellen Probleme. Irgendwann ist das Land zu Ende. Trotzdem sind wir darauf angewiesen, dass auch bei uns eine Entwicklung möglich ist. Dazu gehört auch der Neubau von Liegenschaften. Nur von der guten Luft und der schönen Aussicht kann niemand überleben.

Es wird zu einem markanten Arbeitsplatzabbau und teilweise Konkursen kommen. Die Härte hängt vom Ausführungsgesetz ab. Die finanzielle Situation der Gemeinden wird noch schwächer sein als sie jetzt schon ist. Auf das Berggebiet, und insbesondere auf die Peripherie, kommt eine knüppelharte Zeit zu.

Trotzdem möchte ich mich am Schluss noch den positiven Seiten widmen. Denn jede Medaille hat eine Rückseite. Ich sehe folgende Vorteile:

- In der besseren Auslastung und Bewirtschaftung von Wohnungen und von zukünftigen warmen Zweitwohnungen liegt ein Potenzial. Wobei dies auch nicht überschätzt werden darf. Kalte Zweitwohnungen im Lugnez sind in der Regel bereits gut ausgelastet. Und durch die Bewirtschaftung erreicht man lediglich in der Hochsaison ein paar Wochen zusätzlich. Dies gilt

übrigens auch für die Hotels, auch diese sind nur in der Hochsaison belegt.

- In Zukunft wird der kurzfristige Profit schwieriger. Ich denke, gerade wegen der Bewirtschaftung müssen Investitionen langfristiger ausgelegt werden und „Spekulanten“ werden im Lugnez weniger ihr Unwesen treiben.
- Die Leute im Tal, auch im Tourismusbereich, werden gezwungen sich mit ihrer Zukunft auseinander zu setzen.

Trotzdem ist die Initiative, vor allem im Hinblick auf die bereits vom Kanton Graubünden eingeleiteten Schritte, eine halbe Katastrophe. Die Variante vom Kanton Graubünden hätte auch eine massive Beschränkung des kalten Zweitwohnungsbaus nach sich gezogen und wäre über alles hinweg der fürs Berggebiet verträglichste Weg gewesen. Über die genaueren Folgen für das Berggebiet kann erst beim Vorliegen des Ausführungsgesetzes geurteilt werden.

Sonnige Grüsse, Gian Derungs

Impressum

Derungs Immobilien AG
 Piogn 124 A
 7148 Lumbrein

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