

Newsletter 29 / 27.05.2013

Dieser Newsletter von Derungs Quinter Immobilien will bestehende oder kommende Immobilieneigentümer der Surselva mit den aktuellen News im Bereich Immobilien und allem, was die Immobilienpreise im Tal beeinflussen könnte, versorgen.

Bundesgerichtsentscheid zu Zweitwohnungen

Letzte Woche hat das Bundesgericht gegen die Bergkantone entschieden, dass die Zweitwohnungsinitiative bereits mit dem Abstimmungssonntag in Kraft getreten ist. Folglich gilt die Guillotine von 20% bereits ab 11.03.2012. Dadurch sind tausende von Baubewilligungen im Berggebiet in diesem Sinne annulliert. Die entsprechenden Projekte können nicht realisiert werden. Eine gute Übersicht über die verschiedenen Fälle gibt folgender Ausschnitt aus dem Schweizer Immobilienbrief:

Aus unserer Sicht ist der Entscheid grundsätzlich bedauerlich. Es ist vor allem aus Sicht der vielen Grundeigentümer bedenklich, wenn über eine Initiative abgestimmt wird, welche offensichtlich so unklar formuliert ist, dass das Bundesgericht entscheiden muss. Der normale Menschenverstand (und auch die Mehrheit der Rechtsprofessoren) konnte bei Durchsicht der Initiativunterlagen davon ausgehen, dass bis Ende 2012 Baubewilligungen noch erteilt werden dürften. Dies wurde kurz nach Annahme der Initiative sogar von Vera Weber (der Tochter von Franz Weber) so bestätigt. Im Tages-Anzeiger (online) vom 15.03.2012 steht geschrieben:

„In den meisten der betroffenen Ferienregionen geht man nämlich davon aus, dass all jene Häuser noch gebaut werden dürfen, die bis Ende dieses Jahres bewilligt sind. So sehen es auch die Initianten. In den von ihnen verfassten und vom Volk gutgeheissenen Übergangsbestimmungen steht:

Mehr Klarheit

Nach der Entscheidung des Schweizerischen Bundesgerichts besteht jetzt Klarheit darüber, welche Zweitwohnungsprojekte in den betroffenen Gemeinden noch realisiert werden können. Dabei müssen gemäss CS Research vier Fälle unterschieden werden:

- 1) Zweitwohnungen, die vor dem 11. März 2012 eine rechtskräftige Baubewilligung erhalten haben, können erstellt werden.
- 2) Zweitwohnungen, die zwischen dem 11. März 2012 und Ende 2012 eine Baubewilligung

erhalten haben, die angefochten wurde und bis Ende 2012 nicht rechtskräftig war, können nicht erstellt werden. Davon betroffen sind auch angefochtene und bis Ende 2012 nicht rechtskräftige Bewilligungen, deren Gesuch noch vor der Annahme der Initiative eingereicht wurde.

- 3) Zweitwohnungen, die zwischen dem 11. März 2012 und Ende 2012 eine Baubewilligung erhalten haben, die nicht angefochten wurde, können mit hoher Wahrscheinlichkeit erstellt werden.

Gemäss Rechtsexperten könnte theoretisch zwar eine

Gemeinde von Amtes wegen oder auf Gesuch hin eine rechtskräftige Baubewilligung widerrufen, konstatieren die CS-Researcher. Doch sei sie dazu weder verpflichtet, noch habe sie Anreize dies zu tun. Je fortgeschrittener ein Projekt sei, umso kleiner werde dieses Restrisiko, denn in diesem Fall müsste der Vertrauensschutz des Investors höher gewichtet werden als eine nachträgliche korrekte Anwendung des Rechts im Sinne der Verfassung.

- 4) Zweitwohnungen, die bis Ende 2012 keine Baubewilligung erhalten haben, können nicht erstellt werden.



Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar des auf die Abstimmung folgenden Jahres (also 2013) und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, sind nichtig. Damit wollen die Initianten verhindern, dass die Umsetzung ihres Anliegens jahrelang verzögert wird. **Für Initiantin Vera Weber ist aber auch klar, dass bis Ende dieses Jahres erteilte Baubewilligungen noch gültig sind.**“

Das für die Initianten das Wort jedoch nicht viel wert ist, war zu erwarten (dies hat die Geschichte zu oft gezeigt). Wir sind nun gespannt, ob all die im Wahlkampf von den Befürwortern der Initiative versprochenen Ausnahmen und angekündigten Sonderregelungen (Calanca-Tal lässt grüssen), dann auch von dieser Seite akzeptiert werden. Wir gehen davon aus, dass die Befürworter sich nicht mehr an diese Versprechungen erinnern werden, welche im Wahlkampf sehr hilfreich waren, um noch einige Wähler für die Initiative zu gewinnen.

Sicherlich ist es ärgerlich, dass das Bundesgericht nun anders als gewünscht entschieden hat. Es ist aber schon fraglich, ob all die Baubewilligungen dann auch wirklich zu einem Bau geführt hätten. Das Angebot auf dem Markt ist momentan schon sehr gross, und ein noch grösseres Angebot wäre sicherlich nicht einfach so absorbiert worden. Für die einheimischen Unternehmer (und um die geht es, und nicht um die von den Linken/Grünen gerne zitierten Spekulanten; weil die kommen und gehen, und mit ihnen auch das Geld) wäre es eine gewisse Sicherheit gewesen, dass in den kommenden zwei drei Jahren noch genügend Arbeit vorhanden gewesen wäre. Bis dann sollte auch mehr Klarheit über die Gesetzgebung herrschen. Aber jetzt werden die Zeit und die Luft dünner für das Gewerbe. Daher finden wir es auch widerlich zu sehen, wie ein Franz Weber sich wie ein kleines Kind freut über seine Erfolge. Sein „Stolz über seinen Erfolg“ bedeutet für kleine einheimische Betriebe und für dessen Mitarbeiter, dass Ihre Zukunft ungewiss ist. Viele Kleinunternehmer, welche das ganze Geld in die Firma gesteckt haben, stehen vor dem Unter-

gang. Viele Mitarbeiter fürchten sich um ihren Arbeitsplatz, um ihre Zukunft im Berggebiet. Denn die einzige Alternative ist in den meisten Fällen die Abwanderung. Dass man sich darüber freuen kann, ist mehr als traurig. Genauso traurig ist auch, dass eine Partei wie die SP, welche eigentlich für die Arbeiter eintreten sollte und sonst jeden Arbeitsplatzverlust kritisiert (und den geldgierigen Arbeitgebern unmoralisches Verhalten vorwirft), sich massiv für eine undurchdachte Initiative eingesetzt hat, welche per Gesetz Arbeitsplätze vernichtet.

Natürlich argumentiert die Linke, dass diese Arbeitsplätze nicht nachhaltig seien und das ökonomische Zukunftspotenzial (die Landschaft) der Berggebiete zerstöre. Fakt ist, dass stark touristische Gemeinden im Kanton GR (wie z.B. Laax) florieren, attraktive Wohnorte sind und mitunter die einzigen sind, welche ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hatten. Dagegen laufen Täler ohne „Massentourismus“ Gefahr, zu einem Museum zu verkommen. Das ist die blanke Realität, ausserhalb der Ideologien. Dies ist jedoch bis zum Schluss eine philosophische Frage, darum kann man hier die Diskussion einstellen.

Wichtig für das Berggebiet ist nun die Umsetzung auf Gesetzesebene. Und dort gibt es verschiedene Punkte die unbedingt berücksichtigt werden müssen, damit aus dieser undurchdachten Initiative noch etwas entsteht, was dem Berggebiet Zukunftsperspektiven ermöglicht und nicht gerade alles im Keime erstickt. Als da wären:

1. Das bestehende Volumen innerhalb der Bauzone (und dazu zählen auch Ställe, Büros, Gewerbeflächen etc.) muss frei nutzbar sein. Unter dem Motto „lieber eine Zweitwohnung als eine Leerwohnung, oder lieber eine Zweitwohnung als eine Ruine“ muss diese Umnutzung möglich sein. Und es widerspricht auch nicht der Initiative, weil das Volumen schon besteht. Es wird somit nichts Neues erstellt, sondern nur etwas

- Bestehendes anders genutzt resp. überhaupt genutzt.
2. Die Initiative soll die Bauten ausserhalb der Bauzone nicht tangieren. Dort gibt es ja schon seit Jahrzehnten ein Neubauverbot für Ferienhäuser, d.h. man kann schon gar nichts Neues erstellen (bis auf landwirtschaftlich genutzt Gebäude / Wohnhäuser). Zudem hat man mit dem geänderten Raumplanungsgesetz nun schon seit mehr als 10 Jahren Praxis-Erfahrung, und diese Rechtssicherheit sollte man nun nicht antasten.
 3. Für die Einheimischen (insbesondere in peripheren Gebieten) muss es eine Klausel geben, dass sie im Worst-Case (bspw. bei einem Arbeitsplatzwechsel, bei Änderung des Zivilstandes oder Familiengrösse etc.) die Möglichkeit haben das Haus auch als Zweitwohnung zu verkaufen. Welche junge Familie hat sonst noch den Mut, bspw. im hintersten Lugnez ein EFH zu erstellen, mit dem Wissen, dass sie jetzt ein Leben lang an dem Haus gekettet ist? Und wieso ist das so? Weil es in den peripheren Regionen praktisch keinen Markt für Erstwohnungen gibt. Ein Einheimischer kauft bei uns einfach kein bestehendes EFH. Daher war die Möglichkeit des Verkaufes an Feriengäste eine sehr grosse Sicherheit für den Einheimischen, aber nicht nur für diesen, sondern auch für die finanzierende Bank. Es wäre sogar unklar, ob und unter welchen Bedingungen Banken in Zukunft überhaupt solche Neubauten für Einheimische finanzieren würden? Somit kann man festhalten, dass der Zweitwohnungsmarkt das beste Förderprogramm für dezentralisierte Besiedlung in den Berggebieten gewesen ist. Gibt es in Zukunft keine solche Klausel für Einheimische, dann würgt man die Peripherie total ab. Und das kann ja nun wirklich nicht das Ziel der Übung sein? Die Befürworter der Initiative haben ja sogar immer davon geredet, dass

man die Situation der Einheimischen verbessern muss (in gewissen Orten war das tatsächlich ein Problem, das hat niemand bestritten. Nie erwähnt wurde aber, dass viele Gemeinden z.B. Zonen für Einheimische etc. geschaffen haben, um dem entgegenzuwirken). Für die Einheimischen in der Peripherie könnte eine strenge Auslegung der Initiative im Gesetz zum Boomerang werden. Hier verweisen wir auch auf Newsletter Nr. 19, wo diese Thematik noch detaillierter ausgeführt wird.

4. Im Bereich der „warmen Betten“ muss verhindert werden, dass nur Riesen-Projekte à la Andermatt oder Rock Ressort noch eine Zukunft haben. Auch dies würde zu Lasten der Peripherie gehen. In der Peripherie muss es möglich sein in Zukunft „clevere“ Projekte zu planen, welche dazu führen, dass die bestehende Infrastruktur (Restaurants etc.) besser ausgelastet werden. Und eben gerade nicht, dass noch mehr Infrastruktur erstellt wird, nur damit ein paar Wohnungen gebaut werden können. Dies würde wieder in Richtung der gescheiterten Aparthotels gehen. Dieses Thema haben wir bereits im Newsletter Nr. 25 ausführlich beleuchtet, daher verweisen wir darauf und verzichten hier auf weitere Ausführungen.

sonnige Grüsse, Gian Derungs
Claudio Quinter

Impressum

Derungs Quinter Immobilien
Vigela 108
7148 Lumbrein

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