

# ATTRAKTIVITÄT VON TOURISTISCH BEWIRTSCHAFTETEN WOHNUNGEN IN

## SURCUOLM

### GEMEINDE OBERSAXEN/MUNDAUN



# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	2
2.	Rechtslage .....	2
2.1.	Grundzüge des Zweitwohnungsgesetzes .....	2
2.2.	Rechtliche Aspekte touristisch bewirtschafteter Wohnungen .....	3
2.3.	Begriff touristisch bewirtschaftete Wohnung .....	3
2.4.	Anerkennungskriterien für Wohnungen in einem strukturierten Beherbergungsbetrieb .....	3
2.5.	Anforderungen an einen strukturierten Beherbergungsbetrieb .....	4
2.6.	Erweiterte Anforderungen bei Einreichung eines Baugesuches .....	4
3.	Erwerb von touristisch bewirtschafteten Wohnungen durch Personen im Ausland .....	5
3.1.	Bewilligungspflicht bei Erwerb durch Personen im Ausland .....	5
3.2.	Aufhebung Bewilligungspflicht bei Erwerb durch Personen im Ausland .....	5
3.3.	Anforderungen des Grundbuchinspektorats und Handelsregister (GIHA) für bewilligungsfreien Erwerb durch Personen im Ausland .....	6
3.4.	Kontingentszuteilung und Verteilung 2021 für Bewilligung für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland .....	6
3.5.	Fremdenverkehrsgemeinden und Kontingentsverteilung .....	7
4.	Marktanalyse .....	7
4.1.	STENNA, Flims .....	7
4.2.	Peaks Place, Laax .....	9
4.3.	Rocksresort, Laax .....	10
4.4.	Acla da Fontauna Dienstis .....	11
4.5.	Surcuolm, Obersaxen Mundaun .....	12
4.6.	Attraktivität von touristisch bewirtschafteten Wohnungen seitens Investor bzw. Verkäufer in Surcuolm, Obersaxen Mundaun .....	13
4.7.	Attraktivität von touristisch bewirtschafteten Wohnungen seitens Käufer in Surcuolm Obersaxen Mundaun .....	13
4.8.	Zielgruppe / Zielpublikum .....	14
4.9.	Ausgestaltung der Ferienwohnungen .....	14
4.10.	Vermarktung der Ferienwohnungen .....	14
4.11.	Preisdefinition .....	15
4.12.	Wunschgrösse der Kaufinteressierten .....	15
4.13.	Ausstattung Ferienwohnung .....	16
4.14.	Anforderung an Ausstattung und Lage der Überbauung .....	17
4.15.	Dienstleistungsanforderungen an die Hotelanlage .....	17
4.16.	Ausstattung Gebäude .....	17
4.17.	Anforderungen an die Gemeinde .....	18
4.18.	Weiteres Vorgehen .....	19
4.19.	Umfrage .....	19

## 1. Einleitung

11. März 2012. Mit knappen 50.60 % Ja-Stimmen wurde die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» angenommen. Die Annahme dieser Initiative hat für Tourismusgemeinden, welche einen Anteil von über 20 % Zweitwohnungen verzeichnen, erhebliche Auswirkungen. Gemäss dem geschaffenen Zweitwohnungsgesetz dürfen keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Für Feriengäste, welche ihren Traum einer Zweitwohnung in ihrer Lieblingsferiendestination erfüllen wollen, sowie für Investoren, welche den Traum der Feriengäste wahr werden lassen möchten, hat dies einschneidende Konsequenzen. Speziell in der heutigen Zeit mit Homeoffice und flexiblen Arbeitszeiten nimmt der Wunsch nach einer Ferienwohnung in der Schweiz und besonders in den Berggebieten stark zu. Die hohe Nachfrage und das geringe Angebot an Ferienwohnungen verursachen einen signifikanten Anstieg der Transaktionspreise der Eigentumswohnungen, speziell der Zweitwohnungen.

Möglichkeiten sind gefragt, um den Kauf von neuen Ferienwohnungen zu ermöglichen und die Gemeinde als Ferienregion weiterhin attraktiv zu halten. Eine Variante ist die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen. Diese werden als Zweitwohnungen mit Nutzungseinschränkung deklariert, zu Stockwerkeigentum begründet und anschliessend verkauft.

Bis anhin sind keine Projekte mit im Stockwerkeigentum begründeten touristisch bewirtschafteten Wohnungen in Obersaxen/Mundaun entstanden. Es gilt jedoch herauszufinden, ob Projekte mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen in der Region Surselva bereits entstanden sind und was diese für Erfolge und Unterschiede zu den Eigentumswohnungen ohne Nutzungsbeschränkung aufweisen.

## 2. Rechtslage

In diesem Kapitel wird die Rechtslage von touristisch bewirtschafteten Wohnungen behandelt. Grundlegendes zum Zweitwohnungsgesetz wird erläutert, danach geht es um die rechtlichen Aspekte von touristisch bewirtschafteten Wohnungen und um Anerkennungskriterien für Wohnungen in einem strukturierten Beherbergungsbetrieb. Zum Schluss folgt eine Erläuterung zum Kauf der touristisch bewirtschafteten Wohnungen durch Personen im Ausland.

### 2.1. Grundzüge des Zweitwohnungsgesetzes

In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen gemäss Artikel 1 ZWG keine neuen Zweitwohnungen erstellt werden. Eine Ausnahme bildet hierbei die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen. Diese Wohnungen verfügen über eine Nutzungsbeschränkung, welche im Grundbuch entsprechend hinterlegt ist.

Das Bundesgesetz ist gemäss Art. 13 Zweitwohnungsverordnung seit dem 1. Januar 2016 in Kraft und löste die übergangsmässige Verordnung über Zweitwohnungen, die zwischen 1. Januar 2013 und 31. Dezember 2015 bestand, ab.

Unter das Zweitwohnungsgesetz fallen Wohnungen, welche nach dem 11. März 2012 noch nicht rechtmässig bestanden haben oder nicht bewilligt waren. Die vor dem 11. März 2012 bewilligten Wohnungen gelten als altrechtliche Wohnungen und dürfen ohne Nutzungsbeschränkung umgenutzt, vermietet oder veräussert werden.

## **2.2. Rechtliche Aspekte touristisch bewirtschafteter Wohnungen**

Für touristisch bewirtschaftete Wohnungen sind - nebst den üblichen Baugesetzen und Verordnungen – weitere kommunale, kantonale und Bundesgesetze sowie Verordnungen zu beachten. Auf die Begriffsdefinition und die zwingend sowie fakultativ einzuhaltenden Auflagen wird nachfolgend eingegangen.

## **2.3 Begriff touristisch bewirtschaftete Wohnung**

Eine Wohnung gilt gemäss Art. 7 Abs. 2 ZWG als touristisch bewirtschaftet, wenn diese dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird.

## **2.4. Anerkennungskriterien für Wohnungen in einem strukturierten Beherbergungsbetrieb**

Damit die Wohnungen in einem strukturierten Beherbergungsbetrieb als touristisch bewirtschaftete Wohnung anerkannt werden, sind folgende Kriterien kumulativ zu erfüllen:

- Wohnung muss **dauerhaft auf dem Markt** angeboten werden können.
- Sie dient ausschliesslich **der kurzzeitigen Nutzung** von Gästen. Es dürfen somit keine Dauermietverhältnisse eingegangen werden.
- Es muss **zu markt- und ortsüblichen Preisen** angeboten werden. Man darf keine überhöhten Preise anbieten, so dass sich die Wohnung langfristig im Leerstand befindet.
- Die Wohnung **darf nicht auf die Bedürfnisse des Wohnungseigentümers** zugeschnitten sein.
- Die **Bewirtschaftung erfolgt im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs**.

## 2.5. Anforderungen an einen strukturierten Beherbergungsbetrieb

Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb liegt gemäss Art. 4 ZWW vor, wenn folgende Anforderungen kumulativ erfüllt sind:

- Es werden **hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen angeboten**, welche von den Gästen in Anspruch genommen werden können. Es ist ebenfalls möglich, dass einzelne Dienstleistungen und Infrastrukturen von Partnern aus der Region angeboten werden.
- Der **Betrieb weist ein hotelähnliches Konzept** auf. Hierbei wird auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen abgezielt.
- Die **Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs** ist sichergestellt.

Zwei bekannte Beispiele, welche die Mindestanforderungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs erfüllen, sind die REKA-Dörfer und die Landal-Feriedörfer.

Möchte man Stockwerkeigentum bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen in Beherbergungsbetrieben begründen und diese veräussern, gelten zusätzliche Anforderungen:

- Die Eigennutzung muss geringfügig bleiben. Als geringfügige Nutzung werden drei Wochen pro Hauptsaison beziffert. Die Nutzung über die allgemein zugängliche Vermietungsplattform ist selbstverständlich möglich.
- Ein Renovationsfonds muss vorhanden sein und dem Eigentümer sowie dem Betreiber müssen genügend Kompetenzen eingeräumt werden. Dies bezweckt die Vermeidung von Uneinigkeiten unter den Stockwerkeigentümern und die Verzögerungen von Renovationen, um den strukturierten Beherbergungsbetrieb zu gewährleisten.

## 2.6. Erweiterte Anforderungen bei Einreichung eines Baugesuches

Für die Überprüfung, ob die erhöhten Anforderungen bei der Veräusserung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in einem strukturierten Beherbergungsbetrieb erfüllt sind, müssen zusätzliche Unterlagen eingereicht werden:

- Begründungsakten und allfällige Reglemente
- Betriebskonzept der Hotelbetreiberin
- Langfristige Miet-/Bewirtschaftungsverträge mit der Hotelbetreiberin. Als langfristig gilt 10 bis 15 Jahre.

### **3. Erwerb von touristisch bewirtschafteten Wohnungen durch Personen im Ausland**

Das Bundesgesetz beschränkt den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland. Gemäss Artikel 5 BewG gelten als Personen im Ausland:

- Natürliche Personen, welche nicht den Wohnsitz in der Schweiz haben.
- Juristische oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statuarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben.
- Juristische oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, welche den Sitz in der Schweiz haben, jedoch Personen im Ausland im Unternehmen eine beherrschende Stellung innehaben.

#### **3.1. Bewilligungspflicht bei Erwerb durch Personen im Ausland**

Möchten die Personen im Ausland ein Grundstück in der Schweiz erwerben, bedarf dies gemäss Artikel 2 Abs. 1 BewG einer Bewilligung der kantonalen Behörde. Im Kanton Graubünden ist dies das Grundbuchinspektorat und Handelsregister des Kantons Graubünden (GIHA).

#### **3.2. Aufhebung Bewilligungspflicht bei Erwerb durch Personen im Ausland**

Im BewG unter Artikel 2 Abs. 2 werden Ausnahmen aufgeführt, wonach es bei Erwerb einer Person im Ausland keiner Bewilligung bedarf. Unter Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG wird erwähnt, dass der Erwerb keiner Bewilligung bedarf, wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte dient.

Touristisch bewirtschafteter Wohnraum gilt als Betriebsstätte gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG und kann bewilligungsfrei erworben oder erstellt werden.

Besitzt der Erwerber - welcher als Person im Ausland gilt - bereits eine Ferienwohnung in der Schweiz, ist diese Wohnung gem. Art. 11 Abs. 1 BewV vor Eintragung des neuen Erwerbsgeschäfts in das Grundbuch zu veräussern.

### **3.3. Anforderungen des Grundbuchinspektorats und Handelsregister (GIHA) für bewilligungsfreien Erwerb durch Personen im Ausland**

Um einen Nichtbewilligungsentscheid durch das GIHA für die Veräusserung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben an Personen im Ausland zu erhalten, sind erweiterte Minimalanforderungen einzuhalten:

- Die Anlage muss – neben einem Hotelteil – aus mindestens 30 Einheiten bestehen oder 100 Betten anbieten.
- Einheitliche Qualität der Anlage. Diese müssen dem Standard und Qualität der Hotelbetreiberin entsprechen. In der Regel drei bis vier Sterne gemäss der offiziellen Klassifikation.
- Die Einrichtung und Ausstattung der Wohneinheiten müssen vom Hotelier konzipiert und grundsätzlich auch von ihm unterhalten werden.
- Mindestens ein Teil der hotelmässigen Dienstleistungen muss im Logementpreis inbegriffen sein.
- Der Betrieb muss über ein leistungsfähiges Reservationssystem verfügen, mit welchem die Wohneinheiten in der Schweiz und im Ausland vermarktet, werden können.
- Mit dem Hotelbetreiber muss ein unbefristeter oder langfristiger Miet- und Bewirtschaftungsvertrag für mindestens 10 bis 15 Jahren abgeschlossen sein.

### **3.4. Kontingentszuteilung und Verteilung 2021 für Bewilligung für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland**

Der Bundesrat erteilt den Kantonen jährlich Bewilligungskontingente für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels. Für das Jahr 2021 hat der Bundesrat schweizweit 1500 Kontingente ausgesprochen. Der Kanton Graubünden erhielt 290 Kontingente zugeteilt.

Im Jahr 2020 wurden dem Kanton Graubünden ebenfalls 290 Kontingente zugeteilt, wovon 258 Einheiten nicht im Anspruch genommen wurden. Die vom Vorjahr nicht benötigten Einheiten werden auf das nächste Jahr übertragen und sind bis im Oktober zu verwenden. Die zugeteilten Kontingente wurden seit Jahren nicht mehr ausgeschöpft.

### **3.5. Fremdenverkehrsgemeinden und Kontingentsverteilung**

Gemäss Art. 9 Abs. 3 des BewG können die Kantone bestimmen, in welchen Gemeinden der Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland bewilligt werden kann.

In der Regierungssitzung des Kantons Graubünden vom 19. Januar 2021 über die Kontingentsverteilung wurde beschlossen, dass alle Gemeinden als Fremdenverkehrsorte im Sinne von Art. 9 Abs. 3 BewG gelten. Auf eine gemeindespezifische Aufteilung der Kontingente im Jahr 2021 wurde verzichtet.

## **4. Marktanalyse**

Die in der Region Surselva entstandenen Konkurrenzprojekte werden detailliert untersucht.

### **4.1. STENNA, Flims**

Das STENNA Center wurde im Jahr 2018 eröffnet. Neben dem Einkaufszentrum mit einem Kino, Restaurants, Bars, Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelläden, Apotheke und der Hotelanlage „The Hide“ entstanden insgesamt 130 1.5 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen konnten zum Teil als Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung verkauft werden. Die anderen wurden als touristisch bewirtschaftete Wohnungen verkauft. Die zweite Bauetappe wurde im Jahr 2022 abgeschlossen.

Die Überbauung verfügt über einen direkten Zugang zu der Bergbahn Flims und im Winter führt eine Skipiste bis ins Zentrum.

Die Verkaufspreise der touristisch bewirtschafteten Wohnungen sind nicht mehr publiziert. Über Wüest Partner AG konnte man die archivierten Immobilieninserate mit der hinterlegten Adresse der STENNA Überbauung ausfindig machen. Die Verkaufspreise der Inserate gestalten sich wie folgt:

<b>Wohnungsgrösse</b>	<b>Durchschnittsfläche</b>	<b>Durchschnittlicher Verkaufspreis</b>	<b>CHF / m<sup>2</sup></b>
2.5 Zimmer	44 m <sup>2</sup> - 55 m <sup>2</sup>	CHF 495'000.00	CHF 11'200.00
3.5 Zimmer	59 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup>	CHF 720'000.00	CHF 12'300.00

*Wohnungsangebot STENNA Flims (Eigene Darstellung)*

Es ist nicht zu erkennen, ob es sich bei den STENNA-Wohnungen um touristisch bewirtschaftete Wohnungen handelt oder um Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung.

Nach intensiven Rechercharbeiten nach verfügbaren Wohnungen auf verschiedenen Immobilienplattformen sowie Nachfragen bei einem lokalen, anonymen Experten, lässt sich herauslesen, dass die Wohnungen der ersten Etappe und der zweiten Etappe bereits verkauft sind.

Die Daten der seit 2017 in Flims inserierten und bei Wüest Partner AG erfassten Eigentumswohnungen zeigen sich in der folgenden Aufstellung. Die Abweichung gegenüber dem Projekt STENNA Flims wird gleich unter den Zahlen in Prozent angegeben.

<b>Wohnungsgrösse</b>	<b>Durchschnittsfläche</b>	<b>Durchschnittlicher Verkaufspreis</b>	<b>CHF / m<sup>2</sup></b>
2.5 Zimmer	55 m <sup>2</sup>	CHF 490'403.00	CHF 8'966.00 - 19.95 %
3.5 Zimmer	88 m <sup>2</sup>	CHF 945'631.00	CHF 10'702.00 - 13.00 %

*Wohnungsangebot STENNA Flims gegenüber Eigentumswohnungen in Flims (Eigene Darstellung)*

## 4.2. Peaks Place, Laax

Im Jahr 2016 wurde das Peaks Place-Apartment Hotel eröffnet. In der Anlage befindet sich ein Spa sowie ein Restaurant. Insgesamt entstanden 102 Eigentumswohnungen, wovon 74 touristisch bewirtschaftete Wohnungen sind und 28 Erst- oder Zweitwohnungen. Die Überbauung befindet sich an der Hauptstrasse und liegt 600 Meter von der Bergbahn Laax entfernt.

Bei der Abfrage sind in der Objektübersicht von den 74 touristisch bewirtschafteten Wohnungen ca. 30 Wohnungen als verkauft gekennzeichnet. Bei den Erst- oder Zweitwohnungen sind 25 von 28 Wohnungen als verkauft gekennzeichnet.

Die Preise der touristisch bewirtschafteten Wohnungen verhalten sich wie folgt:

Wohnungsgrösse	Durchschnittsfläche	Verkaufspreis	CHF / m <sup>2</sup>
2.5 Zimmer	55 m <sup>2</sup>	CHF 395'000.00	CHF 7'200.00
		CHF 530'000.00	CHF 9'600.00
3.5 Zimmer	82.5 m <sup>2</sup>	CHF 570'000.00	CHF 6'900.00
		CHF 840'000.00	CHF 10'200.00
4.5 Zimmer	90 m <sup>2</sup>	CHF 730'000.00	CHF 8'100.00
		CHF 840'000.00	CHF 9'300.00

*Wohnungsangebot Peaks Place Laax (Eigene Darstellung)*

Die Daten der seit 2017 in Laax inserierten und bei Wüest Partner AG erfassten Eigentumswohnungen zeigen sich in der folgenden Aufstellung. Die Abweichung gegenüber dem Projekt Peaks Place Laax wird gleich unter den Zahlen in Prozent angegeben.

Wohnungsgrösse	Durchschnittsfläche	Durchschnittlicher Verkaufspreis	CHF / m <sup>2</sup>
2.5 Zimmer	55 m <sup>2</sup>	CHF 439'708.00	CHF 8'077.00 + 12.18 % bis - 15.86 %
3.5 Zimmer	80 m <sup>2</sup>	CHF 739'606.00	CHF 9'310.00 + 14.94 % bis -8.73 %
4.5 Zimmer	112 m <sup>2</sup>	CHF 1'122'650.00	CHF 9'969.00 + 23.07 % bis + 7.19 %

*Wohnungsangebot Peaks Place Laax gegenüber Eigentumswohnungen in Laax (Eigene Darstellung)*

### 4.3. Rocksresort, Laax

Das Rocksresort befindet sich direkt bei den Bergbahnen Laax. Über 186 Apartments, fünf Bars, acht Restaurants und neun Shops verfügt das Rocksresort. Die touristisch bewirtschafteten Wohnungen kann man während der Hauptsaison vom Dezember bis März über drei Wochen nutzen, während der restlichen 35 Wochen ist die Belegung unbeschränkt möglich.

Der Bezugstermin der ersten Bauetappe mit 122 Appartements war im Jahr 2010. Im Winter 2020/21 bzw. im Sommer 2021 gab es mit den Häusern I & J erneut eine Erweiterung des Rocksresorts. Dies ist insgesamt die fünfte Etappe des Rocksresorts.

Die Anzahl der kürzlich erstellten Appartements in der fünften Etappe ist nicht abrufbar. Es wurden jedoch grosse Studios mit einem abgrenzbarem Schlafbereich und zwei Schlafzimmer Appartements erstellt. Das Studio wird aufgrund des abgrenzbaren Raumes als 2.5 Zimmer- Wohnung deklariert. Die Preise der touristisch bewirtschafteten Wohnung von der fünften Bauetappe verhalten sich wie folgt:

Wohnungsgrösse	Durchschnittsfläche	Verkaufspreis	CHF / m <sup>2</sup>
2.5 Zimmer	55 m <sup>2</sup>	CHF 700'000.00	CHF 12'700.00
		CHF 940'000.00	CHF 17'100.00
3.5 Zimmer	61 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup>	CHF 750'000.00	CHF 10'200.00
		CHF 1'050'000.00	CHF 12'300.00

*Wohnungsangebot rocksresort Laax (Eigene Darstellung)*

Aus der Abfrage geht hervor, dass die zwei Schlafzimmer-Appartements erfolgreich veräussert wurden. Studios stehen noch zum Kauf zur Verfügung.

Die Daten der seit 2017 in Laax inserierten und bei Wüest Partner AG erfassten Eigentumswohnungen zeigen sich in der folgenden Aufstellung. Die Abweichung gegenüber dem Projekt mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen wird gleich unter den Zahlen in Prozent angegeben.

Wohnungsgrösse	Durchschnittsfläche	Durchschnittlicher Verkaufspreis	CHF / m <sup>2</sup>
2.5 Zimmer	55 m <sup>2</sup>	CHF 439'708.00	CHF 8'077.00 - 36.40 % bis – 52.77 %
3.5 Zimmer	80 m <sup>2</sup>	CHF 739'606.00	CHF 9'310.00 - 8.73 % bis -24.31 %

*Wohnungsangebot rocksresort Laax gegenüber Eigentumswohnungen in Laax (Eigene Darstellung)*

#### 4.4. Acla da Fontauna Dienstis

In Disentis/Mustér entstanden noch keine touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Stockwerkeigentum. Ein Baugesuch mit Erstellung von 22 touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Stockwerkeigentum wurden mit dem Projekt «Acla da Fontauna» bewilligt. Anhand der angelegten Suchabos erkennt man, dass Eigentumswohnungen in Disentis/Mustér zur Zeit äusserst begehrt und die Angebote rar sind. Auf ein Inserat folgen 23.30 Suchabonnenten. Die 70 angelegten Suchabos sind eine Zunahme von 169.00 % gegenüber dem Vorjahr, was zum Teil mit den flexiblen Arbeitszeiten und dem zunehmenden Wunsch einer Ferienwohnung zuzuschreiben ist. Die erfolgreich abgeschlossenen Projekte mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen in der Region Surselva zeigen, dass die Wohnflächen solcher Wohnungen eher kleiner und die Verkaufspreise mindestens gleich hoch sind, was gleichzeitig einen höheren Quadratmeterpreis als gewöhnlich bedeutet. Ein Mitgrund ist sicherlich die Inneneinrichtung, die angebotenen Hoteldienstleistungen und das Angebot von neuwertigen Zweitwohnungen mit einer Einnahmequelle. Diese Argumente überwiegen die Nachteile einer zeitlich eingeschränkten Nutzung der Wohnung und dem Verbot, die Wohnung auf die persönlichen Bedürfnisse einzurichten. Bei dieser speziellen Wohnform dürfen ebenfalls Ausländer eine Wohnung erwerben. Ein breiteres Zielpublikum ist dadurch gegeben, jedoch sind die Vermarktungsmassnahmen ebenfalls anzupassen. Beispielsweise empfiehlt sich die Vermarktungsunterlagen ebenfalls in Englisch vorzunehmen. In Disentis/Mustér ist diese Massnahme nicht zwingend notwendig, da 65.00 % der Gäste mehrheitlich aus der deutschsprachigen Schweiz und 15.00 % aus Deutschland stammen.

Gemäss Umfrageauswertung ist das Hauptzielpublikum in Disentis/Mustér Paare ohne Kinder, gefolgt von Alleinstehenden ohne Kinder. Die Umfrage ergab, dass ein Grossteil bereit ist, für eine 2.5 Zimmer-Wohnung CHF 450'000 zu begleichen, für eine 3.5 Zimmer-Wohnung CHF 720'000.00 und für eine 4.5 Zimmer-Wohnung CHF 900'000.00.

#### 4.5. Surcuolm, Obersaxen Mundaun

Das geplante Resort befindet sich mitten im Dorf Surcuolm. Im Rahmen einer Projektstudie wurden verschiedene Varianten betreffend der Umnutzung der Schulanlage Surcuolm geprüft. Das Hauptziel der Umnutzung ist, einen Beitrag zur touristischen Förderung (siehe KRL, Entwicklungsschwerpunkt Tourismus) und einen Beitrag zur Wohnattraktivität (siehe KRL, Entwicklungsschwerpunkt Wohnen) zu leisten. Mit der vorgesehenen Überbauung von 3 Wohnbauten à 20 Wohnungen, die zu 2/3 als bewirtschaftete Zweitwohnungen und zu 1/3 als Wohnungen für Einheimische genutzt werden, kann das vorgegebene Ziel erreicht werden.

Gestützt auf die analysierten Marktverhältnisse von touristisch bewirtschafteten Wohnungen, den angelegten Suchabos in der Surselva, sowie der Umfrageauswertung erachten wir folgende Verkaufspreise für das Projekt Surcuolm als realistisch.

Wohnungsgrösse	Durchschnittsfläche	Quadratmeterpreis	Verkaufspreis
2.5 Zimmer-Wohnung	58 m <sup>2</sup>	9'500.00	550'000.00
3.5 Zimmer-Wohnung	80 m <sup>2</sup>	8'700.00	700'000.00
4.5 Zimmer-Wohnung	101 m <sup>2</sup>	8'400.00	850'000.00

In der näheren Umgebung von Surcuolm sind folgende Infrastrukturen in Kürze erreichbar:

Bushaltestelle Postauto	In der Anlage integriert
Hotel Surselva	50 Meter
Restaurant Pizzeria	50 Meter
Restaurant Camping	200 Meter
Restaurant Talstation Valata	850 Meter
Skipiste Bergbahnen Mundaun AG	200 Meter Einstieg auf gleicher Höhe
Übungslift	500 Meter
Rufalipark Obersaxen	30 Gehminuten
Café Bäckerei Simmen	10 Minuten mit dem Auto
Shoppingmöglichkeit in Ilanz	15 Minuten mit dem Postauto
Talstation der Bergbahnen	850 Meter
Bahnhof Ilanz	15 Minuten mit dem Postauto
Laax	20 Minuten mit dem Auto
Flims	25 Minuten mit dem Auto
Golfplatz Buna Vista in Sagogn	20 Minuten mit dem Auto

*Infrastrukturen in der Nähe des Projekts Surcuolm Obersaxen/Mundaun (Eigene Darstellung)*

#### **4.6. Attraktivität von touristisch bewirtschafteten Wohnungen seitens Investor bzw. Verkäufer in Surcuolm, Obersaxen Mundaun**

An den Verkauf von touristisch bewirtschafteten Wohnungen sind erhöhte Anforderungen gestellt, welche vor allem zu Beginn Mehraufwendungen und damit einhergehende Mehrkosten mit sich ziehen. Dies beginnt bei der Suche einer geeigneten Hotelbetreiberin mit Aushandlung eines langjährigen Bewirtschaftungsvertrages, geht hinüber zu den erhöhten Anforderungen beim Einreichen des Baugesuches und endet beim Einrichten der Wohnungen. Ob diese Mehraufwendungen beim Bau von 40 Wohnungen abgedeckt werden können, ist zu Beginn zu überprüfen.

Gerade beim zu analysierenden Projekt Surcuolm Obersaxen Mundaun bestehen jedoch einige Vorteile. Das Hotel Surselva ist interessiert an der Bewirtschaftung dieser geplanten Wohnungen. Viele aufwendige Vorleistungsarbeiten sind dank Bestehens einer Hotelanlage bereits abgedeckt und der Fokus kann auf den Bau dieser Mehrfamilienhäuser gesetzt werden. Andererseits greift aufgrund des Zweitwohnungsanteils von 80 % das Zweitwohnungsgesetz. Die Zweitwohnungen sind äusserst beliebt geworden, wodurch die Preise für Zweitwohnungen entsprechend ansteigen und aufgrund der Zweitwohnungsknappheit eher auf Alternativen wie den touristisch bewirtschafteten Wohnungen umgestiegen wird und ebenfalls ein angemessener Kaufpreis bezahlt wird. Die Nutzung von Wohnungen anstelle von klassischen Hotelzimmern in den Ferien wird immer häufiger angestrebt.

Aus Sicht des Investors wird infolgedessen die Erstellung und der Verkauf von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in Obersaxen Mundaun erfolgreich sein.

#### **4.7. Attraktivität von touristisch bewirtschafteten Wohnungen seitens Käufer in Surcuolm Obersaxen Mundaun**

Wie in sämtlichen Bergtourismusregionen, steigen auch die Verkaufspreise in Obersaxen Mundaun für Zweitwohnungen. Der Wunsch nach einer modernen Zweitwohnung kann meist aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr erfüllt werden und die Verkaufspreise der älteren Zweitwohnungen explodieren geradezu. Ebenfalls steigt der Wunsch, die Ferien in einer Wohnung anstelle eines Hotelzimmers zu verbringen. Dank dem Kauf von touristisch bewirtschafteten Wohnungen erhält man die Möglichkeit, eine neuwertige Zweitwohnung zu erwerben.

Gleichzeitig profitiert man von Hoteldienstleistungen, die Wohnung ist bereits eingerichtet und wird durch das Hotel vermietet und man generiert entsprechende Einnahmen. Wie die erstellte Umfrage bestätigt, überwiegen die genannten Vorteile gegenüber der zeitlichen Nutzungsbeschränkung sowie dem Verbot, die Wohnung auf die persönlichen Bedürfnisse einzurichten und die privaten Gegenstände bei Abwesenheit in der Wohnung zu lassen.

#### **4.8. Zielgruppe / Zielpublikum**

Die touristisch bewirtschafteten Wohnungen werden nicht als klassisches Finanzprodukt wahrgenommen. Die Käufer sind meist nicht institutionelle oder professionelle Investoren, welche das Geld gezielt anlegen möchten.

In der Regel handelt es sich um Privatpersonen. Diese kaufen die Objekte mit der Überlegung, dass das Geld besser angelegt ist als auf der Bank und man zusätzlich noch Ferien geniessen kann.

Privatpersonen sind bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen das Zielpublikum. Aufgrund der Umfrage ist der Fokus auf Paare mit und ohne Kinder, Alleinstehende mit und ohne Kinder sowie Personen in getrennten Betten ohne Kinder „Gruppen“ zu setzen.

#### **4.9. Ausgestaltung der Ferienwohnungen**

Ein besonderes Augenmerk auf die Differenzierung der Ferienwohnungen gegenüber den Hotelzimmern ist nicht zu legen. Die Hotel- und die Ferienwohnungsgäste besitzen unterschiedliche Interessen und aufgrund dessen ist die Kombination der Ferienwohnungen und Hotelzimmer ohne Entstehen eines Konkurrenzobjekts sehr geeignet. Die Ausstattung der Ferienwohnungen soll solide und robust sein und die Ferienregion widerspiegeln.

#### **4.10. Vermarktung der Ferienwohnungen**

Intensivere Vermarktungsbemühungen in Gebieten wie Zürich, Zug, Tessin oder Genf sind empfehlenswert. Der Ausländeranteil ist in diesen Gebieten höher und kann infolgedessen zu grösseren Abschlusserfolgen führen. Internationale Wohnungssuchende in der Schweiz sind mit dem nationalen Markt meist vertraut bzw. besitzen die entsprechenden Beziehungen. Infolgedessen ist die Vermarktung von Projekten auf internationalen Immobilienplattformen oder in Zeitungen nicht zwingend.

Die Zusatzdienstleistungen, welche eine touristisch bewirtschaftete Wohnung mit sich bringt, sind bei der Kommunikation essenziell und als Alleinstellungsmerkmale zu nutzen.

Die Kaufinteressenten sind bei der Ansprache umfassend abzuholen und über die Form von touristisch bewirtschafteten Wohnungen zu informieren. Ziel ist es, bereits bei der Kommunikation kurze und klare Informationen über die spezielle Form zu erteilen, um nicht Mehraufwände beim Vertrieb zu generieren. Die Besprechungen laufen oftmals digital ab. Ein Showroom bzw. ein Büro vor Ort wäre von Vorteil.

Die Vorbereitungsarbeiten bis zum Vermarktungsstart sind intensiver und aufwendiger als beim Verkauf von uneingeschränkt nutzbaren Wohnungen. Einerseits müssen sämtliche Unterlagen zweisprachig aufbereitet werden und das Betriebskonzept mit der Hotelanlage und den anzubietenden Dienstleistungen sind zu definieren und bereitzustellen. Andererseits sind die Nutzungsmöglichkeiten zu bestimmten Zeiten zu definieren und die Inneneinrichtung ist bereits vollständig ausgedacht.

#### **4.11. Preisdefinition**

Die Verkaufspreise der touristisch bewirtschafteten Wohnungen liegen ungefähr im gleichen Rahmen wie uneingeschränkt nutzbare Wohnungen. Die Möblierung, die Zusatzdienstleistungen eines Hotels, die Möglichkeit für den Kauf einer neuwertigen Ferienwohnung, die professionelle Weitervermietung der Ferienwohnungen sowie der aktuelle Nachfragetrend nach Zweitwohnungen halten sich die Waage mit den Nutzungseinschränkungen, welche eine touristisch bewirtschaftete Wohnung mit sich bringt. Eine grössere Herausforderung für die Projektinitianten.

#### **4.12. Wunschgrösse der Kaufinteressierten**

Die Befragten konnten angeben, wie die Wohnung und die Überbauung ausgestattet werden soll und welche Anforderungen an die Lage sowie die Gemeinde gestellt werden. Ebenfalls wurde anhand der Umfrage plausibilisiert, ob der Kauf von Wohnungen zu angegebenen Marktpreisen in Frage kommt.

Von den 21 befragten Personen können sich 15 Personen (71.4 %) den Kauf einer touristisch bewirtschafteten Ferienwohnung in Obersaxen zu den angegebenen Preisen vorstellen. Die 15 Personen können wie folgt den Objektgrössen sowie Zielgruppe zugeordnet werden:

Objekt / Fläche / Kaufpreis	Zielgruppe	Anzahl
2.5 Zimmer / 55 m <sup>2</sup> / CHF 550'000.00	Mit Partner/in, ohne Kinder	3
2.5 Zimmer / 55 m <sup>2</sup> / CHF 550'000.00	Alleine, ohne Kinder	2
2.5 Zimmer / 55 m <sup>2</sup> / CHF 550'000.00	Mit Partner/in, mit Kinder	2
3.5 Zimmer / 80 m <sup>2</sup> / CHF 700'000.00	Mit zwei erwachsenen Personen, ohne Kinder	2
3.5 Zimmer / 80 m <sup>2</sup> / CHF 700'000.00	Mit einer erwachsenen Person, mit Kinder	3
4.5 Zimmer / 101 m <sup>2</sup> / CHF 850'000.00	Alleine, ohne Kinder	1
4.5 Zimmer / 101 m <sup>2</sup> / CHF 850 '000.00	Mit zwei erwachsenen Personen, mit Kinder	2

*Übersicht Kaufinteresse an touristisch bewirtschaftete Wohnungen in Obersaxen Mundaun (Eigene Darstellung)*

Sechs Personen empfinden die angegebenen Verkaufspreise für touristisch bewirtschaftete Wohnungen als zu hoch.

#### 4.13. Ausstattung Ferienwohnung

Folgende Ausstattungen bzw. Zubehöre sind für die 15 Befragten essenziell:

- Balkon
- Parkplatz in der Tiefgarage
- Aussenparkplatz
- Parkettboden in der Wohnung
- Waschmaschine / Tumbler
- Nasszelle und ein separates WC
- Genügend Einbauschränke

12 Befragte erachten das Wohnzimmer als wichtigsten Raum der Wohnung.

#### **4.14. Anforderung an Ausstattung und Lage der Überbauung**

Folgende Anforderungen an die Anlage werden von den 15 Befragten gewünscht:

- Skiraum
- Veloraum
- Tiefgarage
- Personenlift in der Liegenschaft
- Anlage muss in der Nähe der Bergbahn sein
- Anlage muss in der Nähe der Skipiste sein
- Ruhige Anlage
- Anlage gut mit dem ÖV erreichbar

#### **4.15. Dienstleistungsanforderungen an die Hotelanlage**

Folgende Dienstleistungsanforderungen werden an die Hotelanlage von den 15 Befragten gestellt:

- Reinigungsservice
- Restaurant
- Recéption mit MitarbeiterIn vor Ort
- Digitale Recéption
- Gartenanlage mit Sitzgelegenheiten
- Wäscheservice
- Erreichbarkeit resp. Öffnungszeiten
- Spielplatz

#### **4.16. Ausstattung Gebäude**

Ein genügend grosser Ski- und Veloraum ist einzuplanen, in welchem die Zutrittsmöglichkeit von Aussen mit den Skiern und Fahrrädern gewährleistet ist. Eine Velowaschstation sowie eine E-Bike-Ladestation sind einzuplanen. Es sind in der Tiefgarage sämtliche Autoabstellplätze mit E-Ladestation für das Aufladen von Autos einzuplanen. Für das ganzjährige Unterbringen von privaten Gegenständen sind Kellerräume einzuplanen, welche den Stockwerkeigentümern zur Verfügung gestellt werden. Dies fördert den Verkauf der touristisch bewirtschafteten Wohnungen, da in den Wohnungen keine persönlichen Gegenstände zurückgelassen werden dürfen.



#### **4.18. Weiteres Vorgehen**

Die Verhandlungen mit den Eigentümern des Hotels Surselva werden weitergeführt. Das Interesse in Bezug auf die Bewirtschaftung der 40 Wohnungen (120 Bett) ist vorhanden. Das Hotel Surselva befindet sich auf der anderen Strassenseite der geplanten Überbauung. Das Ziel wäre in Zusammenarbeit mit dem Hotel Surselva einen langjährigen (zehn bis fünfzehn Jahre) Bewirtschaftungsvertrag sowie ein entsprechendes Betriebskonzept für die touristisch bewirtschafteten Wohnungen auszugestalten.

#### **4.19. Umfrage**

Die Umfrage und Auswertungen der Destinationen Stenna, Flims, Peaks Place, Laax, Rockresort, Laax und Acla da Fontauna Disentis erfolgten durch Fabio Deflorin, Deflorin AG in Felsberg in Zusammenarbeit mit der PROCURA-Treuhand AG mit einem laufenden Projekt in Disentis. Die Umfrage im Zusammenhang mit dem Projekt in Surcuolm Obersaxen Mundaun wurde mit dem Büro ArchTEAM in Bonaduz in Zusammenarbeit mit der PROCURA-Treuhand AG in Chur durchgeführt.

Chur, 21. November 2023

PROCURA-Treuhand AG

Mario Casanova

