



## Newsletter 18 / 22.01.2012

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.

### Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ – 11.03.2012

Am 11. März 2012 muss das schweizerische Volk Stellung zur Zweitwohnungsinitiative mit dem Namen „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ nehmen. Die Initiative möchte den Verfassungsartikel 75 wie folgt ergänzen:

„Die Bundesverfassung vom 18. April 1999 wird wie folgt geändert:

Art. 75a (neu) Zweitwohnungen

1 Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens zwanzig Prozent beschränkt.

2 Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilsplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen.“

Der Initiativtext ist klar, der Zweitwohnungsanteil in jeder Gemeinde ist sowohl am Gesamtbestand der Wohneinheiten und an der Bruttogeschossfläche gemessen auf maximal 20% beschränkt.

Weitere Infos zur Initiative und zum Initiativkomitee unter der Führung von Franz Weber sind auf [www.zweitwohnungsinitiative.ch](http://www.zweitwohnungsinitiative.ch) abrufbar.

### Konsequenzen

Aus Sicht der Surselva wären die Konsequenzen einer Annahme dieser Initiative verheerend bis katastrophal. Von den 43 Gemeinden überschreiten bereits heute 42 die 20%-Marke. Ausser in Ilanz, wäre in jeder Gemeinde ein Baustopp für Zweitwohnungen die Folge. Fast ein Viertel der Bevölkerung in der Surselva ist im Bausektor tätig, welcher zu grossen Teilen vom Zweitwohnungsbau lebt. Insbesondere die Firmen, welche stark vom Neubau abhängen (wie Baumeister, Architekten, Ingenieure) wären betroffen. Bei Wegfallen dieser Arbeitsplätze wären natürlich auch die anderen Dienstleister, welche alltägliche Geschäfte anbieten (wie Dorfläden, Restaurants), davon betroffen.

Zweitwohnungen werden in der öffentlichen Wahrnehmung fast verteufelt. Natürlich sind leerstehende Zweitwohnungen teilweise ein Problem. Schaut man sich aber die Gesamtwirkung von Zweitwohnungen an, so sind die volkswirtschaftlichen Auswirkungen durchaus positiv. Zweitwohnungen bringen, und das mag überraschen, nachhaltig Erträge und Arbeit in die Surselva. Denken wir da nur an die vielen Treuhänder, welche Verwaltungsmandate für Stockwerkeigentumschaften haben, die vielen Abwarte die diese Häuser betreuen, die jährlich wiederkehrenden Erneuerungsarbeiten in diesen Wohnungen, Immobilienfirmen wie

wir, die jährlichen Steuereinnahmen für die Gemeinden usw.

Gerade im Lugnez, aber auch in Obersaxen sind die Zweitwohnungen attraktive Übernachtungsmöglichkeiten für Familien. Über Plattformen wie WarmesBett oder die Tourismusvereine werden viele Wohnungen zur tage- oder wochenweisen Vermietung angeboten. Sehr viele Logiernächte finden somit in Zweitwohnungen statt, was wichtig ist für die Bergbahnen und die anderen Tourismusbetriebe. Für Regionen ohne ein ausgedehntes Hotelangebot haben die Zweitwohnungen einen grossen Stellenwert. Und diese Angebote dürften in Zukunft noch mehr ansteigen, vorausgesetzt die Initiative wird nicht angenommen.

Und zuletzt gibt es auch Konsequenzen für die jetzigen Eigentümer von Zweitwohnungen. Wenn der Zweitwohnungsanteil auf 20% beschränkt werden sollte, kann dann bspw. ein jetziger Zweitwohnungseigentümer in Lumbrin (rund 60% Zweitwohnungsanteil) seine Wohnung überhaupt als Zweitwohnung weiterverkaufen? Der Anteil muss ja gemäss Verfassung unter 20% liegen, somit wäre eine Reduktion des Anteils auf 20% die logische Konsequenz. Falls dies nicht möglich sein sollte, wäre dies mit einem massiven Preisverfall der Zweitwohnungen verbunden.

## Folgerungen

Aus meiner Sicht entspricht diese Initiative nicht der guten schweizerischen Tradition der Subsidiarität (was ja meistens bei linken und grünen Initiativen der Fall ist). Diese Regelung würde gesamtschweizerisch gelten und den Bedürfnissen einzelner Regionen diametral entgegen stehen. Das gesamte Alpengebiet wäre massiv von dieser Initiative betroffen, eine der einzigen Exportstärken dieser eh schon ge-

schwächten Regionen würde massiv beschnitten werden.

Von den Initianten der Initiative sowie auch generell von vielen Zweitwohnungskritikern wird behauptet, der Zweitwohnungsbau würde die intakte Landschaft zerstören, würde die Destinationen unattraktiv machen und zu guter Letzt seien noch die Spekulanten (die ja immer nur gewinnen) für diesen Missstand verantwortlich. Einige Tatsachen werden einfach ausgeblendet, denn offensichtlich besteht ja eine grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen, sonst würden ja keine gebaut werden (denn die Spekulanten gewinnen ja nur und jemand muss denen die Gewinne ermöglichen). Es ist offensichtlich ein Bedürfnis von vielen Schweizern eine Zweitwohnung zu haben und Ferien machen zu können. Dass wieder die Spekulanten den Kopf herhalten müssen, ist ja nichts Neues. Weiter konnte mir bis jetzt noch niemand logisch erklären, wieso die Preise für Wohnfläche ausgerechnet in den am meisten zugebauten Destinationen (wie Flims/Laax/Falera, Davos, Lenzerheide) am Höchsten sind. Nach der Logik der Initianten zerstören die Zweitwohnungen die intakten Landschaften und die Dorfbilder, somit müssten ja die Preise für Wohnfläche am Höchsten in Tälern wie bspw. das Safiental sein, in Tälern mit wenigen Zweitwohnungen, mit intakter Natur und schönen Dorfbildern. Es ist aber genau umgekehrt. Am Schluss geht man halt doch dort hin, wo „etwas los ist“. Im ganzen Kanton GR sind lediglich 1.8% der Fläche Siedlungsfläche, also überbaute Fläche. 98.2% der Kantonsfläche steht der Natur zur Verfügung.

Wenn wir das Ziel verfolgen, dass Leben im Berggebiet möglich sein soll, dann ist die Beschränkung vom Zweitwohnungsbau (und in der Raumplanung generell die Beschränkung der Möglichkeit zur Entwicklung der Bergdörfer) die verkehrte Stoss-

richtung. Der Zweitwohnungsbau hat mehr Wertschöpfung, und zwar nachhaltig, in unsere Dörfer und Täler gebracht als alle Parke und andere Ideen um die Landschaft zu schützen zusammen. Es geht hier nicht darum, den Landschafts- und Naturschutz gegen den Zweitwohnungsbau auszuspielen. Es braucht beides, und zwar in einem sinnvollen Mass (wie meistens im Leben). Aber allein von der Natur und der guten Luft kann niemand im Berggebiet existieren.

Der Kanton GR hat die Problematik von Zweitwohnungen, die es in gewissen Destinationen wirklich gibt, erkannt. Im Oberengadin gibt es schon seit vielen Jahren gesetzliche Schranken für den Zweitwohnungsbau wie auch Hotelzonen um diese zu schützen. Auch in Flims / Laax / Falera gibt es Kontingente und weitere Beschränkungen für den Zweitwohnungsbau. Die politische Realität sieht vor, dass auch die anderen grösseren Destinationen der Surselva (wie Brigels, Obersaxen, Sedrun) Massnahmen oder Lenkungen im Zweitwohnungsbereich vornehmen müssen. Dabei wird in den meisten Fällen zwischen bewirtschafteten (wie bspw. über WarmesBett) und nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen unterschieden. D.h. der Gesetzgeber bevorzugt bewirtschaftete Zweitwohnungen, welche für Regionen ohne gutes Hotelangebot sehr wichtig sind. Solche Lösungen sind viel durchdachter und können den Bedürfnissen der verschiedenen Regionen angepasst werden. Eine Globallösung, wie die vorliegende Initiative, war noch nie ein guter Ratgeber in der Schweiz.

Und auch Sie als Feriengast geniessen (so höre ich zumindest aus vielen Gesprächen), dass neben den Feriengästen noch Menschen hier leben und somit das Dorf lebendig gestalten. Auch das gehört zu einem „intakten“ Dorf dazu. Wenn man jetzt durch eine solche Initiative dem

Berggebiet ein wichtiges Standbein entzieht, zerstört man auch einen Teil der Existenzgrundlage der hier lebenden Menschen.

### Ein klares „NEIN“

Aus den oben genannten Gründen bitte ich Sie, am 11. März 2012 ein „NEIN“ in die Urne zu legen und auch Ihre Bekannten dazu aufzufordern. Ich werde es auf jeden Fall tun, denn ich bin überzeugt, dass wir Bergler selber fähig sind zu entscheiden wie viele Zweitwohnungen wir vertragen oder eben nicht. Ich glaube nicht, dass Herr Franz Weber dies für uns entscheiden muss.

Sonnige Grüsse, Gian Derungs

---

#### Impressum

---

Derungs Immobilien AG  
Piogn 124 A  
7148 Lumbrein

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

---