



Newsletter 06 / 30.07.2010

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.

Die etwas andere Immobilie: Maiensässhütte

Der Sommer ist in vollem Gange, auch hier in den Bergen und daher habe ich mich diesmal für das Thema Maiensässe entschieden. Diese Art von Immobilien übt eine ganz spezielle Anziehungskraft aus, vor allem auf unsere Feriengäste. Aufgrund von Inseraten sehe ich jeweils welche Dokumentationen am meisten angeschaut und bei uns auf der Homepage heruntergeladen werden, und immer sind die Maiensässe die unangefochtene Nummer eins. Man könnte fast schon von einer „Faszination Maiensäss“ sprechen.

Darum habe ich mich damals an der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) in Winterthur auch entschieden, die Maiensässe des Val Lumnezia als Thema meiner Bachelor-Arbeit gewählt. Die Arbeit trägt den etwas langweiligen Titel: „Die Wirkung baurechtlicher Vorschriften auf den Immobilienmarkt – Eine empirische Untersuchung im Val Lumnezia“. Diese Diplomarbeit kann übrigens auf www.derungs-immobilien.ch unter der Rubrik „Wir über uns“ heruntergeladen werden.

Im Folgenden zitiere ich grösstenteils aus meiner Arbeit:

Maiensässe sind das Produkt der traditionellen Berglandwirtschaft mit ihrem klassischen Stufenbetrieb. Noch heute bringen die Landwirte im Val Lumnezia das Vieh auf die Maiensässe, bevor es ein paar Wochen später auf die Alp geht. Das gleiche Prozedere findet auch im Herbst statt, das Vieh wird von der Alp auf die Maiensässe hinuntergeführt und einige Zeit vor dem Wintereinbruch wieder zurück in die Dörfer. Die Maiensässe nehmen die mittlere Stufe, also das Gebiet zwischen der Dorf- und der Alpstufe, in diesem Stufenbetrieb ein.

Aufgrund der grossen Transportdistanzen und der wenig entwickelten Mobilität entstand ein Bedarf an Betriebsgebäuden für das Vieh, die Futter-Stapelung und teilweise auch als temporäre Unterkunft für die Bauern auf der Maiensäss-Stufe. Bis heute prägen diese Gebäude das Landschaftsbild oberhalb der Dörfer im Lugnez. Doch mit dem Rückgang der Anzahl Landwirte, dem Ausbau der Infrastruktur und der technologischen Entwicklung haben viele Gebäu-



Abbildung 2 Ein sich im Zerfall befindliches Maiensäss in Lumbrin (Quelle: eigenes Bild)

de heute ihre ursprüngliche Funktion verloren. Die Diskussion was mit diesen teilweise funktionslos gewordenen Betriebsgebäuden geschehen soll, ist ein aktuelles Thema und wird schon seit Jahren kontrovers besprochen.

Im Jahre 2005 wurde in Chur der Verein für Raumentwicklung Kultur und Landschaft – kurz RAKUL – ins Leben gerufen. Der Verein setzt sich für die Pflege der Maiensässe und Alpen in Graubünden ein. Auf der Homepage des RAKUL (www.kulturzerfall.ch) findet sich eine eindrückliche Sammlung von zerfallenen oder sich im Zerfall befindende Maiensässe wieder.

Im Val Lumnezia hat es viele Ställe, die nicht mehr von den Bauern genutzt werden. Diese fallen jedoch durch den gesetzlichen Rahmen und können nicht zu touristischen Zwecken ausgebaut werden. Viele Gebäude fallen einfach in sich zusammen oder werden von den Eigentümern dem Erdboden gleich gemacht, da ein Bauer keinen Anreiz hat auch nur einen Rappen in einen Stall zu investieren, welchen er nicht braucht. Trotzdem existiert fast kein Angebot an Maiensässe zum Ausbau, da vor allem in den 90er-Jahren ein regelrechter Ausbau-Boom in der Dorfbevölkerung entstanden ist.

Einerseits existiert ein Handel mit Maiensässshütten praktisch nicht, andererseits ist die Nachfrage von Touristen nach Maiensässshütten intakt und kann in der Regel nicht befriedigt werden. Die momentane baurechtliche Situation führt zu mehreren Konsequenzen:

- Das Landschaftsbild, welches ein wichtiger Faktor für den Tourismus im Lugnez darstellt, wird durch zusammengefallene Objekte verunstaltet

- Dem einheimischen Gewerbe fließen keine Erträge aus diesem Segment zu

- Eigentümer von solchen Ställen, oft Erbgemeinschaften, können die Objekte nicht verwerten und der Stall wird zur Last

- Das Val Lumnezia verliert Kundschaft an andere Regionen, bei welchen ein intakter Markt für Maiensässe besteht



Über 400 Maiensässe hat es in den Bergen des Val Lumnezia. Von diesen sind 180 (42%) bereits ausgebaut, 61 (14%) könnten nach jetziger Rechtslage zu touristischen Zwecken umgenutzt werden und 190 (44%) sind durch das Gesetz blockiert. Das momentane Gesetz bietet keine Möglichkeiten, auch nicht über Hintertürchen, diese 190 Maiensässe flächendeckend umzunutzen.

In meiner Arbeit wurde ein fiktives Gesetz entwickelt, welches den Handel mit diesen blockierten Maiensässen auf einen Markt ermöglichen würde. Anhand der Ergebnisse von Umfragen auf der Angebots- sowie auf der Nachfrageseite wurde anhand von Szenarien ermittelt, dass diese blockierten Objekte eine einmalige Wertschöpfung, dies beinhaltet Verkaufserlöse und Ausbauskosten, zwischen 3.8 und 8.5 Millionen CHF generieren würde. Zudem würden jährlich durch die Ausgaben für den Besitz und die Konsumausgaben der Eigentümer

sowie Drittmieten eine Wertschöpfung zwischen 0.28 und 0.5 Millionen CHF generiert. Da die Nachfrager eine sehr homogene Gruppe darstellen, mehr als zwei Drittel suchen spezifisch ein Maiensäss und keine anderen Ferienobjekte, verliert das Val Lumnezia und der Kanton Graubünden einen Grossteil dieser Wertschöpfung an die Konkurrenz.

Das Fazit lautet, dass wenn sich eine Mehrheit für die Erhaltung der Maiensässe aussprechen würde, dann müssten nicht zwingend Steuergelder für diese Aufgabe eingesetzt werden. Es gibt einen privaten Markt, welcher diese Aufgabe unter sinnvollen Auflagen übernehmen und dabei noch Wertschöpfung generieren würde.

Seit meiner Arbeit ist auch schon einiges an Zeit vergangen und erst kürzlich hat NR Hansjörg Hassler in Bern einen Vorstoss eingereicht, der den Bundesrat auffordert, sich mit der Problematik der Maiensässe auseinanderzusetzen. Zuerst freut es mich, dass sich endlich jemand auf der politischen Bühne dafür einsetzt und ich bin schon sehr auf die Antwort des Bundesrates gespannt. Dieser Vorstoss kann übrigens unter www.parlament.ch > Nationalrat > Kanton GR > Hansjörg Hassler > Vorstösse angesehen und verfolgt werden.

Wir vermieten übrigens auch unser Maiensäss über die Plattform WarmesBett und erfreulicherweise ist dieses von Ende Juni bis Anfang August in der Regel durchgehend ausgebucht. Daher sind wir auf der Suche nach neuen Eigentümern von Maiensässen, die ihr Maiensäss gerne vermieten würden um somit ihr Einkommen etwas zu steigern. Denn die Nachfrage ist besonders im Sommer sehr hoch und viele Kunden sind noch immer von der Faszination Maiensäss gepackt.

1. August Brunch auf der Alp Stavialedra in Lumbrein

Alljährlich organisieren die Bauern von Lumbrein ein Brunch auf der Alp Stavialedra in Lumbrein. Auf 2'002 M.ü.M. geniesst man beim Brunch eine atemberaubende Rundschau auf das Bergpanorama des Val Lumnezia. Von Lumbrein verkehrt ein Shuttle-Bus, aber es empfiehlt sich natürlich zu laufen, damit das Frühstück auch verdient ist. Von Lumbrein beträgt die Reisedauer ungefähr 2 Stunden zu Fuss, jedoch kann man auch mit dem Auto in die Lumbrein Berge fahren und die Laufzeit so verringern. Dies ist ein tolles Erlebnis und ich kann jedem nur empfehlen, mal vorbeizugehen. Dies bestätigen auch die jährlich über 500 Besucher.



Sonnige Grüsse, Gian Derungs

Impressum

Derungs Immobilien
Piogn 124a
Postfach 5
7148 Lumbrein

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