



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Was sind die relevanten Anforderungen an touristisch bewirtschaftete
Wohnungen/EFH/Chalets?

Verfasser: Leuthold Martin
Bockenweg 19c, 8810 Horgen
leutholds@icloud.com
079 624 98 62

Eingereicht bei: Remo Bienz

Abgabedatum: 28.08.2017

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VII
Executive Summary.....	VIII
1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung.....	10
1.3 Abgrenzung.....	10
1.4 Analyse bestehende bzw. projektierte Projekte	10
1.5 Arbeitshypothese	15
2. Überblick über den Zweitwohnungsmarkt in touristisch dominierten Regionen... 16	
2.1 Situation vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative	16
2.2 Beschrieb des Zweitwohnungsgesetzes und der Zweitwohnungsverordnung. 18	
2.3 Investitionsmöglichkeiten nach Inkrafttreten von ZWG und ZWV	21
3. Empirische Untersuchung.....	22
3.1 Fragebogen.....	22
3.2 Auswertung	25
3.3 Experteninterview	30
3.4 Praxisbeispiel Parsenn Resort, Davos.....	33
3.5 Exkurs: Finanzierung von bewirtschafteten Wohnungen	38
4. Schlussbetrachtung	40
4.1 Fazit	40
4.2 Diskussion.....	43
4.3 Mögliche Handlungsfelder	44
4.4 Ausblick	46
Literaturverzeichnis	48
Anhang 1: Fragebogen an potentielle Endkäufer	50

Anhang 2: Benützung- und Verwaltungsreglement Parsenn Resort.....	67
Anhang 3: Bewirtschaftungsvertrag Parsenn Resort	78
Anhang 4: Beispielrechnung Parsenn Resort	91
Anhang 5: Rendite rocksresort 2009 - 2017	92
Anhang 6: Finanzierungsbeispiel ZKB für das Parsenn Resort Davos.....	98

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
GWR	Wohnungsregister
NWF	Nettowohnfläche
SNB	Schweizerische Nationalbank
WEF	World Economic Forum
ZWG	Zweitwohnungsgesetz
ZWV	Zweitwohnungsverordnung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kapazitätsauslastung von Tourismusorten im Jahresverlauf	1
Abbildung 2: Logiernächte in den Hotels und Kurbetrieben 2006-2015	2
Abbildung 3: Logiernächte in den Hotels und K. nach Tourismusregion 2011-2015	2
Abbildung 4: Entwicklung der Tageskartenpreise in Wintersportgebieten.....	4
Abbildung 5: Entwicklung der Winter-Ersteintritte im europäischen Vergleich (in %)..	4
Abbildung 6: Entwicklung der Aufenthaltsdauer in den Hotels und K. 2006-2015	5
Abbildung 7: Wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus im Berggebiet.....	5
Abbildung 8: Herkunftsländer der Hapimag - Aktionäre.....	8
Abbildung 9: Belegungstage Reka-Feriendörfer	9
Abbildung 10: rocksresort - Rendite 2009-2017	11
Abbildung 11: rocksresort im Betrieb	12
Abbildung 12: vorgesehener Endausbau von Andermatt Swiss Alps	13
Abbildung 13: Überblick zu Feriendorfprojekten in der Schweiz	14
Abbildung 14: Ergebnis Zweitwohnungsinitiative vom 11.03.2012.....	18
Abbildung 15: Anteil und Anzahl der Zweitwohnungen nach Kanton.....	20
Abbildung 16: Kantone und Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil > 20%	20
Abbildung 17: Gebiete mit Zweitwohnungsanteil (rot markiert) > 20 %	21
Abbildung 18: Altersübersicht der Umfrageteilnehmer	23
Abbildung 19: Besitzer oder Dauermieter einer Zweitwohnung.....	23
Abbildung 20: Anzahl Personen im Haushalt	24
Abbildung 21: Jährliches Bruttoeinkommen des Haushaltes	24
Abbildung 22: Vermögen des Haushaltes	25
Abbildung 23: Kauf einer bewirtschafteten Zweitwohnung vorstellbar?	26
Abbildung 24: Kaufpreis der bewirtschafteten Wohnung.....	26
Abbildung 25: Lage der bewirtschafteten Wohneinheit.....	27
Abbildung 26: Entschädigungsmodell	28
Abbildung 27: Eigenbelegung der bewirtschafteten Wohneinheit.....	28
Abbildung 28: Möglichkeit für Kurzaufenthalte	29
Abbildung 29: Vorgaben für Einzahlung Erneuerungs- und Unterhaltsfonds	29
Abbildung 30: gewünschte Zusatzdienstleistungen	30
Abbildung 31: Schneesportler in Mio.	33
Abbildung 32: Illustration Parsenn Resort	33
Abbildung 33: Preisübersicht der Destinationen	34
Abbildung 34: Rückgang der Baubewilligungen im Alpenraum (2011-2015).....	40

Abbildung 35: Preisrückgänge in Tourismushochburgen	41
Abbildung 36: Positionierung des Angebotes innerhalb der Destination	44
Abbildung 37: Logiernächte nach Herkunft für den Kanton Obwalden 2010-2016.....	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Renditeaussichten Parsenn Resort für die 2 ½ Zimmerwohnungen.....	36
Tabelle 2: Übersicht zu den 11 Apartments im Komplex A des Parsenn Resort.....	37
Tabelle 3: Hypothekarforderungen Inland	38
Tabelle 4: Finanzierungsvergleich zwischen klassischen Zweitwohnungen und bewirtschafteten Wohnungen	39

Executive Summary

Im Rahmen meiner Umfrage wurden potenzielle Käufer von touristisch bewirtschafteten Wohneinheiten zu den relevanten Anforderungen an dieses Immobilien-Anlageinstrument befragt. Über 100 Personen haben an dieser Umfrage teilgenommen und dabei klar zum Ausdruck gebracht, dass eine Nachfrage für diese Investitionsform besteht. Aus diesem Grund erstaunt es nicht, dass in der Schweiz seit 2007 bereits 19 solcher Projekte realisiert wurden und zurzeit weitere rund 30 Investitionsvorhaben in Planung bzw. Ausführung sind. Ausgesuchte in Betrieb stehende Resorts haben in den letzten Jahren den Nachweis erbracht, ansprechende Ergebnisse zu erwirtschaften.

Im Vergleich zu einer klassischen Zweitwohnung haben Endkäufer zusätzliche Anforderungen an das potenzielle Investment. Insbesondere die Qualität und Bonität des Betreibers und die damit zusammenhängende Renditeerwartung sind massgebende zusätzliche Beurteilungskriterien. Die Zwangsbewirtschaftung bedingt für einen erfolgreichen Betrieb einerseits die Attraktivität der Destination und andererseits eine vorteilhafte Lage innerhalb derselben. Neben der betriebswirtschaftlichen Auseinandersetzung ist eine emotionale Verbundenheit zum Projekt bei vielen Interessenten eine wichtige Voraussetzung. Zudem sind kreditgebende Banken unter dem Vorbehalt einer positiven Projektbeurteilung bereit, Einnahmen aus der Zwangsbewirtschaftung für die Tragbarkeit teilweise anzurechnen. Dies erhöht die potenzielle Käuferschicht gegenüber einer klassischen Zweitwohnung. Ein nicht zu unterschätzendes Element ist die Tatsache, dass auch ausländische Investoren die Möglichkeit haben, Investitionen in diese Anlageklasse vorzunehmen.

Diese Arbeit fokussiert sich auf den Schweizer Alpenraum, da insbesondere in dieser Region diese innovative Immobilienform anzutreffen ist. Die Restriktionen des seit 01.01.2016 in Kraft stehenden Zweitwohnungsgesetzes betreffen ebenfalls vornehmlich die Berggebiete. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % ist der Neubau von Zweitwohnungen grundsätzlich nicht mehr möglich. Es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit Neubauten von Ferienobjekten zu erstellen, sofern diese bewirtschaftet und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen genutzt werden.

Zusätzlich wird auf die Ausgangslage sowie die spezifischen Herausforderungen in touristisch dominierten Destinationen eingegangen.

Für das innovative Immobilien-Anlageinstrument bestehen tatsächlich interessante Marktchancen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

In der Schweiz ist der Markt der bewirtschafteten Betten sehr heterogen und regional unterschiedlich. Die ca. 5'400 Hotels und Kurbetriebe generieren etwa 35 Mio. Logiernächte. Zusätzliche 11.5 Mio. stammen von der Parahotellerie (unter dem Begriff Parahotellerie werden Campingplätze, Ferienwohnungen und Ferienhäuser sowie Kollektivunterkünfte zusammengefasst) und rund 13.5 Mio. kommen in privat genutzten, nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen zustande. Gesamtschweizerisch betrachtet, erzielt die Hotellerie mit etwa 15 % der Gästebetten knapp 60 % der Logiernächte. Die Saisonalität ist für die Betriebsführung sowie die Profitabilität herausfordernd. Dies kommt in der Abbildung 1 deutlich zum Ausdruck. Die Kapazitätsauslastung von Hotels in den Schweizer Alpen beträgt lediglich ca. 33 % (Deuber & Hörburger, 2013, S. 1). Neben der Saisonalität sind eine fehlende Nischenstrategie sowie eine Vielzahl von kleinen Hotels als weitere Gründe zu erwähnen (Deuber & Hörburger & Schläppi, 2015, S. 14-16).

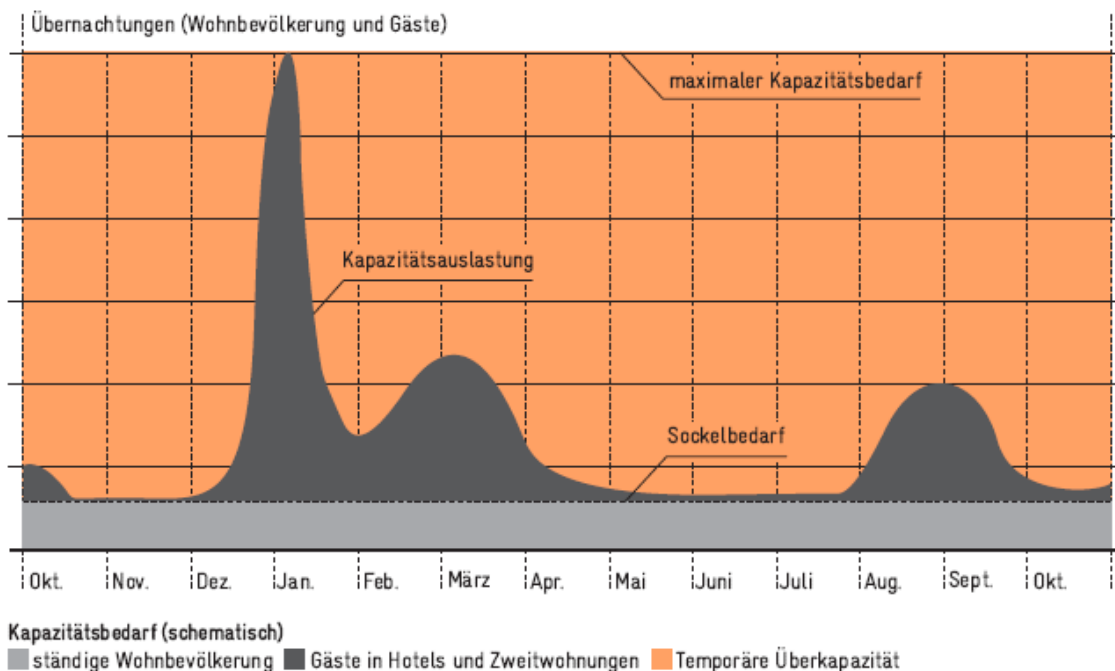


Abbildung 1: Kapazitätsauslastung von Tourismusorten im Jahresverlauf (avenir suisse, 2017, S. 56)

Im Laufe der letzten zehn Jahre haben sich die Logiernächte in den Schweizer Hotels und Kurbetrieben unterschiedlich entwickelt. Speziell die Nachfrage aus dem Ausland hat eine starke Abhängigkeit zur aktuellen Wirtschaftslage. Ein besonderes Augenmerk

ist auf das Wechselkursverhältnis der Hauptwährungen Euro und USD gegenüber dem Schweizer Franken zu legen (Bundesamt für Statistik, 2016, S. 11).

Im Zeitraum von Januar - Juni 2017 sind in der Hotellerie insgesamt 17.6 Mio. Logerinnächte generiert worden. Dies entspricht einem Wachstum von 4.4 % gegenüber dem Vorjahr (Bundesamt für Statistik, Beherbergungsstatistik, 2017, S. 1).

Gesamtschweizerisch kann gemäss Abbildung 2 in den letzten 10 Jahren eine relativ konstante Entwicklung nachgewiesen werden.

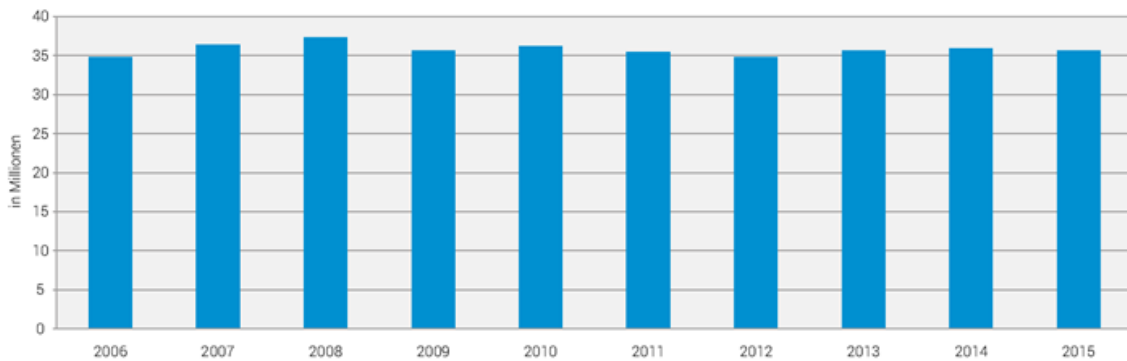


Abbildung 2: Logiernächte in den Hotels und Kurbetrieben 2006-2015 (BFS 2016, S. 12)

Innerhalb der Schweiz ist die Entwicklung uneinheitlich. Es kann festgehalten werden, dass klassische Ganzjahresdestinationen mit einer grösseren Stadt (Zürich, Genf) zulegen konnten und demgegenüber vor allem Bergregionen (Graubünden und Wallis) Logiernächte verloren haben. Dies kommt in Abbildung 3 zum Ausdruck. Neben der Anzahlung Logiernächte ist auch die durchschnittliche Zimmerauslastung in Ganzjahresdestinationen höher.

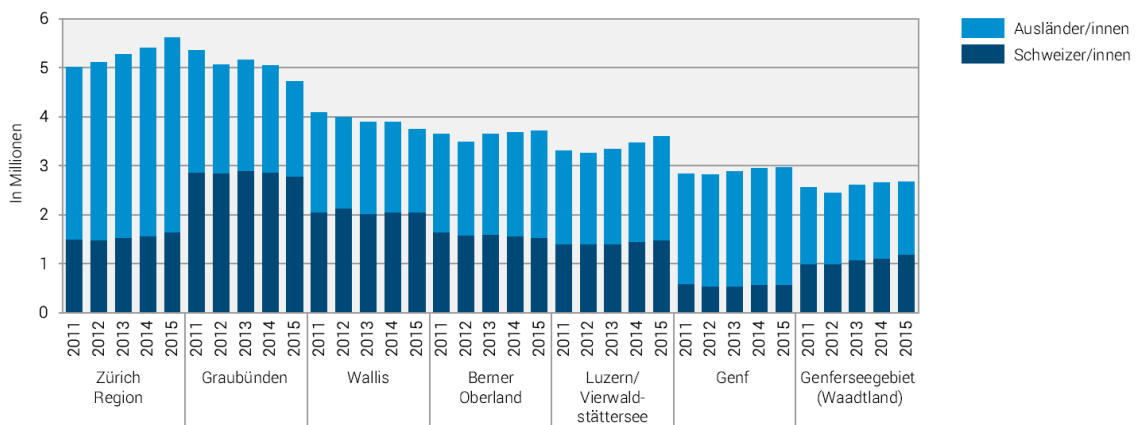


Abbildung 3: Logiernächte in den Hotels und Kurbetrieben nach Tourismusregion 2011-2015, (BFS 2015, S. 17)

Seit Jahrzehnten ist ein relativer Bedeutungsverlust der Berggebiete zu beobachten (avenir suisse, 2017, S. 7-8). Das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum der Schweiz findet überwiegend in den Metropolitanräumen des Mittellandes statt. Treiber dieser Entwicklung sind Megatrends wie Urbanisierung, Digitalisierung und Globalisierung. Hightech- und Dienstleistungsjobs entstehen vor allem im urbanen Raum, das Leben in den Städten hat wieder an Attraktivität gewonnen.

Verschärft wird diese Situation nun durch ein Zusammentreffen mehrerer „externer Schocks“, welche die drei zentralen Quellen des Wohlstands im Schweizer Berggebiet untergraben:

1. Der harte Franken und die milden Winter verschärfen den Strukturwandel im Bergtourismus - in vielen alpinen Regionen der wichtigste Wirtschaftszweig.
2. Die Restriktionen der Zweitwohnungsinitiative und eine zurückgehende Produktion von Ferienimmobilien in den Alpen lassen die Umsätze im Baugewerbe schrumpfen.
3. Die Energiewende und niedrige Strompreise stellen die Profitabilität der Wasserkraft in Frage.

Mit Abstand die grösste Nachfrage kommt aus dem Inland mit über 45 %, gefolgt von Europa (ohne Schweiz) mit rund 33 %, was die Abhängigkeit gerade gegenüber dem Euro deutlich zum Ausdruck bringt.

Vor allem die Währungsentwicklung hat die Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz, besonders im Wintersport, im europäischen Vergleich markant verschlechtert. Dies verdeutlichen die Abbildungen 4 und 5, welche der Branchenverband Seilbahnen Schweiz an einer Branchentagung im Mai 2017 am IFZ in Zug präsentiert hat:

Entwicklung der Tageskartenpreise (in €) unter direktem Einfluss der Frankenstärke

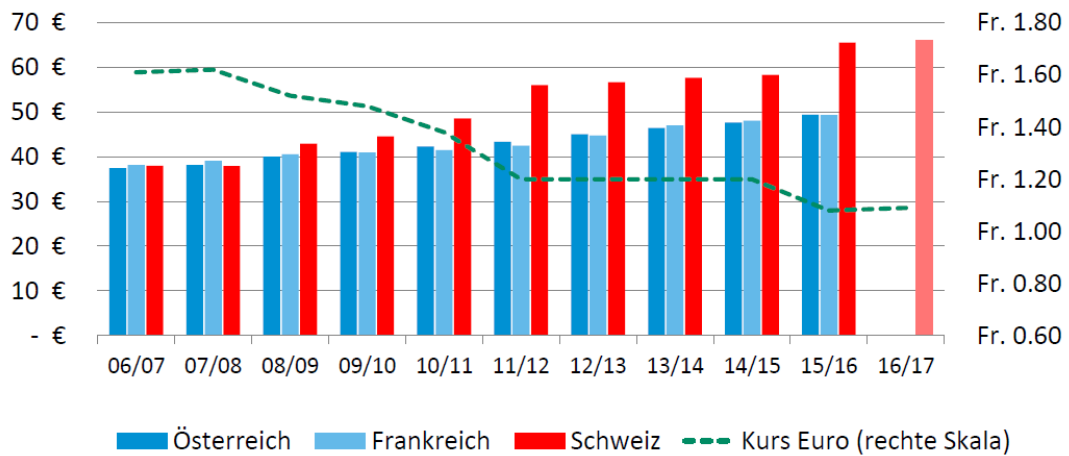


Abbildung 4: Entwicklung der Tageskartenpreise in Wintersportgebieten (Seilbahnen Schweiz, 2017, S. 14)

Unter anderem hat dies zur Folge, dass die Winter-Ersteintritte in Schweizer Skigebieten im europäischen Vergleich markant gesunken sind und so eine Erklärung für den Rückgang der Logiernächte im Alpenraum liefert.

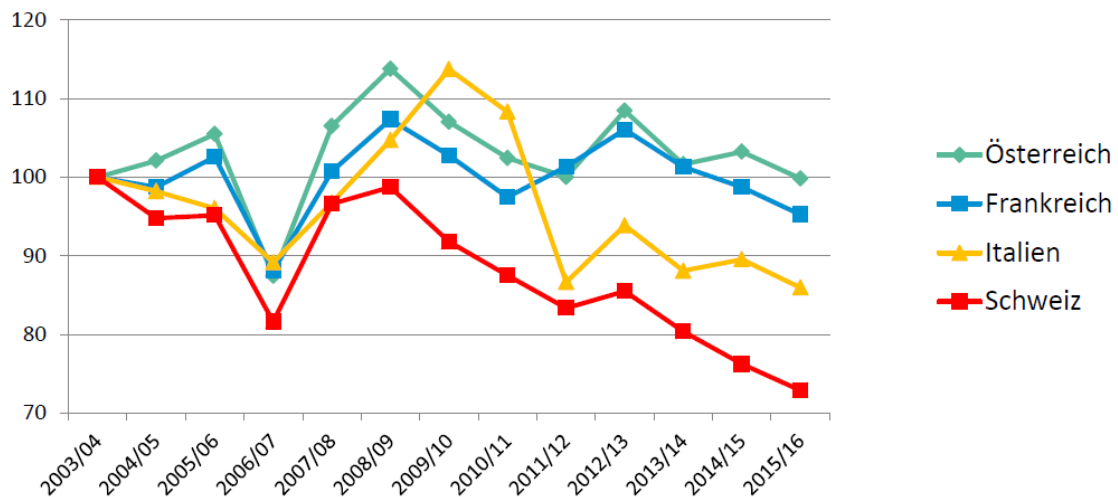


Abbildung 5: Entwicklung der Winter-Ersteintritte im europäischen Vergleich (in %) (Seilbahnen Schweiz, 2017, S. 15)

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste ist in den letzten Jahren gemäss Abbildung 6 kontinuierlich von rund 2.5 in Richtung 2 gesunken, sowohl bei In- wie auch bei Ausländern.

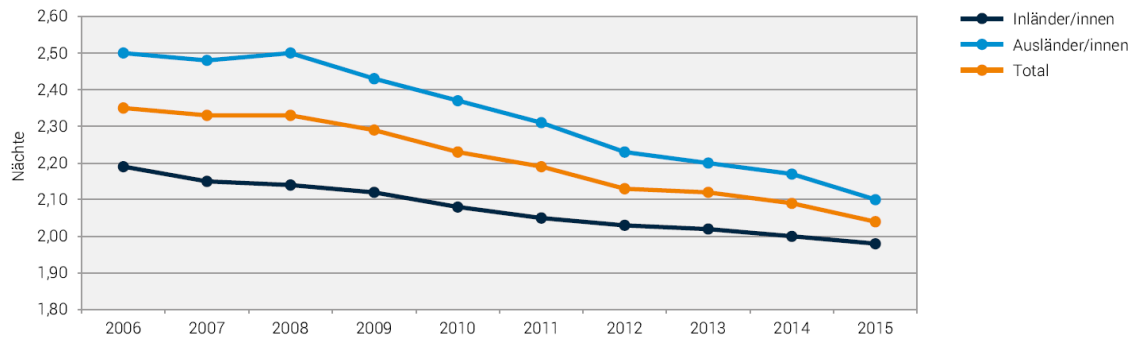


Abbildung 6: Entwicklung der Aufenthaltsdauer in den Hotels und Kurbetrieben 2006-2015 (BFS, 2016, S. 18)

Gerade in touristisch dominierten Regionen ist der Tourismus der Motor für das Berggebiet. Jeder fünfte Franken im Berggebiet wird direkt oder indirekt durch den Tourismus generiert und jede vierte Person arbeitet direkt oder indirekt für den Tourismus (Seilbahnen Schweiz, 2016, S. 17).

Verglichen mit ebenfalls touristisch bedeutenden, grossen Städten ist der Anteil des Tourismus fast viermal so hoch, was die nachfolgende Abbildung 7 verdeutlicht.

Die direkte und indirekte wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus für eine Region bemisst sich am Anteil des Sektors an der Gesamtbeschäftigung (in Vollzeitäquivalenten = VZÄ) und an der Bruttowertschöpfung (BWS). Die Werte für beide Indikatoren liegen im Berggebiet mit 27 % bzw. 21 % deutlich höher als in den grossen Städten bzw. in der Schweiz als Ganzes.

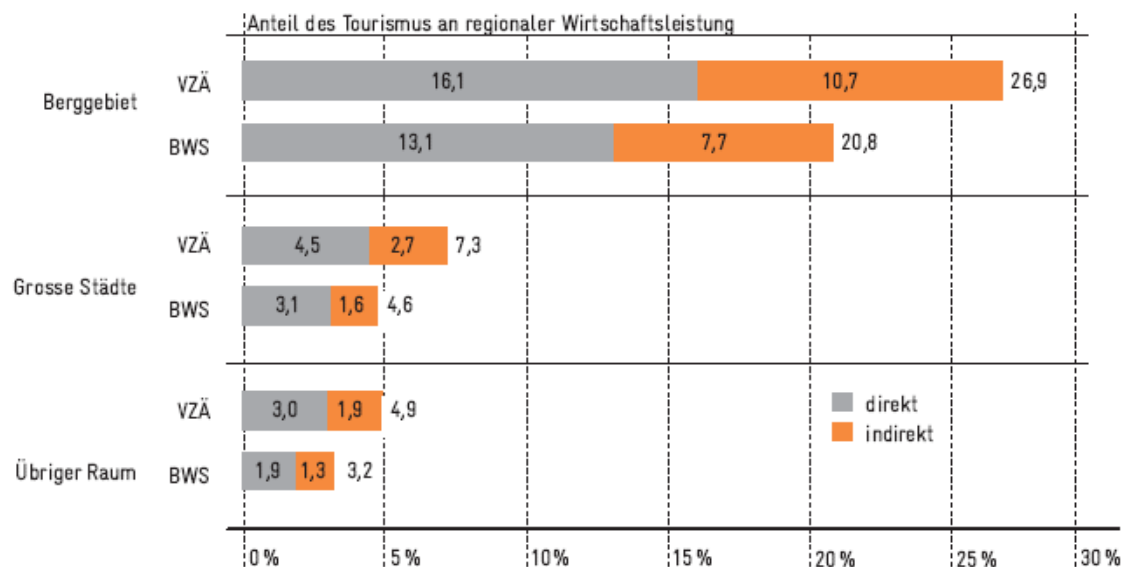


Abbildung 7: Wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus im Berggebiet (Rütter Soceco 2016; zit. in avenir suisse, 2017, S. 39)

Gemäss (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2017) Wohnungsinventar per 01.01.2017 sind in der Schweiz insgesamt 4.385 Mio. Wohnungen registriert. Davon

sind 3.663 Mio. klassische Erstwohnungen und 0.703 Mio. Zweitwohnungen. Dies entspricht gesamtschweizerisch einer Zweitwohnungsquote von 16 %. Bei einer aktuellen Bevölkerung von 8.3 Mio. (Bundesamt für Statistik, 2017, S. 1) in der Schweiz ist der Zweitwohnungsanteil beachtlich.

Hybride Beherbergungsformen haben in der Vergangenheit in der Schweizer Hotellerie eine untergeordnete Rolle gespielt. Nachfolgend werden dennoch die verschiedenen Konzepte vorgestellt, welche sich teilweise vor allem im Ausland durchgesetzt haben.

Apparthotels Schweiz

Zwischen 1974 - 1986 sind als Beispiel im Kanton Graubünden insgesamt 54 Apparthotels mit insgesamt 2'600 Einheiten (Wohnungen, Hotelzimmer, etc.) entstanden (Deuber & Tromm, 2012, S. IX). Dies vor dem Hintergrund, dass vor allem ausländische Investoren die Möglichkeit hatten, Eigentum in der Schweiz zu erwerben (eine klassische Zweitwohnung konnte infolge von verschiedenen Gesetzen, u.a. Lex Koller, grundsätzlich nicht durch Ausländer erworben werden). Diesbezüglich wurde für Apparthotels mit hotelmässig bewirtschafteten Zimmern und Wohnungen ein separates Kontingent eingeführt. In der Zwischenzeit wurden 74 % der Apparthotels widerrufen oder befinden sich in einem Widerrufsverfahren. Die Erwerbskosten waren im Vergleich zu klassischen Zweitwohnungen zwar bedeutend tiefer, doch der Handel im Sekundärmarkt war nicht liquide bzw. mehrheitlich und teils deutlich unter den ursprünglichen Erwerbskosten.

Der Misserfolg des Konzeptes lässt sich grundsätzlich auf fünf verschiedene Ursachen zurückführen:

- hoher Komplexitätsgrad
- betriebliche Schwächen
- strukturelle Baudefizite
- unausgewogene Lasten- und Nutzenverteilung zwischen Investoren und dem Hotelbetreiber
- fehlende Kontrollmöglichkeiten

time sharing

Vor allem in den USA entstanden ab 1960 sogenannte Timeharing - Angebote. Der Käufer erwirbt dabei das Recht, ein Ferienappartement jedes Jahr in einem bestimmten

Zeitraum zu bewohnen. Optimalerweise wurde eine Einheit an 50 - 52 Eigentümer veräussert, so dass jeder Käufer Anspruch auf eine Woche Benutzung pro Jahr hatte.

In der Schweiz ist dieses Konzept bisher nicht angewendet worden.

fractional ownership

In den 1980er Jahren begannen in Nordamerika nationale Hotelmarken wie Hilton, Ritz-Carlton, Four Seasons und Marriott das Angebot fractional ownership aufzubauen bzw. mitzuentwickeln. Vor allem in New England und in kanadischen Skigebieten entstanden solche Konzepte. Im Unterschied zu Timesharing sind pro Appartement deutlich weniger Investoren (in der Regel 4 - 15) vorhanden, welche einen wesentlich höheren Beitrag zu leisten haben, jedoch auch mehr Rechte (u.a. längere Aufenthaltszeiten, etc.) erhalten.

Dieses Konzept hat sich über die Jahre laufend weiterentwickelt und hat sich international etabliert. Vor allem die höhere emotionale Bindung aufgrund des grösseren Investitionsbetrages gegenüber time sharing ist erwähnenswert. Im jeweiligen Resort (Club) wird versucht, eine gewisse Verbundenheit unter den Investoren aufzubauen, damit diese langfristig engagiert bleiben.

In der Schweiz ist dieses Konzept bisher nicht angewendet worden. Das Hapimag - Konstrukt hat gewisse Ähnlichkeiten und wird nachfolgend beschrieben. Der grösste Unterschied ist sicherlich die objektbezogene Investition (fractional ownership) gegenüber einer Beteiligung an der Investorengesellschaft (Hapimag).

Konzept Hapimag

Die in Baar domizilierte Firmengruppe „Hapimag“ wurde 1963 ins Leben gerufen und hat sich stetig weiter entwickelt. Im Sommer 2017 werden rund 60 Resorts (Europa, Nordafrika, Türkei und Florida) in ausgesuchten Destinationen geführt, die Gruppe hat insgesamt rund 130'000 Aktionäre.

Die Resorts verfügen über grosszügige, voll eingerichtete Ferienwohnungen und bieten verschiedene Zusatzdienstleistungen (Sportangebote, Restaurants, Mini- und Maxi-Clubs, etc.) an.

Um diese Infrastruktur zu nutzen, haben die Interessenten Hapimag - Aktien zu erwerben und erhalten im Gegenzug Wohnpunkte, welche für die Nutzung der unterschiedlichen Resorts verwendet werden können.

Die Hapimag - Gruppe (Hapimag, 2017, S. 3-7) hat im Jahre 2016 insgesamt 373'200 Gäste beherbergt, aufgeteilt in 5'392 Wohneinheiten und hatte eine beachtliche, durchschnittliche Auslastung von 68.1 %. Das Aktionariat stammt gemäss Abbildung 8 grösstenteils aus Europa mit klarem Fokus auf Deutschland.

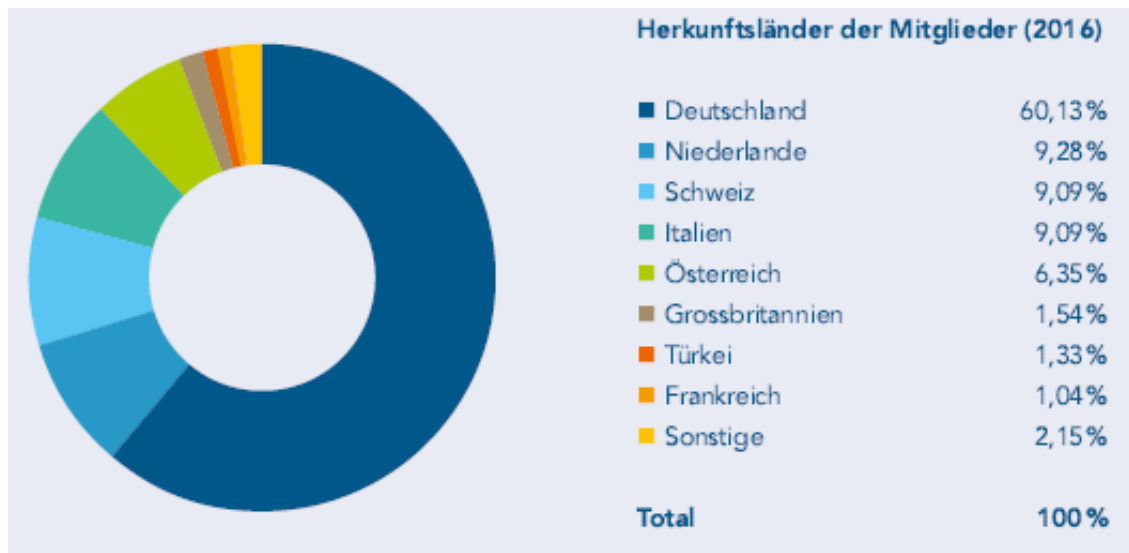


Abbildung 8: Herkunftsländer der Hapimag - Aktionäre (Hapimag, 2017, S. 6)

Die Gruppe ist (Hapimag, 2016, S. 10) grösstenteils durch das Aktionariat finanziert. Die Sachanlagen betragen rund EUR 571 Mio., demgegenüber ist ein Eigenkapital über EUR 277 Mio. und Darlehen von Aktionären (unkündbar und unverzinsbar, quasi Eigenkapitalcharakter) über EUR 159 Mio. ausgewiesen.

In der Schweiz betreibt Hapimag zurzeit folgende Resorts:

Adeer (Kanton Graubünden)	15 Appartements
Flims (Kanton Graubünden)	120 Appartements
Ascona (Kanton Tessin)	65 Appartements
Interlaken (Kanton Bern)	105 Appartements
Parkhotel Zug (Kanton Zug)	Stadthotel

Obwohl die Hapimag - Gruppe Ihren Hauptsitz in der Schweiz hat, ist weder das Kern-Aktionariat, noch der Grossteil des Beherbergungsangebotes in der Schweiz. Dieses Konzept hat sich in der Eidgenossenschaft bisher nicht massgebend durchgesetzt.

REKA - Genossenschaft

Die Schweizer Reisekasse Reka (reka, 2017, S. 2) wurde 1939 als non-profit Organisation gegründet und hat sich im Verlaufe der letzten knapp 80 Jahre laufend weiter entwickelt.

Heute zählt Reka zu den bedeutendsten touristischen Unternehmen der Schweiz. Ihr Geschäftsmodell, das die beiden Felder Freizeitgeld und Ferien auf einzigartige Weise kombiniert, geniesst bei ihren Kunden und Partnern ein hohes Vertrauen. Reka-Geld gehört zu den beliebtesten Lohnnebenleistungen der Schweiz. Rund eine Million Kundinnen und Kunden nutzen es, um an einer der etwa 10'000 Einlösestellen Bahnfahrten, Konzerte, Museumseintritte, Benzin, Übernachtungen, Kinoeintritte, einen Drink und vieles mehr zu bezahlen.

Mit mehr als 2'000 Ferienwohnungen ist Reka ein bedeutender Anbieter und gleichzeitig der grösste Betreiber von Ferienwohnungen in der Schweiz. Im Jahre 2016 wurden in der Schweiz insgesamt 738'268 Übernachtungen registriert. Ca. 80 % des Schweizer Gesamtangebotes von Reka wird im Alpenraum generiert. Es werden gemäss Abbildung 9 zwölf Feriendörfer in der Schweiz betrieben, welche im Jahre 2016 durchschnittlich 202 Belegungstage aufwiesen.

	2016	2015
Bergün	236	231
Blatten-Belalp	170	177
Disentis	181	175
Hasliberg	221	225
Lenk	227	235
Lugano-Albonago	196	219
Montfaucon	180	192
Morschach	239	239
Sörenberg	192	195
Urnäsch	251	239
Wildhaus	149	156
Zinal	180	60*
Durchschnitt Feriendörfer	202	203**

* Geschlossen im Sommer 2015

** Ohne Zinal 2015 (Renovation)

Abbildung 9: Belegungstage Reka-Feriendörfer, (reka, 2016, S. 21)

Reka ist eine nicht gewinnorientierte Genossenschaft, sozialpartnerschaftlich getragen von bedeutenden Schweizer Unternehmen, Arbeitnehmerverbänden und Tourismusorganisationen. Das Verzeichnis der 482 Genossenschafter liest sich wie ein «Who is who» der Schweizer Wirtschaft: ABB, AXA, Coop, Credit Suisse, die Schweizerische Post, hotelleriesuisse, der Kaufmännische Verband, Novartis, Roche, SBB, Swatch Group, UBS, Unia, Zurich sowie viele weitere bedeutende Unternehmen und Organisationen tragen zum Erfolg von Reka bei. Als Non-Profit-Organisation setzt die Genossenschaft Reka ihren Gewinn für sozialtouristische Zwecke ein. Sie verbilligt Reka-Geld, vergünstigt Ferien für Familien in den eigenen Ferienanlagen und bietet spezielle Ferienwochen für Familien mit besonders geringen Einkommen an.

1.2 Zielsetzung

Mittels einer Umfrage bei potentiellen Käufern von bewirtschafteten Wohnungen soll ermittelt werden, welches die relevanten (zusätzlichen) Anforderungen gegenüber einer klassischen Zweitwohnung sind, um sich gegebenenfalls für den Kauf einer bewirtschafteten Wohnung zu entscheiden.

1.3 Abgrenzung

Der Fokus dieser Arbeit befasst sich mit Destinationen im Alpenraum (vgl. Praxisbeispiel), welche eine hohe Abhängigkeit zum Wintertourismus haben. Sommerdestinationen wurden nicht näher betrachtet. Dabei wird nur am Rande ein Vergleich zum aktuellen Angebot von klassischen Zweitwohnungen vorgenommen. Weiter wird auf regionen- bzw. ressortspezifische Spezialitäten nicht weiter eingegangen.

Der Fokus des Fragebogens ist auf potentielle Investoren aus der Schweiz ausgerichtet. Regulatorisch ist der Erwerb von bewirtschafteten Zweitwohnungen auch für ausländische Investoren zulässig. Auf diese Käufergruppe wird in dieser Arbeit nicht weiter eingegangen.

1.4 Analyse bestehende bzw. projektierte Projekte

In der Schweiz ist sicherlich das im Dezember 2009 eröffnete rocksresort im bündnerischen Laax, welches sich gleich bei der Talstation der Bergbahnen befindet, das erste Projekt, welches nationale Beachtung gefunden hat. Aufgeteilt in 8 Gebäuden wurden 180 möblierte Appartements, Shops und Gastrobetriebe mit einem Volumen von knapp 200'000 m³ erstellt. Im Dezember 2010 konnte die Hauptetappe mit 122 vollausgestatteten Appartements und 750 Parkplätzen in der Tiefgarage den Betreibern

übergeben werden (Domenig Architekten, ohne Datum). Sämtliche zum Verkauf gestandenen Appartements konnten in den letzten Jahren erfolgreich verkauft werden.

Ab 1. Betriebsjahr wurde mindestens eine Nettorendite von 2 % erzielt. Die Bruttorendite liegt seit dem Geschäftsjahr 2012/2013 bei rund 3 % oder darüber. Für ein Appartement mit 2 Schlafzimmern wurden jährliche Mietzinseinnahmen zwischen CHF 18'000.00 (ohne Sommersaison im 1. Betriebsjahr) und rund CHF 27'000.00 erzielt. Sämtliche Appartements mit 2 Schlafzimmern werden mittels Pooling zusammengefasst und die resultierenden Erträge gleichmässig aufgeteilt. In Abbildung 10 ist die Rentabilität dieser Kategorie für die Jahre 2009 - 2017 abgebildet. Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Objekte betrug CHF 769'000.00. Bei der Analyse fällt auf, dass finanziell eine markante Abhängigkeit zum Wintergeschäft besteht. In dieser Zeit wird über 80 % des Mietertrages generiert. Im Vergleich der drei Appartement - Kategorien (2, 3 oder 4 Schlafzimmer) erwirtschaftet bisher dasjenige mit 3 Schlafzimmern die höchste Rendite. Im Anhang 5 sind sämtliche Renditeberechnungen der drei Kategorien aufgeführt.

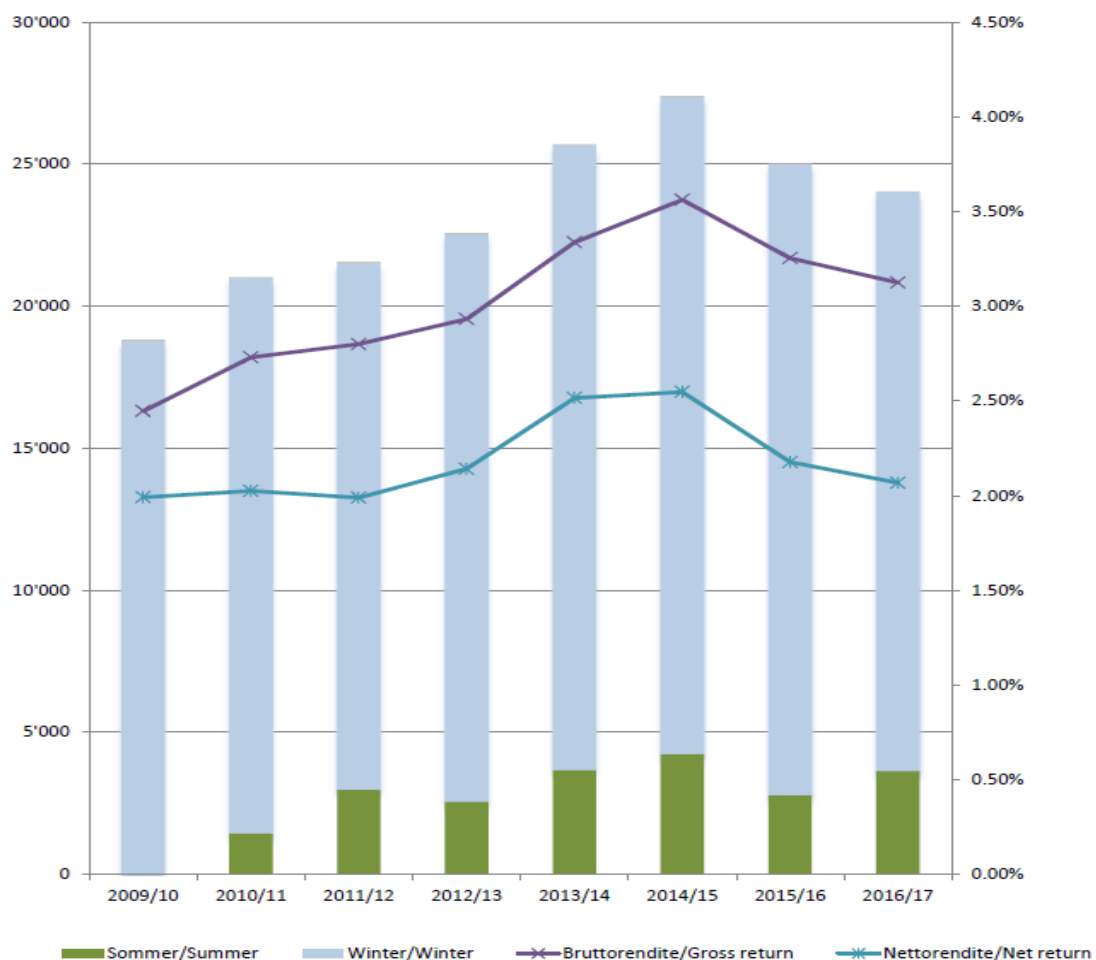


Abbildung 10: rocksresort - Rendite 2009-2017 für Appartement mit 2 Schlafzimmern (Weisse Arena Gruppe, 2017)

Die Erkenntnisse aus diesem Leuchtturmprojekt wurden für ähnliche Projekte verwendet und je nach Gegebenheit den örtlichen Verhältnissen angepasst. Die Abbildung 10 illustriert das sich im Betrieb befindende rocksresort in Laax.



Abbildung 11: rocksresort im Betrieb (Weisse Arena Gruppe, ohne Datum)

Im Jahre 2008 eröffnete in Unterterzen das Walensee Resort. Rund CHF 80 Mio. wurden in die Hotel- und Apartmentanlage investiert, welche insgesamt rund 150'000 Logiernächte pro Jahr generieren soll.

Die Anlage umfasst ein Hotel und 18 Ferienhäuser mit insgesamt 162 Wohneinheiten und befindet sich auf einer Halbinsel zwischen Bahnhof und See. Dazu wurde eine Sporthalle, ein Schwimmbad, Läden, Restaurants, Bars sowie ein Hafen mit 26 Liegeplätzen erstellt. Ein Grossteil der Wohnungen konnte bis zur Bezugsbereitschaft erfolgreich verkauft werden. Ein Grossteil der insgesamt 131 Käufer stammen aus den Niederlanden.

Trotz dieser positiven Ausgangslage hat sich dieses Projekt äusserst negativ entwickelt und beschäftigt noch heute die Gerichte. Die zu wenig klar formulierten Bedingungen innerhalb des Bewirtschaftungsvertrages zwischen Endkäufern und Bewirtschaftungsgesellschaft haben zu dieser unschönen Situation geführt. Aktuell ist nur ein Bruchteil der Anlage im Betrieb und eine Nachfolgelösung scheint zurzeit nicht in Sicht. Die Bergbahnen Flumserberg (die Talstation befindet sich in Gehdistanz zum Resort) waren bei der Realisierung dieses Projekt nicht massgeblich beteiligt. Gemäss Aussagen von Heinrich Michel (Geschäftsführer der Bergbahnen Flumserberg, 2017) hat die Bergbahn ein grosses Interesse, das die Anlage in Betrieb ist und hat angeboten,

die Führung der gemeinschaftlichen Anlagen zu übernehmen. Doch auch diese Initiative konnte bisher nicht erreichen, dass ein erfolgreicher Neustart umgesetzt werden konnte. Streitpunkt ist neben der Zwangsbewirtschaftung auch die Höhe der Nebenkosten der einzelnen Stockwerkeigentümer für den Unterhalt und Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen (inkl. Reception, etc.).

In Andermatt ist die Andermatt Swiss Alps AG (Teil der in der Schweiz kotierten Gesellschaft Orascom Development Holding AG) zuständig für die Entwicklung, Planung, Realisierung und den Betrieb der neuen integrierten Feriendestination im Schweizer Bergdorf Andermatt.

Sofern sämtliche Projekte (Andermatt Swiss Alps, ohne Datum) realisiert werden, ist folgender Endausbau vorgesehen, welcher in Abbildung 12 graphisch dargestellt ist:

- 42 Wohnhäuser mit rund 500 Wohnungen
- Sechs Hotels im 4- und 5-Sterne - Bereich
- 28 exklusive Chalets
- 18-Loch Golfplatz
- Ski-Arena Andermatt-Sedrun mit mehr als 120 Pistenkilometern



Abbildung 12: vorgesehener Endausbau von Andermatt Swiss Alps (Andermatt Swiss Alps, ohne Datum)

Diese 3 Projekte wurden allesamt vor der Zweitwohnungsinitiative lanciert und sind vom ZWG und der ZWV ausgenommen. Die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen sind vor allem für Andermatt ein Vorteil, da bei neu erstellten

Einheiten keinerlei Restriktionen in Bezug auf eine Zwangsbewirtschaftung bestehen. Dennoch haben die Eigentümer die Möglichkeit, auf freiwilliger Basis davon Gebrauch zu machen und auch weitere Hotelservices in Anspruch zu nehmen. Auch ausländische Investoren haben bei diesem Projekt die Möglichkeit Objekte zu erwerben, da eine Sondergenehmigung vorliegt.

Inwiefern in Andermatt eine Nachfrage am umfangreichen Angebot besteht, kann noch nicht abschliessend beantwortet werden. Auf jeden Fall hat das Projekt wesentliche Vorteile aufgrund der nicht vorhandenen regulatorischen Einschränkungen. Gleichzeitig kann aus einer Vielzahl von Dienstleistungen (Bewirtschaftung, Hotelservice, autofreier „Dorfplatz“, usw.) nach eigenen Bedürfnissen ausgewählt werden.

Gemäss Tourismusexperte Peder Plaz (Plaz P. 2016) sind seit 2007 insgesamt 19 Feriendörfer entstanden, weitere 30 sind in Planung. Dies ist in Abbildung 13 auf der Schweizer Karte graphisch dargestellt und wird mit den generierten Logiernächten verglichen.

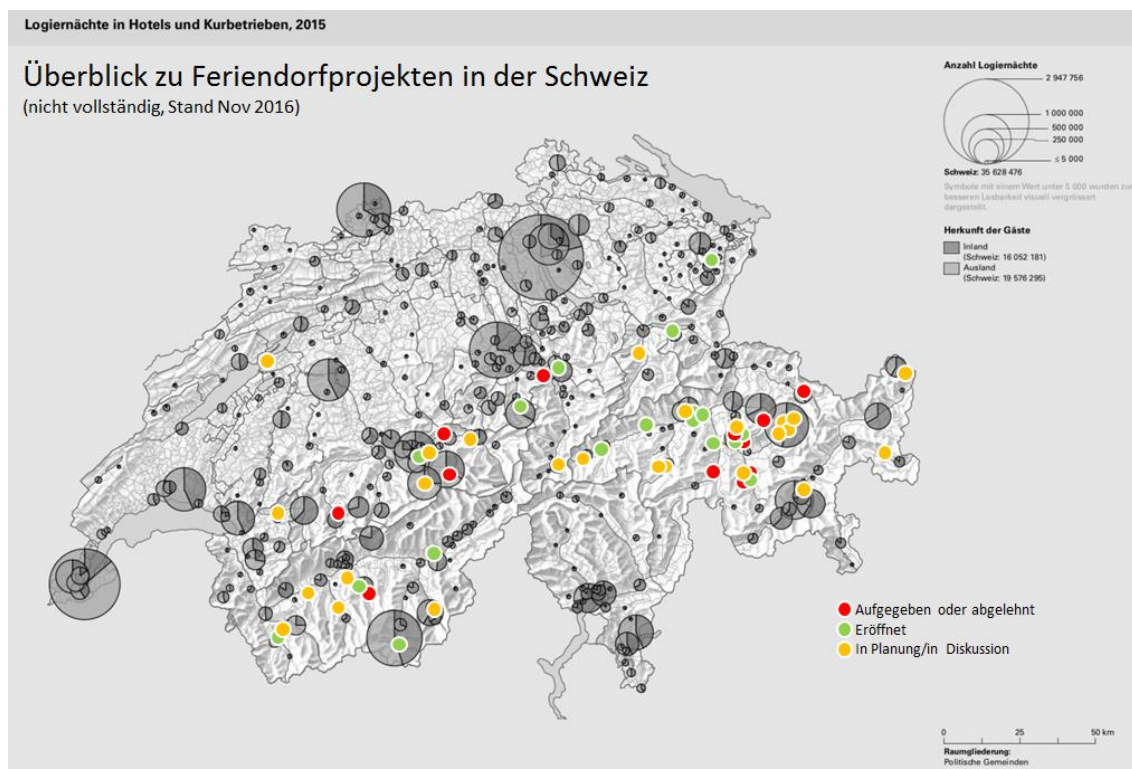


Abbildung 13: Überblick zu Feriendorfprojekten in der Schweiz (Plaz P. 2016)

Es kann festgehalten werden, dass Feriendorfprojekte grösstenteils in touristisch geprägten Regionen der Schweiz projektiert und realisiert werden, vor allem im Alpenraum. Dabei ist das Resort im Wettbewerb mit klassischen Angeboten aus Hotel, Parahotellerie und bestehenden Ferienwohnungen.

In den Metropolen Zürich, Genf und Basel sind keine Projekte realisiert bzw. projiziert worden. Einerseits haben diese Gemeinden bzw. Städte einen Zweitwohnungsanteil von < 20 % und sind nicht von den Restriktionen des ZWG betroffen. Andererseits ist das Dienstleistungsangebot in diesen Zentren bereits ausgeprägt vorhanden. Dies erklärt, weshalb vor allem im Alpenraum Feriendorfprojekte ein Thema sind.

Im Alpenraum ist sicherlich die Schweizer Reisekasse REKA ein bedeutender Anbieter von Ferienwohnungen, vor allem im Segment Familienwohnungen. Die Belegung (reka, 2017, S. 21) verschob sich zwischen den einzelnen Feriendörfern deutlich, es wurden maximale Werte von bis zu 80 % erreicht. Fast alle Anlagen, in die Reka zuletzt investiert hatte, verbesserten ihre Auslastung gegenüber dem Vorjahr. Im Gegenzug erreichten die älteren Objekte trotz tieferen Preisen weniger Besetzungstage. Damit verstärkt sich die Erkenntnis, dass Kunden bereit sind, für ein neuwertiges, attraktiveres Produkt mehr zu bezahlen.

Dieser Trend ist sicherlich die Chance für neue Projekte, Marktanteile von bestehenden Angeboten zu gewinnen, da die neuen Bauten besser auf die heutigen Bedürfnisse der Mieter zugeschnitten werden können. Gleichzeitig werden die betrieblichen Abläufe optimiert, was die Effizienz in dieser personalintensiven Branche verbessert. Dies würde sich wiederum positiv auf die Rentabilität auswirken bzw. die angebotenen Konditionen können gegenüber den Mitbewerbern konkurrenzfähig bleiben.

1.5 Arbeitshypothese

Durch den sich im Wandel befindlichen Raum- und Dienstleistungsanspruch für potenzielle Käufer von (bewirtschafteten) Zweitwohnungen und die geänderten Rahmenbedingungen (ZWG/ZWV sind in Kraft) werden bewirtschaftete Wohnungen, sofern diese gegenüber klassischen bestehenden Zweitwohnungen konkurrenzfähig sind, ein fester Bestandteil von touristisch dominierten Gemeinden werden.

Aus Endkäufersicht werden relevante Faktoren der Kaufpreis, die erwartete (Netto-) Rendite, die Regelung der Eigennutzung sowie die Handelbarkeit (Marktliquidität, Rückkaufsverpflichtung Betreiber) sein. Zudem wird die Beurteilung der Betreibergesellschaft (Bonität, Qualität, Referenzen) eine zentrale Rolle spielen. Für eine erfolgreiche Realisierung ist die Solvenz und die Verlässlichkeit des Betreibers eine essenzielle Voraussetzung.

2. Überblick über den Zweitwohnungsmarkt in touristisch dominierten Regionen

2.1 Situation vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative

Vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative haben Hotels in touristisch dominierten Regionen in der Schweiz anstehende Investitionsprojekte häufig mittels Quersubventionierung durch den Verkauf von Zweitwohnungen (teilweise mit Hotelservice) realisieren können. Auch die öffentliche Hand hat diesbezüglich (u.a. hohe Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern) finanziell während vieler Jahre profitiert. Ab 2002 blühte das Geschäft mit Ferienwohnungen, wobei die Kombination von boomender globaler Wirtschaft, niedrigen Zinsen und sich abschwächendem Franken das Geschäft antrieb. Vor allem in den als exklusiv geltenden Orten Zermatt, Saanen und St. Moritz stiegen die Preise in der Folge stark, teilweise um mehr als 50 Prozent zwischen 2007 und 2012 (Imwinkelried D., 2016).

Die rechtliche Situation von Zweitwohnungen in unseren Nachbarländern Italien, Österreich und Frankreich (ARE, 2014, S. 12-15) ist uneinheitlich.

In Frankreich fehlen aufgrund der zentralistischen Staatsform griffige regionale Instrumente zur Steuerung von Zweitwohnungen.

In Italien werden raumplanerische Zielsetzungen in den betroffenen Gemeinden verabschiedet und umgesetzt. Zur aktiven Steuerung des Zweitwohnungsbaus können in Masterplänen Massnahmen zur Regelung der baulichen Entwicklung eingeführt werden. Zum Beispiel hat in den Westalpen ein Käufer eines Zweitwohnsitzes eine rein fiskalische Registrierungssteuer von zehn Prozent des Kaufpreises zu bezahlen.

In Österreich gibt es, wie in Italien, keine zentralstaatliche raumplanerische Zielsetzungen, diese werden seit mehr als 20 Jahren in den betroffenen Bundesländern individuell geregelt. Als erstes Bundesland wurde Salzburg bereits Anfang der Neunzigerjahre gesetzgeberisch tätig. Neue Gebiete für Zweitwohnungen konnten nur noch diejenigen Gemeinden ausscheiden, in denen der Anteil an Zweitwohnungen nicht über zehn Prozent lag. Der Zuwachs im Bereich von Zweitwohnungen konnte dadurch massgeblich gebremst werden. In Tirol wurde 1994 der Bau neuer Zweitwohnungen komplett verboten. Das Verbot wurde aber später vom Verfassungsgericht aufgehoben. Seither sind Freizeitwohnsitze lediglich noch in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von unter acht Prozent und nur in bezeichneten Zonen möglich.

Verschiedene touristisch geprägte Gemeinden in der Schweiz haben bereits vor der Zweitwohnungsinitiative in Eigeninitiative mit verschiedenen Massnahmen versucht, die Anzahl von Zweitwohnungen zu begrenzen bzw. massvoll zu entwickeln. Am Beispiel von Silvaplana im Oberengadin werden die verschiedenen, umgesetzten Massnahmen erläutert (ARE, 2014, S. 16-21), welche die Gemeindepräsidentin Claudia Tronacna von Silvaplana in einem Interview aufgezeigt hat.

- 1990er Jahre: Bei neu erstellten Zweitwohnungen mussten mindestens 35 Prozent der Nutzfläche für Einheimische reserviert werden und falls weniger als 20 Prozent für Erstwohnungen zur Verfügung gestellt wurden, wurde eine einmalige Abgabe fällig.
Diese Massnahme generierte zwar Geld in die Gemeindekasse, doch entstand dadurch kaum zusätzlicher Wohnraum für Einheimische.
- In der Folge kontingentierte die Gemeinde Silvaplana die Fläche der neuen Zweitwohnungen auf 1'200 Quadratmeter pro Jahr. Das Resultat war ernüchternd: Es wurden Baugesuche eingereicht, obwohl Wartefristen für den Baubeginn zur Regel wurden.
- 2005 nahmen die Gemeinden im Oberengadin mit 70 Prozent Ja-Stimmen eine Volksinitiative an, die für das ganze Oberengadin eine Kontingentierung neuer Zweitwohnungen auf jährlich 12'000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche vorschrieb.
- 2010 wurde in Silvaplana ein Gesetz zur Förderung der Hotellerie eingeführt. Hotelbetriebe erhielten die Möglichkeit, ihr Grundstück in die neu geschaffene Hotelzone zu überführen und wurden von der Gemeinde für die erlittene Wertminderung teilweise entschädigt. Basis für diesen Ausgleich war der Nachweis, dass der zu unterstützende Betrieb rentabel geführt werden kann.
- 2015 wurde eine Lenkungsabgabe für Zweitwohnungsbesitzer eingeführt, sofern die Zweitwohnung nicht touristisch bewirtschaftet wird.

Trotz diesen Massnahmen hat die Anzahl Zweitwohnungen in den letzten Jahren massiv zugenommen, was innerhalb der Bevölkerung immer kritischer hinterfragt wurde. Um diese Entwicklung einzudämmen, wurde die Zweitwohnungsinitiative von verschiedenen Umweltverbänden (Federführend waren Helvetia Nostra und Fondation Franz Weber) mit folgenden Zielen lanciert:

- Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen

- Eindämmung der in touristisch attraktiven Regionen anhaltenden Bautätigkeit
- Zersiedelungsstopp
- Landschaftsschutz

2.2 Beschrieb des Zweitwohnungsgesetzes und der Zweitwohnungsverordnung

Am 11.03.2012 wurde die Zweitwohnungsinitiative von Volk und Ständen knapp mit 50.63 %, bei einer Stimmbeteiligung von 45.23 %, angenommen. Interessanterweise haben die Initiative gemäss Abbildung 14 insbesondere diejenigen Kantone abgelehnt, welche davon massgeblich betroffen sind.

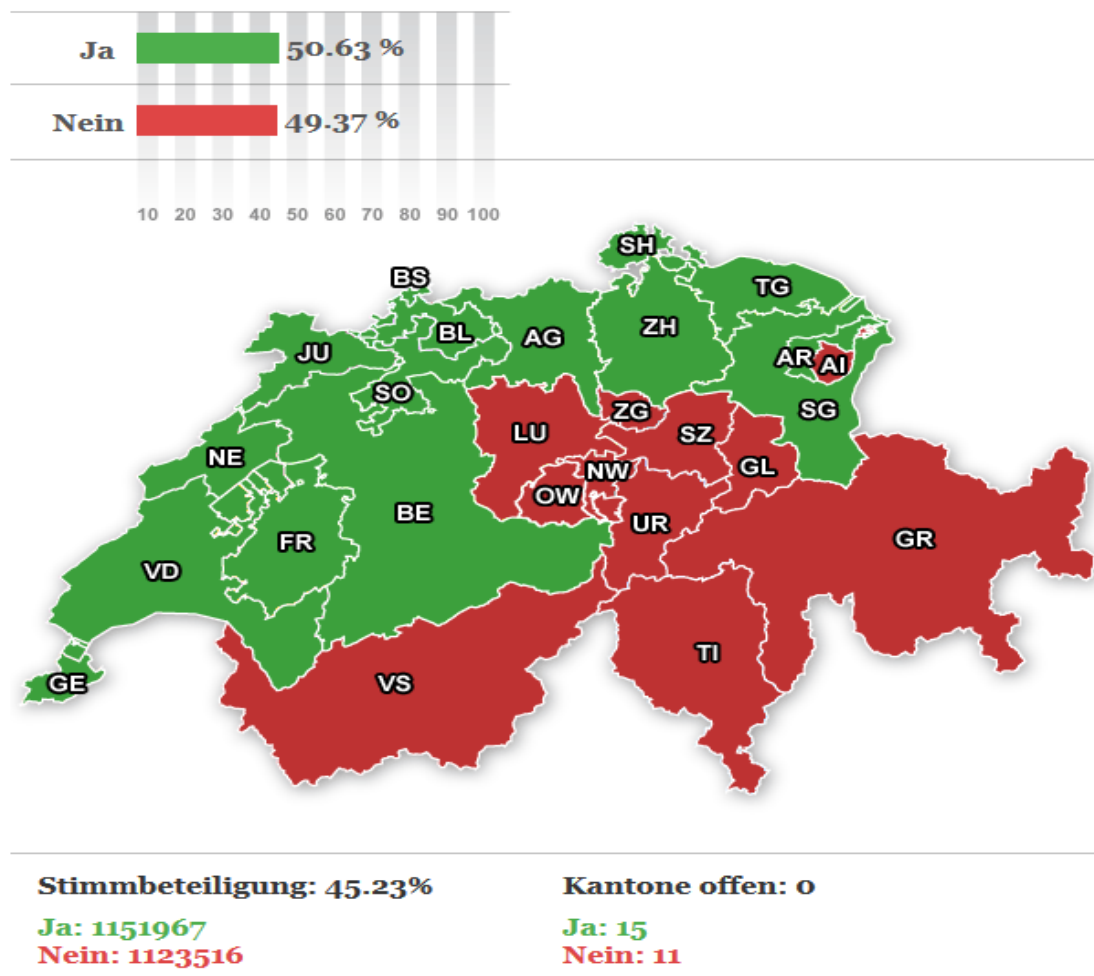


Abbildung 14: Ergebnis Zweitwohnungsinitiative vom 11.03.2012 (20min.ch, 2012)

Auf den 01.01.2016 ist das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) vom 20.03.2015 sowie die Zweitwohnungsverordnung (ZWV) vom 04.12.2015 in Kraft getreten. Bei Gemeinden mit einem bestehenden Zweitwohnungsanteil von > 20 % ist es grundsätzlich nicht mehr möglich, Neubauten von Zweitwohnungen zu erstellen. Diese neue gesetzliche

Grundlage hat insbesondere für touristisch beherrschte Regionen (Zweitwohnungsanteil > 20 %) die Ausgangslage stark verändert.

Um dieses Gesetz und die dazugehörige Verordnung umzusetzen, hat der Bund die Gemeinden verpflichtet, jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen. Die Gemeinden müssen dabei diejenigen Wohnungen kennzeichnen, die als Erstwohnungen gelten. Auf der Basis der von den Gemeinden erfassten Wohnungen publiziert das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) jeweils Ende März einen Auszug aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Dabei wird auch festgehalten, ob eine Gemeinde einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aufweist (ARE, 2017).

Am 31.03.2017 wurde (ARE, 2017) erstmals das Wohnungsinventar der Gemeinden publiziert. Aktuell weisen 422 von 2'255 Gemeinden (dies entspricht 19 %) einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent auf.

Insgesamt bestehen über 700'000 klassische Zweitwohnungen (ARE, 2017). In den Schweizer Alpen und im Jura gibt es, je nach geografischer Abgrenzung, zwischen 350'000 und 400'000 Zweitwohnungen. Alleine im Wallis werden 99'000 Wohneinheiten zu Freizeitwecken genutzt, im Kanton Bern 94'000, in Graubünden 76'000 und im Tessin 69'000. In vielen Tourismusgemeinden liegt der Zweitwohnungsanteil sogar zwischen 60 und 85 %. In peripheren Gebieten mit starker Abwanderung ist der hohe Zweitwohnungsanteil weniger die Folge des Zweitwohnungsneubaus, als der Umwandlung von Erst- in Zweitwohnsitz (avenir suisse, 2017, S. 50-51). Abbildung 15 gibt einen Überblick über die Situation anfangs 2017. In Graubünden sind knapp die Hälfte aller Wohnungen als klassische Zweitwohnung klassifiziert.

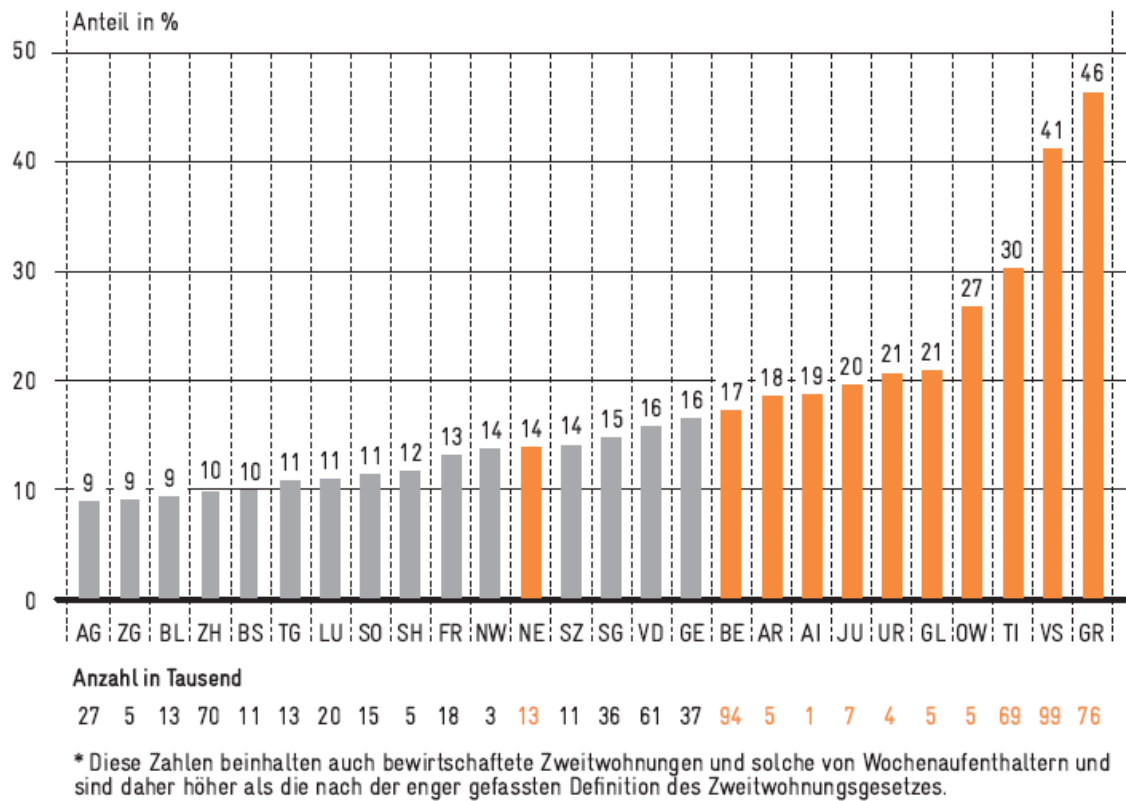


Abbildung 15: Anteil und Anzahl der Zweitwohnungen nach Kanton (avenir suisse, 2017, S. 50)

In Abbildung 15 und 16 wird die Situation per 01.01.2017 graphisch dargestellt. Dabei kommt klar zum Ausdruck, dass vor allem die Kantone mit Bergsportdestinationen wie Graubünden, Wallis und Bern (Berner Oberland) sowie das Tessin vom neuen Gesetz massgeblich betroffen sind.

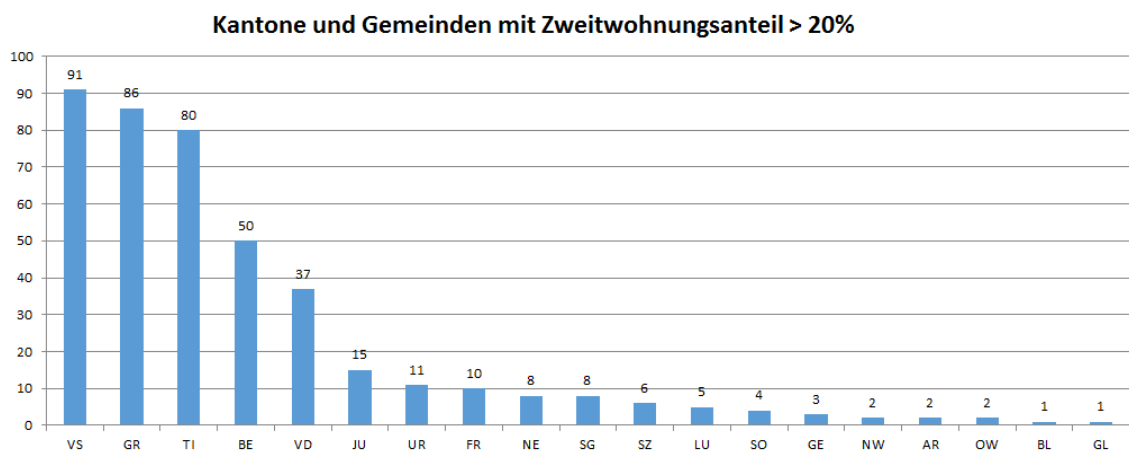


Abbildung 16: Kantone und Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil > 20% (ARE, 2017)

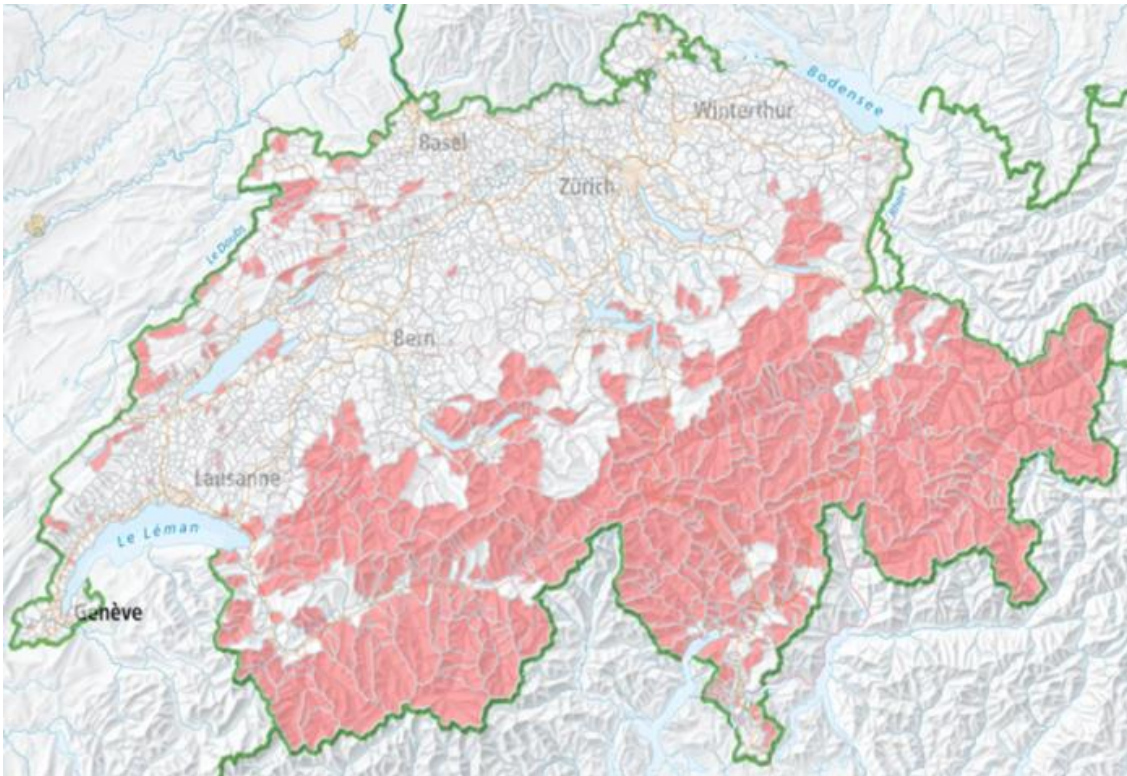


Abbildung 17: Gebiete mit Zweitwohnungsanteil (rot markiert) > 20 % (ARE, 2017)

2.3 Investitionsmöglichkeiten nach Inkrafttreten von ZWG und ZWV

In Gemeinden mit einem höheren Zweitwohnungsanteil als 20 % dürfen Bewilligungen nur noch für den Bau folgender Wohnungen erteilt werden:

1. Nutzung als Erstwohnungen
oder
2. Nutzung für Wohnungen folgender Ausgestaltung:
 - keine individuelle Ausgestaltung
 - dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung
 - durch Gäste
 - zu marktüblichen Bedingungen

Die aktuelle Praxis sieht eine maximale Eigenbelegung von maximal 8 Wochen pro Jahr vor.

Aufgrund dieser Situation wurden und werden vermehrt bewirtschaftete Wohnungsprojekte erstellt, welche nicht unter die Zweitwohnungsinitiative fallen.

Seit 2007 eröffneten 19 Feriendörfer mit bewirtschafteten Ferienwohnungen, vor allem in den Regionen Wallis, Graubünden und Berner Oberland. Weitere 30 sind zurzeit in Planung (Plaz P. 2016).

Deuber et. al. (2015, S. 60) kommen bei der Frage nach bewirtschafteten Appartements zu folgendem Fazit:

- Neue Projekte haben an guten Standorten eine Chance, aber es bleibt wenig Spielraum für den Kauf von Bauland.
- Aufgrund der knappen Renditen kommt der Professionalität bei der Entwicklung von Projekten und bei deren Umsetzung inkl. Betrieb generell hohe Bedeutung zu.

Aktienbasierte Investitionen wie im Konzept der Hapimag sind auch mit Inkrafttreten des ZWG möglich. Ähnliche Konstrukte wie Hapimag im Alpenraum konnten aber bisher nicht ausgemacht bzw. beobachtet werden.

3. Empirische Untersuchung

3.1 Fragebogen

Es wurden 14 Fragen (Anhang 1) an potentielle Endkäufer von touristisch bewirtschafteten Wohnungen/EFH/Chalets gestellt. Im Zeitraum vom 14. Mai bis 20. Juni 2017 haben insgesamt 105 Personen an der Umfrage teilgenommen. Sämtliche Graphiken und individuelle Kommentare der Umfrageteilnehmer sind im Anhang 1 aufgeführt.

Der Fragebogen ist wie folgt aufgebaut:

- Konzept von bewirtschafteten Einheiten und die damit zusammenhängende, eingeschränkte Eigennutzung
- Lage, Individualität und Zusatzdienstleistungen
- Rendite und Kaufpreis
- Betreibergesellschaft

Mit der abschliessenden Frage wurde abgeklärt, ob es eine Nachfrage nach diesem Konzept gibt.

Das Alter der Teilnehmenden wird in Abbildung 18 abgebildet und gibt ein konsolidiertes Bild ab. Der Fragebogen wurde im Umfeld des Autors verteilt und primär in der Schweiz wohnhafte Personen haben an der Umfrage teilgenommen. 80 % der Umfrageteilnehmer sind männlich.

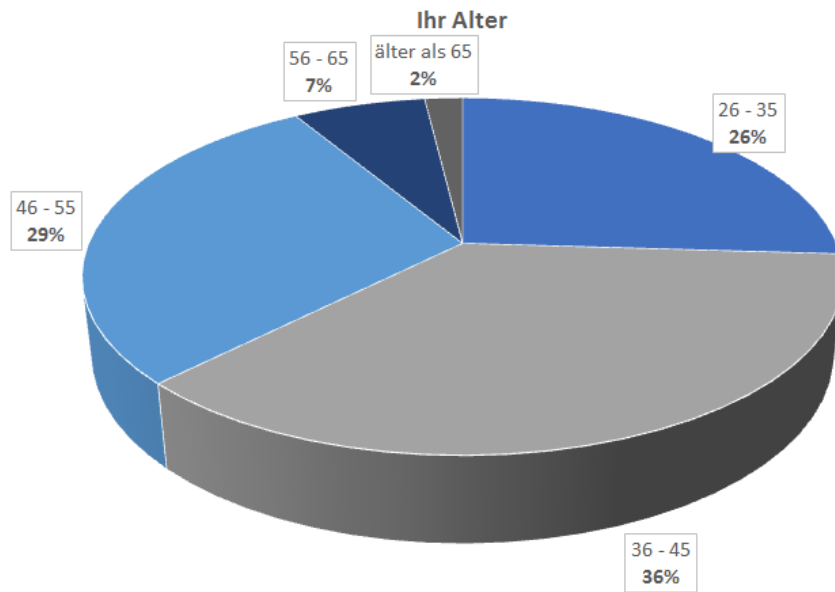


Abbildung 18: Altersübersicht der Umfrageteilnehmer (eigene Darstellung)

Gemäss Abbildung 19 sind über die Hälfte der Teilnehmer bereits Eigentümer eines Eigenheimes. Hingegen sind lediglich rund $\frac{1}{4}$ Eigentümer bzw. Dauermieter einer Ferienwohnung.

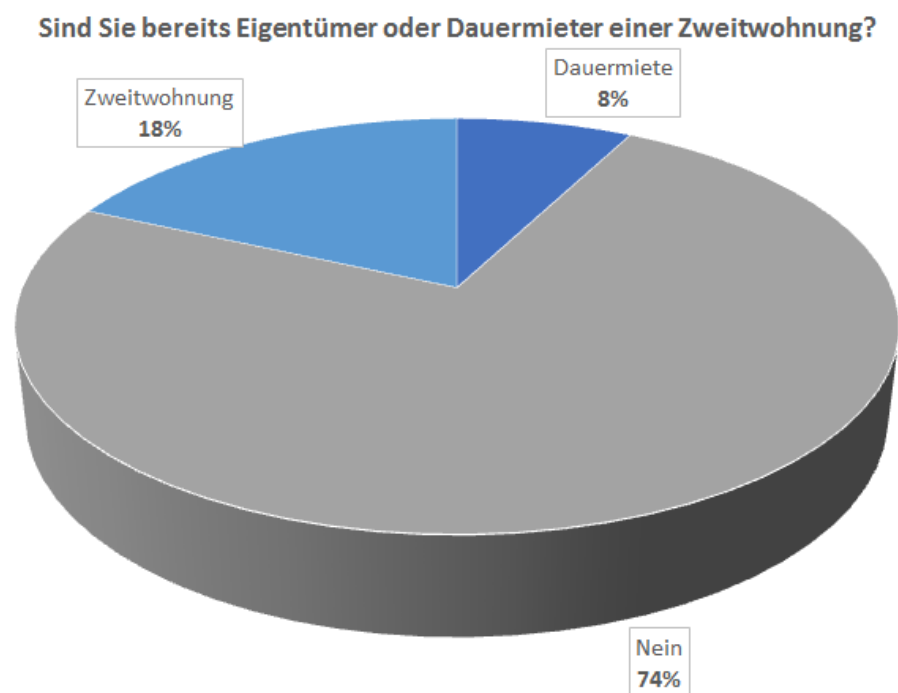


Abbildung 19: Besitzer oder Dauermieter einer Zweitwohnung (eigene Darstellung)

Knapp die Hälfte der Teilnehmenden lebt gemäss Abbildung 20 in einem Haushalt mit 3 oder mehr Personen.

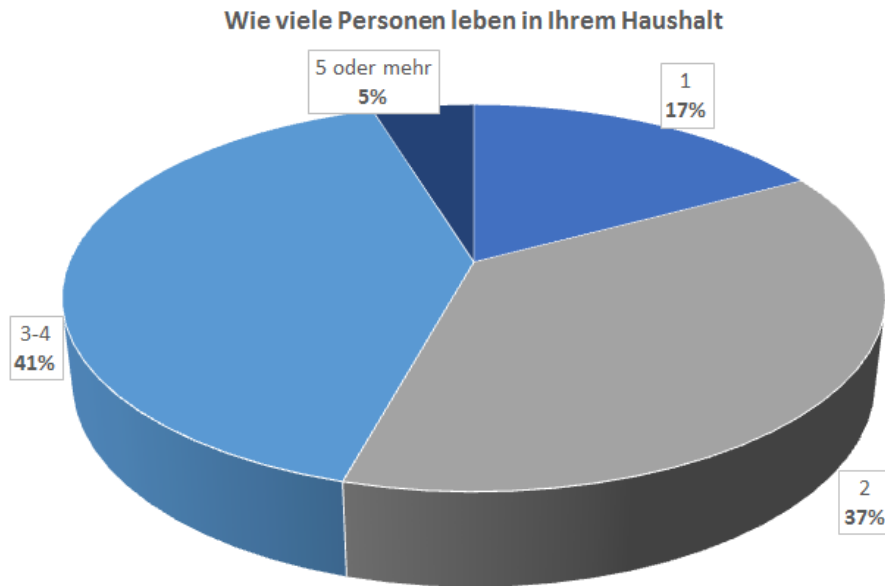


Abbildung 20: Anzahl Personen im Haushalt (eigene Darstellung)

Die Teilnehmer repräsentieren gemäss Abbildungen 21 und 22 mehrheitlich die gehobene Mittelschicht, welche gerade für diese Investitionsform in Frage kommt.

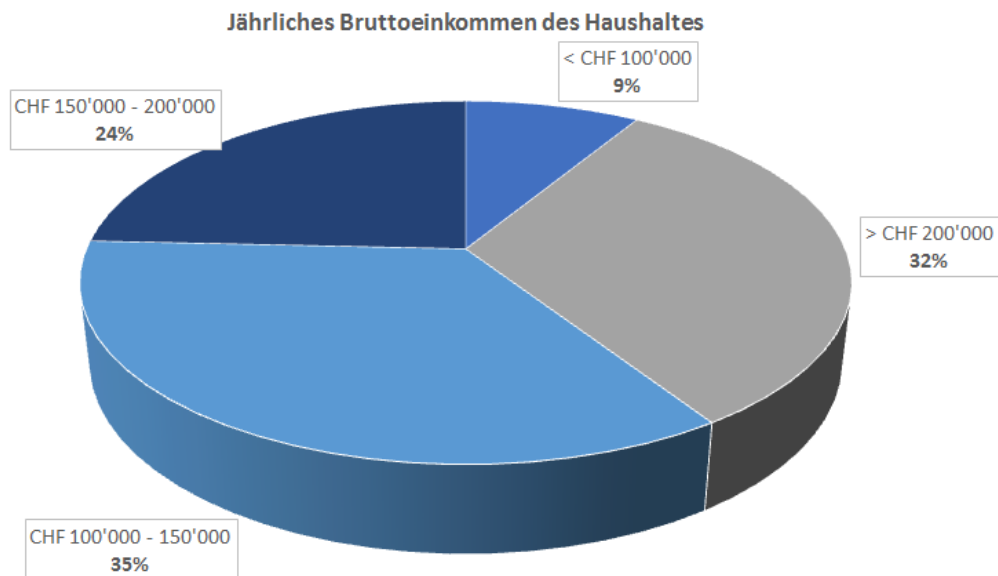


Abbildung 21: Jährliches Bruttoeinkommen des Haushaltes (eigene Darstellung)

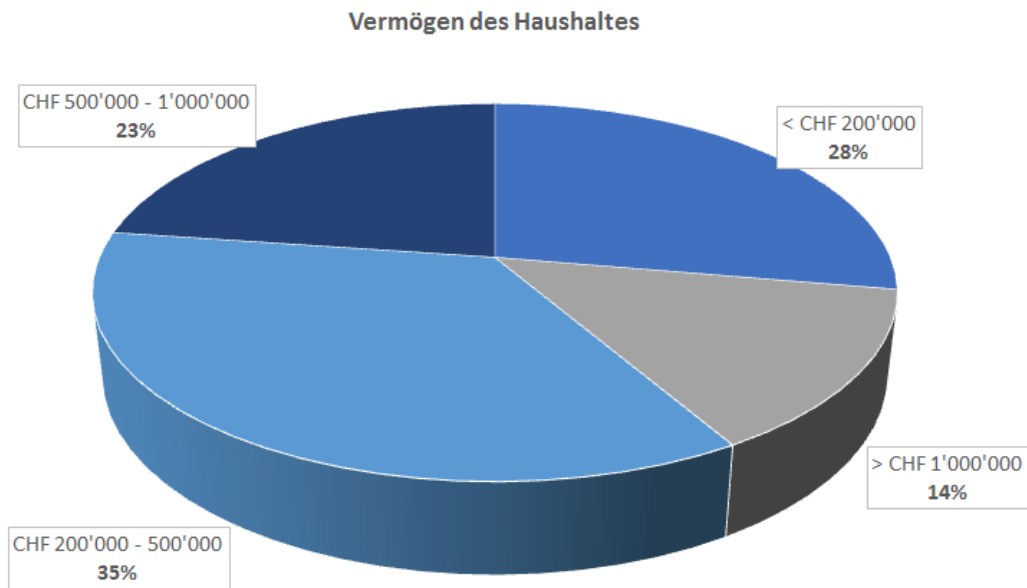


Abbildung 22: Vermögen des Haushaltes (eigene Darstellung)

3.2 Auswertung

Die verschiedenen Fragestellungen wurden kontrovers und uneinheitlich beantwortet. Die Detailauswertungen inkl. Einzelkommentaren sind im Anhang 1 aufgeführt.

Betreffend Umfrageteilnehmer konnte kein allgemeiner Trend bei den einzelnen Kategorien (Alter, Geschlecht, Bonität) auf die verschiedenen Fragestellungen festgestellt werden.

Die wesentlichen Erkenntnisse werden nachfolgend kommentiert.

- Knapp 60 % der Befragten gaben gemäss Abbildung 23 zum Ausdruck, sich den Kauf einer bewirtschafteten Einheit vorstellen zu können. Damit kommt klar zum Ausdruck, dass für diese Form ein Markt besteht und dieses Immobilienmodell in Zukunft in ausgewählten Standorten ein zentrales Thema sein dürfte.
Auch Personen, welche älter als 55 Jahre alt sind, können sich den Kauf einer bewirtschafteten Wohneinheit vorstellen.
- Es stellt sich heraus, dass das Betriebskonzept bzw. die Einschätzung des Betreibers ein wesentliches Merkmal für einen potentiellen Kauf sind.
- Betreffend Renditeerwartung möchten über 60 % primär ihre eigenen Ferien mit diesem Investment finanziert wissen. Sie haben demnach neben der betriebswirtschaftlichen Optik vor allem auch eine ausgeprägte emotionale Verbundenheit (eigene Ferien) zu dieser Investition. Lediglich 21 % erwarten eine Rendite im Rahmen einer vergleichbaren Anlage.

14. Können Sie sich einen Kauf einer touristisch bewirtschafteten Einheit vorstellen?

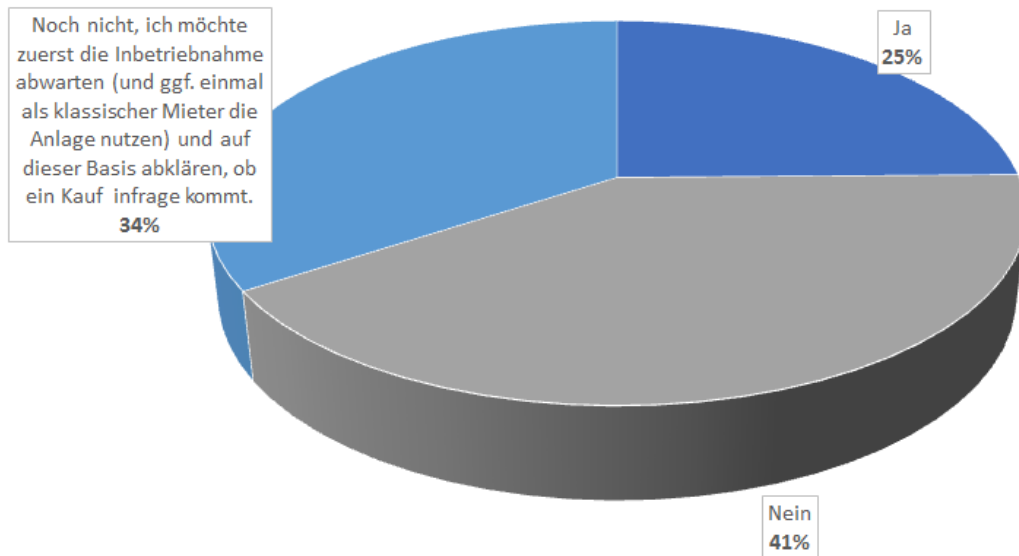


Abbildung 23: Kauf einer bewirtschafteten Zweitwohnung vorstellbar? (eigene Darstellung)

- Die Kaufpreisgestaltung wird gemäss Abbildung 24 unterschiedlich beantwortet. In den verschiedenen Kommentaren wurde darauf hingewiesen, dass neben einer klassischen Vergleichsrechnung (z.B. Kaufpreis / NWF) bei bewirtschafteten Wohnungen zusätzlich der zu erzielende Ertrag aus der Bewirtschaftung massgebend für die Preisfindung ist. Tendenziell wird klar ein tieferer Kaufpreis gegenüber einer klassischen Zweitwohnung vorausgesetzt.

Aus diesem Grund ist gut nachzuvollziehen, weshalb Interessenten (34 % Zustimmung) erst die Inbetriebnahme abwarten möchten, bevor sie sich für einen Kauf entscheiden.

11. Welchen Kaufpreis sind Sie im Vergleich zu einer klassischen Zweitwohnung bereit zu bezahlen (identische Lage, Grundriss, Innenausbau, etc.)?

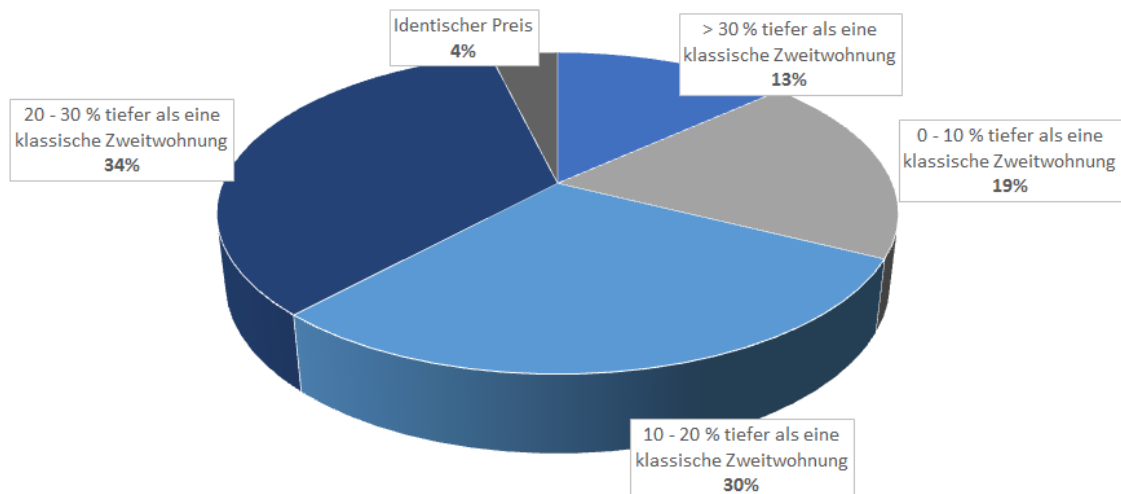


Abbildung 24: Kaufpreis der bewirtschafteten Wohnung (eigene Darstellung)

- Eine zentrale und attraktive Lage des Resorts wird von über der Hälfte der Umfrageteilnehmer gemäss Abbildung 25 höher gewichtet als bei klassischen Zweitwohnungen, vor allem damit die Vermietung bestmöglichst gegeben ist.

4. Ist eine zentrale und attraktive Lage relevanter als bei einer klassischen Zweitwohnung?

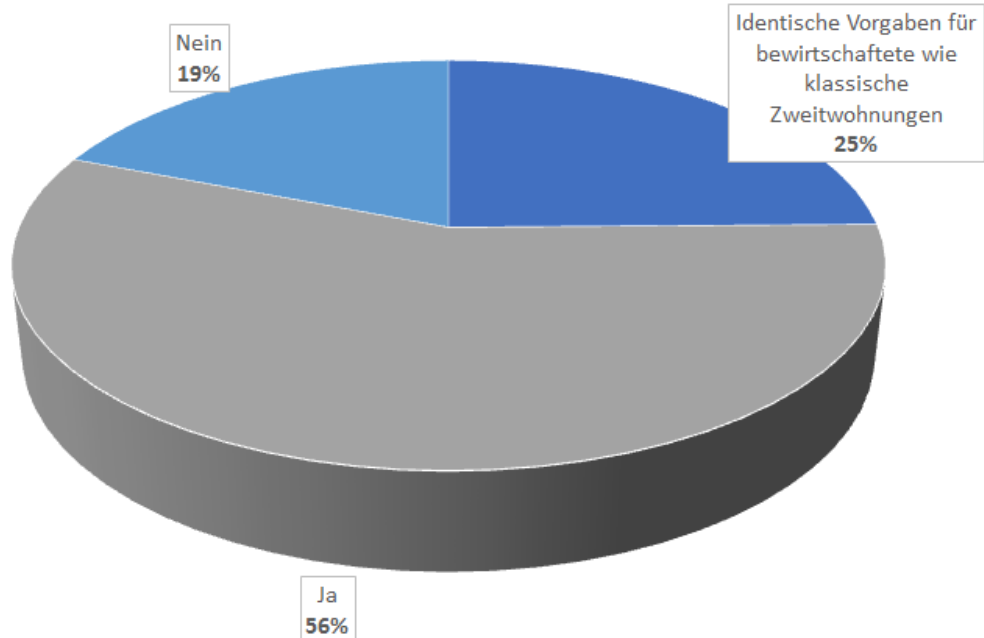


Abbildung 25: Lage der bewirtschafteten Wohneinheit (eigene Darstellung)

- Die positive Beurteilung des Betreibers ist eine zentrale Voraussetzung für einen Kaufentscheid. Knapp 70 % der Umfrageteilnehmer erwarten / verlangen ein Referenzprojekt sowie eine positive Bonitätsauskunft.

Ein verbindliches Rücknahmeangebot des Betreibers fordern lediglich rund $\frac{1}{4}$ der Befragten ein.

Betreffend Renditeerwartung möchten die Investoren gemäss Abbildung 26 am Gesamterfolg partizipieren, da sie allem Anschein nach vom Konzept überzeugt sind (ev. in Kombination mit einer fixen Entschädigung). Eine fixe und garantierte Entschädigung ohne (positive) Erfolgskomponente wird lediglich von 9 % der Umfrageteilnehmer bevorzugt.

8. Welches Entschädigungsmodell bevorzugen Sie?

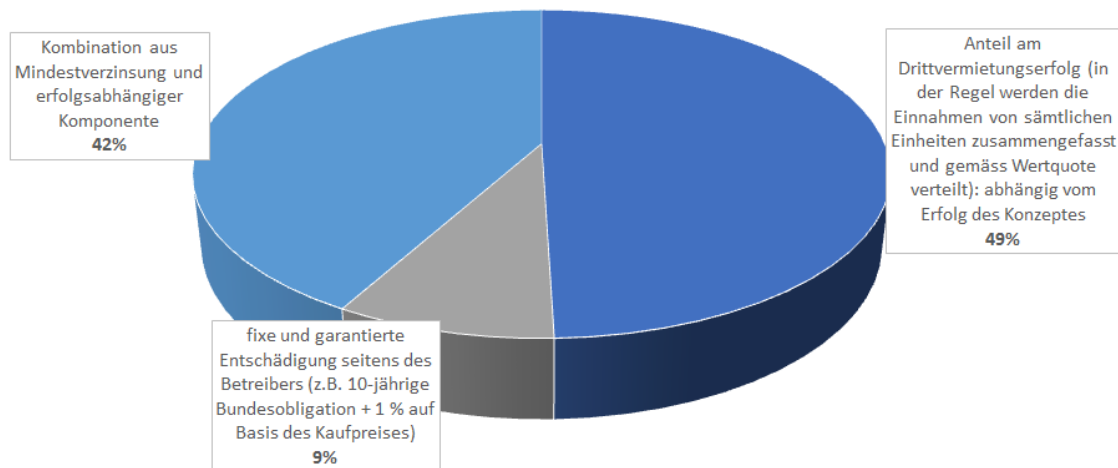


Abbildung 26: Entschädigungsmodell (eigene Darstellung)

- Die Einschränkungen betreffend Nutzbarkeit gemäss ZWG werden von den potentiellen Investoren als vertretbar beurteilt. Über 60 % erachten 8-9 Wochen pro Jahr gemäss Abbildung 27 als ausreichend.

Kurzfristige Buchungsmöglichkeiten (bei bestehenden Kapazitäten) für Kurzaufenthalte (Wochenenden) werden erwartet und entsprechen dem Trend zu kürzeren Aufenthaltszeiten.

Verschiedene Kommentare erwähnen die Bedürfnisse von Rentnern, welche tendenziell eine höhere Eigennutzung anstreben. Die aktuellen, regulatorischen Vorgaben tragen diesem Bedürfnis keine Rechnung.

1. Gemäss aktueller Auslegung ist zurzeit eine Eigenbelegung von 8-9 Wochen pro Jahr zulässig. In der jeweiligen Hauptsaison (Winter bei Bergdestinationen) sind es zwischen 3-4 Wochen. Ist dieser Umfang ausreichend zur Befriedigung der eigenen Ferienbedürfnisse?

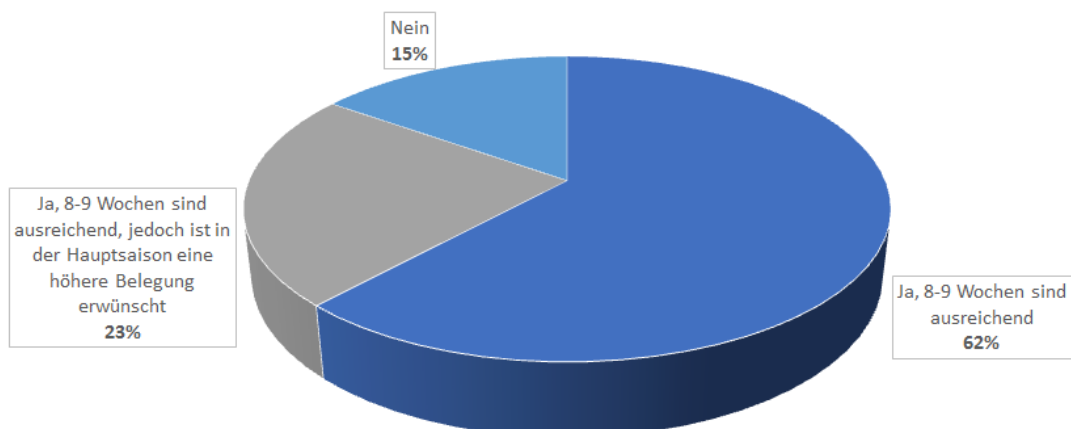


Abbildung 27: Eigenbelegung der bewirtschafteten Wohneinheit (eigene Darstellung)

- Elementar ist die Voraussetzung, dass kurzfristige Buchungsmöglichkeiten bestehen, sofern das Resort noch nicht ausgelastet ist. Über 90 % möchten gemäss Abbildung 28 die Möglichkeit haben, auch Kurzaufenthalte zu buchen.

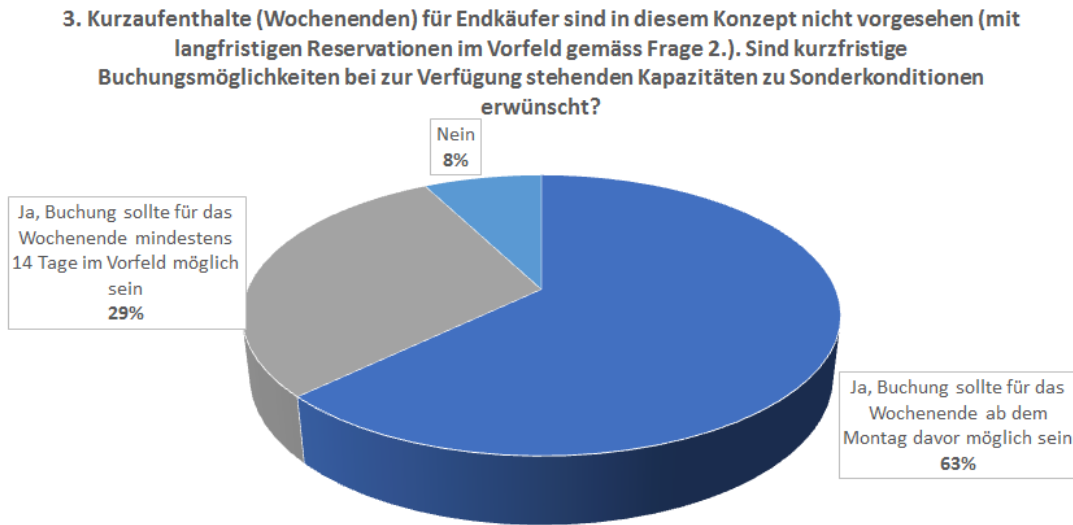


Abbildung 28: Möglichkeit für Kurzaufenthalte (eigene Darstellung)

- Die Vorgaben (ohne Mitsprache der Investoren) der Betreibergesellschaft betreffend Einzahlung in die verschiedenen Erneuerungs- und Unterhaltsfonds wird gemäss Abbildung 29 von über 80 % positiv eingestuft, da so der langfristige Werterhalt sichergestellt ist.

Das nicht vorhandene Mitspracherecht betreffend Inneneinrichtung wird seitens der Investoren akzeptiert, da die Wohneinheit nicht nur für eigene Zwecke beansprucht wird, sondern auch eine Rendite abwerfen soll und nur so eine effiziente und zielgerichtete Bewirtschaftung möglich erscheint.

Über 90 % möchten bei der erworbenen Einheit über ausschliesslich zu nutzende Flächen verfügen (separater Kasten in der Wohnung sowie ein Kellerabteil).



Abbildung 29: Vorgaben für Einzahlung Erneuerungs- und Unterhaltsfonds (eigene Darstellung)

- 72.4 % beurteilen die gegenüber einer klassischen Zweitwohnung vorteilhafteren Finanzierungsparameter (vgl. Punkt 3.5 Exkurs: Finanzierung) als positiv. Dies gibt einer einkommensmässig weniger gut situierten Käuferschicht die Möglichkeit, im Vergleich zu einer klassischen Zweitwohnung, ein solches Investment (früher) einzugehen.
- Bei den Zusatzdienstleistungen werden relativ wenige Angebote als zwingende Grundausrüstung angegeben. Klar im Fokus stehen gemäss Abbildung 30 folgende Angebote:
 - Fitnessraum
 - reduzierte Wellnessanlage (Sauna, Whirlpool oder Swimmingpool)
 - Frühstücksangebot (deutlich höher bewertet als Restaurant und Bar)

Eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft ist sehr individuell auf die eigenen Bedürfnisse (Hort, Reception, Sportverleih) sowie in Abhängigkeit zum Angebot in der Destination vorhanden.

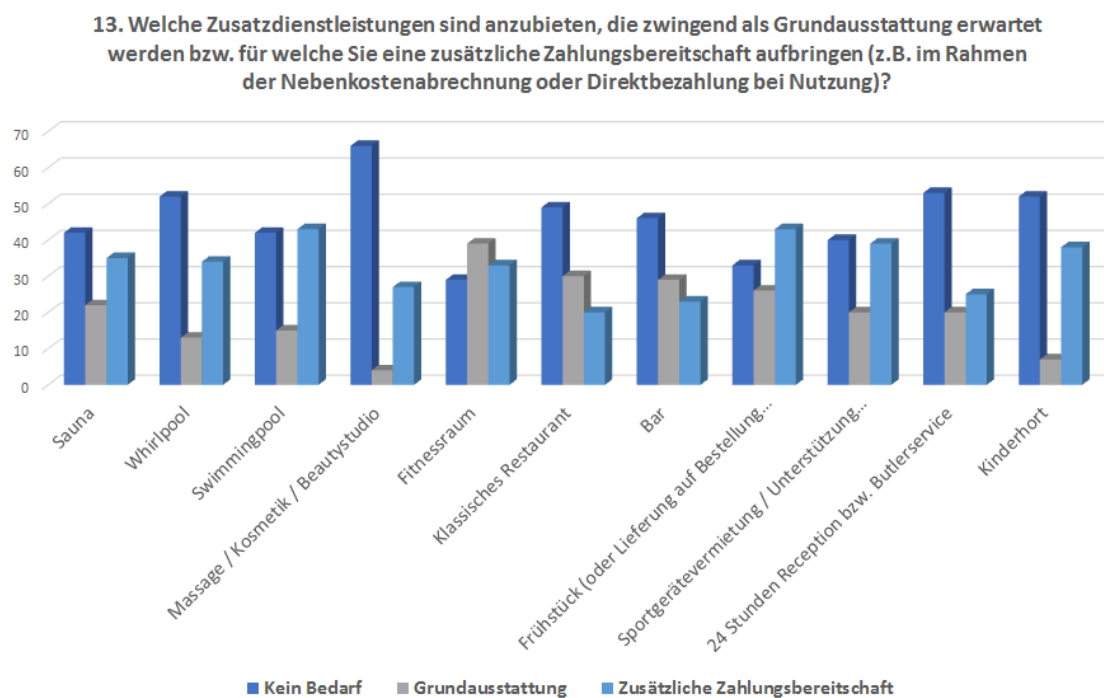


Abbildung 30: gewünschte Zusatzdienstleistungen (eigene Darstellung)

3.3 Experteninterview

Am 21. Juni 2017 wurden die Ergebnisse der Umfrage mit Prof. Andreas Deuber, Leiter ITF (Institut für Tourismus und Freizeit) an der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW Chur), im Rahmen eines Experteninterviews besprochen. Professor Deuber hat die Umfrage betreffend teilnehmenden Personen (gehobene Mittelschicht) als das

relevante Zielpublikum eingestuft und beurteilt die Ergebnisse im Rahmen seiner Erwartungen als repräsentativ.

Die wesentlichen, negativen Nachfragetrends (UBS Alpine Property Focus, 2017, S. 2) gelten grösstenteils auch für bewirtschaftete Einheiten. Gegenüber klassischen Zweitwohnungen kommt der Trend nach Sharing Economy sicherlich dem Konzept von bewirtschafteten Wohnungen entgegen:

- Verändertes Reiseverhalten (Verlagerung ins Ausland, Trend zu Kurzferien, Kurzfristigkeit).
- Generationenwechsel (rund die Hälfte aller Ferienwohnungen wurden zwischen 1960 - 1980 erstellt): das veränderte Reiseverhalten spricht dafür, dass die Folgegeneration Ferienwohnungen eher skeptisch gegenübersteht, was die Nachfrage schwächt.
- Weniger potenzielle Käufer (Demografie): Der durchschnittliche Käufer einer Ferienwohnung ist zurzeit zwischen 50 und 55 Jahre alt. Das ist momentan in der Gesamtbevölkerung die zahlenmässig stärkste Altersgruppe. Die Demografie dürfte dem Ferienwohnungsmarkt damit nur noch einige Jahre Rückenwind verleihen. Anschliessend wird die Nachfrage strukturell sinken.
- Sharing-Economy: bewirtschaftete Einheiten befassen sich mit diesem Thema und sind auch aufgrund der regulatorischen Rahmenbedingungen vermehrt im Fokus.

Professor Deuber ist überzeugt, dass ein funktionierendes Projekt eine positive Ausstrahlung zu haben hat und innerhalb der Destination attraktive Dienstleistungen angeboten werden müssen. Das Ziel muss es sein, dass die Nebensaison aktiviert wird, was die Chance für eine vernünftige Auslastung erhöht und die Betreiber operativ erfolgreiche Abschlüsse realisieren und die Eigentümer schlussendlich eine attraktive Rendite erzielen können. Dies widerspiegelt die ausgesprochen anspruchsvolle Ausgangslage aufgrund der vorhandenen Saisonalität in Berggebieten (Deuber et. al. 2013, S. 1).

Aus den Lehren der nicht funktionierenden Aparthotels sieht Professor Deuber als ideale Betreiberin eine internationale Hotelkette oder eine lokal bestens verankerte und mit den Gegebenheiten vertraute Gesellschaft (wie zum Beispiel eine Bergbahn am Beispiel des Parsenn Resorts). Gerade jüngere Personen sind deutlich weniger verbunden mit einer bestimmten Region und möchten flexibel bleiben.

Die Preisfindung einer bewirtschafteten Einheit wird nicht ausschliesslich über eine Vergleichsrechnung (Preis pro m² NWF) wie bei einer klassischen Zweitwohnung vorgenommen, sondern der potentiell zu erzielende Ertrag aus der Bewirtschaftung (Ertragswert) wird ebenfalls herangezogen. Deshalb ist es nachvollziehbar, dass rund 34 % der Umfrageteilnehmer erst die Inbetriebnahme abwarten möchten, um sicherzustellen, dass die Planzahlen realisiert werden können, bevor ein definitiver Kaufentscheid gefällt wird.

Aufgrund der verschiedenen Einschränkungen müsste der Kaufpreis tendenziell tiefer als bei einer klassischen Zweitwohnung sein. Neben dem reinen Investment ist Professor Deuber überzeugt, ist eine gewisse emotionale Bindung zur Destination oder dem Betreiber notwendig ist, damit ein positiver Kaufentscheid gefällt wird. Professor Deuber geht davon aus, dass bewirtschaftete Konzepte einzig in ausgewählten Destinationen entstehen werden, welche bereits eine gewisse Strahlkraft bzw. ein positives Image aufweisen.

Investoren aus dem Ausland sind rechtlich ebenfalls berechtigt, ein solches Objekt zu erwerben. Neben der inländischen Nachfrage ist ein zusätzlicher Markt vorhanden, in dem zusätzliche Motive (Diversifikation, Inflationsschutz, Währung) eine Rolle spielen. Ausländische Investoren sind gegenüber Inländern eher vertraut mit bewirtschafteten Konzepten und haben weniger Berührungängste. Unser Nachbar Deutschland ist sicherlich betreffend Kaufkraft und Grösse des Landes ein interessanter Markt. Dies dokumentiert u.a. der aktuelle Aktionärskreis Hapimag mit einem Anteil von > 60 % an deutschen Aktionären (Hapimag, 2017, S. 6) sowie die Tatsache, dass Deutschland bezogen auf den Wintersport der mit Abstand grösste Markt ist. In Abbildung 31 kommt dies deutlich zum Ausdruck. Neben Deutschland mit über 3.5 Mio. aktiven Schneesportlern ist Grossbritannien die klare Nummer 2 mit über 2 Mio. aktiven Schneesportlern.

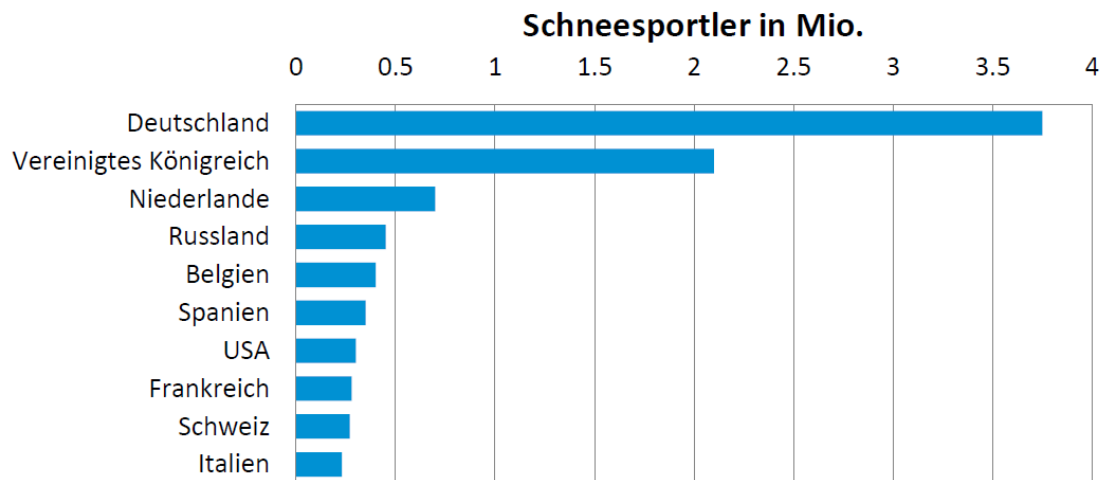


Abbildung 31: Schneesportler in Mio. (Vanat 2014; zit. in Seilbahnen Schweiz, 2017, S. 10)

Professor Deuber sieht seine Erkenntnisse (Deuber et. al. 2015, S. 60) bestätigt, wonach neue Projekte realisiert werden können, sofern geeignete Grundstücke zu bezahlbaren Preisen erworben werden können und die Umsetzung professionell vorgenommen werden.

3.4 Praxisbeispiel Parsenn Resort, Davos

Nahe der Talstation der Parsenn - Bahnen mit direktem Anschluss an die Skipiste, entsteht gemäss Abbildung 32 zurzeit das Parsenn Resort (Davos Klosters Bergbahnen AG, ohne Datum) mit insgesamt 30 bewirtschafteten Wohnungen und 3 klassischen Zweitwohnungen. Die Investorin und Betreiberin ist die Davos Klosters Bergbahnen AG, welche neben dem klassischen Bergbahngeschäft auch diverse Hotels und Restaurants in Davos betreibt.

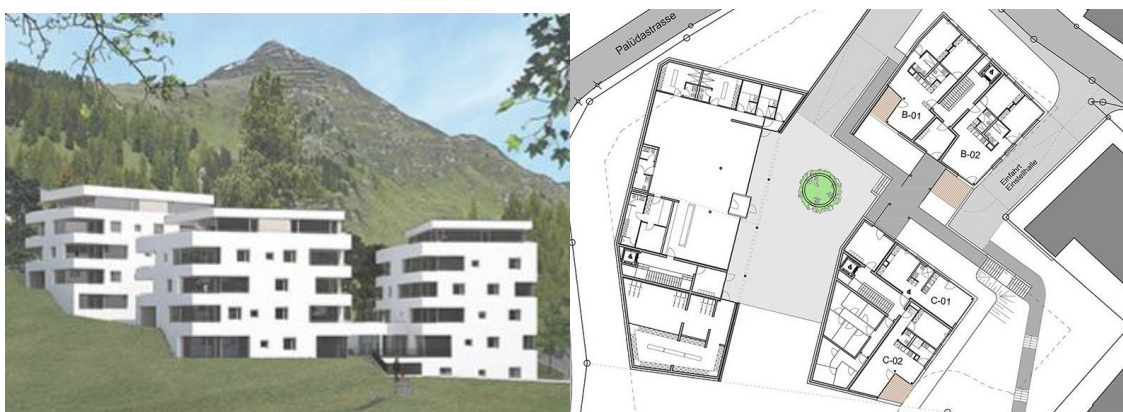


Abbildung 32: Illustration Parsenn Resort, (Davos Klosters Bergbahnen AG, ohne Datum)

Die wesentlichen Anforderungen der potentiellen Investoren in der Umfrage werden in diesem Projekt weitgehendst erfüllt:

- Der durchschnittliche Kaufpreis von rund CHF 10'000 pro m² NWF liegt im Vergleich bezüglich Lage und Ausbaustandard zu vergleichbaren klassischen Zweitwohnungen etwas tiefer. Als Vergleichsbasis wurden aktuelle Verkaufsangebote auf Homegate sowie die Angaben in der Studie der UBS (UBS Alpine Property Focus, 2017, S. 1) herangezogen. Die Bandbreiten der Preise pro m² NWF in verschiedenen Destinationen im Alpenraum sind in Abbildung 33 ersichtlich.

Preisübersicht der Destinationen

Balken zeigen die Bandbreite der Preise für Ferienwohnungen im gehobenen Segment, in Tausend CHF pro Quadratmeter

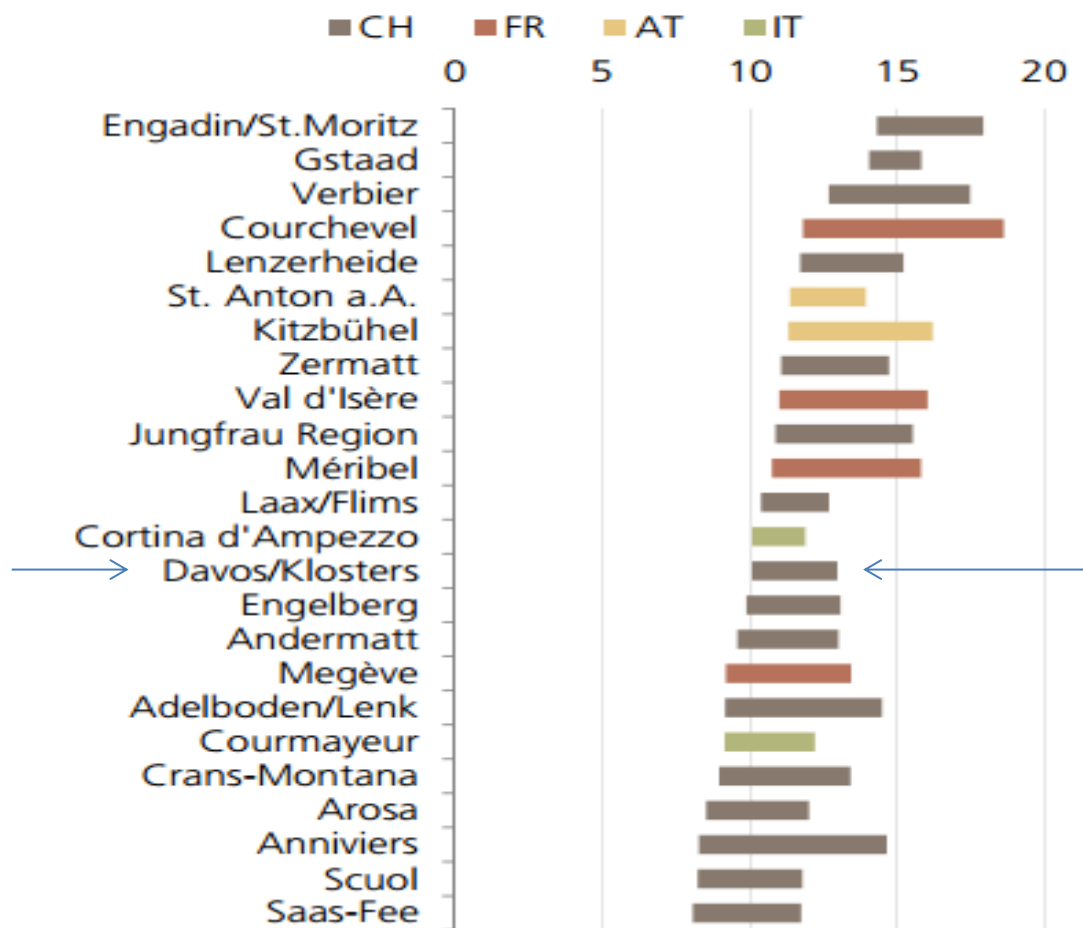


Abbildung 33: Preisübersicht der Destinationen (Wüest Partner; zit. in UBS Alpine Property Focus, 2017, S. 1)

- Die Betreiberin Davos Klosters Bergbahnen AG ist eine etablierte und bonitätsstarke Gesellschaft.
- Davos ist eine führende Destination in den Alpen und das Ressort liegt an zentraler und attraktiver Lage.

- Die Eigentümer verfügen über einen abschliessbaren Kasten in der Wohnung sowie einen eigenen Keller.

Für die touristische Bewirtschaftung der Stockwerkeinheiten im Rahmen des strukturierten Beherbergungsbetriebes werden folgende Basisdienstleistungen angeboten bzw. garantiert:

- Zentrale Reservierung (Buchung / Abwicklung / Kontrolle)
- Bereitstellung der Stockwerkeinheiten für Gäste- und Eigenbelegung
- Gäste-Instruktion und -Betreuung inkl. gastronomische Betreuung im Resort
- Sicherheitsdienst
- Zimmer- und Reinigungsservice
- Betrieb und Unterhalt der gesamten Resort-Anlage:
insbesondere Réception/Lobby,
Fitness/Sauna,
Velo- und Skiraum,
Gartenanlage/Piazza,
Autoeinstellhalle

Verschiedene Spezifikationen gegenüber einer klassischen Zweitwohnung sind im Verwaltungsreglement (Anhang 2) und im Bewirtschaftungsvertrag (Anhang 3) verbindlich festgehalten. Die wesentlichen Merkmale sind:

- Persönliche Nutzung der Stockwerkeinheit durch die Eigentümerschaft ist auf maximal 6 Wochen pro Jahr, davon maximal 3 Wochen in der Hauptsaison Winter und maximal 3 Wochen in der Hauptsaison Sommer, beschränkt.
- Die Eigentümerschaft ist zudem berechtigt, ihre Stockwerkeinheit darüber hinaus **kurzfristig** zu belegen, falls und soweit dafür im beabsichtigten Zeitraum keine Buchungen der Betreiberschaft vorliegen. Solche kurzfristigen Eigenbelegungen können frühestens 1 Woche im Voraus gebucht werden. Sie sind zudem nur im Rahmen der gesetzlich zulässige Gesamt-Nutzungsdauer (derzeit maximal 8 Wochen pro Jahr gemäss Art. 54c BauG) zulässig.
- Einnahmen-Pooling vereinbart, wobei nach Massgabe der Wohnungs-Typen zwei separate Pools – 2.5-Zimmerwohnungen und 3.5 Zimmerwohnungen gebildet und abgerechnet werden.
- Betreiberschaft erhält eine Bewirtschaftungsprovision von 22.5 % der erzielten Beherbergungseinnahmen.

- Betreiberschaft hat das Recht, in der Nebensaison Schliesszeiten bzw. Einschränkungen der zur Verfügung stehenden Resortdienstleistungen für die Dauer von maximal drei Monaten pro Kalenderjahr festzulegen. Eine jährliche Öffnungsdauer von mindestens 8 Monaten wird garantiert.
- Einrichtung von zwei zweckgebundenen Fonds für die langfristige Werterhaltung.
- Betreibergesellschaft sichert der Eigentümerschaft zu, deren STWE bis zum Ablauf von 5 Jahren ab Bezugsbereitschaft auf erstes Verlangen zum Preis von 80 % des ursprünglichen Verkaufspreises zurück zu kaufen.
- Betreibergesellschaft hat für die maximal zulässige Dauer von 25 Jahren ein unlimitiertes Vorkaufsrecht.

Renditeerwartung

Die Betreibergesellschaft geht für die 2 ½ Zimmerwohnungen gemäss Tabelle 1 von folgender Vermietbarkeit aus:

in CHF	in CHF	%
Mietzinseinnahmen Winter (Dezember - April)	28'000	77.78%
Mietzinseinnahmen Sommer (Mai - November)	8'000	22.22%
Total Mietzinseinnahmen pro Jahr	36'000	
Total Mietzinseinnahmen pro Monat	3'000	
Bewirtschaftungsprovision an Einnahmen	8'100	22.50%
Nettoüberschuss nach Abzug Bewirtschaftung	27'900	
bei einem Kaufpreis von CHF 600'000.00 ergibt dies eine Bruttoendite von		4.65%
Die Betreibergesellschaft belastet den Eigentümern noch folgende Kosten:		
Betriebskosten (Annahme)	3'600	
Miete Mobiliar für Innenausstattung	1'300	
Erneuerungsfonds "A"	1'500	
Erneuerungsfonds "B"	1'500	
Total Nebenkosten pro Jahr	7'900	
Total Nebenkosten pro Monat	658	
Nettoüberschuss nach Abzug Nebenkosten pro Jahr	20'000	
Bei einem Kaufpreis von CHF 600'000.00 ergibt dies eine Nettorendite (vor Finanzierungskosten)		3.33%

Tabelle 1: Renditeaussichten Parsenn Resort für die 2 ½ Zimmerwohnungen (eigene Darstellung)

Im Vergleich zu dem im Betrieb stehenden rocksresort (Anhang 5) liegen die Kaufpreise für eine vergleichbare Wohnung etwas tiefer. Die projizierten

Mietzinseinnahmen korrespondieren dagegen mit der Ist-Vermietung der Anlage im rocksresort in Laax. Diese Prognose scheint insbesondere aufgrund des jeweils Ende Januar in Davos stattfindenden WEF (World Economic Forum) als realistisch, da während ca. 2 Wochen die Wohnungen zurzeit zu attraktiven Ansätzen vermietet werden können. Dennoch sind Durchschnittsmietzinseinnahmen von CHF 3'000.00 pro Monat für eine 2 ½ Zimmerwohnung ein ambitioniertes Ziel. Die detaillierten Beispielrechnungen sind im Anhang 4 aufgeführt.

Die Betreibergesellschaft ist die Davos Klosters Bergbahnen AG, welche grosse Erfahrung im Betrieb von Hotelanlagen in Davos hat. Durch die Möglichkeit, attraktive Kombiangebote (z.B. mit Skitickets) anzubieten, besteht gegenüber den Mitbewerbern ein nicht zu unterschätzender Wettbewerbsvorteil, welcher auch den Eigentümern von Stockwerkeinheiten im Parsenn Resort zu Gute kommen, in dem eine hohe Belegung wahrscheinlich erscheint.

Sofern ein Eigentümer von seiner Eigennutzung von 6 Wochen vollumfänglich und in der Hauptsaison maximalen Gebrauch macht (beim Parsenn Resort kann einzig in der WEF-Woche keine Eigennutzung reserviert werden), resultiert gemäss Planrechnung noch ein Netto-Überschuss von knapp CHF 12'000.00 p.a. In Tabelle 2 sind die 11 bewirtschafteten Wohneinheiten im Komplex A der Überbauung Parsenn Resort abgebildet.

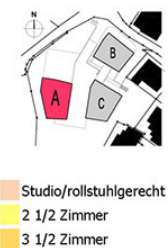
Haus A	Wohnung Nummer	Geschoss	Typ	Loggia	VF Wohnung	Parkplatz Nummer à 40'000 CHF	Kellerabteil Nummer	Verkaufspreis Preis in CHF
	A - 01	1.OG	3 1/2 Zimmer	11 m2	93 m2	A - 01	A - 01	CHF 810'000
	A - 02	1.OG	2 1/2 Zimmer	7 m2	68 m2	A - 02	A - 02	CHF 630'000
	A - 03	2.OG	3 1/2 Zimmer	11 m2	93 m2	A - 03	A - 03	CHF 830'000
	A - 04	2.OG	2 1/2 Zimmer	8 m2	59 m2	A - 04	A - 04	CHF 580'000
	A - 05	2.OG	2 1/2 Zimmer	7 m2	68 m2	A - 05	A - 05	CHF 650'000
	A - 06	3.OG	3 1/2 Zimmer	11 m2	93 m2	A - 06	A - 06	CHF 850'000
	A - 07	3.OG	2 1/2 Zimmer	8 m2	59 m2	A - 07	A - 07	CHF 600'000
	A - 08	3.OG	2 1/2 Zimmer	7 m2	68 m2	A - 08	A - 08	CHF 670'000
	A - 09	4.OG	3 1/2 Zimmer	11 m2	93 m2	A - 09	A - 09	CHF 870'000
	A - 10	4.OG	2 1/2 Zimmer	8 m2	59 m2	A - 10	A - 10	CHF 620'000
	A - 11	4.OG	2 1/2 Zimmer	7 m2	68 m2	A - 11	A - 11	CHF 690'000

Tabelle 2: Übersicht zu den 11 Apartments im Komplex A des Parsenn Resort (Davos Klosters Bergbahnen AG, ohne Datum)

Per Stichtag 05.07.2017 sind 3 Wohnungen reserviert. Die Eigentümer haben die Ambition, bis zur Inbetriebnahme im Dezember 2018, mindestens 10 Einheiten verkauft zu haben.

3.5 Exkurs: Finanzierung von bewirtschafteten Wohnungen

Die inländischen Hypothekarforderungen belaufen sich per Ende 2016 auf CHF 948'496 Mio. (Schweizerische Nationalbank, 2016) und sind in den letzten 10 Jahren markant gestiegen, was in Tabelle 3 deutlich zum Ausdruck kommt. In den vergangenen 10 Jahren haben die Hypothekarforderungen um knapp 300 Milliarden zugenommen. Der Anteil für Zweitwohnungen wird nicht separat ausgewiesen.

Jahresende | In Millionen Franken

		Banken in der Schweiz ohne Privatbank... und ohne Filialen ausländisc... Banken	Kantonalba...	Grossbanken	Regionalba... und Sparkassen	Raiffeisen...
Total Inland	2007	664'153	221'877	225'499	67'493	94'299
	2008	688'097	229'963	228'106	70'238	101'435
	2009	723'571	245'803	231'266	73'762	110'678
	2010	756'965	260'119	234'024	77'488	119'595
	2011	796'703	275'743	240'576	80'464	128'527
	2012	833'706	289'823	252'147	83'308	135'599
	2013	869'125	303'463	258'426	85'902	143'271
	2014	900'151	315'442	264'101	88'614	150'459
	2015	923'944	328'856	261'284	90'767	158'120
	2016	948'496	342'948	260'550	92'487	164'887

Tabelle 3: Hypothekarforderungen Inland (Schweizerische Nationalbank SNB, ohne Datum)

Klassische Zweitwohnungen werden von anerkannten Schweizer Banken in der Regel wie folgt finanziert:

Hypothek über maximal 70 % des von der Bank berechneten Belehnungswertes. Neben dem erforderlichen Eigenkapital benötigt der Eigentümer genügend Einkommen, um die Tragbarkeit bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 % sicherzustellen. Die Belastung für Wohnen (Miete bzw. Hypothekarzinsen inkl. Nebenkosten und Pflichtamortisationen) sollte gemäss anerkannter Faustregel 1/3 des Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Demgegenüber (vorbehältlich einer positiven Einzelbeurteilung des jeweiligen Projektes) können bei bewirtschafteten Einheiten die prognostizierten Nettomietzinseinnahmen (vgl. Punkt 3.4) als Einkommen berücksichtigt werden.

Gegenüberstellung am Praxisbeispiel Parsenn Resort		
	in CHF	%
Kaufpreis	600'000	100.00%
Hypothek	420'000	70.00%
Eigenkapital	180'000	30.00%
	klassische Zweitwohnung	bewirtschaftete Wohnung
Nettomietzinseinnahmen	0	27'900
Hypothekarzinsen (420 * 5 %)	21'000	21'000
Amortisationen (in 15 Jahren auf 50 % des KP)	8'000	8'000
Nebenkosten (vgl. Punkt 3.4)	7'900	7'900
Total Liegenschaftenaufwand	36'900	9'000
	Faktor 3	
erforderliches, zusätzliches Einkommen p.a.	110'700	27'000

Tabelle 4: Finanzierungsvergleich zwischen klassischen Zweitwohnungen und bewirtschafteten Wohnungen (eigene Darstellung)

Die Finanzierung von bewirtschafteten Wohnungen bindet deutlich weniger Einkommen als klassische Zweitwohnungen und eröffnet auch Personen mit etwas tieferen Einkommen die Möglichkeit, eine Finanzierung zu erhalten. Zudem ist der zu bezahlende Kaufpreis in der Regel tiefer als bei einer vergleichbaren, klassischen Zweitwohnung. Dies erhöht die mögliche Käuferschicht gegenüber einer klassischen Zweitwohnung deutlich.

Im obigen Berechnungsbeispiel hat ein Käufer einer 2 ½ Zimmerwohnung ein Eigenkapital von CHF 180'000.00 sowie ein frei verfügbares, zusätzliches Jahreseinkommen von CHF 27'000.00 auszuweisen, um eine Finanzierung zu erhalten.

Sofern der Eigenkapitalanteil auf CHF 300'000.00 erhöht wird (entspricht 50 % des Kaufpreises), sind keine Pflichtamortisationen zu leisten, welche in der Berechnung mit CHF 8'000.00 p.a. veranschlagt sind. Mit diesen Parametern ist praktisch kein zusätzliches Einkommen der Käuferschaft notwendig und finanziell sind einzig die Eigenmittel von CHF 300'000.00 zur Verfügung zu stellen.

Im Anhang 6 ist ein konkretes Finanzierungsbeispiel der Zürcher Kantonalbank für das Parsenn Resort abgebildet.

4. Schlussbetrachtung

4.1 Fazit

Die Ergebnisse der Umfrage bei potentiellen Käufern von bewirtschafteten Zweitwohnungen bestätigen die in dieser Arbeit formulierte Hypothese (vgl. Punkt 1.5) weitgehendst.

Das per 01.01.2016 in Kraft getretene ZWG hat im Vorfeld noch einen regelrechten Bauboom von klassischen Zweitwohnungen ausgelöst (Imwinkelried D. 2016), welche vom Markt noch nicht vollständig absorbiert worden sind (PWC, 2016). Die wirtschaftlichen Auswirkungen trafen das Berggebiet mit Verzögerung. Zwischen der Annahme der Initiative im März 2012 und ihrem Inkrafttreten durch eine provisorische Verordnung anfangs 2013 kam es zunächst einmal zu einer Welle von Bauanträgen, die in den Folgejahren für verstärkte Bauaktivität sorgten. Der Einbruch traf die Bauwirtschaft schliesslich 2015, wie die Abbildung 34 verdeutlicht (avenir suisse, 2017, S. 52).

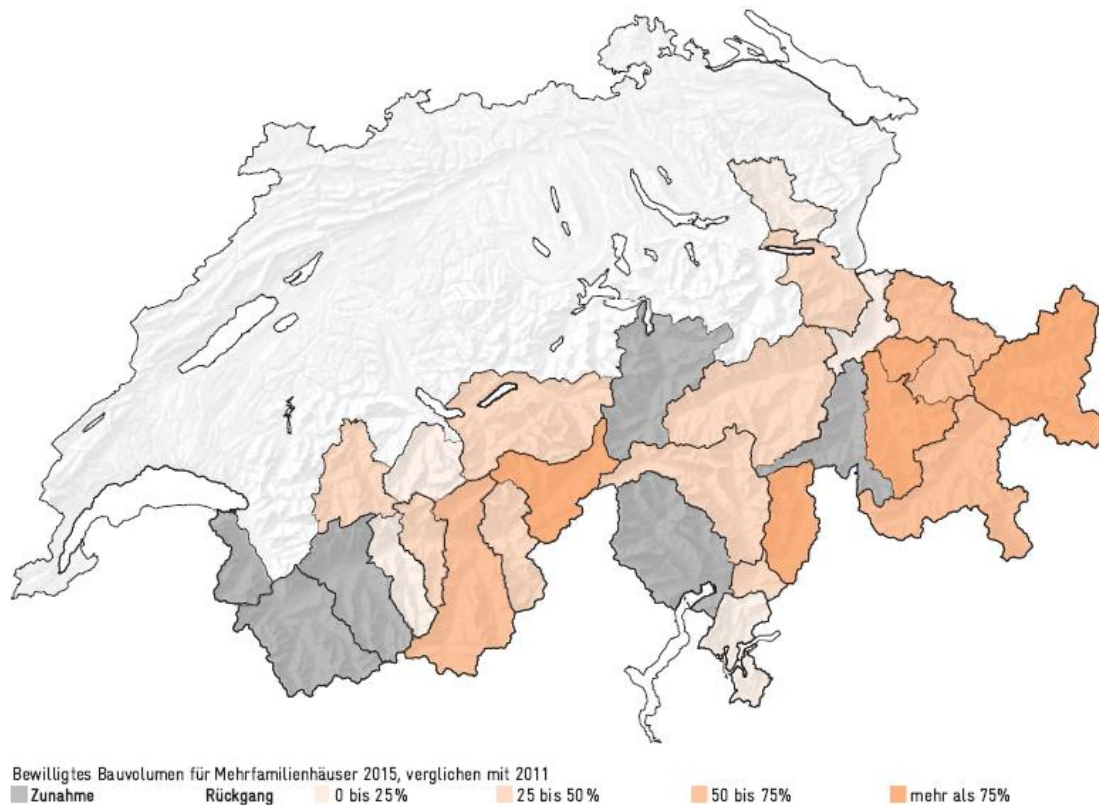


Abbildung 34: Rückgang der Baubewilligungen im Alpenraum (2011-2015) (Wüst Partner; zit. in avenir suisse, 2017, S 52)

Auch deshalb ist in der Praxis (noch) keine markante Zunahme von bewirtschafteten Projekten zu beobachten. Die Preise der angebotenen Zweitwohnungen sind zudem gemäss Abbildung 35, vor allem in Tourismushochburgen, unter Druck.

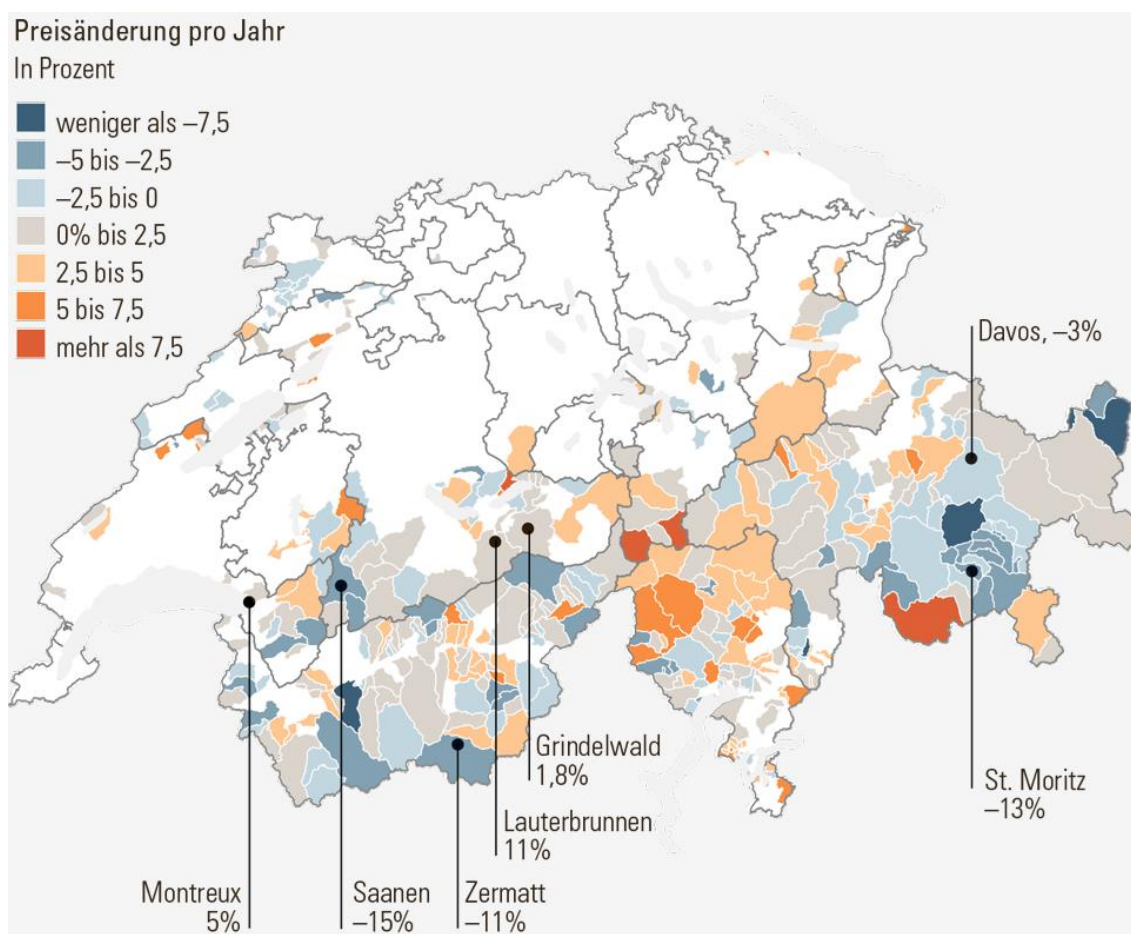


Abbildung 35: Preisrückgänge in Tourismushochburgen, (Wüst Partner; zit. in NZZ 2016)

Durch das veränderte Reiseverhalten und die abnehmende Verbundenheit zu einem Standort, unter Begünstigung durch die regulatorischen Rahmenbedingungen, hat dieses Konzept von bewirtschafteten Wohneinheiten das Potential, ein fixer Bestandteil einer touristisch dominierten Destination zu werden.

Eine attraktive Destination (Themen wie Schneesicherheit, Verpflegungsangebot, Night Life, Ruhe, Aussicht, Wetter) ist Voraussetzung, dass grössere Projekte angegangen werden. Es sind Lösungen gefragt, welche den in den letzten 10 Jahre festgestellte Rückgang von Logiernächten, insbesondere in den Kantonen Wallis und Graubünden, entgegentreten. Insbesondere die Aktivierung während der Nebensaison scheint heute, auch mit diesem neuen Konzept, noch ungelöst.

Mit dem Aufbau von modularen Angeboten (je nach Saison / Nachfrage) sollte es in neu erstellten Ferienresorts möglich sein, vor allem in der Nebensaison dennoch ein

positives Verhältnis Einnahmen / Ausgaben zu erzielen. Dies wird insbesondere über den optimalen Einsatz der Mitarbeitenden der Betreibergesellschaft sichergestellt.

Es besteht eine positive Korrelation zwischen den von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen Gemeinden (vgl. Abbildung 17) und den projektierten Feriendorfprojekten (vgl. Abbildung 13). Neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen (Erstellung von neuen klassischen Zweitwohnungen grundsätzlich nicht mehr möglich) sind attraktive Projekte notwendig, welche die Attraktivität der gesamten Destination stärken. Aus diesem Grund scheint ein aktiver Einbezug der ortsansässigen Tourismusorganisationen sowie der Politik unablässig.

Auf Stufe Einzelprojekt kommt bei der Umfrage folgendes klar zum Ausdruck:

- Die Qualität, Bonität und das Vertrauen in den Betreiber ist Voraussetzung, damit ein Projekt erfolgreich realisiert werden kann. Daher kommen in erster Linie anerkannte Hotelbetreiber oder ortsansässige Gesellschaften in Frage, welcher in der jeweiligen Region einen ausgezeichneten Ruf geniessen (z.B. eine Bergbahn).
- Bei der Projektkonzeption sind die Interessen (u.a. optimale Betriebsabläufe) des Betreibers bestmöglichst zu berücksichtigen. Zudem sind die spezifischen Verträge (Benützungs- und Verwaltungsreglement, Bewirtschaftungsvertrag, Anhang 2 und 3) so auszugestalten, damit die einheitliche Bewirtschaftung auch rechtlich sichergestellt ist.
- Ein Verkauf sämtlicher Einheiten ab Plan bis zur Bezugsbereitschaft scheint unrealistisch. Über 34 % der Umfrageteilnehmer wollen erst den (erfolgreichen) Betrieb abwarten, bevor Sie sich zu einem Kauf entscheiden. Daher sollten Investoren einen langfristigen Anlagehorizont haben und eine partnerschaftliche Vereinbarung mit dem Betreiber abschliessen. Denn eine funktionierende operative Gesellschaft ist Voraussetzung, damit sich Endkäufer für einen Kauf entscheiden. Aus diesem Grund ist die Betreibergesellschaft frühzeitig in den Prozess miteinzubeziehen.
- Der Kaufpreis für eine bewirtschaftete Wohnung hat gegenüber einer vergleichbaren Ferienwohnung ohne Restriktionen tiefer zu sein, um die Nutzungseinschränkungen zu kompensieren. Neben der klassischen Vergleichsrechnung (z.B. Kaufpreis / Wohnfläche) ist bei bewirtschafteten

Wohnungen auch die Rentabilität aus der (Zwangs-)Vermietung zu berücksichtigen.

- Neben der betriebswirtschaftlichen Auseinandersetzung ist eine emotionale Bindung für einen allfälligen Kaufentscheid mitentscheidend, damit die Verkaufschance erhöht wird. Je nach Projekt kann die Destination, der Betreiber (z.B. anerkannte, internationale Hotelkette), die gute Lage oder das spezielle Angebot des Resorts vermarktet werden.
- Neben der Inlandnachfrage ist auch die Nachfrage sowohl der potentiellen Käufer, wie auch der Mieter aus dem Ausland in die Überlegungen frühzeitig miteinzubeziehen.

4.2 Diskussion

Die Bevölkerung in der Schweiz ist bereits relativ umfangreich in klassischen Zweitwohnungen investiert. Gemäss aktuellem Wohnungsinventar (ARE, 2017) existieren in der Schweiz anfangs 2017 über 700'000 klassische Zweitwohnungen. Durch das veränderte Reiseverhalten sowie den anstehenden Generationenwechsel (UBS Alpine Property Focus, 2017, S. 2), wird die inländische Nachfrage nach (bewirtschafteten) Zweitwohnungen tendenziell eher stagnieren oder sogar abnehmen.

Durch den Generationenwechsel, verbunden mit anstehenden Investitionsprojekten (so wurden rund die Hälfte aller Ferienwohnungen im Alpenraum zwischen 1960 und 1980 erstellt) ist es absehbar, dass in den nächsten Jahren vermehrt klassische, teilweise sanierungsbedürftige Zweitwohnungen zum Verkauf angeboten werden.

Diese Entwicklung bzw. dieses Angebot konkurriert direkt mit neu entstehenden bewirtschafteten Einheiten. Aus diesem Blickwinkel scheint es von zentraler Bedeutung, dass neben inländischen Käufern auch ausländische Investoren die Möglichkeit haben, bewirtschaftete Zweitwohnungen zu erwerben.

Die Schweiz geniesst international aufgrund ihrer einwandfreien Bonität, der hohen Stabilität sowie der Rechtssicherheit über einen ausgezeichneten Ruf und zieht ausländisches Kapital an. Zudem können ausländische Investoren ihr Vermögen so zusätzlich diversifizieren und in einen Sachwert investieren.

Neben verbundenen ausländischen Direktinvestoren, welche zum Beispiel bereits eine emotionale Bindung zu einer Destination haben, kommen auch ausländische, professionelle Investoren wie Pensionskassen oder Immobilienfonds als Käufer infrage.

Initianten von bewirtschafteten Projekten sind angehalten, bei der Lancierung bzw. Vermarktung eines Projektes vor allem auch sicherzustellen, dass ausgewählte ausländische Investoren strukturiert, auf Basis der Destinationsanalyse, bearbeitet werden.

Die Auswahl des jeweiligen Betreibers spielt für diese Investoren eine noch zentralere Rolle, da in der Regel ausser dem Image der Schweiz keine emotionale Bindung zum jeweiligen Projekt besteht und im Vordergrund die Vermögensanlage steht.

Für den erfolgreichen Betrieb sind neben ausländischen Investoren auch ausländische Mieter anzusprechen, um eine hohe Auslastung zu erzielen. Bei der Projektierung ist dieser Punkt frühzeitig miteinzubeziehen. Aufgrund des starken Frankens ist diese Marktbearbeitung zurzeit sehr anspruchsvoll und die Schweiz tritt im Wettbewerb gegen Destinationen in anderen Tourismusgebieten in den Alpen (Frankreich, Italien und Österreich) an, bei welchen die Heimwährung der Euro ist.

4.3 Mögliche Handlungsfelder

Die Abbildung 36 soll illustrieren, dass das Konzept innerhalb der jeweiligen Destination mit dem bestehenden Angebot (Hotel, Parahotellerie, Ferienwohnungen) im Wettbewerb steht:



Abbildung 36: Positionierung des Angebotes innerhalb der Destination (eigene Darstellung)

Bei der Projektierung eines neuen Projektes wird daher als erster Schritt die Erstellung einer detaillierten Destinationsanalyse mit lokalen Partnern empfohlen. Diese Analyse sollte folgende Punkte enthalten (nicht abschliessend):

- Entwicklung Logiernächte
- Hotelkapazitäten inkl. der erwarteten Entwicklung
- Hotelkategorien
- Anzahl und Struktur der Zweitwohnungen
- Bevölkerungsstruktur (demographische Entwicklung, Wachstum)
- lokaler Arbeitsmarkt (Abhängigkeiten, Trends)
- Gästestruktur (Inland, Ausland)
- Vermarktung der Destination (Beurteilung Tourismusorganisation)
- rechtliche Rahmenbedingungen (Verlässlichkeit Politik)
- Verkehrssituation (MIV, ÖV, Distanz zu Flughafen)
- Infrastrukturvorhaben (Verkehr, Tourismusprojekte)
- Abhängigkeit zu Klima (z.B. Thema Schneesicherheit)

Sofern aus der Destinationsanalyse ein Potential für zusätzliche, neuwertige Bettenkapazitäten hervorgeht, kann ein Projekt im Detail erarbeitet werden. Bereits zu diesem Zeitpunkt sollte ein (erfahrener) Betreiber verpflichtet werden, welcher in der Konzeptionsphase optimale, betriebliche Abläufe (Themen wie Facility Management, Wäscherei, Küche, etc.) sicherstellt.

Auch sollte in dieser Phase ein auf das Projekt und die Destination abgestimmtes Marketingkonzept für den Verkauf sowie die Vermietung erstellt werden, wo insbesondere auch die Nachfrage aus dem Ausland abgehandelt wird.

Als Illustration aus der Praxis werden die Logiernächte im Kanton Obwalden genauer betrachtet, welche in der Abbildung 37 abgebildet sind. Innerhalb des Kantons Obwalden werden rund 54 % der Logiernächte in Engelberg generiert.

Logiernächte n. Herkunft	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	627'786	587'345	582'418	604'970	625'238	663'433	613'672
Gäste aus dem Inland	260'192	250'020	264'278	252'972	254'491	258'475	250'285
Gäste aus dem Ausland	367'594	337'325	318'140	351'998	370'747	404'958	363'387
Deutschland	102'437	86'738	71'482	73'432	68'453	57'589	49'097
Indien	75'989	75'215	84'438	66'589	81'016	95'508	93'517
China (ohne Hongkong)	19'713	28'155	37'873	54'374	69'399	110'225	85'012
Vereinigtes Königreich	37'110	25'675	19'899	29'494	27'139	18'414	18'073
USA	20'467	19'543	15'012	19'072	20'030	20'275	20'212
Niederlande	24'108	15'005	12'970	14'174	11'753	10'376	6'989

Abbildung 37: Logiernächte nach Herkunft für den Kanton Obwalden 2010-2016 (Kanton Obwalden, ohne Datum)

Aus dieser Statistik geht hervor, dass neben dem Heimmarkt Schweiz (Anteil von 41 %) Gäste aus Indien (Anteil von 15 %) und China (Anteil von 14 %) die mit Abstand grössten Besuchergruppen sind. Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren akzentuiert (China war von 2015 auf 2016 rückläufig infolge der Terrorwellen in Europa und den neuen Visums-Vorgaben für die Einreise nach Europa).

Für die Vermarktung eines bewirtschafteten Projektes in Engelberg wird beispielsweise empfohlen, neben der Inlandnachfrage vor allem die Bedürfnisse von indischen und chinesischen Gästen zu berücksichtigen.

Die Auswahl des zu bebauenden Grundstückes ist sicherlich eine der zentralsten Herausforderungen und elementar für ein erfolgreiches Projekt. Aufgrund der Zwangsbewirtschaftung scheint eine zentrale Lage bzw. ein in sich attraktives Angebot zwingend, um eine hohe Auslastung zu erzielen. Inwiefern solche Parzellen in ausgesuchten Destinationen zu vertretbaren Preisen erworben werden können (Deuber et. al. 2015, S. 60), ist sicherlich eine grosse Herausforderung.

4.4 Ausblick

Inwiefern das zentralistische Zweitwohnungsgesetz die gewünschte Entwicklung in der föderalistischen Schweiz bewirkt, bleibt rund 5 Jahre nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative, offen. Gerade unser Nachbar Österreich hat mit ortsspezifischen, individuellen Lösungen bereits vor Jahren einen anderen Weg eingeschlagen.

Im Rahmen dieser Abschlussarbeit konnten folgende, mögliche Fragestellungen für weiterführende Untersuchungen im Zusammenhang mit touristisch bewirtschafteten Einheiten identifiziert werden:

- Renditevergleich von bewirtschafteten Resorts.

- Renditevergleich von zwangsbewirtschafteten Resorts im Vergleich zu vermieteten Projekten ohne Zwangsbewirtschaftung.
- Ermittlung Kaufpreis von bewirtschafteten Einheiten im Vergleich zu klassischen Zweitwohnungen.
- Wie sind Zweitwohnungen in der Schweiz finanziert und gibt es Unterschiede zwischen klassischen und bewirtschafteten Einheiten.
- Detailuntersuchungen von bewirtschafteten Resorts in Destinationen (zum Beispiel im Tessin) mit Schwerpunkt im Sommertourismus.
- Vermarktungsstrategien im Ausland für Investoren und Mieter.
- Hat die inzwischen umgesetzte Zweitwohnungsinitiative die gewünschte Entwicklung herbeigeführt hinsichtlich der formulierten Ziele:
 - Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen
 - Eindämmung der in touristisch attraktiven Regionen anhaltenden Bautätigkeit
 - Zersiedelungsstopp
 - Landschaftsschutz

Die Entwicklung des Tourismus, gerade im Alpenraum, hängt von verschiedenen Faktoren ab, u.a.

- Globale Konjunktorentwicklung
- Währungsentwicklung, da viele Logiernächte aus dem Ausland generiert werden
- Klimaentwicklung (Schneesicherheit)
- Sicherheitslage

Diese Entwicklungen zu prognostizieren ist mit vielen Unsicherheiten verbunden. Sofern sich die Sicherheitslage in Europa stabilisiert und sich die weltweite Konjunktur weiterhin positiv entwickelt, hat der Tourismus im Alpenraum durchaus seine Berechtigung.

Unter dieser Annahme hat das innovative Immobilien-Anlageinstrument tatsächlich gute intakte Chancen, sich auf dem Immobilienmarkt zu etablieren.

Literaturverzeichnis

20min.ch (2012, 11. März). *Zweitwohnungs-Initiative knapp angenommen*. Gefunden unter <http://www.20min.ch/schweiz/news/story/25456735>

Andermatt Swiss Alps (ohne Datum). Gefunden unter http://www.andermatt-swissalps.ch/files/Bilder/Broschueren/Broschuere_Destination_DE.pdf

avenir suisse (2017). *Strukturwandel im Schweizer Berggebiet*. Zürich. Autor: Müller-Jentsch D.

Bergbahnen Flumserberg (2017), *Interview zwischen Michel H. und Leuthold M.*

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2014). *Zweitwohnung - wie weiter?* Neuchâtel: Autor.

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2017). *Merkblatt Wohnungsinventar*. Gefunden unter <https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/47755.pdf>

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2017). *Wohnungsinventar per 01.01.2017*. Neuchâtel: Autor.

Bundesamt für Statistik BFS (2016). *Schweizer Tourismusstatistik 2015*. Neuchâtel: Autor

Bundesamt für Statistik BFS (2017). *Beherbergungsstatistik im ersten Halbjahr 2017*, Neuchâtel: Autor

Bundesamt für Statistik BFS (2017). *Bevölkerung Panorama*, Neuchâtel: Autor

Deuber A. & Tromm P. (2012). *Apparthotels im Kanton Graubünden. Analyse und Erkenntnisse im Hinblick auf andere bewirtschaftete Beherbergungsformen*. Chur: HTW

Deuber A., Hörburger N., Schläppi F. (2015). *Design to Cost in der Schweizer Ferienhotellerie*. Chur: HTW

Deuber A., Hörburger N. (2013). *Schweizer Hotellerie: Exzellenz auf allen Ebenen gefragt*. Chur: HTW

Davos Klosters Bergbahnen AG (ohne Datum). *Parsenn Resort*. Gefunden unter <http://parsenn-resort.ch/>

- Domenig Architekten (ohne Datum). *Neubau rocksresort*. Gefunden unter <http://www.domenig.ch/data/uploads/presse/architekten/rockresort-laax---neubau-rocksresort.pdf>
- Imwinkelried D (2016, 22. Dezember). *Das Ende der Ferienstimmung*. NZZ online. Gefunden unter <https://www.nzz.ch/schweiz/harzendes-geschaeft-mit-zweitwohnungen-immobilienhaendler-sind-nicht-in-ferienstimmung-ld.136179>
- Hapimag (2017). *Geschäftsbericht 2016*. Baar
- Kanton Obwalden (ohne Datum). *Logiernächte*. Gefunden unter <http://statistik-obwalden.ch/index.cfm?navid=114&docid=114>
- Plaz P. (2016). *Überblick zu Feriendorfprojekten in der Schweiz* (2016, 5. Dezember). 10vor10 (Fernsehsendung). Zürich: SRF
- PWC (2016), *Zweitwohnungen: Wie es weitergeht*. Gefunden unter https://www.pwc.ch/de/publications/2016/pwc_zweitwohnungsinitiative_d.pdf
- Reka (2017), *Geschäftsbericht 2016*. Bern
- Schweizerische Nationalbank (2016). *Jährliche Bankenstatistik 2016*. Gefunden unter <https://data.snb.ch/de/topics/banken#!/cube/babilhypfibvua>
- Seilbahnen Schweiz (2017). *Die Seilbahnbranche*. Bern. Autor: Rapin M.
- Seilbahnen Schweiz (2016). *Fakten & Zahlen zur Schweizer Seilbahnbranche*. Bern. Autor:
- UBS Alpine Property Focus (2017). Zürich. Autor:
- Weisse Arena Gruppe (2017). *Rocksresort - Rendite 2009 - 2017*. Laax
- Weisse Arena Gruppe (ohne Datum). *Rocksresort im Betrieb*. Gefunden unter <http://www.rocksresort.com/de/hotel-flims-laax-falera/>
- Zweitwohnungsgesetz ZWG (20. März 2015). Gefunden unter <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20140036/index.html>
- Zweitwohnungsverordnung ZWV (04. Dezember 2015). Gefunden unter <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20152998/index.html>

Anhang 1: Fragebogen an potentielle Endkäufer

Fragebogen (Einleitung für Umfrageteilnehmer)

Was sind die relevanten Anforderungen an touristisch bewirtschaftete Wohnungen/EFH/Chalets.

Umfrage von Martin Leuthold im Rahmen seiner Masterthesis am Lehrgang MAS in Real Estate Management an der Universität Zürich

Kommentar zum Einstieg

Am 11.03.2012 wurde von Volk und Ständen die Zweitwohnungsinitiative angenommen. Deshalb ist eine starke Zunahme von bewirtschafteten Zweitwohnungen zu verzeichnen. Inzwischen sind das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) vom 20.03.2015 sowie die Zweitwohnungsverordnung (ZWV) vom 04.12.2015 in Kraft. Bei Gemeinden mit einem bestehenden Zweitwohnungsanteil von > 20 % ist es grundsätzlich nicht mehr möglich, Neubauten von Zweitwohnungen zu erstellen. Aufgrund dieser Situation wurden und werden vermehrt bewirtschaftete Wohnungsprojekte erstellt, welche nicht unter die Zweitwohnungsinitiative fallen.

Bei den nachfolgenden Fragen soll von potentiellen Käufern von bewirtschafteten Wohnungen eruiert werden, welche relevanten Anforderungen an ein potentielles Investment bestehen.

Die wesentlichen Eckpunkte von bewirtschafteten Wohnungen gegenüber klassischen Zweitwohnungen sind:

- Bewirtschaftungszwang (Eigennutzung gemäss aktueller Auslegung bei 8-9 Wochen pro Jahr), demgegenüber partizipieren die Eigentümer am Erlös aus der Vermietung
- keine individuelle Inneneinrichtung der einzelnen Wohneinheiten

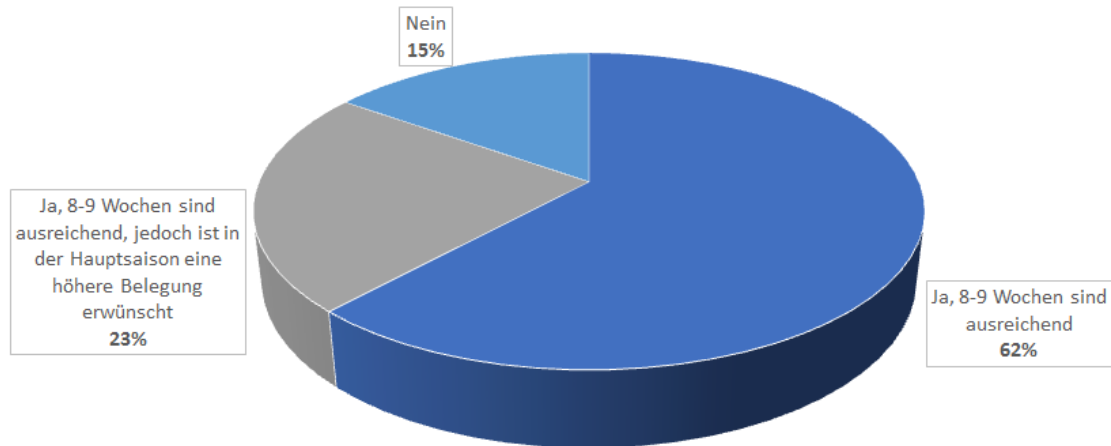
Als aktuelles Praxisbeispiel und für weitere Informationen zu dieser Thematik wird auf das Parsenn Resort in Davos (www.parsenn-resort.ch) verwiesen.

Die Ausfüllung des Fragebogens wird ca. 10 - 15 Minuten in Anspruch nehmen. Neben den anzukreuzenden Antworten kann bei jeder Frage ein separater, individueller Kommentar angebracht werden. Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung. Für weitere Auskünfte steht Ihnen Martin Leuthold (leutholds@icloud.com) gerne zur Verfügung.

Im Zeitraum vom 14. Mai bis 20. Juni 2017 haben insgesamt 105 Personen an der Umfrage teilgenommen.

Fragen / Antworten

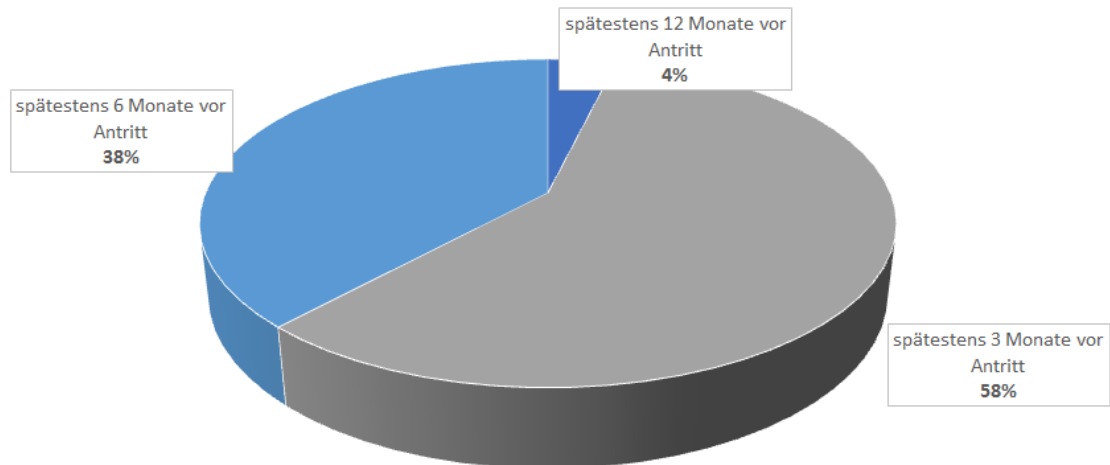
1. Gemäss aktueller Auslegung ist zurzeit eine Eigenbelegung von 8-9 Wochen pro Jahr zulässig. In der jeweiligen Hauptsaison (Winter bei Bergdestinationen) sind es zwischen 3-4 Wochen. Ist dieser Umfang ausreichend zur Befriedigung der eigenen Ferienbedürfnisse?



Individuelle Kommentare zur Frage 1

- Wie werden Familienangehörige (Geschwister, Eltern) gerechnet? Zählen sie zur Eigenbelegung, reichen 9 Wochen nicht aus.
- Da ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob die Eigentümerschaft in der CH oder im Ausland lebt. Der in der Schweiz lebende Eigentümer wünscht sich einen grösseren Spielraum.
- Problematisch ist es aber bei Kurzaufenthalten/Wochenenden.
- Ich möchte vor allem viele Wochenenden dort sein.
- Als Investor und Eigentümer will ich möglichst viel Flexibilität. Bei einer 'guten' Rendite würden mir auch 8-9 Wochen reichen.
- Spezielle Bedürfnisse der Rentner sind zu beachten.
- Alles andere ist unrealistisch.
- Persönliche Präferenzen: Ist die Wohnung eine Zweitwohnung oder ein Investment mit positiven Nebeneigenschaften.
- Bei Besitzern, welche noch voll im Arbeitsprozess integriert sind, sind zwei Monate ausreichend. Bei Pensionierten könnte es durchaus sein, dass dies nicht genügt.
- Ich habe hierzu noch keine Kommentare von potentiellen Käufern gehört, weder negativ noch positiv.
- Wochenende-Aufenthalte müssten mehr sein.

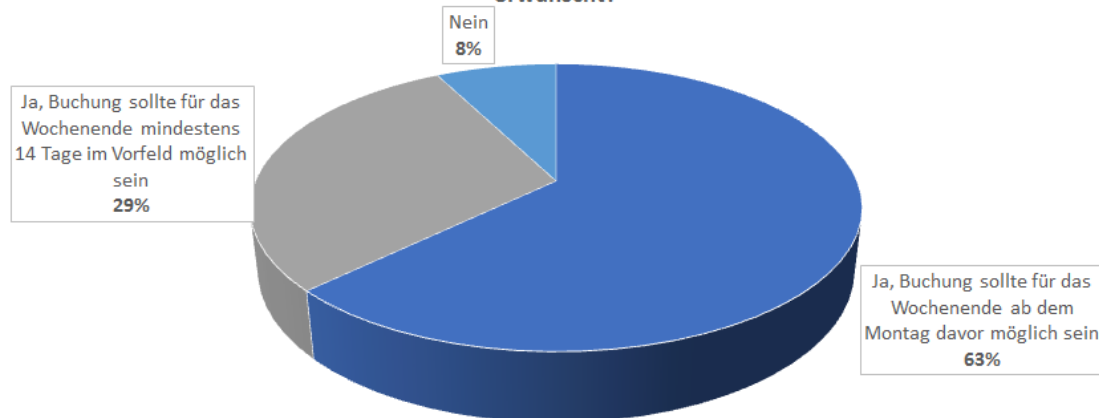
2. Um das Resort bestmöglich zu vermarkten, haben die Eigentümer Ihre Eigenbelegung frühzeitig anzumelden. Wieviel Zeit im Vorfeld ist angemessen bzw. vertretbar?



Individuelle Kommentare zur Frage 2

- Ich würde zwischen Haupt- und Nebensaison unterscheiden. Hauptsaison früher anmelden (6-12 Monate, je nach Nachfragedruck) und Nebensaison flexibler (3 Monate).
- Aus Eigensicht spätestens 3 Monate vor Antritt, aus Vermarktungssicht benötigt es wohl 6 Monate Vorlauf.
- Kurzfristig v.a. an Weekends muss möglich sein.
- Dauergäste wollen gleich für das nächste Jahr buchen.
- Man sollte spontan, wenn dann die Wohnung frei wäre, frei sein, diese dann persönlich besetzen zu dürfen.
- Drei Monate scheint mir für den Teil der Hauptsaison, die den Februar betrifft eher knapp zu sein, da im Februar in der Regel von einem knappen Angebot ausgegangen werden muss, insbesondere dann, wenn der Ostertermin auf den März fällt und die Sportferien in einem engen Zeitfenster anfallen.
- Verschiedene Termine sind wiederkehrend und somit wichtig, frühzeitig zu kommunizieren. Im Speziellen in Davos mit dem WEF, welches auch für den Eigentümer in Bezug auf die Rendite wichtig ist.
- Auch drei Monate sind noch viel...
- Es müsste auch kurzfristig belegt werden können, wenn die Wohnung sowieso leer wäre.

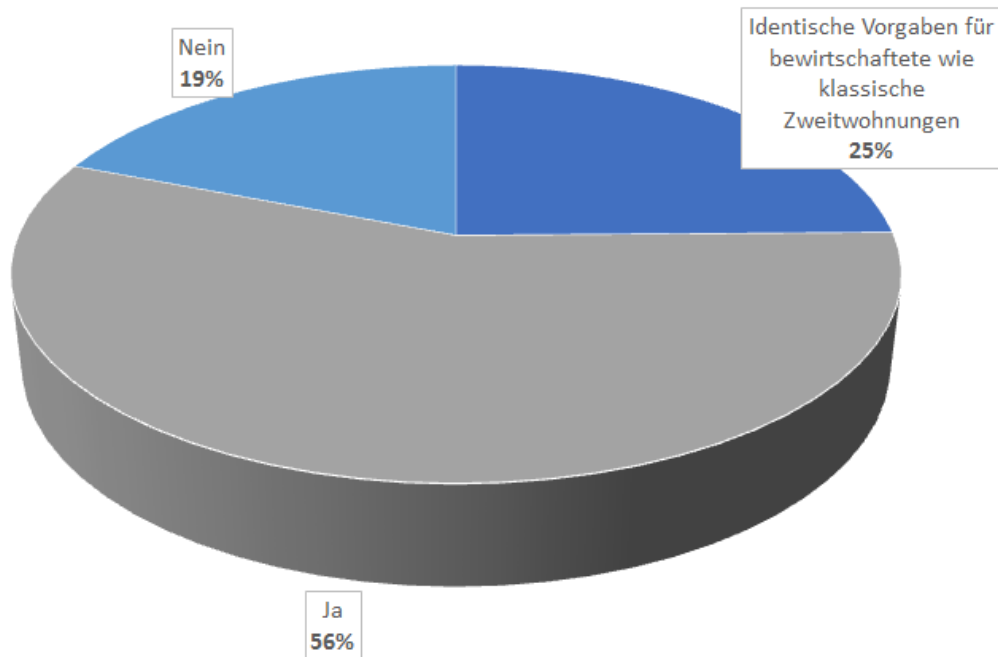
3. Kurzaufenthalte (Wochenenden) für Endkäufer sind in diesem Konzept nicht vorgesehen (mit langfristigen Reservationen im Vorfeld gemäss Frage 2.). Sind kurzfristige Buchungsmöglichkeiten bei zur Verfügung stehenden Kapazitäten zu Sonderkonditionen erwünscht?



Individuelle Kommentare zur Frage 3

- Die Belegung durch den Eigentümer sollte sehr kurzfristig möglich sein, wenn die Wohnung frei ist. Sonderkonditionen verstehe ich im Zusammenhang nicht.
- Ansonsten wäre für mich die ganze Investition im Sinne der Eigennutzung nutzlos, sondern lediglich noch ein reines Finanzinvestment.
- Der heutige Gast ist viel mehr kurzfristig orientiert als früher.
- Ohne besondere Konditionen oder Kosten.
- Dies wäre sicher für das "Januar-Loch" wünschenswert.
- Wenn das Haus frei ist wäre es natürlich auf der einen Seite sinnvoll. Auf der anderen Seite merkt der Gast sehr rasch, dass er auch nur am Wochenende buchen kann und die Gefahr besteht, dass nur noch am Wochenende gebucht wird.
- Aufenthalt sollte kurzfristig möglich sein, wenn die Wohnung 3 Tage vor Antritt noch nicht vermietet wurde.

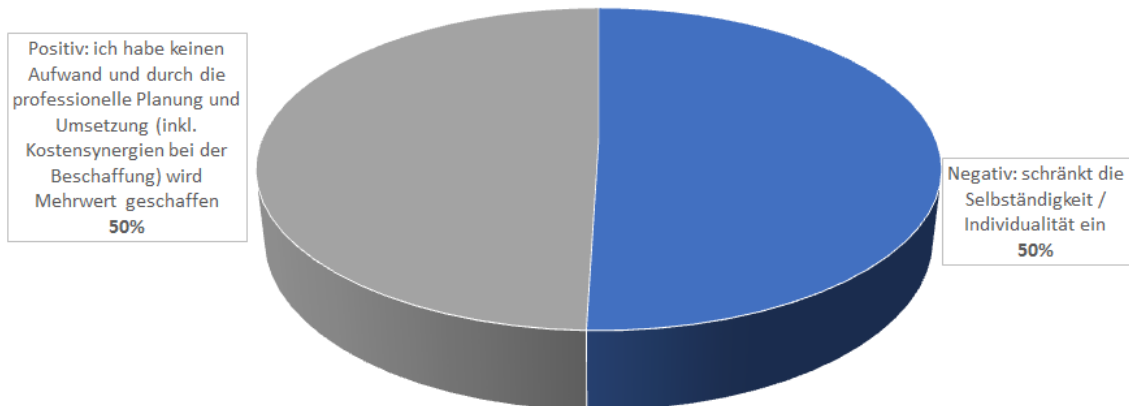
4. Ist eine zentrale und attraktive Lage relevanter als bei einer klassischen Zweitwohnung?



Individuelle Kommentare zur Frage 4

- Zentral oder attraktiv (ausserhalb), zwecks besserer Differenzierung in der Vermarktung und dadurch allf. kurzfristigere Eigennutzung.
- Ebenso eine Frage des Preises, wie auch bei klassischen Zweitwohnungen.
- Ist für eine bessere Vermarktung und den Preis relevant. Sollte für Touristen, welche mit ÖV anreisen, zentral gelegen sein.
- Da aufgrund der Fremdvermietung das höhere Einkommen an besserer Lage möglich ist.
- Feriengäste haben allenfalls andere Präferenzen wie jene von Zweitwohnungsnutzern.
- Dies ist meiner Meinung nach ebenso individuell wie bei klassischen Zweitwohnungen.
- Ja, wenn man als attraktive z.B. eine Lage an einer Skipiste oder in der Nähe einer Talstation meint. Zentral am Ort dafür eher nicht.
- Eine zentrale Lage kann man immer besser verkaufen und spielt bei der Vermietung eine wichtige Rolle.
- Damit Drittvermietung attraktiv ist.

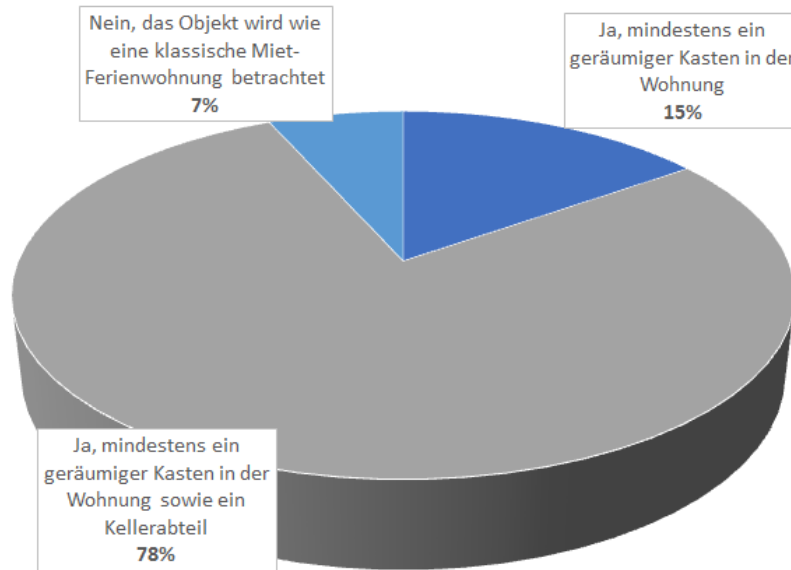
5. Die Innenausstattung wird grösstenteils durch die Betreibergesellschaft vorgeschrieben. Wie beurteilen Sie diesen Aspekt?



Individuelle Kommentare zur Frage 5

- Grundkonzept der primären Fremdnutzung schränkt sowieso Individualität ein. somit würde ich die Vorteile der Synergien bevorzugen.
- Eine beschränkte Anzahl eigene Gegenstände, welche für die vermietete Periode weggeschlossen werden können, sollten erlaubt sein.
- Und dennoch sollte es dem Eigentümer möglich sein, in der eigenen Wohnung individuelle Akzente zu setzen.
- Es schränkt natürlich die Selbständigkeit ein - ist aber einfach Teil dieser Investmentform.
- Man kann gar nie alle Wünsche berücksichtigen, da dies in der Verwaltung und Betreuung viel zu aufwendig wäre.

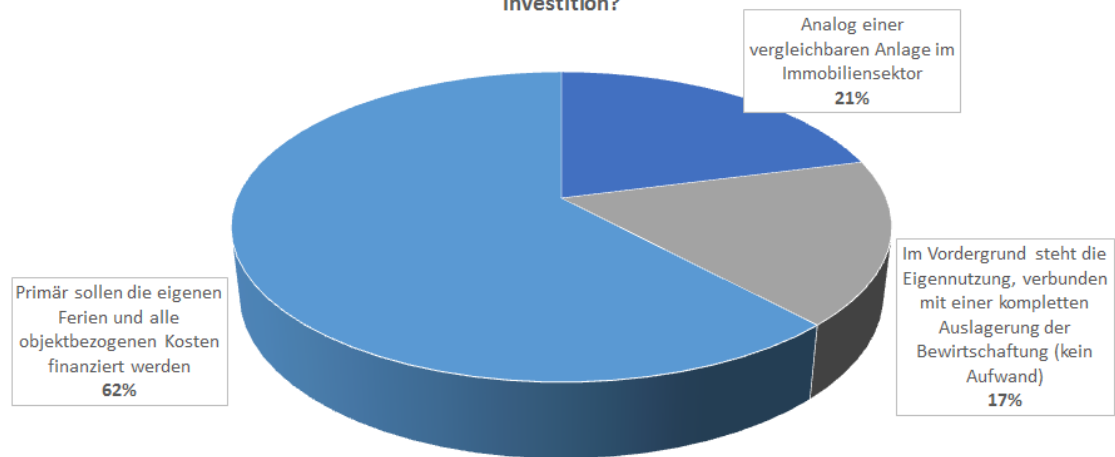
6. Sind ausschliesslich vom Eigentümer zu nutzende Flächen gewünscht?



Individuelle Kommentare zur Frage 6

- Ansonsten sehe ich die letzten Vorteile nicht mehr: Lagerung privater Utensilien zwingend, sonst kann ich gleich ins Hotel und habe zudem noch freie Wahl von Destination & unterschiedlichen Aufenthaltsorten.
- Oder wenigstens auch einen eigenen Kasten im Keller (z.B. für Skiausrüstung etc.).
- Plus Ski / Velo-Keller.
- Kellerabteile ja - wenn vorhanden (ev. nicht in einem Hotel möglich).
- Je nachdem ist ein Kellerabteil ausreichend.
- Nicht alle haben hier dieselben Wünsche.
- Eigener Keller ist must-have.

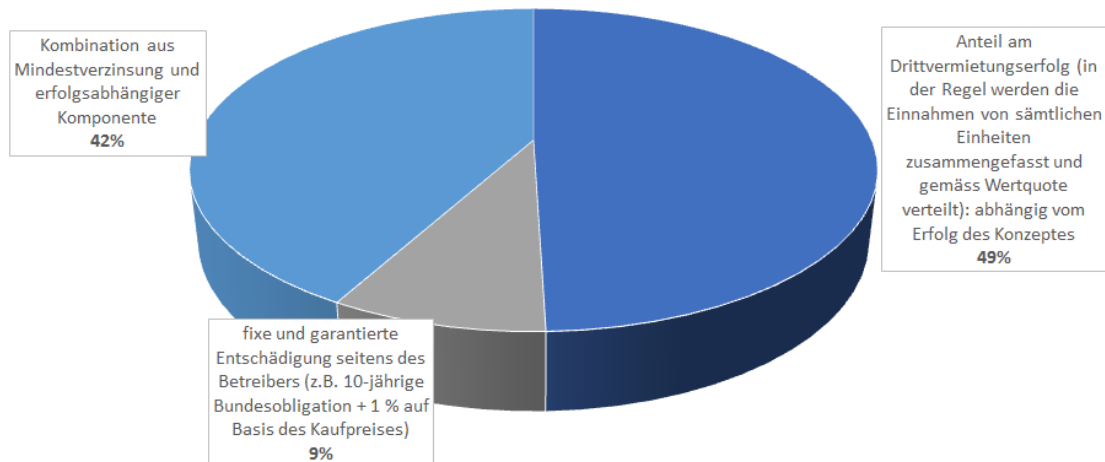
7. Welche Renditeerwartung (ohne Berücksichtigung Eigennutzung) habe ich an diese Investition?



Individuelle Kommentare zur Frage 7

- Aufgrund sehr eingeschränkter Individualität sehe ich den Eigengebrauch als lediglichen Zusatznutzen und nicht mehr Hauptmotivation des Investments.
- Für die nicht selbstgenutzte Periode.
- Vorausgesetzt der Preis ist deutlich tiefer als eine klassische Zweitwohnung.
- Inkl. Finanzierungskosten, buchhalterische Abschreibungen (konservativ) und Kosten betreffend Steuerklassenänderung (Eigentüm und Entschädigung).
- Sekundärer Vorteil, die eigenen Ferien sind finanziert.
- Auch hier gibt es sicherlich unterschiedliche Ansprüche.

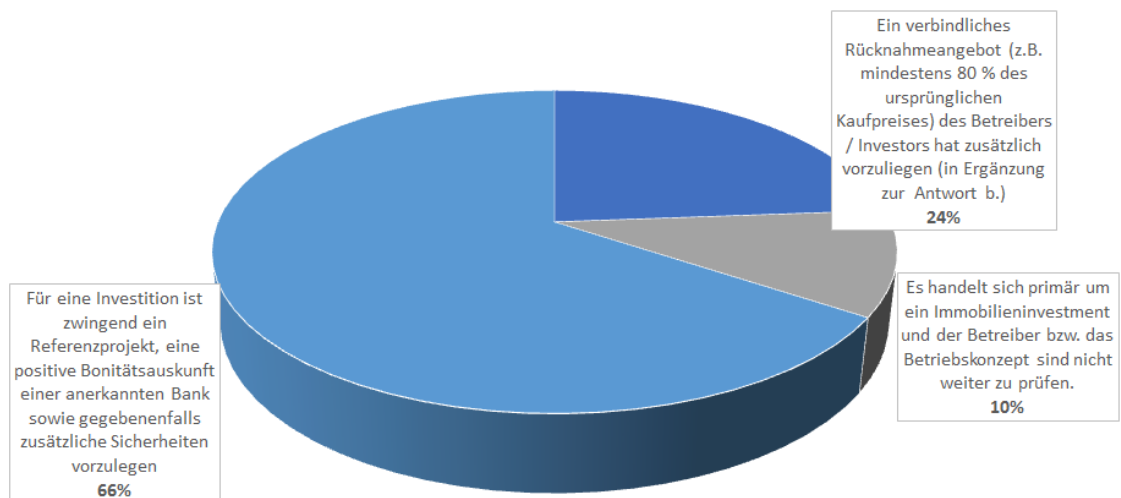
8. Welches Entschädigungsmodell bevorzugen Sie?



Individueller Kommentar zur Frage 8

- Antwort A (siehe vorstehende Graphik = 49 % Zustimmung) bedingt eine gut aufgestellte und motivierte Betriebsgesellschaft -> Honorar muss auch erfolgsabhängig sein!

9. Welche Anforderungen / Abklärungen / Sicherstellungen / etc. holen Sie vom Betreiber ein?

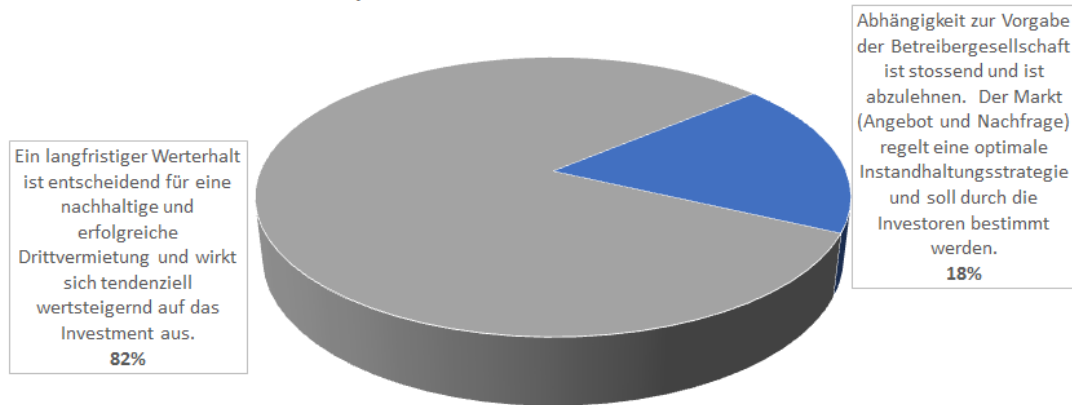


Individuelle Kommentare zur Frage 9

- Erfolg der Vermarktung und Zufriedenheit der zahlenden Gäste hängt primär vom Einsatz & Professionalität des Betreibers ab.
- Die Schwierigkeit ist die Nachhaltigkeit des Konzeptes des Betreibers abzuschätzen. Ein weiterer Punkt ist die Langfristigkeit der Investition und die Notwendigkeit entsprechend lange mit dem Betreiber an Bord auszukommen (Vorstellung eines erfolgreichen Betriebs eines Hotels ohne Möglichkeit ein

Konzept (durch den Betreiber) gegebenenfalls massiv anzupassen ist auf den Horizont einer Immobilie schwer).

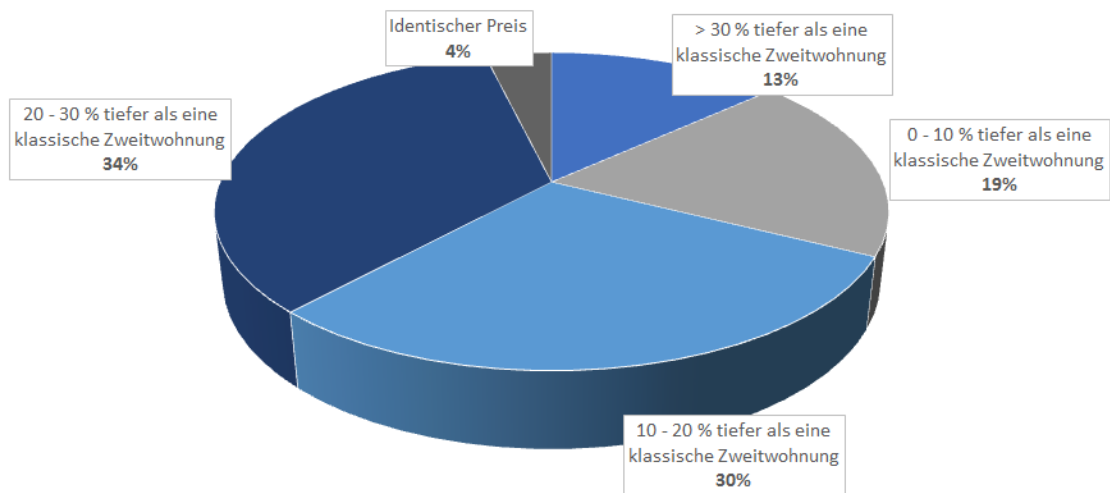
10. Um die Attraktivität des jeweiligen Resort sicherzustellen, wird in den Bewirtschaftungsreglementen in der Regel eine grosszügige Äufnung des Erneuerungsfonds / Unterhaltsfonds / etc. durch den Betreiber vorgeschrieben und ist für die Investoren einseitig nicht anpassbar. Wie wird dieser Sachverhalt beurteilt?



Individuelle Kommentare zur Frage 10

- Grundsätzlich Antwort 2 (18 % Zustimmung). Da ich die Auswahl der weiteren Endkäufer nicht beeinflussen kann, ist eine vorsichtige und weitsichtige Äufnung für die Gesamtüberbauung positiv.
- Da die Objekte in einem geschlossenen Ressort über den gleichen Unterhalt verfügen müssen.
- Erhöht jedoch die Kosten deutlich.
- Die vielen klassischen Zweitwohnungen im STWEG in Berggebieten lehren uns, dass gerade bei Zweitwohnungen das Interesse an Sanierung und Modernisierung noch viel kleiner ist, als bei einer Erstwohnung.

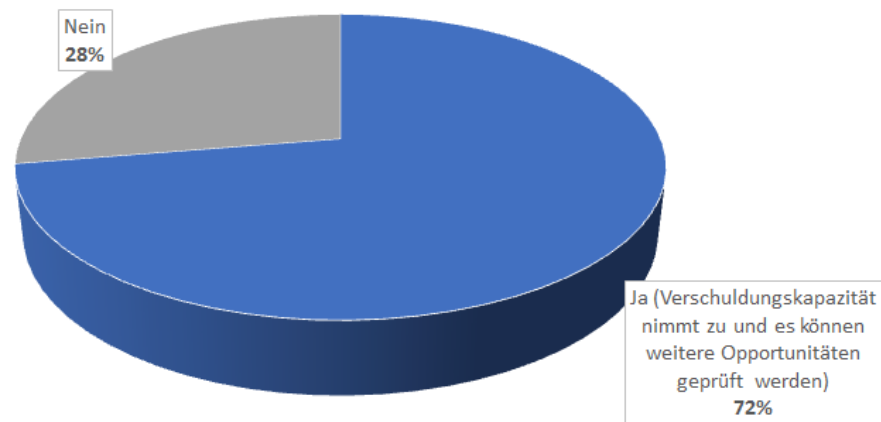
11. Welchen Kaufpreis sind Sie im Vergleich zu einer klassischen Zweitwohnung bereit zu bezahlen (identische Lage, Grundriss, Innenausbau, etc.)?



Individuelle Kommentare zur Frage 11

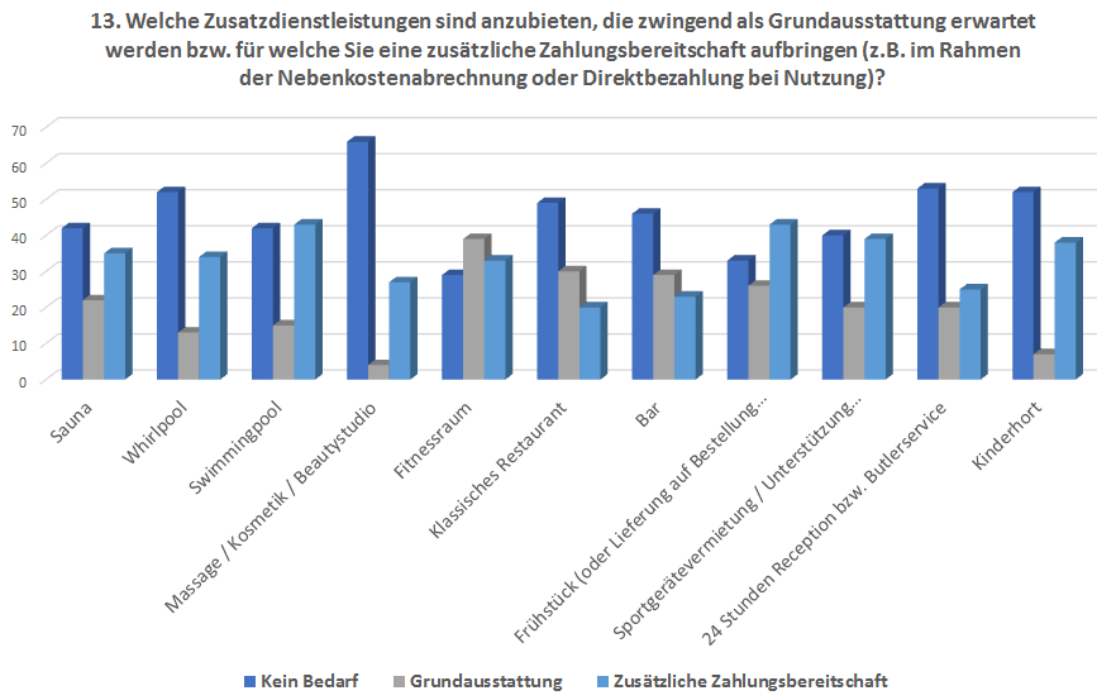
- Gegebenenfalls auch einen höheren Preis, wenn die Kriterien und das Konzept usw. stimmt.
- Wieso soll es billiger sein, wenn ich am Vermietungserfolg partizipiere?
- Würde ich eine ZW kaufen, so würde ich diese in der ungenutzten Zeit auch vermieten. Hier habe ich eine professionelle Organisation. Natürlich muss der Preis für die DL stimmen.
- Hängt stark mit dem Konzept des Betreibers zusammen.
- Hängt vom Entschädigungsmodell ab.
- Aktuell besteht eine Unsicherheit bezüglich der erzielbaren Verkaufspreise im Falle einer Veräusserung bewirtschafteter Einheiten (besteht eine ausreichende Nachfrage?), was die Zahlungsbereitschaft einschränkt.
- Individuell - ohne konkretes Projekt schwierig zu beantworten.
- Dementsprechend auch bereit tieferen Ertrag zu akzeptieren.

12. Sofern Ihre Hausbank die erwarteten Erträge aus dieser Anlage als zusätzliches Einkommen akzeptiert, und Sie als Käufer lediglich Eigenkapital (in der Regel mindestens 30 % des Kaufpreises) in Kombination mit einer Hypothek aufzubringen haben, hat dies einen Einfluss auf Ihren Investitionsentscheid?



Individuelle Kommentare zur Frage 12

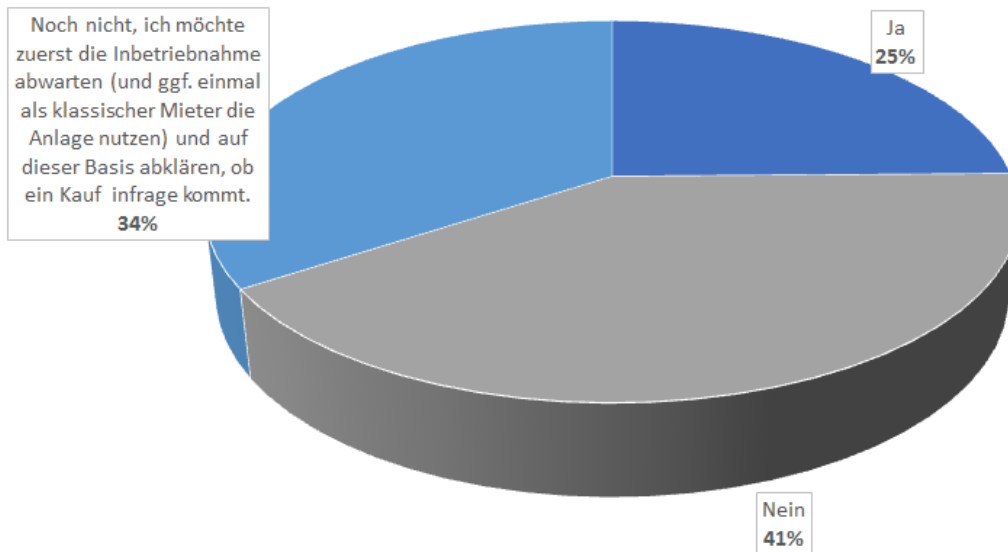
- Die Nachhaltigkeit des Einkommens ist kaum nachgewiesen. Damit verschulde ich mich höher aufgrund eines imaginären Einkommens, welches bestenfalls im dritten Betriebsjahr als regelmässig angenommen werden kann.
- Zu individuell - wenn man die Wohnung selber nicht nutzen möchte, ist das auch das falsche Investment.
- Ist auch wieder von Käufer zu Käufer unterschiedlich.



Individuelle Kommentare zur Frage 13

- Je nach Destination/Standort können meine Antworten abweichen.
- Ich möchte mich nicht an einen Ferienort binden.
- WLAN Abdeckung für das ganze Resort.
- Reinigungsservice - von der Wohnung bis zu der Wäsche (kostenpflichtig) / Mobilität wie Taxi-Service (ev durch Butler gedeckt).

14. Können Sie sich einen Kauf einer touristisch bewirtschafteten Einheit vorstellen?



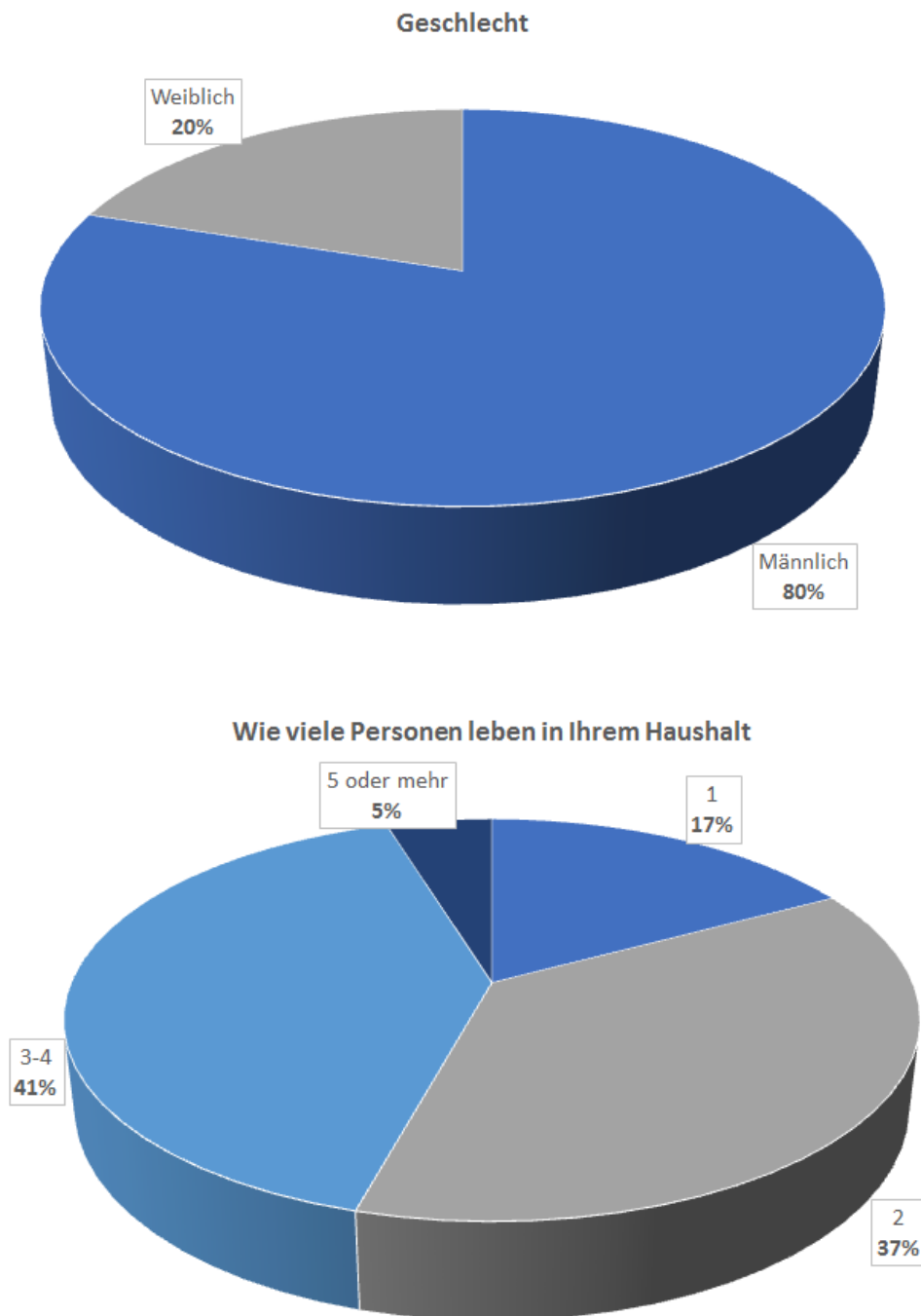
Individuelle Kommentare zur Frage 14

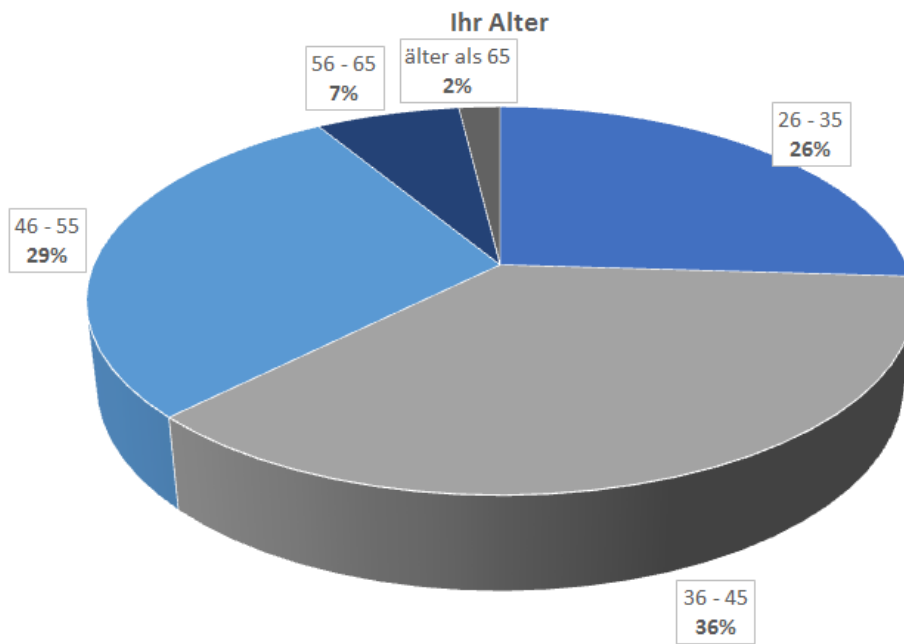
- Muss mich vornehmlich ansprechen, um meine Ferien dort zu verbringen. Zudem muss ich vom Betreiber überzeugt sein, damit ich mir einen Kauf vorstellen kann.
- Zuwenig Flexibilität.
- Zweitwohnung bedeutet für mich Individualität und Spontanität. Allf. Weitervermietung im Rahmen von Familie, Freunden, Nachbarn. Konzept schränkt mich zu stark ein. Kauf lediglich als Investment mit guten Erträgen und/oder Wertsteigerung vorstellbar. Zusätzlicher Nutzen wäre Eigennutzung.
- Nur im Falle eines hervorragenden Betreibers mit internationalem Betriebsnetz
- Ich will frei bleiben, wo ich meine Ferien verbringe.

Abschliessender Kommentar am Ende der Umfrage

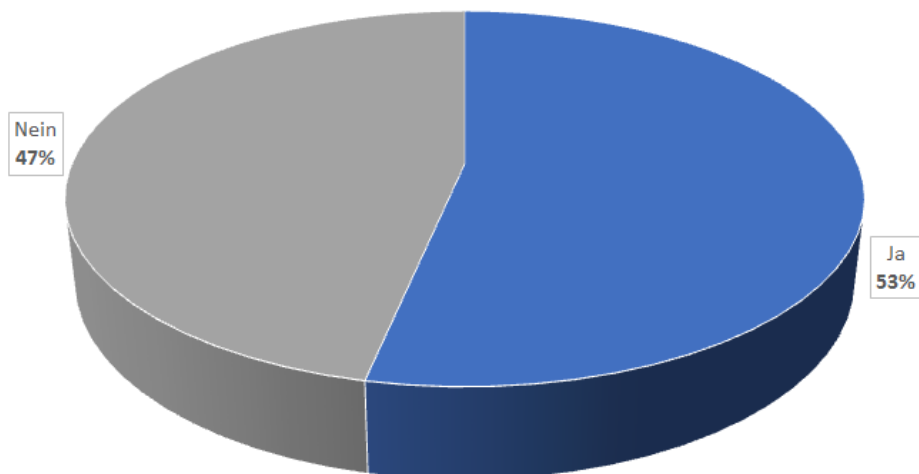
- Die Initianten beabsichtigten einen behutsamen Umgang mit der Bergwelt - kann hier dem Rechnung getragen werden.

An der Umfrage haben insgesamt 105 Personen teilgenommen, welche folgenden Hintergrund haben:

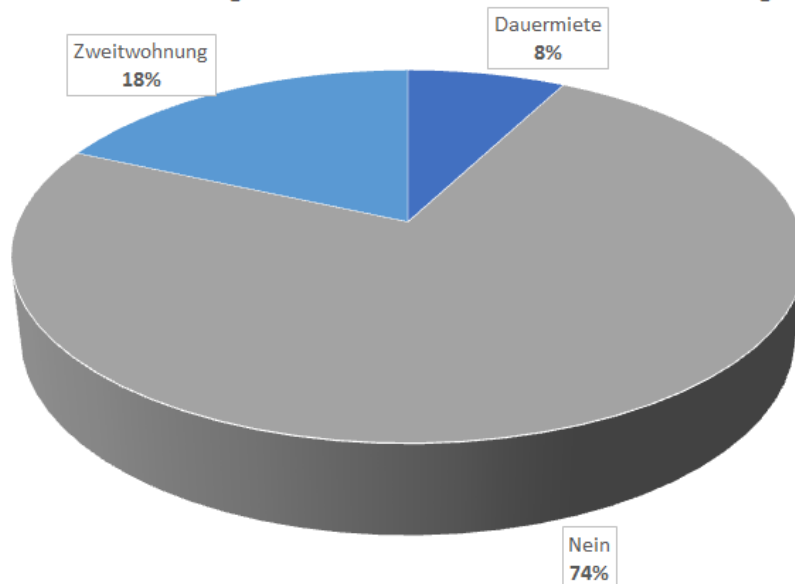




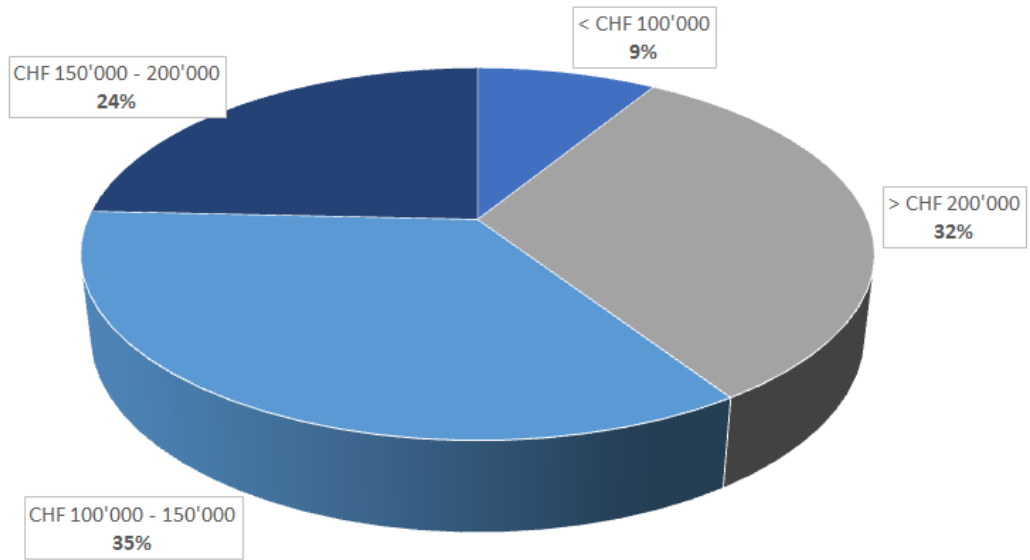
Sind Sie bereits Eigentümer einer selbst genutzten Liegenschaft?



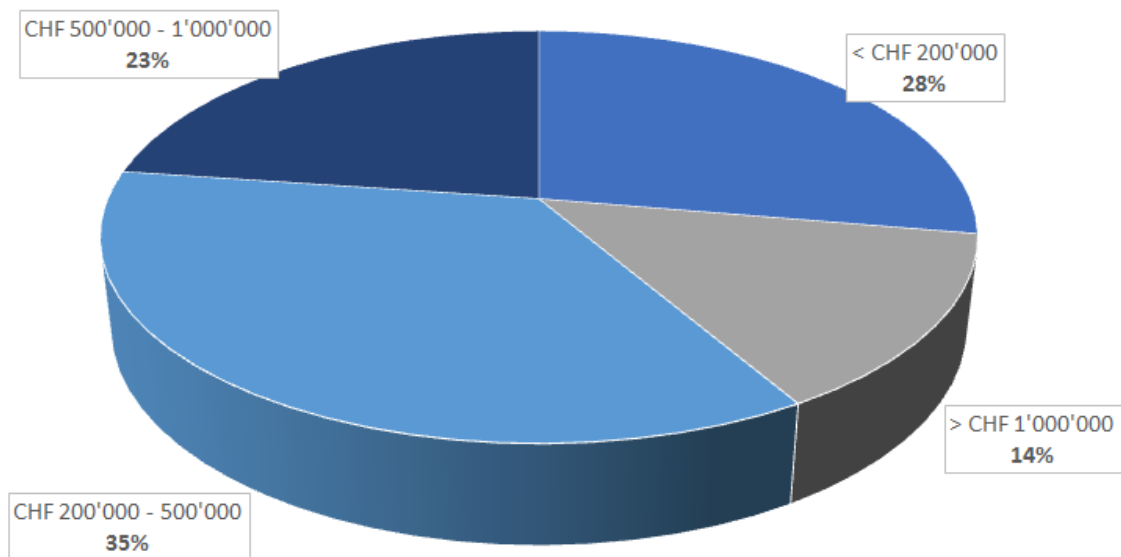
Sind Sie bereits Eigentümer oder Dauermieter einer Zweitwohnung?



Jährliches Bruttoeinkommen des Haushaltes



Vermögen des Haushaltes



Anhang 2: Benützungs- und Verwaltungsreglement Parsenn Resort

finaler Entwurf
20. Dezember 2016
(unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch Baubehörde und GBA Davos)

PARSENN RESORT

Benützungs- und Verwaltungsreglement

der StWE-Liegenschaft Nr. 877 GB Davos
Liegenschaft Parsenn Resort

I. Allgemeines

1. Jeder Stockwerkeigentümer kann die ihm zu Sonderrecht zustehenden Räumlichkeiten im Rahmen der Stockwerkeigentums-Begründungserklärung sowie des Bewirtschaftungsvertrags benützen.
2. Subsidiär zu den Bestimmungen der Stockwerkeigentums-Begründungserklärung, des vorliegenden Reglements sowie des Bewirtschaftungsvertrags gelten die gesetzlichen Bestimmungen über das Stockwerkeigentum und das Miteigentum.

II. Spezielle Benützungsordnung

3. Die Begründerin bzw. ein allfälliger Rechtsnachfolger betreibt die Liegenschaft "Parsenn Resort" dauernd als hotelähnlichen Betrieb im Stockwerkeigentum gemäss Art. 54c Baugesetz Davos (BauG) bzw. als strukturierten Beherbergungsbetrieb im Sinn des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) vom 20. März 2015 (SR 702) und der Zweitwohnungsverordnung (ZVV) vom 4. Dezember 2015 (SR 702.1). Das Parsenn Resort besteht aus 3 Wohnbauten mit insgesamt 30 Resort-Wohnungen und 3 unbewirtschafteten Attika-Wohnungen, zentralen Räumlichkeiten/ Infrastrukturen für die touristische Bewirtschaftung der Gesamtanlage (Réception, Lobby, Fitness/ Sauna, Velo- und Skiraum, etc.) sowie einem Untergeschoss mit Nebenräumen und Autoeinstellhalle.

Aufgrund der Bestimmungen des BauG und der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung sowie nach Massgabe des gestützt darauf abgeschlossenen öffentlichen rechtlichen Vertrags zwischen Gemeinde Davos und Erstellerschaft bzw. der erteilten Baubewilligung müssen die Wohneinheiten dauernd und ausschliesslich im Rahmen

Benützens- und Verwaltungsreglement

eines hotelmässigen Betriebskonzepts genutzt und bewirtschaftet werden. Entsprechend wurde gemäss Baubewilligung zulasten von Grundstück Nr. 877 GB Davos bzw. zulasten der darauf zu erstellenden Stockwerkeinheiten eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ("qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen") erlassen. Analoge Auflagen resultieren aus den direkt anwendbaren Bestimmungen von ZWG und ZWV. Diese einschränkende Nutzungsaufgaben gelten grundsätzlich für die gesamte Liegenschaft bzw. für alle darauf erstellten Stockwerkeinheiten (Resortwohnungen), mit Ausnahme der drei Attika-Wohnungen Nm. A-12 (Stockwerkeigentum Nr. SXXXXX), B-09 (Stockwerkeigentum Nr. SXXXXX) und C-12 (Stockwerkeigentum Nr. SXXXXX).

Der Stockwerkeigentümer (exkl. Eigentümer der von der Bewirtschaftungsverpflichtung ausgenommenen Attika-Wohnungen) ist im Sinne der Stockwerkeigentums-Begründungserklärung sowie der öffentlich-rechtlichen Nutzungs-Auflagen verpflichtet, seine Stockwerkeinheit mit Autoeinstellplatz der Betreiberschaft des strukturierten Beherbergungsbetriebs im Sinne von Ziff. VI 1. der Begründungserklärung dauernd für die touristische Bewirtschaftung zu überlassen. Das zeitlich beschränkte Eigentumsrecht des Stockwerkeigentümers im Sinne der Bestimmungen des BauG (derzeit maximal acht Belegungswochen pro Jahr, davon maximal drei Wochen in den Hauptsaisonzeiten) bleibt vorbehalten. Die zulässige Maximaldauer der Eigenbelegung richtet sich nach dem übergeordneten Recht; Anpassungen nach Massgabe der einschlägigen Gesetzgebung und/oder Rechtsprechung bleiben vorbehalten. Der Stockwerkeigentümer ist weiter verpflichtet, die eigene Stockwerkeinheit nur unter Inanspruchnahme der hotelmässigen Dienstleistungen der Gesamt-Betriebsstätte zu nutzen. Die Individualisierung der bewirtschafteten Wohnungen ist untersagt.

Die Verpflichtung zur touristischen Bewirtschaftung ist zeitlich unbegrenzt; sie resultiert aus den behördlichen Auflagen in Anwendung des BauG sowie von ZWG und ZWV. Diese besondere Zweckbestimmung für die bewirtschafteten Stockwerkeinheiten (Resortwohnungen ohne Attikawohnungen Nm. A-12, B-09 und C-12) darf nur mit Zustimmung der Baubehörde der Gemeinde Davos und der Eigentümerschaft der Resort-Betriebseinheit StWE Nr. A-13 abgeändert oder aufgehoben werden.

4. Weiter ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit untersagt, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leiden oder anderer Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können. Der Stockwerkeigentümer hat zudem jegliche Vorkehrungen zu unterlassen, welche die hotelmässige Bewirtschaftung seiner Stockwerkeinheit auf dem Niveau des Gesamt-Beherbergungsbetriebs erschweren können.

Benützungs- und Verwaltungsreglement

Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer bzw. den im Rahmen der Bewirtschaftungsverpflichtung an dessen Stelle tretenden Nutzern der Stockwerkeinheit untersagt:

- die Stockwerkeinheit im Innern baulich umzugestalten, Bauteile zu beseitigen oder abzuändern sowie Einrichtungen und Ausstattungen umzugestalten oder zu beseitigen;
 - ausserhalb der Eigennutzungs-Perioden persönliche Habe oder individuelle Einrichtungen / Ausstattungen in der Stockwerkeinheit zu lagern; allfällige persönliche Habe und Individualeinrichtungen /-ausstattungen müssen vom Eigentümer bei Beendigung der Eigennutzung vollständig in den zu den Stockwerkeinheiten gehörenden Kellerabteilen oder in dem zu diesem Zweck ausgesonderten und abschliessbaren Schrank in den Stockwerkeinheiten verwahrt werden;
 - die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
 - in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
 - Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
 - den zu Stockwerkeinheiten gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen;
 - in Ausgängen, auf Treppen und anderswo in gemeinschaftlichen Gebäudeteilen Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die den freien Durchgang behindern oder der Funktion, der guten Ordnung oder dem Aussehen des Gebäudes sonstwie abträglich sind.
5. Die Betreiberschaft des strukturierten Beherbergungsbetriebs ist dafür verantwortlich, dass die für die Liegenschaft Nr. 877 GB Davos aufgestellten Regeln auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen im Rahmen der touristischen Bewirtschaftung gemäss Bewirtschaftungsvertrag die Benützung der Stockwerkeinheiten gestattet wird.
6. Die Verwaltung und von dieser beauftragte Fachleute sind berechtigt, die dem Sonderrecht unterstellten Räume zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu betreten und Arbeiten auszuführen, die für ein einwandfreies Funktionie-

Benützung- und Verwaltungsreglement

ren der gemeinschaftlichen Anlagen und des Beherbergungsbetriebs erforderlich sind.

7. Für die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie für die Nutzungsrechte an den Resort-Betriebseinheiten (StWE Nm. A-13 und A-14) inkl. Inanspruchnahme von Hoteldienstleistungen durch die Stockwerkeigentümer gelten ergänzend die Bestimmungen des Bewirtschaftungsvertrags.

III. Kostenordnung

8. Die Verteilung der von den Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragenden Kosten der gemeinschaftlichen Liegenschafts- und Gebäudeteile sowie für die Gewährleistung der Wert- und Substanzerhaltung der der touristischen Bewirtschaftung unterliegenden Stockwerkeinheiten richtet sich nach diesem Reglement, nach dem Bewirtschaftungsvertrag sowie subsidiär nach Art. 712h ZGB.
9. Gemeinschaftlich sind vorab alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung sowie den Betrieb der gemeinschaftlichen Liegenschafts- und Gebäudeteile, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen sowie der Verwaltung entstehen.

Unter anderem werden zu den gemeinschaftlichen Kosten gerechnet:

- a) Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen wie u.a. der Personenlifte, der Balkonbrüstungen, Fassaden, Dach und Dachrandungen, Fensterstöcke, Aussenanstriche von Türen und Fenstern, etc.;
- b) Reinigung der gemeinschaftlichen Räume;
- c) Schneeräumung;
- d) Hausabwartung;
- e) Verwaltung, einschliesslich Honorar des Verwalters;
- f) Heizung und Beleuchtung der gemeinschaftlichen Räume;
- g) Öffentlich-rechtliche Abgaben und Beiträge, soweit sie der Gemeinschaft als Ganzes insgesamt auferlegt werden (z.B. Kanalisationsgebühren, Wasserzinsen, Kehrichtgebühr, etc.);

Benützungs- und Verwaltungsreglement

- h) Prämien für die Versicherung des Gebäudes und der Gebäudebestandteile gegen Feuer- und Wasserschäden und für die Haftung als Werkeigentümer;
 - k) Unterhalt von Umschwung und Vorplätzen, soweit keine ausschliesslichen Benützungsrechte bestehen;
 - l) Kalt-, Warmwasser-, Heizungs- und Energiekosten der touristisch bewirtschafteten Teile der Liegenschaft.
10. Gemäss Art. 712i ZGB besteht für die Beiträge der Stockwerkeigentümer ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinschaft am Stockwerkanteil des Schuldners. Der Verwalter ist ermächtigt und verpflichtet, das Pfandrecht namens der berechtigten Gemeinschaft wie auch namens des belasteten Stockwerkeigentümers innert nützlicher Frist geltend zu machen und zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

Der Gemeinschaft steht überdies ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung oder Benützung gehören.

Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

11. Fonds (Grundsatz)

In Ergänzung zu den von den Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragenden Betriebskosten werden zur Gewährleistung des laufenden Unterhalts, der Instandstellung und der Erneuerung der gemeinschaftliche Gebäudeteile und Anlagen einerseits sowie aller, der touristischen Bewirtschaftung unterliegenden Stockwerkeinheiten (Resortwohnungen) andererseits zwei separate, zweckgebundene Fonds (Ziff. 12 und 13 nachstehend) gebildet. Die Stockwerkeigentümer sind zu jährlichen Einlagen in die beiden Fonds verpflichtet. Die Einlagen basieren auf dem Gesamt-Brandversicherungswert der StW-Liegenschaft als Ganzes (Fonds A) bzw. der der touristischen Bewirtschaftung unterliegenden Einheiten inkl. Resort-Betriebseinheiten (Fonds B) und nach Massgabe der heute geltenden Gesetzgebung zusammen 1 % des jeweiligen Wertes betragen. Die Gesamteinlagen werden grundsätzlich hälftig auf die beiden Fonds aufgeteilt, wobei die Verwaltung bei ausgewiesenem Bedarf ein anderes Zuweisungsverhältnis festlegen kann.

Die Verwaltung ist befugt, jährlich im Rahmen der Zweckbindungen über die konkrete Verwendung der Mittel zu entscheiden. Es ist dabei die Gleichbehandlung der Stock-

Benützungs- und Verwaltungsreglement

werkeigentümer und das Postulat der kontinuierlichen Erneuerung der Beherbergungsbetriebsstätte zu beachten.

Weiter ist ein allgemeiner Erneuerungsfonds (Ziff. 15 nachstehend) vorgesehen.

Die Verwaltung erstellt zu Handen der Stockwerkeigentümer für die laufenden Betriebskosten und alle Fonds eine rollende 5-Jahresplanung der beabsichtigten Investitionen sowie jährlich ein Budget und eine Abrechnung der effektiv getätigten Aufwendungen.

Dem einzelnen Stockwerkeigentümer steht an den Fonds kein persönlicher Anspruch zu.

Die Pflicht zur Äufnung des Fonds B darf nur mit Zustimmung der Baubehörde der Landschaft Davos Gemeinde und der Eigentümerschaft der Resort-Betriebseinheit StWE Nr. A-13 aufgehoben werden.

12. Fonds A (Allgemein)

12.1 Der Fonds A (Allgemein) ist zweckgebunden und dient ausschliesslich der Finanzierung des Unterhalts, der Instandstellung und der Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen.

12.2 Die Äufnung des Fonds erfolgt durch alle Stockwerkeigentümer nach Massgabe der Wertquoten der Stockwerkeinheiten (plus Autoabstellplatz). Der geschuldete Einlage beträgt mindestens [CHF XXX.00] pro Tausendstel Wertquote und Geschäftsjahr.

13. Fonds B (Unterhalt bewirtschaftete Wohnungen und Resort-Betriebseinheit)

13.1 Der Fonds B (Unterhalt bewirtschaftete Wohnungen und Resort-Betriebseinheit) ist zweckgebunden und dient ausschliesslich der Finanzierung des Unterhalts, der Instandstellung und der Erneuerung der Stockwerkeinheiten, die der touristischen Bewirtschaftung unterliegen (inkl. Resort-Betriebseinheit).

Der Fonds dient der dauernden Substanz- und Werterhaltung der touristisch bewirtschafteten Stockwerkeinheiten als Gesamtheit. Die Stockwerkeigentümer haben keinen Anspruch darauf, dass die von ihnen geleisteten Einlagen direkt oder unmittelbar in ihrer Stockwerkeinheit investiert werden.

Benützungs- und Verwaltungsreglement

- 13.2 Die Äufnung des Fonds erfolgt durch die Eigentümer der bewirtschafteten Stockwerkeinheiten (inkl. Resort-Betriebseinheit) nach Massgabe der Wertquoten der Einheiten (plus Autoabstellplatz). Der geschuldete Einlage beträgt mindestens [CHF XXX.00] pro Tausendstel Wertquote und Geschäftsjahr.

Es wird ausdrücklich festgelegt, dass die Stockwerkeinheiten Nm. A-12, B-09 und C-12 (ohne Nutzungsaufgaben zur touristischen Bewirtschaftung) von der Pflicht zur Äufnung des Fonds B dauernd befreit sind.

14. Gemeinsame Bestimmungen Fonds A und Fonds B

- 14.1 Die Einlagen der Stockwerkeigentümer werden gegen entsprechende Rechnungsstellung jeweils per Ende des Geschäftsjahres (Ziff. 22 nachstehend) innert 30 Tagen zur Zahlung fällig. Die Verwaltung ist bei ausgewiesenem Bedarf berechtigt, angemessene Vorschüsse einzuverlangen.
- 14.2 Die Pflicht zur Äufnung der beiden Fonds beginnt mit der Inbetriebnahme der Stockwerkeigentums-Liegenschaft. Bei Inbetriebnahme der Stockwerkeigentums-Liegenschaft bzw. bei Erwerb der Stockwerkeinheit im Laufe des Geschäftsjahres sind die Fonds-Einlagen der Stockwerkeigentümer pro rata temporis geschuldet.
- 14.3 Die Einlagen-Beträge pro Tausendstel Wertquote und Kalenderjahr gemäss Ziff. 12.2 und 13.2 vorstehend basieren auf dem jeweiligen Brandversicherungswert der StW-Liegenschaft (Gesamt-Einlagenbetrag entspricht grundsätzlich 1 % des Brandversicherungswertes).

Die Verwaltung ist überdies in Absprache mit der Betreiberschaft berechtigt, mit einer Vorankündigungsfrist von 6 Monaten auf den Beginn eines Geschäftsjahres (Ziff. 22 nachstehend) die Einlagen in die beiden Fonds anzupassen, wobei die vom übergeordneten Recht verlangte Minimalzuweisung (derzeit 1 % des Brandversicherungswert) ohne Zustimmung der Baubehörde Davos nicht unterschritten werden darf. Die Verwaltung ist verpflichtet, die Anpassung detailliert zu begründen und ihre Berechnungsgrundlagen auf Antrag der Stockwerkeigentümer durch einen neutralen Experten überprüfen zu lassen.

- 14.4 Durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann ein Ausschuss oder eine externe Stelle für die Prüfung der jährlichen Fonds-Abrechnungen und/oder der Anpassungs-Begründung gemäss Ziff. 14.3 Abs. 2 vorstehend eingesetzt werden.

Benützungs- und Verwaltungsreglement

15. Erneuerungsfonds

- 15.1 Der Erneuerungsfonds ist zweckgebunden und dient der Tragung (ganz oder teilweise) der Kosten grösserer Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsprojekte bezüglich der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen. Dieser Fonds wird gemäss jährlicher Beschlussfassung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag der Verwaltung mit Einlagen nach Massgabe der Wertquoten der Stockwerkeigentümer geäufnet.
- 15.2 Das Verfügungsrecht über den Erneuerungsfonds steht der Versammlung der Stockwerkeigentümer zu (Art. 647 c - e ZGB).

IV. Verwaltungsordnung

A) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

16. Oberstes Organ der Stockwerkeigentümergeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Diese entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, Begründungserklärung oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und nicht der Verwaltung zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechts des Schweizerischen Zivilgesetzbuches sinngemäss Anwendung.

17. Die ordentliche Jahresversammlung findet jährlich gemäss Festlegung der Verwaltung statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, sooft es die Verwaltung als nötig erachtet, oder wenn es einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens 1/5 der Anteile besitzen, verlangen. Die Versammlung wird von der Verwaltung unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen unter Angabe der Traktanden schriftlich einberufen. Die Eigentümerversammlungen finden in Davos statt.
18. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer (1 Stimme pro Stockwerkeinheit), die zugleich mindestens zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist in jedem beschlussfähig.

Benützungs- und Verwaltungsreglement

Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen Dritten vertreten lassen, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht.

19. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht in diesem Reglement, in der Begründungserklärung oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich gehört, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben. Besitzt ein Eigentümer mehrere Stockwerkeinheiten, hat er pro Einheit eine Stimme.

Bei Stimmengleichheit entscheidet die Verwaltung.

20. Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen unter Vorbehalt der Stockwerkeigentums-Begründungserklärung:
- a) Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
 - b) Erlass und Abänderung dieses Reglements.

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen unter Vorbehalt von Ziff. III. 4. der Stockwerkeigentums-Begründungserklärung u. a. folgende Beschlüsse:

- c) Erstellung zusätzlicher Hochbauten oder spätere Kubatur-Vergrößerungen an den bestehenden Hochbauten auf der Stockwerkeigentums-Liegenschaft;
- d) Änderung der Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten;
- e) Änderungen betreffend ausschliessliche Benützungsrechte.

Weiter bleiben die in der Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum vorgesehenen besonderen Zustimmungen der Eigentümerschaft der Resort-Betriebseinheit StWE Nr. A-13 bzw. der Resort-Betreiberschaft sowie der Baubehörde Davos gemäss übergeordnetem Recht vorbehalten.

21. Auf die Abhaltung einer Versammlung kann verzichtet werden, wenn alle Stockwerkeigentümer den an der Versammlung zur Behandlung vorgesehenen Geschäften

Benützungs- und Verwaltungsreglement

und Anträgen schriftlich zustimmen und kein Stockwerkeigentümer die Abhaltung der Versammlung verlangt.

22. Das Geschäftsjahr umfasst die Zeit von 1. Mai bis 30. April eines Jahres. Die Verwaltung ist berechtigt, das Geschäftsjahr abweichend festzulegen.

B) Die Verwaltung

23. Die Begründerin bestimmt gemäss Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum die Verwaltung für den Zeitraum bis zur ersten Stockwerkeigentümer-Versammlung sowie für die darauf folgenden fünf Geschäftsjahre.

Die Verwaltung braucht nicht Stockwerkeigentümer zu sein. Wählbar ist auch eine juristische Person.

24. Die Verwaltung vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes, der Begründungserklärung und des Reglements. Sie wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte, der ausschliesslichen Benützungsrechte und der Benützung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, der Begründungserklärung und des Reglements beachtet werden.

Im Übrigen ergeben sich die Befugnisse und Aufgaben der Verwaltung aus Art. 712s und t ZGB.

25. In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt die Verwaltung im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf die Verwaltung der Zustimmung durch die Versammlung. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügung kann die Ermächtigung auch nachträglich erteilt werden.

26. Die Versammlung kann einen aus mehreren Stockwerkeigentümern bestehenden Ausschuss bestellen, der die ihm von der Versammlung übertragenen Aufgaben zu erfüllen hat.

Benützung- und Verwaltungsreglement

V. Weitere Bestimmungen

27. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen. Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann von der Verwaltung gestellt werden.

28. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Beteiligungen. Sie wählen diesfalls das Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung der Verwaltung. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse der Verwaltung wirksam vorgenommen werden. Die Verwaltung trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

29. Dieses Reglement ist für alle Eigentümer von Stockwerkeinheiten auf dieser Liegenschaft und deren Rechtsnachfolger verbindlich, und es ist im Grundbuch Davos anzumerken. Die entsprechende Grundbuchanmeldung wird hiemit abgegeben. Es betrifft dies die StWE-Einheiten Blätter Nr. SXX'XXX bis SXX'XXX.

Davos, den XX.XX. 2017

Die Begründerin:
(für die Mountain Facilities AG)

Anhang 3: Bewirtschaftungsvertrag Parsenn Resort

finaler Entwurf
20. Dezember 2016/ ch
individuelle Käuferangaben

(unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch Baubehörde und GBA Davos)

PARSENN RESORT

BEWIRTSCHAFTUNGSVERTRAG
(strukturierter Beherbergungsbetrieb gemäss Zweitwohnungsgesetz ZWG)

zwischen der

Davos Klosters Bergbahnen AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Davos, CHE-105.769.522, Brämabüelstrasse 11, 7270 Davos Platz, vertreten durch **XXX**, und deren Tochtergesellschaft

Mountain Facilities AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Davos, CHE-110.285.465, Brämabüelstrasse 11, 7270 Davos Platz, vertreten durch **XXX**

Erstellerschaft/ Betreiberschaft,

und

1. Frau **XXX**, [Geburtsdatum], [Bürgerort/ Nationalität], und
 2. Herr **XXX**, [Geburtsdatum], [Bürgerort/ Nationalität],
- nach ihren Angaben [Zivilstand] und wohnhaft [Adresse]

Eigentümerschaft

betreffend

Wohnung Nr. XX // Haus A/B/C
Stockwerkeigentum Nr. SXXXXX GB Davos
samt Autoeinstellplatz Nr. XX in der Garage

I. Ausgangslage

Die Davos Klosters Bergbahnen AG erstellt selber bzw. durch deren hundertprozentige Tochtergesellschaft Mountain Facilities AG auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grund-

stück Nr. 877 im Grundbuch Davos das "Parsenn Resort" als hotelähnlichen Betrieb im Stockwerkeigentum gemäss Art. 54c Baugesetz Davos (BauG) bzw. als strukturierten Beherbergungsbetrieb im Sinn des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) vom 20. März 2015 (SR 702) und der Zweitwohnungsverordnung (ZWV) vom 4. Dezember 2015 (SR 702.1). Das Parsenn Resort besteht aus 3 Wohnbauten mit insgesamt 30 Resort-Wohnungen und 3 unbewirtschafteten Attika-Wohnungen, zentralen Räumlichkeiten/ Infrastrukturen für die hotelmässige Bewirtschaftung der Gesamtanlage (Réception, Lobby, Fitness/ Sauna, Velo- und Skiraum, etc.) sowie einem Untergeschoss mit Nebenräumen und Autoeinstellhalle.

Aufgrund der Bestimmungen des BauG und der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung sowie nach Massgabe des gestützt darauf abgeschlossenen öffentlichen-rechtlichen Vertrags zwischen Gemeinde Davos und Ersterschaft bzw. der erteilten Baubewilligung müssen die Wohneinheiten in diesen neu erstellten Liegenschaften dauernd und ausschliesslich im Rahmen eines hotelmässigen Betriebskonzepts genutzt und bewirtschaftet werden. Entsprechend wurde gemäss Baubewilligung zulasten von Grundstück Nr. 877 GB Davos bzw. zulasten der darauf zu erstellenden Stockwerkeinheiten eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ("qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen") erlassen. Analoge Auflagen resultieren aus dem öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen der Gemeinde Davos und der Davos Klosters Bergbahnen AG vom 10./ 13. September 2013 sowie aus den direkt anwendbaren Bestimmungen von ZWG und ZWV. Die einschränkenden Auflagen gelten grundsätzlich für die gesamte Liegenschaft bzw. für alle darauf erstellten Stockwerkeinheiten, mit Ausnahme der drei Attikawohnungen A-12, EGID 191161452; B-09, EGID 191161452, und C-12, EGID 191161451.

II. Vertragsgrundlagen

Der vorliegende Vertrag basiert auf nachfolgenden Grundlagen, welche im Fall von inhaltlichen Konflikten den Bestimmungen dieser Vereinbarung vorgehen:

- ZWG und ZWV;
- Baugesetz der Gemeinde Davos (insbesondere Art.54ff.);
- Baubewilligung des Kleinen Landrats Davos vom 10. September 2013, Protokoll Nr. 13-667, samt Baubewilligung für partielle Umnutzung Attikawohnungen vom 31. Mai 2016, Protokoll Nr. 16-349 (beide Baugesuchs-Nr. 12128);
- Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Davos und der Davos Klosters Bergbahnen AG vom 10./ 13. September 2013;
- Erklärung der Begründung von Stockwerkeigentum betreffend Liegenschaft Parsenn Resort, Grundstück Nr. 877 GB Davos, vom XX.XX. 2016;
- Benützungs- und Verwaltungsreglement der STWE-Liegenschaft Parsenn Resort vom XX.XX. 2016.

III. Gegenstand des Vertrags

Die Eigentümerschaft hat in der StWE-Liegenschaft Parsenn Resort eine Stockwerkeinheit mit Autoeinstellplatz erworben, die sich wie folgt beschreiben:

Stockwerkeigentum Nr. SXXXXX

XXX/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 877 mit Sonderrecht an der Stockwerkeinheit Nr. XXXX (Einheit Nr. XXX ... [weiterer Beschrieb gemäss StW-Begründung])

Miteigentumsanteil Nr. MXXXXX

XX/XX Miteigentum an Stockwerkeigentum Nr. SXXXXX (Autoeinstellhalle) mit ausschliesslichem Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. XX

Gemäss Kaufvertrag wird der Autoeinstellplatz subjektiv-dinglich mit der Stockwerkeinheit verknüpft und damit rechtlich untrennbar verbunden.

Die vorliegende Vereinbarung regelt die verbindliche und dauernde Übertragung der touristischen Bewirtschaftung von Stockwerkeinheit (exkl. dazugehöriges Kellerabteil) und Autoeinstellplatz durch die heutige Eigentümerschaft und deren Rechtsnachfolger an die Betreiberschaft in Erfüllung der entsprechenden Nutzungsaufgaben gemäss den übergeordneten Regelungen. Sie hat zudem die Festlegung der gegenseitigen Rechte und Pflichten der Parteien im Zusammenhang mit der touristischen Bewirtschaftung im Rahmen des strukturierten Beherbergungsbetriebs zum Gegenstand.

Der Bewirtschaftungsvertrag ist für alle Erwerber von Stockwerkeinheiten identisch.

Der Begriff "Stockwerkeinheit" beinhaltet im Nachfolgenden immer sowohl das Appartement als auch den dazugehörigen Autoeinstellplatz.

IV. Rechte und Pflichten der Eigentümerschaft

1. Grundsatz: Bewirtschaftungszwang / beschränkte Eigenbelegung im Rahmen der gesetzlich zulässigen Dauer

Die Stockwerkeinheit bildet Bestandteil des strukturierten Beherbergungsbetriebs "Parsenn Resort". Sie untersteht der Verpflichtung zur touristischen Bewirtschaftung, d.h. sie muss dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden. Zwecks Gewährleistung der gesetzlichen Auflagen wird hiermit die Übertragung des Rechts zur dauernden und ausschliesslichen touristischen Bewirtschaftung der Stockwerkeinheit im Rahmen des Gesamtbetriebs "Parsenn Resort" (zusammen mit den übrigen Einheiten der drei Resort-Bauten) an die Betreiberschaft vollzogen. Vorbehalten bleibt das Recht der Eigentümerschaft, die Stockwerkeinheit während der gesetzlich zulässigen Dauer selber unentgeltlich zu belegen bzw. zu benutzen (derzeit maximal 8 Wochen pro Jahr gemäss Art. 54c BauG). Die zulässige Maximaldauer der Eigenbelegung richtet sich nach dem übergeordneten Recht; Anpassungen nach Massgabe der einschlägigen Gesetzgebung und/oder Rechtsprechung bleiben vorbehalten.

Die Bewirtschaftungsverpflichtung ist zeitlich unbegrenzt; sie resultiert aus den behördlichen Auflagen in Anwendung des BauG sowie von ZWG und ZWV. Ihre Aufhebung ist dauernd ausgeschlossen.

2. Eigenbelegung

- 2.1 Die Parteien vereinbaren eine Begrenzung des Rechts auf persönliche und individuelle Nutzung der Stockwerkeinheit durch die Eigentümerschaft auf **maximal 6 Wochen pro Jahr**, davon maximal 3 Wochen in der Hauptsaison Winter und maximal 3 Wochen in

der Hauptsaison Sommer. Als Hauptsaison gelten gemäss Definition in Art. 54c lit. c BauG im Winter die Zeit ab 20. Dezember bis Ende März und die Woche vor Ostern samt Osterwochenende sowie im Sommer die Zeit zwischen 15. Juli bis 31. August. Allfällige Anpassungen der gesetzlichen Saison-Definitionen bleiben vorbehalten.

Die Eigentümerschaft ist zudem berechtigt, ihre Stockwerkeinheit darüber hinaus **kurzfristig** zu belegen, falls und soweit dafür im beabsichtigten Zeitraum keine Buchungen der Betreiberschaft vorliegen. Solche kurzfristigen Eigenbelegungen können frühestens 1 Woche im Voraus gebucht werden. Sie sind zudem nur im Rahmen der gesetzlich zulässige Gesamt-Nutzungsdauer (derzeit maximal 8 Wochen pro Jahr gemäss Art. 54c BauG) zulässig.

- 2.2 Die Eigenbelegung kann durch die **Eigentümerschaft** selbst, deren **Familie** oder **andere von der Eigentümerschaft bestimmte Personen** (z.B. Freunde, etc.) wahrgenommen werden. Die Überlassung der Stockwerkeinheit zur Nutzung gegen Entgelt ist der Eigentümerschaft hingegen ausdrücklich untersagt. Jede kommerzielle Drittnutzung muss ausschliesslich in der Form der Überlassung der Stockwerkeinheit an die Betreiberschaft zur touristischen Bewirtschaftung erfolgen.
- 2.3 Das Recht auf Eigenbelegung umfasst nicht nur die Stockwerkeinheit, sondern auch deren **Möblierung und Ausstattung**, die im Eigentum der Betreiberschaft stehen und von ihr dauernd zur Verfügung gestellt werden (vgl. Ziff. 6 nachstehend).
- 2.4 Während der Eigenbelegung stehen der Eigentümerschaft grundsätzlich die identischen **Zugangs- und Benützungrechte sowie Dienstleistungen** wie den Resort-Gästen zur Verfügung (vgl. Ziff. 8 nachstehend). Dazu gehört insbesondere auch das Betreten und Mitbenützen der gesamten Resort-Anlage (insbesondere Réception/ Lobby; Fitness/ Sauna; Velo- und Skiraum; Gartenanlage/ Piazza; Autoeinstellhalle und Aussenparkplätze; etc.).
Weitere Dienstleistungen und Angebote, die nicht zu den Basis-Resortleistungen zählen, stehen der Eigentümerschaft gegen Entgelt zu Verfügung.
- 2.5 Die Eigenbelegung in der Zeitperiode des **World Economic Forum (WEF)**, inkl. Wochenenden davor und danach, ist generell und grundsätzlich ausgeschlossen. Abweichende Abmachungen unter den Parteien im Einzelfall bleiben vorbehalten.
- 2.6 Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, jede Eigenbelegung bei der Betreiberschaft verbindlich zu reservieren. Sie ist gehalten, ihre **Reservierungen** so früh wie möglich im Voraus vorzunehmen. Die Betreiberschaft hat bei der Buchung der Stockwerkeinheit im Rahmen der touristischen Bewirtschaftung auf die rechtzeitigen und verbindlichen Reservierungen der Eigentümerschaft Rücksicht zu nehmen. Sie ist berechtigt, die Stockwerkeinheit bis maximal 9 Monate voraus für Resort-Gäste zu buchen. Buchungen, welche über die Einjahres-Periode hinausgehen, können von der Betreiberschaft nur mit ausdrücklicher Zustimmung der jeweiligen Eigentümerschaft (schriftlich oder per Email) gemacht werden.

Die Eigenbelegungen der Eigentümerschaft können nur wochenweise bezogen werden (Sonntag – Sonntag // Check In ab 16.00, Latest Check Out 11.00 Uhr).

Durch die **Annulation** einer verbindlichen Eigenbelegungs-Reservation wird die Stockwerkeinheit unverzüglich für die Bewirtschaftung durch die Betreiberschaft frei. Annulationen, die weniger als 3 Monate vor dem reservierten Aufenthalts-Datum bei der Betreiberschaft eingehen, haben zur Folge, dass die betreffende Reservation als effektive

Eigenbelegung angerechnet wird, falls und soweit die Stockwerkeinheit in der reservierten Zeitperiode nicht anderweitig vermietet wurde.

- 2.7 Der Eigentümerschaft ist die Eigenbelegung nur unter **Inanspruchnahme der Infrastrukturen und Dienstleistungen des Resorts** gestattet. Die Eigenbelegung der Stockwerkeinheit ausserhalb der **Öffnungszeiten** der Beherbergungsbetriebsstätte (Ziff. 5 nachstehend) ist nicht möglich.
- 2.8 Der jeweiligen Eigentümerschaft ist es nicht gestattet, die Stockwerkeinheit mit **individuellen Einrichtungen und/oder Ausstattungen** zu versehen. Sie ist verpflichtet, ihre gesamte persönliche Habe ausserhalb der Eigenbelegung vollständig aus der Stockwerkeinheit zu entfernen bzw. in dem zur Stockwerkeinheit gehörenden Kellerabteil zu verwahren. In der Stockwerkeinheit befindet sich zudem ein abschliessbarer Schrank, welcher der Eigentümerschaft zu diesem Zweck ausschliesslich zur Verfügung steht. Die Betreiberschaft übernimmt hierfür keine Haftung.
- 2.9 Bei **absichtlichen und grobfahrlässigen Beschädigungen** der Stockwerkeinheit und/oder von Mobiliar / Ausstattung im Rahmen der Eigenbelegung ist die Eigentümerschaft zur Erstattung der daraus entstehenden Kosten verpflichtet. Die Betreiberschaft hat diesbezügliche Beanstandungen der Eigentümerschaft umgehend nach Beendigung der Eigenbelegung mitzuteilen.

Im Übrigen gelten für die Erneuerung und den Unterhalt von Mobiliar/ Ausstattung sowie der Stockwerkeinheit Ziff. 15 und 17 nachstehend.

- 2.10 Der **Zugang** zur Stockwerkeinheit und dessen **Freigabe** erfolgen für die Eigentümerschaft zwingend und ausschliesslich über die Betreiberschaft (elektronische Zugangsschlüssel, Zimmerkarten, o.ä.). Es ist der Eigentümerschaft nicht gestattet, die Stockwerkeinheit ausserhalb der verbindlich reservierten Eigenbelegungs-Perioden zu betreten, noch anderen Personen in dieser Zeit Zutritt zur Stockwerkeinheit zu verschaffen.

3. Bewirtschaftungszwang

- 3.1 Unter dem Vorbehalt der Eigenbelegung gemäss Ziff. 2 vorstehend ist die Eigentümerschaft verpflichtet, der Betreiberschaft die Stockwerkeinheit **dauernd, uneingeschränkt und ausschliesslich für die touristische Bewirtschaftung zur Verfügung zu stellen**. Die Stockwerkeinheit bildet Bestandteil des strukturierten Beherbergungsbetriebs "Parsenn Resort". Die touristische Nutzung erfolgt ausschliesslich über die Betreiberschaft. Jede kommerzielle Nutzung, insbesondere auch während der Eigenbelegungs-Perioden, ist der Eigentümerschaft untersagt.

Der Betreiberschaft steht ausserhalb der Eigenbelegung durch die Eigentümerschaft jederzeit das uneingeschränkte Zugangsrecht zur Stockwerkeinheit zu.

- 3.2 Vom Bewirtschaftungszwang gemäss Ziff. 3.1 vorstehend ausgenommen sind lediglich das zur Stockwerkeinheit gehörende **Kellerabteil** im Untergeschoss sowie die **abschliessbaren Schränke** im Wäscheraum und in der Stockwerkeinheit selber. Diese stehen ausschliesslich der Eigentümerschaft zur Verfügung. Sie dienen insbesondere der Unterbringung der persönlichen Habe der Eigentümerschaft.
- 3.3 Als Entschädigung für das Überlassen der Stockwerkeinheit zur exklusiven touristischen Bewirtschaftung partizipiert die Eigentümerschaft an den **Netto-Einnahmen** aus Beherbergung, die nach einem Pooling-System verteilt werden (Ziff. 21 nachstehend).

V. Rechte und Pflichten der Betreiberschaft

4. Die Betreiberschaft verpflichtet sich, das "Parsenn Resort" **dauernd als strukturierten Beherbergungsbetrieb im Sinn von Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG/ Art. 4 ZWV bzw. Art. 54c BauG** mit allen hierfür erforderlichen hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen zu führen. Sie hat mit einem einheitlichen Betriebskonzept sicherzustellen, dass die Stockwerkeinheiten unter einheitlicher Führung dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden.

Zur Gewährleistung eines bestmöglichen Gesamtangebots ist die Betreiberschaft berechtigt, den Betrieb ergänzender Infrastrukturen, insbesondere Fitness/ Sauna, Restaurant/ Bar, etc. ganz oder teilweise an professionelle Dritt-Betreiber zu übertragen bzw. durch Kooperationen zu gewährleisten.

5. Die Betreiberschaft behält sich das Recht vor, in der Nebensaison Schliesszeiten bzw. Einschränkungen der zur Verfügung stehenden Resortdienstleistungen für die Dauer von maximal drei Monaten pro Kalenderjahr festzulegen. Ausserordentliche Ereignisse (wie Umbauten, höhere Gewalt, Naturkatastrophen, Kriegereignisse, etc.) vorbehalten, wird durch die Betreiberschaft eine jährliche Öffnungsdauer des Resortbetriebs von **mindestens 8 Monaten** garantiert. Die verbindlichen Öffnungszeiten sind der Eigentümerschaft jeweils spätestens bis Ende Oktober für das übernächste Kalenderjahr mitzuteilen (z.B. bis Ende Oktober 2016 für das Kalenderjahr 2018).

Für den Betrieb der ergänzenden Infrastrukturen sind abweichende Regelungen zulässig. Die Betreiberschaft hat sich aber auch in diesen Bereichen um eine bestmögliche Koordination der Öffnungszeiten mit denjenigen des Resortbetriebs zu bemühen.

6. Die Betreiberschaft stellt die gesamte **Möblierung und Ausstattung** der Stockwerkeinheit gemäss Baubeschrieb sowie das für das Bewohnen erforderliche **Inventar (inkl. Wäsche)**, die in ihrem Eigentum verbleibt. Die Möblierung und Ausstattung erfolgt für alle Einheiten des Resorts einheitlich, wobei einheitliche Abweichungen für die verschiedenen Wohnungstypen zulässig sind. Die Anbringung individualisierter Möblierung und/oder Ausstattung jeglicher Art durch Eigentümerschaft oder Betreiberschaft ist untersagt.

Die Eigentümerschaft schuldet der Betreiberschaft für die Möblierung und Ausstattung (inkl. deren Unterhalt und Erneuerung) eine jährlich wiederkehrende Entschädigung im Betrag von CHF 1'300.00 (2.5-Zimmerwohnung) bzw. CHF 1'600.00 (3.5-Zimmerwohnung). Diese Entschädigung ist indexiert und wird alle fünf Jahre dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Weitere Anpassungen der Entschädigung aufgrund veränderter Verhältnisse bleiben vorbehalten.

Die Betreiberschaft ist ermächtigt, die Entschädigung direkt im Rahmen der Abrechnung der Beherbergungseinnahmen zu belasten (Ziff. 21 nachstehend).

Für Unterhalt, Instandstellung und Erneuerung gilt Ziff. 15 nachstehend.

7. Die Betreiberschaft hat weiter, die **allgemeinen Anlagen und Räumlichkeiten** sowie die **Parkierungsmöglichkeiten** des strukturierten Beherbergungsbetriebs zur Verfügung zu stellen und diese dauernd in einem einwandfreien, dem Standard des gesamten Resorts entsprechenden Zustand zu erhalten.
8. Die Betreiberschaft ist verpflichtet, die Stockwerkeinheit bzw. das "Parsenn Resort" im Gesamten **nach bestem Wissen und Können zu betreiben** und die **Resort-Dienst-**

Leistungen nach jeweils anerkannten Standards und Qualität sicherzustellen. Sie hat überdies für **effiziente Marketingstrukturen** und für ein **bedarfsgerechtes Buchungssystem** zu sorgen.

Für die touristische Bewirtschaftung der Stockwerkeinheit im Rahmen des strukturierter Beherbergungsbetriebs sind durch die Betreiberschaft insbesondere die nachfolgenden Dienstleistungen (**Basis-Resortleistungen**) dauernd zu gewährleisten:

- Zentrale Reservierung der Stockwerkeinheiten (Buchung/ Abwicklung/ Kontrolle);
 - Bereitstellung der Stockwerkeinheiten für Gäste- und Eigenbelegung;
 - Réceptionsdienste;
 - Gäste-Instruktion und –Betreuung inkl. gastronomische Betreuung im Resort und/ oder in Partnerbetrieben;
 - Kommunikationen und Abrechnungen mit Tourismusorganisationen;
 - Sicherheitsdienst;
 - Zimmer- und Reinigungsservice mit regelmässigem Wechseln der Bett- und Badezimmer-Wäsche (die umfassende Reinigung der Stockwerkeinheit nach Beendigung der Eigenbelegung sowie die Ausstattung mit Bett- und Frotteewäsche sind für die Eigentümerschaft kostenpflichtig, vgl. Ziff. 20.1 nachstehend);
 - Betreten und Benützen der gesamten Resort-Anlage: insbesondere Réception/ Lobby; Fitness/ Sauna; Velo- und Skiraum; Gartenanlage/ Piazza; Autoeinstellhalle; (alles exkl. Konsumationen / Sonderleistungen);
9. Die Betreiberschaft ist frei, alle für die resortmässige Bewirtschaftung erforderlichen **Entscheidungen und Festlegungen ohne Mitwirkung der Eigentümerschaft** nach eigenem Ermessen zu treffen. Sie legt insbesondere die **Beherbergungsentschädigungen** sowie die **minimalen Belegungsdauern für Resort-Gäste** (tages- oder wochenweise) fest und kann dabei auch flexibel veränderte Marktverhältnisse bzw. saisonale Schwankungen berücksichtigen. Die Betreiberschaft ist insbesondere auch berechtigt, die Wohnungen zusammen mit Bergbahn-Tickets als Gesamtpaket zu einem Pauschalpreis anzubieten (vgl. Ziff. 21.1 nachstehend).
 10. Die Betreiberschaft erhält eine **Bewirtschaftungs-Provision** von 22.5 % der erzielten Beherbergungseinnahmen (d.h. nach Abzug von Abgeltungen für allfällige Sonderleistungen wie Ski-Tickets, etc.). Anpassungen der Provision aufgrund veränderter Verhältnisse bleiben vorbehalten. Für die Eigenbelegungen der Eigentümerschaft ist keine Kommission geschuldet.
 11. Die Betreiberschaft ist verpflichtet, den Teil des Bewirtschaftungsertrags, der für **Gästepflichten oder andere allfällige Abgaben** erhoben wird, einzubehalten und korrekt an die zuständigen Stellen abzuführen. Die Eigentümerschaft ist diesbezüglich von jeglicher Verantwortung befreit.
 12. Die Betreiberschaft hat auf ihre Kosten eine **Haftpflichtversicherung** abzuschliessen und dauernd aufrecht zu erhalten, welche Schäden an der Stockwerkeinheit der Eigentümerschaft durch Dritte (Hotelgäste, Angestellte, etc.) ausreichend abdeckt.
 13. Die Betreiberschaft hat für die Gewährleistung des **Einsichtsrechts der Gemeinde Davos** in die Nutzungsstatistik, etc. zwecks Prüfung der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung Parsenn Resort zu sorgen.

VI. Unterhalt und Erneuerung

14. Grundsatz:

Erstellerschaft, Betreiberschaft und Eigentümerschaft legen fest, dass sie sich gemeinsam und dauerhaft dafür einsetzen, den strukturierten Beherbergungsbetrieb "Parsenn Resort" in seiner Gesamtheit, d.h. Stockwerkeinheiten, ergänzende Infrastrukturen, Möblierungen, Ausstattungen, etc., stets in einem optimalen Zustand zu erhalten.

Gemäss Benützungs- und Verwaltungsreglement (Ziff. 11ff.) für die StWE-Liegenschaft Nr. 877 GB Davos ist die Eigentümerschaft zur Mittragung der **laufenden Betriebskosten** sowie zwecks Finanzierung des Unterhalts (inkl. Instandstellung und Erneuerung) zur Speisung von **zwei zweckgebundene Fonds** verpflichtet, die mit jährlichen Zahlungen alimentiert werden. Diese Fonds werden von der Verwaltung der Stockwerkeigentümerschaft administriert. Der **Fonds A (Allgemein)** dient der Finanzierung des Unterhalts, der Instandstellung und der Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen. Der **Fonds B (Unterhalt bewirtschaftet Wohnungen und Resort-Betriebseinheit)** dient der Finanzierung des Unterhalts, der Instandstellung und der Erneuerung der Gesamtheit der Stockwerkeinheiten, die der resortmässigen Bewirtschaftung unterliegen (inkl. Resort-Betriebseinheit Nr. A-13). Die jährlichen Einlagen in die beiden Fonds basieren auf dem Brandversicherungswert der Bauten des "Parsenn Resort" und betragen nach Massgabe der heute geltenden Gesetzgebung zusammen 1 % des Gesamtwertes. Die Gesamteinlagen werden grundsätzlich hälftig auf die beiden Fonds aufgeteilt, wobei die Verwaltung bei ausgewiesenem Bedarf ein anderes Zuweisungsverhältnis festlegen kann.

Weiter ist gemäss Benützungs- und Verwaltungsreglement (Ziff. 15) ein allgemeiner Erneuerungsfonds vorgesehen (Ziff. 19 nachstehend).

Die Betreiberschaft wird hiermit für die Dauer dieses Bewirtschaftungsvertrags unwiderruflich ermächtigt, die Kostenanteile der Eigentümerschaft für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung (insbesondere laufenden Betriebskosten und Einlagen in die Fonds A und B, aber ohne Einlagen Erneuerungsfonds) direkt den Beherbergungs-Einnahmen zu belasten und für die Eigentümerschaft an die Verwaltung der Stockwerkeigentümerschaft zu vergüten.

15. Möblierung und Ausstattung der Stockwerkeinheit:

Die Betreiberschaft ist Eigentümerin des gesamten Mobiliars und der Ausstattung der Stockwerkeinheit, d.h. der gesamten Einrichtung und des Inventars, die nicht fest mit der Stockwerkeinheit verbunden sind. Sie ist alleine und ausschliesslich für deren Unterhalt, Instandstellung und Erneuerung verantwortlich. Die Betreiberschaft ist verpflichtet, die Möblierung und Ausstattung dauernd in einem bestimmungsgemässen Zustand zu erhalten.

16. Fonds A (Allgemein):

16.1 Gemäss Benützungs- und Verwaltungsreglement (Ziff. 12) für die StWE-Liegenschaft Nr. 877 GB Davos sind die Mittel des sog. Fonds A (Allgemein) **zweckgebunden**; dieser Fonds ist **ausschliesslich für den Unterhalt, die Instandstellung und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen** bestimmt.

- 16.2 Die Einlagen in den Fonds A erfolgen nach Massgabe der Wertquote der Stockwerkeinheit (plus Autoeinstellplatz). Die geschuldete Einlage beträgt mindestens [CHF XX.00] pro Tausendstel Wertquote und Geschäftsjahr.
- 16.3 Die Stockwerkeinheit der Eigentümerschaft weist gemäss Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum eine Wertquote von [XX/ 1000] auf, so dass heute die jährlich geschuldete Einlage [CHF XXX] beträgt.

17. Fonds B (Unterhalt bewirtschaftete Wohnungen und Resort-Betriebseinheit):

- 17.1 Gemäss Benützungs- und Verwaltungsreglement (Ziff. 13) für die StWE-Liegenschaft Nr. 877 GB Davos sind die Mittel des sog. Fonds B (Unterhalt bewirtschaftete Wohnungen und Resort-Betriebseinheit) **zweckgebunden**; dieser Fonds ist **ausschliesslich für den Unterhalt, die Instandstellung und die Erneuerung aller der resortmässigen Bewirtschaftung unterstehenden Stockwerkeinheiten** (Appartements, Autoeinstellplätze und Resort-Betriebseinheit Nr. A-13, jedoch ohne Attika-Wohnungen Nrn. A-12, B-09 und C-13) bestimmt.

Der Fonds B dient der dauernden Substanz- und Werterhaltung der hotelmässig bewirtschafteten Stockwerkeinheiten als Gesamtheit. Die Eigentümerschaft hat keinen Anspruch darauf, dass die von ihr geleisteten Kosten-Anteile direkt oder unmittelbar in ihrer Stockwerkeinheit investiert werden.

- 17.2 Die Einlagen in den Fonds B erfolgen nach Massgabe der Wertquote der Stockwerkeinheit (plus Autoeinstellplatz). Die geschuldete Einlage beträgt mindestens [CHF XX.00] pro Tausendstel Wertquote und Geschäftsjahr.

Aufgrund der massgeblichen Wertquote gemäss Ziff. 16.3 vorstehend beträgt heute die jährlich geschuldete Einlage [CHF XXX].

18. Gemeinsame Bestimmungen zu den Fonds A und B:

- 18.1 Die jährlichen Fonds-Einlagen (A und B) sind gegen entsprechende Rechnungsstellung jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres (voraussichtlich erstmals per **30. April 201X**) innert 30 Tagen geschuldet. Bei Bezugsbereitschaft bzw. bei Erwerb der Stockwerkeinheit im Laufe des Geschäftsjahres ist die Einlage pro rata temporis zu bezahlen.

- 18.2 Der Einlage-Beträge pro Tausendstel Wertquote und Kalenderjahr gemäss Ziff. 16.2 und 17.2 vorstehend **basieren auf dem jeweiligen Brandversicherungswert** der StW-Liegenschaft.

Die Betreiberschaft ist berechtigt, mit einer Vorankündigungsfrist von 6 Monaten mit Wirkung auf den Beginn eines Geschäftsjahres die Fonds-Einlagen anzupassen. Die Anpassung muss detailliert begründet werden und die Berechnungsgrundlagen sind auf Antrag des zuständigen Organs der Stockwerkeigentümergeinschaft durch einen neutralen Experten überprüfen zu lassen.

- 18.3 Die **Administration** der beiden Fonds (A und B) erfolgt separat durch die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft, welche jährlich zuhanden der Stockwerkeigentümer per Ende April (Ende des Geschäftsjahres) je eine **detaillierte Abrechnung** zu erstellen hat.

19. Erneuerungsfonds:

19.1 Gemäss Benützungs- und Verwaltungsreglement (Ziff. 15) für die StWE-Liegenschaft Nr. 877 GB Davos ist zudem ein Erneuerungsfonds vorgesehen, welcher zweckgebunden der **Bestreitung (ganz oder teilweise) der Kosten grösserer Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsprojekte bezüglich der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen dient**. Dieser Fonds wird gemäss jährlicher Beschlussfassung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag der Verwaltung mit Einlagen nach Massgabe der Wertquoten der Stockwerkeigentümer geäufnet.

Allfällige Einlagen in den Erneuerungsfonds sind von der Eigentümerschaft ausserhalb der Abrechnung der Einnahmen und Kosten (Ziff. 21) persönlich zu tilgen.

19.2 Das **Verfügungsrecht** über den Erneuerungsfonds steht der Versammlung der Stockwerkeigentümer zu (Art. 647 c - e ZGB). Die **Administration** erfolgt separat durch die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft, welche jährlich zuhänden der Stockwerkeigentümer per Ende April (Ende des Geschäftsjahres) eine **detaillierte Abrechnung** zu erstellen hat.

VII. **Entschädigungen**

20. Eigenbelegung:

20.1 **Die Eigentümerschaft schuldet der Betreiberschaft für die Eigenbelegung keine Entschädigung**. Hingegen partizipiert die Eigentümerschaft während der Eigenbelegungs-Perioden nicht an der Verteilung aus dem Einnahmen-Pooling (Ziff. 21 nachstehend), wo die Eigenbelegung zum Ansatz von 100 % des offiziellen Angebotspreises gemäss Reservationsplattform abgezogen wird.

Es müssen weiter durch die Eigentümerschaft folgende Leistungen separat abgegolten werden:

- **Vorbereitung und Endreinigung** der Wohnung: CHF 110.00 (2.5-Zimmerwohnung) bzw. CHF 140.00 (3.5-Zimmerwohnung) pro Aufenthalt;
- **Bett- und Frotteewäsche**: CHF 25.00 pro Set und Person.

Die Betreiberschaft ist einseitig berechtigt, die vorstehenden Pauschalen aufgrund von Kostensteigerungen, etc. anzupassen; allfällige Anpassungen sind der Eigentümerschaft jeweils bis 30. Juni für das darauf folgende Kalenderjahr (Sommer und nachfolgender Winter) bekannt zu geben.

20.2 Die Eigentümerschaft trägt für ihre Eigenbelegung selber die **Gästetaxen** der Tourismusorganisationen Davos-Klosters sowie allfällige weitere Abgaben, die heute oder in Zukunft im Zusammenhang mit einem Gästeaufenthalt vom Gast erhoben werden. Solche Abgaben werden von der Betreiberschaft für die Eigentümerschaft direkt abgerechnet und beglichen die Eigentümerschaft ist gegen Rechnung zur Erstattung verpflichtet.

21. Verteilung der Beherbergungs-Einnahmen/ Einnahmen-Pooling:

21.1 Zur Gewährleistung der Gleichbehandlung der Eigentümer unabhängig von der individuellen Belegung der Stockwerkeinheiten wird ein **Einnahmen-Pooling** vereinbart, wobei nach Massgabe der Wohnungs-Typen zwei separate Pools – 2.5-Zimmerwoh-

nungen und 3.5-Zimmerwohnungen – gebildet und abgerechnet werden. Die Gesamteinnahmen der Einheiten der beiden Wohnungs-Typen werden gesamthaft erfasst. Alle Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung (insbesondere laufende Betriebskosten und Einlagen in die Fonds A und B, aber ohne Einlagen Erneuerungsfonds) gemäss Ziff. 14 und 16ff vorstehend, die Entschädigung für Möblierung und Ausstattung (Ziff. 6) sowie die Bewirtschaftungs-Provision (Ziff. 10) werden direkt über die Betreiberschaft abgerechnet bzw. belastet.

Verteilungsmasse der beiden Pools sind die Netto-Einnahmen aus Beherbergung nach Abzug der Kosten und Aufwendungen gemäss vorstehendem Absatz sowie der Beträge für allfällige Sonderleistungen der Betreiberschaft (Ski-Tickets, etc.). Die Betreiberschaft wird aufgrund der Lage und der Positionierung als Schneesport-Resort die Wohnungen im Gesamt-Paket zusammen mit ihren Bergbahn-Tickets anbieten. Für die Abrechnung der anteilmässigen Beherbergungs-Einnahmen gelten bei solchen Gesamtangeboten grundsätzlich die offiziellen Bergbahn-Tarife für Tages- oder Wochenabos. Bei Gewährung von Vergünstigungen darf der prozentuale Rabatt auf die Beherbergungsentschädigung nicht höher sein als derjenige auf die Bergbahn-Tickets.

Es wird ausdrücklich festgelegt, dass die Eigentümerschaft während der Eigenbelegungs-Perioden nicht an der Verteilung aus dem Einnahmen-Pooling partizipiert (siehe Berechnungsbeispiel als Anhang).

Die Betreiberschaft erstellt für die Eigentümerschaft innert 45 Tagen nach Ende der Winter- und der Sommersaison, d.h. zweimal jährlich, eine detaillierte Abrechnung der Beherbergungs-Einnahmen unter Berücksichtigung der von der Eigentümerschaft geschuldeten Beiträge aus Fonds-Einlagen und Nebenkosten (Ziff. 14ff vorstehend).

- 21.2 Weiter sichert die Davos Klosters Bergbahnen AG der Eigentümerschaft im Sinne einer zusätzlichen Naturalentschädigung für die Dauer von 5 Jahren ab Inbetriebnahme des Parsenn Resort den **kostenlosen Bezug einer Familien-Topcard** pro Stockwerkeinheit zu. Diese Entschädigung kann nur in natura bezogen werden, d.h. es ist bei Nichtbezug keine anderweitige Abgeltung geschuldet.

Bei Missbrauch der Karten werden diese für die ganze zugesicherte Dauer umfassend und entschädigungslos gestrichen.

VIII. Rückkaufsverpflichtung und Vorkaufsrecht

22. Die Betreiberschaft **sichert** der Eigentümerschaft **zu**, deren Stockwerkeinheit bis zum Ablauf von 5 Jahren ab Bezugsbereitschaft auf erstes Verlangen der Eigentümerschaft zum Preis von CHF **XXX'XXX.00** (80 % des ursprünglichen Verkaufspreises) **zurück zu kaufen**.
23. Weiter räumt die Eigentümerschaft der Betreiberschaft für die maximal zulässige Dauer von 25 Jahren (Art. 216 a OR) ein **unlimitiertes Vorkaufsrecht** an ihrer Stockwerkeinheit ein. Dieses Vorkaufsrecht kann von der Berechtigten auf einen anderen Betreiber des Parsenn Resort übertragen werden und es ist nicht auf den ersten Vorkaufsfall beschränkt. Das Vorkaufsrecht wird zwischen den Parteien im Rahmen des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags verbindlich begründet und ist danach im Grundbuch Davos auf Stockwerkeigentum Nr. **SXXXXX** vorzumerken.
24. Die weiteren Modalitäten der Rückkaufsverpflichtung und des Vorkaufsrechts werden zwischen den Parteien im Rahmen des Kaufvertrags vereinbart.

IX. Weitere Vertragsbestimmungen

25. Sämtliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der **Schriftform**. Zudem bleibt die Genehmigung solcher Anpassungen durch die Gemeinde Davos oder andere zuständige Stellen vorbehalten.
26. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages **unwirksam oder undurchführbar** sein bzw. nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige rechtswirksame Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahe kommt. Dasselbe gilt sinngemäss für den Fall, dass sich der Vertrag als **lückenhaft** erweist.
27. Der vorliegende Vertrag ist für beide Parteien, insbesondere auch für die Rechtsnachfolger der Eigentümerschaft, **unkündbar**, solange die Gemeinde Davos oder andere zuständige Stellen für die Stockwerkeinheit der Eigentümerschaft einen Bewirtschaftungszwang vorschreiben. Die Parteien bekunden hiermit ihre gemeinsame Absicht, diesen Vertrag bei wesentlichen Veränderungen der rechtlichen Grundlagen angemessen anzupassen.
28. Aufgrund der gesetzlichen Nutzungseinschränkungen und -auflagen ist der vorliegende Vertrag **zwingend an das Eigentum der gegenständlichen Stockwerkeinheit gebunden**. Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, diese Vereinbarung bzw. die daraus resultierenden Verpflichtungen im Falle einer Handänderung einredelos auf die Rechtsnachfolgerschaft **zu übertragen mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung**.
29. Die Betreiberschaft ist berechtigt, den Betrieb des "Parsenn Resort" (strukturierter Beherbergungsbetrieb) bzw. die damit zusammenhängenden Verpflichtungen **ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen**. Der Dritt-Betreiber hat ausreichende Gewähr für einen gleichwertigen Betrieb (Qualität, Standard, etc.) zu bieten.
30. Die Eigentümerschaft erteilt hiermit der Betreiberschaft für sich und ihre Rechtsnachfolger **unwiderrufliche Vollmacht**, deren Stimmen und Rechte gegenüber der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer von Grundstück Nr. 877 GB Davos (insbesondere an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer) auszuüben. Die Betreiberschaft hat die jeweilige Eigentümerschaft über die anfallenden Geschäfte der Stockwerkeigentümergeinschaft zu informieren und allfällige Instruktionen der Eigentümerschaft entgegen zunehmen. Weiter sorgt sie mindestens einmal jährlich für eine informelle Zusammenkunft der Stockwerkeigentümer.
31. Die Parteien vereinbaren als **Erfüllungsort** für sämtliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung den Ort der Liegenschaften des Parsenn Resort in **CH-7260 Davos Dorf**. Ebenso wird das **Betriebsdomizil** der Eigentümerschaft am Ort des Geschäftsbetriebs des Parsenn Resort gewählt.
32. Sämtliche gemäss diesem Vertrag vorgesehenen **Mitteilungen** haben grundsätzlich schriftlich zu erfolgen, wobei die Übermittlung per Telefax, Email oder andern gleichwertigen Technologien von den Parteien ausdrücklich als Schriftform anerkannt werden.
33. Für die Beilegung allfälliger Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag verpflichten sich die Parteien, vorab einen **Mediator** einzusetzen. Dieser klärt den Sachverhalt ab und unterbreitet den Parteien einen versöhnlichen Vorschlag. Will eine Partei den Vorschlag des Mediators nicht akzeptieren, steht ihr der Gang an die Gerichte frei. Der

Mediator wird auf Antrag einer Vertragspartei durch den Präsidenten des Bündner Anwaltsverbandes bestimmt.

Ausschliesslicher Gerichtsstand für sämtliche Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ist CH-Davos. Die Parteien vereinbaren die ausschliessliche Anwendbarkeit des Schweizer Rechts.

34. Der vorliegende Vertrag wird vierfach gefertigt und unterzeichnet, zweifach für die Betreiberschaft sowie ein Exemplar für die Eigentümerschaft.

Davos, den XX.XX.2017

Die Vertragsparteien

Die Betreiberschaft:
(Davos Klosters Bergbahnen AG /
Mountain Facilities AG)

Die Eigentümerschaft:

Carlo Schertenleib Klaus May

XXXXXXXXXX

Anhang:

Beispiel Pooling Berechnung 2.5-/ 3.5-Zimmer-Einheiten

Anhang 4: Beispielrechnung Parsenn Resort

PARSENN
RESORT DAVOS

BEISPIELRECHUNG ANHAND VON 4 AUSGEWÄHLTEN 2.5 ZIMMER WOHNUNGEN

Wohnungen	2.5 Zimmer	2.5 Zimmer	2.5 Zimmer	2.5 Zimmer	TOTAL
09.12.18	0	0	800	800	1'600
16.12.18	1'200	1'200	1'200	0	3'600
23.12.18	2'000	2'000	2'000	2'000	8'000
30.12.18	2'000	2'000	2'000	2'000	8'000
06.01.19	1'200	1'200	1'200	1'200	4'800
13.01.19	1'200	1'200	0	1'200	3'600
20.01.19	3'000	3'000	3'000	3'000	12'000
27.01.19	1'600	0	1'600	1'600	4'800
03.02.19	1'600	1'600	0	0	3'200
10.02.19	1'800	1'800	1'800	1'800	7'200
17.02.19	1'800	1'800	1'800	1'800	7'200
24.02.19	1'500	1'500	1'500	1'500	6'000
03.03.19	1'500	1'500	1'500	1'500	6'000
10.03.19	0	1'200	1'200	1'200	3'600
17.03.19	1'200	1'200	0	1'200	3'600
24.03.19	1'000	1'000	1'000	1'000	4'000
31.03.19	1'000	0	1'000	1'000	3'000
07.04.19	0	800	800	0	1'600
Total Einnahmen Winter					91'800
Total Einnahmen Sommer					25'650
Total Einnahmen Sommer & Winter					117'450

BEISPIEL WINTER
Wochenpreise pro Wohnung inkl. Parkplatz, nach Abzug der Provision (22.5%), Mehrwertsteuer sowie Gästesteuer, ohne Skipass

Eigenbelegung nicht möglich (WEF)

Sommerbelegung analog dem Winterkonzept, jedoch deutlich tiefere Preise und Auslastung anzunehmen.

	Leerstand	Eigenbelegung	keine Eigenbelegung möglich	Vermietung an Dritte	
Wert Eigenbelegung inkl. Sommer		4'700	9'700	2'750	3'000
Deckungsbeitrag	30'250	29'650	27'500	30'050	117'450
Betriebskosten	3'630	3'558	3'300	3'606	14'094
Miete Mobiliar	1'300	1'300	1'300	1'300	5'200
Erneuerungsfonds A	1'500	1'500	1'500	1'500	6'000
Erneuerungsfonds B	1'500	1'500	1'500	1'500	6'000
Total Kosten	7'930	7'858	7'600	7'906	31'294

Annahme; abhängig vom Betrieb

Annahme; gesetzlich festgelegt, abhängig vom Brandversicherungswert.

Total Einnahmen	117'450
Total Kosten	31'294
Deckungsbeitrag Total	86'156
Deckungsbeitrag pro Wohnung nach Pooling	21'539

Einnahmen - Kosten

: Anzahl Wohnungen

Deckungsbeitrag pro Wohnung	21'539	21'539	21'539	21'539
abzgl. Eigenbelegung	4'700	9'700	2'750	3'000
Ausbezahlter Betrag pro Jahr	16'839	11'839	18'789	18'539

Deckungsbeitrag - Eigenbelegung

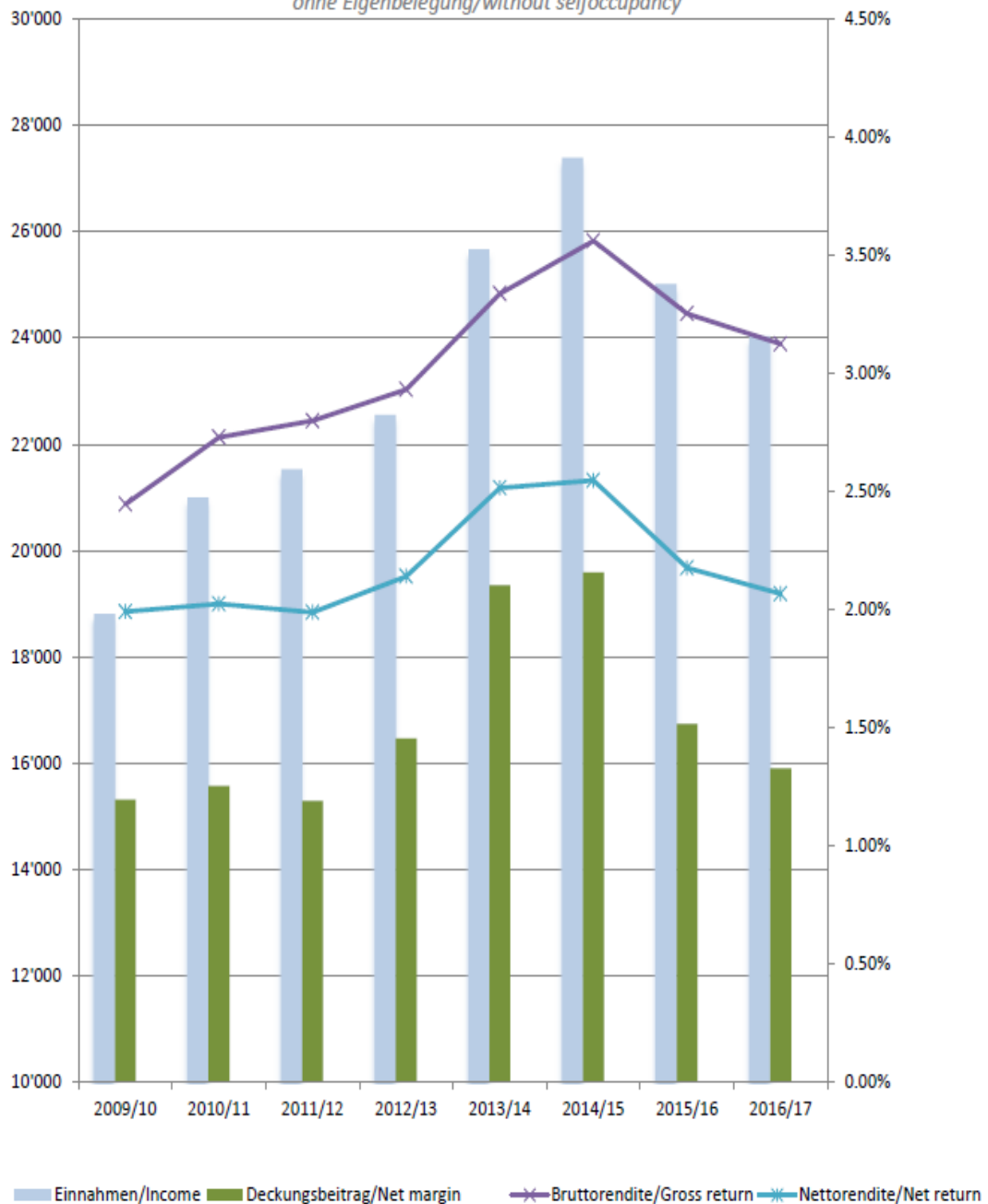
Bei den genannten Preisen und Werten handelt es sich um Annahmen.
Die oben aufgeführte Beispielrechnung ist nicht rechtskräftig und dient zur Veranschaulichung. Änderungen vorbehalten.

Anhang 5: Rendite rocksresort 2009 - 2017

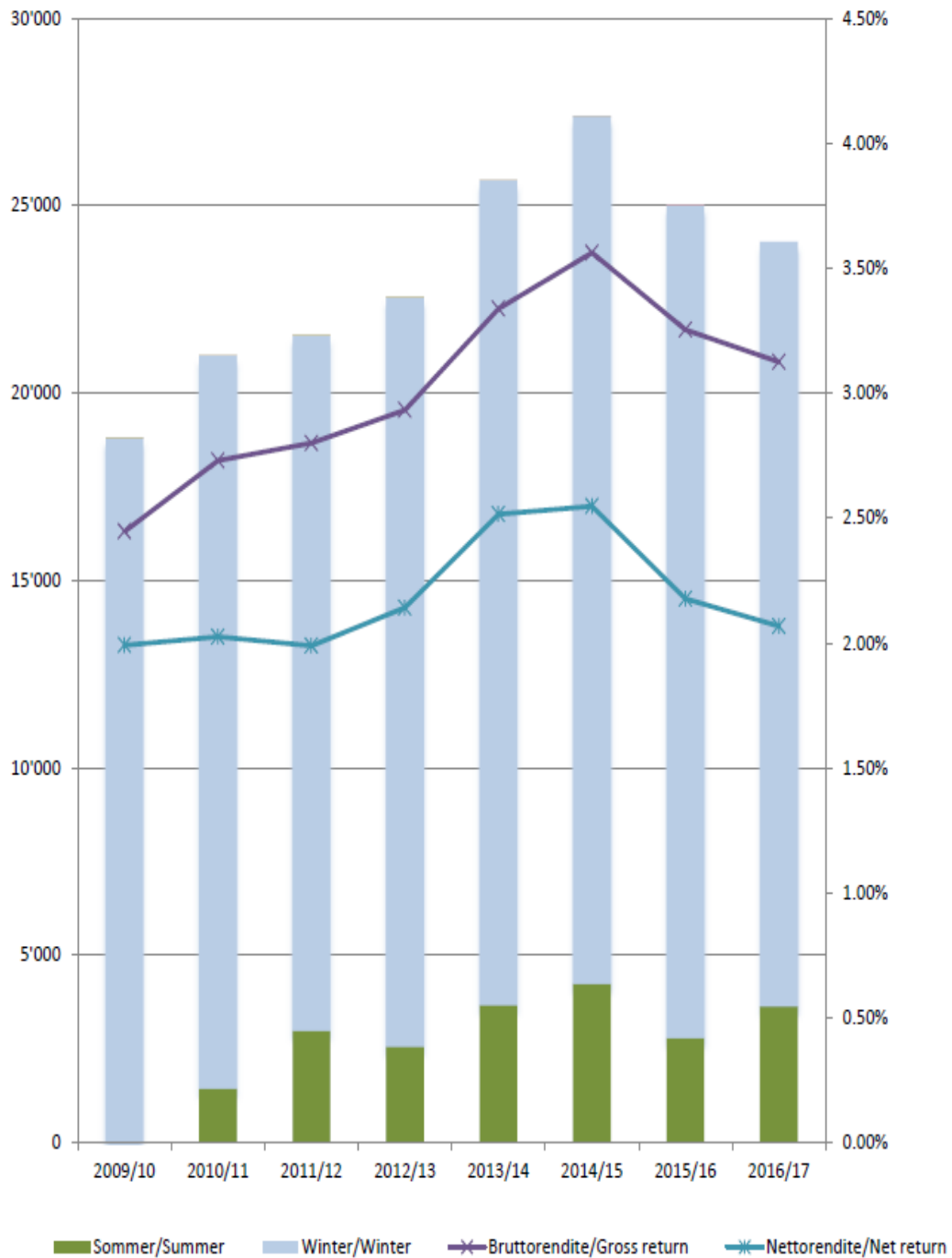
rocksresort

Appartement mit 2 Schlafzimmer/2 bedroom apartment Einnahmen&Rendite Entwicklung/ Development Income&Return

durchschnittl. Kaufpreis/average purchase price CHF 769'000
ohne Eigenbelegung/without selfoccupancy



Appartement mit 2 Schlafzimmer/2 bedroom apartment Umsatzaufteilung/Revenue Split



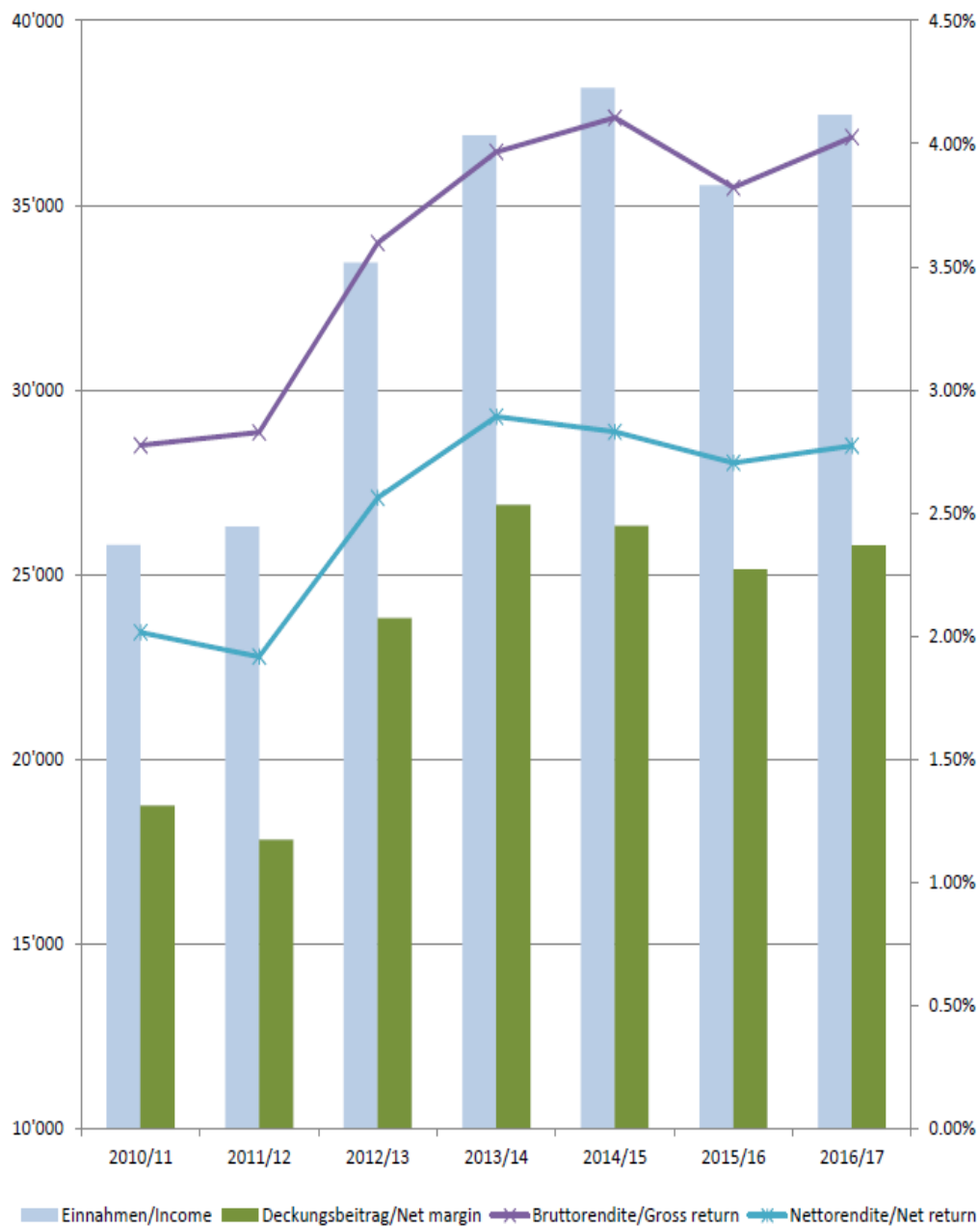
Appartement mit 3 Schlafzimmer/3 bedroom apartment

Einnahmen&Rendite Entwicklung/ Development Income&Return

Development Income&Return

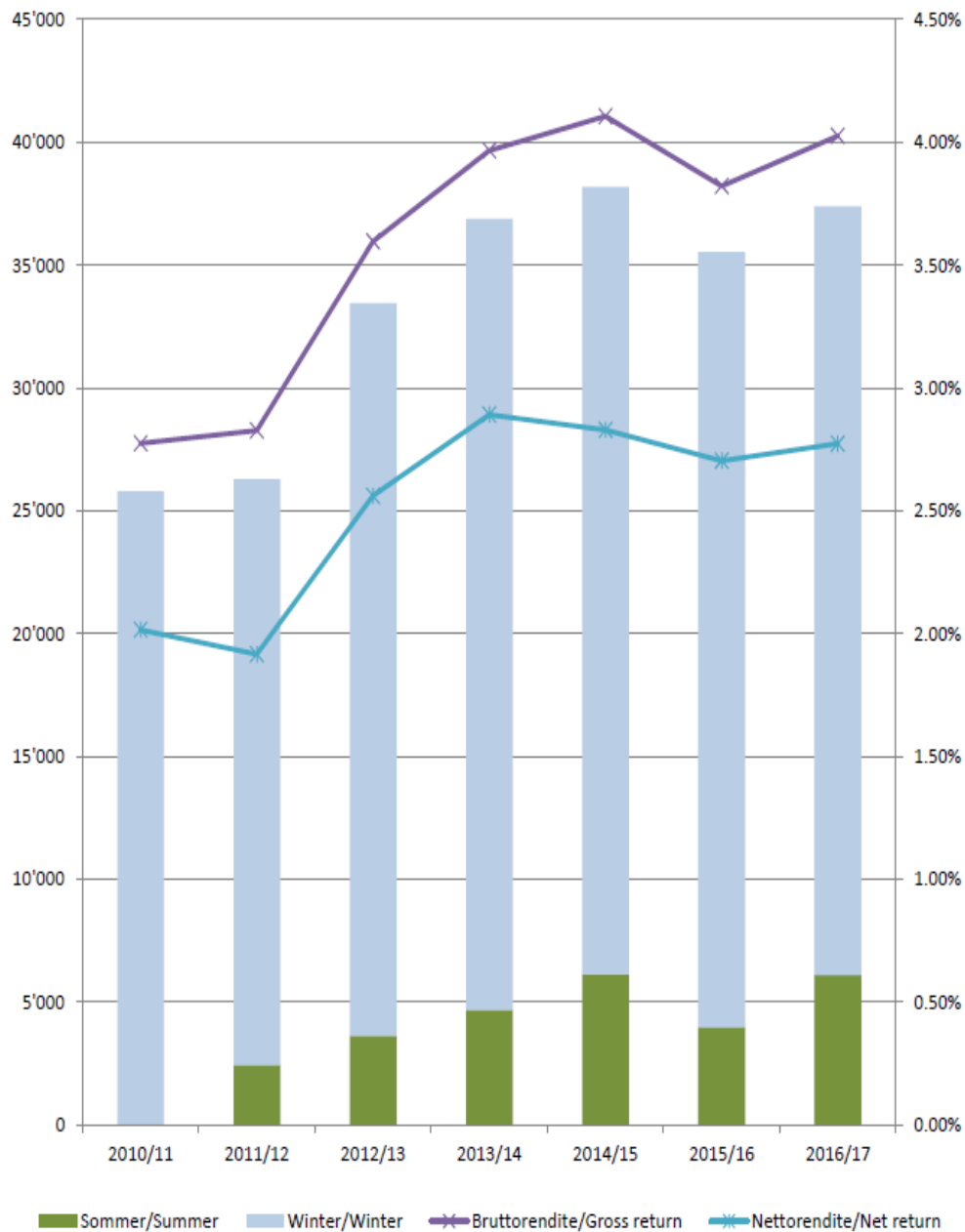
durchschnittl. Kaufpreis/average purchase price CHF 930'000

ohne Eigenbelegung/without selfoccupancy



rocksresort

Appartement mit 3 Schlafzimmer/3 bedroom apartment
Umsatzaufteilung/Revenue Split

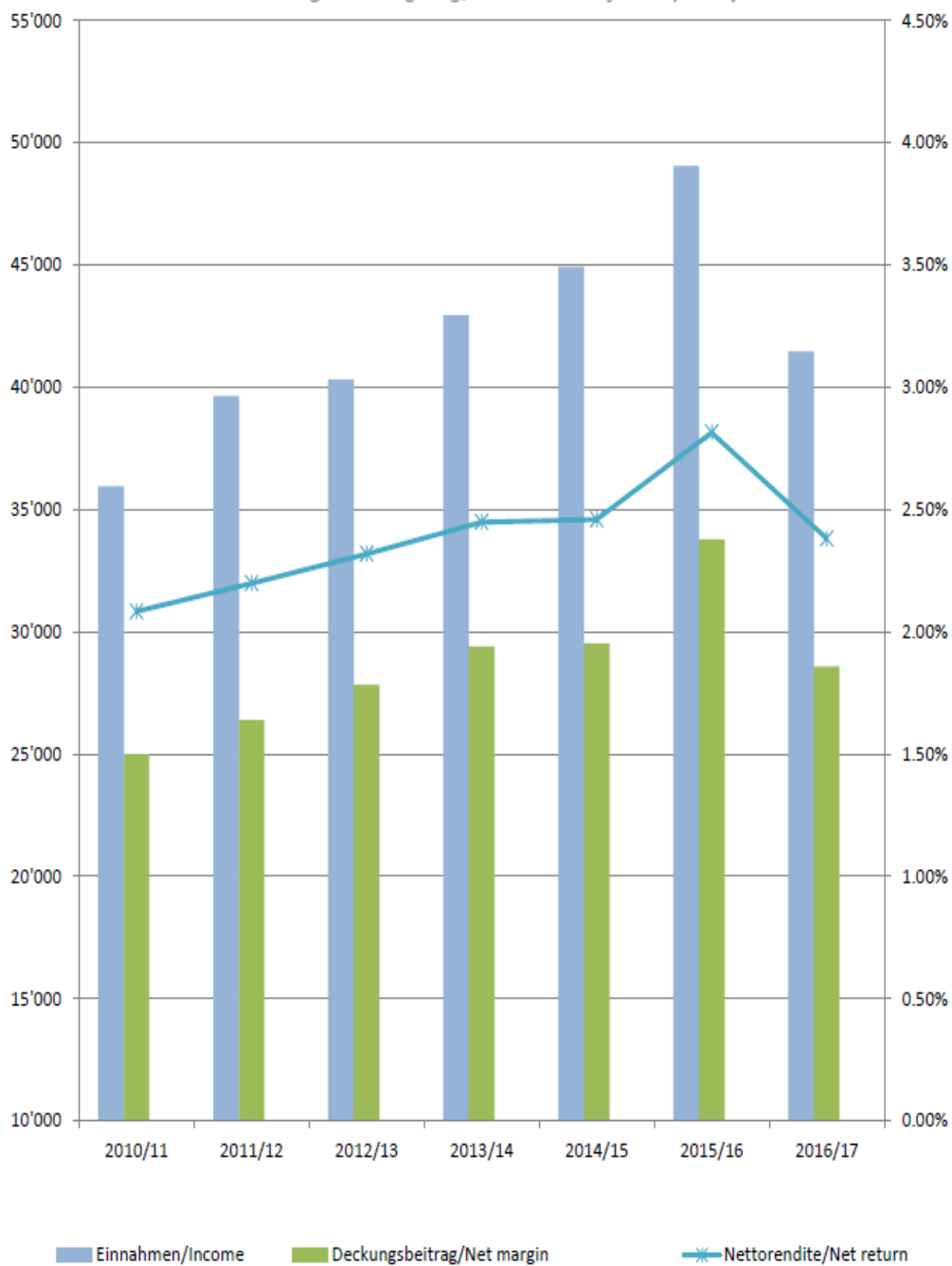


rocksresort

Appartement mit 4 Schlafzimmer/4 bedroom apartment

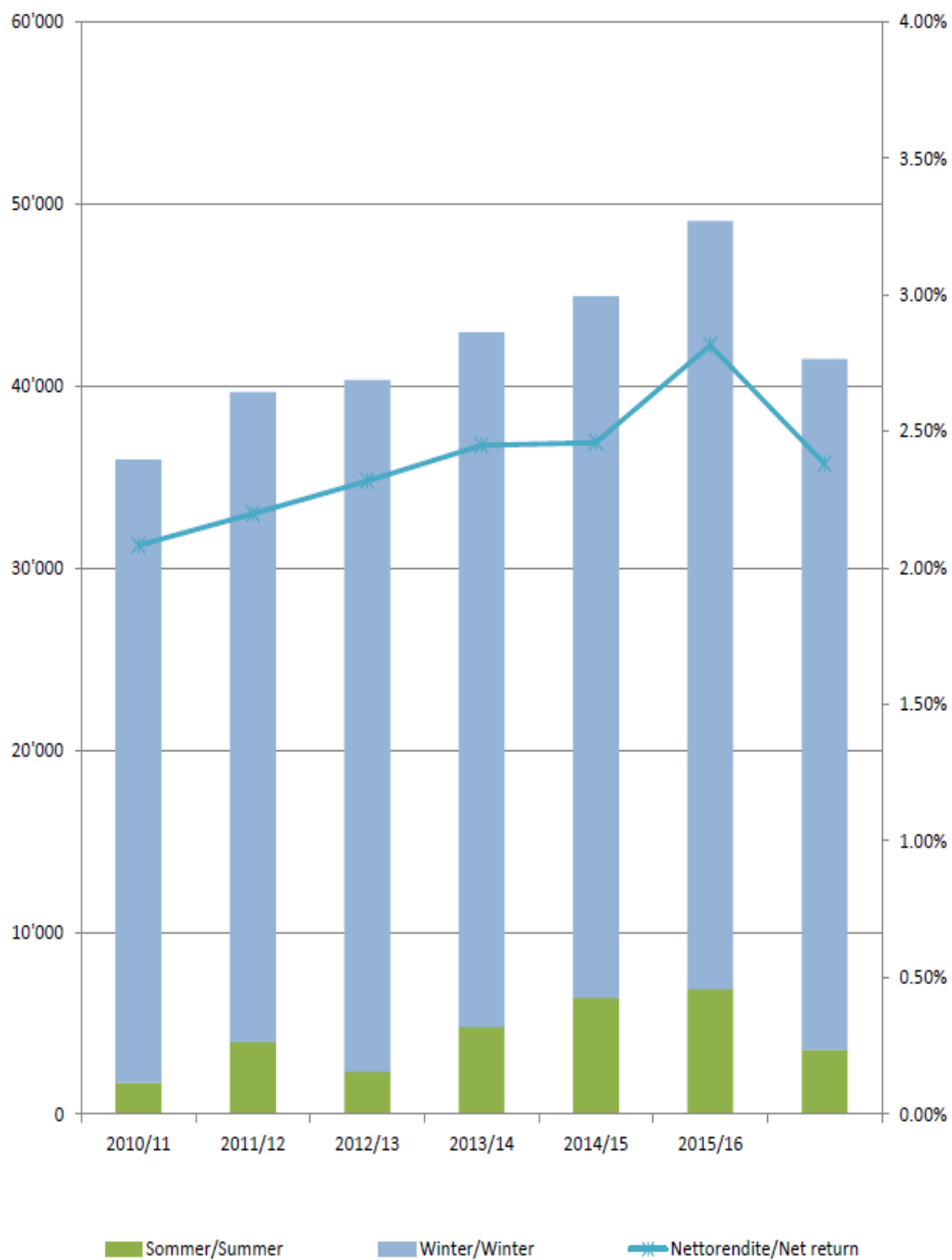
Einnahmen&Rendite Entwicklung/ Development Income&Return

*durchschnittl. Kaufpreis/average purchase price CHF 1'200'000
ohne Eigenbelegung/without selfoccupancy*



rocksresort

Appartement mit 4 Schlafzimmer/4 bedroom apartment
Umsatzaufteilung/Revenue Split



Anhang 6: Finanzierungsbeispiel ZKB für das Parsenn Resort Davos



Ihr Wohntraum Parsenn Resort Davos

Mit uns werden Träume wahr



Sie interessieren sich für den Erwerb einer bewirtschafteten Wohnung oder einer von drei klassischen Zweitwohnungen in der Überbauung Parsenn Resort Davos und richten damit Ihr Augenmerk auf eine hochwertige Immobilie im Zentrum von Davos.

Beim Erwerb einer Liegenschaft stellt sich die Frage nach der optimalen Finanzierung. Als Finanzdienstleisterin Nr. 1 im Wirtschaftsraum Zürich ist die Zürcher Kantonalbank die richtige Adresse für Sie. Die Filiale Zürich City ist dank der ausgezeichneten Zusammenarbeit mit der Davos Klosters Bergbahnen AG bestens mit der Überbauung vertraut.

Gerne erarbeiten wir mit Ihnen, in einem persönlichen Beratungsgespräch eine massgeschneiderte Lösung. Mit dem beiliegenden Finanzierungsbeispiel zeigen wir eine mögliche Finanzierungsvariante auf.

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre Finanzierung mit unseren Hypothekarprofis zu besprechen. Ihr Ansprechpartner in der Filiale Zürich City an der Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich:



Michael Müller
Teamleiter/Filialleiter Stv.
Direktwahl 044 292 25 31
michael.mueller1@zkb.ch

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Weitere Details und Informationen zum Parsenn Resort Davos auf parsenn-resort.ch.

Finanzierungsbeispiel für Parsenn Resort Davos

Mit uns werden Träume wahr



Aufgrund unserer engen Zusammenarbeit mit der Davos Klosters Bergbahnen AG sind wir bereits im Besitz aller notwendigen Objektunterlagen. Aus diesem Grund benötigen wir von Ihnen nur noch folgende Dokumente:

- Kopie der letzten Steuererklärung inkl. Wertschriftenverzeichnis und Hilfsblätter
- Jahresabschluss mit Revisionsbericht der letzten drei Geschäftsjahre (für selbständig Erwerbende)
- Lohnausweise (analog Steuererklärung) der letzten drei Jahre
- Eigenmittelnachweis
- Persönlicher Ausweis (Pass oder ID)
- Persönlicher Leistungsausweis der Pensionskasse

Sobald vorhanden, ist es von Vorteil, wenn wir zusätzlich folgende

Unterlagen erhalten:

- Kopie Lebensversicherung, Auszug Säule 3a
- Kopie Todesfallrisikoversicherung
- Aktuelle Betreuungsauskunft

Sobald wir sämtliche Unterlagen besitzen sind wir in der Lage, Ihre Anfrage zu prüfen und Ihnen einen entsprechenden Finanzierungsvorschlag auszuarbeiten.

Weitere Informationen zu Finanzierungen finden Sie im Internet unter www.zkb.ch

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Gerne erarbeiten wir mit Ihnen zusammen, die für Sie optimale Finanzierungsvariante.

Verwirklichen Sie Ihren Traum. Wir helfen Ihnen dabei.

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis, Wohnung C-08	CHF	650'000	
30% Eigenkapital	CHF	195'000	
70% ZKB Hypothek	CHF	455'000	
			Kalkul.
			Vorschlag Berechnung ¹⁾
Hypothekarzins 1,25% ¹⁾	CHF	5'688	22'750
jährliche Amortisation ²⁾	CHF	2'200	2'200
Total Kosten pro Jahr	CHF	7'888	24'950
Nettomietzinseinnahmen vor Eigennutzung und nach Abzug der Nebenkosten ³⁾	CHF	21'539	21'539
Total Gutschrift/Belastung pro Jahr	CHF	13'652	-3'411

1) Die Zinssätze sind unverbindlich per 17.01.2017 berechnet und verstehen sich für eine 5-jährige Festhypothek mit Auszahlung per 01.12.2018. Die Konditionen können erst nach einer detaillierten Prüfung aller Unterlagen genannt werden. Die interne Tragbarkeit berechnen wir mit einem langfristigen Durchschnittszinssatz von 5%.

2) i.d.R. innert 15 Jahren auf 65% des Kaufpreises

3) Die Einnahmen aus der Vermietung werden in der Tragbarkeitsrechnung berücksichtigt. Bei den Werten handelt es sich um eine Prognose der Betriebsgesellschaft Davos Klosters Bergbahnen AG. In diesem Betrag sind bereits sämtliche Nebenkosten (Betriebskosten, Miete Mobiliar, Einzahlung Erneuerungsfonds) berücksichtigt.

Änderungen vorbehalten

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Was sind die relevanten Anforderungen an touristisch bewirtschaftete Wohnungen/EFH/Chalets?“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Horgen, den 28.08.2017

Martin Leuthold