

Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit

Swiss Hospitality Investment Forum

Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Michael S. Kauer, MS MBA

Basel, 8. Dezember 2015 (angepasste Version)



Was ist eine strukturierte Beherbergungsform I

Definitionen und Beispiele

- Zweitwohnungsgesetz (ZWG):
 - Art. 7 Abs. 2 lit b ZWG:
 - „... nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten ...“
 - „... und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.“
 - Aktuelle Beispiele für strukturierte Beherbergungsbetriebe: Hotels, Gasthöfe, Feriencentren für Familie (z.B. Reka), Jugendherbergen, Feriendörfer, Residenzen mit Hotelservice.
- Anforderungen:
 - hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden
 - hotelähnliches Betriebskonzept (inkl. Vermarktung)
 - Bewirtschaftung als einheitlicher Betrieb
 - Kumulative Erfüllung der Kriterien

Was ist eine strukturierte Beherbergungsform II

Offene Fragen

- Hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen
 - Keine Ausrichtung der Einheiten auf persönliche Bedürfnisse?
 - Eigennutzungsdauer, Definition Hochsaison?
 - Welche Dienstleistungen „werden“ in Anspruch genommen (Kann- / Muss- oder Soll-Klausel)?
 - Kooperationen und Arealsynergien: Angebot über Kooperationspartner?
- Hotelähnliches Betriebskonzept
 - Wer betreibt ein solches Konzept und verfügt über die Erfahrung damit?
 - Vermarktung vs. Betrieb?
- Mindestkapazitäten und Wirtschaftlichkeit
 - Wirtschaftlichkeit von Feriendörfer (Auslastung)
 - Hardware vor Software?

Wohnungen in Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 ZWG)

Möglichkeiten und Szenarien der Querfinanzierung

- 20% zusätzliche Nutzung der Hauptnutzflächen (Verkauf):
 - Betrieb nur mit Ertrag aus Erstellung der Wohnung wirtschaftlich zu führen bzw. weiterzuführen.
 - Bauliche und funktionale Einheit.
 - 33% Umnutzung bei Vermietung mit denselben Kriterien.
- 50% Umnutzung (bestehend)
 - Minimale Bewirtschaftungsdauer 25 Jahre (Anbauten, Erweiterungen?)
 - Kann nicht wirtschaftlich weitergeführt werden und kann nicht in touristische bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden.
 - Kein Fehlverhalten vorliegend.
 - Unabhängiges Gutachten: Gutachten durch die SGH.
- Wohnungen in geschützten („ortsbildprägenden“) Bauten
 - Theoretisch 100% Umnutzung möglich.

Einsatz, Inhalte und Anforderungen

- Art. 8 Abs. 1-4 ZWG: Umnutzung bei 20%, 33% und 50%.
 - Abs. 1(-3) (20% / 33%)
 - Gegenwärtige und künftige Wirtschaftlichkeit des Betriebes
 - Querfinanzierung und Verwendung der Erträge.
 - Abs. 4 (50%)
 - Gegenwärtige und künftige Wirtschaftlichkeit des Betriebes
 - Bewirtschaftungsdauer
 - Prüfung, ob ein Fehlverhalten vorliegt.
- Auftraggeber und „Unabhängigkeit“
 - Auftraggeber: Gesuchsteller (Hotelier, Investor)
 - Bezeichnung des Gutachters: Baubewilligungsbehörde
 - Unabhängigkeit: Gutachten der SGH (öffentlich-rechtliche Genossenschaft ohne Partikularinteressen)

Komplexität der Gutachten – einige Hinweise

- Hauptnutzfläche der Zimmer und Wohnungen
- Bewirtschaftungsdauer
- Ungenügende Wirtschaftlichkeit kann auch nicht durch Umnutzung in bewirtschaftete Zweitwohnungen behoben werden.
- Wirtschaftlichkeit des Betriebs vs. potenzielle (destinationsbezogene) Wirtschaftlichkeit.
- Möglichst präzise Schätzung der Unterhaltskosten (Instandhaltung / Instandsetzung) – oftmals fehlt eine Anlagebuchhaltung.
- Rentabilität vs. (bestehende) Finanzierung.
- Definition Fehlverhalten.

Offene Fragen aus Käufer- und Betreibersicht

- Zweitwohnungsgesetz vs. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, Lex Koller)
 - Eigennutzung der Einheiten zulässig oder nicht?
 - Definition Hochsaison
 - Grundbucheintrag als Zweitwohnung, Erstwohnung mit Bewirtschaftung oder Betriebsstätte?
 - Mindestkapazitäten für einen wirtschaftlichen Betrieb?
- „Return on Investment“
 - Präzise Definition der sachgerechten Abgeltung der Eigentümer
 - Berechnung der Unterhaltskosten ex-ante
 - Abgrenzungen bzgl. Mobiliar (Eigentümer oder Betreiber), Vorschlag der Einrichtung von zwei „Erneuerungsfonds“ für Immobilie und Mobiliar.

Beispiele als Diskussionsgrundlage

- Rocks Resort
 - Juristische Form: Betriebsstätte
 - Feriendorf mit voll integrierter Wertschöpfungskette
- Luxury Chalets (Zermatt, Verbier etc.)
 - Juristische Form: Betriebsstätte
 - Kurzzeitige Aufenthalte müssen nachgewiesen werden
 - Betrieb muss sichergestellt sein (Betriebsbewilligungen, Klassifikation etc.)
 - Personal- und betriebliche Infrastrukturen
- Feriendörfer (Surses Alpin etc.)
 - Juristische Form: Erstwohnung (?)
 - Hardware und Angebot im Vordergrund
 - Software Reduktion zugunsten operativer Ergebnislage
 - Stärkere Saisonalität der grösseren Einheiten (Familien)



Michael Kauer, Leiter Beratung

Schweizerische Gesellschaft für

Hotelkredit SGH

Uetlibergstrasse 134b

8027 Zürich

Tel. +41 44 209 16 72

mkauer@sgh.ch

Grazia fitg.

Grazie mille.

Merci.

Danke.