

Leben im Hotel: Ein Schweizer Vorzeigeprojekt

Strikte Auflagen limitieren die Nutzungszeit und begrenzen die Größe. Zudem ist es meist sehr teuer. Dafür haben die Macher des [Hard Rock Hotel Davos](#) eine Lösung gefunden: „*Buy to use and let*“. Will heißen: Man erwirbt ein Apartment in einem Hotel, das man dann insgesamt 8 Wochen im Jahr selbst nutzen kann und die restliche Zeit über das Hotel vermietet wird. Dies bringt wesentliche Vorteile wie eine gute Rendite und wenig Verantwortung mit sich. Unter dem Motto „You can't stop the music“ bietet das Hotel seinen Gästen ein innovatives Lifestyle-Konzept an einem der schönsten Plätze der Schweizer Alpen. Was es dabei im Detail auf sich hat, hat ZASTER für euch herausgefunden und mit Marika Zanoletti, International Business Development, gesprochen.

Wie reagieren die Einheimischen auf Ihr Konzept?

Wir waren das erste Hard Rock Hotel in Kontinentaleuropa und haben 2017 eröffnet. Seit der Eröffnung ist es uns gelungen ein treues Publikum unter den Einheimischen und Gästen zu gewinnen. Unsere Restaurants sind sowohl bei Davosern als auch bei Besuchern sehr beliebt, und unser Musikkonzept hat das Davoser Nachtleben verändert. Unser Projekt ist im Freundeskreis und für Familientreffen sehr angesagt und eine der Hauptattraktionen der Stadt.

Planen Sie weitere Hotels mit einem ähnlichen Konzept?

Im Moment sind keine weiteren Hotels mit diesem Konzept geplant, aber wer weiß... Das [Hard Rock Hotel Davos](#) ist eine Kombination aus Privatwohnungen und einem Hotel. Wir betreiben es unter der Hard Rock-Lizenz. Die Residenzen werden vom Hotel während der Abwesenheit der Eigentümer professionell als Suiten vermietet. Wir planen in jedem Fall 2022 mit dem Bau

eines weiteren Gebäudes mit Privatresidenzen zu beginnen – dies in Ergänzung zum bereits bestehenden Projekt.

Warum lohnt sich dieses Investment?

Die Residenzen im Hard Rock Hotel Davos bieten vielfältige Vorteile. Einige möchte ich Ihnen nennen. Internationale Käufer und Schweizer Bürger haben das gleiche uneingeschränkte Recht, Wohneigentum zu erwerben, da die Residenzen eine der wenigen Ausnahmen von der Lex Koller haben. Falls Sie sich fragen, was es damit auf sich hat: Das Schweizer Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird allgemein als Lex Koller bezeichnet. Das Lex Koller beschränkt den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland, dazu zählen natürliche oder juristische Personen, die hier keinen Wohnsitz nehmen wollen oder können. Wir bieten hier also wirklich einen großen Mehrwert für Immobilien-Interessierte. Die Wohnung ist als Eigentum eingetragen.

Der Verkauf und die Vermarktung erfolgt durch das Hard Rock Hotel Davos. Das Team des Hard Rock Davos Hotels übernimmt das Vermietungsmanagement für den Eigentümer, was sehr komfortabel ist. Dieser Service ist von großem Vorteil für den Eigentümer, der von der Erfahrung des Hotels bei der Preisgestaltung profitiert und sich um nichts kümmern muss. Zudem besteht eben die persönliche Nutzung der Wohnung für bis zu acht Wochen im Jahr ohne zusätzliche Kosten. Also ideal für Ferien in der schönen Schweiz. Darüber hinaus gibt es Sonderkonditionen für Hoteldienstleistungen sowie eine laufende Rendite durch das Hard Rock Vermietungsprogramm.

Woher kommt diese zeitliche Nutzungsbegrenzung auf 8 Wochen?

Diese Nutzungsrichtlinien, für alle nach 2013 errichteten Gebäude, sind in der Schweiz in der sogenannten Lex Weber (die Weber-Initiative vom 11. März 2012 führte zu einer veränderten Situation auf dem Zweitwohnungsmarkt in der Schweiz) gesetzlich verankert, die den Bau von Zweitwohnungen in

Tourismusgemeinden einschränkt, die mehr als 20 % ihrer Unterkünfte als Ferienwohnungen haben. Davos fällt unter dieses Gesetz, da die Grenze der Zweitwohnungen bereits bei der Einführung des Gesetzes im Jahr 2013 erreicht war. Dank des professionellen Vermietungsprogramms unseres Hotelmanagements generiert die Immobilie Mieteinnahmen und bringt dem Eigentümer eine Rendite.

Im Hotel wohnen, das kennt man sonst nur aus amerikanischen Filmen. Wie darf ich mir diesen Aufenthalt der Apartmentbesitzer vorstellen? Nehmen sie die Leistungen Ihres Hotels, wie das Restaurant, Spa etc. in Anspruch?

Die Eigentümer haben das ganze Jahr über eine breite Palette von Dienstleistungen zur Verfügung. Dazu gehört ein kostenloses Frühstück während des Aufenthalts sowie die Reinigung der Wohnung, die von unserem Housekeeping übernommen wird. Zudem werden zusätzliche Bettwäsche, Handtücher und Zustellbetten bei Bedarf zur Verfügung gestellt. Wir bieten den Eigentümern einen 24/7-Concierge-Service für alle Anliegen und Wünsche und sie erhalten 10% Rabatt in allen Restaurants und Bars des Hotels – um an dieser Stelle auf Ihre Frage zurückzukommen – ja, das wird auch genutzt. Zu den Speisemöglichkeiten gehören das Sessions Restaurant and Terrace, die GMT+1 Cocktail Bar und The Studio Private Dining. Die Terrasse der 5th Bar ist die einzige Rooftop-Bar in ganz Davos mit einem atemberaubenden 360°-Bergblick – das ist schon etwas Besonderes. Auch sportlich können sich die Eigentümer betätigen, da wir ihnen freien Zugang zum Body Rock® Fitnesscenter und Rock Spa® Bereich sowie 5% Rabatt auf Spa-Behandlungen, Massagen und Spa-Produkte gewähren. Sie erhalten außerdem 5 % Rabatt auf Einkäufe im Rock Shop®. Für die Aufbewahrung ihres Eigentums, während ihrer Abwesenheit, stehen den Eigentümern Lagerräume zur Verfügung. Und zu guter Letzt bieten wir kostenlose Parkplätze für ein Auto während des Aufenthalts und 25% Ermäßigung für das zweite Auto.

Richten die Eigentümer ihr Apartment selbstständig ein?

Das ist leider nicht möglich. Aber die Residenzen im Hard Rock Hotel Davos sind ein Komplex von exquisiten und vollständig eingerichteten Apartments mit Zugang zu den bereits genannten maßgeschneiderten Dienstleistungen des Hard Rock Hotels. Die Eigentümer der Residenzen haben die Möglichkeit, die neuesten Interior-Trends im Schweizer Stil mit einem Hauch von Hard Rock zu genießen. Design, Komfort und Funktionalität sind die Hauptmerkmale der international bekannten Architekten Woods Bagot, die wir gewinnen konnten. Lassen Sie mich das ein wenig plastischer skizzieren: Die sichtbaren Oberflächen bestehen aus dekorativem Beton sowie aufeinander abgestimmten Natur- und Kunststeinbelägen, die ein perfektes Zusammenspiel von Texturen ergeben.

Die Oberfläche ist an allen Seiten mit einer Vollschalung versehen. Die hochqualifizierten Ingenieure haben sorgfältig darauf geachtet, dass das komplizierte Mauerwerk den hohen Anforderungen des detaillierten Bauplans entspricht. Alle Türen und Zargen sind aus Massivholz gefertigt, um der alpinen Umgebung gerecht zu werden. Um sicherzustellen, dass die Residenzen der Zeit trotzen können, besteht das Dach aus einer Dachmembran und Faserzementplatten. Außerdem ist es mit einer Holzkonstruktion mit Dampfsperre und hochwertiger Wärmedämmung ausgestattet. Alle Residenzen sind mit einem Multimedia-Anschluss, einer Zentralheizung und einem Warmwassersystem ausgestattet, um den Gästen bzw. Eigentümern alles zu bieten, was sie brauchen. Die Küchen sind mit den hochwertigsten Geräten ausgestattet, die für Bequemlichkeit, Stil und Komfort sorgen. Die isolierten, vom Boden bis zur Decke reichenden Fenster, erlauben es, die Umgebung zu genießen. So hat man fast das Gefühl direkt in der Natur zu sein.

Und diese Symbiose aus Innen- und Außenleben wird durch die offenen Balkone noch verstärkt. Darüber hinaus sind alle Wohnungen mit Holzparkett und teilweise mit Teppichboden ausgestattet, was sie zu einem komfortablen Wohlfühlort werden lässt. Unser Ziel: sicherzustellen, dass sich jeder Besuch der

Ferienwohnung wie ein Schritt in eine Welt des komfortablen Luxus anfühlt, was – wie ich sagen würde – durch die erstklassige Qualität der Materialien, die bei der Entwicklung der Residenzen im Hard Rock Hotel Davos verwendet wurden, gelungen ist.



Gibt es einen bestimmten Typ Menschen, der in diese Apartments investiert? Und nutzen alle Käufer die 8 Wochen im Jahr?

Wir haben zwei Arten von Käufern: Diejenigen, die die Residenzen als reine Investition kaufen und von unserem Vermietungsprogramm profitieren, und diejenigen, die die Immobilie als Zweitwohnung erwerben, um auch selbst bis zu acht Wochen hier vor Ort sein zu können.

Kommen die Investoren eher aus dem Ausland oder in der Regel aus der Schweiz selbst?

Die meisten unserer Käufer sind Schweizer oder leben in der Schweiz. Wir haben aber auch viele internationale Anfragen, vor allem aus Deutschland, den Benelux-Ländern und

Großbritannien.

Wie hoch ist der „Return on Investment“?

Die voraussichtlichen Mieteinnahmen verteilen sich über das Jahr, je nach Auslastung des Hotels und Saisonabhängigkeit, wobei die Erträge in der Wintersaison und im Hochsommer höher sind. Die Rendite hängt auch von der Art der Wohnung, dem Preis und der Hypothekarzins (Kredit für die Finanzierung einer Immobilie) ab, die die Käufer nutzen. Der jährliche Ertrag würde ausreichen, um die Finanzierungskosten zu decken, falls eine Hypothek aufgenommen wird. Wir können davon ausgehen, dass die Mieteinnahmen bei Inanspruchnahme einer Hypothek eine Rendite von bis zu 5-6 % pro Jahr erzielen können. Die Renditen werden auf jährlicher Basis ausgezahlt. Abhängig von der Größe der Wohnung und dem Kaufpreis ist die Rendite für jede Wohnung etwas anders.

Wie kurzfristig dürfen die Eigentümer ihr Kommen ankündigen?

Die Eigentümer können uns im Voraus über ihre Ankunftszeiten während des Jahres informieren, um ihre Mieteinnahmen zu optimieren. Wenn die Termine jedoch nicht gebucht sind, können sie auch noch einige Tage vor der Ankunft buchen. Wir bieten einen flexiblen Verwaltungsservice. Falls die Wohnung bereits gebucht ist, bieten wir alternative Lösungen an.

Wenn die Eigentümer innerhalb der ihnen zustehenden 8 Wochen das Apartment an Freunde oder Bekannte vermieten möchten, dürfen sie dies dann unabhängig von ihnen tun?

Ja, das ist erlaubt.