

## Liebe Mitglieder der Allianz,

Ich hoffe Sie haben das neue Jahr gut angefangen und konnten Ihre Liegenschaften in den Bergen geniessen. Viele Unterländer werden uns wohl darum beneiden, können sie doch die schönen Winterlandschaften nur tageweise besuchen, was sie recht zahlreich tun. Das hat vielerorts zu unschönen Situationen geführt, die in den Destinationen nicht überall gleich gut gemeistert worden sind.

Die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen in den Bergen hat wegen der Corona Pandemie deutlich zugenommen. Das beisst sich aber mit der Verfassungsgrundlage zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus in den Ferienregionen. Ich kann mich des Eindruckes nicht ganz erwehren, das da und dort versucht wird, mit einem forcierten Bau von (angeblich) bewirtschafteten Zweitwohnungen die gesetzliche Begrenzung zu umgehen. Die Allianz beobachtet diese Entwicklung aufmerksam und mit einer gewissen Besorgnis!

Der ökologische Fussabdruck der Zweitwohnungsbesitzerinnen und -besitzer ist nicht über alle Zweifel erhaben – keine Frage. Wir können diesen aber deutlich verbessern. Eine Möglichkeit besteht darin, die Heizung bei Abwesenheit stark zu reduzieren und erst kurz vor der Anreise

aus Distanz wieder zu erhöhen. Die Allianz spannt mit dem zuständigen Bundesamt für Energie zusammen, um entsprechende energiesparende technische Verfahren zu propagieren.

Mehr dazu: [MakeHeatSimple](#)

Wie wir schon in unserem letzten Brief geschrieben haben, führen wir in der zweiten Hälfte dieses Jahres die Zertifizierung von Destinationen wo sich die Zweitheimischen wohl fühlen fort.

Hier finden Sie die Angaben zum Label:

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/label/>

10 Mitgliedsvereine haben bereits mitgemacht und verschiedene weitere haben bereits ihr Interesse angemeldet, in diesem Jahr teilzunehmen. Meldeschluss ist der 31. Mai 2021. Schreiben Sie mir doch bitte an [info@allianz-zweitwohnungen.ch](mailto:info@allianz-zweitwohnungen.ch) wenn Sie sich entschieden haben mit zu machen, wir werden dann gerne mit Ihnen Kontakt aufnehmen.

Allianz Zweitwohnungen Schweiz  
Heinrich Summermatter  
Präsident



## 1 Corona und Tourismus (update Januar 21)

Im Wallis waren die Restaurants im November geschlossen, in Gaubünden ab dem 4. Dezember (für 2 Wochen) und dann wieder seit der letzten Dezember Woche. Auf Anweisung des Bundes, nach Rücksprache mit den Kantonen, gilt dies in der ganzen Schweiz so seit Ende Jahr bis Ende Februar. Je nach Entwicklung der Situation kann es allenfalls zu einer Verlängerung der Massnahmen kommen. Die Hotels konnten in den meisten Destinationen geöffnet bleiben, mit Ausnahme der im Januar 2021 von südafrikanischen oder englischen Viren betroffenen Ferienorte Wengen, St-Moritz und Verbier. In diesen drei grossen Tourismuskantonen (BE, GR & VS) bleiben die Skigebiete weiterhin geöffnet, auch wenn die Erträge der Kantone höchstens 50% des Vorjahres ausmachen. Die Familien blieben bisher grösstenteils weg, was die Auslastung in den Skischulen tief hält (Arosa und St-Moritz unter 50% des Vorjahres). Alle hoffen auf die Winterferien! Die Bündner haben mit ihrer durch den Coronabeauftragten Bühler forcierten Impfstrategie selbst beim Auftreten mutierter Virenansteckungen eine gute Eindämmung erreicht (neustes Beispiel Arosa: 2'794 Leute getestet, Einheimische, Zweitheimische und Gäste, 98% der Tests negativ, von den 2% Positiven zwei Drittel von der Virus-Mutation betroffen, Skischule geöffnet, Schule geschlossen, 200 Personen in der Quarantäne, Nachtests nach einer Woche).

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/02/Gehaeufte-Ausbreitung-festgestellt-Arosa.pdf>

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/02/Betriebstesten-Arosa.pdf>

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/02/Unmut-und-Forderungen-aus-Chur-Richtung-Bern.pdf>

Dieses Vorgehen sollte auch national mehr angewendet werden. Die Tatsache, dass nur etwa die Hälfte der ursprünglich versprochenen Impfdosen geliefert wurden, was selbst die vollständige Impfung der über 75-Jährigen verzögert (Beispiel Kanton Zürich) belastet die Schweiz. Homeoffice-Pflicht, Freizeiteinschränkungen, Verbot von Veranstaltungen und anderes mehr führen zur Frage: Kommen die Touristen in den Sportferien trotzdem in die Berge? Ernst Wyrsch von Hotelleriesuisse GR erwartet für Januar bis April 2021 30% weniger Logiernächte-Buchungen hofft aber auf extrem spontan eingestellte Gäste. Gezwungenermassen erhöhen die Kantone ihre Entschädigungen für Härtefälle, und laut Ernst Wyrsch (*Bündner Tagblatt* 27.01.21, Seite 9) dürften es in Graubünden zwischen 25 bis 30 Prozent der Hotelbetriebe sein, die wohl auf die neuen Härtefallmassnahmen des Kantons zurückgreifen müssen. Leiden würden vor allem Destinationen mit internationalen Gästen sowie Städte. Deshalb fordert er Hilfspakete, die auf die Hotellerie zugeschnitten sind: Berechnung des Verlustes nicht auf dem Umsatz sondern auf EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen), der finanzielle Deckel für Härtefallzahlungen sollte über 750'000 CHF angehoben werden, neue Covid-19 Kredite zur Überbrückung sollten aufgelegt werden und die Covid-19 Tests sollten vom Staat bezahlt

werden. Der Bund wird mit den Beschlüssen Ende Januar rund 15 Milliarden CHF zur Eindämmung der Corona-Pandemie ausgegeben haben. Das sagte Finanzminister Ueli Maurer in Bern. Bereits 2020 habe der Bund für die Krise rund 15 Milliarden CHF eingesetzt. Aber der Bund sitze nicht auf Geld, sondern er mache Schulden, sagte Maurer: Seit dem 18. Dezember entspreche das täglich 150 Millionen CHF, pro Stunde 6 Millionen.  
*(Bündner Tagblatt 28.01.21, S. 28)*

Seit Monaten sind die Tourismuskantone erpicht, dass der Wintertourismus stattfinden kann. Es gibt sogar Journalisten, welche ein Revival des Skitourismus monieren!  
Siehe dazu: *NZZ am Sonntag, 24.01.2021: "Die Bretter die die Welt bedeuten"*

Die Bergbahnen mit internationaler Kundschaft verzeichneten aufgrund des Ausbleibens dieser Gäste ebenfalls grosse Geschäftseinbussen. Beispiel Titlis Bergbahnen Engelberg: Der Ausbruch der Corona-Pandemie mit dem Lockdown und vielen Regulierungen führte zu einem globalen Einbruch der Reiseaktivitäten. Die Krise hat drastische Auswirkungen auf das operative Geschäftsergebnis der Bergbahnen Engelberg-Trübsee-Titlis AG, die für das Betriebsjahr 2019/2020 einen Verlust von 19.6 Mio. CHF ausweisen muss. Mit 38.2 Mio. CHF liegt der konsolidierte Betriebsertrag um 50.8% unter jenem des Vorjahres. 595'341 Gäste besuchten das Gebiet am Titlis, so wenige wie seit vielen Jahren nicht mehr. Im Jahresvergleich betrug der Rückgang im Kundensegment Schneesport 21.3%, bei den Einzelreisenden 39.8% und bei den Gruppenreisenden 85.0%. Die Ersteintritte brachen um 52.0% ein. Mittels unverzüglich eingeleiteter Sparmassnahmen, einem strikten Kostenmanagement und der Kurzarbeitsentschädigung konnte der Betriebsaufwand um 30% gesenkt werden. Der EBITDA beläuft sich auf 5.2 Mio. CHF, was einer Betriebsgewinn-Marge von 14% entspricht.

*Quelle: Aus Urs Egli, Geschäftsbericht Titlis Bergbahnen 2020, Engelberg, 8. Januar 2021.*

## 2 Vorstellung der Top Zweitwohnungsdestinationen Lenk und Engelberg

Die Destinationen Lenk und Engelberg wurden im letzten Jahr als zwei der fünf ersten Gemeinden mit dem Label Top – Zweitwohnungs – Destination ausgezeichnet.

### Stammgäste Lenk

Unsere Vereinigung wurde vor rund 20 Jahren auf Grund eines Konfliktes wegen ungerechtfertigten Gebühren als Interessengemeinschaft der auswärtigen Liegenschaftsbesitzer gegründet wurde. Einige Jahre später spitzte sich dieser Konflikt weiter zu. Die massiv erhöhten Kurtaxen führten zu mehreren Gerichtshändeln. Heute hat sich das Klima



deutlich verbessert und unsere Interessen werden vor allem in den Tourismus-Organisationen gut wahrgenommen. Wir schätzen das sehr, tragen wir doch mit unseren Pauschalkurtaxen 60% der Kosten dieser Organisationen.

Stephan Hill  
Präsident Stammgäste Lenk

Über den folgenden Link finden sie ein Porträt der Lenk:  
[https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2020/09/Portrait\\_Lenk\\_Label\\_A2\\_2020-HS\\_AK\\_SH-1.1.pdf](https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2020/09/Portrait_Lenk_Label_A2_2020-HS_AK_SH-1.1.pdf)

## IG Engelberg - 60 Jahre jung

Die Interessengemeinschaft der Eigentümer und Dauermieter von Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Engelberg (kurz «IG Engelberg») nimmt seit 1961 die Interessen ihrer Mitglieder wahr. Damit war sie eine der ersten organisierten Interessenvertretungen von Zweitwohnungsbesitzern und -Besitzerinnen («ZWB») in der Schweiz.



Anlass für die Gründung war - wie so oft - das liebe Geld: Die Einführung einer neuen Kurtaxe auch für die ZWB. Insbesondere tauchte die Frage auf, ob die Kurtaxe eine Steuer (bedingungslos geschuldet) oder eine öffentliche Abgabe (für den Bezug gewisser staatlicher Leistungen geschuldet) sei – auch heute noch hochaktuell!

Am 30. Dezember 1961 fand die Gründungsversammlung mit 45 Anwesenden statt. Im Laufe der Jahre wuchs die Mitgliederzahl bis auf knapp 1'000 in diesem Jahr an und ist damit der mitgliederstärkste Verein in Engelberg. Dies zeigt klar, dass die ZWB erkannt haben, dass ihre Interessen im Rahmen einer lokalen Vertretung gegenüber den Gemeindebehörden, den Leistungsträgern und der lokalen Tourismusorganisationen am besten gemeinsam gewahrt werden können.

In der Folge des neuen Tourismusreglements der Gemeinde Engelberg wurde eine neue, höhere Beherbergungsgebühr eingeführt. Die IG Engelberg konnte sich in einer Arbeitsgruppe einbringen und ihr wurde als «Gegenleistung» ein Sitz im Verwaltungsrat der lokalen Tourismusorganisation (Engelberg-Titlis Tourismus AG) eingeräumt. Das Reglement trat am 01.01.2014 nach einem kurzen, aber heftigen Seilziehen und einer lokalen Urnenabstimmung (ohne Beteiligung der ZWB!) in Kraft.

Damit hat die IG Engelberg ein Mitspracherecht unter anderem bei der Verwendung der Beherbergungsgebühren und stellt sich einer konstruktiven, manchmal auch kritischen Zusammenarbeit. Als Zeichen des guten Verhältnisses mit den Behörden ist die IG Engelberg auch in verschiedenen Kommissionen der Gemeinde vertreten und kann so die

Anliegen und Sichtweise der ZWB direkt einbringen. Die Arbeit geht uns deshalb nicht aus – wir engagieren uns aber gerne, da uns Engelberg am Herzen liegt!

Für mehr Infos: [www.ig-engelberg.ch](http://www.ig-engelberg.ch)

Robert Bucher  
Vizepräsident IG-Engelberg

### 3 Home und Home-Office in den Bergen

Aufgrund von Corona sind viele Mitmenschen auf die Idee gekommen, sich wieder vermehrt draussen und in der Natur zu bewegen. Entsprechend sind Feriendomizile im Bündnerland, im Wallis oder in Bern wieder en vogue und die Preise haben sich vielfach erhöht. Weil es in diversen Zweitwohnungsgemeinden an einem gängigen Angebot fehlt, werden auch wieder vermehrt bewirtschaftete Zweitwohnungsüberbauungen realisiert. Diese Überbauungen wecken auch das Interesse der Zweitwohnungsvereinigungen, wenn diese die Zugangs- und Gestaltungsmöglichkeiten der zentralen Orte der Destinationen durch Übernutzung beeinträchtigen sollten.

Diverse Tourismusdirektoren werben denn auch für das Home-Office in den Bergen. Zwei Beispiele:

#### **Reto Bransch, Davos:**

<https://feriendshop.davos.ch/de/experiences/home-office-in-den-bergen>

<https://www.htr.ch/story/davos-klosters-will-mit-neuen-angeboten-fuer-warme-betten-sorgen-30253.html>

#### **Pascal Jenny, Arosa: #arosa#alpinehomeoffice #winter:**

Mein Home-Office Kumpel aus dem Unterland geht über Mittag auf die Ski und genießt den Neuschnee auf den Pisten. Wer keine eigene Ferienwohnung hat, findet Angebote der Hotels und vermietbaren Ferienwohnungen auf der Arosa Website: <https://lnkd.in/duqtsQq>

<https://media-exp1.licdn.com/dms/document/C4D1FAQGGrPALohnd1g/feedshare-document-pdf-analyzed/0/1610529093771?e=1612195200&v=beta&t=wELYNrzT6XCR6di4uiiaRePda9-zTuSh62pa1YaiITl>

Ginesta Immobilien schreiben zum Zweitwohnungsthema: Die Transaktionspreise bei Einfamilienhäusern sind nach kurzer Stagnationsphase - ausgelöst durch Unsicherheiten rund um die Zweitwohnungsinitiative – erneut gestiegen und bewegen sich mittlerweile auf neuen Höchstwerten. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende deutlich erhöht. In der Lenzerheide haben sich die Marktpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mehr als verdoppelt. In Arosa zeichnet sich der Markt durch mehr Stabilität aus, mit Zunahme von knapp 40% bei Einfamilienhäusern, bzw. 60% bei den

Eigentumswohnungen. Wir rechnen mit moderat steigenden Transaktionspreisen in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht. Sinkende Leerstandsquoten: Bei Angebotsquoten von 6 - 8% sind die Märkte intakt und effizient. Bei Eigentumswohnungen notieren die Angebotsquoten bei tiefen 1.9% (Arosa) und 1.1% (Lenzerheide). Bei Mietwohnungen sank die Quote ebenfalls kontinuierlich und liegt aktuell bei 3.3% (Arosa) und 3.7% (Lenzerheide). Für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment werden in Arosa zwischen 12'000 und 14'000 CHF pro Quadratmeter bezahlt, in der Lenzerheide mit 15'000 – 17'000 CHF leicht mehr.

Quelle : Marktbericht 2021, Arosa-Lenzerheide, Ginesta Immobilien

Ein interessanter Bericht zu den Auswirkungen des Homeoffice auf die Immobilien-Entwicklung wurde durch die UBS auch in der *NZZ am Sonntag*, 24.01.2021 publiziert.

Der gesamte Bericht findet sich unter <https://www.ubs.com/outlook-ch-de>

und/oder

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/02/Einflussfaktor-Homeoffice.pdf>

Falls Sie Fragen und Bemerkungen haben, kontaktieren Sie uns!

Bitte stellen Sie auch sicher, dass dieser Newsletter an Ihre Einzelmitglieder verteilt wird.

Mit freundlichen Grüssen zum Februar,

Christoph Sievers

Kommunikation

Allianz Zweitwohnungen Schweiz

## Impressum

Allianz Zweitwohnungen Schweiz

Alliance Résidences Secondaires Suisse

Aumattweg 15

3032 Hinterkappelen BE

Tel 079 792 95 91

[www.allianz-zweitwohnungen.ch](http://www.allianz-zweitwohnungen.ch)

[info@allianz-zweitwohnungen.ch](mailto:info@allianz-zweitwohnungen.ch)

→ [Edition française](#)

→ **Generalversammlung der Allianz: 12.06.21**

Der nationale Dachverband, dem 32 regionale Vereinigungen angehören, welche die Interessen der Besitzerinnen und Besitzer der Zweitliegenschaften in den Feriendestinationen der Schweizer Bergregionen vertreten.