

Liebe Mitglieder der Allianz,

Glücksfall Zweitwohnungen

Seit mehr als einem Jahr beschäftigt uns die Pandemie mit ihren Einschränkungen auf unser Leben. Für viele verbunden mit persönlichen Einschränkungen und noch nicht vollständig absehbaren wirtschaftlichen Folgen. In dieser Zeit zeigen sich Zweitwohnungen immer mehr als Glücksfall. Einerseits für die Eigentümer, welche trotz Reisebeschränkungen eine attraktive Möglichkeit haben, ihre Freizeit zu verbringen. Der immaterielle Wert einer Zweitwohnung hat sich in der letzten Zeit erhöht und damit auch die Nachfrage nach einem Zweitdomizil in den Bergen.

Aber auch für Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil entwickelt sich die Situation zu einem Glücksfall. Die Wohnungen werden in den letzten Monaten intensiv genutzt, was die Wertschöpfung in den Destinationen trotz Krise erhöht. Abonnemente für die Bergbahnen werden von den treuen Gästen alljährlich gekauft, Renovationen durch lokale Gewerbetreibende realisiert und vor Ort noch mehr konsumiert. Nach einer Rekordauslastung im Sommer und mit den Ausfällentschädigungen für den reduzierten Betrieb in Zeiten mit Einschränkungen dürften Bergbahnen und Gastgewerbe in Tourismusgebieten ungeschoren über die Krise hinwegkommen, ganz anders als zum Beispiel Stadthotels in den grösseren Schweizer Städten.

Die Gemeinden im Unterland werden in den nächsten Jahren die Krise durch Steuerausfälle und gestiegene

Sozialausgaben deutlich spüren. Nicht so die Berggemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil. Ein grosser Teil



der Steuereinnahmen und Gebühren wird über die Belastungen der Zweitwohnungen generiert. So zum Beispiel über die Besteuerung des Eigenmietwerts. Diese Einnahmen laufen unverändert weiter. Die Erhöhte Nachfrage führt aber auch zu einer Zunahme bei den Handänderungen. Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer füllen weiterhin die Kassen der Gemeinden.

Aber auch die Tourismusfinanzierung ist gewährleistet. Tourismusorganisationen werden mehrheitlich über Tourismusgebühren finanziert. Unabhängig von wirtschaftlichen Folgen der Pandemie fließen diese weiter. Obwohl keine Einbussen entstehen, hält dies nicht wenige Gemeinden nicht davon ab, für das Personal der Tourismusorganisation auch noch Kurzarbeitsentschädigung zu beantragen.

Im Vergleich zu den Gemeinden im Unterland werden also die Tourismusdestinationen auch in den nächsten Jahren kaum eine finanzielle Verschlechterung erfahren. Dies nicht zuletzt dank uns Zweitwohnungseigentümern. Dafür dürfen wir hoffentlich in Zukunft eine grössere Wertschätzung erfahren.

Nachdem die Allianz im letzten Jahr die ersten fünf Destinationen mit dem Label

«Top Zweitwohnungsdestination» ausgezeichnet hat, werden wir in den nächsten Monaten die zweite Runde lancieren. Die erhöhte Wertschätzung müsste sich in den Antworten der Umfragen zeigen und weitere Label-Träger ermöglichen. Wir möchten Sie deshalb dazu motivieren, an

der nächsten Runde teilzunehmen.

Allianz Zweitwohnungen Schweiz

Reto Fehr

Vizepräsident

1 Liegenschaftsentwicklung Berggebiete

Nebst den Eigennutzern berichten wir regelmässig zu den Beherbergern (denjenigen welche ihre (Zweit)Wohnung gegen Entgelt auch an Dritte ausserhalb Familie und Freundeskreis abgeben). Diese Wohnungen sind generell seit Corona sehr gut genutzt. Die Verkaufspreise haben sich aufgrund des Wunsches auf Ferien in der eigenen Wohnung auf Distanz zu Stadt und Agglomeration schweizweit um etwa 4% erhöht. Weiter bestehen Projekte zur Schaffung von neuen, bewirtschafteten Zweitwohnungssiedlungen, welche kompatibel mit der Zweitwohnungsgesetzgebung sind. Darunter fallen ebenso nicht rentable Hotels, welche zu Zweitwohnungen umgebaut werden dürfen sowie ortsbildprägende Bauten und bewirtschaftete Zweitwohnungen zu Subventionszwecken neuer Hotelbetten. Helvetia Nostra wacht darüber, dass die Vorschriften zum Bau von Zweitwohnungen eingehalten werden. Die Allianz richtet sich nicht gegen den Bau neuer Erst- oder Zweitwohnungen, wenn diese mit der Gesetzgebung (Raum- und Zonenordnung, Zweitwohnungsgesetz) in Einklang sind.

Selbstbewohnte Zweitwohnungen

Rund 350'000 bis 400'000 selbstgenutzte, nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen der Schweiz sind in individuellem Besitz. 25 bis 80 Prozent der Gemeindesteuern und 50 Prozent oder mehr der Tourismusabgaben stammen von Zweit- und Ferienwohnungsbesitzern. Wahrgenommen werden die gemeindeübergeordneten Interessen unter anderem durch die regionalen Interessengemeinschaften im Wallis und in Graubünden und den jeweiligen HEV Sektionen in den Berggebieten (Graubünden, Bern, Wallis) mit der geschätzten Möglichkeit zur Zweitmitgliedschaft im Kanton. National vertritt diese die Allianz Zweitwohnungen Schweiz. In vielen Gemeinden vertreten IGs Stammgäste und Zweitwohnungsbesitzer vor Ort.

Zustand der Zweitwohnungen, Nachfolge und Preisentwicklung

Der Durchschnitt der Besitzer dieser Wohnungen ist rund 60 – jährig. Viele, aber nicht alle, unterhalten ihre Wohnungen gewissenhaft und jährlich werden bis 30'000 CHF in diese Wohnungen investiert. Zum Glück war während Corona für die einheimischen Zweitwohnungsbesitzer die Möglichkeit gegeben, ihre Wohnungen während der Krise unbeschränkt zu nutzen, was man von den ausländischen Besitzern aufgrund von

Reisebeschränkungen in ihren Ländern nicht immer sagen kann. Neueste Studien von Wüest und Partner und UBS weisen deshalb eine steigende Nachfrage zur Wohnungsbenutzung aus. Die UBS, nebst andern auf Liegenschaften spezialisierte Institutionen veröffentlichen einmal jährlich im Frühling einen Liegenschaftsspiegel nach Ländern und Regionen des Alpengebietes:

<https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20210324-property-focus.html>

Obwohl die Preise der Zweitwohnungen schweizweit während Corona um rund 4% gestiegen sind, wird die Zukunft weisen, ob diese Entwicklung nachhaltig ist. Zusätzlich bestehen grosse Unterschiede nach Regionen. Eine wichtige Rolle werden auch der Neubestand nach Regionen und die Entwicklung der Benutzungsformen der bewirtschafteten Zweitwohnungen spielen.

Bewirtschaftete Zweitwohnungen

An der SAB-Tagung in Bern vom 19. August 2019 «Vier Jahre Zweitwohnungsgesetzgebung, Zwischenbilanz und Ausblick» zeigte Heinrich Summermatter den Nutzen der Zweitwohnungen für die Tourismusdestinationen auf: 54 Mio. Übernachtungen (Hotellerie 36 Mio) generieren rund 10 Mia Wertschöpfung oder 20% der Tourismuswirtschaft. Trotzdem entstand der Eindruck, dass die Kantone das Konzept des individuell genutzten Zweitwohnungsbesitzes als überholt betrachten, aber bewirtschaftete Zweitwohnungssiedlungen zur gewerbsmässigen Auslastung der Berggebiete zu erstellen seien.

Entsprechend bestehen Pläne für neue Zweitwohnungssiedlungen zur Nachfrageentwicklung der Bergbahnen mit dem Ziel einer Erneuerung der Parahotellerie.

- Im Wallis zum Beispiel in Grimentz, wo eine grosse Überbauung namens «Les Guernérées» dieses Modell anwendet: <https://comptoir-immo.ch/promotion/residences-guernereres/> (dahinter steckt ein grosser privater Investor). Diese neu entstehenden Ferienwohnungen haben eine Nutzungseinschränkung, der Eigentümer kann sie aber trotzdem auch für eigene Zwecke benutzen. Im Wallis stellen Auszonungen von Bauland ein grosses Problem dar, was nach sogenannten kreativen Lösungen ruft: siehe zum Beispiel Riederalp: https://www.srf.ch/news/schweiz/clevereraumplanung-das-wallis-wird-beim-rueckzonen-kreativ?wt_mc_o=srf.share.app.srf-app.unknown)
- In Graubünden gibt es Beispiele in Klosters, Disentis oder Arosa/Lenzerheide <https://www.alpen-chalets.de/luxurioese-ferienwohnungen-lenzerheide-a.html>. Neue Zonenpläne sollen wieder teils von der Gemeinde subventionierte Erstwohnungsbauten ermöglichen. Nebst Erstwohnungen entstehen somit neue Hotelbetten und verschiedene neue, bewirtschaftete Zweit-Wohnungsresidenzen. (In Arosa zum Beispiel Tschuggen, Posthotel, Alpina, Vetter, Carmenna). Zonenpläne mit erweiterter Ausnützungsziffer und Mehrwertausgleich sollen es möglich machen, dass selbst in engen örtlichen Verhältnissen bedeutende neue Erstwohnungen und Erweiterungsbauten entstehen können. Eine Verdichtung –

nicht unähnlich den Siedlungen im Unterland – wird angestrebt. Verdichtung bei begrenzter Zone führt dabei unweigerlich zu höheren Boden- und Baupreisen.

- Nicht rentable Hotels können zur Quersubventionierung ebenfalls neue Zweitwohnungen erstellen und ortsbildprägende Bauten zu Zweitwohnungen umgebaut werden. Alle altrechtlichen Erstwohnungen können ebenfalls Zweitwohnungen werden. In diesem Bereich sind die Möglichkeiten vielfältig, da die altrechtlichen Zweitwohnungen ja keine Nutzungseinschränkungen haben.

2 Label «Top-Zweitwohnungsdestination»

Nebst der Vorstellung der Labeldestinationen Mürren berichten wir auch über die Massnahmen der Gemeinde Bürchen, zwecks künftiger Erlangung des Labels und Verbesserungsvorschlag zur Umfrage bei kleinen Destinationen.

Mürren: Frederic Jean, Co-Präsident VAG

Vereinigung auswärtiger Grundbesitzer in Mürren (VAG)

Gegründet wurde die VAG am 21. April 1971 im Bestreben

- eine harmonische Entwicklung des ihnen nahestehenden Erholungsgebietes von Mürren fördern zu helfen
- für die Interessen der ortsansässigen Bevölkerung Verständnis zu zeigen und insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der Dorfschaft zu fördern
- an den vielfältigen Problemen der Dorfschaft Anteil zu nehmen und - wo es möglich ist und gewünscht wird - an deren Lösung mitzuwirken
- und die gemeinsamen Interessen der Mitglieder zu ermitteln und bei den zuständigen Instanzen im Sinne einer konstruktiven Zusammenarbeit mit der Dorfgemeinschaft zu vertreten

(Auszug aus den Statuten)



Diesen Prämissen ist die VAG noch heute verpflichtet und ist Mitgrund für die gute Zusammenarbeit mit Behörden, Leistungsträgern und Einheimischen. Die VAG hat Einsitz im Vorstand von Mürren Tourismus und im Verwaltungsrat des Alpenen Sportzentrums. In beide Gremien sind noch weitere Mitglieder der VAG gewählt worden.

Zur Rettung des geschichtsträchtigen Hotels Palace haben Zweitheimische zusammen mit Einheimischen 2016 die Palace Avenir AG gegründet. Die grössten Probleme konnten gelöst werden und die Rettung scheint auf gutem Wege

Den Informationsbedürfnissen unserer 300 Mitglieder und anderer Mürren Gäste

versuchen wir mit der Herausgabe unseres Magazins INFO (zwei Mal pro Jahr), der Homepage und diversen Newslettern gerecht zu werden.

Weitere Informationen und die INFOs als PDF finden Sie auf vagmuerrren.ch.

Bürchen : Thomas Hügli, Präsident AZEB

Die Umfrage, im Jahr 2020 durchgeführt, hat ergeben, dass Bürchen noch kein Label erhält. Dies war vor allem der Umgebung, der Bevölkerung und der Politik zuzuschreiben. Die Tourismusbetriebe schlossen gut ab.



Was haben wir diesen Resultaten entnommen?

AZEB

- Geduldiger zu sein mit der Politik etc.
- von Seiten des Vereins vermehrt zu informieren

Bürchen

- Bestätigung Tourismusbehörde auf dem richtigen Weg
- Aufzeigen der Defizite, vor allem in der Kommunikation
- Vermehrte Zusammenarbeit AZEB / Bürchen

Aufgrund dieser Resultate wurde auch die Charte, die das Zusammenleben mit den Zweitwohnungsbesitzern, der Tourismusbehörde und den betroffenen Gemeinden regelt weiter vorangetrieben und im Herbst 2020 von allen Beteiligten unterschrieben.

Seither finden regelmässige Treffen mit allen Verantwortlichen statt.

Fragebogen:

Gemeinsam haben wir auch festgestellt, dass gewisse Fragen im Fragebogen nicht für alle Destinationen gleich gestellt werden können. So sind vor allem die Fragen nach erweiterter Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Discos etc.) allenfalls der Grösse einer Destination anzupassen. Es ist nicht möglich bei diesen Fragen eine kleine Destination (Dorf mit 700 Einwohnern) mit Destinationen wie Zermatt oder Saas Fee zu vergleichen.

3 Corona und Wintertourismus 2021

Insgesamt haben die Berggebiete recht vernünftig abgeschlossen. Die offenen Skigebiete haben passable Verkehrserträge erlaubt und erst geöffnete Terrassen mit später noch möglichem Takeaway ergaben einen sehr limitierten Verpflegungsbetrieb. Die meisten

Skigebiete haben mit Verlust geschlossen, Gastpersonal wurde entlassen oder im Corona Management eingesetzt so dass wegen strikter Corona – Massnahmen auf und neben der Skipiste Ansteckungen vermieden werden konnten.

Bei diversen Destinationen gab es bedeutende Ausfälle. Am meisten gelitten haben diejenigen Orte mit normalerweise vielen ausländischen Gästen (Zermatt, Saas-Fee, St. Moritz, Davos, Engelberg, Crans-Montana, Jungfrau Region).

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/05/Weniger-Leute-auf-den-Skipisten-BT-12.05.21.pdf>

Destinationen mit vielen Skifahrern haben andererseits positiv berichtet, vielerorts wurde die Saison aufgrund der guten Schneesverhältnisse verlängert. Das letzte Skigebiet in Graubünden, welches schloss war am 2. Maiwochenende Diavolezza.

Antwort des BAG für «ausgesperrte» ausländische Zweitwohnungsbesitzer

Auf Anfrage eines belgischen Zweitwohnungsbesitzers, was zum Besuch der Wohnung zur Coronazeit getan werden könne, wenn man zu Hause dem Lockdown oder der Quarantäne unterstellt sei, hat das BAG – Frau Lévy geantwortet:

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/05/Antwort-BAG.pdf>

4 Varia

Die Jahresversammlung 2021 der Allianz findet am 25. September 2021 in Bern statt. Die Hoffnung besteht, dass diese physisch durchgeführt werden kann.

Kandidaten für die zweite Beurteilung der Labelvergabe „Top-Zweitwohnungsdestination“ können sich bis zur Jahresversammlung beim Sekretariat melden.

Leukerbad hat um Aufnahme in die Allianz gebeten. Dem Gesuch wurde im Vorstand einstimmig stattgegeben und wir heissen sie herzlich willkommen!

Eigentümer von illegal erbauten Häusern ausserhalb der Bauzone müssen mit Konsequenzen rechnen. Dies dürfte auch für Häuser gelten, die als Zweit-/ Ferienheime genutzt werden.

<https://www.srf.ch/news/schweiz/urteil-des-bundesgerichts-niederlage-fuer-eigentuemer-von-haeusern-ausserhalb-von-bauzonen>

BG-Entscheid zum Kurtaxenreglement Bellwald, Wallis:

<http://gemeinde.bellwald.ch/files/gemeinde/info-und-news/Bellwald%20Kurtaxenreglement%20-%20Artikel%20in%20WB%20vom%2023%20April%202021.pdf>

Gratis-ÖV im Unterengadin im nächsten Winter:

<https://www.htr.ch/story/neue-gaestekarte-mit-gratis-oev-fuer-das-unterengadin-31089.html>

Streit um Neubau abgebrannter Maiensässen in Wiesen GR:

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/05/Riesenstreit-in-der-Bergidylle-BT-07.05.21.pdf>

Unmut wegen gekürzter Leistungen im Tujetsch und Disentis: die Gästekarte Sommer 2021 soll für Zweitwohnungsbesitzer im Gegensatz zu den übrigen Gästen für die Benutzung der Bergbahnen nur noch an 7 aufeinanderfolgenden Tagen gültig sein, was einer Leistungskürzung entspricht. Die IGs prüfen die Rechtmässigkeit der Massnahme.

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

Christoph Sievers

Kommunikation
Allianz Zweitwohnungen Schweiz

Impressum:

Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Alliance Résidences Secondaires Suisse
Aumattweg 15
3032 Hinterkappeln BE
info@allianz-zweitwohnungen.ch

Tel 079 792 95 91

→ [Version française](#)

→ **Generalversammlung der Allianz : 25.09.21**

Der nationale Dachverband, dem 33 regionale Vereinigungen angehören, welche die Interessen der Besitzerinnen und Besitzer der Zweitliegenschaften in den Feriendestinationen der Schweizer Berareationen vertreten.