



## Liebe Mitglieder der Allianz,

Ich fahre jedes Mal mit Freude in mein Zweitwohnungs Domizil im Simmental und bin mir auch bewusst, wie privilegiert wir Zweitheimischen sind. Wann immer wir wollen, können wir unser Zuhause im Unterland verlassen und unsere Wohnungen oder Chalets in der wunderbaren Bergwelt geniessen.



Dass wir als Zweitheimische einen beachtlichen ökologischen Fussabdruck hinterlassen, ist uns allen wohl bewusst. An einem kürzlichen Dialog-Anlass zum Thema «Tourismus und nachhaltige Mobilität – ein Spannungsfeld?» wurde darauf hingewiesen, dass heute in der Schweiz mehr als die Hälfte des Gesamtverkehrs dem Tourismus- und Freizeitverkehr zuzurechnen ist. Die Tourismusforschung rechnet damit, dass dieser Verkehr in den nächsten Jahren noch deutlich zunehmen wird. Längere Lebenserwartung, kürzere Arbeitszeiten bzw. mehr Freizeit, gesteigerter Wohlstand, zunehmende Motorisierung und steigende Verstädterung dürften die Gründe sein.

Die Fachleute waren sich einig: es braucht Lenkungs- und Steuerungsmechanismen im Tourismus(verkehr). Wo notwendig, sind Regulierungen und Kontingente, neue Pricing-Modelle, Massnahmen zur Selektion der Gäste und insbesondere andere Marketing-Konzepte einzuführen. Der Bund sieht den Handlungsbedarf ebenfalls. Bis anhin lautete der Auftrag des Bundes, den Tourismus zu fördern. Neu wird es darum gehen, diesen zu lenken und zu steuern, lässt das SECO verlauten.

Unbestritten ist auch, dass, solange die Zufahrt zum Ferienort in den Bergen nicht „dekarbonisiert“ ist, diese Art Tourismus nicht nachhaltig ist. Ich habe es jetzt einmal mit Elektromobilität versucht. Eine neue und spannende Erfahrung, die ich allen nur empfehlen kann. In einem weiteren Schritt überlege ich, die Fotovoltaikanlage auf dem Dach für bidirektionales Laden auszubauen, um die erneuerbaren Energien vor Ort optimal zu nutzen.

Was meint Ihr zu diesen Überlegungen? Ich freue mich auf Eure Reaktionen per Mail an [heinrich.summermatter@gmail.com](mailto:heinrich.summermatter@gmail.com).

Mit den besten Wünschen für einen schönen Sommer.

Herzliche Grüsse

Heinrich Summermatter, Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz

## 1. Generalversammlung der Allianz (15.06.24)

### 1.1 Generalversammlung GV24

Die 13. ordentliche Generalversammlung der Allianz bei guter Anwesenheit von total 78 von 123 Delegiertenstimmen verläuft reibungslos. Bei den Finanzen resultiert ein Gewinn für 2023. Die Budgets 2024 und 2025 zeigen einen kleinen Verlust. Die Rechnung 23 und das Budget 25 werden genehmigt. Der Revisor J. Heule wird mit Dank verabschiedet, der neue Revisor R. Schlachter aus Klosters wird-gewählt.

Der von **ASPA-Anzère** beantragte Ausschluss unseres Mitgliedes **Anzère-R2** aus der Allianz wird nach längerer Diskussion zurückgezogen. Sie sollen ihre Differenzen bilateral regeln.

Nachfolgend finden Sie einige Fotos von unserer Generalversammlung und dem anschliessenden gemütlichen Aperitif im Skelettsaal des Museums in Bern.



Die Versammlung ist ganz aufmerksam



Die Stimmzähler bei der Arbeit



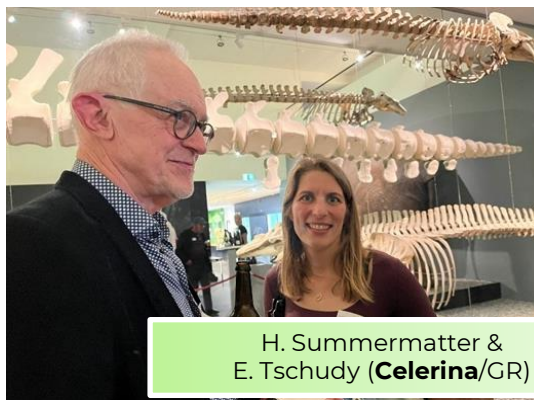
J. Heule, letzte Amtshandlung unseres Revisors



Entspannte Stimmung beim Aperitif



N. Leuba (**Verbier** & FVSR2), D.-E. Scherz (**Champéry**) & G. Overney (Gast)



H. Summermatter & E. Tschudy (**Celerina**/GR)

## 1.2 Bericht aus dem Label Workshop (15.06.24)

Es war ein sehr interessanter und gelungener Workshop (Link des [Workshops](#)).



M. Gygax (**Champéry**), der den Workshop organisiert und geleitet hat, führt am Beispiel der IG **Bürchen** die Wichtigkeit des Labels im Austausch mit der politischen Gemeinde und den Tourismusbehörden aus. Es wurden zahlreiche Erlebnisberichte von Label Destinationen vorgebracht, bei denen auf die positiven Auswirkungen des Labels im Verkehr mit den Behörden hingewiesen wurden. Andere Akteure, wie die Liegenschaftsmakler, sind weniger am Label interessiert, da die Liegenschaftspreise in den

allermeisten mit dem Label ausgezeichneten Destinationen bereits sehr hoch sind.

Der Präsident erwähnt nochmals, dass dieses Jahr **eine weitere Runde für die Labelvergabe** stattfinden wird. Er kann das Label nur empfehlen und stellt fest, dass auch lokal sowie regional Anstrengungen zur Steigerung der Bekanntheit des Labels unternommen werden müssten. Er lädt alle Mitglieder zum Mitmachen ein. Vertreter der IG **Ovronnaz, San Bernardino, Verbier** zeigen sich schon daran interessiert.

Auf unserer Webseite finden Sie die [ausgezeichneten Zweitwohnungsdestinationen](#) sowie deren Portraits.

## 2. Politische Themen

### 2.1 Objektsteuer auf Zweitwohnungen

Die Einführung einer **Objektsteuer auf Zweitwohnungen**, als Ersatz bei einer allfälligen Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes auch für Zweitwohnungen, wird in der Vernehmlassung des Bundes mehrheitlich abgelehnt. Die Einführung einer Objektsteuer ist auch nicht im Interesse der Mitglieder der Allianz und soll deshalb generell bekämpft werden. Aufwendungen an Liegenschaften sollen gemäss unserem Präsidenten möglichst früh an die Hand genommen werden, damit diese noch vor der allfälligen Abschaffung dieser Besteuerung steuerlich abgezogen werden können.

### 2.2 Initiative Candinas

Die parlamentarische **Initiative Candinas** zur Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes für altrechtliche (vor 2012) gebaute Wohnungen wird von beiden Räten mehrheitlich befürwortet. Es wird nun möglich sein, bei diesen vor 2012 gebauten Wohnungen die Wohnfläche um 30% zu vergrößern oder eine zusätzliche Wohnung einzurichten. Diese Gesetzesanpassung wird in Kraft treten, wenn sie nicht von den Umweltorganisationen bekämpft wird.

## 3. Erst- und Zweitwohnungsthemen & Umwelt

### 3.1 Wohnungsknappheit

Der Mangel an erschwinglichem Wohnraum an touristischen Destinationen ist ein großes Thema und wird von allen Seiten diskutiert. Ebenso ist der Besitz eines Zweitwohnsitzes aufgrund der Covid-Krise und der damit einhergehenden Zunahme von Home Office zu einem wertvollen Privileg geworden. Entsprechend sind die Preise und damit die steuerliche Veranschlagung für Zweitwohnungen stark gestiegen und haben sich z.B. in Arosa verdoppelt. Das Angebot an Haupt- und Zweitwohnsitzen ist gesunken, während ihre Preise gestiegen sind, wie die folgenden Artikel zeigen:

Arosener Zeitung, 25.06.24, S. 6-7, C. Sievers, "[Eine persönliche Fallstudie](#)"

Arosener Zeitung, 05.07.24, S. 10, R. Ruoss, "[Was sollten die Gemeinden gegen den Wohnraumangel unternehmen?](#)"

Arosener Zeitung, 19.07.24, S. 18, H. Leu, "[Reissleine ziehen](#)"

Bündner Tagblatt, 29.05.24, S. 7, "[Darum sind Ferienwohnungen in Graubünden besonders teuer](#)"

Die neueste Immobilienstudie 2024 der UBS "[Alpine Property Focus 2024](#)"



### 3.2 Leerstandsquote & Wohnungsmarkt

Am Beispiel des Jahresberichts des HEV GR (Hauseigentümerverband) vom November 2023, in dem dessen Direktor R. Nick argumentiert, dass die Leerstandsquote in Graubünden nur 0.58% des Bündner Wohnungsbestands ausmache, gilt die Leerstandsquote als ein wichtiger Indikator für den Wohnungsmarkt.

Die Erhebungsmethode und die unvollständige Erfassung des Wohnungsangebots werfe jedoch Fragen bezüglich der Genauigkeit und der Aussagekraft der Leerwohnungsziffer auf. Deshalb hat das Bundesamt für Statistik eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, um die Zählung der Leerwohnungen schweizweit zu vereinheitlichen.

### 3.3 Umwelt

Die Umwelterwärmung und die steigende Feuchtigkeit sowie der schmelzende Permafrost verursachen zum Teil massive Schäden in unseren Tälern mit Auswirkungen auf den Tages- und Ferientourismus.

Die teilweise Evakuierung der Bevölkerung oder gar die Schliessung der Täler führt zu Spannungen zwischen Stadt und Land und tangiert die Ergebnisse der Tourismusbetriebe. Es könnte dabei unmöglich werden, die Ferienwohnung jederzeit besuchen zu können, weil die Verkehrswege unterbrochen sind oder die Siedlung durch Wasser oder Erdbeben bedroht ist.

Andererseits entsteht eine Solidarität unter den Menschen, wie zum Beispiel die öffentliche Bündner Sammlung für die Schäden von Privatpersonen im Misox/GR. Auf politischer Ebene wird sogar eine Abwanderung oder die Schließung von Tälern befürchtet (vgl. *NZZ am Sonntag*, 07.07.24, S. 9 "[Wir werden sicher keine ganzen Täler aufgeben](#)").

Diverse Artikel weisen auf das Risiko von Wohnungswechseln hin, wenn der Lebensraum aufgrund von Naturschäden nicht mehr bewohnbar ist und ein neuer Lebensraum gefunden werden muss, der aber teurer ist als der alte. Aufgrund dem Beispiel Schwanden/GL gemäss folgenden Artikeln:

[Update Rutschung im Gebiet Wagenrunse](#)

[Erdbeben in Schwanden: Die Glarnersach deckt die Schäden an den Gebäuden ab](#)

.

## 4. Tourismuseinnahmen & Overtourismus

Es bestehen verschiedene Artikel über Steigerung der Tourismusausgaben (NZZ, 29.06.24, S. 29 "[Tourismusausgaben steigen weiter](#)" und [Mitteilung des Bundesamts für Statistik BFS](#)) und Ansichten, ob es in der Schweiz Overtourismus gibt oder nicht (NZZ am Sonntag, 14.07.24, "[Overtourism, wo denn?](#)").

## 5. Freiwillige Mitarbeit

Auf nationaler, kantonaler, und Gemeindeebene wird nun versucht, vermehrt Seniorinnen und Senioren für ein Engagement im Leistungsträgerbereich zu gewinnen.

Gemäss NZZ vom 27.06.24, "[45% können sich vorstellen, im Pensionsalter zu arbeiten](#)".

Es gibt dazu Studien und ein Pilotprojekt für Massnahmen von Pro Senectute und der Fachhochschule Graubünden für "Voluntari", und der Swisslife für die freiwillige Verlängerung der Arbeitszeit der Angestellten in der Wirtschaft. Siehe [PLUS 65 – Stärkung der Partizipation von Seniorinnen und Senioren](#).

Viele ZW-Besitzer wollen sich auf ihren Grundstücken entspannen und ihren Urlaub dort verbringen, ohne sich jedoch an den verschiedenen Funktionen der Destination zu beteiligen.

In Arosa z.B. führt die Gemeinde einen Workshop zum Thema durch, wie SeniorInnen vermehrt zu Einstieg in politische Mandate oder unterstützende Arbeit auf Gemeindeebene motiviert werden könnten (sogenannte "Voluntari").

Zurzeit läuft zusätzlich eine Umfrage des Wirtschaftsforums Graubünden um zu eruieren, welche Bedingungen erfüllt sein müssten, um vermehrt Menschen zum Umzug in ihre Zweitheimat zu bewegen. Dies natürlich mit der Absicht und in der Hoffnung, so auch die aktive Bevölkerung des Kantons wachsen zu lassen, wird doch für die nächsten 10 Jahre ein Verlust von rund 30'000 Personen der aktiven Bevölkerung vorausgesagt. Siehe auch:

[Beschäftigungsstudie des Wirtschaftsforums Graubünden](#)

[Studie des Wirtschaftsforums GR](#)

Die Umfrage läuft seit dem 14.06.24.

## 6. Nachfolge im Zweitwohnungsbereich

Erbschaftsfragen im Bereich der Zweitwohnungen sind auf allen Ebenen und für alle Funktionen zu einer Herausforderung geworden. Dies hat verschiedene Gründe:

- In der Regel wird man erst mit 40-45 Jahren Eigentümer eines Zweitwohnsitzes (entweder durch Kauf oder durch Erbschaft). Dann steht man mitten im Berufs- und Familienleben.
- Der touristische Konsum und die typische Nutzung des Zweitwohnsitzes ändern sich: Man macht kürzere und abwechslungsreiche Aufenthalte, die vom Alter der Familienmitglieder und der Familienphase abhängen (mit kleinen Kindern bleibt man länger, mit älteren Kindern reist man mehr).
- Ebenso anspruchsvoll ist der Nachlass. Preise von CHF 10'000/M<sup>2</sup> pro Wohnung sind heute schon fast die Regel, was die Aufteilung des Nachlasses erschweren kann, wenn ein oder mehrere Erbenmitglieder entschädigt werden müssen (z. B. mittels einer Hypothekenfinanzierung usw.).

Aktuell werden mehrere Modelle untersucht, die den Verbleib des Zweitwohnsitzes in der Familie ermöglichen sollen, wobei die Bedürfnisse der Eigentümer in unterschiedlichen Familienphasen sowie die Finanzierungsprobleme berücksichtigt werden.

## 7. Diverses

Unser Newsletter steht auch Ihnen zur Verfügung, um Informationen und Veranstaltungen aus Ihrer Destination oder Region zu verbreiten, die für unsere anderen Mitglieder von Interesse sein könnten.

Wir danken ihnen im Voraus für Ihre Mitwirkung an der Bereicherung des Allianz-Newsletters.

---

Falls Sie Fragen oder Bemerkungen haben, kontaktieren Sie uns! Bitte stellen Sie auch sicher, dass dieser Newsletter an Ihre Vereinsmitglieder verteilt wird!

Mit freundlichen Grüssen

Christoph Sievers  
Kommunikation  
Allianz Zweitwohnungen Schweiz

→ [Version française](#)

→ **14.06.25: GV der Allianz**

### 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)

Der nationale Dachverband, dem 35 regionale Vereinigungen angehören, welche die Interessen der Besitzerinnen und Besitzer der Zweitliegenschaften in den Feriendestinationen der Schweizer Bergregionen vertreten.