



Liebe Mitglieder der Allianz,

Anfangs Juli haben wir unsere gut besuchte Generalversammlung GV in Bern abgehalten. Im Herbst 2012 gegründet, sind heute 34 regionale Zweitwohnungsvereinigungen mit rund 20'000 Mitgliedern in unserem schweizerischen Dachverband organisiert.

Neben den allgemeinen Tagesgeschäften gaben die Kurtaxen, die die Zweitheimischen zu entrichten haben, zu regen Diskussionen Anlass. Wie ich es an dieser Stelle schon mehrmals ausgeführt habe, sind diese Taxen aus meiner Sicht ein Anachronismus. Bei der Einführung vor rund 150 Jahren konnte man dafür noch gute Gründe angeben. Heute sind diese «Steuern unter Narkose» aus der Zeit gefallen. Die touristischen Angebote in der Destination sollen von den Kunden u.a. über den Preis finanziert werden, wie das in der Wirtschaft üblich ist. Diese Frage wird uns weiterhin beschäftigen und ich freue mich auf Ihre Rückmeldungen zum Thema.



Eben habe ich eine interessante Dissertation erhalten, in der die «Wirkungsmechanismen des Engagements der Zweitheimischen in den Destinationen und der daraus entstehende Nutzen» untersucht und bewertet wird. Sie haben es erraten, der Nutzen für die Gemeinde ist gross. Das ist sehr erfreulich, wir wollen ja gute und loyale Kunden am Ort sein. Daneben sind wir auch gute Steuerzahler und tragen in etwa zu einem Fünftel zum Steueraufkommen in den Gemeinden bei.

Mit unserem Label "Top Zweitwohnungs-Destination" konnten wir die Destinationen Champéry, Stoos und Zermatt auszeichnen. Herzliche Gratulationen auch an dieser Stelle! Denen die es im 1. Anlauf nicht geschafft haben, raten wir, mit der Gemeinde zu diskutieren, wie das Verhältnis mit den Zweitheimischen verbessert werden kann.

Das Hauptanliegen des Labels ist es, den Einbezug der Zweitheimischen in die Tourismuspolitik am Ort zu fördern. Siehe auch die [Medienmitteilung](#)

Was an der GV auch zu reden gab: Der fehlende Wohnraum für Einheimische und Arbeitskräfte in vielen Destinationen. Dieses leidige Problem kann wohl nur durch die Gemeinden gelöst werden. Die gleiche Mangellage stellt sich im Übrigen auch den Wohnungssuchenden in den meisten Städten des Mittellandes.

Ich wünsche Ihnen einen guten Sommer mit Zeit und Musse, diesen in den kühleren Bergen zu verbringen!

Herzliche Grüsse

Heinrich Summermatter

Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz

1. Generalversammlung 2022 der Allianz

Der Präsident, Heinrich Summermatter, verweist auf seinen Bericht, der in der Einladung versandt wurde. In Ergänzung dazu führt er aus, dass in einigen Destinationen sind wir mit Konflikten konfrontiert, dabei muss immer beachtet werden, dass die ZWB 20% der touristischen Wertschöpfung leisten und beträchtliche Abgaben bezahlen. Der Druck für eine Erhöhung der Kurtaxen bleibt bestehen, wie ein Beispiel aus der Lenk zeigt, da sollten die Steuern reduziert und die Kurtaxen erhöht werden. Auch an der geplanten Jubiläumsveranstaltung 2023 (10 Jahre Allianz) werden wir aufzeigen, dass der ZWB den Destinationen viel bringt und in den meisten Fällen eine enge emotionale Beziehung besteht. Dabei ist vieles «im Fluss»: Generationenwechsel bei ZWB, Remote Working und Home Office als Stichworte. Daneben gibt es auch, vor allem von den Gebirgskantonen (in Richtung einer Aufweichung), Bestrebungen, das Zweitwohnungsgesetz zu ändern.

Der Bericht des Präsidenten, die Jahresrechnung 21, die Entlastung des Vorstandes, das Beibehalten der Mitgliederbeiträge 21 und das Budget 23 wurden einstimmig angenommen.

Die Herren Scherz (**Champéry**), Dätwyler (**Zermatt**) und Summermatter (für **Stoos**) stellten die Destinationen kurz vor. Siehe deren Label Portraits auf der Webpage der Allianz:

[Champéry](#)

[Stoos](#)

[Zermatt](#)

Folgt eine kurze Diskussion zu verschiedenen Gemeinden, welche sich für die Vergabe des Labels interessieren oder Fragen haben (Bürchen, Leukerbad-Albinen, Grindelwald). Eine nächste Labelrunde wird bald angekündigt werden und die Destinationen aufgefordert, mitzumachen.

Zum Thema **«Zweitwohnungspolitik, wohin geht die Reise?»** macht Chris Sievers am Beispiel von Celerina/GR Ausführungen zur Wohnungsnot für Einheimische, die es in fast allen Destinationen gibt. Oft werden altrechtliche Erstwohnungen verkauft, diese dann renoviert und als Zweitwohnungen umgenutzt, verkauft oder vermietet. Daraus entsteht ein grosses Problem, weil die Arbeitskräfte keine adäquaten Wohnungen finden. Die Gemeinden machen vermehrt Planungszonen, was den Immobilienentwicklern nicht passt.

Die Zweitwohnungsbesitzer rücken dadurch in ein schlechtes Licht, Wohnraum für Einheimische und Arbeitskräfte werden zu vordringlichen Anliegen.

In der nachfolgenden Diskussion sind die Mitglieder mehrheitlich der Meinung von L. Condrau (**Disentis**): Das Problem besteht in allen Destinationen, dies ist ein

Thema der Gemeinde und kann nicht das Thema der Zweitwohnungsbesitzer sein. Eine Gemeinde kann nur funktionieren, wenn Arbeitskräfte auch da wohnen können, wir sollten uns möglichst nicht in dieses Thema einmischen. Der Hauseigentümergebund Graubünden hat ein Merkblatt zum Thema publiziert.

[Merkblatt HEV GR](#)

N. Leuba (aus Verbier) und Präsident der Vereinigung Walliser Zweitwohnungsbesitzer (VSV2W), plädiert für eine echte Zweitwohnungspolitik. In Verbier wurden zum Beispiel gewisse Bahnen in den öffentlichen Verkehr miteinbezogen, der Kanton Wallis erwähnt nunmehr ausdrücklich die Förderung des Tourismus in der Kantonsverfassung; er freut sich und erhofft sich weitere wertvolle Diskussionen.

2. Aktueller Stand zur Besteuerung des Eigenmietwerts

2016 hat der Hauseigentümergebund HEV die Petition «Eigenmietwert abschaffen» dem Parlament übergeben. In der Vernehmlassung 2018 hat auch die Allianz Zweitwohnungen Schweiz eine Eingabe gemacht. Von einem Systemwechsel sind wir aber noch weit entfernt. Im September 2021 hat die WAK-S (Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats) einen Gesetzesentwurf vorgelegt. Zu unserem grossen Erstaunen sollte der Eigenmietwert von Zweitwohnsitzen weiterhin besteuert werden, nicht aber derjenige von Erstwohnsitzen. Verschiedene Kreise sind der Meinung, dass diese unterschiedliche Behandlung verfassungswidrig wäre.

Im Mai 2022 hat die nationalrätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N) den Systemwechsel beraten. Einzelne Vertreter beurteilen die Vorschläge der WAK-S ebenfalls als verfassungswidrig. Die Kommission diskutiert deshalb zwei Vorschläge. Einen Systemwechsel mit Abschaffung Eigenmietwert auch für Zweitwohnungen, dabei sollen aber die Bergkantone für Steuerausfälle entschädigt werden. Die zweite Variante sieht anstelle eines Systemwechsels nur eine Begrenzung der Höhe des Eigenmietwerts vor. Die WAK-N beauftragte die Behörden für weitere finanzielle Analysen der verschiedenen Varianten. Sie wird das Geschäft voraussichtlich im August weiter beraten – Ausgang völlig offen.

Die Allianz wird die weitere Entwicklung verfolgen und bei Bedarf auch unsere Anliegen vertreten.

Informationen über den aktuellen Stand: [HEV Eigenmietwert](#)

3. Vergleich von Kurtaxen durch Comparis

Der Vergleichsdienst Comparis kritisiert einiges an der Tourismusfinanzierung im Kanton Graubünden. In den Destinationen wird der Kritik gekontert.

[Comparis Kurtaxenvergleich](#)

Der Bündner Tagblatt vom 26.07.22, S. 1, schreibt «[Comparis sorgt für Unmut](#)», und auf S. 2 «[Mit Kurtaxenvergleich in die Nesseln gesetzt](#)».

Kurtaxenvergleiche sind tatsächlich nicht in jeder Beziehung aussagekräftig. Der Vergleich hat aber eine notwendige Diskussion ausgelöst. Es zeigt sich, wie intransparent im Quervergleich Erhebung und Verwendung von Gästetaxen sind.

4. Meldungen aus Graubünden

- Bündner Tagblatt 01.06.22: «[Label für nachhaltige Ferienwohnungen im Unterengadin](#)»
- Bündner Tagblatt 21.07.22: «[Die Planungszonen in drei Gemeinden des Oberengadins polarisieren](#)»
- A. Felix, Geschäftsführer des Graubündnerischen Baumeisterverbands, schreibt im Bündner Tagblatt, 22.07.22, «[Die Zweitwohnungsinitiative und ihre unerwünschten Nebenwirkungen](#)»

5. Immofokus Banken

Die Kosten für Zweitwohnungen stiegen im Frühling im Durchschnitt um knapp 10%, wie die detaillierte Studie von UBS aufzeigt. Weitere, vergleichbare Studien wurden von der Credit Suisse, der Zürcher Kantonalbank und aus der Immobilienbranche von Wüest Partner AG erstellt.

Sehr interessanter Beitrag: UBS Alpine Property Focus 22 in NZZ 01.06.22, «Der Schweizer Ferienwohnungsmarkt ist leergekauft».

Die gegenwärtige Situation schien vor der Corona-Pandemie unvorstellbar

Andrea Martel

Was für einen Unterschied doch ein paar Jahre machen können: Noch 2018 hiess es in der jährlichen Ferienwohnungsstudie der UBS, Zweitwohnungen würden trotz der 2012 vom Stimmvolk angenommenen

Zweitwohnungsinitiative noch lange nicht knapp. Heute ist in der neusten Ausgabe von einem «leergekauften Markt» die Rede.

Der Grund für die völlig gegensätzliche Einschätzung vier Jahre später ist die von niemandem erwartete Corona-Pandemie: Diese hat nicht nur den Erstwohnungsmarkt verändert. Dank den neuen Möglichkeiten des ortsunabhängigen Arbeitens wurden plötzlich auch Ferienwohnungen attraktiver, da diese viel häufiger und auch fürs Arbeiten genutzt werden konnten. Weil zudem weniger Geld für anderen Luxus wie Reisen oder Restaurantbesuche ausgegeben werden konnte, überlegten sich die Leute vermehrt, eine Wohnung oder ein Haus in den Bergen zu kaufen.

Durchs Band höhere Preise

Wie sich dieser Nachfrageboom auf die Preise ausgewirkt hat, ist eindrücklich. Laut der UBS sind die Quadratmeterpreise für Zweitwohnungen in den Alpen seit dem Ausbruch der Pandemie um rund 15% gestiegen. Dabei war der Preisanstieg im zweiten Pandemiejahr mit rund 10% sogar noch deutlich stärker als 2020 (+3%).

Neu am jüngsten Preisauftrieb ist laut der UBS auch, dass er alle 42 von der UBS analysierten Alpendestinationen erfasst hat, vom Luxuspflaster St. Moritz (+10.8%) über mittelpreisige Destinationen wie Arosa (+16.8%) bis hin zu günstigen Ferienorten wie Evolène im Wallis (+12.8%).

Dahinter dürfte noch ein weiterer Trend stecken. Die Entkoppelung von Arbeits- und Wohnort führte nämlich nicht nur dazu, dass vermehrt Zweitwohnungen in den Bergen gekauft wurden. Viele Haushalte verlegten sogar ihren Erstwohnsitz in die Berge. Dies lässt sich unter anderem daran ablesen, dass die Bevölkerung in den Bergkantonen im Jahr 2021 mit knapp 1% doppelt so stark wuchs wie vor der Corona-Pandemie. Zum ersten Mal seit über 15 Jahren war das Bevölkerungswachstum in den Bergkantonen auch stärker als im Durchschnitt aller übrigen Kantone, wie die UBS schreibt.

Extrem spärliches Angebot

Neben der höheren Nachfrage sorgte aber auch noch ein weiterer Faktor für die starken Preissteigerungen: das knappe Angebot. Dieses hat in der Schweiz nicht zuletzt regulatorische Gründe: Wegen der 2012 angenommenen Zweitwohnungsinitiative dürfen in den touristischen Regionen seit 2012 praktisch keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Entsprechend wurden letztes Jahr in den Schweizer Feriendestinationen nur neue Wohnungen im Umfang von 0.25% des bestehenden Bestands baubewilligt – in erster Linie Erstwohnungen –, was einem langjährigen Tiefstwert entspricht.

Gleichzeitig kamen auch weniger gebrauchte Objekte auf den Markt, weil viele Ferienwohnungsbesitzer ihre Verkaufspläne verschoben oder gar aufgaben, weil sie ihr Objekt durch das Arbeiten im Home-Office nun deutlich häufiger nutzen konnten. Das Angebot an verfügbaren Objekten sank damit weiter. In Bündner, Berner und Zentralschweizer Ferienregionen werden derzeit weniger als 1.5% des Wohnungsbestands

angeboten. Im Wallis und in der Waadt sind die Angebotsquoten mit durchschnittlich 6% zwar deutlich höher, liegen aber dennoch klar unter den Vorjahreswerten.

In diesen beiden Kantonen entsprechen zudem viele Ferienobjekte nicht den heutigen Standards, wie die UBS schreibt. Sie seien ohne aufwendige und teure Renovationen schwer verkäuflich; zumindest nicht zu den Preisen, die sich die Verkäufer vorstellten. Insgesamt sank die durchschnittliche Leerstandsquote in den analysierten Schweizer Ferienregionen innert Jahresfrist von 2.9 auf 2.1%.

Anstieg abgebremst

Und wie geht es nun weiter? Werden die Preise noch stärker steigen, oder beruhigt sich die Situation demnächst? Die UBS ist der Ansicht, dass Ferienwohnungen im laufenden Jahr tatsächlich noch einmal teurer werden. Aber so stark wie 2021 dürfte der Preisschub laut den Bankökonominnen nicht nochmals werden. Erwartet wird ein Wert zwischen 4 und 7%.

Für eine Abschwächung des Preisauftriebs sprechen mehrere Faktoren. Der erste ist das bereits hohe Preisniveau. Denn generell gilt: je höher das Preisniveau, desto kleiner die potenzielle Nachfragegruppe, die die Tragbarkeitskriterien für eine Fremdfinanzierung erfüllt. Kostete eine Zweitwohnung vor der Corona-Pandemie beispielsweise CHF 860'000, so beträgt der heutige Preis CHF 1 Million. Bei einer Belehnung von 60% sind dafür heute im Schnitt CHF 55'000 mehr Eigenkapital sowie CHF 20'000 Franken mehr Einkommen erforderlich als noch vor zwei Jahren.

Effekt der Zinswende

Dass hohe Immobilienpreise den Markt von allein bremsen, ist allerdings keineswegs sicher, wie das vergangene Jahr gezeigt hat. Andere Faktoren können diesen Effekt neutralisieren oder übersteuern. 2021 waren dies die extrem tiefen Zinsen. Sie ermöglichten es denjenigen, die sich für eine Fremdfinanzierung qualifizierten, ihr Ferienhaus äusserst günstig zu finanzieren.

In den vergangenen Monaten haben nun aber die Zinsen für Festhypotheken deutlich angezogen, so dass sich die Kapitalkosten beim Erwerb einer Ferienwohnung seit Jahresanfang fast verdoppelt haben. Im Beispiel eines Objekts, das eine Million CHF kostet, dürften die Kosten für eine 10-jährige Fixhypothek laut der UBS derzeit bei rund CHF 20'000 jährlich liegen. Damit hat sich die Attraktivität eines Ferienwohnungskaufs als Kapitalanlage deutlich verschlechtert.

Ein weiterer möglicher Bremsfaktor sind die gestiegenen Energiepreise und die Kosten für Baumaterialien. Alles eingerechnet dürften die gesamten Nutzungskosten (Kapital-, Betriebs-, Unterhalts- und Investitionskosten) einer durchschnittlichen Ferienwohnung bereits nächstes Jahr um gut einen Drittel höher liegen als noch vor Beginn des Zweitwohnungsbooms im Jahr 2020.

Wie die UBS berechnet hat, kostet die Nutzung einer Ferienwohnung bei einer effektiven jährlichen Nutzungsdauer von etwa elf Wochen zwischen 2300 und 3500 Franken pro Woche.

Umnutzung von Erstwohnungen

Selbst auf der Angebotsseite ist trotz Zweitwohnungsgesetz und De-facto-Baustopp weiterhin Bewegung möglich. Nach Ansicht der UBS dürften im laufenden Jahr wieder vermehrt Zweitwohnungen auf den Markt kommen, weil einige Ferienwohnungseigentümer die gegenwärtige Hausse nutzen, um Kapitalgewinne zu realisieren und den Kosten für anstehende Sanierungen zu entgehen.

Zudem gebe es Anzeichen dafür, dass Einheimische vermehrt altrechtliche Wohnungen als Ferienwohnungen veräusserten. Denn bei einem Verkauf einer bisherigen Erstwohnung als Zweitwohnung kann laut der UBS mit einer durchschnittlichen Prämie von etwa 15% gerechnet werden.

Aus dem NZZ E-Paper vom 01.06.2022

6. In eigener Sache

Wir möchten Sie ermuntern, die Gelegenheit zu nutzen, uns interessante Artikel aus Ihrer Region oder Destination zuzustellen, für eine allfällige Publikation in einer nächsten Newsletter.

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](#)

[→ GV der Allianz: 17.06.2023](#)

Impressum

Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Alliance Résidences Secondaires Suisse
Aumattweg 15
3032 Hinterkappelen BE
Tel 079 792 95 91
www.allianz-zweitwohnungen.ch
info@allianz-zweitwohnungen.ch