



## Liebe Mitglieder der Allianz,

Am Samstag, 17. Juni 2023 haben wir unsere gutbesuchte 13. Generalversammlung im Naturhistorischen Museum in Bern durchgeführt. Neben den ordentlichen Traktanden befassten wir uns vorgängig an einem Workshop mit den Chancen und Risiken bei der Mitwirkung von Zweitheimischen in den örtlichen touristischen Gremien. Eine solche Vertretung ist für die Verleihung des Labels "Top Zweitwohnungs-Destination" Bedingung. Nur so können wir über die Verwendung der von uns abgelieferten Taxen mitbestimmen. Mitglieder, die ein solches Amt ausüben oder ausübten, berichteten über ihre Erfahrungen. Mehr dazu in unserem Protokoll zur letzten GV23, das Sie eben bekommen haben.



In der gleichen Woche, in der wir unsere GV durchführten, hat der Nationalrat die Abschaffung des Eigenmietwertes beschlossen, und zwar für Erst- und Zweitwohnungen. Ob das dann so realisiert wird, ist noch alles andere als sicher. Zunächst wird sich der Ständerat noch dazu äussern und auch ein Referendum des schweizerischen Mieterverbandes ist möglich. Bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes, auch für Zweitwohnungen, steht als Ersatz aber bereits eine Art Objektsteuer, quasi eine Zweitwohnungssteuer im Raum. Das würde die steuerliche Belastung für uns nicht verbessern, im schlimmsten Fall sogar verschlechtern. Wir verfolgen das weitere Geschehen sehr aufmerksam. In den nächsten 3-4 Jahren wird sich in dieser Sache für uns aber kaum etwas ändern.

Ende Juni 2023 wurden wir von der Plattformbetreiberin Airbnb, zusammen mit anderen touristischen Spitzenverbänden und Behörden zu einem runden Tisch eingeladen. Die US-Techfirma ist in der Schweiz derzeit aus verschiedenen Gründen wieder unter Beschuss geraten. Mitglieder, die ihre Ferienliegenschaft über diese Plattform vermieten möchten, dürften die [Ausführungen](#), die sie auf unserer Website finden, interessieren.

Weiter hinten finden Sie einen Hinweis auf ein kürzlich ergangenes Urteil des BG über die Verteilung der Kurtaxen in Leukerbad. Aus meiner Sicht eine eher peinliche Geschichte für die involvierten Touristiker vor Ort. Gäbe es keine Kurtaxen, würden sie sich jetzt nicht in den Haaren liegen, sondern könnten sich ausschliesslich um die Kunden und Märkte der Destination kümmern ...

Ich wünsche Ihnen eine schöne Sommerzeit und grüsse Sie herzlich.

Heinrich Summermatter, Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz

## 1. Tourismusentwicklung

In der Schweiz ist das Vor-Corona-Niveau wieder in Reichweite. Gleichzeitig tragen Schweizer Touristinnen und Touristen wieder mehr Geld ins Ausland.

*Bündner Tagblatt, 30.06.23, Seite 17: ["Die Erholung im Tourismussektor geht weiter"](#).*

Die Umsätze mit ausländischen Touristen in der Schweiz näherten sich im vergangenen Jahr wieder den Rekordwerten von 2019 an. Ebenso die Ausgaben der Schweizer Bevölkerung bei Auslandsreisen. Schweizerinnen und Schweizer liessen dabei mehr Geld im Ausland liegen als ausländische Gäste in der Schweiz, wie die kürzlich publizierte Fremdenverkehrsbilanz des Bundesamtes für Statistik (BFS) zeigt.

Gäste in der Schweiz sorgten demnach für Einnahmen von 16.6 Milliarden Franken. Das sind 48% mehr als im Vorjahr; zum Rekordjahr 2019 fehlen noch 8%. Derweil gaben Herr und Frau Schweizer 16.8 Milliarden bei Auslandsreisen aus: 61% mehr als 2021 und noch 10% weniger als 2019.

Somit beläuft sich der Saldo der Fremdenverkehrsbilanz auf minus 201.6 Millionen Franken. Im Vorjahr hatte das Minus bei 605 Millionen. Die Bilanz fiel damit unverändert negativ aus.

### **Mehr ausländische Gäste**

Die Zahlen widerspiegeln die deutliche Zunahme der ausländischen Gäste in der Schweiz nach den Coronajahren. So verzeichneten auch die Einnahmen aus Übernachtungen in der Hotellerie und Parahotellerie sowie bei Privaten ein starkes Wachstum, hiess es im Communiqué des BFS. Die Einnahmen aus dem Reiseverkehr mit Übernachtungen stiegen um 59% auf 12.0 Milliarden Franken.

Die Einnahmen aus den Reisen ohne Übernachtungen stiegen derweil um 27% auf 4.6 Milliarden. Dabei verzeichneten jene aus dem Tages- und Transitverkehr einen Zuwachs von 60%. Bei den Konsumausgaben ausländischer Personen mit Grenzgänger- oder Kurzaufenthaltsstatus fiel das Plus mit 9% deutlich moderater aus.

### **Ausgaben im Ausland steigen**

Gleichzeitig stiegen die Ausgaben für Reisen mit Übernachtung deutlich um 84% auf 11.7 Milliarden Franken. Den Aufholeffekt nach den beiden Pandemie Jahren hätten weder höhere Verkehrskosten noch die Inflation in den Zielländern bremsen können, so das BFS. Auch der Einkaufstourismus kam wieder in Schwung. So wurden bei Reisen ohne Übernachtungen im Ausland 5.1 Milliarden Franken und damit 24% mehr aus als im Jahr davor.

## 2. Erst-, Zweitwohnungsmarkt und Wohnungspolitik; die Finanzsituation der Tourismusgemeinden im Berggebiet

Verschiedene Jahresversammlungen haben sich in den letzten Wochen mit der **Wohnungspolitik im Berggebiet** beschäftigt. Dabei gilt es zu bemerken, dass die Gemeinden, welche für die lokale Politik zuständig sind, generell auf gute Finanzpolster zurückgreifen können. Diverse Berggebiete werden von der Situation im Wohnungsmarkt geplagt und müssen, je nach erwarteter Entwicklung, Erstwohnungen bauen, damit die Angestellten im Tourismus vor Ort wohnen können.

In Davos stellte Landammann P. Wilhelm den Versammelten die geplanten Massnahmen vor, dabei solle Land der Gemeinde für Erstwohnungsbau verwendet werden. Die Hauseigentümer bestehen darauf, dass dafür vernünftige Rahmenbedingungen wahrgenommen werden und die bezahlten Preise dem Markt entsprechen und von der Gemeinde nicht künstlich subventioniert werden. (Siehe dazu auch in unserem letzten Newsletter 15).

*Bündner Tagblatt, 29.06.23, Seite 7, "[Davos plant Wohnraummobilisierung](#)"*

Ähnliche Initiativen zum Erstwohnungsbau sind auch in anderen Gemeinden im Kanton Graubünden und in der Schweiz im Gang.

Die kantonale Raumplanung mittels Ortsplanungsrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes gibt den Gemeinden auf Anweisung des Bundes vor, diverse Gebiete innerhalb der Gemeinde wieder auszuzonen. Die Methodik wurde von Bündner Regierungsrat M. Caduff anlässlich der Jahresversammlung des HEV Graubünden in Klosters vorgestellt. Im Prättigau zum Bsp. würde dabei trotz Auszonungen auf 100 Hektaren noch genügend Raum zum Bau von bis zu 2'000 neuen Wohnungen bestehen. Insgesamt würden im Kanton nur 40 Hektaren ausgezont. Das Motto sei, Mobilisieren, Verdichten, Rückzonen, im Rahmen der erwarteten Bevölkerungsentwicklung pro Region.

Erst- und Zweitwohnungen werden laufend der **Marktpreisentwicklung** entsprechend durch Steuerrevision der aktuellen Wertsituation im Markt angepasst. Dies hat in verschiedenen Gemeinden mit wenig Erst- und Zweitwohnungsbau zu einer **Verdoppelung der Verkehrswerte** geführt und die Steuern sind auch wegen diverser Handänderungen infolge von Corona und Homeoffice Boom in den Bergen gestiegen und haben generell zu guten Gemeindefinanzen für 2022 geführt.

*Bündner Tagblatt, 08.04.23, Seite 6, "[Milliarden auf der hohen Kante](#)"*

### 3. Weitere Themen

#### 3.1 UBS Alpine Property Focus Studie

Die neueste [Immobilienstudie der UBS](#): Ende des Preisanstiegs bei Ferienwohnungen in Sicht.

Zweitwohnungen haben sich zwar weiter verteuert. Nun flaut der Boom aber wohl ab – weil Ferien in der Schweiz und Homeoffice in den Alpen sich nicht durchgesetzt haben. (Siehe [Tages-Anzeiger vom 26.05.23](#))

Während die europäischen Immobilienmärkte aufgrund der Zinsanstiege zum Teil deutliche Preisreduktionen vermelden, haben sich Schweizer Immobilien nur unwesentlich verbilligt.

Siehe dazu: *Bündner Tagblatt*, 06.07.23, Seite 15 "[Warum der Schweizer Immobilienmarkt ein Sonderfall ist](#)"

#### 3.2 Eigenmietwert – aktuelle Situation

Der Nationalrat hat sich am 14. Juni 2023 für einen vollständigen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ausgesprochen. Das heisst, dass der Eigenmietwert auf Erst- wie auch Zweitwohnungen abgeschafft werden soll. Der vollständige Systemwechsel stösst jedoch bei den Tourismuskantonen auf grossen Widerstand und der Ständerat wollte deshalb bisher die Abschaffung nur auf Erstwohnsitze beschränken. Ohne Kompensationsmassnahmen für die Tourismuskantone dürfte die Vorlage so keine Chance haben.

Bereits am 19./20. Juni 2023 hat sich die WAK-S (Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats) mit der Vorlage befasst. Sie möchte wie der Ständerat weiterhin am Systemwechsel nur für Erstwohnungen festhalten. Als Kompensationsmassnahme für die Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitwohnungen haben sowohl WAK-S und WAK-N (Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats) die Motion zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitwohnungen beraten und unterstützt.

Die Vorlage wird voraussichtlich in der Herbstsession im Ständerat erneut beraten.

Siehe auch *NZZ*, 21.06.23, "[Zäher Kampf um Eigenmietwert](#)"

Der Verband HEV Schweiz wird im "der Schweizerische Hauseigentümer" sowie auf der Webseite unter [www.hev-schweiz.ch/eigenmietwert](http://www.hev-schweiz.ch/eigenmietwert) über die weiteren Beratungen berichten. Dort finden sich auch alle relevanten Unterlagen und weitergehende Informationen zu der Gesetzesvorlage.

### 3.3 Airbnb

Zu **Airbnb** wird im Artikel "[nichts als heisse Luft](#)" vom Davoser Tourismus Direktor R. Branschi bemängelt, dass viele Wohnungen nicht dem Tourismusbüro gemeldet würden und dadurch mit den Gemeinden und Tourismusorganisationen Millionen von Kurtaxen nicht ordnungsgemäss abgerechnet würden. Dies sei vor allem während des jährlichen World Economic Forum (WEF) der Fall, wo Wohneigentümer teilweise durch Wuchermieten rund um das WEF Gewinne erzielen würden. Mit dem Erfolg von Airbnb sei das Weitervermieten der eigenen vier Wände der eigenen Ferienwohnung auch zum Einkommensmodell für viele geworden. Die Vermietung geschehe nach aussen anonym. Seit Jahren versuchten Bündner Destinationen, Airbnb zur Weitergabe von mindestens Informationen, indem Vermieterinnen und Vermieter ihre Identität, eine Registriernummer oder zumindest die genaue Adresse eines Mietobjektes offenlegen würden. Somit fördere Airbnb die Hinterziehung von Steuern und Abgaben. Da im Bezug auf Airbnb nur kantonale und keine Destinationslösungen bestünden, könnten die lokalen Gemeinden nicht intervenieren. Ein interessanter Artikel zum Thema zeigt die doch kleine Zahl von Airbnb Kontrakten, welche in Graubünden existieren.

*Bündner Tagblatt, 15.06.23, Seite 7, "[Das Bündner Geschäft mit Airbnb](#)"*

### 3.4 Umwelt und Energie

In den Bündner Bergen gibt es in der Nähe der Infrastrukturbauten der Skigebiete diverse Solarprojekte zwischen Gemeinden, Bergbahnen und Repower. Beispiele sind Laax-CrapSognGion, Scuol, Klosters Madrisa.

*Bündner Tagblatt, 15.06.23, Seite 2: "[Jetzt steigt auch Repower ins Solarrennen ein](#)"*

Weitere Projekte von EWZ mit Savognin, Splügen. : *Bündner Tagblatt, 10.07.23, Seite 5, "[Zürcher Politik gibt grünes Licht für Bündner Strom](#)"*

Im Artikel "[Engadiner Strompreis-Debatte vor der Eskalation](#)" bemängelt der Autor die Politik der Stromkonzerne zur Ergebniserhöhung, Diversifikation ins Ausland und hohe Strompreise (für Private) im Inland. Interessant auch die Entwicklungen im Engadin und in Graubünden.

Zur Energiepolitik siehe *NZZ, 07.07.23, Seite 19, "[Steigende Stromtarife hier, hohe Eigenkapitalrendite dort](#)"*

Der Grosse Rat Graubünden verlangt "[mehr Tempo bei Einsprachen](#)" und "[Beiträge für Erdsonden](#)", *Bündner Tagblatt, 15.06.23, Seite 5.*

### 3.5 Evakuierung des Dorfes Brienz/GR: Unterstützung durch die Zweitheimische

Am 10.05.23 schreibt T. Stoffel, Vorstand VLV Lenzerheide, Verein Zweitheimische:

*"Liebe Mitglieder des VLV Lenzerheide, liebe Zweitheimische, liebe Brückenbauer, Die Verantwortlichen von Brienz und der Vorstand des VLV sind überwältigt von der spontanen und grossen Solidarität bei dem der Brienser Bevölkerung zur Verfügung gestellten Wohnraum vieler unserer Mitglieder. Dank Eurer angebotenen Hilfe konnten in der Zwischenzeit alle Brienser einen Aufenthaltsort finden. Über diese Grosszügigkeit und Hilfsbereitschaft, die die Verbundenheit unserer Mitglieder mit der einheimischen Bevölkerung zeigt, sind die Gemeindevertreter von Brienz und der Vorstand des VLV hoch erfreut und sehr dankbar. Wir sind überzeugt, dass dieses Zeichen der Anteilnahme von den Betroffenen und der ganzen Region Wert geschätzt wird. Herzlichen Dank.*

*Im Moment bedarf es deshalb keiner weiteren Unterbringungsmöglichkeiten, weshalb wir alle bitten **keine Wohnungen mehr zu melden**. Sollte ein erneuter Bedarf entstehen, was aktuell nicht vorstellbar ist, so werden wir uns wieder bei Euch melden.*

*Die für die Auswirkungen des Brienser Rutsches Zuständigen werden in den nächsten Tagen oder Wochen noch viele andere Aufgaben und Arbeiten zu lösen haben. Wir alle hoffen sehr, dass der "Rutsch" möglichst bald eintrifft und glimpflich verläuft, so dass die Bewohner von Brienz bald wieder zurückkehren können und im Dorf wieder das gewohnte Leben einkehren wird."*

Zum Glück konnten vor kurzem die 84 Einwohner von Brienz wieder in ihre Häuser zurückkehren.

### 3.6 Kleine Destinationen: Tschierschen/GR, eine Gemeinde im Umbruch

In unserem letzten Newsletter 15 haben wir die Folgen des katastrophalen Winters 2022/23 für kleine Gemeinden beschrieben, welche vom Ausfall ihres Skigebiets bedroht sind. Tschierschen/GR hat im Rahmen einer Gemeindeversammlung Massnahmen zur Aufrechterhaltung des Sommer- und Winterbetriebs besprochen. Die Rettungsaktion umfasst verschiedene Massnahmen, wie Erhöhung der Liegenschaftssteuer, Tourismustaxe für Zweitheimische und mittelfristig Anschluss ans Skigebiet Arosa.

Ein Interview mit R. Galantay, Gemeindepräsidenten von Tschierschen-Praden, zur Situation: *Aroser Zeitung*, 23.06.23, Seite 33, "[Eine einmalige Chance](#)"

## 4 Bundesgericht sorgt für Nervosität in Leukerbad

Das Oberwalliser Medienhaus Pomona Medien schreibt über Problemfeld Kurtaxen:

"Das Bundesgericht spricht wegweisendes Urteil. Die Destination Leukerbad muss unter Umständen die Kurtaxenorganisation neu regeln. Wie es dazu kam?

Erst kürzlich konnte Leukerbad Rekordzahlen präsentieren. Ein Plus auf ganzer Ebene. Logiernächte, Ski, Bäder. Alles im grünen Bereich.

In der Leukerbad Therme wurden gar 16% mehr Eintritte verzeichnet als im Vorjahr. In Leukerbad ist man sich sicher, der Aufwärtstrend hat auch mit der Lancierung des neuen Markenauftritts zu tun. Aber nicht nur.

Seit einigen Jahren weht ein frischer Wind durchs Dorf. Professionalisierte Strukturen, mehr Know-how, mehr Angebot, angepasstes Preis-Leistungs-Verhältnis. Seit der Gründung der My Leukerbad AG, welche verschiedene Dienstleister zusammenbringt, scheint es besser zu laufen. Nach dem Debakel rund um den früheren Gemeindepräsidenten O. G. Loretan hatte das die Gemeinde auch mehr als nötig.

Die Zeichen im Bäderdorf stehen demnach gut. Doch nun kratzt ein Rechtsstreit am Lack. Wie tief die Schramme geht, ist noch unklar.

### ***Die grosse Frage: Steht eine öffentliche touristische Unternehmung in Konkurrenz zu privaten Anbietern in ihrer eigenen Destination?***

Bisher schien das nicht denkbar. Doch nun spricht das Bundesgericht für Leukerbad ein wegweisendes Urteil. Es weist das Kantonsgericht an, zu prüfen, wie die Kurtaxengelder in der My Leukerbad AG verteilt werden. Vor allem, wie viel davon in die Infrastruktur der Leukerbad Therme fliesst. Sollte diese im Verhältnis zu anderen Bädern mehr Geld erhalten, so müsste die Gemeinde eingreifen. Und die Verteilung der Kurtaxengelder wieder selbst in die Hand nehmen.

### **Wie weit geht der öffentliche Auftrag der My Leukerbad AG?**

Die Alpine Rose Resort AG, die unter anderem die Alpentherme betreibt, fordert von der Gemeinde Leukerbad mehr Geld. Konkret: Sie will ein grösseres Stück vom Leukerbadner Kurtaxenkuchen. Die Therme wirft der Gemeinde vor, den Wettbewerb unter den Badebetrieben in Leukerbad zu verzerren.

[WEITERLESEN](#)



## 5. In eigener Sache

Wir möchten unsere Mitglieder 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](#)

→ **15.06.24: Jubiläums-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)