

Liebe Mitglieder der Allianz,

Zweitwohnsitze in den alpinen Destinationen gibt es schon seit vielen Jahren. Die Lust der Städter in den Bergen zu wohnen, wenn auch nur teilweise, ist so alt wie der Bergtourismus. Es ist verständlich, dass die Zweitheimischen ihre Ferienwohnungen möglichst unbeschwert geniessen möchten. Wenn da nur nicht die leidigen Taxen und Abgaben wären, die doch manchmal von den Gemeinden recht willkürlich eingefordert werden, wie eben in einem Bericht von *comparis.ch* festgestellt worden ist. Auch von einem Wildwuchs ist die Rede. Als Dachverband der direkt betroffenen Zweitheimischen halten wir diese Aussagen als nicht ganz aus der Luft gegriffen.



www.comparis.ch/steuern/gebuehren/bezahlen/analyse/kurtaxen#1

Die üblichen staatlichen Abgaben unterliegen einer demokratischen Kontrolle durch die Stimmbürgerinnen. Bei den Kurtaxen fehlt diese Kontrolle. Unsere Mitglieder, die Interessensvertretungen in den Destinationen, müssen diese vornehmen. Und das ist nicht immer nur angenehm und braucht Zivilcourage. Man möchte ja, siehe oben, die Wohnung und den Ort geniessen. Darum an dieser Stelle einen grossen Dank an all die Frauen und Männer, die sich für die Interessen ihrer Mit – Zweitheimischen einsetzen und das meistens unentgeltlich.

Wir, Ihr Dachverband, setzen uns für Ihre Interessen auf eidgenössischer Ebene ein. So waren wir als Vertretung der Eigentümer bei der Analyse über die Wirkung des Zweitwohnungsgesetzes, die alle 4 Jahre zuhanden des Bundesrates gemacht werden muss, dabei. Aufgrund dieser Wirkungsanalyse sieht der Bund aktuell keinen Handlungsbedarf bezüglich der Zweitwohnungsgesetzgebung. Die Allianz teilt diese Meinung.

Sehr fordern wird uns auch der in den Räten einmal mehr diskutierte Wegfall des Eigenmietwertes. Davon ausgenommen, sie erraten es: der Eigenmietwert für unsere Zweitwohnungen! Aber es kommt noch dicker: Künftig soll ein Abzug für die entsprechenden Schuldzinsen wegfallen. So unbesehen werden wir das nicht hinnehmen! Wir glauben, dass wir dabei zusammen mit den 450'000 Betroffenen nicht ganz chancenlos sein werden! Wir halten Sie über dieses schwierige Dossier auf dem Laufenden!

Wir wollen nächstens mit der zweiten Volée für das Label «Top Zweitwohnungs-Destination» beginnen. Die Unentschlossenen können sich noch bis 15. September bei mir melden.

Der Vorstand und ich freuen uns sehr, Sie am Samstag, 25. September um 14:00 im Naturhistorischen Museum in Bern zu unserer Generalversammlung 2021 zu treffen.

Heinrich Summermatter, Ihr Präsident

1 Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz und bewirtschaftete Ferienwohnungen

Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE (UVEK) und das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (WBF) haben basierend auf Art. 19. des Zweitwohnungsgesetzes ZWG vom 20. März 2015 eine Wirkungsanalyse zum ZWG mit Fokus auf die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Berggebiete untersucht. Insgesamt sind die Ergebnisse zurzeit befriedigend, gewisse Fragen und Auswirkungen müssen sich noch mehr konkretisieren und es besteht aus Sicht des Bundes noch kein unmittelbarer Handlungsbedarf bis zur nächsten Wirkungsanalyse in 4 Jahren.

www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/07/wirkungsanalyse-zweitwohnungsgesetzbericht-br-de.pdf

Naturgemäss sind Gemeinden mit über 20% Zweitwohnungen in ihrer Entwicklung stärker eingeschränkt, als alle andern. Die Baubewilligungsbehörden der Gemeinden haben die Auflagen des ZWG effektiv umgesetzt, die Vollzugspraxis ist noch verbesserungsfähig und es gibt dazu Empfehlungen. Auf eine Gesetzesanpassung wird vorerst verzichtet und allenfalls nach 4 Jahren bei einer weiteren Wirkungsanalyse vorgenommen werden. Entwicklungen ergeben sich in neuster Zeit in der Beherbergungsentwicklung, welche nach Präzisierungen der Schlüsselbegriffe verlangen.

www.sab.ch/fileadmin/user_upload/customers/sab/Pressemitteilungen/2021/dt/MM_SAB_Zweitwohnungsgesetzgebung_12.05.2021.pdf

Bewirtschaftete Zweitwohnungen sollen in verschiedenen Destinationen vermehrt gebaut werden. In der Motion von CVP Nationalrat M. Candinas Graubünden wird für die Standortverschiebung und Erweiterung altrechtlicher Bauten und Schaffung zusätzlicher Bauten mehr Flexibilität verlangt, weil das Bundesgericht den Ersatz altrechtlichen Erstwohnungen zu strikte beurteile. «Die Abwanderung beschleunigt sich und die Bausubstanz (der Erstwohnungen) zerfällt».

www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20183704

Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (Urek-N) gibt Candinas Recht und der Mitinitiant M. Schmid FDP Graubünden wird das Anliegen einer schnellen Gesetzesanpassung im Ständerat aufnehmen. Unter anderem zwecks weniger Restriktionen bezüglich touristisch bewirtschafteten Wohnungen und Umbauten/Neunutzungen der Hotellerie.

Auf Antrag des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO haben die Hochschule Luzern HSLU mit der Beratungsfirma BHP (Brugger und Partner) einen Detailbericht zu den betriebswirtschaftlichen Aspekten zur Wirkungsanalyse erstellt: dieser formuliert mögliche juristische Anpassungen zum ZWG, Verbesserung der Finanzierungsbedingungen und

Planungssicherheit, Verbesserung der Kompetenzen zur Anpassung an den Strukturwandel und Förderung der Destinationsbildung.

[Betriebliche Wirkungen ZWG, Schlussbericht HSLU und BHP.pdf](#)

Wie der Präsident in seinem Editorial sagt, unterstützt die Allianz den Entscheid des Bundes, mit der Anpassung des Gesetzes ZWG zuzuwarten. Helvetia Nostra und besorgte Bürger in den Destinationen stellen wiederholt fest, dass in der praktischen Umsetzung der Vorgaben bei Neuprojekten die Grenzen des Gesetzes geritzt werden. Interventionen bei Behörden und Gerichten verbessern in der Folge die Praxis und die Rechtsprechung, auch wenn gewisse Gerichtsentscheide, wie derjenige des BGR zum Fall einer altrechtlichen Wohnung im Engadin vom Mai 2021 etwas hart erscheinen mögen. (Die altrechtliche Wohnung sollte mit veränderten Grundriss und auf anderer Seite des Grundstücks wieder erbaut werden. Das Bundesgericht hat das abgelehnt und verlangt, dass das Projekt an derselben Stelle wie das ursprüngliche Haus wieder errichtet werden sollte, mit maximal 30% Mehrfläche).

Christoph Sievers, Kommunikation

2 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Am 27. Mai 2021 hat die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) den Entwurf für ein Bundesgesetz zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung verabschiedet. Die Vorlage sieht vor, dass für selbstbewohntes Wohneigentum kein Eigenmietwert mehr versteuert werden muss. Im Gegenzug werden alle privaten Schuldzinsen nicht mehr zum Abzug zugelassen. Ebenso werden die Abzüge für Gewinnungskosten (z.B. Unterhalt) aufgehoben. Bei selbstgenutzten Zweitwohnungen soll hingegen weiterhin der Eigenmietwert besteuert werden, ohne Abzugsmöglichkeit der Schuldzinsen. Unterhalts- und Verwaltungskosten für Zweitwohnungen könnten hingegen weiterhin abgezogen werden.

Für Zweitwohnungseigentümer ist dies eine Verschlechterung zur heutigen Situation. Wir sind überrascht, dass sich die WAK-S für diese Variante entschieden hat. In der Vernehmlassung wurde verschiedentlich argumentiert, dass die unterschiedliche Besteuerung von Erst- und Zweitwohnsitz verfassungswidrig sei. Indem nun aber die Eigenmietwertbesteuerung bleiben soll, jedoch die Schuldzinsen nicht mehr abzugsfähig sind, dürfte die Vorlage definitiv gegen die Bundesverfassung verstossen.

Der Entwurf ging so an den Bundesrat und wird voraussichtlich in der Herbstsession 2021 vom Ständerat behandelt. Anschliessend wird sich die WAK des Nationalrats mit der Vorlage befassen.

Wir können uns nicht vorstellen, dass die Vorlage aufgrund ihrer Verfassungswidrigkeit in den weiteren Verhandlungen nicht in unserem Sinne verbessert wird. Der Vorstand sieht

deshalb vorerst von einer Kommunikation ab. Wir werden die Entwicklung aber genau verfolgen und sind diesbezüglich auch im engen Kontakt mit dem Hauseigentümergebiet HEV.

Reto Fehr, Vizepräsident

3 Val d'Anniviers – Label «Top Zweitwohnungs-Destination»

Interview mit Michel Mathys, Präsident von AnniviersR2 und Michael Moret, Präsident von Anniviers Tourisme SA

Als erste Destination im Wallis und als erste in der Westschweiz wurde das Val d'Anniviers 2020 mit dem Label TOP ZWEITWOHNUNGS-DESTINATION ausgezeichnet.



Was hat das Val d'Anniviers bewogen, sich an der Evaluation zur Erlangung des Labels TOP ZWEITWOHNUNGS-DESTINATION zu beteiligen?

Ein Grund war die grosse Zahl der Zweitwohnungsbesitzenden (ZWB) im Val d'Anniviers: Sie sind ca. 4'600 (ZWB-Anteil von knapp 80%) und bilden damit die grösste Stammkundengruppe. Zudem sahen wir darin eine Chance, uns mit anderen Destinationen zu vergleichen und vor allem die Erwartungen der ZWB zu ermitteln, an denen wir unsere Arbeit während der nächsten Jahre ausrichten können. So entschied sich die ZWB-Vereinigung AnniviersR2 zusammen mit den Gemeindebehörden von Anniviers und der Anniviers Tourisme SA, sich zu dieser Evaluation anzumelden.

Wie war der Rücklauf der Mitglieder von AnniviersR2?

Der Rücklauf der Mitglieder von AnniviersR2 war ausgezeichnet. Fast 50 % der befragten Mitglieder haben sich an der per E-Mail versandten Umfrage beteiligt. Das ist erfreulich und zeigt einmal mehr, wie sehr ihnen die Gemeinde und die Entwicklung ihrer Destination am Herzen liegen. Der Rücklauf ist umso bemerkenswerter, wenn man bedenkt, dass die Umfrage am 29. Februar 2020, also kurz vor Ausbruch der Coronavirus-Pandemie, verschickt wurde.

Was sind die Hauptkenntnisse aus dem Detailbericht der Umfrage?

Die Verleihung des Labels Top Zweitwohnungs-Destination bestätigt die positive Einstellung der ZWB zum Val d'Anniviers.

In vielen Bereichen erzielt Anniviers höhere Noten als die anderen Destinationen im Durchschnitt, die sich an dieser ersten Umfrage der Allianz Zweitwohnungen Schweiz beteiligten.

Folgende Hauptkenntnisse lassen sich aus den Antworten der ZWB ableiten:

Angebot der Destination:

- Anniviers begeistert durch die Landschaften und Infrastrukturen. 2 grosse, schneesichere Skigebiete auf bis zu 3000 m ü. M. mit ausgeschilderten Skitourenrouten («Rando Parc»), Schneeschuhwanderwegen und einer Freeride-Zone ausschliesslich für Extremsport-Skifahrer und -Snowboarder, die den Pulverschnee abseits der Pisten lieben.

Die Langläuferinnen und -läufer wünschen sich mehr Loipen. Das Gelände im Val d'Anniviers eignet sich weniger gut für den Langlaufsport als andere Regionen, die grosse Ebenen haben, trotzdem sind Verbesserungen in Zinal möglich.

Anniviers hat als eine der ersten Walliser Gemeinden ihre Wege des Freizeitverkehrs homologieren lassen. Konkret hat der Walliser Staatsrat fast 700 km Wege im gesamten Val d'Anniviers homologiert. Davon sind 421 km Sommerwanderwege, wobei 30 neue Wege geplant sind. Das Mountainbike-Netz für E-Bikes und traditionelle Mountainbikes wurde von 141 auf 253 km ausgebaut.

Diese Routen laden zur Entdeckung der Natur vor prächtiger Landschaftskulisse ein. Mit mehreren der höchsten Schweizer Alpengipfel ist das Val d'Anniviers auch eine der Wiegen des Alpinismus.

- Die Kurtaxen liegen um ca. 15 % unter dem Durchschnitt der zehn Gemeinden, die an der Umfrage teilgenommen haben. Sie berechtigen zu kostenlosen oder vergünstigten Leistungen in der Sommersaison (Anniviers Liberté), was die ZWB zu schätzen wissen.
- Das Val d'Anniviers ist bei Familien mit Kindern besonders beliebt, da für die Kleinen viel geboten wird. Bei den Teenagern sieht das anders aus: Diese Alterskategorie bleibt eher aus. Sofern sie die Bergwelt interessiert, kommen sie jedoch als junge Erwachsene – oft mit ihren eigenen Kindern – wieder zurück.
- Die Gemeinde Anniviers zählt 18 Dörfer und Weiler. Daher ist das Ladenangebot recht unterschiedlich und beschränkt sich auf das für den Tourismusbedarf Notwendige wie Nahrungsmittel, Sportbekleidung und -ausrüstung sowie gängige Haushaltartikel. Einige wünschen sich mehr Einkaufsmöglichkeiten, wobei das Angebot natürlich nicht vergleichbar ist mit «urbaneren» Destinationen wie zum Beispiel Zermatt.

Verhältnis zwischen ZWB und Behörden sowie Anniviers Tourisme:

- Die Behörden werden als freundlich und kompetent betrachtet, und die ZWB schätzen die Transparenz bei der Nutzung der Kurtaxen in der Gemeinde. Allerdings wird von den ZWB eine proaktivere Haltung erwartet.
- Dass AnniviersR2 im Verwaltungsrat von Anniviers Tourisme SA vertreten ist, wird geschätzt, da damit die Transparenz der Entscheidungen zum Tourismus-Angebot

und der Nutzung der Kurtaxen erhöht wird. Trotz des reichhaltigen Kultur- und Sportangebots von Anniviers Tourisme und der zahlreichen privaten Vereine stellen gewisse ZWB fest, dass andere Destinationen noch kreativer sind.

Auch wenn noch Optimierungsbedarf besteht, spielt die Qualität der Kommunikation mit den ZWB eine wichtige Rolle. Durch die Nähe der Vereinigung AnniviersR2 zu Anniviers Tourisme SA und der Gemeinde Anniviers können entsprechende Verbesserungen in laufende und zukünftige Projekte aufgenommen werden.

Gäbe es ein nächstes Mal: Was könnte man bei der Evaluation zur Erlangung des Labels noch besser machen?

Wie sich rückblickend herausstellt, könnte man einige Aspekte stärker betonen, um der Qualität einer modernen touristischen Destination gerecht zu werden. Bei den Outdoor-Aktivitäten möchten wir hervorheben: den Rando Parc (ausgeschilderte Routen für Skitouren), die Schneeschuhwanderwege und die Mountainbike-Routen, die sich angesichts des aktuellen E-Bike-Booms wachsender Beliebtheit erfreuen.

Bei den qualitativen Kriterien sollten beispielsweise auch die Schneesicherheit und das Panorama sowie die Wahrung ursprünglicher Dorfbilder und Bräuche aufgenommen werden. Das Tourismusangebot eines breiteren Tals mit dem eines eher urbanen touristischen Zentrums zu vergleichen ist und bleibt schwierig. Überrascht hat uns allerdings, dass die Unterschiede zwischen der rechten und der linken Talseite des Val d'Anniviers gering waren.

Da das Home-Office im Zuge der Pandemie an Bedeutung gewonnen hat, wäre es auch interessant, ob diese neue Arbeitsweise die ZWB bei der Wahl ihrer Destination beeinflusst.

Empfehlen Sie anderen Destinationen, sich an der zweiten Vergaberunde zu beteiligen?

Unbedingt, ja. Je mehr Destinationen sich beteiligen, desto aussagekräftiger wird der Vergleich. Die Ergebnisse sind vor allem für Destinationen relevant, die einen grossen Anteil an ZWB haben. Der Dialog muss unbedingt aufrechterhalten werden, und dieser Bericht bietet allen Stakeholdern eine aufschlussreiche Diskussionsgrundlage.

- [Porträt der TOP ZWEITWOHNUNGS-DESTINATION Anniviers 2020](#)
- [Val d'Anniviers \(offizielle Website der Feriendestination\)](#)
- [AnniviersR2 \(Vereinigung der Zweitwohnungsbesitzenden von Anniviers\)](#)

4 Auslastung der Hotellerie im 1. Halbjahr 2021

In der NZZ vom 05.08.21 Seite 21 sind 2 Artikel zur Hotellerie in der Schweiz und in Zürich erschienen. «Während sich in den Bergen der Rekordsommer 2020 wiederholt, steht die Stadthotellerie vor einem Strukturwandel», was auf einen Stadt-Land-Graben hinweist. Und «in Zürich kann man auch günstig übernachten», ein Interview mit U. Heer, Mediensprecher von Zürich.

Aufgrund von Gästen aus der Romandie und dem süddeutschen Raum ist das Geschäft besser als erwartet, aber das Business Segment liegt immer noch am Boden. Für gewinnbringendes Geschäft müssen aber die Gäste aus Asien (China) und Nordamerika zurückkehren, was von den jeweiligen Reisebeschränkungen abhängen wird.

In Graubünden wurden gemäss Bündner Tagblatt vom 05.08.21, Seite 5 mit 2.2 Mio. Übernachtungen 5.6% mehr als im 1. Halbjahr 2020 ausgewiesen. Bern mit 15.9% und Tessin mit 172.5% verzeichneten ein höheres, Wallis mit 3.6% ein tieferes Wachstum. Im 1. Halbjahr 2020 waren in Graubünden die Übernachtungszahlen weniger stark eingebrochen, als in anderen Kantonen. Insgesamt erzielte das Tessin als einzige Schweizer Tourismusregion ein Ergebnis über den Zahlen von 2019, während in Graubünden eine knappe halbe Million weniger übernachteten als vor zwei Jahren. Landesweit nahmen dabei die Übernachtungen von Schweizerinnen und Schweizern um 55.3% zu, in Graubünden 31.1%.

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 Hinterkappelen BE
Tel 079 792 95 91
www.allianz-zweitwohnungen.ch
info@allianz-zweitwohnungen.ch

→ [Version française](#)

→ **Generalversammlung der Allianz : 25.9.2021**

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