



## Liebe Mitglieder der Allianz,

Die Auswirkungen der Gesundheitskrise haben auch eine positive Seite: zahlreiche unserer Landsleute haben entdeckt, dass es möglich ist, in der "anderen Schweiz" grossartige Ferien zu verbringen. Wie viele Romands haben sehr gute Zeiten im deutschsprachigen Teil erlebt und umgekehrt? In meinem Dorf (Valais romand) hörten wir viele Deutschschweizer Akzente, die das Hochdeutsch, Holländisch und Englisch ersetzten. Während der Pandemie haben unsere lokalen Behörden einen starken Anstieg des Trinkwasserverbrauchs festgestellt: Dies ist ein Zeichen dafür, dass viele Zweitwohnungsbesitzenden ("ZWB") ihr Eigentum für Homeoffice genutzt haben oder einfach in einem als gesünder und angenehmer empfundenen Klima verweilen wollten.



Andere, weniger positive Folgen der Pandemie sind der anhaltende und starke Druck auf die Immobilienpreise in den Ferienorten. Es ist vielleicht kein neues Phänomen, aber der Erwerb von Immobilieneigentum wird für Personen mit Wohnsitz in touristischen Gemeinden noch immer schwieriger. Darüber hinaus erlauben sich die Medien - einschließlich des nationalen Fernsehens - angesichts dieser steigenden Immobilienpreise, die ZWB als reiche, privilegierte Menschen zu bezeichnen, die in ihren Berggemeinden im Luxus leben. Sie übersehen einfach die Tatsache, dass die Mehrheit der Zweitwohnsitze schon vor langer Zeit zu vernünftigeren Preisen erworben wurde und dass ihre Besitzer keine Spekulanten sind, sondern Liebhaber ihrer Reiseziele. Diese ZWB tragen durch ihre Einkäufe, Steuern, Abgaben, Renovierungen und den Unterhalt ihrer Immobilien zur lokalen Wirtschaft bei. Wir stellen fest, dass die lokalen Behörden oft "vergessen", dass die ZWB Steuern auf Vermögen und Mieterträge (auch Eigenmietwert) zahlen, ohne dennoch in den Genuss von kantonalen oder kommunalen Sozialleistungen kommen zu können. Sie sind steuerlich gut rentierende Steuersubjekte. Sie sind auch Kunden, die außerhalb der Saison vor Ort konsumieren.

Die COVID-Pandemie ist leider nicht die einzige Krise, die uns derzeit beschäftigt. Der Krieg in der Ukraine verursacht zahlreiche Herausforderungen auf vielen Ebenen. Wir sind entsetzt über die Folgen dieses Krieges und empört über das Schicksal von Millionen von Frauen und Kindern, die ihr Land verlassen haben, um in Europa und insbesondere in der Schweiz Zuflucht zu suchen. Diese Menschen brauchen Hilfe und viele von uns wollen ihnen helfen, indem sie zum Beispiel ihren Zweitwohnsitz als Unterkunft zur Verfügung stellen. Das ist ihnen hoch anzurechnen. Allerdings ist es nicht immer problemlos, selbst eine Zweitwohnung anzubieten. Viele dieser Flüchtlinge und ihre Kinder benötigen psychologische Unterstützung von Spezialisten, Übersetzern und anderen Personen, die ihnen helfen, die Komplexität unserer Behörden und Institutionen zu bewältigen. Man kann sich gut vorstellen, dass es für diese Menschen etwas sehr Positives ist, in unseren Alpenparadiesen zu leben. Aber ist die Gemeinde als

Tourismusdestination in der Lage, sie angemessen zu begleiten, die Kinder in die Schulen aufzunehmen, sie in den Landessprachen zu unterrichten und sie in ihrer manchmal sehr schweren Not zu unterstützen? Ist sich der Eigentümer der möglichen oder wahrscheinlichen Dauer der Besetzung seines Eigentums bewusst? Ich halte es daher für unerlässlich, dass die ZWB, die diesen Flüchtlingen helfen wollen, indem sie ihnen ihren Zweitwohnsitz zur Verfügung stellen, dies in Abstimmung mit den offiziellen Stellen tun:

### [Wohnungen für Flüchtlinge aus der Ukraine](#)

Auf diese Weise können wir dazu beitragen, unsere Tradition als gastfreundliches Land aufrechtzuerhalten.

Martin Gygax, Vorstandsmitglied der Allianz und APCACH Champéry

## **1. Kostenwahrheit bei den Zweitwohnsitzen?**

Eben habe ich in der Zeitung gelesen, dass eine Zweitwohnung im Oberwallis die betreffende Gemeindekasse im Jahr mit über CHF 1'000 Kosten belasten soll. In der Studie eines Zürcher Beratungsunternehmens sei das so festgestellt worden.



Diese Aussage hat mich hellhörig gemacht, fusst doch das gute Zusammenleben von Ein- und Zweitheimischen am Ort nicht zuletzt auch auf der Überzeugung, dass dieses für beide auch wirtschaftlich von Nutzen sei.

Wie sieht das nun mit der Kostenwahrheit bei den Zweitwohnungen aus? Um diese Frage zu beantworten, müssen wir etwas genauer hinschauen und stellen folgendes fest: Rund 420'000 Zweitwohnungen in den alpinen Destinationen werden selber genutzt und nicht vermietet. Die Besitzerinnen und Besitzer sind gute Kunden beim Gewerbe und in den Läden. Verschiedene Studien und Untersuchungen der letzten Jahre zeigen auf, dass pro Wohneinheit CHF 20'000-30'000 im Jahr für Konsumausgaben, Liegenschaftsunterhalt und Kurtaxen in den Gemeinden ausgegeben wird. Der Gesamtbetrag von geschätzten 10 Mia pro Jahr macht aktuell gut 20% der schweizerischen Tourismuswirtschaft aus. Die Zweitheimischen sind auch gute Steuer- und Gebührenzahler in den Destinationen. So gesehen kann ich die Aussage der Berater über die ungedeckten Kosten nicht nachvollziehen. Im Gegenteil, die Zweitheimischen generieren während ihres Aufenthalts als treue und wiederkehrende Gäste eine wichtige und stabile Wertschöpfung in den Ferienorten.

Die Zeitung „Le Nouvelliste“ hat in ihrer Ausgabe vom 11. Februar 22 die Steuererträge pro Person in den Walliser Gemeinden verglichen. Dabei fällt auf, und das spricht wohl für sich, dass Orte mit einem hohen Zweitwohnungsanteil

einen deutlich höheren Ertrag (teilweise doppelt so viel) als die anderen Gemeinden aufweisen.

Ein gutes Zusammenleben zwischen Ein- und Zweitheimischen ist uns sehr wichtig. Bei unserem Qualitätslabel *Top Zweitwohnungs - Destination* ([www.allianz-zweitwohnungen.ch/label/](http://www.allianz-zweitwohnungen.ch/label/)) spielt die finanzielle Transparenz eine sehr wichtige Rolle, damit Missverständnisse und Konflikte gar nicht erst entstehen.

Heinrich Summermatter, Präsident der Allianz

## **2. Fraktionsanfragen im Grossrat durch die FDP Graubünden 2021 und 2019 zur Integration der Zweitheimischen im Kanton**



Die FDP Graubünden (Auftrag Hohl, ex-BDP) hat im Grossen Rat der Regierung zweimal Fragen zur Integration der Zweitheimischen im Kanton gestellt. Regierungsrat (RR) Christian Rathgeb verwies dabei auf den persönlichen Kontakt zur regionalen Zweitwohnungsvereinigung IG Zweitheimische GR ([www.zweitheimischegr.ch](http://www.zweitheimischegr.ch)) und auf seine Gespräche mit den Mitgliedern der regionalen Vertretung der Zweitheimischen im Kanton anlässlich deren Jahresversammlung(en) 2020 und 2021. 2020 war die Jahresversammlung nur auf virtueller Basis möglich. Die Grussbotschaft und die beiden Anfragen des Grossrates und die Antworten der Regierung im Detail :

[Grussbotschaft Dr Rathgeb](#)

[Fraktionsanfrage FDP](#)

[Auftrag Hohl : bessere Integration der ZWB in GR](#)

Gemäss Rolf Paltzer, Vorstandsmitglied der IGZweitheimischeGR, hat RR C. Rathgeb dann im November 2021, nebst der Integration der Zweitheimischen im Kanton zusätzlich über die Wohnsitzverlegung im Alter 55plus in Graubünden gesprochen: Als Vorsteher des Departments Finanzen und Gemeinden ist dies ein Thema, das er zusammen mit den Regionalentwicklern im Kanton verfolgt. Dazu haben bereits Umfragen bei den Zweitheimischen stattgefunden. Hier kommt auch das Thema Kapitalvorbezug aus der Pensionskasse zur Sprache. Wertvoll waren schliesslich die persönlichen Kontakte an der Versammlung.

### 3. Verschiedenes

#### Entwicklung der Liegenschaftswerte von Erst- und Zweitwohnungen

Wie schon verschiedentlich berichtet, haben sich diese in den letzten Monaten weiter stark erhöht. Siehe dazu:

[ZKB ImmobilienAktuell](#)

[NZZ Immobilienboom Engelberg](#)

#### Diverse Tourismuskonferenzen im Frühling 2022

Die Vertreter der Alpenkantone thematisieren immer wieder die Notwendigkeit der Anpassung der Zweitwohnungsgesetzgebung und der Ausführungsbestimmungen. Die Allianz unterstützt die in Folge der Wirkungsanalyse 2021 getroffene Entscheidung des Bundes, mit weiteren konkreten Anpassungen zur Gesetzgebung bis zum Ergebnis der nächsten Wirkungsanalyse 2025 zuzuwarten.

Siehe stellvertretend dazu wiederum aus Graubünden:

[Anpassung ZWG](#)

[Bündner Tagblatt 2022-03-15 - Seite 3](#)

[2022-03-18 Arosenzeitung](#)

Diverse Konferenzen betonen im Rahmen der Nachhaltigkeit die Notwendigkeit der besseren Erfassung und Verbesserung des **ökologischen Fussabdrucks** aller Beteiligten in den Bergen. Die Allianz unterstützt dabei konkrete Massnahmen zur Dekarbonisierung vor Ort, wie die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel bei der Anreise, die Schaffung von effizientem Wärmeverbund auf Gemeindeebene und die praktische Verbesserung der Wärmenutzung z.B. durch das Programm „**Make Heat Simple**“, was bereits im Newsletter Nr 5, 2020 erläutert wurde.

Die fortschreitende **Digitalisierung** im Tourismus ist ein weiteres wichtiges Thema, z.B. an der Jahresversammlung von Schweiz Tourismus, mit über 1'000 Teilnehmenden in Arosa von 12./13. April 2022.

Die Tourismusbetreiber schauen auf eine insgesamt **gute Wintersaison** zurück. Die Übernachtungen einiger Wintersportdestinationen mit hohem Gästeanteil aus der Schweiz erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr bis 40%, auch weil der Lockdown mit beschränktem Skibetrieb weggefallen ist.

Im Kanton GR ist schliesslich eine **neue Studie zum Tourismus** geplant, zu der auch die Zweitheimischen befragt werden sollen. Das Bündner Tagblatt schreibt dazu in der Ausgabe vom 9. April 2022 : *«Woher kommen die Gäste, die unseren Kanton besuchen? Wie lange bleiben sie? Wofür geben sie Geld aus? Für diese grundlegenden Fragen gäbe es bisher keine verlässlichen Antworten, denn es seien keine regional vergleichbaren Zahlen vorhanden. So schreibt es der Kanton in einer Medienmitteilung. Doch dies werde sich nun ändern: Im Auftrag des Amts für Wirtschaft und Tourismus erarbeitet die Firma EBP <https://ebp.ch> aus Zürich eine umfassende Studie zur Wertschöpfungs- und Beschäftigungsleistung des Tourismus im Kanton. Damit sollen die wirtschaftliche Bedeutung und die Verflechtung des Tourismus mit der regionalen Wirtschaft aufgezeigt werden.*

### **Bundesgerichtentscheid Resort Viols, Surses - Urteil 1C\_241/2021 vom 17.03.2022**

Die Gemeinde Surses hätte Helvetia Nostra Einsicht in die Bauakten des geplanten Ferienresorts Viols in Savognin gewähren müssen. Zu diesem Schluss ist das Bundesgericht gekommen.

Das Bundesgericht hat eine Beschwerde der Stiftung Helvetia Nostra im Zusammenhang mit dem geplanten Ferienresort Viols in der Gemeinde Surses gutgeheissen. Die Sache geht zurück ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Dieses muss unter anderem prüfen, ob das Bauvorhaben auch im kantonalen Amtsblatt hätte publiziert werden müssen, was bisher nicht geschah.

---

Falls Sie Fragen, Bemerkungen oder Artikelvorschläge Ihrer Region 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

→ [Version française](#)

→ **GV der Allianz: 02.07.2022**

#### **Impressum**

Allianz Zweitwohnungen Schweiz  
Alliance Résidences Secondaires Suisse  
Aumattweg 15  
3032 Hinterkappeln BE  
Tel 079 792 95 91

[www.allianz-zweitwohnungen.ch](http://www.allianz-zweitwohnungen.ch)  
[info@allianz-zweitwohnungen.ch](mailto:info@allianz-zweitwohnungen.ch)