



Liebe Mitglieder der Allianz,

Unser Vorstand wünscht Ihnen ein gutes und gesundes 2025 und freut sich auf die Zusammenarbeit im neuen Jahr!

Nun haben es die eidgenössischen Räte am Schluss der Wintersession doch noch geschafft, den Eigenmietwert aufzuheben. Nur bis es dann wirklich soweit ist, gilt es noch eine Volksabstimmung zu gewinnen. Das dürfte aber nach meiner Einschätzung schwierig werden, da die Mieterverbände wohl zusammen mit den Bergkantonen in den Abstimmungskampf ziehen dürften. Für uns würde das bei einer Ablehnung heissen, dass die geplante neue Objektsteuer für Zweitdomizile aus Abschied und Traktanden fallen würde, worüber ich nicht unglücklich wäre.



Per 1. Oktober 2024 hat der Bundesrat das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) wesentlich gelockert; das gestützt auf die im Parlament verabschiedete Parlamentarische Initiative Candinas. Damit sollen unnötige und schädliche Beschränkungen im ZwG bezüglich dem Abbruch und dem Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufgehoben werden. Man kann es ja auch so sehen...

Die Allianz ist Mitglied des SECO – Tourismusforums (TFS), der Dialog- und Koordinationsplattform für die Schweizerische Tourismuspolitik. Beim Forum vom letzten November wagten Tourismusexperten einen Blick in die Zukunft. Anschliessend wurden verschiedene Handlungsoptionen diskutiert. Der Klimawandel spielte dabei eine wichtige Rolle. Die Vertreter von Seilbahnen Schweiz sehen den Wintertourismus, vor allem in den höher gelegenen Gebieten, nicht in Gefahr.

Am 15 Juni 2024 fand unsere gut besuchte GV in Bern statt. Im vorgängigen Workshop wurde unser Qualitätslabel "**TOP ZWEITWOHNUNGS-DESTINATION**" behandelt. Das Label wird sehr geschätzt und wir werden im 2025 wiederum eine Labelvergabe vornehmen (siehe Punkt 5 unten).

Unsere nächste GV findet am **Samstag 5 Juli 2025** in Bern statt. Reservieren Sie sich bitte dieses Datum schon heute!

Noch eine Bitte in eigener Sache: Wir möchten unseren Vorstand verstärken und suchen neue Kolleginnen und Kollegen, die in unserem aufgestellten Team an interessanten Themen unseres schweizerischen Dachverbandes mitwirken möchten. Interessiert? Dann rufen Sie mich doch einfach an (079 792 95 91).

Herzliche Grüsse

Heinrich Summermatter, Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz

1. Politische Themen

In der Wintersession 2024 wurde nach einer intensiven Debatte inklusive Einigungskonferenz folgender Entscheid beschlossen: Der Eigenmietwert wird für Haupt -und Zweitwohnsitze abgeschafft, Unterhaltsabzüge sind nicht mehr möglich, und Schuldzinsenabzüge sind neu nur gemäss der quotal-restriktiven-Methode möglich. Nun kommt die Thematik in einer Abstimmung vors Volk.

1.1 Aufhebung des Eigenmietwertes

- Analyse [Raiffeisen](#)

Das müssen Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer wissen:

- Ob und wann der Eigenmietwert tatsächlich abgeschafft wird, steht noch nicht fest
- Ein Handlungsbedarf für Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer besteht aktuell nicht
- Bei einer Abschaffung würde das steuerbare Einkommen von Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer sinken
- Allerdings wären Steuerabzüge für Unterhaltskosten und Reparaturen nicht mehr möglich. Es könnte sich daher lohnen, Ersatz-Investitionen vorzuziehen.
- Steuerabzüge für Schuldzinsen würden voraussichtlich beschränkt
- Fällt der Eigenmietwert auch bei Zweitwohnungen weg, könnte er durch eine Sondersteuer auf kantonaler Ebene ersetzt werden.

- Immobilien Studie der [UBS](#)

Diese Immobilien Studie vom 07.01.25 "[Abschaffung des Eigenmietwerts: Grösste Hürde steht noch bevor](#)" kommt zum Schluss, dass von der Abschaffung insbesondere Eigentümer von Objekten mit niedrigen Belehnungsquoten sowie Ersterwerber profitieren würden. Verlierer wären hingegen Eigentümer von sanierungsbedürftigen Altbauten sowie wohl auch von Zweitwohnungen. Der vorgeschlagene Systemwechsel wird durch ein Referendum entschieden.

- Bündner Tagblatt, 16.12.24, "[Zweitwohnungen könnten bald besteuert werden](#)"

Bezüglich der Abschaffung des Eigenmietwertes für Zweitwohnungen und der Auswirkung auf die Steuersituation der Kantone und Gemeinden fürchten die Politiker der Bergkantone bedeutende Ausfälle, wie dieser Artikel zeigt. Die Regierungskonferenz der Gebirgskantone hat vor kurzem für die Kantone Graubünden und Wallis den Ausfall mit CHF 120 Mio. Steuern unter dem Eigenmietwert beziffert, welche nach ihrer Meinung durch eine Objektsteuer kompensiert werden müssten.

- *Frutigländer vom 24.12.24, "[Eigenmietwert weg – Steuereinnahmen ebenfalls?](#)"*

Gemäss "Frutigländer" hat die Gemeinde Adelboden vor kurzem eine Analyse zu den Einkommenssteuern aus Eigenmietwert von Liegenschaften gemacht: für Adelboden ergeben sich pro Jahr kCHF 200 Einkommenssteuern für die Gemeindekasse, für den Kanton kCHF 400, Total kCHF 600 pro Jahr. Adelboden hat 2'900 Zweitwohnungen, der Kanton Bern 88'000. Dies ergäbe für den Kanton und die Gemeinden in Bern aufgerechnet einen jährlichen Steuerertrag von rund CHF 18 Mio., respektive Steuerverlust bei der Aufhebung des Eigenmietwertes. Auf Zweitliegenschaften davon würden die Einnahmen zwischen CHF 8 und 9.5 Mio. betragen, oder zwischen 0.22-0.25% der Steuereinnahmen aus Einkommenssteuern bei einem Kantonssteuerbudget von CHF 13 Milliarden.

Bei Gemeinden mit hohem Steueranteil wären es etwa 3%. Die rund dreimal höheren Werte in den Annahmen von GR und VS lassen sich durch höher besteuerte Liegenschaftswerte (näher am Marktwert) nur bedingt erklären.

Siehe auch *Frutigländer vom 13.12.24, "[Auswärtige liefern einen Fünftel des Steuerertrags](#)"*

1.2 Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes

Bern, 13.09.24 - Ab dem 1. Oktober 2024 gelten neue Regeln für Wohnungen und Gebäude, die vor der Abstimmung über die Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 gebaut wurden. Die Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes ([ZWC](#)) geht auf die Parlamentarische Initiative 20.456 von Nationalrat Martin Candinas (Mitte, GR) zurück, der das Parlament im März 2024 zugestimmt hat.

In seiner [Medienmitteilung vom 13.09.24](#) setzt der Bundesrat gelockertes Zweitwohnungsgesetz auf 1. Oktober 2024 in Kraft.

1.3 Planungszonen

Die Planungszone ist ein in Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ([RPG](#)) vorgesehenes Instrument, um eine künftige Nutzungsplanung sicherzustellen. Sie verhindert als vorsorgliche, vorübergehende Planungsmassnahme Entwicklungen, die der angestrebten Nutzungsplanung widersprechen. Die Planungszone ist nur unter gewissen Voraussetzungen zulässig und sowohl zeitlich wie räumlich zu beschränken. Eine Planungszone (Art. 27 RPG) stülpt eine Art Deckel über einen Teil des Gemeindegebiets. Dieser Deckel betrifft Bauvorhaben, die nach dem Erlass der Planungszone eingereicht werden.

[Beispiel Graubünden](#)

1.4 Gibt es Übertourismus in der Schweiz?

Lauterbrunnen, Luzern, Iseltwald, Berggasthaus Aescher, usw. – immer wieder flammt in der Schweiz das Thema Overtourism auf. Anlass für die Diskussionen sind jeweils Klagen von Einheimischen. Die Orte werden von Reisenden überrannt. Selten verhängen die Behörden aber Massnahmen, nur um ihre Ruhe zu haben. Doch ist dies ein Problem, das innerhalb der Schweiz allgemein als schlimm empfunden wird? Die Antwort ist Nein. Zumindest wenn man Schweiz Tourismus und den Tourismusdirektoren glauben will ([Reportage audio](#) vom SRF4, News aktuell, vom 05.07.24).

Übertourismus in Luzern: Luzern will den Touristen vermehrt in der Zwischensaison attraktive Touren anbieten und mit ihrem Tourismusvertreter vor Ort in den USA entsprechend auf die grossen Tourunternehmer direkt Einfluss nehmen.

1.5 Aktuelle Ansätze zur Regulierung von Airbnb in der Schweiz

Es gibt sehr viele Wortmeldungen zum Thema Airbnb in der Schweiz und im Ausland. Die einen möchten eine Ferienwohnung für kurze Zeit mieten, die anderen vermieten ihre eigene oder die gemietete Wohnung. Wohnungen, welche professionell vermietet werden, schaffen auf dem Land und in der Stadt eine Verknappung des Angebots und/ oder höhere Preise, da für günstige Mietobjekte Knappheit herrscht.

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB beschäftigt sich ausführlich mit dem Thema und gibt Hinweise ([Bericht vom 04.11.24](#)), wie die Situation am Markt in der Schweiz besser organisiert werden könnte.

2. Erst- und Zweitwohnungsthemen

Die Wohnungsknappheit in den Tourismusdestinationen ist ein grosses Thema und wird allseits diskutiert, weil es an günstigem Wohnraum fehlt. Wir haben das Problem des Erstwohnungsmangels detailliert unter einem speziellen Kapitel im Newsletter 18 (August 2024) beschrieben. Stellvertretend für viele Artikel in der Zwischenzeit, steht der Artikel in der *NZZ am Sonntag* 05.01.25, "[Drei leere Wohnungen](#)", welcher die Situation im besonders betroffenen Engadin am Beispiel der Gemeinden St. Moritz, Pontresina und Sils Maria beschreibt.

Die Preise für Zweitwohnungen haben sich auch im Jahresvergleich zum Beispiel im grössten Skigebiet Graubündens Arosa-Lenzerheide, weiter verteuert, da es wenig Angebot am Markt gibt, welches nicht unter der Hand weitervermittelt oder vererbt wird. Unverändert ist es profitabler, Zweitwohnungen zu bauen als Erstwohnungen, weshalb vor allem die Gemeinden für das Angebot von Erstwohnungen sorgen müssen.

[Marktbericht 2025](#) von Ginesta Immobilien, Chur

3. Entwicklung Wintertourismus

Auf nationaler Ebene wurde seit Beginn der Wintersaison 2024/25 erfolgreich gearbeitet. Insgesamt hat das schöne Wetter, die gute Schneelage und die beiden langen Feiertagswochenenden zu einem sehr guten Ergebnis geführt. Damit ist das Skifahren weiterhin populär und die Destinationen erreichen mit optimaler Vorbereitung (Pistenbeschneigung und -Präparation, Transport- und Unterhaltungsangebot) die sonnenhungrigen Unterländer. Allerdings gab es auch Unfälle und Todesopfer (Arosa, Klosters, Wallis) und technische Zwischenfälle (Laax). Die meisten Skigebiete erhöhten ihre Gästefrequenzen um 10-30%. Die Zeit zwischen Saisonbeginn und dem Jahreswechsel trägt rund 20 Prozent zum Jahresergebnis bei, wobei immer noch für die meisten Destinationen trotz Schneemangels und mehr Wärme, die Skisaison bedeutender ist, als die Sommersaison.

NZZ, 07.01.25, "[Skigebiete starten mit Schwung, guter Schnee und schönes Wetter wecken die Vorfreude auf eine lange Wintersportsaison](#)"

Bündner Tagblatt, 03.01.25, "[Kaiserwetter sorgt für volle Bündner Pisten](#)"

4. Leerstehende Wohnungen im Wallis und in den Tourismusregionen

Auszug aus der Zeitung [Le Nouvelliste Sion](#) (auf französisch), vom 15.01.25:

"Handeln, jetzt, wo es an der Zeit ist. Das ist im Wesentlichen die Botschaft, die T. Egger (Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB) den Gemeinden und Kantonen in den Bergregionen vermitteln möchte. Denn wenn man über die großen Städte der Schweiz spricht und die Wohnungsnot thematisiert, vergisst man, die Gebiete am Rande der großen Zentren in Betracht zu ziehen. Doch seit 2020 erlebt der Wohnungsmarkt etwas, das T. Egger als "bedeutenden Umbruch" bezeichnet."

"Die Leerwohnungsquote für Tourismusgemeinden in der Schweiz hat sich von 1.5% auf 0.75% zwischen 2020 und 2023 halbiert, stellt er fest. Das ist enorm." Dabei ist zu beachten, dass der Wohnungsmarkt als ausgeglichen gilt, wenn diese Äquivalenzrate 1.5% beträgt. Von Knappheit spricht man, wenn er die 1%-Grenze überschreitet.

5 Label "Top Zweitwohnungs-Destination"

Wie im 2024 angekündigt, möchte die Allianz ihre Mitglieder, die das Label "TOP ZWEITWOHNUNGS-DESTINATION" nicht oder noch nicht erhalten ermuntern, sich bis zum **15.06.25** für die nächste Labelrunde [anzumelden](#).

Die erste Teilnahme ist kostenlos, während die erhaltenen Einblicke von erheblichem Nutzen sind. Die Mitgliedsvereinigungen der Allianz erhalten nämlich einen Bericht, der zeigt, wie die Mitglieder die Schwächen und Stärken der betreffenden Destination sowie der Behörden und Institutionen wahrnehmen. Dieses Dokument vergleicht Ihre eigenen Angaben auch mit dem Durchschnitt der anderen teilnehmenden Destinationen und liefert Ihnen somit eine unverzichtbare Grundlage für Diskussionen mit Behörden und anderen Tourismusinstitutionen. Beim Workshop vor der Generalversammlung im Juni 2024 war die [Diskussion](#) sehr hilfreich. Alle weitere Informationen sind [hier](#) erhältlich.

6. In eigener Sache

Damit dieser Newsletter interessant und nützlich bleibt, sind wir auch auf **SIE**, liebe Leserinnen und Leser, angewiesen. So bitten wir Sie einerseits, wichtige Themen zum Thema Zweitwohnungen einzubringen, damit sie in die Allianz und ihren Newsletter aufgenommen werden können.

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

Redaktion

Christoph Sievers
Florence de Bondeli
Martin Gygax
Allianz Zweitwohnungen Schweiz

→ [Version française](#)

→ **05.07.25 : GV der Allianz**

Impressum

Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Alliance Résidences Secondaires Suisse
Aumattweg 15
3032 Hinterkappelen/BE
Tél 079 792 95 91
www.arss.ch
info@arss.ch

L'association faîtière nationale à laquelle appartiennent 35 associations régionales, représente les intérêts des propriétaires de résidences secondaires dans les destinations de vacances des régions alpines suisses.