

# JAHRES- BERICHT 2022



---

## INHALTSVERZEICHNIS

Editorial — 4

Die Baudenkmäler 2022 — 7

Baudenkmäler in Arbeit — 13

Projekte — 16

Das Jahr in Zahlen — 18

Finanzen — 23

Marketing und Kommunikation — 27

Mittelbeschaffung — 29

Die Menschen dahinter — 31

Dank — 32



### Authentische Perlen

Mit dem Abflauen der Pandemie zu Beginn des Jahres und der Möglichkeit, wieder ins Ausland zu reisen, waren wir gespannt, ob die hervorragende Auslastung der letzten Jahre beibehalten werden kann. Mit Stolz können wir in diesem Jahresbericht das Ergebnis präsentieren.

Auch im Jahr 2022 sind uns die Feriengäste treu geblieben und wir konnten viele neue Gäste mit unseren einzigartigen Baudenkmalern begeistern. Wir blicken weiterhin optimistisch in die Zukunft und freuen uns auf all die neuen «alten» Häuser, mit denen wir unser Angebot erweitern können.

Unsere inzwischen fast 50 Baudenkmäler sind, wie ich finde alle schön, aber nicht einfach nur gefällig. Jedes der Häuser hat seine eigenwilligen, sperrigen Seiten, mit ungewohnten, auch unerwarteten Details. Und jedes hat seine eigene Geschichte. Sie wurden zu einer bestimmten Zeit an einem bestimmten Ort zu einem bestimmten Zweck erbaut. Ob auf dem Land oder in der Stadt, ob älter oder neuer: Jedes Objekt ist Zeuge seiner Zeit, seiner Nutzung. Ihre Authentizität macht ihre Schönheit aus. Dafür wollen wir Sorge tragen, indem wir weiterhin bedrohte Baudenkmäler übernehmen, renovieren, darin Ferienwohnungen einrichten und so Baukultur erlebbar machen.

Der Stiftungsrat darf dabei auf ein engagiertes Team zählen, bis Februar 2022 unter der Leitung von Kerstin Camenisch, ab März 2022 unter der Leitung von Christine Matthey, mit Regula Murbach (Administration und Vermietung), Claudia

Thommen (Architektur und Baukultur) und Nancy Wolf (Marketing und Kommunikation), unterstützt bis August 2022 vom Lernenden Orges Beciri und ab September von der Praktikantin Lee Wolf. Sie alle bringen die Kompetenzen mit, um unser Angebot zu entwickeln, bekannt zu machen und mit Leben zu füllen. Ihnen allen danke ich herzlich für ihren Einsatz im vergangenen Jahr.

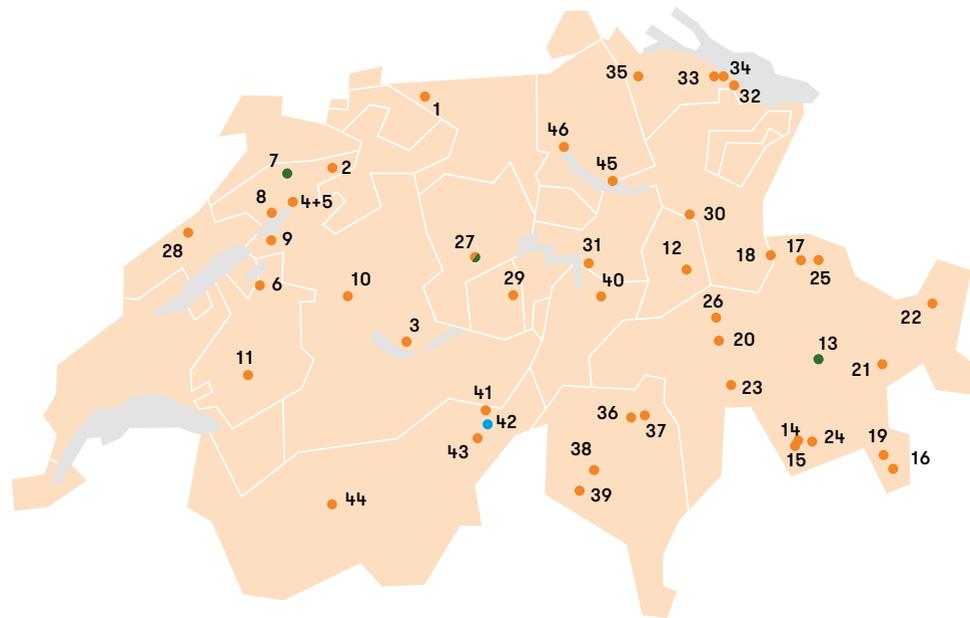
Bei der Evaluation der Objekte, der Realisierung von Restaurierungen und bei der Qualitätssicherung werden wir durch den Bauausschuss des Stiftungsrates und den Bauberaterinnen und Bauberatern mit ihrem spezifischen Fachwissen unterstützt. Und wo wären wir ohne unsere zahlreichen Gönnerinnen und Gönner, die mit ihren Beiträgen unsere Arbeit erst ermöglichen. Dafür sei ihnen herzlich gedankt.

Beat Schwabe, Präsident des Stiftungsrates

---

**Die Stiftung Ferien im Baudenkmal:** Die Stiftung Ferien im Baudenkmal wurde im Herbst 2005 anlässlich des 100-jährigen Jubiläums vom Schweizer Heimatschutz gegründet. Das Ziel der Stiftung ist es, schweizweit historisch wertvolle Häuser vor dem Verfall, Abriss und Leerstand zu retten, indem sie diese übernimmt, sanft restauriert und der Öffentlichkeit als Ferienunterkünfte zugänglich macht. Mit den Mieteinnahmen können die bestehenden Baudenkmäler langfristig erhalten werden. Gleichzeitig möchte die Stiftung durch ihr Angebot Themen der Baukultur vermitteln und die Wertschätzung historischer Gebäude steigern.

## ALLE BAUDENKMÄLER DER STIFTUNG IM JAHR 2022



- Baudenkmal im Angebot 2022
- Neues Baudenkmal ab 2022
- Baudenkmal in Arbeit

- 1 Flederhaus, Wegenstetten (AG)
- 2 Spycher, Attiswil (BE)
- 3 Scheune, Beatenberg (BE)
- 4 Du Bourg, Biel (BE)
- 5 Eichhölzli, Biel (BE)
- 6 Schlossgut, Münchenwiler 1+2 (BE)
- 7 Maison Heidi, Souboz (BE)
- 8 Rebarbeiterhaus, Twann (BE)
- 9 Taunerhaus, Vinelz (BE)
- 10 Ofenhausstöckli, Zimmerwald (BE)
- 11 Maison des Féés, Charmey (FR)
- 12 Grosshaus, Elm (GL)
- 13 RhB-Station Alvaneu, Alvaneu (GR)
- 14 Casa Malussi, Bondo (GR)
- 15 Cäsa Picenoni Cief, Bondo (GR)
- 16 Steinhaus, Brusio (GR)
- 17 Haus am Platz, Jeanz (GR)
- 18 Plantahaus, Malans (GR)
- 19 Palazzo Glaser/Kunz, Poschiavo (GR)
- 20 Nüw Hus, Safien (GR)
- 21 Chesa Sulai, S-chanf (GR)

- 22 Engadinheraus 1+2, Scuol (GR)
- 23 Susta, Splügen (GR)
- 24 Casa Palü, Stampa (GR)
- 25 Haus Under Putz, Unter Putz (GR)
- 26 Türalihus 1+2, Valendas (GR)
- 27 Altes Pächterhaus 1+2, Heiligkreuz (LU)
- 28 Domaine des Tourelles, La Ch.-de-Fonds (NE)
- 29 Grosshostett, St. Niklausen (OW)
- 30 Schindelhaus, Oberterzen (SG)
- 31 Haus Tannen, Morschach (SZ)
- 32 Max Burkhardt Haus, Arbon (TG)
- 33 Chatzerüthof, Hefenhofen (TG)
- 34 Fischerhaus 1+2, Romanshorn (TG)
- 35 Mönchsklaue, Kartause Ittingen (TG)
- 36 Casa Regina, Calonicco (TI)
- 37 Casa Grande, Cumiiasco (TI)
- 38 Casa Portico, Moghegno (TI)
- 39 Casa Döbeli, Russo (TI)
- 40 Stüssihofstatt, Unterschächen (UR)
- 41 Huberhaus, Bellwald (VS)
- 42 Kaplanei, Ernen (VS)
- 43 Belwalder-Gitsch Hüs 1+2, Grengiols (VS)
- 44 Château de Réchy, Réchy (VS)
- 45 Blumenhalde, Uerikon (ZH)
- 46 Neubühl, Zürich (ZH)

## DIE BAUDENKMÄLER 2022

Umbauten in historischem Kontext erfordern Geduld, Flexibilität und eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand. Die Vorplanung gibt die Richtung vor und klärt die Rahmenbedingungen. Oft können Anschlussdetails oder finale Oberflächen anhand von Mustern erst vor Ort entschieden werden. Zudem sind die spezifischen Verarbeitungstechniken traditioneller Bauweisen zu berücksichtigen, wie Trocknungs- oder Abbindezeiten. Eine weitere Herausforderung ist es zur Zeit Handwerker zu finden, da diese oftmals über Monate ausgebucht sind.

Umso erfreulicher ist es, dass in diesem Jahr nach langer Planungsphase ein weiteres stiftungseigenes Objekt eröffnet werden konnte: Das Maison Heidi, das erste Baudenkmal der Stiftung im Berner Jura.

Mit der RhB-Station Alvaneu kann die erste Ferienwohnung in einem infrastrukturellen Kulturgut angeboten werden. Als drittes Baudenkmal konnte die Stiftung in diesem Jahr die obere Ferienwohnung im Alten Pächterhaus wieder in ihr Angebot aufnehmen.

Leider mussten wir uns in diesem Jahr auch von einem Baudenkmal verabschieden. Das Plantahaus in Malans (GR) wurde von den Eigentümern verkauft und wird von den neuen Besitzern für private Zwecke genutzt. Wir freuen uns aber, dass wir die einzigartige Ferienwohnung während zwei Jahren unseren Gästen zugänglich und erlebbar machen durften und dass das Plantahaus mit den neuen Bewohnern weiterhin gepflegt, wertgeschätzt und erhalten bleibt.



**Maison Heidi, Souboz (BE) → Eröffnung April 2022:** Nach langer Planungs- und Bauzeit konnte das Maison Heidi im April 2022 eröffnet werden. Das typische Jurabauernhaus liegt am Dorfrand von Souboz mit freiem Blick auf Wiesen und Wälder. Durch den langen Leerstand vor dem Umbau hat das Haus seine Ursprünglichkeit und historische Bedeutung bewahrt. Die Bausubstanz blieb unverändert, auch die Patina, blieb über die Jahre unangetastet. Dies wurde bei der Sanierung berücksichtigt.

Das bäuerliche Steinhaus von 1684 mit angebauter Scheune wurde behutsam saniert und wieder bewohnbar gemacht. Im Herzstück des Hauses, der russgeschwärtzten Rauchküche, kann wieder gekocht und gegessen werden. Zwei Zimmer mit je einem Doppelbett bieten Platz für vier Personen. Das moderne Bad wurde in die bestehende Struktur integriert und die «Belle Chambre» als Wohnzimmer eingerichtet. Auch der Aussenraum wurde aufgewertet: Unter dem grossen Stalldach befindet sich eine Laube für regnerische oder heisse Tage. Vor dem Haus können sich die Gäste an Kräutern und Beeren bedienen und unter einem Apfelbaum die Weite der Wiese geniessen.

Das typische Jurabauernhaus wurde von der jurassischen Architektin Nathalie Kury vorbildlich geplant und realisiert. Ausgestattet wurde das Maison Heidi vom Atelier Karma aus Delémont. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit der Schweizer Berghilfe umgesetzt.



MAISON HEIDI, SOUBOZ (BE)

ALTES PÄCHTERHAUS, HEILIGKREUZ (LU) → S. 10

---

### Altes Pächterhaus in Heiligkreuz (LU) → Eröffnung Juli 2022:

Das 1843 erbaute Alte Pächterhaus liegt in einem kleinen Weiler in der UNESCO Biosphäre Entlebuch. Zusammen mit der Kirche und dem Pfarrhaus bildet es ein intaktes Gebäudeensemble. Es verfügt über zwei Wohnungen, die seit 2016 im Angebot der Stiftung sind. Die obere Wohnung war zwischenzeitlich für einige Jahre als Mietwohnung dauerhaft bewohnt. Nach dem Auszug der letzten Mieter wurde die Wohnung wieder in das Angebot der Stiftung aufgenommen. Die beiden Wohnungen bieten Platz für vier bzw. sechs Personen.

---

### RhB-Station Alvaneu, Alvaneu (GR) → Eröffnung August 2022:

1898 wurde mit dem Bau der Albulabahn begonnen, die zusammen mit der Berninalinie zum UNESCO Welterbe Rhätische Bahn gehört. Eine Kreuzungsstation dieser eingleisigen Schmalspurbahn ist der heute nicht mehr betrieblich genutzte Bahnhof Alvaneu. Zum Ensemble gehört das um 1901 erbaute Stationsgebäude, in dessen Obergeschoss traditionsgemäß der Stationsvorsteher mit seiner Familie wohnte. Im Erdgeschoss befand sich das Stationsbüro mit Schalter, Warte- und Güterschuppen. Bis Ende der 80er Jahre wurde die Station betrieben und bewohnt. Um die ursprüngliche Geschichte wieder aufleben zu lassen, suchte der Verein Welterbe RhB als Nutzer nach einer geeigneten Lösung, das kleine Gebäude nach langem Leerstand wieder zu beleben und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

In einem ersten Schritt wurde 2020 die Gebäudehülle behutsam instand gesetzt. Im darauffolgenden Jahr wurde die Wohnung mit grösstmöglicher Rücksicht auf die bestehen-

de Bausubstanz saniert. Heute bietet es Platz für bis zu sechs Gästen. Das Stationsgebäude ist Eigentum der Rhätischen Bahn und wird in Zusammenarbeit mit dem Verein Welterbe RhB über die Stiftung Ferien im Baudenkmal vermietet.



RHB-STATION, ALVANEU (GR)

---



KAPLANEI, ERNEN (VS)

---

## BAUDENKMÄLER IN ARBEIT

Die Stiftung Ferien im Baudenkmal hat in den vergangenen Jahren bewiesen, dass sie auch in Randregionen, abgelegenen Tälern oder noch unbekanntem Gebieten der Schweiz einen kleinen, aber feinen Mehrwert schaffen kann. Die Verbindung von Tourismus und Baukultur deckt ein breites Interessensspektrum ab. Das erkennen auch immer mehr Gemeinden, Kantone oder engagierte Personen und melden sich rege bei der Stiftung. Die Instandsetzung jedes Baudenkmals muss sorgfältig abgewogen und langfristig geplant werden. Die Stiftung hat einige interessante Objekte in Aussicht, die in den nächsten Jahren saniert werden. Derzeit befinden sich folgende Baudenkmäler in Arbeit:

---

**Kaplanei in Ernen (VS):** Nach einer langen Planungsphase haben die Bauarbeiten in der Kaplanei endlich an Fahrt aufgenommen. Die Aussenarbeiten mit der Sanierung der Fenster, der sorgfältigen Restaurierung des historischen Verputzes und einigen Holzarbeiten konnten im Herbst 2022 abgeschlossen werden. Der milde Winter hat auch die weiteren Arbeiten begünstigt. Die Kaplanei soll ab Sommer für sieben Gäste zur Verfügung stehen. Dieses Projekt wird in Zusammenarbeit mit der Schweizer Berghilfe umgesetzt.



CASA GALLERIA, MOGHEGNO (TI)

**Casa Galleria, Moghegno (TI):** Dank wertvoller Kontakte ins Tessin konnte das Nachbargebäude der Casa Portico, die Casa Galleria, von einem Gönner erworben werden und wird nun für die Stiftung instand gesetzt. Die Casa Galleria ist zwar direkter Nachbar der Casa Portico, unterscheidet sich aber in der Raumaufteilung und Struktur wesentlich von dieser. Während die Räume der Casa Portico nur von aussen zugänglich sind und das Haus deshalb im Winter geschlossen bleibt, wird die Casa Galleria ein Ganzjahresobjekt. Aufgrund der Grösse und Struktur des Gebäudes ist es möglich, eine Innentreppe zu platzieren, so dass die Haupträume intern miteinander verbunden sind. Ansonsten werden ähnliche ortstypische Sanierungsmassnahmen wie in der Casa Portico durchgeführt.

Das Steindach wurde bereits instand gesetzt, nach der in Kürze zu erwartenden Baugenehmigung können 2023 auch die Innenarbeiten beginnen.

---

## PROJEKTE

---

**Marché Patrimoine:** Nach einem arbeitsreichen Geschäftsjahr beweist Marché Patrimoine – die Plattform für Baudenkmäler, die Relevanz ihrer Mission: Eigentümer:innen historischer Gebäude mit Käufer:innen zu vernetzen, die auf der Suche nach geschichtsträchtigen Objekten sind, um diese langfristig zu erhalten. Mit 31 neu aufgeschalteten Inseraten, über 300 Kontaktanfragen zu diesen und 34 vermittelten Häusern im Jahr 2022 hat die Plattform einen zufriedenstellenden Rhythmus gefunden. Für 2023 ist eine Intensivierung der Kommunikation geplant.

---

**Fokus Nachhaltigkeit:** Im Jahr 2022 lag ein Schwerpunkt der Stiftung auf Nachhaltigkeit. Die Stiftung hat sich um Verbesserungen in diesem Bereich bemüht. So hat sie ihre Heizsysteme überprüft und die Richtlinien für ihre Restaurierungsarbeiten ergänzt (z.B. erneuerbare Energien, Sparmassnahmen, Lebensdauerverlängerung usw.). Sie ermutigt ihre Partner und Gäste, zu optimalen Lösungen und Verhaltensweisen, die Nachhaltigkeit und Respekt für das kulturelle Erbe miteinander verbinden. Sie stützt sich dabei auf die Klimaoffensive des Schweizer Heimatschutzes, auf ihre Partnerschaft mit der Schweizer Berghilfe (Schwerpunkt Kreislaufwirtschaft und lokale Wirtschaft) und auf ihre neue Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Schweizer Pärke.

---

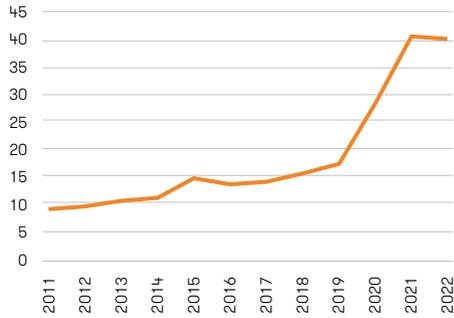
**Qualitätsentwicklung:** Die Marke Ferien im Baudenkmal hat sich in den letzten Jahren durch vorbildliche Sanierungen und aussergewöhnliche Objekte etabliert. Die Nachfrage ist gross und wächst stetig. Um die Qualität des Angebotes halten zu können, wurde eine Qualitätskontrolle der Bestandsobjekte eingeführt, bei der in regelmässigen Abständen alle Häuser und Wohnungen besichtigt werden. Diese Besuche dienen einerseits der Überprüfung des Angebotes und andererseits der Kontaktpflege mit den Hausbetreuer:innen und Eigentümer:innen.



## DAS JAHR 2022 IN ZAHLEN

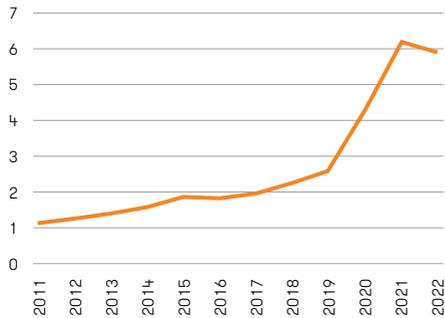
### 1) ANZAHL LOGIERNÄCHTE <sup>1</sup>

(in Tausenden)

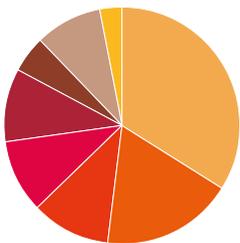


### 2) ANZAHL GÄSTE <sup>2</sup>

(in Tausenden)

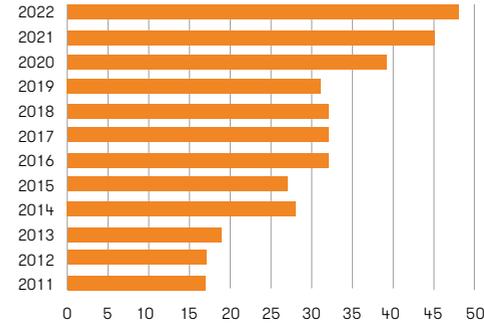


### 3) HERKUNFT DER GÄSTE

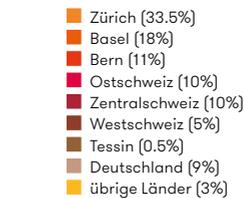
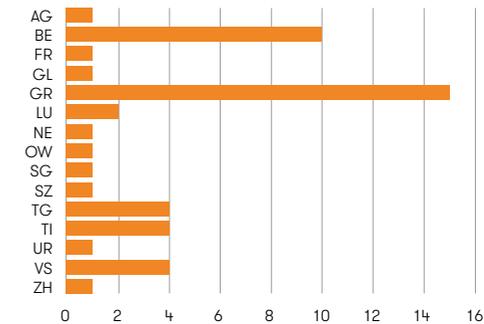


1) Logiernächte: Anzahl Personen (Erwachsene und Kinder) mal Anzahl Nächte, z.B. 2 Erwachsene und 2 Kinder während 7 Nächten = 28 Logiernächte

### 4) ANZAHL WOHNUNGEN IN VERMIETUNG



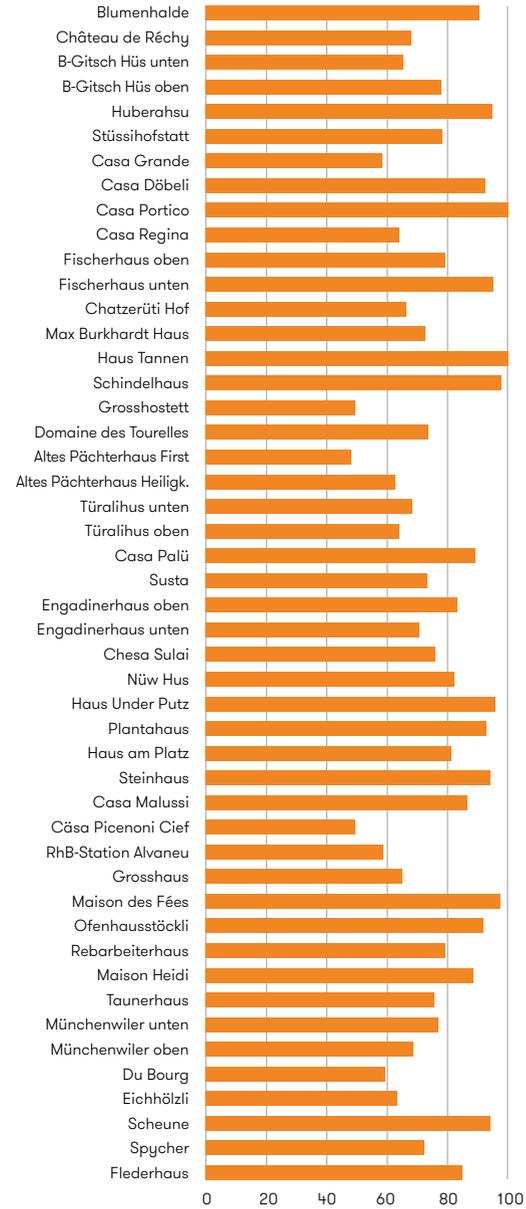
### 5) GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER HÄUSER



2) Gäste: Anzahl Personen, die für eine oder mehrere Nächte in den Wohnungen übernachteten (Erwachsene und Kinder)

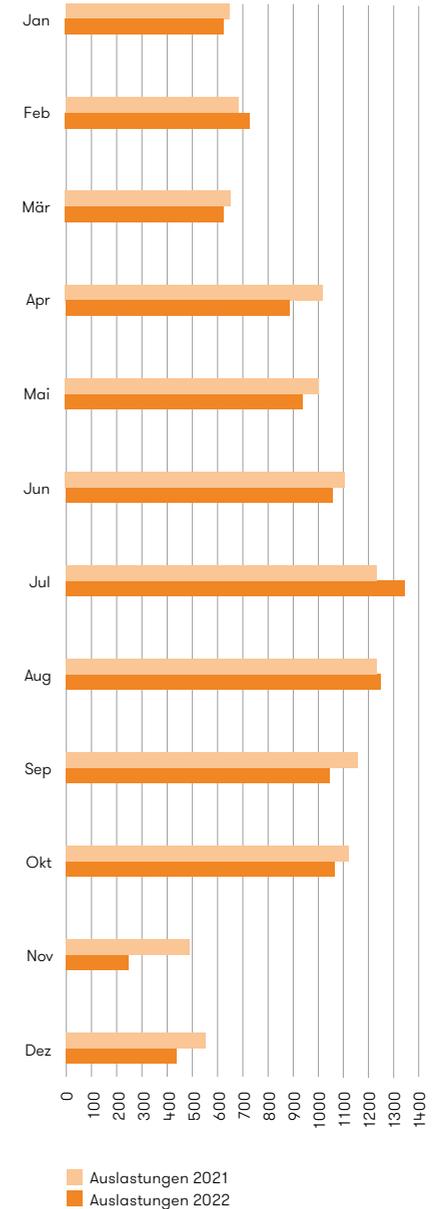
### 6) AUSLASTUNG 2022

(Auslastung in %)



### 7) BELEGUNG 2021/2022

Monatliche Verteilung der Belegung (Anzahl Nächte)



---

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GRAFIKEN

Grafik 1 & 2: Auch nach der Pandemie bleibt die Nachfrage nach Ferien im Baudenkmal relativ hoch. Die Zahl der Logiernächte (40'343) entspricht nahezu der von 2021 (40'761), was den anhaltenden Erfolg für Aufenthalte in Ferienhäusern mit einzigartigem und historischem Charakter bestätigt. Mit 5'943 Gästen in den insgesamt 48 Ferienhäusern, konnte die Stiftung im Schnitt 3.9 Gäste für 6.8 Nächte in einem von ihren Baudenkmalern empfangen.

Grafik 3: Die Öffnung der Grenzen hat zu einer Rückkehr des ausländischen Publikums geführt (+4%). Der Anteil der Gäste aus der Westschweiz und aus dem Tessin sinkt leicht auf unter 6% (2021: 8%). Die Mehrheit der Gäste kommt weiterhin aus den Regionen Zürich-Basel-Bern.

Grafik 4 & 5: Im Berichtsjahr wurde das Angebot um drei Objekte erweitert. Die Objekte werden unter der Rubrik «Baudenkmal 2022» vorgestellt. Mit der Maison Heidi wird das erste Objekt im Berner Jura eröffnet und damit das vierte Objekt in der Westschweiz (neben zwei Objekten in der zweisprachigen Stadt Biel). Mit der RhB-Station Alvaneu ermöglicht Ferien im Baudenkmal erstmals das Übernachten in einem infrastrukturellen Kulturgut.

Grafik 6: Die Auslastung von 76% (2021; 84%) bleibt hervorragend, insbesondere angesichts der prognostizierten Rückgänge in der Parahotellerie nach der Pandemie. Das Maison Heidi war bereits acht Stunden nach der Aufschaltung für die Hochsaison ausgebucht. Die von den Experten prognostizierten touristischen Trends (aussergewöhnliche Orte, regionaler Tourismus, Entdeckungen abseits der ausgetretenen Pfade sowie Authentizität) spiegeln sich in den Zahlen der Stiftung für 2022 wider und versprechen einen nachhaltigen Erfolg des FiB-Angebotes.

Grafik 7: Die Verteilung der Vermietungen blieb über das Jahr hindurch stabil. Die Nebensaison ist weiterhin deutlich besser ausgelastet als vor der Pandemiezeit, was möglicherweise auf den «Workation»-Trend zurückzuführen ist. Der Spitzenwert in den Sommermonaten lässt sich auch durch das grössere Angebot im Sommer erklären (Sommerhäuser von April bis Oktober).



MAISON HEIDI, SOUBOZ (BE) → S. 9

## FINANZEN

Der Wachstum von Ferien im Baudenkmal spiegelt sich in den Zahlen wider. Unter anderem ist ein Wachstum von 9% bei den Mieteinnahmen aus eigenen Objekten und von 15% bei den Vermittlungsprovisionen für Drittobjekte zu verzeichnen. Dies ist auf sehr gute Vermietungsquoten, die Eröffnung neuer Objekte sowie eine leichte Preisanpassung zurückzuführen. Die Ausgaben für die Bewirtschaftung der Ferienhäuser konnten dank einer umsichtigen Verwaltung und dem Ausbleiben von grösseren Unterhaltsarbeiten im Jahr 2022 in Grenzen gehalten werden.

Der Restaurierungsaufwand in Höhe von ca. CHF 380'000 wurde durch externe Finanzierungen (fast CHF 640'000 an gebundenen Spenden) gut abgedeckt. Die restlichen Beträge sind in Fonds geflossen, um geplante Bauarbeiten im Jahr 2023 zu finanzieren. Zudem konnte durch die Aufwertung der Maison Heidi das Anlagevermögen der Stiftung nach Abschreibungen um rund CHF 250'000 erhöht werden.

Dank einer ausserordentlichen Unterstützung durch das Bundesamt für Kultur und der Aufnahme einer zusätzlichen Hypothek konnte die Liquidität verbessert werden. Die Stiftung arbeitet an einer Stabilisierung der Finanzen, um die eigene Liquidität mittel- und langfristig zu sichern.

Die Buchhaltung wurde im Jahr 2022 aktualisiert. Die Bauarbeiten erscheinen neu direkt im Betriebsaufwand als «Aufwand Immobilien» und nicht mehr unter «Abschreibungen». Damit soll eine bessere Lesbarkeit der Jahresrechnung erreicht werden. Weitere Einzelheiten zum Jahresabschluss sind auf [www.ferienimbaudenkmal.ch/stiftung](http://www.ferienimbaudenkmal.ch/stiftung) zu finden.

## KURZFASSUNG DER JAHRESRECHNUNG 2022

### BILANZ

Aktiven in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	455'897	179'462
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	302'809	68'361
Forderungen an Schweizer Heimatschutz	0	25'596
Übrige kurzfristige Forderungen	3'109	1'405
Aktive Rechnungsabgrenzungen: noch nicht erhaltene Beiträge – vom Schweizer Heimatschutz – von Dritten	90'037 58'667	0 28'185
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>910'519</b>	<b>303'009</b>
Sachanlagen: – Liegenschaften	5'058'480	4'810'695
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>5'058'480</b>	<b>4'810'695</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>5'968'999</b>	<b>5'113'704</b>
<b>Passiven in CHF</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen: – gegenüber SHS – gegenüber Dritten	0 347'806	13'000 319'347
Passive Rechnungsabgrenzungen: – unbezahlte Aufwendungen – im Voraus erhaltene Erträge	3'397 4'916	15'020 6'272
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>356'120</b>	<b>353'639</b>
Langfristige Verbindlichkeiten: – Private Darlehen – Hypothekendarlehen	727'500 1'030'000	902'500 791'250
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'757'500</b>	<b>1'693'750</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>2'113'620</b>	<b>2'047'389</b>
Renovationsfonds allgemein	93'894	496
Renovationsfonds Taunerhaus	0	0
Renovationsfonds Maison Heidi	0	0
Renovationsfonds Casa Portico	0	0
Renovationsfonds Kaplanei Ernen	303'147	47'566
Renovationsfonds Bubretsch	4'997	0
Renovationsfonds Huberhaus	13'476	0
Erneuerungsfonds Huberhaus	0	13'476
Erneuerungsfonds Taunerhaus	0	25'381
Erneuerungsfonds Casa Portico	0	124'050
Erneuerungsfonds Haus Tannen	0	287'964
Erneuerungsfonds Flederhaus	0	180'944
<b>Total zweckgebundenes Fondskapital</b>	<b>415'513</b>	<b>679'877</b>
<b>Total Fremd- &amp; zweckgebundenes Fondskapital</b>	<b>2'529'133</b>	<b>2'727'266</b>
Stiftungskapital	100'000	100'000
Freie Gewinnreserven	201'813	-77'855
Bewertungsreserve Liegenschaften	3'138'053	2'364'293
<b>Total Eigenkapital (Organisationskapital)</b>	<b>3'439'866</b>	<b>2'386'438</b>
Erfolg	0	0
<b>Total Passiven</b>	<b>5'968'999</b>	<b>5'113'704</b>

### ERFOLGSRECHNUNG

in CHF	2022	2021
Freie Spenden und Legate	505'683	184'063
Beitrag Schweizer Heimatschutz für Geschäftsstelle	50'000	50'000
Zweckgebundene Spenden: – vom Schweizer Heimatschutz – von Dritten	80'000 559'659	0 108'800
Mietzinsserträge aus eigenen Objekten	428'749	393'127
Vermittlungsprovision für Nutzobjekte	370'872	321'523
Sonstige Erträge	13'164	8'709
Ertrag aus Besichtigung & Baubegleitung	6'130	12'125
<b>Nettoerlös</b>	<b>2'014'256</b>	<b>1'078'347</b>
Organe	-17'715	0
Personalaufwand	-468'852	-448'897
Betriebsaufwand Ferienhäuser	-392'620	-400'780
Aufwand Erwerb/Evaluation	-14'023	-16'024
Aufwand Immobilien/Sanierung	-382'477	0
Marketing- und Fundraising	-80'390	-55'879
Übriger betrieblicher Aufwand	-66'368	-79'614
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-1'422'446</b>	<b>-1'001'194</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>591'810</b>	<b>77'153</b>
Abschreibungen Anlagevermögen	-69'430	-415'164
Erfolg aus Neubewertungen	317'215	0
Debitorenverluste	0	-2'217
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Fondsveränderungen</b>	<b>839'595</b>	<b>-350'331</b>
Finanzaufwand	-11'955	-12'381
Finanzertrag	0	0
Vorsteuerkürzung	-42'810	-10'103
Ausserordentlicher Erfolg (Periodenfremd)	4'234	0
<b>Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderung</b>	<b>789'064</b>	<b>-362'712</b>
Einlage in Renovationsfonds allgemein	-1'034	0
Einlage in Renovationsfonds Maison Heidi	-226'462	-31'342
Einlage in Renovationsfonds Kaplanei Ernen	-408'200	-104'100
Einlage in Renovationsfonds Bubretsch	-4'997	0
Einlage in Erneuerungsfonds Taunerhaus	0	-25'381
Einlage in Erneuerungsfonds Casa Portico	0	-124'050
Entnahme aus Renovationsfonds Taunerhaus	0	25'381
Entnahme aus Renovationsfonds Maison Heidi	226'462	364'662
Entnahme aus Renovationsfonds Casa Portico	0	124'050
Entnahme aus Renovationsfonds Kaplanei Ernen	152'620	56'785
Entnahme aus Renovationsfonds allgemein	0	26'642
<b>Veränderung zweckgebundene Fonds</b>	<b>-261'611</b>	<b>312'647</b>
<b>Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital</b>	<b>527'453</b>	<b>-50'065</b>
Einlage in Erneuerungsfonds Bubretsch	-17'382	0
Entnahme aus Erneuerungsfonds Bubretsch	17'382	0
Entnahme aus/ Einlage in Bewertungsreserve Liegenschaften	-247'785	0
Entnahme aus/ Einlage in freies Kapital	-279'668	50'065
<b>Jahresergebnis nach Zuweisungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Für diese Jahresrechnung wird die ZEW-OW-Methode angewendet.

Eine detaillierte Version der Jahresrechnung ist unter [www.ferienimbaudenkmal.ch](http://www.ferienimbaudenkmal.ch) einsehbar.



VON GRAFFENRIED  
TREUHAND

### Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Stiftungsversammlung der Stiftung Ferien im Baudenkmal, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Stiftung Ferien im Baudenkmal (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei dem geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Bern und Zürich, 9. Februar 2023 zuw/stn

Von Graffenried AG Treuhand

Michel Zumwald  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Toni Schlegel  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung,  
Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)

Zu Beginn des Jahres wurde das Logo der Stiftung angepasst. Es erscheint neu in allen vier Landessprachen. Auch die Bildsprache wurde aufgefrischt. Die Zugriffe auf die Webseite haben sich im Vergleich zu den letzten zwei Jahren eingependelt. Gleichzeitig ist die Buchungsrate stabil geblieben. Der stetige Zuwachs an Leser:innen unseres Newsletters und an Follower:innen unserer sozialen Medien verweist auf eine starke Marketingstrategie.

Ein Schwerpunkt lag in diesem Jahr auf dem Ausbau des Partnernetzwerks. Dies geschah in den Bereichen Geschichte, Naturschutz, Kultur und Tourismus. Zudem konnte der Fokus auf nachhaltiges Reisen durch Plattformkooperationen verstärkt werden.

Die rund 200 Print- und Online-Artikel, Social-Media-Posts sowie Radio- und Fernsehbeiträge, die in diesem Jahr über die Stiftung und die einzelnen Baudenkmäler in den Medien im In- und nahen Ausland publiziert wurden, bestätigen das anhaltende Interesse an den Aktivitäten und Angeboten der Stiftung. Die Marke Ferien im Baudenkmal konnte auch in diesem Jahr durch zahlreiche Kooperationen mit Medien aus den Bereichen Architektur, Baukultur, Design und Lifestyle sowie Nachhaltigkeit bekannter gemacht werden. Das Medienetzwerk in der Westschweiz wurde weiter ausgebaut.



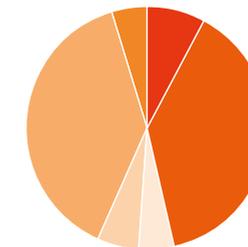
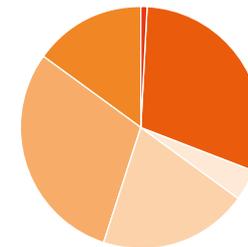
## MITTELBESCHAFFUNG

Die nicht gewinnorientierte, ZEWO-zertifizierte Stiftung Ferien im Baudenkmal rettet schweizweit historische Bauten vor dem Verfall, restauriert sie sanft und gibt ihnen als Ferienobjekt eine sichere Zukunft. Mit den Mieteinnahmen können die Unterhaltskosten und Rückstellungen für die langfristige Erhaltung der Baudenkmäler gedeckt werden, für die Instandsetzung der Bauten ist die Stiftung jedoch auf Unterstützung angewiesen.

Die folgenden Grafiken zeigen die Verteilung der Spenden nach Spendenzweck für die Jahre 2021 & 2022:

MITTELBESCHAFFUNG 2021

MITTELBESCHAFFUNG 2022



- Maison Heidi (1%)
- Kaplanei (30%)
- Freie Spenden (4%)
- Tragwerk (20%)
- Unterstützung BAK (30%)
- Unterstützung SHS (15%)

- Maison Heidi (7%)
- Kaplanei (34%)
- Freie Spenden (4%)
- Tragwerk (5%)
- Unterstützung BAK (34%)
- Unterstützung SHS (4%)

Die Gesamtspendeneinnahmen beliefen sich im Jahr 2022 auf CHF 1'195'341 und stiegen gegenüber dem Vorjahr um 250% (2021: CHF 342'863). Dies ist vor allem auf die ausserordentliche Unterstützung des Bundesamtes für Kultur (CHF 300'000) zur Stabilisierung der Finanzen, auf die zweckgebundenen

Spenden für die Kaplanei in Ernen, sowie auf die letzten Beiträge für das Maison Heidi (davon CHF 80'000.– vom Schweizer Heimatschutz) zurückzuführen.

Auch die freien Einzelspenden sind im Jahr 2022 um fast 300 % angestiegen, dank diversen Kleinspendern, einer grösseren freien Spende einer philanthropischen Stiftung sowie einem Legat (CHF 31'250). Die Mitgliederzahl des Tragwerks ist hingegen um 28 % auf 270 Mitglieder gesunken (2021: 374; 2020: 202). Dies kann mit einer Rückkehr zu einem spontaneren Buchungsverhalten nach der Pandemie erklärt werden (weniger Nachfrage nach dem Frühbuchenprivileg). Erfreulich ist trotzdem, dass im Jahr 2022 mehr Personen diese Form der Unterstützung nutzen als im Jahr 2020. Die Stiftung wird diesen treuen Mitgliederkreis weiter pflegen und ausbauen.

Um ihren Auftrag zur Erhaltung von Baudenkmalern weiterführen zu können, muss die Stiftung Ferien im Baudenkmal erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen einsetzen (Objektauvaluierungen, Machbarkeitsstudien, Renovierungsarbeiten, Mittelbeschaffung für die Restaurierungsarbeiten, usw.). Während der Anlagewert der Stiftung und damit die Anzahl der geretteten Häuser steigt, sinken die Liquiditätsreserven.

Helfen Sie mit, Baudenkmal zu erhalten und Baukultur erlebbar zu machen! Informationen darüber, wie Sie die Stiftung unterstützen können, finden Sie auf der Website.

[www.ferienimbaudenkmal.ch/unterstuetzen](http://www.ferienimbaudenkmal.ch/unterstuetzen)



---

## DIE MENSCHEN DAHINTER

---

**Stiftungsrat:** Präsident; Beat Schwabe, Ittigen BE, Fürsprecher. Im Stiftungsrat seit 2016. Vizepräsident des Schweizer Heimatschutzes.

Vizepräsidentin; Catherine Gschwind, Basel BS, Architektin BSA, SIA, STV. Im Stiftungsrat seit 2015. Mitglied BSA Basel. Vorstandsmitglied der Basler Sektion des Schweizer Heimatschutzes

Weitere Stiftungsratsmitglieder; Corinna Adler. Im Stiftungsrat seit 2022. Managing Director USZ Foundation; Werner Bernet, Bremgarten AG, Betriebswirt & Touristiker. Im Stiftungsrat seit 2015. Tourismusexperte Schweizer Berghilfe.; Rafael Matos-Wasem, Vevey VD, Sozialwissenschaft & Tourismus. Im Stiftungsrat seit 2009. Mitglied der Unterwalliser Sektion des Schweizer Heimatschutzes. Jurymitglied «Prix de section». Vorstandsmitglied Fairunterwegs; Julie Schär, Basel BS, Architektin ETH. Im Stiftungsrat seit 2017. Mitglied der Basler Sektion des Schweizer Heimatschutzes

---

**Bauherrenvertreter:innen:** Pit Bieri, Architekt, Bauberater FiB; Maya Karacsony, Architektin, Bauberaterin FiB; René Koelliker, Kunsthistoriker, Bauherrenvertretung Maison Heidi; Hansruedi Reimann, Architekt, Bauberater FiB

## DANK

An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Mitarbeiter:innen bedanken, die sich vor Ort um das Wohl der Häuser und der Gäste kümmern. Der Dank gilt auch unseren Gästen, denn sie sind es, die mit ihren Ferien dazu beitragen, den Baudenkmälern eine Nutzung und damit eine Zukunft zu sichern.

Nicht zuletzt gilt unser Dank allen Hausbesitzer:innen, Spender:innen, Darlehensgeber:innen und unseren Tragwerksmitglieder:innen, die der Stiftung helfen, die vielfältige Baukultur der Schweiz erlebbar zu machen. Danke vielmals / merci beaucoup / tante grazie e grazia fitg

**Ein spezielles Dankeschön geht an:** Beisheim Stiftung, Bundesamt für Kultur, Dora und Walter Rykart Stiftung, Ernst Göhner Stiftung, die Kantone Bern und Wallis, Otto Gamma Stiftung, Sophie und Karl Binding Stiftung, Schweizer Berghilfe, Schweizer Heimatschutz, Stiftung Accentus und zahlreiche Private, die die Stiftung Ferien im Baudenkmal in diesem Jahr unterstützt haben. Wir danken auch den Personen und Institutionen, die nicht genannt werden wollen.

ERNST GÖHNER STIFTUNG



Sophie und Karl  
BINDING STIFTUNG

ACCENTUS



Beisheim Stiftung

Otto Gamma-Stiftung



Schweizer  
Berghilfe



SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ  
PATRIMOINE SUISSE  
HEIMATSCHUTZ SVIZZERA  
PROTECCIUN DA LA PATRIA



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI  
Bundesamt für Kultur BAK

## HELFEN SIE MIT, BAUDENKMÄLER ZU ERHALTEN!



**Eichenstütze:** Mit einem Jahresbeitrag von CHF 80.- erhalten Sie CHF 50.- Ermässigung pro Buchung.



**Stahlträger:** Mit einem Jahresbeitrag von CHF 150.- erhalten Sie CHF 50.- Ermässigung pro Buchung und dürfen eine Woche vor den offiziellen Saisonaufschaltungen Ihre Wunschdaten reservieren.



**Marmorsäule:** Mit einem Jahresbeitrag von CHF 300.- erhalten Sie CHF 50.- Ermässigung pro Buchung und dürfen zwei Wochen vor den offiziellen Saisonaufschaltungen Ihre Wunschdaten reservieren. Ausserdem laden wir Sie zu unserem jährlichen Gönneranlass ein, bei dem Sie einen exklusiven Einblick in die Welt der Stiftung erhalten.



**Spende:** Überweisen Sie Ihre Spende direkt auf unser Post-Konto (CH71 0900 0000 8577 8179 9) oder kontaktieren Sie uns für die Bestellung eines Einzahlungsscheins.



**Darlehen:** Auf unserer Webseite finden Sie alle unsere «Baudenkmäler in Arbeit», für deren Restaurierung wir auf der Suche nach finanziellen Mitteln sind. Gerne geben wir Ihnen auch telefonisch unter 044 252 28 72 Auskunft über unsere aktuellen Projekte und wie Sie uns unterstützen können.



---

**Erbschaft:** Ein Testament gibt Ihnen die Gewissheit, dass Ihre Hinterlassenschaft den Menschen und Institutionen zugutekommt, die Ihnen etwas bedeuten. Gerne stehen wir Ihnen telefonisch unter 044 252 28 72 zur Verfügung, um Sie über unsere Arbeit zu informieren.

Weitere Informationen finden Sie auf:  
[www.ferienimbaudenkmal.ch/unterstuetzen](http://www.ferienimbaudenkmal.ch/unterstuetzen)

Spendenbeträge können von den Steuern abgesetzt werden.



Stiftung Ferien im Baudenkmal  
Zollikerstrasse 128, 8008 Zürich  
044 252 28 72, [info@fib.ch](mailto:info@fib.ch)  
[www.ferienimbauendenkmal.ch](http://www.ferienimbauendenkmal.ch)