

# Erwerb von Ferienwohnungen in der Schweiz durch Personen im Ausland im Jahre 2010

Im Jahr 2010 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 8% mehr Bewilligungen erteilt als im Vorjahr. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer jedoch ist etwas niedriger als 2009, was sich aber kaum auf die bewilligte Fläche auswirkte. Es wurden 1375 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragenen Grundstücke ergibt sich ein Nettozuwachs von 545 Ferienwohnungen.



Im Jahre 2010 war die Zahl der Handänderungen für Ferienwohnungen mit 1375 etwas niedriger als im Vorjahr (1383). Am meisten Grundbucheintragungen wurden in den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet. Foto: Keystone

## Statistik über den Erwerb von Ferienwohnungen

Personen im Ausland können nur in jenen Kantonen Ferienwohnungen erwerben, welche dazu eine entsprechende Rechtsgrundlage eingeführt haben. Zurzeit sind das 17 Kantone, wobei nur in etwa der Hälfte davon auch tatsächlich eine grössere Nachfrage besteht.

Folgende Daten werden erhoben:

- Anzahl der erteilten Bewilligungen;
- tatsächlich ausgeführte Handänderungen;



**Emanuella Gramegna**  
Fachbereich Zivilrecht und  
Zivilprozessrecht. Bundesamt  
für Justiz BJ, Bern

- Fläche der Grundstücke, Staatsangehörigkeit der erwerbenden Personen;
- Anzahl der Veräusserungsgeschäfte zwischen Ausländern;
- Anzahl der Rückerwerbe durch Schweizer;
- Ausschöpfung der Kontingente.

## Bewilligungskontingente

Der Bundesrat hat die gesamtschweizerische Höchstzahl der jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente auf die gesetzliche Höchstlimite von 1500 Einheiten festgesetzt.

Wie bis anhin kann ein Kanton die im laufenden Jahr nicht gebrauchten Kontingenteinheiten auf das darauf folgende Jahr übertragen. Ende Oktober des zweiten Jahres fallen diese an den Bund zurück und können auf Gesuch einem andern Kanton zugeteilt werden, wenn dieser sein Kontingent des laufenden Jahres bereits aufgebraucht hat. Es darf ihm aber höchstens die Hälfte seines ordentlichen Kontingents zusätzlich zugesprochen werden. Zusätzliche Einheiten aus dem

Tabelle 1

## Handänderungen nach Nationalität pro Kanton, 2010

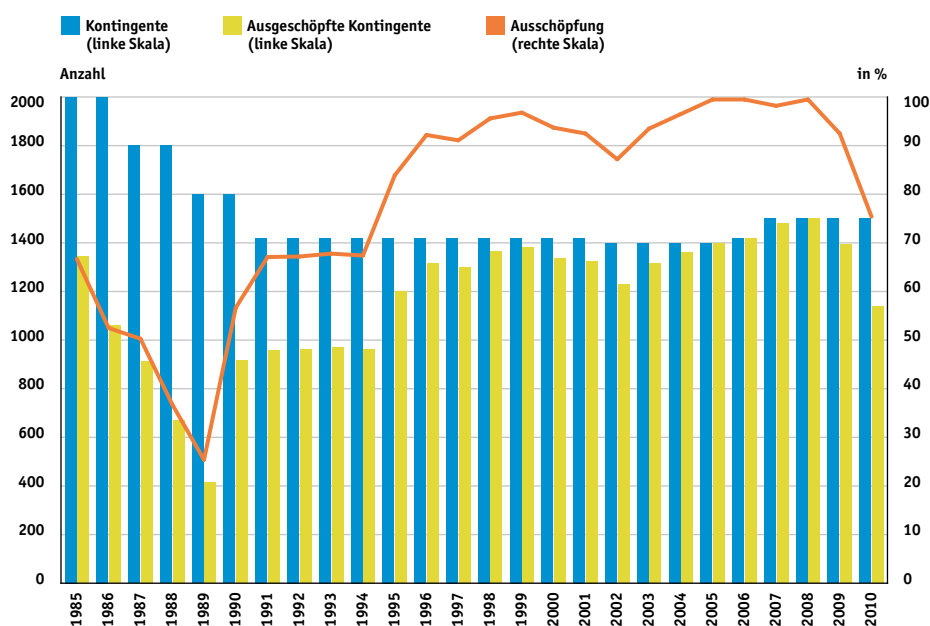
Ländergruppen	CH	BE	FR	GL	GR	LU	NE	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Grossbritannien	265	8	1	1	12							3		24	216
Italien	240	3			69							55	1	6	106
Deutschland	231	4	4	6	89	1		6	7	5	4	56	4	2	43
Frankreich	177	2	2		3		2		1			2		20	145
Niederlande	159	4	3		18					7	1	5	2	11	108
Belgien	130	3			5							2		7	113
Übriges Europa	80	1	1		11							7	1	7	52
Sowjetunion (ehemalige)	38	4		1	4						2	6		6	15
Übrige Länder	26				6							2	1	6	11
USA	12	2	1		2							2			5
Übriger Naher Osten	7	1										2		1	3
Fürstentum Liechtenstein	4				2							2			
Österreich	4				2				2						
Israel	2				1						1				
<b>Total</b>	<b>1375</b>	<b>32</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>224</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>144</b>	<b>9</b>	<b>90</b>	<b>817</b>

Anmerkung: Die nicht aufgeführten Kantone haben keine Handänderungen zu verzeichnen.

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 1

## Entwicklung der Kontingentsausschöpfung, 1985–2010



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Kontingent 2010 beanspruchte einzig der Kanton Wallis (wie im Vorjahr). Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde zu 76% ausgeschöpft (im Vorjahr 93%).

Die Ausschöpfung der kantonalen Kontingente stimmt im Jahr mit den kontingentspflichtigen Bewilligungen nicht unbedingt überein. Diese kann insgesamt oder auch nur in einzelnen Kantonen etwas höher als das Jahreskontingent liegen, dies aus zwei Gründen:

- Erstens sind die Kontingentseinheiten, die in einem Jahr nicht gebraucht werden, auf das folgende Jahr übertragbar.
- Zweitens können in früheren Jahren erteilte Grundsatzbewilligungen (Zusicherungen von Bewilligungen an Verkäufer) auch später noch über einen bestimmten Zeitraum ausgeschöpft werden.

Der Grafik 1 kann entnommen werden, dass die Kontingente im langjährigen Durchschnitt nur etwa zu 80% ausgeschöpft wurden.

### Bewilligungen und Handänderungen

2010 wurden in der Schweiz 1854 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland erteilt (im Vorjahr 1720). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (865), Waadt (293), Graubünden (265), Tessin (240) und Bern (89) erteilt (siehe Tabelle 3).

Die Handänderungsstatistik gibt im Unterschied zur Bewilligungsstatistik Aufschluss

Tabelle 2

## Nettozuwachs, 2010

Kanton	Total Handänderungen		Handänderungen zwischen Ausländern		Rückübertragungen an Schweizer		Nettozuwachs	
	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>
VS	817	294 550	251	83 756	201	38 427	365	172 367
GR	224	51 865	39	7 834	163	29 017	22	15 014
TI	144	34 044	19	4 375	48	14 657	77	15 012
VD	90	35 223	21	5 775	21	10 367	48	19 081
BE	32	8 320	9	1 954	10	1 838	13	4 528
FR	12	5 146	2	860	13	5 506	-3	-1 220
SG	12	4 809	5	1 855	1	160	6	2 794
OW	10	2 027	3	792	7	1 062	0	173
UR	9	2 598	3	518	0		6	2 080
SZ	8	1 295	0		0		8	1 295
GL	8	2 855	1	185	4	1 223	3	1 447
NW	6	1 960	0		3	480	3	1 480
NE	2	345	0		0		2	345
LU	1	160	0		6	2 306	-5	-2 146
<b>CH</b>	<b>1 375</b>	<b>445 197</b>	<b>353</b>	<b>107 904</b>	<b>477</b>	<b>105 043</b>	<b>545</b>	<b>232 250</b>

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Tabelle 3

## Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen, 2010

Kantone	Bewilligungen	Handänderungen
VS	865	817
VD	293	90
GR	265	224
TI	240	144
BE	89	32
SG	24	12
FR	23	12
OW	12	10
UR	11	9
SZ	8	8
NW	8	6
GL	8	8
AR	3	0
NE	3	2
LU	2	1
<b>CH</b>	<b>1854</b>	<b>1375</b>

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

über die tatsächlich ausgeübten Erwerbsgeschäfte. Im langjährigen Durchschnitt führen etwa 85% aller Bewilligungen zu einem Grundbucheintrag. Die Differenz zwischen der Handänderungs- und der Bewilligungsstatistik ergibt sich, weil zwischen der Erteilung einer Bewilligung und dem Eintrag im Grundbuch in der Regel mehrere Monate verstreichen und die Statistik auf die Handänderungen des erhobenen Jahres abstellen muss. Weiter kann es vorkommen, dass die Ausländer auf den Erwerb verzichten.

Im Jahre 2010 war die Zahl der Handänderungen für Ferienwohnungen mit 1375 etwas niedriger als im Vorjahr (1383). Am meisten Grundbucheintragen wurden in den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet: Wallis 817, Graubünden 224, Tessin 144, Waadt 90 und Bern 32. Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Erwerberinnen und Erwerber hat sich kaum geändert (siehe *Tabelle 1*).

### Nettozuwachs und Veräusserungsgeschäfte

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungsseigentum in der Schweiz zu berechnen, sind vom Total der Handänderungen einerseits die Rückerwerbe durch Schweizerinnen und Schweizer sowie die Veräusserungen von Ausländern an Ausländer in Abzug zu bringen. Für das Jahr 2010 ergibt dies nach Abzug von 353 Übertragungen zwischen Ausländern und 477 Rückübertragungen an Schweizerinnen und Schweizer einen Nettozuwachs von 545 Ferienwohnungen (Vorjahr 466). Flächenmässig macht dies rund 23 Hektaren aus (Vorjahr 22). Detaillierte Angaben mit der Verteilung auf die Kantone können der *Tabelle 2* entnommen werden.