

# Erwerb von Ferienwohnungen in der Schweiz durch Personen im Ausland im Jahr 2013

Im Jahr 2013 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 15% weniger Bewilligungen erteilt als im Vorjahr. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer ist ebenfalls deutlich niedriger als im Vorjahr, was sich auch auf die bewilligte Fläche auswirkte. Es wurden 796 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragenen Grundstücke ergibt sich eine Abnahme von 187 Wohnungen des ausländischen Ferienwohnungsbestandes.

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 einem Drittel davon auch tatsächlich eine grössere Nachfrage besteht. Folgende Daten werden erhoben:

- Anzahl der erteilten Bewilligungen;
- tatsächlich ausgeführte Handänderungen;
- 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 Kontingentseinheiten auf das darauffolgende Jahr übertragen. Ende Oktober des zweiten Jahres fallen diese an den Bund zurück und

können auf Gesuch einem anderen 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. Zum ersten Mal seit der Einführung solcher Zusatzkontingente im Jahr 1996 hat kein einziger Kanton davon Gebrauch gemacht.

Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde zu 56% ausgeschöpft (im Vorjahr 68%). Im langjährigen Durchschnitt beträgt die Ausschöpfungsquote rund 80%.

Die Ausschöpfung der kantonalen Kontingente stimmt über das Jahr nicht unbedingt mit der Anzahl der kontingentpflichtigen Bewilligungen 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.

## Bewilligungen und Handänderungen

2013 wurden in der Schweiz 1159 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland erteilt (im Vorjahr 1372). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (526), Tessin (188), Waadt (143), Graubünden (140) und Bern (89) erteilt (siehe *Tabelle 1*).

Die Handänderungsstatistik gibt Aufschluss 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 der Eintragung im Grundbuch in der Regel mehrere Monate verstreichen und die Statistik auf die Handänderungen des erhobenen Jahres abstellt. Weiter kann es vorkommen, dass Ausländer auf den Erwerb verzichten.

Im Jahr 2013 war die Zahl der Handänderungen von 796 Ferienwohnungen deutlich

Tabelle 1

### Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen 2013

Kantone	Bewilligungen	Handänderungen
VS	526	486
TI	188	71
VD	143	17
GR	140	137
BE	89	38
OW	21	15
SG	14	10
FR	9	5
LU	7	5
UR	5	3
SZ	5	2
NW	5	4
AR	4	1
NE	3	2
<b>CH</b>	<b>1159</b>	<b>796</b>

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

**Emanuela Gramegna**  
Fachbereich Zivilrecht und  
Zivilprozessrecht, Bundes-  
amt für Justiz BJ, Bern

Tabelle 2

## Handänderungen nach Nationalität pro Kanton 2013

Ländergruppen	CH	AR	BE	FR	GR	LU	NE	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Deutschland	181		11	1	62	1		3		2	2	48			51
Grossbritannien	127		8		11				1				2		105
Belgien	101		2		5				2			1		6	85
Frankreich	95		3	1	2							1		5	83
Italien	89			1	28							12	1	2	45
Niederlande	70	1	3	1	6			1	1	6		1		1	49
Übriges Europa	55		1	1	10	1	1		4			1		3	33
Sowjetunion (ehemalige)	32		4		4	2			3	1		5			13
Übrige Länder	20		2		1	1			4	1					11
USA	11		2		3							1			5
Übriger Naher Osten	7		2		3		1								1
Israel	4														4
Österreich	3				1							1			1
Fürstentum Liechtenstein	1				1										
<b>Total</b>	<b>796</b>	<b>1</b>	<b>38</b>	<b>5</b>	<b>137</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>71</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>486</b>

Anmerkung: Nicht aufgeführte Kantone haben keine Handänderungen zu verzeichnen.

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Tabelle 3

## Nettozuwachs 2013

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	486	148272	171	55459	359	78341	-44	14472
GR	137	33483	22	4813	199	39350	-84	-10680
TI	71	27117	20	12540	84	25493	-33	-10916
BE	38	9344	9	1515	20	4445	9	3384
VD	17	5866	9	2216	14	4803	-6	-1153
OW	15	3310	0		11	2662	4	648
SG	10	2397	1	160	4	1649	5	588
LU	5	2972	0		17	7040	-12	-4068
FR	5	2925	2	345	28	11176	-25	-8596
NW	4	705	0		6	1239	-2	-534
UR	3	449	0		0		3	449
SZ	2	320	0		6	2032	-4	-1712
NE	2	345	0		0		2	345
AR	1	160	0		0		1	160
GL	0		0		1	160	-1	-160
<b>CH</b>	<b>796</b>	<b>237665</b>	<b>234</b>	<b>77048</b>	<b>749</b>	<b>178390</b>	<b>-187</b>	<b>-17773</b>

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

niedriger als im Vorjahr (990). Am meisten Grundbucheintragen verzeichneten die klassischen Fremdenverkehrskantone: Wallis 486, Graubünden 137, Tessin 71, Bern 38 und Waadt 17. Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Erwerbenden und Erwerber hat sich kaum geändert (siehe *Tabelle 2*).

### Nettozuwachs und Veräusserungsgeschäfte

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungseigentum in der Schweiz zu berechnen, sind vom Total der

Handänderungen einerseits die Rückübertragungen durch Schweizerinnen und Schweizer und andererseits die Veräusserungen von Ausländern an Ausländer in Abzug zu bringen. Für das Jahr 2013 ergibt dies nach Abzug von 234 Übertragungen zwischen Ausländern und 749 Rückübertragungen an Schweizer eine Abnahme von 187 Ferienwohnungen (Vorjahr: Zuwachs von 71 Ferienwohnungen). Flächenmässig entspricht dies einer Abnahme von rund 17,7 Hektaren (Vorjahr: Zuwachs von 50,6 Hektaren). Detaillierte Angaben über die Verteilung nach Kantonen können *Tabelle 3* entnommen werden.