

Ausländische Käufer erwerben weniger Ferienwohnungen in der Schweiz

Im Jahr 2015 erteilten die Kantone für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 27 Prozent weniger Bewilligungen als im Vorjahr. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe war ebenfalls niedriger. Der ausländische Ferienwohnungsbestand hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen. *Emanuella Gramegna*

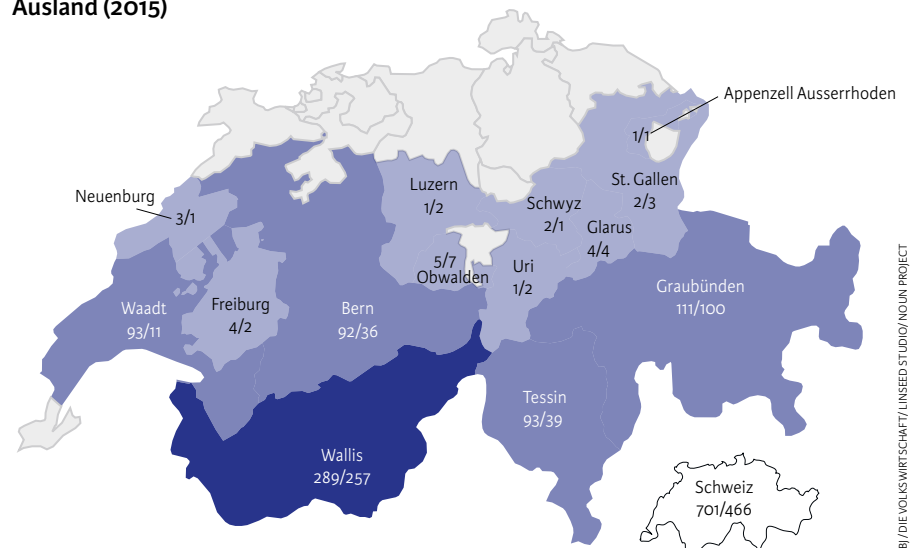
Personen im Ausland können nur in jenen Kantonen Ferienwohnungen erwerben, welche dazu eine entsprechende Rechtsgrundlage eingeführt haben. Zurzeit sind das 17 Kantone, wobei nur in etwa einem Drittel davon auch tatsächlich eine grössere Nachfrage besteht. In diesem Zusammenhang erhebt das Bundesamt für Justiz (BJ) die Anzahl der erteilten Bewilligungen, die tatsächlich ausgeführten Handänderungen, die Fläche der Grundstücke, die Staatsangehörigkeit der erwerbenden Personen, die Anzahl der Veräusserungsgeschäfte zwischen Ausländern, die Anzahl der Rückerwerbe durch Schweizer und die Ausschöpfung der Kontingente.

Bewilligungskontingent wenig beansprucht

Der Bundesrat hat im Jahr 2008 das gesamtschweizerische Bewilligungskontingent auf die gesetzliche Höchstlimite von 1500 Einheiten pro Jahr 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. Dann können sie 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. Auch im Jahr 2015 hat kein Kanton ein solches Zusatzkontingent benötigt.

Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde 2015 nur zu 33 Prozent ausgeschöpft. Im Vorjahr betrug die Ausschöpfung noch 44 Prozent. Zum Vergleich: Im langjährigen Durchschnitt liegt die Ausschöpfungsquote bei knapp 76 Prozent. Seit dem Jahr 2009 nimmt die Quote kontinuierlich ab.

Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen an Personen aus dem Ausland (2015)



Bewilligungen/Handänderungen ■ >100 Handänderungen ■ 11-100 Handänderungen ■ <10 Handänderungen

Auch in den Kantonen Nidwalden, Schaffhausen und Jura können Personen aus dem Ausland Ferienwohnungen erwerben. In diesen drei Kantonen gab es 2015 aber keine Handänderungen.

Die Ausschöpfung der kantonalen Kontingente stimmt über das Jahr nicht unbedingt mit der Anzahl der kontingentpflichtigen Bewilligungen überein. Diese kann gesamtschweizerisch oder auch nur in einzelnen Kantonen etwas höher als das Jahreskontingent liegen. Dies hat zwei Gründe: Erstens sind die Kontingentseinheiten, die in einem Jahr nicht gebraucht werden, auf das folgende Jahr übertragbar. Und zweitens können Grundsatzbewilligungen, d. h. Zusicherungen an Verkäufer aus früheren Jahren, auch später noch über einen bestimmten Zeitraum ausgeschöpft werden.

Bewilligungen und Handänderungen rückläufig

2015 wurden in der Schweiz 701 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwoh-

nungen an Personen im Ausland erteilt (siehe *Abbildung*). Im Vorjahr waren es noch 964. Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (289), Graubünden (111), Tessin (93), Waadt (93) und Bern (92) erteilt.

Die Handänderungsstatistik gibt Aufschluss über die tatsächlich ausgeübten Erwerbsgeschäfte. Im langjährigen Durchschnitt führen etwa 85 Prozent aller Bewilligungen zu einer Handänderung im Grundbuch. Diese Differenz zwischen der Bewilligungs- und der Handänderungsstatistik ergibt sich, weil zwischen der Erteilung einer Bewilligung und der Eintragung im Grundbuch in der Regel mehrere Monate verstreichen und sie deshalb nicht im gleichen Jahr liegen müssen. Weiter kann es vorkommen, dass Ausländer auf den Erwerb verzichten.

Tabelle 1: Handänderungen von Ferienwohnungen an Personen aus dem Ausland, nach Nationalität pro Kanton (2015)

	CH	AR	BE	FR	GL	GR	LU	NE	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Deutschland	116	1	7	1	1	49	1	–	3	3	–	17	–	–	33
Grossbritannien	75	–	11	–	–	6	1	–	–	–	–	–	–	2	55
Italien	53	–	–	–	1	19	–	–	–	–	–	10	2	–	21
Frankreich	52	–	3	1	–	2	–	–	–	–	–	–	–	5	41
Belgien	45	–	1	–	–	1	–	1	1	–	–	–	–	3	38
Niederlande	33	–	4	–	1	4	–	–	–	–	–	1	–	–	23
Übriges Europa	28	–	4	–	–	6	–	–	2	–	–	2	–	1	13
Übrige Länder	21	–	4	–	–	7	–	–	1	–	–	–	–	–	9
Länder der ehem. Sowjetunion	15	–	1	–	–	3	–	–	–	–	1	3	–	–	7
Übriger Naher Osten	13	–	1	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	11
USA	9	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	4	–	–	4
Liechtenstein	3	–	–	–	1	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–
Israel	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2
Österreich	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–
Total	466	1	36	2	4	100	2	1	7	3	1	39	2	11	257

Bj/DIE VOLKSWIRTSCHAFT

Tabelle 2: Nettoveränderung des ausländischen Ferienwohnungseigentums (2015)

	Handänderungen		Handänderungen zwischen Ausländern		Rückübertragung an Schweizer		Nettozuwachs	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
Wallis	257	88 454	106	38 410	374	94 345	–223	–44 301
Graubünden	100	23 938	26	9 289	255	67 378	–181	–52 729
Tessin	39	12 749	9	2 696	25	6 291	5	3 762
Bern	36	12 156	18	3 020	18	3 464	0	5 672
Waadt	11	3 668	0	0	21	12 037	–10	–8 369
Obwalden	7	1 235	1	185	20	4 057	–14	–3 007
Glarus	4	1 173	0	0	3	852	1	321
St. Gallen	3	2 148	2	1 157	11	14 492	–10	–13 501
Luzern	2	360	0	0	1	160	1	200
Uri	2	370	0	0	0	0	2	370
Freiburg	2	370	1	185	28	15 704	–27	–15 519
Schwyz	1	160	0	0	4	1 204	–3	–1 044
Appenzell Ausserrhoden	1	200	0	0	0	0	1	200
Neuenburg	1	160	0	0	0	0	1	160
Nidwalden	0	0	0	0	5	785	–5	–785
Schweiz	466	147 141	163	54 942	765	220 769	–462	–128 570

Bj/DIE VOLKSWIRTSCHAFT

Im Jahr 2015 war die Zahl der Handänderungen von 466 Ferienwohnungen deutlich niedriger als im Vorjahr (siehe Tabelle 1). Damals waren es noch 720. Am meisten Grundbucheintragen verzeichneten die klassischen Fremdenverkehrskantone: Wallis (257), Graubünden (100), Tessin (39), Bern (36) und Waadt (11). Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Käufer hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum geändert.

Ausländisches Ferienwohnungseigentum nimmt ab

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungseigentum in der Schweiz zu berechnen, sind vom Total der Handänderungen einerseits die Rücküberträge durch Schweizer und andererseits die Veräusserungen zwischen Ausländern in Abzug zu bringen. Für das Jahr 2015 ergibt dies nach Abzug von 163 Übertragungen zwischen Ausländern und 765

Rückübertragungen an Schweizer eine Abnahme von 462 Ferienwohnungen (siehe Tabelle 2). Im Vorjahr betrug die Abnahme 252 Ferienwohnungen. Flächenmässig entspricht dies einer Abnahme von rund 128,5 Hektaren (Vorjahr: Abnahme von 66,7 Hektaren).

Emanuella Gramegna

Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, Bundesamt für Justiz (BJ), Bern