

Erwerb von Ferienwohnungen in der Schweiz durch Personen im Ausland im Jahre 2009

Im Jahr 2009 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 9% weniger Bewilligungen erteilt als im Vorjahr. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer ist ebenfalls niedriger, was sich auch auf die bewilligte Fläche auswirkte. Es wurden 1383 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragene Grundstücke ergibt sich ein Nettozuwachs von 466 Ferienwohnungen.



Das gesamtschweizerische Kontingent an Ferienwohnungen zum Erwerb von ausländischen Personen von 1500 Einheiten wurde im Berichtsjahr zu 93% ausgeschöpft (im Vorjahr 100%).

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 ausgeführten Handänderungen, Fläche der



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

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

Schweizer Kontingente

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 Kontingent 2009 beanspruchte einzig der Kanton Wallis (im Vorjahr auch Tessin und Waadt).

Tabelle 1

Handänderungen nach Nationalitäten pro Kanton, 2009

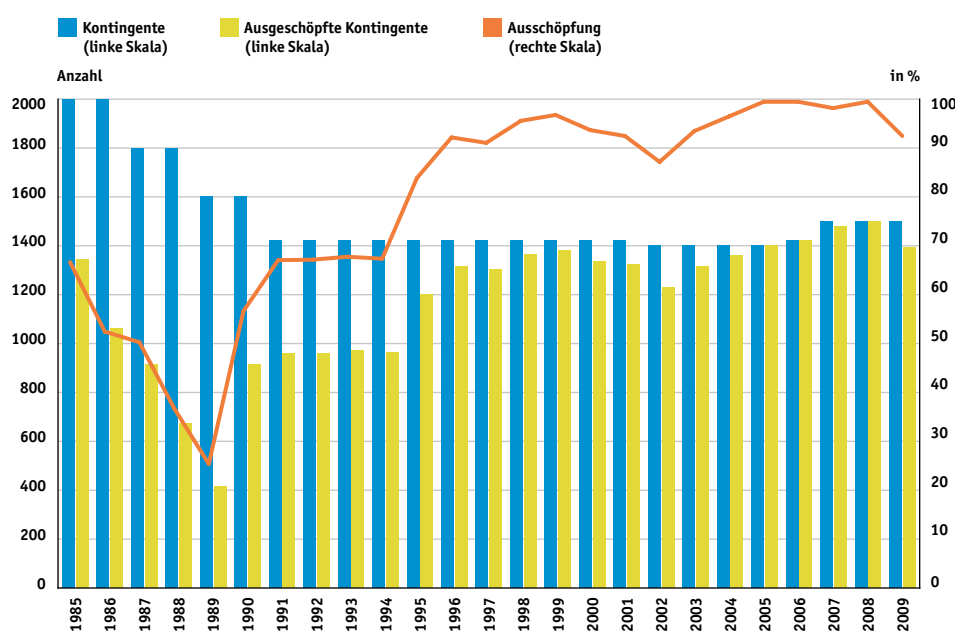
(Total Handänderungen: 1383)

	AR	BE	FR	GL	GR	LU	NE	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Deutschland		15	2	2	95	1	0	3	5	4	2	57	1	2	53
Frankreich		2	3	0	1	0	0	1	1	0	0	2	0	32	106
Italien		1	1	0	73	0	0	0	1	0	0	89	4	10	90
Fürst. Liechtenstein		0	0	0	3	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Österreich		0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0
Belgien		3	0	0	6	0	1	0	2	0	0	2	0	20	84
Grossbritannien		19	1	0	14	1	0	0	4	0	1	1	0	49	154
Niederlande		16	0	1	23	0	0	1	3	9	0	5	0	10	93
Übriges Europa	1	8	0	0	7	0	0	0	3	0	0	6	1	6	39
USA		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	3	6
(ehem.) Sowjetunion		14	0	0	4	0	0	0	0	3	1	11	0	9	16
Israel	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Übriger Naher Osten		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	2	7
Übrige Länder		5	0	1	2	0	1	0	1	1	0	3	0	6	11
Total	2	85	7	4	229	2	2	6	20	17	4	187	7	149	662

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 1

Entwicklung der Kontingentsausschöpfung, 1985–2009



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde zu 93% ausgeschöpft (im Vorjahr 100%).

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

2009 wurden in der Schweiz 1720 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland erteilt (im Vorjahr 1891). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (707), Waadt (286), Graubünden (257), Tessin (247) und Bern (130) erteilt (siehe Grafik 2).

Die Handänderungsstatistik gibt im Unterschied zur Bewilligungsstatistik 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 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 2009 war die Zahl der Handänderungen für Ferienwohnungen mit 1383 deutlich niedriger als im Vorjahr (1502). Am meisten Grundbucheintragen wurden in

Tabelle 2

Nettozuwachs an Grundeigentum durch Ausländer, 2009

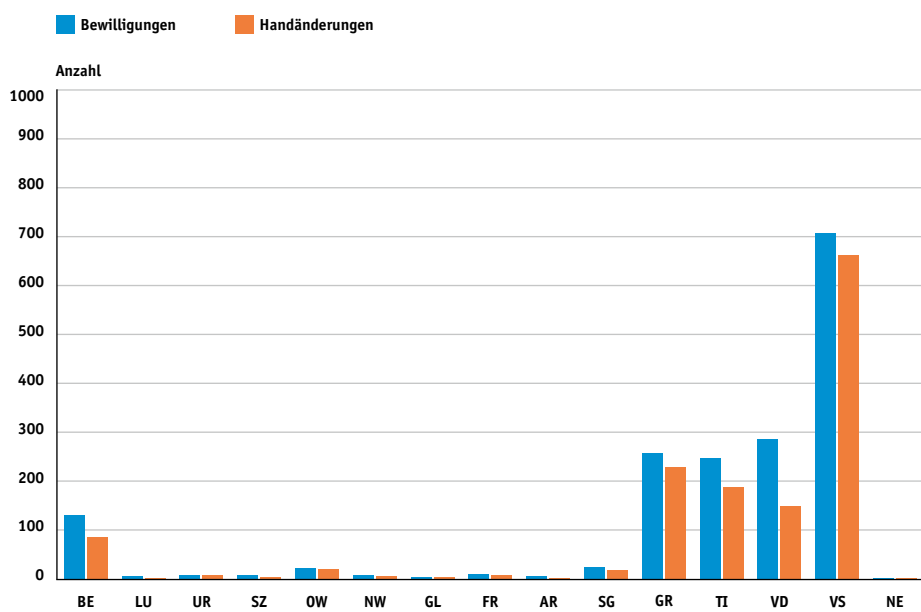
Kanton	Total Handänderungen		Handänderungen zwischen Ausländern		Rückwerb durch Schweizer		Nettozuwachs	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
BE	85	24913	9	2421	6	1597	70	20895
LU	2	1618	0		3	1619	-1	-1
UR	7	2785	1	185	0		6	2600
SZ	4	1609	1	185	1	45	2	1379
OW	20	4180	4	715	15	4115	1	-650
NW	6	1105	0		2	761	4	344
GL	4	2001	0		5	1663	-1	338
FR	7	3233	1	1106	18	6572	-12	-4445
AR	2	345	0		0		2	345
SG	17	4072	1	160	9	2584	7	1328
GR	229	60357	40	9478	156	33451	33	17428
TI	187	45297	15	3867	13	2956	159	38474
VD	149	63472	34	11880	18	6124	97	45468
VS	662	229906	189	55052	376	70275	97	104579
NE	2	360	0		0		2	360
CH	1383	445253	295	85049	622	131762	466	228442

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 2

Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen, 2009

(Total Bewilligungen: 1891; Handänderungen: 1502)

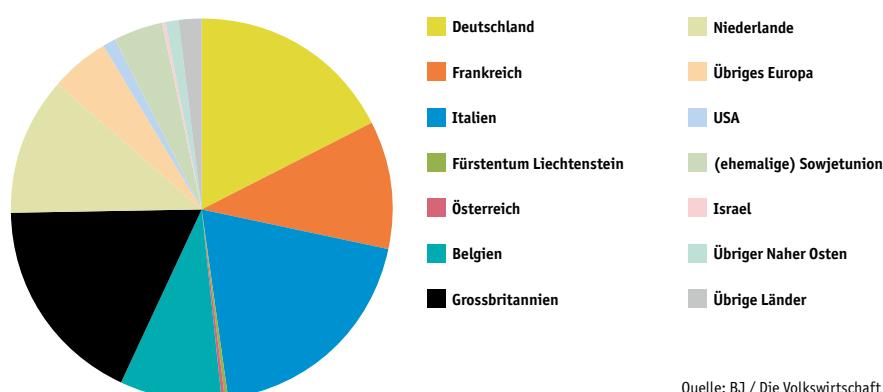


Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 3

Handänderungen nach Nationalitäten, 2009

(Total Handänderungen: 1383)



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet: Wallis 662, Graubünden 229, Tessin 187, Waadt 149 und Bern 85. Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Erwerberinnen und Erwerber hat sich kaum geändert (siehe *Tabelle 1* und *Grafik 3*).

Nettozuwachs der Veräusserungsgeschäfte

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungseigentum in der Schweiz zu berechnen, sind vom Total der Handänderungen einerseits die Rückverbe durch Schweizerinnen und Schweizer sowie die Veräusserungen von Ausländern an Ausländer in Abzug zu bringen. Für das Jahr 2009 ergibt dies nach Abzug von 295 Übertragungen zwischen Ausländern und 622 Rückübertragungen an Schweizerinnen und Schweizer einen Nettozuwachs von 466 Ferienwohnungen (Vorjahr 796). Flächenmässig macht dies rund 22 Hektaren aus (wie im Vorjahr). Detaillierte Angaben mit der Verteilung auf die Kantone können der *Tabelle 2* entnommen werden.