

# Erwerb von Ferienwohnungen in der Schweiz durch Personen im Ausland im Jahr 2012

Im Jahr 2012 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 3% mehr Bewilligungen erteilt als im Vorjahr. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer ist gegenüber dem Vorjahr wieder etwas gestiegen, was sich auch auf die bewilligte Fläche auswirkte. Es wurden 990 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragenen Grundstücke ergibt sich ein Nettozuwachs von 71 Wohnungen des ausländischen Ferienwohnungsbestandes.



Für das Jahr 2012 ergibt sich ein Nettozuwachs von 71 Ferienwohnungen, die in ausländischem Besitz sind. Flächenmässig entspricht dies einer Zunahme von rund 50,6 Hektaren.

Foto: Keystone

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.

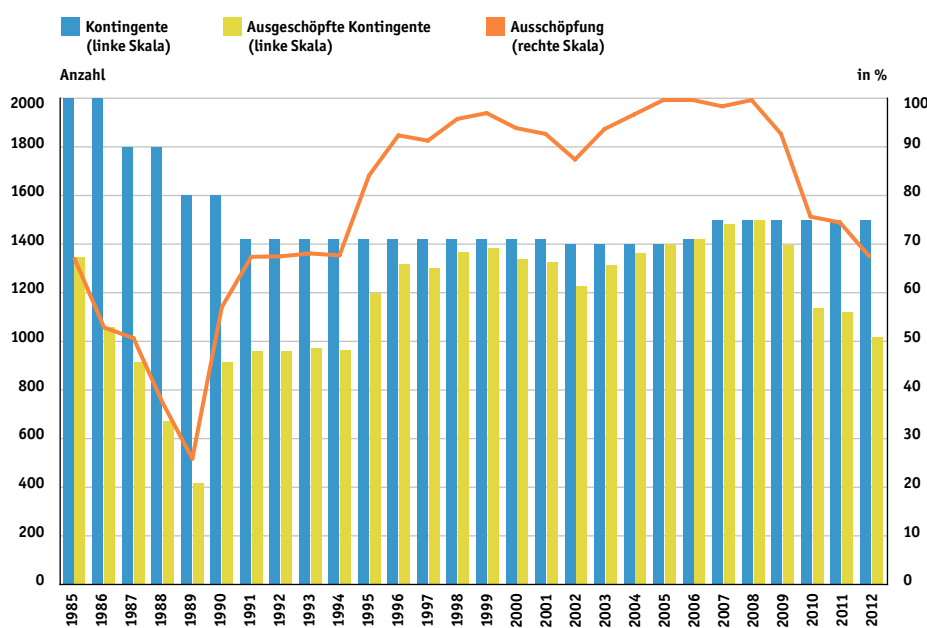
Wie bis anhin kann ein Kanton die im laufenden Jahr nicht gebrauchten Kontingenteinheiten auf das darauffolgende Jahr übertragen. Ende Oktober des zweiten Jahres fallen diese an den Bund zurück und können auf Gesuch einem anderen Kanton zugeteilt werden, wenn dieser sein Kontingent des laufenden Jahres bereits aufgebraucht hat. Es darf ihm aber höchstens die Hälfte seines ordentlichen Kontingents zusätzlich zugesprochen werden. Wie im Vorjahr beanspruchte einzig der Kanton Wallis zusätzliche Einheiten aus dem Kontingent 2012.



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

Grafik 1

## Entwicklung der Kontingentsausschöpfung, 1985–2012



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Tabelle 1

## Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen 2012

Kantone	Bewilligungen	Handänderungen
VS	674	654
TI	209	82
VD	181	26
GR	170	152
BE	93	40
SG	17	10
LU	7	2
FR	6	7
UR	4	4
NW	4	4
OW	3	2
SZ	2	6
GL	1	1
NE	1	0
<b>CH</b>	<b>1372</b>	<b>990</b>

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde zu 68% ausgeschöpft (im Vorjahr 75%).

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

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

## Bewilligungen und Handänderungen

2012 wurden in der Schweiz 1372 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland erteilt (im Vorjahr 1330). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (674), Tessin (209), Waadt (181), Graubünden (170) und Bern (93) erteilt (siehe Tabelle 1).

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 2012 war die Zahl der Handänderungen von 990 Ferienwohnungen deutlich höher als im Vorjahr (821). Am meisten Grundbucheintragen verzeichneten die klassischen Fremdenverkehrskantone: Wallis 654, Graubünden 152, Tessin 82, Bern 40 und Waadt 26. Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Erwerberinnen und Erwerber hat sich kaum geändert (siehe Tabelle 2).

## Nettozuwachs und Veräusserungsgeschäfte

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungsseigentum in der

Tabelle 2

## Handänderungen nach Nationalität pro Kanton 2012

Ländergruppen	CH	BE	FR	GL	GR	LU	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Grossbritannien	220	8			9								4	199
Deutschland	195	11	1		73	1	4	1	3	2	48	3		48
Frankreich	136		2		2								5	127
Italien	112	1			26						20	1	3	61
Belgien	92	3	2		5						1		3	78
Niederlande	81	5			13			1	2				3	57
Übriges Europa	64	4			13				1		8		4	34
Sowjetunion (ehemalige)	29	2	1		2	1			1	1	3		2	16
Übrige Länder	26	3			2								1	20
Israel	9	1			1					3				4
Österreich	7	1			1				3		1		1	
Vereinigte Staaten von Amerika	7	1	1		2									3
Übriger Naher Osten	7													7
Fürstentum Liechtenstein	5			1	3						1			
<b>Total</b>	<b>821</b>	<b>1</b>	<b>32</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>93</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>75</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>566</b>

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

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Tabelle 3

## Nettozuwachs 2012

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	654	215 771	193	59 068	300	79 200	161	77 503
GR	152	40 246	43	9 590	179	43 397	-70	-12 741
TI	82	20 558	14	2 426	58	22 355	10	-4 223
BE	40	10 559	9	2 970	19	6 326	12	1 263
VD	26	8 578	12	1 985	16	5 741	-2	852
SG	10	2 919	3	480	15	3 406	-8	-967
FR	7	3 724	0		22	13 435	-15	-9 711
SZ	6	1 945	0		8	2 631	-2	-686
UR	4	3 092	0		0		4	3 092
NW	4	917	0		8	3 107	-4	-2 190
LU	2	400	0		0		2	400
OW	2	871	2	871	16	2 347	-16	-2 347
GL	1	594	0		1	160	0	434
AG	0		0		1	0	-1	0
<b>CH</b>	<b>990</b>	<b>31 0174</b>	<b>276</b>	<b>77 390</b>	<b>643</b>	<b>182 105</b>	<b>71</b>	<b>50 679</b>

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Schweiz zu berechnen, sind vom Total der Handänderungen einerseits die Rückerwerbe durch Schweizerinnen und Schweizer und andererseits die Veräusserungen von Ausländern an Ausländer in Abzug zu bringen. Für das Jahr 2012 ergibt dies nach Abzug von 276 Übertragungen zwischen Ausländern und 643 Rückübertragungen an Schweizer eine Zunahme von 71 Ferienwohnungen (Vorjahr: Abnahme von 48 Ferienwohnungen). Flächenmässig entspricht dies einer Zunahme von rund 50,6 Hektaren

(Vorjahr: Abnahme von 8,5 Hektaren). Detaillierte Angaben über die Verteilung nach Kantonen können *Tabelle 3* entnommen werden.