

Der Erwerb von Ferienwohnungen durch ausländische Käufer nimmt weiter ab

Im Jahr 2014 erteilten die Kantone für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 17 Prozent weniger Bewilligungen als im Jahr davor. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe war ebenfalls deutlich niedriger. Unter dem Strich nimmt der ausländische Ferienwohnungsbestand sogar ab. *Emanuela 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 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 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. Seit der Einführung dieser Regelung im Jahr 1996 hat 2014 zum zweiten Mal in Folge kein Kanton ein solches Zusatzkontingent benötigt.

Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde 2014 zu 44 Prozent ausgeschöpft. Im Vorjahr betrug die Ausschöpfung noch 56 Prozent. Zum Vergleich: Im langjährigen Durchschnitt liegt die Ausschöpfungsquote bei rund 80 Prozent.

Die Ausschöpfung der kantonalen Kontingente stimmt über das Jahr nicht unbe-

Tabelle 1: Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen

Kantone	Bewilligungen	Handänderungen
VS	425	418
GR	131	145
VD	131	13
TI	129	55
BE	89	42
OW	20	17
SG	10	10
UR	8	5
SZ	7	4
LU	3	1
NW	3	3
FR	3	4
AR	3	1
GL	2	2
CH	964	720

BJ / DIE VOLKSWIRTSCHAFT

dingt mit der Anzahl der kontingentspflichtigen 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

2014 wurden in der Schweiz 964 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen an Personen im Ausland erteilt (siehe *Tabelle 1*). Im Vorjahr waren es noch 1159. Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (425), Waadt (131), Grau-

bünden (131), Tessin (129) und Bern (89) 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 die Statistik auf die Handänderungen des erhobenen Jahres abstellt. Weiter kann es vorkommen, dass Ausländer auf den Erwerb verzichten.

Im Jahr 2014 war die Zahl der Handänderungen von 720 Ferienwohnungen etwas niedriger als im Vorjahr, als es noch 796 waren (siehe *Tabelle 2*). Am meisten Grundbucheintragungen verzeichneten die klassischen Fremdenverkehrskantone:

Tabelle 2: Handänderungen nach Nationalität und Kanton 2014

Ländergruppen	CH	AR	BE	FR	GL	GR	LU	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Deutschland	171	–	9	–	2	70	1	3	6	6	2	25	2	–	45
Frankreich	115	–	–	1	–	5	–	–	2	–	–	3	–	2	102
Grossbritannien	96	–	16	1	–	7	–	–	2	–	1	–	3	2	64
Italien	81	–	1	–	–	33	–	–	–	–	–	10	–	1	36
Belgien	74	–	1	–	–	2	–	–	–	–	–	–	–	3	68
Niederlande	62	–	6	–	–	6	–	–	–	3	–	3	–	1	43
Übriges Europa	39	–	1	–	–	8	–	–	2	–	1	3	–	–	24
Sowjetunion (ehemalige)	28	–	4	1	–	6	–	–	2	–	–	4	–	1	10
Übrige Länder	27	1	–	–	–	5	–	–	1	–	–	2	–	2	16
Liechtenstein	8	–	–	–	–	3	–	–	–	1	–	4	–	–	–
Übriger Naher Osten	8	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	6
USA	7	–	3	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3
Österreich	2	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	1	–	–	–
Israel	2	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	1
Total	720	1	42	4	2	145	1	3	17	10	4	55	5	13	418

B/ / DIE VOLKSWIRTSCHAFT

Tabelle 3: Nettoveränderung 2014

Kanton	Total Handänderungen		Handänderungen zwischen Ausländern		Rückübertragungen an Schweizer		Nettoveränderung	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
VS	418	110 889	171	48 744	340	90 190	–93	–28 045
GR	145	31 501	21	4 959	267	60 023	–143	–33 481
TI	55	16 200	13	2 718	56	18 297	–14	–4 815
BE	42	9 515	13	2 686	8	2 567	21	4 262
OW	17	3 045	2	345	12	1 861	3	839
VD	13	6 275	8	2 226	15	3 366	–10	683
SG	10	3 032	4	800	6	1 869	0	363
UR	5	1 712	1	200	0	–	4	1 512
FR	4	4 840	0	–	19	9 566	–15	–4 726
SZ	4	680	2	360	4	616	–2	–296
NW	3	865	1	160	3	555	–1	150
GL	2	515	1	160	2	1 314	–1	–959
LU	1	185	0	–	3	2 518	–2	–2 333
AR	1	160	0	–	0	–	1	160
CH	720	189 414	237	63 358	735	192 742	–252	–66 686

B/ / DIE VOLKSWIRTSCHAFT

Wallis 418, Graubünden 145, Tessin 55, Bern 42 und Waadt 13. Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Käufer hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum geändert.

Ausländisches Ferienwohnungs-eigentum geht zurück

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohneigentum in der

Schweiz zu berechnen, sind vom Total der Handänderungen einerseits die Rückerwerbe durch Schweizer und andererseits die Veräusserungen zwischen Ausländern in Abzug zu bringen. Für das Jahr 2014 ergibt dies nach Abzug von 237 Übertragungen zwischen Ausländern und 735 Rückübertragungen an Schweizer eine Abnahme von 252 Ferienwohnungen (Vorjahr: Abnahme von 187 Ferienwohnungen). Flächenmässig entspricht dies

einer Abnahme von rund 66,7 Hektaren (Vorjahr: Abnahme von 17,7 Hektaren). Detaillierte Angaben über die Verteilung nach Kantonen können *Tabelle 3* entnommen werden.

Emanuella Gramegna

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