

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*

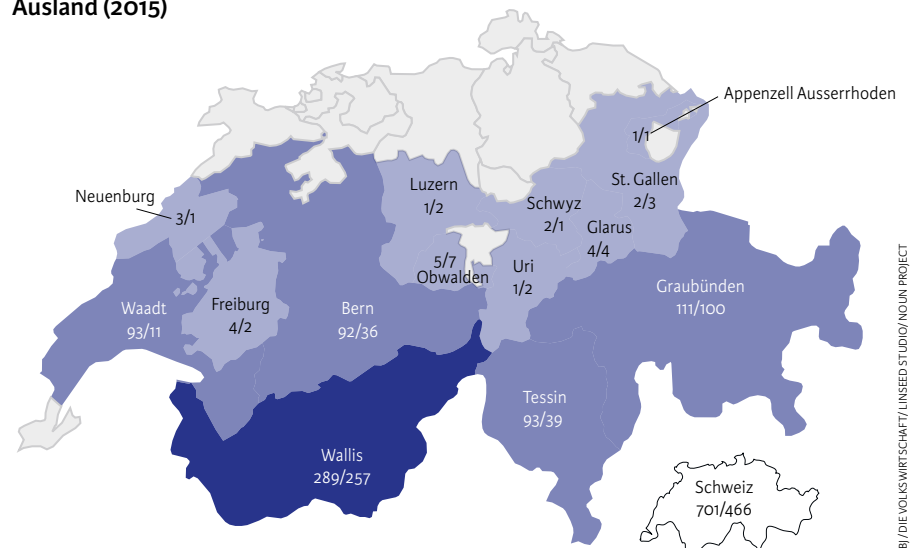
Personen im Ausland können nur in jenen Kantonen Ferienwohnungen erwerben, welche dazu eine entsprechende Rechtsgrundlage eingeführt haben. Zurzeit sind das 17 Kantone, wobei nur in etwa einem Drittel davon auch tatsächlich eine grössere Nachfrage besteht. In diesem Zusammenhang erhebt das Bundesamt 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

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 Ferienwohnungseigentum geht zurück

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungseigentum 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

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
CH	1159	796

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										
Total	796	1	38	5	137	5	2	4	15	10	2	71	3	17	486

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 ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
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
CH	796	237665	234	77048	749	178390	-187	-17773

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

niedriger als im Vorjahr (990). Am meisten Grundbucheintragen verzeichneten die klassischen Fremdenverkehrskantone: Valais 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.

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.

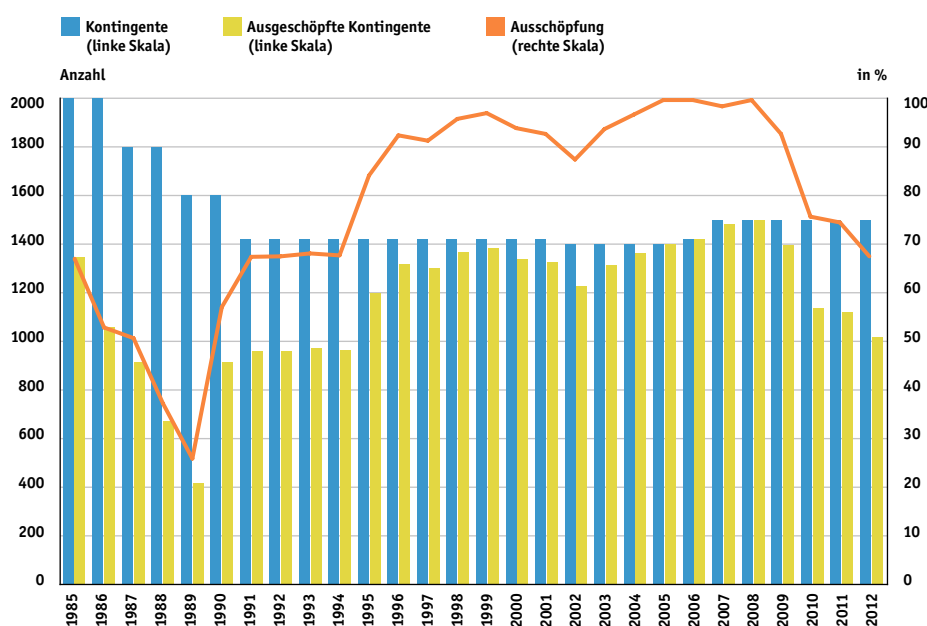
Wie bis anhin kann ein Kanton die im laufenden Jahr nicht gebrauchten Kontingenteinheiten auf das darauffolgende Jahr übertragen. Ende Oktober des zweiten Jahres fallen diese an den Bund zurück und können auf Gesuch einem anderen Kanton zugeteilt werden, wenn dieser sein Kontingent des laufenden Jahres 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
CH	1372	990

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			
Total	821	1	32	9	4	93	7	4	11	7	75	3	9	566

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 ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
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
CH	990	31 0174	276	77 390	643	182 105	71	50 679

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.

Erwerb von Ferienwohnungen in der Schweiz durch Personen im Ausland im Jahre 2011

Im Jahr 2011 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 39% 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 821 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragenen Grundstücke ergibt sich eine Abnahme von 48 Wohnungen des ausländischen Ferienwohnungsbestandes.



Für das Jahr 2011 ergibt sich eine Nettoabnahme von 48 Ferienwohnungen (Vorjahr: Zuwachs von 545), die in ausländischen Besitz sind. Flächenmässig entspricht dies einer Abnahme von rund 8,5 Hektaren (Vorjahr: Zuwachs von 23 Hektaren).

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 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;



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

- Anzahl der Veräusserungsgeschäfte zwischen Ausländern;
- Anzahl der Rückerwerbe durch Schweizerinnen und 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 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. Einzig der Kanton Wallis beanspruchte zusätzliche Einheiten aus dem Kontingent 2011. *Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde zu 75% ausgeschöpft (im Vorjahr 76%).*

Tabelle 1

Handänderungen nach Nationalität pro Kanton, 2011

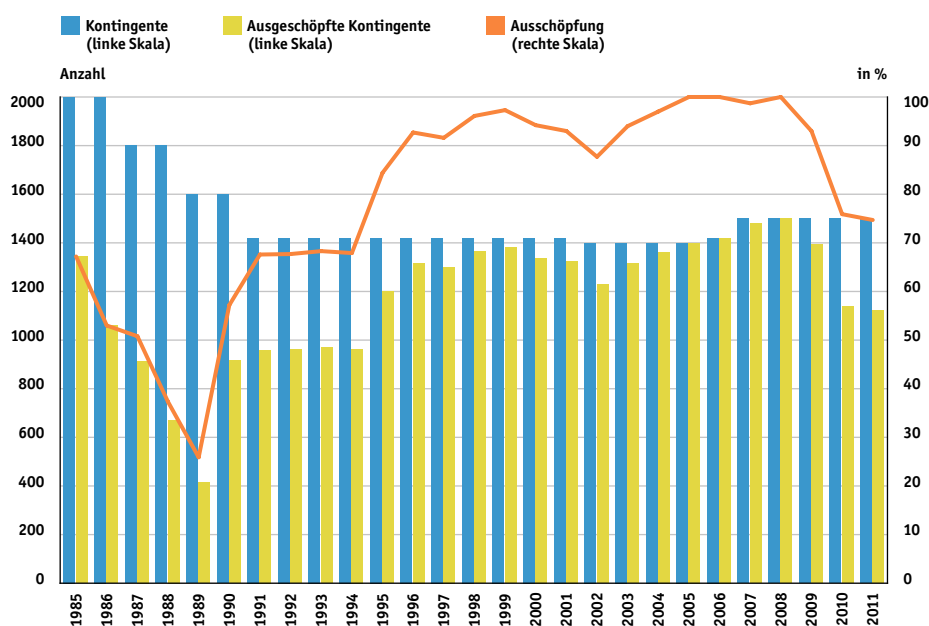
Ländergruppen	CH	AR	BE	FR	GL	GR	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Grossbritannien	168	1	5			8					3		1	150
Deutschland	144		9	2	2	42	4	1	8	3	33		3	37
Italien	142					30	1				13	1	1	96
Frankreich	97			4				1			1		4	87
Niederlande	84		5			6	1		1		3			68
Belgien	67		3	1	1	2				1				59
Übriges Europa	49		3			2		1	1		4			38
Sowjetunion (ehemalige)	24		2	2			1		1	2	7			9
Übrige Länder	24		4			1					2			17
USA	8				1	1				1		1		4
Österreich	6							1			4	1		
Fürstentum Liechtenstein	5					1					4			
Übriger Naher Osten	3		1								1			1
Total	821	1	32	9	4	93	7	4	11	7	75	3	9	566

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

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 1

Entwicklung der Kontingentsausschöpfung, 1985–2011



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Die Ausschöpfung der kantonalen Kontingente stimmt im Jahr mit der Anzahl der 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

2011 wurden in der Schweiz 1330 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland erteilt (im Vorjahr 1854). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (700), Tessin (183), Waadt (165), Graubünden (135) und Bern (85) erteilt.

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 Bewilligungs-

Tabelle 2

Nettozuwachs 2011

Kanton	Total Handänderungen		Handänderungen zwischen Ausländern		Rückübertragungen an Schweizer		Nettozuwachs	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
VS	566	184 713	156	52 215	328	106 773	82	25 725
GR	93	21 157	22	4 000	171	41 473	-100	-24 316
TI	75	23 235	17	7 862	63	17 242	-5	-1 869
BE	32	8 649	8	2 525	18	8 422	6	-2 298
SG	11	3 344	3	810	6	2 676	2	-142
FR	9	5 899	1	185	22	8 654	-14	-2 940
VD	9	2 548	3	585	19	4 840	-13	-2 877
SZ	7	2 672	1	185	0		6	2 487
NW	7	2 793	0		4	1 434	3	1 359
OW	4	1 031	0		14	2 437	-10	-1 406
GL	4	1 675	0		4	1 127	0	548
UR	3	929	1	185	0		2	744
AR	1	432	0		0		1	432
LU	0		0		8	4 031	-8	-4 031
CH	821	259 077	212	68 552	657	199 109	-48	-8 584

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Tabelle 3

Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen, 2011

Kantone	Bewilligungen	Handänderungen
VS	700	566
TI	183	75
VD	165	9
GR	135	93
BE	85	32
SG	20	11
FR	13	9
NW	8	7
SZ	6	7
OW	6	4
UR	4	3
GL	4	4
AR	1	1
CH	1 330	821

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

statistik 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 2011 war die Zahl der Handänderungen von 821 Ferienwohnungen deutlich niedriger als im Vorjahr (1375). Am meisten Grundbucheintragen wurden in den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet: Wallis 566, Graubünden 93, Tessin 75, Bern 32 und Waadt 9. Die Aufteilung

der Handänderungen nach der Nationalität der Erwerberinnen und Erwerber hat sich kaum geändert (siehe *Tabelle 1*).

Nettozuwachs und Veräusserungsgeschäfte

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungsseigentum in der 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 2011 ergibt dies nach Abzug von 212 Übertragungen zwischen Ausländern und 657 Rückübertragungen an Schweizerinnen und Schweizer eine Abnahme von 48 Ferienwohnungen (Vorjahr: Zuwachs von 545 Ferienwohnungen). Flächenmässig entspricht dies einer Abnahme von rund 8,5 Hektaren (Vorjahr: Zuwachs von 23 Hektaren). Detaillierte Angaben mit der Verteilung auf die Kantone können der *Tabelle 2* entnommen werden. ■

Erwerb von Ferienwohnungen in der Schweiz durch Personen im Ausland im Jahre 2010

Im Jahr 2010 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 8% mehr Bewilligungen erteilt als im Vorjahr. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer jedoch ist etwas niedriger als 2009, was sich aber kaum auf die bewilligte Fläche auswirkte. Es wurden 1375 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragenen Grundstücke ergibt sich ein Nettozuwachs von 545 Ferienwohnungen.



Im Jahre 2010 war die Zahl der Handänderungen für Ferienwohnungen mit 1375 etwas niedriger als im Vorjahr (1383). Am meisten Grundbucheintragungen wurden in den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet. 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 ausgeführte Handänderungen;



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

- 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 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

Tabelle 1

Handänderungen nach Nationalität pro Kanton, 2010

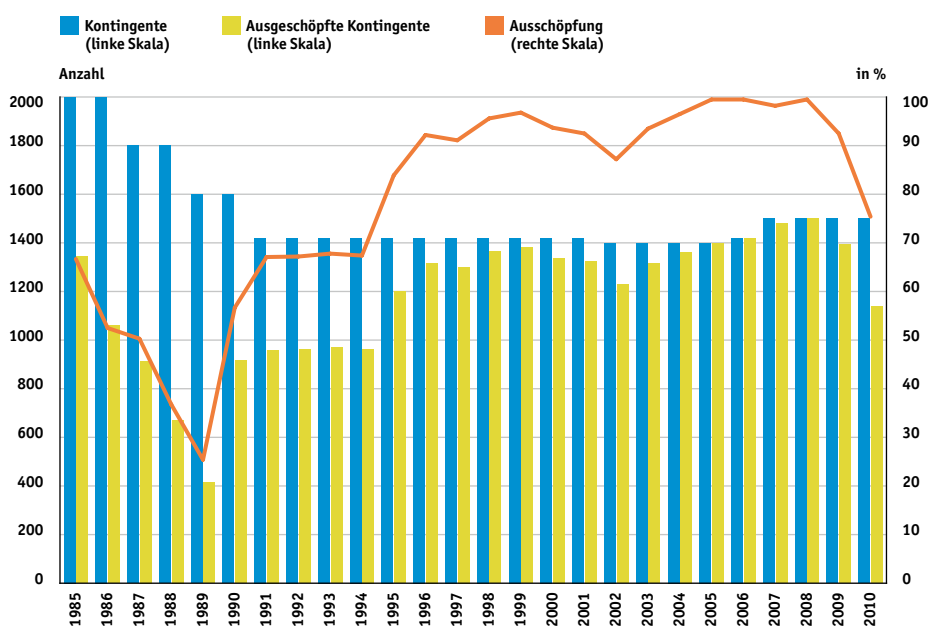
Ländergruppen	CH	BE	FR	GL	GR	LU	NE	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Grossbritannien	265	8	1	1	12							3		24	216
Italien	240	3			69							55	1	6	106
Deutschland	231	4	4	6	89	1		6	7	5	4	56	4	2	43
Frankreich	177	2	2		3		2		1			2		20	145
Niederlande	159	4	3		18					7	1	5	2	11	108
Belgien	130	3			5							2		7	113
Übriges Europa	80	1	1		11							7	1	7	52
Sowjetunion (ehemalige)	38	4		1	4						2	6		6	15
Übrige Länder	26				6							2	1	6	11
USA	12	2	1		2							2			5
Übriger Naher Osten	7	1										2		1	3
Fürstentum Liechtenstein	4				2							2			
Österreich	4				2				2						
Israel	2				1						1				
Total	1375	32	12	8	224	1	2	6	10	12	8	144	9	90	817

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

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 1

Entwicklung der Kontingentsausschöpfung, 1985–2010



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Kontingent 2010 beanspruchte einzig der Kanton Wallis (wie im Vorjahr). Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde zu 76% ausgeschöpft (im Vorjahr 93%).

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

2010 wurden in der Schweiz 1854 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland erteilt (im Vorjahr 1720). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (865), Waadt (293), Graubünden (265), Tessin (240) und Bern (89) erteilt (siehe Tabelle 3).

Die Handänderungsstatistik gibt im Unterschied zur Bewilligungsstatistik Aufschluss

Tabelle 2

Nettozuwachs, 2010

Kanton	Total Handänderungen		Handänderungen zwischen Ausländern		Rückübertragungen an Schweizer		Nettozuwachs	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
VS	817	294 550	251	83 756	201	38 427	365	172 367
GR	224	51 865	39	7 834	163	29 017	22	15 014
TI	144	34 044	19	4 375	48	14 657	77	15 012
VD	90	35 223	21	5 775	21	10 367	48	19 081
BE	32	8 320	9	1 954	10	1 838	13	4 528
FR	12	5 146	2	860	13	5 506	-3	-1 220
SG	12	4 809	5	1 855	1	160	6	2 794
OW	10	2 027	3	792	7	1 062	0	173
UR	9	2 598	3	518	0		6	2 080
SZ	8	1 295	0		0		8	1 295
GL	8	2 855	1	185	4	1 223	3	1 447
NW	6	1 960	0		3	480	3	1 480
NE	2	345	0		0		2	345
LU	1	160	0		6	2 306	-5	-2 146
CH	1 375	445 197	353	107 904	477	105 043	545	232 250

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Tabelle 3

Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen, 2010

Kantone	Bewilligungen	Handänderungen
VS	865	817
VD	293	90
GR	265	224
TI	240	144
BE	89	32
SG	24	12
FR	23	12
OW	12	10
UR	11	9
SZ	8	8
NW	8	6
GL	8	8
AR	3	0
NE	3	2
LU	2	1
CH	1854	1375

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

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 2010 war die Zahl der Handänderungen für Ferienwohnungen mit 1375 etwas niedriger als im Vorjahr (1383). Am meisten Grundbucheintragen wurden in den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet: Wallis 817, Graubünden 224, Tessin 144, Waadt 90 und Bern 32. Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Erwerberinnen und Erwerber hat sich kaum geändert (siehe *Tabelle 1*).

Nettozuwachs und Veräusserungsgeschäfte

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungsseigentum in der Schweiz zu berechnen, sind vom Total der Handänderungen einerseits die Rückerwerbe durch Schweizerinnen und Schweizer sowie die Veräusserungen von Ausländern an Ausländer in Abzug zu bringen. Für das Jahr 2010 ergibt dies nach Abzug von 353 Übertragungen zwischen Ausländern und 477 Rückübertragungen an Schweizerinnen und Schweizer einen Nettozuwachs von 545 Ferienwohnungen (Vorjahr 466). Flächenmässig macht dies rund 23 Hektaren aus (Vorjahr 22). Detaillierte Angaben mit der Verteilung auf die Kantone können der *Tabelle 2* entnommen werden.

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 übertragenen 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

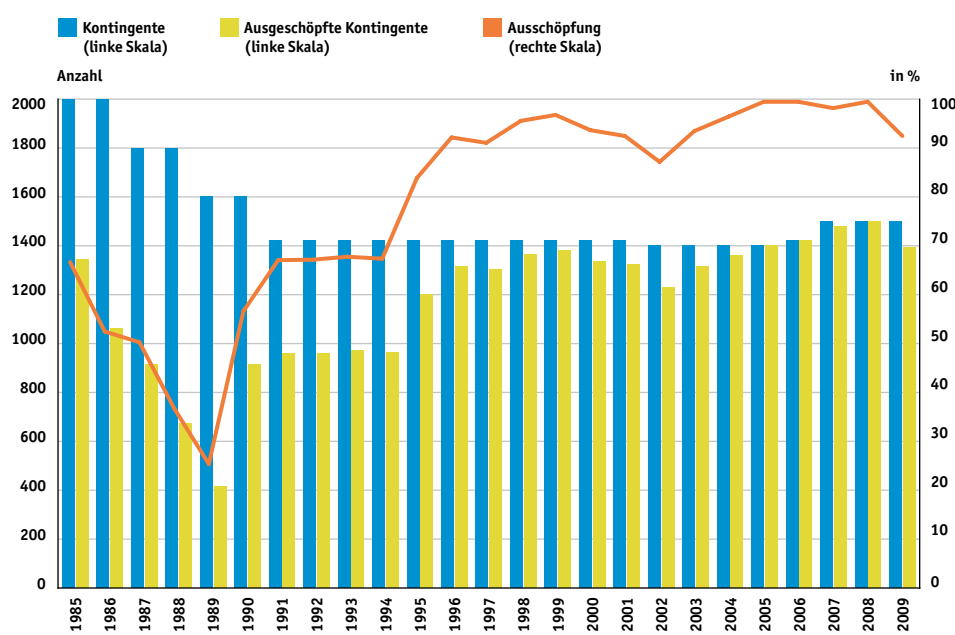
(Total Handänderungen: 1383)

	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 Kontingenteinheiten, 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

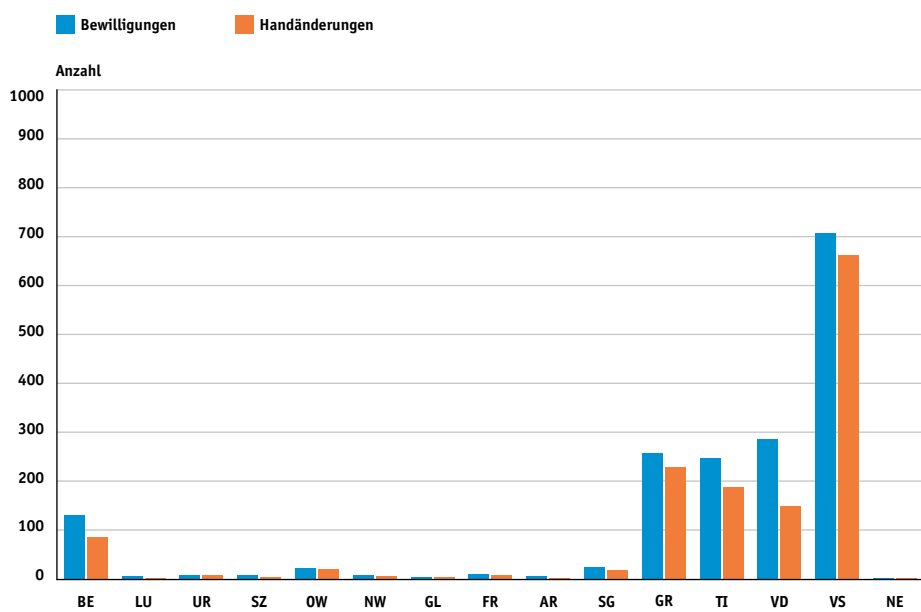
Kanton	Total Handänderungen		Handänderungen zwischen Ausländern		Rückwerb durch Schweizer		Nettozuwachs	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
BE	85	24913	9	2421	6	1597	70	20895
LU	2	1618	0		3	1619	-1	-1
UR	7	2785	1	185	0		6	2600
SZ	4	1609	1	185	1	45	2	1379
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)

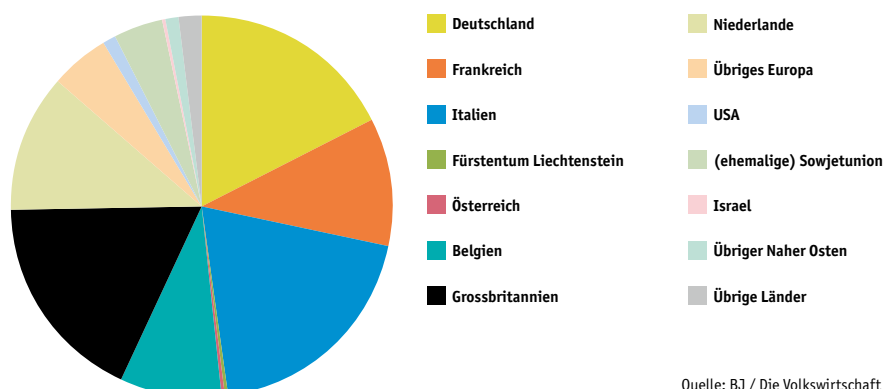


Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

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.

Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland in der Schweiz im Jahre 2008

Im Jahr 2008 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 17% 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 1502 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragenen Grundstücke ergibt sich ein Nettozuwachs von 796 Ferienwohnungen. Für das Jahr 2009 ist wieder mit einer erhöhten Anzahl Bewilligungen zu rechnen.



Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten zum Erwerb von Ferienwohnungen durch ausländische Personen wurde im Berichtsjahr zu 100% ausgeschöpft.

Bild: Keystone

Statistik über den Erwerb von Ferienwohnungen

Personen im Ausland können nur in jenen Kantonen, welche dazu eine entsprechende Rechtsgrundlage eingeführt haben, Ferienwohnungen erwerben. Zurzeit sind das 17 Kantone, wobei nur in etwa der Hälfte davon auch tatsächlich eine Nachfrage besteht.

Folgende Daten werden erhoben: Anzahl der erteilten Bewilligungen, tatsächlich ausgeführte Handänderungen, Fläche der Grundstücke, Staatsangehörigkeit der Erwer-



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

berinnen und Erwerber, Anzahl der Veräusserungsgeschäfte zwischen Ausländern, Anzahl der Rückerwerbe durch Schweizer und Schweizerinnen sowie Ausschöpfung der Kontingente.

Schweizer Kontingente werden ausgeschöpft

Am 1. Dezember 2007 hat der Bundesrat die gesamtschweizerische Höchstzahl der jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente von 1420 auf die gesetzliche Höchstlimite von 1500 Einheiten erhöht. Trotzdem herrscht insbesondere im Kanton Wallis eine grosse Kontingentsknappheit.

Wie bis anhin kann ein Kanton die im laufenden Jahr nicht gebrauchten Kontingentseinheiten auf das darauf folgende Jahr übertragen. Ende Oktober des zweiten Jahres fallen diese aber 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. Zusätzliche

Tabelle 1

Handänderungen nach Nationalitäten pro Kanton, 2008

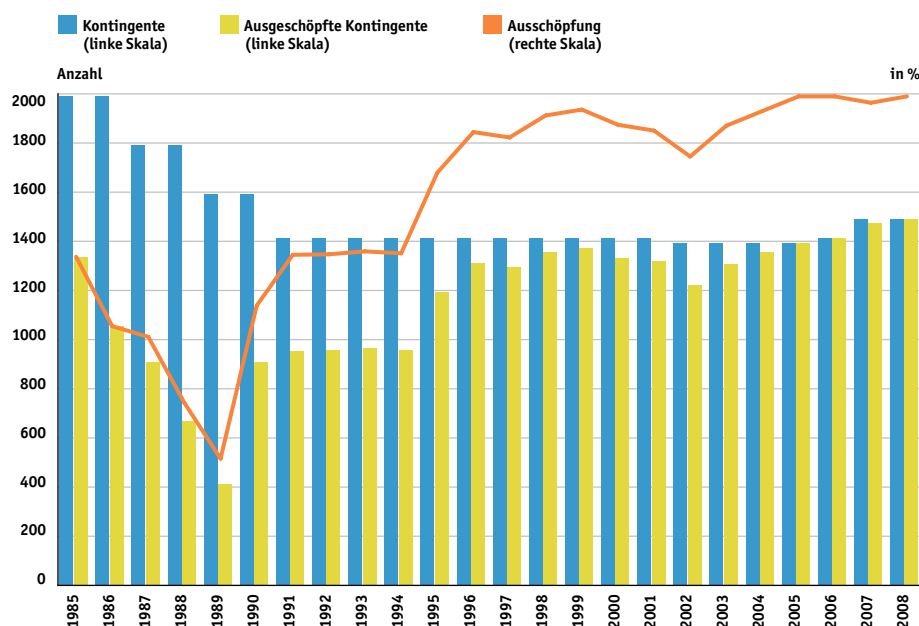
(Total Handänderungen: 1502)

	BE	FR	GL	GR	LU	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Deutschland	12	4	4	88	1	5	4	7	0	59	0	3	51
Frankreich	10	7	0	6	0	1	2	0	0	2	0	18	83
Italien	5	1	0	95	0	0	1	0	0	147	3	4	62
Fürst. Liechtenstein	0	1	0	2	0	0	0	1	0	5	0	0	0
Österreich	0	0	1	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Belgien	6	3	0	3	0	1	1	0	0	3	0	5	74
Grossbritannien	24	5	0	24	0	0	2	1	0	8	1	40	152
Niederlande	23	3	1	34	1	2	4	48	0	13	0	11	77
Übriges Europa	15	13	0	15	0	0	5	0	1	15	3	5	38
USA	5	0	0	5	0	0	0	0	1	3	0	5	3
(ehem.) Sowjetunion	4	2	0	4	2	0	0	0	0	17	0	5	10
Israel	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Übriger Naher Osten	4	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0	1	3
Übrige Länder	4	0	0	5	0	0	2	1	0	12	0	3	16
Total	112	39	6	285	4	8	22	58	2	288	7	100	570

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 1

Entwicklung der Kontingentsausschöpfung, 1985–2008



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Einheiten aus dem Kontingent 2008 beanspruchten die Kantone Tessin, Waadt und Wallis. *Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde zu 100% ausgeschöpft (im Vorjahr 98,66%).*

In einem Jahr stimmt die Ausschöpfung der Kontingente nicht unbedingt mit den erteilten Bewilligungen überein. Die Zahl der erteilten Bewilligungen 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.

Zur Entwicklung der Kontingentsausschöpfung siehe *Grafik 1*, welcher auch entnommen werden kann, dass die Kontingente im langjährigen Durchschnitt nur etwa zu 80% ausgeschöpft wurden.

Bewilligungen und Handänderungen

2008 wurden in der Schweiz 1891 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland erteilt (im Vorjahr 2208). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (602), Tessin (360), Graubünden (302), Waadt (289) und Bern (148) verfügt (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.

Tabelle 2

Nettozuwachs 2008

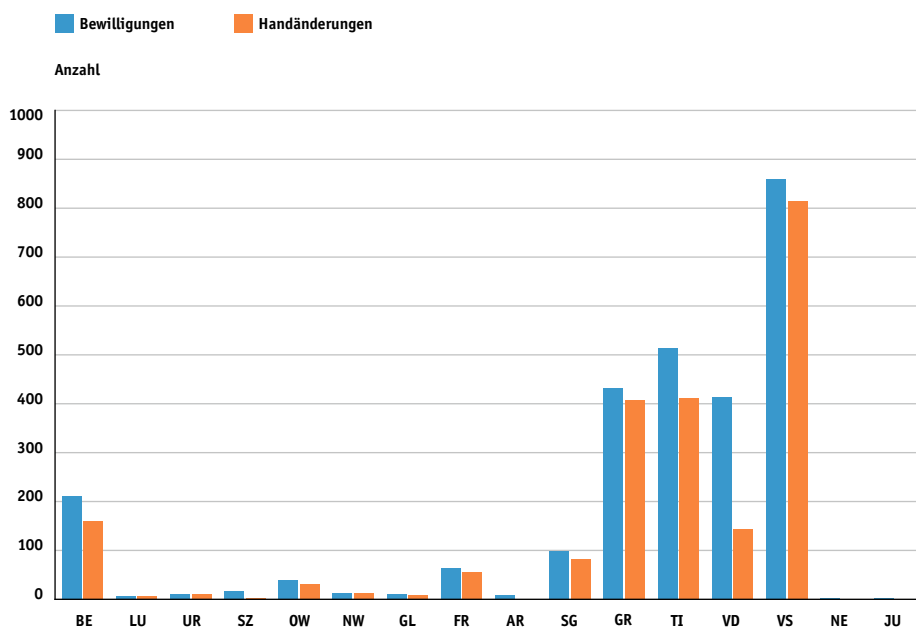
Kanton	Total Handänderungen		Handänderungen zwischen Ausländern		Rückwerb durch Schweizer		Nettozuwachs	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
BE	112	38 092	17	4116	6	3034	89	30 942
LU	4	1726	1	628	6	3389	-3	-2291
UR	7	1825	2	370	2	320	3	1135
SZ	2	385	0		0		2	385
OW	22	5796	2	385	10	22 904	10	-17 493
NW	9	2817	0		0		9	2817
GL	6	1731	2	754	1	160	3	817
FR	39	18 642	10	3679	9	4745	20	10 218
SG	58	12 395	4	640	6	7639	48	4116
GR	285	65 347	52	12 433	166	37 261	67	15 653
TI	288	69 563	40	10 381	4	640	244	58 542
VD	100	48 671	22	5535	24	9182	54	33 954
VS	570	176 432	253	76 081	67	15 185	250	85 166
Schweiz	1502	443 422	405	115 002	301	104 459	796	223 961

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 2

Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen, 2008

(Total Bewilligungen: 1891; Handänderungen: 1502)

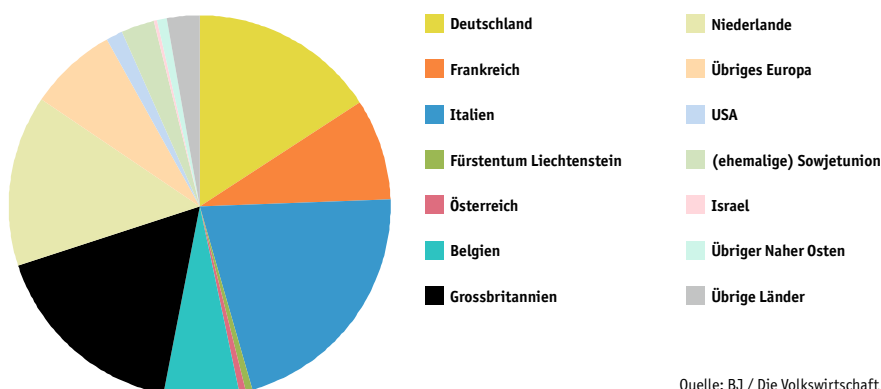


Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 3

Handänderungen nach Nationalitäten, 2008

(Total Handänderungen: 1502)



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Im Jahre 2008 war die Zahl der Handänderungen für Ferienwohnungen mit 1502 deutlich niedriger als im Vorjahr (1832). Am meisten Grundbucheintragen wurden in den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet: Wallis 570, Tessin 288, Graubünden 285, Bern 112 und Waadt 100. 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 Ferienwohnungeigentum 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 2008 ergibt dies nach Abzug von 405 Übertragungen zwischen Ausländern und 301 Rückübertragungen an Schweizerinnen und Schweizer einen Nettozuwachs von 796 Ferienwohnungen. Flächenmässig macht dies rund 22 (Vorjahr 33) Hektaren aus. Detaillierte Angaben mit der Verteilung auf die Kantone können der *Tabelle 2* entnommen werden.

Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland in der Schweiz im Jahre 2007

Im Jahr 2007 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 15% mehr Bewilligungen erteilt als im Vorjahr. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer ist ebenfalls höher als im Vorjahr, was sich auch auf die bewilligte Fläche auswirkte. Es wurden 1832 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragenen Grundstücke ergibt sich ein Nettozuwachs von 1165 Ferienwohnungen. Eine vergleichbare Entwicklung scheint sich für das Jahr 2008 abzuzeichnen.



Am 1. Dezember 2007 hat der Bundesrat das gesamtschweizerische Kontingent an bewilligungspflichtigen Ferienwohnungen von 1420 auf die gesetzliche Höchstlimite von 1500 Einheiten erhöht. Trotzdem herrscht insbesondere in den Kantonen Wallis und Waadt eine grosse Kontingentsknappheit.

Bild: 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 Nachfrage besteht.

Erhoben werden folgende Daten: die Anzahl der erteilten Bewilligungen, die tatsächlich ausgeführten Handänderungen, die Fläche der Grundstücke, die Staatsangehörigkeit der Erwerberinnen und Erwerber, die Anzahl



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

der Veräusserungsgeschäfte zwischen Ausländern, die Anzahl der Rückerwerbe durch Schweizer und die Ausschöpfung der Kontingente.

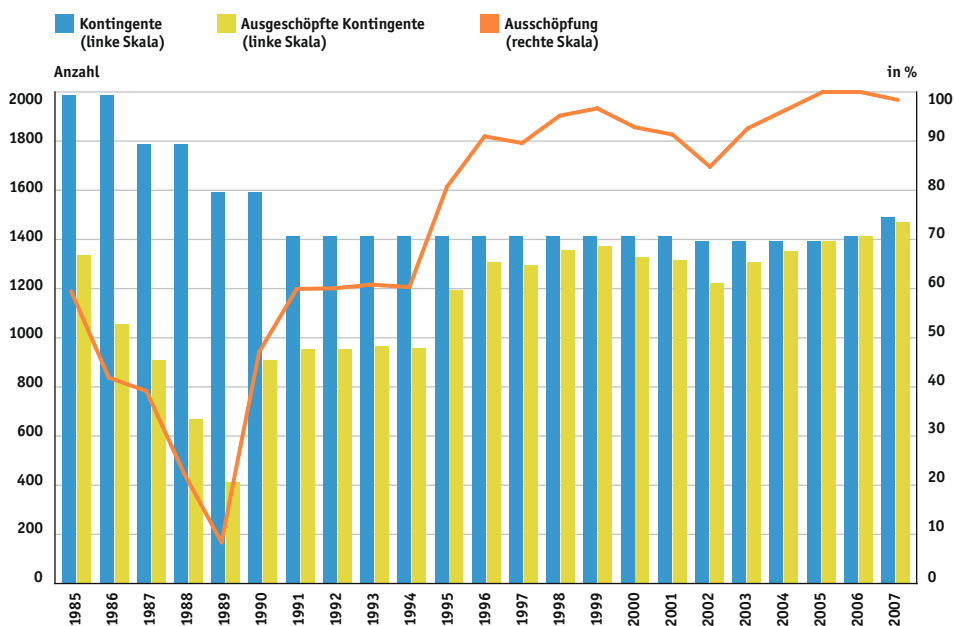
Kontingente

Seit 2002 Jahr muss der Bundesrat nicht mehr wie bis anhin alle zwei Jahre bei der Festsetzung der jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente die gesamtschweizerische Höchstzahl dieser Kontingente herabsetzen, sondern kann sie im Rahmen einer obersten Grenze von 1500 Einheiten – unter Berücksichtigung der volkswirtschaftlichen und staatspolitischen Interessen des Landes – nach seinem Ermessen bestimmen. Am 1. Dezember 2007 hat er diese Zahl von 1420 auf die gesetzliche Höchstlimite von 1500 Einheiten erhöht. Trotzdem herrscht insbesondere in den Kantonen Wallis und Waadt eine grosse Kontingentsknappheit.

Wie bis anhin kann ein Kanton die im laufenden Jahr nicht gebrauchten Kontingenteinheiten auf das darauf folgende Jahr übertragen. Ende Oktober des zweiten Jahres

Grafik 1

Entwicklung der Kontingentsausschöpfung, 1985–2007

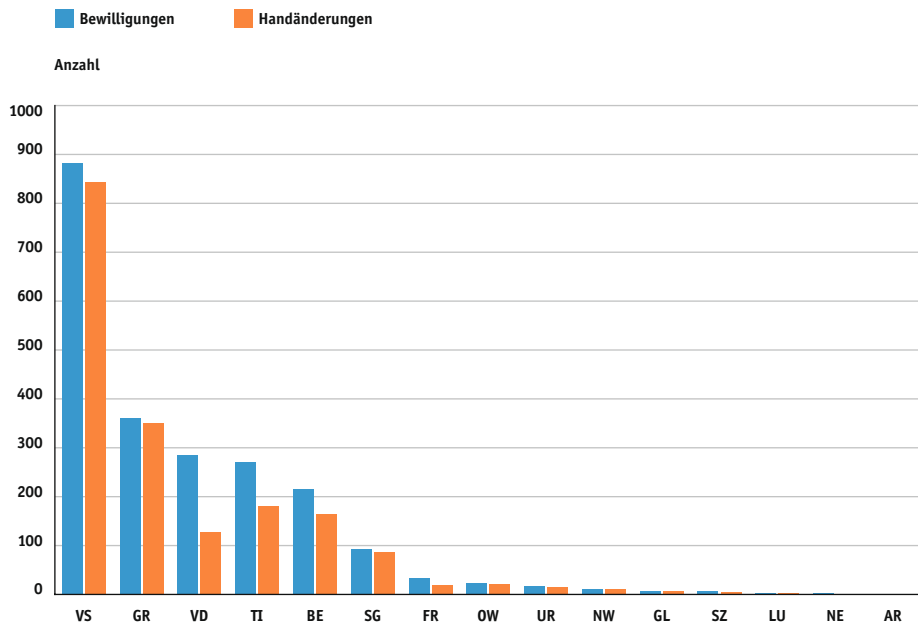


Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 2

Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen, 2007

(Total Bewilligungen: 2208; Handänderungen: 1832)



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

fallen diese an den Bund zurück und können auf Gesuch einem 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 2007 beanspruchten die Kantone Bern, Obwalden, Tessin, Waadt und Wallis.

Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde nur zu 98,66% ausgeschöpft (im Vorjahr 100%), weil der Kanton Bern bis Ende 2008 nur einen Teil seines Zusatzkontingents gebrauchte.

Die Ausschöpfung der Kontingente stimmt in einem bestimmten Jahr mit den erteilten Bewilligungen nicht unbedingt überein. Die Zahl der erteilten Bewilligungen 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 zeigt die Entwicklung der Kontingentsausschöpfung. Zudem wird daraus ersichtlich, dass die Kontingente im langjährigen Durchschnitt nur etwa zu 80% ausgeschöpft wurden.

Bewilligungen

2007 wurden in der Schweiz 2208 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland erteilt (im Vorjahr 1911). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (882), Graubünden (360), Waadt (285), Tessin (271) und Bern (215) erteilt (siehe Grafik 2).

Handänderungen

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.

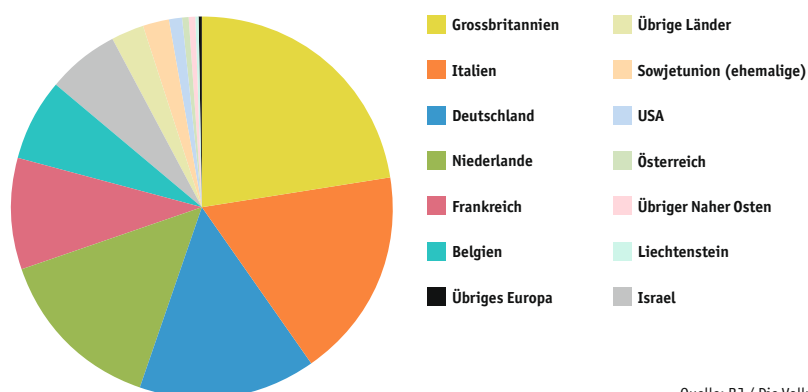
Tabelle 1

Nettozuwachs an ausländischem Grundeigentum, 2007

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
VS	844	227 674	304	75 525	48	11 528	492	140 621
GR	350	76 524	68	11 605	114	28 367	168	36 552
TI	180	53 780	37	12 807	1	160	142	40 813
BE	164	47 664	20	3 693	2	160	142	43 811
VD	127	47 627	42	11 380	3	479	82	35 768
SG	86	14 299	1	185	1	160	84	13 954
OW	21	3 951	0		4	4 327	17	-376
FR	20	14 317	6	1 746	11	5 254	3	7 317
UR	16	2 787	2	225	0		14	2 562
NW	11	3 022	0		0		11	3 022
GL	7	2 374	1	350	0		6	2 024
SZ	4	2 067	1	667	0		3	1 400
LU	2	345	1	160	0		1	185
Schweiz	1832	496 431	483	118 343	184	50 435	1165	327 653

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 3

Handänderungen nach Nationalität, 2007
(Total Handänderungen: 1832)

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Im Jahre 2007 war die Zahl der Handänderungen für Ferienwohnungen mit 1832 deutlich höher als im Vorjahr (1485). Am meisten Grundbucheintragungen wurden in den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet: Wallis 844, Graubünden 350, Tessin 180, Bern 164 und Waadt 127. Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Erwerberinnen und Erwerber hat sich kaum geändert (siehe *Grafik 3*).

Nettozuwachs

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungsseigentum 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 2007 ergibt dies nach Abzug von 483 Übertragungen zwischen Ausländern und 184 Rückübertragungen an Schweizerinnen und Schweizer einen Nettozuwachs von 1165 Ferienwohnungen. Flächenmässig macht dies rund 33 (Vorjahr 24) Hektaren aus. Detaillierte Angaben mit der Verteilung auf die Kantone können der *Tabelle 1* entnommen werden.

Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland in der Schweiz im Jahre 2006

Im Jahr 2006 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland etwas mehr Bewilligungen erteilt als im Vorjahr. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer lag im Berichtsjahr ebenfalls etwas höher, was sich auch auf die bewilligte Fläche auswirkte. Es wurden 1485 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragenen Grundstücke ergibt sich ein Nettozuwachs von 789 Ferienwohnungen. Eine vergleichbare Entwicklung zeichnet sich für das Jahr 2007 ab.

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 Nachfrage besteht.

Erhoben werden folgende Daten: Die Anzahl der erteilten Bewilligungen, die tatsächlich ausgeführten Handänderungen, die Fläche der Grundstücke, die Staatsangehörigkeit der Erwerberinnen und Erwerber, die Anzahl der Veräusserungsgeschäfte zwischen Ausländern, die Anzahl der Rückerwerbe durch Schweizer und die Ausschöpfung der Kontingente.

Emanuela Gramegna
Fachbereich Zivilrecht
und Zivilprozessrecht,
Bundesamt für Justiz BJ,
Bern

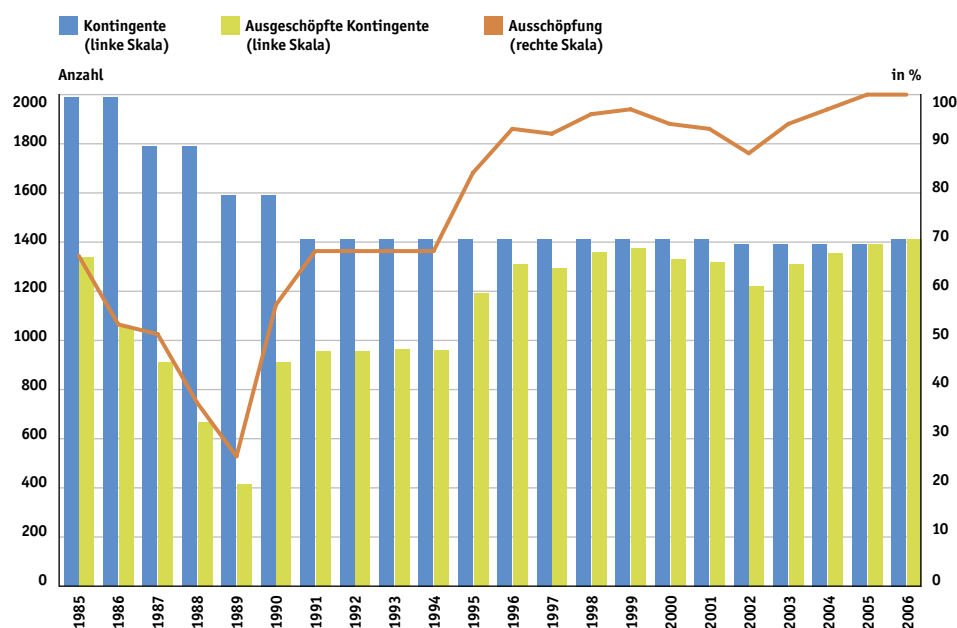
Kontingente

Seit 2002 muss der Bundesrat nicht mehr wie bis anhin alle zwei Jahre bei der Festsetzung der jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente die gesamtschweizerische Zahl dieser Kontingente herabsetzen, sondern kann sie im Rahmen einer obersten Grenze von 1500 Einheiten – unter Berücksichtigung der volkswirtschaftlichen und staatspolitischen Interessen des Landes – nach seinem Ermessen bestimmen. Er hat sie auf 1420 Einheiten festgelegt.

Mit dieser Lockerung und der im Jahre 1996 eingeführten so genannten Pool-Lösung konnte der konstante Kontingentsmangel in den Kantonen Tessin, Waadt und Wallis wesentlich gemildert werden. 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 aber an den Bund zurück und können auf Gesuch einem Kanton zugeteilt werden, wenn dieser sein Kontingent des laufenden Jahres bereits aufgebraucht hat. Es darf ihm aber höchstens die

Grafik 1

Entwicklung der Kontingentsausschöpfung, 1985–2006



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

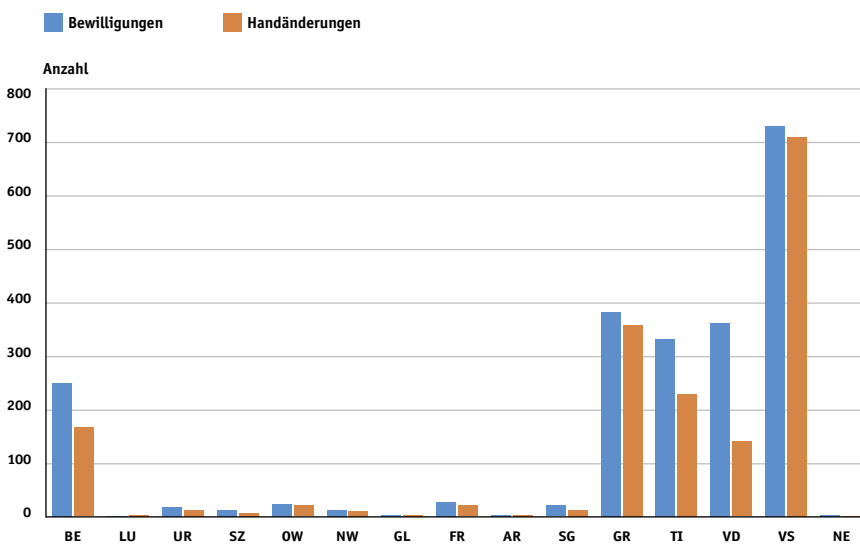


Bild: Keystone

Im Jahr 2006 wurden in der Schweiz 1911 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen erteilt (im Vorjahr 1845). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (640), Graubünden (336), Waadt (318), Tessin (291) und Bern (219) erteilt.

Grafik 2

Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen, 2006
(Total Bewilligungen: 1911; Handänderungen 1485)



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Hälfte seines ordentlichen Kontingents zusätzlich zugesprochen werden. Zusätzliche Einheiten aus dem Kontingent 2006 beanspruchten die Kantone Bern, Tessin, Waadt und Wallis.

Das gesamtschweizerische Kontingent von 1420 Einheiten wurde zu 100% ausgeschöpft (im Vorjahr ebenfalls 100%). Die Ausschöpfung der Kontingente stimmt in einem bestimmten Jahr mit den erteilten Bewilligungen nicht unbedingt überein. Die Zahl der erteilten Bewilligungen 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, und zweitens können in früheren Jahren erteilte Grundsatzbewilligungen (Zusicherungen von Bewilligungen an Verkäufer) auch später noch über einen bestimmten Zeitraum ausgeschöpft werden. Zur Entwicklung der Kontingentausschöpfung siehe *Grafik 1*, welcher auch entnommen werden kann, dass die Kontingente im langjährigen Durchschnitt nur etwa zu 80% ausgeschöpft wurden.

Tabelle 1

Nettozuwachs an ausländischem Grundeigentum, 2006

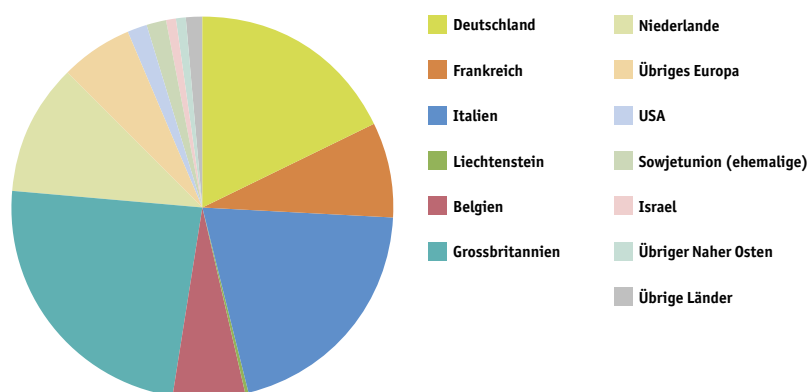
Kanton	Total Handänderungen		Handänderungen zwischen Ausländern		Rückerwerb durch Schweizer		Nettozuwachs	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
BE	146	43 982	9	2225	6	1681	131	40 076
LU	3	2210	1	959	5	1173	-3	78
UR	10	2261	0	0	0	0	10	2261
SZ	5	1385	2	940	1	760	2	-315
OW	18	3797	3	240	7	851	8	2706
NW	9	1565	0	0	1	267	8	1298
GL	3	1444	1	481	1	160	1	803
FR	18	10 878	4	2518	3	212	11	8148
AR	2	370	0	0	0	0	2	370
SG	10	4963	1	100	3	991	6	3872
GR	314	67 228	53	8824	161	33 457	100	24 947
TI	201	54 725	38	10 960	1	185	162	43 580
VD	123	52 459	41	12 924	17	5768	65	33 767
VS	623	167 143	277	63 602	60	18 200	286	85 341
Schweiz	1 485	414 410	430	103 773	266	63 705	789	246 932

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 3

Handänderungen nach Nationalität der Erwerber, 2006

(Total Handänderungen: 1485)



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

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 2006 war die Zahl der Handänderungen für Ferienwohnungen mit 1485 etwas tiefer als im Vorjahr (1653). Am meisten Grundbucheintragungen wurden in den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet: Wallis 623, Graubünden 314, Tessin 201, Bern 146 und Waadt 123. Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Erwerberinnen und Erwerber hat sich kaum verändert (siehe *Grafik 3*).

Nettozuwachs

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungsseigentum in der Schweiz zu berechnen, sind vom Total der Handänderungen einerseits die Rückerwerbe durch Schweizerinnen und Schweizer sowie die Veräusserungen von Ausländern an Ausländer in Abzug zu bringen. Für das Jahr 2006 ergibt dies nach Abzug von 430 Übertragungen zwischen Ausländern und 266 Rückübertragungen an Schweizerinnen und Schweizer einen Nettozuwachs von 789 Ferienwohnungen. Flächenmässig macht dies rund 24 (Vorjahr 15) Hektaren aus. Detaillierte Angaben mit der Verteilung auf die Kantone können der *Tabelle 1* entnommen werden.

Bewilligungen

2006 wurden in der Schweiz 1911 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen erteilt (im Vorjahr 1845). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (640), Graubünden (336), Waadt (318), Tessin (291) und Bern (219) erteilt (siehe *Grafik 2*).

Handänderungen

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