



IMMOBILIEN

7

7.1	Suche nach dem geeigneten Objekt	77
7.2	Geschäftsimmobilien	78
7.3	Wohnimmobilien	81
7.4	Rechtliche Aspekte: Baubewilligung	83
7.5	Rechtliche Aspekte: Grundstückerwerb durch Personen im Ausland	84

Während das Angebot an Immobilien für Geschäftsliegenschaften vielfältig ist, sind, wie in anderen internationalen Städten, Wohnimmobilien vor allem in den Zentren knapp. Bei der Suche nach geeigneten Objekten für Miete und Kauf liefern Internet und Zeitungen wertvolle Dienste. Auch Personen mit Wohnsitz im Ausland können bewilligungsfrei Geschäftsliegenschaften und -grundstücke erwerben; beim Wohneigentum unterliegen sie gewissen Restriktionen.

7.1 SUCHE NACH DEM GEEIGNETEN OBJEKT

7.1.1 Wohn- und Geschäftsliegenschaften

Das Internet und Zeitungen sind die wichtigsten Informationsquellen bei der Suche nach einem geeigneten Immobilienobjekt. Bekannte vor Ort können bei der Wohnungssuche eine grosse Hilfe sein. Die Palette des Immobilienangebotes reicht von Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäusern über Büros und Gewerbeliegenschaften bis zu Parkplätzen und Garagen, wobei sowohl Miete als auch Kauf zur Auswahl stehen.

Eine gute Adresse sind auch die Websites von Immobilien-Treuhandbüros. Diese findet man unter anderem über die Immobiliensuchportale oder über die Homepage des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft (SVIT). Nützlich sind auch die Homepages von Gemeinden. Viele enthalten mittlerweile Informationen über zukünftige Bauprojekte, seien es Miet- oder Kaufimmobilien.

Die kantonalen Wirtschaftsförderungsstellen unterstützen Investoren bei allen administrativen Angelegenheiten und bieten Vermittlungsdienstleistungen für Bauland oder Immobilien.

www.svit.ch
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT)
Sprachen: dt., engl., franz., it.

www.alle-immobilien.ch
www.homegate.ch
www.immoscout24.ch
www.comparis.ch > Immobilien
Wohnliegenschaften
Sprachen: dt., engl., franz., it.

www.s-ge.com/realestate
Geschäftsliegenschaften (in Kooperation mit Swiss Circle)
Sprachen: dt., engl.

7.1.2 Temporäre Unterkünfte/möblierte Wohnungen

Das Angebot an Hotels und Ferienwohnungen in jeder Kategorie ist im Ferienland Schweiz sehr gross. Ausgangspunkt für die Suche nach einer passenden Unterkunft ist auch hier das Internet. Eine gute Übersicht bietet die Homepage von Schweiz Tourismus.

Möblierte Wohnungen und Serviced Apartments sind kostenintensiv. Es gibt Immobilienanbieter und auf die Betreuung von Expatriates spezialisierte Firmen, die bei der Suche helfen können. Eine gesamtschweizerische Übersicht aller Anbieter existiert nicht. Deshalb empfiehlt es sich, als Erstes im Internet nach den Stichworten «Serviced Apartments», «möbliert», «Studio», «Apartments», «Temporary Housing» oder auch «Ferienwohnungen» zu suchen.

www.myswitzerland.com > Unterkunft
Hotels und Ferienwohnungen
Sprachen: dt., engl., franz., it., span., russ., chin., jap.

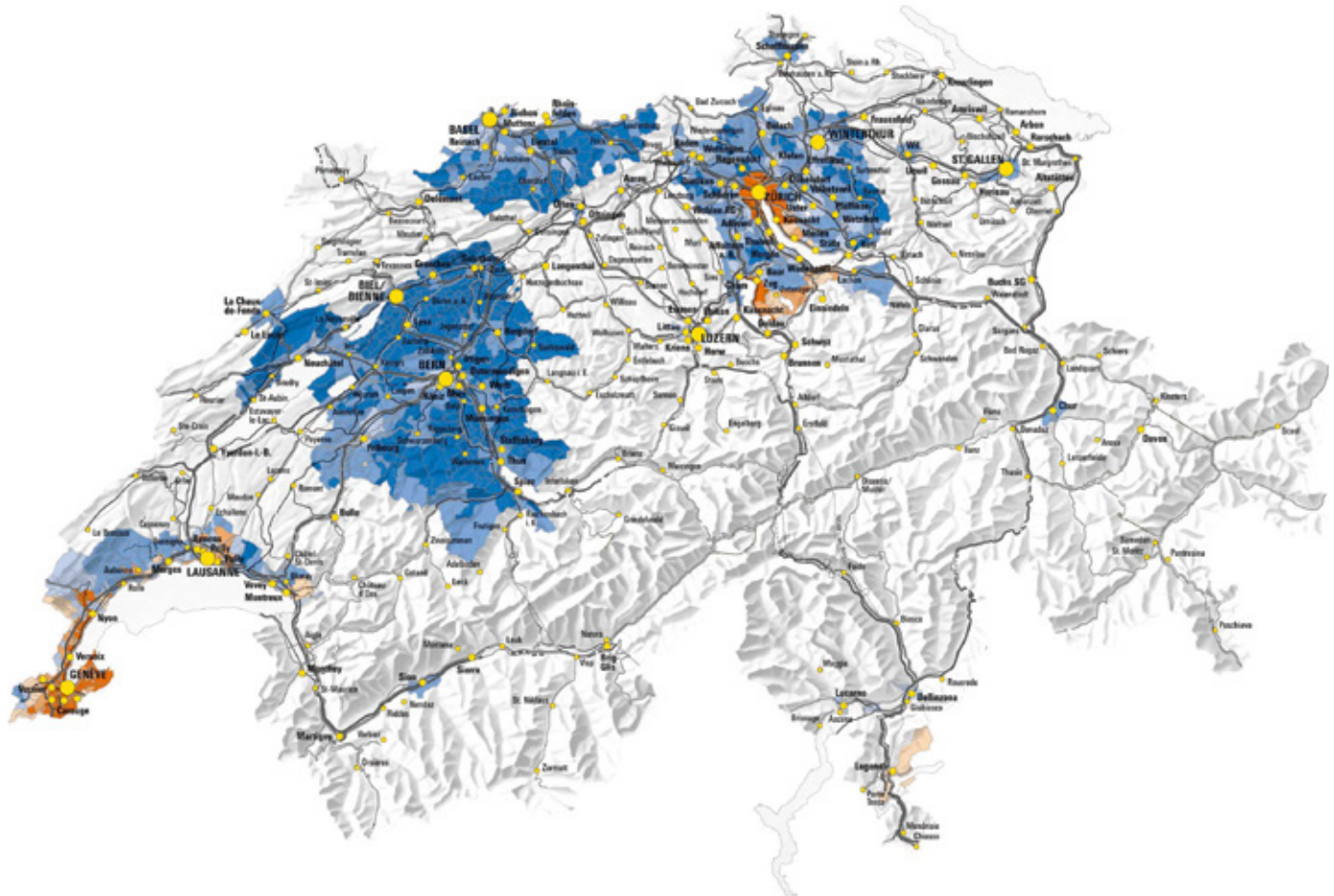
www.xpatxchange.ch > Moving
Relocation-Agenturen, Anbieter von möblierten Wohnungen sowie Serviced Apartments
Sprache: engl.

7.2 GESCHÄFTSIMMOBILIEN

7.2.1 Miete

Marktpreise für Büroflächen, 4. Quartal 2013

(ABB. 24)



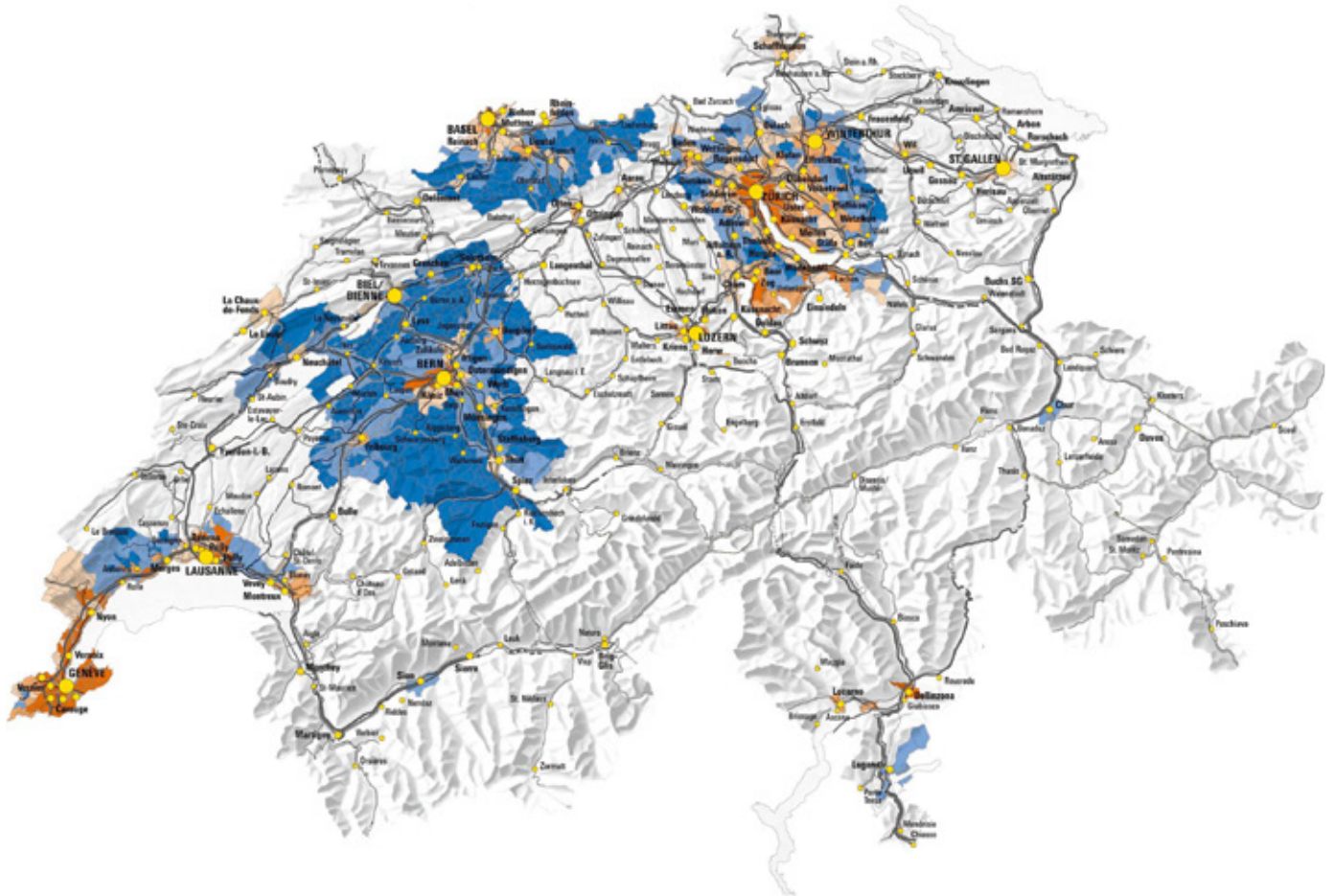
Quelle: Wüest & Partner AG

Nettomieten in CHF pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr (Median)
Grossstädte: Werte für die ganze Stadt

- Über 320.-
- 280.- bis 320.-
- 250.- bis 280.-
- 200.- bis 250.-
- 150.- bis 200.-
- Unter 150.-

Bauland: Marktpreise für Gewerbebauten, 4. Quartal 2013

(ABB. 25)



Quelle: Wüest & Partner AG

In CHF pro Quadratmeter
(mittlere Lage, unbebaut, erschlossen)

- Über 1'500.-
- 1'000.- bis 1'500.-
- 500.- bis 1'000.-
- 250.- bis 500.-
- 150.- bis 250.-
- Unter 150.-

7.2.2 Kauf

Der Kauf von Geschäftsliegenschaften und -grundstücken ist für Personen mit Wohnsitz im Ausland grundsätzlich möglich. EU-/EFTA-Bürgerinnen oder -Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz haben beim Erwerb von Immobilien die gleichen Rechte wie Schweizerinnen und Schweizer und benötigen keine Bewilligung. Angehörige von Drittstaaten oder Personen mit Wohnsitz im Ausland können Immobilien mit gewissen Einschränkungen erwerben.

Ablauf eines Kaufgeschäftes

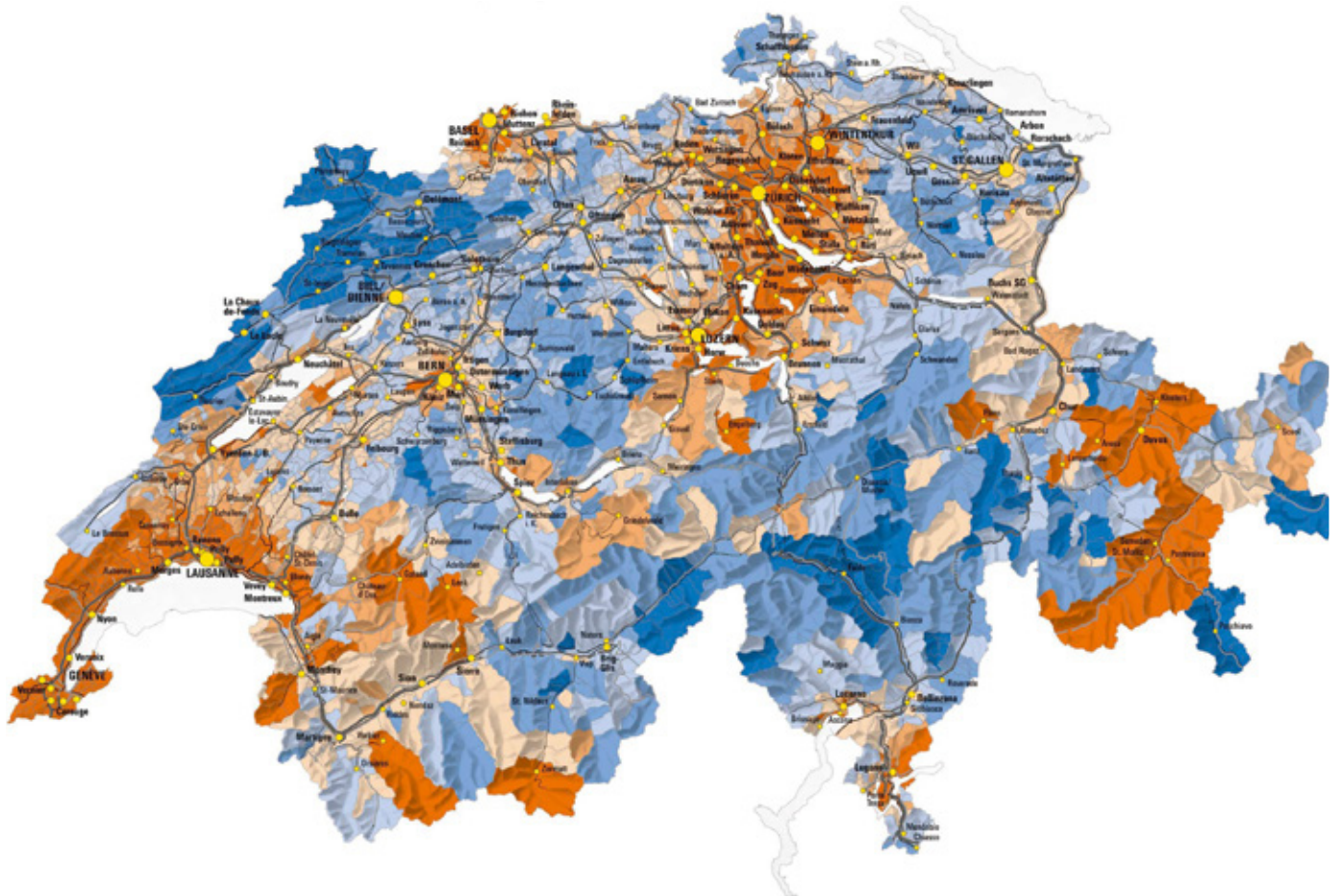
(ABB. 26)

Abklärungen vor dem Kauf: öffentlich- und privat- rechtliche Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none">- Baurechtliche Verhältnisse- Auswertung von Statistiken- Kataster der belasteten Standorte- Strassenprojekte- Gewerbebewilligungen- Massnahmenplan Luft- Lärmempfindlichkeitsstufe- Steuern- Überprüfung aller Grundbucheinträge (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen)- Katasterplan- Gebäudeversicherung- Veranlassung einer Immobilienschätzung- Finanzierung- Überprüfung der Person des Verkäufers- Miet- und Pachtverhältnisse
Abschluss der Verkaufsverhandlungen	<ul style="list-style-type: none">- Genaue Definition des Kaufobjektes- Preisfestlegung- Antritt- Festlegung der Finanzierung- Finanzielle Sicherheiten
Öffentliche Beurkundung bei einem Notar am Ort der Liegenschaft	<ul style="list-style-type: none">- Unterzeichnung des Vertrages in Gegenwart des Notars- Eventuell Leistung finanzieller Sicherheiten
Grundbuchamtlicher Vollzug im zuständigen Grundbuchkreis	<ul style="list-style-type: none">- Austausch der Leistungen: Übergabe Vertragsgegenstand gegen Bezahlung- (Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung)

Quelle: Immobilien kaufen und verkaufen. Bürgi Nägeli Rechtsanwälte, www.schweizerische-immobilien.ch

Marktpreise für Mietwohnungen, 4. Quartal 2013

(ABB. 27)



Quelle: Wüest & Partner AG

Nettomieten in CHF pro Quadratmeter
Hauptnutzfläche und Jahr (Median)

- Über 220.–
- 200.– bis 220.–
- 180.– bis 200.–
- 160.– bis 180.–
- 140.– bis 160.–
- Unter 140.–

7.3 WOHNIMMOBILIEN

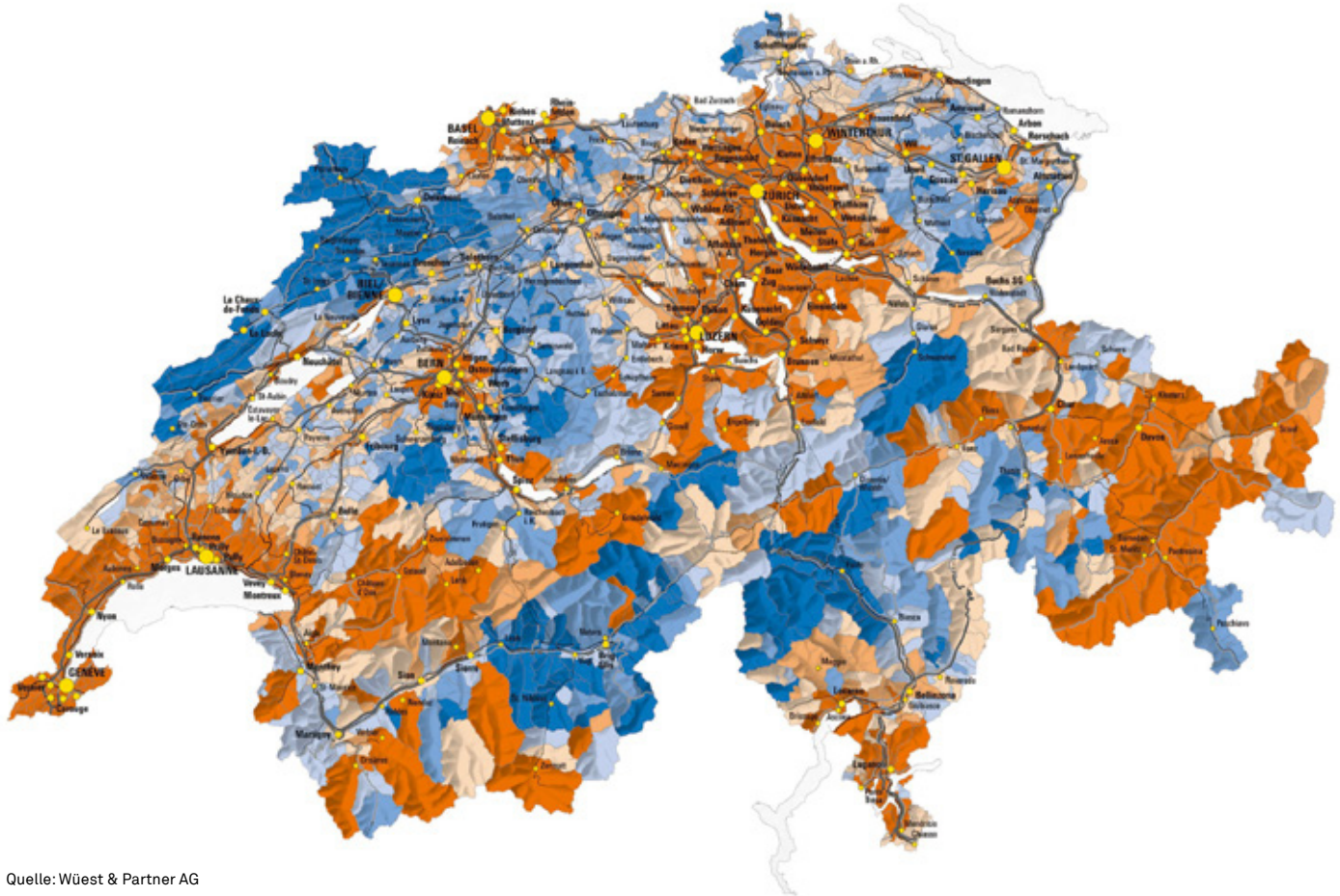
7.3.1 Miete

In der Schweiz leben zwei von drei Personen in einer Mietwohnung. Die Nachfrage ist hoch, das Angebot besonders in den Städten und Agglomerationen knapp. Seit 2003 bewegt sich die Leerwohnungsquote um die 1%-Marke (2013: 0,96%). Es braucht deshalb etwas Geduld und Glück, um die passende Wohnung zu finden.

Verschiedene Faktoren beeinflussen die Mietpreise. Die Kantone mit den höchsten Mietpreinsniveaus zeichnen sich teilweise durch ihre bevorzugte Lage im Einzugsbereich der grösseren städtischen Zentren aus. Ein weiterer Faktor, der die hohen Mieten erklärt, ist eine tiefe Steuerbelastung.

Marktpreise für Eigentumswohnungen, 4. Quartal 2013

(ABB. 28)



Quelle: Wüest & Partner AG

In CHF pro Quadratmeter
(mittlere Lage, unbebaut, erschlossen)

- Über 5'500.-
- 5'000.- bis 5'500.-
- 4'500.- bis 5'000.-
- 4'000.- bis 4'500.-
- 3'500.- bis 4'000.-
- Unter 3'500.-

7.3.2 Kauf

Der Kauf von Wohneigentum durch Personen im Ausland unterliegt gewissen rechtlichen Beschränkungen (s. Kapitel 7.5). Die Wohneigentumsquote beträgt in der Schweiz 37,2% (2012). Besonders hoch ist sie bei Familien mit Kindern, bei älteren Personen sowie bei Personen mit hohem Einkommen.

Ist das richtige Wohnobjekt einmal gefunden, gilt es, den Kaufvertrag abzuschliessen. Basis des Immobilienkaufs ist der notariell aufgesetzte und beurkundete Vertrag. Er verpflichtet den Verkäufer zur Übertragung des Eigentums und den Käufer zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises. Der Vertrag beschreibt zudem die Liegenschaft, regelt den Termin zur Übertragung oder auch die Sicherstellung einer Grundstückgewinnsteuer.

Es ist ratsam, vor der Vertragsunterzeichnung im Grundbuch nachzulesen, welche Rechte und Lasten mit dem Grundstück verbunden sind, auf dem das Wohnobjekt steht oder zu stehen kommen soll. Mit Interessensnachweis sind die detaillierten Informationen auf dem zuständigen Grundbuchamt als kostenpflichtiger Grundbuchauszug erhältlich. Die Eintragungen im Grundbuch sind unterschiedlich komplex. Während ein Wegrecht auch für den Laien einfach zu verstehen ist, wird es beim Baurecht oder bei Regelungen rund um das Stockwerkeigentum wesentlich komplizierter. In diesen Fällen ist der Beizug eines Experten unter Umständen sinnvoll; auch der beurkundende Notar selbst kann weitergehende Auskünfte erteilen. Der stets öffentlich zu beurkundende Kaufvertrag bildet das eigentliche Grundgeschäft und damit die Voraussetzung für den nachfolgenden Grundbucheintrag. Erst mit dem Grundbucheintrag geht das Eigentum an einem Grundstück auf den Käufer über. Ein zentrales Grundbuch existiert nicht, geführt werden die Grundbücher von den Kantonen unter Oberaufsicht des Bundesamtes für Justiz.

www.ch.ch > Wohneigentum > Infos über Bauland und Grundstück

Übersicht Grundbuch
Sprachen: dt., engl., franz., it.

www.grundbuchverwalter.ch

Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter
Sprachen: dt., franz., it.

www.hausinfo.ch > Finanzen und Steuern > Kauf und Verkauf

Nebenkosten beim Stockwerkeigentum
Sprachen: dt., franz.

7.4 RECHTLICHE ASPEKTE: BAUBEWILLIGUNG

Bauten und Anlagen dürfen nur mit einer Bewilligung der zuständigen Behörde errichtet oder geändert werden. Das Bauvorhaben muss in erster Linie dem Zonenplan der Gemeinde entsprechen, hat aber zudem weitere Anforderungen zu erfüllen, die sich etwa aus dem Baurecht und dem Umweltschutz (Wasser, Luft, Abfall, Lärm) ergeben oder die im Interesse der öffentlichen Gesundheit und der Sicherheit zu beachten sind.

Das Baubewilligungsverfahren dauert durchschnittlich drei Monate. Das Einreichen eines Baugesuches ist grundsätzlich ein standardisierter Prozess. Neben den Projektplänen sind in Abhängigkeit des Bauvorhabens eine Reihe von weiteren Formularen und Nachweisen einzureichen. Es liegt im Interesse des Bauherrn, möglichst schnell eine rechtsgültige Baubewilligung zu erhalten, da er während der Planungs- und Baubewilligungsphase die Finanzierungskosten zu tragen hat. Das typische Baubewilligungsverfahren gliedert sich in vier Phasen:

- a) Information der Behörden, Beratung
- b) Einreichung des Baugesuches, Vorprüfung, zusätzliche Abklärungen (Umweltverträglichkeitsprüfungen, Denkmalschutz etc.)
- c) Prüfung, Information der Öffentlichkeit (Publikation und Aussteckung des Baugespanns), Erteilung der Baubewilligung (inklusive Auflagen, Fristen)
- d) Rekursfrist, Baufreigabe

Der Erwerb von Grundstücken für den Wohnungsbau unterliegt den Bestimmungen, die in Kapitel 7.5 ausgeführt werden.

www.ch.ch > Wohneigentum > Baubewilligung beantragen

Baugesuch und Baubewilligung
Sprachen: dt., engl., franz., it.

7.5 RECHTLICHE ASPEKTE: GRUNDSTÜCKERWERB DURCH PERSONEN IM AUSLAND

Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland ist gesetzlich beschränkt. Der Bewilligungspflicht unterliegen jedoch grundsätzlich nur der Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneigentum, das nicht selbst genutzt wird. Somit können in der Schweiz lebende Ausländer Wohn- und Gewerbeliegenschaften frei erwerben.

7.5.1 Bewilligungsfrei

Keine Bewilligungen werden für Grundstücke benötigt, die der Ausübung einer beruflichen, gewerblichen oder industriellen Tätigkeit dienen (ausgenommen Grundstücke für die Erstellung, den Handel oder die Vermietung von Wohnungen). Der Begriff der wirtschaftlichen Tätigkeit ist weit gefasst: Es betrifft nicht nur die klassischen Handels-, Industrie- und Gewerbearten, sondern auch den Finanz- und Dienstleistungssektor. Er reicht somit von der Ausübung eines freien Berufes, etwa als Informatiker oder Hotelier, über den Betrieb eines Handels- oder Dienstleistungszentrums bis hin zur industriellen Produktion. Möglich ist auch die Beteiligung an Immobiliengesellschaften, die im Handel mit solchen Grundstücken tätig sind. Unter dem Titel Betriebsstätte können auch Wohnungen erworben werden, wenn sie betriebsnotwendig sind (wie etwa als Wohnung für den Hauswart oder für Techniker, deren ständige Anwesenheit in unmittelbarer Betriebsnähe unabdingbar ist) oder wenn eine Abtrennung vom Betriebsgrundstück unverhältnismässig wäre.

7.5.2 Bewilligungspflicht

Der Bewilligungspflicht unterliegt der Erwerb von nicht gewerblich genutzten Grundstücken durch:

- Ausländer mit Wohnsitz im Ausland.
- Nicht-EU- oder -EFTA-Staatsangehörige mit Wohnsitz in der Schweiz ohne Niederlassungsbewilligung.
- Gesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben (auch wenn der Eigentümer Schweizer Staatsbürger ist).
- Gesellschaften, die ihren rechtlichen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben, jedoch von Personen im Ausland geführt werden. Dies ist der Fall, wenn Ausländer mehr als ein Drittel des Gesellschaftskapitals besitzen, über mehr als ein Drittel des Stimmrechts verfügen oder bedeutende Darlehen gewährt haben.
- Erwerber, die ein Grundstück auf Rechnung einer Person im Ausland erwerben (Treuhandgeschäft).

Der Bewilligungspflicht unterliegt nicht nur die grundbuchamtliche Übertragung von Grundeigentum, sondern jedes Rechtsgeschäft, das einer Person im Ausland die tatsächliche Verfügungsmacht über ein bewilligungspflichtiges Grundstück überträgt. Für diese Gruppen ausgeschlossen bleiben deshalb auch direkte Investitionen im Wohnungsmarkt und Immobilienhandel mit Wohnliegenschaften.

Bewilligungspflicht nach Personengruppen

(ABB. 29)

PERSONENGRUPPE	BEWILLIGUNGSFREIER ERWERB VON ...
Alle Personen Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) sowie der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) mit tatsächlichem Wohnsitz (Lebensmittelpunkt) in der Schweiz (in der Regel mit einer Aufenthaltsbewilligung EU/EFTA B oder einer Niederlassungsbewilligung EU/EFTA C)	Geschäftsimmobilien Alle Arten von Grundstücken und Immobilien
Nicht-EU- oder -EFTA-Staatsangehörige, die das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (mit einer Niederlassungsbewilligung C)	Alle Arten von Grundstücken und Immobilien
Nicht-EU- oder -EFTA-Staatsangehörige mit tatsächlichem Wohnsitz (Lebensmittelpunkt) in der Schweiz, die noch nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (in der Regel mit einer Aufenthaltsbewilligung B)	Hauptwohnsitz
Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, die von Personen beherrscht sind, welche der Bewilligungspflicht nicht unterliegen	Alle Arten von Grundstücken und Immobilien
EU- und EFTA-Grenzgänger (mit einer Grenzgängerbewilligung EU/EFTA G)	Zweitwohnung in der Region ihres Arbeitsortes

7.5.3 Bewilligungsgründe

Eine Bewilligung für den Erwerb von bewilligungspflichtigen Grundstücken basiert auf den im Gesetz vorgesehenen Gründen:

- Banken und Versicherungen mit Schweizer Zulassung für den Erwerb in Zwangsverwertungen und Liquidationsvergleichen, wenn das Grundstück zu ihren Gunsten mit einem Grundpfand belastet ist.
- Versicherungen für technische Rückstellungen für das Inlandgeschäft.
- Der Grundstückerwerb dient inländischen Betrieben zur Personalvorsorge für das in der Schweiz beschäftigte Personal.
- Das Grundstück wird direkt für einen gemeinnützigen Zweck genutzt.
- Erben oder Vermächtnisnehmer müssen das Grundstück innert zweier Jahre veräussern (Ausnahme: enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück).
- Härtefall: eine Ferienwohnung oder eine Wohneinheit in einem Aparthotel, falls sich der Verkäufer in finanzieller Notlage befindet und die Wohnung erfolglos nicht bewilligungspflichtigen Personen angeboten hat.
- Nur bestimmte Kantone: Erwerb einer Ferienwohnung durch eine natürliche Person im Ausland in einem Fremdenverkehrsart.
- Nur bestimmte Kantone: Erwerb einer Zweitwohnung durch eine natürliche Person im Ausland in einem Ort, zu dem regelmässige wirtschaftliche, wissenschaftliche oder kulturelle Beziehungen bestehen.
- Nur bestimmte Kantone: Erwerb von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau.

«In der Schweiz lebende Ausländer können Wohn- und Gewerbeliegenschaften frei erwerben.»

7.5.4 Vollzug

Der Vollzug des Gesetzes ist in erster Linie Aufgabe des Kantons, in dem sich das Grundstück befindet. Die vom Kanton bestimmte Behörde entscheidet über die Frage der Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäftes und die Erteilung einer Gewährung. Unter gewissen Voraussetzungen erhalten Personen im Ausland auch die Bewilligung für den Kauf einer Ferienwohnung. Der Besitz von Grundeigentum in der Schweiz gibt dem ausländischen Eigentümer jedoch keinen Anspruch auf eine Aufenthaltsbewilligung.