

Auslandsimmobilie: Zur Sonne, aber sicher!



5767 BHW Bausparkasse

Das eigene Haus im Süden – derzeit locken vielerorts niedrige Preise

Die Schuldenkrise hat die Preise für Immobilien in vielen Ländern purzeln lassen. Was beim Kauf zu beachten ist.

Wer schon lange mit einer Auslandsimmobilie liebäugelt, bisher jedoch von Höchstpreisen in den beliebten Urlaubsländern zurückgeschreckt ist, hat jetzt bessere Aussichten, den Traum vom Eigentum unter südlicher Sonne Realität werden zu lassen. In Griechenland fielen die Preise um bis zu 30 Prozent, in Spanien um bis zu 50 Prozent, schätzt die Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e.V.

FALLSTRICKE VERMEIDEN

Auf einem anderen Blatt stehen landestypische Besonderheiten, die Käufer zu beachten haben. 67 Prozent der

potenziellen Erwerber deutscher Feriehäuser, so das Ergebnis einer aktuellen Emnid-Umfrage der BHW Bausparkasse, stört das unbekanntere Rechtssystem zum Beispiel in Spanien. Klaus Schönhütte von der BHW Bausparkasse: „Die Regelungen zum Immobilienkauf unterscheiden sich häufig erheblich von den deutschen.“ In Griechenland ist zum Beispiel für alle ab 2006 errichteten Immobilien eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 23 Prozent fällig. Klaus Schönhütte: „Den rechtlichen Rahmen für Kauf und Finanzierung setzt das jeweilige Zielland.“ Und es gibt weitere Unterschiede: Hypothekendarlehen ausländischer Institute vereinbaren häufig variable Zinsen – mit dem Risiko von erheblichen Schwankungen. „Finanziert ein deut-

liches Institut die Auslandsimmobilie, kann der Erwerber die heute niedrigen Zinssätze langfristig festlegen“, so der BHW-Experte. Die BHW Bausparkasse akzeptiert das ausländische Kaufobjekt als Sicherheit, Banken fordern dagegen eine schuldenfreie Immobilie im Inland. Von staatlicher Förderung über Wohnriester können Erwerber auch jenseits der deutschen Grenzen profitieren. Voraussetzung: Die Finca soll als Alterswohnsitz genutzt werden.

Bundesbürger, die auch unter südlicher Sonne in den eigenen vier Wänden leben wollen, interessieren sich derzeit vor allem für Objekte in Spanien, Griechenland und Portugal. So lautet das Ergebnis einer aktuellen Umfrage der BHW Bausparkasse.

Wer derzeit ein Ferienhaus kaufen will, kann besonders in den EU-Krisenstaaten mit Schnäppchenpreisen rechnen. Spanien führt mit 48 Prozent die Rangliste der lohnenswertesten Zielländer an, hat eine repräsentative Emnid-Umfrage für die BHW Bausparkasse ergeben. Hinter dem Spitzenreiter folgen zwei weitere Sonnenstaaten mit klammer Kasse: Griechenland (36 Prozent) und Portugal (31 Prozent). An vierter Stelle liegen überraschend die USA (29 Pro-

Gefragt: Ferienimmobilien als Geldanlage

Die eigene Ferienimmobilie: ein Traum, den sich 77 Prozent der potenziellen Erwerber mit Erspartem finanzieren würden, so eine BHW-Umfrage.

Auf der Suche nach soliden Geldanlagen investieren viele Deutsche jetzt in harte „Währungen“ – in Gold und in die eigenen vier Wände. Das Interesse an Ferienimmobilien ist gegenüber 2010 um fünf Prozentpunkte auf 29 Prozent gestiegen, so das Ergebnis ei-



5768 BHW Bausparkasse

Sonnige Sparanlage

ner repräsentativen Emnid-Umfrage. 77 Prozent der Kaufinteressenten würden Erspartes für die Immobilienfinanzierung einsetzen, 53 Prozent bauen auf eine Erbschaft. Auch der Klassiker Bausparen kann zum Haus am Strand verhelfen: 49 Prozent schließen einen Bausparvertrag ab. Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse: „Eine Ferienimmobilie ist eine lukrative Geldanlage und ein gutes Stück Altersvorsorge.“

Umfrage: Schnäppchen in Krisenstaaten

zent). Abgeschlagen mit gerade sieben Prozent platziert sich Frankreich.

AUSLAND VS. INLAND

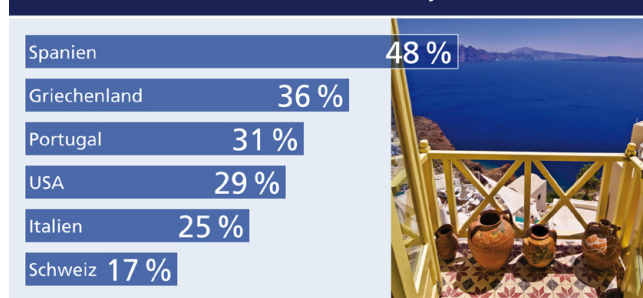
„Derzeit ist zu beobachten, dass die Immobilienpreise in einigen Ländern durch die Wirtschaftskrise deutlich sinken“, erklärt Anja Schüler von der BHW Bausparkasse. Käufer sind aber gut beraten, keine Risikokäufe zu täti-

gen. „Jedes Angebot sollte mit einem Fachmann eingehend geprüft werden“, so Schüler. Insgesamt können sich 51 Prozent der potenziellen Erwerber den Kauf einer Ferienimmobilie außerhalb Deutschlands vorstellen.

SICHERHEIT GEHT VOR

Für Käufer ist es wichtig, sich über das Vertragsrecht des Gastlandes genau zu informieren. Risikofaktoren sind Sprachbarrieren und das schwankende Zinsniveau in vielen Ländern. Ein Dolmetscher sollte deshalb während der Kaufabwicklung anwesend sein. Der Vertrag ist immer bei einem Notar zu unterzeichnen. Dabei gilt: Niemals vorauszahlen! Empfehlenswert ist die Beratung durch eine deutsche Bank oder Bausparkasse.

Auslandsimmobilie – wo lohnt sich jetzt der Kauf?



5769 BHW Bausparkasse

Basis: 2.012 Befragte ab 14 Jahren

Grafik/Foto: BHW Bausparkasse

Wetterbericht statt Aktienkurs: Reetdachhaus mit Seeblick

Die Nordsee lockt mit Angeboten, die Ostsee bringt Rendite. Die Experten der BHW Immobilien GmbH wissen, welche Regionen in Deutschland gute Perspektiven für den Erwerb von Ferienimmobilien bieten.

11,42 Millionen Urlauber zog es im vergangenen Jahr an die Nord- und Ostsee. Viele träumen davon, ihre Ferien in der eigenen Immobilie zu verbringen – oder dort gleich ihr Altersdomizil zu errichten. „Die Nachfrage nach Ferienimmobilien an den deutschen Küsten steigt“, erklärt Georg Hoogendijk von der BHW Immobilien GmbH. „Das heißt auch, dass das Angebot an Immobilien mit Seeblick in Zukunft knapper werden könnte.“

Das wirkt sich auf die Preise aus: Derzeit kostet eine 48 Quadratmeter große Ferienwohnung in Boltenhagen 139.000 Euro. Für einen Reetdach-Neubau auf Rügen mit 90 Quadratmetern zahlt man 100.000 Euro mehr. Als Geheimtipp darf



Entspannen und Geld anlegen: mit einem Ferienhaus an der Ostsee

die Nordsee gelten. An der Waterkant können Kaufwillige Ferienwohnungen ab 70.000 Euro erstehen. Sie sollten aber auch Kosten für Modernisierungen einplanen. „Häuser an der Nordsee sind zwar auf den ersten Blick günstiger. Wegen der größeren Nachfrage sind Ostsee-Immobilien jedoch die

profitablere Investition“, meint Experte Hoogendijk. Eigentümer, die ihren Urlaubswohnsitz weitervermieten wollen, sollten auf Trendregionen wie die Ostseeinseln setzen. Mit durchschnittlich 188 vermieteten Tagen pro Jahr ist Rügen einer der lukrativsten Standorte für Vermieter.

So klappt's mit dem Mieter

Die Vermietung von Ferienimmobilien zahlt sich aus. Eigentümer können unter bestimmten Bedingungen Steuervorteile nutzen und so ihre Finanzierung vereinfachen.

Wer an der Ostsee ein Ferienhaus mieten will, hat die Qual der Wahl. Hausbesitzer, die für ihre Immobilie zahlende Gäste suchen, sollten deshalb bei der Auswahl einige Punk-

te beachten. „Meerblick oder die Nähe eines Sees sind für viele Mieter ein Muss“, erklärt Georg Hoogendijk von der BHW Immobilien GmbH. Wohnungen mit rund 80 Quadratmetern und zwei separaten Schlafzimmern lassen sich besonders gut vermieten. Weitere Argumente liefern eine komfortable Kücheneinrichtung mit Geschirrspüler und – für die kleinen Gäste – ein Garten mit Sandkiste und Schaukel.

Bei einem Reetdachhaus mit Sauna und Kamin wird Gästen warm ums Herz. „Vermieter können ihre Investitionen ebenso wie Heiz- und Stromkosten unter bestimmten Voraussetzungen von der Steuer absetzen“, sagt Georg Hoogendijk. Das Geld ist aussichtsreich angelegt. Der BHW-Experte: „Ein gut ausgestattetes Ferienhaus mit Strandlage kann zwischen drei und acht Prozent Rendite erbringen.“

Umfrage: Immer mehr wollen ans Meer

Lieber Seeluft als Alpenpanorama! So denken die meisten Deutschen, die eine Ferienimmobilie erwerben wollen. Eine Umfrage der BHW Bausparkasse und der BHW Immobilien GmbH zeigt: Ost- und Nordsee sind die Top-Regionen für Käufer.

Rund 2.400 Kilometer ist sie lang: die deutsche Küste. Als Standort für eine Ferienimmobilie erfreut sie sich mit Abstand der größten Beliebtheit unter Deutschlands Urlaubsregionen. Laut einer Emnid-Umfrage für die Postbank-Töchter BHW Bausparkasse und BHW Immobilien würden sich 38 Prozent der potenziellen Käufer für ein Ferienhaus an der Ostsee entscheiden. 37 Prozent favorisieren die Nordsee als Standort.

REETDACH SCHLÄGT ALMHÜTTE

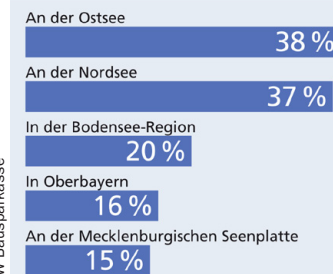
In Ostdeutschland votieren sogar 69 Prozent für die Ostsee. So beliebt wie das Reetdachhaus am Meer sind süddeutsche Immobilien nicht: 20 Prozent der Interessenten wünschen sich ein Domizil am Bodensee. 16 Prozent liebäugeln mit einem Ferienhäuschen in Oberbayern. Auf Rang fünf platziert sich mit 15 Prozent die Mecklenburgische Seenplatte. „Die Nord- und Ostseeküste ist derzeit die stärkste Kaufregion“, erklärt Georg Hoogendijk von BHW Immobilien. „Durch das große Interesse sind Immobilien dort werthaltige Investitionen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.“ Ferienimmobilien, die gut erreichbar sind, eig-

nen sich für ganzjährige Nutzung und als Alterswohnsitz genauso wie zur Weitervermietung an Gäste.

HAUSKAUF IN BOOMREGION?

Urlaubsregionen am Wasser sind begehrt – aber wie ist das Angebot? Experte Hoogendijk: „Wir empfehlen, abseits der Tourismusmetropolen nach Investments Ausschau zu halten. Gerade die kleinen, bislang noch wenig beachteten Ortschaften an den Küsten oder Geheimtipps im Landesinneren bieten dem Immobilieninvestoren noch echte Wachstumschancen.“ Zwar erzielen Apartments nach Auskunft von BHW Immobilien zum Beispiel in Binz Spitzenpreise von bis zu 5.500 Euro je Quadratmeter. „Im zehn Kilometer entfernten Baabe können vergleichbare Lagen noch für deutlich weniger Geld erworben werden. Käufer haben gute Aussichten auf eine Wertsteigerung.“ Laut der Umfrage liegen deutsche Fe-

Beliebteste Standorte für Ferienimmobilien in Deutschland



Basis: 2.012 Befragte ab 14 Jahren

Grafik/Foto: BHW Bausparkasse

rienimmobilien als Investition gut im Rennen. 84 Prozent der möglichen Erwerber können sich einen Kauf zwischen Flensburg und Berchtesgaden vorstellen – von Auslandszielen träumen 51 Prozent.