

Ferienimmobilien. Ihr Wert kann steigen, wenn man darauf achtet, wo sie liegen. Und wie groß sie sind.

von Astrid Müllner

Je teurer die Gegend, desto größer das Haus

Serie
Investieren in
Immobilien
Teil 4



Und flugs war man um so einige Euros reicher. Ja, es gibt sie, die Besitzer von Ferienimmobilien, die durch einen guten Verkauf ihre Börsen prall füllten. Aber sie fallen eher in die Kategorie: Ausnahmen bestätigen die Regel. Vor allem wer darauf spekuliert, durch die Vermietung ordentliche laufende Erträge zu lukrieren, könnte von diesem Immobiliensegment enttäuscht werden.

Wer sich ein Ferienhaus, eine Ferienwohnung anschafft, sollte planen, auch den einen oder anderen Urlaub selbst dort zu verbringen, meint etwa Karin Fuhrmann, geschäftsführende Gesellschafterin von TPA Horwath. „Solch ein Objekt mag zum Erhalt des eingesetzten Kapitals beitragen, eine Geldanlage im klassischen Sinne ist es aber nicht.“ Schon gar nicht, wenn eine Fremdfinanzierung nötig war, um es zu erwerben.

Wertsteigerung wenn alles passt

Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Immobilienkanzlei in Salzburg, warnt ebenfalls vor übertriebenen Erwartungen. „Auch wenn man vermietet, Gewinne gibt es aus den laufenden Erträgen kaum.“ Sehr wohl sieht er aber Wertsteigerungspotenzial in diesem Bereich – wenn man die richtige Immobilie in der richtigen

Gegend findet. „Ein schönes Haus direkt am Attersee oder eine Villa in Kitzbühel wird ihren Wert auf alle Fälle steigern können“, sagt Kurz. Und Käufer zu finden sei in solchen Gegenden meist auch kein Problem.

Beliebte Gegenden wählen

Stichwort Lage: Denkt man schon beim Unterzeichnen des Kaufvertrags an eine mögliche Veräußerung, sollte man Gebiete wählen, in die es viele Menschen zieht. Auch wenn man selber gern abends, weit weg von der Zivilisation, Restaurants, Handymasten urlaubt – wie viele andere wollen das noch? Fuhrmann empfiehlt daher, beliebte Urlaubsregionen zu wählen – möglichst solche, in die es nicht nur im Sommer, sondern das ganze Jahr über Touristen oder potenzielle Käufer zieht.

Je beliebter – und damit oft teurer – die Region, desto größer und luxuriöser dürfen auch Ferienhaus und -apartment sein, meint Kurz. „Eine Villa mit 500 Quadratmetern im Salzkammergut wird sicher zu einem guten Preis wieder verkauft. In weniger begehrten Lagen, etwa in zweiter Reihe an einem See, sollte man im Hinblick auf den Wiederverkauf kleinere Objekte wählen.“

Komplizierter wird es, wenn man nicht in eine Immobilie in der Heimat investiert, sondern andere Gefilde locken – das Meer, die Sonne, der Strand etwa. „Sich nicht von der Urlaubsstimmung blenden lassen“, empfiehlt Rechtsanwalt Alexander Lindner, der auch in Spanien tätig ist, aus Erfahrung.

Zwischen Paella und Tequila Sunrise gilt genauso wie zwischen Melange und Tafelspitz: Man muss sich mit der Immobilie auseinandersetzen. Bei der Auswahl des Objekts sollte man, so Lindner, darauf achten, ob es einen kleinen Pool hat, ein bisschen Garten. Und darauf, wie das direkte Umfeld aussieht. Sind die Häuser in der Nachbarschaft gepflegt? Wohnen auch wirklich Menschen in der Umgebung? Ein abschreckendes

Auf einen Blick

Den Wert halten, ihn steigern – das können Ferienimmobilien, wenn die Lage passt und das Objekt entsprechend ausgestattet ist.

In teuren und beliebten Urlaubsregionen können Ferienhäuser ruhig größer und luxuriöser sein – sie werden ihre Abnehmer trotzdem finden. In anderen Gebieten gilt: Kleiner ist besser.

Beispiel seien in diesem Zusammenhang die riesigen Apartmentblöcke, die Spekulanten an die spanischen Küsten geklotzt hätten – und die nun, nach dem Platzen der Immobilienblase, als regelrechte Geisterstädte dastünden. Zusätzlich muss man sich natürlich auch Gedanken über ausländische Grundbuch-Usancen, die Regelungen bei Spekulationsfristen, Doppelbesteuerungsabkommen und andere Feinheiten machen.

Ein Stück vom Hotel

Interessanter sind da Konzepte, egal ob in Österreich oder am Meer, bei denen man sich Einheiten – Wohnungen oder ganze Häuser – in Hotelresorts zulegt. Die Betreiber der Anlage schnüren dabei häufig Packages, in denen Freizeitangebote, Services bis hin zur Vermietung der Flächen enthalten sind. „Das kann sinnvoll sein, für alle Beteiligten“, meint Kurz. Auch wenn die Vermietung kein Vermögen bringen wird, kann ein Teil der aufgetragenen Kosten hereingeholt werden. Rechtsanwalt Lindner gibt zu bedenken, dass bei solchen Modellen viel zu prüfen sei. Wie sieht es mit dem Wohnungseigentum aus, wie mit Exit-Strategien? Was wirtschaftlich oft gut klinge, könne rechtlich problematisch werden.

Streit um Mieten im Altbau

AK will Mieten begrenzen, von den Eigentümern kommt heftiger Protest.

Wien. Die Arbeiterkammer (AK) hat erneut einen Vorstoß unternommen, um ihre Forderung nach strikteren Mietzinsbeschränkungen zu untermauern. Sie präsentierte eine beim Ifes-Institut in Auftrag gegebene Studie, wonach junge Familien 43 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Mieten verwenden müssen. Schuld ist nach Meinung der AK, dass private Vermieter hohe Zuschläge zu den im Altbau festgelegten Richtwerten verlangen. In Wien liegt der Richtwert derzeit bei 4,73 Euro pro Quadratmeter, verlangt würden nicht selten mehr als neun Euro.

Geht es nach der AK, sollen Zuschläge künftig maximal 25 Prozent des Richtwerts ausmachen, im Mietvertrag müsste genau aufgelistet werden, wofür sie verlangt werden. Grundsteuern, Hausverwalterkosten sowie Erhaltungs- und Reparaturkosten sollte der Vermieter tragen. Und Mieten sollten nicht mehr automatisch mit der Inflation steigen.

„Äpfel und Birnen“

Vermietervertreter reagieren empört. Der Haus- und Grundbesitzerbund wirft der AK vor, Äpfel mit Birnen zu vergleichen. Nicht alles, was über dem Richtwert liege, sei ein Zuschlag, den der Vermieter einstreift. Vielmehr seien auch noch die Betriebskosten und die Umsatzsteuer von zehn Prozent enthalten.

Die Umsetzung der AK-Vorschläge würde dazu führen, dass Miethäuser langfristig keinen Ertrag mehr abwerfen, argumentiert man beim Verband der institutionellen Immobilieninvestoren. Und der Österreichische Verband der Immobilienreuhänder erhebt die Forderung, dass auch das Vermieten leistbar bleiben müsse.

Private Vermieter seien im Schnitt nicht teurer als Genossenschaftswohnungen: Doch gebe es günstige Altmietverträge, die durch teure Preise bei der Neuvermietung wettgemacht würden. Genau das treffen junge Familien. Ein Argument, das wiederum die AK ärgert: Wenn günstige Altmieten teurer werden, würden neue Mieten ja trotzdem nicht billiger, so die AK. *b. l.*



IMMO-CONTRACT
VERTRAUEN VERBINDET

Dachgeschoßwohnung in Bad Hofgastein

416 m² LUXUS PUR

exklusive Lage beim Kurpark,
traumhaftes Panorama,
exquisite Ausstattung

187 m² großzügiger Wohn/Essraum, großer Schlaf/Wohn/Badraum (78 m² mit Luxusbad und Wellnessbereich), 2 Schrankräume mit insgesamt 40 m², Gästezimmer und Büro, 4. Liftstock, großer Balkon und zusätzlich Dachterrasse, 3 Autoabstellplätze

Zwangsversteigerung 17. März 2010

Schätzwert € 1.090.000,-, geringstes Gebot € 545.000,-.



Weitere Informationen und Auskünfte:
☎ 050 450-510 oder 0676/841 42 010
Karl.Fichtinger@IMMO-CONTRACT.com

