



Fotos: © FeWo direkt

Ferienimmobilien – Kapitalanlage mit Genussfaktor

Deutschland ist und bleibt der Deutschen liebste Ferienimmobilienland – mehr als die Hälfte der Deutschen, die einen Ferien-Zweitwohnsitz ihr eigen nennen, haben sich für Deutschland als Standort entschieden. Der Trend zu nahen Destinationen mit kurzer Anreise und dafür mit höherer Nutzungsfrequenz hält bereits seit einigen Jahren an und ist auch im aktuellen Erwerbsverhalten erkennbar. Immer häufiger erwerben Stadtbewohner Objekte in ländlichen Regionen, um dort ihr Wochenende zu verbringen beziehungsweise durch eine schnelle Erreichbarkeit den Aufwand zu reduzieren. Der Anteil derjenigen Eigentümer, die ein Objekt in maximal 300 Kilometer Entfernung erworben haben, nimmt zu. Aufgrund der meist relativ geringen Distanz zum Hauptwohnsitz können mehr als zwei Drittel den Pkw für die Reise zu ihrer Ferienimmobilie nutzen. Die schnelle Erreichbarkeit ermöglicht eine flexible Eigennutzung und eine effiziente Vermietung.

Bayern im Allgäu, Niedersachsen im Harz

Die bevorzugten Standorte der Ferienimmobilien-Käufer und -Eigentümer aus Baden-Württemberg sind Schwarzwald und Bodensee, die Bayern haben ihren Zweitwohnsitz vorzugsweise in Oberbayern, im Allgäu, in der Alpenregion, im Bayerischen Wald, in Franken, aber auch am Nordsee-Festland. Die Hessen sind im Urlaub am häufigsten in Ferienhäusern oder -wohnungen im Hessischen Bergland, am Nordsee-Festland oder an der Ostsee-Küste und den Inseln anzutreffen. Die Investitions-Hotspots der Nordrhein-Westfalen sind das Nordsee- und Ostsee-Festland, die Ostfriesischen Inseln, die Eifel, das Münsterland und das Sauerland. Die Hamburger nutzen die Nähe zu den Nordfriesischen Inseln, die Berliner zu den Ostsee-Inseln, während die Ferienimmobilien der Niedersachsen sich überwiegend im Harz und in der Lüneburger Heide befinden. Die Sachsen kaufen Urlaubs-Domizile gerne

in der Sächsischen Schweiz und im Erzgebirge.

Egal, in welcher Region Deutschlands sich die Ferienimmobilien befinden – am wichtigsten sind den Käufern die ruhige Lage (70 Prozent), ein schöner Ausblick (48 Prozent) und die Nähe zur Natur (44 Prozent).

Diese Erkenntnisse stammen aus der Marktstudie über private Ferienimmobilien, die jährlich im Rahmen einer Online-Befragung von FeWo-direkt in Kooperation mit Engel & Völkers erhoben werden. Hierzu wurden 3.631 Eigentümer zu Themen wie den Kauf von Ferienhäusern und -wohnungen, Finanzierung der Objekte sowie deren Nutzung als Vermietungsobjekt befragt.

Demnach ist der typische Eigentümer einer Ferienimmobilie 49 Jahre alt und verfügt über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 4.700 Euro. Fast drei Viertel der Zweitwohnsitz-Eigen-

tümer leben in einer Familie mit durchschnittlich zwei Kindern und jeder dritte ist Selbstständiger und Freiberufler.

Knapp mehr als die Hälfte der Befragten kaufte eine Bestandsimmobilie, etwa jeder Vierte erwarb ein Grundstück und errichtete darauf einen Neubau in Eigenregie beziehungsweise ließ über einen Bauträger bauen. Rund jedes sechste Objekt wurde durch Erbschaft übertragen.

Auswahlkriterien und Gründe für den Kauf

Vorherige Urlaube legen häufig den Grundstein für den Erwerb eines Ferienobjektes am selben Ort: Mehr als jeder zweite der befragten Ferienimmobilienbesitzer kannte die Region vor dem Kauf recht gut – die meisten hatten bereits mehrere Urlaube dort verbracht. Insofern stellt die Lage das entscheidende Kriterium beim Kauf einer Ferienimmobilie dar (fast 90 Prozent), gefolgt vom Kaufpreis, dem Vermietungspotenzial,

dem Zustand des Gebäudes, der Infrastruktur sowie der Ausstattung.

Warum haben Sie sich überhaupt für den Kauf einer Ferienimmobilie entschieden? Auf diese Frage antworteten 62 Prozent, dass die Investition der Altersvorsorge dienen soll. Dieses Kaufmotiv hat in den vergangenen drei Jahren signifikant an Bedeutung gewonnen, spielte es bei den Käufern, die sich zwischen 1960 und 2010 für eine Ferienimmobilie entschieden haben, mit knapp 54 Prozent noch eine geringere Rolle.

Preise und Mieten

Im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre haben die Käufer rund 193.000 Euro für ihre Ferienimmobilie ausgegeben. Als durchschnittlichen Quadratmeterpreis hat die FeWo-direkt-Studie 2.069 Euro für eine Ferienimmobilie in Deutschland ermittelt, in Spanien und Österreich liegt der erhobene aktuelle Quadratmeterpreis mehr als 100 Euro

höher (2.172 beziehungsweise 2.185 Euro/m²). Innerhalb Deutschlands verteilen sich die Quadratmeterpreise über eine breite Spanne: Spitzenreiter sind die Nordsee-Inseln mit 4.400 Euro/m², das Schlusslicht befindet sich gleich nebenan am Nordsee-Festland mit 1.600 Euro/m².

Die Mehrheit der Eigentümer plant heute die Vermietung ihres Objekts von Anfang an: De facto vermieten heute drei von vier Besitzern ihre Ferienimmobilie sofort nach Erwerb. Zugleich nutzt mehr als die Hälfte aller Eigentümer ihre Ferienimmobilie regelmäßig selbst: Die durchschnittliche Eigennutzung beträgt rund sechs Wochen. Die durchschnittliche Auslastung der Ferienimmobilien liegt bei 46 Prozent, wobei fast 40 Prozent der Vermieter eine Zunahme der Auslastung registriert. Allerdings spüren sie auch eine Erhöhung des Wettbewerbsdrucks: Rund 63 Prozent der Befragten sind der Ansicht, dass sich die Konkurrenz vor Ort aufgrund neuer Mitbewerber – auch unter Berücksichtigung von



Fotos: © FeWo direkt

Hotels und Pensionen – verstärkt hat. Diese Entwicklung ist insbesondere am Ostsee-Festland und den Ostsee-Inseln sowie den Ostfriesischen Inseln zu beobachten.

Deckungsbeitrag liegt bei 120 Vermietungstagen

Bei einer Ferienimmobilie als Vermietungsobjekt sollte beim Kauf vor allem darauf geachtet werden, dass die Wohnung ganzjährig vermietbar ist. Als grober Richtwert für Ferienwohnungen gilt, dass sich der Erwerb einer Ferienimmobilie ab einer durchschnittlichen Ver-

mietung von etwa 120 Tagen pro Jahr rechnet – also die Einnahmen die laufenden Kosten inklusive der Kredittilgung übersteigen. Die Ferienzeiten im Sommer, zu Ostern und Weihnachten decken bereits 100 Tage ab.

Der durchschnittliche Wochenmietpreis pro Quadratmeter liegt an der Nordsee im Durchschnitt bei 5,16 Euro (Hauptsaison) mit einer Spreizung zwischen 4,45 Euro am niedersächsischen Festland und 7,24 Euro auf Sylt. An der Ostsee belaufen sich die Wochenmietpreise pro Quadratmeter auf durchschnittlich 6,38 Euro mit dem Spitzenwert auf dem Fisch-

land-Darß-Zingst (7,04 Euro) und dem niedrigsten Wert an der Schleswig-Holsteinischen Ostsee-Küste (5,91 Euro).

Für die anderen Urlaubsregionen in Deutschland hat die FeWo-Studie folgende Wochenmietpreise pro Quadratmeter ermittelt (Hauptsaison): Bodensee: 5,58 Euro; Schwarzwald: 5,16 Euro; Alpenregion: 5,07 Euro; Allgäu: 4,60 Euro; Bayerischer Wald: 4,57 Euro; Mecklenburgische Seenplatte: 4,63 Euro; Harz: 3,73 Euro.

Die Jahreseinnahmen aus der Vermietung variieren aufgrund unterschiedlicher Vermietungszeiträume, Ausstattungsmerkmale und individueller Mietpreis stark: Im Schnitt liegen die Bruttoeinnahmen bei rund 13.000 Euro im Jahr. Ein Drittel der befragten Vermieter erzielen Jahresmieteinnahmen zwischen 5.000 und 10.000 Euro, mehr als ein Viertel über 25.000 Euro. Damit liegt die durchschnittliche Rendite FeWo-direkt zufolge bei 7,9 Prozent. Die laufenden Kosten für Werbung, Instandhaltung, Finanzierung etc. werden mit rund 8.000 Euro angegeben.

Quelle: www.fewo-direkt.de/mieteranalyse-2014

Verwaltungs-Posse aus einer deutschen Ferienregion

Die Stadtverwaltung des an der Ostsee gelegenen Eckernförde möchte neuerdings eine Fremdenverkehrsabgabe bei denjenigen Betrieben erheben, die vom Fremdenverkehr unmittelbar oder mittelbar profitieren. Hans Schütt Immobilien verwaltet von Kiel aus in Eckernförde eine reine Mietwohnanlage. Obwohl sich dort keinerlei Ferienwohnungen befinden, erhebt die Gemeinde bei dem Verwaltungsunternehmen die Höhe des Verwalterentgeltes, um dann daraus eine Abgabe zu errechnen. Bezeichnenderweise sind Verwaltervergütungen so gering bemessen, dass theoretisch eine Abgabe in Höhe von weniger fünf Euro entsteht. Nur weil diese Bagatelgrenze unterschritten ist, wird also ein Kieler Verwalter nicht für administrative Aufgaben in der 30 Kilometer entfernten Stadt Eckernförde herangezogen.

BELLEVUE auf dem iPad:
Alle Informationen finden Sie unter www.bellevue.de/app oder – unter dem Suchbegriff „BELLEVUE ImmobilienMagazin“ – im App Store oder bei Google Play.



Android App erhältlich bei Google Play



Bonus-Features inklusive: die BELLEVUE-App Jetzt downloaden und alle Vorteile genießen!

Ob fürs Smartphone oder Tablet, Apple iOS oder Google Android – die App-Ausgabe der BELLEVUE glänzt mit zahlreichen einzigartigen Features: So ergänzen zusätzliche Bilder und Videos die Beiträge und Kaufangebote, außerdem sind die direkte Kontaktaufnahme mit Maklern sowie weiterführende Links nur einen Fingerzeig entfernt.

Zudem ist die App-Edition der BELLEVUE günstiger (und früher zu beziehen) als das Heft am Kiosk: Die App ist gratis, der Download einer kompletten Ausgabe von BELLEVUE kostet EUR 5,99, im Abo für 6 Monate (3 Ausgaben) EUR 15,99 und für 12 Monate (6 Ausgaben) EUR 31,99. Einfach ausprobieren – zu jeder Ausgabe gibt es eine kostenlose Leseprobe!