

# KAPITALMÄRKTE UND KAPITALANLAGEN

## Die Börse im Blick: So wird investiert.

Home > Themen > Kapitalmärkte und Kapitalanlagen > Ferienimmobilie – gute Rendite oder teures Extra?

Autor: Andreas Görler (<https://www.dia-vorsorge.de/ueber-uns/autoren#authorid130>)

Datum: 7.8.2020

## Ferienimmobilie – gute Rendite oder teures Extra?

**Der Markt bei Wohn- und auch Ferienimmobilien ist durch Corona nahezu eingefroren, weil Käufer und Verkäufer nur schwer zueinander finden. Insbesondere bei ausländischen Objekten war die Besichtigung praktisch unmöglich.**

Fotos oder eine Videopräsentation sind da kein adäquater Ersatz. Auch aktuell bestehen noch Reisebeschränkungen oder Unannehmlichkeiten bei der Rückreise, die Investoren beim Kauf einer Ferienimmobilie abschrecken.



Sofern nicht eine Notsituation besteht, weil der Verkäufer aufgrund wirtschaftlicher Probleme einen Verkaufsdruck hat, dürften die Schnäppchen trotzdem eher gering ausfallen. Im Moment existiert eigentlich noch kein echter Markt, weil viele potenzielle Marktteilnehmer ausgesperrt sind. Nur größere oder sehr erfahrene Investoren können es sich erlauben, ohne Besichtigung eine Ferienimmobilie im Ausland zu erwerben.

Privatpersonen, die gegebenenfalls nur ein Objekt wollen, ist von dieser Variante allerdings abzuraten. So eine Krise erinnert an Risiken, die man vorher gar nicht auf dem Schirm hatte. Aber so viel hat sich gar nicht geändert, so dass in diesem Segment nicht von einem Preissturz auszugehen ist. Das ist eher bei Büro- und Hotelimmobilien der Fall, da größere Unternehmen ohnehin seit einiger Zeit nach kleineren Büroflächen suchen. Sie wollen Homeoffice oder Flex-Arbeit vorantreiben oder nach günstigeren, bereits gut erschlossenen Randlagen suchen.

### **Deutsche Objekte im Fokus**

Bei den Ferienimmobilien sind Besichtigungen nun wieder möglich. Die Reisetätigkeit wird wieder aufgenommen. Im Moment liegt der Schwerpunkt besonders bei deutschen Reisezielen. Das beliebteste Ziel ist nach wie vor das Heimatland selbst. Da liegt es nahe, dass sich die Deutschen verstärkt nach einer festen Ferienimmobilie umsehen, welche sich ebenso gut vermieten lässt. Es könnte sogar sein, dass zukünftig kleinere Ferienimmobilien als „sicherer“ empfunden werden als große Hotelanlagen. Zusätzlich könnten sie als Notfallunterkunft für sich oder Familienangehörige verwendet werden.

### **Prioritäten und Fehlervermeidung**

Eine solche Immobilie lohnt sich grundsätzlich, wenn man sie eher wenig selbst nutzt, sondern die Priorität klar auf die Vermietung richtet. Käufer sollten die ortsüblichen Mieten kennen. Optimal wäre es, wenn man die steuerlichen Anfangsverluste mit anderen Einkünften verrechnet. Der Blick eines Vermieters ist gefragt. Käufer sollten keine zu starke emotionale Bindung aufbauen. Die Selbstnutzung stellt lediglich ein kleines Extra dar und kommt nur in der Neben- und Nachsaison in Frage. Es muss sich um eine Lage und ein Objekt handeln, das sich gut vermieten lässt. Der gewählte Ort sollte zumindest eine Vermietung von vier bis fünf Monaten im Jahr erlauben.

Derzeit gibt es einen Trend zu etwas größeren Ferienhäusern mit etwa 100 Quadratmetern. Wichtig ist dabei eine gute Ausstattung der Immobilie. Damit erreichen die Vermieter auch in der Nebensaison ordentliche Einnahmen. Eine zielgruppengenaue Ansprache hilft ebenfalls, um eine gute Auslastung zu erreichen. Eine Ferienimmobilie sollte mindestens 17 bis 18 Wochen im Jahr vermietbar sein, damit sie sich trägt. Dann erst übersteigen die Einnahmen die Kosten für Unterhalt, Kredit und Tilgung. Studien zufolge werden Ferienimmobilien durchschnittlich 23 Wochen im Jahr vermietet. Keinesfalls sollten sich potenzielle Käufer aus einer Ferienlaune heraus eine Immobilie anschaffen, sondern sich vor Ort informieren und auch das Gespräch mit anderen Vermietern suchen.

### **Verwaltung ortsansässiger Firma überlassen**

Die Vermietung an Gäste stellt grundsätzlich einen erhöhten Aufwand dar. Nicht zu vergessen sind die Zusatzkosten für häufiger anfallende Renovierungsmaßnahmen, Reparaturen, Vermarktung und Wartung. Es ist empfehlenswert, die Vermietung und die Präsentation des Objektes einer ortsansässigen Firma zu überlassen. Dafür fallen zwar Provisionen an, aber das ist allemal besser, als bei jeder Kleinigkeit selbst tätig zu werden.

### **Andere Rechtslage im Ausland**

Bei Immobilien im Ausland liegen die Grunderwerbsteuern und die jährlich zu zahlenden Grundsteuern meist deutlich über den deutschen Sätzen. Sie können je nach Region im jeweiligen Land stark abweichen. Weiterhin variiert der Steuersatz zwischen gebrauchten und neu erstellten Objekten. Außerdem fällt in einigen Ländern noch eine Spekulationssteuer an, wenn man das Objekt mit Wertzuwachs verkauft. Auch die Überweisung des späteren Verkaufserlöses kann Gebühren verursachen, wenn der Betrag ins Ausland transferiert wird. In Ländern wie Österreich und der Schweiz bestehen zudem Quotenregelungen und Genehmigungsverfahren, die es auch gut situierten Käufern unmöglich machen können, eine Immobilie zu erwerben. Bei Objekten in exponierter Lage fallen zudem Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für die Müllbeseitigung deutlich teurer aus als in Deutschland.

### **Abweichende Formvorschriften und unterschiedlicher Eigentumsübergang**

Während in Deutschland ein Kaufvertrag für eine Immobilie schriftlich abgefasst und notariell beurkundet werden muss, ist beispielsweise in Spanien ein Immobilienkaufvertrag formlos gültig. Die Eintragung ins Grundbuch dient in Spanien lediglich als Beweissicherung und nicht als Eigentumsübergang. Trotzdem sollte ein deutscher Käufer unbedingt Einsicht ins Grundbuch nehmen, um festzustellen, ob der Verkäufer auch als Eigentümer eingetragen ist.

Darüber hinaus bilden Grundbuch- und Katasteramt keine einheitliche Behörde, so dass im Kataster die Fläche einer Immobilie häufig nicht mit der im Grundbuch übereinstimmt. Das Rechtssystem des jeweiligen Landes sollte daher in Grundzügen bekannt sein. Eine spezialisierte, deutschsprachige Anwaltskanzlei vor Ort ist in der Regel sehr hilfreich bei der Abwicklung.

### **Fazit: Aufwand bei einer Ferienimmobilie nicht unterschätzen**

Der häufige Mieterwechsel geht oft mit einer stärkeren Abnutzung und mehreren Reparaturen einher. Außerdem muss sich eine Ferienimmobilie tendenziell häufiger an veränderte Trends anpassen. Hierfür dienlich ist ein gesondert angelegtes Budget. Auch den Aufwand für Vermarktung und Reinigung sollten Käufer berücksichtigen. Weiterhin sollten Vermieter der Versuchung widerstehen, die Wohnung selbst zur besten Saison zu nutzen, da man dann kein Geld verdient. Es bleibt letztlich ein Immobilienkauf, der auch per Kredit finanziert wird. Daher sind Ferienimmobilien eher ein Investment für erfahrene Investoren, die bereits eine selbstgenutzte Immobilie besitzen.

Wer eine Immobilie als reines Investment sieht, kann sich als Alternative ein Depot mit ca. 15 nationalen und internationalen Immobilienaktien zusammenstellen. Hier kann jeder mit vergleichsweise kleinen Beträgen wie etwa 1.500 bis 2.000 Euro pro Aktientitel anfangen, erhält eine Dividende und ist dennoch in mehreren 100.000 Objekten investiert. Zudem kauft man Unternehmen mit erfahrenem Immobilienmanagement. Außerdem benötigt man keinen Kredit und kann die Werte jederzeit an der Börse verkaufen. Mit den Dividenden kann dann zum Beispiel die nächste Urlaubsreise finanziert werden.