

FERIENIMMOBILIEN ALS INVESTITION: NOCH GIBT ES SPANNENDE LAGEN IN DEUTSCHLAND

von Andreas Görler, Senior Wealth Manager, Wellinvest-Pruschke & Kalm GmbH

Insbesondere für Investoren aus Großstädten sowie für gut situierte Privatanleger, die Immobilien als Geldanlage vorziehen, ist es schwer geworden eine bezahlbare Immobilie in guter Stadtlage zu finden. Durch die stark angestiegenen Kaufpreise sind die möglichen Mietrenditen deutlich niedriger als noch vor einigen Jahren.

Wenn man keine Probleme damit hat, dass die Vermietung an Gäste einen erhöhten Aufwand darstellt und die Zusatzkosten für häufiger anfallende Renovierungsmaßnahmen, Reparaturen, Vermarktung und Wartung vernünftig einkalkuliert, ist eine Ferienimmobilie mittlerweile mit einer „normalen“ Fremdnutzung vergleichbar.

Man sollte sich das Objekt allerdings mit dem Blick eines Vermieters auswählen und keine zu starke emotionale Bindung aufbauen. Die Selbstnutzung sollte gegebenenfalls nur ein „kleines Extra“ darstellen. Sie kommt eher nur in der Neben- und Nachsaison in Frage, da in dieser Zeit oft keine Erträge erzielt werden.

Deutschland verfügt über viele spannende Urlaubsregionen und damit mögliche Investitionsstandorte

Da Urlaub zu Hause angesichts der weltweiten Entwicklungen immer beliebter wird, stehen Ferienimmobilien in Deutschland besonders in der Gunst von Investoren: In beliebten Urlaubsregionen an den Meeresküsten, in den Alpen, im bayerischen Wald oder am Bodensee. Meers- oder Seeblick, Bergpanorama weniger als 900 Meter zum Strand steigt die Nachfrage stetig.

Natürlich sind diese Objekte dann meist sehr hochpreisig und sicherlich nicht für jeden privaten Investor erschwinglich. Im europäischen Ausland stehen Spanien und Österreich weit oben auf der Kaufliste.

Die höchsten Bruttorenditen lassen sich in Deutschland im Moment noch auf dem Ostsee-Festland erzielen. Hier sind acht bis zehn Prozent möglich. Allerdings müssen hier natürlich noch die Kosten für die Instandhaltung, Objektbetreuung, Werbung und gegebenenfalls Zinsen und Tilgung berücksichtigt werden. Sofern die Ferienimmobilie kreditfinanziert ist sollten Netto-Renditen von vier Prozent erzielt werden, damit die Kosten gedeckt sind.

Wer eine Ferienimmobilie kauft, der hat meist einen Bezug zum Standort. Häufig wurde dort bereits mehrfach der Urlaub verbracht. Daher werden kurze Anreisewege vorgezogen. Gut die Hälfte aller künftigen Besitzer kauft im eigenen Land. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist dabei, dass das Rechtssystem bekannt ist und man keine, auf das Ausland spezialisierte, Fachanwälte benötigt. Hinzu kommt, dass der starke Einbruch auf dem für Deutsche beliebten spanischen Immobilienmarkt während der Finanzkrise viele Investoren verunsichert hatte. Auch dadurch fand eine verstärkte Fokussierung auf den heimischen Immobilienmarkt statt.

Wie finde ich das richtige Investitionsobjekt?

Keinesfalls sollte man sich aus einer Ferienlaune heraus eine Immobilie anschaffen, sondern sich vor Ort informieren und das Gespräch mit anderen Vermietern suchen. Man sollte die ortsüblichen Mieten kennen. Optimal ist es, wenn man die steuerlichen Anfangsverluste mit anderen Einkünften verrechnen kann.

Eine Ferienimmobilie sollte mindestens 17 bis 18 Wochen im Jahr vermietet werden, damit sie sich trägt, da dann die Einnahmen die Kosten für Unterhalt, Kredit und Tilgung übersteigen. Studien zu Folge werden Ferienimmobilien durchschnittlich 23 Wochen im Jahr vermietet, so dass man davon ausgehen darf, dass die meisten Investoren zufrieden sein dürften.

Derzeit gibt es einen Trend zu etwas größeren Ferienhäusern mit etwa 100 Quadratmetern. Wichtig ist eine gute Ausstattung der Immobilie wie beispielsweise eine Heimsauna, damit erreicht man auch in der Nebensaison einen ordentlichen Vermietungsstand. Eine zielgruppengenaue Ansprache ist ebenfalls hilfreich, um eine möglichst hohe Auslastung zu erreichen. Da man in der Regel nicht selbst vor Ort sein kann, muss jemand mit der Pflege, Verwaltung und Vermietung beauftragt werden. An den meisten Ferienorten gibt es hierfür spezielle Agenturen, die das Objekt dann auch optimal bewerben und vermarkten. Zu berücksichtigen ist, dass durch die permanenten Mieterwechsel, eine beschleunigte Abnutzung entsteht. Man hat daher einen höheren Modernisierungs- und Renovierungsaufwand als bei einer privat genutzten Immobilie. Gegebenenfalls muss man die Immobilie auch mal an veränderte Geschmäcker der Gäste anpassen und größer umbauen.