

# Ein zweites Zuhause

Warum das kleine Haus am Meer oder in den Bergen immer nur mieten und nicht gleich kaufen? Diese Frage stellen sich zu Beginn der Urlaubszeit einige. Doch wer die rosarote Urlaubsbrille abnimmt, erkennt schnell: Es gibt viele Fallstricke rund um die begehrten Ferienimmobilien

Irgendwann in den kommenden Wochen taucht die Frage garantiert wieder auf. Spätestens dann, wenn die Sonne fast kitschig anmutend hinter den Palmen versinkt, die Schafe nebenan friedlich blöken und die Kinder entspannt im Pool der idyllischen Finca planschen: Warum kaufen wir uns das Haus nicht, statt es immer nur Jahr für Jahr in den Ferien für viel Geld zu mieten? Ein eigenes Ferienhaus steht bei jedem zweiten Österreicher ganz oben auf der Wunschliste. Und wenn schon geträumt wird, dann gleich richtig: Jeder Vierte würde sich für eine südländische Finca entscheiden, gefolgt von einem gemütlichen alten Bauernhof. Für 28 Prozent liegt die Wunschimmobilie direkt am Meer, einen See würden 22 Prozent bevorzugen.



**„Die meisten unterschätzen die Arbeit – und sie rechnen nicht“**

**Stefanie Schreiber**  
vermietet Ferienimmobilien und warnt vor Blauäugigkeit

Doch lohnt sich der Kauf der Wunschimmobilie am Meer oder in den Bergen? Wie viele Jahre könnte man eine Immobilie mieten, bis man den Kaufpreis für die gleiche Immobilie ausgegeben hätte?

## Langer Atem

Eine Antwort auf diese Frage liefert der Kauf-Miet-Indikator von Immobilien-scout24. In einem Ferienhaus am Bodensee müsste man demnach mindestens 144 Jahre urlauben, im idyllischen Zillertal mindestens 81 Jahre und ein Haus am Wörthersee müsste man zwecks Rentabilität stolze 56 Jahre lang extensiv in den Ferien nutzen. Extensive Nutzung heißt: 55 Tage pro Jahr, also zehn Wochenenden und 35 Urlaubstage. Eine Wohnung in der Region Schlading-Dachstein ist übrigens

Fotos: Shutterstock

nach knapp 33 Jahren ein rentables Gut. Doch während früher Ferienimmobilien Liebhaberei waren, ist ihre Bedeutung (auch dank niedriger Zinsen) als Kapitalanlage gewachsen: Altersvorsorge (54 Prozent), Eigennutzung und Vermietung (52 Prozent) und Erwirtschaftung von Mieteinnahmen und Gewinn (38 Prozent) sind laut einer Studie von Fewo-direkt in Kooperation mit Engel & Völkers (2.500 Eigentümer wurden befragt) die Hauptgründe für den Erwerb. Jeder zweite Befragte kannte vor dem Erwerb den Standort als Urlaubsort.

Grundsätzlich gilt für eine Ferienimmobilie das Gleiche wie für eine normale Immobilie. Nämlich: Lage, Lage, Lage. Obendrein fallen Kaufpreis und Vermietungspotenzial als Kaufkriterien ins Gewicht. Spanien (Mallorca), Österreich (Tirol, Salzburger Land) und Italien (Trentino-Südtirol, Toskana) sind die beliebtesten Länder für den Kauf von Ferienimmobilien im Ausland. Der Blick in die Studie zeigt auch: Die Kaufpreise zeigen derzeit nur eine Richtung – nämlich nach oben. Wurden im Erwerbszeitraum bis 2009 durchschnittlich 199.600 Euro investiert, waren es zwischen 2015 und 2017 bereits 232.500 Euro.

Mit dem Erwerb der Immobilie allein ist es freilich nicht getan. 59 Prozent der Käufer sanierten ihr Ferienhaus bzw. ihre Ferienwohnung direkt nach dem Kauf. 44 Prozent steckten dabei nochmals zwischen 10.000 und 50.000 Euro in die Immobilie, um etwa Böden oder Sanitäranlagen zu erneuern.

## Fixer Traum

So weit die nüchternen Zahlen. Bleibt die Frage, ob sich der Erwerb einer Ferienimmobilie auch ohne den Blick durch die rosarote Urlaubsbrille – knapp ein Drittel nutzt die Ferienimmobilie im Ausland mehr als zehn Wochen im Jahr – und vor allem im Hinblick auf Mieteinnahmen durch die Vermietung lohnt. „Der Traum vom Ferienhaus ist ungebrochen. Die meisten unterschätzen aber die Arbeit – und sie rechnen nicht“, sagt Stefanie

Schreiber, Autorin von „Mit Ferienimmobilien Vermögen aufbauen und Steuern sparen“. Die Wirtschaftsberaterin besitzt und vermietet seit 20 Jahren Ferienimmobilien und warnt: Viele gehen von einem zu optimistischen Umsatz aus. „Innenausstattung, Personal, Reinigung, Bewerbung und Reparaturen kosten. Als Vermieter ist man für alles zuständig – bis zum letzten Kaffeelöffel.“ Wer nicht selbst Hand anlegen will oder kann, muss eine Agentur beauftragen. Je nach Umfang der Betreuung müssen dafür bis zu 25 Prozent der Mieteinnahmen kalkuliert werden.

# 232.500

**Euro**  
wurden in den drei Jahren 2015 bis 2017 von den Käufern durchschnittlich in eine Ferienimmobilie investiert

## Hohe Provision

Dafür kann man laut Fewo-direkt von jährlichen Einnahmen von rund 13.900 Euro pro Objekt ausgehen. „Man sollte sich die Lage der Immobilie genau ansehen“, sagt Schreiber: „Die Vermietungssaison ist teilweise sehr kurz und der Kuchen wird nicht größer. Die Konkurrenz ist unglaublich.“ An einem guten Standort sollte die Ferienimmobilie, unabhängig von der eigenen Nutzung, zwischen 160 und 180 Tagen im Jahr vermietet sein: „Die Rendite hängt auch davon ab, wie viel man selbst macht.“ Wer die Vermietung seiner Immobilie in die Hände der Plattform booking.com legt, muss Provisionen bis zu 18 Prozent in seine Kosten-Nutzen-Rechnung einkalkulieren.

Schreiber rät, sich die durchschnittlichen Belegungszahlen in einer Region genau anzuschauen und abzuklären, welche Mieten für vergleichbare Immobilien erzielt werden und ob die Unterkunft auch außerhalb der Hochsaison Gäste anziehen kann. „Die Ansprüche der Mieter sind hoch und sie werden immer höher. Gebucht wird in der Mittelklasse, erwartet wird Luxus. Diese Erwartungshaltung der Gäste kann einen auch fertigmachen.“

**Kathrin Gulnerits**



## Urlaubsarchitektur

Blättern oder gleich buchen: Im Bildband „Urlaubsarchitektur – Selection 2018“ werden 38 Ferienhäuser vorgestellt, die Reise- und Architekturliebhaber begeistern (36,95 €)

# KAUFEN

# MIETEN

Knapp ein Drittel der Käufer nutzt die Ferienimmobilie mehr als zehn Wochen im Jahr selbst