

NACH HAUSE IN DIE FERIEEN



Foto: Jaklin & Regelmann Immobiliare



Foto: NOVASOL Hamburg

VON LALE RODGARKIA-DARA

Der Kauf einer Ferienimmobilie nicht nur am Strand, sondern auch etwa am malerischen Festland der Toskana liegt voll im Trend. „Es kauft die Altersklasse ab 45, jene, die das Leben genießen wollen und auch an die Altersvorsorge denken“, meint Dr. Bernd Moldan, Immobilien Dr. Moldan, „jene, die es sich schon leisten können.“ FerienimmobilienkäuferInnen sehnen sich danach, durch die Verbindung mit einem Wohnsitz ein wenig zum Südländer zu avancieren.

„Die letzten Kunden, die sich jetzt gerade in Griechenland ein Haus bauen lassen, waren Wiener in Pension. Sie 65 Jahre und er 70 Jahre. Sie werden nach Fertigstellung zehn Monate im Jahr in Griechenland sein“, plaudert Manfred Krump Holz, Remax-West, aus seiner Immobilienpraxis. Anders beschreibt Christian Hrdliczka, Otto Immobilien, seine Erfahrung mit dem typischen Ferienimmobilieninteressierten: „Meist Familien, aber auch Sportbegeisterte.“

Wichtig ist es, vor allem in Küstennähe die Bausubstanz von interessanten Objekten zu prüfen. Salz und Wind bedingen eine ständige Wartung von Häusern. Zwar sind Menschen aus Binnenländern wie Österreich gierig nach dem Meeresblick, trotzdem sind durch Bäume oder andere Häuser geschützte Wohneinheiten nicht nur bei der Anschaffung, sondern auch in der Wartung günstiger. Das Ziel eines eigenen Feriendomizils kann nicht in zwei Wochen alljährlicher Restauration liegen.

Beliebte Ziele sind weiterhin Griechenland, Italien, Kroatien und Ungarn. Als Feriendomizile neu entdeckt werden vermehrt Häuser in Bulgarien. Am Schwarzen Meer sind es vor allem die günstigen Preise, die zum Kauf locken. Appartements und Häuser in Strandnähe sind bereits ab 70.000 Euro erhältlich. Gegengleich die Entwicklung in Spanien: „In den letzten Jahren sind die Deutschen komplett weggebrochen“, so Krump Holz. „Ich glaube, dass dieser Umstand auch in Spanien zu

Rückgängen geführt hat, was jedoch eher wirtschaftliche Gründe hat.“ Er verweist auf Griechenland. Dort sind ansprechende Ferienobjekte zwischen 150.000 und 250.000 Euro zu haben.

ExpertInnen beraten

Die ÖsterreicherInnen sind bereit, für eine qualitative Immobilie tief in die Tasche zu greifen. „Abhängig vom Land. Im Durchschnitt bis etwa 350.000 Euro“, beschreibt Moldan seine Klientel. „Die meisten realisieren noch immer nicht, dass es sich auch international um keine Notverkäufe handelt, keine Lehmhütten verschenkt werden, sondern in jedem Land ein Immobilienmarkt vorhanden ist, der vom Prinzip her sich vom österreichischen nicht unterscheidet.“ Die Immobilie in Form eines Ferienhauses als Anlage wird für die ÖsterreicherInnen interessant. „Die Hauptnachfrage liegt im Bereich 100.000 bis 200.000 Euro“, stellt Hrdliczka aus seiner

Vergeblich suchen die ÖsterreicherInnen innerhalb ihrer Landesgrenzen nach der erholsamen Präsenz einer Küste mit dem gesamten Meerespaket: Sonne, Strand, Sand. So schweifen sie beim Kauf von Ferienimmobilien vermehrt in die Ferne.



Foto: Jaklin & Riegelmann Immobiliare



Foto: NOVASOL Hamburg



Foto: Jaklin & Riegelmann Immobiliare

Immobilienpraxis mit Auslandsobjekten fest. Durch den EU-Beitritt Österreichs haben sich große Möglichkeiten aufgetan. Jedoch sind in den Ländern noch sehr unterschiedliche Gesetze beim Eigentumserwerb zu beachten. Das reicht von der Absenz eines zentralen Grundbuchs, in dem die Eigentumsverhältnisse für jeden genau ersichtlich sind, bis zu unterschiedlich hohen Nebenkosten, die beim Erwerb von Immobilien anfallen. Durch Beratung von beeedeten MaklerInnen, die an Ort und Stelle tätig sind oder Partner in den Zielländern haben, lassen sich die größten Fehler vermeiden.

Timesharing: als Anlageform ungeeignet

Die Ende der 80er-Jahre auftretende Timesharing-Idee hat sich, aus dem anglikanischen Raum kommend, am europäischen Kontinent nicht durchsetzen können; nicht zuletzt auf Grund des gehäuften Aufkommens von unseriösen Timesharing-Angeboten. Krumpholz dazu lapidar: „Obwohl mir nicht klar ist, was diese Kunden bei Timesharing eigentlich kaufen!“ Das Problem liegt auf der Hand: Timesharing-Konzepte gestalten sich sehr individuell und einzelne Angebote lassen sich kaum vergleichen. Das Prinzip besteht im Erwerb einer Nutzungsdauer für eine Appartamenteinheit in einem bestimmten Land. Jene Einheit wird meist in einen internationalen Appartamentpool freigegeben und ermöglicht es den EigentümerInnen, weltweit das zeitlich beschränkte Nutzungsrecht an Appartements zu tauschen. Was interessant klingt, ist

und war meist mit großen Komplikationen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, Finanzierungs- und Hauserhaltungsstrukturen sowie unseriösen Anbietern verbunden. Als Anlageform sind Timesharing-Angebote gänzlich ungeeignet.

Goldgräberstimmung vorbei

Anders bei Objekten der neuen EU-Mitgliedstaaten. Wer sich vom Meer nicht betören lassen will, den zieht es nach Ungarn. Zwar übersteigt das Angebot bei unseren östlichen Nachbarn im Moment die Nachfrage bei weitem, trotzdem sind die Preise gestiegen. Moldan rät deshalb, im Vorfeld die Angebote durch einen Immobilientreuhänder prüfen zu lassen. „Zweifelloser werden die Preise weiter – und mehr als in Österreich – steigen, bis im Rahmen der EU die gleiche Preis-Leistungsrelation erreicht ist“, ergänzt Moldan. „Die derzeit geringere Nachfrage ist auf ein allgemein

feststellbares Käuferverhalten zurückzuführen. Vielen entgeht damit eine Wertanlage mit Zukunftsperspektive.“

Ähnlich kommentiert Hrdliczka die Marktsituation im Gebiet des ehemaligen Ostblocks: „Für Ungarn ist ein großes Angebot vorhanden, die Nachfrage hält sich aber in Grenzen. In Kroatien sind günstige Häuser in Meernähe gefragt, das Angebot ist jedoch oft sehr zweifelhaft, was Baugenehmigung und Eigentumsrechte betrifft, und genau zu prüfen. Neubauten sind in Kroatien zurzeit noch sehr selten wegen der Änderung des Baurechts. Für beide Länder gilt Vorsicht bei Billigangeboten, nicht selten sind Angebote auch total übersteuert.“ Auch in Kroatien ist die



Zeit der Schnäppchen vorbei, daran ändern auch Beitrittsgespräche mit der EU nichts. Die Ferienobjekte werden zunehmend auf Qualitätskriterien geprüft. „Die anfängliche Investitionseuphorie ist wieder verflacht auf Grund überzogener Preisvorstellungen. „Gelegenheiten“ werden sich aber auch hier finden lassen“, beruhigt Moldan alle zukünftigen FerienimmobilienbesitzerInnen. •

GEMISCHTE **NACHFRAGE**

Der Österreicher Michael Jaklin mit Firmensitz in Lucignano ist mit seinem Partner Jan Niklas Riegelmann seit Jahren als Immobilienmakler in Italien tätig.



Worauf konzentriert sich die Tätigkeit von Jaklin & Riegelmann Immobiliare?

Jaklin: Wir sind auf die Toskana und Umbrien spezialisiert, arbeiten bei exzellenten Angeboten mit größerem Volumen aber auch in ganz Italien.

Ich möchte vorausschicken, dass Anfragen an uns nicht nur Ferienimmobilien betreffen, sondern auch Hauptwohnsitze – Umzüge nach Italien oder für neue Existenzgründungen.

Etwa Hotels, Agriturismo, Weingüter, Weinvermarktung.

Wie hat sich der Immobilien-Markt in Italien entwickelt?

Jaklin: Nach dem Börsencrash Ende 2000, dem 11. September und der Verteuerung durch die Euroeinführung gingen die Nachfragen zurück, die seit Anfang 2004 wieder anziehen.

Wer gehört zu den Ferienimmobilien-Interessenten in Österreich und in Deutschland?

Jaklin: Querbeet. Alle Kundenkategorien, aber natürlich nur solche, die etwas auf der hohen Kante haben, obwohl auch Anfragen kommen, wo das Budget aus Marktkenntnis nicht reicht.

Was wird in Italien nachgefragt und was wird schließlich ausgewählt?

Jaklin: Hauptsächlich werden freistehende Landhäuser – bezugsfertige oder zu restaurierende – gesucht und gewählt, aber auch Wohnungen in einem alten Borgo (=Dorf, Anm. der Red.).

Wie viel sind die ÖsterreicherInnen bereit, für Ihre Immobilie zu bezahlen?

Jaklin: Von 150.000 bis zu mehreren Millionen Euro.

Welche Rolle spielen Mietimmobilien?

Jaklin: Qualitativ durchschnittliche Häuser/Appartements gehen kaum noch. Hier ist ein klarer Trend zum hochwertigen typischen Ferienhaus/Appartement zu verzeichnen, und ohne Pool geht überhaupt nichts mehr.