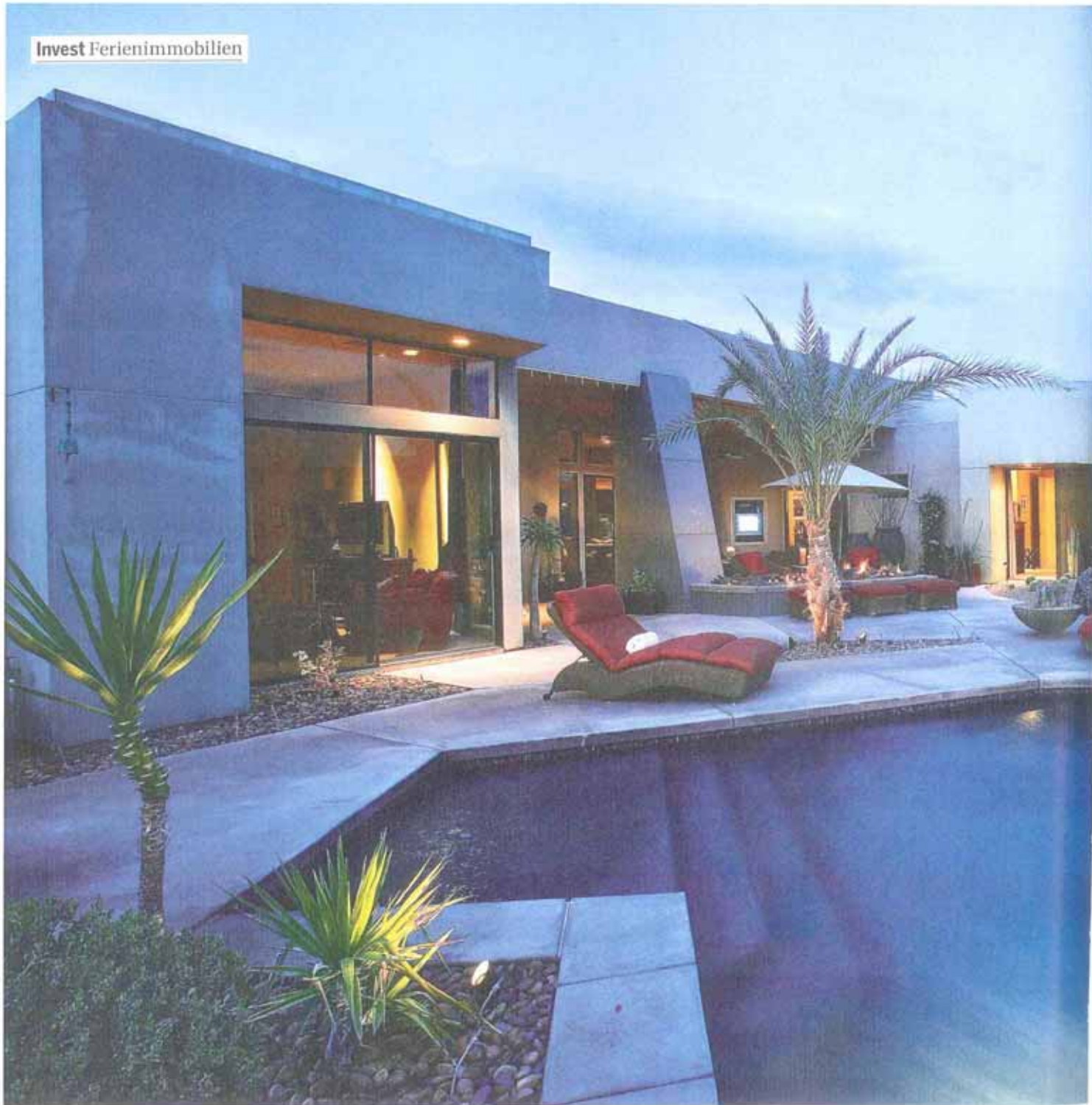




Invest Ferienimmobilien



Traumhaft

Immobilienkrise in Südeuropa und in den USA, dazu der starke Franken:
Wer jetzt ein **Ferienhaus im Ausland** erwirbt, profitiert vom tiefen Fall der Preise.

*Ganze Ferienstimmung
zum halben Preis:
An manchen südlichen
Destinationen kosten
Traumbäuser nur noch
die Hälfte.*



Foto: George Gullenberg / Bestenwerks / Corbis

HARRY BÜSSER TEXT

Wer in diesen Sommerferien am Schaufenster eines Immobilienmaklers vorbeischlenderte, dürfte dies kaum getan haben, ohne ein Auge auf die Preise zu werfen. So ging es jedenfalls Ansgar Gmür. Er reist schon seit Jahren auf die balearischen Inseln Mallorca und Ibiza und sieht sich dort stets die Vitрины der Makler an. Allerdings auch aus einer professionellen Perspektive heraus - er ist Direktor des Hauseigentümergeverbands Schweiz. Gmür deckte sich in Mallorca mit Stapeln von Prospekten ein. Aktuell prüft er ein Angebot für eine Ferienimmobilie in Ibiza genauer. «Auf Ibiza gab es lange Jahre kaum etwas, das zum Verkauf ausgeschrieben war», sagt er. Dieses Jahr ist das ganz anders. «Die Preise haben sich in den vergangenen drei, vier Jahren zum Teil halbiert», bilanziert er. Allerdings hätten die Häuser an guten Lagen weniger an Wert eingebüsst, schränkt er ein.

«Es ist nicht der dümmste Moment, um ein Haus im Ausland zu kaufen», sagt Martin Bernhard, Analyst für Immobilienmärkte bei der Credit Suisse. Allein der stärker werdende Schweizer Franken verbilligte ausländische Immobilien im Euro- und im Dollarraum in den vergangenen drei Jahren um über ein Viertel. Auf einen Hauspreis von einer Million Franken sparen Investoren also satte 250 000 Franken. Kommt dazu, dass sich die Immobilienmärkte in vielen klassischen Ferienregionen in Europa und den USA in der Krise befinden und die Preise gefallen sind - oft deutlich stärker, als ►

günstig

Invest Ferienimmobilien



1,6 Mio. Euro

Ort: Deutschland, Berlin, Prenzlauer Berg // Grösse: 296 Quadratmeter Wohnfläche // Berlin hat Zukunft. Vor allem rund um Berlin-Mitte suchen Schweizer vermehrt nach einer Bleibe. Im Vergleich zu anderen Weltstädten sind Luxusimmobilien in Berlin noch relativ günstig



8,95 Mio. Dollar

Ort: USA, Florida // Grösse: 720 Quadratmeter Wohnbereich auf einem Grundstück mit 4000 Quadratmetern //

► offizielle Statistiken glauben machen (siehe Grafik unten, «Entwicklung der Immobilienpreise»). «Vor allem für Spanien unterschätzen die offiziellen Daten wohl den Fall der Preise», sagt Bernhard. Auch Gmür bestätigt diesen Eindruck: «Es wird versucht, die Preise oben zu halten. Aber die Preise, die im Prospekt stehen, können viel tiefer gehandelt werden.»

Nachfrage steigt bereits wieder. Tim Marschall kennt den Markt in Spanien an der Costa del Sol und an der Costa Blanca: Vor seinem Engagement als Leiter der Jyske Bank Schweiz war er vier Jahre für die dänische Bank in Gibraltar tätig. «Wer sich vor Ort auskennt, im Markt präsent und kaltschnäuzig ist, kann Preise aushandeln, die 50 bis 60 Prozent unter dem Niveau des Jahres 2007 liegen», sagt er. Es sei derzeit sehr schwierig, Wohneigentum in Spanien zu verkaufen, so Marschall. Das liegt vor allem am enormen Überangebot: Rund 700000 neu gebaute Wohnungen und Häuser finden nach Angaben der Regierung keine Abnehmer. Das erzeugt Preisdruck.

Grund zur Eile mit dem Kauf einer Immobilie in Spanien gibt es allerdings nicht: «In den vergangenen Monaten sind die Preise in Spanien noch weiter gefallen, und es sind fast keine Anzeichen vorhanden, dass sie in den nächsten Monaten schon wieder steigen könnten», sagt

Claudio Saputelli, Leiter Immobilienanalyse bei der UBS. Allerdings gilt grundsätzlich: «Man muss Immobilien kaufen, solange die Preise fallen», so Ansgar Gmür. In einzelnen Regionen haben der hoch bewertete Schweizer Franken und die tieferen Immobilienpreise jedenfalls bereits dazu geführt, dass Makler häufiger Besuch von Schweizer Kunden erhalten.

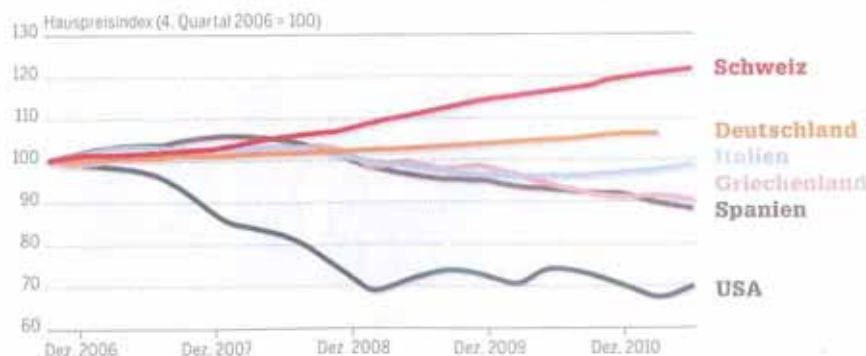
Einer der grossen Player im Maklergeschäft ist die Firma Engel & Völkers, deren Netzwerk sich fast über die ganze Welt erstreckt. Marcus von Busse, der Leiter des Büros in Spanien, stellt fest: «Die starke Währung sorgt momentan

für einen regelrechten Einkaufstourismus.» Besonders beliebt seien die Regionen Marbella, Empuriabrava, Begur, Mallorca und Ibiza.

In Italien gaben die Immobilienpreise zwar bisher nur wenig nach, aber in der Region um Como nahe der Schweizer Grenze wird trotzdem eine vermehrte Nachfrage von Schweizern registriert. In Griechenland stellt Georg Petras, der dortige Leiter des Büros von Engel & Völkers, vor allem für Rhodos mehr Interessenten aus der Schweiz fest. «Im Süden von Rhodos sind die meisten Ferienimmobilien gebaut worden, dort sind die Preise im Vergleich zu den Vorjahren um

Entwicklung der Immobilienpreise

Die Immobilienpreise im Süden Europas und in den USA sind unter Druck. Meist geben die offiziellen Zahlen den effektiven Preiszerfall nicht korrekt wieder.



Quellen: Wüest & Partner, Bank of Greece, Datastream, Bloomberg, Credit Suisse. © BILANZ-Grafik

Foto: PH



Selbst der Dauerpessimist Marc Faber findet, dass die Häuserpreise in den USA jeder günstig seien.

Schönes Wohnen kann in Berlin fünfmal günstiger sein als in London.

bis zu einem Drittel gefallen», sagt er. Als Geheimtipp empfiehlt er die ägäische Insel Symi im Osten von Griechenland.

Doch nicht nur im Süden interessieren sich Schweizer vermehrt für Immobilien, sondern auch im Norden. Ein

Highlight scheint diesbezüglich Berlin zu sein. Anne Riney, Büroleiterin von Engel & Völkers in Berlin-Mitte, erhält im Vergleich mit früher etwa fünfmal so viele Anfragen aus der Schweiz. «Derzeit sind es 10 bis 15 Anfragen pro Monat», sagt sie. Dabei gehe es fast ausschliesslich um hochwertige Immobilien an zentraler Lage, etwa an der Friedrichstrasse, im Scheunenviertel und am Gendarmenmarkt. Aber auch andere Berliner Bezirke seien begehrt: Kreuzberg, Schöneberg, Prenzlauer Berg, Pankow und Tiergarten.

Marc Faber wittert Morgenluft. «Berlin hat Zukunft», sagt Claudio Saputelli, Leiter Immobilienanalysen bei der UBS. «Jeder, der schon mal dort war, geht wieder hin.» Und die Preise sind vergleichsweise günstig: Was die Kosten pro Quadratmeter für Luxusimmobilien betrifft, steht Berlin trotz internationaler Ausstrahlung weit hinter London, Shanghai, Hamburg, Genf und anderen Weltstädten und nur knapp vor Istanbul (siehe Grafik unten, «Weltstädte im Vergleich»). «In den neunziger Jahren wurde in Berlin Wohnraum für viel mehr Leute gebaut, als Neuzuzüger nach Berlin gekommen sind», erklärt CS-Mann Martin Bernhard. In den vergangenen zehn Jahren sei aber weniger gebaut worden, darum zögen die Preise nun an.

Ausser in einigen europäischen Ländern sind die Häuserpreise auch in den USA, dem Heimatland der Subprime-Krise, kräftig gefallen. So sehr, dass sogar die Schweizer Investorenlegende Marc Faber gegenüber der renommierten US-Finanzzeitung «Barron's» konstatierte, dass Immobilien in den USA günstig

seien. Dabei ist Faber vor allem als Dauerpessimist bekannt. Er war auch einer der schärfsten Kritiker der Immobilienblase in den USA.

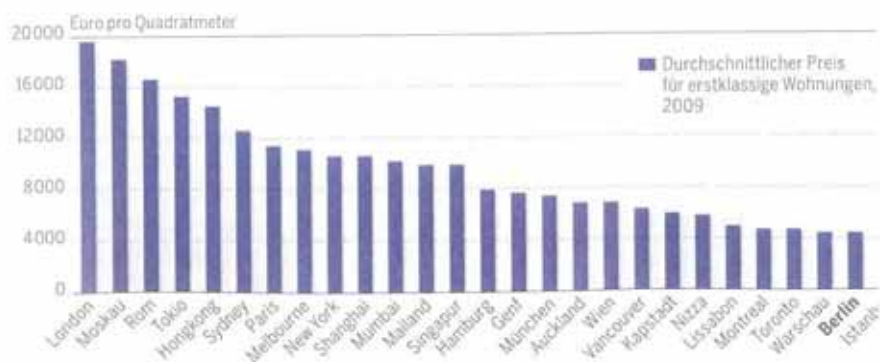
Die Auswahl an Ländern ist gross, in denen Immobilien aus Schweizer Sicht zurzeit preiswert sind. Zu den bereits genannten gesellen sich Portugal und Irland hinzu. Dort sind die Preise in den vergangenen drei Jahren um rund 40 Prozent eingebrochen. Es gibt dabei kein Land, das generell für den Kauf einer Ferienimmobilie zu favorisieren wäre. Es liegt im Ermessen des Käufers, wo er die Ferien am liebsten verbringt: Die einen mögen italienischen Caffè, andere griechischen Ouzo, spanische Paella, Partys in Berlin oder den Lifestyle in Florida.

Allerdings gibt es einige Kriterien, die bei der Auswahl einer Ferienimmobilie für jedes Land gelten. Sie beziehen sich darauf, dass die Immobilie auch wieder verkauft oder in Abwesenheit vermietet werden könnte. Wichtige Faktoren, denn fast die Hälfte der Besitzer einer Ferienimmobilie verstehen ihren Kauf als Kapitalanlage. Und zwei Drittel spekulieren beim Kauf damit, mit einer Vermietung Erträge zu erwirtschaften.

Touristenghettos meiden. Für Ansgar Gmür sind es vor allem drei Kriterien, auf die es beim Kauf zu achten gilt: «Die Lage, die Lage und nochmals die Lage.» Laut Umfragen unter Maklern sind Immobilien in der Nähe eines Strands, auf dem Land und in den Bergen die Topseller. Viele Käufer suchen eine ruhige Lage und legen Wert auf einen schönen Ausblick. Zudem sollte die Infrastruktur stimmen: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Wander- und Radwege sowie eine gute Verkehrsbindung sind zentral (siehe «Die ideale touristische Infrastruktur» auf Seite 92). «Bei der Verkehrsbindung gilt es zu beachten, dass in vielen Ländern die Züge nicht so pünktlich sind wie in der Schweiz und die öffentlichen Verkehrsmittel ganz anders funktionieren», sagt Ansgar Gmür vom Hauseigentümergebiet. Der Immobilienanalyst Claudio Saputelli würde zudem nur in Regionen investieren, die mindestens schon seit fünf bis zehn Jahren touristisch attraktiv sind. Wichtig wäre ihm auch, dass sich nicht nur Touristensiedlungen in der Nähe befinden, sondern mindestens ein Dorf, wo noch Einheimische wohnen. «Griechische ▶

Weltstädte im Vergleich

In Berlin sind die Preise für Immobilien vergleichsweise noch günstig.



Quelle: Credit Suisse, Savills International, Knight Frank, Royal LePage, Engel & Völkers. © BILANZ Grafik

Invest Ferienimmobilien



4,7 Mio. Euro

Ort: Italien, in den Hügeln oberhalb von Cernobbio am Comersee // **Grösse:** 600 Quadratmeter auf einem Grundstück mit 15000 Quadratmetern // In Italien sind die Immobilienpreise relativ stabil geblieben. Gesucht sind Häuser in der Nähe der Schweizer Grenze.



1,55 Mio. Euro

Ort: Griechenland, Insel Syri // **Grösse:** 150 Quadratmeter Wohnfläche auf einem Grundstück mit 200 Quadratmetern //

► Orte sind wegen der harmonischen Atmosphäre sehr beliebt. Im Gegensatz zu Spanien, wo in den vergangenen Jahren teilweise einfach zu viel verbaut wurde», sagt er.

Neben der Lage spielt bei der Entwicklung des Werts einer Ferienimmobilie vor allem die Instandhaltung eine Rolle. «Im Süden werden oft sehr schöne Häuser gebaut, alles weiss, optisch ansprechend», sagt Gmür. Allerdings sage das nichts über die Bausubstanz aus. «Zur Kontrolle lohnt es sich, einen Spezialisten beizu-

ziehen, allenfalls sogar einen Experten aus der Schweiz einfliegen zu lassen», empfiehlt er und erzählt als abschreckendes Beispiel von einer Ferienimmobilie, die von Termiten praktisch aufgefressen wurde. Wem ein besonders günstiges Schnäppchen an guter Lage angeboten wird, der sollte deshalb vorsichtig sein. «Oft sind diese Häuser dann auch sehr billig gebaut», so Gmür. Auf jeden Fall sollten sich Käufer nicht in falscher Sicherheit wiegen. «Ich bin immer der Amateur und glaube grundsätzlich

Unbedingt die Bauqualität prüfen: Die Sanierung von Billigbauten kann böss ins Geld gehen.

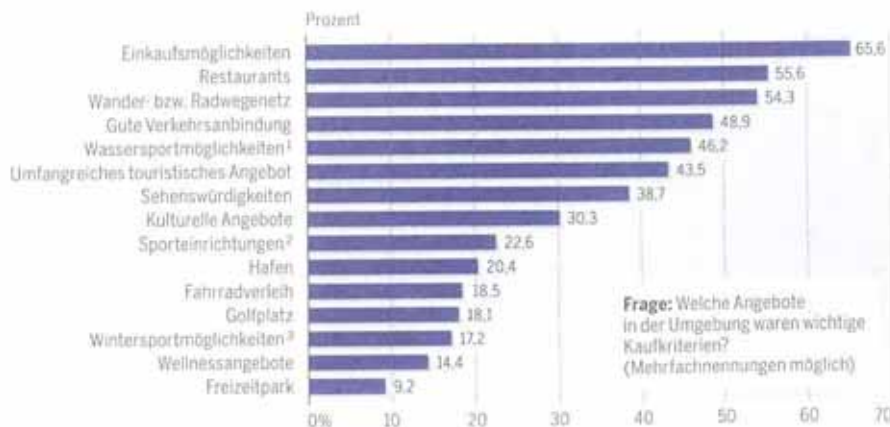
nie daran, dass ich die Leute, die sich vor Ort sehr gut auskennen, über den Tisch ziehen kann», sagt der Direktor des Hauseigentümergeverbandes, obwohl er weit weniger Amateur ist als die meisten potenziellen Ferienhauskäufer. Als emotionaler Test ist es zudem empfehlenswert, die Immobilie nicht nur bei schönem Wetter zu besichtigen. «Wenn die Immobilie auch bei Regen noch gefällt, dann ist sie die richtige», so Gmür.

Wenn das Traumhaus alle Tests bestanden hat, gilt es, die Finanzen zu regeln. Über den Kaufpreis hinaus sollten immer noch zusätzliche Mittel vorrätig gehalten werden. Dabei geht es nicht nur um allfällige Renovationen, sondern auch um rechtliche Probleme und steuerliche Aspekte (siehe «Den Hauskauf umsichtig planen» auf Seite 94).

Bei den tiefen Hypothekarzinssätzen kommt jetzt mancher auf die Idee, sich die nötigen Mittel für eine Ferienimmobilie

Die ideale touristische Infrastruktur

Vor allem Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Nähe sind wichtige Kaufkriterien.



¹Z.B. Segeln, Surfen, Schwimmen. ²Z.B. Reitsport, Tennisplätze. ³Z.B. Ski, Langlauf. Quelle: HomeAway, Engel & Völkers. © BILANZ-Grafik



in Griechenland sind die Preise teilweise um 10 Prozent eingebrochen. Die Insel Symi ist ein Geheimtipp vom Fachmann.

bilie auf diesem Weg zu beschaffen. Das ist allerdings nicht so einfach: Die meisten Schweizer Banken finanzieren wie beispielsweise die Zürcher Kantonalbank überhaupt keine Ferienimmobilien. Die beiden Schweizer Grossbanken machen das Geschäft nur für Kunden mit einem Vermögen über einer viertel Million Franken. Zudem wird nur bis zum Betrag finanziert, den der Kunde sowieso schon auf dem Konto bei der Bank liegen hat.

Finanzierung über Banken vor Ort. Im Gegensatz zu den Schweizer Banken gibt es ausländische Institute, die durchaus eine Fremdfinanzierung der Ferienimmobilie übernehmen. Etwa die dänische Jyske Bank, die in der Schweiz mit 50 Mitarbeitern präsent ist. Sie bietet Hypotheken für Ferienimmobilien in den Märkten, wo sie vor Ort präsent ist: in Spanien an der Costa del Sol und der Costa Blanca, in Portugal an der Algarve und in Frankreich an der Côte d'Azur. In diesen Regionen kann die Bank auch Kontakte zu lokalen Anwälten, Maklern und Bauexperten vermitteln.

«Wir finanzieren bis zu zwei Dritteln der Ferienimmobilie im Ausland», sagt Tim Marschall, Leiter der Jyske Bank Schweiz. Einen so hohen Anteil an Fremdfinanzierung kann Ansgar Gmür vom Hauseigentümergebiet Schweiz aber nicht empfehlen: «Ich würde als ►



3,65 Mio. Euro

Ort: Ibiza, San Rafael // **Grösse:** 520 Quadratmeter Wohnfläche und 1500 Quadratmeter Umschwung // Die Immobilienpreise in Spanien haben sich in den vergangenen vier Jahren teilweise halbiert.

► Schweizer bei Ausland Immobilien auf die sichere Seite gehen und sie höchstens zu 50 Prozent belasten. Denn die Häuserpreise im Ausland schwanken oft einiges stärker als in der Schweiz. Deshalb verlangt die Jyske Bank beim Hypothekenzinssatz eine Risikoprämie: Während die Migros Bank für die fünfjährige Festhypothek einer Schweizer Immobilie 1,75 Prozent verlangt, kostet die gleiche Finanzierung einer Ferienimmobilie bei der Jyske Bank 3,3 Prozent.

Den günstigeren Schweizer Zinssatz kann sich ergattern, wer in der Schweiz schon eine Immobilie besitzt und die Hypothek darauf nicht ausgeschöpft hat. Schweizer Immobilien können bis zu 80 Prozent ihres Schätzwertes belehnt werden. Wer diese Grenze nicht ausgeschöpft hat, kann die Hypothek für den Ferienhauskauf aufstocken. Zum Erst- kommt so ein Zweitheim hinzu. Dann muss man sich nur noch Zeit nehmen für das Traumhaus im Ferienland. ■

Adressen im Netz

Internationale

Immobilien suchmaschinen:

www.immoneet.de/auslandsimmobilien.html
internationalsearch.savills.co.uk
search.knightfrank.com
www.erasuisse.ch/index.cfm
www.engelvoelkers.ch/ch
www.remax.com
www.immowelt.de/immobilien/auslandsimmobilien.aspx
www.immobiliportale.com/immobilienverzeichnis/ferienimmobilien

Immobilien in Spanien:

www.pisos.com
www.idealista.com/pagina/portada

Immobilien in Griechenland:

immobilien-griechenland.spiti24.gr

Immobilien in Italien:

www.italienimmobilien.com

Immobilien in den USA:

www.unitedstates.de/html/immobilien-usa-florida.html

Immobilien in Berlin:

www.meinestadt.de/berlin/immobilien

Schutzgemeinschaft für Auslandgrundbesitz:

www.schutzgemeinschaft-ev.de

Informationen rund um Immobilien:

www.bilanzhomes.ch
www.hev-schweiz.ch
www.jyskebank.ch

Invest Ferienimmobilien

Zehn-Punkte-Programm für die Immobilieninvestition im Ausland

Den Hauskauf umsichtig planen

Der Erwerb einer Immobilie im Ausland ist mit noch mehr Fallstricken versehen als ein Kauf in der Schweiz. Darum prüfe gründlich, wer sich bindet, und zwar vor allem folgende Punkte:

1. Lage: Der mit Abstand wichtigste Punkt beim Kauf einer Immobilie. Fragen: Ist die Aussicht unverbaubar? Wie entwickeln sich die Ortschaften in der Umgebung? Sind neue Strassen geplant oder andere Verursacher von Immissionen? Wie gut ist die Infrastruktur? Welche Naturrisiken gibt es (Hurrikane, Überschwemmungen, Vulkane)?

2. Bausubstanz: Im Ausland werden oft andere Materialien verwendet als in der Schweiz. Es ist sinnvoll, einen Experten zur Beurteilung der Bausubstanz beizuziehen. Fragen: Wie gut ist die Qualität der Baumaterialien und der Bauarbeiten? Wie steht es um Isolation und Energieverbrauch? Gibt es Schäden durch Ungeziefer?

3. Innenausbau: Auch im Ferienhaus sollten nicht zu viele Kompromisse bei der Ausstattung gemacht werden. Fragen: Gibt es eine Garage? Wie gut funktionieren Dusche und WC? Ist das Gebäude rollstuhlgängig?

4. Installation, Haustechnik: Auch hier sollte man nicht auf zu viele Annehmlichkeiten verzichten. Fragen: Internetanschluss? Satelliten-TV? Kabelanschluss? Gibt es Restriktionen im Wasserbezug? Wie gut ist der Zustand des Pools? Gibt es eine Heizung, und funktioniert sie?

5. Sicherheit: Vor allem die Einbruchssicherheit stellt in vielen Ländern ein Problem dar. Wenn möglich sollte man sich mit Nachbarn über Erfahrungen austauschen. Da die Immobilie oft längere Zeit unbewohnt ist, lädt das zum Einbruch ein. Fragen: Gibt es eine Alarmanlage, eine Außenbeleuchtung oder gescherte Türen und Fenster? Gibt es private Wachdienste?

6. Rechtliches: Die rechtlichen Rahmenbedingungen im Ausland unterscheiden sich oft substantiell von denjenigen in der Schweiz. Wickeln Sie den Kauf nur über einen zugelassenen Notar oder einen Anwalt ab. Lassen Sie den Kauf sofort im offiziellen Grundstücksregister eintragen. Fragen: Gibt es Mindesthausabstände, Ausbaumöglichkeiten, baurechtliche Restriktionen? Ist die Immobilie legal errichtet worden? Kann der Verkäufer einen gültigen Eigentumsnachweis erbringen? Wie steht es um Hausrats- und Gebäudeversicherung?

7. Strukturen des Eigentums: Je nach Staat ist es vorteilhafter, die Immobilie auf eigenen Namen oder über eine Gesellschaft zu erwerben. Diese Gesellschaft wird entweder im Wohnsitzland errichtet oder im Land, wo sich die Immobilie befindet.

8. Steuern: Grundsätzlich werden Immobilien dort besteuert, wo sie sich befinden.

Dabei langt der Staat ganz unterschiedlich zu. Fragen: Gibt es Erwerbssteuern, Grundsteuern, Wertzuwachs- oder Grundstücksgewinnsteuern, und wie hoch sind diese?

9. Instandhaltung: Jede Immobilie muss gewartet werden, dabei fallen Kosten an, und oft muss der Eigentümer sich dafür selber Zeit nehmen. Die wichtigsten Punkte: Reinigung, Renovierungsarbeiten, Gartenpflege, Reparaturen, Schwimmbadpflege. Falls es Gemeinschaftskosten gibt, stellt sich die Frage, was passiert, wenn Miteigentümer ihre Rechnung nicht begleichen.

10. Fremdwährung: Da der Kauf nicht in Schweizer Franken getätigt wird, bleibt stets auch ein Währungsrisiko.

Quellen: Internationales Immobilienhandbuch: Erwerb, Besitz und Verkauf von Immobilien, Steuern, Erbrecht, Aufenthalt und Wohnsitznahme. Von Christian H. Kalin. Orell Füssli Verlag, Zürich 2009, 910 Seiten, 98 Franken, ISBN: 978-3-280-07044-4.