

Lohnen sich Ferienhäuser noch als Investment?

Viele Menschen träumen von einer Ferienimmobilie, auch zur Geldanlage. Sie wollen damit zusätzliche Einkünfte erwirtschaften und setzen auf eine langfristige Wertsteigerung. Kann das wirklich funktionieren?

VON PATRICK PETERS

Urlaub in Deutschland liegt im Trend. Die Übernachtungszahlen stiegen 2022 um insgesamt 45,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, sodass insgesamt rund 451 Millionen Übernachtungen gezählt wurden. Dabei stehen neben Hotels auch Ferienwohnungen und -häuser im Fokus. Mit 51,8 Millionen registrierten Übernachtungen in gewerblich vermieteten Ferienimmobilien wurde in diesem Marktsegment der bisherige Rekordwert von 2019 (48,1 Millionen Übernachtungen) übertroffen. Zugleich hatten Ferienhäuser und -wohnungen ihren Stellenwert als präferierte Unterkunftsart und als wertstabile Anlageklasse zur langfristigen Vermögenssicherung weiter stabilisiert. Die Kaufnachfrage nach Ferienimmobilien übertraf das Angebot in den beliebten Urlaubsregionen in den vergangenen Jahren bei weitem, heißt es bei Engel & Völkers. Das Immobilienunternehmen berichtet regelmäßig über Ferienimmobilien in Deutschland, für Engel & Völkers ein stabiler Markt mit guten Aussichten und emotionaler Rendite. Zum zehnten Mal hat Engel & Völkers aktuell im „Ferienimmobilien Marktbericht Deutschland 2023“ die Preis- und Lageentwicklung in 42 Urlaubsregionen analysiert. Demnach habe die stetige Erhöhung der Bauzinsen ab dem zweiten Quartal 2022 in den mittl-



Ein hübsches Ferienhaus auf einer Düne im dänischen Lönstrup, das klingt verlockend. Jedoch sollten mindestens 75 Prozent der ortsüblichen Vermietungszeit mit Touristen belegt sein, empfehlen Experten. FOTO: DPA

ren und einfachen Lagen einiger Ferienorte zu einer gewissen Kaufzurückhaltung geführt. Aber: „Die Auswirkungen der Zinsentwicklung sind jedoch deutlich geringer als im Erstwohnsitzmarkt, da Ferienimmobilien in der Regel mit hohem Eigenkapitalanteil und von einer finanzstarken Kundenschaft erworben werden“, sagt Till-Fabian Zalewski, CEO von Engel & Völkers für Deutschland, Österreich und die Schweiz. Im

Marktsegment der Ferienhäuser werden die Spitzenpreise laut Engel & Völkers weiterhin auf Sylt und am Starnberger See sowie am Tegernsee aufgerufen. Im Marktsegment für Ferienwohnungen werden die Spitzenpreise auf den Inseln Norderney und Sylt sowie am Starnberger See und Tegernsee erzielt. Deutlich günstiger seien bestimmte Lagen an der Nordsee in der Region Wilhelmshaven (ab circa 1000 Euro pro Quad-

ratmeter) und Büsum (ab 2000 Euro pro Quadratmeter) sowie an der Ostsee in Wismar/Insel Poel, Greifswald und Stralsund (ab 2000 Euro pro Quadratmeter). Die günstigsten Einstiegspreise in den südlichen Ferienregionen gibt es der Studie zufolge im Schwarzwald (ab 1700 Euro pro Quadratmeter). „Anleger können bei substanzstarken Ferienimmobilien von einem doppelten Effekt profitieren. Zum

einen können sie durch die Vermietung an Reisende Mieteinnahmen verzeichnen und andererseits auf den Wertsteigerungseffekt der Immobilie setzen. Das kann funktionieren, unterliegt aber bestimmten Bedingungen“, betont der Bochumer Finanzanalytiker Haimo Wassmer, der aber auch sagt: „Ferienimmobilien sind kein Basisinvestment, sondern nur eine Beimischung in ein bereits bestehendes, ausgewogenes

Portfolio“, betont der Experte. „Zudem müssen die Renditepotenziale und die tatsächlichen Kosten genau berechnet werden. Dazu gehören neben dem Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten auch die Kosten der Finanzierung, die natürlich deutlich gestiegen sind, und die in Verbindung mit Unterhalt und Vermietung anfallenden Kosten.“ Eine professionelle und unabhängige Musterberechnung zur Ermittlung der anfänglichen

Mietrendite helfe also, alle Erträge und Kosten realistisch einzuschätzen. Wenn dann die langfristige Prognose deutlich positiv sei, könne sich das Investment lohnen. Bei der Renditeberechnung müssen auch immer die steuerlichen Implikationen beachtet werden, sagt Simone Skornia-Schauland, Steuerberaterin und Partnerin bei Quadrilog Steuern & Recht (Quadrilog Beratergruppe) aus Düsseldorf. „Natürlich müssen die Einnahmen aus der Vermietung in der Steuererklärung angegeben und entsprechend versteuert werden. Auch sind die Haltefristen von Investmentimmobilien zu beachten. Erst nach zehn Jahren können vermietete Objekte veräußert werden, ohne dass eine Besteuerung des Gewinns fällig wird.“ Zudem weist Simone Skornia-Schauland darauf hin, dass die Ausgaben für die Ferienimmobilie nur dann zur Minderung der Steuerlast führen, wenn die Eigentümer die Einkunftserzielungsabsicht nachweisen. „Daher sollten mindestens 75 Prozent der ortsüblichen Vermietungszeit mit Touristen belegt sein, um Diskussionen mit der Finanzverwaltung möglichst zu vermeiden und um sich die Möglichkeit der Gewinnminderung nicht zu nehmen. Bei rein privat genutzten Ferienimmobilien können die Kosten für Anschaffung, Unterhalt etc. grundsätzlich nicht geltend gemacht werden.“

SONNIGE AUSSICHTEN
SPEKTAKULÄRES NEUBAUPROJEKT AUF IBIZA

LIFESTYLE APARTMENTS
IBIZA

- 5 MINUTEN VON IBIZA-STADT, 10 MINUTEN VOM FLUGHAFEN UND 50 METER VOM STRAND ENTFERNT
- GROSSE, ORGANISCH GEFORMTE POOL-LANDSCHAFT IN ÜPPIG BEGRÜNTER AUSSENANLAGE
- ROOFTOP-GYM MIT MEERBLICK
- COMMUNITY SUNSET DACHTERRASSE
- WOHNUNGEN AB 70 QM MIT 1 BIS 3 SCHLAFZIMMERN BIS ZU PENTHÄUSERN MIT MEERBLICK
- ALLE EINHEITEN MIT BALKON, (DACH-)TERRASSE ODER PRIVATEM GARTEN SOWIE TIEFGARAGE UND ABSTELLRAUM

AB 625.000,- €

WWW.CREO-IBIZA.COM

+34 871 001 263
INFO@DV-GROUP.DE

DOMUSVIVENDI
GROUP
BALEARIC LUXURY. MADE IN GERMANY.

Ferienhausvermieter machen Plus

Nach dem Rekordsommer 2021 konnten Vermieter von Ferienwohnungen auch 2022 mit einem Wachstum im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 abschließen. Die Nachfrage bleibt weiterhin hoch.

Die Vermieter von Ferienhäusern haben auch 2022 mit einem Plus abgeschlossen. Das Umsatzwachstum betrug durchschnittlich 5,1 Prozent, das Buchungswachstum lag bei 4,8 Prozent. Dies ist eines der zentralen Ergebnisse aus der Vermieterbefragung, die der Deutsche Ferienhausverband gemeinsam mit dem Deutschen Tourismusverband durchgeführt hat. Insgesamt wurden 4616 private und gewerbliche Vermieter von Ferienhäusern und Ferienwohnungen befragt.

Im Ranking der aktuell größten Herausforderungen für die Vermieter nimmt die Energiekosten-Explosion die Spitzenposition ein, gefolgt von einem Übermaß an Bürokratie und einer gewissen Buchungszurück-

haltung. „Während große Objekte meist frühzeitig gebucht werden, sind es eher die kleineren Ferienwohnungen, die noch auf Gäste warten“, sagt Michelle Schwefel, Geschäftsstellenleiterin des Deutschen Ferienhausverbands. „Viele Urlaubsgäste mit kleineren Budgets reagieren momentan besonders preissensitiv und warten die Preisentwicklung weiterhin ab. Da die Buchungen aber seit Ende Januar anziehen, erwarten wir, dass es ein gutes Jahr für die Ferienhausbbranche wird.“

Private Vermieter betreiben ihre Ferienimmobilien zu 96,5 Prozent im Nebenerwerb und kümmern sich nebenbei um die Vermietung. Viele Arbeiten übernehmen sie selbst, so dass sich ein Großteil dieser Gastgeber (80,9 Prozent)



59,6 Prozent der Vermieter haben ihre Preise aufgrund von Kostensteigerungen erhöht, 28,2 Prozent haben sie so belassen. FOTO: DPA

wenig oder gar nicht vom Personalmangel betroffen fühlt. Allerdings gibt es nicht zu unterschätzende

indirekte Effekte: Da Freizeitangebote, Gastronomie und Einzelhandel aufgrund von fehlenden Arbeitskräf-

ten vielerorts ihr Angebot einschränken müssen und nicht mit den steigenden Übernachtungszahlen mithalten können, entsteht ein Ungleichgewicht, das sich in den Urlaubsregionen nachteilig auf Qualität und Gästezufriedenheit auswirken kann.

Geschäftsführer Norbert Kunz zu den Folgen des Fachkräftemangels: „Der Urlaub in Ferienwohnungen wird in Deutschland immer beliebter. Aber damit das so bleibt, muss auch das Umfeld stimmen. Dazu gehören eine moderne und intakte kommunale Infrastruktur genauso wie attraktive Kultur- und Freizeitangebote, Gastronomie oder Einzelhandel. Wenn Gäste aufgrund von Personalmangel keine Einkehr mehr finden oder weniger unternehmen könne, kann sich das negativ

auf eine ganze Urlaubsregion auswirken. Dasselbe gilt für reduzierte Mobilitätsangebote oder aufgeschobene Infrastrukturinvestitionen.“

59,6 Prozent der Vermieter haben ihre Preise aufgrund von Kostensteigerungen für 2023 erhöht, 28,2 Prozent haben sie so belassen. Die Preissteigerungen liegen im Schnitt bei knapp sechs Prozent und damit unter der aktuellen Inflationsrate. Durchschnittlich 13.000 Euro Mieteinnahmen im Jahr verbuchen die Vermieter mit einem Objekt – allerdings variiert der Vermietungserfolg stark, abhängig von Lage, Ausstattung und Vermarktung. 39 Prozent der Vermieter haben angegeben, dass sie sich von der Energiekrise belastet fühlen, 25,3 Prozent sehr stark.

rps

Dänische Ferienhäuser bleiben beliebt

Vor allem dank Urlaubern aus Deutschland sind die Ferienhäuser in Dänemark im ersten Jahreshälfte 2023 fast so gut gebucht gewesen wie im Rekordzeitraum des Vorjahres. Wie die dänische Statistikbehörde mitteilte, wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres trotz Preiserhöhungen insgesamt rund 8,4 Millionen Übernachtungen in vermieteten Ferienhäusern im Land verzeichnet. Das waren zwar drei Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum, aber nach 2022 war es erst das zweite Mal überhaupt, dass die Marke von acht Millionen Übernachtungen geknackt wurde.

Grund sei vor allem, dass sich immer mehr Deutsche zum Ferienhausurlaub in Dänemark entschließen. Die Zahl der Gesamtübernachtungen im ersten Halbjahr ist im Laufe der vergangenen zehn Jahre um 3,2 Millionen gestiegen – allein 2,1 Millionen davon durch deutsche Gäste. **tmm**

tmn

EuroParcs Biggensee

Ihr eigenes Ferienhaus im Sauerland

VERKAUFS- EVENT

am Biggensee

6.-8. Oktober von 10-18 Uhr

Waldenburger Bucht 11 · 57439 Attendorn

Das erwartet Sie im EuroParcs Biggensee:

- ✓ **5% feste Rendite** in den ersten 3 Jahren*
- ✓ Ferienhäuser für 4, 6 und 8 Personen
- ✓ 6 Wochen Eigennutzung pro Jahr
- ✓ Rundum-sorglos-Paket
- ✓ Schönes Sommer- und Wintersportgebiet

Besuchen Sie unser Verkaufsevent am Biggensee:

- ✓ Individuelle, kostenlose & unverbindliche Beratung
- ✓ Besichtigung von 2 Häusern
- ✓ Schauen Sie sich den Ferienpark an
- ✓ Erkunden Sie die Umgebung des Parks
- ✓ Kostenlose Kaltgetränke und Snacks

Mehr Informationen unter www.europarcsimmobilien.de
Kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter **0221 828 28 418**
oder per E-Mail an verkauf@europarcsimmobilien.de

Jetzt fürs
Verkaufsevent >
anmelden

ab 179.500 €

Attendorn - 4 Personen

ab 299.500 €

Sauerland - 6 Personen

* Gültig auf den Nettopreis der Ferienimmobilie exkl. Möbel & MwSt.

 **EuroParcs**