



Ferienimmobilien

Ein eigenes Häuschen im Schnee

Die steigenden Haus- und Grundstückspreise in österreichischen und Schweizer Wintersportorten zeigen, wie viele Menschen von einem Ferienhaus dort träumen. Aber auch die Rechtslage wird für Käufer immer unübersichtlicher.

Jakob Blume, Carsten Herz,
Daniel Imwinkelried Zürich, Frankfurt, Wien

Firmenpatriarchin Maria-Elisabeth Schaeffler besitzt eines, Ex-Bertelsmann-Boss Mark Wössner ebenfalls: ein Anwesen in den österreichischen Alpen. Doch nicht nur Industrielle, Topmanager und Millionäre träumen von einer eigenen Skihütte im europäischen Ausland. Auch viele Normalsterbliche und Anleger lockt zum Start der Skisaison der Gedanke, eine Berghütte in den Alpen zu kaufen. So ist die Nachfrage nach erstklassigen Wohnimmobilien in Skigebieten trotz der Auswirkungen der Pandemie auf den internationalen Reiseverkehr ungebrochen. Dadurch sind die Immobilien- und Grundstückspreise in Wintersportorten wie Gstaad, St. Moritz, Kitzbühel oder Kaprun im Salzburger Land zuletzt deutlich gestiegen. Nach aktuellen Zahlen des Immobilien-Investmentmanagers Savills stiegen die Angebotspreise für Premium- und Luxus-Wohnimmobilien in den 46 untersuchten Skigebieten weltweit 2021 um durchschnittlich mehr als 20 Prozent.

Doch was müssen Interessenten in der Schweiz und Österreich beachten, wenn sie eine Berghütte kaufen wollen? Wo ist der Markt heiß gelaufen – und wo weniger?

Preise steigen fünf Prozent schneller als der Markt

Profi- wie Privatanleger in Deutschland können nicht ohne Weiteres direkt in den Schweizer Wohnimmobilienmarkt investieren. Es gibt hohe rechtliche Hürden für ausländische Immobilienkäufer ohne Wohnsitz in der Schweiz. Ausländer müssen meist beim Immobilienkauf eine Bewilligung des zuständigen Kantons einholen. Eine Ausnahme bilden Kontingente für Zweitwohnungen, die einige Ferienregionen für den bewilligungsfreien Verkauf an Ausländer vorhalten können. Das heißt die Spekulation jedoch weiter an. So hat die Kombination aus hoher Nachfrage und einem begrenzten Angebot dem Markt für Ferienimmobilien in der Schweiz einen jahrelangen Boom beschert. Dem Swiss Real Estate Institute zufolge lagen die Preise für Ferienwohnun-

gen zuletzt auf dem höchsten Stand seit der Einführung einer strikten Begrenzung bei der Zahl von Zweitwohnungen im Jahr 2012. Allein im vergangenen Jahr kletterten die Preise um 35 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute, sagt: „Bei Zweitwohnungen ist aufgrund der strikten Angebotsbeschränkung durch die Zweitwohnungsinitiative ein Markt geschaffen worden, der sich hervorragend für Immobilienspekulation eignet.“

Mit der Zweitwohnungsinitiative wurde der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand in der eidgenössischen Verfassung neu geregelt. Er ist auf 20 Prozent begrenzt. In touristischen Regionen, etwa in den Wintersport-Hochburgen in den Kantonen Wallis und Graubünden, liegt der Anteil teils weit darüber. Dort dürfen neue Zweitwohnungen – wenn überhaupt – nur unter strengen Auflagen genehmigt werden. Das Swiss Real Estate Institute erfasste zudem zuletzt einen Anstieg der Transaktionen um mehr als 70 Prozent. „Dies weist ebenfalls auf Preisspekulationen bei Zweitwohnungen hin, die nicht primär gekauft werden, um sie selbst zu nutzen, sondern vor allem mit dem Ziel, sie später teurer verkaufen zu können“, sagt Experte Ilg.

Die Schweizer Großbank UBS rechnet ebenfalls damit, dass die Preise für Ferienimmobilien in der Schweiz im laufenden Jahr mit rund fünf Prozent schneller steigen als der Markt. Das beschränkte Angebot befeuert den Boom weiter. Gemäß einer aktuellen Studie der schweizerischen Bankengruppe Raiffeisen fällt die Leerstandsquote von Wohnungen in touristischen Regionen am schnellsten – schneller noch als in den großen Ballungszentren wie Zürich oder Genf. Allein in den ersten sechs Monaten 2022 fielen die Leerstände in touristischen Regionen um 24 Prozent. Auch die Neubauquote ist in diesen Regionen mit einem Anteil von 0,4 Prozent am Gesamtbestand schweizweit am geringsten.

Die Zinswende in der Schweiz hat den Raiffeisen-Experten zufolge bislang keinen Einfluss auf die Preise: „Der Blick auf gängige Immobilienpreisreihen zeigt aber, dass sich der Markt bisher völlig unbeeindruckt vom sich deutlich ändernden Marktumfeld zeigt.“ Die schweizerische

Nationalbank hat bereits früher als Europäische Zentralbank die Leitzinsen angehoben, auf zuletzt 1,0 Prozent. Dadurch sind auch die Hypothekenzinsen deutlich gestiegen. Der Zehn-Jahres-Festzins notiert derzeit bei rund drei Prozent. Das sorgt dafür, dass sich auch in der Schweiz sogenannte Buy-to-let-Modelle mit einem hohen Fremdkapitalanteil immer weniger lohnen. Diese Finanzierungsmodelle sind auch bei Ferienimmobilien üblich.

Die Raiffeisen-Experten erwarten: „Es dürften vermehrt Buy-to-let-Objekte angeboten werden; darunter primär Eigentumswohnungen, die als Kapitalanlage erworben und vermietet wurden.“ Offen bleibt, wie stark – und wie schnell – sich das in den Preisen für Ferienimmobilien niederschlägt. Die Zahl der Freizeitwohnsitze in besonders beliebten Skiorten von Österreich ist für Ausländer meist ebenfalls limitiert. Denn auch Österreichs Ferienregionen, besonders Tirol, Salzburg und Vorarlberg, haben einen Immobilienboom sondergleichen erlebt. Angesichts des „Anlagenotstands“ suchten Investoren nach soliden Sachwerten. Fündig wurden sie in Österreichs Tourismusgegenden. Das hat teilweise zu horrenden Preisen geführt und bei der Bevölkerung Unmut ausgelöst. Sie befürchtet, am Wohnungsmarkt den Kürzeren zu ziehen.

Behörden bewilligen immer weniger Ferienwohnungen

Die mittlerweile wieder höheren Zinsen haben die Nachfrage nicht gedämpft. „Die Zinshöhe hat bei Käufern von Ferienwohnungen nie eine große Rolle gespielt“, sagt der Salzburger Anwalt Siegfried Kainz. Verändert hat sich aber das gesetzliche Umfeld. Die Bundesländer gehen immer härter gegen den Zweitwohnungsboom vor. „Nein zum Ausverkauf unserer Heimat“, erklärte Günther Platter, der mittlerweile zurückgetretene Tiroler Landeshauptmann, im vergangenen Sommer. Neue Ferienwohnsitze kommen in den alpinen Regionen fast keine mehr auf den Markt. „Höchstens noch in schattigen Seitentälern“, spottet ein Marktbeobachter. Das hängt mit den völlig unbeeindruckt vom sich deutlich ändernden Marktumfeld zeigt.“ Die schweizerische

Bestand und Neubauten

Immobilienbranche erwartet 2023 weiteren Preisrückgang

Der Einbruch am Immobilienmarkt hält an. Das zeigt der neue Hauspreis-Index der Finanzierungsplattform Europace. Auch die Prognosen sind verhalten.

Julian Trauthig Düsseldorf

Der Preisrückgang am Immobilienmarkt wird immer deutlicher: Der Hauspreis-Index der Immobilienfinanzierungsplattform Europace hat im Dezember 2022 weiter nachgegeben, wie das Unternehmen am Donnerstag mitteilte. Vor allem die Preise für Bestandsimmobilien sowie Eigentumswohnungen haben weiter nachgegeben.

Im Dezember fielen die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vormonat um 1,86 Prozent am stärksten. Im Jahresvergleich reduzierten sich die Eigentumspreise um 4,24 Prozent. Für Bestandshäuser sank der Index um 1,63 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr fielen die Preise für Bestandshäuser um 3,3 Prozent.

Die Preise für Neubauten halten sich hingegen weiterhin stabil. Die Preise des Segments neuer Ein- und Zweifamilienhäuser sanken um 0,20 Prozent leicht zum Vormonat. Innerhalb der vergangenen zwölf Monate stiegen die Kosten in diesem Bereich laut Europace um 5,03 Prozent.

Der Index basiert, anders als etwa Angebotspreise von Immo-

liantportalen, auf tatsächlichen Immobilienfinanzierungs-Transaktionsdaten. Über die Europace-Plattform werden mit mehr als 70 Milliarden Euro jährlich über 20 Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt.

Für 2023 rechnen die meisten Marktteilnehmer in der Immobilienbranche mit weiter fallenden Preisen, wie das EY-Trendbarometer für 2023 zeigt. EY Real Estate hat dafür rund 250 Investoren befragt, die in den vergangenen Jahren am deutschen Immobilienmarkt aktiv waren.

In allen Nutzungsarten außerhalb der Logistik – also bei Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und sogar Wohnimmobilien – erwarten die Umfrageteilnehmer mehrheitlich sinkende Preise. Lediglich bei Logistikimmobilien geht eine knappe Mehrheit der Investoren noch von stabilen Preisen aus.

Jedoch wird auch hier kaum mehr eine positive Preisentwicklung erwartet. Die meisten Investoren sehen die Diskrepanz der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern als das entscheidende Hemmnis für Transaktionen – noch vor Unklarheiten über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Paul von Drygalski, Director bei EY Real Estate und Co-Autor der Studie, sagte bei der Präsentation am Donnerstag: „In Erwartung sinkender Preise warten potenzielle Käufer lieber ab, während Verkäufer auf das gewohnte Preisniveau bestehen.“

Dieses Phänomen lähmt den Transaktionsmarkt in Krisenzeiten seit jeher – ist jedoch erfahrungsgemäß vorübergehend.“ So erwarten rund zwei Drittel der Befragten, dass sich Käufer und Verkäufer noch im laufenden Jahr wieder auf eine gemeinsame Preisbasis verständigen werden.

Laut EY leidet vor allem der Neubau unter den neuen Rahmenbedingungen. Fast alle Befragten (99 Prozent) stimmen der Aussage zu, dass diese die Neubauproduktion stark beeinträchtigen.

Auch der Immobilienfinanzierungsmarkt ist stark betroffen: Jeweils eine Mehrheit der Investoren sieht erschwerte Anschlussfinanzierungen (99 Prozent), einen zunehmenden Eigenkapitalbedarf (94 Prozent), häufigere Kreditausfälle (89 Prozent), ein weiter steigendes Zinsniveau (88 Prozent) und ein in diesem Jahr geringeres Neugeschäftsvolumen (83 Prozent).

EXKLUSIVES WOHNEN & IMMOBILIEN FÜR KAPITALANLEGER



„APARTINO“ – 1A-Lage im Hochschulstadteil

Kapitalanlage in vollmöblierte und geschmackvoll eingerichtete 1-Zi.-Apartments mit eigenem Grundbuchblatt, Einbauküche, Duschbad, Kellerraum etc., Wohnflächen ca. 21,4 m² bis ca. 37,5 m².

Das Vermietungsmanagement und ein Mietpool gewährleisten eine professionelle Bewirtschaftung und somit eine Investition in sichere Werte. Voraussichtliche Fertigstellung Anfang 2024.
B.: 46,3 kWh/(m²a), Fernwärme, A, Co² 11,5 kg/(m²a).
Weitere Informationen unter www.apartino-luebeck.de

Ab € 129.110,-, keine Käufercourtage

S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG
Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein
Tel. 0451 40927-75740 • apartino@sig-holstein.de
sparkasse-holstein.de/makler