



# Sonnige Aussichten

Eine Ferienwohnung an Nord- oder Ostsee – davon träumen viele. Wer damit auch eine ansehnliche Rendite erzielen möchte, muss gezielt aussuchen.

Bettina Brüdgam

**D**es einen Leid, des anderen Freud: erst die Finanzkrise, jetzt die Angst um den bröckelnden Wert des Geldes. Zeiten, in denen sich Makler über glänzende Geschäfte freuen können. Schließlich verheißt der Kauf einer Immobilie eine inflationssichere Geldanlage. Eine Ferienwohnung verspricht obendrauf noch Freizeitspaß und Entspannung.

Trotz fehlender Sonnengarantie ist die Heimatregion beliebt. „Durch die Finanzkrise sind fast all unsere Wohnungen in der Lübecker Bucht verkauft“, sagt Makler Peter Loose. Viele Anleger seien mit ihrem Geld in Beton geflüchtet. In den Seebädern Mecklenburg-Vorpommerns ist das Angebot ebenfalls ausgedünnt: „Die hohe Nachfrage hat die Preise nach oben getrieben“, sagt Jens Hillringhaus, Direktor Ferienimmobilien Ostsee bei BHW Immobilien. Sylt steht bei diesem Trend ganz vorne. „Wir sind praktisch ausverkauft“,

sagt Peter Peters, Inhaber des gleichnamigen Maklerbüros auf Sylt. Zurzeit sei es extrem schwierig, überhaupt noch geeignete Objekte zu finden. Vieles gehe sofort vertraulich unterm Ladentisch weg. Dass dies in der Tendenz auch für andere Regionen gilt, zeigt eine aktuelle Studie vom Online-Vermieter FeWo-Direkt. Danach weist der Markt für Ferienimmobilien in Deutschland eine hohe Stabilität auf, steigende Beliebtheit verbucht man vor allem an Nord- und Ostsee.

„Ein Grund dafür liegt auch im Reiseverhalten“, sagt Kristina Tauer, Sprecherin von FeWo-direkt. Immer mehr Deutsche verbringen hier ihren Urlaub (s. Grafik).

Egal ob man selbst im eigenen Haus am Meer ausspannen oder es vermieten möchte – von Hamburg ist man schnell dort.

Besonders kurz ist der Weg an die Ostsee. Nach Travemünde schafft man es mit dem Auto in 45 Minuten. „Sehr gefragt ist der Kern der Lübecker Bucht von Travemünde bis Neustadt, zudem Grömitz“, sagt Jan Pieter Frick, Gebietsleiter Ostholstein bei LBS Immobilien.

Als besondere Anziehungspunkte gelten hier Scharbeutz und noch mehr Timmendorf. „In diesen Orten sind die Immobilienpreise in den vergangenen fünf Jahren um gut 20 Prozent gestiegen“, sagt Frick. Makler Loose macht zudem in Trave-

„Eine Ferienimmobilie verheißt eine inflationssichere Geldanlage – und obendrauf noch Freizeitspaß und Entspannung.“

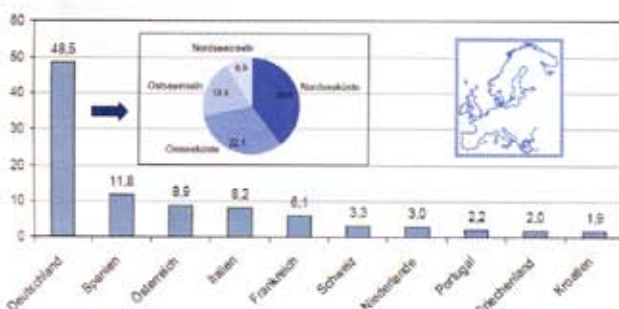
Eine gute Lage mit Meerblick ist nicht das einzige, wohl aber das wichtigste Entscheidungskriterium beim Kauf einer Ferienimmobilie.

münde, Haffkrug und Sierksdorf ansehnliche Wertzuwächse aus: „Timmendorf ist aber ganz klar das Naherholungsgebiet der Hamburger schlechthin“. Während anderswo im Winter Restaurants und Cafés schlossen, herrsche hier das ganze Jahr über Betriebsamkeit.

„Schnäppchen gibt es hier so gut wie keine mehr“, sagt Frick. In Timmendorf kosten Neubauten mit Seeblick pro Quadratmeter 4000 bis 6000 Euro, in Scharbeutz 3500 bis 5000 Euro. „Für eine 60-Quadratmeter-Wohnung ist man dann schnell bei 200.000 Euro oder mehr“, sagt Frick. In der dritten Reihe liegen die Preise hingegen bei 2500 bis 3000 Euro. „Seeblick garantiert aber immer die bessere Wertentwicklung und Vermietbarkeit“, sagt Loose. Für Altbauten könne man laut Frick mit 2500 bis 3000 Euro pro Quadratmeter rechnen: „Dann kommen aber unter Umständen noch happige Sanierungskosten obendrauf“. Potenzial für Wertzuwächse bieten laut Frick Fehmarn, Pelzerhaken und das Villengebiet an der Steilküste in Sierksdorf. Hohwacht liege zwar etwas abgelegen, sei aber sehr reizvoll und biete viel Niveau. „Wer Ruhe sucht, ist hier richtig“. Immer beliebter werden zudem Häuser an der Schlei, in der Geltinger Bucht und an der Flensburger Förde.

Auch zu einigen Strandbädern Mecklenburg-Vorpommerns ist es nicht weit. Besonders nah liegt das bei Familien beliebte Boltenhagen. „Hier zahlt man für Neubauten einen Quadratmeterpreis ab 3000 Euro“, sagt Oliver Schmidt von Möllerherm Immobilien. Eine 60-Quadratmeter Wohnung im Strandnähe koste etwa 160.000 Euro. Für den Ostseeblick kämen nochmals 30.000 bis 40.000 Euro obendrauf. In den vergangenen zwei Jahren seien die Preise um rund zehn Prozent angezogen. Und werden weiter steigen – so seine Einschätzung. „Das gilt aber nicht für alle Orte“, sagt Makler Klaus-Dieter Bartsch. Für Wertsteigerungen gäbe es schließlich keine Garantie. Sehr gut besucht ist Kühlungsborn, bekannt für seine pompöse Bäderarchitektur. Hier liegen die Quadratmeterpreise in der ersten Reihe inzwischen bei 4500 bis 6000

Gefragte Standorte für Ferienimmobilien



In Prozent, Frage: In welchem Urlaubsort bezieht sich Ihre Ferienimmobilie?

HAUSVERWALTUNG

**Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.**

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



Nutzen Sie unsere Erfahrung in Vermietung und Verwaltung für die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Mit einem individuellen Leistungspaket kümmern wir uns um Ihr Zinshaus, Ihre Eigentumswohnung oder Gewerbeimmobilie.

Sprechen Sie uns an: Tel.: 040/25 40 10-0. StöbenWittlinger GmbH, 22087 Hamburg, [www.stoeben-wittlinger.de](http://www.stoeben-wittlinger.de)

**StöbenWittlinger**

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG

**WITTHÖFT**

Anlage- und Gewerbeimmobilien.



Verkauf Ihres Zinshauses:

**UNSERE LEISTUNG IST IHR GEWINN!**

Wir vermitteln Ihr Zinshaus, Ihr Mehrfamilienhaus oder Ihre Gewerbeimmobilie schnell und wertsteigernd.

Persönliche Beratung, professioneller Service und fachliche Kompetenz sind für uns selbstverständlich.

Dipl.-Kfm. Nils Witthöft freut sich auf Ihren Anruf.



Ballindamm 7 · 20095 Hamburg

Tel: 040 / 410 98 88 - 0 · Fax: 040 / 410 98 88 - 22

E-Mail: [business@witthoeft.com](mailto:business@witthoeft.com)



## Tipps zum Steuern sparen

Die Mieteinnahmen werden nach Abzug aller Kosten, wie Zinsen, Investitionen, Betriebskosten und Abschreibungen, versteuert. Bleibt am Ende ein Minus, können die Verluste aus der Ferienwohnung mit Überschüssen aus anderen Einkommen verrechnet werden. Macht man auch selbst Urlaub im Ferienhaus, akzeptiert das Finanzamt die Kosten nur anteilig zur vermieteten Zeit. „Dabei wird allerdings auch die Zeit angerechnet, in der die Immobilie der Vermietung zur Verfügung steht“, sagt der Hamburger Steuerberater Berthold Iff. Dies müsse man jedoch nachweisen, etwa mit Inseraten. Ein Verwaltervertrag, der die Eigennutzung komplett ausschließt, sei immer der sicherste Weg.

**Achtung:** Bringt die Unterkunft nach 30 Jahren keinen Überschuss, erkennt das Finanzamt Verluste meist nicht an. Die erste Überprüfung zur

Ertragsentwicklung steht meist in den ersten fünf Jahren an. „Bringt die Hochrechnung einen dauerhaften Verlust, werden die Steuerbescheide unter Vorbehalt ausgestellt“, sagt Iff. Dann kann der Fiskus auch rückwirkend Steuern einfordern.

„Sind zwischen Anschaffung und Verkauf nicht mehr als zehn Jahre vergangen, kassiert der Fiskus zudem die volle Steuer auf den Veräußerungsgewinn“, sagt Iff. Bereits genommene Abschreibungen müssen dann nachversteuert werden. Gleiches gilt, wenn die Immobilie mit Schulden auf die nächste Generation übertragen werden soll. Die private Nutzung bietet kaum Möglichkeiten zur Senkung der Steuerlast. Hier lassen sich jedoch immerhin hausnahe Dienstleistungen, etwa für Handwerker und Reinigungspersonal absetzen.

Euro. „Ruhiger geht es hingegen in Rerik und Niendorf zu“, sagt Bartsch. Die Preise für Neubauten lägen hier zwischen 2300 und 3500 Euro. „Solche kleineren Bäder nahe der Touristenmagneten bieten noch relativ günstige Immobilien“, sagt BHW-Mann Hillringhaus.

„Das weite Land der Nordsee bietet vor allem Ruhe“, sagt Carsten Stöben, Geschäftsführer bei Otto Stöben Immobilien. In den letzten Monaten seien die Preise vielerorts angezogen, besonders stark auf Sylt. Für Erlebnis und Trubel steht hinter Sylt auch St. Peter-Ording. „Eine Zweizimmer Wohnung aus den 70er oder 80er Jahren gibt es in St. Peter-Ording etwa für 100.000 bis 150.000 Euro“, sagt Engel & Völkers-Makler Heinz Jockel. Der Quadratmeter koste ca. 1500 bis 2000 Euro. Für den Neubau muss man im Schnitt etwa mit 3000 Euro pro Quadratmeter rechnen. „Die Vermietungszahlen in St. Peter-Ording sind sehr gut“, sagt Jockel. Auch deshalb sei bei den Preisen noch Luft nach oben. „Auch wegen des anstehenden Generationswechsels vieler Ferienobjekte“, sagt Stöben. Urige Reetdachkaten auf der Halbinsel Eiderstedt hingegen seien eher für jene geeignet, die selbst hier ihren Ur-

www.is24plus7.de  
040.56191550

Die Agentur mit Immobilien Know How

**24plus7**  
ImmobilienService

Kreativ- und Mediaagentur

# HELP!

- Anbau, Umbau, Aufstockung
- Bauwerkserhaltung, Betonsanierung
- Energetische Gebäudesanierung
- Mietungs- und Büroausbau

Nutzen Sie die Kompetenz und Erfahrung von **AUG. PRIEN** auch bei kleinen Bauvorhaben! Sprechen Sie mit uns, wann immer Sie einen Blick fürs Ganze und ein professionelles Team von Fachleuten benötigen, die ihr Handwerk von der Pike auf gelernt haben. Ob Sie Architekt, Hausverwalter oder Privatperson sind – wir freuen uns darauf, Ihr Projekt nach Ihren Wünschen zu bauen!

**AUG. PRIEN**  
BAUNTERNEHMUNG

Hauptsitz Hamburg  
Abteilung Bauwerkssanierung - Bauen im Bestand  
Dampfschiffsweg 3 – 9 · 21079 Hamburg

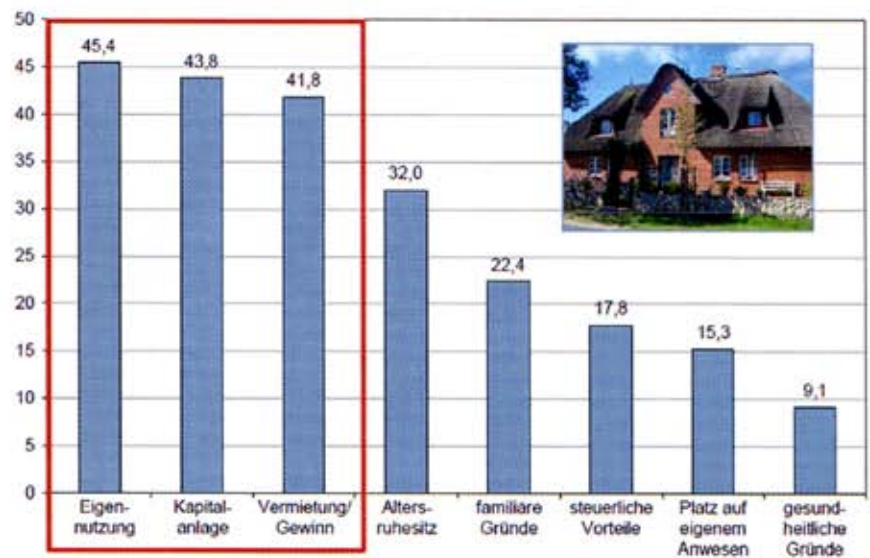
Telefon **040 771 25-240** · Fax 040 771 25-366

laub verbringen möchten. „Auf Sylt sind die Preise in den vergangenen fünf Jahren teilweise um 20 Prozent gestiegen“, sagt Peters. Für Gebrauchtimmobiliën liegen sie aktuell zwischen 3000 und 4000 Euro pro Quadratmeter, für Neubauten zwischen 7000 und 8000 Euro. Luxusobjekte in Kampen bringen gar bis zu 25.000 Euro. „Und das Ende ist noch nicht erreicht“, sagt Peters. Zu Sylt gäbe es nun einmal keine Alternative. Familiärer, ruhiger und vor allem günstiger sind Föhr und Amrum. „Hier kostet der Neubau zwischen 4000 und 6000 Euro pro Quadratmeter“, sagt Stöben.

Wer mit seiner Immobilie in erster Linie Geld verdienen möchte, darf beim Kauf nicht nur nach dem eigenen Geschmack gehen. „Der Wurm muss dem Fisch schmecken und nicht umgekehrt“, sagt LBS-Mann Frick. Die bekannten Urlaubsmetropolen laufen immer besser als der Geheimtipp.

Wie viel Rendite eine Ferienimmobilie einbringt – darüber gehen die Meinungen auseinander. „Wer eine reine Kapitalanlage sucht, dem bieten sich ertragreichere Alternativen als ein Ferienhaus“, sagt Stöben. Möchte man das Haus jedoch auch

### Gründe für den Kauf einer Ferienimmobilie



In Prozent, Frage: Warum haben Sie sich für eine Ferienimmobilie entschieden? [Mehrfachnennungen möglich]

Quelle: IFR/WB-Direkt

selber nutzen, lasse sich ein Teil der Ausgaben durch Mieteinnahmen und Steuerersparnisse (s. Kasten Seite 10) wieder hereinholen. Frick taxiert die Rendite auf 3,5 bis 5 Prozent – in guter Lage. „Lukrative Ferienimmobilien bringen Renditen zwischen fünf und acht Prozent“, sagt hingegen Loose.

Einig sind sich die Experten jedoch in einer Sache: Die Rendite hängt von vielen Unbekannten ab, nicht zuletzt vom Wetter. Wer zur Vermietung kauft, sollte vorher eine individuelle Rechnung aufmachen. „Das tun allerdings die wenigsten“, weiß Steuerberater Berthold Iff. Dabei gelte es auch Auslastung und Mieten realis-



Wohnen

Zinshäuser

## Der sicherste Weg für Zinshouserben!

Um die richtige Entscheidung zu treffen, sind Sie gut beraten, einem Experten zu vertrauen. Wir stehen Ihnen von der Marktwerteinschätzung bis zum Verkauf zur Seite.

Rufen Sie uns an!

Ihr Team: Silvia Biecheler, Georg Venghaus, Karsten Weißer und Markus Witt



Foto: www.fotostock.com/100000000

## Tipps für den Ferienhauskauf

- 1 Man sollte nur das kaufen, was man vor Ort genau unter die Lupe genommen hat. Achten Sie dabei auf bauliche Mängel, dabei kann es sinnvoll sein, einen Baufachmann hinzuzuziehen.
- 2 Besuchen Sie den Ferienort zu unterschiedlichen Jahreszeiten. Manch ein im Sommer fröhliches Seebad entpuppt sich im Herbst als trist und ausgestorben. Der Ort muss immer gut erreichbar sein.
- 3 Sie sollten mehrere Objekte besichtigen und die Preise vergleichen. Rechnen Sie dabei alle Zusatzkosten, wie Maklerprovision, Grunderwerbssteuer sowie Notar- und Gerichtskosten ein.
- 4 Vor dem Kauf ist ein Blick in das Grundbuch ratsam. Dort lässt sich prüfen, ob Belastungen, ein Vorverkaufsrecht oder Umbau- und Nutzungsbeschränkungen vorliegen.
- 5 Nehmen Sie bei Wohnungen die letzten zwei, drei Versammlungsprotokolle der Eigentümergemeinschaft unter die Lupe. Bei Hinweisen auf Streitigkeiten oder gar Prozesse sollten Sie den Kauf überdenken. Zudem die Instandhaltungsrücklage prüfen und mögliche anstehende Sanierungen erfragen.
- 6 Prüfen Sie die Verträge auf Fallen. Wer unsicher ist, sollte einen Experten zu Rate ziehen.

tisch anzusetzen, die je nach Objekt, Ort und Lage stark differieren.

Während Sylt teilweise eine ganzjährige Vermietung ermöglicht, geben Makler für St. Kühlungsborn und Timmendorf bis zu 220 Tage an, für St. Peter-Ording 200 Tage, für Boltenhagen 180 Tage. Als Faustregel gilt: 120 Tage Vermietung decken die Kosten für die Immobilie. „Seeblick lässt sich immer besser vermieten, kostet aber in den Anschaffung auch weit mehr“, sagt Steuerberater Iff. Gut durchrechnen sollte man, ob die machbare Miete diesen oft hohen Aufschlag wieder hereinholt. Aktuelle Mieten lassen sich über Internetportale anhand vergleichbarer Ferienimmobilien ermitteln oder den Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (Dehoga). Ebenfalls in die Kalkulation gehören die laufenden Betriebskosten. Dazu gehören oft auch die Ausgaben für Vermietung und Verwaltung durch eine Agentur, sie liegen in der Regel bei rund 15 bis 20 Prozent der Mieteinnahmen. Ebenfalls berücksichtigen muss man die Zinsen bei einer Fremdfinanzierung: „Die Rechnung geht meist erst auf, wenn Eigenmittel mindestens 50 Prozent

des Kaufpreises decken“, sagt Frick. Lage, Lage, Lage – sie steht an erster Stelle. „Die erste Frage der Urlauber ist meist die Entfernung zum Strand“, sagt Frick. Die zweite Frage, ob man Seeblick habe. „Für eine ganzjährige Auslastung sollte man zudem auf eine entsprechende Infrastruktur vor Ort achten“, sagt Britta Thunecke, die zu Ferienimmobilien berät. Spaßbad und

### Faktoren der Wertentwicklung einer Ferienimmobilie

Lage	81,1%
Grad der Instandhaltung	64,7%
Intakte Umwelt	49,5%
Verbesserung der touristischen Infrastruktur	49,1%
Wert der Innenausstattung	44,6%
Wirtschaftliche und politische Situation	29,1%
Demografische Entwicklung in der Umgebung	25,9%
Annehmlichkeiten (z. B. neuer Wellnessbereich)	22,9%
Veränderung der Umgebung (z. B. Neubauten)	12,2%
Steigende Anzahl von (Billig-)Airlines	6,4%



Frage: Welche Faktoren haben den größten Einfluss auf die Wertveränderung einer Ferienimmobilie? (Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: HREtto-Direkt

**HEGGER IMMOBILIEN**  
 Verwaltung von Wohnungseigentum  
 In Hamburg oder der Lübecker Bucht!!  
 Unsere Büros warten auf Sie:  
 HH Rahlstedt und Scharbeutz/Ostsee  
 Tel. 040/67561277 - Tel. 04503/73801  
 service@hegger-immobilien.de  
 scharbeutz@hegger-immobilien.de

**Privat sucht MEHRFAMILIENHAUS**  
 in Altona, St. Pauli, Eimsbüttel, Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst, Barmbek, bis 2 Mio. Euro  
 Tel. 040/850 57 30

Bodenbeläge für **Treppenhäuser**  
 inkl. fachgerechter Verlegung  
 – 5 Jahre Garantie –  
 Großhandelspreise – speziell Linoleum  
 Design-Beläge für Vermietungen  
**Max Trebelsberger GmbH** seit 1956  
 Auf den Wöörden 53b - 22359 Hamburg  
 Tel. 040 603 71 62 oder 0172 279 72 84  
 Fax 040 46 77 37 81

**ANZEIGENVERKAUF:**  
 Stefanie Hoffmann  
 Tel.: (040) 33 42 07-12  
 Fax: (040) 33 42 07-13  
 s\_hoffmann@elbbuero.com

**Wir reinigen Ihre Heizöltankanlage!**  
 Ebenso helfen wir beim Ausbau oder Stilllegung von Tankanlagen und Ölschadensanierungen.  
 Gerne erwarten wir Ihren Anruf.  
**Fuchslocher GmbH & Co. KG** Tel.: 040 75 11 47-0  
 Müggenburger Str. 20-24 Fax: 040 75 11 47-77  
 20539 Hamburg www.fuchslocher-hamburg.de

Alle Architektenleistungen  
**Wohnungen • Zinshäuser**  
 Neubau • Anbau • Umbau  
 Passivhäuser • Energiepässe • Modernisierung  

**Architekturbüro Heidrun Ohm**  
 040/ 99 99 45 73 • www.heidrunohm.de



## „Sylt: fast ausverkauft!“

Wellness-Oase, auch im Winter geöffnete Restaurants und Cafés sind entscheidend für Gäste außerhalb der Hauptsaison. Zudem sollte das Ferienhaus gut per Auto und Zug erreichbar sein. Nicht nur der Ort sondern auch das Apartment selbst muss top ausgestattet sein. „Internetanschluss und W-Lan, DVD-Player sowie Geschirrspüler gehören inzwischen zur Basisausstattung“, sagt Thunecke. Ebenso zeitgemäße und strapazierfähige Möbel. „In Gelsenkirchener Eiche rustikal möchte heute niemand mehr Urlaub machen“, sagt Loose. Auch die Größe

zählt. Gab man sich früher mit wenig Raum und dem Klappbett im Wohnzimmer zufrieden, sind die Ansprüche heute höher. „Drei Zimmer und 50 bis 70 Quadratmeter sind ideal“, sagt Thunecke (s. Kasten). Auch weil in dieser Größenordnung das Angebot knapp ist. Unter die Lupe nehmen sollte man auch das Gebäude. „Die Bauqualität am besten vom Experten prüfen lassen“, rät Frick. Obacht sei insbesondere bei Bauten aus den 70er und 80er Jahren geboten. Bei einigen dieser Anlagen stehen kostspielige Sanierungen an.

## Das perfekte Ferienobjekt ...

- + 50 bis 70 Quadratmeter
- + 2 Schlafzimmer
- + Terrasse / Balkon
- + Helle Räume
- + Stimmiges Einrichtungs- und Farbkonzept (Naturtöne sowie Farbakzente)
- + Gute Qualität bei Möbeln und Materialien
- + Sehr gute Küchenausstattung („kleine“ Küchenutensilien sollten vollständig vorhanden sein)
- + Ausreichend Abstellfläche und Stauraum in allen Räumen
- + Ansprechendes Bad, möglichst mit Waschmaschine und Trockner
- + Gute technische Ausstattung: Flachbildschirm, DVD-Player, W-Lan
- + Wenige, aber geschmackvolle Deko
- + Schön zu haben: Brennofen, Sauna, Whirlpool

Quelle: Britta Thunecke

## Mehrfamilienhäuser gesucht!



**EIMSBÜTTEL IN BESTLAGE**  
Prachtvolles Jugendstilgebäude  
10 Wohneinheiten ca. 1.258 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis €

**VERKAUFT**

- Harburger Investorengemeinschaft sucht Mehrfamilienhäuser in Harburg und Wilhelmsburg ab 10 Einheiten
- Wohn- & Geschäftshäuser in gut frequentierten Stadtteilen von Hamburg gesucht
- Für einen namhaften Projektentwickler suchen wir Grundstücke zur Wohnbebauung in Hamburg und Umland
- Vermögende Kaufmannsfamilie sucht eine Anlageimmobilie in Hamburg bis 5,0 Mio. EUR
- Wir suchen für einen jungen Handwerksmeister ein Modernisierungs-/Sanierungsobjekt bis 2,0 Mio. EUR

**Wir sagen Ihnen gern, welchen Marktwert Sie für Ihre Immobilie erwarten können.**



Schlüterstraße 14  
20146 HH-Rotherbaum

**LEIPE**  
IMMOBILIEN

Telefon 040/41 42 936 30  
www.leipe-immobilien.de