

Wo sich der Kauf einer Ferienimmobilie lohnt

Politische Entscheidungen beeinflussen die Preisentwicklung von Ferienimmobilien im Ausland. Das ist derzeit gut für Slowenien, schlecht für Italien. Welche Länder Chancen bieten und wo Risiken drohen - ein Überblick.

Die Wände sind mit Lärchenholz getäfelt. Gebürstetes Aluminium umrahmt die bodentiefen Fenster, aus denen der Blick auf die Gipfel der Julischen Alpen fällt. 180 Quadratmeter misst das Urlaubsanwesen im slowenischen Berg- und Skiort Kranjska Gora, entworfen für einen vermögenden Eigentümer von den renommierten Architekten Jernej Prijon und Vid Radzinger.

Der an einem Steilhang errichtete Zweitwohnsitz, gefeiert auf diversen internationalen Architektur-Web-Seiten, gilt als das Symbol des aktuellen Booms am Ferienimmobilienmarkt des kleinen Alpenlandes.

2015 waren frei stehende Häuser in den Bergorten Sloweniens für weniger als 160.000 Euro zu haben - mit weiter fallender Tendenz. Noch im ersten Quartal des vergangenen Jahres verbilligten sich Immobilien im Land im Schnitt um 1,2 Prozent, ermittelten die Researcher der britischen Maklergesellschaft Knight Frank.

Doch diese Zeiten sind vorbei. Aktuell verlangen Verkäufer für Ferienhäuser mindestens 200.000 Euro - in den meisten Fällen deutlich mehr. "Die Nachfrage aus dem Ausland nach Zweitwohnsitzen hat deutlich angezogen", sagt ein Sprecher der slowenischen Maklervereinigung FIABCI.

Angetan vom Landescharme

Der Grund dafür ist eine politische Entscheidung, die vor gut sieben Monaten auf der anderen Seite des Atlantiks getroffen wurde: Slowenien ist das Land, in dem Melania Trump - einst Supermodel und seit 2005 Ehefrau des am 8. November 2016 zum US-Präsidenten gewählten Immobilienunternehmers Donald Trump - ihre Heimat hat. Ein Pfund, mit dem Hoteliers, Gastrono-

men und Immobilienprojektentwickler im kleinen Staat jetzt kräftig wuchern können. Seit der Wahl machen sich Monat für Monat Zehntausende Amerikaner und zahlreiche Europäer auf den Weg, um zu sehen, wo die neue First Lady der Vereinigten Staaten ihre Wurzeln hat.

Und etliche sind vom Charme des nur zwei Millionen Einwohner zählenden Landes so angetan, dass sie sich dort auch ein Urlaubsdomizil zulegen. Gewinner sind all jene Besitzer von Ferienhäusern in Slowenien, die ihre Zweitwohnsitze bereits vor dem Melania-Boom erworben haben - denn seit der Wahl in den USA ist der Wert ihrer Immobilien um mehr als 20 Prozent gestiegen.

"Die Entwicklung in Slowenien zeigt, welchen Einfluss politische Entscheidungen auf die Wertentwicklung von Ferienimmobilien haben", sagt Thomas Beyerle, Chefresearcher der internationalen Immobilienberatungsgesellschaft Catella. "Aber Politische Beschlüsse können die Preise von Zweitwohnsitzen nicht nur in die Höhe treiben, sondern auch abstürzen lassen", sagt Michael Voigtländer, Immobilienökonom beim Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln.

70 Prozent unter Einstandspreis

Ein Beispiel dafür ist die Fiskalpolitik Mario Montis. Der Wirtschaftswissenschaftler und Politiker führte Italien während seiner Amtszeit von 2011 bis 2013 mit einem Kabinett aus parteilosen Experten aus der tiefen Rezession, in die sein Vorgänger im Amt, der exzentrische Unternehmer Silvio Berlusconi, den Stiefelstaat gestürzt hatte. Eine der ersten Amtshandlungen Montis bestand darin, die in der Berlusconi-

Ära alltäglich gewordene Steuerhinterziehung zu stoppen. Neue Gesetzes und Exekutiverlasse machten es der Finanzpolizei Guardia di Finanza möglich, massiv gegen Steuersünder vorzugehen. Etliche Freiberufler und Unternehmer sahen sich mit Nachforderungen in sechsstelliger Höhe konfrontiert - und warfen ihre Zweitwohnsitze auf den Markt, um ihre Fiskalschulden zu begleichen. Von Südtirol bis hinunter in die Toskana brachen die Preise von Ferienimmobilien massiv ein.

"Schnäppchenjäger konnten 2013 Urlaubsdomizile in Italien zu Preisen erwerben, die bis zu 70 Prozent unter denen lagen, die noch Anfang 2011 gezahlt wurden", sagt Beyerle. Der bevorstehende Preiseinbruch war spätestens mit der Wahl Montis absehbar.

Der frühere EU-Kommissar hatte im Wahlkampf angekündigt, massiv gegen Steuersünder vorzugehen und gedroht, deren Zweitwohnsitze zwangsweise zu pfänden, sollten sie anders nicht in der Lage sein, ihre Fiskalschulden zu begleichen.

Popularität der First Lady genutzt

"Wer eine Ferienimmobilie im Ausland erwerben will, sollte vor dem Kauf die politische Entwicklung im jeweiligen Staat genau beobachten", sagt Voigtländer. "Wer im Fall Italiens die Wahl im Jahr 2011 und die folgenden Entscheidungen der neuen Regierung abgewartet hatte, konnte viel Geld mit dem Erwerb eines Zweitwohnsitzes im Stiefelstaat verdienen."

Denn seit dem Tiefpunkt im Frühjahr 2014 sind die Preise von Ferienimmobilien in Italien wieder um gut 30 Prozent gestiegen.

Slowenienurlauber wiederum konnten frühzeitig erkennen, dass das Land als

Urlaubsdestination im Fall eines Wahlsiegs von Donald Trump kräftig profitieren würde. Bereits während des US-Wahlkampfes bescherte Kandidatengattin Melania ihrem Heimatland einen kräftigen Zuwachs an US-Touristen. Zahlreiche Amerikaner wollten sehen, wo ihre potentielle künftige First Lady her stammt.

Im Sommer und Herbst vergangenen Jahres stieg die Zahl der Urlauber aus den USA um rund zehn Prozent, vermeldete das Statistische Zentralamt in Ljubljana. Im Dezember, dem Monat nach der Wahl, sogar um 15 Prozent. Gastronomen und Geschäftsleute nutzen schnell die Popularität der Landestochter.

Restaurants offerieren seither gebratene Forelle als "Melania-Menü". In den Cafés gibt es "Melania-Küchlein" - eine Torte aus weißer Schokolade mit Goldglasur.

Wo Käufern Ungemach droht

In Sevnica, der Geburtsstadt der neuen First Lady, hat der Traditionsschuhhersteller Kopitarna "White House Pantoffeln" aufgelegt - Filzpuschen mit kleinen Pelzbommeln, die angeblich auch Melania Trump trägt. "Wir haben der First Lady ein Paar geschickt und hoffen, dass sie ihr die Füße wärmen", sagt eine Unternehmenssprecherin.

Projektentwickler sind inzwischen nicht nur in Kranjska Gora, sondern auch in anderen slowenischen Alpenorten dabei, neue Ferienhaussiedlungen zu schaffen. Wurden zuvor Zweitwohnsitze im Land fast ausschließlich potenziellen Käufern in Deutschland, Österreich, der Schweiz, den Niederlanden und Großbritannien angeboten, schalten slowenische Makler inzwischen Inserate regelmäßig auch auf US-Internetportalen.

"Mit der Wahl Donald Trumps ist die Zahl potentieller Käufer von Ferienimmobilien in Slowenien um all jene Amerikaner gestiegen, die von der Heimat ihrer neuen First Lady begeistert sind", heißt es bei Maklervereinigung FIABCI. Auch aktuell lässt sich aus der politischen Gemengelage herauslesen, in welchen Ländern Ferienimmobilien Wertsteigerungspotenzial bieten - und wo Käufern Ungemach drohen könnte.

"Letzteres ist in der Türkei der Fall", sagt Immobilienökonom Voigtländer. Der sich immer weiter verschärfende Streit zwischen dem türkischen Präsidenten Recep Tayyip Erdogan einerseits und Deutschland und der EU andererseits könnte dazu führen, dass Ankara Maßnahmen gegen ausländische Eigen-

tümer von Zweitwohnsitzen im Land beschließt.

"Angesichts des bisherigen Entwicklung in diesem Konflikt wäre es nicht verwunderlich, wenn die Türkei ausländische Ferienimmobilienbesitzer als Faustpfand nutzen würde, um ihren Forderungen in den politischen Verhandlungen Nachdruck zu verleihen", sagt Voigtländer.

Ferienimmobilien in der Türkei können nur an Wert verlieren

Seit der Jahrtausendwende haben mehr als 130.000 Deutsche, Österreicher und Briten Ferienimmobilien in den Urlaubsregionen rund um Alanya und Antalya an der türkischen Riviera erworben. Gleichzeitig unterdrückt Erdogan immer stärker die Opposition, schränkt die Presse- und Meinungsfreiheit immer weiter ein, um seine Macht im Land zu festigen.

Mehr als 50.000 Menschen wurden inhaftiert, darunter die deutsche Journalistin und Übersetzerin Mesale Tolu und der WELT-Korrespondent Deniz Yücel. Deutschen Bundestagsabgeordneten wurde der Besuch der auf dem Nato-Militärflughafen Incirlik stationierten Bundeswehrsoldaten wiederholt verweigert. Jetzt verlagert die Bundeswehr das Kontingent nach Jordanien. "Vor diesem Hintergrund muss jedem Interessenten klar sein, dass Ferienimmobilien in der Türkei vorerst nur an Wert verlieren können", sagt Voigtländer.

Wertverluste drohen auch Eigentümern von Ferienimmobilien in der Schweiz. Nach heftigen Preisanstiegen in den vergangenen Jahren will die Regierung in Bern Ausländern den ohnehin bereits reglementierten Immobilienerwerb mit diversen Gesetzesauflagen massiv erschweren.

"Die Verschärfungen würden den Ruf der Schweiz als rechtssicheres und wettbewerbsfähiges Land schädigen", sagt Daniel Fässler, Präsident des Verbandes der Schweizer Immobilieninvestoren. "Wenn weitere Verunsicherung bei ausländischen Interessenten und Eigentümern von Zweitwohnsitzen ausgelöst wird, könnte dies tendenziell Druck auf deren Preise ausüben", sagt Robert Weichert, Leiter Immobilienmarkt-Monitoring bei der Zürcher Beratungsgesellschaft Wüest Partner.

Zahl der Zweitwohnsitze in Österreich begrenzt

Profitieren dürften davon Eigentümer von Urlaubsdomizilen in Österreich. Dort sind die Preise von Ferienimmobilien in den vergangenen Jahren bei Wei-

tem nicht so stark gestiegen wie in der Schweiz oder in den französischen Alpenregionen. Nach dem von Immobilienscout Österreich erstellten Index ImmoDex haben sich Objekte seit 2010 in Vorarlberg pro Jahr um knapp 3,5 Prozent verteuert, in Salzburg um rund vier Prozent.

Hingegen verzeichneten Zweitdomizile in französischen Bergorten wie Val d'Isère nach einer Studie von Knight Frank in dieser Zeit Wertzuwächse von 5,8 Prozent pro Jahr. "Von Juli 2015 bis Juni 2016 zogen die Preise dort sogar um 5,9 Prozent an", sagt Knight-Frank-Researcherin Kate Everett-Allen.

In Schweizer Orten wie Gstaad verteuerten sich Zweitwohnsitze im selben Zeitraum sogar um bis zu 13,3 Prozent. Experten sehen deshalb Nachholbedarf bei den Preisen in Österreich, zumal die Zahl der Zweitwohnsitze dort begrenzt ist. "Da die Gemeinden nur einen kleinen Teil ihrer Flächen für die Bebauung mit Ferienimmobilien freigeben dürfen, ist das Angebot limitiert", sagt Reseach-er Beverle.

Demographie sollte man berücksichtigen

Für die Nachfrage will die Regierung in Wien sorgen. Um den Tourismus im Land weiter anzukurbeln, hat sie jüngst beschlossen, die Flugsteuer mit Beginn des kommenden Jahres zu halbieren. Flugreisen in das Land werden damit billiger. "Der Flugverkehrsstandort Österreich wird beflügelt", sagt Norbert Ketter, Direktor vom Fremdenverkehrsverband Wien-Tourismus.

Unabhängig von politischen Ereignissen: Wer eine Ferienimmobilie als Kapitalanlage erwerben will, sollte bedenken, dass aufgrund des demografischen Wandels europaweit die Zahl älterer, kinderloser Paare unter den Urlaubern kontinuierlich steigt. "Diese wollen nicht ein ganzes Haus oder eine große Wohnung anmieten", sagt Simon Atterbury, Direktor des auf österreichische Ferienimmobilien spezialisierten Projektentwicklers Kristall Spaces.

Das Unternehmen baut deshalb jetzt bei ihren neuen Tiroler Vorhaben in Paznaun und im Ötztal Wohnungen, die über zwei Duschen, zwei Toiletten und zwei Eingänge verfügen. "Damit können die Wohnungen aufgeteilt und je nach Bedarf an große Familien oder Paare vermietet werden", sagt Atterbury. "Kapitalanleger können so flexibel auf unterschiedliche Mietanfragen reagieren."