

Träum nicht, kauf!

FERIENIMMOBILIEN.

Spätestens nach Weihnachten, wenn es immer noch viel zu lange bis zum Frühling dauert, wächst die Lust auf Luftveränderung.

Während die einen zur Sonne und in die Wärme streben, geht es für die anderen zum Skivergnügen in die Berge. Egal, wofür Sie sich entscheiden – wen es Jahr für Jahr an die gleiche Destination zieht und wer etwas Geld für ein Investment auf der hohen Kante hat, der sollte sich überlegen, ob er nicht in ein Urlaubsdomizil investiert. Besonders beliebt: Spanien, Italien und Kroatien – oder auch ein Chalet am Rand einer Skipiste. Darf die Anreise auch länger sein, dann stehen selbst Florida und Thailand mit ganzjähriger Sonnengarantie hoch im Kurs.

Vor einem Kauf raten Experten dazu, in der Traumgegend zunächst eine Immobilie zu mieten. Der Kapitaleinsatz hält sich in Grenzen, und man bekommt ein Gespür dafür, wie oft das Feriendomizil tatsächlich genutzt wird. Wer kauft, sollte Anwalt oder Notar sowie gegebenenfalls Dolmetscher zurate ziehen, denn Verträge im Ausland sollten immer zweisprachig ausgefertigt werden.

Und kaufen Sie nur bei genügend Eigenkapital: Nur selten geht die Rechnung auf, dass die Vermietung der Immobilien an Urlauber die laufenden Kosten deckt. trend hat für Sie den Immobilienmarkt der beliebtesten Destinationen unter die Lupe genommen und gibt Tipps für den Kauf Ihrer eigenen Urlaubsresidenz.

Von Ulrike Moser

Florida: Ewiger Sonnenschein

Pastellfarbige Art-déco-Bauten säumen die Straßen, der Ozean brandet an den weißen Sandstrand, und darüber wölbt sich blauer Himmel. Kein Wunder, dass es immer mehr Österreicher zum Überwintern in den Sunshine State Florida zieht. Und auch sonst hängt der Himmel im südlichsten Zipfel der USA wieder voller Geigen. Die Immobilienkrise scheint vorüber, so stiegen die Hausverkäufe zwischen Oktober 2011 und 2012 um 10,9 Prozent. Laut Maklerverband FloridaRealtors kostet ein schmuckes Einfamilienhaus derzeit im Schnitt rund 178.600 Dollar.

Teilweise ziehen die Preise bereits weiter an. „Dennoch ist Florida für einen Hauskauf nach wie vor eine relativ preisgünstige Destination“, weiß Makler Thomas Fürstl, der gemeinsam mit seinem Geschäftspartner in Florida auch Häuser in den USA vermittelt. „Um 150.000 Euro bekommt man schon ansprechende Ferienhäuser in guten Gegenden.“ Zwar nicht unbedingt in Miami Beach, wo die Preise erst ab 400.000 Dollar starten. In Fort Lauderdale oder Miami ist man aber schon ab 650 Dollar pro Quadratmeter dabei. „In Miami werden derzeit vor allem Wohnungen abverkauft, die während der Krise leer standen. Spätestens Ende 2013 sind diese vom Markt, was die Preise wieder in die Höhe treiben wird“, prognostiziert Oliver Tonn von Engel & Völkers Florida.

Als Geheimtipp gilt Cape Coral in Southwest Florida am Golf von Mexiko. Besonders beliebt: Häuser mit eigenem Bootsanleger, die ab 300.000 Dollar zu haben sind. Um auf Nummer sicher zu gehen und keine überhöhten Preise zu bezahlen, verlangen Sie eine CMA (Comparable Market Analysis), die Ihnen der Makler aushändigen muss. Darin werden kürzlich bezahlte Kaufpreise vergleichbarer Immobilien von unabhängiger Stelle angeführt. >

Exklusive Villen. In Florida finden sich Luxusvillen wie dieses Anwesen mit Poollandschaft und Flugplatz in Fort Myers (siehe Liste) ebenso wie preiswerte Einfamilienhäuser.



Tipps:

- > Private Verkäufe sind in Florida unüblich. Meist wird ein Agent oder Broker zwischengeschaltet. Am kompetentesten ist aber der Realtor, der zusätzlich auch noch in den Bereichen Immobilienrecht und Finanzierung firm ist.
- > In Florida werden beim Hauskauf keine Grunderwerbsteuern eingehoben. Je nach Bezirk gibt es aber spezielle Abgaben. Üblich ist die Property Tax. Dafür wird der Wert der Immobilie jährlich neu geschätzt.
- > Die laufenden Kosten sollten nicht unterschätzt werden, rät Patrick Dizo von immobilienkauf-florida.de. So muss ein Verwalter für die Immobilie gefunden werden, der regelmäßig nach dem Rechten sieht. Sind dann auch noch Garten und Pool instand zu halten, treibt das die Kosten weiter in die Höhe. Durch das warme, feuchte Klima müssen Sie auch mit hohen Betriebskosten rechnen, da die Klimaanlage auch in Ihrer Abwesenheit meist durchläuft.
- > Wer eine Eigentumswohnung kauft, erwirbt die Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft. Das setzt voraus, dass Sie zu Eigentümerversammlungen nach Florida jetten.



Florida

Ort	Größe	Ausstattung	Preis	Kontakt
Fort Lauderdale	714 m ²	Villa direkt am Wasser mit eigenem Bootsanleger, 18 Zimmer (davon fünf Schlafzimmer), sechs Bäder. Eigenes Büro, Patio, geheizter Infinity Pool, Notfallstromgenerator, Hausaufzug	3.995.000 USD	Engel & Völkers Florida Residential, Tel.: 001/954 681 47 63, www.engelvoelkers.com
Miami Beach	261 m ²	Wohnung mit drei Schlafzimmern und Bädern, Balkon und Terrasse, Gemeinschafts-Bootsanlage, drei Parkplätze	798.744 USD	Florida Luxus Immobilien, Tel.: +49/836 392 589 68, www.florida-luxus-immobilien.de
Fort Myers	712 m ²	Luxusvilla im Pine Shadows Airpark mit eigener Landebahn, 18 Zimmer, sieben Bäder, Poollandschaft, Gästehaus, Grundstücksgröße: 1,7 ha	3.719.489 USD	Engel & Völkers Cape Coral, Tel.: 001/239 541 13 33, www.engelvoelkers.com
Cape Coral	120 m ²	Einfamilienhaus mit Bootsanleger, drei Schlafzimmer, Wohnküche, zwei Bäder, beheizbarer Pool mit Überdachung direkt am Fluss, Obstbäume	389.900 USD	Donau-Immobilien, Tel.: 02732/722 69, www.donauimmo.at

Thailand: Land des Lächelns

Traumhafte Inseln, herrliches Essen und günstige Preise – kein Wunder, dass Thailand zu den winterlichen Lieblingsdestinationen der Österreicher zählt. Immer öfter wird in ein Feriendomizil vor Ort investiert. „Besonders Phuket ist aufgrund seiner Vielfalt sehr beliebt. Die Insel vor der Westküste Thailands entwickelt sich zu einem Zentrum für Zweitwohnsitze“, sagt Jens Schosnowski von Engel & Völkers Salzburg. An westlichem Komfort mangelt es dabei nicht, auch wenn die verwendeten Baumaterialien nicht immer dieselbe Qualität aufweisen wie hierzulande. Abhängig vom Resort, in dem man eine Immobilie erwirbt, muss man mit Kosten von rund 1000 bis 1500 Euro pro Quadratmeter rechnen. Um rund 250.000 Euro bekommt man ein paar Minuten Fußweg vom Strand entfernt schon eine Luxusimmobilie: ein durchdesigntes Haus mit moderner Architektur mit drei Zimmern und lauschigem Innenhof mit Pool.

Aber auch Krabi (ebenfalls Westküste) und das Seebad Hua Hin an der Ostküste, das die thailändische Königsfamilie als Sommersitz auserkoren hat, sind beliebt. Hauptsache, der Ferienort ist von Bangkok aus per Flugzeug oder Zug schnell erreichbar. Bei der Apartmentanlage „The Pelican“ in Krabi kann man sogar ein Zubrot durch Vermietung seiner Ferienwohnung verdienen. Der Anlagenbetreiber kümmert sich dabei nicht nur um die Instandhaltung der Immobilie, sondern übernimmt auch die Vermietung. Je nach Modell erhält man für drei bis fünf Jahre eine garantierte jährliche Rendite oder die Mieteinnahmen nach tatsächlicher Vermietung. Bei letzterer Variante schneidet der Betreiber mit rund 30 Prozent mit.

Tipps

- > Ausländer dürfen zwar in Thailand Immobilien kaufen, aber kein Land erwerben. Allerdings erwirbt man beim Kauf eines Ferienhauses ein Nießbrauchrecht, das eine lebenslange Immobiliennutzung garantiert. Dieser Vertrag muss unbedingt am Grundbuchamt abgeschlossen werden.
- > Eigene Ferienhaussiedlungen erleichtern den Immobilienbesitz in Thailand, schließlich ist stets jemand vor Ort, der sich um die Immobilie kümmert. Bevor gekauft wird, sollte man unbedingt bereits vom Bauträger realisierte ältere Projekte besuchen. Sind diese auch nach zehn Jahren in gutem Zustand, steigen die Chancen, dass die Ferienimmobilie in guten Händen ist.
- > Wer in einer Apartmentanlage (Condominium) kauft, sollte Erkundigungen über die „Ausländerquote“ einholen. „Erlaubt sind lediglich 49 Prozent Ausländer, der Rest muss an Thais verkauft werden. Es gibt aber dennoch die Möglichkeit, über einheimische Mittelsmänner zu kaufen“, sagt Makler Thilo Boerner von Boerner Immobilien.



Thailand

Ort	Größe	Ausstattung	Preis	Kontakt
Phuket	120 m ²	Villa in modernem Design, drei Zimmer, Küche, zwei Bäder, Jacuzzi und Pool, ein paar Minuten vom Strand entfernt	242.352 €	Engel & Völkers Phuket, Tel.: +66/762 717 51, www.engelvoelkers.at
Hua Hin	150 m ²	Bungalow im Golfparadies Hua Hin, Grundriss noch wählbar, Sicherheitsdienst, Concierge-Service, Shuttle-Service nach Hua Hin und an den Strand, Pool, Schwimmteiche	128.000 €	Boerner Immobilien, Tel.: 0664/123 09 90, www.boerner.at
Ko Phi Phi	k. A.	Studios und Villen auf der Insel Ko Phi Phi, Pool, Vermietungsservice, falls gewünscht	ab 190.000 €	Boerner Immobilien, Tel.: 0664/123 09 90, www.boerner.at
Krabi	k. A.	„The Pelican“, Apartments mit einem bis drei Zimmern, Penthäuser	ab 200.000 €	Luxury4you Immobilien, Tel.: +49/180 572 24 22, www.luxury4you.at

Tropenparadies. Ausspannen wie Leonardo di Caprio in „The Beach“ ist auf der Insel Ko Phi Phi möglich, etwa in diesen Studios ab 190.000 Euro (siehe Angebote).