



## Ferienimmobilien: In Deutschland bis zu acht Prozent Bruttorendite

### Gestiegene Urlauber-Ansprüche wirken sich auf Investitionen aus - Neue Marktanalyse von FeWo-direkt und Engel & Völkers

Frankfurt am Main / Hamburg, 31.05.2016. Vom Urlauber zum Ferienhaus-Vermieter: Seit einem Jahrzehnt boomen Investitionen in Ferienimmobilien. Zwei Drittel des Objektbestandes wurden seit 2005 erworben, jeder dritte Eigentümer besitzt mehr als nur ein Feriendomizil. Mit Jahresmieteinnahmen von durchschnittlich 14.500 Euro und einer möglichen Bruttorendite von bis zu acht Prozent in Deutschland wird die Ferienimmobilie als Anlageform immer attraktiver, wie die aktuelle Marktanalyse von FeWo-direkt und Engel & Völkers unter Befragung von fast 4.000 Eigentümern aus Deutschland ermittelte. Vorrangiges Kaufmotiv ist eine lukrative Vermietung. Anleger stellen daher höhere Ansprüche an Qualität und Ausstattung der Objekte, um Urlaubererwartungen gerecht zu werden.

#### Neuinvestitionen vor allem in Deutschland und Florida – Wertsteigerung auf den Nordsee-Inseln doppelt so hoch wie auf Mallorca

Ferienobjekte gelten seit Jahren als attraktive Anlageform, der Bestand wächst kontinuierlich weiter. Insbesondere in den vergangenen fünf Jahren boomt der Markt, jede zweite Ferienimmobilie (46 Prozent) ist in ihrem Wert gestiegen. Deutschland ist seit Jahren Investitionshotspot: Jeder zweite Ferienimmobilienbesitzer hierzulande (55 Prozent) nennt ein Objekt im Inland sein Eigen. Die gefragten Urlaubsregionen Nord- und Ostseeküste machen 40 Prozent des inländischen Gesamtbestandes aus. Hier ist die Wertsteigerung einer Ferienimmobilie besonders hoch und auch die Renditen können sich sehen lassen: Die Nordsee-Inseln verzeichnen eine doppelt so hohe Wertsteigerung wie Mallorca, während auf dem Nordsee-Festland eine Rendite von bis zu acht Prozent erzielt werden kann.

Tabelle 1: Bruttorenditen für Standorte in Deutschland, bezogen auf die Erwerbsjahre 2011 bis 2016.

Standorte Ferienimmobilien Erwerbsjahre 2011-2016	Ø Kaufpreis in Euro	Ø Mieteinnahmen in Euro	Ø Brutto-Rendite in Prozent
<b>Ostsee</b>	210.119	14.587	6,9
- Ostsee-Festland	187.946	12.645	6,7
- Ostsee-Inseln	237.467	17.500	7,4
<b>Nordsee</b>	205.353	14.147	6,9
- Nordsee-Festland	159.951	12.730	8,0
- Nordsee-Inseln	391.500	18.750	4,8
<b>Deutschland gesamt</b>	194.284	14.577	7,5



Aye Helsing, Regional Director Central Europe FeWo-direkt: „Käufer von Ferienimmobilien zeigen eine ganz klare Präferenz für Lagen am Wasser. Rund die Hälfte entscheidet sich dafür, ein Ferienhaus oder eine -wohnung in Meeres-, See- oder Flussnähe zu erwerben. Jede vierte Ferienimmobilie befindet sich zudem in der Nähe eines Strandes.“

Der Standort, der früher als Rendite-Garant galt, hat heute in Sachen Wichtigkeit eingebüßt. Während in Spanien oder Österreich heute genauso wie früher gern investiert wird, verloren in den vergangenen zehn Jahren Italien und Frankreich an Beliebtheit, Florida hingegen verzeichnet positive Wachstumsraten.

**Tabelle 2: Top-Standorte von Ferienimmobilien, Vergleich des Gesamtbestandes weltweit mit dem der Erwerbsjahre 1960 bis 2010 und mit dem der Erwerbsjahre 2011 bis 2016.**

Destination	Ferienimmobilien weltweit			
	Erwerbsjahre 1960-2010	Erwerbsjahre 2011-2016	Veränderung in Prozentpunkten	Gesamtbestand
Deutschland	50,5	63,6	+13,1	55,4
Spanien	10,7	9,2	-1,5	10,2
Österreich	8,0	6,6	-1,4	7,4
Italien	7,4	3,7	-2,7	5,9
Frankreich	4,7	2,5	-2,2	3,9
USA /Florida*	1,1	2,7	+1,6	2,0

\* rund 97 Prozent aller in der Marktstudie erfassten US-Ferienimmobilien liegen im Bundesstaat Florida

### Steigende Erwartungshaltung der Gäste beeinflusst Investitionsentscheidung

Die wesentlichen Gründe für Käufer, sich eine Ferienimmobilie zuzulegen, sind Aspekte der Altersvorsorge (47 Prozent) sowie eine gewünschte Eigennutzung und Vermietung des Objekts (62 Prozent). Jeder dritte Eigentümer möchte ganz gezielt mit seiner Immobilie einen Gewinn erwirtschaften, jeder Vierte sieht seinen Erwerb als reine Kapitalanlage. Insbesondere in den vergangenen fünf Jahren nehmen die Rentabilitäts- und Altersvorsorge-Aspekte zu. Käufer von Ferienimmobilien versprechen sich von der Anlage zudem positive Auswirkungen auf ihre Vermögensstreuung, Steuervorteile und einen gewissen Inflationsschutz. Weniger relevant sind heute familiäre Gründe für den Erwerb. „Ferienimmobilien stellen angesichts der aktuell rückläufigen Zinsentwicklung eine attraktive Form der Kapitalanlage und der Altersvorsorge dar. Wertstabilität bieten insbesondere Objekte in bevorzugten Lagen, die über eine erstklassige Ausstattung verfügen“, erklärt Kai Enders, Mitglied des Vorstands der Engel & Völkers AG – Franchise, und ergänzt: „Neben dem finanziellen Aspekt schätzen viele Besitzer von Ferienimmobilien natürlich auch die immaterielle Rendite in Form der Eigennutzung.“



**Tabelle 3: Kaufmotive für die Anschaffung einer Ferienimmobilie, Vergleich des Gesamtbestandes weltweit der Erwerbsjahre 1960 bis 2010 und der Erwerbsjahre 2011 bis 2016 mit dem Bestand in Deutschland der Erwerbsjahre 2011 bis 2016.**

Kaufmotive	Ferienimmobilien weltweit			Ferienimmobilien in Deutschland
	Alle Investitionen	Erwerbsjahre 1960-2010	Erwerbsjahre 2011-2016	Erwerbsjahre 2011-2016
Altersvorsorge	47,4	40,5	57,1	61,7
Eigennutzung und Vermietung	61,7	64,7	59,3	51,8
Mieteinnahmen und Gewinn	28,6	24,9	33,5	36,1
Geld- und Kapitalanlage	24,0	19,3	30,2	32,3
Familiäre Gründe	22,5	26,7	18,2	17,3
Altersruhesitz	19,2	19,6	19,2	15,6
Inflationsschutz	18,5	16,1	22,0	23,8
Steuervorteile	13,4	12,8	14,6	19,8
Vermögensstreuung	9,6	7,9	12,2	13,2

Drei von vier Eigentümern planen heute nach dem Kauf das Ferienobjekt unmittelbar an Gäste zu vermieten. Mit dieser Absicht ändern sich auch die Kaufkriterien für eine Ferienimmobilie, die im Vergleich zu früher heutigen Käufern wichtig sind. Zwar ist seit Jahrzehnten die Lage einer Ferienimmobilie am bedeutendsten, die Ansprüche an Ausstattung und Gebäudezustand und damit an das Vermietungs- und Wiederverkaufspotenzial nehmen jedoch zu. Um Gäste erfolgreich zu beherbergen und die Ferienimmobilie rentabel zu halten, passen sich die Privatvermieter heute immer mehr den Urlauberwünschen an. Jeder Zweite ist der Ansicht, dass die Ansprüche deutlich gestiegen sind. So erwarten zwei von drei Urlaubern eine hochwertige und komfortable Ausstattung, drei Viertel einen W-LAN Anschluss. Um diesen Gästewartungen gerecht zu werden, haben drei Viertel der Eigentümer in den vergangenen zwei Jahren in verschiedene Maßnahmen investiert, wie beispielsweise eine neue Inneneinrichtung oder die Installation eines W-LAN Anschlusses. „Die Erfüllung der Gästevorstellungen zahlt sich durchaus aus. Im Schnitt sind die Ferienobjekte der Befragten 23 Wochen im Jahr ausgebucht. Durchschnittlich werden Jahresmieteinnahmen in Höhe von 14.500 Euro erzielt“, so Aye Helsig.

**Tabelle 4: Kaufkriterien für die Anschaffung einer Ferienimmobilie, Vergleich des Gesamtbestandes mit den Erwerbsjahren 1960 bis 2010 und den Erwerbsjahren 2011 bis 2016**

Kaufkriterien	Ferienimmobilien weltweit			
	Alle Investitionen	Erwerbsjahre 1960-2010	Erwerbsjahre 2011-2016	Veränderung in Prozentpunkten
Lage	87,2	86,5	88,1	+1,6
Kaufpreis	58,8	54,5	64,4	+9,9
Vermietungspotenzial	38,3	28,3	50,5	+22,2
Zustand des Gebäudes	36,8	31,9	42,9	+11,0
Ausstattung	23,0	18,3	29,2	+10,9

**Zahlungsbereitschaft für qualitativ hochwertige Objekte steigt**

Neben den gestiegenen Erwartungen an die Qualität einer Ferienimmobilie erhöht sich die Nachfrage nach größeren und hochpreisigen Objekten. Die durchschnittliche Wohnfläche von Ferienimmobilien liegt derzeit bei 112 m<sup>2</sup>, ein Drittel der Objekte verfügt über mehr als 100 m<sup>2</sup>. Zwei Drittel der Ferienimmobilien (61 Prozent) verfügen über zwei bis drei Schlafzimmer. Die Anleger sind bereit, für die Erfüllung ihrer Ansprüche an Qualität, Größe und Ausstattung auch mehr zu bezahlen. In der Gesamtheit geben Anleger durchschnittlich 195.000 Euro für eine Ferienimmobilie aus. Besonders stark zugenommen hat im Zeitvergleich die Nachfrage nach Ferienimmobilien im Preisbereich ab 250.000 Euro. In den vergangenen fünf Jahren wurde knapp ein Viertel der Objekte (24 Prozent) in diesem gehobenen Preissegment erworben.

**Ferienimmobilien in Portugal am günstigsten, in Frankreich am teuersten**

Der beim Erwerb der Immobilie durchschnittlich gezahlte Quadratmeter-Preis für die in der Studie analysierten Ferienimmobilien liegt im Zeitraum 2011 bis 2016 bei 2.250 Euro. Am günstigsten sind Objekte in Portugal, Schweden und den Niederlanden. Auch das Preisniveau für Ferienobjekte in Florida und Spanien liegt deutlich unter dem Durchschnitt, während Käufer in Österreich und Frankreich überdurchschnittliche Quadratmeterpreise zahlen. Italien, Kroatien und Deutschland bewegen sich im Mittelfeld. Pro Quadratmeter werden in Deutschland durchschnittlich 2.284 Euro fällig, die Preise für gefragte Nord- und Ostsee-Standorte liegen jedoch deutlich darüber. Insbesondere auf den Nordsee-Inseln müssen Anleger tief in die Tasche greifen: Im Schnitt investieren Eigentümer hier 4.500 Euro pro Quadratmeter. Finanziert werden Ferienimmobilien heute immer weniger mit Eigenkapital, bedingt durch die niedrigen Darlehenszinsen steigt die Fremdfinanzierung.

**Tabelle 5: Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter für Ferienimmobilien in den Erwerbsjahren 2011 bis 2016**

Land	Ø Preis in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Portugal	1.491
Schweden	1.786
Niederlande	1.826
Florida/USA	1.959
Spanien	1.983
Italien	2.007
Kroatien	2.189
Deutschland	2.284
Österreich	2.672
Frankreich	2.761

Die Marktstudie mit allen Ergebnissen steht unter [www.fewo-direkt.de/marktstudie-2016](http://www.fewo-direkt.de/marktstudie-2016) zum Download bereit.



## Über FeWo-direkt

FeWo-direkt ist Deutschlands Nummer 1 in der Online-Ferienhausvermietung. Pro Jahr suchen Millionen deutschsprachige Besucher auf [www.fewo-direkt.de](http://www.fewo-direkt.de) nach ihrem Urlaubsdomizil. FeWo-direkt ist eine 100-prozentige Tochter des weltweiten Marktführers HomeAway, Inc. ([www.homeaway.com](http://www.homeaway.com)). Unter der Dachmarke HomeAway sind die führenden Ferienhausportale in Europa, Australien und Amerika vereint. Damit bildet die HomeAway-Familie ein globales Netzwerk für private Ferienhausvermieter und Urlauber. Mehr als eine Million Feriendomizile in 190 Ländern stehen im HomeAway-Netzwerk weltweit zur Auswahl. Weitere Infos unter [www.fewo-direkt.de/presse](http://www.fewo-direkt.de/presse)

## Über Engel & Völkers

Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Yachten und Flugzeugen im Premium-Segment. An insgesamt mehr als 700 Standorten bietet Engel & Völkers privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette. Beratung, Vermietung, Verkauf oder Bewertungen rund um Immobilientransaktionen sind die Kernkompetenzen der über 8.000 Mitarbeiter/innen. Derzeit ist Engel & Völkers in 36 Ländern auf vier Kontinenten präsent. [www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)