



Gesucht: Ferienhäuser, die nah am Wasser und nicht allzu luxuriös sind

Foto: Maurizio

Wie zu Hause nur anders

Aus Liebe zu Land und Leuten, als Geldanlage oder beides – Deutsche kaufen gern Immobilien in den Niederlanden. Doch das Angebot ist knapp.

Von Sabine Hildebrandt-Woecel

Wir hatten einfach unsagbares Glück! Wenn Margit Willing von ihrem neuen Haus in Nordholland erzählt, ist die Verwunderung noch zu hören. Seit gerade einmal zwei Monaten nennen sie und ihr Mann Jürgen ein schmuckes reetgedecktes Häuschen an der Küste Nordhollands ihr Eigen – und können es irgendwie noch gar nicht fassen. So schnell und „vollkommen ohne Probleme“ ging alles über die Bühne.

Dabei hatte das Ehepaar aus Werne eigentlich nie vor, sich in Holland niederzulassen. Aber dann schafften sie sich vor vier Jahren einen Hund an, und damit war es vorbei mit den langen Fernreisen. Von da an fanden die Urlaube im hunderd-freundlichen Nachbarland statt – und mit jedem Besuch wuchs die Begeisterung. Im März lernten sie dann den Hauspark in Callansoog kennen, verliebten sich – und fanden auch sofort ein passendes Kaufobjekt.

Wirklich ein Glück, wie auch Maklerin Sandra Stagedaard vom Immobilienbüro Callinge betont, die das Geschäft vermittelte. Denn egal welchen Kenner des niederländischen Immobilienmarktes man fragt, die Antwort lautet immer gleich: So rasch und unkompliziert läuft es selten. Grund dafür sind nicht etwa komplizierte Kaufverfahren, sondern der im Vergleich zu anderen Ferienländern leergefegte Markt.

Willings Haus hat 120 Quadratmeter, liegt am Rand eines sogenannten Vacantieparks, also einer zusammenhängenden und verwalteten Anlage, und bietet freien Blick auf die Dünen. Damit entspricht es genau dem, was sich die meisten Käufer wünschen: naturnah, wasser-nah, nicht luxuriös, aber dennoch komfortabel. Die Deutschen, weiß auch Barbara van der Grijp, Geschäftsführende Gesellschafterin bei Engel & Völkers in Amsterdan, wollen Häuser an der holländischen Küste, an den nordfrisischen Seen und am liebsten in der Provinz Zeeland. Doch das sind eben auch die Gebiete, die Naturliebhaber und Wassersportler aus der ganzen Welt anziehen.

Bis vor ein paar Jahren passten Angebot und Nachfrage ziemlich gut zusammen. Zurzeit aber, bedauern nicht nur Van der Grijp und Stagedaard, könnte viel mehr verkauft werden, als zur Verfügung steht. Der Grund: Immer mehr Interessenten kommen nicht – oder nicht nur –, weil Land und Leute so einladend sind, sondern weil der Hauskauf in den Niederlanden auch als lukratives Anlageobjekt gilt. Fünf bis sieben Prozent Rendite nach Steuern nennen Finanz- und Steuerexperten als realistisch Ziel. Angesichts niedriger Zinsen eine vielversprechende Option, die noch dazu auch mit relativ kleinem Einsatz zu erreichen ist.

Selbst an den Küsten reicht die Preisspanne von 30 000 Euro für ein einfaches Haus auf einem Erbpachtgrundstück bis 350 000 Euro für ein Luxushaus mit eigenem Garten. Der Durchschnittspreis, so Maklerin Van der Grijp, liegt bei 272 616 Euro in Zeeland und 262 463 Euro in Friesland. Deutlich teurer ist es nur in den Städten. In Amsterdan kostete ein Haus im Durchschnitt 456 363 Euro. Die meisten deutschen Käufer, sagt Albrecht Hofmann, kommen wie die Wil-

lings aus Nordrhein-Westfalen oder Niedersachsen und nutzen seit Jahren die Nähe zum Nachbarland für Kurzurlaube und Reisen ans Meer, bevor sie sich zum Kauf entschließen. Hofmann ist nicht nur Gesellschafter der Ferienhausvermittlung MEH-Consulting, sondern berät als Anwalt auch Käufer in allen steuerlichen und rechtlichen Angelegenheiten. Was viele Käufer seiner Meinung nach unterschätzen, ist, dass zwar viele Abläufe in unserem Nachbarland ähnlich sind, es aber gleichzeitig einige gravierende Unterschiede gibt.

Einer der wichtigsten ist, dass der Vorvertrag in den Niederlanden wie auch in einigen anderen europäischen Ländern, beispielsweise Italien oder Spanien, bindende Wirkung hat. „Viele Interessenten wissen das nicht“, hat Hofmann festgestellt. Wer aber vorschnell – vielleicht in Urlaubslaune oder weil gerade die Angebote rar sind – beim Kaffeetrinken mit dem Makler unterschreibt, verpflichtet sich zur Abnahme. Doch gerade bei knappem Angebot, darin sind sich alle

Fachleute einig, ist es wichtig, sich die Entscheidung genau zu überlegen.

Nicht nur versteckte Wegerechte oder alte Belastungen können Käufern das Leben schwermachen. Wer mit einem Haus in einer Parkanlage liebgeliebt, sollte sich darüber im Klaren sein, dass große bauliche Veränderungen nicht möglich sind. In der Regel sind die Häuser vom Grundriss bis zur Außenfarbe identisch und müssen es auch bleiben. Hinzu kommt, dass nicht wenige Parks inzwischen in die Jahre gekommen sind, was bedeutet, dass in den kommenden Jahren aufwendige Reparaturen anfallen könnten. Auch gerade wer plant, später zu vermieten, muss also genau hinschauen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Steuersystem. In den Niederlanden gebe es insbesondere für Immobilienverträge ein ganz anderes Konstrukt als in Deutschland, sagt Hofmann. Während hierzulande nur tatsächlich erwirtschaftete Gewinne versteuert werden müssen, wird die Abgabe in unserem Nachbarland sozusagen fixiert ermittelt. Einmal pro Jahr schätzt die Gemeinde den Wert des Hauses, meldet diesen dem Fiskus, der daraus dann die Steuer berechnet. Wer hier zu hohen Belastungen entgegen will, muss die Weichen schon beim Kauf richtig stellen (siehe Kasten).

Nicht zuletzt spielt auch die geplante Eigennutzung der Immobilie eine wichtige Rolle. Liegt das Haus wie bei den Willings in einer Parkanlage, bedeutet das nicht nur, dass Auflagen erfüllt und Abgaben entrichtet werden müssen. Es bedeutet vor allem, dass es nicht ganzjährig bewohnt werden darf. Häuser und Wohnungen in Ortskernen dagegen müssen in der Regel mindestens zwei Drittel des Jahres bewohnt sein. Eine Auflage, mit der die Gemeinden der winterlichen Verdünnung ihrer Innenstädte entgegenwirken wollen.

Für Margit und Jürgen Willing war die Einschränkung, die der Kauf in einem Ferienpark mit sich brachte, kein Problem. Von Anfang an haben sie ihre Investition in Holland auch als Geldanlage gesehen und geplant, die meiste Zeit des Jahres zu vermieten, also nicht durchgängig vor Ort zu sein. Ein Vorhaben, das ebenfalls weit besser funktioniert, als die beiden erwarten hatten. Kaum war das 1998 gebaute Haus innen renoviert, nach eigenem Geschmack eingerichtet und online angeboten, kamen auch schon die ersten Anfragen. „Innerhalb einer Woche hatten wir die komplette Hauptsaison vermittelt.“

Willings haben sich entschlossen, die Vermietung selbst zu übernehmen und nur die Schlüsselübergabe, die Notfallbetreuung und Organisation der Reinigungsarbeiten an eine Agentur auszulagern. Wer das nicht mag, sagt Maklerin Stagedaard, kann auch die komplette Vermarktung ausgliedern. Fast alle Makler in Holland bieten diesen Service entweder selbst mit an oder arbeiten mit entsprechenden Agenturen zusammen.

Bis Mitte September ist das neue Haus nun belegt. Alle persönlichen Sachen finden in dieser Zeit im geräumigen Wandschrank Platz. Danach beginnt die eigene Ausszeit: „Im eigenen Heim, umgeben von den eigenen Dingen, die für den Urlaub wichtig sind.“ Margit Willing freut sich schon heute.

MEIN LIEBLINGSSTÜCK DER COWBOYSATTEL

VON GABO



In Arizona musste ich an einer einsamen Tankstelle anhalten, weil ich kaum noch Benzin im geliehenen Mustang hatte. Dort entdeckte ich in einer verstaubten Ecke diesen Cowboysattel! Ein nicht zahlungsfähiger Cowboy hatte ihn gegen ein paar Flaschen Whisky eingetauscht. Ich kaufte ihn für 50 Dollar.

Allerdings hatte ich noch zwei Jobs in Miami und New York, bevor ich zurückflog. Das hatte ich in meiner Begeisterung unterschätzt, denn von nun an reiste der Cowboysattel mit!

Er ist irre schwer, und ich zahle wahnsinnig viel Übergepäck. Ich trug ihn überm Arm von Job zu Job, bis ich wieder in Europas „Brandenborough“ ankam, wo ich lebe. Doch ich war schwer verliebt! Nun ziert er meinen Showroom, und fotografriere ich dort, fahre ich damit auf die Menschen zu, die ich porträtiere.

Ich habe ihn auf Rollen gebaut, mit denen geht es leicht, durch den Raum zu sausen. Dafür ernte ich eigentlich immer ein echtes ehrliches Lachen! Das ist ja heute viel wehr... Er ist mein Maskottchen geworden, auf ihm habe ich das Gefühl, fest im Sattel zu sitzen. Meiner Stute ist er allerdings zu schwer. Sie reite ich am liebsten ohne Sattel.

Gabriele Oestreich-Trivellini alias Gabo ist Fotografin und lebt nördlich von Berlin.

„Mein Lieblingsstück“ erscheint im Wechsel mit „Was für ein Ding!“



Foto: Privat

■ WAS GIBT'S NEUES?

„Mo“ gegen „Malm“
Im Streit mit Ikea hat das Frankfurter Designbüro e15 am Donnerstag einen Teilsieg errungen. In der Auseinandersetzung geht es darum, ob Bett „Mo“ (e15) oder Modell „Malm“ (Ikea) zuerst da war. Nach Ansicht des e15-Designers Philipp Mainzer verletzte der schwedische Möbelkonzern die Schutzrechte an dem e15-Entwurf. Dieser war 2002 auf der Möbelmesse in Köln erstmals vorgestellt worden. Ikea wiederum nimmt für sich in Anspruch, sein „Malm“, das dem Vorgängermodell „Bergen“ ähnelt, parallel entwickelt zu haben. Von „Mo“ habe man nichts gewusst. Der Bundesgerichtshof in Karlsruhe befand in nun, Ikea müsse neue Argumente vorbringen – sonst droht dem Vertrieb in Deutschland das Aus. F.A.S.

Neue Regeln für Ferienwohnungen
Der Hessische Landtag hat am Donnerstag beschlossen, Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Möglichkeit zu geben, per Satzung gegen die Vermietung von Ferienwohnungen vorzugehen. Die Frankfurter Behörden sitzen schon in Startposition. „Die Ämter des Planungsdezernats arbeiten bereits an einem Satzungsverwurf, den ich Magistrat und Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorlegen möchte“, sagt Planungsdezernent Mike Josef. Bisher gibt es in Frankfurt keine legalen Ferienwohnungen, die in Bebauungsplänen als solche ausgewiesen sind. Die Bauaufsicht geht schon seit 2013 systematisch gegen die illegale Vermietung als Ferienwohnungen vor. Dabei gibt es häufig auch Hinweise von Anwohnern, die sich über regelmäßige Kurzzeit-Nachbarn mit Rollkoffern, Parkplatzprobleme oder Lärm beklagen, hieß es. Diese restriktive Haltung soll nach Angaben von Josef beibehalten werden. „Wohnungen müssen auch weiterhin zum Wohnen da sein“, sagte er. dpa/ble



Die meisten deutschen Käufer machen schon seit Jahren Urlaub im Nachbarland. Foto: Getty, Laif, privat

