

GESTEIGERTES SEEVERMÖGEN

Süddeutschland lockt mit einer einmaligen Naturkulisse. Für den eigenen Platz direkt am Wasser mit Blick auf die Berge braucht man allerdings viel Geld – und Glück

Schloss Possenhofen, malerisch gelegen am Westufer des Starnberger Sees, wird heute von Bürgerlichen bewohnt. Auf royales Flair muss in der wohl exklusivsten Wohngegend des Fünfseenlandes trotzdem niemand verzichten: Gerade hat der Kronprinz von Thailand eine denkmalgeschützte Villa erworben. Der Preis, munkelt man, lag bei 10 Mio. Euro.

Solche Summen sind durchaus marktüblich. „Für außergewöhnliche Objekte direkt am See zahlen Kunden inzwischen fast jeden Liebhaberpreis“, sagt **Maklerin Britta Kirstein-Zietz**.

Ihr Vertriebsgebiet befindet sich abseits der Jetset-Lage: Doch auch 40 Kilometer südlich, in Murnau am Staffelsee, laufen die Geschäfte blendend. „Wir könnten fast alle Immobilien mehrfach verkaufen“, sagt **Kirstein-Zietz**. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise um etwa zehn Prozent gestiegen.

*Bayerischer geht's nicht:
Der Königssee im Berchtesgadener
Land bietet Urlaubern aus aller
Welt ein faszinierendes Panorama
mit viel Folklore*

„Ferienimmobilien in Bayern sind gesucht wie lange nicht“, bestätigt Stephan Kippes, Leiter des Marktforschungsinstituts des Immobilienverbands Deutschland (IVD) in München. Interessierten sich früher vorwiegend Deutsche für einen bayerischen Zweitwohnsitz, zieht es heute auch immer mehr internationale Käufer ins weiß-blaue Idyll.

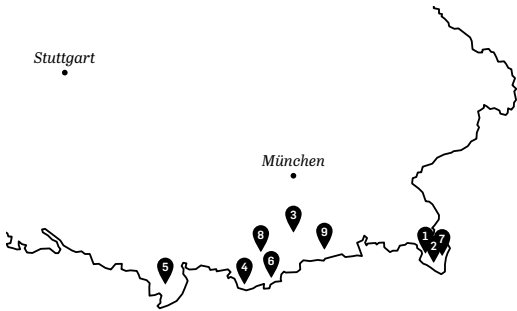
Die hohe Nachfrage treibt die Preise. „Inzwischen ist es fast egal, wo im Berchtesgadener Land ein Kunde kauft. Wenn das Objekt nicht an der Hauptstraße oder neben dem Klärwerk liegen soll, gibt es kaum Immobilien unter 3 000 Euro pro Quadratmeter“, sagt Hannes Riedl, Makler aus Schönau am Königssee.

Gut ausgestattete Neubauten kosten hier bis zu 4 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die potenzielle Wertsteigerung spiele als Kaufargument kaum eine Rolle. „In Zeiten, in denen Banken große Vermögen mit Negativzinsen belegen, investieren die Leute oft sogar in Objekte, die noch mitten in der Planungsphase stecken“, beobachtet Riedl. Wer erst noch die Finanzierung mit seiner Hausbank zu klären habe, müsse damit rechnen, dass das

Objekt in der Zwischenzeit bereits verkauft ist.

Ein ähnliches Bild bietet sich in den Touristenhochburgen am Tegernsee oder am Schliersee. „Zwar gibt es hier immer wieder interessante Bauvorhaben“, sagt Eva Skofitsch, Geschäftsführerin von Alpen-Immo in Schliersee. Für Auswärtige ist es allerdings schwer, zum Zug zu kommen. Um keine Geisterstädte entstehen zu lassen, schreiben die Gemeinden vor, dass bis zu 70 Prozent der neuen Wohnungen an Klienten verkauft werden, die hier ihren Erstwohnsitz anmelden. Wer eine Ferienimmobilie sucht, dem bleiben oft nur Bestandsobjekte – zu beachtlichen Preisen.

In den Naturschutzgebieten rund um den Staffel- oder Riegsee sind Neubauten ebenfalls so gut wie nicht zu bekommen – schon gar nicht in den begehrten Lagen am Wasser. „Die besten Objekte befinden sich meist in Familienhand“, weiß **Maklerin Kirstein-Zietz**. Sie würden, wenn überhaupt, nur mit äußerster Diskretion verkauft. Wer Erfolg haben will, muss vor Ort gut vernetzt sein. Das hohe Preisniveau von bis zu 6 500 Euro pro →

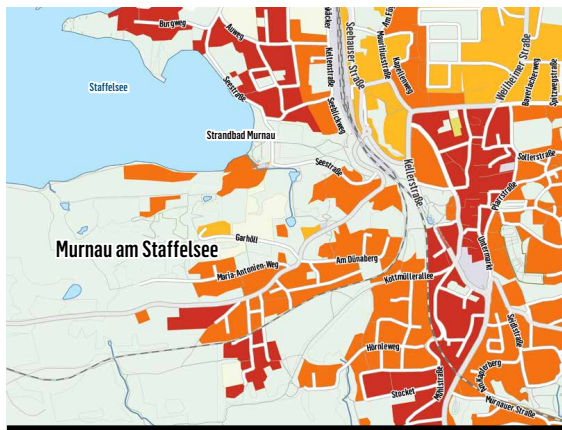


BAYERN Ferien weiß-blau

Das Preisniveau ist vielerorts bereits hoch. Tendenz: weiter steigend

ORT	FERIENHAUS Kaufpreis	FERIENWOHNUNG Kaufpreis pro m ²	Capital- Urteil*
1 Berchtesgaden	390 000–1 500 000	1 400–3 900	▲▲▲▲
2 Schönau am Königssee	730 000–1 000 000	1 900–2 900	▲▲▲
3 Bad Tölz	700 000–1 550 000	1 900–3 200	▲▲
4 Garmisch-Partenkirchen	760 000–2 200 000	2 600–4 600	▲▲
5 Oberstdorf	600 000–1 350 000	2 500–4 600	▲▲▲
6 Mittenwald	450 000–600 000	2 000–6 500	▲▲
7 Bischofswiesen	630 000–1 550 000	2 500–4 400	▲▲▲▲
8 Murnau am Staffelsee	370 000–3 300 000	3 200–4 500	▲▲▲▲▲
9 Schliersee	720 000–2 950 000	2 300–4 700	▲▲▲▲

Durchschnittliche Preisspannen für typische Ferienhäuser und -wohnungen in Euro; Wertentwicklungsprognose für zwölf Monate: ▲ = mehr als +5% ▲ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ▼ = -2 bis -5% ▼ = mehr als -5%; *Capital-Urteil: ▲ = „Finger weg“, ▲▲▲▲▲ = „sehr attraktives Investment“; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: August 2016



Wohnlagequalität: ■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Quadratmeter Wohnfläche macht vielen Interessenten hingegen kaum Probleme. Wer kaufen will, benötigt laut Maklern oft nicht einmal eine Finanzierung von der Bank.

Wo es schön ist, werden hohe Preise anstandslos gezahlt. So auch am Bodensee. Die Kulisse im Dreiländereck wussten bereits Dichtergrößen wie Hermann Hesse zu schätzen. Heute gehört die malerische Landschaft zwischen Lindau und Konstanz auch für Städter auf der Suche nach einem ruhigen Feriendomizil zu den bevorzugten Gegenden.

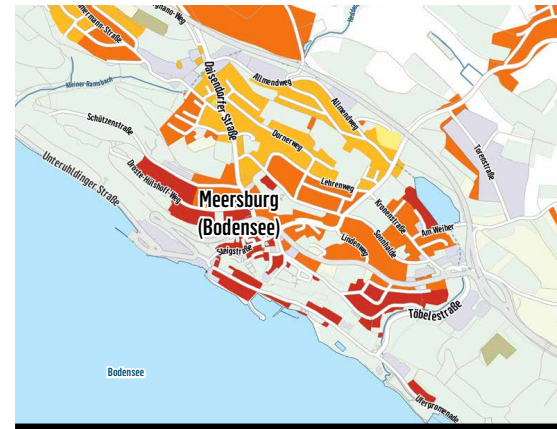
AUSZEIT AM WOCHENENDE

„Die Sommerfrische im Grünen liegt im Trend“, beobachtet Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. „Ferienimmobilien, die sich auch an gewöhnlichen Wochenenden für eine Auszeit vom Alltag nutzen lassen, sind begehrt.“

Das zeigt sich am Bodensee besonders deutlich. Hier erfüllt sich einerseits der Wunsch vom beschaulichen Leben am Wasser, aber auch die Berge und das urbane Leben – etwa in der Universitätsstadt Konstanz – sind nicht weit. Einziger Wermutstropfen: Die Region ist alles andere als ein Geheimtipp. Häuser und Baugrundstücke sind Mangelware. „Wer hier einmal fündig geworden ist, gibt seine Immobilie meist nicht mehr her“, beobachtet Michael Zehnle, Immobilienmakler bei Engel & Völkers in Lindau.

Das gilt vor allem für die ebenso gefragten wie seltenen Wasserlagen. Neubauten sind hier aus Gründen des Landschaftsschutzes meistens verboten – und Bestandsimmobilien rar. Steht ausnahmsweise doch mal ein Seegrundstück zum Verkauf, erreichen die Preise beachtliche Höhen. „Kunden sollten mit mindestens 5 Mio. Euro kalkulieren“, sagt Zehnle. „Ohne Bebauung.“

Selbst wer darauf verzichtet, direkt an der Uferpromenade zu re-



Wohnlagequalität: ■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

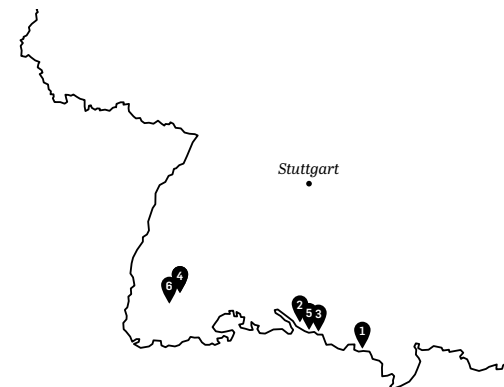
BADEN-WÜRTTEMBERG

Wasserknappheit

Gute Lagen am Bodensee sind gefragt, doch es gibt nur wenige Angebote

ORT	FERIENHAUS Kaufpreis	FERIENWOHNUNG Kaufpreis pro m ²	Capital- Urteil*
1 Wasserburg	730 000–1 300 000	1 500–3 000	▲▲
2 Meersburg	240 000–3 700 000	1 300–2 400	▲▲▲
3 Immenstaad	250 000–470 000	2 700–4 600	▲▲
4 Titisee-Neustadt	150 000–500 000	2 300–3 900	▲▲▲▲
5 Hagnau	450 000–1 200 000	2 400–4 400	▲▲
6 Hinterzarten	500 000–1 500 000	2 500–4 200	▲▲▲

Durchschnittliche Preisspannen für typische Ferienhäuser und -wohnungen in Euro; Wertentwicklungsprognose für zwölf Monate: ▲ = mehr als +5% ▲ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ▼ = -2 bis -5% ▼ = mehr als -5%; *Capital-Urteil: ▲ = „Finger weg“, ▲▲▲▲▲ = „sehr attraktives Investment“; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: August 2016



sidieren, braucht Glück, Geduld und Geld, um erfolgreich zu sein. Neubauten in der zweiten Reihe kosten ab 5 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, nach oben gibt es kaum Grenzen.

„Die Nachfrage steigt seit Jahren stetig und übertrifft das Angebot um das Zehn- bis 20-Fache“, sagt Zehnle. Die Käuferstruktur ist divers: Objekte in Immenstaad oder Meersburg am Westufer des Sees sind vor allem bei deutschen Kunden begehrt. Auf der Ostseite kauft immer häufiger die solvente Konkurrenz aus der Schweiz – und wird damit zum zusätzlichen Preistreiber.

SCHWARZWALD – DAS COMEBACK

Wer etwas Erschwinglicheres bevorzugt, findet dies eine gute Autostunde entfernt – im südlichen Schwarzwald. Die Ferienregion, die lange als allzu betulich galt, erlebt gerade ihr Comeback. „Die Nachfrage nach Ferienimmobilien steigt konstant“, freut sich Thomas Nägele, Makler in Waldshut-Tiengen. Auch hier stehen Schweizer Interessenten im Wettbewerb mit Deutschen.

Im Vergleich zu den Hotspots am Bodensee zahlen Käufer hier jedoch weniger, und Wasserlagen wie um den Titisee haben noch Potenzial. „Die meisten Objekte sind Bestandsimmobilien und schon deshalb deutlich günstiger“, sagt Nägele. Selbst Schnäppchen gibt es in abgegrenzten Schwarzwald-Lagen noch: Eine Zweizimmerwohnung im Birkendorf ist etwa bereits für um die 60 000 Euro zu haben – und der Golfplatz ist ganz in der Nähe.

Wer abseits der üblichen Ziele sucht, kann auch hier seinen Platz am Wasser finden. Zum Beispiel in Rheinheim. Für einen relativ einfach ausgestatteten Neubau direkt am Fluss zahlen Käufer 3 500 Euro pro Quadratmeter. Solche Summen scheinen niemanden ernsthaft zu schrecken. Mehr als die Hälfte der Wohnungen, die hier entstehen, sind bereits verkauft. ◇