



VOM TRAUM ZUM HAUS

**Es gibt ganz unterschiedliche Motive,
ein Ferienhaus zu besitzen**

MOTIVATION

Der Kauf eines Ferienhauses ist eine finanzielle, emotionale und auch zeitintensive Investition, mit der man sich weitreichend bindet. Hinter dem Wunsch ein Ferienhaus zu besitzen, können unterschiedliche, komplexe Motive stehen: Begeisterung für das Land, finanzielle Überlegungen, eine neue Lebensphase und neue Ziele oder einfach nur ein spannendes Abenteuer. Am Ende wird es vermutlich ein bisschen von allem sein. Wichtig ist Klarheit darüber, was genau es ist, und wie nachhaltig es ist? Sehen wir uns die einzelnen Motive genauer an.

01

MOTIV SCHWEDEN

SCHWEDISCHE NATUR UND LEBENSWEISE

Bevor unsere Familie über ein Ferienhaus in Schweden nachdachte, kam erst mal die Begeisterung für das Land. Es begann mit einer Rundreise als Studenten, gefolgt von Kajak-Touren sowie Wanderungen mit Rucksack und Zelt, erst zu zweit, und später mit der Familie. Dann erste Ferienhausurlaube zu allen Jahreszeiten.

Viele Länder trumpfen mit spektakulären Sehenswürdigkeiten, aber früh morgens im Kajak über den See gleiten, eine Fjäll-Wanderung mit Rucksack und Zelt, eine Schneeschuh-Wanderung vielleicht sogar mit Polarlichtern gekrönt, eine Bibersafari oder eine Angeltour mit den Kindern sind eine echte Alternative zu teurem Ressorturlaub mit immer gleicher Animation. Schweden bietet genug Abwechslung an Natur und Sehenswürdigkeiten für ein ganzes Leben.

Schweden ist ein großes Land und strukturell sehr divers. Ballungszentren und menschenleere Landschaften, Küstenlandschaften, unbewaldetes Fjäll entlang des skandinavischen Bergrückens, Wald- und Seenplatten bis hin zu Tundra und landwirtschaftlich genutzten Gebieten prägen ganz unterschiedliche Regionen und Lebensweisen.

Das Leben in Schweden findet draußen statt. Die tägliche Arbeit der Schweden endet oft früh und im Sommer ist es dann noch lange hell. Dann geht es entweder in den Garten, den Wald oder aufs Wasser. Am Wochenende zieht es viele Schweden in ihr Ferienhaus. Das Kajak auf dem Autodach, der Bootsanhänger am Haken oder Angel und Gewehr im Kofferraum sind ein gängiger Anblick.

Zur Natur gehört die Stille. Keine Autogeräusche, keinerlei Brummen stört von irgendwoher. Die Menschen leben zurückgezogen und für sich. *Lagom* (nicht zu viel und nicht zu wenig; genau richtig) heißt Schwedens Antwort auf Stress, weil damit Vieles entspannter abläuft. Die langen Tage im Sommer laden zu Unternehmungen

ein und die langen Nächte im Winter, es sich im Ferienhaus richtig gemütlich zu machen. Auf den international bekannten Gemeinschaftssinn ist man stolz.

FINANZIERBARKEIT

Der Wunsch nach einem Ferienhaus ist in Schweden viel leichter zu finanzieren, als in jedem anderen mitteleuropäischen Land. Für weniger als hunderttausend Euro bekommen sie in Schweden bereits ein ansprechendes Objekt. Das langt woanders gerade mal für Makler, Notar und Steuern. Die Nebenkosten halten sich ebenfalls in Grenzen und auch Instandhaltungskosten können mit Do-It- Yourself gut gesteuert werden. Auf Preise und Kosten werden wir später noch ausführlich eingehen.

REALISTISCHES BILD VON SCHWEDEN

Verdeckt bleibt aus der Ferne der Blick auf weniger attraktiven Seiten. Die Waldwirtschaft ist der Industriemotor und ihr wird Vieles untergeordnet. Wo gestern noch ein Wald stand, ist heute vielleicht schon eine Mondlandschaft. Hinter der nächsten Biegung stinkt eine Papierfabrik übel vor sich hin. Der Vorzeigesozialstaat kämpft mit den Folgen der Globalisierung, der weiter aufgehenden Wohlstands-Schere sowie mit Chancen und Herausforderungen der Offenen und Alternden Gesellschaft. Das Bruttosozialprodukt pro Kopf ist höher und dank angemessener Bezahlung auch für Facharbeit gleichmäßiger verteilt. Die Gleichberechtigung der Geschlechter wird hier glaubhafter gelebt, das Bildungsniveau ist dank höherer Investitionen stark und das Rentenniveau durch eine staatlich organisierte Zusatzversorgung langfristig abgesichert und damit auch deutlich höher als in Deutschland. Die Schelte aus der Ferne über hohe Steuern unterschlägt die in Schweden darin bereits enthaltenen Sozialbeiträge für Altersrente, Krankenversicherung, Arbeitslosigkeit, Berufsunfähigkeit. Die ablehnende Orientierung gegenüber Ausländern nimmt auch in Schweden zu, genauso wie die Gesundheitsversorgung und der gesellschaftliche Zusammenhalt weiter abnehmen. Landflucht und zunehmender Internethandel führen zu Infrastrukturlücken abseits der Städte. Schweden ist trotz allem unbestritten eines der lebenswertesten Länder der Welt und als Ferienhausbesitzer, und damit als Gast auf Zeit, lässt sich über manchen Mangel auch erheblich leichter hinwegsehen.

DAS WETTER UND DIE MÜCKEN

Es gibt in den meisten Regionen noch vier ausgeprägte Jahreszeiten und die langen Tage mit Kontinentalklima im Sommer, bedingt durch den Gebirgsrücken entlang der langen Grenze zu Norwegen, machen die Temperaturen angenehm, zumindest wenn man 20 Grad als angenehm empfindet. Schnee gibt es im Süden leider immer seltener und extreme Wetterphänomene, wie Trockenheit, Sturm und Überschwemmung, nehmen auch hier zu. Angesichts der zahlreichen Trinkwasserbrunnen stellt dies ein zunehmend ernstes Problem dar. Verallgemeinert kann man sagen, in der südlichen Hälfte Schwedens sind die sommerlichen Temperaturen vergleichbar mit Deutschland und die Anzahl der Regentage ist statistisch gesehen etwas niedriger. Regional sind die Unterschiede aber deutlich.

Also dann bleiben doch die Mücken als Spaßverderber. Es gibt Mücken, aber nicht überall, und man kann sie recht gut vermeiden.

la|gom

[la:gåm]

Nicht zu viel und nicht zu wenig; genau richtig.
Schwedisches Lebensmotto



02

MOTIV KAUF STATT MIETE

BESITZ ALS WERT FÜR SICH

Besitz macht unabhängig. Sie können frei entscheiden, wann und wie sie das Haus nutzen wollen. Die Ausstattung des Hauses kann ganz auf individuelle Bedürfnisse zugeschnitten werden. Niemand benutzt ihre persönlichen Gegenstände. Es ist auch kein Glücksspiel mehr, ob die Urlaubsunterkunft allen ihren Erwartungen entspricht. Mit Besitz übernimmt man Kontrolle und Besitzen fühlt sich gut an.

Manchmal besteht der Wunsch, nicht irgendein beliebiges Ferienhaus zu besitzen, sondern ein bestimmtes Objekt liegt einem am Herzen. Vielleicht ist es ein schön gelegenes Haus oder es hat eine persönlich bedeutsame oder außergewöhnliche Historie. So ein Objekt kann die Grundlage sein für einen Besitz über Generationen hinweg. Dem Gründer gibt es das befriedigende Gefühl, der Familie etwas für die Zeit nach ihm hinterlassen zu haben und für die Erben hoffentlich das Gefühl, einen traditionsreichen Besitz fortführen zu dürfen.

MIETEN ODER KAUFEN?

Es gibt also einige qualitative Gründe für das eigene Haus, aber wie schneidet es im Vergleich zur Miete ab.? Für Miete spricht: Freie Wahl des Objektes, weder örtliche noch finanzielle Bindungen, kein zeitlicher oder emotionaler Aufwand, keine überraschenden Kosten. Für das Ferienhaus spricht: Persönlicher Qualitätsstandard, alles Wesentliche ist bereits vor Ort, ökologisch und ökonomisch nachhaltig gestaltbar, hohe emotionale Bindung, zeitlich flexibel verfügbar.

Die abschließende Bewertung hängt von persönlichen Präferenzen ab. Das Beste aus beiden Welten bekommen ist unrealistisch, weil der Gegensatz beide Optionen auszeichnet. In der Praxis schließt aber auch der Besitz eines Ferienhauses zusätzliche Urlaubsaktivitäten nicht aus, wenn nur Geld und Zeit ausreichend vorhanden sind.

ÖKONOMISCHE BEURTEILUNG

Was ökonomisch sinnvoller ist, hängt von individuellen Annahmen über das Ferienhaus und dem eigenen Urlaubsverhalten ab. Da hilft nur eine individuelle Rechnung aufzustellen. Einige grundlegende Betrachtungen sind jedoch allgemein gültig:

Ein Ferienhaus als Urlauber zu mieten, ist der Sache und auch den Kosten nach vergleichbar mit eigenem Hausbesitz in Schweden. Der professionelle Vermieter eines Ferienhauses gibt mindestens die zeitanteiligen Kosten, inklusive anteiligem Leerstand, Kapitalkosten und Abschreibung plus Renditeerwartung, an den Mieter weiter. Die Kalkulation beruht auf einer angenommenen Auslastung über das ganze Jahr hinweg. Das gilt in reduziertem Maße auch für den privaten Vermieter. Dieser erwartet sich einen relevanten Beitrag zur Deckung seiner jährlichen Kosten, dazu noch eine Entschädigung für das Eindringen ins Private sowie die zusätzlichen Kosten für Gästerausstattung und eventuell Hausmeisterservices. Der Hausbesitzer muss hingegen nicht nur zeitanteilige Kosten, sondern die jährlichen Gesamtkosten tragen. Das spräche zunächst für die Miete.

BREAK-EVEN-BETRACHTUNG

Bei genauer Betrachtung sieht die Rechnung ganz anders aus: Eigenbesitz ist dann kostengünstiger gegenüber der Miete, wenn die ganzjährigen Betriebskosten des Eigenbesitzes niedriger sind als die Kosten für die zeitlich begrenzte Miete.

Unterstellt man ein jährliches Urlaubsvolumen von sechs Wochen, ist in unserem eigenen Fall der Break-even bereits gegeben. D.h. vereinfacht, sechs Wochen Ferienhausbmiete sind für uns mindestens so teuer wie die jährlichen laufenden Kosten für das Ferienhaus in Schweden. Das liegt in erster Linie an den niedrigen Nebenkosten. Mit unserem eigenen Ferienhaus liegen wir da am unteren Ende. Wie nahezu alle Ferienhäuser in Schweden beziehen wir das Trinkwasser aus einem Brunnen und heizen viel mit selbst geschlagenem Holz. 3.000 € pro Jahr langen uns, inkl. aller Abgaben wie Steuer, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung, Weggebühr, Mobilfunk, etc. Dazu kommen dann noch durchschnittliche Kosten für die Instandhaltung von Haus und Garten von 1.000 €. Macht zusammen 4.000 € im Jahr (vgl. Kapitel [Neben- und Umweltkosten]). Bei einem professionellen Vermieter liegen sie bei sechs Wochen Miete in der Saison preislich drüber und beim Privaten etwa gleichauf.

Kaufen finanziert sich so gesehen teilweise von selbst. Zumindest können laufende Kosten für das Haus, Jahr für Jahr, mit dem bezahlt werden, was wir sonst für Urlaub ausgeben. Falls sie nicht alle sechs Wochen pro Jahr in Schweden verbringen wollen, sieht die Rechnung etwas schlechter aus, aber nicht grundlegend anders.

KAPITALEINSATZ IST SPAREN

Die Kapitalkosten habe ich hier nicht trickreich unterschlagen. Die entgangenen Zinsen für eingesetztes Eigenkapital, sind in den aktuellen Zeiten zu vernachlässigen und sollte das Objekt mit Kredit finanziert werden, muss in der Rechnung von oben in die operativen Kosten der Zinsanteil der Kreditrate zusätzlich eingerechnet werden. Das wird die Rechnung nicht substantiell verändern. Bei 2 % Zins und einer durchschnittlichen Kapitalbindung über die Laufzeit des Kredites von z.B. 50.000 € wären das 1.000 € zusätzlich und damit steigen die Gesamtkosten p.a. auf 5.000 €. Auch eine alternative Anlage zu mehr als 3 oder 4 % kippen das Model noch nicht in extreme Schiefelage. Es bleibt dabei, die Einsparungen der Urlaubskosten decken die laufenden Kosten, aber re-finanziert es sich auch von selbst?

Der Amortisationsanteil der Kreditrate ist lediglich relevant für die Frage, ob die monatliche Belastung gestemmt werden kann oder nicht, aber nicht für den Kostenvergleich zwischen Kauf und Miete. Das liegt daran, dass das Objekt am Ende der Ratenzahlung uns gehört. Wir haben nur Kapital umgeschichtet von Konto auf Haus. Amortisationen sind quasi Einzahlungen auf ein Sparkonto in Form einer Immobilie und eben keine Kosten. Das gilt unabhängig davon, ob sie mit Eigenkapital oder Fremdkapital kaufen. Refinanzieren tut sich das Haus aus den ersparten Urlaubskosten aber nicht. Bei der Miete hingegen ist alles Geld unwiederbringlich weg. Kosten sind realer Wertverzehr. Sie bezahlen dem Vermieter also nicht nur laufende Kosten, sondern auch sein Haus ab, also auf sein Sparkonto ein. Das ist beim Ferienhaus nichts anderes als die Logik eines normalen Hauskaufes. Der Unterschied ist, beim Hauskauf wird Wohnungsmiete eingespart und beim Ferienhaus die Kosten für den Urlaub.

Sie haben so oder so beim Kauf Kapital gebunden. Dieses wiederum bedeutet, außer des angesichts der Nähe zur Inflationsrate nicht existenten Real-Zinses, aber nur ein gewisses Risiko, weil das Haus an Wert verlieren kann und verringert die Flexibilität,

weil das Kapital im Haus gebunden ist. Angesichts der Immobilienpreise sehe ich keinen Grund für schlaflose Nächte wegen des potentiellen Wertverlustes.

WÄHRUNGSRISIKO

Bleiben noch Währungsrisiko/-chance, denn Schweden gehört nicht zur Eurozone. Die Risiken sind naturgemäß nicht voraussehbar. In den letzten zwanzig Jahren waren die Kurse recht stabil, mit Ausnahme der in 2009 geplatzten Spekulationsblase. In den zurückliegenden fünf Jahren hat die schwedische Krone gegenüber dem Euro ca. 10 % verloren¹. Der Euro-Wert unserer eigenen Immobilie ist rechnerisch gesunken, aber gleichzeitig sind die Immobilienpreise überproportional gestiegen². Für richtig teure Objekte in Stockholm oder den Küstenorten in den Schären sind Kapitalbindung und Zins zugegebenermaßen von anderer Relevanz.

DAS ZIEL KOMMT VOR DEN KOSTEN

Die Kosten sollten immer erst am Ende der Betrachtung stehen und nicht am Anfang. Hiermit verhält es sich so, wie mit anderen Lebensbereichen auch. Z.B. kommt erst der Wunsch nach Familie und Nachwuchs und erst dann die Frage, wie sie sich das konkret vorstellen und zu finanzieren ist.

Erst muss die Motivation geklärt sein. Dann sind die Kosten heranzuziehen, entweder als weiteres Entscheidungskriterium, z.B. wenn Finanzierung und Kosten kritisch scheinen oder aber in der Umsetzung, z.B. welche Alternative ist, nachdem ich mich für ein Ferienhaus entschieden habe, die günstiger finanzierbare Variante?

Auch bei uns stand der Wunsch nach einem Ferienhaus am Anfang auf dem Prüfstand. Dass es dann ein Ferienhaus in Schweden und nicht in den Schweizer Bergen wurde, hatte dann tatsächlich sehr viel mit Finanzierung und Kosten zu tun. Viele andere Faktoren hätten eher für die Schweiz gesprochen. Geld ist also wichtig, steht aber nicht am Anfang der Überlegung. Es sei denn es geht primär um ein Ferienhaus als Kapitalanlage, aber dazu gibt es ein eigenes Kapitel (siehe [Motiv Kapitalanlage]).

1 https://www.finanzen.net/waehrungsrechner/euro_schwedische-krone

2 <https://www.svenskfast.se/guider/bostadspriser/>

03

MOTIV NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit kann aus keiner Entscheidung mehr ausgeblendet werden. Unsere Entscheidung für ein Ferienhaus hat Konsequenzen für uns und unsere Umwelt. Nachhaltigkeit umfasst dabei nicht nur ökologische Kriterien, sondern auch gesellschaftliche und ökonomische.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Ökologisch relevant sind z.B.

- Eingriffe in die Natur oder ins Landschaftsbild durch das Ferienhaus: Umwandlung natürlichem Raumes in Kulturreaum, Verringerung der Vielfalt, Eingriff in Wasserwege, Wegebau und Infrastrukturanlagen. Das gilt in beide Richtungen: Schaffung von Biotopen, Renaturieren von veränderter Landschaft, gezielte Anreicherung der Pflanzen- und Tierwelt, geringere Störung der Anlieger und der Fauna durch zeitlich begrenztem statt permanentem Gebrauch oder Rückbau von obsoletter Infrastruktur und unnötiger Flächenversiegelung
- Ressourceneffiziente Nutzung: Ökologisch Bauen, Nutzung nachhaltiger Energie, Umwandlung von Leerstand/Brachland
- Umweltbelastung bei der Anreise: CO₂-Ausstoss und Kompensation, Fahrzeuge mit moderner Technologie und ökologisch vorteilhafteren Werten, z.B. Feinstaubemission, Lärmemission (Motorisierung und Bereifung), Stickstoff (AdBlu-Technologie) oder E-Mobilität, Anreise mit der Bahn und Mietwagen vor Ort, wenn nötig. Längere Verweilzeiten und weniger Aufenthalte
- Umweltbewusstes Handeln vor Ort: Mobilität vorzugsweise mit Nahverkehr, Bewirtschaftung von ländlichen Flächen, ökologischer Pflanzenschutz, ökologisches Heizen

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Gesellschaftlich relevant sind z.B.

- Akzeptanz vor Ort: Veränderungen nur im Einklang mit dem Umfeld
- Keine Verdrängung lokaler Nachfrage für dauerhafte Nutzung des Hauses
- Keine Umwidmung dauerhafter in gelegentliche Nutzung,
- Einhaltung lokaler gesellschaftlicher Normen und Regeln, Bauvorschriften, Brauchtum
- Kultureller Fit und Nutzung der Landessprache; Verständnis für die Besonderheiten und Eigenarten der Menschen
- Betreten und Querung des Grundstücks für Wanderer/Radfahrer zulassen
- Eine angemessene Anwendung des Schwedischen Jedermannrechtes
- Nutzungsgrad; keine „kalten Betten“
- Bewahrung lokaler Tradition in Haus und Garten, Ästhetik im Sinne von Angemessenheit
- Aktive Teilhabe am lokalen Leben; kulturelle Brückenfunktion für ein Europa der Vielfalt

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

Ökonomisch relevant sind z.B.

- Stärkung der lokalen Wirtschaft: Nutzung von Dienstleistern vor Ort, Kauf von Ressourcen vor Ort, Kauf lokaler Produkte
- Bewahrung der Substanz und Infrastruktur
- Fortführung statt Verfall; Regelung für die Folgegeneration
- Ressourcenschonende Bewirtschaftung
- Dem Charakter eines Ferienhauses angemessene Ausstattung

Nachhaltigkeit kann für sich alleine ein No-Go-Kriterium sein, wie z.B. eine nicht hinreichende Finanzierung. Sie kann aber auch ein Leitmotiv in der Umsetzung des Projektes sein oder sogar das originäre Motiv, wenn es beispielsweise darum geht, ein bestimmtes Haus durch Nutzung als Ferienhaus zu erhalten, oder um das persönliche Anliegen, eine ökologisch reichhaltige Umgebung zu schaffen. Diese Motivation ist nicht zu unterschätzen, denn gerade in den späteren Lebensphasen, steigt das Bedürfnis einen nachhaltigen Fußabdruck zu erzielen.

Es ist schwierig abzuwägen, was mehr oder weniger der Forderung nach mehr Nachhaltigkeit entspricht. Ist es der Kauf oder die Miete? Ein gravierender Vorteil des

Besitzes ist, dass der Anreiz, über alle Kriterien hinweg eigenverantwortlich einen glaubwürdigeren nachhaltigen Ansatz zu fahren, größer ist als bei kommerziellen Vermietern.

Es ist klar, dass auch wenn Nachhaltigkeit für den einen oder anderen vielleicht nicht das Hauptmotiv ist, jeder im eigenen Fall auf diese achten muss. Sie kann sogar ein Kriterium gegen die Entscheidung sein, gegen ein bestimmtes Objekt sprechen oder ein Hinweis sein für notwendige Investitionen. Z.B.: Muss eine neue Abwasseranlage in der Phase der Planung berücksichtigt werden?

NACHHALTIGER FUSSABDRUCK

Im Einzelfall sollten also die oben genannten Kriterien herangezogen werden, um den Nachhaltigkeit-Fußabdruck des Projektes Hauskauf zu bewerten. Bei unserem Ferienhaus war auf der Plusseite, dass es in der bestehenden Rolle weitergenutzt wird und erhalten bleibt, schon in den 30ern im landestypischen Stil erbaut wurde, in der Landschaft natürlich eingebettet liegt und mit seiner großen Lichtung eine Bio-Zone im umliegenden Waldgebiet bildet. Wir konnten durch das Pflanzen von einheimischen Obstbäumen und Einbau einer umweltgerechten Toilettenanlage auch erste neue Beiträge leisten. Dadurch, dass wir zwei Familien sind und die Kinder schon groß und auch selbständig hinfahren, nutzen wir das Haus intensiver als viele Schweden, die meist nur im Sommer hinfahren würden. Auch sind wir als Deutsche nicht weniger gerne gesehen als die Norweger, welche sonst die Ferienhäuser in unserer Gegend gerne kaufen. Wir haben schon seit einigen Jahren die schwedische Sprache gelernt, um uns in Landessprache zu unterhalten und mit schwedischen Informationen zu versorgen. Das Haus heizen wir vor Ort mit nachwachsendem Holz.

Nehgativ wirkt der lange Anfahrtsweg und damit die CO₂-Bilanz, die wir bei unseren Schweden-Urlaube auch hätten. Wir könnten natürlich verzichten. Darin zeigt sich die Zwiespältigkeit von Nachhaltigkeitsüberlegungen. Am Ende sollte jeder seinen Fußabdruck reflektieren und versuchen zu verbessern oder wenigstens zu kompensieren. Der Check des CO₂-Fußabdrucks, und da insbesondere die lange Anreise, sind ausführlich im Kapitel [Neben- und Umweltkosten] thematisiert.



04

MOTIV KAPITALANLAGE

MIETEINNAHME ODER MIETERSPARNIS

Eine Immobilie galt schon immer als solide, wenn auch konservative Kapitalanlage. Der Zins besteht in der ersparten Miete, in etwaigen Mieteinnahmen sowie der Wertveränderung abzüglich von diversen, zwischenzeitlich erbrachten finanziellen und immateriellen Vorleistungen.

Zu dem Effekt ersparter Mieten habe ich bereits im Kapitel [Motiv Kauf statt Miete] etwas geschrieben. Die Einnahmen durch Vermietung sollte man in Schweden nicht überschätzen. Außerhalb der Hot Spots ist die Saison weitestgehend auf die Sommerferien (Mitte Juni bis Mitte August) oder in den Skigebieten vom Winter bis zum einsetzenden Frühling begrenzt. Die realistische Auslastung für seine Zielregion kann jeder, ganz konkret und ungeschminkt, in den Belegungskalendern einschlägiger Vermieter-Portale einsehen. Der Ertrag reduziert sich zudem durch Nebenkosten für Vermarktung und Nutzung lokaler Services. Sie sind ja nicht regelmäßig vor Ort, um sich selbst um alles zu kümmern. Zum Thema Vermieten gibt es übrigens auch ein eigenes Kapitel [Vermieten]. An dieser Stelle genügt es festzuhalten, dass in der Regel die Vermietung der Unterstützung bei den laufenden Kosten hilft, aber nicht mehr.

WERTSTEIGERUNG UND RISIKO

Bleibt die potentielle Wertsteigerung als Motiv. Sie hängt ab von Preisentwicklung, Währungsrelation und werthaltigen Investitionen in die Immobilie. Seit der Finanzkrise haben sich die Mechanismen der Preisbildung und die Preise weiter entwickelt. Es ist notwendig die Ursachen und Verschiebungen zu verstehen, um die zukünftige Entwicklung einschätzen zu können.

Schien es beim Finanz-Crash in 2009 zunächst, dass eine Vielzahl risikofreudiger Anleger viel Geld verloren hatten, kam es zu einer Risikoumverteilung als die Politik

interveniente. Hatte sie erst durch die Aufhebung der Trennung von Spareinlagen und Investmentaktivitäten der Banken sowie durch niedrige Eigenkapitalanforderungen Anreize für die Spekulation geschaffen und damit erst die Krise ermöglicht, versuchte sie jetzt das Fiasko in den Griff zu bekommen. Sowohl hochverschuldete Länder als auch institutionelle Anleger und Banken, die ins Risiko gegangen waren und nun vor schweren Krisen standen, wurden auf Kosten von Steuerzahler und Kleinsparern vom unternehmerischen Risiko befreit. Begründet wurde dies mit der, auch mangels Referenzbeispiele nicht einfach von der Hand zu weisenden, These der Stützung der Wirtschaft und damit der Beschäftigungslage. Neben den versenkten Steuergeldern führte dies zu unattraktiven Zinssätzen für konservative Sparformen und deutlich niedrigeren Kredit- und Hypothekenzinsen. Andererseits beflügelten eine expansive Geldpolitik und die Erfahrung, dass ein spekulatives Risiko per staatlichem Bail-Out am Ende, entgegen aller marktliberalen Beteuerungen, doch von der Allgemeinheit, und eben nicht vom Markt, getragen werden wird, die institutionellen Anleger wieder ins Risiko zu gehen. Somit wurde ein, bis heute ungebrochener, Höhenflug an den Börsen ausgelöst.

Die Immobilienmärkte marschierten im Gleichschritt in zweierlei Hinsicht mit. Viele Bürger mit gut gefüllten Sparbüchern, aber mit einer Abneigung oder Scheu vor der Börse, begannen ihr gespartes Geld in Immobilien umzuschichten. Die Investoren wiederum, Einzelne aber insbesondere Institutionelle, nutzen das Idealszenario von niedrigen Kreditzinsen und steigender Nachfrage nach Wohnraum, bedingt durch die wachsende Bevölkerung in Kombination mit gleichzeitig stetig zunehmender Zahl von Single- und Kleinfamilien-Haushalten, sowie vermehrter Migration in die Städte. Sie erzielten so kreditfinanzierte Hebeleffekte, d.h. hohe Renditen bei sehr niedrigem Eigenkapitaleinsatz und niedrigem Risiko. Seit Jahren erleben wir einen Tsunami steigender Immobilien- und Wohnungspreise. Dieser Effekt gilt auch für die Ferienimmobilien. (In neueren Diskussionen verteidigt die EZB ihr Handeln mit der Theorie, dass Geldpolitik nicht ursächlich für die aktuelle Zinsentwicklung ist, sondern diese nur zufällig mit der Finanzkrise zusammenfalle und stattdessen verweisen sie auf das Beispiel Japan, auf die unterschiedliche Demografie in den Entwicklungs- und Industrieländern sowie auf die sich massiv wandelnden Industriestrukturen angesichts Globalisierung und Vormarsch der Digitalisierung).

PREISTREIBER IN SCHWEDEN

In Schweden gab und gibt es eine ähnliche Entwicklung wie hierzulande, aber es kommen noch zwei weitere preistreibende Effekte hinzu.

Anders als in Deutschland ist Amortisation hier in der Finanzierungsrate traditionell sehr niedrig, so wie wir es auch aus den Vereinigten Staaten kennen. Ein Hauskauf kommt mehr einem endlosen Leasing gleich, gekoppelt mit der Erwartung, ohne nennenswerten Einsatz von eigenem Kapital dauerhaft schön zu wohnen und dabei, durch die Wertsteigerung der Immobilie im Laufe der Zeit, sogar einen positiven Gesamtzins zu erzielen. Bei sinkenden Zinsen stieg in diesem Modell die Bereitschaft immer teurere Immobilien zu kaufen, da die monatliche Belastung in der Summe ja nicht anstieg. Die Banken machten gestützt durch gesetzliche Regelungen dieses Spiel mit und koppelten die Beurteilung des Risikos des Zahlungsausfalls weiterhin an die gestiegenen Hauspreise. Erinnerungen an die einstige Immobilienblase in Amerika wurden wach, als private Überschuldung zu vermehrten Ausfällen und sinkenden Hauspreisen führte und die Besitzer unter großen Schuldenbergen und mit einer überbewerteten Immobilie als nicht hinreichender Sicherung der Kredite, zusammen mit eigenkapitalarmen Banken zusammenbrachen.

Mittlerweile sind die Anforderungen an Eigenkapitaleinsatz und die jährliche Amortisationsrate für den Hauskauf, daraus lernend, auch in Schweden zumindest etwas verschärft worden, was sicherlich zu einer Wertstabilisierung beitragen kann. Zu den aktuellen konkreten Regeln und wie diese ihre Finanzierung beeinflussen siehe die ausführlichen Informationen im Kapitel [Finanzierung]. Momentan ist keine Änderung ersichtlich, die genannte preistreibende Faktoren ausbremst. Aber der nächste Crash kommt irgendwann bestimmt! Dafür sorgt schon die Dynamik in Folge von Globalisierung, Bevölkerungswachstum und Klimakatastrophe.

PREISTREIBER AUS DEN NACHBARLÄNDERN

Der nächste Preistreiber ist die Kaufkraft des Nachbarn Norwegens in Kombination mit dem Preisgefälle für Ferienhäuser zwischen beiden Ländern. Norwegen ist es gelungen mit einem durch Bodenschätze finanzierten Bruttosozialprodukt einen sehr hohen und recht gleichmäßig verteilten Wohlstand zu generieren, anstatt es durch eine Privatisierung der Ressourcen in den Händen weniger zu akkumulieren. Besonders in den grenznahen Gebieten hat dies die Ferienhauspreise in Schweden

nach oben getrieben. Neben den Norwegern sind auch die Dänen und Deutsche konkurrierende Nachfrager, die als äußerst zahlungsbereit gelten.

ARBEITSEINSATZ UND IMMATERIELLER AUFWAND

Das Motiv Kapitalanlage in Immobilien ist sicherlich ausgeprägt, trotz geringem Potential für nennenswerte Mieterträge und latentem Währungsrisiko, und hängt im Wesentlichen von der erwarteten Preisentwicklung ab. Trotzdem erlebe ich in den Diskussionen über viele Schweden-Foren hinweg nur selten, dass die Kapitalanlage das treibende Motiv für ein Haus ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Ferienhaus in Schweden als Kapitalanlage komplexer ist, als z.B. ein Anteil an einem Immobilienprojekt in Deutschland.

Der eigene Erhaltungsaufwand ist stetig und erfordert viel persönlichen und zeitlichen Einsatz. Dieser immaterielle Aufwand ist schwer in einem Renditemodell abbildbar. Insgesamt scheint die Anlage von Kapital als primäres Motiv für ein Ferienhaus in Schweden von untergeordneter Bedeutung.

GESCHÄFTSMODELL: KAUFEN, RENOVIEREN, VERKAUFEN

Ein anderes Geschäftsmodell konnte ich jedoch in den letzten Jahren zunehmend beobachten. Häuser wurden in einem recht abgewohnten Zustand aufgekauft und nach kurzer Zeit, frisch renoviert, wieder angeboten. Der Ferienhausbestand in Schweden ist nennenswert. Die Schätzungen liegen bei 600.000. Ein großer Teil hat schon viele Jahrzehnte auf dem Buckel und ist schlecht gepflegt. Dazu kommen weit mehr Häuser und Höfe im ländlichen Bereich, die als Wohnhäuser genutzt wurden. Auch viele dieser Objekte sind schon etwas älter und oftmals wurde schon länger nicht mehr investiert. Die alternde Gesellschaft und veränderte Lebenskonzepte der jungen Generation führen regelmäßig dazu, dass einige solcher älteren Objekte am Markt erscheinen.

Ein Haus kaufen, renovieren und wieder verkaufen ist ein attraktives Geschäftsmodell, dass kurzfristigen Kapitaleinsatz, viel Zeiteinsatz, eine noch überschaubare DIY-Ausrüstung und handwerkliches Können verlangt. Selbstbeauftragung sorgt für

gesicherte Auslastung, der niedrige Zins für niedrige Kapitalkosten, der hohe Eigenleistungsanteil der schwedischen Bauweise sorgt für nahezu ungeteilte Margen und der Verkauf sorgt für nur niedrig besteuerte Erträge. Wermutstropfen sind die zu erbringenden Vorleistungen und die Wiedereinbringungszeit des Kapitals sowie die vorab schwer einzuschätzende Realisierung der Wertschöpfung, im Vergleich zum Anschaffungspreis zuzüglich der Baukosten.

älg

[el:j]

Elch, König der schwedischen Wälder (alces alces)

05

MOTIV PROJEKT

DAS FERIENHAUS ALS PROJEKT

Mit 50+ sind viele Ziele der Leistungsphase wie Familie, Beruf, Eigenheim, Abenteuer abgearbeitet. Das Leben fährt in ruhiges Fahrwasser, wenn keine neuen Reize gesetzt werden. Ein Ferienhaus kann neuen Schub verleihen.

POSITIVE EFFEKTE EINES PROJEKTES

Ein gemeinsames Projekt hat auch positiven Einfluss auf die Beziehungen aller Beteiligten. Das gilt für Partner, Kinder und Freunde. Es hat stressmindernde Wirkung, denn die vielen Dinge, um die man sich zwangsläufig kümmern muss, verkürzen Couch-Zeiten und erhöhen geistige und körperliche Fitness. DIY-Aktivitäten tun verkopften Menschen gut. Beschäftigung mit der anderen Kultur führt zur Reflexion über das eigene Land und Verhalten. Vielleicht animiert es, eine neue Sprache zu erlernen. Diese Effekte machen sich besonders positiv bemerkbar bei Menschen, die gerade aus dem Berufsleben ausscheiden, denen die Arbeit mehr bedeutete als nur Broterwerb und die gerne weiter komplexe Aufgaben übernehmen wollen.

EIN PROJEKT AUCH FÜR DIE FAMILIE

Für junge Leute kann das Projekt ein besonderes Erlebnis sein. Wo können junge Menschen so viel über komplexe Entscheidungen, Projektmanagement, Finanzen, DIY, Toleranz, Bedeutung von Gesetzen und Regeln für eine funktionierende Gesellschaft, aber auch über das konsequente Umsetzen einer langfristigen Entscheidung auf ganz praktische Weise lernen? Verantwortlicher Umgang mit Besitz und mit Ressourcen bewegt die Friday for Future Generation. An diesem Projekt können sie viele Aspekte praktisch erfahren. Sowohl was möglich ist, wo die Grenzen liegen und wie schwer es manchmal ist, das Angemessene zu bezeichnen.

06

MOTIV LEBENSQUALITÄT

WORK-/LIFE-BALANCE

Mit einer Work-/Life-Balance bezeichnen wir die Verteilung unserer Zeit und Energie auf verschiedene Lebensbereiche. Umfragen bestätigen, dass wir gerne mehr davon außerhalb der Arbeit verwenden möchten. Bei mir war es genauso. Ich mochte meine Arbeit viel zu sehr, aber mit dem Ferienhaus kam auch schnell der Wunsch nach immer mehr Zeit in Schweden. Trotz Spaß an der Sache, den inspirierenden Kollegen und dem guten Einkommen verlor die Arbeit relativ an Reiz und ich begann umzudenken: Ich will mindestens zehn Wochen im Jahr in Schweden sein und ich brauche jetzt und später als Rentner eine bestimmte Menge Geld - Wie manage ich das?

Ein Ferienhaus bedeutet unbestreitbar Lebensqualität. Es erzeugt aber auch Arbeit. Wie kann es dann zur Work-/Life-Balance beitragen? Das Ferienhaus macht einen grundlegenden Unterschied zum Arbeitsalltag aus, anders als nur gelegentliche Ablenkungen von der täglichen Routine. Es ist als Invest, Aufgabe und Anreiz zu groß, um es irgendwie ganz am Rande zu plazieren. Damit ist es ein Gegengewicht zum Alltag und genau das ist doch die Logik von Balance: Gewicht und Gegengewicht. Der Hebel des Ferienhauses ist recht stark.

Das Fereinhaus bietet Effizienzvorteile gegenüber anderem Urlaub und Effizienz bedeutet mehr Ressourcen für Life. Für die Reisevorbereitung fällt kaum organisatorischer Aufwand an und die oft stressige Suche nach der richtigen Unterkunft entfällt. Vor Ort ist alles bekannt und auf die eigenen Bedürfnisse abgestimmt. Für Freizeitaktivitäten ist alles vorhanden und muss nicht erst gebucht werden. Das alles erspart Energie für den eigentlichen Urlaub. Dem stehen die Arbeiten am Haus und Grundstück entgegen. Ob das dem Work oder dem Life zugerechnet wird, ist eine subjektive Entscheidung.

GESUNDHEIT

Es spricht alles dafür, dass sie mit einem Ferienhaus langfristig gesünder sein werden, als sie es derzeit sind. Ein motivierendes Ziel, Gehirnjogging, Bewegung in der freien Natur, frische Luft, den Kreislauf anregende körperliche Aufgaben sowie positiver Stress sind immer gut für die Gesundheit.

STRESSABBAU DURCH FOKUSSIERUNG

Ein Ferienhaus in Schweden vereinnahmt jede Menge finanzielle, zeitliche und auch mentale Ressourcen. Als Konsequenz stehen diese langfristig nicht mehr für andere Dinge zur Verfügung. Vordergründig kann dies wie eine Einschränkung der Wahlmöglichkeiten und damit auch wie Verzicht auf Lebensqualität wirken. Wenn man den Gedanken jedoch ausführlicher untersucht, ergeben sich schnell neue Perspektiven. Der Verlust der Möglichkeit unter vielen Alternativen immer wieder neu wählen zu können, ist ein beständig vorgebrachtes Argument gegen jegliche Form von fester Bindung. Insbesondere in frühen Lebensphasen scheint die Erfahrung von Freiheit und von Vielfalt bedeutsam für die persönliche Entwicklung. Gleichzeitig entsteht andererseits mit den kontinuierlich zunehmenden Wahlmöglichkeiten, angesichts eines stetig steigenden und aggressiven Angebotes, schnell eine neue Form von Stress. Die „Fear of missing out“, oder auch kurz „Fomo“ genannt, treibt viele an ihre mentale und finanzielle Grenze.

Das Angebot steigt exponentiell im Verhältnis zu den realisierbaren Erlebnissen. Die subjektiv wahrgenommene Lücke zwischen Erreichtem und dem potentiell Machbarem wächst konsequenterweise stetig an. Dazu steigt die Zahl der bewusst und unbewusst zu treffenden Entscheidungen in einer immer komplexeren Welt beständig an. Entscheidungsüberkill und Angst etwas zu verpassen, sind eine schlechte Kombination. Das Bild vom Esel, der zwischen zwei Heuhaufen verhungert, weil er sich nicht entscheiden kann, ist sinnbildlich für unseren Alltag geworden. Sich für etwas entscheiden, heißt immer auch sich gegen etwas zu entscheiden. Subjektiv ist der negative Aspekt oft sogar der emotional bedeutendere Teil der Entscheidung. Die Fähigkeit, sich auf das Wichtige zu fokussieren und gleichzeitig zu verzichten, ist eine humane Kernkompetenz in einem zunehmend komplexen Kontext. Insofern kann die Fokussierung auf ein Ferienhaus viel des empfundenen Drucks im Leben abbauen. Wieviel das im Einzelfall ist, hängt davon ab, welche ressourcenbindenden

Aktivitäten verdrängt werden. Ein Ferienhaus bindet immer nennenswerte finanzielle, emotionale sowie zeitliche Ressourcen an einer Stelle. Der Effekt kann durchaus signifikant sein.

REISEN BILDET?

Reisen bildet. Ein ebenso oft wiederholt vorgebrachtes Argument gegen ein festes Ferienhaus und für ständig wechselnde Orte ist das Erlebnis möglichst vieler Länder und Kulturen als wesentlichen Aspekt für die Entwicklung der Persönlichkeit und als Bereicherung der Lebensqualität. Beides kann ein Ferienhaus auch leisten, vielleicht nicht in der gleichen Breite, aber dafür mit mehr Tiefe.

Das wird an einem Beispiel deutlich. Berufliche Karriere ohne Auslandserfahrung ist in vielen internationalen Unternehmen tatsächlich nicht möglich. Ich habe dreißig Jahre in einem globalen Unternehmen gearbeitet und war in drei Kontinenten regelmäßig unterwegs. Der springende Punkt ist, und das gilt für alle Personalabteilungen in international tätigen Unternehmen: Auslandserfahrung gilt, aus guten Gründen, erst ab mehreren Jahren Aufenthalt am Stück als relevante Erfahrung. Eine kürzere Verweildauer führt zu keiner nennenswerten Lernkurve, die woanders nicht auch realisierbar wäre. In einem Urlaub lernt man Land und Kulturen nicht kennen. Der Wert eines kürzeren Aufenthaltes liegt in den unvergesslichen Erinnerungen und der unmittelbaren Erfahrung von Diversität in vielen Lebensbereichen, die zur Reflektion und Weltoffenheit ermutigt. Mehr kann man von einem Urlaub in einem fremden Land nicht erwarten. Eine tiefergehende mentale Bildung durch Beschäftigung mit Land und Kultur sowie eine feste emotionale Bindung erfordert immer eine intensive und nachhaltige Auseinandersetzung vor Ort.

Wie sieht es dazu im Vergleich mit dem Ferienhaus aus? Dies erfordert, den Ferienhausbesitz weiter zu fassen als ein Urlaubsdomizil auf Zeit. Die Auseinandersetzung mit dem Land und den dortigen Begebenheiten ist nicht auf die Zeit im Ferienhaus begrenzt. Den größten Teil des Jahres werden sie nicht in Schweden verbringen. Gerade in dieser Zeit motiviert die Bindung zum Haus stärker, mehr über das Land und auch die Sprache zu lernen, als ständig wechselnde Urlaubsorte. Die Besonderheiten der schwedischen Häuser und deren Funktionsweise sind darüber hinaus ein breites Lernfeld für jeden Handwerklich Interessierten.

07

MOTIV ALTERSVORSORGE

ALTERSWOHNSTZ

Die Wahl des passenden Wohnortes ist eine wichtige, wiederkehrende Entscheidung in der Lebensgestaltung. Mitte 50 wird das Haus langsam zu groß und es drängt sich die Frage auf: Wo und wie wollen wir wohnen, wenn wir älter sind? Das Haus in Schweden kann altersgerechter sein, denn in der Regel sind die Häuser klein, zweckmäßig und barrierefrei, da oft einstöckig. Den oft erhöhten Eingang kann man per Rampe leicht zugänglich gestalten. Einschränkungen bestehen in der medizinischen Versorgung im ländlichen Bereich. Schwedenhäuser sind günstig im Unterhalt, denn die laufenden Kosten sowie die Kosten für den Unterhalt (Holzbauweise und damit viel DIY) sind niedrig. Das wird allerdings durch höhere Kosten der Lebenshaltung teilweise wieder ausgeglichen. Auch ist meist ein Auto und Fahrtüchtigkeit erforderlich. Das sind alles Kriterien, die später auch für die Auswahl des passenden Hauses relevant sind. Insbesondere, wenn sie bereits zur Gruppe der 50+ gehören.

FAMILIENANBINDUNG

Wenn Bindungen an Deutschland bestehen, z.B. wegen der Familie, bietet sich die Kombination aus Ferienhaus in Schweden und verkleinertem Wohnsitz in der Heimat an. Die Kombination Süd-Schweden und der Norden Deutschlands hat da Einiges für sich. Da sollte man aber die Landkarte und Transportmöglichkeiten genauer studieren, denn wir sind z.B. genauso schnell in unserem schönen Dalsland, wie andere in Småland oder auf Gotland.

KAPITALRÜCKLAGE

Das finanzielle Investment ins Haus kann auch als Kapitalrücklage für Unvorhergesehenes dienen oder als Sparvertrag für die Kinder. Das Investment kann das anfangs

eingesetzte Kapital sein, aber auch die Werte, die sie in den Folgejahren unter Einsatz von Geld und Arbeit geschaffen haben. Das können Investitionen in die Infrastruktur sein, wie z.B. Glasfaseranschluss, eine moderne Abwasserentsorgung, ein Kachelofen, Ausbau der Zufahrtswege oder bauliche Maßnahmen und größere Instandhaltungen. Auch der Zukauf von umgebendem Wald ist eine nachhaltige Investition, sowohl in das Objekt, als auch in nachwachsende Rohstoffe. Der Mehrwert schlägt sich im Verkaufspreis nieder. Da die Häuser recht schnell verkäuflich sind, ist das Kapital auch recht disponibel. Die Erträge sind i.d.R. steuerfrei (siehe hierzu Kapitel [Steuern und Recht]).

Eine alternative Form, das Haus als Kapitalrücklage einzusetzen, ist die Beleihung mit einer Hypothek für andere kostenintensive Projekte, z.B. Bauvorhaben der Kinder. Das Haus kann auch in anderen Formen als Finanzierungsquelle eingesetzt werden, ohne es gleich verkaufen zu müssen. Das reicht von Vermieten bis zur vorgezogenen, kapitalfreisetzenden Umwandlung in ein Wohnrecht. Vielleicht betreiben sie von hier aus ein kleines Geschäft mit Produkten aus der Heimat, die sie jedesmal verkaufen, wenn sie vor Ort sind. Die Beispiele sollen nur illustrieren, dass nur die eigene Kreativität hier Grenzen setzt.

WICHTIG FÜR DIE HAUSSUCHE

In der Summe bleibt übrig, dass ein Ferienhaus außerhalb von Ortschaften mit altersgerechter Infrastruktur als Altersvorsorge meist nur bedingt tauglich ist. Die Thematik führt aber zu wichtigen Fragen, wie Barrierefreiheit des Anwesens und Infrastruktur für Gesundheit und Versorgung, die im Vorfeld berücksichtigt werden sollten.

fritids|hus

[fr̥j:ti:dshu:s]

Haus, dass vorwiegend in den Ferien genutzt wird

CHECKLISTE MOTIVATION

SCHWEDEN

Bietet Schweden genug für eine dauerhafte Bindung?



KAUF STATT MIETE

Für was sprechen die ökonomischen und qualitativen Vorteile?



NACHHALTIGKEIT

Passt ein Ferienhaus zu den Nachhaltigkeits-Überzeugungen?



KAPITALANLAGE

Lohnt sich ein Ferienhaus als Anlagemöglichkeit?



PROJEKT

Reizt das komplexe Projekt oder schreckt es ab?



LEBENSQUALITÄT

Wird das Ferienhaus zur Gesundheit und Zufriedenheit beitragen?



ALTERSVORSORGE

Ist das Ferienhaus auch eine geeignete Option für spätere Jahre?

