



# Wo Holland meer bietet

Wer von einem Ferienhaus am Wasser träumt, ist in den Niederlanden richtig. Es lohnt, sich auch abseits der Küsten umzusehen.

Von Birgit Ochs

Verträumt: Solche Lagen wie hier am IJsselmeer sind keine Rarität.  
Foto Plainpicture

## ■ HAUSKAUF IN HOLLAND

Grundsätzlich können EU-Bürger uneingeschränkt Immobilien und Grundstücke kaufen. Doch Achtung, viele Objekte dürfen nicht als Ferienimmobilien genutzt werden, andere hingegen nicht als fester Wohnsitz. Immobilienrechtsexpertin Thera Dieleman weist darauf hin, dass der Kaufvertrag in den Niederlanden etwas anders abläuft als in Deutschland. Der vom Makler vorbereitete Kaufvertrag wird von Verkäufer und Käufer unterschrieben. Dieser schriftliche Vertrag ist bindend. Ein Notar kann, muss aber nicht einbezogen werden.

Der Notar kommt ins Spiel, wenn es um die Bekundung (*Auflassungsurkunde*) geht. Dank der digitalen Verwaltung trägt er noch am selben Tag oder nächsten Tag den neuen Eigentümer ins Grundbuch (*Kadaster*) ein.

Wichtig: Am Tag der Beurkundung muss der Käufer alle relevanten Beiträge auf das „Notaranderkonto“ eingezahlt haben. Dazu zählen nicht nur der vollständige Kaufpreis, sondern auch die Grunderwerbsteuer, das Notarhonorar und alle anfallenden Kosten wie Grundsteuer und Abwassergebühren.

# S

ein fast genau zwei Jahren ist das eigene Häuschen in den Niederlanden für Marion Paulus kein Luftschloss mehr, sondern ein Reihenhaus in Himmelblau. Unzählige Urlaube hatten sie und ihr Mann bis dahin schon in Zeeland verbracht. Allein 2019 sind die beiden siebenmal von ihrem Heimatort nahe Heidelberg in die gut 500 Kilometer entfernte Küstenprovinz des Nachbarlands gefahren.

„Immer haben wir uns die Nasen an den Fenstern der Maklerbüros platt gedrückt“, erzählt Paulus. Der Wunsch, im Lieblingsurlaubsland mehr als nur Touristen zu sein, wuchs von Mal zu Mal. Dann brach die Pandemie aus, Paulus ging in Kurzarbeit und hatte Zeit, sich auf Zeelands Häusermarkt umzusehen. Als nach mehr als sechsmonatiger, phasenweise frustrierender Suche das Angebot kam, das Reihenhaus in Wasserlage zu kaufen, griff das Ehepaar zu. Ohne längere Bedenke oder Prüfung durch einen Gutachter – und nicht in ihrer Herzensprovinz Zeeland, sondern im südholländischen Dorf Oude-Tonge.

So habe sie sich den Ablauf nicht vorgestellt, räumt Marion Paulus ein. Aber das Ehepaar hatte inzwischen die Eigenheiten des niederländischen Häusermarkts kennengelernt. Eine davon: Zaudernd sind dort chancenlos.

„Wenn du nicht schnell bist, bist du raus“, formuliert Susanne Kandel diese Erfahrung. Die US-Amerikanerin, die es beruflich in die Niederlande verschlagen hat, und ihr Mann haben sich so in das Gastland verliebt, dass sie bleiben wollen. Spätestens im Ruhestand. „*Absolutely lovely*“, schwärmt Expat Kandel. Erst dieser Tag hat das Ehepaar den Kaufvertrag für eines jener charmanten Kaufmannshäuser aus dem frühen 17. Jahrhundert unterschrieben, die die Herzen von Holland-Fans höherschlagen lassen. Das Baudenkmal liegt am schönsten Kanal von Haarlem und war mit knapp 2 Millionen Euro inseriert. „Der Markt ist furchtbar angespannt“, erzählt die 43 Jahre alte Kandel. Es sei entscheidend, möglichst das erste Gebot abzugeben und dann mit Glück den Zuschlag zu bekommen.

Bevor Makler den Kauf vermittelten, hatten sich beide Käufer-Ehepaare auf den großen Onlinemarktplätzen wie Funda.nl oder huuslijn.nl umgesetzt. „Das war aussichtslos, zumindest für Ausländer“, fasst Susanne Kandel ihre Erfahrung zusammen. Kaum hatten sie ein interessantes Haus ersetzt, prangte schon das Etikett *verkocht*, verkauft, auf der Annonce.

Zu den Gründen für den schnellen Umschlag zählt, dass Immobilien häufiger als hierzulande den Besitzer wechseln. Es wird spontaner zugegriffen und sich schneller trennen. Hauptgrund aber ist, dass die Nachfrage das Angebot bei Weitem übersteigt. Hinzu kommt, dass viele Immobilien ausschließlich als Erstwohnsitz genutzt werden dürfen. Das verknüpft die Auswahl zusätzlich.

Ganz schön verrückt, nennt Makler Olivier Vuurstee, Geschäftsführer der Gesellschafter von Engel & Völkers Kennemerland, die Entwicklung. Wie in Deutschland sind auch in den Niederlanden die Preise für Wohnen in die Höhe geschraubt. Zahlen dazu liefert der jüngste „Wohnungsmarkt Monitor“, den die Großbank ABN Amro im Juli veröffentlicht hat und die auf den Angaben des Grundbuchamts basieren: Demnach lagen die Preise für Wohnen im Mai fast 19 Prozent höher als im gleichen Vorjahresmonat.

Als durchschnittlichen Kaufpreis nennt der Bericht 429 000 Euro, im Mai 2021 waren es noch 361 000 Euro. Allerdings gibt es erhebliche regionale Unterschiede. So variiert der Kaufpreis zum Beispiel von durchschnittlich 311 000 Euro in Zeeland bis 548 000 Euro in Nordholland.

Auch in den Niederlanden beschränkt sich der rasante Anstieg längst nicht mehr nur auf die Ballungszentren und die ohnehin bekannten Ferienziele am Meer. Dort erlebt laut Engel & Völkers gerade der Badeort Zandvoort bei Amsterdam einen beachtlichen Aufschwung. Vor allem aber zieht es die Hauskäufer nun auch ins Binnenland bis in die Provinz. Regionen in Gelderland, Overijssel, Friesland und Flevoland haben kräftig aufgeholt. Von einem Imagewandel sprechen Immobilienvermittler wie Vuurstee und auch die Marktexperten vom NBTC Niederländischen Büro für Tourismus & Convention.

Inländische wie ausländische Käufer haben während der Pandemie die Vor-

züge der ruhigeren, ländlicheren Gebiete entdeckt – besonders die, die gut erreichbar sind. Selbst in diesem Jahr habe man bis zum Juli einen Nachfrageanstieg für die Niederlande um 70 Prozent verzeichnet, sagt Stefan Thurau, Geschäftsführer von Euro Parcs Deutschland.

Frage man ihn, was das Nachbarland so anziehend macht, lautet die erste Antwort: die unendlichen Wasserläufe. Die finden sich auch abseits der Küsten am Kanal, Fluss und meer, wie ein See im Niederländischen heißt. „IJsselmeer, Veluwemeer, Markermeer, aber auch entlang der Maas – die Niederlande haben Wasser im Überfluss“, sagt Thurau.

Aus deutscher Perspektive sind vor allem jene Regionen interessant, die gleich hinter oder nahe der Grenze liegen. Dort sind die Preise teils noch moderater als in Ferienorten wie Renesse (Zeeland), Noordwijk (Südholland) oder Bergen (Nordholland). Wobei das Preisniveau in Flevoland und Gelderland laut ABN-Amro-Report da mittlerweile fast heranreicht.

Von einem Schnäppchen würde denn auch Klaus Hartmann nicht sprechen. Der Unternehmer aus dem Rheinland, der nicht mit richtigem Namen in der Zeitung stehen will, hat sich in diesem Sommer ein Ferienhaus nahe Arnheim gekauft: 299 500 Euro kostet der 140 Quadratmeter große, für acht Personen ausgelegte Neubau in einem Ferienhauspark. In diesem Preis noch nicht enthalten sind Mehrwertsteuer, Grundstückskosten und Gartengestaltung. Schlägt man das Gesamtinvestissement auf den Quadratmeterpreis um, sei der „exorbitant hoch“, resümiert Hartmann.

Doch das Haus in erster Reihe am Wasser habe ihn überzeugt. Obwohl er und seine Frau Holland-Fans sind, sieht er das Häuschen in Gelderland als reines Investment. Die Immobilie wird fast das ganze Jahr an Urlauber vermietet werden. Die Rendite sei „in Ordnung“, sagt der Rheinländer, der von einem Wertzuwachs ausgeht.

Er setzt darauf, dass die Region zukünftig noch weiter an Attraktivität gewinnt. Durch die Pandemie hätten viele den Charme nahe gelegen.



gener Ziele entdeckt. Hinzu kommt der Klimawandel. „Wenn Spanien im Sommer in Flammen steht, sind die Niederlande doch das bessere Ziel.“

Eigentümer von Häusern in Ferienparks dürfen diese in der Regel nur wenige Wochen im Jahr selbst nutzen. Die übrige Zeit über werden sie vermietet, oft liegt das wie der Unterkunft der Anlage in den Händen des Betreibers. Dafür fallen zusätzliche Kosten und Gebühren an. Die Hartmanns haben sich das durchgerechnet. „Wir haben Erfahrung mit dem Selbstvermieten, wir schätzen das Angebot, mit dieser Immobilie keine Arbeit zu haben“, sagt der Ruheständler.

„Der Kauf von einer solchen Immobilie bringt ganz spezielle Rahmenbedingungen mit sich“, stellt Thera Dieleman klar. Die auf Immobilienrecht spezialisierte Juristin der Kanzlei Van Weeghel Doppenberg Kamps weist darauf hin, dass es sich bei vielen Angeboten nicht um echte Immobilien handelt, sondern wie im Fall der sogenannten Chalets um „Mobil Homes“. „Solche Objekte können nicht ins Grundbuch eingetragen werden.“ Überhaupt würden Ferienhäuser in den Parks zunehmend ohne Grundstück angeboten.

„Die Parks bilden eine Art Eigentümergemeinschaft“, sagt Dieleman und rät, sich über die vertragliche Ausgestaltung genauerstens zu informieren. Es gäbe „relaxte“ Parkbetreiber, mit relativ wenigen Regeln. Bei den professionellen Anbietern jedoch sei jedes Detail festgelegt.

Für Marion Paulus, die auf ihrem Blog Unter Freunden über ihre Kauf erfahrungen berichtet hat, wäre das nicht infrage gekommen. Sie und ihr Mann wollen ihr himmelblaues Häuschen so oft wie möglich nutzen und keinen ständigen „Bettwechsel“ in der Nachbarschaft. Außerdem wollen sie ihr Holland-Haus zunächst nur für sich allein bewohnen. „Das ist unser zweites Zuhause, das wollen wir nicht mit Fremden teilen.“