

INTERNATIONAL | FRACTIONAL OWNERSHIP

Ein Stück vom Kuchen

Ein Ferienhaus im Süden? Viel zu teuer und nur ein Klotz am Bein, sagen viele. Die Alternative heißt „Fractional Ownership“. Wie funktioniert das – und was ist dran?

VON JOHANNES BOHMANN

Zehn Wohnungen, hundert
Besitzer, Borgo di Vagli
in der südlichen Toskana

Afraction of the action.“ Unter diesem Motto werden seit einiger Zeit die Luxusmärkte dieser Welt von einer Marketing-Idee umworben, die manch einer mit Stirnrunzeln quittieren mag: Privatjets, Rennboote, Oldtimer-Autos, ja sogar Designer-Handtaschen werden da angeboten – zum gemeinschaftlichen Besitz, den man sich, je nach Konstruktion, mit drei, fünf, sieben oder noch mehr Miteigentümern teilt. Im Fall der Handtaschen dürfte das Srintunzeln sicher berechtigt sein. In unserem Umfeld jedoch, der Welt der Ferienimmobilien, ist das Konzept – gerade in diesen krisengeschüttelten Zeiten – die nähere Betrachtung allemal wert.

Denn die Grundidee, die hinter Fractional Ownership an Ferienhäusern steht, ist so simpel wie verfänglich: Wer die Immobilie ohnehin nur fünf, sechs Wochen im Jahr nutzen kann (oder will), bezahlt auch nur so viel dafür, wie diese fünf, sechs Wochen wert sind – rund ein Zehntel des Gesamtpreises nämlich. Anders gesagt: Man erhält eine Immobilie, die, sagen wir, zwei Millionen wert ist, für 200.000 Euro. Und muss sich, Pluspunkt Nummer zwei, keine Sorgen um sein Haus machen, wenn man nicht vor Ort ist: Es wird dann von anderen Teilbesitzern bewohnt – und von denen ebenso wie vom Träger des Projekts gepflegt, instand gehalten und geschützt.

So weit, so vereinfachend? Wenn man anfängt, sich mit den Vertragswerken der Anbieter von Fractionals auseinanderzusetzen, kann einen schon das Gefühl beschleichen, dass der Teufel im Detail steckt – und dass noch jede Menge Nebenkosten im Statutendickicht lauern. In der Tat ist hier genaues Lesen anzuraten: Je nach Projekt können die zusätzlich zum Kaufpreis anfallenden jährlichen „Service“ oder „Maintenance Fees“ beachtlich sein. ▶

FOTOS: Anbieter (1)



Dorfidyll in der Toskana

Für Italienfans: ein Dorfhausensemble aus dem 14. Jahrhundert, in dem 1/10-Anteile an Apartments mit 1 oder 2 Schlafzimmern erworben werden können. Ab € 63.000, Borgo di Vagli, Tel.: +39 0575 61 96 60

Und dennoch: Die hohe Zufriedenheitsquote bei Fractionals in anderen Ländern – voran beim Vorreiter zum Thema, den USA – sollte die Furcht, dass man sich die Finger verbrennt, mildern. Über 250 Fractional-Ownership-Anlagen gibt es laut Zählung von Ragatz Associates, einem führenden Anbieter, in den Staaten. Und

Der Unterschied zum Timesharing? Bei Fractionals partizipiert man auch an der Wertentwicklung der Immobilie

langsam, aber sicher scheint sich die Idee rund um den Globus zu verbreiten.

Als Vorreiter betätigen sich dabei internationale Hotelketten vom Kaliber Four Seasons, Ritz Carlton, Kempinski oder Capella: Sie betreiben, teils schon seit vielen Jahren, in ausgewählten Luxusdestinationen „Residence Clubs“, die ihren Mitgliedern Teilbesitz an Hotelsuiten oder Villen



in Resorts ermöglichen – mit ausgeklügelten Rotationssystemen bei der Belegung und einer hochkarätigen Palette an Serviceleistungen, in deren Genuss die Besitzer während ihrer Aufenthalte in den jeweiligen Anlagen kommen. Nach ähnlichen Prinzipien funktioniert auch der von dem Deutschen Helmut Schön gegründete Hideaways Club: Er versammelt derzeit 14 Nobelimmobilien von Chamonix über Mallorca bis Marrakesch, an denen man „Shares“ mit entsprechenden Wohnrechten erwerben kann, während man zugleich ein lukratives Investment platziert: Da alle Immobilien des Clubs in absoluten Toplagen zu finden sind, sei, so das Kalkül, von kontinuierlichen Wertsteigerungen auszugehen. Eine Art DAX der Nobelimmobilien also, dessen Aktien man gewinnbringend wieder verkaufen kann.

Dass wir Europäer uns mit solchen Konzepten (noch) schwer tun, hat wohl einen wichtigen Grund: Wir assoziieren

mit jeder Art von Teilbesitz sofort „Timesharing“ – und das hatte, zumindest bis zur Schaffung einer einheitlichen Rechtsgrundlage durch eine EU-Richtlinie anno 2002, einen eher schlechten Ruf vor allem wegen fragwürdiger Vertriebsmethoden. Mag sich hier mittlerweile auch einiges getan haben, so bleibt ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Timesharing und Fractional Ownership dennoch bestehen: Bei Letzterem wird man (Mit-)Besitzer der physischen Immobilie, mit einer entsprechenden Besitzurkunde, die juristisch gesehen einem Grundbucheintrag entspricht. Beim Timesharing dagegen erwirbt man nur ein Nutzungsrecht in einem fixierten Zeitraum pro Jahr – bei der Wertentwicklung der Immobilie(n) bleibt man jedoch außen vor.

Besser als in abstrakten Begriffen lässt sich die Funktionsweise des Fractional Ownerships aber vielleicht an einem konkreten Beispiel schildern – wir wählen dafür den Borgo di Vagli in der südlichen Toskana. Die Fotos auf diesen Seiten verdeutlichen seinen Charakter: Der 20 Minuten von der Provinzhauptstadt Cortona sowie von den Ufern des Trasimener Sees in Umbrien entfernte Weiler (italienisch *borgo*) ist ein toskanisches Landidyll in Reinkultur. Seine Wurzeln reichen bis ins 14. Jahrhundert zurück; in mühevoller Detailarbeit wurde das denkmalgeschützte Ensemble restauriert. Das Ergebnis sind goldgelbe Sandsteinmauern und -dächer, Terrakottaböden und Holzbalkendecken, lokaltypische Möbel und Interieurs – und eine malerische Landschaft mit Olivenbäumen, Blumenhecken und weltentrückten Wäldern. Mit Recht betont der Betreiber die private Atmosphäre: Mit nur zehn Wohnungen (sechs mit je zwei, vier mit je einem Schlafzimmer) ist hier eine Art Edel-WG für Toskanafans entstanden.

Exakt 100 Bewohner kann dieser Club aufnehmen: Je zehnmal werden alle zehn Apartments verkauft – zum Preis von ▶



Landleben in Cornwall

Landhäuser (Neubau) mit 3 oder 4 Schlafzimmern im idyllischen englischen Südwesten, in der Nähe zweier Golfplätze 1/8-Anteile, ab ca. € 58.700 (54.950 GBP). Trewiddle Village, Tel.: +44 (0)1726 87 99 00



Atlantikblick auf Madeira

Preisgekröntes „Fractional Freehold“-Programm in einem malerischen Golfresort bei Funchal. 1/4-Anteile ab € 120.000 (Apartments, 1 od. 2 SZ) bzw. € 260.000 (Villen, 3 SZ), Palheiro Estate, Tel.: +351 291 79 40 15



Nobelresort an der Algarve

Über der Küste bei Lagos: The View Salema bietet 1/4-Anteile an Strandvillen inkl. privilegiertem Zugang zum Parque da Floresta Golf & Leisure Resort ab € 180.000, Vigia Group, Tel.: +351 282 69 00 73

FOTOS: Anbieter (6)



Designertraum in Miami

98 möblierte Luxus-Apartments mit Traumblick (1 bis 4 SZ; Design: Pierre Lisoni) in den obersten Etagen des neuen Shangri-La-Hotels; 1/8-Anteile ab US-\$ 215.000, Island Gardens, Tel.: +1 305 531 37 47



Golfmekka in Südafrika

Villen (3 oder 5 SZ) direkt an den Greens des Arabella County Estate in Hermanus (Foto: Hotel), ca. 1 Std. von Kapstadt. 1/13-Anteile ab ca. € 31.500 (ZAR 400.000), Seeff Fractional, Tel.: +27 (0)861 73 33 31



Beachlife in Thailand

Designer-Suiten (1od. 2 SZ, alle mit Jacuzzi) am Strand in Phuket, 1/13-Anteile mit Wohnrecht für 4 Wochen für ca. € 25.100 (ca. 1,2 Mio THB). Bangla Suites, Tel.: +34 952 93 41 15 (Richard Patrick)

FOTOS: Anbieter (3)

jeweils 63.000 Euro bei einem Schlafzimmer oder 96.000 Euro bei zwei Schlafzimmern (übrigens inklusive aller Kaufnebenkosten vom Notar bis zur Grunderwerbsteuer). Zwei Drittel dieser Zehntel-Fractions haben bereits einen Besitzer; sie kommen aus den USA, Großbritannien, den Niederlanden und Belgien. Und sie wechseln sich, so Marketing-Mann Lee Cogher, bei ihren Besuchszeiten, die rein rechnerisch pro Eigner sechs Wochen pro Jahr betragen, dank unterschiedlicher Ferienzeiten und -gewohnheiten in den Herkunftsländern geradezu perfekt ab: „Aus unserer Praxis können wir sagen, dass wir fast uneingeschränkte Verfügbarkeit bieten. Natürlich wohnt man nicht immer im selben Apartment – aber fast immer ist zum gewünschten Termin eines frei.“ Und damit bei der Ankunft das Bett frisch bezogen und der Kühlschrank gefüllt ist, zahlt man noch eine Jahresgebühr von rund 2.000 Euro drauf. Darin enthalten sind aber auch Nebenkosten wie Versicherung, Steuern, Gartenpflege, Strom, Wasser und so weiter. Einzig das Housekeeping wird individuell ja nach Anwesenheit berechnet, mit 80 bis 100 Euro pro Woche.

Service also wie in einem guten Hotel? Auf jeden Fall. Doch hinzu kommt erstens das soziale Erlebnis einer Gemeinschaft von Gleichgesinnten, die über kurz oder lang sicher eine familienähnliche Dynamik entwickeln dürfte. Und zum zweiten echter Besitz: Man ist über einen Treuhänder im örtlichen Grundbuch eingetragen – und kann diesen Rechtstitel auch weiterverkaufen, vererben oder verschenken. Ob tatsächlich mit Gewinn, das dürfte für diesen entlegenen Zipfel der Toskana allerdings in den Sternen stehen. ■

→ Nützliche Links zum Thema:

<http://www.fractionallife.com>

<http://luxuryfractionalguide.com>

→ XNIP: FEF5 (siehe Seite 133)