

Die „Villa Kunterbunt“ wartet wieder auf deutsche Investoren

Schweden hat noch viele preisgünstige Wochenendhäuser im Angebot

VON RALF MÜNCHOW

Stockholm. Ausländer dürfen Sommerhäuschen in Schweden seit 1983 kaufen. Die rund 7000 Deutschen, die sich in Schweden bisher eine kleine „Villa Kunterbunt“ am Wald oder in der Nähe eines Sees gekauft haben, mußten seinerzeit erhebliche Behörden-Hürden nehmen.

Seit Anfang 1993 hat die Regierung in Stockholm diesen rigiden Kurs geändert. Das Land braucht ausländische Investoren, damit die Wirtschaft wieder in Gang kommt. Deshalb laden die Schweden auch die ehemals auf Abstand gehaltenen Deutschen geradezu zum Einkaufen ein.

„Wer es allerdings auf ein Haus am See abgesehen hat, der bekommt nach wie vor Probleme“, sagte **Stephan Metreveli aus Gnutz bei Rendsburg**. Er ist Immobilienvertreter des größten Kreditinstituts in Schweden, Sparbanken AB. **Mit rund 1000 Angeboten im Jahr ist Metrevelis Maklerunternehmen „Schweden Immobilien“ uneingeschränkter Marktführer hierzulande.** Für Seelagen könne ein Aufenthalt von fünf Jahren in Schweden zur Voraussetzung gemacht werden, berichtet Metreveli. Stockholm will trotz aller finanziellen Schwierigkeiten offensichtlich den „Ausverkauf der Filetstücke“ an Ausländer verhindern.

Seegrundstücke mit Haus sind allerdings bei einem Preis von umgerechnet rund 80 000 DM und mehr ohnehin relativ teuer, auch wenn sich im Moment die meisten Schweden solche

Investitionen wegen der Krise in der Wirtschaft nicht leisten können.

Gepflegte, meist rot angestrichene Holzhäuser (Wohnfläche Erdgeschoß 45 bis 70 Quadratmeter) mit eigenem Brunnen und Stromanschluß (auch für die Wasserpumpe) sowie Grundstück (1000 bis 2000 Quadratmeter, zuweilen aber auch 10 Hektar und mehr) etwas abseits der Seeufer gibt es in Südschweden derzeit bereits für 40 000 bis 50 000 DM. Weiter im Norden kann es noch deutlich preiswerter werden.

Entscheidend ist jedoch in jedem Fall die Ausstattung. Wen es nicht kümmert, daß Wasser noch aus dem Ziehbrunnen geholt werden muß, kann schon mit 30 000 DM oder noch weniger dabei sein. Schrecken lassen sollte sich niemand von Angaben wie „Baujahr um 1900“. Da diese Häuser viele strenge schwedische Winter in der Regel gut überstanden haben, halten sie bei etwas Pflege sicher auch noch die nächsten 50 Jahre.

Bei den Aufwendungen für ein Haus ist es mit dem Kaufpreis zwar noch nicht getan, aber viel kommt nicht mehr hinzu. In Schweden bezahlt der Verkäufer den Makler. Auch die Folgekosten nach Vertragsabschluß sind überschaubar. Für die Müllabfuhr muß je nach Tarif etwa 100 DM pro Jahr einkalkuliert werden, das Auspumpen des hauseigenen Abwasserbehälters – Dreikammersysteme sind üblich – kostet etwa 70 DM.

Die andere, höhere Auslage ist eine jährlich fällige Grundsteuer. Der „Steuerwert“ (vergleichbar dem „Einheitswert“) eines Hauses liegt – je

nach Ausstattung – etwa bei einem Viertel bis einem Fünftel des Kaufpreises. Von diesem „Steuerwert“ des Anwesens sind pro Jahr zwei Prozent an den Fiskus abzuliefern.

Ein Beispiel: Ein Wohnhaus (Baujahr 1910) mit drei Räumen, Küche, ausbaubarem Dachboden, fließend Wasser aus eigenem Brunnen, WC, plus Kinderhaus, Schaukel und einer kleinen Abstellhütte auf einem 4750 Quadratmeter großen Grundstück am Wald im Landesinneren (40 Kilometer zum Ostseestrand) hat 175 000 schwedische Kronen gekostet. Als der Kaufmann aus Hannover Anfang 1992 den Vertrag im Maklerbüro (Notare sind nicht nötig) unterschrieb, legte er umgerechnet noch rund 48 000 DM in bar auf den Tisch. Heute wären für die 175 000 Kronen wegen der inzwischen abgeschwächten schwedischen Währung nicht einmal 40 000 DM zu berappen.

Es gibt drei Wege, an ein Haus in Schweden zu kommen. Zunächst einmal kann man Angebote in Tageszeitungen finden. Dies allerdings ist selten der Fall. Dann kann man direkt in Schweden kaufen und sich dort an einen Makler wenden. Probleme mit der Sprache, dem in schwedisch formulierten Kaufvertrag oder den Formalitäten, die die Behörden verlangen, können einem den Spaß an der Sache kräftig verderben. Als dritter Weg steht noch der zum deutschen Makler offen. Allerdings gibt es nur sehr wenige, die sich mit Immobilien in Schweden beschäftigen. Skandinavien-Kenner sind einfach noch Mangelware.

SONNABEND / SONNTAG, 11./12. FEBRUAR 1995

17 Jahre im Kulturpreis-Buchmarkt! Das günstigste Heft: Neben 100 Jahren 20 finden Sie hier
HEUTE MIT ERGÄNZUNG
Stellenmarkt
LEIPZIGER VOLKSZEITUNG
Gegründet 1893
SONNABEND / SONNTAG, 11./12. FEBRUAR 1995 • 90 Pf.

101. JAHRESGANG • NR. 26