

Ferienhaus in Griechenland

## Tausende Inseln locken

Von Sabine Hildebrandt-Woeckel (Artikel erschienen am 20.03.2022 in der FAZ, Frankfurter Allgemeine Zeitung)



*Kleine Stadt mit großer Geschichte: Ermoupoli auf Syros war einst der wichtigste Hafen Griechenlands - und gilt heute unter Käufern als Geheimtipp.*

### **Griechische Ferienhäuser sind begehrt, die Preise steigen. Doch jenseits der Hotspots sind auch Traumhäuser noch bezahlbar.**

**M**ehr als dreitausend Inseln und Inselchen gehören zu Griechenland, deutlich mehr als hundert davon sind dauerhaft bewohnt, doch nur die wenigsten kennt man in Deutschland. Rhodos, Korfu oder Kos fallen den meisten sofort ein – und noch ein paar mehr. Kreta natürlich, mit einer Fläche von gut 8000 Quadratkilometern die größte Insel Griechenlands, oder Mykonos und Santorin, laut Reiseführern mit ihren weiß getünchten kubischen Häusern „atemberaubend schön“ und seit Jahren Treffpunkt des Jetsets.

Wer sich für den Kauf einer Ferienimmobilie interessiert, sollte einen genaueren Blick auf die Inselvielfalt werfen – vor allem dann, wenn es nicht nur darum geht, schnell mit dem Flieger in die Sonne zu kommen, sondern Ruhe und Abgeschiedenheit zu erleben. Und vielleicht ist ja auch der Plan, das Homeoffice für längere Zeit ans Meer zu verlagern.

Grundsätzlich ist es derzeit nicht einfach, in Griechenland auf dem Zweitwohnungsmarkt fündig zu werden. Schon seit etwa drei bis vier Jahren, berichtet Christian Seyrer, Geschäftsführer des Global Immobilien Service (GIS), ziehe das Geschäft heftig an, „und mit der Pandemie hat sich diese Entwicklung noch einmal beschleunigt“. Zurzeit sei Griechenland wohl der attraktivste Immobilienmarkt im Mittelmeerraum.

Mit dieser Meinung steht er nicht allein da. Auch das Maklerunternehmen Engel & Völkers ist dabei, den griechischen Markt deutlich auszubauen. Verantwortlich dafür ist Georg Petras.

2010 startete der Deutsch-Griecher mitten in der Finanzkrise mit einem Lizenzbüro auf Rhodos und erlebte nicht nur gute Zeiten. Inzwischen ist Petras dabei, die 300 Immobilienberater in Athen auf 1000 im ganzen Land aufzustocken – geplant sind zudem Dependancen in Thessaloniki, auf dem Peloponnes sowie auf den Kykladen.

## Schwindelerregende Preise und Geheimtipps

Auch Petras sieht die positive Entwicklung durch die Corona-Krise unterstützt, die zunächst für einen starken Anstieg der touristischen Besucher sorgte. Zudem stieg auch das Interesse vieler Selbständiger, die Arbeit im Homeoffice unter südlicher Sonne zu genießen. Im Juli und August 2021 haben laut Statistik auf den Monat betrachtet mehr Menschen in der hellenischen Republik Erholung gesucht als vor der Pandemie. Das hat auch den Käufermarkt beflügelt. Derzeit gehöre das griechische Team im gesamten Engel-&-Völkern-Netzwerk zu denen, die die meisten Kaufanfragen bekämen, sagt Petras.

Nicht alle Interessenten wollen die Ferienimmobilie ausschließlich selbst nutzen. Zunehmend rückt Griechenland auch in den Blick der Kapitalanleger. Etwa 45 Prozent der Käufer sehen ihre Immobilie auch als potentiell Renditeobjekt, schätzt Vermittler Petras. Mancherorts übersteige die Nachfrage bereits das Angebot – zumindest bei Bestandsobjekten, die deutschen Ansprüchen genügen.

Längst hat sich das gestiegene Interesse auf die Preise ausgewirkt. In den Toplagen von Mykonos verlangten Anbieter mittlerweile Quadratmeterpreise von 15.000 Euro. Allerdings gebe es auf dem großen griechischen Immobilienmarkt noch viel Schönes und vor allem deutlich Günstigeres zu entdecken, sagen die Makler. Denn nach wie vor seien als Folge der griechischen Finanzkrise die Preise für Ferienimmobilien deutlich erschwinglicher als in anderen beliebten Mittelmeerregionen, gerade auch auf den Inseln.

So zählen die im Ägäischen Meer gelegenen Kykladen, zu denen auch Mykonos und Santorin gehören, insgesamt neununddreißig Inseln, vierundzwanzig davon sind bewohnt. Amorgos, Naxos, Paros oder Tinos zum Beispiel können ebenfalls mit paradiesischen Stränden und archaischen Sehenswürdigkeiten aufwarten. Wer sich hier Zeit nehme und suche, finde ein kleines Häuschen mit 100 Quadratmetern und überschaubarem Grundstück schon für 200.000 bis 250.000 Euro – und könne gleich einziehen, sagen die Marktkenner.

## Alte Liebe rostet nicht

Ioannis Karakatsanis, ein in München lebender Grieche, schwärmt mit Blick auf die Kykladen vor allem von einem Eiland: Syros. Kenner der Inselwelt stimmen ihm zu. Auf Syros liegen mit Ermoupoli die Hauptstadt und das Verwaltungszentrum der Kykladen. Hier lebt man nicht vom Tourismus, sondern vom Schiffbau und der Landwirtschaft. Es gibt auch keinen internationalen Flughafen, dafür aber die Infrastruktur einer Kleinstadt, „also alles, was das Leben in der Stadt angenehm macht“, und trotzdem ruhige Buchten und Strände. Weil Ermoupoli einst der wichtigste Hafen Griechenlands war, gibt es noch heute Fährverbindungen zu allen anderen Kykladen-Inseln.



Zweitwohnsitz mit Sonnengarantie : Bild: privat

Trotzdem kann man Syros wie auch einige andere der eher unbekannteren griechischen Inseln nach wie vor als Geheimtipp bezeichnen. Wer hier kauft, ist entweder Inländer oder langjähriger Griechenlandfan. Oft sind es jene, die vor Jahrzehnten als Rucksacktouristen von Insel zu Insel reisten und an den Stränden schliefen. „Jetzt entdecken sie eine alte Liebe neu“, wie Makler Petras das formuliert, und kaufen im Land ihrer Jugendträume einen privaten Blick zum Sternhimmel.

Claus Lehner ist so einer. Der Geschäftsmann kam Ende der Siebzigerjahre mit den Pfadfindern zum ersten Mal nach Griechenland – und in der Folge immer wieder. Bevor er 2018 in Hellas sein Traumhaus erwarb, hatte er sich in vielen anderen Teilen der Welt umgesehen. Doch weder die europäischen Traumziele noch die Schönheiten Kanadas oder Hawaii zogen ihn so in den Bann wie die Inselwelt in Südosteuropa.

Die Insel, für die Lehner sich entschied, heißt Thassos. Ein in Deutschland ebenfalls wenig bekanntes Eiland, das auch in der Ägäis liegt, allerdings deutlich weiter im Norden. Genau genommen ist sie die nördlichste bewohnte Insel des Landes, die wegen ihrer fast runden Form und grünen Vegetation gerne auch als Smaragd der Ägäis bezeichnet wird.

## Hilfe von Profis

In den Küstenorten können Käufer 150 Quadratmeter große Villen für 350.000 Euro bekommen – Pool und Land mit Oliven-, Orangen- und Zitronenbäumen inklusive. Auf Mallorca reicht der Betrag für eine Zwei- bis Dreizimmerwohnung; auf Thassos ist das preislich schon an der oberen Grenze. Wer weiter im Inneren der Insel sucht, zum Beispiel in den Bergdörfern Potamia oder Theologos, findet leicht renovierungsbedürftige Häuschen auch schon ab 50.000 Euro, weiß Eva Kiorpelidou. Die Anwältin mit Zulassung in Griechenland und München begleitet seit

mehr als zehn Jahren deutsche Käufer bei Erwerb und Eigentumsübertragung.

Lehner rät allen Kaufinteressenten, grundsätzlich kompetente Unterstützung in Anspruch zu nehmen. Denn einer der Gründe, warum sich der studierte Architekt trotz tiefer Verbundenheit mit dem Land erst vor drei Jahren für einen Zweitwohnsitz entschied, war, dass Käufe dort jahrzehntelang mit rechtlichen und bautechnischen Hindernissen einhergingen. Probleme, die heute weitgehend behoben sind, wie er betont, aber trotzdem nicht unterschätzt werden sollten.

Zwar gibt es inzwischen in fast allen Landesteilen Grundbücher, oft sogar elektronisch geführt, und die allermeisten Schwarzbauten sind legalisiert. Trotzdem, mahnen auch Makler Seyrer und Anwältin Kiropelidou, sind gute Recherche und fachkundige Vorbereitung ein Muss (siehe Kasten).

Lehner jedenfalls hat seinen Kauf bislang keinen Tag bereut. Auch Thassos hat keinen internationalen Flughafen, ist nicht einmal – wie Syros – mit Inlandsmaschinen zu erreichen. Ihn stört das nicht, denn letztlich braucht er von Tür zu Tür gerade einmal fünf Stunden, erzählt er. Von München aus geht es zum Flughafen Megas Alexandros bei Kavala, dann mit dem Taxi zum zehn Kilometer entfernten Fährhafen von Keramoti.

Nach einer weiteren halben Stunde Fährfahrt sei er am Ziel und alle Hektik abgefallen, sagt der Geschäftsmann. „Nirgendwo sonst komme ich so schnell runter wie hier.“ Dabei war es Zufall, dass es Lehner ausgerechnet nach Thassos verschlagen hat: Die Eltern eines Freundes hatten dort ein Haus, und so war auch er ab und zu dort. Letztlich, betont der Hellasfan, sei die Vielfalt der Inselwelt Griechenlands so groß, „dass wohl für jeden etwas dabei ist“.

## Gut zu wissen

Deutsche Käufer benötigen lediglich eine griechische Steuernummer.

Die Eigentumsübertragung erfolgt durch einen notariell beurkundeten Kaufvertrag und einen Eintrag ins Grundbuch.

Wenn ein Vorvertrag geschlossen wird, sollte auch dieser notariell beglaubigt sein.

Die Hinzuziehung eines Anwalts beim Kauf wird unbedingt empfohlen. Nur dieser hat die Möglichkeit, alle notwendigen Recherchen durchzuführen und Eigentumstitel zu überprüfen.

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien muss eine Legalisierungsbescheinigung vorliegen (die Kosten trägt der Verkäufer).

Verkäufer von Neubauten müssen eine Konformitätsbestätigung beibringen.

Wer selbst bauen will, sollte immer vorab von einem Bauingenieur prüfen lassen, ob die Voraussetzungen vorliegen.

Rund 10 Prozent des Kaufpreises müssen für Maklerprovision (2–3 Prozent), Notar (1,5–1,8 Prozent), Gebühren und Expertenonorare eingeplant werden.

Zudem fallen beim Kauf von Bestandsobjekten 3 Prozent Grunderwerbsteuer an und von dieser Summe noch einmal 3 Prozent Gemeindesteuer (insgesamt also 3,03 Prozent). Die Begleichung ist Voraussetzung für die Eigentumsübertragung.

Beim Kauf von Neubauten gilt derzeit eine Grunderwerbsteuer von 3 Prozent; ab Januar 2023 unterliegen solche Verkäufe der Mehrwertsteuer von 24 Prozent.

Die 2014 eingeführte Immobiliensteuer beträgt in touristischen Regionen in der Regel 2,50 bis 6 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr, kann aber, zum Beispiel in noblen Vororten Athens, auch 15,25 Euro betragen.