

Immobilien

Ein Zuhause in der Sonne

Ferienimmobilien sind gefragt denn je. Aber wo ist eine Immobilie noch erschwinglich, und was gilt es zu beachten? Ein Überblick über das Angebot in Spanien, Frankreich und Griechenland.

G. Höhler, T. Kuchenbecker, S. Louven
Athen, Paris, Madrid

Für viele Deutsche ist es der Traum: die eigenen vier Wände, aber mit Blick aufs Meer oder mit der Gewissheit, dass die Sonne scheint. Nie zuvor suchten so viele Menschen auf Google.de nach „Ferienhaus kaufen“ oder „Ferienwohnung kaufen“ wie im vergangenen Sommer. Doch wie sehen die europäischen Märkte aus? Was kosten Ferienhäuser und -wohnungen dort – und welche lokalen Besonderheiten gilt es zu beachten? In einer mehrteiligen Serie zu Ferienimmobilien beleuchten wir die gefragtesten Urlaubsregionen im europäischen Ausland – und beleuchten die Frage, wo sich noch Gelegenheiten bieten.

Spanien: Mallorca im Fokus

Auf der Suche nach einem Ferienhaus oder einer Ferienwohnung ist für viele Deutsche klar: Viva España! Dort sind im Immobilienboom, der bis zum Jahr 2007 andauerte, auch an den Küsten zahlreiche Wohnkomplexe entstanden.

Wie sich der Ferienimmobilienmarkt entwickelt hat: Das enorme Angebot aus dem zurückliegenden Immobilienboom drückte auf die Preise und verhinderte in den Jahren danach den Bau neuer Anlagen. Die Nachfrage nach Zweit- und Ferienwohnungen, von denen in Spanien je nach Jahr acht bis 13 Prozent von Ausländern gekauft werden, hat sich in den Folgejahren wieder erholt. Im Pandemiejahr 2020 ist die Zahl ausländischer Käufe aber um 27 Prozent gesunken – vor allem wegen der geschlossenen Grenzen und der anschließend beschränkten Bewegungsfreiheit in Europa. Lola Alcover von der Kammer der Immobilienmakler geht aber davon aus, dass „der Markt kurzfristige den Boden wieder gutmachen kann, den er im vergangenen Jahr verloren hat“. Grund für ihren Optimismus ist unter anderem die Zunahme der Telearbeit, die viele Beschäftigte nutzen, um von ihren Wunschorten aus zu arbeiten. „Die Côte d’Azur wird ein Arbeitsort werden, Mallorca auch“, prophezeite etwa der Präsident des Immobiliendienstleisters JLL, Christian Ulbrich, jüngst im Gespräch mit dem Handelsblatt.

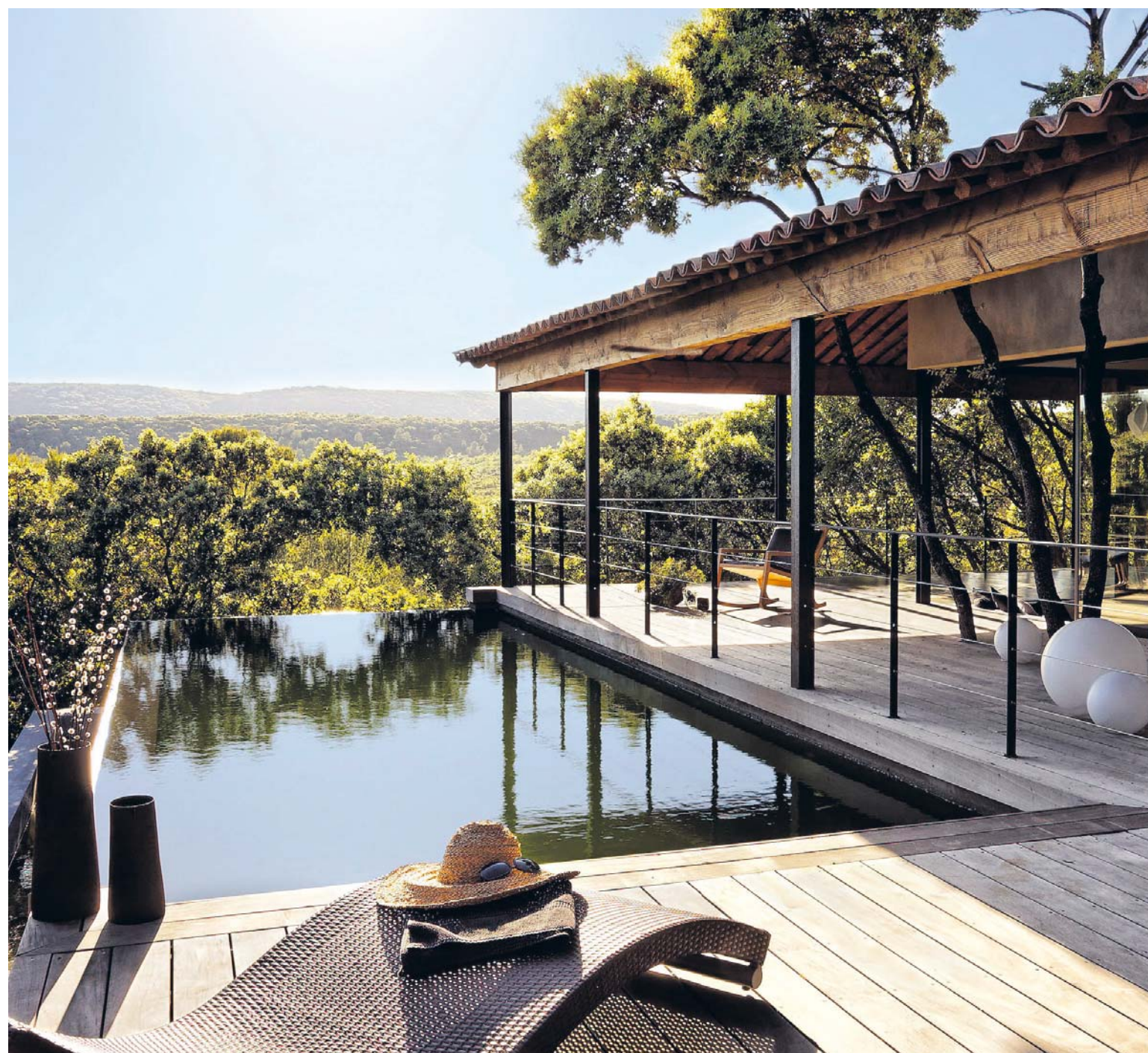
Die Nachfrage nach Ferienwohnungen konzentriert sich in Spanien vor allem auf die Mittelmeerküste sowie die Inseln. Deutsche Käufer interessieren sich nach Angaben der Immobilienbewertungsgesellschaft Tinsa vor allem für die Balearen – und dort insbesondere für Mallorca. Zudem für die Kanaren, dort vor allem Gran Canaria. Außerdem interessant: die Costa Brava und da die Region Girona und Barcelona; Málaga an der Costa del Sol; Alicante an der Costa Blanca und die Küste von Almería. „Sie fragen dort Häuser sowohl an der Küste als auch in küstennahen Dörfern nach“, heißt es bei Tinsa.

In den vergangenen Jahren sind die Preise vor allem in denjenigen Regionen gestiegen, für die sich viele Ausländer interessieren. Das trifft vor allem auf der Deutschen liebste Insel zu: Mallorca. Dort zahlten Käufer selbst 2020 – in dem Jahr der Grenzsicherungen und Quarantäneprotokollen – 14 Prozent mehr für Immobilien als im Vorjahr.

Die Balearen hatten im vierten Quartal 2020 auch den höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreis aller spanischen Ferienregionen: 2700 Euro nach Angaben der Maklerkammer. Jeder dritte Käufer war dort Ausländer – mehr als in jeder anderen Region Spaniens. Auf Mallorca folgen bei den Quadratmeterpreisen Katalonien mit 1900 Euro, die Kanaren mit 1500 Euro, Andalusien (zu der auch die Küste von Almería gehört) mit 1300 Euro und die Region Valencia (zu der Alicante gehört) mit 1100 Euro. Schlusslicht bildet die Region Murcia mit 900 Euro pro Quadratmeter.

Doch es gibt auch Preise, die deutlich über diesen Durchschnittswerten liegen. Laut Tinsa befinden sich unter den Ferienhäusern viele Luxusimmobilien, die zwischen 4000 und 10.000 Euro pro Quadratmeter kosten. Soll das Anwesen direkt am Strand liegen und gegen neugierige Blicke von außen geschützt sein, werden 10.000 bis 20.000 Euro pro Quadratmeter fällig. Ein solcher „Superluxus“ konzentrierte sich auf die Partyinsel Ibiza und den Nobelort Marbella in der Region Málaga, so Tinsa.

Der Preisvergleich zeigt, dass die Region Murcia die günstigste Küstenregion ist. Die Makler-



Ferienhaus bei Montpellier: Die Lockdown-Erfahrung macht den Zweitwohnsitz auch bei Franzosen beliebter.

kammer hält die Preise dort für „sehr interessant und wettbewerbsfähig“. Die Gegend sei zudem touristisch noch nicht gesättigt. „Daneben gibt es in der Region Valencia und in Andalusien auch einige Städte mit günstigeren Preisen“, sagt Lola Alcover.

Was deutsche Interessenten beachten müssen: Bei einer Orientierung am Quadratmeterpreis ist Vorsicht geboten: In Spanien wird die bebaute Fläche ausgezeichnet, die auch Einbauschränke und die Wand-Dicke beinhaltet, während in Deutschland die tatsächliche Wohnfläche gemessen wird. „Allein durch die unterschiedliche Weise, die Fläche zu messen, können die Quadratmeterpreise international um zehn bis 20 Prozent variieren“, gibt Florian Hofer zu bedenken, der

der eine oder andere davon träumt sicher auch von einer eigenen Bleibe dort.

Eines der exklusivsten Urlaubsdomizile Griechenlands entsteht derzeit auf Skopios, der einstigen Privatinsel des Tankerkönigs Aristoteles Onassis. Hier investiert der russische Oligarch Dmitri Jewgenjewitsch Rybolowlew 165 Millionen Euro in den Bau mehrerer Ferienvillen, jede mit eigenem Pool. Es gibt einen Heliport und ein Pier für Luxusjachten. Aber nicht nur Superreiche zieht es nach Hellas. Auch wer weniger Geld zur Verfügung hat, wird hier fündig. „Ferienimmobilien in Griechenland erfreuen sich immer größerer Beliebtheit, die Nachfrage steigt ständig, die Preise auch, aber nicht exorbitant“, berichtet Christian Seyrer, Geschäftsführer des Global Immobilien Service (GIS). Der Augsburger Makler ist seit 20 Jahren in Griechenland tätig. Die Grundstücks- und Immobilienpreise sind infolge der zehnjährigen Schuldenkrise, die das Land erst 2018 hinter sich ließ, im Vergleich zu anderen Mittelmeerländern immer noch moderat.

Zunehmend gefragt sind Regionen, die flugtechnisch das ganze Jahr über gut erreichbar sind, eine ganzjährig geöffnete touristische Infrastruktur und ein gutes Klima haben. Auch die Athener Riviera kommt bei Ausländern zunehmend in den Fokus. Für die hier angebotenen Luxuswohnungen beginnen die Quadratmeterpreise bei rund 5000 Euro und können in sechsstellige Dimensionen gehen. Die Pandemie werde mittelfristig einen zusätzlichen Schub für den griechischen Ferienhausmarkt bringen, wegen des Mehrwerts der Lebensqualität, der Privatsphäre und der Chance auf eine gute Rendite durch Vermietung, glaubt Makler Seyrer. Überdies kommt Griechenland Immobilieninvestoren mit Anreizen wie einer niedrigen Grunderwerbsteuer, einer Aussetzung der Gewinnzuwachssteuer und vereinfachten, digitalisierten Genehmigungsverfahren entgegen.

Auf Kreta, der Halbinsel Peloponnes, Lefkas im Westen und Chalkidiki im Norden gibt es noch günstige Ferienhäuser. Für gute Bestandsobjekte werden Quadratmeterpreise zwischen 1600 und 4500 Euro aufgerufen. Für Baugrundstücke von 4000 bis 6000 Quadratmetern in Küstennähe muss man 60.000 bis 250.000 Euro veranschlagen, in direkten Meerlagen 300.000 bis 600.000 Euro.

Käufer sollten genau hinsehen, bevor sie einen Vertrag unterschreiben, rät Dirk Reinhardt, Partner der deutsch-griechischen Anwaltsfirma MStR Law in Athen. „Weil es in Griechenland immer noch kein flächendeckendes Liegenschaftskataster gibt, sollte man die Eigentumsverhältnisse sorgfältig prüfen und sich in baurechtlichen und steuerlichen Fragen von einer Anwaltsfirma seines Vertrauens beraten lassen“, meint Reinhardt.

Frankreich: Normandie im Trend

Wer nach einer Immobilie sucht, die etwas näher an Deutschland liegt, könnte im Nachbarland Frankreich fündig werden – das ebenfalls zu den Sehnsuchtsregionen vieler Bundesbürger zählt.

In Frankreich waren Zweitwohnsitze schon immer beliebt. In letzter Zeit sind durch Covid-19 Ferienimmobilien noch mehr gefragt. Dabei zeigt sich ein neuer Trend: der halb ständige Wohnsitz. Weil Homeoffice sich immer mehr durchsetzt, ist

14

Prozent mehr als 2019 zahlten Käufer im Corona-Jahr 2020 für eine Ferienimmobilie auf Mallorca.

Quelle: Tinsa

”

Die Côte d’Azur wird in Zukunft ein Arbeitsort werden, Mallorca auch.

Christian Ulbrich
JLL

der Zweitwohnsitz mehr als ein Feriendomizil und zieht eine größere Kundschaft an. „Die Erfahrung des Lockdowns hat die Franzosen dazu gebracht, ihren Lebensstil zu überdenken, der Zweitwohnsitz wird mehr als nur ein Ferienhaus“, betont Christine Fumagalli, Präsidentin des Agenturnetzwerkes Orpi.

Die neuen Nomaden wollen drei oder vier Tage im Zweitwohnsitz verbringen. Damit dürfte die Zahl der Feriendomizile noch steigen. Innerhalb von 40 Jahren hat sich diese laut Statistikinstitut Insee schon um 60 Prozent erhöht und liegt bei rund vier Millionen in Frankreich. Mit dem neuen Trend werden größere Häuser und nicht kleine Wohnungen gefragt und Orte, die leicht mit dem Zug zu erreichen sind. Sehr beliebt ist seit dem ersten Lockdown die Normandie. Dort kommen an der Küste Häuser mit 150 oder 200 Quadratmetern und 3000 Quadratmeter Garten schon auf 500.000 bis 800.000 Euro. Im Hinterland stiegen die Preise innerhalb eines Jahres laut Notarkammer um 7,2 Prozent. In den umliegenden Orten wurden Wohnungen von neun bis zwölf Prozent erreicht. Seit 2013 legten die Preise in der Normandie um 20 bis 40 Prozent zu. Träumten früher viele vom Süden, ist nun auch die Atlantikküste gefragt. Denn sie wurde mit dem Schnellzug TGV besser zugänglich, während Südfrankreich schon lange sehr schnell zu erreichen ist. In knapp drei Stunden fährt der TGV direkt von Paris nach La Rochelle. Dort stiegen die Preise innerhalb eines Jahres um 8,4 Prozent. Der Durchschnittspreis pro Quadratmeter liegt bei 3722 Euro. Die umliegenden Orte von La Rochelle sind ebenfalls vom Preisanstieg betroffen.

Die Mittelmeerküste leidet derzeit dagegen, weil die traditionelle internationale Kundschaft durch die Pandemie ausbleibt. Dort sind allerdings die Preise auch sehr hoch. In der Gegend um Nizza liegt der Durchschnittspreis bei über 5000 Euro pro Quadratmeter, in einigen besonders beliebten Orten können über 19.000 Euro erreicht werden, so wie in Saint-Jean-Cap-Ferrat. Etwas erschwinglicher ist die Region um Toulon. Wer im Süden in Provence-Nähe sucht, sollte um Avignon schauen, dort gibt es noch Häuser um 2300 Euro pro Quadratmeter. Günstiger als die Côte d’Azur ist die Region um Montpellier, am Meer allerdings auch mit Durchschnittspreisen um 4000 Euro, aber vor allem die Küste bei Beziers und Perpignan. In Valras-Plage vor Beziers sind Häuser für einen Durchschnittspreis von 2800 Euro je Quadratmeter zu haben, in Leucate am Meer bei Perpignan sind es 2600 Euro. Schnäppchen findet man auf dem Lande überall, wo die Zugverbindungen schlecht sind, auch in den entfernten Gegenden der Bretagne. An der Küste liegen in der Bretagne die Preise bei 2500 Euro, gefragt sind kleine Häuser um 150.000 Euro. Einige Orte sind aber deutlich günstiger.

Beim Kauf in Frankreich ist zu beachten, dass die jährlichen Steuern (sie heißen übersetzt Besitzersteuer und Wohnsteuer) sehr viel höher sind als in Deutschland. Jede Kommune hat ihren eigenen Steuersatz und kann den auch nach Bedarf erhöhen. Vor allem in Südfrankreich sind die Preise sehr hoch, teilweise auch an der Atlantikküste, günstiger dagegen im Norden.



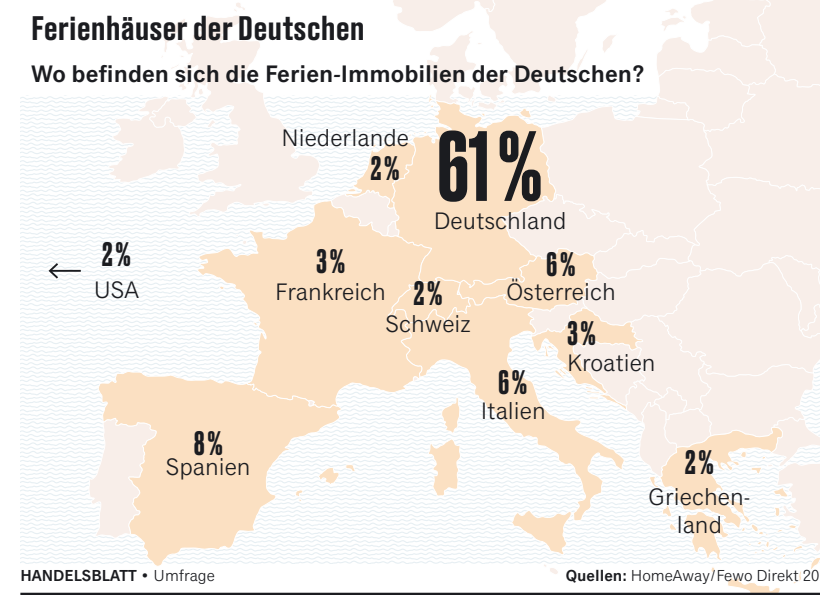
Blick auf die Küste von Kreta: Hauskäufer finden auf der griechischen Insel noch günstige Angebote.



Blick auf Montpellier: Rund um die südfranzösische Universitätsstadt sind Ferienwohnsitze deutlich günstiger als an der Côte d’Azur.



Haus bei Villafranca del Bierzo in Kastilien: Ausländische Käufer suchen meist ein Domizil an der spanischen Küste.



Villa in Port Andratx: Auf Mallorca wie auch den übrigen Baleareninseln kam im vierten Quartal 2020 jeder dritte Hauskäufer aus dem Ausland.