

Der Traum vom Heim in der Ferne

Mehr als schön: Eine Villa am Meer
– wie dieses Haus auf Sardinien –
ist ein gutes Investment

Bilderbuch-Ausblick, feinsten Sandstrand mit Meer oder Pulverschnee-Idylle und fast immer gutes Wetter – eine Übersicht der attraktivsten Standorte für eine **Ferienimmobilie** in Europa zum Selberrnutzen oder Vermieten

Foto: Engel & Völkers



Exklusive Luxushäuser an der französischen Riviera können dreistellige Millionenbeträge kosten

Mit dem Blick aufs Meer aufzuwachen, das kostet natürlich extra. Vor allem im bergigen Nordwesten Mallorcas rund um die Orte Deià, Valldemossa und Sóller. Bei 53 Prozent liegt dort der Panorama-Aufschlag pro Quadratmeter. Das ist Insel-Rekord, wie das Freiburger Center for Real Estate Studies (CRES) der Steinbeis-Hochschule jüngst ermittelte. Mallorca, der Deutschen liebste Ferieninsel, ist trotz Immobilienkrise wertbeständig und attraktiv. Im Schnitt kostet der Quadratmeter hier 5490 Euro. Offiziellen spanischen Quellen zufolge stieg das Investitionsvolumen ausländischer Käufer seit dem Jahr 2010 um mehr als 100 Prozent auf rund eine Milliarde Euro. Und niemand kauft hier mehr als die Deutschen.

Marco Wölfle, Professor an der Steinbeis-Hochschule und wissenschaftlicher Leiter des CRES, kennt die Gründe: Zur Sehnsucht nach Sonne kommen ein insgesamt hoher Ausstattungsstandard, eine große Zahl an Landsleuten auf der Insel sowie eine gute Verkehrsanbindung. Beim Kauf einer Ferienimmobilie ein durchaus wichtiger Faktor – egal, ob am Meer oder in den Bergen. Egal, ob mit Lufthansa oder Easyjet erreichbar. Keine Frage: In Zeiten niedriger Zinsen hegen immer mehr Menschen den Wunsch, eine Immobilie an einem Ort zu kaufen, an dem sie sonst Urlaub machen. Manche wollen das Objekt einfach nur selbst nutzen, andere möchten es zur Refinanzierung auch vermieten. Eine Studie des Maklerunternehmens Engel & Völkers und

der Internet-Plattform FeWo-direkt zeigt, dass jede dritte Ferienimmobilie erst in den vergangenen fünf Jahren erworben wurde – häufig eben an einem vertrauten Urlaubsort. Wichtigstes Kaufmotiv ist laut Studie neben der Rentabilität die Altersvorsorge. Hochpreisige Immobilien erfreuen sich dabei besonderer Beliebtheit, wenn gleich der Erwerb einer Ferienimmobilie nicht zwingend teuer sein muss. Auf den folgenden Seiten bietet FOCUS einen Überblick über attraktive Standorte in Europa – von der Algarve in Portugal über die traumhafte Côte d'Azur und den Alpenort Gstaad bis zum sonnigen Fethiye in der Türkei, wo die Preise laut „Global House Price Index“ im Vergleich zum Vorjahr bereits um 18,9 Prozent gestiegen sind. ■

EXKLUSIV

SAINT-JEAN-CAP-FERRAT/CÔTE D'AZUR Die Schönen und die Reichen hat die azurblaue Küste Frankreichs schon immer angezogen. Jetzt sind auch die Ultrareichen wieder da, weil die Côte d'Azur in geopolitisch unruhigen Zeiten allemal als „sicherer Hafen“ gilt.

Im Ranking der weltweit exklusivsten Wohnstandorte liegt die Avenue Claude Vignon in Cap Ferrat mit einem Quadratmeterpreis von 200 000 Euro unangefochten auf dem ersten Platz – noch vor Hongkong, dem US-Idyll East Hampton oder den Metropolen London und New York.

Mal abgesehen vom Meer, der mondänen Umgebung und dem nahen Flughafen von Nizza, sind es vor allem Lebensart und Tradition, die an diesem Ort besonders reizen. Weil er eben anders ist als all die neu entstandenen Luxusresorts, echt und gewachsen. Zurzeit investieren vor allem Briten und Westeuropäer, während die Russen spürbar weniger werden.

Immobilien gelten hier als langfristige Vermögensanlage, auch deswegen sind Zwangsverkäufe eher selten.

MONTE CARLO/MONACO In dem nur rund 16 Kilometer von Cap Ferrat entfernten Fürstentum wechselt schon mal ein Penthouse für 240 Millionen Euro den Besitzer. Und Quadratmeterpreise von bis zu 100 000 Euro sind an der französischen Riviera eher normal – zumindest auf der Avenue d'Ostende mit Blick auf den Jachthafen.

„In den begehrten Lagen Europas hält die Knappheit exklusiver Wohnimmobilien weiter an. Die höchsten Preise registrieren wir immer dort, wo diese extreme Knappheit auf eine enorme

internationale Nachfrage trifft“, sagt Christian Völkers, Vorstandsvorsitzender des Maklerunternehmens Engel & Völkers (siehe auch Interview auf Seite 145). Das wird sich wohl auch in Zukunft nicht ändern, da immer mehr Menschen, vor allem zu Wohlstand gekommene Käufer aus Osteuropa, Asien und Südamerika, exklusive Luxusimmobilien in Europa als sichere Kapitalanlage suchen.

Relativ neu ist das Interesse der Schweizer, die die „Sicherheit, das Klima und die Kultiviertheit“ des Steuerparadieses schätzen. So jedenfalls formuliert es ein Makler vor Ort. Jeder dritte Monegasie ist schon jetzt Dollar-Millionär. Offiziell.

SARDINIEN/ITALIEN Der Milliardär Karim Aga Khan war schon in den 60er-Jahren die Rettung. Er entdeckte die unberührten Küsten Sardinien, erwarb 3000 Hektar Land, auf dem bis heute gerade mal 500 Hektar mit kleinen Villen-Siedlungen bebaut wurden – und erfand so die sagenhafte Costa Smeralda.

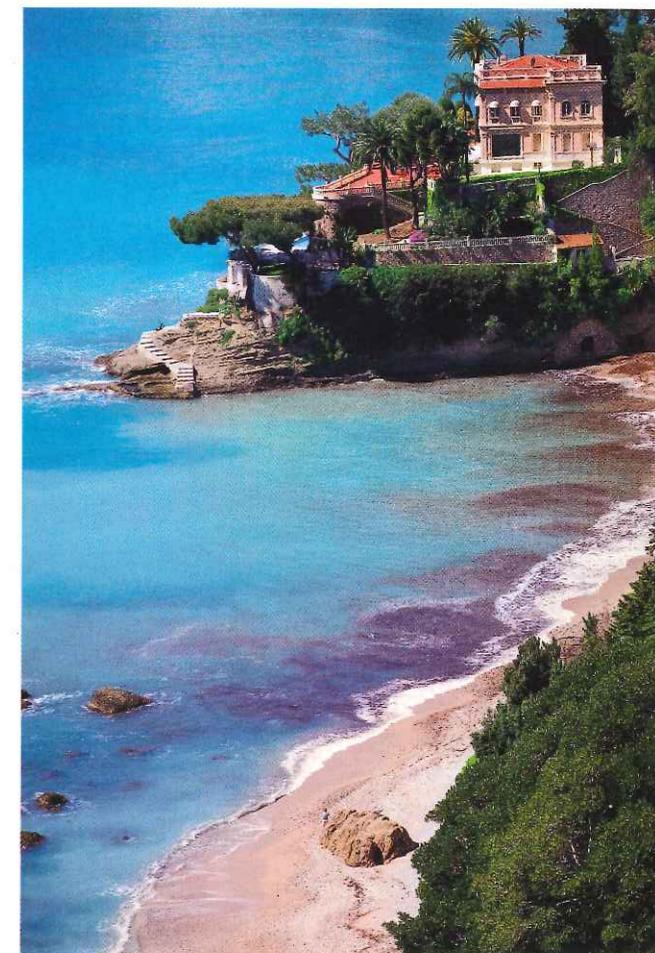
Sanften und diskreten Luxustourismus gab es also schon damals, und das Verständnis von Klasse statt Masse hat sich bis heute gehalten. Deshalb steht die Romazzino-Bucht auch auf Platz sieben der weltweit exklusivsten Wohnstandorte. Der Quadratmeter einer Ferienimmobilie kostet dort bis zu 95 000 Euro. Und trotz der wirtschaftlichen Flaute bleibt der Wert der Anlage stabil.

Ein Beispiel ist die Luxusvilla mit Turm, fünf Suiten und einem traumhaften Blick auf den Hafen von Porto Cervo, die Engel & Völkers im Kundenauftrag vermietet (Foto S. 138/139): Sie kostet ab 20 000 Euro pro Woche. Wer kaufen möchte, muss beispielsweise für eine Villa mit fünf Zimmern, 300 m² Wohnfläche, 3000 m² Grundstück, Meerblick und Pool mit etwa acht Millionen Euro rechnen.

GSTAAD/SCHWEIZ Besonders begehrt sind die Häuser und Chalets rund um das legendäre „Palace Hotel“. Nicht nur wegen des herrlichen Blicks auf das Dorf und die umliegenden Berge des Berner Oberlands, sondern auch wegen des allemal krisensicheren Investments. Seit Jahren herrscht in dem noblen Wintersportort ein „Angebotsengpass“, trotz eines Quadratmeterpreises von bis zu 60 000 Euro, zum Beispiel im Ortsteil Oberbort.

Im Ranking der exklusivsten Wohnorte der Welt steht Gstaad deswegen auf Platz elf – bei kontinuierlich steigenden Werten. Die beliebten Wohnungen im Zentrum mit mindestens 200 Quadratmetern sind daher nicht viel günstiger als die Chalets. Die Marktpreise bei hochwertiger Ausstattung liegen zwischen

Eine Villa an der Côte d'Azur gilt unter Ultrareichen als sichere Geldanlage in unruhigen Zeiten



Fotos: all mauritius images

25 000 und 37 000 Euro pro Quadratmeter. Etliche Interessenten suchen gezielt eine „Vorzugs-Immobilie“ in den Bergen – zum Beispiel als Ergänzung zum Erstwohnsitz an der Côte d'Azur.

WERT-BESTÄNDIG

MALLORCA/SPANIEN Die Hauptinsel der Balearen ist gerade mal 3600 Quadratkilometer groß, aber vielfältig wie sonst kaum ein Standort am Mittelmeer – nicht nur für Urlauber, sondern auch für Investoren. Je nach Lage und Blick kosten Ferienimmobilien zwischen 1500 und 27 000 Euro pro Quadratmeter. Ein gut ausgestattetes Ferienhaus bringt in der Hochsaison rund 1200 Euro Miete. Besonders teuer sind die Gemeinden Port Andratx, Son Vida und Por-



Rustikales für Wohlhabende: Das Chalet in Kitzbühel soll 5,5 Millionen Euro kosten

Nachfrage hat offenbar auch ein Gesetz gesorgt, welches Käufern aus Nicht-EU-Ländern eine Aufenthaltsgenehmigung in Aussicht stellt.

„Mallorca bleibt für Investoren attraktiv“, meint der Immobilienforscher Marco Wölfl von der Steinbeis-Hochschule. Anlegern empfiehlt er, eher im breiten mittleren Preissegment zu investieren, wo viel Bewegung im Markt ist.

KITZBÜHEL/ÖSTERREICH Die 8439 Einwohner zählende Gemeinde in Tirol ist die wahrscheinlich bekannteste Skidestination Österreichs. In der Beliebtheit bei Kapitalanlegern steht Kitzbühel selbst den bekanntesten Bergdörfern der Rocky Mountains in nichts nach, auch nicht in den Quadratmeterpreisen von bis zu 16 000 Euro. Immobilienmakler freuen sich deswegen über jährlichen Umsatzzuwachs von 30 Prozent und mehr. Was nicht nur an dem hohen Wohnstandard und der Wertstabilität liegt, sondern auch an der Verkehrsanbindung durch schnell erreichbare Flughäfen wie Innsbruck oder München und an der Nähe zu Salzburg sowie den gut 20 umliegenden Golfplätzen.

Finanzstarke Investoren interessieren sich vor allem für traditionsreiche, aber modernisierte Häuser im Tiroler Stil mit unverbauter und sonniger Aussicht.

Eine hochwertige 3-Zimmer-Ferienwohnung bringt pro Woche rund 1000 Euro Miete.

GARDASEE/ITALIEN Ob romantische Landgüter, gediegene Wohnungen oder eindrucksvolle Villen: Der größte See Italiens stillt nicht nur klassische Urlaubssehnsüchte, sondern auch das Bedürfnis nach ordentlicher Rendite. Trotz der ansonsten eher schwierigen wirtschaftlichen Lage des Landes zeigt sich der Markt der Ferienimmobilien am Gardasee erstaunlich robust. Trotzdem können Käufer jetzt Objekte zu realen Marktpreisen von maximal 7200 Euro pro Quadratmeter erwerben. Immobilienbesitzer können für ein gut ausgestattetes Ferienhaus mit etwa 1100 Euro Miete pro Woche in der Hochsaison rechnen. Die ausländischen Interessenten kommen traditionell vor allem aus Deutschland und Österreich sowie neuerdings auch aus den Benelux-Ländern, aus Skandinavien und dem englischsprachigen Raum.

Bruno Friedl von der deutschen Immobilienagentur Inres bezeichnet Salò & Co. als „Geldanlage mit Genussfaktor“ – auch, weil die Mikrolage des Gardasees ungewöhnlich

sei: Ost- und Westufer seien gleichermaßen beliebt, wobei Letzteres meist rund 20 Prozent günstiger sei.

TRENDY

RHODOS/GRIECHENLAND Nach dem Preisverfall der vergangenen Jahre avanciert Griechenland gerade zum Geheimtipp unter sonnenhungrigen Immobilienkäufern. Weil die Preise auf dem Zweitwohnmarkt um bis zu 20 Prozent gesunken sind, liegen sie in etwa auf dem Niveau des Jahres 2006. Hinzu kommt eine vergleichsweise günstige Grunderwerbsteuer von drei Prozent, die früher bei acht bis zehn Prozent lag.

Griechenlands viertgrößte Insel Rhodos bietet 32 Strände und Quadratmeterpreise ab 2500 Euro, die je nach Strandnähe ansteigen. Ein 5-Zimmer-Haus mit Pool, 900 Meter vom Meer entfernt, bringt mindestens 900 Euro Miete pro Woche. Ein ordentliches Kataster fehlt noch immer. Dafür besteht aber die Möglichkeit, den Kauf durch den Verkäufer zu finanzieren. Das griechische Zivilgesetzbuch gestattet eine Zahlung in frei zu vereinbarenden Raten samt flexibler Laufzeit.

ZADAR/KROATIEN Die kroatische Adria-Küste ist stark im Kommen, was nicht nur am besonders attraktiven Wert-Leistungs-Verhältnis liegt und an Quadratmeterpreisen von gerade mal 2000 Euro. Landschaft und Küste sind meist traumhaft schön und noch dazu von Süddeutschland mit dem Auto gut zu erreichen. Die Anzahl der

Ferienhaus-Buchungen steigt seit Jahren signifikant, weswegen das EU-Land gerade für die Investoren interessant ist, die ihre Immobilie auch vermieten wollen. Für ein 5-Zimmer-Ferienhaus mit Pool kann man mit mindestens 1000 Euro pro Woche rechnen – das ist durchaus vergleichbar mit Mallorca.

Der Strand in Zadar ist in weiten Abschnitten sandig und gehört ohne Zweifel zu den schönsten Kroatiens. Was mittlerweile auch internationale Hotelketten wie Kempinski anlockt. Das Interesse potenzieller Käufer sei zuletzt um 30 Prozent gestiegen, berichten Makler. Gefragt seien neben Zadar insbesondere gut ausgestattete Villen auf der Halbinsel Istrien und Inseln wie Rab. Diese dürfen dann auch schon mal bis zu 750 000 Euro kosten. 90 Prozent der Käufer von Ferienimmobilien kommen zurzeit aus dem Ausland.

ALGARVE/PORTUGAL Mehr als 3000 Sonnenstunden pro Jahr, spektakuläre Golfplätze mit Meerblick, ein Paradies für Sur-



Edle Ferienhäuser in ortstypischer Bauart finden sich an der Algarve-Küste häufig

fer, sanft steigende Immobilienpreise – und dann noch ein Förderprogramm namens „Golden Visa“, mit dem Nicht-EU-Investoren eine Aufenthaltsgenehmigung bekommen. Die Algarve, Portugals südliche Traumküste, liegt im Trend. Auch durch eine offensive Tourismuspolitik auf den europäischen Märkten, bessere Flugverbindungen und eine vereinfachte Bürokratie beim Hauskauf. Was nicht nur Interessenten aus England, Frankreich und Deutschland lockt, sondern sogar Chinesen.

Die Quadratmeterpreise für Ferienimmobilien beginnen bei circa 1250 Euro. Eine 5-Zimmer-Ferienvilla mit Meerblick bringt mindestens 950 Euro Miete pro Woche. Die Regierung bemüht sich, den Markt weiter anzukur-



Diese 430-m²-Villa bei Salò steht bei Engel & Völkers gerade für 3,9 Millionen Euro zum Verkauf

tals Nous im Südwesten. Villen und Fincas verkaufen sich besonders gut, vor allem die mit direkter Strandlage oder mit einer Umgebung, die sich zum Biken oder Golfen eignet.

Maklerbüros freuen sich über ein Umsatzplus von bis zu 40 Prozent. Für zusätzliche



Rhodos hochpreisig: Diese Villa in Lindos wird für 1,1 Millionen Euro angeboten

Fotos: Engel & Völkers (3), all mauritius images

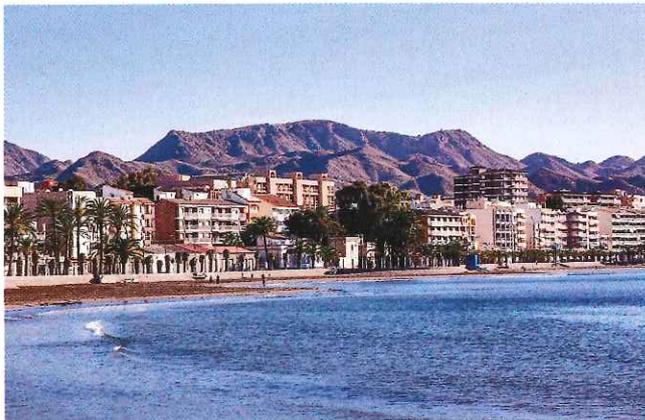
beln. Beispielsweise mit einer deutschsprachigen Version des Internet-Portals Livinginportugal für potenzielle Käufer, aber auch durch den Erlass von Erbschaft-, Schenkung- und Vermögensteuer. ■

GÜNSTIG

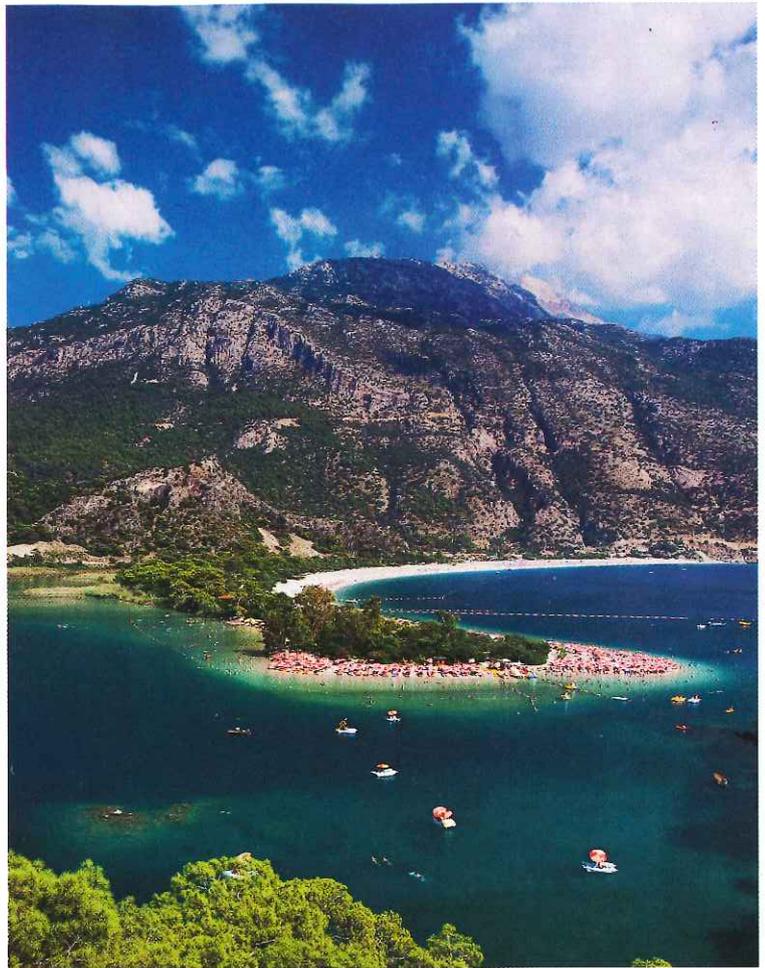
COSTA CALIDA/SPANIEN Die Immobilienkrise auf dem spanischen Festland scheint überwunden. Während die Preise nach Ausbruch der Krise um bis zu 60 Prozent gefallen waren, sind sie 2015 laut der Bewertungsgesellschaft INSA im Vergleich zum Vorjahr erstmals wieder gestiegen – landesweit um immerhin 1,9 Prozent.

Allmählich ist Spanien also wieder ein Käufermarkt, aber wohl eher für Investoren mit einem gewissen Mut zum Risiko. Allerdings ist dieses Risiko überschaubar, denn die Quadratmeterpreise für ein Apartment mit

Eine Palmepromenade prägt den Sandstrand im spanischen Puerto de Mazarrón



zwei Schlafzimmern, Meerblick und gutem Standard beginnen an der Costa Cálida in der Nähe der Stadt Murcia im Südosten des Landes bei bescheidenen 1000 Euro. Investoren bringt ein 5-Zimmer-Ferienhaus mit kleinem Pool mindestens 770 Euro Miete pro Woche.



Die türkisblaue Lagune von Ölüdeniz ist nur 14 Kilometer von Fethiye entfernt

Die auch mit Billig-Airlines gut erreichbare Küste mit ihren kilometerlangen weißen Sandstränden, die sich mit felsigen Abschnitten abwechseln, gilt selbst in unangenehmen Jahreszeiten als angenehm. Wichtig für Kaufinteressenten: Um eine Immobilie in Spanien als Ferienwohnung nutzen zu dürfen, benötigt man teilweise eine amtliche „Widmung als Ferienwohnsitz“.

FETHIYE/TÜRKEI Die Türkei ist Weltmeister – zumindest, was die Preisanstiege von Häusern und Wohnungen im Jahr 2015 angeht. Einen sagenhaften Wertzuwachs von 18,9 Prozent ermittelte der „Global House Price Index“ der internationalen Immobilienberatung Knight Frank.

Einer der attraktivsten Wohnstandorte ist der Badeort Fethiye in der Nähe der berühmtesten Bucht der Türkei – Ölüdeniz. Traumhaftes Klima und kulturelle Vielfalt zeichnen die Region aus. Während anfangs vor

allem Briten und Iren hier investierten, zieht es inzwischen auch viele Deutsche an die türkische Südküste. Das verwundert nicht bei Quadratmeterpreisen ab 750 Euro und kilometerlangen Stränden. Zur Orientierung für Investoren: Ein modernes 5-Zimmer-Ferienhaus, 400 Meter vom Strand entfernt, bringt mindestens 780 Euro Miete pro Woche.

Das Angebot reicht vom modern ausgestatteten Ferienapartment in der Altstadt bis zu Luxusvillen auf der vorgelagerten Insel Sövalye Adasi.

Beachtenswert: Abgesehen vom Grundbuchamt, das den Erwerb abwickelt, ist der Kauf einer Ferienimmobilie in der Türkei nicht sehr aufwendig. Als Vorvertrag genügt ein handbeschriebenes Blatt Papier. ■

STEFAN RUZAS