

Blick auf Santorin, Ferienanlagen auf Rhodos und Paros: Wohnimmobilien in Griechenland sind auch als Kapitalanlage attraktiv.



imago/blickwinkel

Ferienhäuser

Zuflucht im Süden

Ausländische Käufer reißen sich um Urlaubsdomizile und Altersruhesitze in Griechenland. Wer Steuervorteile mitnehmen will, muss sich beeilen.

Gerd Höhler Athen

Marin Werner ist zufrieden. „Genau das wollten wir“, sagt der Pensionär und führt den Besucher auf die Terrasse. Seine Hand beschreibt einen Halbkreis. Der Blick geht auf den glitzernden Saronischen Golf hinüber zur Insel Ägina. Dahinter ragen die Berge der Halbinsel Peloponnes auf. In der klaren Luft dieses Herbsttages kann man in der Ferne sogar die Insel Hydra erkennen. Das Thermometer zeigt spätsommerliche 25 Grad. Vor sechs Monaten ist Werner mit seiner Frau aus Hannover nach Griechenland umgezogen. 590.000 Euro haben sie für die 120 Quadratmeter große Eigentumswohnung an der Athener Riviera bezahlt. Die Eheleute, beide Ende 60, wollen von nun an den größten Teil des Jahres hier verbringen.

Die Senioren sind nicht die Einzigen, die es nach Hellas zieht. Das Interesse der Bundesbürger an Immobilien in Griechenland nimmt laut einem Branchenportal derzeit stark zu. Welche Gebiete sind gefragt? Und mit welchen Preisen müssen Käufer kalkulieren? „Der griechische Immobilienmarkt entwickelt sich sehr dynamisch“, berichtet Georg Petras, Griechenland-CEO des Immobilienvermittlers Engel + Völkers. „80 bis 85 Prozent der Käufe luxuriöser Ferienimmobilien entfallen auf Ausländer, und davon kommt die Mehrheit aus dem deutschsprachigen Raum, also Deutschland, Österreich und der Schweiz.“

Dank massiver Investitionen in die Infrastruktur sind inzwischen auch abgelegene Regionen gut erreichbar. Fraport managt seit fünf Jahren 14 griechische Regionalflughäfen und hat die früher ver-

nachlässigten Airports grundlegend modernisiert. 5G-Mobilfunk ist in fast allen Touristenregionen und entlang der Hauptverkehrsachsen installiert, auch der Ausbau des Glasfasernetzes geht zügig voran – wichtig für „digitale Nomaden“, die ein Homeoffice in der Sonne suchen. Nach Angaben der griechischen Zentralbank stiegen die Investitionen von Ausländern in den griechischen Immobilienmarkt im ersten Halbjahr um 61 Prozent auf 788 Millionen Euro. Marktbeobachter erwarten, dass in diesem Jahr 1,7 Milliarden Euro aus dem Ausland in den griechischen Immobilienmarkt fließen werden. Damit würde der bisherige Rekord von 1,45 Milliarden aus dem Jahr 2019 übertroffen. Die steigende Nachfrage ist auch Corona geschuldet: „Nach den Erfahrungen während der Pandemie suchen jetzt mehr Menschen denn je die Geborgenheit einer eigenen Ferienimmobilie“, erklärt der in Stuttgart geborene Deutsch-Griechen Georg Petras.

Ganzjährig geöffnete Infrastruktur für Auswanderer entscheidend

Auf Inseln der südlichen Ägäis wie Paros, Rhodos, Patmos, Mykonos und Tinos seien die Kaufabschlüsse im Vergleich zum Vorjahr um 70 bis 80 Prozent gestiegen, berichtet der Makler. Die Preise in Griechenland sind im Vergleich zu anderen Mittelmeerdestinationen noch ziemlich moderat und bieten daher Käuferinnen und Käufern gute Einstiegsoptionen für den Immobilienwerb, so Petras. „In erster Linie werden ganzjährig erreichbare Regionen angefragt“, sagt Christian Seyrer, Geschäftsführer des auf Griechenland spezialisierten Global Immobilien Service (GIS) in Augsburg. Vor allem wenn es um Zweitwohnungen und Altersruhedomizile geht, setzen die Interessenten neben einem milden

Klima eine ganzjährig geöffnete touristische Infrastruktur voraus, da sie längere Zeit auch außerhalb der Hauptsaison in Griechenland verbringen wollen. Zu den am meisten fragten Regionen gehören laut Seyrer der Südwesten der Peloponnes, der Süden Kretas und die Insel Lefkada im Ionischen Meer, die über eine Brücke mit dem Festland verbunden ist.

„Dort sind die Preise noch wesentlich günstiger als an den Ägäis-Hotspots wie Mykonos und Santorin“, sagt Seyrer. Schnäppchen sieht er auf der Peloponnes rund um die malerische Hafenstadt Naflion und in Messenien, im Süden Kretas zwischen Agia Galini und Agios Pavlos sowie an der Südküste von Lefkada. „Hier gibt es schon zu Quadratmeterpreisen von 1800 bis 2400 Euro qualitativ akzeptable Objekte“, weiß Seyrer. „Deutsche Interessenten suchen vor allem Einfamilienhäuser, idealerweise mit Meerblick und Garten“, sagt Marios Christodoulou, Geschäftsführer bei Ferimmo.de, der einzigen deutschen Internetplattform, die exklusiv griechische Immobilien vermarktet. Das in Berlin ansässige Unternehmen arbeitet mit zirka 200 Immobilienmaklerbüros in Griechenland zusammen und hat mehr als 40.000 Immobilien in Griechenland im Angebot. „Gefragt sind bei deutschen Kunden Häuser mit mindestens zwei Schlafzimmern und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 120 Quadratmetern“, berichtet Christodoulou. „Dafür muss man 250.000 bis 450.000 Euro anlegen.“ Bei der Finanzierung arbeitet Ferimmo mit der Eurobank zusammen, einem der vier systemischen griechischen Geldinstitute. Deutsche Staatsbürger können so den Erwerb einer Immobilie in Griechenland mit einer Hypothek finanzieren. Bisher war das für Nicht-Residenten unmöglich. Kreditanträge können über einen

61

Prozent mehr investierten Ausländer im ersten Halbjahr 2022 in den griechischen Immobilienmarkt.
Quelle: griechische Zentralbank



Engel & Völkers (3)



Link auf der Ferimmo-Plattform gestellt werden.

Wohnimmobilien in Griechenland sind aber nicht nur als Urlaubsdomizil und Altersruhesitz gefragt. Die im Vergleich zu anderen Mittelmeerländern noch relativ moderaten Preise machen die Objekte auch als Kapitalanlage interessant. „Renditen von rund fünf Prozent sind realistisch, an touristischen Hotspots kann man auch deutlich mehr erzielen“, berichtet Christodoulou.

So kalkuliert der Makler auf der Promi-Insel Mykonos für eine 250 Quadratmeter große Residenz bei einem Kaufpreis von 1,94 Millionen Euro mit einer Vermietung über zwölf Wochen Mietnahmen von 144.000 Euro im Jahr ein. Daraus ergibt sich eine Bruttorendite von stolzen 7,4 Prozent. Auf der Insel Paros lassen sich mit einem gleich großen Objekt 7,1 Prozent und auf Santorin 6,3 Prozent erzielen. Auf Kreta, einer Lieblingsinsel der Deutschen, liegen die Durchschnittsrenditen bei 4,6 bis 4,8 Prozent.

Kaufnebenkosten sind wegen Steuernachlasses sehr niedrig

Doch wer mit einem Kauf liebäugelt, sollte sich besser nicht allzu viel Zeit mehr lassen. Denn die steuerlichen Bedingungen sind derzeit günstig. Bis Ende 2024 verzichtet der Fiskus auf die 24-prozentige Mehrwertsteuer, die beim Kauf neuer Immobilien eigentlich fällig wäre. Der Käufer zahlt lediglich eine Grunderwerbsteuer von drei Prozent. Einschließlich Maklerprovision, Anwaltshonorar, Notargebühren und Grundbuchkosten belaufen sich die Kaufnebenkosten auf sieben bis 8,5 Prozent des Kaufpreises.

Neben den traditionellen Ferienregionen und Inseldestinationen rückt die Athener Riviera immer mehr in den Fokus ausländischer Interessenten. Die 50 Kilometer lange Küste zwischen Piräus und dem Kap Sounion bietet in eleganten Vororten wie Glyfada, Voula, Vouliagmeni und Varkiza vielfältige Shopping- und Ausgehmöglichkeiten. Für die Werners aus Hannover waren vor allem die Nähe zur Metropole Athen mit ihrem großen kulturellen und kulinarischen Angebot sowie die gute Erreichbarkeit entscheidend. Von ihrer Traumwohnung in Panórama sind sie in 20 Minuten am Athener Flughafen, und von dort gibt es auch im Winter täglich ein Dutzend Flugverbindungen nach Deutschland. „Das ist perfekt für Begegnungen mit unseren Kindern und Enkeln“, sagt Inge Werner, „denn so ganz geht man ja nie.“



Hier gibt es schon zu Quadratmeterpreisen von 1800 bis 2400 Euro qualitativ akzeptable Objekte.

Christian Seyrer
Immobilienvermittler

Vermietung

Tipps für den Mieterwechsel

Damit es im Anschluss keine Probleme gibt, sollten Immobilienbesitzer potenzielle Stolperfallen kennen und schon im Vorfeld aus dem Weg räumen.

Imke Reiher Frankfurt

Steht ein Mieterwechsel an, bekommen Vermieter oft ein mulmiges Gefühl. Natürlich sollten Immobilienbesitzer ihren potenziellen Mietern nicht das Schlimmste unterstellen. Gleichzeitig sollten sie die Auswahl eines neuen Mieters und den Prozess bei einer Trennung ernstnehmen. Mit diesen sechs Tipps gelingt der Mieterwechsel.

1. Wichtige Dokumente prüfen

Um sich gegen böse Überraschungen abzusichern, sollten Eigentümer bei potenziellen Neumieter bereits früh auf folgende Unterlagen bestehen: eine Kopie des Personalausweises, den Namen des Vorvermieters oder eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, eine Mieterstauskunft, eine Bonitätsauskunft und einen aktuellen Gehaltsnachweis. Macht jemand bei zulässigen Fragen in der Stauskunft falsche Angaben, kann der Vermieter den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung aufkündigen.

2. Der erste Eindruck

Wie sympathisch und gepflegt ist der Bewerber? Wie offen antwortet er auf Fragen? Die Erfahrung zeigt: Wenn sich etwas merkwürdig anfühlt, hat das oft einen Grund – und ist in jedem Fall ein Anlass, genauer hinzuschauen. Was nicht passieren darf, ist allerdings, dass ein Vermieter einen Interessenten diskriminiert. Keine triftigen Ablehnungsgründe sind beispielsweise die Herkunft des Kandidaten oder die Tatsache, dass er Kinder hat oder Student ist.

3. Gesetzliche Fristen beachten

Steht ein Mieterwechsel an, müssen private Vermieter etliche Punkte beachten, damit das bestehende Mietverhältnis korrekt abgewickelt wird. Die Kündigung der Wohnung muss der Vermieter beispielsweise schriftlich bestätigen, wobei er auch einen Termin zur Vorabnahme der Wohnung mit dem Noch-Mieter vereinbaren sollte. Hier lassen sich Details klären, bevor die offizielle Übergabe erfolgt – etwa welche Mängel und Einbauten beseitigt werden müssen und welche Renovierungen nötig sind. Für den Fall, dass der Eigentümer Besichtigungstermine vereinbaren will, um die Wohnung neuen Mietinteressenten zu zeigen,

muss er diese beim Noch-Mieter mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens 24 Stunden ankündigen.

4. Gute Lichtverhältnisse bei Übergabe

Nicht immer verläuft die Wohnungsübergabe reibungslos. Daher muss der Eigentümer potenzielle Stolperfallen im Blick haben. Regel Nummer eins lautet: auf die Lichtverhältnisse achten. So sollte die Wohnungsabnahme im Hellen erfolgen, um böse Überraschungen zu vermeiden, etwa übermalte Schimmel- oder Wasserschäden. Um den Zustand der Wohnung ordnungsgemäß zu überprüfen, sind auch Hilfsmittel wie Baustrahler oder leuchtintensive Taschenlampen zulässig. Ist alles in Ordnung und die Wohnung besenrein, gilt es, die anderen Räumlichkeiten und Flächen zu überprüfen, die mitvermietet wurden. Hierzu zählen Keller, Balkon, Garage, Hobbyraum oder Garten.

5. Gemeinsames Protokoll

Nach Überprüfung aller Räumlichkeiten sollten Eigentümer zusammen mit dem Mieter sämtliche Zählerstände ablesen und protokollieren. Dies ist vor dem Hintergrund der finalen Betriebskostenabrechnung wichtig, die der Mieter nach seinem Auszug erhält. Schlüssel sollten vollständig zurückgegeben werden – etwa auch für den Briefkasten und den Keller, inklusive aller Ersatzschlüssel. Am Ende der Wohnungsübergabe sollte sich der Eigentümer vom ausziehenden Mieter ein Wohnungsübergabeprotokoll unterschreiben lassen, in dem der Status quo der Räumlichkeiten detailliert erfasst ist – auch falls Schadensersatzansprüche bestehen.

6. Bei Mieterhöhung nicht maßlos werden

Ein Mieterwechsel ist nicht automatisch eine Gelegenheit, den Kontostand zu verbessern. „Mieterhöhungen sind gesetzlich geregelt“, sagt Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Zentral sind hier die Paragraphen 557 und 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Als Obergrenze gilt gemeinhin die ortsübliche Vergleichsmiete. Auch eine Modernisierungsmaßnahme kann zu einer Mieterhöhung führen. Allerdings nur, wenn sie den Wohnwert oder die Energieeffizienz der Immobilie nachhaltig erhöht. Kleinigkeiten wie etwa der Austausch einer Klingel reicht dazu nicht.



Miet-erhöhungen sind gesetzlich geregelt.

Julia Wagner
Immobilienverwalterin



Wohnungsbesichtigung: Am besten nur bei guten Lichtverhältnissen und mit anschließendem Protokoll.