



Begehrt: Santorini ist einer der griechischen Hot Spots.

Foto Mauritius

Zurück nach der Krise

Griechenland ist beliebt wie lange nicht. Überall wird gebaut und investiert. Trotzdem sind die Preise für Ferienhäuser im europäischen Vergleich noch günstig.

Von Sabine Hildebrandt-Woelckel

Let's go Hellas", lautet der Titel eines Buches, das vor ein paar Jahren auf den Markt kam und ein zur damaligen Zeit ungewöhnliches Anliegen hatte. Autor Georg Petras, in Stuttgart heimischer Sohn griechischer Auswanderer, ermutigte darin zum Immobilienkauf im Geburtsland seiner Eltern. Ausgerechnet 2010, also mit Beginn der Finanzkrise, hatte er sich entschlossen, als Makler nach Griechenland zu gehen – und sich auch nicht abschrecken lassen, als man über die Rückkehr zur Drachme diskutierte. „Griechenland, jetzt erst recht!“, lautete der Untertitel des Buches.

In den Touristengebieten und im Ferienhausmarkt war der Einbruch zwar auch während der Krise nicht ganz so drastisch wie in den Wohngebieten der Einheimischen. Doch das große Geschäft mit Ferienimmobilien fand anderswo statt. Der griechische Schwabe, wie er sich selbst gerne bezeichnet, hielt trotzdem die Stellung, gründete als Lizenzpartner des Maklerhauses Engel & Völkers ein Büro auf Rhodos und war überzeugt, dass sich Land und Immobilienmarkt erholen würden – und ganz offensichtlich hatte er recht.

Denn mittlerweile geht es in der hellenischen Republik steil aufwärts. Geradezu „exorbitant“, formuliert auch Christian Seyrer, Geschäftsführer von GIS Immobilien, sei das Interesse der Käufer gestiegen. GIS ist seit zwanzig Jahren im griechischen Markt tätig. „So gute Aussichten“, sagt Seyrer, „gab es nicht einmal vor der Krise.“ Vor allem Baugrundstücke und neue Immobilien seien gefragt wie nie.

Gründe für den Aufwärtstrend sehen die Fachleute gleich mehrere: Der Immobilienmarkt profitiert vom Tourismus, der schon seit längerem immer neue Rekorde vermeldet. Die Gästezahlen sind auch während der Finanzkrise kontinuierlich gestiegen und haben sich von fünfzehn Millionen im Jahr 2010 bis 2018 fast verdoppelt. Selbst die Flüchtlingskrise, die Griechenland wie kaum ein anderes Land trifft, führte kaum zu Einschränkungen. Lesbos und Samos, die am meisten betroffenen Inseln, lagen noch nie im Fokus der Käufer. Für 2019 rechnet die Branche sogar noch einmal mit einem weiteren Anstieg auf fünfundsiebzig Millionen Touristen. Das hat auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt: Denn wo man gerne seinen Urlaub verbringt, ist der Gedanke an einen Zweitwohnsitz nicht weit.

Korfu, Thessaloniki oder die fingerartigen Halbinseln Chalkidiki im Norden sind ebenso begehrt wie Grundstücke und Immobilien auf dem Peloponnes oder den Kykladen-Inseln im Süden. Santorini oder Mykonos werden inzwischen im gleichen Atemzug genannt wie Ibiza. Und auch auf den Inseln Kreta und Rhodos haben die Makler derzeit viel zu tun. Ebenfalls im Kommen ist Kos, weniggleich die Flüchtlinge aufgrund der Nähe zur Türkei hier auch eine Rolle spielen. Auch sehr beliebt ist die in Deutschland noch wenig bekannte Athener Riviera, die gerade dabei ist, sich zur hellenischen Côte d'Azur zu entwickeln.

Der fünfzig Kilometer lange Küstenstreifen punktet nicht nur mit „herrlichen Sandstränden, felsigen Buchten und üppigen Naturlandschaften“, wie das Gebiet in Reiseprospekten gern angepriesen wird. Ein großer Vorteil liegt in der Anbindung. Knapp fünfzehn Minuten braucht man von der Athener Innenstadt, und in einer Stunde ist man mit dem Schiff auf den nahegelegenen Inseln.

Doch nicht nur der wachsende Tourismus wirkt sich auf den Ferienhausmarkt aus, auch die anderen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verbessert.

Da war zunächst das schon 2012 verabschiedete Gesetz zur Legalisierung von Schwarzbauten. Etwa neunzig Prozent der griechischen Bestandsimmobilien wurden laut Schätzungen zumindest in Teilen ohne Genehmigungen gebaut. Doch dass Wohnräume auf dem Papier



Geläutert: Schwarzbauten wurden nachträglich legalisiert.

Foto Fabre/Le Figaro/Laif

einst Schafställe waren, muss heutige Käufer nicht mehr schrecken. Um Geld in die Staatskassen zu spülen, erlaubte die Regierung die Umwandlung. Schwarzbauten wurden nachträglich besteuert – und damit legal.

Gleichzeitig begann man damit, ein neues Grundbuchsystem einzuführen. Bis vor wenigen Jahren wurden Grundbücher in Griechenland personenbezogen geführt, was es sehr schwer machte, die tatsächlichen Besitzverhältnisse zu prüfen. Die neuen Grundbücher sind nun, wie auch in Deutschland, objektbezogen. Das heißt, man kann direkt nach einem bestimmten Grundstück suchen. Die Umstellung ist zwar noch nicht vollkommen abgeschlossen, „aber so gut wie“, sagt Makler Seyrer.

Wer heute mit der gebotenen Umsicht Immobilien in Griechenland erwirbt, bewegt sich auf sicherem Terrain, ist nicht nur Seyrer überzeugt. Dabei ist dennoch oberstes Gebot, sich nicht auf Privatgeschäfte einzulassen, sondern alle Verträge mit rechtlicher und notarieller Unterstützung abzuwickeln. Anwälte können alle Unterlagen einsehen und alle notwendigen Recherchen anstellen

und – das ist entscheidend – haften dann auch. Wer bauen will, braucht außerdem einen Bauingenieur, der vorab die notwendigen Prüfungen zum Baurecht vornimmt und dann ebenfalls rechtlich dafür geradestehen muss, wenn etwas schiefgeht.

Und noch eine Entwicklung tut dem Immobiliengeschäft gut: Die neue Regierung fördert Investitionen. Bauprojekte wie die Umnutzung des alten Athener Flughafens, der bestens erschlossen nur sieben Kilometer von der Athener Innenstadt direkt am Meer liegt, gehen nun endlich an den Start. „Ein ganzer Stadtteil“, berichtet Makler Petras, „wird dort entstehen, mit Park und Casino.“ Und fast überall im Land gibt es ähnliche Projekte, so beispielsweise auch auf Rhodos. Auf einem Areal bei Afandou entstehen dort 400 Ferienhäuser und Hotelanlagen, direkt am Meer.

Doch nicht nur Großinvestoren werden nach Meinung der Fachleute profitieren. Die aktuelle Entwicklung des Landes bringt auch privaten Käufern viele Vorteile. Zumal mit der Abschaffung der Kapitalverkehrskontrollen Ende August alle Beschränkungen im Geldverkehr Ge-

schichte sind. Spätestens Anfang des kommenden Jahres werden auch wieder ganz normal Kredite vergeben werden, sind Marktkenner überzeugt.

Von einigen Hot Spots wie Mykonos, Santorini oder Porto Heli abgesehen, sind die Kaufpreise nach wie vor deutlich günstiger als in anderen europäischen Toplagen. Wer sich heute auf Mallorca ein Grundstück in erster Meereslinie kaufen will, zahlt dafür mehr als eine Million Euro. „In Griechenland gibt es ein ähnliches Grundstück immer noch für Summen zwischen 160 000 und 300 000 Euro“, sagt Makler Seyrer. Wer 500 bis 3000 Meter Entfernung zum Meer in Kauf nimmt, kann trotz unverbaubarem Meerblick mancherorts sogar ab 80 000 Euro einsteigen.

Auch Apartments und Villen am Meer seien jenseits der Toplagen zurzeit noch vierzig bis siebenzig Prozent günstiger zu bekommen als in vergleichbaren Lagen anderer europäischer Länder, ergänzt Petras. Und Käufe lohnen sich keineswegs nur für die Eigennutzung. Immer mehr ausländische Interessenten planen auch zu vermieten. Aus gutem Grund, denn die Mietpreise sind aufgrund des touristischen Booms deutlich stärker angestiegen als die Kaufpreise. „Viele Käufer nutzen ihre Anwesen nur einen Teil des Jahres und vermieten die restliche Zeit. Über 3000 Euro pro Woche für ein kleines Ferienhaus mit Pool sind da in den Sommermonaten schon drin“, sagt Seyrer.

Noch vor drei Jahren rieten alle Fachleute davon ab, Immobilien in Griechenland zur Kapitalanlage zu nutzen, heute ist das Gegenteil der Fall. Von drei bis sieben Prozent Rendite spricht Seyrer. Und auch Petras ist überzeugt: „Nirgendwo rund ums Mittelmeer lässt sich derzeit so viel Rendite erzielen wie in Griechenland.“ Für Makler Petras jedenfalls hat sich das Durchhaltevermögen ausgezahlt, beruflich läuft es für ihn besser denn je. Zumindest für den Autor Petras aber gibt es auch einen Wermutstropfen. Sein Buch muss wohl neu geschrieben werden – zumindest aber braucht es ein neues Cover. Heute sollte der Untertitel eher heißen: „Griechenland, jetzt aber schnell!“

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Verlässliche und professionelle Immobilienvermittlung.

Möchten auch Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung in der guten Marktsituation veräußern? Vertrauen Sie einem der größten Maklerunternehmen Europas.

Über Ihren Anruf unter: **0800 - 333 33 09** (Mo. - Fr. 9 - 19 Uhr, Sa. 10 - 15 Uhr) oder Ihre E-Mail an info@von-poll.com freuen wir uns sehr!



Auf meinem Lieblingsstück sitze ich gerade. Es ist mein Bürostuhl. Wie die meisten langen Menschen bekomme ich Rückenschmerzen, wenn ich lange sitze. Ich habe alles ausprobiert, um sie loszuwerden: Habe auf Bällen gesessen, auf Sitzmaschinen und natürlich auf unzähligen Design-Bürostühlen mit allen möglichen Funktionen. Hat alles nichts geholfen. Und dann hat mir ein Freund diesen Bauernthron geschenkt. Zunächst einmal gefällt er mir sehr in seiner großen Archaik, so schlicht und ruppig. Das ist ein einfacher Stuhl aus unbehandeltem Holz, den sich ein Bauer vor mindestens hundert Jahren einmal selbst getischelt hat. Mein Herz hängt nicht an vielen Dingen, an dem aber schon: Der Stuhl ist eine richtige kleine Persönlichkeit. Die Jahre sind nicht spurlos an ihm vor-

MEIN LIEBLINGSSTÜCK DER BAUERNTHRON

VON NILS HOLGER MOORMANN



beigegangen, davon zeugen zahllose Wurmlöcher und Risse. Der Designer Peter Maly hat einmal gesagt, dass ein Stuhl für den Hintern gemacht sei, nicht für den Kopf. Ich sehe das ein bisschen anders, denn ich habe noch nie schlecht auf einem Stuhl gesessen, der mir richtig gut gefallen hat. Dazu kommt, dass ich auf diesem Stuhl Haltung bewahren muss. Er lässt es nicht zu, dass ich mich in ihn hineinlasse, dann beginnt er sofort irgendwo zu drücken, und ich muss mich wieder gerade hinsetzen. Er animiert mich dazu, in Bewegung zu bleiben. Er hat nicht nur etwas Skulpturales, sondern auch echte erzieherische Qualitäten.

Nils Holger Moormann ist Möbeldesigner und -hersteller. Er wohnt in Aschau am Chiemsee.

Protokoll: Judith Lembke

Eine Auswahl der Kolummenbeiträge ist unter dem Titel „Mein Lieblingsstück“ bei Busse Seewald erschienen.

<p>KITZBÜHEL/WESTENDORF Schönes Chalet ca. 208 m² 4 ca. 396 m² € 1,69 Mio. Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</p>	<p>MALLORCA/CAS CATALA Moderne Wohnung mit Meerblick ca. 105 m² 3 ca. 1,4 Mio. Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</p>	<p>FRANKFURT AM MAIN Familienfreundliches Einfamilienhaus ca. 351 m² 8 ca. 600 m² € 2,3 Mio. 1967 205,8 kWh/(m²a) Gas</p>	<p>DREIEICH-BUCHSCHLAG Stilvolle Villa ca. 457 m² 6 ca. 1.124 m² € auf Anfrage 1995 98 kWh/(m²a) Gas</p>
<p>TIMMENDORFER STRAND Hochwertige Ferienimmobilie ca. 175 m² 3 € 939.827 2018 65,3 kWh/(m²a) B Gas</p>	<p>BERLIN Elegantes Stadthaus ca. 184 m² 7 € 1,595 Mio. 2008 75,6 kWh/(m²a) C Fernwärme</p>	<p>LEIPZIG Elegante Altbauwohnung ca. 172 m² 6 € 839.000 1910 115,3 kWh/(m²a) D Gas</p>	<p>MÜNCHEN/GRÄFELFING Exklusives Anwesen ca. 303 m² 6 ca. 813 m² € auf Anfrage Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</p>

Wohnfläche

Energieverbrauchsausweis

Zimmeranzahl

Energiebedarfsausweis

Grundstück

Energieeffizienzklasse

Baujahr

Energieverbrauch/-bedarf

Preis

hauptsächl. Energieträger

www.von-poll.com