

2. NOVEMBER 2023

Ferienimmobilie oder Zweitwohnsitz: Wo kaufen Deutsche im Ausland?

- *Im Ausland finden sich noch interessante Angebote zu angemessenen Preisen – vor allem die Märkte in Südeuropa bieten großes Wachstumspotenzial*
- *Einige Länder und Regionen bieten Anreize wie niedrigere Steuersätze für deutsche Immobilienkäufer – darunter Griechenland und Andalusien*
- *Am beliebtesten bei deutschen Interessenten sind seit jeher die Region um den Gardasee in Italien sowie Spanien, wo vor allem die Inseln hoch im Kurs stehen*
- *Die meisten Käufer erwerben eine Ferienimmobilie zur Selbstnutzung, aber auch das saisonale Vermietungsgeschäft nimmt immer mehr zu, ebenso wie die Nutzung als fester Zweitwohnsitz*

Frankfurt am Main, 2. NOVEMBER 2023 – Von malerischen Ferienhäusern im Hinterland oder an sonnigen Stränden an der Küste bis hin zu komfortablen Eigentumswohnungen mit Meerblick – immer mehr Deutsche entscheiden sich für den Kauf einer Ferienimmobilie oder eines Zweitwohnsitzes im Ausland. Doch warum entscheiden sich Immobilienkäufer für eine Investition über die Landesgrenzen hinaus? Welche Regionen und Länder sind besonders attraktiv? Und inwieweit spielt die sich wandelnde Dynamik der internationalen Immobilienmärkte eine Rolle? Schließlich fallen in Deutschland seit Spätsommer 2022 erstmals nach über elf Jahren die Immobilienpreise, während sie bei einigen südeuropäischen Nachbarn weiter stabil bleiben oder sogar leicht ansteigen. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben sich den Sachverhalt genauer angeschaut.

„Dass die Immobilienpreise im südeuropäischen Ausland steigen, während sie in Deutschland zurückgehen, hat diverse Gründe. Während der Pandemie suchten die Menschen mehr Ruhe und Privatsphäre, das Reiseverhalten ging aufgrund zahlreicher Einschränkungen zurück. Dadurch erlebten Ferienimmobilien im deutschen Inland einen regelrechten Boom, die Nachfrage im Ausland ging zurück. Mit Ende der Pandemie rückte das Ausland dann wieder stärker in den Fokus“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Aber auch Geopolitik spielt eine Rolle. Spaniens Inflationsrate liegt beispielsweise bei nur 2,6 Prozent, in Deutschland bei 4,5 Prozent – was vor allem an der schwächeren Energiekrise liegt. Für Interessenten sind niedrigere Energie- und Lebenshaltungskosten ebenfalls gute Gründe, sich für eine Ferienimmobilie in Südeuropa zu entscheiden. Aber auch Sicherheit und Lebensqualität sind wichtig.“

Lohnt der Erwerb einer Ferienimmobilie zum jetzigen Zeitpunkt?

Aktuell ist ein guter Zeitpunkt zum Kauf einer Immobilie als Ferienresidenz oder Zweitwohnsitz. Die Preise haben sich in den meisten Ländern vor der Pandemie nur moderat nach oben entwickelt – beispielsweise in Spanien an der Costa Blanca Nord

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

um 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Es lassen sich also noch interessante Angebote zu angemessenen Preisen finden – auch in guten und sehr guten Lagen. Außerdem zeigt diese Entwicklung, dass die Märkte im südeuropäischen Ausland weiterhin großes Wachstumspotenzial bieten.

„Eine Immobilie bleibt eine attraktive Wertanlage sowie Altersvorsorge, gibt zusätzliche Sicherheit sowie Privatsphäre, weshalb Wachstum in den Regionen wünschenswert ist. Wer also mit dem Gedanken spielt, im Ausland eine Ferienimmobilie oder einen Zweitwohnsitz zu erwerben, sollte nicht zu lange warten, da das Immobilienangebot in Südeuropa derzeit überall rückläufig ist, die Vermarktungsdauer sinkt und die Preise in naher Zukunft voraussichtlich weiter steigen werden“, berichtet Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN.

Gibt es Länder, die steuerliche Anreize bieten?

In Griechenland beispielsweise gibt es einige steuerliche Vorteile, die den Erwerb einer Immobilie attraktiv machen. Dort liegt die Grunderwerbsteuer bei nur 3 Prozent und Ferienimmobilienbesitzer zahlen keine zusätzlichen Abgaben. Erst kürzlich hat die griechische Regierung auf die gestiegene Nachfrage reagiert und ermöglicht deutschen Käufern nun sogar Finanzierungen, bei denen die Immobilie selbst als Sicherheit dient. Auch Natalie Leontaraki, Lizenzpartnerin bei von VON POLL REAL ESTATE Greece, bestätigt eine steigende Nachfrage seitens deutscher Käufer. Besonders beliebt sind der Großraum Athen sowie die Inseln, wie Kreta, Korfu oder die Kykladen, die schon seit jeher beliebte Urlaubsziele sind. Die Immobilienpreise variieren je nach Insel und liegen zum Beispiel auf Rhodos zwischen 200.000 Euro und 500.000 Euro oder auf Korfu zwischen 500.000 Euro und 1 Million Euro. Auf den Kykladen mit Mykonos als Hauptreiseziel müssen Interessenten mit Preisen zwischen 1,5 Millionen Euro und 5 Millionen Euro rechnen.

Aber auch Andalusien hat im Oktober 2021 ein neues Steuergesetz verabschiedet, das zunächst vorübergehende, in der Pandemie verabschiedete Steuererleichterungen beim Immobilienkauf – wie weniger Grunderwerb- und Stempelsteuer, auch beim Wiederverkauf und beim Kauf von unbebauten Grundstücken – nun dauerhaft macht. Im Rahmen dessen wurden weitere Steuern gesenkt, wie die Einkommen-, Vermögens- und Erbschaftssteuer. „Dennoch unterscheiden sich die Steuersätze und Regularien von Land zu Land und oft auch von Region zu Region. Kaufinteressenten, die auf der Suche nach einem geeigneten Objekt im europäischen Ausland sind, raten wir daher, sich eingehend von einem Immobilienexperten vor Ort, der bestens mit der hiesigen Rechtslage und den Prozessen bei der Immobilienvermittlung vertraut ist, beraten zu lassen – vor allem, um eventuelle Fallstricke zu umgehen und die Transaktion letztlich sicher abzuschließen. Mit einem internationalen Netzwerk aus über 1.500 Kollegen und mehr als 400 Shops in ganz Europa sind wir bei VON POLL IMMOBILIEN beziehungsweise VON POLL REAL ESTATE hervorragend aufgestellt und können unsere Kunden beim Kauf einer Immobilie auch über Grenzen hinweg optimal unterstützen“, erläutert Immobilienexperte Ritter.

Welche Länder und Regionen sind besonders beliebt?

Bei Kaufinteressenten – vor allem aus Süddeutschland – ist seit jeher die Region rund um den Gardasee sehr gefragt. Laut Lizenzpartner Christian Weissensteiner, der neben zwei VON POLL REAL ESTATE Shops in Bozen und einem in Mailand auch den Standort Salò am Gardasee betreut, kommen rund 80 Prozent der Suchanfragen aus Deutschland. Besonders gefragt sind die Gegenden Torri del Benaco, Garda, Costermano, Lazise, Bardolino, Salò, Gardone, Gargnano und Toscolano. Zudem bietet die Westküste des Gardasees ein hohes Wertsteigerungspotenzial. Insbesondere Salò weist ein sehr gutes Preisniveau mit interessanten Preissteigerungen auf, da in dieser Region aktuell viele Neubauprojekte realisiert werden.

„Weiterhin ist Spanien sehr beliebt bei deutschen Suchkunden – allem voran die Inseln. Bei unserer Lizenzpartnerin Caroline Müller, die den VON POLL REAL ESTATE Shop auf Teneriffa leitet, stammt fast jeder zweite Interessent aus Deutschland. Kunden bevorzugen dabei die Regionen Costa Adeje, Playa de las Americas, San Eugenio, Los Cristianos, Playa San Juan, Los Gigantes oder Fincas im ländlichen Bereich. Das toppt nur noch der Deutschen liebste Baleareninsel Mallorca“, lässt der Immobilienexperte Ritter wissen. Und weiter: „Unsere Lizenzpartner Philipp Bornewasser in Lluçmajor sowie Christian Czarnetzki in Pollensa und Santa Maria verzeichnen sogar rund 65 Prozent an Immobiliengesuchen aus Deutschland. Auf dem spanischen Festland hingegen kommen Kaufinteressenten aus unterschiedlichsten Ländern. Während circa ein Drittel aus Deutschland ist, erhalten Yohanne P. Goergens und Nicolai Jensen, die den Shop in Calpe an der Costa Blanca leiten, viele Anfragen aus England, der Schweiz, den Niederlanden, Belgien und Skandinavien.“

Was ist Interessenten beim Kauf einer Ferienimmobilie am wichtigsten?

An erster Stelle stehen ein direkter Meer- beziehungsweise Seeblick sowie ein eigener Pool oder zumindest der Zugang zu einem Gemeinschaftspool innerhalb der Anlage. Außerdem legen Kaufinteressenten großen Wert auf Sicherheit und Privatsphäre, um die Sonne zu genießen. Eine gute Anbindung an den Flughafen, Einkaufszentren und Shoppingmöglichkeiten sowie die Nähe zu Freizeitangeboten und besonderen Attraktionen der jeweiligen Region sind ebenso essenziell wie eine gute Nachbarschaft. Die Präferenzen hinsichtlich der Immobilienart sind dabei ganz unterschiedlich. In der Regel sind sowohl Wohnungen als auch Häuser gleich beliebt. Natürlich sind Wohnungen weniger pflege- und wartungsintensiv, was den Kauf eines Apartments für viele Kunden attraktiver macht. Wer jedoch viel Platz und Grünfläche sowie einen eigenen Pool favorisiert, entscheidet sich eher für ein Haus.

Nutzen Käufer die Immobilien vorrangig selbst oder vermieten sie?

„Meist nutzen unsere Kunden die Immobilie selbst. Aus Griechenland und von unserem Partner Marc Sebastian Aniansson von VON POLL REAL ESTATE an der Côte d’Azur hören wir aber auch, dass immer mehr Käufer das saisonale Vermietungspotenzial beziehungsweise die Rendite der Immobilie mit in ihre

Kaufentscheidung einfließen lassen“, sagt Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN. Er fügt hinzu: „So berichtet unsere griechische Partnerin, dass eine teilvermietete Ferienimmobilie auf Mykonos mehr als 7 Prozent Rendite erzielen kann – eine durchaus solide Investition. Das saisonale Vermietungsgeschäft wird also immer beliebter. Unsere Kollegen vor Ort unterstützen übrigens auch bei der Vermietung von Ferienimmobilien hinsichtlich der Verwaltung und Betreuung der Mieter.“

Allerdings gibt es auch immer mehr Käufer, die ihre Immobilie im europäischen Ausland als Zweitwohnsitz und nicht mehr nur als Feriendomizil nutzen. Dieser Trend setzte mit Beginn der Corona-Pandemie und der zunehmenden Verbreitung des Home-Office-Konzepts ein. Dadurch werden Immobilien nun häufiger und große Teile des Jahres über genutzt – also nicht mehr nur in der gängigen Urlaubszeit. Denn Eigentümer können mittlerweile problemlos von ihrem zweiten Zuhause im europäischen Ausland aus arbeiten.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2023 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.