



Zerfall oder Leben? Den Unterschied machen in vielen italienischen Dörfern die aus dem Ausland zugezogenen Hausbesitzer aus. (Bild: John Greim / Getty)

Ein Land im Hausverkauf

Obwohl vieles in Italien Anlass zu Sorge gibt, kaufen immer mehr Ausländer ein Haus in diesem Sehnsuchtsland – längst nicht mehr nur in der Toskana. Und: Diese Fremden sind willkommen.

Mergo steht für Mittelmass. Das Dorf mit seinen 1000 Einwohnern befindet sich in den Marken, einer Region abseits der Touristenströme. Das adriatische Meer liegt 40 Kilometer weit weg. Es hat einen Gemischtwarenladen, eine Schule, ein Altersheim, zwei Restaurants. Kein Wunder machen sich die Nachbarn über das Dorf lustig: «Un paese senza conforto: piove, tira vento o suona il morto», lautet ein Spruch, der hier seit Jahrzehnten die Runde macht. In das Nest, wo es entweder regnet, windet oder wo das Totenglöcklein läutet, ist in den vergangenen Jahren allerdings so viel Leben gekommen, dass man jetzt sagen müsste: Mergo ergo sum!

Möglich machen das die vielen Neuzuzüger, sie stellen schon fast zehn Prozent von Mergos Einwohnern. Die meisten von ihnen kommen aus Deutschland. Mathias und Gudrun Mayer zum Beispiel. Vor drei Jahren haben sie das stattliche Landhaus gekauft, sie hatten sich dies schon lange gewünscht. Sie waren immer wieder nach Italien in die Ferien gereist – in die Toskana. Den ersten echten Caffè gönnten sie sich jeweils gleich auf dem Brenner, kurz nach der Grenze. Schon wenige Schritte im gelobten Land wirkten Wunder, erinnert sich der Steuerberater: «Die Welt sah danach immer ganz anders aus», sagt er und lächelt, als hätte sich tatsächlich eine grosse Sehnsucht erfüllt.

Bei einer Tasse Kaffee im Garten berichtet Mathias Mayer, wie er sich vor fünf Jahren während eines Steuerseminars so langweilte, dass er sich durch Immobilien-Webseiten zu klicken begann. Bereits am nächsten Wochenende fuhr er mit seiner Frau nach Mergo. Es war zwar nicht das Haus ihrer Träume: Es befand sich am Fuss der Altstadt und nicht einsam auf einem Hügel. Doch es war ein schönes altes Steinhaus in bestem Zustand, das über 320 Quadratmeter Wohnfläche und viel Umschwung verfügte – und das alles zu einem

Preis, für den man in manchen Gebieten der Toskana höchstens einen Geräteschuppen bekäme. Wann, wenn nicht jetzt?, sagten sie sich. Beide waren bald fünfzig, die beiden Söhne inzwischen erwachsen.

Amerikaner und Russen kommen

Immer mehr Ausländer erfüllen sich den Traum vom Eigenheim im Land, wo die Zitronen blühen. Das zeigt die Statistik: Gemäss einer Studie des italienischen Forschungsinstituts Wire Consulting steigt die Zahl der ausländischen Hauskäufer seit Jahren kontinuierlich an. Dieses Jahr werden es nochmals knapp zehn Prozent mehr sein als 2017. Käufer aus Deutschland führen die Liste an, auch wenn ihr Anteil am Gesamtwert jüngst auf 14 Prozent geschrumpft ist. Denn Investoren aus den USA und Russland haben in den letzten Jahren stark zugelegt. Den grössten Zuwachs an Hauskäufen verzeichnet allerdings die Türkei, wo viele ihr Geld ausser Landes in Sicherheit bringen wollen. Die Schweiz belegt mit einem Anteil von 4,1 Prozent das Mittelfeld (siehe Zusatz).

Der Preiszerfall hat damit zu tun, dass sich viele Italiener während der Rezession gezwungen sahen, einen Teil ihrer Immobilien zu verkaufen.

«In Italien gibt zurzeit vieles Anlass zu Sorge, was eigentlich gegen den Kauf eines Hauses in unserem Land sprechen würde», sagt Angelo Cinel, CEO von Wire Consulting. Die unstete Politik, die wirtschaftliche Schwäche, der schwierige Zugang zu Hypotheken, das feindseliger werdende soziale Klima – nicht nur Fremden gegenüber. «Es steht nicht besonders gut um uns», findet Cinel. Doch sei eben ein Hauskauf nicht nur ein rationaler Akt. Schliesslich habe Göttin Fortuna ihren Fuss im italienischen Stiefel: «Siamo tanto belli!» Die Schönheit sei das Glück der Italiener, findet der Manager aus Norditalien.

Aber natürlich spielt nicht allein Glück und Schönheit eine Rolle. Sondern auch die hausgemachte Krise, welche die Immobilienpreise seit dem zweiten Quartal 2008, als die Hauspreise ihren Höhepunkt erreicht hatten, um rund 30 Prozent einbrechen liess. Auch dieses Jahr sind die Quadratmeterpreise nochmals gesunken, wenn auch nur um 0,2 Prozent. Stabil sind die Preise heute im Norden des Landes. Und nahezu unabhängig von äusseren Faktoren ist das touristische Bermudadreieck Rom - Florenz - Venedig, wo eine Immobilie – je nach Lage – nach wie vor eine Goldgrube ist. Auch die Wirtschaftsmetropole Mailand bleibt von der generellen Abwärtsspirale ausgeschlossen.

Der Preiszerfall hat damit zu tun, dass sich viele Italiener während der Rezession gezwungen sahen, einen Teil ihrer Immobilien zu verkaufen. Insbesondere weil unter der Regierung von Mario Monti eine neue Immobiliensteuer auf Zweitwohnungen eingeführt wurde; die sogenannte Imu.

**Mergo ist trotz allem durch und durch
italienisch geblieben. Nur einmal die Woche
verändert sich das Dorfbild. Dann nämlich,
wenn sich die Zugezogenen treffen.**

So kam es, dass selbst einer wie Modesto Ferri diesen Frühling sein Haus in Mergo verkaufen musste. Seine Vorfahren lebten schon hier, und hier wurden seine Kinder geboren. Da der heute pensionierte Schreiner wegen der Arbeit nach Rom zog und sich dort ein neues Eigenheim kaufte, verbrachte er zuletzt nur noch die Sommermonate in seiner Heimat. Und weil seine Kinder kein Interesse für den finanziellen Klotz am Bein zeigten, entschied er sich nach vielen schlaflosen Nächten, die Verbindung der Familie zu Mergo abzurechnen.

«Alles ging blitzschnell», sagt Modesto. Kaum hatte er das Dossier dem Makler übergeben, schlug schon der erste Interessent zu – ein Deutscher. 75 000 Euro kostete das alleinstehende Haus aus dem 18. Jahrhundert, welches das fleissige Schreinerlein stets in bestem Zustand hielt; mit 160 Quadratmeter Wohnfläche, einer grossen Garage, viel Umschwung und privatem Zugang zu einer Wasserquelle.

Die Zugezogenen bleiben unter sich

«Das ist genau der Typ Haus, den die Ausländer suchen», weiss Giuseppe Corinaldesi. Der Vizebürgermeister von Mergo zeigt sich überrascht über die grosse Nachfrage nach den alten Steinhäusern im Grüngürtel, der sich um das mittelalterliche Städtchen erstreckt. Dabei würden die Häuser in der Altstadt noch viel weniger kosten, und es gebe gute Nachbarn, mit denen man sich austauschen könne. «Doch die Deutschen bleiben eben lieber unter sich», sagt Corinaldesi. Und so ist Mergo trotz allem durch und durch italienisch geblieben. Nur einmal die Woche verändert sich das Dorfbild. Dann nämlich, wenn sich die Zugezogenen in Mergo treffen. Dann verwandelt sich die «Locanda dei Ribelli» in ein deutsches Gasthaus.

Alessandra Signori führt mit ihrem Mann die Maklerfirma «Doorways to Italy», die sich auf ausländische Investoren spezialisiert hat. Für ihre Klienten, die mehrheitlich aus Australien, Neuseeland und Kanada kommen, organisiert sie manchmal auch sogenannte «investing trips» – ein paar Ferientage in Italien mit Ausflügen zu möglichen Investitionsobjekten. Nach wie vor sei die Toskana die beliebteste Region, sagt Signora Signori. «Doch heute verkaufen wir auch Häuser an Orten, die einst undenkbar waren.» Nichts sei unmöglich, sofern es in der Gegend einen entfernten Verwandten gebe, fügt sie an. Viele ihrer Kunden hätten italienische Wurzeln: zum Beispiel einen Urgrossvater, der ausgewandert war – und jetzt will sich ein nostalgisch gestimmter Nachkomme ein kleines Stück Italien sichern. So wie der australische Notar, der sich in der Toskana ein Landhaus erstanden und im Stall zu Ehren seiner bäuerlichen

Vorfahren ein öffentliches Museum eingerichtet hat. Darin sind nun Erinnerungsstücke der traditionellen Landwirtschaft ausgestellt.

Anders als ihre Landsleute suchen Mathias und Gudrun Mayer in Mergo nicht Anschluss an eine Clique. «Wir sind ja nicht nach Italien gekommen, um uns mit Deutschen auszutauschen», sagt Mathias Mayer. Doch auch für den Kontakt mit den Einheimischen bleibt nicht viel Zeit, weil das Paar zu tun hat: Sie haben sich einen zweiten Rebberg hinzugekauft und produzieren auf den 4 Hektaren biodynamischen Wein. «Wir haben zwar keine Erfahrung», sagt Mathias Mayer, «dafür sind wir als Quereinsteiger hochmotiviert.»

Wie motiviert die Mayers sind, das demonstrieren sie bereits mit einem stilvollen Hühnerhaus, das wie eine Visitenkarte neben dem Eingangstor steht. Die italienischen Bewohner von Mergo hat das rot bestrichene Holzhaus mit Türen, Fenstern und Erkern jedenfalls beeindruckt. Seither scherzen sie: Deutsche Hühner leben eben besser als mancher Italiener.

Abstruse Sonderregel für Schweizer

m.z. Im vergangenen Jahr haben gemäss Wire Consulting 316 Investoren aus der Schweiz in Italien ein Haus gekauft. Das entspricht einem Anteil von 4,1 Prozent an den gesamten ausländischen Transaktionen auf dem Immobilienmarkt. Die Zahl blieb in den letzten fünf Jahren konstant.

Für Käufer aus der Schweiz gilt eine Sonderregel. Und zwar dürfen sie weder Grundstücke mit mehr als 1000 Quadratmeter kaufen noch Ferienwohnungen, die mehr als 100 Quadratmeter Wohnfläche haben. Ausgenommen sind Schweizer, die ihren festen Wohnsitz nach Italien verlegen wollen.

Diese ziemlich absurd klingende Regel wurde 1984 als Vergeltungsmassnahme zur «Lex Friedrich» eingeführt, in der unter anderem genau die gleichen räumlichen Einschränkungen für

ausländische Käufer in der Schweiz festgehalten waren. Die Regel basiert auf einem Dekret von König Viktor Emanuel III. Dieser hatte 1942 verfügt, dass «Reziprozität» zu gelten habe bei der Gewährung von Rechten für Ausländer.

Der Traum vom Ruhestand am Strand

Wer nach der Pensionierung in ein anderes Land auswandern will, sollte sich gut vorbereiten. Dabei lauern oftmals steuerliche und rechtliche Fallstricke.

Michael Ferber / 30.7.2018, 07:00



In Corippo leben gerade noch zwölf Seelen. Nun beginnt im abgewirtschafteten Tessiner Dorf eine Verwandlung

In Corippo, der kleinsten Gemeinde der Schweiz, leben gerade noch zwölf Seelen. Nun hat eine Verwandlung begonnen, die dem sterbenden Tessiner Dorf ein zweites Leben geben soll.

Helmut Stalder / 13.7.2018, 05:30



MEINE
NZZ

- ✓ Speichern Sie Artikel.
- ✓ Erhalten Sie individuelle Empfehlungen.

✔ Nutzen Sie die Vorteile auf allen Geräten.

Für «Meine NZZ» registrieren

Schon registriert? Anmelden.

Service

Newsletter
Facebook
Twitter
Xing
Google+
Instagram
Pinterest
RSS-Feeds
Apps
Kontakt & Feedback
Häufige Fragen
Leserbriefe
Impressum
Netiquette
Nutzungsbedingungen und
Datenschutzerklärung
Wetter

Abonnement

Marktplätze

Jobs
Immobilien
Traueranzeigen

NZZ Welt

Shop
Reisen
Archiv
Format
Libro

NZZ Mediengruppe

Unternehmen
Offene
Stellen
Medienmitteilungen
LZ Medien
Tagblatt
Medien

Zeitungen, Magazine und Portale

Neue Zürcher Zeitung
NZZ am Sonntag
NZZ Folio
Frame
NZZ Geschichte
NZZ am Sonntag Stil
NZZ Z
NZZ Bellevue
NZZ Residence
NZZ Executive
NZZ Domizil
Luzerner Zeitung
St.Galler Tagblatt

Werbung

Mediadaten
Inserieren
Zeitungen

Weitere Angebote

Handelsregister- u. Wirtschaftsinformationen
Schweiz
Handelsregister- u. Wirtschaftsinformationen
Deutschland
Swiss Economic Forum
Swiss Innovation Forum
Swiss Technology Award
Swiss Energy and Climate Summit
Family Business Award
NZZ Swiss International Finance Forum
NZZ X.Days
NZZ Real Estate Days
NZZ CEO Dinner
NZZ Netversity 50/50
Architonic
Bauprojektinformationen Schweiz
Zurich Film Festival

Kooperations-Angebote

Parfüm

[Alle Angebote](#)

[Zeitungen](#)

[Magazine](#)

[E-Paper](#)

[Mein Abo verwalten](#)

[TV und Radio](#)

[NZZ Film](#)

[NZZ Podium](#)

[Werben auf NZZ.ch](#)

[Rubrikenmärkte](#)

[Kontakt](#)

[ImmoScout24](#)