LEITFADEN · STAND NOVEMBER 2026

Immobilienkauf in acht Ländern. Die Fallstricke.

Italien, Portugal, Griechenland, Spanien, Panama, Montenegro, Mauritius, Georgien - und Indonesien als Warnung. Je Land die drei Fragen, die vor allem anderen entscheiden: Darfst du kaufen? Was ist das Register wert? Was passiert mit der Anzahlung? Jeder Punkt mit der Norm oder der Quelle, auf die er sich stützt. Kein Verkaufstext, keine Rechtsauskunft.

Benjamin Fercher, Bauingenieur. Unabhängige Prüfung von Immobilien im Ausland, bezahlt vom Käufer - nie vom Verkäufer, Makler oder Bauträger. benjaminfercher.at

Wofür das hier gut ist, und wofür nicht

Dieser Leitfaden sagt dir, wie das Umfeld in einem Land aussieht: ob du als EU-Bürger Eigentum erwerben darfst, ob das Register trägt, ob deine Anzahlung gesetzlich gesichert ist, was ein Aufenthalt am Eigentum hängt und was der Kauf an Nebenkosten und Steuern kostet. Er sagt dir nicht, ob ein bestimmtes Haus trägt. Ein Land kann in allen Punkten gut aussehen und das konkrete Objekt trotzdem ein Totalverlust sein - und umgekehrt.

Jeder Punkt trägt die Norm oder die Quelle, auf die er sich stützt. Was nicht belegbar war, steht als offen da, nicht gefüllt. Die Rechtslage ändert sich; die jeweils aktuelle Fassung mit Datum steht im Länderkompass unter benjaminfercher.at/laenderkompass/.

Keine Rechtsauskunft, keine Steuerauskunft, keine Kaufempfehlung. Für Titel, Vertrag und Steuer brauchst du eine Kanzlei im Land - auf jeder Länderseite sind welche genannt, die zugestimmt haben, dort zu stehen, ohne Provision in irgendeine Richtung.

LAND 01

Italien

EIGENTUM FÜR EU-BÜRGER	REGISTER	ANZAHLUNG
wie Inländer	**belastbar**	**gesetzlich gesichert**

Zuerst zu klären

Ob der Bestand baurechtlich legal ist. Nicht legalisierte Bauteile sind nicht übertragbar, und der Notar prüft das.

Darfst du hier als EU-Bürger Eigentum erwerben?

Volleigentum ohne Beschränkung.

> Rechtsgrundlage: Codice Civile; Conservatoria dei Registri Immobiliari

Ist deine Anzahlung gesetzlich geschützt?

D.Lgs. 122/2005: Pflicht-Bankbürgschaft für alle Anzahlungen plus 10-Jahres-Police; seit 2019 Nichtigkeit, Notar prüft

> Quelle: parlamento.it · 2005

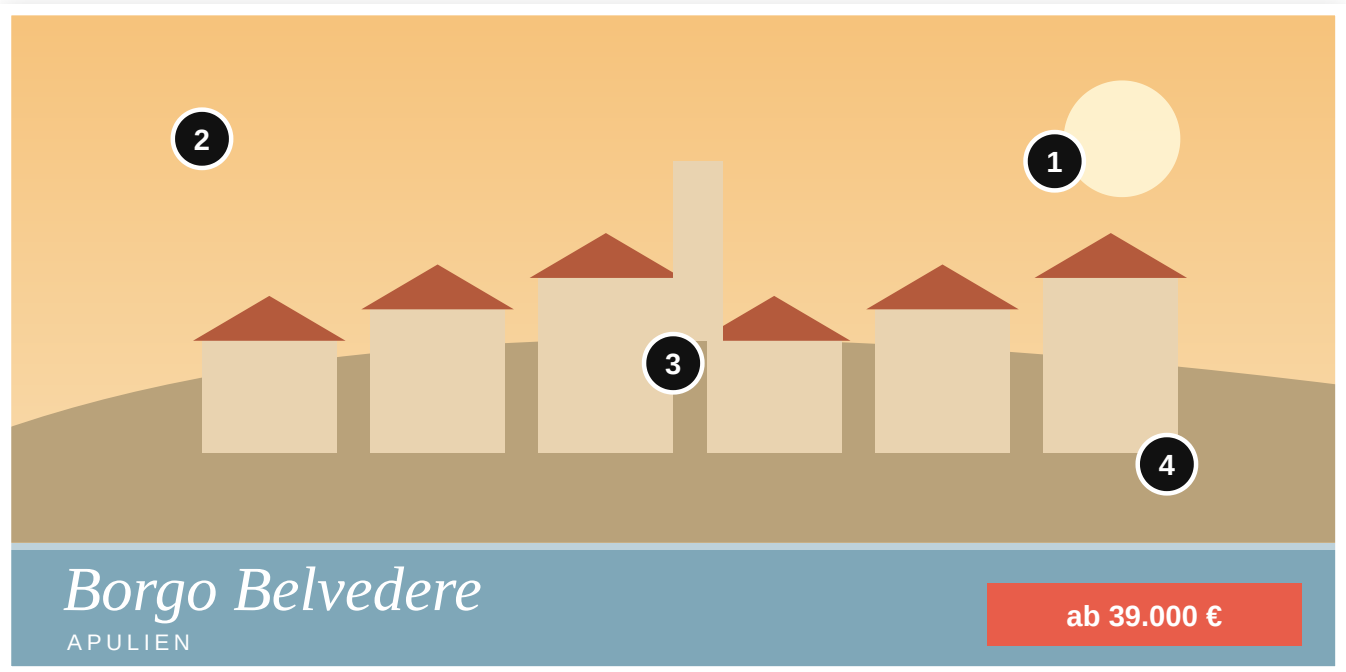
Aufenthalt

EU-Freizügigkeit: Österreicher hat vollen Aufenthalt ohne Immobilienbezug (RL 2004/38/EG)

> Quelle: eur-lex.europa.eu

Der Verkaufsprospekt - und was du zurückfragst

So oder so ähnlich sehen Prospekte in Italien aus. Vier Versprechen, die fast immer drinstehen, und die Frage, die du dazu stellst, bevor du irgendetwas unterschreibst oder überweist.



Beispiel, frei erfunden. Kein reales Projekt, kein realer Bauträger - die Versprechen sind typisch für diesen Markt.

1	***„Historisches Haus im Ortskern, renovierungsbereit“***	Was sagt das Kataster zur Fläche, und stimmt der Bestand mit dem letzten genehmigten Plan überein? Abweichungen müssen vor dem Notar legalisiert sein.
2	***„Staatliche Boni senken die Sanierungskosten“***	Welcher Bonus gilt heute noch, in welcher Höhe, und für dich als Nichtansässigen ohne italienische Steuerschuld überhaupt?
3	***„Schlüsselfertig in sechs Monaten“***	Wer ist der Unternehmer, wer die Bauleitung, und was sagt das Tragwerk eines Hauses aus Bruchstein in einer Erdbebenzone?
4	***„Kaum Nebenkosten“***	Registersteuer, Notar, Vermittler, Gutachten und Gemeindeabgaben zusammenrechnen lassen - schriftlich, vor der Reservierung.

Was auf dem Markt gerade passiert

Italien ist der ruhigste der vier Südmärkte: Preise plus 4 %, Verkäufe stabil, Neubau zieht an. Die Auslandsnachfrage ist zu 70 % deutsch und konzentriert sich auf Sizilien, Apulien, die Toskana und die Seen. Dort steigen die Preise schneller als im Land. Was nachhallt, ist der Superbonus: 172 Milliarden Euro Sanierungsförderung sind ausgelaufen.

PREISE +4,0 % im Jahr (ISTAT, Q2 2026)	VERKÄUFE 201.596 im Quartal, +0,1 %
AUSLÄNDERKÄUFE 2025 5,5 Mrd. €, Deutsche 70 %	FLAT TAX NEO-RESIDENTEN 300.000 € ab 2026

Risiko

Nicht der Markt, sondern das Objekt. Italienische Bestandshäuser sind baurechtlich oft nicht konform, Anbauten ohne Genehmigung sind die Regel, nicht die Ausnahme. Der Notar prüft das nicht, der Geometra bestätigt die Konformität auf Zuruf. Und ein Superbonus-Haus mit falsch ausgeführter Dämmung ist ein Sanierungsfall im zweiten Durchgang.

Was ich prüfe

Die Conformità urbanistica und catastale gegen den Bestand, den Energieausweis APE gegen die tatsächliche Ausführung, bei Superbonus-Objekten die Asseverazione und die Fotos der Bauphasen. Bei Erdbebenzonen den Nachweis der statischen Ertüchtigung.

MEIN URTEIL

Für Wohnsitzkäufer der solideste der vier Südmärkte. Kein Markt zum Spekulieren, ein Markt zum Bleiben. Wer kauft, kauft ein Haus und dessen Baugeschichte, nicht einen Marktzyklus.

> Stand Oktober 2026. Quellen auf benjaminfercher.at/marktlage/italien/

Wie dort gebaut wird - und was du bei der Besichtigung siehst

Vom Doppelziegel mit Luftkammer zum dicken Monoblock mit Cappotto: Italien hat die Wand in zwanzig Jahren umgebaut. Was man kauft, hängt am Baujahr - und die Stütze ist in beiden Fällen die Schwachstelle.

> **Der Anbau, den es nicht geben dürfte**
>
> Die Wand ist in Italien selten das Problem - der Bestand ist es. Nicht genehmigte Anbauten, Dachausbauten, geschlossene Loggien machen das ganze Objekt unverkäuflich, und der Notar prüft das.
>
> *Woran du es siehst: Vergleich Bauakte gegen Bestand, Raum für Raum. Jede Abweichung muss vor dem Kauf legalisiert oder abgerissen sein.*

> **Erdbeben: der Knoten, nicht der Beton**
>
> Ob ein Rahmen hält, entscheidet die Verbügelung der Knoten zwischen Stütze und Riegel. Bei Bauten vor 2008 ist sie oft nicht da. Das sieht man am fertigen Haus nicht mehr.

> *Woran du es siehst: Nur in Bewehrungsplänen und Rohbaufotos - beides in die Unterlagenliste.*

> **Die Stütze, die durch die Wand geht**
>
> Stützen und Ringbalken aus Stahlbeton stehen in der Fassadenebene und werden nur überputzt oder mit einer dünnen Ziegelschale verdeckt. Beton leitet Wärme um ein Vielfaches besser als der Hohlziegel daneben. Im Winter fällt die Oberflächentemperatur dort unter den Taupunkt der Raumluft, und genau an dieser Linie setzt sich Feuchte ab.
>
> *Woran du es siehst: Ein gerader Schimmelstreifen an der Innenwand, der dem Raster des Tragwerks folgt - nicht fleckig, sondern eine Linie. Im Wärmebild ein Gitter warmer Linien.*

> **Die Fuge zwischen Ausfachung und Stütze**
>
> Die Ausfachung wird nach dem Tragwerk gemauert und stößt an die Stütze. Trocknet der Mörtel, reißt die Fuge auf. Durch diesen Riss kommen Schlagregen und Zugluft, und er liegt genau dort, wo später der Putz reißt.
>
> *Woran du es siehst: Feiner senkrechter Putzriss neben jeder Stütze, außen und innen. Bei Wind Zug an der Stützenkante.*

Stand und Vollfassung mit allen Quellen: benjaminfercher.at/laenderkompass/italien/ - Marktlage: benjaminfercher.at/marktlage/italien/ - Bauweise: benjaminfercher.at/bauweise/italien/

LAND 02

Portugal

EIGENTUM FÜR EU-BÜRGER	REGISTER
wie Inländer	**belastbar**

Zuerst zu klären

Ob Certidão Permanente und Caderneta Predial dieselbe Fläche und Beschreibung ausweisen. Abweichungen sind häufig und blockieren die Umschreibung.

Darfst du hier als EU-Bürger Eigentum erwerben?

Volleigentum ohne Beschränkung.

> Rechtsgrundlage: Código do Registo Predial

Ist deine Anzahlung gesetzlich geschützt?

Aufenthalt

EU-Freizügigkeit; Golden Visa für Wohnimmobilien seit Okt. 2023 ohnehin abgeschafft, für EU-Bürger irrelevant

> Quelle: eur-lex.europa.eu

Der Verkaufsprospekt - und was du zurückfragst

So oder so ähnlich sehen Prospekte in Portugal aus. Vier Versprechen, die fast immer drinstehen, und die Frage, die du dazu stellst, bevor du irgendetwas unterschreibst oder überweist.



Beispiel, frei erfunden. Kein reales Projekt, kein realer Bauträger - die Versprechen sind typisch für diesen Markt.

1	***„Golden-Visa-fähig“***	Über welchen Weg genau? Wohnimmobilien zählen seit Oktober 2023 nicht mehr. Fondsmodelle sind etwas anderes als eine Wohnung.
2	***„6 % Mietrendite garantiert“***	Wer garantiert, mit welchem Vermögen, für wie lange - und was passiert im Jahr nach dem Ende der Garantie?
3	***„Nutzungsbewilligung folgt mit Fertigstellung“***	Ohne Licença de Utilização kein Kaufvertrag. Bis dahin: Zahlungen nur gegen Bankgarantie oder Treuhand, nicht auf das Konto des Bauträgers.
4	***„Hochwertige Ausstattung, A+“***	Wo sitzt die Dämmung, und was macht die Betonstütze in der Außenwand im Winter? Das Energiezertifikat sagt dazu wenig.

Was auf dem Markt gerade passiert

Portugal ist der Markt, in dem die Preise am schnellsten steigen und gleichzeitig weniger verkauft wird. Das ist keine gesunde Kombination. Dazu kommt ein Staat, der die Spielregeln für Ausländer in drei Jahren zweimal grundlegend geändert hat.

PREISE +16,5 % im Jahr (INE, Q2 2026)	VERKÄUFE −6,4 % im Jahr, drittes Minusquartal
AUSLÄNDERKÄUFE 4,7 % der Käufe, −10,3 %	STAATSBÜRGERSCHAFT 10 Jahre statt 5 seit 19.05.2026

Risiko

An der Algarve kommt viel Neubau auf einen Markt, der schon schrumpft. Off-plan in Vilamoura oder an der Westalgarve heißt: Du konkurrierst beim späteren Verkauf mit dem Bauträger selbst, der nebenan die nächste Phase anbietet.

Was ich prüfe

Bei Neubau die Baugenehmigung und den Stand der Lizenz, nicht die Broschüre. Bei Ferienvermietung das kommunale Register und die Containment-Zone. Bei jedem Objekt die Caderneta Predial und die Nutzungslizenz, weil in Portugal der Bestand oft nicht dem Register entspricht.

MEIN URTEIL

Portugal bleibt ein Wohnland, kein Renditeland. Wer dort leben will, kann kaufen, sollte aber die Preisspitze nicht als Normalzustand lesen. Wer Aufenthalt oder Pass als Hauptmotiv hat, muss nach den Änderungen von 2023 und 2026 neu rechnen.

> Stand Oktober 2026. Quellen auf benjaminfercher.at/marktlage/portugal/

Wie dort gebaut wird - und was du bei der Besichtigung siehst

Betonskelett, zweischalige Hohlziegelwand, Putz drüber. Das Tragwerk steht in der Fassadenebene und ist ungedämmt - deshalb steht im Winter die Feuchte dort, wo der Beton ist.

> **Die Luftschicht, die keine ist**
>
> Die zweischalige Wand funktioniert nur, wenn die Luftschicht frei bleibt und unten entwässert. In der Praxis fällt Mörtel hinein und bildet Brücken, die Wasser nach innen leiten. Schlagregen von Westen kommt so durch eine Wand, die auf dem Papier zwei Schalen hat.
>
> *Woran du es siehst: Durchfeuchtung innen nach längerem Westwind, oft in Brüstungshöhe.*

> **Balkonplatten, die von innen rosten**
>
> An der Küste bringt der Wind Salz in den Beton. Die Bewehrung rostet, das Rostvolumen sprengt die Deckschicht - zuerst an Balkonplatten und Brüstungen.
>
> *Woran du es siehst: Abplatzungen an Plattenkanten mit sichtbarem Stahl, Rostfahnen an der Untersicht.*

> **Die Stütze, die durch die Wand geht**

Stützen und Ringbalken aus Stahlbeton stehen in der Fassadenebene und werden nur überputzt oder mit einer dünnen Ziegelschale verdeckt. Beton leitet Wärme um ein Vielfaches besser als der Hohlziegel daneben. Im Winter fällt die Oberflächentemperatur dort unter den Taupunkt der Raumluft, und genau an dieser Linie setzt sich Feuchte ab.

Woran du es siehst: Ein gerader Schimmelstreifen an der Innenwand, der dem Raster des Tragwerks folgt - nicht fleckig, sondern eine Linie. Im Wärmebild ein Gitter warmer Linien.

Die Fuge zwischen Ausfachung und Stütze

Die Ausfachung wird nach dem Tragwerk gemauert und stößt an die Stütze. Trocknet der Mörtel, reißt die Fuge auf. Durch diesen Riss kommen Schlagregen und Zugluft, und er liegt genau dort, wo später der Putz reißt.

Woran du es siehst: Feiner senkrechter Putzriss neben jeder Stütze, außen und innen. Bei Wind Zug an der Stützenkante.

LAND 03

Griechenland

EIGENTUM FÜR EU-BÜRGER	REGISTER
wie Inländer	**belastbar**

Zuerst zu klären

Ob die Ingenieursbescheinigung über die Legalität des Bestandes vorliegt und ob das Grundstück im Waldkataster steht. Ein Eintrag dort kippt die Bebaubarkeit unabhängig vom Grundbuch.

Darfst du hier als EU-Bürger Eigentum erwerben?

Volleigentum. In ausgewiesenen Grenz- und Inselgebieten bleibt der Erwerb genehmigungspflichtig.

> Rechtsgrundlage: Gesetz 1892/1990 (Grenzgebiete)

Ist deine Anzahlung gesetzlich geschützt?

Kein gesetzliches Treuhand- oder Garantiegebot; Escrow und Bankgarantie nur freiwillig, Vertrag beim Grundbuch

> Quelle: borderlesslawyers.com · 2026

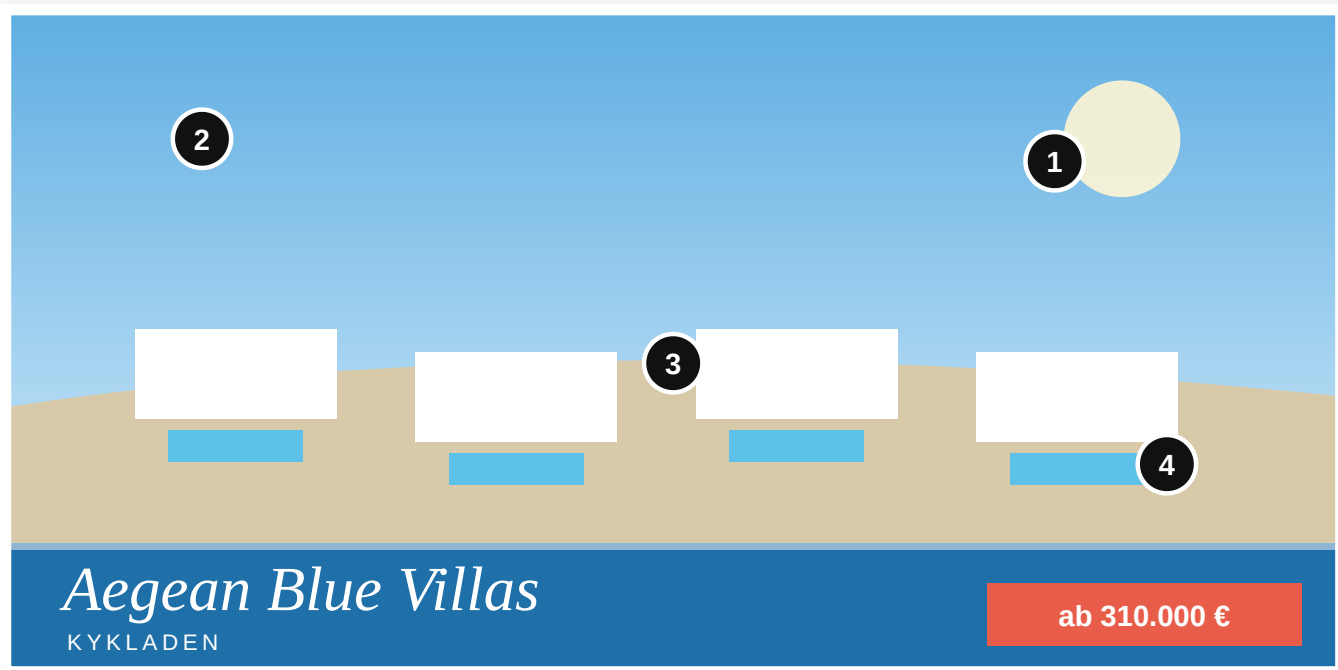
Aufenthalt

EU-Freizügigkeit; Golden Visa (800.000/400.000/250.000 EUR nach Region, Gesetz 5100/2024) betrifft nur Drittstaater

> Quelle: eur-lex.europa.eu

Der Verkaufsprospekt - und was du zurückfragst

So oder so ähnlich sehen Prospekte in Griechenland aus. Vier Versprechen, die fast immer drinstehen, und die Frage, die du dazu stellst, bevor du irgendetwas unterschreibst oder überweist.



Beispiel, frei erfunden. Kein reales Projekt, kein realer Bauträger - die Versprechen sind typisch für diesen Markt.

1	***„Golden Visa ab 250.000 €“***	Die Schwelle gilt nur noch in eng begrenzten Fällen. Welche Schwelle gilt für dieses Objekt in dieser Region - schriftlich vom Anwalt, nicht vom Makler.
2	***„Ideal für Ferienvermietung“***	Gibt es eine Registrierung für Kurzzeitvermietung, und ist die Gemeinde von Beschränkungen für neue Registrierungen betroffen?
3	***„Grundstück mit Meerblick, Baurecht vorhanden“***	Liegt es außerhalb des Bebauungsplans? Dann entscheiden Mindestfläche, Zufahrt und die Forstkarte, ob überhaupt gebaut werden darf.
4	***„Kataster eingetragen“***	Ist das Kataster abgeschlossen und deckt sich die Fläche mit dem Vertrag? Auf den Inseln ist das nicht selbstverständlich.

Was auf dem Markt gerade passiert

Griechenland kühlt ab. Die Preise steigen noch, aber halb so schnell wie 2024, die Auslandsinvestitionen sind um ein Fünftel gefallen und die Golden-Visa-Anträge um fast 40 %. Die Verdopplung der Visa-Schwelle wirkt. Was weiter läuft, ist Athen Riviera, und was weiter steigt, sind die Inseln.

PREISE +5,5 % im Jahr (Bank of Greece, Q2 2026)	AUSLANDSINVESTITIONEN 2,05 Mrd. € in 2025, −22 %
GOLDEN VISA Anträge Jan.–Jul. 2026 −39 %	SCHWELLE 800.000 € Attika und Inseln, 400.000 € Rest

Risiko

Auf Kreta und den Kykladen wird off-plan an Käufer verkauft, die das griechische Baurecht nicht kennen. Der Klassiker: Villa auf Grund außerhalb des Bebauungsplans, Baugenehmigung für 200 Quadratmeter, gebaut sind 280. Oder das Grundstück ist nach Forstkataster Wald. Das sieht man weder im Prospekt noch auf der Besichtigung.

Was ich prüfe

Forstkataster und Grundbuchreform, Baugenehmigung gegen Bestand, die Energieausweis-Pflicht, bei Kurzzeitvermietung die Sperrzone. Beim Golden Visa die 120 Quadratmeter und die Einzelobjekt-Regel, weil Makler gern zwei kleine Wohnungen zusammenrechnen, was seit 2024 nicht mehr geht.

MEIN URTEIL

Griechenland ist der Markt, in dem die Abkühlung am besten messbar ist. Für Wohnsitzkäufer ohne Visa-Motiv ist das eine bessere Verhandlungsposition als 2024. Für Visa-Käufer ist das Programm mit 800.000 Euro in den Lagen, die sie wollen, zu teuer geworden, und der Markt bestätigt das.

> Stand Oktober 2026. Quellen auf benjaminfercher.at/marktlage/griechenland/

Wie dort gebaut wird - und was du bei der Besichtigung siehst

Zwei dünne Hohlziegelschalen mit Dämmung dazwischen - das dikelo. Es dämmt, wenn jemand die Dämmung wirklich hineinlegt, und es trägt nie.

> **Die Dämmung im Hohlraum, die fehlt**
>
> Zwischen den Schalen gehört Dämmung. Ob sie drin ist, sieht man nach dem Putz nicht mehr - und bei Bauten vor 2010 ist der Hohlraum oft leer.
>
> *Woran du es siehst: Bohrkern oder Endoskop an einer Steckdose. Oder das Wärmebild: gleichmäßig kalt heißt leer.*

> **Das halbfertige Obergeschoss**
>
> Bewehrungseisen, die aus dem Dach ragen, sind kein Mangel, sondern Absicht: Das nächste Geschoss ist eingeplant und die Grundsteuer dafür noch nicht fällig. Für den Käufer heißt es: Die Dachabdichtung ist provisorisch.

> *Woran du es siehst: Offene Anschlussbewehrung, Dach ohne Gefälle, Wassereinbruch im obersten Geschoss.*

> **Die Stütze, die durch die Wand geht**
>
> Stützen und Ringbalken aus Stahlbeton stehen in der Fassadenebene und werden nur überputzt oder mit einer dünnen Ziegelschale verdeckt. Beton leitet Wärme um ein Vielfaches besser als der Hohlziegel daneben. Im Winter fällt die Oberflächentemperatur dort unter den Taupunkt der Raumluft, und genau an dieser Linie setzt sich Feuchte ab.
>
> *Woran du es siehst: Ein gerader Schimmelstreifen an der Innenwand, der dem Raster des Tragwerks folgt - nicht fleckig, sondern eine Linie. Im Wärmebild ein Gitter warmer Linien.*

> **Die Fuge zwischen Ausfachung und Stütze**
>
> Die Ausfachung wird nach dem Tragwerk gemauert und stößt an die Stütze. Trocknet der Mörtel, reißt die Fuge auf. Durch diesen Riss kommen Schlagregen und Zugluft, und er liegt genau dort, wo später der Putz reißt.
>
> *Woran du es siehst: Feiner senkrechter Putzriss neben jeder Stütze, außen und innen. Bei Wind Zug an der Stützenkante.*

Stand und Vollfassung mit allen Quellen: benjaminfercher.at/laenderkompass/griechenland/ - Marktlage: benjaminfercher.at/marktlage/griechenland/ - Bauweise: benjaminfercher.at/bauweise/griechenland/

LAND 04

Spanien

EIGENTUM FÜR EU-BÜRGER	REGISTER	ANZAHLUNG
wie Inländer	**belastbar**	**gesetzlich gesichert**

Zuerst zu klären

Ob die gesetzliche Bankbürgschaft für die eigene Zahlung tatsächlich ausgestellt und namentlich auf den Käufer lautend vorliegt. Der Anspruch ersetzt das Dokument nicht.

Darfst du hier als EU-Bürger Eigentum erwerben?

Volleigentum ohne Beschränkung. NIE-Nummer ist Voraussetzung für Eintragung und Steuer.

> Rechtsgrundlage: Ley Hipotecaria; Registro de la Propiedad

Ist deine Anzahlung gesetzlich geschützt?

Ley 38/1999 i.d.F. Ley 20/2015: Bauträger muss alle Anzahlungen per Bankbürgschaft oder Versicherung sichern, seit 1.1.2016

> Quelle: clientebancario.bde.es · 2026

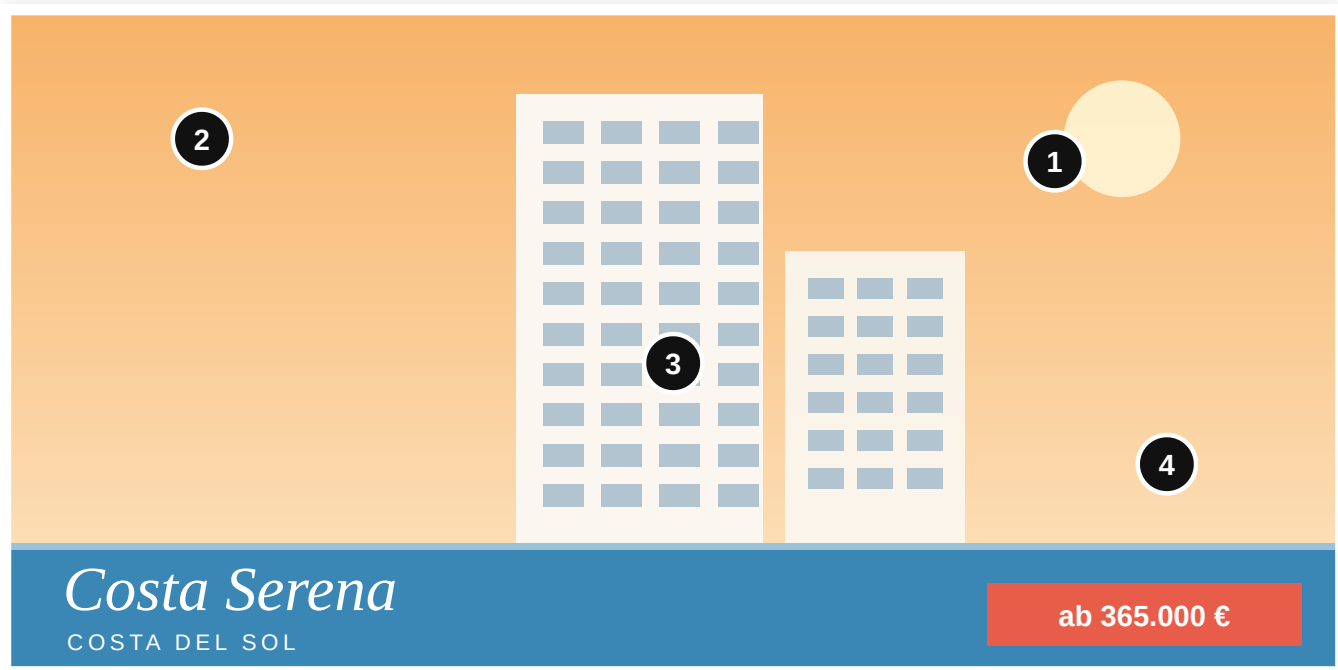
Aufenthalt

EU-Freizügigkeit; Golden Visa am 3.4.2025 abgeschafft, für EU-Bürger ohnehin irrelevant

> Quelle: eur-lex.europa.eu

Der Verkaufsprospekt - und was du zurückfragst

So oder so ähnlich sehen Prospekte in Spanien aus. Vier Versprechen, die fast immer drinstehen, und die Frage, die du dazu stellst, bevor du irgendetwas unterschreibst oder überweist.



Beispiel, frei erfunden. Kein reales Projekt, kein realer Bauträger - die Versprechen sind typisch für diesen Markt.

1	***„Nur 300 m zum Strand“***	Liegt das Grundstück in einer Schutzzone nach dem Küstengesetz? Das begrenzt, was an dem Haus je gebaut oder verändert werden darf.
2	***„Anzahlungen bankgesichert“***	Gibt es für jede Zahlung eine Einzelgarantie auf deinen Namen, ausgestellt von einer Bank, bevor du überweist?
3	***„Lizenz für Ferienvermietung möglich“***	In vielen Gemeinden sind neue Lizenzen gestoppt, und die Eigentümergemeinschaft kann sie verbieten. Was steht in den Statuten?
4	***„Lieferung Sommer 2027“***	Was steht im Vertrag zur Verzögerung - Rücktrittsrecht, Verzugszinsen, Frist? Und hat die Baugenehmigung eine Laufzeit?

Was auf dem Markt gerade passiert

Spanien hat das Golden Visa abgeschafft und trotzdem einen Rekordanteil ausländischer Käufer. Die Preise steigen zweistellig, die Verkäufe gehen leicht zurück, und an der Costa del Sol wird so viel gebaut wie seit 2008 nicht. Die angedrohte 100-Prozent-Steuer für Nicht-EU-Käufer ist mit der Parlamentsauflösung vom Tisch.

PREISE +12,2 % im Jahr (INE, Q2 2026)	AUSLÄNDERANTEIL 15,98 % der Käufe, Rekord
GOLDEN VISA seit 03.04.2025 abgeschafft	NEUWAHL 29.11.2026, Cortes aufgelöst

Risiko

Off-plan an der Costa del Sol wird mit 30 bis 50 % Vorverkauf gestartet. Das heißt umgekehrt: 50 bis 70 % der Einheiten sind beim Baustart noch nicht verkauft. Der Bauträger finanziert die Baustelle also mit deiner Anzahlung und hofft auf den Rest. Die Bankgarantie nach Ley 20/2015 ist Pflicht, wird aber oft nicht ausgestellt oder deckt nicht den vollen Betrag.

Was ich prüfe

Die Bankgarantie für jede Rate, die Licencia de Obra, die Nota Simple mit Lasten und bei Bestand die Übereinstimmung von Katasterfläche und tatsächlicher Fläche. In Andalusien zusätzlich die Lage zur Küstenschutzzone und bei älteren Häusern die Legalisierung.

MEIN URTEIL

Spanien ist unter den vier Südländern der liquideste Markt und der mit den besten Daten. Das ist ein Vorteil beim Kaufen und beim Verkaufen. Die Rechtsunsicherheit nach der Wahl ist das größte offene Risiko für Nicht-EU-Käufer, nicht für Deutsche und Österreicher.

> Stand Oktober 2026. Quellen auf benjaminfercher.at/marktlage/spanien/

Wie dort gebaut wird - und was du bei der Besichtigung siehst

Zweischalige Ziegelfassade mit Dämmung dazwischen - die Regel seit zwanzig Jahren. Was im Katalog steht, ist gut; was auf der Baustelle ankommt, hängt davon ab, ob die Dämmung an der Stütze aufhört.

> **Die Stütze, die in den Raum steht**
>
> Außenschale und Dämmung laufen vor der Stütze durch - gut. Aber die Innenschale ist sieben Zentimeter dünn, die Stütze fünfundzwanzig tief: Sie steht nach innen vor und wird dort überputzt. Hinter dem Putz ist Beton, der an der Dämmung vorbei über Decke und Fundament nach außen leitet.
>
> *Woran du es siehst: Im Wärmebild helle Streifen im Stützenraster; innen Schimmellinien neben Fenstern.*

Aluminosis und die Jahre vor 1990

Decken aus Tonerdezement der sechziger und siebziger Jahre verlieren Festigkeit. Das betrifft keine Neubauten, aber jeden Altbau an der Küste.

Woran du es siehst: Baujahr und Deckentyp prüfen - bei Trägerdecken vor 1985 Gutachten verlangen.

Die Stütze, die durch die Wand geht

Stützen und Ringbalken aus Stahlbeton stehen in der Fassadenebene und werden nur überputzt oder mit einer dünnen Ziegelschale verdeckt. Beton leitet Wärme um ein Vielfaches besser als der Hohlziegel daneben. Im Winter fällt die Oberflächentemperatur dort unter den Taupunkt der Raumluft, und genau an dieser Linie setzt sich Feuchte ab.

Woran du es siehst: Ein gerader Schimmelstreifen an der Innenwand, der dem Raster des Tragwerks folgt - nicht fleckig, sondern eine Linie. Im Wärmebild ein Gitter warmer Linien.

Die Fuge zwischen Ausfachung und Stütze

Die Ausfachung wird nach dem Tragwerk gemauert und stößt an die Stütze. Trocknet der Mörtel, reißt die Fuge auf. Durch diesen Riss kommen Schlagregen und Zugluft, und er liegt genau dort, wo später der Putz reißt.

Woran du es siehst: Feiner senkrechter Putzriss neben jeder Stütze, außen und innen. Bei Wind Zug an der Stützenkante.

Stand und Vollfassung mit allen Quellen: benjaminfercher.at/laenderkompass/spanien/ - Marktlage: benjaminfercher.at/marktlage/spanien/ - Bauweise: benjaminfercher.at/bauweise/spanien/

LAND 05

Panama

EIGENTUM FÜR EU-BÜRGER	REGISTER
möglich	**mit Lücken**

Zuerst zu klären

Ob die Fläche im Registro Público mit Finca-Nummer eingetragen ist oder nur als derecho posesorio gehalten wird. Ein Besitzrecht ohne Titel lässt sich nicht wie Eigentum übertragen oder belasten.

Darfst du hier als EU-Bürger Eigentum erwerben?

Volleigentum wie Inländer. Ausgenommen sind Flächen innerhalb von zehn Kilometern zur Staatsgrenze und Inseln in bestimmten Konstellationen.

> Rechtsgrundlage: Verfassung der Republik Panama, Art. 291

Ist deine Anzahlung gesetzlich geschützt?

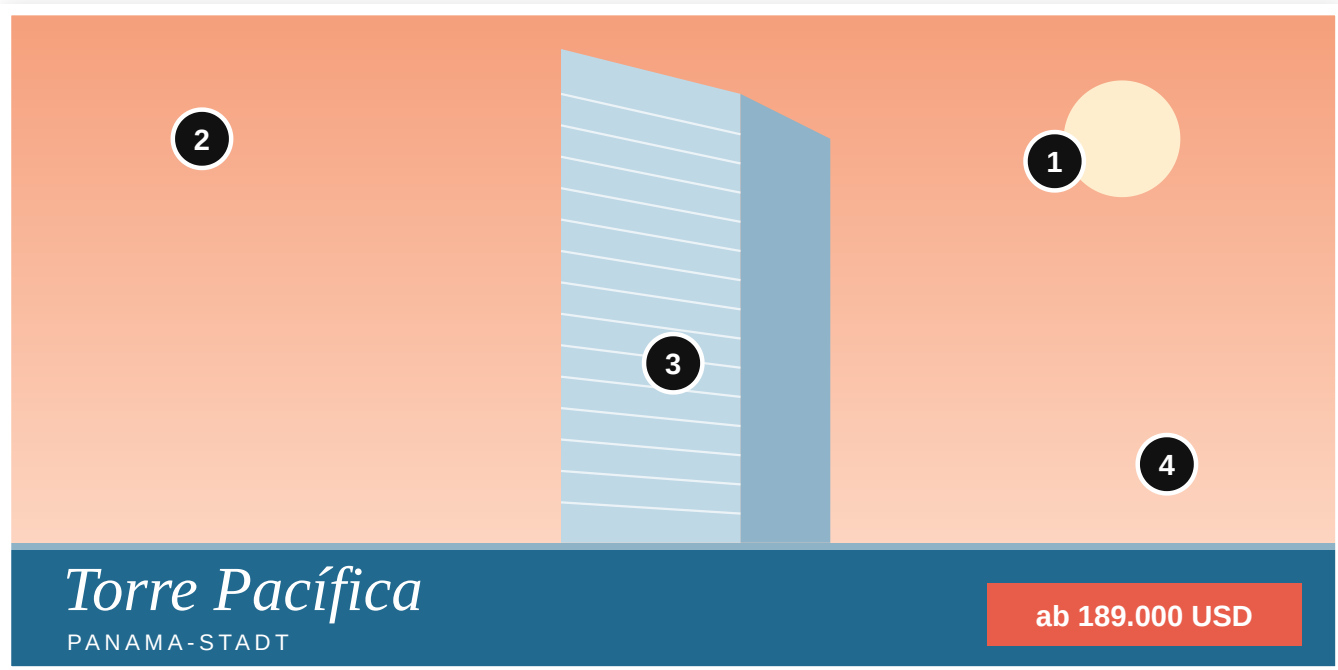
Aufenthalt

Qualified Investor Visa: sofortiger Daueraufenthalt ab 300.000 USD lastenfreier Immobilie, 5 Jahre Haltefrist (Dekret 722/2020)

> Quelle: kraemerlaw.com

Der Verkaufsprospekt - und was du zurückfragst

So oder so ähnlich sehen Prospekte in Panama aus. Vier Versprechen, die fast immer drinstehen, und die Frage, die du dazu stellst, bevor du irgendetwas unterschreibst oder überweist.



Beispiel, frei erfunden. Kein reales Projekt, kein realer Bauträger - die Versprechen sind typisch für diesen Markt.

1	***„8 % Rendite über den Rental Pool“***	Wer betreibt den Pool, wie wird abgerechnet, was kostet der Betreiber - und wie viele Wohnungen im selben Turm stehen gerade leer?
2	***„Aufenthalt über Friendly Nations inklusive“***	Welche Schwelle gilt seit der Änderung 2026 für Neubau und Bestand, und wer stellt den Antrag? Aufenthalt ist keine steuerliche Ansässigkeit.
3	***„Glasfassade mit Panoramablick“***	Wer hat die Befestigung der vorgehängten Fassade bemessen, gegen Wind und Salzluft? Gibt es ein Prüfprotokoll, und wer haftet in zehn Jahren?
4	***„Fertigstellung 2027“***	Es gibt keine Pflichtgarantie für Anzahlungen. Läuft das Geld über ein Treuhandkonto - und wann wird es freigegeben?

Was auf dem Markt gerade passiert

Panama hat drei Jahre Verkaufsrückgang hinter sich, minus 34 % bei Neubauwohnungen 2025, und baut trotzdem weiter. Der Hochhausbestand in Panama City ist auf einem Neunjahrestief, das ist die gute Nachricht. Die schlechte: Das Visum über Immobilie wurde im September 2026 für Bestandsobjekte auf 500.000 Dollar angehoben, und der Kanal fährt trotz Rekordumsatz mit gedrosselten Slots in den nächsten El Niño.

NEUBAUVERKÄUFE 2025 4.020 Einheiten, −34 % (Convivienda)	WOHNVERKÄUFE H1 2026 695 Mio. USD, −13 % (ACOBIR)
QUALIFIED INVESTOR Neubau 300.000, Bestand 500.000 USD seit 09/2026	RATING Fitch BB+, Moody's Baa3 negativ, S&P BBB−

Risiko

Ein zweites Moody's-Downgrade im November 2026 würde Panama bei zwei von drei Agenturen unter Investment Grade stellen. Das trifft Baufinanzierung und Bauträger direkt. Zweites Risiko: ein Bauträger, der in drei Jahren Rückgang durchgehalten hat, hat das mit Anzahlungen getan. Eine Pflichtgarantie für die Anzahlung nach europäischem Muster gibt es in Panama nicht, was schützt, ist der Vertrag und ein Treuhandkonto, wenn man es durchsetzt. Drittens die Visa-Lenkung in den Neubau, die genau die Objekte teurer macht, die Ausländer kaufen sollen.

Was ich prüfe

Das Registro Público auf Eigentum und Lasten, bei Neubau die Occupancy Permit und den Baufortschritt gegen den Zahlungsplan, die Bauqualität des Hochhauses, weil Panama in Stahlbeton mit Hohlblock baut und die Fassaden nach zehn Jahren das Klima zeigen. Bei Küstenobjekten die Zone der Küstenschutzlinie und die Konzession, wenn es kein Volleigentum ist.

MEIN URTEIL

Panama ist der einzige der Sonderländer, in dem der Markt eine echte Bereinigung hinter sich hat. Das macht ihn interessanter als 2023. Es bleibt ein Dollar-Markt mit Länderrisiko, in dem die Bauqualität der Hochhäuser der Prüfpunkt ist, nicht die Rechtslage.

> Stand Oktober 2026. Quellen auf benjaminfercher.at/marktlage/panama/

Wie dort gebaut wird - und was du bei der Besichtigung siehst

Betonskelett mit Hohlblock, verputzt, klimatisiert. Das Hochhaus in der Stadt und die Finca an der Küste sind zwei Welten - und beide haben Betonkorrosion.

> **Die Fassade des Hochhauses**
>
> Türme aus den Boomjahren haben Vorhangfassaden und Betonbalkone, die nach fünfzehn Jahren Salzluft zu sanieren sind. Wer das zahlt, steht in der Rücklage - oder nicht.
>
> *Woran du es siehst: Rostfahnen an Balkonuntersichten, Netze unter Fassaden.*

Die einschalige Wand im Schlagregen

Eine 15er Blockwand mit Putz hält Regen nur, solange der Putz dicht ist. Der erste Riss - und er kommt, an der Stütze, am Sturz, an der Decke - ist der Weg für Wasser. In Monsunlagen steht die Wand dann wochenlang nass.

Woran du es siehst: Feuchteflecken innen nach der Regenzeit, zuerst unter Fenstern und an Stützenkanten, Salzausblühungen außen.

Die Klimaanlage, die die Wand nass macht

Gekühlt wird auf 22 Grad, draußen sind es 32 bei 85 Prozent Luftfeuchte. Die warme, feuchte Luft kondensiert an jeder kalten Innenfläche - hinter Schränken, in Ecken, hinter dem Innengerät. Die Dampfrichtung ist die umgekehrte von Mitteleuropa: von außen nach innen.

Woran du es siehst: Schwarzer Schimmel hinter dem Innengerät und in der oberen Raumecke der Außenwand, Tropfwasser an der Leitungsdurchführung.

Salz und Bewehrung

An der Küste bringt der Wind Salz in den Beton. Die Bewehrung rostet, das Rostvolumen sprengt die Deckschicht. Betroffen sind zuerst Bauteile mit geringer Betondeckung: Balkonplatten, Brüstungen, Stützenkanten.

Woran du es siehst: Abplatzungen mit sichtbarem braunem Stahl, Rostfahnen an Untersichten.

LAND 06

Montenegro

EIGENTUM FÜR EU-BÜRGER	REGISTER
möglich	**mit Lücken**

Zuerst zu klären

Ob die Zabiljezba, die Vormerkung im Grundbuch, eingetragen ist. Sie ist bei Off-Plan der einzige echte Schutz.

Darfst du hier als EU-Bürger Eigentum erwerben?

Wohnungen und Gebäude erwerbbar. Landwirtschaftliche Flächen und Grundstücke über 5.000 Quadratmeter nur über eine montenegrinische Gesellschaft.

> Rechtsgrundlage: Eigentumsrechtsgesetz Montenegro, Art. 419 ff.

Ist deine Anzahlung gesetzlich geschützt?

Kein Pflicht-Escrow; freiwilliges Notar-Treuhandkonto, Kernschutz ist die Zabiljezba (Vormerkung) im Grundbuch

> Quelle: anapajkovic.com · 2026

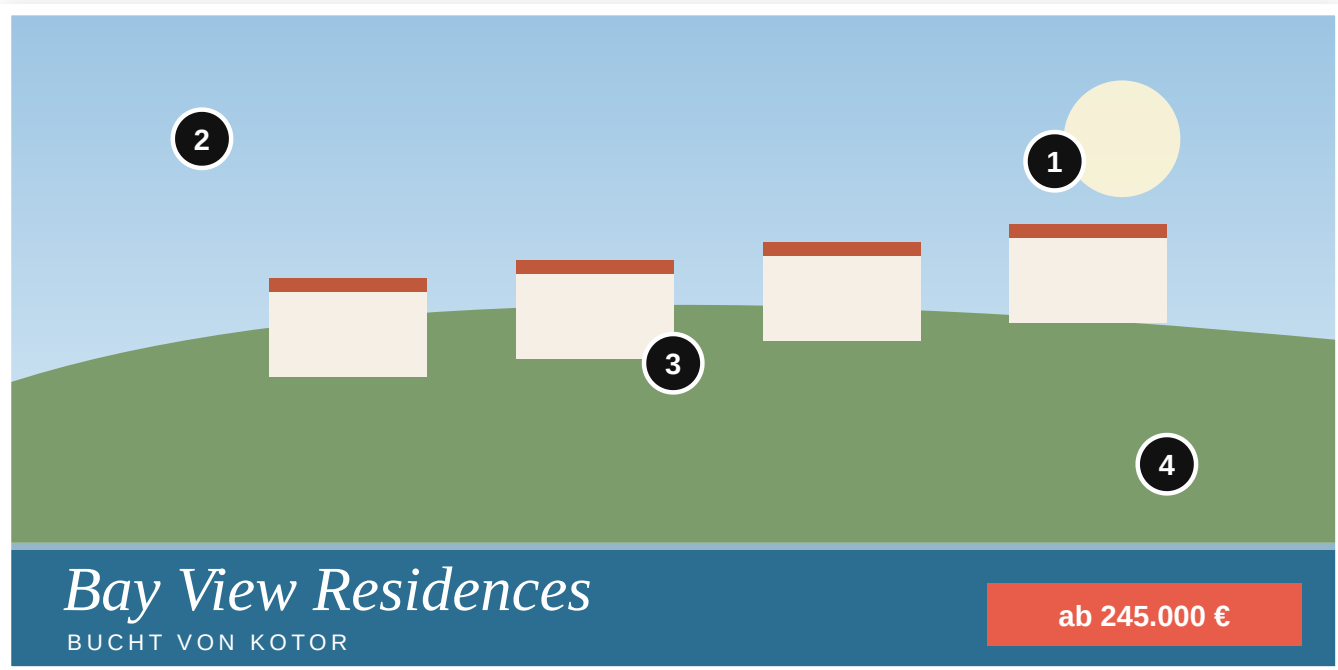
Aufenthalt

Seit 17.1.2026 gesetzlich: Aufenthalt bei Immobilie mit Steuerwert ab EUR 150.000, 1 Jahr verlängerbar; CBI seit 2022 beendet

> Quelle: imidaily.com

Der Verkaufsprospekt - und was du zurückfragst

So oder so ähnlich sehen Prospekte in Montenegro aus. Vier Versprechen, die fast immer drinstehen, und die Frage, die du dazu stellst, bevor du irgendetwas unterschreibst oder überweist.



Beispiel, frei erfunden. Kein reales Projekt, kein realer Bauträger - die Versprechen sind typisch für diesen Markt.

1	***„Erste Reihe am Meer“***	Steht das Haus legal? Ein großer Teil des Küstenbestands wartet auf Legalisierung. Bescheid oder Antragsnummer verlangen.
2	***„Aufenthalt mit dem Kauf“***	Ab welchem Steuerwert gilt das seit Januar 2026 - Steuerwert, nicht Kaufpreis?
3	***„Baugenehmigung erteilt“***	Für dieses Gebäude in dieser Höhe? Und gibt es für den Hang ein Bodengutachten und eine Gründung, die das trägt?
4	***„Kauf ab Plan mit 30 % Anzahlung“***	Wird dein Anspruch im Grundbuch vorgemerkt, bevor du zahlst? Ohne Vormerkung bist du ein ungesicherter Gläubiger.

Was auf dem Markt gerade passiert

Montenegro hat seine Neubaupreise in fünf Jahren mehr als verdoppelt, bei 174 Baugenehmigungen in einem halben Jahr und 71.000 leeren Wohnungen im Zensus. Der EU-Beitritt 2028 ist das Narrativ, das alles trägt. Die Golf-Deals, über die alle reden, sind in Montenegro nicht zustande gekommen.

NEUBAUPREISE 2.557 €/m², +16,2 % im Jahr (Monstat, Q2 2026)	AUSLÄNDERKÄUFE H1 2026 238 Mio. €, Serbien vorn, Russland Platz 10
EU-BEITRITT 21 von 33 Kapiteln geschlossen, Ziel 2028	AUFENTHALT ab 150.000 € Steuerwert seit Januar 2026

Risiko

Zwei Drittel aller Küstenwohnungen sind nicht dauerhaft bewohnt. Das ist ein Zweitwohnungsmarkt, der bei der ersten Störung illiquide wird. Dazu der Legalisierungsstau: Wer ein Bestandshaus an der Küste kauft, kauft mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Objekt, das nicht oder nicht vollständig legalisiert ist. Das ist kein Nebenproblem, das ist das Hauptproblem des Landes.

Was ich prüfe

Den Grundbuchauszug List nepokretnosti gegen den Bestand, den Legalisierungsstand, die Nutzungsgenehmigung, bei Neubau die Baugenehmigung und die Vormerkung im Grundbuch, weil eine Pflichtgarantie für die Anzahlung fehlt. Und bei allen Großprojekt-Versprechen: ob es dafür einen Vertrag gibt oder nur eine Pressekonferenz.

MEIN URTEIL

Montenegro ist der Markt mit dem größten Abstand zwischen Erzählung und Belegen. Die Erzählung heißt Golf-Milliarden und EU 2028. Die Belege heißen Verdopplung in fünf Jahren, 71.000 leere Wohnungen, 4.363 Legalisierungen in acht Jahren. Für den Eigennutzer mit langem Horizont tragbar. Für den Investor eine Wette auf ein Datum.

> Stand Oktober 2026. Quellen auf benjaminfercher.at/marktlage/montenegro/

Wie dort gebaut wird - und was du bei der Besichtigung siehst

Betonskelett mit Hohlziegel und zunehmend Außendämmung. An der Küste zählt, ob das Haus überhaupt legal steht.

> **Legalisierung ausstehend**
>
> Ein großer Teil des Küstenbestands wurde ohne Genehmigung gebaut und wartet auf Legalisierung. Bis dahin ist das Haus nicht belastbar und nicht versicherbar.
>
> *Woran du es siehst: Legalisierungsbescheid oder Antragsnummer verlangen.*

> **Die Stütze im Steilhang**
>
> Häuser an der Bucht stehen auf Stützen im Hang. Die Gründung entscheidet - und ein Bodengutachten gibt es selten.

> *Woran du es siehst: Risse in Stützenfüßen, abgerutschte Böschungen unter dem Haus.*

> **Die Stütze, die durch die Wand geht**
>
> Stützen und Ringbalken aus Stahlbeton stehen in der Fassadenebene und werden nur überputzt oder mit einer dünnen Ziegelschale verdeckt. Beton leitet Wärme um ein Vielfaches besser als der Hohlziegel daneben. Im Winter fällt die Oberflächentemperatur dort unter den Taupunkt der Raumluft, und genau an dieser Linie setzt sich Feuchte ab.
>
> *Woran du es siehst: Ein gerader Schimmelstreifen an der Innenwand, der dem Raster des Tragwerks folgt - nicht fleckig, sondern eine Linie. Im Wärmebild ein Gitter warmer Linien.*

> **Die Fuge zwischen Ausfachung und Stütze**
>
> Die Ausfachung wird nach dem Tragwerk gemauert und stößt an die Stütze. Trocknet der Mörtel, reißt die Fuge auf. Durch diesen Riss kommen Schlagregen und Zugluft, und er liegt genau dort, wo später der Putz reißt.
>
> *Woran du es siehst: Feiner senkrechter Putzriss neben jeder Stütze, außen und innen. Bei Wind Zug an der Stützenkante.*

LAND 07

Mauritius

EIGENTUM FÜR EU-BÜRGER	REGISTER	ANZAHLUNG
möglich	**mit Lücken**	**gesetzlich gesichert**

Zuerst zu klären

Ob das Projekt tatsächlich unter einem der zugelassenen Programme registriert ist. Ohne diese Registrierung ist der Erwerb nichtig.

Darfst du hier als EU-Bürger Eigentum erwerben?

Erwerb nur innerhalb der genehmigten Programme IRS, RES, PDS oder Smart City, oder als Wohnung ab USD 375.000 mit Genehmigung des Economic Development Board.

> Rechtsgrundlage: Non-Citizens (Property Restriction) Act; EDB Guidelines

Ist deine Anzahlung gesetzlich geschützt?

VEFA nach französischem Vorbild: notarieller Vertrag, garantie financiere d achevement einer Bank, Zahlung nach Baufortschritt

> Quelle: harcourts.co.mu · 2025

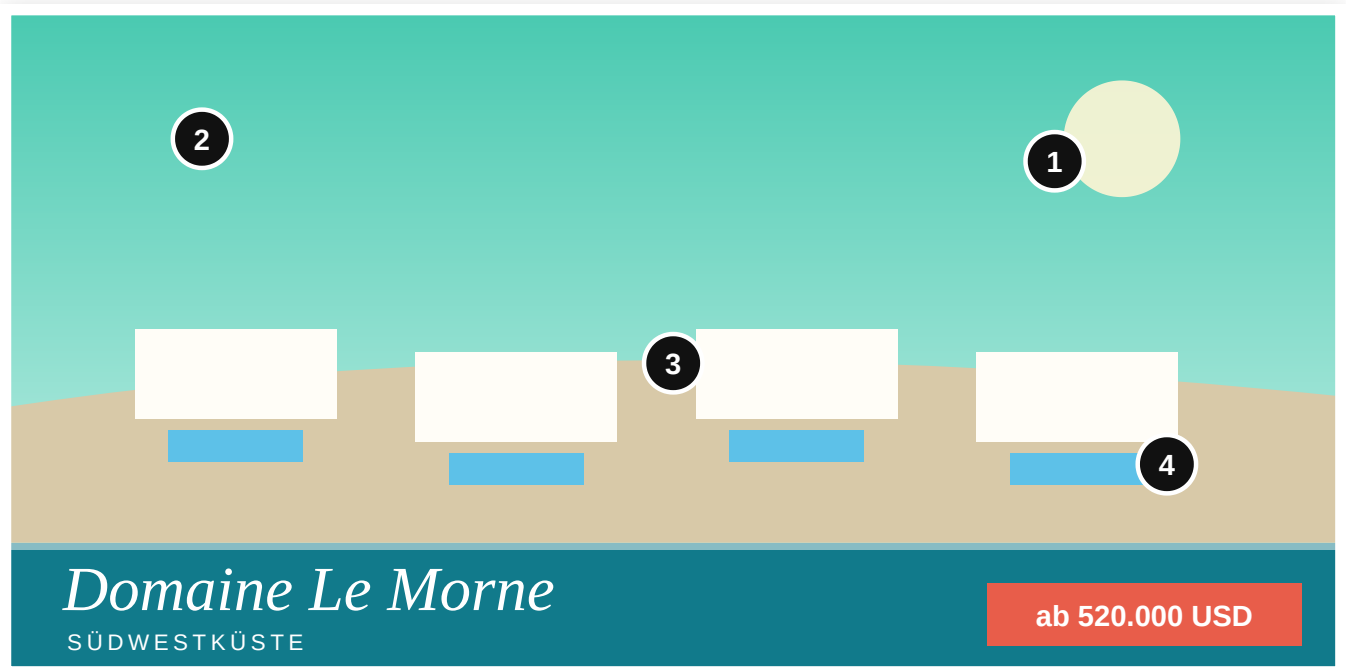
Aufenthalt

Residence Permit kraft Immigration Act bei Erwerb einer Immobilie über USD 375.000 unter IRS, RES, PDS oder Smart City

> Quelle: edbmauritius.org

Der Verkaufsprospekt - und was du zurückfragst

So oder so ähnlich sehen Prospekte in Mauritius aus. Vier Versprechen, die fast immer drinstehen, und die Frage, die du dazu stellst, bevor du irgendetwas unterschreibst oder überweist.



Beispiel, frei erfunden. Kein reales Projekt, kein realer Bauträger - die Versprechen sind typisch für diesen Markt.

1	***„Aufenthalt mit dem Kauf“***	Nur in zugelassenen Programmen. Ist das Projekt darin genehmigt, und gilt die Schwelle auch noch beim Weiterverkauf?
2	***„Steuerneutral für Ausländer“***	Die Erwerbssteuer für Ausländer wurde im Juli 2026 verdoppelt. Ist das im Preis und im Vertrag berücksichtigt, auch für laufende Reservierungen?
3	***„Wartungsarme Fassade“***	Wie dick ist die Betondeckung, welcher Beton, welche Bewehrung? An der Küste rostet der Stahl im Beton, sichtbar nach zehn bis zwanzig Jahren.
4	***„Hotelbetreiber vermietet für dich“***	Was kostet der Betreiber, wer zahlt die Instandhaltung des Resorts, und wie oft darfst du selbst wohnen?

Was auf dem Markt gerade passiert

Mauritius hat im Juli 2026 die Erwerbssteuer für Ausländer verdoppelt, ohne Bestandsschutz für laufende Reservierungen. Die Immobilien-Direktinvestitionen sind 2025 um 11 % gefallen, die südafrikanischen um 36 %, und der Preisindex steht nach 14 % im Herbst 2025 im Frühjahr 2026 praktisch still. Der Staat dreht den Hahn zu, während die Pipeline voll ist.

IMMOBILIEN-FDI 2025 21,4 Mrd. MUR, −10,7 %	SÜDAFRIKA −36 % im Jahr
ERWERBSSTEUER AUSLÄNDER 10 % statt 5 % seit 01.07.2026	PREISINDEX Q3 2025 +13,9 %, Q1 2026 +1,0 %

Risiko

Die Projekte der Pipeline wurden mit 5 % Steuer und Smart-City-Anreizen kalkuliert. Bauträger, deren Vorverkauf jetzt stockt, strecken Bauzeiten oder ändern Phasen. Der Käufer eines PDS-Appartements in Phase 2 sitzt dann in einem halbfertigen Resort. Die Bankgarantie GFA ist in Mauritius Pflicht bei Verkauf vor Fertigstellung, aber ihre Deckung und ihr Aussteller sind zu prüfen, nicht vorauszusetzen.

Was ich prüfe

Die EDB-Genehmigung des Projekts und des Käufers, die Garantie d'achèvement mit Aussteller, den Title Deed nach dem Deeds Registry, die Pachtstruktur bei Staatsland und die Bauweise: Mauritius baut Stahlbeton mit Hohlblock, bei Küstenlage ist Chloridkorrosion der Bewehrung das Thema, das nach zehn bis zwanzig Jahren sichtbar wird.

MEIN URTEIL

Mauritius war das Land, in dem ein Kauf gleichzeitig Aufenthalt, Steuerort und Ferienhaus war. Der Steuerort wird teurer, der Aufenthalt bleibt, das Ferienhaus ist mit 10 % Eintrittsgeld ein Luxusgut und kein Investment. Wer die Insel will, kann kaufen, sollte aber den Wiederverkauf aus der Rechnung streichen.

> Stand Oktober 2026. Quellen auf benjaminfercher.at/marktlage/mauritius/

Wie dort gebaut wird - und was du bei der Besichtigung siehst

Betonskelett mit Hohlblock, verputzt, Zyklondach aus Beton. Gebaut wird nach französischem Muster, auch beim Anzahlungsschutz.

> **Das Betondach im Zyklon**
>
> Betonflachdächer sind die Antwort auf Zyklone, aber sie brauchen Abdichtung und Gefälle. Beides ist in den Resortprojekten nicht selbstverständlich.
>
> *Woran du es siehst: Stehendes Wasser nach Regen, Flecken an der obersten Decke.*

> **Die einschalige Wand im Schlagregen**

Eine 15er Blockwand mit Putz hält Regen nur, solange der Putz dicht ist. Der erste Riss - und er kommt, an der Stütze, am Sturz, an der Decke - ist der Weg für Wasser. In Monsunlagen steht die Wand dann wochenlang nass.

Woran du es siehst: Feuchteflecken innen nach der Regenzeit, zuerst unter Fenstern und an Stützenkanten, Salzausblühungen außen.

Die Klimaanlage, die die Wand nass macht

Gekühlt wird auf 22 Grad, draußen sind es 32 bei 85 Prozent Luftfeuchte. Die warme, feuchte Luft kondensiert an jeder kalten Innenfläche - hinter Schränken, in Ecken, hinter dem Innengerät. Die Dampfrichtung ist die umgekehrte von Mitteleuropa: von außen nach innen.

Woran du es siehst: Schwarzer Schimmel hinter dem Innengerät und in der oberen Raumecke der Außenwand, Tropfwasser an der Leitungsdurchführung.

Salz und Bewehrung

An der Küste bringt der Wind Salz in den Beton. Die Bewehrung rostet, das Rostvolumen sprengt die Deckschicht. Betroffen sind zuerst Bauteile mit geringer Betondeckung: Balkonplatten, Brüstungen, Stützenkanten.

Woran du es siehst: Abplatzungen mit sichtbarem braunem Stahl, Rostfahnen an Untersichten.

Stand und Vollfassung mit allen Quellen: benjaminfercher.at/laenderkompass/mauritius/ - Marktlage: benjaminfercher.at/marktlage/mauritius/ - Bauweise: benjaminfercher.at/bauweise/mauritius/

LAND 08

Georgien

EIGENTUM FÜR EU-BÜRGER	REGISTER
möglich	**belastbar**

Zuerst zu klären

Ob der Vorvertrag im Register eingetragen ist. Nur die Eintragung gibt Vorrang vor anderen Gläubigern des Bauträgers.

Darfst du hier als EU-Bürger Eigentum erwerben?

Gebäude und städtische Flächen erwerbbar. Landwirtschaftliche Flächen sind Ausländern verwehrt.

> Rechtsgrundlage: Verfassung Georgiens, Art. 19 Abs. 4 (Änderung 2018)

Ist deine Anzahlung gesetzlich geschützt?

Kein Treuhandgebot; Schutz nur über Eintragung des Vorvertrags im Register (Vorrang vor anderen Gläubigern)

> Quelle: legal.ge · 2026

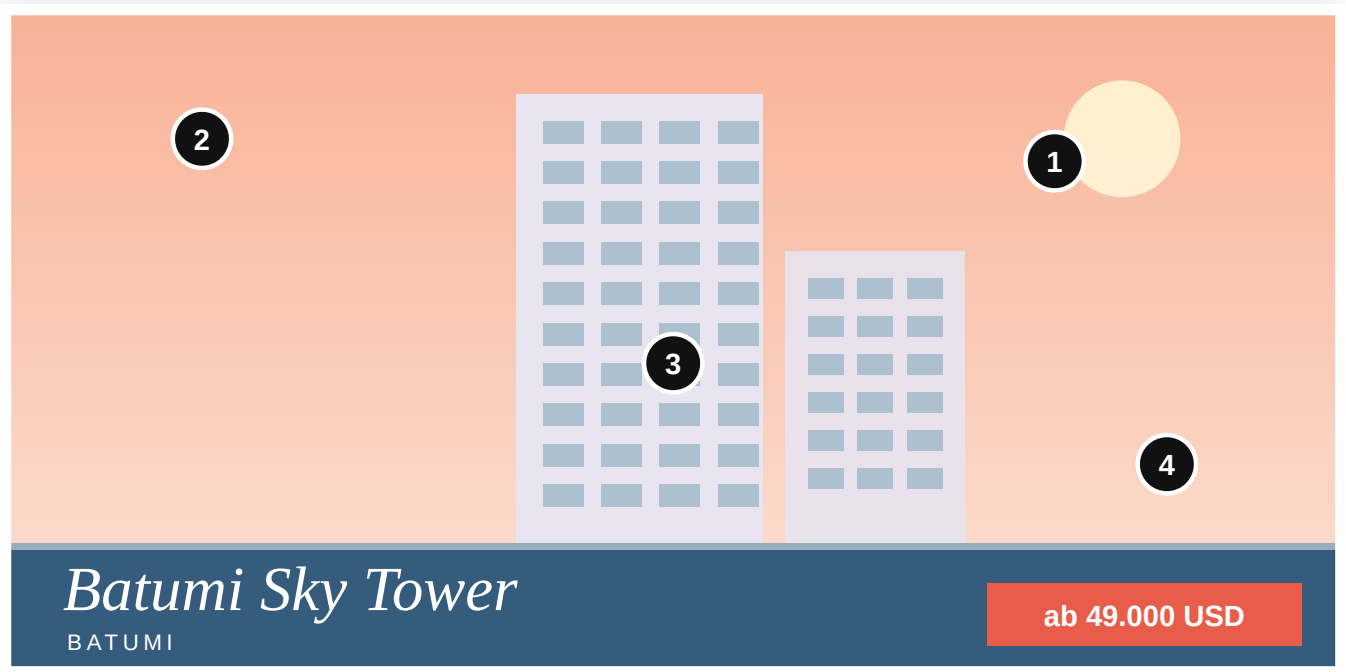
Aufenthalt

Aufenthaltstitel direkt über Immobilie; Schwelle ab 1.3.2026 150.000 USD statt bisher 100.000 USD

> Quelle: eiglaw.com

Der Verkaufsprospekt - und was du zurückfragst

So oder so ähnlich sehen Prospekte in Georgien aus. Vier Versprechen, die fast immer drinstehen, und die Frage, die du dazu stellst, bevor du irgendetwas unterschreibst oder überweist.



Beispiel, frei erfunden. Kein reales Projekt, kein realer Bauträger - die Versprechen sind typisch für diesen Markt.

1	***„12 % Rendite garantiert“***	Garantiert von einer Gesellschaft mit welchem Vermögen? Bei diesem Preis und dieser Rendite rechnet sich das nur mit dauerhaft voller Belegung.
2	***„Internationale Hotelmarke“***	Ist ein Betreibervertrag unterschrieben, oder nur eine Absichtserklärung? Wie lange läuft er, und wer kann ihn kündigen?
3	***„Erdbebensicher gebaut“***	Wer hat die Statik gerechnet und geprüft? Gibt es eine Prüfung durch Dritte und ein Protokoll der Betonfestigkeit?
4	***„Fertigstellung in 24 Monaten“***	Wie viele frühere Projekte desselben Bauträgers sind fertig, wie viele stehen still? Im Register nachsehen, nicht im Prospekt.

Was auf dem Markt gerade passiert

Georgien verkauft Rekordmengen und ist politisch von Europa abgekoppelt. Tiflis ist ein Wohnmarkt mit 77 % einheimischen Käufern. Batumi ist ein Kapitalanlagemarkt mit 52 % Ausländern, 12.400 unverkauften Wohnungen und fallenden Renditen. Das sind zwei Länder in einem.

TIFLIS 42.388 Verkäufe 2025, Neubau 1.373 USD/m²	BATUMI 17.478 Verkäufe 2025, +15 %, 52 % Ausländer
UNVERKAUFT BATUMI ~12.400 Wohnungen Ende 2025, +13,9 %	AUFENTHALT ÜBER IMMOBILIE 150.000 USD seit 01.03.2026

Risiko

In Batumi kaufst du eine Wohnung in einem Turm, in dem der Bauträger noch die Hälfte selbst hält und die andere Hälfte ebenfalls vermieten will. Deine Konkurrenz beim Vermieten ist das Haus selbst. Dazu Baurecht und Bauqualität: Hochhäuser in Erdbebenzone mit Stahlbetonskelett und Ziegelausfachung, deren Statik der Käufer nie zu sehen bekommt. Und die politische Lage kann die europäische Käuferschicht, die du zum Wiederverkauf brauchst, über Nacht abschneiden.

Was ich prüfe

Den Auszug aus dem öffentlichen Register, die Baugenehmigung und den Stand der Abnahme, den Kaufvertrag auf Rückabwicklungsklauseln bei Bauverzug, die Mietgarantie auf ihre Deckung, also wer sie gibt und mit welchem Vermögen. Und in Batumi: wie viele Einheiten im Haus wirklich verkauft sind, nicht reserviert.

MEIN URTEIL

Tiflis kann man als Wohnsitz oder Zweitwohnsitz kaufen, mit der politischen Lage als bewusst getragenem Risiko. Batumi ist für mich kein Investment, sondern eine Angebotsschwemme mit Rendite-Prospekt. Wer dort kauft, sollte bar kaufen, das Objekt selbst nutzen und den Wiederverkauf nicht einplanen.

> Stand Oktober 2026. Quellen auf benjaminfercher.at/marktlage/georgien/

Wie dort gebaut wird - und was du bei der Besichtigung siehst

Du kaufst in Tiflis und Batumi meistens keine Wohnung, sondern eine Betonhülle. Was danach kommt, zahlst und verantwortest du selbst.

> **Schall zwischen den Wohnungen**
>
> Trennwände und Decken werden ohne Schallkonzept ausgeführt. Das steht in keinem Abnahmeprotokoll und entscheidet, ob die Wohnung vermietbar ist.
>
> *Woran du es siehst: Klopfprobe an der Trennwand und ein Blick auf den Deckenaufbau, bevor der Estrich liegt.*

> **Erdbeben und Küstenfeuchte**

Georgien liegt in einer seismischen Zone, Batumi zusätzlich am Meer. Rahmen, nachträglicher Ausbau durch verschiedene Käufer und Küstenklima verlangen, dass man die Eingriffe der Nachbarn kennt.

Woran du es siehst: Frische Durchbrüche im Treppenhaus, neue Leitungen in tragenden Bauteilen.

Black frame heißt: nichts drin

Der Standard bei Neubauwohnungen ist die Übergabe als Rohbau. Keine Estriche, keine Installationen, teils keine Fenster, keine Innenwände. Der Kaufpreis im Inserat ist nicht der Preis der Wohnung, sondern der Preis der Hülle.

Woran du es siehst: Im Exposé stehen black frame, green frame oder white frame. Was jede Stufe enthält, ist nicht genormt - das steht nur im Vertrag, wenn es jemand hineinschreibt.

Die Ausfachung trägt nicht, dichtet aber auch nicht

Die Hohlblöcke zwischen den Stützen sind Füllung, kein Tragwerk. Werden sie ohne Anschluss an die Stütze gemauert und ohne Dichtung verputzt, zieht es durch die Fuge - genau an der Kante, die später von Möbeln verdeckt ist.

Woran du es siehst: Zugluft an der Stützenkante bei Wind, im Winter eine kalte Linie entlang der Stütze.

Stand und Vollfassung mit allen Quellen: benjaminfercher.at/laenderkompass/georgien/ - Marktlage: benjaminfercher.at/marktlage/georgien/ - Bauweise: benjaminfercher.at/bauweise/georgien/

WARNUNG 09

Indonesien

EIGENTUM FÜR EU-BÜRGER	REGISTER	ANZAHLUNG
möglich	**unzuverlässig**	**teilweise**

Zuerst zu klären

Welche Rechtsform der Vertrag tatsächlich überträgt und wie lange sie läuft. Verlängerung ist ein Antrag, keine Zusage.

Darfst du hier als EU-Bürger Eigentum erwerben?

Kein Hak Milik, kein Volleigentum. Offen stehen Hak Pakai als befristetes Nutzungsrecht und Hak Guna Bangunan über eine PT PMA. Treuhandverträge auf einen indonesischen Namen sind nichtig.

> Rechtsgrundlage: Grundgesetz über Agrarangelegenheiten Nr. 5/1960, Art. 21 und 26

Ist deine Anzahlung gesetzlich geschützt?

PP 12/2021: PPJB erst ab 20 % Baufortschritt mit PBG und Grundstückstitel, aber kein Treuhandkonto

> Quelle: asriman.com · 2021

Aufenthalt

Second Home Visa: IDR 2 Mrd. (rd. USD 130.000) als Depot oder Immobilie, 5 bis 10 Jahre, danach ITAP möglich

> Quelle: immigrantinvest.com

Der Verkaufsprospekt - und was du zurückfragst

So oder so ähnlich sehen Prospekte in Indonesien aus. Vier Versprechen, die fast immer drinstehen, und die Frage, die du dazu stellst, bevor du irgendetwas unterschreibst oder überweist.



Beispiel, frei erfunden. Kein reales Projekt, kein realer Bauträger - die Versprechen sind typisch für diesen Markt.

1	***„Eigentum für Ausländer“***	Volles Eigentum an Land ist für Ausländer ausgeschlossen. Was bekommst du wirklich - Pacht, Nutzungsrecht, Anteil an einer Firma?
2	***„Pacht 25 Jahre, verlängerbar“***	Steht die Verlängerung im Vertrag, zu welchem Preis, und wer muss zustimmen? Mündlich ist sie nichts wert.
3	***„15 % Rendite aus Vermietung“***	Hat das Objekt eine Lizenz für touristische Vermietung? Ohne sie ist die Rendite nicht legal erzielbar.
4	***„Holzbau im Tropenstil“***	Welches Holz, wie geschützt gegen Termiten und Feuchte, und auf welchem Fundament? In fünf Jahren zeigt sich, ob das gefragt wurde.

Was auf dem Markt gerade passiert

Bali ist die Warnung in dieser Reihe. Seit Februar 2026 verbietet eine Provinzverordnung ausdrücklich das Strohmann-Eigentum, mit Abriss als Sanktion. Eine Sondereinheit der Polizei ermittelt, 48 Bauten am Bingin Beach wurden abgerissen, und auf produktivem Land und in Wasserrückhalteflächen gibt es seit den Überschwemmungen vom September 2025 keine Genehmigungen mehr. Gleichzeitig sind über 70 Residenzprojekte im Verkauf.

NOMINEE-VERBOT Perda Bali 4/2026 seit 24.02.2026	SANKTION bis Abriss und Strafrecht
RESIDENZPROJEKTE IM VERKAUF >70, Canggu/Berawa ~40 %	HOTELBELEGUNG 2025 73,2 %, −2,5 Punkte bei Rekordankünften

Risiko

Das Risiko ist nicht die Rendite, sondern der Totalverlust. Wer über einen Strohmann hält, hält nichts, und seit 2026 droht dafür der Abriss. Wer eine Villa auf Pachtland mit 22 Jahren Restlaufzeit kauft, kauft ein abschmelzendes Recht. Und wer off-plan auf einem Reisfeld in Pererenan kauft, kauft in ein Genehmigungsrisiko, das der Bauträger nicht trägt, weil er mit der Anzahlung baut.

Was ich prüfe

Das Zertifikat beim Land Office BPN, die Rechtsform des Haltens, die Restlaufzeit und die Verlängerungsklausel wörtlich, die Flächenwidmung im Raumplan RTRW, die Baugenehmigung PBG und die Wasserrückhalte-Zone. Und die Bauqualität: Stahlbetonskelett mit Ziegelausfachung in der Erdbebenzone, oft ohne Ringanker, mit Flachdächern, die im Monsun versagen.

MEIN URTEIL

Bali ist das Land, in dem ich am häufigsten Nein sage. Legal, mit Hak Pakai oder PT PMA, mit Aufenthaltstitel und mit einem Objekt, das man selbst nutzt, geht es. Als Investment über eine Konstruktion, die ein Makler empfiehlt, geht es nicht, und seit 2026 ist das keine Rechtsmeinung mehr, sondern Verwaltungspraxis.

> Stand Oktober 2026. Quellen auf benjaminfercher.at/marktlage/indonesien/

Wie dort gebaut wird - und was du bei der Besichtigung siehst

Betonskelett mit Leichtbeton oder rotem Ziegel, schnell, dünn, ohne Dämmung. Auf Bali kommt dazu, dass der Boden, auf dem das Haus steht, dem Ausländer nie gehören kann.

> **Die Rippe, die zu dünn ist**
>
> Kolom praktis mit elf oder fünfzehn Zentimetern Kantenlänge halten die Wand im Lot, aber kein Erdbeben. Ob dahinter ein echtes Skelett steht, zeigt nur die Statik.
>
> *Woran du es siehst: Rippenbreite messen: unter 15 Zentimetern ist es keine Stütze.*

> **Das Dach aus Gras**

Alang-Alang-Dächer sind schön und halten drei bis fünf Jahre. Dann Neueindeckung, jedes Mal. Das gehört in die Betriebskosten, nicht in die Romantik.

Woran du es siehst: Dunkle, verdichtete Grasschicht, Lichtpunkte von innen.

Die einschalige Wand im Schlagregen

Eine 15er Blockwand mit Putz hält Regen nur, solange der Putz dicht ist. Der erste Riss - und er kommt, an der Stütze, am Sturz, an der Decke - ist der Weg für Wasser. In Monsunlagen steht die Wand dann wochenlang nass.

Woran du es siehst: Feuchteflecken innen nach der Regenzeit, zuerst unter Fenstern und an Stützenkanten, Salzausblühungen außen.

Die Klimaanlage, die die Wand nass macht

Gekühlt wird auf 22 Grad, draußen sind es 32 bei 85 Prozent Luftfeuchte. Die warme, feuchte Luft kondensiert an jeder kalten Innenfläche - hinter Schränken, in Ecken, hinter dem Innengerät. Die Dampfrichtung ist die umgekehrte von Mitteleuropa: von außen nach innen.

Woran du es siehst: Schwarzer Schimmel hinter dem Innengerät und in der oberen Raumecke der Außenwand, Tropfwasser an der Leitungsdurchführung.

Stand und Vollfassung mit allen Quellen: benjaminfercher.at/laenderkompass/indonesien/ - Marktlage: benjaminfercher.at/marktlage/indonesien/ - Bauweise: benjaminfercher.at/bauweise/indonesien/

Wer das geschrieben hat

Benjamin Fercher, Bauingenieur aus Österreich, 15 Jahre Baupraxis. Ich prüfe Immobilien im Ausland, und jede Prüfung bezahlt der Käufer. Ein Urteil, das die bewertete Seite mitfinanziert, ist wertlos - daran hängt alles andere.

Kontakt

IMMOBILIE PRÜFEN LASSEN
benjaminfercher.at/immobilien-check

MAIL
office@benjaminfercher.at

TELEGRAM
t.me/fercherprueft

TELEFON
+43 664 40 38 013

LÄNDERKOMPASS
benjaminfercher.at/laenderkompass

MARKTLAGE
benjaminfercher.at/marktlage