

Toskana: Das süße Leben

Kaum eine Region scheint den Deutschen so vertraut: Landschaft und Kultur haben aus der Toskana längst einen Mythos gemacht. Doch wer hier investiert, muss meist heftige Renovierungskosten einplanen.

Für Detailinfos und Ihr Feedback: www.immobilien-kompass.de/toskana

Ein schwerer Rotwein steht auf dem Tisch, die Sonne geht über den wogenden, schier endlosen Weizenfelder unter. Stress und Hektik sind fern: Wer in den Landstrichen rings um Florenz, Siena, Arezzo und Cortona eine Immobilie erwirbt, ist kein Anhänger des Jetsets, sondern er sucht Ruhe, Kultur und nicht selten alternative Lebensformen. „Die Region zieht Menschen an, die das Ursprüngliche und Unverfälschte suchen“, weiß Michael Jaklin von der Immobilienagentur Jaklin & Riegelmann.

Der typische Toskana-Liebhaber genießt gern guten Wein, wählt sein Lieblingslokal aus der Slow-Food-Fibel „Osterie d'Italia“ („Gaststätten Italiens“) und verwirklicht seinen Traum vom schlichten Leben in einem restaurierten, uralten Bauernhaus. Eine Alternative zu dessen langwieriger Renovierung gibt es meist ohnehin nicht: „Neu bauen darf man hier nur innerhalb der Ortschaften“, betont Makler Leonardo Rosignoni von Intermedia. Dafür gibt es nur selten einen Platz. Deshalb werden die nicht sanierten Gehöfte in dieser Gegend inzwischen knapp und teuer. Sie kosten bis zu 3000 Euro pro Quadratmeter. „Für eine Sanierung mit guten durchschnittlichen und typischen Materialien müssen noch etwa 1900 Euro pro Quadratmeter hinzugerechnet werden, für Projektplanung, Arbeiten, Material und Abgaben“, sagt Makler Jaklin. Die Grundmauern der Bauten sind in der Regel mehr als 100 Jahre alt, somit ver-

langen sie eine schonende und aufwendige Restaurierung. Bisweilen geraten Interessenten sogar an ein Gehöft, dessen Ursprünge im 13. oder gar 11. Jahrhundert liegen.

Und die nicht gerade billigen Quadratmeterpreise werden für riesige Flächen fällig. Weil die Höfe in alter Zeit nicht nur die Bauernfamilie, sondern auch diverse Angehörige, Knechte und Mägde beherbergten, sind sie niemals kleiner als 250 Quadratmeter – ausgesprochen generös also für ein Ferienhaus. Nicht selten komplettieren zudem Scheunen und Ställe das Gut, dazu kommt der entsprechende Grund, meist größer als ein Hektar. Viele Käufer nutzen deswegen nur einen Teil ihres Landhauses selbst und widmen den Rest um in Ferienwohnungen. So refinanzieren sie ihre Investition.

Nennt der Toskana-Liebhaber endlich ein renovierungsbedürftiges Bauernhaus sein Eigen, darf er mit den Arbeiten auch nicht einfach starten. Dann liegt ein bürokratischer Marathon vor ihm. Er muss für jeden Bauschritt amtliche Genehmigungen beantragen, sich mit denkmalgeschützverträglichen Materialien befassen und Fachleute beauftragen. „Nur wenn ein Projekt sich in die Landschaft einfügt, wird es genehmigt“, erläutert Antonella Bonatti von Italhaus. Dass auf diese Weise das Bauen in der Toskana arg beschränkt wird, hat auch positive Folgen: Die Immobilienpreise sind stabil und die Aussicht wird nicht verbaut.

Chianti

Wer in die Toskana fährt, orientiert sich fast immer an der Hauptstadt Florenz. Dort genießt man die Kultur oder bestaunt die Kirchen und Paläste, die von der Medici-Familie erbaut wurden. Doch wohnen will hier kaum ein Gast, es ist zu laut und zu voll. Naheliegender ist eine Bleibe im Chianti, dessen Kommune Greve noch zur Provinz Florenz gehört. Die anderen beiden Hauptorte des Chianti, Castellina und Radda, zählen hingegen zur Provinz Siena.





Diese drei Kleinstädte bilden das magische Dreieck des Chianti Classico. Unter 1,5 Millionen Euro ist hier in der Regel nichts zu bekommen. Preisliche Unterschiede gibt es kaum, etwas günstiger ist allenfalls die Region um Radda. Der Ort liegt abgeschiedener, während Greve und Castellina über die Straße SP 222, die berühmte Chiantigiana direkt an Florenz und Siena angeschlossen sind.

Kunden legen für ein Landhaus mit eigenem Weinberg Beträge von bis zu fünf Millionen Euro auf den Tisch. Günstiger sind Heime außerhalb des Dreiecks, etwa in den waldreicheren und weinärmeren Lagen von Gaiole und nördlich von Castelnovo Berardenga – doch dieser Ort gehört schon nicht mehr zum Chianti-Gebiet.

Trotz der hohen Preise gehen alle Makler davon aus, dass die Werte stabil bleiben oder leicht steigen. Schließlich steht ▷

Legende Preisentwicklung: ▲ = mehr als +5% | 📈 = +2 bis +5% | ➡ = +/-2% | 📉 = -2 bis -5% | ▼ = mehr als -5%

Chianti

Lage	Frei stehendes Ferienhaus Kaufpreis	Ferienwohnung Kaufpreis pro qm	Ferienhaus Miete pro Woche
 Top	1 500 000 bis 5 000 000	4800 bis 6000	5 000 bis 10 000
 Gut	1 200 000 bis 2 500 000	4000 bis 5000	3 000 bis 9 000
 Mittel	1 000 000 bis 2 000 000	3500 bis 4200	1 500 bis 4 000
 Einfach	800 000 bis 1 500 000	2800 bis 3500	1 000 bis 3 000

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für Ferienimmobilien, die bei Wohnfl. oder Grundstücksgröße typisch für die jeweilige Lagekategorie sind. Bei Immobilien, die dem Standard nicht entsprechen, können Preise und Mieten von den genannten Werten abweichen. Erhebungszeitraum und Maklerumfrage: Juni bis August 2007.

Crete

Lage	Frei stehendes Ferienhaus Kaufpreis	Ferienwohnung Kaufpreis pro qm	Ferienhaus Miete pro Woche
Top	Bis 3 000 000	4000 bis 5000	2 500 bis 10 000
Gut	1 200 000 bis 2 000 000	2800 bis 4200	2 500 bis 9 000
Mittel	750 000 bis 1 400 000	2200 bis 3000	1 500 bis 3 000
Einfach	600 000 bis 800 000	1500 bis 2500	800 bis 2 500

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für Ferienimmobilien, die bei Wohnfläche, Ausstattung oder Grundstücksgröße typisch für die jeweilige Lagekategorie sind. Bei Immobilien, die dem Standard nicht entsprechen, können Preise und Mieten von den genannten Werten abweichen. Erhebungszeitraum und Maklerumfrage: Juni bis August 2007.

das gesamte Chianti-Gebiet unter Denkmalschutz, und durch das Neubauverbot ist die Zahl der Angebote strikt limitiert.

Prognose: **Haus** ➔ | **Wohnung** ➔ | **Miete** ➔

Crete

Die Hügel der Region Crete im Südosten Siens waren lange Zeit Kornkammer der reichen Stadt, die für ihr mittelalterliches Zentrum und den Palio, ein Pferderennen der Stadtteile, berühmt ist. Zentrum der Crete ist die Kleinstadt Asciano. Hier in der Nähe liegt das Haus von Otto Schily. Auch der SPD-Politiker erlag offenbar dem schroffen Charme der Lehmhügel. Der gebürtige Österreicher Jaklin schwärmt,

Legende Preisentwicklung: **↑** = mehr als +5% | **↗** = +2 bis +5% | **➔** = +/-2% | **↘** = -2 bis -5% | **↓** = mehr als -5%

wenn er von der Region spricht: „Man hat in alle Richtungen weite Sicht und fühlt sich wie auf dem Dach der Welt.“

Seit vor einigen Jahren die vierspurige Superstrada gebaut wurde, die Siena mit der Autobahn A1 verbindet, ist die Region gut erreichbar – aber auch deutlich teurer geworden. Da die Nachfrage das Angebot übersteigt, droht kein Wertverlust, zumal auch hier das strenge Baurecht greift. Die Preise sind etwas günstiger als im Chianti, ab etwa 600 000 werden Interessenten fündig.

Prognose: **Haus** ➔ | **Wohnung** ➔ | **Miete** ➔

Val di Chiana

Hier gibt es malerische Städte auf Bergkuppen, dazwischen Felder, Wiesen und Wäldchen. Am spektakulärsten liegt Cortona, weithin sichtbar vor der Kulisse bewaldeter, 1000 Meter hoher Berge. Ebenso aufregend ist die Aussicht aus der alten Etruskerstadt heraus: die weite Ebene des Chiana-Tals, Hügelkuppen am Rand der Ebene und der Trasimeno-See im Südwesten. Wohl deswegen ist die Kommune Cortona neben dem Weinort Montepulciano und Monte San Savino das teuerste Pflaster des ganzen Val di Chiana. Bereits einfachere Wohnungen – zumeist ausgebaute Nebengebäude größerer Höhe – kosten mindestens 2000 Euro pro Quadratmeter, Top-Lagen erreichen das Niveau der Crete. Der Geiger André Rieu hat sich hier niedergelassen. Seit jeher

beliebt ist Cortona bei Amerikanern, umso mehr, seit die Schriftstellerin Frances Mayes ihr Buch „Under the Tuscan Sun“ veröffentlichte. Die Autorin lebt auf ihrem Gut Bramasole bei Cortona.

Gerade in der Kommune Cortona sollten Interessenten wachsam sein: Lagen östlich des Berges Ginezzo sind nicht mehr besonders begehrt – zwar ist der Trasimeno-See in Luftlinie nicht weit entfernt, doch die Anbindung denkbar schlecht. Im Nordwesten Cortonas erstreckt sich die Ebene mit Bahnlinien, Maestro-Kanal und Autobahn. Entlang der A1 hat sich Industrie angesiedelt. Da die Ortsgrenzen relativ weit gefasst sind, wird hier rege gebaut. Die interessantesten und teuersten Lagen befinden sich in den Hügeln nördlich und südlich Cortonas.

Wichtig für Käufer ist die Frage, ob sie in dem Teil des Val di Chiana kaufen, das zur Provinz Arezzo gehört, oder in dem Part, der zu Siena gezählt wird. „In der Provinz Arezzo ist das Baurecht nicht so strikt wie in der Provinz Siena, Interessenten sollten sich daher genau über die Bebauungspläne informieren“, rät Fabio Firli von Toscana Immobiliare. Die Detailkarte zu Val di Chiana finden Sie im Internet unter www.immobilien-kompass.de/valdichiana.

Prognose: **Haus** ➔ | **Wohnung** ➔ | **Miete** ➔

Diese Makler lieferten Informationen für den **Capital-Immobilien-Kompass**: Jaklin & Riegelmann, Toscana Immobiliare, Italhaus Immobiliare, Intermedia Immobiliare.