



Lange nichts gehört ...

... aus Bulgarien: Schwarzes Meer statt Mittelmeer – da war doch mal was. Bis es mit der Krise plötzlich still wurde. Ist es an der Zeit, wieder hinzuschauen?

Y es, we are still there.“ Diese Antwort des Sekretariats auf die Frage, ob ein Interview möglich sei, erstaunt nicht. Denn wenn man weiß, dass wohl kein Immobilienmarkt Europas 2009 so tief in die Krise schlitterte wie der bulgarische, versteht man den Seufzer: Dutzendweise schlossen die Büros nicht nur in Burgas (wo unser Interviewpartner firmiert), sondern überall längs der vor wenigen Jahren noch boomenden Schwarzmeerküste. Wie geht es nun weiter? Wir sprachen mit Mihail Chobanov, CEO des Marktführers Bulgarian Properties.

2009 war ein schlichtweg dramatisches Jahr für den bulgarischen Immobilienmarkt. Wie sieht es mit den Prognosen für 2010 aus?

Stimmt, wir hatten massive Preiseinbrüche – von 23 Prozent in Sofia und Varna über 40 Prozent bei Ferienimmobilien bis hin zu satten 53 Prozent bei den Dorfhäusern. Der Abwärtstrend hält auch 2010 noch an, jedoch mit moderateren Rückgängen von 5 bis 10 Prozent. Ich betone aber, dass die Qualität der Objekte mittlerweile so gut ist, auch bei renovierten Häusern, dass bei diesen Preisen für jeden etwas dabei ist.

Ihr Land hat in den letzten Jahren vor allem Käufer aus England, aber auch aus Deutschland angezogen. Gibt es diese Interessenten noch?

Ich würde sagen, es sind sogar noch mehr Nationalitäten geworden. Früher waren Engländer und Iren die Nummer eins, da haben Russland und seine Nachbarn mittlerweile nachgezogen – und Käufer aus Ländern wie Südafrika, den USA, Kanada, Australien und sogar China. Seit ein paar Monaten beobachten wir übrigens auch, dass das Interesse Deutscher wieder anzieht. Es scheint sich herumzusprechen, dass man jetzt gute Qualität zu phantastischen Preisen finden kann.

Sie bieten Strandvillen, Dorfhäuser, Stadtwohnungen und sogar Skichalets an. Welcher dieser Sektoren hat es besonders schwer?

Eindeutig die Dorfhäuser und alle Ferienimmobilien, weil sie hauptsächlich von Ausländern nachgefragt werden – und die waren die ersten, die ausblieben. Im Gegensatz zu den städtischen Märkten, wo es nach wie vor eine stabile Binnenachfrage gibt. Zu den Ferienhäusern vielleicht ein paar aktuelle Eckdaten: Nagelneue, bezugsfertige Apartments im Skigebiet von Bansko bekommt man zurzeit für 500 bis 600 Euro pro Quadratmeter, am Schwarzen Meer für 500 bis 700 Euro, oft sogar mit kompletter Möblierung. Und Dorfhäuser gibt es jetzt für 14.000 Euro – und maximal 20.000, wenn sie frisch renoviert sind.

Was sollte man jetzt kaufen? Falls überhaupt ...

Wir finden natürlich, dass es sich jetzt erst recht lohnt – eben wegen der Preise. Meiner Meinung nach sind Wohnungen in fertiggestellten Anlagen, die man auch vermieten kann, am besten über eine professionelle Agentur, ein guter Deal. Bei Dorfhäusern sollte man unbedingt eventuelle Modernisierungskosten mitbedenken. Und bei Stadtwohnungen nur in Toplagen mit Wachstumspotenzial investieren.

Welche Argumente sprechen mittel- oder langfristig für Ihr Land?

Bulgarien gehört zur EU – und ist in der Union das Land mit den niedrigsten Immobilienpreisen und -steuern, auch beim Wiederverkauf. EU, das heißt auch: Es gibt Rechtssicherheit, keine Währungsrisiken, keine Aufenthaltsprobleme. Das gilt auch, dank der Doppelbesteuerungsabkommen, wenn man hier geschäftlich tätig werden will. Und nicht zuletzt sind wir gut erreichbar: In Straßen- und Flugverbindungen haben wir seit dem EU-Beitritt mit Abstand am meisten investiert. ■

Aktuelle Angebote aus Bulgarien



FERIENWOHNUNG AM SCHWARZEN MEER
Resort Emberli, südl. Schwarzmeerküste, naturnahe Strandlage, 116 Einheiten, 1 oder 2 SZ
Wohnflächen ca. 40–90 m² **Preis** ab 36.650 Euro (keine Reduzierung) **Kontakt** Bulgarian Properties, Tel.: +359 88 60 33 033



STRANDVILLA AM SCHWARZEN MEER
Neubauvilla in Mini-Resort nahe Varna, mit 2 Schlafzimmern, Pool, Garten **Wohnfläche** ca. 110 m² **Grundstück** ca. 500 m² **Preis** 75.330 Euro (zuvor: geschätzt 145.000 Euro) **Kontakt** Bulgarian Properties, Tel.: +359 88 60 33 033



APARTMENT IM SKIRESORT BANSKO
Apartments, 1 oder 2 SZ, im Belvedere Holiday Club, erbaut von dt. Bauträger, Full-Service-Anlage mit Läden, Restaurants etc. **Preis** ab 625 Euro/m² (zuvor: 1.250 Euro/m²) **Kontakt** Bulgarian Properties, Tel.: +359 88 60 33 033

FOTOS: Anbieter (4)