

Gastinterview

Stand: 30.09.2025

Zwischen Antike und Moderne – Immobilienerwerb in Griechenland

INTERVIEW MIT NATALIE LEONTARAKI, LIZENZPARTNERIN BEI [VON POLL REAL ESTATE ATHEN/GRIECHENLAND](#).

Atemberaubende Landschaften, kristallklares Wasser, unberührte Strände, unbeschreibliche Sonnenuntergänge und ikonische antike Bauwerke – Griechenland überzeugt auf vielfältige Weise. Seine Hauptstadt Athen gilt als eine der geschichtsträchtigsten Städte in Europa und zugleich als Wiege der Demokratie. Durch die Mischung aus Kultur, Geschichte und Natur rückt das Land auch immer weiter in den Fokus internationaler Kaufinteressenten. Natalie Leontaraki, Lizenzpartnerin bei [VON POLL REAL ESTATE Athen/Griechenland](#), blickt auf eine langjährige Erfahrung auf dem griechischen Immobilienmarkt und ist Expertin für Premium- und Luxusimmobilien – nicht nur in Athen, der Peloponnes und an dessen Riviera, sondern auch auf den Ägäischen Inseln, den Kykladen. Gemeinsam mit ihrem Team betreut sie Käufer auf dem Weg zur Immobilie. Dabei spielen internationale Kaufinteressenten eine essenzielle Rolle auf dem griechischen Immobilienmarkt.

Frau Leontaraki, bitte geben Sie uns einen kurzen Überblick – wie ist die aktuelle Lage auf dem griechischen Immobilienmarkt?

NATALIE LEONTARAKI

Der Markt zeigt sich weiterhin aufsteigend. Nach den jüngsten Zahlen der Bank von Griechenland stiegen die Immobilienpreise in städtischen Gebieten im ersten Quartal 2025 um 6,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Bereits 2024 hatten sie ein Plus von 8,6 Prozent verzeichnet. Dieses anhaltende Wachstum unterstreicht das Vertrauen in die wirtschaftlichen Aussichten des Landes und die anhaltende Attraktivität von Immobilien als sichere Anlageform oder als Zweitwohnsitz. Ein wichtiger Treiber ist dabei die anhaltend hohe Nachfrage internationaler Käufer, ganz besonders in Insel- und Küstenregionen, wo sich Lifestyle-Attraktivität und starkes Investitionspotenzial verbinden. Und auch der starke Tourismussektor spielt eine essenzielle Rolle, da er die Nachfrage nach kurz- und langfristigen Mietobjekten zusätzlich ankurbelt.

Insgesamt bleibt das Marktumfeld dynamisch, gestützt durch wirtschaftliche Stabilität, Zuflüsse internationalen Kapitals und kontinuierliche Infrastrukturverbesserungen, wie modernisierte Flughäfen oder dem Ausbau von Yachthäfen und dem Straßennetz.

Sie sprachen gerade die Bedeutung der internationalen Klientel an. Wie groß ihr Anteil am griechischen Immobilienmarkt?

NATALIE LEONTARAKI

Internationale Käufer bleiben eine entscheidende Kraft auf dem griechischen Immobilienmarkt und machen mehr als 30 Prozent der landesweiten Transaktionen aus. In Premiumdestinationen wie Mykonos, Korfu, den Kykladen oder der Athener Riviera sind es zum Teil sogar über 70 Prozent.

Die meisten Investoren stammen aus Nordeuropa und den Vereinigten Arabischen Emiraten, wobei auch das Interesse aus den USA und anderen internationalen Märkten weiter zunimmt. Diese Klientel schätzt

nicht nur die griechische Lebensqualität, sondern auch die attraktiven Renditen, gerade in Hotspots wie Mykonos, Paros oder Korfu. Diese Kombination aus Lebensstil, Sicherheit und hoher Kapitalrendite sorgt dafür, dass die internationale Nachfrage sowohl stark als auch nachhaltig bleibt.

Kaufen die meisten eher zur Selbstnutzung oder steht die Vermietung im Vordergrund? Und gibt es dabei einen Unterschied zwischen dem Festland und den Inseln?

NATALIE LEONTARAKI

Die meisten internationalen Käufer erwerben Immobilien, die einem doppelten Zweck dienen: Zum einen als persönlicher Rückzugsort oder Zweitwohnsitz, zum anderen als renditestarker Vermögenswert, der Mieteinnahmen generiert und oft für Remote-Arbeit und längere Aufenthalte optimiert ist.

Auf den Inseln ist die Nachfrage nach Premiumferienimmobilien besonders stark. Mykonos und Korfu führen das Transaktionsvolumen an, dicht gefolgt von Kreta und Paros. Für viele internationale Investoren sind diese Immobilien nicht nur Zweitwohnsitze, sondern oft der Dritt- oder sogar Viertwohnsitz, die nicht nur Sicherheit bieten, sondern auch eine hervorragende Portfoliodiversifizierung.

Im Gegensatz dazu zeigen Käufer auf dem Festland – insbesondere in Athen und Thessaloniki – eine stärkere Tendenz zu längerfristiger Wohnnutzung und guter Vermietbarkeit. Dennoch bleibt der Lebensstil in allen Regionen ein wichtiger Faktor, da Griechenlands Mischung aus kultureller Attraktivität, wirtschaftlicher Stabilität und mediterraner Lebensqualität den Erwerb von Immobilien sehr attraktiv macht.

Was ist internationalen Kaufinteressenten besonders wichtig bei der Immobiliensuche?

NATALIE LEONTARAKI

Die Lage sowie die Erreichbarkeit ist und bleibt der entscheidende Faktor. Die Mehrheit sucht Panoramablicke, die Nähe zum Meer und zu Stränden. Dazu kommt der Wunsch nach einer guten Anbindung an Flughäfen oder Yachthäfen. Eine gut ausgebaute Infrastruktur – zuverlässige Versorgungsleistungen, Straßenverbindungen und Dienstleistungen – erhöht die Attraktivität erheblich. Neben der Lage sind auch der Zustand und die Bezugsfertigkeit der Immobilie von entscheidender Bedeutung. Viele Käufer bevorzugen moderne, schlüsselfertige Villen mit hochwertiger Ausstattung, die sofort genutzt werden können und ohne weitere Investitionen Mieteinnahmen generieren. Aufteilung und Funktionalität sind oft wichtiger als die reine Größe, da offene Wohnräume und Außenbereiche mit Pools sehr geschätzt werden.

Auch das Interesse an Grundstücken nimmt zu, insbesondere in erstklassigen Küsten- oder Insellagen, wo Investoren maßgeschneiderte Wohnsitze zu guten Einstiegspreisen entwerfen können. Die Finanzierung ist selten ein Hindernis, da die meisten internationalen Käufer mit Liquidität in den Markt treten – stattdessen sind Mietrendite, langfristige Wertsteigerung und Lebensqualität die entscheidenden Kriterien.

In welcher Preisspanne zeigt sich die internationale Nachfrage besonders aktiv? Und lassen sich Unterschiede zwischen den einzelnen Nationalitäten feststellen?

NATALIE LEONTARAKI

Im Allgemeinen dominieren Käufer aus den Vereinigten Arabischen Emiraten und Nordeuropa das obere Premiumsegment – sie suchen nach Prestigeobjekten über 2 bis 3 Millionen Euro. Im Gegensatz dazu sind Interessenten aus Italien, Frankreich und dem Balkan eher im unteren Premiumsegment aktiv und konzentrieren sich auf Immobilien zwischen 500.000 und einer Million Euro.

Auf Mykonos, der Königin der griechischen Inseln, starten die Einstiegspreise im Schnitt bei 1,5 Millionen Euro. Die Insel ist ein globaler Prestigemarkt, der Käufer aus den Vereinigten Arabischen Emiraten, den USA und Nordeuropa anzieht, die exklusive Villen mit hohem Vermietungspotenzial suchen. Korfu wiederum ist zunehmend beliebt bei Deutschen, Briten und Skandinaviern. Wer dort eine Immobilie sucht, muss mit etwa einer Million Euro kalkulieren. Die Insel Paros positioniert sich stark im Segment ab 700.000 Euro. Dank seines steigenden Bekanntheitsgrades als Premium-Reiseziel der Kykladen rückt die Insel immer stärker in den Fokus von Investoren. Einen guten Einstieg bietet auch Kreta mit hochwertigen Immobilien ab 500.000 Euro. Kreta zieht ein vielfältiges internationales Publikum an – darunter Franzosen und Italiener – das die Mischung aus Urlaubsnutzung und stabilen Mieteinnahmen schätzt.

Sie betonten bereits mehrfach das hohe Vermietungspotenzial. Raten Sie Ihren Kunden eher zur Kurzzeit- oder Langzeitvermietung?

NATALIE LEONTARAKI

In unserem Premium- und Luxusmarkt sind Kurzzeitvermietungen bei weitem die bevorzugte Option. Käufer möchten von Griechenlands starkem saisonalem Tourismus und einer guten Vermietbarkeit profitieren, die gut gepflegte Ferienimmobilien erzielen können. Wir empfehlen daher immer, in Immobilien zu investieren, die sich in exklusiven Inselregionen oder Küstengebieten mit hervorragender Infrastruktur und guter Erreichbarkeit befinden. Diese Standorte ziehen anspruchsvolle internationale Klientel an, die bereit sind, für Komfort, Privatsphäre und authentische Erlebnisse Spitzenpreise zu zahlen. Durch die Konzentration auf Qualität und Lage können Eigentümer sowohl hervorragende Renditen erzielen als auch die Flexibilität genießen, die Immobilie selbst zu nutzen.

Wo gibt es die spannendsten Neubauprojekte? Und für welche Zielgruppe sind diese besonders interessant?

NATALIE LEONTARAKI

Die spannendsten Neubauprojekte sind diejenigen, die Nachhaltigkeit, modernstes Design und Wellness-Einrichtungen nahtlos miteinander verbinden. Diese sind besonders auf Kreta, Paros und den Ionischen Inseln zu finden. Solche Projekte sprechen anspruchsvolle, wohlhabende Käufer an, die schlüsselfertige Traumimmobilien suchen, die sowohl eine außergewöhnliche Lebensqualität als auch ein starkes Investitionspotenzial bieten. Die Ionischen Inseln mit ihrer atemberaubenden natürlichen Schönheit und ihrer sich immer weiter verbessernden Infrastruktur ziehen zunehmend Käufer an, die nach exklusiven Rückzugsorten mit langfristigen Wachstumsperspektiven suchen.

Worauf sollten potenzielle Käufer in Ihrer Region achten – und welche Besonderheiten gelten für die internationale Klientel?

NATALIE LEONTARAKI

Internationale Käufer in Griechenland profitieren von einem unkomplizierten und transparenten Kaufprozess. Dennoch gibt es einige Aspekte zu beachten. Zu den wichtigsten Punkten zählen die Einhaltung lokaler Bauvorschriften sowie die Kenntnis der Regelungen im Rahmen des Golden-Visa-Programms – dort wurden die Mindestinvestitionsschwellen in bestimmten Regionen kürzlich angehoben. Obwohl Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, treten die meisten internationalen Investoren mit liquiden Mitteln in den Markt ein, was die Transaktionen weiter vereinfacht. Um einen sicheren Kauf zu gewährleisten, empfehlen wir zudem, stets erfahrene, lokale Rechts- und Fachberater hinzuzuziehen. Wichtig ist, dass es keine einschränkenden Beschränkungen für internationale Käufer gibt. Das macht Griechenland zu einem der zugänglichsten Märkte im Mittelmeerraum. Mit der richtigen Beratung verläuft

der Prozess vom Angebot bis zum endgültigen Eigentum in der Regel reibungslos und effizient – oft innerhalb weniger Wochen – sodass sich Investoren darauf konzentrieren können, ihre Immobilie zu genießen und gegebenenfalls ihr Mietpotenzial zu maximieren.

Wie profitieren internationale Kaufinteressenten von Ihrem Netzwerk und Ihrer Erfahrung?

NATALIE LEONTARAKI

Bei [VON POLL REAL ESTATE Athen/Griechenland](#) erwartet Käufer eine umfassende Betreuung während des gesamten Kaufprozesses. Unser Team verbindet Professionalität mit lokaler Expertise und bietet vielsprachige Unterstützung sowie einen kundenorientierten Ansatz. Neben unseren Immobilienberatern verfügen wir über ein engagiertes Netzwerk aus Fachleuten, darunter unter anderem Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare, Interieur Designer und Architekten, die nahtlos zusammenarbeiten, um alle Aspekte abzudecken. Das bedeutet, dass unsere Kunden von einer zentralen Anlaufstelle profitieren, statt selbst ein Team von Spezialisten zusammenstellen zu müssen. Ob es darum geht, komplexe rechtliche Rahmenbedingungen zu navigieren, die Steuereffizienz zu optimieren, die Einhaltung von Bauvorschriften sicherzustellen oder ein maßgeschneidertes Haus zu entwerfen oder zu renovieren – unsere Experten sind bestens gerüstet, um reibungslose, sichere und transparente Ergebnisse zu liefern. Dank unserer engen Beziehungen zu den begehrtesten Premiummärkten Griechenlands können wir unseren Kunden exklusiven Zugang zu Off-Market-Angeboten bieten. Wir verhandeln strategisch und stellen sicher, dass der Lebensstil und die Investitionsziele jedes Kunden erreicht werden. Letztlich bieten wir Sicherheit und Effizienz: Internationale Käufer können sich darauf verlassen, dass ihre Interessen geschützt sind, ihre Investition sicher und ihre Erfahrung so angenehm ist wie der Lebensstil, den sie in Griechenland suchen.

Liebe Frau Leontaraki, haben Sie vielen Dank für das interessante Gespräch.

Weitere Informationen zum Team um Natalie Leontaraki von VON POLL REAL ESTATE Athen/Griechenland sowie das aktuelle Immobilienangebot vor Ort, Kontaktdaten und vieles mehr gibt es unter <https://www.von-poll.com/de/immobilienmakler/athens>