

Haus in Volterra - Vor-vorgechichte

Warum ein Haus in Italien kaufen?

4. August 2023

Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort</i>	1
<i>Italien</i>	1
<i>Alassio 1953</i>	1
<i>Moneglia 1972</i>	2
<i>Pisa 1992</i>	2
<i>Elba 1994 - 2004</i>	2
<i>Südliches Italien 2012 ..</i>	2
<i>Was ich gelernt hatte:</i>	3
<i>Inflation: Anlagen in Sachwerten</i>	3
<i>Warum ein Haus in einem alten Stadtzentrum?</i>	3
<i>Warum in Italien?</i>	4
<i>Neujahrsvorsatz 2021: Ich kaufe ein Haus in Italien</i>	4
<i>Mein Bruder kauft ein Haus</i>	5
<i>Vorbereitung</i>	5
<i>Besichtigung</i>	5
<i>Wanderung</i>	6

Vorwort

Vorwort

Ich habe während der Corona-Virus-Katastrophe beobachtet und nachgedacht. Wir haben nicht sehr gelitten sondern sind in Geras im Wald spazieren gegangen und im Garten gesessen. Das Ergebnis des Nachdenkens war schließlich der Kauf des Hauses in Volterra.

Ich versuche hier, nach zu zeichnen, was wir gedacht haben, wie der Prozess bis zum Entscheid und Kauf des Hauses ablief und vor allem, was wir durch diesen Schritt erwarten.

Italien

Italien

Seit der ersten Reise war Italien immer wieder Ziel von Reisen in verschiedensten Konstellationen; ich habe nie wirklich Italienisch gelernt aber die Erinnerung, dass ich es immer "gekonnt" habe.

Alassio 1953

Mein Vater hat Italienisch sehr gut beherrscht; meine erste Reise nach Italien war im Sommer vor meine Kindergartenbesuch - also 1953 mit dem Auto nach Alassio für wahrscheinlich zwei Wochen am Meer.

Wir haben in einem kleinen Gartenhaus direkt am Strand gewohnt; eine stilles Meer, hinter einem Wellenbrecher aus grossen schwarzen Blöcken aufgeschichtet, in dem ich mich vergnügte. Schwimmen konnte ich noch nicht aber im Meer mit meinem Bruder (damals 3-jährig) spielen.

Ich erinnere mich an Spaziergänge mit meinen Eltern in den Bergen oberhalb der Stadt; mein Vater hat versucht, Kaktusfeigen zu pflücken und zu essen, und sich - trotz Lederhandschuhen - furchtbar viele Stacheln eingefangen. Das Häuschen war sehr einfach und ohne Keller; Mäuse haben unsere Servietten, die an einem Nagel an der Wand hingen, angeknappert.¹

Ich erinnere mich aber auch and Kriegschäden, die wir entlang der Fahrt über den Grossen St. Bernhard gesehen hatten.

Moneglia 1972

Etwa 1972 habe ich mit meiner damaligen Frau regelmässig Moneglia an der ligurischen Küste besucht. Wir fuhren mit dem Zug von Zürich nach Genua und ich habe auf der Karte Moneglia als erste Stadt entlang der Küste, bei der die Autobahn von der Küste in die Berge hinauf reicht, entdeckt.

Wir sind mit dem Zug angekommen, und sind in einem Restaurant, das *pesce al'cartoccio* auf der Karte hatte, eingekehrt. In dieses Restaurant *Vela*² sind wir dann über Jahre mehrfach im Jahr für eine Woche zurückgekommen. In langen Nächten und mit viel Grappa habe ich mit Paolo italienisch gelernt. Am Tag sind wir im Macchia herum gestrichen. Wir wren noch im Studium und haben Häuser angeschaut, aber keines gekauft. Grundbesitz in Italien schien zu unsicher, wäre aber damals für Schweizer billig gewesen.

Pisa 1992

Als ich aus den USA nach Europa zurück kam, war eine Konferenz in Capri Ziel einer meiner ersten Reisen. Dort habe ich Irene Campari wieder getroffen³, die mich dann zum CNUCE in Pisa geschleppt hat. Wir hatten ein Büro an der *Via S. Maria* in Pisa und mit Leonardo Leonardini eine Konferenz in Pisa auf die Beine gestellt⁴.

¹ Mit den Vermietern versuchte ich *hauchdeutsch* zu sprechen und habe dabei, nach mir scheinbar logischen Regeln, aus *Chüderchübel* ein nicht ganz richtiges deutsches *KüderKübel* mit aspiriertem "K" konstruiert.

² damals geführt von Paolo Compiano und seiner Frau Imelda, heute von seinem Sohn *Fabrizio*

³ Irene Campari hat am NATO workshop in Las Navas 1990 teilgenommen - zusammen mit ihrem Freund Roberto Scopigno. Sie hat mich damals mit einem Beitrag in einer Diskussion (in italienisch) beeindruckt, der später im Tagungsband abgedruckt wurde (**Campari1991**).

⁴ Die *nullte* COSIT mit simultaner Übersetzung ins italienische finanziert durch versprochene Beiträge italienischer Firmen, die dann wegen Korruptions-Untersuchungen *mani puliti* nicht erhältlich waren (*scritte*).

Im Sommer sind meine Kinder gekommen und wir waren zum Baden an der *Marina de Pisa* und dann vor allem in Elba. Dort habe ich auch mit Irene die erste COSIT 1993 organisiert.⁵

⁵ frank1993spatial.

Elba 1994 - 2004

Von Wien aus bin ich dann mit den Kindern Jahr für Jahr nach Elba gefahren. Wir hatten uns das Recht erobert, ein die [Casa Angelina](#) im Juli in Procchio zu mieten.

In diesen Jahren haben die Preise in Italien - wohl auch durch die EU und den Euro - massiv angezogen⁶ und als ich dann das Haus in Geras gekauft hatte, wurde dieses das Domizil für unsere Sommerfrische.

⁶ Die Miete für das Ferienhaus (d.d. dem ersten Stock des Hauses mit 5 Zimmer) hat schliesslich für den Monat mehr gekostet als meine Wohnung in Wien für das ganze Jahr.

Südliches Italien 2012 ..

In diesen Jahren war ich mit Christine öfters im Süden Italiens, mehrfach in Sizilien, aber auch Rom, Moneglia, Bari. Christine hatte ein Angebot für eine Professur in Trento, was zu einer Wohnung im Zentrum von Trento⁷, aber nicht zur Professur, geführt hat.

⁷ Piazza Adamo d'Aragno 9

COVID hat uns dann für fast ein Jahr von unserer Wohnung in Trento und Italien insgesamt abgeschnitten.

Was ich gelernt hatte:

Was ich gelernt hatte:

Die Wohnung im Zentrum von Trento hat uns sehr gut gefallen - ein Schritt und man stand hinter dem Dom, mit allem, was eine italienische Altstadt zu bieten hat: Zeitungskiosk, Kaffeehaus, Laden mit frischer Pasta, Markt für Gemüse und Fisch und schliesslich ein *Gelati* Geschäft. Was in Trento gefehlt hat, war ein Garten, so dass man im Schatten ein Buch lesen kann, essen und trinken draussen. Spaziergänge in Trento sind etwas schwierig: die Stadt zieht sich weit dem Berg hinauf und die meisten Wege sind steil ansteigend und dann ebenso steil wieder herunter. Mit der Zeit haben vieles entdeckt, aber keine schönen Spaziergänge ohne zuerst mit dem Auto eine halbe Stunde zu fahren⁸.

⁸ z.B. Montevaccino, Lago di Santa Colomba, Cadine

In Trento habe ich beobachtet, dass ältere Menschen sich zum Kaffee am Morgen treffen, in der Sonne sitzen und plaudern. Das ergibt sich in Wien oder Geras nicht. Spontane treffen sind selten; nach COVID sind Kaffeehäuser am Strassenrand in Wien zwar zurückgekommen aber meine Freunde und Bekannten nicht.

Inflation: Anlagen in Sachwerten

Inflation: Anlagen in Sachwerten

COVID hat nicht nur unsere Sozialkontakte behindert sondern die Finanzierung der Ausfälle von Unternehmen und die Hilfe für den *Wiederaufbau* in riesigem Umfang haben zu Verschuldung der Staaten

geführt und damit auch Inflationsängste geweckt. Ende 2020 wurde über Inflation gesprochen, 2021 sind dann, nach jahrelangen "billigem Geld" durch die Zentralbanken, 4 % beobachtet worden.

Wohnungen guter Qualität in Wien waren bereits sehr teuer; weitere Anlagen in Immobilienfonds schienen nicht vernünftig, weil ich schon zu viel habe. Immobilienpreise in Italien schienen niedrig; nahe am mehrjährigen Minimum und deutlich unterhalb der Kosten des Neubauens.

Ein Haus am Meer hingegen war unerschwinglich in einer von Wien aus erreichbaren Distanz - weil auch von München, Zürich, Mailand aus für deutlich kapitalkräftiger Kreise erreichbar.

Warum ein Haus in einem alten Stadtzentrum?

Es hat mich überrascht, dass Häuser in Städten zahlbar waren. Alte Stadtzentren können nicht neu geschaffen werden und haben ein spezielles Flair, das gesucht ist. Sie sollten also ihren Wert erhalten, weil nur eine endliche Menge vorhanden und neue nicht auf den Markt kommen können.

Ich erwarte eigentlich deutliche Wertsteigerungen in alten europäischen Stadtzentren. Wenn ich viel Geld hätte, wäre es wohl lohnend, systematisch grössere Blöcke aufzukaufen und dann als ganzes effizient und attraktiv umzubauen - wie das in Wien in der inneren Stadt ab- und zu gelingt (JP am Tiefen Graben) - Trento wäre z.B. eine attraktive Stadt, mit einer hohen Lebensqualität⁹.

Nachdem die Menschen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in die Städte, besonders in die Vorstädte gezogen sind, dann wegen COVID wieder aufs Land gezogen sind, kommt nun wieder die Zeit der Städte, nicht wegen der Einkaufsmöglichkeiten, sondern weil sie wertvolle soziale Interaktionsmöglichkeiten bieten.

Warum in Italien?

Die Immobilienpreise in Italien sind etwa die Hälfte von den Höchstwerten vor der COVID Krise. In kleineren Städten sind Immobilien weit unter den Baukosten zu haben; in Volterra meist um die € 1000 pro m² Wohnfläche (bei Baukosten von mindestens € 2000 .. 3000).

Die Preise sind niedrig weil

- die Konjunktur generell flau ist und Löhne ebenfalls in vielen Berufen niedrig sind;
- das Steuerrecht die Kosten, um Kapital in einer Liegenschaft zu parkieren, erhöht hat; für Immobilien, die nicht selber bewohnt werden, zahlt man IMU¹⁰, die etwa 1% des Wertes pro Jahr ausmacht (also im Vergleich mit den USA günstig aber innerhalb Europas hoch).

Es wird eine Aufschwung erwartet, besonders wenn die Investitionen aus den COVID Geldern¹¹ fließen werden. Die Politik ist im Moment mit dem parteilosen Premierminister Mario Draghi¹² ruhig

⁹ Zweiter Platz in Italien laut *Corriere della Sera* von 14.11.2021.

¹⁰ [Imposta Municipale Unica](#)

¹¹ Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza PNRR

¹² https://it.wikipedia.org/wiki/Mario_Draghi

und wirtschaftsfreundlich.

Viele Regionen in Italien haben - im europäischen Vergleich - ein angenehmes Klima. Es gibt noch viel schöne Landschaft und das soziale Klima ist meist auch gut, auch wenn die meisten Menschen nicht reich sind. Insgesamt drückt sich das in einer hohen Lebenserwartung aus¹³.

Einige schöne Regionen Italiens sind von Österreich aus leicht erreichbar. Von Wien aus erreicht man die Meeresküsten in Italien, Slowenien und Kroatien am schnellsten; in Slowenien und Kroatien haben die Preise bereits angezogen - und ich kenne weder Sprache noch Umwelt. Spanien, wo einige meiner Bekannten Wohnungen in Nähe des Meers erworben haben, ist ebenso teuer und nur mit einer Flugreise zu erreichen - was nach der Diskussion über Erderwärmung und CO₂ Reduktion nicht attraktiv scheint.

¹³ Die Statistik weist für Italien für 2020 82.4 Jahre aus, während der europäische Durchschnitt nur 81.3 ist. Nur in Irland, Malta und Schweden erwartet einem ein längeres Leben.

Neujahrsvorsatz 2021: Ich kaufe ein Haus in Italien

Neujahrsvorsatz 2021: Ich kaufe ein Haus in Italien

Christine behauptet - ich kann mich nicht erinnern - dass ich am Neujahr angekündigt hätte, 2021 ein Haus in Italien zu kaufen.

Wir haben - manchmal systematischer und dann wieder weniger - mit Google Maps Kleinstädte in Norditalien (Udine, Colli Euganee, Appenin nahe Bologna, Marche) angeschaut und nach Immobilien gesucht aber nichts gesehen, dass uns genügend eingeleuchtet hat, dass wir hingefahren wären, um es uns anzusehen.

Mein Bruder kauft ein Haus

Mein Bruder kauft ein Haus

Mein Bruder hat im Frühjahr in Volterra einen Freund besucht, der schon lange ein Haus dort besitzt. Das Haus des Freundes ist etwas ausserhalb und mein Bruder hat in der Stadt ein kleines Haus gesehen, dass für weniger als 200,000 € angeboten war.

Das Haus ist perfekt für einen älteren Schriftsteller: unten Küche, Esszimmer und Wohnzimmer. Oben zwei Schlafzimmer mit je einem Bad. Auf beiden Seiten an Nachbarhäuser angebaut, an einer städtischen Strasse¹⁴.

Mein Bruder hat mir Photos und Pläne geschickt: sein Haus hat eine schöne Aussicht. Hinter dem Haus ist ein grosser Garten und ich fragte sofort, wo und wie gross sein Essplatz im Freien sei. Keiner, antwortet er; zum Garten daneben habe er keinen Zugang.

Nach einigen Recherchen hat er herausgefunden, dass der Garten zu verkaufen wäre, er aber den Garten nicht ohne das zugehörige Haus (an der selben Strasse die Nummer 35) kaufen kann. Darauf hin schlug er vor, dass ich das Haus ansähe und vielleicht kaufen könnte. Er machte mir auch ein sehr grosszügiges Angebot, wie wir den Kaufpreis aufteilen könnten - ich würde ein Haus billig bekommen und er einen teuren Garten.

¹⁴ Volterra hat strikte Regeln, wer in die Stadt hineinfahren darf: Lieferanten nur vor 10 Uhr morgens; Touristen dürfen mit Erlaubnis zu einem Hotel zufahren - was aber in den engen Strassen für grössere Autos nicht empfehlenswert ist; Anwohner mit Garage immer - aber die Garagen sind *sehr eng* und es ist nicht erlaubt, neue Garagen zu bauen. Parkplätze in der Stadt sind rar und für Anwohner reserviert.

Vorbereitung

Vorbereitung

Wir bekamen vom Verkäufer eine rohe Beschreibung und die Unterlagen aus dem Gebäude-Kataster:

Haus mit

- 4 Wohnungen auf drei Stockwerken (zusammen 450 m² Wohnfläche)
- Terrasse (100 m²) und
- Garten (4000 m²).

Die Wohnungen waren bis vor kurzem bewohnt aber jetzt frei. Das Haus hat einem Lehrerehepaar mit zwei Kindern gehört, die etwa 1950 die oberste Wohnung und danach die übrigen Stockwerke gekauft haben und dann in hohem Alter 2018 verstorben sind. Die Erben haben bereist eigene Häuser in andern Städten und wollen verkaufen.

Besichtigung

Besichtigung

Am 4. Juli mussten Christine und ich nach Zürich wo Christine zu einem Vortrag eingeladen war; wir nahmen den Umweg über Trento und Volterra. In Volterra wohnten wir im Hotel "Etruria", dessen Besitzer um das Haus, das wir ansehen wollten, wusste. Er hatte es besichtigt um abzuklären, ob es sich für ein Hotel eignen würde. Ihm schien es dafür zu klein und nicht erweiterbar. Das Haus war schon einige Jahre am Markt, aber das ganze Paket: Haus und Garten wollte niemand; es hätte aber wohl Interessenten für das eine oder das andere gegeben, was die Verkäufer, eine Erbengemeinschaft, nicht akzeptierten. Er sagte mir auch, dass das Dach erneuert werden müsste, was ungefähr € 60,000 kosten könnte, und dass zum Garten keine Zufahrt bestehen würde.

Am Nachmittag besichtigen wir Teile des Hauses; der mit dem Verkauf beauftragte Geometer hatte nicht alle Schlüssel. Ein leeres grosses Haus, im Obergeschoss auch Möbel. Gross, mit Potential; ein *palazzo borghese*, an einer Strasse beidseitig angebaut mit einem Eingang und einer Garagen-Einfahrt, der sich dann weitläufig gegen das Tal, den Garten erstreckt. Fassade lange nicht erneuert, im Innern Auffrischung nötig aber scheinbar alles - bei niedrigen Ansprüchen - nutzbar. Nichts negatives, aber kein Knüller.

Dann sind wir auf die grosse Terrasse getreten - 150 m² mehrere Meter über dem Garten, mit Ziehbrunnen und Resten von Gartenanlage, Rosmarin-Busch und vernachlässigten Rosen. Aber mit einer phänomenalen Aussicht¹⁵: Landschaft der Toskana, Hügel, Hügel und nichts störendes¹⁶.

In diesem Augenblick habe ich begriffen, dass hier ein Haus in der Stadt mit der Aussicht eines toskanischen Landhauses verbunden war. Das Stadthaus mit dem Cafe-Haus und dem Laden-Angebot einer



15

¹⁶ Bei ganz genauer Inspektion war einzig eine Gipskarton-Fabrik am Horizont auszumachen, die den dort vorhandenen Gips abbaut und

italienischen Kleinstadt verbunden mit einem grossen Garten mit altem Baumbestand (Kirschen, Kaki, Pflaumen, Feigen, Nüsse).

Wanderung

Wanderung

An einem freien Nachmittag (wohl am 5.) fahren wir mit dem Auto in Richtung *Montecatini Val di Cecina* und finden einen schönen Spazierweg - fast auf Niveau, mit weiter Aussicht über die Hügel, meist im freien Feld, aber dann auch mit Büschen und Blumen¹⁷. In Erinnerung ist der blühende Ginster.



17