



Alistora

Ihr Traumhaus in Spanien

Der komplette Leitfaden für den Kauf von Neubauimmobilien an der spanischen Küste



INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis

01 Warum Spanien?

Ist Spanien die richtige Wahl? Wir vergleichen das Klima, die Lebenshaltungskosten und Immobilienpreise mit Deutschland.

02 Die drei Küsten im Vergleich

Welche Region passt zu Ihnen? Wir vergleichen die Costa Blanca, Costa Cálida und Costa del Sol hinsichtlich Klima, Atmosphäre, Preisniveau und Angebot.

03 Immobilientypen & Budgetratgeber

Was bekommen Sie für Ihr Budget? Wir zeigen die gängigsten Immobilientypen und was Sie pro Preisklasse erwarten können.

04 Der Kaufprozess Schritt für Schritt

Wie funktioniert es genau? Von der ersten Orientierung bis zur Schlüsselübergabe — wir führen Sie durch jeden Schritt.

05 Alle Kosten im Überblick

Was kostet es wirklich, all-inclusive? Wir geben einen vollständigen Überblick über alle Nebenkosten beim Kauf von Neubauimmobilien in Spanien.

06 Finanzierung & Hypothek

Kann ich das finanzieren? Ja — spanische Banken vergeben Hypotheken an Nicht-Residenten. Hier erfahren Sie, wie es funktioniert.

07 Steuern & jährliche Kosten

Was kostet es pro Jahr, eine Immobilie in Spanien zu besitzen? Ein Überblick über alle Steuern und jährlichen Abgaben.

08 Golden Visa & Aufenthaltsgenehmigung

Kann ich eine Aufenthaltsgenehmigung durch Immobilieninvestition erhalten? Ein Überblick über die Möglichkeiten.

09 Checkliste & nächste Schritte

Was sollten Sie jetzt tun? Nutzen Sie diese Checkliste, um gut vorbereitet zu starten.

ÜBER DIESEN RATGEBER

Dieser Ratgeber führt Sie durch den gesamten Kaufprozess in Spanien — von der Recherche bis zur Schlüsselübergabe. Tipp: Nutzen Sie die Checkliste in Kapitel 9.

KAPITEL

01 Warum Spanien?

Ist Spanien die richtige Wahl? Wir vergleichen das Klima, die Lebenshaltungskosten und Immobilienpreise mit Deutschland.

Klimavergleich

Spanien genießt über 300 Sonnentage pro Jahr an der Mittelmeerküste. Vergleichen Sie das mit durchschnittlich 1.500–1.700 Sonnenstunden in Deutschland, und es wird klar, warum so viele Deutsche den Schritt wagen.

Die durchschnittliche Wintertemperatur beträgt 12–18°C an der Costa Blanca, während in Deutschland die Temperaturen um den Gefrierpunkt liegen.

	Spanien (Küste)	Deutschland	Österreich	Schweiz
Sonnentage/Jahr	300+	160–180	155–175	150–170
Durchschn. Temp. Winter	12–18°C	0–4°C	–2–4°C	–1–4°C
Durchschn. Temp. Sommer	28–34°C	20–25°C	20–26°C	19–25°C
Regenmonate	2–3	7–9	7–9	8–10

Lebenshaltungskosten

Das tägliche Leben in Spanien ist deutlich günstiger als in Deutschland. Von Lebensmitteln bis Restaurants, von Gesundheitsversorgung bis Energie — im Durchschnitt sparen Sie 20–35% Ihrer monatlichen Ausgaben.

Kategorie	Spanien	Deutschland	Unterschied
Lebensmittel (Monat)	€250–350	€400–550	–30%
Restaurant (2 Pers.)	€30–50	€60–90	–40%
Energie (Monat)	€80–120	€150–250	–45%
Krankenversicherung	€50–100/M	€130–170/M	–50%

WUSSTEN SIE?

Ein durchschnittliches Paar spart €800–1.200 pro Monat an Lebenshaltungskosten, wenn es in Spanien lebt statt in Deutschland.

Immobilienpreise pro m²

Neubauimmobilien an der spanischen Küste bieten ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Für den Preis einer Wohnung in Frankfurt oder München können Sie eine großzügige Villa mit Pool an der Costa Blanca kaufen.

Standort	€/m ² Neubau
Costa Blanca Süd	€1.800 – €3.200
Costa Cálida	€1.600 – €2.800
Costa del Sol	€2.500 – €5.500
Frankfurt	€4.500 – €7.000
München	€7.000 – €12.000
Berlin	€4.000 – €6.500

Erreichbarkeit

Direktflüge ab Frankfurt, Düsseldorf und München nach Alicante, Murcia und Málaga dauern nur 2,5–3 Stunden. Mit mehreren Flügen täglich ist ein Wochenende in Spanien genauso einfach wie ein Tagesausflug.

Mit dem Auto ist die Costa Blanca in circa 16–18 Stunden über die französischen Autobahnen erreichbar.

WUSSTEN SIE?

Ab Frankfurt gibt es täglich 3–5 Direktflüge nach Alicante (Ryanair, Eurowings, Lufthansa) ab €50 Hin- und Rückflug.

Lebensstil & Gesundheit

Das mediterrane Klima und der Outdoor-Lebensstil haben nachweislich positive Auswirkungen auf die Gesundheit. Spanien gehört konstant zu den Top-5-Ländern mit der höchsten Lebenserwartung weltweit.

Das soziale Leben findet größtenteils im Freien statt: Terrassen, Märkte, Strände und Wanderwege sind das ganze Jahr über zugänglich.

KAPITEL

02 Die drei Küsten im Vergleich

Welche Region passt zu Ihnen? Wir vergleichen die Costa Blanca, Costa Cálida und Costa del Sol hinsichtlich Klima, Atmosphäre, Preisniveau und Angebot.

Costa Blanca

Die Costa Blanca, von Dénia bis Pilar de la Horadada, ist die beliebteste Küste für nordeuropäische Käufer. Die Gegend bietet eine perfekte Mischung aus touristischer Lebendigkeit und ruhigen Dörfern.

Beliebte Städte: Torrevieja, Orihuela Costa, Benidorm, Altea, Jávea, Calpe.

Die Region verfügt über ausgezeichnete internationale Schulen, Krankenhäuser mit mehrsprachigem Personal und ein großes Expat-Netzwerk.

IDEAL FÜR

Familien, Rentner und Investoren, die einen bewährten Markt mit guter Infrastruktur suchen.

Costa Cálida

Die Costa Cálida (Murcia) ist der aufsteigende Stern an der spanischen Küste. Mit den niedrigsten Preisen und dem wärmsten Klima bietet diese Region ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Beliebte Städte: San Pedro del Pinatar, San Javier, Mazarrón, Águilas, Mar Menor.

Das Gebiet um das Mar Menor (Europas größte Salzwasserlagune) ist besonders beliebt bei Käufern, die Ruhe suchen.

IDEAL FÜR

Budgetbewusste Käufer, Ruhesuchende und alle, die investieren möchten, bevor die Preise steigen.

Costa del Sol

Die Costa del Sol ist Spaniens internationalste Küste. Mit Marbella als bekanntestem Namen zieht diese Region Käufer aus der ganzen Welt an.

Beliebte Städte: Marbella, Estepona, Fuengirola, Mijas, Nerja, Benalmádena.

Die Region bietet das luxuriöseste Angebot mit Resort-ähnlichen Anlagen, Golfplätzen und erstklassigen Einrichtungen.

IDEAL FÜR

Luxuskäufer, Golden-Visa-Investoren und alle, die einen internationalen Lebensstil suchen.

Vergleichstabelle

	Costa Blanca	Costa Cálida	Costa del Sol
Preisniveau	Mittel	Niedrig	Hoch
Durchschn. Neubau	€200K - €450K	€150K - €350K	€300K - €800K
Flughafen	Alicante (ALC)	Murcia (RMU)	Málaga (AGP)
Expat-Gemeinschaft	Sehr groß	Wachsend	Sehr groß
Atmosphäre	Mix touristisch/ruhig	Ruhig, authentisch	International, luxuriös
Golfplätze	20+	10+	70+

KAPITEL

03 Immobilienarten & Budgetratgeber

Was bekommen Sie für Ihr Budget? Wir zeigen die gängigsten Immobilienarten und was Sie pro Preisklasse erwarten können.

Apartment

Ideal als Ferienhaus oder erste Investition. Oft in einer Anlage mit Gemeinschaftspool und Garten. 2–3 Schlafzimmer, Terrasse mit Meerblick.

Preisspanne: €150.000 – €350.000

Penthouse

Oberste Etage mit großer Dachterrasse und oft Panoramablick. Luxuriöse Ausstattung, privates Solarium. Beliebt bei Käufern, die Platz und Aussicht kombinieren.

Preisspanne: €250.000 – €600.000

Reihenhaus

Zwei bis drei Etagen mit privatem Garten und oft eigenem Pool. Die ideale Mitte zwischen Apartment und Villa. Geeignet für dauerhaftes Wohnen.

Preisspanne: €220.000 – €450.000

Villa

Freistehend mit eigenem Garten, Pool und Parkplatz. Von kompakt (3 Schlafzimmer) bis Luxus (5+ Schlafzimmer mit Gästehaus). Das ultimative Spanien-Erlebnis.

Preisspanne: €280.000 – €1.500.000+

Was bekommen Sie für Ihr Budget?

€150.000 – €250.000

Einsteigerbudget

In dieser Preisklasse finden Sie moderne Apartments mit 2 Schlafzimmern in Anlagen mit Gemeinschaftspool. Besonders an der Costa Cálida und Costa Blanca Süd.

Typisch: 65–85 m², Terrasse, offene Küche, Parkplatz.

€250.000 – €400.000

Mittleres Budget

Das beliebteste Segment. Geräumige Apartments mit 3 Schlafzimmern, Penthouses oder kompakte Villen. Oft mit privatem oder halbprivatem Pool.

Typisch: 90–140 m², große Terrasse oder Garten, Parkplatz, Abstellraum.

€400.000+

Premiumbudget

Luxusvillen mit privatem Pool, großzügigen Gärten und hochwertiger Ausstattung. An der Costa del Sol auch Resort-Immobilien mit 5-Sterne-Einrichtungen.

Typisch: 150–300+ m², Privatpool, Garage, Hausautomation, Meerblick.

Neubau vs Bestandsimmobilie

	Neubau	Bestandsimmobilie
Preis	Transparent, fest	Verhandelbar
Zustand	Perfekt, 10 Jahre Garantie	Variabel, Inspektion nötig
Steuer	IVA 10% + AJD 1,5%	ITP 7–10%
Grundriss	Oft Wahlmöglichkeiten	Fest
Energieausweis	A oder B	Oft D–G
Wartezeit	12–24 Monate	Sofort verfügbar

KAPITEL

04 Der Kaufprozess Schritt für Schritt

Wie funktioniert es genau? Von der ersten Orientierung bis zur Schlüsselübergabe — wir führen Sie durch jeden Schritt.

- 1 Recherche & Anforderungen definieren** 1-3 Monate · €0
Definieren Sie Ihr Budget, Ihre Wunschregion und den Immobilientyp. Durchstöbern Sie das Angebot auf alistora.com.
- 2 NIE-Nummer beantragen** 1-6 Wochen · €12-300
Beantragen Sie Ihre steuerliche Identifikationsnummer beim Konsulat oder in Spanien.
- 3 Besichtigung & Auswahl** 3-5 Tage · Reisekosten
Planen Sie eine Besichtigungsreise und besuchen Sie Ihre Lieblingsprojekte vor Ort.
- 4 Reservierung** 1-2 Tage · €3.000 – €10.000
Unterschreiben Sie einen Reservierungsvertrag und zahlen Sie eine Anzahlung, um die Immobilie zu sichern.
- 5 Anwalt beauftragen** 1 Woche · 1-1,5%
Ein unabhängiger Anwalt prüft den Eigentumstitel und begleitet die Transaktion.
- 6 Spanisches Bankkonto eröffnen** 1-2 Wochen · €0-50
Notwendig für Zahlungen, Hypothek und Versorgungsunternehmen. CaixaBank, Sabadell oder BBVA.
- 7 Kaufvertrag unterschreiben** 1-2 Wochen · 30% Kaufpreis
Der Contrato de Compraventa mit Preis, Zahlungsplan und Fertigstellungsdatum.
- 8 Bauphase (Neubau)** 12-24 Monate · Raten laut Zeitplan
Der Bauträger errichtet Ihre Immobilie. Sie erhalten regelmäßige Fortschrittsberichte.
- 9 Hypothek abschließen (optional)** 4-8 Wochen · €300-500
Spanische Banken finanzieren bis zu 70% für Nicht-Residenten. Beantragung ca. 3 Monate vor Fertigstellung.

10

Notar & Schlüsselübergabe

1 Tag · 70% + Nebenkosten

Beim Notar unterschreiben Sie die Escritura, zahlen den Restbetrag und erhalten die Schlüssel.

KAPITEL

05 Alle Kosten im Überblick

Was kostet es wirklich, all-inclusive? Wir geben einen vollständigen Überblick über alle Nebenkosten beim Kauf von Neubauimmobilien in Spanien.

Kaufnebenkosten im Detail

Kostenposition	Prozentsatz / Betrag	Erläuterung
IVA (MwSt. Neubau)	10%	Pflicht bei Neubau
AJD (Stempelsteuer)	1,2–1,5%	Je nach Region
Notar	€600–1.200	Erstellung der Eigentumsurkunde
Grundbuch (Registro)	€400–700	Eintragung des Eigentums
Anwalt	1–1,5%	Mindestens €1.500
Bankgebühren	€0–300	Konto + Überweisungen
Gutachten (bei Hypothek)	€300–500	Nur bei Finanzierung

Detaillierte Kostenbeispiele

Beispiel 1: Apartment €180.000

Einsteiger — Costa Cálida

Kaufpreis	€180.000
IVA (10%)	€18.000
AJD (1,5%)	€2.700
Notar	€750
Grundbuch	€450
Anwalt (1%)	€1.800
Bankgebühren	€150
Nebenkosten gesamt	€23.850 (13,3%)
GESAMTKOSTEN	€203.850

Beispiel 2: Villa €320.000

Mittelklasse — Costa Blanca

Kaufpreis	€320.000
IVA (10%)	€32.000
AJD (1,5%)	€4.800
Notar	€950
Grundbuch	€600
Anwalt (1%)	€3.200
Bankgebühren	€200
Nebenkosten gesamt	€41.750 (13,0%)
GESAMTKOSTEN	€361.750

Beispiel 3: Luxusvilla €550.000

Premium — Costa del Sol

Kaufpreis	€550.000
IVA (10%)	€55.000
AJD (1,2%)	€6.600
Notar	€1.100
Grundbuch	€700
Anwalt (1%)	€5.500
Bankgebühren	€250
Nebenkosten gesamt	€69.150 (12,6%)
GESAMTKOSTEN	€619.150

Monatliche Kosten im Überblick

Monatliche Kosten	Apartment €180K	Villa €320K	Luxusvilla €550K
Hypothek (70%, 25J, 4%)	€665	€1.180	€2.030
Gemeinschaftskosten	€50-80	€80-150	€150-300
IBI (monatl.)	€30-50	€50-80	€80-130
Versicherung	€20-35	€35-50	€50-80
Nebenkosten	€80-120	€120-180	€150-250
Gesamt/Monat	€845-950	€1.465-1.640	€2.460-2.790

KAPITEL

06 Finanzierung & Hypothek

Kann ich das finanzieren? Ja — spanische Banken vergeben Hypotheken an Nicht-Residenten. Hier erfahren Sie, wie es funktioniert.

Hypothek für Nicht-Residenten

Als Nicht-Resident können Sie bis zu 60–70% des Schätzwerts bei einer spanischen Bank finanzieren. Die Bank stützt sich auf den Schätzwert (Tasación), nicht auf den Kaufpreis.

Wichtig: Sie benötigen mindestens 30% Eigenmittel, plus ca. 13% für Nebenkosten. Rechnen Sie also mit 40–45% Eigenanteil des Gesamtkaufpreises.

Zinssätze & Laufzeiten

Aktuelle Konditionen (2026):

- Variabler Zins: Euribor + 1,5–2,5% (gesamt ca. 3,5–5%)
- Festzins: 3,5–5%
- Laufzeit: maximal 20–25 Jahre
- Höchstalter bei Ablauf: 70–75 Jahre

Monatliche Ratenberechnung

Kaufpreis	Hypothek (70%)	Monatsrate (4%, 25J)
€180.000	€126.000	€665
€250.000	€175.000	€924
€320.000	€224.000	€1.183
€400.000	€280.000	€1.478
€550.000	€385.000	€2.033

Benötigte Unterlagen

- Reisepass und NIE-Nummer
- Einkommensnachweis (Gehaltsabrechnungen 3 Monate)
- Steuererklärungen (letzte 2 Jahre)
- Arbeitsvertrag oder Nachweis der Selbständigkeit
- Kontoauszüge (letzte 6 Monate)
- Übersicht bestehender Kredite
- Kaufvertrag oder Reservierung

KAPITEL

07 Steuern & jährliche Kosten

Was kostet es pro Jahr, eine Immobilie in Spanien zu besitzen? Ein Überblick über alle Steuern und jährlichen Abgaben.

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

Die spanische Grundsteuer. Satz: 0,4–1,1% des Katasterwerts. Der Katasterwert beträgt in der Regel 30–50% des Marktwerts.

Immobilie €250.000, Katasterwert €100.000 → IBI ca. €500–800/Jahr

Basura

Abfallgebühr, erhoben von der Gemeinde. Betrag variiert je nach Gemeinde von €50 bis €200 pro Jahr.

Comunidad de propietarios

Monatlicher Beitrag für die Instandhaltung von Gemeinschaftsbereichen (Pool, Garten, Aufzug).
Apartment: €50–150/Monat. Villa: €30–100/Monat.

Nicht-Residenten-Steuer (IRNR)

Jährliche Steuer auf ein pauschales Einkommen: 1,1–2% des Katasterwerts, besteuert mit 19% (EU) oder 24% (Nicht-EU).

Katasterwert €100.000 × 1,1% × 19% = €209/Jahr (EU)

Vermögensteuer

Freibetrag €700.000 für Nicht-Residenten. Satz: 0,2–3,5% auf den Teil über dem Freibetrag. Nur relevant bei teureren Immobilien.

Jährliche Kosten im Überblick

Jährliche Kosten	Immobilie €180K	Immobilie €320K	Immobilie €550K
IBI	€350-500	€500-800	€800-1.200
Basura	€80-150	€80-150	€100-200
Comunidad	€600-1.200	€960-1.800	€1.800-3.600
IRNR (EU)	€120-180	€200-320	€340-550
Versicherung	€200-350	€350-500	€500-800
Gesamt/Jahr	€1.350-2.380	€2.090-3.570	€3.540-6.350

KAPITEL

08 Golden Visa & Aufenthaltsgenehmigung

Kann ich eine Aufenthaltsgenehmigung durch Immobilieninvestition erhalten? Ein Überblick über die Möglichkeiten.

Golden-Visa-Programm

Das Golden Visa ist eine Aufenthaltsgenehmigung für Nicht-EU-Bürger, die mindestens €500.000 in spanische Immobilien investieren. Vorteile:

- Aufenthaltsrecht für Sie und Ihre Familie
- Freies Reisen im Schengen-Raum
- Kein Mindestaufenthalt erforderlich
- Arbeitserlaubnis in Spanien
- Weg zur dauerhaften Aufenthaltserlaubnis nach 5 Jahren

Hinweis: Die spanische Regierung hat angekündigt, das Programm möglicherweise zu überprüfen. Konsultieren Sie immer einen Spezialisten für den aktuellen Stand.

Alternative: Nicht-lukratives Visum

Für Nicht-EU-Bürger, die keine €500.000 investieren möchten, aber in Spanien leben wollen, ist das nicht-lukrative Visum eine Option. Voraussetzungen:

- Nachweis ausreichender finanzieller Mittel (ca. €30.000/Jahr)
- Krankenversicherung in Spanien
- Einwandfreies Führungszeugnis
- Keine Arbeitserlaubnis enthalten

Dieses Visum ist auch bei Rentnern beliebt.

KAPITEL

09 Checkliste & nächste Schritte

Was sollten Sie jetzt tun? Nutzen Sie diese Checkliste, um gut vorbereitet zu starten.

Ihre Checkliste

- ☐ Budget festlegen (einschließlich 13% Nebenkosten)
- ☐ Wunschregion wählen (Costa Blanca, Cálida oder del Sol)
- ☐ Immobilientyp bestimmen (Apartment, Reihenhaus, Villa)
- ☐ Angebot auf alistora.com durchsuchen
- ☐ Favoriten speichern und vergleichen
- ☐ NIE-Nummer beantragen (frühzeitig beginnen!)
- ☐ Finanzierung klären (Eigenmittel + Hypothek)
- ☐ Besichtigungsreise planen
- ☐ Unabhängigen Anwalt auswählen
- ☐ Spanisches Bankkonto eröffnen
- ☐ Reservierungsvertrag unterschreiben
- ☐ Kaufvertrag vom Anwalt prüfen lassen
- ☐ Zahlungsplan einhalten
- ☐ Hypothek beantragen (3 Monate vor Fertigstellung)
- ☐ Versorgungsunternehmen umstellen
- ☐ Hausratversicherung abschließen
- ☐ Escritura beim Notar unterschreiben
- ☐ Eigentum im Grundbuch eintragen
- ☐ IBI und Basura regeln
- ☐ Ihre neue Immobilie genießen!

Bereit, Ihr Traumhaus zu finden?

Auf alistora.com finden Sie über 300 Neubauprojekte an der Costa Blanca, Costa Cálida und Costa del Sol. Filtern Sie nach Standort, Typ, Preis und Ausstattung — und finden Sie die Immobilie, die zu Ihnen passt. Planen Sie eine unverbindliche Besichtigungsreise und besichtigen Sie Ihre Lieblingsprojekte vor Ort.

alistora.com



Ihr Partner für Neubauimmobilien an der spanischen Küste

alistora.com

info@alistora.com

300+ Neubauprojekte · 3 Küstenregionen