vivi
REAL ESTATE

INVESTMENTLEITFADEN

COSTA DEL SOL

Von der Suche zur klugen Investition





INVESTIEREN IN IMMOBILIEN AN DER COSTA DEL SOL

1. Warum an der Costa del Sol investieren?

Die Costa del Sol zählt seit vielen Jahren zu den attraktivsten Regionen Südeuropas für Immobilieninvestitionen. Die Kombination aus ganzjähriger Sonnengarantie, exzellenter Infrastruktur, internationalen Schulen, hochwertiger medizinischer Versorgung sowie direkten Flugverbindungen sorgt für eine strukturell starke und stabile Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnimmobilien.

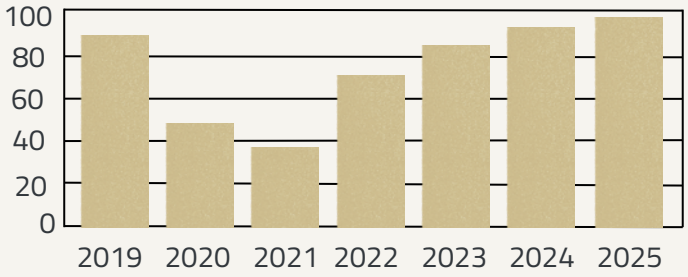
Im Jahr 2025 verzeichnete Spanien mehr als 85 Millionen internationale Touristen, von denen ein bedeutender Anteil Andalusien und insbesondere die Costa del Sol besuchte. Dies unterstreicht das nachhaltige touristische und wirtschaftliche Potenzial der Region.

Warum das für Investoren interessant ist

- Strukturelles Marktwachstum bei Immobilienpreisen und Mietnachfrage
- Durchschnittliche Wertsteigerungen von 6–8% pro Jahr in gefragten Lagen
- Starke Vermietungsnachfrage durch Tourismus, Expats und Langzeitaufenthalte
- Möglichkeit der Kombination von Eigennutzung und Vermietung
- Relativ geringes Risiko im Vergleich zu anderen südeuropäischen Märkten

INTERNATIONALER TOURISMUS IN SPANIEN (2019–2025)

Anzahl internationaler besucher (Millionen)



Quelle: Turespaña, /INE Spanje (2019-2024), Prognose 2025



2. Die ViVi-Methode

Unsere Vision

Bei ViVi Real Estate begleiten wir Investoren ganzheitlich beim Kauf, der Verwaltung und der Optimierung von Immobilien an der Costa del Sol. Wir kombinieren lokale Marktkenntnis mit Datenanalyse, Transparenz und persönlicher Betreuung.

Die ViVi-Methode



Schritt-für-Schritt-Vorgehen: von der Orientierung bis zum Ertrag

1. Erstgespräch – Klärung von Zielen, Budget und Renditeerwartungen
2. Suchprozess – Auswahl aus dem gesamten Marktangebot, on- und off-market
3. Analyse & Beratung – datenbasierte Rendite- und Risikoanalyse
4. Besichtigungen – persönlich oder digital begleitet
5. Verhandlung & Kauf – inklusive Due Diligence und notarielle Abwicklung
6. Nachbetreuung – Vermietung, Verwaltung, Instandhaltung und Exit-Strategie

Warum ViVi

- Deutsch - und niederländisch sprachige Betreuung vor Ort
- Zugang zum breitesten Immobilienangebot
- Vollständige Entlastung - auch nach dem Kauf
- Nachweislicher Track-Record mit realen Fallstudien
- Ein zentraler Ansprechpartner für Erwerb und Betrieb

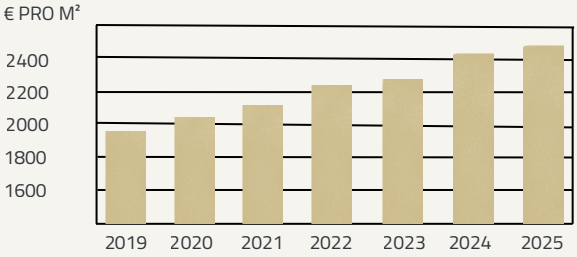


3. Renditeansatz BAR statt ROI

Wie ViVi Renditen berechnet

ViVi arbeitet primär mit der Bruttoanfangsrendite (BAR):

Entwicklung der durchschnittlichen Immobilienpreise Costa del Sol (2019–2025)



BAR = jährliche Brutto-Mieteinnahmen ÷ gesamte Anfangsinvestition

Die gesamte Anfangsinvestition setzt sich zusammen aus:

- Kaufpreis
- Kaufnebenkosten (durchschnittlich 13 %)

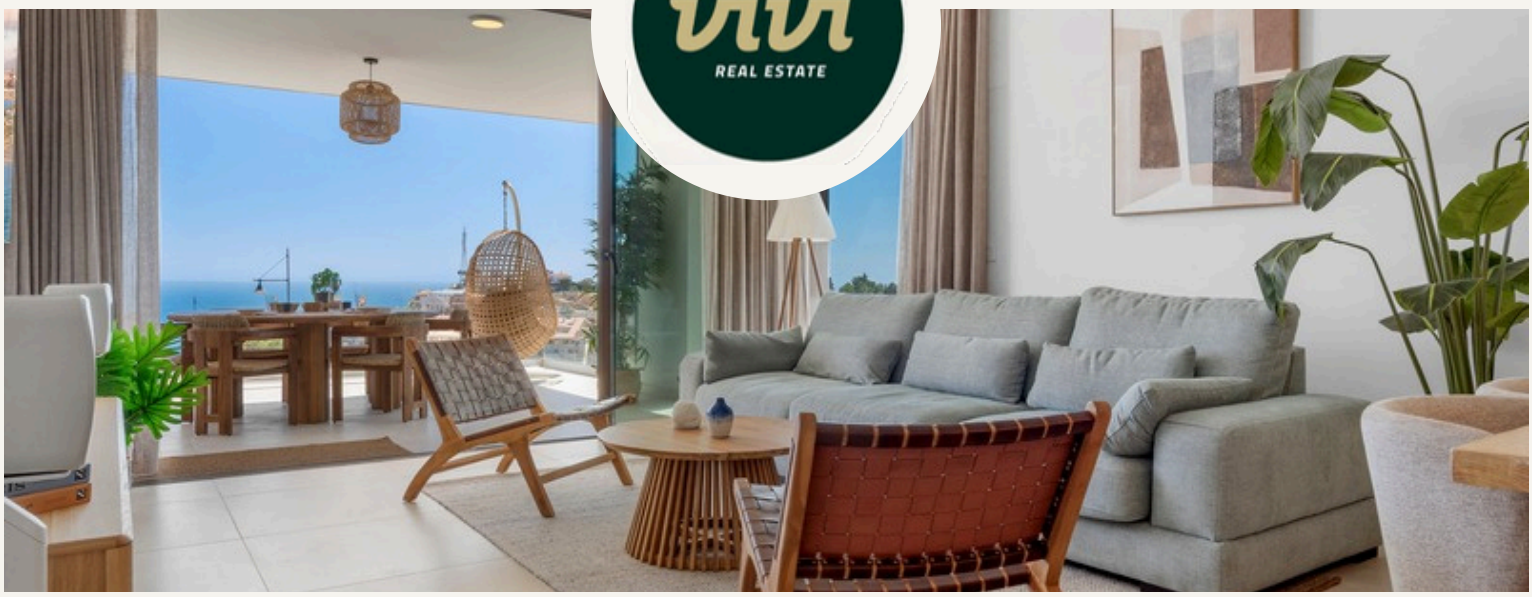
Warum BAR?

- Objektiv und transparent
- Unabhängig von der Finanzierungsstruktur
- Ermöglicht eine direkte Vergleichbarkeit von Investitionen
- Geeignet für Eigen- und Fremdkapitalstrategien

Unsere Berechnungen basieren auf:

- Historischen Vermietungsdaten aus unserem eigenen Portfolio
- Markt- und Vergleichsdaten (u. a. TINSA, Vermietungsplattformen)
- Saisonalen Korrekturen, Auslastungen und Standortanalysen

ADR	x	BELEGUNGSQUOTE	=	JAHRESUMSATZ



4. Ausgearbeitete Business Cases (reale Daten)

Business Case 1 – Immobilie „Lotus“

Typ: Wachstumscase
Fokus: Maximale Vermögenssteigerung durch frühen Markteintritt

Kennzahlen

- Gesamtinvestition: € 397.760
- Aktueller Marktwert (netto): € 617.625
- Realisierte Wertsteigerung: € 219.865 (+55,3 %)
- Brutto-Jahresmieteinnahmen (2025): € 55.138
- Belegungsquote: 51,8 %
- Durchschnittlicher Tagespreis (ADR): € 313,29
- Bruttoanfangsrendite (BAR): 13,9 %

Warum dieser Case überzeugt

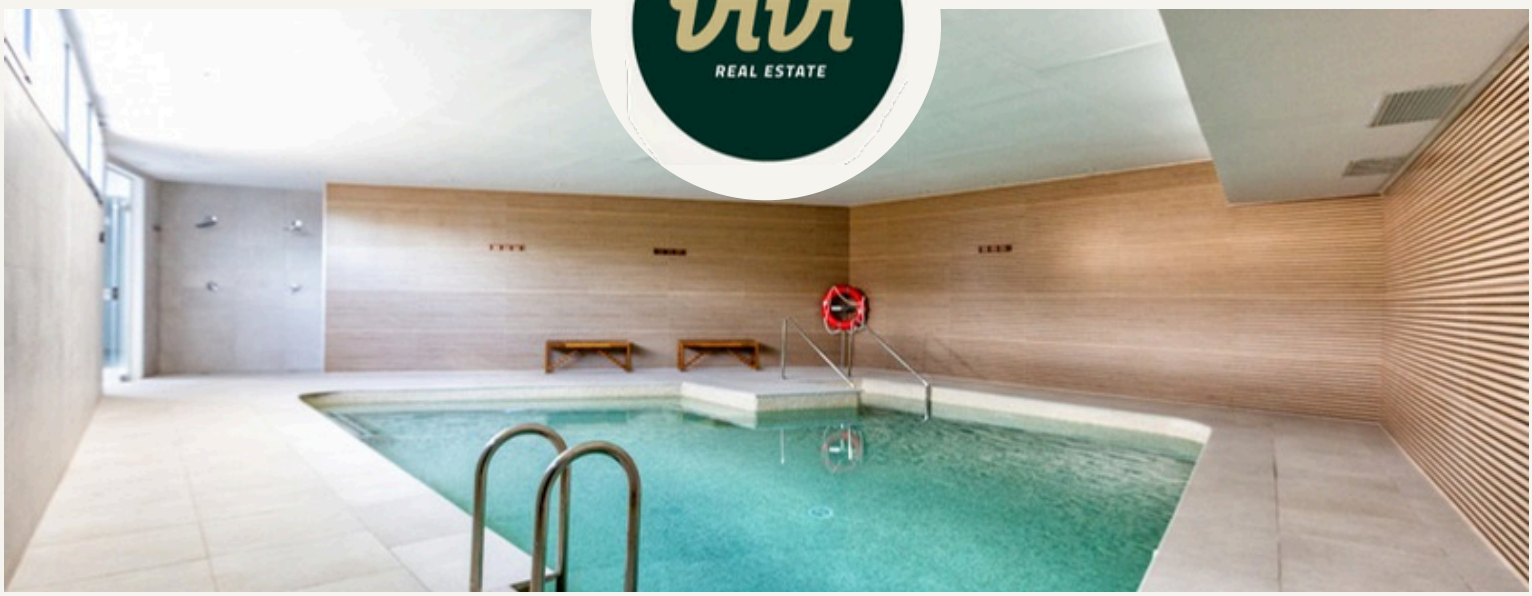
- Pre-Launch-Kauf mit deutlichem Wertzuwachs
- Optimale Kombination aus Wachstum und Vermietung
- Besonders geeignet für langfristige Investoren

Business Case 2 – Immobilie „Boa“

Typ: High-End-Case
Fokus: Exklusivität und Preisoptimierung

Kennzahlen

- Gesamtinvestition: € 422.066
- Aktueller Marktwert (netto): € 583.313
- Realisierte Wertsteigerung: € 161.247 (+38,2 %)
- Brutto-Jahresmieteinnahmen (2025): € 53.810
- Belegungsquote: 45 %
- Durchschnittlicher Tagespreis (ADR): € 366,05
- Bruttoanfangsrendite (BAR): 12,7 %



Warum dieser Case überzeugt

- Weniger Vermietungstage, höherer Erlös pro Nacht
- Attraktiv für das Premium-Vermietungssegment
- Starke Performance in knappen Teilmärkten

Business Case 3 – Immobilie „La Brisa“

Typ: Cashflow-Case
Fokus: Stabile und planbare Mieterträge

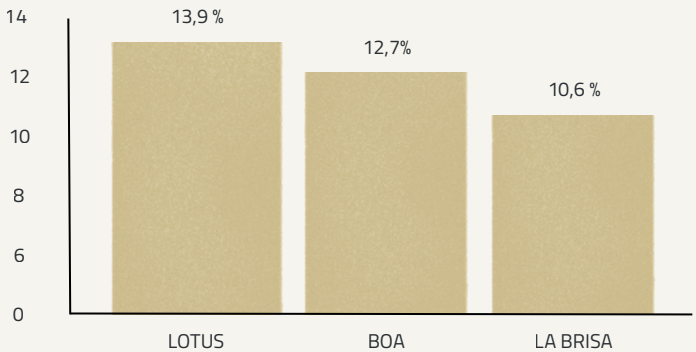
Kennzahlen

- Gesamtinvestition: € 481.380
- Aktueller Marktwert (netto): € 571.875
- Realisierte Wertsteigerung: € 90.495 (+18,8 %)
- Brutto-Jahresmieteinnahmen (2025): € 51.212
- Belegungsquote: 55,3 %
- Durchschnittlicher Tagespreis (ADR): € 272,41
- Bruttoanfangsrendite (BAR): 10,6 %

Warum dieser Case überzeugt

- Hohe Auslastung
- Planbarer, stabiler Cashflow
- Ideal für risikoaverse Investoren

BRUTTOANFANGSRENDITE (BAR)





5. Investitionsstrategien nach Immobilientyp

Neubau
- Geringe Instandhaltungskosten
- Energieeffizient, hohe Vermietungsqualität
- Indikative BAR: 7–10%
- Fokus: mittel- bis langfristiges Wachstum

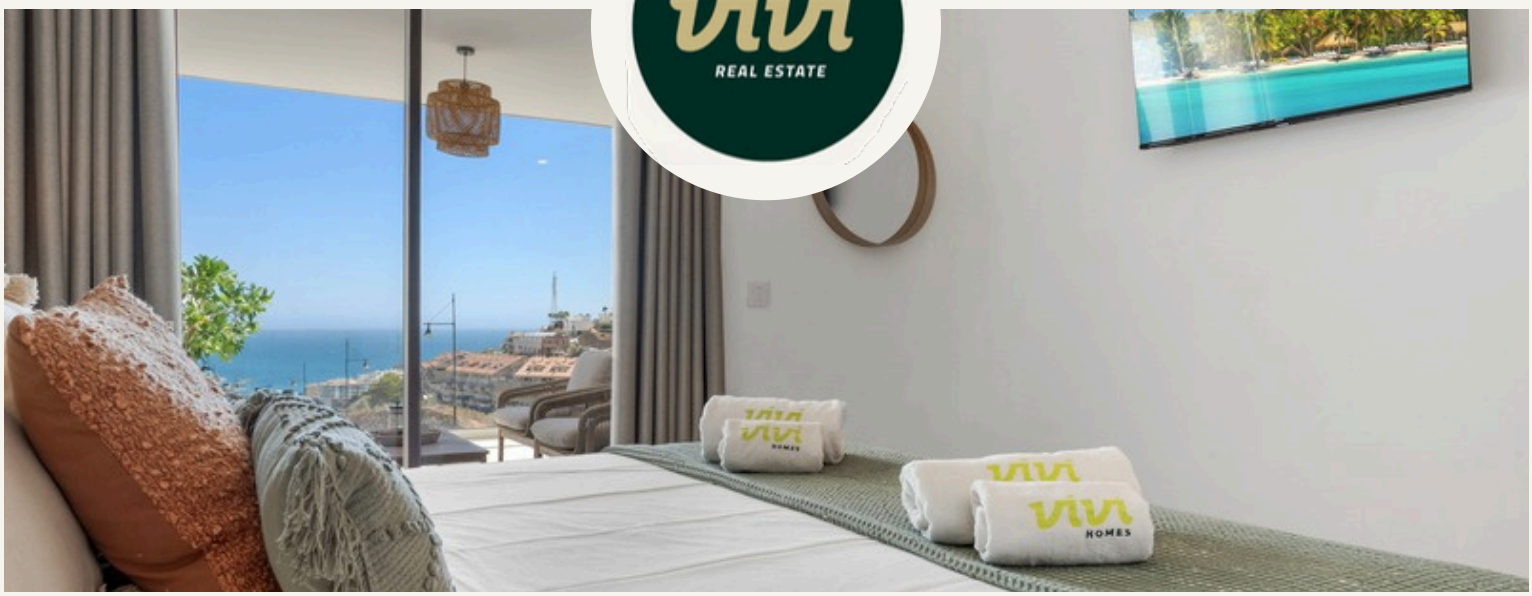
Bestandsimmobilien
- Sofort vermietbar
- Schneller Cashflow
- Indikative BAR: 4–6%
- Fokus: direkter Ertrag

Renovierungsprojekte
- Höhere Komplexität beim Einstieg
- Hohes Wertsteigerungspotenzial
- Indikative BAR: 7–9%
- Fokus: Value-Add-Strategie

6. Finanzierungsmöglichkeiten

Hypotheken für Nicht-Residenten
- Finanzierung bis zu 70% des Kaufpreises
- Zinssätze ca. 3–4,5%
- Laufzeiten bis zu 25 Jahre

Richtwerte
- Eigenkapital: 30–40% zzgl. Kaufkosten
- Monatliche Belastung abhängig von Zinssatz und Laufzeit
- Fremdfinanzierung kann die BAR durch Leverage steigern



7. ViVi Homes – Property Management

Mit ViVi Homes bieten wir eine umfassende Lösung für Vermietung und Verwaltung:

- Vermietung über Airbnb, Booking.com und weitere Plattformen
- Gästekommunikation und Check-in
- Reinigung und Instandhaltung
- Monatliche Reportings
- Transparente Kostenstruktur

Ergebnis: maximale Erträge bei minimalem Aufwand für den Investor.

8. Fazit

Eine Investition an der Costa del Sol bietet:

- Strukturelles Wachstum
- Starke und nachhaltige Mietnachfrage
- Realistische, transparente Renditen
- Flexibilität zwischen Eigennutzung und Vermietung

ViVi Real Estate verbindet Daten, Erfahrung und persönliche Betreuung, um Immobilieninvestitionen nachvollziehbar, transparent und profitabel zu gestalten.

Möchten Sie wissen, welche Strategie am besten zu Ihnen passt? Vereinbaren Sie ein unverbindliches Gespräch mit einem unserer Berater.



Lassen Sie uns Ihre perfekte Immobilie finden

Ob Sie Ihr Traumhaus suchen oder eine kluge Investition tätigen möchten, unser Team ist für Sie da, um Ihnen zu helfen

Kontaktieren



ViVi Real Estate
+34 951 121 068
sales@vivi-realestate.com
www.vivi-realestate.com

ViVi Homes
+34 951 128 003
homeowner@vivi-homes.com
www.vivi-propertymanagement.com