

STANDORT- & INVESTOREN-STECKBRIEF

CANICATTÌ



Comune di Canicattì | Provinz Agrigento | Sizilien

INVESTMENT

STANDORTANALYSE

LOKALE BETREUUNG

„Immobilien investieren in Sizilien – mit einem
Ansprechpartner vor Ort.“

Andrea Salamone

MR.SUNREALESTATE

a.salamone@visione-alpha.de

Auf einen Blick

Ein Standort- und Investoren-Steckbrief für Canicattì – von der Lage über den lokalen Immobilienmarkt bis zur laufenden Betreuung vor Ort.

01	Canicattì – die Gemeinde	01
02	Ihr Investment – unsere Begleitung vor Ort	02
03	Ein Ansprechpartner, ein lokales Netzwerk	03
04	Die Lage & Erreichbarkeit	04
05	Leben in Canicattì – ganzjährig & authentisch	05
06	Geschichte, Kunst & Sehenswürdigkeiten	06
07	Feste, Sagre & Anbindung	07
08	Der Immobilienmarkt & Investmentstrategien	08
09	Beispielrechnung: Investition & Vermietung	09
10	Rendite – Mehrfamilienhäuser – B&B	10
11	Für wen Canicattì interessant ist	11
12	Kaufnebenkosten & Investment-Checkliste	12
13	Chancen & Risiken	13
14	Unser Service für Investoren	14
15	Vermarktung der Immobilie	15
16	Canicattì auf einen Blick	16

Die Stadt der Trauben im Hügelland Agrigents

Canicattì ist mit rund 34.000 Einwohnern eine der größeren Gemeinden im Hinterland der Provinz Agrigento – auf rund 465 Metern Höhe gelegen und weithin bekannt für den Anbau der Tafeltraube „Uva Italia“ mit geschützter geografischer Angabe (IGP).

Die Ursprünge des Ortes reichen in vorrömische Zeit zurück; der Name leitet sich vermutlich vom arabischen „Khandaq al-Tin“ (Lehmgraben) ab. Nach der normannischen Eroberung wurde aus einer arabischen Festung eine Burg, die ab dem 16. Jahrhundert unter der Familie Bonanno zu ihrer heutigen Form ausgebaut wurde. Im 19. und frühen 20. Jahrhundert entwickelte sich Canicattì zu einem bedeutenden Handels- und Eisenbahnknotenpunkt Siziliens – ein Erbe, das sich bis heute etwa in der von Ernesto Basile gestalteten Fassade der Chiesa Madre und der Jugendstilvilla Villa Ferriato widerspiegelt.

Für Immobilieninvestoren bietet Canicattì ein deutlich günstigeres Preisniveau als die touristischen Zentren der sizilianischen Küste – bei vollständiger städtischer Infrastruktur und kurzen Wegen zur Küste von Licata sowie zum Tempeltal von Agrigento.

34.000

EINWOHNER

465 m

LAGE AUF DEM
HÜGEL

**Uva
Italia**

IGP-TAFELTRAUBEN

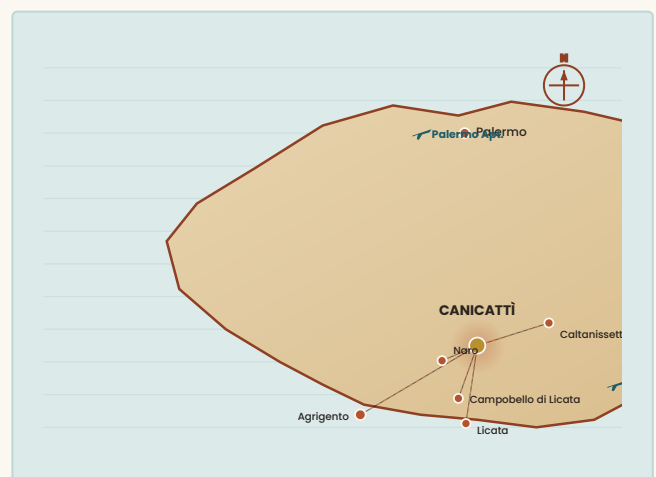
**Ø
günstig**

EINSTIEGSPREISE

Comune di Canicattì · Provinz Agrigento · Sizilien

Canicattì liegt im Hügelland der Provinz Agrigento, zwischen Naro, Campobello di Licata und der Provinzgrenze zu Caltanissetta. Als traditioneller Markt- und Bahnknotenpunkt verfügt der Ort über eine vollständige städtische Infrastruktur mit Krankenhaus, Schulen aller Stufen, Banken und einem lebendigen Geschäftszentrum.

Auf den folgenden Seiten: Standort & Erreichbarkeit, der lokale Immobilienmarkt, Investmentstrategien mit Beispielrechnungen sowie unser Betreuungs- und Vermarktungskonzept vor Ort.



Von der Immobilie bis zur laufenden Verwaltung

„Wer kümmert sich um meine Immobilie, wenn ich selbst nicht dauerhaft vor Ort bin?“

Wer in Sizilien investiert, steht häufig vor genau dieser Frage – und hier setzen wir an. Ich, **Andrea Salamone von Mr.Sunrealestate**, kümmere mich gemeinsam mit meinem lokalen Netzwerk darum, dass die Immobilie professionell vor Ort betreut werden kann.

Unser Ziel ist es, für Eigentümer aus Deutschland und anderen Ländern einen möglichst einfachen Ablauf zu schaffen. Dabei können wir – abhängig vom jeweiligen Objekt und Umfang des Auftrags – die notwendigen Partner koordinieren.

Leistungen, die koordiniert werden können



Handwerker

Von der ersten Besichtigung bis zur Renovierung und Instandhaltung können geeignete lokale Handwerker organisiert und koordiniert werden.



Renovierung & Sanierung

Wir begleiten die Umsetzung vor Ort und koordinieren die notwendigen Gewerke nach einem zuvor abgestimmten Konzept.



Einrichtung

Auf Wunsch kann auch die Ausstattung und Möblierung der Immobilie organisiert und koordiniert werden.



Reinigung

Für Ferienimmobilien können lokale Reinigungskräfte bzw. entsprechende Dienstleister organisiert werden.



Objektübergabe

Schlüsselübergaben, Kontrolle der Immobilie und die Kommunikation mit Gästen bzw. Dienstleistern können integriert werden.



Laufende Betreuung

Je nach vereinbartem Leistungsumfang können wir die Kommunikation und Koordination rund um die Immobilie übernehmen.

Ein Ansprechpartner. Ein lokales Netzwerk.

Statt für jedes Problem in Sizilien selbst einen neuen Ansprechpartner suchen zu müssen, soll der Eigentümer einen zentralen Ansprechpartner haben – von Handwerkern über technische Dienstleister bis hin zur Reinigungskraft und weiteren lokalen Partnern.

Dabei arbeiten wir mit einem Netzwerk aus lokalen Ansprechpartnern, die je nach Immobilie und konkretem Bedarf eingesetzt werden.

Unser Konzept



Handwerker

Ausführende Gewerke für Renovierung und Instandhaltung vor Ort.



Technische Dienstleister

Koordination weiterer Fachpartner je nach Bedarf des Objekts.



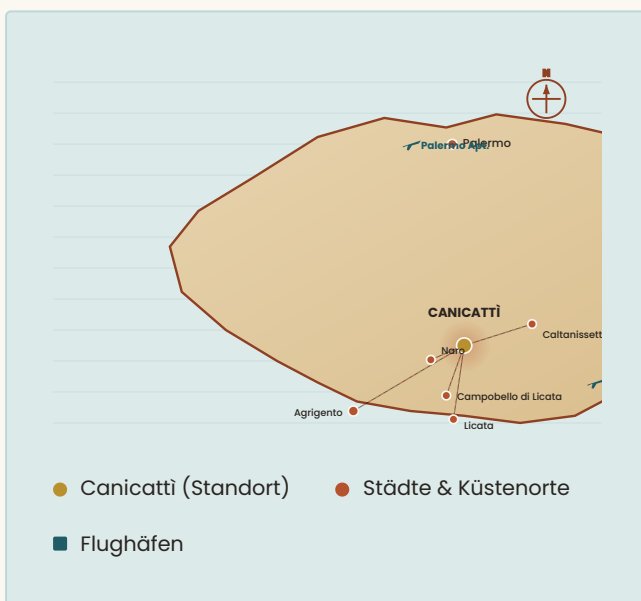
Reinigungskraft

Laufende Pflege – insbesondere für touristisch genutzte Objekte.

Sie investieren in Sizilien. **Wir kümmern uns vor Ort um die Organisation.**

Gut angebunden im Herzen des Hinterlandes

Canicattì liegt verkehrsgünstig im Hügelland der Provinz Agrigento und war historisch einer der wichtigsten Eisenbahnknotenpunkte Siziliens. Der Bahnhof liegt an der Strecke Palermo–Agrigento–Licata. Die Fahrzeiten mit dem Auto sind abhängig von Ausgangspunkt, Verkehr und konkretem Ziel.



Wichtige Ziele

📍 Naro	ca. 12 km · 14 Min.
📍 Campobello di Licata	ca. 13 km · 15 Min.
📍 Agrigento / Valle dei Templi	ca. 37 km · 33 Min.
📍 Licata (Meer)	ca. 38 km · 40 Min.
📍 Caltanissetta	ca. 29 km · 30 Min.

Die Fahrzeiten sind geschätzte Näherungswerte und abhängig von Ausgangspunkt, Verkehr und konkretem Ziel.

Ein Standort mit ganzjährigem Leben

Canicattì ist mit rund 34.000 Einwohnern eine der größeren Gemeinden im Hinterland Siziliens und verfügt über eine vollständige Infrastruktur für den täglichen Bedarf – von Krankenhaus über Schulen aller Stufen bis zu einem breiten Geschäfts- und Bankennetz.

- ✓ Schulen & Kindergärten
- ✓ Ärzte & medizinische Dienstleistungen
- ✓ Apotheken
- ✓ Supermärkte
- ✓ Geschäfte
- ✓ Banken
- ✓ Restaurants
- ✓ Bars & Cafés
- ✓ Handwerksbetriebe
- ✓ Dienstleistungsunternehmen
- ✓ Sportangebote
- ✓ Öffentliche Einrichtungen
- ✓ Spielplätze

Wohnen in Canicattì

Canicattì bietet den Alltag einer gewachsenen sizilianischen Kleinstadt – mit historischem Zentrum, Marktleben und kurzen Wegen zu Ärzten, Schulen und Geschäften. Für Familien, Berufstätige und Menschen, die ein städtisches, aber bezahlbares Zuhause im Hinterland suchen, kann diese vollständige Infrastruktur einen wichtigen Standortfaktor darstellen.

Gleichzeitig sind die Küste bei Licata und das Tempeltal von Agrigento in weniger als einer Autostunde erreichbar – der städtische Alltag lässt sich so unkompliziert mit Ausflügen ans Meer und zu den bekannten Sehenswürdigkeiten verbinden.

Handelsstadt mit Jugendstil-Erbe

Canicattì war über Jahrzehnte einer der bedeutendsten Handels- und Eisenbahnknotenpunkte Siziliens – ein Erbe, das sich bis heute im Stadtbild widerspiegelt: von der Burg der Familie Bonanno über Jugendstilbauten bis zu den bekannten Weinbergen und Traubenplantagen im Umland.



Burg der Bonanno + Jugendstil von Ernesto Basile + Tafeltrauben „Uva Italia“



Castello Bonanno

Aus einer arabischen Festung hervorgegangen und nach der normannischen Eroberung 1087 zur Burg ausgebaut, wurde die Anlage ab dem 16. Jahrhundert von der Familie Bonanno zu ihrer heutigen Form erweitert.



Chiesa Madre & Villa Ferriato

Die Fassade der Chiesa Madre wurde vom bekannten sizilianischen Architekten Ernesto Basile gestaltet; die Jugendstilvilla Villa Ferriato aus dem 19. Jahrhundert zählt zu den schönsten Beispielen dieser Stilepoche in der Region.

Weitere Ziele in der Umgebung

📍 Naro

📍 Campobello di Licata

📍 Agrigento & Valle dei Templi

📍 Licata (Küste)

📍 Favara

📍 Caltanissetta

📍 Villa Ferriato & Altstadt

📍 Weinberge & Traubenplantagen im Umland

✦ Feste & Sagre

Ein besonderes Ritual ist die Festa di Li Tri Re im Januar, bei der die Heiligen Drei Könige traditionell zu Pferd in die Stadt einziehen. Im April wird der Stadtpatron San Pancrazio gefeiert, im August die Festa di San Calogero mit der Segnung von Brot, und im Oktober würdigt die Sagra dell'Agricoltura die lokale Ernte – allen voran die Tafeltraube.

Diese Veranstaltungen bringen insbesondere außerhalb der klassischen Hauptsaison lokales Leben und Besucher aus der Umgebung in den Ort.

✈ Anbindung

📍 Comiso Airport **ca. 105 km · 1 Std. 45 Min.**

📍 Catania Airport **ca. 130 km · 1 Std. 40 Min.**

📍 Palermo Airport **ca. 160 km · 2 Std. 40 Min.**

Der Bahnhof Canicattì liegt an der historischen Strecke Palermo–Agrigento–Licata.

Günstiges Preisniveau im Hügelland

Der durchschnittliche Angebotspreis in Canicattì liegt bei rund 625 €/m² (Wohnungen ca. 597 €/m², Häuser ca. 663 €/m²) – ein deutlich günstigeres Niveau als in den touristischen Zentren der sizilianischen Küste. Insbesondere im historischen Zentrum sowie bei landwirtschaftlichen Anwesen im Umland lassen sich attraktive Einstiegspreise finden.

Mögliche Strategien



Buy & Hold

Immobilie kaufen und langfristig vermieten.



Renovate & Rent

Immobilie kaufen, modernisieren und anschließend vermieten.



Holiday Rental

Immobilie touristisch nutzen.



Multi-Unit

Ein Gebäude in mehrere Wohneinheiten entwickeln.



Mixed Use

Eigennutzung und Vermietung kombinieren.

Welche Strategie passt, hängt von Zielsetzung, Budget und dem gewünschten Engagement vor Ort ab – wir beraten dazu individuell je Objekt.

Investition & Vermietung am Beispiel

Beispiel einer Investition

POSITION	BETRAG
Kaufpreis	50.000 €
Renovierung	28.000 €
Möblierung	9.000 €
Kaufnebenkosten / sonstige Kosten	8.000 €
Gesamtinvestition	ca. 95.000 €

Beispiel Vermietung

Angenommen: durchschnittlicher Tagespreis 65 € (Langzeit- oder kurzfristige Vermietung, z. B. an Berufspendler, Erntehelfer zur Traubensaison oder Reisende im Hinterland)

9.750 €

150 NÄCHTE × 65 € · JAHRESUMSATZ

13.000 €

200 NÄCHTE × 65 € · JAHRESUMSATZ

Diese Berechnung stellt keine Ertragsgarantie dar. Von den Bruttoeinnahmen müssen unter anderem Plattformgebühren, Reinigung, Strom, Wasser, Instandhaltung, Verwaltung, Steuern und weitere Betriebskosten berücksichtigt werden.

Bruttorendite – eine erste Betrachtung

$$\text{Bruttorendite} = \text{Jahresmiete} \div \text{Gesamtinvestition} \times 100$$

ca. 10 %

$$9.750 \text{ €} \div 95.000 \text{ €} \times 100$$

ca. 14 %

$$13.000 \text{ €} \div 95.000 \text{ €} \times 100$$

Aber: Die Bruttorendite ist nicht gleich dem Gewinn des Investors. Für eine realistische Kalkulation müssen sämtliche laufenden Kosten und Steuern berücksichtigt werden.

Von der Brutto- zur Nettobetrachtung gehören u. a.

⌚ Verwaltung &
Betriebskosten

🔧 Instandhaltung

💰 Steuern & Abgaben

Ein Gebäude, mehrere Einnahmequellen

Besonders interessant können historische Altbauten im Zentrum von Canicattì sein, die bereits über mehrere Wohneinheiten verfügen oder entsprechend entwickelt werden können – zu einem Bruchteil der Preise an der sizilianischen Küste.



B&B & Guesthouse

Große Immobilien mit mehreren Zimmern, Terrassen, Innenhöfen oder separaten Wohneinheiten können grundsätzlich für ein B&B- oder Guesthouse-Konzept interessant sein – etwa als Basis für Handelsreisende, Erntehelfer zur Traubensaison oder Ausflugsreisende zwischen Agrigento und der Küste von Licata.

Vor einer solchen Nutzung müssen jedoch die jeweiligen baurechtlichen, kommunalen und gewerblichen Voraussetzungen geprüft werden.

Für wen ist Canicattì interessant?



Eigennutzer

Für Menschen, die ein eigenes Zuhause in Sizilien suchen.



Ferienvermieter

Für Investoren mit Fokus auf touristische Vermietung.



Langzeitvermieter

Für klassische Wohnraumvermietung.



Entwickler

Für Investoren, die renovierungsbedürftige Immobilien entwickeln möchten.



B&B-Betreiber

Für größere Immobilien mit mehreren Zimmern oder Einheiten.



Auslandsinvestoren

Für Käufer, die in Sizilien investieren möchten, aber nicht dauerhaft vor Ort leben.

In der Praxis kombinieren viele Investoren mehrere dieser Profile in einem Objekt – etwa Eigennutzung im Sommer und Vermietung im übrigen Jahr.

Was neben dem Kaufpreis zählt

Kaufnebenkosten

- € Registersteuer bzw. gegebenenfalls Mehrwertsteuer
- € Notarkosten
- € Maklerprovision
- € Technische Prüfungen
- € Katasterunterlagen
- € Gegebenenfalls Übersetzungen
- € Finanzierungskosten
- € Renovierungs- und Genehmigungskosten

Nicht der Kaufpreis entscheidet über die Wirtschaftlichkeit – sondern die gesamte Investition.

Die 5 Zahlen, die jeder Investor kennen sollte

01 Kaufpreis

02 Gesamte Renovierungskosten

03 All-in-Investition

04 Realistisch erzielbare Jahresnettoeinnahmen

05 Nettorendite

Erst wenn diese fünf Zahlen bekannt sind, lässt sich beurteilen, ob eine konkrete Immobilie wirtschaftlich interessant sein kann.

Vor dem Kauf

Eine strukturierte Prüfung schützt vor teuren Überraschungen – unsere Checkliste für jede Kaufentscheidung in Sizilien.

- | | |
|--|--|
| ☐ Eigentumsverhältnisse geprüft | ☐ Abwasser geprüft |
| ☐ Grundbuch geprüft | ☐ Energieversorgung geprüft |
| ☐ Belastungen geprüft | ☐ Renovierungsangebot eingeholt |
| ☐ Katasterunterlagen geprüft | ☐ Zukünftige Nutzung definiert |
| ☐ Baurechtliche Situation geprüft | ☐ Vermietbarkeit geprüft |
| ☐ Genehmigungen geprüft | ☐ Kaufnebenkosten kalkuliert |
| ☐ Wohnfläche kontrolliert | ☐ Laufende Kosten kalkuliert |
| ☐ Dach und Fassade geprüft | ☐ Realistische Mieteinnahmen kalkuliert |
| ☐ Elektrik geprüft | ☐ Exit-Strategie definiert |
| ☐ Wasserleitungen geprüft | |

Eine ehrliche Einordnung

Mögliche Chancen

- ✓ Größere, gewachsene Gemeinde mit vollständiger städtischer Infrastruktur
- ✓ Traditionsreiches Erbe als Handels- und Eisenbahnknotenpunkt
- ✓ Jugendstil-Architektur (Ernesto Basile) und historische Burg der Bonanno
- ✓ Bekannte Tafeltraube „Uva Italia“ mit IGP-Status als regionales Aushängeschild
- ✓ Deutlich günstigeres Preisniveau als an der Küste
- ✓ Kurze Wege zur Küste (Licata) und zum Tempeltal von Agrigento
- ✓ Verschiedene Vermietungsmodelle möglich
- ✓ Guter historischer Bahnanschluss (Palermo–Agrigento–Licata)
- ✓ Lokale Partner und Dienstleistungen vor Ort organisierbar

Zu berücksichtigende Risiken

- ✗ Kein eigener Küstenzugang – touristische Nachfrage geringer als in Küstenorten
- ✗ Touristisch kaum etabliert, überwiegend lokal und landwirtschaftlich geprägter Alltag
- ✗ Renovierungskosten bei historischer Bausubstanz können höher ausfallen als geplant
- ✗ Nachfrage nach Ferienvermietung unterliegt größeren Schwankungen als an der Küste
- ✗ Auslastung und Mietpreise sind nicht garantiert
- ✗ Nicht jede Immobilie eignet sich für Ferienvermietung
- ✗ Baurechtliche Situation muss individuell geprüft werden
- ✗ Laufende Kosten müssen in die Renditekalkulation einbezogen werden

Sie kaufen die Immobilie. Wir kümmern uns um den Rest.

Unser Anspruch ist es, Investoren nicht einfach eine Immobilie zu vermitteln und anschließend sich selbst zu überlassen. Gemeinsam mit unserem lokalen Netzwerk können wir – je nach Auftrag – die verschiedenen Bereiche rund um die Immobilie koordinieren.

- **Immobilienbesichtigung**
Erste Sichtung und Einschätzung vor Ort.
- **Kaufabwicklung**
Begleitung durch den Erwerbsprozess.
- **Handwerker**
Koordination geeigneter lokaler Gewerke.
- **Renovierung**
Umsetzung nach abgestimmtem Konzept.
- **Einrichtung**
Ausstattung und Möblierung nach Bedarf.
- **Fotografie & Vermarktung**
Professionelle Präsentation des Objekts.
- **Vermietung**
Anbahnung und Koordination von Mietverhältnissen.
- **Reinigung**
Laufende Pflege zwischen den Aufenthalten.
- **Gästebetreuung**
Kommunikation rund um Check-in & Aufenthalt.
- **Laufende Objektkontrolle**
Regelmäßige Kontrolle der Immobilie.



Ein Ansprechpartner vor Ort.

Für Eigentümer, die nicht dauerhaft in Sizilien leben, kann genau diese lokale Betreuung einen entscheidenden Unterschied machen.

Von der Immobilie bis zum Gast

Nach erfolgreicher Renovierung und Fertigstellung endet unsere Betreuung nicht. Vermietbare Objekte können über die Reichweite von Mr.Sunrealestate vermarktet werden. Dazu gehören insbesondere:



Webseite

Die Immobilie kann auf der Mr.Sunrealestate-Webseite präsentiert und potenziellen Interessenten zugänglich gemacht werden.



Instagram

Über die Instagram-Präsenz von Mr.Sunrealestate können Immobilien professionell vorgestellt und einer bereits bestehenden Zielgruppe präsentiert werden.

 Professionelle
Objektvorstellungen

 Reels und Videos

 Fotos

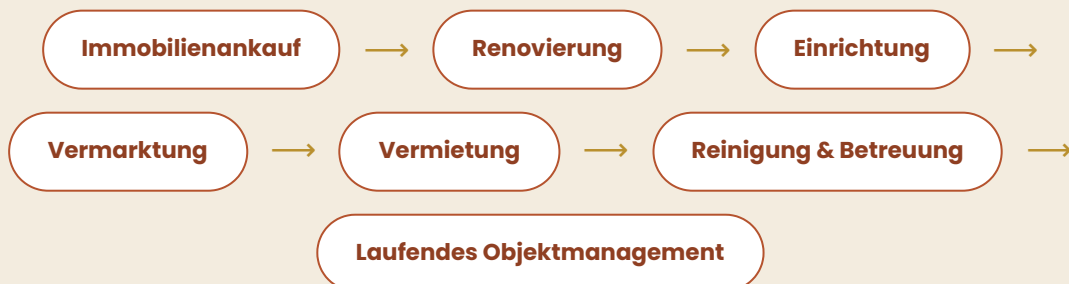
 Objektbeschreibungen

 Lageinformationen

 Preis- &
Verfügbarkeitsinformationen

Das Ziel

Die Immobilie soll nicht einfach nur online stehen. Sie soll sichtbar werden, Interessenten erreichen und professionell präsentiert werden. Gerade bei Ferienimmobilien ist eine gute Vermarktung entscheidend für die Auslastung.



So entsteht ein möglichst ganzheitlicher Ansatz für Eigentümer, die ihr Investment in Sizilien nicht selbst vor Ort betreiben möchten.

Canicattì

auf einen Blick

FAKTOR	CANICATTÌ
Region	Sizilien
Provinz	Agrigento
Charakter	Handels- und Marktstadt im Hügelland
Naro	ca. 12 km · 14 Min.
Campobello di Licata	ca. 13 km · 15 Min.
Agrigento / Valle dei Templi	ca. 37 km · 33 Min.
Licata (Meer)	ca. 38 km · 40 Min.
Caltanissetta	ca. 29 km · 30 Min.
Comiso Airport	ca. 105 km · 1 Std. 45 Min.
Catania Airport	ca. 130 km · 1 Std. 40 Min.
Palermo Airport	ca. 160 km · 2 Std. 40 Min.
Ø Angebotspreis	ca. 625 €/m²
Hochsaison	ca. 60–90 € / Nacht
Nebensaison	ca. 40–60 € / Nacht
Mögliche Nutzung	Eigennutzung / Langzeit / Ferien / B&B / Multi-Unit
Betreuung	Lokales Netzwerk über Mr.Sunrealestate

Diese Kennzahlen bilden die Ausgangsbasis für die individuelle Wirtschaftlichkeitsprüfung jeder einzelnen Immobilie.

CANICATTÌ

Traditionelle Handelsstadt. Jugendstil und Trauben. Immobilien im Hinterland.

Canicattì ist kein klassischer Tourismusstandort, sondern eine gewachsene Handelsstadt im Hinterland der Provinz Agrigento. Der Investmentansatz besteht darin, ein günstiges Preisniveau mit vollständiger städtischer Infrastruktur und einem eigenständigen kulturellen Profil zu verbinden – und genau hier setzt Mr.Sunrealestate an.

Sie investieren in Sizilien. Wir helfen Ihnen dabei, Ihr Investment auch aus der Ferne vor Ort zu organisieren.

Andrea Salamone

MR.SUNREALESTATE · A.SALAMONE@VISIONE-ALPHA.DE