

## IMMOBILIEN

Von **Andreas Kunze**

Beginnen wir mit den offiziellen Zahlen, und zwar vom Statistikinstitut der Balearen (IBESTAT). Sie zeigen deutlich, welchen Aufschwung der Immobilienmarkt Mallorca im vergangenen Jahr noch einmal genommen hat. 12.113 Wohnimmobilien wurden demnach auf der Insel veräußert nach 10.546 im Vorjahr – das ist ein Plus von rund 15 Prozent. Seit Jahren zeigt diese Kurve nach oben (siehe Grafik), allerdings ist die Transaktionszahl noch deutlich entfernt vom Rekordjahr 2007 mit 16.346 gekauften und verkauften Wohnimmobilien.

Ungewöhnlich: Für Dezember 2017 verzeichnet IBESTAT einen deutlichen Rückgang der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahresmonat (nur 785 nach 909 im Dezember 2016, minus 14 Prozent). Einen solchen Dezember-Einbruch bei Immobilien-Transaktionen gab es, wenngleich schwächer, ebenfalls in Katalonien. Es liegt daher die Vermutung nahe, dass wegen des Separatismuskonfliktes in Katalonien sich insbesondere einige ausländische Kaufinteressenten zunächst zurückgehalten haben. Die mit Spannung erwartete Wahl fand am 21. Dezember statt.

Die Preise für Immobilien sind erneut gestiegen. Laut spanischem Infrastrukturministerium lagen sie auf den Balearen Ende 2017 bei rund 2.200 Euro/Quadratmeter nach 2.062 Euro im vierten Quartal des Vorjahres (plus 6,5 Prozent). Zum Vergleich: Ende 2012 waren es weniger als 1.800 Euro. Seit Anfang 2013 ziehen die Immobilienpreise wieder an. Mehr als ein Drittel der Immobilienkäufer auf den Balearen sind Ausländer, darunter führend mit einem Anteil von über 50 Prozent die deutschsprachigen Ausländer (Deutsche, Österreicher, Schweizer).

Wie aber geht es nun weiter, wie schätzen große Immobilienmakler die Lage ein? Dieser Tage sind zwei neue Studien präsentiert worden.

Engel & Völkers: Der Franchise-Immobilienmakler ist mit 17 Büros auf Mallorca vertreten (Vorjahr: 16), hat aktuell nach eigenen Angaben rund 3.000 Immobilien in der Vermarktung und verkaufte im vergangenen Jahr 400 Immobilien im Wert von 562 Millionen Euro (plus 40 Prozent). Demnach hätte der durchschnittliche Objektwert bei Engel & Völkers bei 1,4 Millionen Euro gelegen. Folgende Trends hat das Unternehmen bei der Präsentation einer Markteinschätzung vergangene Woche auf Mallorca ausgemacht:

- Verknappung des Immobilienangebotes.
- Die Vermarktungszeit hat sich reduziert.
- Verschiebung zum Verkäufermarkt.

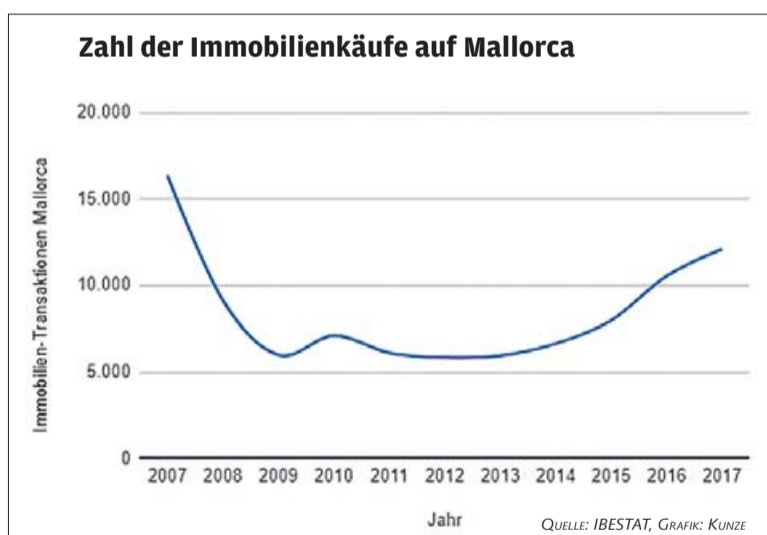
Die größten Sprünge bei den Durchschnittspreisen für Häuser und Apartments habe es im Südwesten gegeben. Der Südwesten sei auch eines der erfolgreichsten Gebiete für Engel & Völkers gewesen. Hier würden sogar 80 Prozent der Umsätze mit ausländischen Investoren getätigt, überwiegend deutschsprachig.



■ Von 100.000 Euro bis 35 Millionen: Das gerade relaunched MZ-Immobilienportal bietet Immobilienangebote von Top-Maklern für fast jedes Budget. Vor allem die Suchfunktionen wurden erheblich verbessert. Mehr unter: [www.mallorcazeitung.es/immobilien](http://www.mallorcazeitung.es/immobilien). FOTO: MZ

## Die Lage auf dem Immobilienmarkt

Die Party geht weiter: So lautet der Ausblick großer Makler für 2018. Die Verkäufer seien jetzt am längeren Hebel. Doch manche Regionen bleiben zurück. Und es gibt weitere Zahlen



„Aufgrund des großen Nachfrageüberhangs rechnen wir insbesondere im Premium-Segment weiter mit steigenden Immobilienpreisen“, sagt Florian Hofer, Geschäftsführer von Engel & Völkers auf den Balearen. Die Verknappung von Baugrundstücken in Top-Lagen wie dem Villenviertel Son Vida werde diese Entwicklung zukünftig verstärken. Als stagnierend wird allerdings die Region Westen eingestuft (z. B. Estellencs, Deià, Port de Sóller). Auch für die Inselmitte (z. B. Santa Maria, Inca, Sineu) rechnet Engel & Völkers eher mit einer Preisstagnation.

Porta Mallorquina: Der Franchise-Immobilienmakler ist mit neun Büros auf Mallorca vertreten und hat nach eigenen Angaben aktuell über 1.500 Immobilien

in der Vermarktung. Im vergangenen Jahr seien 151 Objekte auf Mallorca verkauft (Vorjahr: 109) worden; das Transaktionsvolumen sei um 59 Prozent von 52,3 auf rund 85 Millionen Euro gestiegen. Das entspricht einem durchschnittlichen Immobilienwert von rund 560.000 Euro.

### 12 Prozent Preisanstieg

Porta Mallorquina lässt sich seit einigen Jahren einen Preisspiegel erstellen. Immobilien auf Mallorca sind demnach im vergangenen Jahr im Schnitt um 12 Prozent teurer angeboten worden als im Vorjahr. Das ist das Ergebnis der Auswertung des STI Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag von Porta Mallorquina. Die Wissenschaftler haben dafür rund 4.500 Angebote

von fünf großen internationalen Maklern analysiert. Damit erklären sich auch die gravierenden Unterschiede zu den offiziellen Durchschnittszahlen: Manche sehr günstige Gegenden etwa in der Hauptstadt Palma, wo fast die Hälfte der Transaktionen getätigt werden, fehlen, da sie für Ausländer bislang uninteressant sind.

Die stärkste Preissteigerung gab es laut CRES im Umland von Palma mit den Villen-Gegenden wie zum Beispiel Son Vida und Génova. Hier stiegen die Durchschnittspreise für hochwertige Ferienimmobilien auf rund 6.632 Euro pro Quadratmeter – was einer Steigerungsrate von 36 Prozent entspricht.

In der Hauptstadt Palma sei das Preisniveau der angebotenen Immobilien um 17 Prozent gestiegen, und zwar auf durchschnittlich 5.592 Euro. Wie Engel & Völkers sieht CRES den Nordwesten indes in der Preisstagnation. Details zur Studie finden Sie online im MZ-Immobilienressort unter [www.mallorcazeitung.es/immobilien](http://www.mallorcazeitung.es/immobilien).

Als Trend sieht Porta Mallorquina: „Günstige Bestandsimmobilien werden immer weniger und dafür der Anteil an luxuriösen Neubauten immer höher“, sagt Geschäftsführer Ralf Spielvogel.

### Käufer werden jünger

Andere Makler sehen die Entwicklung des Immobilienmarktes Mallorca ähnlich. Lutz Minkner von Minkner & Partner spricht

ebenfalls von einem Wandel zum Käufermarkt. „Verhandlungsspielräume werden gering oder sind gar nicht mehr vorhanden.“ Wie andere Makler berichtet er von knappem Baugrund-Angebot: „Baugrundstücke für Geschossflächenbau in guten Lagen gibt es fast nicht mehr. Baugrundstücke für Villen mit Meerblick sind ebenfalls ausverkauft.“ Minkner sieht zudem folgenden Trend:

„Die Käufer sind jünger geworden. Kamen die Käufer noch vor 10 bis 15 Jahren überwiegend aus der Altersgruppe 60 plus, sind die Käufer heute meist zwischen 40 und 50 Jahre alt.“

Jürgen Conzelmann von First-class Estate Mallorca rechnet ebenfalls mit weiteren Preisanstiegen, jedenfalls in begehrten Wohnlagen. „Dieser wird aber eher moderat und kontinuierlich sein. Hier sollte man immer den durchschnittlichen Preis betrachten und extreme Spitzen ausklammern.“ Vor allem Palma werde sich aufgrund seiner Beliebtheit in vielen Vierteln weiter positiv entwickeln. Die Nachfrage sei sehr groß. Angesichts der Knappheit der Wohnungen in bislang begehrten Gegenden wie der Altstadt von Palma oder Santa Catalina habe sich der Markt auf Nachbarschaften wie Es Foners verlegt. Darüber hinaus werde das Umland von Palma weiter anziehen.

Einig sind sich die Makler außerdem, dass der Aufschwung vor allem von der Nachfrage durch Ausländer getragen werde. Einheimische kommen als Käufer erst langsam wieder auf den Markt zurück. Hypotheken-Brokerin Maria Gutmann (Smart Servicios) nennt als Grund: „Anders als früher finanzieren die Banken maximal 80 Prozent des Schätzwertes, Nebenkosten gar nicht.“ Für eine 200.000-Euro-Wohnung müssen beispielsweise etwa 60.000 Euro Eigenkapital plus Geld für Renovierungen aufgebracht werden – das kriegen Einheimische trotz besserer Wirtschaftslage oftmals nicht zusammen.