

Die Ferienimmobilie auf Mallorca als Kapitalanlage - Renditechance oder Verlustrisiko?

In den letzten Tagen bin ich von mehreren Interessenten darauf angesprochen worden, wie ich die Chancen einer Kapitalanlage in eine Ferienimmobilie auf Mallorca einschätze. Wenn Sie heute eine Immobilie auf Mallorca kaufen, haben Sie dann eine realistische Chance auf einen überdurchschnittlichen Wertzuwachs oder müssen Sie um den Wert Ihrer Investition bangen?

In diesem Blogartikel erfahren Sie mehr über die Hintergründe der Wertermittlung und welche Faktoren ausschlaggebend sind, damit ihre Investition in eine Mallorca Immobilie erfolgreich wird.

Die Rendite

Wenn Sie sich ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung auf Mallorca kaufen, ergibt sich die Rendite aus ihrem Nutzungsverhalten. Wenn Sie die Immobilie selbst nutzen, sparen Sie die Kosten für die Unterkunft, die Sie ansonsten mieten würden. Wenn Sie die Immobilie vermieten, bestimmen sich die Einnahmen durch Art und Lage der Immobilie sowie deren Verfügbarkeit; also für welche Zeiträume Sie vermieten wollen. Vielleicht wollen Sie ja in den Sommerferien selbst dort wohnen, dann steht dieser Zeitraum in der lukrativen Hauptsaison eben nicht zur Verfügung.

Der zweite wichtige Punkt bei der Renditebetrachtung ist der Wiederverkauf ihrer Immobilie auf Mallorca. Die Differenz zwischen den von ihnen aufgebrauchten Leistungen und der abschließenden Einnahme beim Verkauf ergibt die Rendite.

Die Ferienvermietung

Zunächst ist nicht jede Immobilie auf Mallorca auch legal zu vermieten. Relativ unproblematisch sind freistehende Einfamilienhäuser, sei es die beliebte Finca oder das Stadthaus. Nach jetziger Gesetzeslage ist die Vermietung von einzelnen Eigentumswohnungen jedoch illegal.

Bei der Höhe des Mietpreises ist in erster Linie die Lage entscheidend: in Strandnähe mit Meerblick werden höhere Mietpreise gezahlt als im Hinterland. Auch die Ausstattung ist preisbestimmend; Klimaanlage und eigener Pool sind hier von Vorteil. Generell ist die

Mietsaison aber auf rund 4 Monate von Mai bis September beschränkt. Außerhalb der Saison ist die Nachfrage wesentlich geringer und die gezahlten Preise ebenso.

Eine vermietete Immobilie wird stärker abgenutzt und hat einen erhöhten Reparaturbedarf. Ebenso sind vor Ort ein Hausmeister- und Reinigungs-Service notwendig. Auch diese Kosten sollten in die Rentabilitätsberechnung einfließen.

Der Wiederverkauf

Derjenige, der beispielsweise im Herbst 2006 ein Einfamilienhaus zum damaligen Durchschnittspreis von rund 400.000,- € gekauft und 3 Jahre später wiederum zum Durchschnittspreis von dann 540.000,- € wieder verkauft hat, der hat mit einem Gewinn von rund 140.000,- € (oder 32,5 %) ein gutes Geschäft gemacht.

Wenn wir das Beispiel aber weiterdenken und denjenigen betrachten, der 2008 für 540.000,- € gekauft hat, dann konnte derjenige erneute 3 Jahre später nur noch einen durchschnittlichen Kaufpreis von etwa 430.000,- € erzielen. Bei einem Wiederverkauf würde unser zweiter Beispielkäufer also einen Verlust von etwa 110.000,- € (oder 20,4 %) erwarten.

Preisschwankungen

Solche Preisschwankungen sind völlig normal und in der Regel schlecht vorhersehbar. In der Immobilienkrise 2009 haben sich allerdings die Immobilienpreise auf Mallorca weit weniger stark verändert als in anderen Regionen Spaniens.

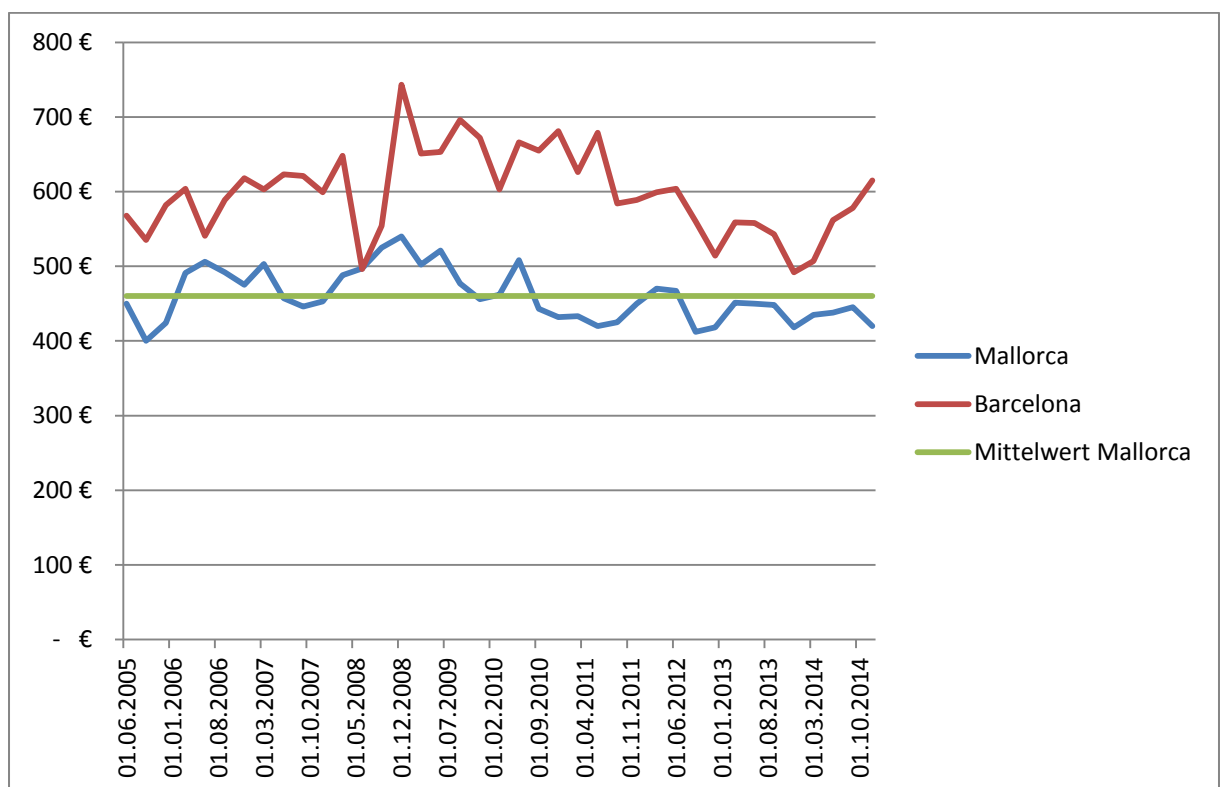
Aktuell sieht es so aus, als käme nun eine neue Phase des Aufschwungs. Die Arbeitslosigkeit sinkt; Bauvorhaben, die wegen der Krise ruhten, werden wieder fortgesetzt; die Nachfrage aus Nicht-Euro-Ländern wie Schweden oder Großbritannien steigt wegen des günstigeren Wechselkurses deutlich an. Dies fördert steigende Preise.

Auch der Neubau von Wohnimmobilien, der zwischenzeitlich fast ganz verschwunden war, ist wieder vorhanden. Die Anzahl der Baugenehmigungen in Spanien ist erstmals seit 2007 wieder deutlich gestiegen auf etwa 3.500. Zum besseren Verständnis: in der Hochphase vor der Immobilienkrise gab es jährlich rund 60.000 Genehmigungen für Neubauten. Wenn jetzt wieder mehr Neubauten auf den Markt kommen, vergrößert sich das Angebot insgesamt. Kunden, die eigentlich einen Neubau suchen, mussten bisher auf eine Bestandsimmobilie ausweichen und haben dadurch die Nachfrage erhöht. Bei zahlreicher werdenden Neubauten entsteht auch ein Wettbewerb unter den Angebotsformen, weil Neubauten in

aller Regel besser ausgestattet und häufig qualitativ hochwertiger sind. Die Durchschnittspreise werden dadurch eher sinken.

In naher Zukunft kommt es also darauf an, welcher Trend vorherrscht: die steigende Nachfrage aus dem Ausland oder das steigende Angebot durch Neubau.

Immobilienpreise Mallorca



Preisentwicklung Mallorca

In der Tabelle ist die Preisentwicklung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses auf Mallorca dargestellt. Aktuell sind die Hauspreise wieder auf dem Stand von 2004/2005 vor Beginn der Krise.

Von den oben genannten 3.500 Baugenehmigungen beziehen sich rund 2/3 auf Reihen- oder Mehrfamilienhäuser und nur etwa 1.000 auf Einfamilienhäuser. Daher ist aktuell noch kein Einfluss auf den Durchschnittspreis zu erwarten.

Ankauf-Nebenkosten

Bei jedem Immobilienkauf werden Steuern sowie Gebühren für den Notar und das Grundbuch fällig. Beim Wiederverkauf sind die Kosten für den Makler und die Wertzuwachssteuer (Plusvalia) einzukalkulieren. Auch dieser Aufwand mindert natürlich die Rendite.

Fazit:

Wie fast immer kommt es auch hier auf den Einzelfall an. Die gut ausgestattete, zeitgemäß zugeschnittene und gut gelegene Ferienimmobilie, die heute zu einem angemessenen Preis gekauft wird, bietet gute Chancen für einen Wertzuwachs. Die einfach ausgestattete, abgelegene und sanierungsbedürftige Immobilie wird dagegen trotz des vermutlich geringeren Kaufpreises keine guten Aussichten auf einen angemessenen Wertzuwachs haben.

Wenn Sie wissen wollen, was ihre Immobilie tatsächlich wert ist, investieren Sie in ein Gutachten zur Verkehrswertermittlung. Damit haben Sie auch bessere Argumente im Falle eines Kaufs oder Verkaufs zur Verfügung.

Noch mehr Tipps zum Thema „Ferienimmobilie auf Mallorca kaufen“ finden Sie unter www.mallorca-gutachter.info