

Immobilienmarktbericht Mallorca 2015

vom Immobiliensachverständigen Schulten, Mallorca

Spitzzüngige Zeitgenossen behaupten, heutzutage ein Haus zu kaufen oder gar zu bauen, sei das letzte große Abenteuer in unserer zivilisierten Gesellschaft.

Und dieses Abenteuer beginnt bereits beim Preisvergleich, wenn Sie sich bei Maklern oder in Immobilienportalen auf die Suche nach Ihrer Traumimmobilie machen.

Die angebotenen Preise differieren innerhalb eines Ortes leicht einmal um bis zu 100%.

Woran liegt das?

Zum einen sind die unterschiedlichen Angebote teils kaum miteinander zu vergleichen: gerade bei **Bestandsimmobilien** werden sehr alte, renovierungsbedürftige und sehr junge, gut erhaltene Objekte nebeneinander angeboten. Auch **Neubauten** sind in aller Regel deutlich teurer. Ebenso spielt die Lage eine immense Rolle: allein der Meerblick kann bis zu 15 % Mehrpreis ausmachen. Aber auch die Ausstattung differiert von Angebot zu Angebot. Gefragt sind heute Immobilien für eine Ganzjahresnutzung: also mit vernünftigen Fenstern und akzeptabler Dämmung, einer ordentlichen Heizung gerne als Fußbodenheizung und einem beheizten Pool.

Auch die Berechnung über den **Quadratmeterpreis** führt sehr leicht in die Irre. In Spanien üblich ist die Angabe der konstruierten Fläche, das heißt der gesamten bebauten Fläche, die zu einer Immobilie gehört, auch Pool, Terrasse und überdachter Freisitz (Porche) oder Nebengebäude. Dadurch ist diese Berechnungsweise auch kaum mit der in Deutschland üblichen Wohnflächenangabe vergleichbar. Gerade bei einer Finca können die Terrassen und der Pool aber leicht größer sein als der Raum innerhalb des Gebäudes. Dadurch kommt es zu Verzerrungen in der Preisberechnung. Eine Wohnung ist pro Quadratmeter in der Regel teurer als ein Haus.

Auch bei den beliebten Durchschnittswerten für einzelne Regionen sollten Sie Vorsicht walten lassen: bei einem kleinen Angebot wie z.B. in Port d'Andratx verfälschen einzelne besonders teure Angebote schnell den Durchschnitt. Auch sind Maklerangebote in der Regel wegen der 5%-Courtage durchschnittlich teurer als vom Privatanbieter. Und Makler zielen mit Ihrem Angebot natürlich auf die lukrative ausländische Kundschaft, wodurch ein ganzes Marktsegment der inländischen Käufer entfällt.

Letztlich handelt es sich bei den veröffentlichten Preisen auch immer um Angebotspreise, die tatsächlich erzielten **Verkaufspreise** sind in Spanien aus Datenschutzgründen nicht öffentlich. Nach meiner eigenen Erfahrung liegen die tatsächlichen Kaufpreise in der Regel ca. 10-15% unterhalb der Angebotspreise. Lediglich einzigartige Immobilien wie z.B. ein historischer Stadtpalast in der Altstadt von Palma werden verkauft wie angeboten.

Allgemein sind die Angebotspreise auf der Insel im vergangenen Jahr leicht gestiegen um rund 2 bis 3%, überdurchschnittlich im Norden rund um Pollensa mit rund 6%. Die Anzahl der Verkäufe hat gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen. Es werden auch wieder mehr Immobilien in der mittleren und unteren Preisklasse verkauft.

Insgesamt ist der **Immobilienmarkt** wieder recht stabil, die Nachfrage ist hoch und das Angebot gerade in den teuren Lagen im Südwesten (Soller, Valldemossa, Son Vida) gering, wodurch sich die hohen Spitzenpreise erklären. Hier gibt es aber auch Anzeichen für preisliche Übertreibungen wie z.B. oberhalb von Portals Nous, wo einfach ausgestattete Doppelhaushälften auf sehr kleinen Grundstücken zu Preisen von über 1.000.000 EURO angeboten werden. Dies kann sich auch zu einer Immobilienblase entwickeln und Käufer dieser Immobilien haben wohl kaum noch eine Chance auf Wertzuwachs. Gerade in Gemeinden mit großem Angebot wie Santa Ponsa können die Preise auch leicht fallen, weil immer mehr alte Ferienhäuser in den Urbanisationen von ihren Eigentümern aus Altersgründen verkauft werden.

Endlich kommen auch wieder vernünftige Neubauprojekte auf den Markt. In Canyamel im Nordosten werden in unmittelbarer Nachbarschaft zum 5-Sterne-Hyatt-Hotel bis zu 50 luxuriöse Villen geplant. Ähnliches passiert in Son Vida. Ob in diesem hochpreisigen Segment in Zukunft aber noch größere Wertsteigerungen möglich sind, sei dahingestellt.

Palma und direkte Umgebung

Das Angebot in der Altstadt ebenso wie in der Playa de Palma ist groß; die Preise in der Altstadt hoch ebenso wie in Son Vida oder Portixol. Immobilien an der Playa de Palma und südlich davon sind für rund den halben Quadratmeterpreis zu bekommen. Angebotspreise zwischen 3.000 und 9.000 EURO/qm. Mietpreise bei rund 12 EURO/qm.

Der Südwesten

Im Gebiet der Gemeinde Calvia kommen zahlreiche ältere Häuser und Wohnungen auf den Markt; häufig nicht mehr zeitgemäß ausgestattet und mit einem Sanierungsstau. Ausnahmen bilden die bekannten Highlights wie Port d'Andratx oder Portals Nous. Die Immobilienpreise in Santa Ponsa/El Toro profitieren hingegen nicht von dem neuen Yachthafen Port Adriano. Angebotspreise zwischen 2.000 und 10.000 EURO/qm. Mietpreise bei rund 13-14 EURO/qm.

Der Süden

Unterhalb der Playa de Palma ist das Angebot immer noch groß und die Preise unterdurchschnittlich. Hier gibt es in den Urbanisationen wie z.B. Sa Torre auch noch zahlreiche Baugrundstücke am Meer oder mit Meerblick. Eine mögliche Aufwertung der Wohngebiete wie z.B. in Sa Rápita durch ein neues Luxus-Resort hat die Regierung gestoppt. Angebotspreise zwischen 2.000 und 5.000 EURO/qm. Mietpreise bei rund 10 EURO/qm.

Der Südosten

Das Angebot um Santanyi, Cala d'Or oder Portocolom ist groß, die Nachfrage aber auch. Gerade in den zahlreichen Urbanisationen entlang der Küstenlinie kommen zahlreiche ältere Objekte auf den Markt; es gibt aber auch wieder ein

merkliches Angebot an modernem Neubau. Die Angebotspreise bewegen sich zwischen 2.000 und 6.000 EURO/qm. Mietpreise rund 9-10 EURO/qm.

Der Nordosten

Das Angebot an Fincas im Landesinneren als auch an Ferienimmobilien in den Küstenorten ist groß und die Nachfrage ebenso. Es gibt einen deutlichen Trend zu luxuriösen Immobilien, sei es als Villa wie in Canyamel (Cap Vermell) oder als Fincaprojekt bei Arta. Die Angebotspreise bewegen sich zwischen 2.500 und gut 5.000 EURO/qm. Mietpreise rund 10 EURO/qm.

Der Norden

Rund um Pollensa ist der Markt wieder in Bewegung. Die Briten, die zu Beginn der Immobilienkrise die Insel verlassen haben, drängen jetzt wieder stärker zurück. Aber auch in den luxuriösen Vierteln von Alcudia ist das Angebot beachtlich. Die Gegend zwischen Puerto d'Alcudia und Playa de Muro, die eine Aufwertung gut hätte gebrauchen können, ist durch die Absage an das Golfplatzkonzept weiter sanierungsbedürftig. Auch Campanet weiter im Landesinneren erfreut sich einiger Beliebtheit. Die Angebotspreise variieren zwischen 2.000 und 6.000 EURO/qm. Mietpreise zwischen 8-10 EURO/qm.

Die Inselmitte

Gerade im Fincabereich ist das Luxussegment deutlich im Kommen. Ordentlich ausgestattete Landhäuser mit einem angemessenen Grundstück von mehr als 20.000qm erzielen gute Preise, die Nachfrage ist hoch. Es gibt aber weiterhin noch zahlreiche Probleme mit illegalen Bauten. Und das die neue Regierung die Möglichkeit der nachträglichen Legalisierung erst einmal ausgesetzt hat, ist auch nicht hilfreich. Die Angebotspreise bewegen sich zwischen 1.500 und 5.000 EURO/qm. Mietpreise 8-10 EURO/qm.

Gerne berate ich Sie, wie Sie Ihre Investition absichern
und für sich und Ihre Familie die richtige Wahl treffen.

Rufen Sie mich einfach an unter

+49 1577 8980 724

oder

senden Sie mir eine E-Mail an

post@mallorca-gutachter.info

Ich freue mich, von Ihnen zu hören,

Lutz Schulten
Mallorca Gutachter Sachverständigenbüro
E-07590 Cala Ratjada
Mallorca, Spanien

www.mallorca-gutachter.info

post@mallorca-gutachter.info

mobil +49 1577 8980 724

PS: Wenn Ihnen dieser Beitrag hilft, freue ich mich sehr über ein **“Gefällt mir”**
auf Facebook, Google+ oder XING. Vielen Dank.