

Quo Vadis, Espana?

Teil 2: Entwicklung der Immobilienpreise auf Mallorca 2014/2015

Mallorca und die Balearen insgesamt gehören zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Spanien und haben deshalb weniger als andere unter der Finanz- und Immobilienkrise gelitten. Durch auch hier hat sie deutliche Spuren hinterlassen.

Der Norden: um Pollensa und Alcudiá

Im Norden, in der Gegend um Pollensa und Alcudiá, waren die Kaufpreise für Ferienimmobilien in den letzten 2 Jahren eher rückläufig, weil viele Engländer ihre Immobilien verkaufen wollten. Zur Zeit stabilisiert sich der Markt wieder; es sind aber immer noch viele Angebote zur Vermietung auf dem Markt.

CAPITAL meint: „Alcudia ist wegen seiner historischen Altstadt und der gut erhaltenen mittelalterlichen Stadttore bekannt und beliebt. Der Ort ist zwar sehr touristisch, aber keine lautstarke Partyhochburg, sondern auf Familien ausgerichtet. Bislang war die Stadt und ihr Immobilienmarkt – ebenso wie in Pollenca – fest in britischer Hand. Und ebenso wie Pollenca hat die Stadt damit zu kämpfen, dass viele Briten die Insel verlassen. Einige Immobilienbesitzer können ihre Kredite nicht bedienen, aber das ist nicht unbedingt die Mehrheit. Vielen ist es einfach zu unsicher, was mit dem Euro passiert. Sie sind in Sorge, was das für den Wert ihrer Häuser heißt. Die Einstiegspreise für den Immobilienkauf sind gesunken: Häuser gibt es ab 170.000 Euro. Weil viele Besitzer merken, dass sie derzeit nicht den gewünschten Kaufpreis erzielen können, vermieten sie ihre Objekte. Dadurch steigt das Angebot an Mietwohnungen.“

Der Osten und Südosten: um Artá und Santanyi

Im Osten um Artá und im Südosten um Santanyi entwickelt sich der Immobilienmarkt stabil ohne größere Veränderungen.

CAPITAL sagt dazu: „Santanyi steht für eine einzigartige Mischung. In den Gassen der 14.000-Einwohner-Stadt mischen sich Einheimische, Touristen und Zugezogene.

Zweimal die Woche zieht ein Markt mit Nippes, Handwerkskunst und Bio-Lebensmitteln Besucher der ganzen Insel an. Und ein paar Kilometer entfernt Richtung Osten und Süden beherbergt das Naturschutzgebiet Parc natural de Mondragó seltene Orchideen, Vögel und Landschildkröten. Die Immobilienpreise in der Region stabilisieren sich wieder. Der typische Immobilienkäufer in dieser Gegend sucht ein Objekt zwischen 750.000 und 2 Mio. Euro. Vermittlungszeiträume von mehreren Monaten bis zu einem Jahr sind die Regel, nicht die Ausnahme.

Vielleicht ändert sich daran bald etwas. Denn am Yachthafen des nahegelegenen Sa Ràpita soll ein Luxushotel entstehen, in unmittelbarer Nähe zum vier Kilometer langen Naturstrand, der von dort aus an den Orten Ses Covetes und Es Trenc vorbei führt. Weil die Gegend unter Naturschutz steht, ist das Projekt schwer umstritten.“

Der Südwesten: um Santa Ponsa

Im Südwesten um Santa Ponsa waren auch Preisrückgänge zu beobachten, mittlerweile ist der Markt auf geringerem Niveau wieder stabil.

Der CAPITAL Immobilien-Kompass informiert: „Wie viele andere Küstenstädte im Südosten der Insel hat auch Santa Ponça prominente Einwohner. Einige davon, wie Schlagersänger Jürgen Drews oder Dokusoap-Sternchen Daniela Katzenberger gehören allerdings nicht in die Liga, die die Basis für den Ruf als „mondäner Celebrity-Hotspot“ sind.

Und auch optisch kann der 9000-Einwohner-Ort nicht mit den benachbarten Städten mithalten. Hier dominieren Neubausiedlungen, die dokumentieren, dass der Massentourismus für wirtschaftlichen Erfolg sorgt. Nach der Krise waren hier die Preise für Immobilien stärker eingebrochen als in anderen Teilen der Insel. Inzwischen aber stagnieren sie zumindest auf dem Niveau von 2011.“

Der Westen: um Port Andratx und Port de Sollér

In den Hochpreisbereichen um Port Andratx und Port de Sollér ist die Nachfrage stabil, die Preise sind weiterhin auf hohem Niveau.

Hier rät CAPITAL: „ Das Tal von Sollér war lange Zeit ein Geheimtipp unter Mallorcatouristen. Die ungewöhnlich wasserreiche Gegend ist Anbaugebiet für Oliven- und Mandelbäume. Die vielen Zitronen- und Orangenbäume sind der Grund dafür, dass die Gegend auch „goldenes Tal“ genannt wird. Die Treppen im Ort, das

liebevoll als „Schmuckkästchen“ bezeichnet wird, gehören zu den meistfotografierten Postkartenmotiven der Insel. Viele Kaufwillige werden enttäuscht, die auf eine günstige Kaufgelegenheit hofften. „Hier standen schon Leute, die aus Andratx gekommen sind, weil sie dachten, hier sei es billiger“, sagt ein Makler, „dann stellten sie fest, dass die Grundstücke noch teurer sind.“

Das liegt auch an neuen spanischen Gesetzen, die vorschreiben: Gebäude außerhalb von Städten dürfen nur auf Grundstücken von mindestens 5000 Quadratmetern errichtet werden. Davon gibt es kaum noch welche in der Gegend, und der Ortskern ist weitestgehend bebaut.

Der Quadratmeterpreis für Toplagen liegt derzeit bei 3000 bis 3500 Euro pro Quadratmeter. In Einzelfällen gibt es Notverkäufe, bei denen Preisabschläge von 15 bis 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr möglich seien. Aber insgesamt haben wir Stagnation auf hohem Niveau“, so ein Inselmakler.

Die Inselhauptstadt: Palma und Playa de Palma

In Palma gibt es bei weiterhin hohem Preisniveau eine bestehende Nachfrage nach zentral gelegenen, luxuriösen Wohnungen und Appartements. In weniger gefragten Stadtteilen gibt es weiterhin ein großes Angebot an Wohnungen aus der Bankenverwertung. Nicht weit entfernt, an der Playa de Palma, sind die Kaufpreise deutlich zurückgegangen.

Hierzu informiert CAPITAL: „Wer nahe am Meer wohnen will, aber auf städtisches Flair nicht verzichten möchte, kommt nach Palma. Keine 20 Minuten dauert die Fahrt vom Flughafen in die Inselhauptstadt, wo den Besucher ein gewaltiges Angebot an Museen, Galerien, Restaurants und Cafés empfängt.

Das Viertel Santa Catalina wird immer beliebter und gilt wahlweise bereits als „Soho“ oder „Montmartre“ von Palma. Weil das Angebot an Immobilien begrenzt ist und es viele Interessenten gibt, steigen hier die Preise, vor allem in der Altstadt, nahe Palmas Wahrzeichen, der Kathedrale Sa Seu. Bis zu 9000 Euro kostet der Quadratmeter. „Schnäppchen gibt es in guten Lagen nicht“, sagt ein örtlicher Makler. Lediglich bei Objekten in schlechteren Lagen erwartet er noch Preisabschläge. Das bedeutet in Palma häufig: Wohnungen ohne Meerblick, Terrasse oder Balkon. Da könnten die Preise noch bis zu zehn Prozent fallen. Auch deshalb gibt es zunehmend Mietangebote in Palma. Viele Hausbesitzer überbrücken so die Zeit, bis sie einen Käufer finden.

Aber auch die Suche nach Käufern für die historischen Stadtpaläste dauert oft länger, obwohl diese Immobilien rar gesät sind. Aber bei Kaufpreisen bis zu 5,8 Mio. Euro, muss alles stimmen – in Palma aber muss man sich als Käufer mit einer Besonderheit der mallorquinischen Architektur abfinden: Früher bauten reiche Mallorquiner nur die Erdgeschosse prachtvoll aus. Dort war es kühler, aber natürlich auch dunkler. Rustikale Fliesen-Einrichtungen sucht man in den helleren oberen Stockwerken meist vergebens. Wer mehrere Millionen Euro investieren kann, sucht daher oft gleich eine Finca.“

Fazit:

Der Immobilienmarktauf Mallorca ist weiter in Bewegung. Der erwartete Ansturm russischer Kunden ist ausgeblieben, dafür steigt die Nachfrage aus Mittel- und Nordeuropa wieder. Ob sich daraus wieder eine allgemeine Euphorie und Chancen für eine hohe Wertsteigerung ergeben, bleibt abzuwarten. Die Nachfrage nach Immobilien im gehobenen Preissegment ist ungebrochen; bei der Nachfrage nach einfachen und mittleren Standards gibt es noch viel Luft nach oben.

Quellen: Marktberichte, CAPITAL Immobilien-Kompass, eigene Beobachtungen Mallorca-Gutachter Sachverständigenbüro.

Persönliche Informationen erhalten Sie bei Kontaktaufnahme unter

<http://www.mallorca-gutachter.info>