

Die Welt | 21.03.15

## Teurer Blick aufs Meer

Auf Mallorca und Ibiza boomt der Immobilienmarkt. Die Preise ziehen schlagartig an *Von Norbert Schwaldt*

Krise war gestern und vor allem auf dem Festland. Auf den Balearen ([Link: http://www.welt.de/themen/balearen-urlaub/](http://www.welt.de/themen/balearen-urlaub/)) ist der Immobilienmarkt längst wieder in Schwung gekommen. Verkaufsschilder findet man allenfalls an großen Wohnblöcken. Attraktive Fincas und Villen in guter Lage sind kaum zu haben und der Preisauftrieb hat an Fahrt aufgenommen. So sind im vergangenen Jahr die Verkaufszahlen von Immobilien auf Mallorca ([Link: http://www.welt.de/themen/mallorca-urlaub/](http://www.welt.de/themen/mallorca-urlaub/)), Ibiza ([Link: http://www.welt.de/themen/ibiza-urlaub/](http://www.welt.de/themen/ibiza-urlaub/)) und Menorca um 18,5 Prozent gestiegen, berichtet das Instituto Nacional de Estadística. Damit heben sich Mallorca und die Nachbarinseln deutlich von der allgemeinen Marktsituation im gesamten Land ab. Zum ersten Mal seit vier Jahren waren die Verkaufszahlen für Immobilien in ganz Spanien ([Link: http://www.welt.de/themen/spanien-reisen/](http://www.welt.de/themen/spanien-reisen/)) allerdings wieder gestiegen, und zwar um 2,2 Prozent. Insgesamt 9281 Immobilienverkäufe haben die Notare auf Mallorca, Ibiza und Menorca im vergangenen Jahr beurkundet. Damit wurden 1450 Immobilien mehr als 2013 verkauft. Der Ausländeranteil bei den Käufern ist ungebrochen hoch.

Einer großen Nachfrage steht immer wieder ein ausreichendes Angebot gegenüber, weil mehr neue Projekte in Angriff genommen werden. Allein im Internet werden derzeit rund 4000 Immobilien auf Mallorca offeriert, hat das STI Center for Real Estate Studies, das im Auftrag des Maklerhauses Porta Mallorquina den Markt untersucht hat, festgestellt. Zehn Prozent davon seien Luxusimmobilien. Knapp die Hälfte der angebotenen Immobilien verfügt über eine gehobene bis luxuriöse Ausstattung.

Die Quadratmeterpreise in den Regionen Südwest, Nordwest sowie im Raum Palma liegen bis zu einem Drittel über dem Inseldurchschnitt, den die Wissenschaftler mit 3856 Euro je Quadratmeter ermittelt haben. Von West nach Ost fallen die Preise allerdings. Die günstigste Region Mallorcas ist der Süden – hier bewegen sich die Angebote im Schnitt bei 2950 Euro je Quadratmeter.

Für Investoren sind besonders die Aufschläge für Meerblick interessant. Freie Sicht auf das Mittelmeer ([Link: http://www.welt.de/themen/mittelmeer-urlaub/](http://www.welt.de/themen/mittelmeer-urlaub/)) kostet auf Mallorca im Schnitt 23 Prozent mehr. Je begrenzter das Angebot in diesem Segment, desto höher der Aufschlag. Im Nordwesten beträgt der Aufpreis für Immobilien mit Meerblick sogar 53 Prozent, im Südwesten sind es 46 Prozent. Geht es um die Qualität und Ausstattung der Immobilien, so schneidet der Nordosten heute besser ab. Bei 14 Prozent liegt der Anteil der Luxusobjekte dort. Der beliebte Südwesten Mallorcas kommt lediglich auf einen Anteil an Luxusimmobilien von elf Prozent.

Wie gut das Geschäft im vergangenen Jahr gelaufen ist, zeigen die Zahlen des Maklerhauses Engel & Völkers. Schon 2013 wurde als das beste Geschäftsjahr seit 2008 bezeichnet. 2014 konnten die Niederlassungen von Engel & Völkers auf Mallorca das Transaktionsvolumen mit 259 Millionen Euro um immerhin 28,2 Prozent steigern. Der durchschnittliche Verkaufspreis kletterte auf 1,2 Millionen Euro nach 750.000 Euro im vorangegangenen Jahr. Im ersten Quartal 2015 sind die Transaktionen zum Vorjahreszeitraum schon sprunghaft um 28 Prozent gestiegen.

"Der Markt hat sich deutlich verschoben: Top-Objekte wurden vor 2007 noch für zwei Millionen Euro verkauft. Heute kosten vergleichbare Immobilien mindestens fünf Millionen Euro", beschreibt Hans Lenz, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers Mallorca Südwest, einen Trend, der im Südwesten seinen Ursprung nahm und mittlerweile auf der gesamten Insel zu beobachten ist. "Die Nachfrage und die Neubautätigkeit im Südwesten Mallorcas konzentrieren sich heute hauptsächlich auf hochwertige Anwesen in dieser Preiskategorie." Nach oben sei kein Limit zu erkennen, sagt Makler Lenz: "Wir registrieren inselweit auch eine steigende Nachfrage nach Premium-Immobilien ab zehn Millionen Euro." Der höchste Kaufpreis, den Engel & Völkers 2014 im Südwesten erzielt hat, betrug 18,5 Millionen Euro. In erster Meereslinie von Puerto Andratx wurde jetzt ein Rekord-Quadratmeterpreis von 27.000 Euro erreicht. Der Durchschnittspreis der 2014 verkauften

Immobilien erhöhte sich im Südwesten von 1,36 Millionen Euro im Jahr 2013 auf 1,9 Millionen Euro und legte somit um 27 Prozent zu.

Auch die übrigen Engel & Völkers-Niederlassungen auf Mallorca berichten von einem dynamischen Geschäft: In Palma erhöhten die Makler des unangefochtenen Platzhirsches das Transaktionsvolumen um zehn Prozent. Die starke Nachfrage konzentriert sich hier vor allem auf die Altstadt sowie die Trendviertel Portixol und Molinar. Gesucht werden Penthouses und Apartments mit Balkon oder Terrasse sowie mit Blick auf den Yachthafen oder die Altstadt. In der exklusiven Wohngegend Son Vida verzeichnete Engel & Völkers ein im Vorjahresvergleich 25 Prozent höheres Transaktionsvolumen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag hier bei drei Millionen Euro. In dieser Region sind derzeit auch Projektentwickler sehr aktiv. Begehrt sind Grundstücke in Premium-Lagen.

An der Westküste von Mallorca dominieren britische Käufer den Markt, berichten die Makler von Engel & Völkers. Interessenten ziehe es vor allem nach Deià, Soller, Puerto Soller, Valldemossa und Fornalutx. Der Durchschnittspreis einer Immobilie lag in dieser Region im vergangenen Jahr bei 1,27 Millionen Euro. In der Inselmitte und im Süden registrierten die Vermittler ebenfalls eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken. Kunden aus dem gesamten deutschsprachigen Raum und Skandinavien sind hier die größten Käufergruppen. Auch aus den USA ([Link: http://www.welt.de/themen/usa-reisen/](http://www.welt.de/themen/usa-reisen/)) und Südamerika kommen Interessenten. Ein Grund für das gestiegene Interesse aus Übersee dürfte die "Golden-Visa"-Initiative der spanischen Regierung sein. Sie erleichtert Immobilienkäufern aus nicht EU-Ländern den Erhalt einer dauerhaften Aufenthaltsgenehmigung.

Im Norden der Insel stellte Engel & Völkers wiederum ein gestiegenes Kaufinteresse von Kunden aus Großbritannien fest. Die Preise für Wohnungen entwickeln sich hier stabil, während für sehr hochwertige ländlich gelegene Häuser leichte Preisanstiege verzeichnet wurden. Insbesondere Alcúdia und Bonaire sind beliebt. Das Interesse gilt Apartments ab 300.000 Euro bis hin zu sehr exklusiven Villen im zweistelligen Millionenbereich.

Im Nordosten suchen Käufer vor allem Immobilien entlang der Küste im Preis-Segment zwischen zwei und vier Millionen. Im Südosten konzentriert sich die Nachfrage vor allem auf die Region um Santanyí und hier auf Anwesen zwischen 500.000 und zwei Millionen Euro. Darüber hinaus gab es ein starkes Kaufinteresse an Liegenschaften, die an Feriengäste vermietet werden können.

Käufer aus Deutschland ([Link: http://www.welt.de/themen/deutschland-reisen/](http://www.welt.de/themen/deutschland-reisen/)) dominieren weiterhin den Markt. Aufgrund der Stärke des Britischen Pfunds gegenüber dem Euro hat die Nachfrage aus Großbritannien merklich zugenommen. Zudem erhöht sich der Anteil an Interessenten aus Skandinavien. Sie machen bereits rund 20 Prozent der Käufer aus.

Neben Penthouses und Immobilien im Finca-Stil, stehen moderne Neubauobjekte mit sehr guter Ausstattung bei Käufern hoch im Kurs. Wichtiges Kaufkriterium ist bei allen Objektarten eine attraktive Lage mit Blick aufs Meer oder die Berge. Wenn von der Lage über die Ausstattung bis hin zur Architektur alles stimmt, sei der Kaufpreis meist zweitrangig, berichten die Makler. Gute Grundstücke in den Top-Lagen Mallorcas werden allerdings zunehmend knapp. Denn rund 40 Prozent der Insel stehen unter Naturschutz. Hinzu kommen sehr strenge Bauvorschriften. Zahlreiche Steuervergünstigungen der spanischen Regierung insbesondere für ausländische Investoren geben dem Markt jedoch zusätzlichen Aufwind.

Die anderen großen Maklerhäuser haben ebenfalls allen Grund zum Optimismus. Porta Mallorquina konnte den Umsatz 2014 um 40 Prozent steigern. Zu den bestehenden acht Standorten soll ein weiterer hinzukommen. Die Tochter Porta Holiday bietet zudem die Ferienvermietung von Häusern und Fincas an.

Und auch First Mallorca ist mehr als zufrieden. Im vergangenen Jahr wurden 100 Immobilienverkäufe betreut. Der Durchschnittspreis erreichte 870.219 Euro. 36 Prozent der Käufer waren Briten, 32 Prozent Deutsche, 14 Prozent Schweden ([Link: http://www.welt.de/themen/schweden-reisen/](http://www.welt.de/themen/schweden-reisen/)). "Wir erwarten Steigerungen durch den Wechselkurs bei den Briten, Schweizern und auf dem US-Markt", sagt Geschäftsführerin Heidi Stadler. Russen spielten aber keine größere Rolle mehr.

Auf Mallorcas Nachbarinsel Ibiza boomt das Geschäft ebenfalls. Verkaufsschilder finden sich allenfalls an den unförmigen Betonburgen von Sant Antoni und am Hafen in Ibiza Stadt. Am Cap Martinet etwa werden die Traumvillen eher aus Altersgründen aufgegeben. Und dann entstehen auf engem Raum immer wieder neue Ferienanwesen mit einem atemberaubenden Panorama-Blick. Nachdem sich die Preise in den Toplagen Ibizas bereits 2013 um bis zu fünf Prozent verteuerten, kletterten sie im letzten Jahr nochmals um bis zu zehn Prozent, berichten die Makler von Engel & Völkers. Neben den Preisen stiegen die Verkaufszahlen – um 15 Prozent.

Dieser Trend setzt sich fort. Bereits in den ersten Wochen des laufenden Jahres wurden mehr Verkaufsabschlüsse ab als je zuvor in einem ersten Quartal in insgesamt 14 Jahren gezählt. Kunden, die eine günstige Luxus-Immobilie auf Ibiza kaufen wollen, kommen zu spät. Großzügige Objekte mit hochwertiger Ausstattung und in Premium-Lagen erreichen Preise im zweistelligen Millionenbereich, berichtet Makler Florian Fischer. Selbst für eine 100 Quadratmeter große Wohnung in mittlerer Lage liegt die untere Preisgrenze inselweit bereits bei 280.000 Euro.

---

© WeltN24 GmbH 2015. Alle Rechte vorbehalten

DIE WELT



DIE WELT Digital 1 Monat kostenlos!

➔ Jetzt testen!