

Nach Auskunft von Maklern und Bauträgern ist Mallorcas Immobilienmarkt durch ein weiterhin starkes Interesse ausländischer Käufer an Luxusimmobilien gekennzeichnet. Das Angebot ist übersichtlich, in Teilbereichen knapp, die Preise steigen moderat, aber stetig. Allerdings beobachten ausländische Investoren auch, wie die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind. Stimmen diese nicht, werden bereits getätigte Investitionen überdacht oder gar zurückgestellt. Ein Expertengespräch mit dem Wirtschaftsjuristen Lutz Minkner, CEO des Immobilienunternehmens Minkner & Partner, das mit seinen drei Filialen in Santa Ponsa, Port d'Andratx und Palma eine Spitzenstellung im Südwesten Mallorcas einnimmt.

Insbesondere der Küstenstreifen Mallorcas ist im Visier von internationalen Kaufinteressenten für Zweitwohnsitze oder Dauerrefugien. Vor zwei Wochen war in der Presse zu lesen, dass auch der inter-

„Spanien ist ein sicherer Investitionsstandort“

Lutz Minkner von Minkner & Partner wertet 2018 als gutes Jahr für Mallorcas Immobilienmarkt. 2019 sehe die Tendenz ähnlich aus

nationale Investor Warren Buffet eine Kette von Immobilienagenturen in Spanien aufbauen und hochwertige Immobilien an internationale Klienten verkaufen will. Ist Spanien ein sicherer Investitionsstandort, den Sie Ihren Kunden uneingeschränkt empfehlen können?

Lutz Minkner: Sie haben mit einem Teil Ihrer Frage meine Antwort schon vorweggenommen: Wenn ein Investor wie Warren Buffet eine derartige Investitionsentscheidung trifft, hat er zuvor mit einer Armada von Experten den spanischen Markt genau analysiert und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Spanien ein sicherer Investitionsstandort ist. Übrigens ein Ergebnis, zu dem die Analyse von Minkner & Partner schon vor fast 30 Jahren, als wir auf Mallorca unser Unter-



Wirtschaftsjurist Lutz Minkner ist CEO des Immobilienunternehmens Minkner & Partner.

nehmen aufbauten, gekommen war. Ich kann dies aber auch mit Fakten untermauern: Spanien hat sich erstaunlich schnell von der Wirtschaftskrise 2008/2009 erholt und

hat jetzt seit fünf Jahren in Folge ein Wirtschaftswachstum, das deutlich über dem der anderen EU-Länder liegt. Im vergangenen Jahr hatten wir ein reales Wachstum von 2,5

Prozent, etwa gleich hoch wird es 2019 sein. Die EU-Kommission, die immer etwas vorsichtiger ist, prognostiziert für 2019 für Spanien ein Wirtschaftswachstum von 2,1 Prozent. Beachtlich sind auch die Erfolge bei der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit: Noch 2013 hatte Spanien sechs Millionen Arbeitslose; diese Zahl hat sich inzwischen mehr als halbiert. Dabei soll nicht verschwiegen werden, dass viele Arbeitsverhältnisse schlecht bezahlt sind und jeder vierte Arbeitsvertrag befristet ist. Dennoch ist die drastische Senkung der Arbeitslosigkeit beachtlich. Im Juni dieses Jahres wurde Spanien aus dem EU-Defizitverfahren entlassen, weil es die Neuverschuldung unter die EU-Vorgabe von drei



Palma de Mallorca · Paseo Mallorca, 4 · Tel. +34 971 669188 / Port d'Andratx · Isaac Peral, 59 · Tel. +34 971 674633
info@birgitmueller.com · www.birgitmueller.com

Prozent der Wirtschaftsleistung gesenkt hat. Weiter konnte Spanien große Erfolge bei der Sanierung des Bankenwesens erzielen. Mit dieser anerkanntesten Gesamtleistung konnte für Spanien das letzte Kapitel der europäischen Finanz- und Schuldenkrise abgeschlossen werden. Diese Gesamtschau rechtfertigt es, Spanien als sicheren Investitionsstandort zu bezeichnen.

Ist es so, dass sich der Immobilienmarkt Mallorcas weiterhin im Aufwind befindet?

Minkner: Auch das kann ich mit gesichertem Zahlenmaterial belegen, das auf Auskünften der Notare, der Grundbuchämter, der großen Bauträgervereinigungen und anderer Organisationen beruht, die dann wiederum Einfluss finden in die Datensammlung des spanischen Statistikinstituts INE. Für 2019 ist das Datenmaterial noch unvollständig, zeigt aber bislang eine ähnliche Entwicklung wie die Daten des Jahres 2018. 2018 war für Mallorcas Immobilienmarkt ein gutes Jahr! Insgesamt



wurden auf Mallorca 15.427 Immobilien verkauft. Das waren nur geringfügig weniger als 2017. Bei 20 Prozent der verkauften Immobilien handelt es sich um neu erbaute Objekte, bei 80 Prozent um Gebrauchtimmobiliën. Insgesamt wechselten 2018 auf den Balearen Immobilien im Gesamtwert von 4,2 Milliarden Euro den Eigentümer. Etwa 40 Prozent des Gesamtumsatzes betreffen Investitionen ausländischer Investoren, das sind also 1,68 Milliarden Euro.

Nun liest man ja sehr unterschiedliche Zahlen zu den Preissteigerungen der letzten Jahre. Können Sie da ein wenig Klarheit schaffen?

Minkner: Die Medienberichte über die Preisentwicklung auf Mallorcas Immobilienmarkt sind zum großen Teil interessengesteuert. Ich halte auch nichts von den Statistiken über Durchschnittspreise in bestimmten Regionen Mallorcas, weil sich die Preise durch Lage, Blick und Ausstattung bestimmen und deshalb bei zwei nebeneinander

liegenden Villen drastisch voneinander abweichen können. Um Ihnen dennoch einen Wert zu nennen, können wir aufgrund unseres eigenen Datenmaterials sagen, dass zumindest in den letzten fünf Jahren die jährlichen Preissteigerungen zwischen vier Prozent und 20 Prozent lagen. Dies entspricht in etwa auch den Daten der Experten des STI Center of Real Estate Studies (CRES), die alljährlich einen Marktbericht Mallorca erstellen. Diese Experten gehen

Auf den Balearen wechselten 2018 Immobilien im Gesamtwert von 4,2 Milliarden Euro den Eigentümer. Foto: Patricia Lozano

nach einer Analyse der Preisentwicklung der letzten Jahre davon aus, dass es sich um einen längerfristigen Trend handelt und die Immobilienpreise auf Mallorca in den nächsten drei Jahren weiter ansteigen werden. Mit unserem eigenen Datenmaterial stellen wir für 2019 bislang fest und prognostizieren dies zum Jahresende, dass wir eine Preissteigerung von durchschnittlich sieben Prozent haben werden.

Stellt der aktuelle, neue Markt auch neue Anforderungen an die Dienstleister, also die Makler, die sich in diesem Markt bewegen?

Minkner: Keine Frage! Ich kritisiere seit Jahren, dass für die Ausübung des Maklerberufs in Spanien kein Sachkundenachweis erbracht werden muss, sondern jeder Gärtner, jede Hausfrau ein Maklerbüro eröffnen darf. In der Regel geht es um sehr hohe Investitionen,

und bei nicht fachgerechter Beratung drohen hohe Verluste. In einigen spanischen autonomen Regionen ist inzwischen ein spezieller Ausbildungsgang mit Abschlussprüfung vorgesehen, auf den Balearen leider nicht. Ich frage nur: Wie will ein Makler ohne Sprach- und Rechtskenntnisse, der einen spanischen Grundbuchauszug weder lesen noch verstehen kann, seriös beraten? Es ist ihm nicht möglich zu erkennen, ob eine Immobilie legal oder gar von Abriss bedroht ist. Bei Minkner & Partner haben die meisten Sales Agents ein abgeschlossenes Wirtschafts- oder Rechtsstudium, sind mehrsprachig auf hohem Niveau und werden fortlaufend geschult. Wir haben eine hausinterne Rechts- und Steuerabteilung, die mit zwei internationalen Juristen besetzt ist, und wir arbeiten für komplexere Fragestellungen eng mit spezialisierten, international agierenden Rechtsanwälten und Steuerberatern zusammen. So können wir sicherstellen, dass der Immobilienraum nicht zum Albtraum wird.

Unique

by Birgit Müller

birgit müller
COCINA Y VIDA