

# Grundbuch statt Sparbuch

## Mallorca-Immobilien eine solide Investition

von Lutz Minkner



„Schluss mit Fiesta“ titelte SpiegelOnline Ende April 2010, nachdem die Rating-Agentur Standard & Poor die Kreditwürdigkeit Spaniens gerade herabgesetzt hatte. Wenn auch Spaniens Finanzministerin, Elena Salgado, sofort beschwichtigte, „die Absenkung entspreche auf einer zehnstufigen Skala einer Absenkung von neun auf acht“, kann doch nicht geleugnet werden, dass Spanien das drittgrößte Defizit der Euro-Zone aufweist. Im Jahre 2011 werden 160 Milliarden Euro an Staatsanleihen fällig. Vor diesem Szenario fragen sich zu Recht viele Investoren, ob Spanien und speziell Mallorca gute Investitionsstandorte sind.

### Mit billigem Geld auf Sand gebaut

Der jahrelange Boom der spanischen Bauwirtschaft führte zu einem scheinbar grenzenlosen Aufschwung. Viele Spanier verwirklichten in dieser Zeit den Traum vom eigenen Heim, der in Spanien viel intensiver realisiert wird als in Deutschland: 85 % der Spanier leben heute in einem eigenen Heim. Niedrige Zinsen und spezielle Förderprogramme machten es auch Familien mit geringem Einkommen möglich, Eigentum zu erwerben. Der Haken: Anders als in Deutschland sind Hypothekenkredite mit einem Festzins unüblich; 97 % der spanischen Hypothekenkredite sind mit einem variablen Zins vereinbart, meist gekoppelt an den Euribor. Ende 2004 stand der Euribor bei 2,2 %. Auf der Höhe der Finanzkrise lag er im Herbst 2008 bei 5,4 %.

So wurde es für viele spanische Familien immer schwieriger, ihren Kreditverpflichtungen nachzukommen. Hinzu kam, dass durch die Wirtschafts- und Finanzkrise in Spanien 1,2 Millionen Arbeitsplätze verloren gingen. Aktuell liegt die Arbeitslosenquote bei über 20 %. Bei diesem Hintergrund mussten viele spanische Immobilien-

eigentümer ihre Immobilien mit deutlichen Preisabschlägen verkaufen, wollten sie der Zwangsversteigerung entgehen. Auf Mallorca waren hiervon überwiegend Wohnungen in Stadtrandurbanisationen mit nur spanischen Bewohnern betroffen.

Immobilien internationaler Eigentümer waren von diesen Problemen weniger betroffen. Da deutsche Eigentümer nur in geringer Zahl ihre Auslandsimmobilie finanzieren, hatten sie keinen Druck der Banken. Anders die britischen Eigentümer, die in einem sehr hohen Prozentsatz finanziert und zudem unter dem Wertverlust des britischen Pfundes im Verhältnis zum Euro zu leiden hatten. So mussten auch viele Briten mit Preisabschlägen verkaufen, wodurch letztendlich auch die Immobilienpreise deutscher Eigentümer, wenn sie denn verkaufen wollten, ins Rutschen kamen.

### Die Senkung des Euribor brachte Entspannung

Die lang erwartete Entspannung des Immobilienmarktes trat schließlich mit der drastischen Senkung der Leitzinsen und des Euribor, der aktuell bei 1,2 % steht, ein. Bauträger und Privatleute waren wieder in der Lage, ihre Kredite zu bedienen, und die Banken begannen, wenn auch zögerlich, wieder Kredite an Bau- und Kaufwillige zu vergeben. Für den rein spanischen Markt werden die Probleme wegen der hohen Arbeitslosenquote und der zahlreichen Sparpakete, die die Zapatero-Regierung geschnürt hat, wahrscheinlich noch lange auf eine Lösung harren. Die deutschen bzw. deutschsprachigen, aber auch skandinavischen Freunde Mallorcas

jedoch sind schon wieder in Kauflaune.

### Das High-Class-Segment hat seine eigenen Regeln

Von allen Problemen scheinbar unberührt lief im Jahre 2009 und in diesem Jahr bei Minkner & Partner als einem der führenden Immobilienunternehmen Mallorcas das High-Class-Segment. Eine starke internationale Käufergruppe nutzte die Marktsituation, um gerade jetzt in Mallorca-Immobilien zu investieren. In dieser Preisklasse wurden Umsätze gemacht wie lange nicht mehr. Ein gutes Signal für alle, die überlegen, auf Mallorca zu investieren: Die Käufer des High-Class-Segments sind in vielen Ländern wirtschaftlich engagiert. Wenn sich diese Käufer, die mit hoher Liquidität ausgestattet sind, für Mallorca entscheiden, dann ist dies das Ergebnis einer kritischen, wirtschaftlichen Analyse.

### Wenn nicht jetzt, wann dann?

Die Entscheidungsgrundlagen sind für den kleinen Investor, der eine Ferienwohnung oder ein Haus auf Mallorca sucht, die gleichen: Die Einstiegspreise sind (noch) günstig; es herrscht ein Käufermarkt – das Angebot ist größer als die Nachfrage; die Banken finanzieren wieder, und zwar zu günstigen Konditionen; die Immobilie bietet eine solide Sicherheit mit Renditepotenzial. Kurzum: Wählen Sie Grundbuch statt Sparbuch.

**Lutz Minkner**

Wirtschaftsjurist, CEO

**minkner & partner s.l.**

Avenida Rey Jaime I, 109 • E-07180 Santa Ponsa  
Tel.: 0034 / 971 695 255 • Fax: 0034 / 971 695 695

[lutz.minkner@minkner.com](mailto:lutz.minkner@minkner.com) • [www.minkner.com](http://www.minkner.com)

