



„Hinter`m Horizont geht`s weiter“ Mallorcas Immobilienmarkt im Jahre 2009 von Lutz Minkner

„Spaniens Immobilienblase ist geplatzt!“, „Mallorca: Ferienimmobilien jetzt zum Schnäppchenpreis“, „Immobilienkauf auf Mallorca zum Ausverkaufspreis“ – so titelten etliche deutschsprachige Medien im vergangenen und diesem Jahr. Leider waren diese Berichte meist sehr undifferenziert. So ist das nun mal im Sensationsjournalismus: Die Journalisten kennen oft nur die Farben schwarz und weiß. Aber es gibt dazwischen nicht nur graue, sondern auch bunte Farbtöne. Natürlich ist die internationale Finanzkrise an Mallorcas Immobilienmarkt nicht spurlos vorübergegangen: Deutliche Preissenkungen im rein spanischen Markt, geringere im internationalen Markt waren die Folge. Aufgrund der dramatischen Senkung der Leitzinsen und des Euribor sehen die Experten für den Markt der Ferienimmobilien der internationalen Freunde Mallorcas wieder Land. Hinter`m Horizont geht`s weiter.

Warum viele Spanier ihre Hypothekenkredite nicht mehr bezahlen konnten
Der Traum von der eigenen Wohnung, dem eigenen Haus ist in Spanien tiefer verwurzelt als in Deutschland: 85 % der Spanier leben in einem eigenen Heim. Niedrige Zinsen und von der Regierung geförderte Darlehen sowie spezielle Programme der Banken halfen gerade jungen Familien bei der Verwirklichung dieses Traums. Die Bauwirtschaft florierte, denn neu errichtete Wohnungen konnten aufgrund der günstigen Konditionen meist schon in der Planungsphase verkauft werden.

Jede vierte spanische Familie hat heute Hypothekenschulden, die sich für 2007 und für ganz Spanien auf 600 Milliarden Euro summierten. Jedoch: anders als in Deutschland werden in Spanien selten Festzinskredite vergeben. 97 % der spanischen Hypothekendarlehen haben variable Zinsen, die an den Euribor gekoppelt sind. Der Standardzinssatz errechnete sich aus der Summe von Euribor und einem Bankenaufschlag von 0,75 % - 1,25 % (heute werden meist Euribor + 2 % - 2,5 % verlangt). Ende 2004 stand der Euribor bei 2,2 %, im Herbst 2008 erreichte er die 5,4 %-Marke. Wegen der Hypothekenkredite stieg die Verschuldungsrate spanischer Haushalte in den letzten sechs Jahren von 70,7 % des verfügbaren Einkommens auf 115 %. Spanien war damit in die Spitzenliga der verschuldeten Länder Europas aufgerückt.

Für viele spanische Familien wurde es immer schwerer, ihren monatlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Hypothekenbanken nachzukommen. Aufgrund der Abschwächung der Bauwirtschaft waren und sind viele Familien von Arbeitslosigkeit bedroht, und den allgemeinen Preissteigerungen stehen keine gleichwertigen Einkommenssteigerungen gegenüber. In dieser Situation mussten viele spanische Immobilienbesitzer, wollten sie der Zwangsversteigerung entgehen, rechtzeitig die Notbremse ziehen und versuchten, ihre Immobilie mit teils erheblichen Preisabschlägen zu verkaufen. Diese Immobilien traten dann in Konkurrenz zu neu erbauten Immobilien und leiteten einen Preisverfall in diesem Bereich ein. Derzeit stehen auf dem spanischen Festland etwa 1.000.000 Wohnungen zum Verkauf.

Das oben geschilderte Szenario hatte auch Auswirkungen auf den rein spanischen Markt Mallorcas: Ältere, einfach ausgestattete Wohnungen in Palma oder neu errichtete Wohnungen am Stadtrand sowie kleine Fincas und Dorfhäuser waren in der Vergangenheit begehrte Kaufobjekte junger spanischer Familien. Auch hier kamen manche wegen der hohen Zinsen und Arbeitslosigkeit in Zahlungsschwierigkeiten und mussten mit deutlichen Preisabschlägen verkaufen, wollten sie nicht durch Zwangsversteigerung einen Totalverlust erleiden. In gleicher Weise erging es den spanischen Bauherren, die wegen des schwachen Absatzes ebenfalls ihre Hypothekenkredite nicht mehr bedienen konnten.

Entspannung durch Zinssenkung

Die drastische Senkung der Leitzinsen auf derzeit 1,00 % (Stand Oktober 2009) und damit auch die Senkung des Euribor hat dazu geführt, dass der Druck der Banken auf die gewerblichen und privaten Immobilieneigentümer nachgelassen hat, liegen doch die jetzigen monatlichen Belastungen teilweise sogar unter denen, die bei Aufnahme des Kredites zu zahlen waren. Damit muss nicht mehr um jeden Preis verkauft werden. Teilweise werden jetzt schon wieder Preisreduzierungen revidiert. Gewiss: Durch die Senkung der Leitzinsen sind die großen Probleme der spanischen Wirtschaft nicht gelöst, doch ist zweifelsohne für den Immobilienbereich eine deutliche Entspannung eingetreten.

Der internationale Markt und Luxusimmobilien

Ganz anders sieht der Markt bei spanischen Luxusimmobilien aus, die vom internationalen Publikum nachgefragt

werden. Dies gilt für Mallorca in besonderer Weise. Die Käufer haben andere wirtschaftliche Voraussetzungen als die jungen spanischen Familien, über die wir oben berichtet haben. Die internationalen Käufer gehören meist der Generation 50+ an und wollen sich nach einem arbeitsreichen Leben, in dem sie es zu einem gewissen Wohlstand gebracht haben, auf Mallorca Lebensqualität einkaufen. Diese Interessenten müssen den Immobilienkauf nicht finanzieren und werden in ihren Investitionsüberlegungen von Irritationen in der Wirtschaft meist nicht entscheidungserheblich beeinflusst. Sie suchen auch eine andere Qualität von Immobilien als die, die im rein spanischen Markt angeboten werden, nämlich überwiegend Immobilien aus dem Luxussegment.

Natürlich: Auch an dieser Käufergruppe ist die internationale Finanzkrise nicht spurlos vorübergegangen. Viele haben sehr viel Geld an den Börsen verloren und müssen ihre Mallorcapläne für ungewisse Zeit zurückstellen. Besonders hart hat es die Briten getroffen, für die aufgrund des ehemals starken Pfundes Spanien lange Zeit ein Schnäppchenparadies war. Zur Jahreswende 2008 auf 2009 stand der Euro zum Pfund fast 1 zu 1 mit der Folge, dass zum einen die Briten derzeit nicht mehr auf Mallorca kaufen wollen und zum anderen britische Eigentümer von Spanienimmobilien derzeit ihre Objekte verkaufen, um mit dem starken Euro aus dem Verkauf in Großbritannien gut leben zu können.

Doch es gibt auch eine sehr starke Käufergruppe, die über Liquidität verfügt und derzeit weder an den Börsen disponieren, noch ihr Geld zum Niedrigstzins bei den Banken anlegen wollen. Für diese Gruppe (meist aus den deutschsprachigen Ländern) bietet es sich jetzt an, bei günstigem Preisniveau in Sachwerte zu investieren. Und da ist die Mallorca-Immobilie nach wie vor eine ausgezeichnete Kapitalanlage. Allerdings ist der Markt im Preissegment bis zu 1 Million Euro noch immer äußerst ruhig. Der Kundenkreis für dieses Segment ist nach wie vor verunsichert und wartet ab. Dagegen verzeichnete Minkner & Partner im High-Class-Segment, das stets stabil war, seit Anfang des Jahres 2009 rege Nachfrage und sehr gute Umsätze, so dass das Unternehmen sicher ist, 2009 mit einer sehr guten Bilanz abschließen zu können.