

Zuhause auf der Insel

*Dank der Billig-Airlines
erleben auch die Preise für
Ferienimmobilien auf Mallorca
und Ibiza einen wahren Höhen-
flug. GEWINN hat sich umgesehen,
wo man auf den Balearen noch
günstig kaufen kann.*



VON ANDREA WALCHER, FRIEDRICH RUHM
UND MARKUS STEINBÖCK

Sind Sie bereit, 200.000 Euro für eine Ruine oder einen Stall auszugeben? Haben Sie 800.000 Euro für eine historische Stadtwohnung oder 2,5 Millionen für eine Finca über? Dann kommen Sie auf die Balearn. Denn egal wie teuer Sie mittlerweile Ihr Urlaubsdomizil auf Formentera, Ibiza, Mallorca oder Menorca kaufen, vertraut man auf die Entwicklung der letzten Jahre und auf die Einschätzung lokaler Spezialisten, dann steigen dort die Preise weiter wie bisher. Im Vergleich sind Ferienimmobilien auf den Balearn heute doppelt

so teuer wie noch vor zehn Jahren. Laut offizieller Statistik der Banco de España betrug im letzten Jahr die Steigerung 15 Prozent. Wirkliche Schnäppchen wird man daher auf den Balearn nicht mehr finden. Dafür kostet die Anreise dank der Billigflieger heute bald weniger, als wenn Sie am Wochenende mit dem Auto Richtung Salzkammergut oder Kärnten aufbrechen. So hat etwa NIKI Flüge von Linz, Salzburg oder Wien schon ab elf Euro oneway inklusive Steuern und Gebühren im Angebot. Von Wien kann man sogar das ganze Jahr über täglich in knapp zwei



Stunden nach Palma de Mallorca fliegen. Dort erwarten einen dann Badetemperaturen von April bis Oktober, ein mildes Klima auch im Winter und eine Landschaft, die von Strand bis Berg alles bietet. Zudem punkten die Balearen vor allem als sehr sicheres Urlaubsdomizil und mit einem breiten Immobilienangebot für jeden Urlaubstraum. Vorausgesetzt, man hat das entsprechende Kapital und achtet beim Kauf auf ein paar Details.

Fotos: Frederic Rogi/Kühn & Partner

Finca in Andratx (Mallorca):
35.000 m² Grundstück, 350 m² Wohnfläche, Wohnzimmer mit 3 Kaminen, 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, Gästehaus, Weinkeller, großer Pool. Kaufpreis: 2,95 Millionen Euro



Villa in Valledemosa (Mallorca):
2.500 m² Grundstück, 240 m² Wohnfläche, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Haus erweiterbar. Mehrere Terrassen, Pool, Meerblick. Kaufpreis: 1,95 Millionen Euro



Residencial Betlem (Mallorca):
Neue Appartementanlage, gesamt 86 Einheiten von 80 bis 130 m². 24-Stunden-Service, Pool, Kinderbereich. Probewohnen möglich. Kaufpreis: ab 250.000 Euro



Ruine Santa Margalida (Mallorca):
25.000 m² Finca-Grundstück, bebaubar mit einem Einfamilienhaus von 500 m². Schöner Weitblick auf die Bucht von Alcudia. Kaufpreis: 195.000 Euro

Weitere Informationen zu den Objekten erhalten Sie bei Kühn & Partner, Tel. +34 971 228 018 oder per E-Mail an info@kuhn-partner.com

Vom Prolo-Strand zur Promi-Wanne

Matthias Kühn hat schon in den Sechzigerjahren als Kind am Strand von Palma de Mallorca gespielt. Seine Großeltern zählten zu den ersten Deutschen, die das sonnige Eiland vor der Küste Spaniens entdeckten, dort ein Haus kauften und zuhause dafür beneidet wurden. Aber nur bis in die Siebzigerjahre, bis Chartermaschinen begannen, Massen von Billigtouristen im Sommer auf die Insel zu fliegen. Bald galt es als eher peinlich, auf Mallorca gewesen zu sein. Schlagersänger Jürgen Drews, der selbst ernannte „König von Mallorca“, und seine Ballermänner sorgen noch bis heute dafür, dass viele mit dem Image der Insel ein Problem haben, während das benachbarte Ibiza mittlerweile durchgehend angesagt ist.

In den Achtzigerjahren setzte eine neue Entwicklung ein: Die, die es sich leisten konnten, für 500 Euro auch Li-

nie auf die Balearen zu fliegen, entdeckten die andere Seite der Inseln und vor allem den Vorteil der raschen Erreichbarkeit. Auch Kühn, der zu dieser Zeit sein BWL-Studium in Hamburg absolvierte und eigentlich ins Ausland wollte: „Plötzlich kamen Leute hierher, die zuvor Häuser in Florida hatten oder auf die Seychellen reisten. Leute, die sich in den Siebzigern noch lustig gemacht hatten, begannen hier heimlich zu kaufen.“ Eine Klientel mit dickeren Brieftaschen und wie geschaffen für Kühns beruflichen Start: „Ich kannte die Inseln und hatte für den Start ein Dach über dem Kopf.“ 1987 eröffnete Kühn sein Immobilienbüro im Palma de Mallorca, ein Jahr später verkaufte er sein erstes Haus an einen bekannten Autohändler aus Wien.

Man spricht weniger Deutsch

Wirklich hip wurden die Balearen, als sich in den Neunzigerjahren Prominente von Boris Becker und Claudia Schiffer bis Michael Douglas auf den Balearen ansiedelten. Unter diesen „Königen“ ist Kühn zum Kaiser aufgestiegen, nicht nur, weil er auf dem schönsten Platz hoch über Palma residiert und einen Helikopter sein Eigen nennt. Mit 2.500 Bestandsobjekten im Angebot (ohne Eigenentwicklungen) regiert Kühn den balearischen Immobilienmarkt. Die Bandbreite reicht dabei von der Ruine im Hinterland um 195.000 Euro bis zum 23.000 Quad-

Reif ja, aber für welche Insel?

Die wichtigsten Eigenheiten, Vorteile und Nachteile der Balearischen Inseln:

Mallorca – die Ganzjahresinsel

Mallorca ist die größte der Inseln. Immobiliensuchende finden hier das größte und breiteste Angebot. Mallorca bietet auch die abwechslungsreichste Landschaft und 18 Golfplätze. Mit dem Flugzeug ist Mallorca ebenfalls am besten erreichbar. Palma de Mallorca verfügt über städtische Infrastruktur inklusive medizinischer Versorgung (viele Ärzte sind Deutsche).

Ibiza – die Urlaubsinsel

Ibiza ist zurzeit die angesagtere Insel. Das Immobilienangebot ist aber dem Größenverhältnis entsprechend deutlich geringer,

die Preise sind mit denen im Südwesten Mallorcas vergleichbar. Ibiza bietet nur einen Golfplatz und eine weit geringere Infrastruktur. In der Nebensaison wird die Insel weit seltener, oft nur über Palma oder Barcelona angefliegen.

Menorca und Formentera

Beide Inseln sind eher für Individualisten interessant und verfügen über ein nur geringes Angebot an Immobilien. Menorca ist sehr flach und windig, Formentera gilt als die wärmste der Balearischen Inseln. Die Infrastruktur ist auf beiden Inseln dürftig. Menorca ist nur in der Hauptsaison direkt mit dem Flugzeug erreichbar, Formentera das ganze Jahr über ausschließlich mit dem Boot von Ibiza.



Promi-Makler Matthias Kühn erwartet weiter steigende Preise:
 „Wenn ich heute das Richtige kaufe, kann ich rechnen, in zehn Jahren dafür das Doppelte zu bekommen.“

► ratmeter großen Anwesen für 25 Millionen Euro in der Nobelgegend Puerto de Andratx im Südwesten Mallorcas. Die Firma Kühn & Partner betreibt heute 20 Büros auf Mallorca und Ibiza und beschäftigt 200 Mitarbeiter, darunter zwei Rechtsanwälte, deren Dienste Kunden kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Kühn: „Ich will keine Reklamationen, ab einer bestimmten Größe nervt das nur.“
 Die Geschäfte auf Mallorca laufen gut, im letzten Jahr wurden alleine dort

Ferienimmobilien im Wert von über drei Milliarden Euro vermittelt. Wenn Kühn aber heute zu jedem Auftrag ein so genanntes „Folleto“ erstellt, dann dreisprachig, denn immer mehr Käufer auf den Balearn sprechen eher Englisch oder Spanisch als Deutsch. Kamen bis vor drei Jahren über 60 Prozent der Käufer aus Deutschland, sind heute Engländer mit 43 Prozent die größte Käufergruppe, gefolgt von Festland-Spaniern mit 25 Prozent. Die Deutschen stellen nur noch 19 Prozent

der Käufer, der Rest verteilt sich vor allem auf Nordeuropa, aber auch Österreich.

Finger weg von „Handymaklern“

Auch wenn man als Käufer bei Kühn & Partner keine Provision bezahlt, kann man davon ausgehen, dass der Verkäufer dieses im Preis berücksichtigt hat. Warum also nicht den Urlaub nutzen und selbst auf Schnäppchenjagd gehen? Entsprechende Lockangebote finden sich in den Sommermonaten teilweise in den diversen fremdsprachigen Gazetten der Balearn. Führt der Weg dazu nur über eine Mobilnummer, droht jedoch Gefahr. Einige Suchende, vor allem von Grundstücken, mussten diese Erfahrung mit so genannten „Handymaklern“ machen, die Liegenschaften inserieren, die gar nicht zu kaufen sind. Entweder um Interessenten zu finden, denen man dann so lange Objekte zeigt, bis sie „weich“ für das sind, was man wirklich zur Vermittlung hat, oder um deren Urlaubsblaise zu missbrauchen, ihnen falsche Versprechen vor allem über die Bebaubarkeit zu verkaufen. Leider sind diese meist auf Spanisch verfassten privaten Kaufverträge aber rechtsgültig. Für die richtige Vorge-

GEWINN-Checkliste: Nur unterschreiben, was Sie verstehen!

Dr. Alexander Lindner ist zweigleisig unterwegs. Lindner darf als Rechtsanwalt sowohl in Spanien wie auch in Österreich tätig werden. Das Thema „Zweitwohnsitz in Spanien“ hat mehr ihn als er das Thema gefunden. „Der Nachfrage-Boom hat natürlich auch viele Probleme gebracht“, so Lindner, der davon regelmäßig gut ein dutzend auf dem Schreibtisch liegen hat. Die Hauptschwierigkeit, so Lindner, bereitet die Sprache. „Man glaubt gar nicht, wie viele Leute in Spanisch abgefasste Kaufverträge unterschreiben, die sie gar nicht verstehen. Es hat schon einen Grund, warum das spanische Immobilienrecht ausdrücklich betont, dass der gleichzeitig doppelte Verkauf eines Hauses Betrug ist.“ Lindner rät, nur Schritt für Schritt vorzugehen:

1. Besichtigung der Liegenschaft: Als Kaufinteressent sollten Sie sich von der Immobilie vor Ort ein Bild machen und darauf achten, dass das besichtigte Objekt auch so im Grundbuch eingetragen ist. Lassen Sie überprüfen, ob es sich nicht um einen „Schwarzbau“ handelt.
2. Identitätsnachweis und Grundbuch-Check (registro de la propiedad): Sie sollten die Identität des Verkäufers prüfen und sicherstellen, dass der Verkäufer auch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Achten Sie besonders auf eingetragene Lasten (z. B. Hypotheken, Dienstbarkeiten, Mietrechte).

3. Notarielle Beurkundung (escritura): Der Kaufvertrag sollte durch einen Notar beurkundet werden. Nur so ist ein sicherer Eigentumsübergang gewährleistet.
4. Übergabe des Kaufpreises: Die Übergabe des Kaufpreises sollte ausschließlich vor dem Notar erfolgen. Von Vorauszahlungen ist abzuraten.



5. Grundbücherliche Durchführung (inscripción en el registro): Als Käufer sollten Sie vom Notar verlangen, dass er unmittelbar nach Erhalt des Grundbuchs den Antrag auf Eintragung per Fax beim Grundbuch einbringt. Dadurch ist Ihr Rang gesichert, sofern dort innerhalb von zehn Tagen die Originalurkunden einlangen.

Extra-Tipp beim Kauf von neu errichteten Ferienimmobilien: Der Verkäufer ist verpflichtet, mittels Versicherung oder Bankgarantie die Erfüllung allfälliger Rückzahlungsansprüche aus nicht erfolgter oder verspäteter Fertigstellung der Immobilie sicherzustellen. Lassen Sie sich die Urkunden darüber vorlegen.



Für manche der Traum auf den Balearn: eine Ruine inmitten von Mandelbäumen fern der lauten Strände. Oft sorgen jedoch Baubehörde und Handwerker für ein böses Erwachen

Foto: rühm perobono

► henseweise beim Kauf ziehen Sie die **GEWINN-Checkliste** auf Seite 206 zu Rate.

Ab einem Kaufpreis von 500.000 Euro ist es günstiger, sein Ferienhaus auch nicht privat zu kaufen, sondern über eine spanische Sociedad de Responsabilidad Limitada. Damit zahlt man als Nicht-Resident im Falle eines Wiederverkaufs nach einem Jahr oder später statt 35 Prozent Einkommensteuer nur 15 Prozent Körperschaftsteuer. Außerdem entfällt bei der spanischen GmbH die jährliche Einkommen- und Vermögensteuerpflicht. In Spanien wird auch die Eigennutzung des Zweitwohnsitzes steuerlich als fik-

tive Mieteinnahme bewertet und mit 25 Prozent auf Basis des Katasterwerts besteuert. Auch wenn dieser bis zu 50 Prozent unter dem Marktwert liegen kann, fallen ab einem Katasterwert von 100.000 Euro jährlich bereits 500 Euro Einkommensteuer an, was ungefähr den Kosten für eine spanischen GmbH entspricht.

Billige Ruinen, teures Bauen

Als Geheimtipp bei vielen Immobiliensuchenden gelten Grundstücke, auf denen sich eine Ruine oder ein Stall befindet. Während für unbebaute Liegenschaften auf dem Land (suelo rustico) eine Mindestgröße von 15.000

Quadratmetern gilt, damit man dort bauen darf, können Grundstücke, auf denen sich eine Bauruine oder ein Stall befindet, auch kleiner sein. Der „Steinhaufen“ muss aber älter als zehn Jahre sein und ein erkennbares Dach besitzen. Wie viel man dann bauen darf, steht im Grundbuch. Und daran sollte man sich halten. Auf den Balearn gelten heute strengere Baubestimmungen als hierzulande. Das musste nicht nur Boris Becker zur Kenntnis nehmen, der sein zu großes Haus wieder abtragen musste, sogar die königliche Schwester Dona Pilar erhielt für ihre Bausünde keinen Dispens von der Behörde.

Bevor man baut, sollte man sich daher das Recht dazu unbedingt schriftlich sichern lassen. Am besten von der zuständigen Gemeinde, die solche Bauzertifikate ausstellt. Auch sollte man damit rechnen, dass die Baukosten nicht weit unter denen hierzulande liegen und die sprachliche Barriere die bekannten Probleme mit Handwerkern nicht gerade erleichtert. Kühn rät Ausländern daher eher ab, selbst zu bauen: „Wer baut denn heute schon im Heimatland problemlos? Viele machen es trotzdem, weil sie glauben, sie kriegen das für die Hälfte. Am Ende kostet es oft das Doppelte und der Traum von der Ferienimmobilie ist zum Albtraum geworden.“

Was wo und wie viel auf Mallorca kostet

ANDRATX (SÜDWESTEN)

Wunderschöne Küstenlandschaft, ganzjährig belebt. Bevorzugte Lage der Top-Immobilien.

- Fincas: 500.000 bis 4.500.000 Euro
- Villen: 800.000 bis 25.000.000 Euro
- Wohnungen: 220.000 bis 1.200.000 Euro
- Grundstücke m²: 150 bis 1.000 Euro

CALA D'OR (OSTEN)

Exklusive Gegend mit typischen Fischerorten. Antike Fincas und moderne Villen mit Meerzugang.

- Fincas: 800.000 bis 3.000.000 Euro
- Villen: 265.000 bis 2.500.000 Euro
- Wohnungen: 120.000 bis 450.000 Euro
- Grundstücke m²: 150 bis 500 Euro

SOLLER (WESTEN)

Malerische Gebirgslandschaft, Prachtvolle Residenzen, früher für Aristos, heute für Promis und Stars.

- Fincas: 700.000 bis 10.000.000 Euro
- Villen: 750.000 bis 2.000.000 Euro
- Wohnungen: 250.000 bis 600.000 Euro
- Grundstücke m²: 300 bis 1000 Euro

INSELMITTE

Wunderschöne Landschaft rund um das Tramuntanagebirge mit bezaubernden kleinen Orten, ländlichen Residenzen und Weingütern.

- Landgüter: 2.000.000 bis 10.000.000 Euro

- Fincas: 500.000 bis 4.000.000 Euro
- Villen: 400.000 bis 2.000.000 Euro
- Grundstücke m²: 60 bis 300 Euro

PALMA UND UMGEBUNG

Historische Altstadt mit Stadthäusern und Penthouse-Wohnungen. Im Hinterland Golfplätze und exklusive Villen mit Blick über die Bucht.

- Fincas: 825.000 bis 2.200.000 Euro
- Villen: 850.000 bis 2.300.000 Euro
- Wohnungen: 280.000 bis 2.000.000 Euro
- Grundstücke m²: 180 bis 1.000 Euro

POLLENSA (NORDEN)

Weite Täler und lange Sandstrände. Die neue Autobahn beschleunigt auch die Preise im Norden.

- Fincas: 650.000 bis 5.500.000 Euro
- Villen: 500.000 bis 10.000.000 Euro
- Wohnungen: 250.000 bis 500.000 Euro
- Grundstücke m²: 180 bis 350 Euro

SÜDOSTEN

Typisch mediterrane Gegend mit Mallorcas längstem Strand Es Trenc. Vielfältiges Angebot.

- Fincas: 500.000 bis 1.500.000 Euro
- Villen: 300.000 bis 2.000.000 Euro
- Wohnungen: 190.000 bis 250.000 Euro
- Grundstücke m²: 120 bis 400 Euro



Quelle: Immobilien Markt-Bericht Mallorca 2005, Kühn & Partner