Hans Schlotzhauer

Der spanische Immobilienmarkt

Kein europäischer Immobilienmarkt war in den vergangenen zwei bis drei Jahren einem derart gravierenderen Wandel unterworfen wie der Immobilienmarkt in Spanien. Alleine in den Jahren 2003–2006 wurden jedes Jahr in Spanien genauso viele Neubauwohnungen gebaut wie in Deutschland, Frankreich und Italien zusammen. Jahrelange Fehlinvestitionen und Überkapazitäten im Geschosswohnungsbau (Apartments etc.) bilden heute die Basis für einen Leerstand und Verkaufsüberangebot von ca. 1,7 Mio. Wohnungen.

Die Vergabe von Hypotheken an Familien mit minderen Einkommen führte bis zum Ende des Jahres 2011 dazu, dass geschätzte 16.000 Familien in Spanien wegen Hypothekenkündigungen mangels Zahlungen ihre Wohnungen räumen sollten. Dies wurde nun durch ein Gesetz abgeschwächt, welches den betroffenen Familien Karenzzeiten einräumt. Andererseits erreichen Kaufpreise von Villen in den „Ausländergebieten“ (Tourismusgebiete) exorbitante Höhen – hier sind Preise zwischen 3 und 8 Mio. € fast zur Regel geworden. Der Grund dafür ist schnell zu erkennen – auf Ibiza und bestimmten Bereichen Mallorcas (Balearen) bilden Käufer aus Holland, Deutschland, Österreich und der Schweiz im hochpreisigen Segment die Käuferschicht. In diesen Ländern herrscht eine gute Konjunktur – die Unternehmer und damit Interessenten für Immobilien in Spanien sind mit Kapital ausgestattet. Diese „positive“ Stimmung gilt für die Balearen und die Kanarischen Inseln – nicht unerwähnt bleiben sollte jedoch, dass auf den Balearen gleichzeitig durch Ausfälle bei einheimischen Hypothekennehmern (Apartmentkauf etc.) die höchste Hypothekenproblematik besteht. Dies basiert darauf, dass z.B. die Balearen 90 % ihrer Wirtschaft durch Tourismus und Bau bestritten haben. Der Baubereich ist um ca. 80 % im Neubau eingebrochen und der steigende All-inclusive-Tourismus mindert Einnahmen von lokalen Geschäftsinhabern (Restaurants, Boutiquen etc.). Alleine auf den Balearen gibt es lt. Statistik März 2012 ca. 55.000 Haushalte, in denen keine Person einer Beschäftigung nachgeht, 17.000 Haushalte mit „regelmäßiger Beschäftigung“ und ca. 200.000 Haushalt mit normaler Beschäftigungssituation. All dies muss vor dem Hintergrund zur Kenntnis genommen werden, dass traditionell der Spanier sein Wohneigentum als wichtige Säule der persönlichen Lebensplanung sieht – erheblich mehr als z.B. der Deutsche. Bei der gutachterlichen Tätigkeit in Spanien dürfen daher nicht nur m²-Größen, technisches und optisches Erscheinungsbild oder Vergleichswerte herangezogen werden, sondern es ist auch speziell im Apartment-/Wohnungsbereich das Umfeld zu prüfen. Ein Hypothekenausfall von 25 % der Miteigentümer macht sich bemerkbar in der WEG-Kasse und damit in der zukünftigen Werterhaltungsplanung der WEG.

Noch keine Firesales

Auch bei „günstigen“ Bankangeboten ist Vorsicht geboten. Noch immer gibt es keine echten „Schnäppchen“ von Banken in Spanien, da diese zurzeit wahrscheinlich eine reale Wertberichtigung ihrer notleidenden Finanzierungen/Immobilien aufgrund erheblicher interner Probleme gerne aufschieben. Bankenzusammenschlüsse sind derzeit das Mittel gegen Bankenzusammenbrüche in Spanien – eine von der Regierung immer wieder abgelehnte „Bad-Bank“ wird es nun doch geben, um notleidende Portfolios auszulagern. Im gutachterlichen Alltag ist man daher immer verwundert, solche

„Bank-Schnäppchen“ speziell im Apartmentbereich mit Quadratmeterpreisen von weniger als 2.500,– € vorgelegt zu bekommen – es findet de facto keine Wertberichtigung der hauseigenen Immobilien statt. Sehr wohl stellen aber die Banken (ähnlich wie zuletzt vor ca. fünf Jahren in Deutschland) bei ihren Kunden die Immobilienwerte infrage, mit der Aufforderung zur Nachschusspflicht – eine sehr oft hoffnungslose Angelegenheit für die überfinanzierten spanischen Eigentümer. In den Metropolen Madrid und Barcelona sind seit dem „Hype“ im Jahr 2007 die freien Preise teilweise bis 30 % zurückgegangen und in Kleinstädten um bis zu 50 % – hier sind es meist Bauträger-Abverkäufe im Neubaubereich oder Gebrauchtimmobilienverkäufe zur persönlichen Entschuldung.

Gutachtertätigkeit auf den Balearen

Es gibt eine klare Aussage, die den Kern der Sache trifft: Die Balearen sind nicht Spanien. Leider ist diese Aussage nicht im Sinne einiger politischer „Separatisten“ zu sehen, welche ja gerne aus ihren autonomen Regionen in Spanien eigene Staaten machen möchten (Katalonien, Baskenland etc.), sondern rein aus der Sicht des Kaufverhaltens von Immobilieninteressenten. Die Qualität und damit der Wert von Immobilien steigt hier sehr oft mit den gehobenen Ansprüchen ausländischer Käufer und Verkäufer/Vorbesitzer. In Palma de Mallorca ist der statistisch erfasste Quadratmeterpreis 2011 gestiegen – es wurden zwar viel weniger Objekte verkauft, dafür aber extrem hochwertige und dies in gezielten Lagen. Diesen Objekten kann durchaus eine hochwertige Qualität bestätigt werden und das persönliche Interesse eines Kaufinteressenten liegt bei einem derartigen Erwerb auch weniger in der Rendite oder der Erzielung eines spätere „Mehrwertes“, sondern in der „Erfüllung eines Traumes“. Die topsanierte Altstadtwohnung in Palma oder die Luxusvilla in der Urbanisation Can Rimbau (Ibiza) bieten technisch oft wenige Kritikpunkte, aber Technik und Bauqualität sind hier Aufgabe der gutachterlichen Prüfung. Über den Preis muss der Gutachter eher selten sein Urteil fällen – Käufer und Verkäufer orientieren sich dabei an anderen Maßstäben. Viel häufiger sind dagegen Einsätze im Neubaubereich/Umbaubereich mit kritischem Ausgang. Gerade bei Objekten, die in der Boomzeit (2002–2007) errichtet wurden, zeigen sich nun die Schwächen der „Schnellkonstruktionen“, und dies in fast allen Bereichen: Korrosionen schlechter Materialien, die nicht der aggressiven, salzhaltigen Luft und der Luftfeuchtigkeit angepasst waren, Baumängel jeglicher Art (Setzrisse etc.) durch mangelnde Stabilität des Baukörpers oder des Untergrunds, Schäden an Rohrleitungen, die über Jahre unerkannt, sich erst später zu einem Problem entwickelt haben (mancher Eigentümer nutzt seine Immobilie auch nur zwei Monate im Jahr), Unterdimensionierungen von Energieeinrichtungen. Sehr oft komplett „unbeachtet“ wurden fehlende Wärmedämmungen, Trittschalldämmungen, Doppelverglasungen (Wärme/Schallschutz) und mögliche Nachrüstungen von Heizungen etc. vom Käufer akzeptiert. Darüber hinaus zeigt sich nunmehr eine nicht unerhebliche Schadensbewertung von fachlich nicht sonderlich gut ausgeführten Reparaturen oder Nachrüstungen (Heizungen, Elektrik, Antennen etc.), die der Eigentümer oft mangels Vertrauen in die einheimischen Fachbetriebe oder fehlender Sprachkenntnisse von internationalen „No-Name-Anbietern“ vor Ort hat ausführen lassen. Auch der „Zahn der Zeit“ geht am Gutachterwesen nicht vorbei, und so sind es Erben oder Erbengemeinschaften, die sich einen Überblick verschaffen wollen, was denn der Wert der vererbten Objekte ist, welche in der „ersten Generation“ der Enthusiasten und damals noch „Weltenbummler“ der 1960er bis 70er Jahre in Spanien gekauft wurden. Oft kann und sollte der Gutachter in Spanien bei Streitigkeiten evtl. Lösungsvorschläge machen, ggf. in Kooperation mit Anwälten/Vertretern der Beteiligten. Der Gang zum Gericht ist in Spanien eine relativ langwierige Angelegenheit.

Dipl.-Ing. Hans Schlotzhauer ist sachverständiger Gutachter in Spanien seit 1996, Dozent an der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg; Mallorca/Ibiza/Barcelona; Tel. +34-686666487, spanien-gutachten@gmx.de, www.spanien-gutachter.de.

Bau · Immobilien · Vergabe

Wissenswert und aktuell –

alles rund um Baurecht und Bauwesen erfahren Sie im Bau-Portal.

Kostenlos **immer up-to-date!**

www.biv-portal.de/bau

Bundesanzeiger Verlag