

Financial Times Deutschland

Spaniens Immobilienkrise: Schnäppchenjagd auf Ferienhäuser von Richard Hai- mann und Ute Müller - Dienstag 15. Juli 2008, 11:41 Uhr

Jede Krise kennt Gewinner. Das gilt auch für die Turbulenzen am spanischen Eigenheimmarkt. Dort sind die Preise für frei stehende Häuser und Apartments in den vergangenen zwölf Monaten um bis zu 40 Prozent gefallen. Das lockt Schnäppchenjäger auf der Suche nach günstigen Ferienimmobilien an die iberische Küste.

„Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, um in Spanien zu kaufen“, sagt Werner Steuber, Vorsitzender der Deutschen und Schweizerischen Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz. Dieser Ansicht ist auch Daniel Waschke, Geschäftsführer von Engel & Völkers im mallorquinischen Nobelort Puerto Andratx. Selbst auf der Baleareninsel, Anzeige

wo Bauland ein höchst rares Gut ist, haben die Preise von Bestandsobjekten zumindest in den weniger bevorzugten Regionen seit Mitte vergangenen Jahres um bis zu 15 Prozent nachgegeben. Waschke: „Wer eine gute Immobilie sucht, sollte nicht länger warten.“ In den guten Lagen Mallorcas sei sogar das „Inselsyndrom weiter intakt“, berichtet der Experte. „Das knappe Grundstücksangebot treibt die Preise.“ Fincas mit 350 Quadratmetern Wohnfläche würden inzwischen im Schnitt für 1,8 Mio. Euro gehandelt.

Doch solche Luxusobjekte passen nicht ins Beuteschema richtiger Schnäppchenjäger. Sie suchen Immobilien, die deutlich im Preis gefallen sind. Fündig werden sie vor allem an den Küstenorten entlang der Mittelmeerküste. Hier haben spanische Projektentwickler zuletzt weit über Bedarf gebaut. Nachdem die Preise seit 1996 um mehr als 150 Prozent gestiegen sind und Immobilienfirmen satte Gewinne einstreichen konnten, wurden allein im vergangenen Jahr Schätzungen zufolge in Spanien rund 400.000 Wohneinheiten fertiggestellt, für die sich nun kein Käufer findet.

Nach einer Studie der Uno-Wohnungsbeauftragten Miloon Kothari standen bereits 2007 über 15 Prozent aller spanischen Eigenheime und Wohnungen leer. „Nirgendwo in Europa hat die Spekulationsblase so dramatische Ausmaße angenommen wie in Spanien“, sagt Thomas Beyerle, Chefresearcher der Immobilienfondsgesellschaft Degi.

Jetzt ziehen immer mehr Projektentwickler die Notbremse. „Wir haben den Preis für unsere Eigentumswohnungen um bis zu 40 Prozent gesenkt“, sagt Javier Roca de Togores, Chef der Bauträgerfirma Zapata. Einzimmerapartments, für die vor einem Jahr noch 240.000 Euro aufgerufen wurden, bietet Zapata nun für 145.000 Euro feil. Der Projektentwickler Afirma verspricht, er werde den Erwerbenden die Differenz zum Kaufpreis erstatten, sollte der Wert der Immobilie in den kommenden fünf Jahren fallen.



Das alles deutet nicht darauf hin, dass der Markt seinen Boden schon gefunden hat. „Inzwischen gibt es in manchen Küstenorten sehr attraktive Angebote“, sagt Paul Bradley von der Vereinigung britischer Grundeigentümer in Spanien. Dennoch dürften die Preise vorerst weiter fallen, so der Experte. „Wer seine Ferienimmobilie später mit hohem Gewinn wieder veräußern will, sollte mit dem Kauf noch warten.“

Gerade mit britischen Hauseigentümern haben die spanischen Kreditgeber derzeit zu kämpfen: Immer mehr Familien aus dem Vereinigten Königreich können die Raten für ihr Feriendomizil nicht mehr zahlen. Um sich des Problems zu entledigen, hinterlegen viele den Schlüssel der Immobilie bei ihren Kreditgebern, oftmals spanischen Sparkassen. Die müssen jetzt zusehen, wie sie an ihr Geld kommen, berichtet die Wirtschaftszeitung „Expansion“.

In jedem Fall sollte vor Unterzeichnung eines Kaufvertrags genau geprüft werden, ob für die Immobilie eine Baugenehmigung vorliegt, rät Peter Schöllhorn, Vorsitzender der Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien. „In den vergangenen Jahren sind vor allem in den Küstenschutz zonen zahlreiche Häuser illegal errichtet worden - teilweise mit widerrechtlich ausgestellten Baugenehmigungen der Gemeinden.“ In mehr als 90 Kommunen laufen derzeit Ermittlungsverfahren gegen Rathausbeamte. Die Regierung will hart durchgreifen. „In Rosas an der Costa Blanca sollen 2500 Besitzer enteignet und ihre Häuser abgerissen werden“, sagt Schöllhorn. Bei Häusern in Strandnähe sollten sich Interessenten deshalb nicht allein auf die Baugenehmigung des örtlichen Rathauses verlassen, sondern gezielt bei der Küstenschutzbehörde, der „Jefatura de Costas“, erkundigen, ob die Immobilie im Schutzbereich liegt oder nicht.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte:
Bettina Princess Wittgenstein
Engel & Völkers AG
Managing Director Global Corporate Communication
Tel. +49-40-36 13 11 20
www.engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS®