

## Zehn Jahre Engel&Völkers Mallorca

### Ein Jahrzehnt voller Veränderungen & Preissteigerungen auf dem Wohnimmobilienmarkt der Insel

1999 eröffnete Engel & Völkers – mit Hauptsitz in Deutschland - sein erstes Auslands-Büro in Puerto Andratx, Mallorca. Obwohl dem Unternehmen bewusst war, dass der Immobilienmarkt für Zweitwohnsitze im Wachstum war, konnte es kaum ahnen, dass Mallorca bald zur Immobilien-"Superliga" zählen würde und ein international anerkannter Standort für millionenschwere Investoren und prominente Superstars werden würde.

Für Investoren waren die letzten 10 Jahre eine außerordentliche Zeit: die Preissteigerungen auf den Balearen lagen durchschnittlich bei 167%, für besondere Objekte noch höher\*.

#### **1. Rekord-Preissteigerungen von 167% auf den Balearen in 10 Jahren**

In den letzten zehn Jahren sind die Immobilienpreise (Preis pro m<sup>2</sup>) um etwa 167% gestiegen. Als E&V erstmals auf Mallorca tätig wurde, lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bebauter Grundfläche bei 847 € In 2000 war dieser bereits bei 1.055 €, was einem Anstieg von 25% gleichkam. Diese Preisentwicklung setzte sich in den folgenden Jahren fort und überschritt die 2.000 €- Marke im Jahr 2006 (Durchschnittswerte für die Balearen).

2006/2007, auf dem Gipfel des Booms, waren die Balearen die am fünfteuerste Region Spaniens mit einem Preisanstieg von etwa 12%\*\* . Mallorca gehörte nun zur "Superliga" des internationalen Immobilienmarktes und wurde für Multimillionäre und Investoren attraktiv. 2003 hatte das teuerste Objekt, das Engel & Völkers verkaufte, einen Preis von 4,5 Millionen € 2006 lag der Rekord schon auf 12,5 Millionen €

Einige der größten Preissteigerungen konnten im Südwesten, vor allem in den letzten 6 Jahren beobachtet werden, wo der Durchschnittspreis für eine Immobilie bis zum Jahr 2008 bei 1 Million € lag. Die nachfolgende Tabelle stellt die durchschnittliche Preisentwicklung dar. Dafür wurden die Preise von Villen in erster Meereslinie mit direktem Meerzugang bis hin zu Villen in vierter Linie ohne Meerblick angesetzt. So wurden Preisunterschiede je nach Lage, Ausrichtung, Nichteinsehbarkeit, etc. berücksichtigt.

<b>Südwesten, durchschnittliche Preissteigerung 2003 - 2009</b> (Quelle: Engel Völkers Mallorca)			
		<b>2003-2009</b>	<b>Preissteigerung pro Jahr</b>
Andratx	Villa	27%	4,48%
	Apartment	15%	2,5%
Santa Ponsa	Villa	56%	9,31%
	Apartment	37%	6,9%
Son Vida	Villa	31%	5,16%
	Apartment	56%	9,38%
Portals	Villa	18%	3,07%
	Apartment	17%	2,93%

## 2. Strategische Lage

Erfolgreiche Werbekampagnen der Tourismusindustrie in den Hauptherkunftsmärkten (Großbritannien, Deutschland und Spanien) schufen ein dauerhaftes Bewusstsein für die Insel. Diese Faktoren, kombiniert mit wichtigen Investitionen in die hoch entwickelte Infrastruktur der Insel, sowie die Eröffnung des neuen Flughafens in Palma 1997, stellten einen Wendepunkt für die Entwicklung der Insel dar. Im selben Jahr eröffnete Easyjet als erster Billigfluggesellschaft seine Route von Großbritannien nach Palma und Air Berlin eröffnete den Knotenpunkt der Fluglinie auf dem Flughafen in Palma und bot täglich Flüge von den wichtigsten deutschen Städten und spanischen Städten auf dem Festland nach Palma an.

1999 zogen andere Billigfluggesellschaften nach und verbesserten somit den ganzjährigen Zugang nach Mallorca. Weiterhin war die Nähe der Insel zu wichtigen europäischen Städten mit nur zwei Flugstunden ein entscheidender Faktor für ihren Erfolg. 1999 betrug die Gesamtzahl der Passagiere (Ein- und Ausreise) 9,6 Millionen\*\*\*. 2008 stieg diese Zahl auf 11,4 Millionen - ein Beweis für die verbesserte Erreichbarkeit der Insel. Heute fliegen mehr als 80 Fluglinien Mallorca an, und Palma ist Spaniens drittverkehrsreichster Flughafen.

### 3. Finanzierung

Vor 10 Jahren begannen die Banken, ihren Service und vor allem Hypotheken aktiv ausländischen Käufern anzubieten. Gefördert wurde dies durch einen vorteilhaften Euribor, der von April 2002 bis 2006 nur etwas über oder knapp unter 3% lag. „Billiges Geld“ und kooperative Banken bedeuteten, dass ausländische Käufer leicht eine Hypothek bekommen konnten, um den Kauf ihres "Traumhauses“ zu finanzieren. 2006 und 2007 machten ausländische Investitionen etwa 15-16 % aller Immobilientransaktionen auf den Balearen aus\*\*.

2002 und 2003 kamen vermögende, kauffreudige britische Käufer nach Mallorca, die durchschnittlich 1,5 Millionen € für ihren Traum vom Zweitwohnsitz ausgaben. Sie machten den größten Marktanteil aus. Die starke Kaufkraft des Pfunds und billige Eurohypotheken öffneten den Markt für eine viel jüngere Altersgruppe und junge wohlhabende Familien.

In diesem Jahr hat der 12-Monats-Euribor sein niedrigstes Niveau seit 10 Jahren mit 1,254 % erreicht\*\*\*\*.

### 4. Neue Regionen und Spitzenlagen

#### Palma

Palma wurde "wiederentdeckt" und ist dank der Sanierung der Altstadt eines der beliebtesten Regionen für einen Zweitwohnsitz. Vor etwa 10 Jahren fing Palma an, in die Renovierung der Altstadt zu investieren, reinigte die alten Fassaden und Gebäude, installierte neue Straßenlaternen im alten Stil, begann eine Kampagne zur Straßenreinigung und investierte in ein neues, unterirdisches Müllsammelsystem.

Ausländische Käufer begannen, in die Altstadt zu investieren und kauften vor allem „Casas Señoriales“, Herrenhäuser oder Stadthäuser und gaben ihnen ihren alten Prunk wieder oder bauten sie zu Wohnungen im alten Stil um. 2006 erreichte der Quadratmeterpreis mit 6.000-8.000 €/m<sup>2</sup> fast das Niveau von Madrid und Barcelona. In dieser Zeit waren vor allem La Lonja, Sa Calatrava, Es Baulard und das Viertel um die Kirche besonders beliebte Gegenden.

#### Inland

Das ländliche Mallorca nahm an Beliebtheit zu. Käufer suchten mehr Privatsphäre und authentisches Flair oder konnten sich die inzwischen teuer gewordenen Immobilien an der Küste nicht mehr leisten. In den Dörfern entlang des Tramuntana-Gebirges, wie zum Beispiel Santa Maria, Orient,

Esporlas und Puigpuyent wurden ländliche Luxushotel wie das Read's (Santa Maria), Gran Hotel Son Net (Puigpunyent) und L'Hermitage (Orient) eröffnet.

### **Verbesserter Zugang zur Nord-, Nordost- und der Ostküste**

Die Fertigstellung des neuen Straßensystems 2006 verkürzte die Fahrzeit vom Flughafen Palma zu den weniger zugänglichen Gegenden der Insel im Norden, Nordost- und Ostküste deutlich, wodurch sich neue Möglichkeiten eröffnet haben. Immobilien, vor allem an der Nordostküste, bieten ein besonders gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Im Osten der Insel gibt es eine große Auswahl von ländlichen „Finca“- Anwesen, in denen man völlig ungestört ist.

## **5. Neues Design & Trends**

Das neue Jahrtausend brachte einen neuen Look auf die Insel, als Architekten mit neuen Designmöglichkeiten in der traditionellen Kulisse Mallorcas experimentierten. Überlaufpools, Flachglas und Stahl gaben den Häusern einen kühlen, zeitgenössischen Look. Ein besonders Beispiel dafür sind die so genannten Möwen-Häuser von Alberto Rubio. Zu den früheren Projekten des Architekten gehört „RockStar“ – eine „Möwe“, die ihren Namen ihrer einmaligen Lage in erster Linie in Puero Andratx verdankt. Als sie 2005 erstmals auf den Markt kam, war ihr außerordentliches Design eine Sensation, und sie war innerhalb weniger Monate verkauft. Die Immobilie steht jetzt wieder für €12,5 Millionen zum Verkauf.

2008 baute ein britischer Unternehmer eine der ersten Luxusvillen im zeitgenössischen Stil mit Blick auf die Formentorbucht, die heute wieder für 17,5 Millionen € zum Verkauf steht. Die Immobilie hat eine enorme Fensterfront vom Boden bis zur Decke, die den Blick auf Formentor völlig frei gibt.

## **6. Prominente auf Mallorca**

Die spanische Königsfamilie und internationale Prominente haben für das Selbstbild und den Bekanntheitsgrad Mallorcas eine wichtige Rolle gespielt. Zu bekannten Persönlichkeiten, die hier eine Immobilie besitzen, gehören Michael Douglas und Catherine Zeta Jones in Valldemossa, Lord Lloyd Webber in Deià, die Sängerin Annie Lennox in Esporlas, das Model Claudia Schiffer in Puerto Andratx, der Fußballer Steve McManaman in Son Vida und Mallorcas eigener Tennis-Champion Rafael Nadal. Der Besuch der



spanischen königlichen Familie jeden Sommer bezeugt, wie sicher die Insel ist und dass Berühmtheiten hier ihre Zeit ungestört genießen können.

## **7. Die nächsten 10 Jahre**

### **Ständige Investitionen**

Das Selbstvertrauen der Insel wird durch ständige Investitionen in die Infrastruktur gestärkt. Dazu gehören AENAs Investition in Höhe von 240 Millionen € in die Flughafenerweiterung in Palma, um die Kapazität auf bis zu 28.514 Millionen Passagiere im Jahr 2012 zu erweitern, das neue Kongresszentrum und kontinuierliche Verbesserungen im Straßen- und Verkehrsnetz.

### **Neu entstehende Gegenden**

Zu den neuen Gegenden für Investoren in Palma gehören Sa Gerreria, Santa Catalina und Portixol (besonders, wenn Palmas neuer Kongresspalast fertig ist).

Im Südwesten wird Puerto Adriano unter Leitung des internationalen Designers Philippe Starck neu entwickelt und 2010 fertig sein. Die Arbeiten für die geplante neue Zufahrt zu Son Vida und dessen Urbanisation haben schon begonnen, was die Investitionschancen noch weiter verbessern wird.

Die vielen ländlichen Gegenden der Insel sind derzeit besonders interessant, dazu zählen Mancor de Valle, Moscarí und Montuiri. Für Erstinvestitionen bieten die Ostküste bei Porto Colom, Son Macia und Ses Salines sowie an der Nordküste um Colonia Sant Pedro oder auch die Altstadt von Capdepera gute Anlagemöglichkeiten.

### **Architekturdesign**

Zukünftige Trends könnten eine Rückkehr zum traditionellen mediterranen Stil und zu noch auffälligeren Formen im zeitgenössischen Stil erleben. Ein neues 21 Millionen € Projekt wird gerade in Son Vida realisiert. Das „Chamäleon“ wird das erste Gebäude seiner Art auf der Insel sein. Es verdankt seinen Namen dem einmaligen, futuristischen Lichtsystem, das buchstäblich das gesamte Aussehen des Anwesens ändern wird. Es besteht aus mehreren unabhängigen Gebäuden, zu dem auch eines gehört, das mit zwei Schwimmbädern und einem Fitnessbereich/Spa ganz dem Wellness gewidmet ist.

## ***Jetzt ist eine gute Zeit zum Kaufen...***

Daniel Chavarria Waschke, Direktor von E&V Südwest, sagt stellvertretend für E&V Mallorca: "Es ist unwahrscheinlich, dass wir den außergewöhnlichen Preisanstieg der letzten 10 Jahre wieder erleben werden. Unser Geschäft ist der Wohnimmobilienmarkt von Zweithäusern, wir konzentrieren uns auf Luxusobjekte für die wichtigsten europäischen Herkunftsländer, insbesondere für deutsche und britische Käufer. In diesem Jahr müssen wir mit einem starken Euro und den Schwierigkeiten, eine Hypothek zu bekommen, fertig werden. Wir haben vor allem weniger britische Käufer. Ein realistischer Ansatz bei der Preis-Festlegung und Wertschätzung hat deutliche Korrekturen vor allem für Hauseigentümer, die in diesem Jahr verkaufen möchten, nach sich gezogen.

Derzeit beherrschen Bargeldkäufer den Markt, da die Banken nicht mehr als 50% des Immobilienwertes an ausländische Käufer verleihen. Wenn es keine neuen Bauprojekte gibt, bedeutet das, dass das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf der Insel die Immobilienpreise in den nächsten Jahren nach oben treiben wird.

Mallorca ist weiterhin eine sichere langfristige Investition, und jetzt ist eine gute Zeit zu kaufen, da sich die Preise immer noch an die neuen Marktbedingungen anpassen.

Weitere Informationen: Daniel Chavarria Waschke, Geschäftsführer Southwest-Gruppe, [Daniel.chavarriawaschke@engelvoelkers.com](mailto:Daniel.chavarriawaschke@engelvoelkers.com)

Claudia Dubois, Masterlizenz Balearen, Marketing, T. + 34-971-67 26 50  
[Claudia.Lohoffdubois@engelvoelkers.com](mailto:Claudia.Lohoffdubois@engelvoelkers.com)

## **Hintergrund von Engel & Völkers weltweit**

Engel & Völkers ist ein globales Netzwerk von Lizenzpartnern mit 385 Büros in 32 Ländern auf vier Kontinenten. Es ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland und einer der führenden Namen auf dem internationalen Immobilienmarkt. Bis heute übertrifft das Büro in Puerto de Andratx noch immer weltweit alle anderen Engel & Völkers-Büros außerhalb Deutschlands.

*Quellenangaben: \*Spanisches Wohnungsbauministerium, IPV, \*\*Spanische Nationalbank, \*\*\*AENA, \*\*\*\* [www.euribor.org](http://www.euribor.org)  
Engel & Völkers Mallorca*