

Ausländische Käufer bestimmen den Immobilien-Markt Mallorcas

TRAUMIMMOBILIEN im Gespräch mit Marvin Bonitz



Auf den Balearen wurden im Jahre 2022 17.796 Immobilienkäufe beurkundet. Und das trotz fast zweistelliger Inflationsraten und steigender Zinsen. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN nahm diese soeben veröffentlichten Zahlen zum Anlass für ein Gespräch mit Marvin Bonitz, einem der geschäftsführenden Gesellschafter des Immobilien-Unternehmens Minkner & Bonitz, der dort den Bereich Vertrieb verantwortet. Marvin Bonitz wird uns die Ergebnisse des Jahres 2022 erläutern und eine Prognose für das laufende Jahr 2023 wagen.

Wie nun stellt sich in dieser Gemengelage Mallorcas Immobilienmarkt dar? Wie sieht die Bilanz für 2022 aus, welche Prognose kann man für 2023 abgeben?

TRAUMIMMOBILIEN: Herr Bonitz, 17.796 verkaufte Immobilien in 2022. Wie ordnen Sie diese Zahl ein?

Marvin Bonitz: Ein stolzes Ergebnis, ohne Frage. Interessanter wird das Gesamtergebnis aber dann, wann man weiß, dass diese Zahl zugleich eine Steigerung der Stückzahl um 25,6 % im Vergleich zum sehr guten Geschäftsjahr 2021 darstellt. Und das trotz des unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes, einer fast zweistelligen Inflationszahl und steigender Zinsen. Auch im Vergleich zum Vor-Pandemie-Jahr 2019 ist das eine Steigerung von 27,8 %.

TRAUMIMMOBILIEN: Herr Bonitz, wir sprachen bislang von Stückzahlen. Ist denn auch das Gesamt-Umsatzvolumen im Immobilienmarkt der Balearen des Jahres 2022 bekannt?

Marvin Bonitz: Ja, auch mit dieser Zahl wurde eine Rekordmarke übersprungen. Die 17.796 verkauften Immobilien entsprechen einem Umsatzvolumen von 7.544 Milliarden Euro. Im Vorjahr 2021 lag der Gesamtimmobilienumsatz auf den Balearen bei 6,6 Milliarden Euro.

TRAUMIMMOBILIEN: Die Zahl von 17.796 verkauften Immobilien setzt sich ja zusammen aus Käufen spanischer Investoren und Käufen ausländischer Interessenten. Ist auch bekannt,

wie viele Käufe von ausländischen Interessenten getätigt wurden und welchen Anteil daran deutsche Käufer hatten?

Marvin Bonitz: Ja, die Statistik schlüsselt auch diese Informationen auf: Nach Auskunft des Kollegiums der Grundbuch-Registrierer kauften Ausländer insgesamt 6.133 Immobilien, also 34,4 % der gesamten Stückzahl. Zu 60 % handelte es sich um deutsche Käufer, zu 12 % um Briten.

TRAUMIMMOBILIEN: Und welchen Anteil hatten ausländische Käufer am Gesamt-Umsatzkuchen?

Marvin Bonitz: Diese Zahl habe ich in der Statistik nicht gefunden. Da ausländische Käufer meist im Luxusbereich und damit in einem höheren Preissegment kaufen, nehme ich unter Zugrundlegung der Daten von 2019 an, dass Ausländer etwa 45 % Anteil am Gesamtumsatz haben, das wären also knapp 3,4 Milliarden Euro.

TRAUMIMMOBILIEN: Wie haben sich in 2022 die Immobilienpreise auf Mallorca entwickelt?

Marvin Bonitz: Das vorliegenden Zahlenmaterial ist dazu nicht aussagekräftig genug. Die Angaben für Preissteigerungen in 2022 liegen zwischen 8 % und 20 %. Das hat einen einfachen Grund: Im einheimischen Markt und in den Einstiegssegmenten stellen wir mehr eine Seitwärtsbewegung fest, was wohl an den wirtschaftlichen Problemen zahlreicher einheimischer Käufer als auch an gestiegenen Hypothekenzinsen liegt.

Im Markt der internationalen Nachfrage mag – je nach Lage, Blick und Ausstattung – die Preissteigerung tatsächlich zwischen 8 % und 20 % liegen. Bei Neubauten wird dies auf die Schwierigkeiten der lokalen Bauwirtschaft beim Materialeinkauf und Personalwirtschaft begründet sein, im übrigen aber daran liegen, dass im Bereich der Luxusimmobilien die Nachfrage größer ist als das Angebot, was preistreibend wirkt.

TRAUMIMMOBILIEN: Wie sehen Sie die Entwicklung des Immobilienmarktes Mallorcas im laufenden Jahr 2023?

Marvin Bonitz: Dazu gibt es natürlich noch kein Zahlenmaterial. Eine unabhängige Studie des Steinbeis-Transfer-Instituts (STI) Center for Real Estate Studies (CRES) von Februar 2023 sieht für 2023 im Vergleich zu 2022 eine Preissteigerung von 10,2 %.

Sie führt aus „Gegenüber der letztjährigen Studie hat sich die Preisentwicklung beschleunigt. Ein Ende der Preissteigerungen auf Mallorca sehen wir nicht“. Auch CRES führt dies vorrangig auf die Verknappung des Angebots zurück: „Das Angebot ist im Vorjahresvergleich mit denselben Maklerwebseiten um rund 13 % gesunken!“. Auch die – sich etwas beruhigende – Inflation in Deutschland kann die Kaufbereitschaft deutscher Kunden nicht mindern. Im Gegenteil: Viele suchen weiterhin für ihr Kapital eine solide und sichere Anlage und sehen diese in einer Luxus-Immobilie auf Mallorca.

TRAUMIMMOBILIEN: Worauf führen Sie die von CRES prognostizierten Preissteigerungen zurück?

Marvin Bonitz: Bei Neubauten liegen die Gründe für Preissteigerungen auf der Hand: das sind die gestiegenen Materialkosten, gestiegene Energiekosten und gestiegene Lohnkosten. Hinzu kommen die Probleme der fehlenden Arbeitskräfte. Der Arbeitskräftemangel wird sich so schnell auch nicht beheben lassen. Früher kamen viele Arbeitskräfte vom spanischen Festland. Diese finden aber heute auf Mallorca keinen bezahlbaren Wohnraum, so dass sie sich lieber eine Arbeit auf dem Festland suchen.

Viele Baufirmen lehnen die Ausführung der Bauarbeiten trotz vorhandener Verträge wegen der Kostensteigerungen ab, weil sie dann Geld von zuhause mitbringen müssten. Bei Zweithand-Immobilien liegt die Preissteigerung an der Tatsache, dass die Nachfrage nach Luxusimmobilien deutlich größer ist als das Angebot (Verkäufermarkt). Eine Verknappung des Angebots führt bekanntlich immer zu Preissteigerungen.

TRAUMIMMOBILIEN: Stellt diese Situation auch neue Anforderungen an den Makler?

Marvin Bonitz: Ja, natürlich. Noch vor ein paar Jahren war es so, dass verkaufswillige Eigentümer und Bauträger in unser Büro kamen und uns um die Aufnahme ihrer Immobilie in unser Portfolio baten. Heute müssen wir tagtäglich den Markt und den Wettbewerb scannen und proaktiv werden, um stets die aktuellsten neuen Immobilien in unser Portfolio zu bekommen. Wir haben extra dafür zwei Immobilien-Scouts fest eingestellt, die sich ausschließlich um diese Aufgaben kümmern.

TRAUMIMMOBILIEN: Herr Bonitz, wir danken Ihnen für dieses Gespräch und wünschen Ihnen auch für 2023 viel Erfolg.