MALLORCAS
Traumimmobilien
Nr. 40 / 2023

MIT DEM GROSSEN RATGEBERTEIL ZU DEN THEMEN RECHT UND STEUERN SOWIE BAUEN UND WOHNEN AUF MALLORCA

Jubiläum: 30-jährige Erfolgsgeschichte Minkner & Bonitz Mallorca Immobilien

Die deutschen Fernsehkanäle und die bunten deutschen Zeitschriften berichten gern über Pleiten, Pech und Pannen von Deutschen, die nach Mallorca ausgewandert sind. Hin und wieder auch von Auswanderern, die im Immobiliengeschäft auf Mallorca umtriebig sind. Edith und Lutz Minkner sowie Marvin Bonitz grenzen sich bewusst von dieser lautstarken Darstellung ihres Lebens und ihres Unternehmens Minkner & Bonitz, aber auch der Darstellung ihrer Kunden ab. „Geld ist ein scheues Reh", sagte schon der Wirtschaftsweise, Börsen- und Finanzexperte André Kostolany, und diese Regel befolgen auch die Gesellschafter von Minkner & Bonitz. Diskretion ist ein wichtiges Kriterium, an dem die Kunden das Unternehmen messen und sich die Unternehmer messen lassen. Das Ergebnis rechtfertigt diese Strategie: Seit 30 Jahren ist Minkner & Bonitz eines der erfolgreichsten Immobilienunternehmen der Insel, hat in dieser Zeit mehr als 3.000 Mallorca-Immobilien verkauft und erfreut sich eines besten Rufes. Diese Ausgabe der Ratgeber-Zeitschrift MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN gibt einen Einblick in die Geschichte des Unternehmens, Mallorcas aktuellen Immobilienmarkt und viele Themen „rund um die Mallorca Immobilie". Und das finden Sie in MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN:

Eine beispiellose Erfolgsgeschichte

In 30 Jahren haben Edith und Lutz Minkner sowie Marvin Bonitz ein renommiertes Immobilien-Unternehmen aufgebaut. Grund genug, im Jubiläumsjahr einen Rückblick in die Geschichte zu tun, die Philosophie des Unternehmens, der Unternehmer und der Mitarbeiter vorzunehmen und einen Blick in die Zukunft zu werfen: von der Übersiedelung des Unternehmerehepaares Edith und Lutz Minkner von Berlin nach Mallorca, ihren soliden Unternehmensaufbau, werteorientiert und vertrauensbildend, die Einrichtung von drei Beratungszentren auf Mallorca mit 30 Mitarbeitern bis hin zur Erweiterung des Gesellschafterkreises um Marvin Bonitz, der das Unternehmen in eine erfolgreiche Zukunft führen wird.

Mallorcas Immobilienmarkt 2023

Jeder, der in eine Mallorca-Immobilie investieren will, will wissen, wie der Markt tickt, wo er herkommt und wo er hinwill. Pandemie, Inflation, Ansteigen der Zinsen haben scheinbar ein unsicheres Umfeld für Investitionen geschaffen. Marvin Bonitz berichtet über das Erfolgsjahr 2022 und wagt eine Prognose für das laufende Jahr 2023. Der Immobilienmarkt ist aber auch abhängig von den politischen Rahmenbedingungen: Nach acht Jahren linkspopulistischer Regierung hat Mallorca nun eine konservative Regierung mit Gesetzesvorhaben, die auch den Immobilienmarkt stark beeinflussen werden. Lutz Minkner analysiert das Programm der neuen Regierung und die möglichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.

Experten rund um die Mallorca-Immobilie

MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN ist die informativste Ratgeber-Zeitschrift der Balearen. Sie ist das Medium, in dem Experten aus allen Fachgebieten „rund um die Mallorca-Immobilie" in Fachbeiträgen zu aktuellen Themen und neuen Entwicklungen aus ihrem Bereich berichten. So gibt es auch in dieser Ausgabe Beiträge von Rechtsanwälten, Steuerberatern, Finanzfachleuten, Architekten, Bauträgern und Autoren aus vielen Gewerken des Bauwesens. All diese Unternehmen sind Teil des Netzwerkes von Minkner & Bonitz, ausgewiesene Experten, denen die Leser von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN vertrauen können.

Die Immobilienwelt von Minkner & Bonitz

MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN trüge ihren Titel zu Unrecht, wenn sie den Leser nicht (wieder) auf eine Reise in den Südwesten Mallorcas und in die Immobilienwelt von Minkner & Bonitz einladen und mitnehmen würde. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN stellt die attraktivsten Immobilien aus dem Portfolio des Unternehmens vor. Sie sehen beeindruckende Villen am Meer, die schönsten Villen in Top-Lagen, Baugrundstücke sowie Villen zum Mieten, Wohnungen und Penthäuser mit fantastischem Meerblick, moderne und klassische Domizile in Palma sowie charmante Landhäuser. Das vollständige Angebot von Minkner & Bonitz finden Sie in unserem Internet-Portal www.minkner.com. Ergänzende Auskünfte erteilt das Kompetenz-Team von Minkner & Bonitz in den drei Beratungszentren in Santa Ponsa, Palma und Port Andratx.

DRAUSSEN ZUHAUSE

QUALITÄT AUF MASS

Neher Insektenschutz
Weinor Markisen & Terrassendächer
Solisyteme – Bioklimatische Pergola
Roma Rollläden & ZipScreens
Ehret Alu-Klappläden
Hörmann Garagentore
Neher Multiraum – Terrassenverglasung

f&b mosquiteras s.l.
C/. Mar Mediterraneo 61, Local 1
Polígono Son Bugadelles
E-07180 Santa Ponsa/Calvia

Tel.: +34 971 69 69 79 • Fax: +34 971 69 35 91
eMail: info@f-und-b.com

f&b

„Luxus geht immer“

Mallorcas Immobilienmarkt 2023

Traumimmobilien im Gespräch mit Marvin Bonitz

Nach einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2022 wird die Frage nach einer vorläufigen Bilanz für 2023 von Mallorcas Immobilienwirtschaft sehr unterschiedlich beantwortet: Während die einen von deutlichen Umsatzeinbußen reden, sprechen andere von einer Seitwärtsbewegung des Marktes und wieder andere von sehr guten, aktuellen Verkaufszahlen. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN nahm dies zum Anlass, Marvin Bonitz, den geschäftsführenden Gesellschafter von Minkner & Bonitz, zu befragen. Bonitz verantwortet in dem Unternehmen den Bereich Vertrieb und ist ausgewiesener Experte für das Immobiliengeschehen auf Mallorca.

Traumimmobilien: Herr Bonitz, die Mallorca Zeitung schrieb im Juni 2023, dass der „Rückgang im Immobiliengeschäft der Insel im ersten Quartal 2023 rund 31 % betrage“. Das spanische Immobilien-Portal IDEALISTA spricht ebenfalls von „leichtem Einbrechen“ des Marktes im ersten Halbjahr 2023. Im August 2023 schrieb Europas größte Immobilien-Zeitschrift BELLEVUE, „die Nachfrage nach Mallorca-Immobilien sei ungebrochen, aber die weltpolitische und wirtschaftliche Lage und die daraus resultierende abwartende Haltung der Käufer aus dem Norden werden auch auf der Sonneninsel nicht ohne Folgen bleiben“. Einige der großen Maklerunternehmen dagegen berichten von beachtlichen Verkäufen von großen Villen, die denen aus 2022 nicht nachstünden. Wie bewerten Sie die aktuelle Situation?

Marvin Bonitz: Sie werden staunen: Wahrscheinlich haben alle Recht. Es ist bekannt, dass Mallorca mehrere Märkte hat, die grundverschieden sind, weil sie in unterschiedlicher Weise von den den Markt beherrschenden Faktoren abhängig sind. Ich will nur zwei Märkte gegenüberstellen: den Markt der Käufe und Verkäufe von und an einheimische Interessenten und den Markt der internationalen Nachfrage im Luxussegment. Der Markt der einheimischen Käufe und Verkäufe ist geprägt von einfachen Immobilien für das tägliche Wohnen – Wohnungen, Reihenhäuser, Dorfhäuser und kleinere Chalets im Preissegment von unter 500.000 €. Die meisten dieser Käufe sind fremdfinanziert. Natürlich machen dieser Käufergruppe die Inflation, Preissteigerungen und Zinserhöhungen zu schaffen, ja, machen es unmöglich, den Immobilientraum zu verwirklichen. Ausländische Immobilienkäufer dagegen kaufen nicht, weil sie ein Dach über dem Kopf brauchen, sondern aus Investitionsgründen oder zur Steigerung ihrer Lebensqualität. Dieser Käuferkreis finanziert selten oder wenn, dann weil er sein Kapital anderweitig und rentierlicher anlegen kann. Ja, wie ich aus eigener Erfahrung aus unserem Unternehmen sagen kann, der Markt der ausländischen Käufer ist nach wie vor in guter Bewegung.

Aber: Die Bilanz wird immer erst am Jahresende gemacht. Valides Zahlenmaterial liegt bisher nicht vor. Wir haben aber sehr gute Anfragen solventer Interessenten, die im ein- und zweistelligen Millionenbereich investieren wollen, von denen wir uns für den Herbst und bis zum Jahresende weiter gute Umsätze erwarten.

Traumimmobilien: Kann man sagen, dass überwiegend Luxusimmobilien verkauft werden?

Marvin Bonitz: In unserem Unternehmen eindeutig: ja. Doch dazu muss man definieren, was wir unter einer Luxusimmobilie verstehen. Luxusimmobilien sind nicht nur Immobilien, die zu einem zweistelligen Millionen-Kaufpreis angeboten werden, sondern auch solche, die sich durch Lage, Umfeld, Blick, Architektur, Bauausführung, Ausstattung und Nachhaltigkeit deutlich von den Immobilien ihres Genres absetzen. So kann es sich bei einer Wohnung für 500.000 €, einer Villa am Golfplatz für 1 Million Euro, einem Landhaus für 2 Millionen Euro und einer Villa für 3 Millionen Euro um Luxusimmobilien handeln, wenn sie denn die vorgenannten Kriterien befriedigen.

Traumimmobilien: Dann stimmt der Slogan „Luxus geht immer“?

Marvin Bonitz: Ja, das ist so. Und nicht nur in unserer Branche. Sie wissen, dass auch in Zeiten der Pandemie und der Inflation in internationalen Großstädten vor den Luxusläden von Louis Vuitton, Prada und anderen Schlangen von Interessenten standen und stehen und die Kunden nur einzeln Einlass finden. Und leider zur selben Zeit werden die Schlangen vor den Tafeln länger und länger. Die Schere zwischen Armen und Vermögenden geht leider immer weiter auseinander.

Sie wissen wahrscheinlich, dass das Geldvermögen in Deutschland (Bargeld, Bankeinlagen, Wertpapiere und Ansprüche gegenüber Versicherungen) zur Zeit 7,7 Billionen Euro beträgt. Zur Erinnerung: eine Billion hat 1.000 Milliarden und 1 Milliarde hat 1.000 Millionen – eine unvorstellbare Summe an deutschem Geldvermögen. Und viele dieser „Sparer“ suchen sichere Anlagen, auch außerhalb Deutschlands. Und für viele ist eine solide Wertanlage die Mallorca-Immobilie.

Traumimmobilien: Im vergangenen Jahr gab es eine aufgeregte Diskussion, den Erwerb von Grundbesitz auf Mallorca durch Ausländer zu beschränken. Was ist daraus geworden?

Marvin Bonitz: Das war Stimmungsmache im Wahlkampf von den Linksparteien. Ich empfand die Diskussion als unwürdig, weil alle genau wussten, dass derartige Beschränkungen zweifelsfrei gegen höher rangiges Europäisches Recht verstoßen, insbesondere die Garantien der Niederlassungsfreiheit und der Freiheit des Kapitalverkehrs. Dennoch gaukelte Frau Armengol den Wählern vor, sie werde das Thema vor die Europäische Kommission bringen, zumal ja ihr Genosse Pedro Sánchez, seinerseits Ministerpräsident von Spanien, demnächst Ratspräsident der EU werde. Die neu gewählte konservative Regierung von Marga Prohens hat gleich nach ihrem Amtsantritt erklärt, das Thema sei vom Tisch. Prohens hat übrigens auch deutlich gemacht, wie wichtig die ausländischen Investoren für die Balearen sind: als Investoren, als Konsumenten, als direkte und indirekte Arbeitgeber und als Steuerzahler. Klare Worte, die uns erfreut haben.

Traumimmobilien: Herr Bonitz, wenn für 2023 kein belastbares Zahlenmaterial vorliegt, lassen Sie uns einen Blick auf das vergangene Jahr werfen. Welche Ergebnisse wurden 2022 auf dem Immobilienmarkt Mallorcas erzielt?

Marvin Bonitz: Ja, für 2022 liegen die Zahlen vor. Sie betreffen allerdings nicht nur Mallorca, sondern die gesamten Balearen-Inseln. In 2022 wurden auf den Balearen 17.796 Immobilien verkauft. Das war im Vergleich zu 2021 eine Steigerung von 25,6 %. Das Gesamt-Umsatzvolumen betrug 2022 rund 7,544 Milliarden Euro.

Ich sprach vorhin von den „mindestens zwei Märkten“ auf den Balearen. Und die unterscheidet auch die amtliche Statistik: Von den 17.796 verkauften Immobilien kauften Ausländer 6.133 Immobilien, also 34,4 %. Wir haben leider keine genaue Zahl, mit wieviel Prozent die ausländischen Käufer am Gesamtergebnis von 7,544 Milliarden Euro beteiligt waren. Da die ausländischen Käufer aber fast ausschließlich im Luxussegment kauften, dürfte der Anteil am Gesamtumsatz zwischen 45 % und 50 % liegen, also 3 bis 4 Milliarden Euro betragen.

Traumimmobilien: Interessant ist für unsere Leser auch die Preisentwicklung. Aus den neuen Angeboten in Ihrem Portfolio können Sie sicherlich eine Preisentwicklung ablesen.

Marvin Bonitz: Auch dazu ist es schwierig, eine halbwegs verlässliche Aussage zu treffen. Wir studieren und analysieren regelmäßig die Aussagen der Immobilienportale und der Experten von Banken und der Immobilienwirtschaft. Die Angaben für Preissteigerungen in 2023 liegen zwischen 8 % und 20 %. Begründet werden diese Preissteigerungen durch Teuerungen von Material, Energie und Lohnkosten. Hinzu kommen die Probleme der Unternehmen, geeignete Fachkräfte zu finden. Teuerungen und Fachkräftemangel sowie Rechtsunsicherheit unter der Linksregierung haben einige Bauträger veranlasst, ihre Projekte auf Eis zu legen. Im Bereich der Luxusimmobilien kommt preistreibend hinzu, dass wir derzeit einen Verkäufermarkt haben und die Nachfrage größer als das Angebot ist, weshalb die Verhandlungsspielräume bei Verkaufsgesprächen immer kleiner werden.

Traumimmobilien: Herr Bonitz, wir danken Ihnen für dieses aufschlussreiche Gespräch und wünschen Ihnen und dem Team von Minkner & Bonitz viel Erfolg für 2023.

Die Welt ein bisschen besser machen
Soziales Engagement von Minkner & Bonitz

Als die Unternehmer Edith und Lutz Minkner vor 30 Jahren Unternehmensphilosophie und Unternehmensziele für ihre Tätigkeit auf Mallorca neu formulierten, war es ihr Anliegen, nicht nur von Integration zu reden, sondern diese auch zu leben. Und dazu gehörte von Anfang an, auch soziale Verantwortung zu übernehmen für die, die auf der Schattenseite des Lebens stehen. Wir haben in den vielen Jahren einige größere Charity-Events mit erheblichen Spendenvolumen durchgeführt. Daneben gab es unzählige Hilfestellungen für Einzelpersonen und gemeinnützige Organisationen, die wir meist im Stillen leisteten. Wenn wir über unsere sozialen Aktivitäten berichten, dann immer mit dem Ziel, auch andere aus unserem Netzwerk und unseres internationalen Kundenkreises zu motivieren, mitzumachen und ebenfalls zu spenden, damit wir gemeinsam die Welt ein bisschen besser machen können.

Wir konzentrieren uns in unserer sozialen Arbeit auf Personen und Projekte auf Mallorca, da wir hier am einfachsten die Verwendung der Mittel überschauen können. Wir können Ihnen garantieren, dass die von uns empfohlenen Organisationen überwiegend von ehrenamtlichen Mitarbeitern geführt werden und nur geringfügige Verwaltungskosten haben. Alle Organisationen sind als gemeinnützig anerkannt und können Ihnen bei Bedarf eine vom Finanzamt anerkannte Spendenbescheinigung ausstellen. Edith Minkner stellt Ihnen heute drei gemeinnützige Organisationen vor, die eine herausragende Arbeit auf Mallorca leisten. Wenn Sie mehr wissen wollen, finden Sie detaillierte Informationen auf den angegebenen Internetseiten.

ASPANOB – www.aspanob.com
Vereinigung der Eltern krebskranker Kinder

Aspanob wurde 1987 gegründet, als sich die Eltern krebskranker Kinder zusammenschlossen, um die Lebensqualität der kranken Kinder und ihrer Familien zu verbessern. Dabei handelt es sich nicht nur um soziale Unterstützung, sondern auch um psychologische Hilfestellung für die Kinder und ihre Familien.

Dazu gehören schulischer Beistand in Schulen, zuhause oder im Krankenhaus, Musiktherapie, Freizeit- und Ferienveranstaltungen für die Kinder und die Familien und wirtschaftliche Unterstützung. Da die Vereinsmitglieder, die Eltern krebskranker Kinder, täglich mit dem Leid der Kinder befasst sind und wie kein anderer wissen, was die Kinder und deren Familien benötigen, ist die Arbeit dieser Vereinigung besonders sinnstiftend.

JoyRon - www.joyronfoundation.com
Hilfe für Kinder in Not

Die JoyRon-Foundation wurde 2015 gegründet und hat schon beachtliche Projekte abgewickelt oder in Arbeit: Im Kinderheim und Kinderschutzzentrum Puig des Bous wurde ein Psychomotorikraum eingerichtet. Das Modell der relationalen Psychomotorik sorgt für Bewegung, freies und spontanes Spiel, Kreativität sowie Sicherheit und Vertrauen.

Dieser Raum ermöglicht es dem Kind, seine Emotionen, Stimmungen und Sorgen frei auszudrücken. Im Krankenhaus Son Espases wurde innerhalb der Kinderpalliativstation ein voll ausgestattetes kleines Kino eröffnet. Dort werden, während der medizinischen Behandlung der Kinder, Filme gezeigt, die die Kinder ablenken und das Leben auf der Palliativstation erleichtern. Und schließlich wurde im Zentrum von Aspace in Bunyola das Joy-Ron-Aquatic Center gebaut, dass die körperlichen, emotionalen, kognitiven und psychosozialen Fähigkeiten maximieren soll.

Eheleute Minkner & Bonitz bei JoyRon Charity

Lions Club Palma – www.lionsclubpalma.com
Comida para Todos – Essen für Alle

Schon seit 12 Jahren ist das Hauptprojekt des Lions Clubs Palma „Comida para Todos – Essen für Alle“. Wer an Mallorca denkt, kann sich kaum vorstellen, dass auf dieser „reichen“ Insel viele Tausend Menschen leben, die täglich nichts oder nicht ausreichend zu Essen haben.

Deshalb kamen die Löwen auf die Idee, Menschen mit den nötigsten Grundnahrungsmitteln zu versorgen. Als Hauptunterstützer konnte der Lebensmittelkonzern LIDL gewonnen werden: In den Lidl-Filialen auf der Insel werden täglich bis zu 2 Tonnen Obst und Gemüse eingesammelt und an 15 Partnerorganisationen weitergeleitet, die die Verteilung in ihrem Bezirk vornehmen. Weitere Lebensmittel werden hinzugekauft: Reis, Nudeln, Öl, Fisch sowie Hygieneartikel. Mit Comida para Todos werden monatlich etwa 7.900 hilfsbedürftige Personen erreicht.

Die Bilanz 2022 ist überzeugend: Es wurden 324.785 KG Frischware an die Bedürftigen verteilt, 2.315 ehrenamtliche Stunden eingesetzt und 72.660km Transportleistungen erbracht.

Happy Birthday – 30 Jahre auf Mallorca

Minkner & Bonitz Mallorca-Immobilien

Minkner & Bonitz, ein Unternehmen und eine Marke der Immobilienwirtschaft der Insel, feiert in diesem Jahr sein 30-jähriges Mallorca-Jubiläum – 1993 bis 2023. In diesen 30 Jahren hat Minkner & Bonitz über 3.000 Immobilien vom kleinen, charmanten Dorfhaus bis zur Luxusvilla am Meer verkauft. Das Unternehmen betreibt derzeit im Südwesten Mallorcas drei Beratungszentren, nämlich in Santa Ponsa (Zentrale), Port Andratx und Palma, hat 30 bestgeschulte, mehrsprachige Mitarbeiter und ist eines der ältesten und eines der führenden Immobilien-Unternehmen der Insel. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN hatte Gelegenheit, mit den geschäftsführenden Gesellschaftern Edith und Lutz Minkner sowie Marvin Bonitz über die Erfolgsgeschichte des Unternehmens von den Anfängen bis heute zu sprechen und ein wenig in die Zukunft zu blicken.

Traumimmobilien: Herr Minkner, Sie sind ja der Gründer des Unternehmens. Sie sind von Haus aus Jurist. Wie kam es zu Ihrem Einstieg ins Immobiliengeschäft?

Lutz Minkner: Beide Berufe liegen nicht so fern auseinander. Ich habe mein Berufsleben lang, und das sind jetzt immerhin mehr als 50 Jahre, immer ein breites Interessenfeld gehabt und habe als wissenschaftlicher Assistent, als Dozent, Rechtsanwalt, Fachbuchautor gearbeitet, aber immer auch als Unternehmer. Dabei hat mir mein juristisches Fundament immer sehr geholfen. Gerade in der Immobilienwirtschaft sind solide Rechts- und Steuerkenntnisse der Schlüssel zur Kapelle, will man sein Unternehmen erfolgreich führen. So habe ich Minkner & Partner – so hieß das Unternehmen früher – schon 1984 in Berlin gegründet und es neben meiner Rechtsanwaltskanzlei geführt, um mich schließlich ganz der unternehmerischen Tätigkeit zu verschreiben. Als meine Frau und ich dann 1993 nach Mallorca übersiedelten, setzten wir hier unsere Immobilien-Tätigkeit fort und gaben dem Unternehmen nunmehr eine spanische Rechtsform. Also: An sich besteht das Unternehmen jetzt seit 39 Jahren, aber wir feiern in diesem Jahr unser 30-jähriges Mallorca-Jubiläum.

Traumimmobilien: Nun sind ja das deutsche Recht und das spanische Recht zwei verschiedene Schuhe.

Lutz Minkner: Richtig und so musste ich zu Beginn unserer Tätigkeit auf Mallorca tief in das spanische Recht eintauchen. Stück für Stück habe ich mir im Laufe der Zeit fundierte Kenntnisse im spanischen Recht angeeignet. Allerdings mit dem „Mut zur Lücke“. Ich habe bewusst als Rechtsgebiete ausgeklammert, die für unser Arbeitsgebiet „Immobilien“ nicht notwendig waren und setzte Schwerpunkte im Zivilrecht, im Grundbuchrecht, im privaten und öffentlichen Baurecht sowie im Steuerrecht. Am Anfang konnte ich auf den Rat uns wohl gesonnener spanische Rechtsanwälte und Notare zurückgreifen, denen ich noch heute sehr dankbar für ihre Hilfe bin.

Traumimmobilien: Anders als viele Auswanderer, deren Geschichten ja immer wieder im Fernsehen in Reality Shows erzählt werden, haben Sie und Ihr Unternehmen ja eine außergewöhnliche Erfolgsgeschichte geschrieben. Was haben Sie anders gemacht als die meisten anderen Auswanderer?

Edith Minkner: Analysiert man die Gründe des Scheiterns der meisten Auswanderer, kommt man zu dem Ergebnis, dass sie völlig unrealistische Vorstellungen vom Leben und Arbeiten auf Mallorca hatten und haben: Oft fehlt es an einer Berufsausbildung oder Erfahrung für die geplante Berufsausübung, fast immer am notwendigen Kapital und mangels Kapitals fehlt auch meist die Möglichkeit, die Hilfe ausgewiesener Experten aus den wirtschafts-, rechts- und steuerberatenden Berufen zu suchen. Unser Start war anders: Mein Mann verfügte über jahrzehntelange Erfahrung als Jurist und Unternehmer, gemeinsam hatten wir unternehmerisch und auch im Immobiliengeschäft gearbeitet, wir hatten ein solides wirtschaftliches Fundament, das uns erlaubte, in der Investitionsphase auch eine längere Strecke ohne Einnahmen auskommen zu können. Und …. wir waren und sind ein Dream Team gerade für das Immobiliengeschäft: mein Mann als rational gesteuerter Jurist und Unternehmer, ich als leidenschaftliche Verkäuferin.

Traumimmobilien: Und wie ging`s dann los?

Edith Minkner: Eigentlich ganz unspektakulär. Lutz hatte 1993, im Jahre unserer Umsiedelung nach Mallorca, in Deutschland noch juristische Beratungsmandate. Er war dann immer eine Woche vom Monat in Berlin, um diese abzuarbeiten. Ich richtete zunächst unser damaliges Haus in Costa de la Calma ein, was mich allerdings nicht auslastete. Die Urbanisation Costa de la Calma baute damals im Jahr 10 bis 20 Häuser, die meist an deutsche Erwerber verkauft wurden. Schon bei unserem eigenen Immobilienkauf hatte ich den Geschäftsführer kennengelernt, und so kamen wir ins Gespräch, ob ich nicht seine „Produkte“ an deutsche Kunden anbieten könnte. Gesagt, getan: Schon in 1993/1994 hatte ich 27 Häuser verkauft, ganz allein, ohne Mitarbeiter. Lediglich mein Mann half mir bei den Verträgen und begleitete die Kunden zum Notar. Wir waren selbst von diesem Erfolg überrascht, und auf meinen Hilferuf ließ mein Mann dann seine Beratungsverträge in Deutschland auslaufen bzw. übergab er sie an einen Berufskollegen.

In dieser Zeit arbeiteten wir noch in unserem Einfamilienhaus. 1996 machten wir in unserem dortigen 10 m² großen Büro ohne Mitarbeiter einen Immobilienumsatz von 90 Millionen DM mit einem Provisionsvolumen von 4,5 Millionen DM. Das war natürlich aus einem so kleinen Büro und ohne Personal nicht mehr machbar, so dass wir 1997 unser Büro in Santa Ponsa eröffneten, dass auch – nach Erweiterung – auch heute noch unsere Unternehmenszentrale ist. 1998 und 1999 kamen dann noch Büros in Port Andratx und Palma hinzu. Unsere zuverlässige und professionelle Tätigkeit sprach sich sehr schnell auch bei Promotoren und Bauträgern herum, so dass wir sogar den Alleinvertrieb für einige Wohnresidenzen bekamen. Nach und nach stockten wir dann auch die Zahl der Mitarbeiter bis auf heute 30 Personen auf.

Traumimmobilien: Herr Bonitz, seit zwei Jahren sind Sie Mitgesellschafter des Unternehmens, seit diesem Jahr ist Ihr Name auch im Firmennamen enthalten – aus „Minkner & Partner“ wurde „Minkner & Bonitz“. Was ist Ihre Aufgabe und was sind Ihre Pläne?

Marvin Bonitz: Ich hatte das Glück, schon seit nunmehr 14 Jahren in verschiedenen Positionen die Erfolgsgeschichte von Minkner & Partner / Minkner & Bonitz mitschreiben zu können. Mit Edith und Lutz bin ich nicht nur gesellschaftsrechtlich, sondern auch freundschaftlich verbunden. Mit fortschreitendem Alter mussten sich die beiden natürlich auch Gedanken darüber machen, wie die Zukunft von Minkner & Partner aussehen sollte. Durch meine ständige Weiterbildung, meine außergewöhnlichen Verkaufserfolge und meine Fähigkeit, meine Leidenschaft auf Mitarbeiter zu übertragen, kamen die beiden auf die Idee, mir die Partnerschaft anzutragen, worauf ich sehr stolz bin. Ich bin mit beiden im ständigen Gespräch über unsere Arbeit, wobei wir intern diese so aufgeteilt haben, dass ich die Alleinverantwortung für den Verkauf und das Tagesgeschäft habe. Lutz kümmert sich weiter um die Finanzen und Strukturen und greift gelegentlich mit Ideen in das Marketing ein; Edith betreut den Bereich „social commitment“ und Charity.
Unsere Pläne: Auf der Basis unseres gemeinsamen Wertesystems werden wir unsere Spitzenposition im Markt nicht nur stabilisieren, sondern konsequent und solide ausbauen. Wir haben zwei hervborragende Geschäftsjahre hinter uns. Auch 2023 wird wohl nach unseren Zahlen ein gutes Jahr werden, wenngleich der Wettbewerb meint, der Markt schwächele. Aber: Ein solide aufgestelltes Unternehmen braucht Krisen nicht zu sehr zu fürchten. Gemeinsam werden wir den Erfolgsweg fortsetzen, auch in rauen Zeiten. Edith und Lutz erinnern immer an ein Zitat von Aristoteles: „Wir können den Wind nicht ändern, aber die Segel anders setzen.“

Oficina Palma
Carrer del Conquistador, 4 • ES 07001 Palma
Tel.: +34 654 449 565 • Fax: +34 971 695 695

Oficina Central Santa Ponsa
Avenida Rey Jaime I, 109 • ES 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 695 255 • Fax: +34 971 695 695

Oficina Port Andratx - Hafenpromenade
Avenida Mateo Bosch, 8 • ES 07157 Port Andratx
Tel.: +34 971 671 250 • Fax: +34 971 671 830

Marga Prohens im Amt: Neue Besen kehren gut!

Die Wahlversprechen der PP und ihre Umsetzung - von Lutz Minkner

Seit drei Monaten ist die konservative Politikerin Marga Prohens die Ministerpräsidentin der Balearen. Sie verspricht einen tiefgreifenden Wandel in der Politik und die Schaffung eines Rahmens, in dem die Menschen in Freiheit leben können. Statt auf Regulierung wie die linke Vorgängerregierung setzt sie auf neue Ideen.

Sie verspricht, alle Moratorien aufzuheben und zentralspanische Gesetze nicht anzuwenden oder zu modifizieren, soweit den Balearen als Autonomer Region dies gesetzlich zugestanden ist. Da entgegen der Erwartung vieler in Zentralspanien keiner der Blöcke in der Lage ist, eine Regierungsmehrheit zu finden und möglicherweise Neuwahlen zum Jahresende ins Haus stehen, werden zunächst nur die Wahlversprechen der Balearen-PP umgesetzt werden können, die in ihre Kompetenz fallen.

Einige der Änderungen hat Marga Prohens bereits in den ersten 100 Tagen ihrer Regierungszeit umgesetzt.

Änderung der Erbschaftsteuer

Schon wenige Tage nach ihrem Amtsantritt hat Prohens tiefgreifende Veränderungen im Bereich der Erbschaftsteuer vorgenommen, indem sie die Erbschaftsteuer für nahe Verwandte abgeschafft hat (dabei ist der Begriff „abgeschafft“ terminologisch nicht sauber, denn die Balearen hätten nicht das Recht, die Erbschaftsteuer abzuschaffen. Rechtstechnisch handelt es sich um eine Bonifikation von 100 %). Das entsprechende Gesetz wurde am 18.07.2023 im Amtsblatt veröffentlicht und ist seitdem in Kraft. Erbschaften zwischen Eltern und Kindern, Großeltern und Enkeln sowie zwischen Eheleuten sind jetzt auf den Balearen steuerfrei. In der Verwandtschaftsgruppe III, also zwischen Geschwistern, Onkeln und Tanten mit Nichten und Neffen wird die Steuer um 50 % reduziert. Wenn Nachkommen vorhanden sind, beträgt die Reduzierung der Steuerlast 25 %. Durch dieses Gesetzesdekret haben die Balearen voraussichtlich jährliche Steuermindereinnahmen von 60 Millionen Euro.

In der Vergangenheit war es so, dass in den Verwandtschaftsstufen I und II für die ersten 700.000 € des Nachlasses ein Steuersatz von 1 % galt, danach stieg er progressiv bis zu einem Höchststeuersatz von 20 %. Die neuen Vergünstigungen gelten auch für den sog. Nachfolgepakt zu Lebzeiten, der steuerlich als Erbschaft zu Lebzeiten gewertet wird.

Die Eile des Gesetzgebers hat jedoch zu einem gravierenden redaktionellen Fehler geführt: Das neue Gesetz gilt nach dem Gesetzestext – entgegen der ausdrücklichen Erklärung der Regierung vor der Veröffentlichung - nur für Residente. Nichtresidente müssen Erbschaften zurzeit noch nach den alten Regeln versteuern. Die Auslassung der Nichtresidenten im neuen Gesetz verstößt aber zweifelsfrei gegen das Benachteiligungsverbot der EU. Ein Steueranwalt hat bereits eine Klage vor dem Europäischen Gerichtshof angekündigt. Doch dazu wird es wohl nicht kommen. Die Regierung hat eine kurzfristige Gesetzesänderung angekündigt, die Residente und Nichtresidenten gleich behandeln soll.

Achtung: Obwohl die Erbschaft- und Schenkungsteuer in einem Gesetz geregelt sind, erfassen die neuen Vorschriften nicht die Schenkungsteuer. Hier bleibt es dabei, dass Schenkungen in den Steuerklassen I und II mit einer Flatrate von 7 % versteuert werden müssen.

Vermögensteuer

Prohens hatte im Wahlkampf auch angekündigt, die Vermögensteuer ganz oder schrittweise abzuschaffen. Die Rechtslage ist derzeit so, dass das spanische Vermögensteuergesetz den Autonomen Regionen gestattet, die Vermögensteuer ganz oder teilweise auszusetzen. Die Einnahmen aus der Vermögensteuer stehen nicht dem Zentralstaat, sondern der Autonomen Region zu. Die konservativ regierten Autonomen Regionen Madrid und Andalusien hatten für ihr Gebiet die Vermögensteuer zu 100 % ausgesetzt. Das fand nicht den Beifall der Zentralregierung, und so schuf der Sozialist Sánchez im Dezember 2022 die sog. Reichensteuer, die einen fast deckungsgleichen Regelungsinhalt wie die Vermögensteuer hat, aber dem Zentralstaat zusteht. Die Reichensteuer greift allerdings nur dann, wenn das Vermögen nicht der Vermögensteuer unterliegt. Mit anderen Worten: eine Strafaktion zu Lasten der konservativ regierten Regionen, die die Vermögensteuer abgeschafft hatten. Die Zulässigkeit der Reichensteuer wird demnächst vom spanischen Verfassungsgericht geprüft werden. Solange für den Zentralstaat die Reichensteuer besteht, macht also derzeit die Abschaffung der Vermögensteuer wenig Sinn. Allerdings: Die Reichensteuer greift erst ab einem Vermögen von über 3 Millionen Euro, während die Vermögensteuer der Balearen Freibeträge von 1.000.000 € (Residente) bzw. 700.000 € (Nichtresidente) vorsieht. Erster Schritt der Balearen-Regierung könnte sein, die Vermögen bis 3 Millionen von der Vermögensteuer freizustellen.

Grunderwerbsteuer

Um die Eigentumsbildung junger Familien zu fördern, gibt es auch Änderungen in der Grunderwerbsteuer: Für den Kauf des ersten Wohnsitzes für unter 30-Jährige und Menschen mit Behinderung entfällt die Grunderwerbsteuer unter der Voraussetzung, dass der Einzeldeklarierende nicht mehr als 52.800 € p.a. verdient und Doppelverdiener nicht mehr als 84.480 € und der Kaufpreis der neuen Wohnung nicht über 270.151 € liegt. Für die Gruppe bis einschließlich 34 Jahre ermäßigt sich die Grunderwerbsteuer um 50 %. Durch diese Maßnahme haben die Balearen voraussichtlich jährliche Steuermindereinnahmen von 15 Millionen Euro.

Stadtentwicklung

Das Wohnungsproblem auf Mallorca war eines der wichtigsten Themen im Wahlkampf. Die damalige Opposition und jetzige Regierungsmannschaft warf der damaligen Linksregierung vor, zu wenig für den Wohnungsbau im Allgemeinen und für die Stadtplanung getan zu haben. Nach Gesprächen mit Mieterorganisationen, Bauträgern und anderen am Wohnungs- und Baumarkt Beteiligten soll noch in diesen Tagen ein Dekret erlassen werden, das einerseits die Bauvorschriften lockern, andererseits genauer definieren soll. Diese Vorschriften sollen auch definieren, in welchem Rahmen sich die Preise für neue Projekte bewegen sollen und wer bevorzugt als Käufer in Frage kommt. So soll z.B. die Umwandlung von leerstehenden Ladenlokalen und Bürogebäuden in Wohnraum zukünftig möglich sein. Auch die Umwidmung von heruntergekommenen Hotels zu Wohnraum soll erleichtert werden. Weiter soll die Größe der Wohnungen reduziert werden, nachdem festgestellt wurde, dass viele Wohnungen zu groß und damit auch zu teuer sind. Deshalb soll die Teilung von vorhandenem Wohnraum und Schaffung kleinerer Einheiten von mindestens 60 m² gestattet werden. Auch die Aufstockung von Häusern soll unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein. Das alles läuft unter dem Stichwort „Verdichtung“. Ein weiterer wichtiger Punkt aus dem Maßnahmenkatalog: Grundstücke im Besitz der öffentlichen Hand sollen privaten Bauträgern für Wohnungsbauprojekte für eine Nutzungsdauer von 50 bis 70 Jahren zur Verfügung gestellt werden (ähnlich dem deutschen erbbaupachtrecht). Dafür dürfen die gebauten Wohnungen nur für gedeckelte Preise auf den Markt kommen.

Und was sonst noch auf der Agenda steht

Auf der Agenda der neuen Balearen-Regierung stehen noch zahlreiche weitere Punkte. So soll die Einkommensteuer (IRPF) der Residenten gesenkt werden. Dies betrifft Residente mit niedrigen und mittleren Einkommen. Eigentümer von Wohnraum, die diesen in die Vermietung geben, sollen zusätzliche Steuervorteile erhalten. Weiter soll die Verwaltung entbürokratisiert werden, um z.B. die Erteilung von Baugenehmigungen zu erleichtern. Dazu sollen Systeme zur Digitalisierung der Bearbeitung von Anträgen eingeführt werden. Und, und, und.

Wir dürfen gespannt sein, ob die neue Regierung das begonnene Tempo bei der Umsetzung ihrer Agenda beibehält, denn der Wähler hat Veränderung gewählt und will sie nun auch sehen. Denn „nach der Wahl ist vor der Wahl“.

Lutz Minkner

Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN

Alles über Recht und Steuern

4. Auflage | 2020

aktualisiert und komprimiert

Euro 29,95

www.buecher.de

Sozialromantiker der Linksregierung und ihrer Juristen belohnten Hausbesetzer zu Lasten der Eigentümer

von Edith Minkner

Hausbesetzungen sind in Spanien – und leider auch auf Mallorca – ein heißdiskutiertes Thema: Obdachlose, Bedürftige und Gruppen mit mafiösen Strukturen brechen in unbewohnte und bewohnte Wohnungen ein, nisten sich dort ein, verkaufen die Inventarien auf Flohmärkten oder zerstören das Eigentum Dritter. Da, wo die Besetzer mafiösen Strukturen angehören, werden die Eigentümer oft erpresst, „gegen Zahlung einer hohen Abfindungssumme sei man bereit, die besetzte Immobilie zu räumen". Vorrangig betroffen ist der Wohnungsbestand von Großeigentümern und Banken, weil die nach Meinung Linksregierung „eh weniger Schutz verdienten als die Menschen in prekärer Situation".

Diese Meinung offenbart eine dramatische Fehlinterpretation der spanischen Verfassung, die zwar einerseits das Eigentum garantiert, andererseits aber jedem Spanier „das Recht auf menschenwürdigen Wohnraum" garantiert. Nur innerhalb der ersten 48 Stunden nach der Besetzung durfte die Polizei ohne richterlichen Beschluss die besetzte Immobilie räumen. Danach wurde der Eigentümer auf den Rechtsweg verwiesen, was bis zu 1 ½ Jahren dauern konnte. Während dieser Zeit musste der „entsetzte" Eigentümer nicht nur hilflos am Gartenzaun zusehen, wie die Besetzer sein Eigentum aus dem Haus trugen oder im Garten Grillfeste feierten. Ja, er musste sogar weiterhin Strom und Wasser liefern. Wenn er dies nicht tut, erhält er postwendend eine von den Besetzern veranlasste gerichtliche Verfügung. Nun ist die 48-Stunden-Regel zwar aufgehoben; sie wird aber weiter in der Praxis angewandt, zumal wenn die Besetzer ein angebliches Recht zum Besitz nachweisen können, z.B. durch gefälschte Mietverträge (sehr beliebt).

Die Krone setzte dem Thema die noch amtierende spanische Zentralregierung mit dem umstrittenen neuen Wohnungsgesetz (Ley de Viviendas, in Kraft seit dem 26.05.2023) auf: Sie deckelte die Mietzinsen, entkoppelte die Mieten vom Verbraucherpreisindex und setzte einen geringen Prozentsatz für die Mietsteigerungen an, sie erschwerte die Räumungsverfahren (auch bei Hausbesetzungen!), indem sie den Eigentümer verpflichtet, an einem Schlichtungsverfahren zwischen Besetzer und Eigentümer teilzunehmen, mit dem Ziel, dem Besetzer angemessenen Wohnraum zu verschaffen. Man will es nicht glauben!

Nun müssen wir sehen, wie auf den Balearen die neue Regierung mit dem Thema umgeht. Die neue Ministerpräsidentin Marga Prohens, will bei Hausbesetzungen eine sofortige Räumung (innerhalb von 24 Stunden) erreichen, sie will eine Informations- und Hilfestelle für die Eigentümer besetzter Immobilien einrichten, sie will die Balearen-Justiz zu schnellem Handeln veranlassen, und sie will Besetzer von der Liste der Wohnungssuchenden streichen, weil die Besetzungen bislang ein geeignetes Mittel waren, im Schlichtungsverfahren bevorzugt Wohnraum zugewiesen zu bekommen. Man wird sehen, inwieweit diese Wahlversprechen und Ankündigungen durchgesetzt werden können.

Was kann man als Eigentümer tun, eine Hausbesetzung zu verhindern oder zu erschweren? Zunächst gilt es, die Immobilie von außen zu sichern: durch hochwertige Sicherheitsschlösser, verstärkte Türen, verstärkte Fenster mit mittlerer oder hoher Sicherheit. Weitere wichtige Vorbeugemaßnahme ist der Einbau einer Alarmanlage, die an eine Alarmempfangsanlage angeschlossen ist. Durch eine solche Alarmanlage kann durch die Sicherheitskräfte sofort eingegriffen und meist sogar eine Besetzung verhindert werden. Diese Alarmanlage kann auch gekoppelt werden mit Videokameras und Videodetektoren. Und noch ein Rat: Mit Alarmanlagen aus dem Baumarkt zum Selbsteinbau spart man am falschen Ende. Wenden Sie sich an einen Spezialisten.

Edith Minkner
Managing Partner
minkner & bonitz s.l.
Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 695 255
info@minkner.com
www.minkner.com

Videobasierter Einbruchschutz – Ihr persönlicher Wachmann

Beim videobasierten Einbruchschutz werden wahlweise rund um das Haus oder die Grundstücksgrenze Überwachungskameras angebracht und so eine Schutzzone um die Immobilie errichtet. Verwendet werden hochauflösende Tag-/Nachtkameras, die bei allen Lichtverhältnissen gestochen scharfe Bilder liefern. Die Kameras werden zu einer 24h-Notrufzentrale aufgeschaltet.

Betritt ein Unbefugter diese Schutzzone, wird er von den Kameras erfasst und löst so einen Alarm in der 24h-Notrufzentrale aus. Fehlalarme durch sich bewegende Bäume oder Tiere sind aufgrund der feinabgestimmten Technik und Sensorik des Systems ausgeschlossen.

Bei Alarmeingang prüfen die Mitarbeiter der Notrufzentrale sofort die Aufnahmen der Kameras auf die alarmauslösende Situation. Im Ernstfall wird umgehend die Polizei informiert und kann so schnell vor Ort sein. Die Bewohner der Immobilie werden durch die Mitarbeiter der Notrufzentrale ebenfalls unmittelbar informiert.
Das frühzeitige Erkennen von gefährlichen Situationen und die schnelle Reaktion der Notrufzentrale führen dazu, dass die Täter an der Ausführung der Tat gehindert werden und die Polizei die Täter oftmals sogar dingfest machen kann. Die qualitativ hochwertigen Bilder der Überwachungskameras eigenen sich hervorragend zur Identifikation und Überführung der Täter und haben einen hohen Beweiswert. Zusätzlich üben die Überwachungskameras auf Diebe eine starke abschreckende Wirkung aus und vermindern damit unmittelbar das Risiko eines Einbruchsversuchs.

Sind die Bewohner nicht anwesend, können sie jederzeit per Smartphone App auf die Bilder der Überwachungskameras zugreifen. Auch die Bedienung und Verwaltung des Systems ist komfortabel möglich, per Laptop oder Smartphone App ist das Ein- und Ausschalten der Kameras von überall auf der Welt aus möglich.

Die Daten des Überwachungssystems werden vollständig verschlüsselt, der Zugriff unbefugter Dritter ist somit ausgeschlossen. Sowohl die Übertragung zur Notrufzentrale als auch zur App bietet keinerlei Schlupfloch zum Ausspähen der Daten.

Die Aufschaltung des Alarmsystems zur 24h-Notrufzentrale wird individuell mit den Bewohnern nach ihren Bedürfnissen vereinbart. Die Anlage kann automatisiert für bestimmte Zeiträume scharf geschaltet werden, d.h. die Anlage schaltet sich z.B. um 22 Uhr ein und um 8 Uhr automatisch wieder aus. Es können alternativ für einzelne Wochentage definierte Zeitspannen hinterlegt werden. Auch eine Rund-um-die-Uhr-Bewachung ist möglich.

Eine individuelle Schaltung per App oder Notebook - spontan an eine sich verändernde Situation angepasst – ist ebenso möglich.

ZUR PERSON
Diplom-Ingenieur Ralf Becker ist Geschäftsführer der Scharpf Sicherheitstechnik in Bendinat, Mallorca.
Seine jahrzehntelange Erfahrung in der Sicherheitstechnikbranche garantiert den Kunden optimale Lösungen für ihre individuelle Sicherheit. Er lebt selbst auf Mallorca und ist daher bestens mit den Anforderungen an die Absicherung der hiesigen Immobilien vertraut.

scharpf
alarmsysteme
Scharpf
Sicherheitstechnik S.L.
C./Arq. Francisco Casas 10
E-07181 Bendinat
Tel. +34 871 180 189
www.sicherheit.es

Recht & Steuern rund um die Mallorca-Immobilie
Experte Lutz Minkner beantwortet Leserfragen

Lutz Minkner ist durch sein Fachbuch „Der Immobilien-Ratgeber SPANEN – Alles über Recht & Steuern“, das seit 2006 in vier Auflagen erschienen ist, weit über die Grenzen Mallorcas hinaus als Experte für das spanische Immobilienrecht bekannt geworden. Er blickt auf eine 50-jährige Berufserfahrung als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Immobilien-Unternehmer zurück und beantwortet an dieser Stelle immer gern allgemeine Fragen zu Recht & Steuern rund um die Mallorca-Immobilie. Wenn es um die rechtliche Behandlung eines konkreten Einzelfalls handelt, verweisen wir gern an fachkundige Rechts- und Steuerberater aus unserem Netzwerk.

ZIVILRECHT

Minderjährige als Immobilienkäufer

Frage: Um bei der spanischen Vermögensteuer nicht so hoch veranlagt zu werden, will ich gemeinsam mit meiner Frau und meinen zwei minderjährigen Kindern eine Immobilie auf Mallorca kaufen. Geht das? Und worauf muss ich achten?

Lutz Minkner: Ja das geht. Grundsätzlich können auch Geschäftsunfähige oder beschränkt Geschäftsfähige Immobilien in Spanien kaufen, wobei sie von ihrem gesetzlichen Vertreter vertreten werden. Die Geschäftsfähigkeit richtet sich nach dem Heimatrecht, bei Ihnen also nach deutschem Recht. Nach deutschem Recht bedürfen allerdings Rechtsgeschäfte, die dem Minderjährigen nicht nur rechtliche Vorteile bringen, der Genehmigung des deutschen Vormundschaftsgerichts. Da bei Immobilienkäufen immer auch laufende Steuern anfallen, ist ein solches Rechtsgeschäft rechtlich nicht nur vorteilhaft und bedarf daher der Zustimmung. Und bedenken Sie: Wenn Sie die Immobilie später verkaufen wollen (und das Kind noch minderjährig ist), dürfen Sie über den Kauferlös nicht frei verfügen und bedürfen auch dafür einer Genehmigung durch das Vormundschaftsgericht.

Illegale Ferienvermietung

Frage: Ich habe eine Ferienwohnung in Palma, die ich in den Ferien an Gäste vermiete. Eine Ferienvermietungslizenz habe ich nicht. Ich werbe für meine Wohnung in Vermietungsportalen. Wird das von der neuen konservativen Regierung lockerer gehandhabt? Wie schätzten Sie mein Risiko ein?

Lutz Minkner: Die Vermietung von Ferienwohnungen ist illegal, wenn Sie keine Erlaubnis dazu besitzen. Neue Lizenzen werden in Palma derzeit nicht erteilt. An dieser Rechtslage hat sich auch durch den Regierungswechsel nichts geändert. Auch istb konservative Regierung der Meinung, dass durch die illegale Ferienvermietung dem „normalen Mietmarkt“ Wohnungen entzogen würden, wodurch die Wohnungsnot in Palma vergrößert werde. Da die Einnahmen aus der Vermietung meist nicht versteuert werden und auch für die Touristen keine „Ecotasa“ abgeführt werde, handelt es sich nicht nur um Ordnungswidrigkeiten, sondern auch um Steuerdelikte. Für den Inselrat arbeiten 20 Inspektoren an dem Thema, die u.a. Internetportale durchforsten, aber auch als „Testmieter“ auftreten. Die zu erwartenden Geldbußen sind empfindlich.

Verjährungsfristen

Frage: Vor vier Jahren hatte ich einen Handwerker mit Reparaturarbeiten an meinem Haus beauftragt. Weil er schlecht gearbeitet hatte, habe ich ihn schlussendlich vom Hof gejagt. Jetzt schickt er mir plötzlich noch eine Rechnung. Ist die Forderung nicht, selbst wenn sie bestünde, verjährt?

Lutz Minkner: Das spanische und das deutsche Recht kennen unterschiedliche Verjährungsfristen. Während in Deutschland die allgemeine Verjährungsfrist drei Jahre beträgt, liegt die allgemeine Verjährungsfrist in Spanien bei fünf Jahren. Deshalb werden Sie sich leider im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit dieser Forderung auch inhaltlich auseinandersetzen müssen. Es gibt allerdings auch kürzere Verjährungsfristen: Gewährleistungsansprüche aus Kaufverträgen verjähren bereits nach sechs Monaten. Und für Ansprüche von Rechtsanwälten und Notaren greift eine dreijährige Verjährungsfrist.

STEUERRECHT

Deutsch-Spanisches Doppelbesteuerungsabkommen

Frage: Warum muss ich den spanischen Nachlass meiner Tante sowohl in Spanien als auch in Deutschland versteuern?

Lutz Minkner: Um eine solche Doppelbesteuerung zu vermeiden, haben Deutschland und Spanien ein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen, das richtige „Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung“ heißen müsste. Dieses Abkommen regelt für viele Fallgestaltungen, welchem der beiden Staaten das Besteuerungsrecht zustehen soll. Wie gesagt. Für viele Fallgestaltungen, nicht für alle. Das Thema der Erbschaftsteuer bei deutsch-spanischen Nachlässen ist in diesem Abkommen nicht geregelt, so dass beiden Staaten ein Besteuerungsrecht zusteht, wobei allerdings die in Spanien gezahlte Erbschaftsteuer auf die in Deutschland fällige angerechnet wird.

Grunderwerbsteuer

Frage: Ich habe gelesen, dass die Grunderwerbsteuer auf den Balearen ab Januar 2023 13 % beträgt. Will die Regierung die Bildung von Eigentum verhindern oder frisst Gier das Gehirn?

Lutz Minkner: Ihre Frage ist zwar überspitzt, trifft aber den Kern: Die Grunderwerbsteuer liegt derzeit zwischen 8 % und 13 %. Je nach Kaufpreis der Immobilie. Der Höchststeuersatz von 13 % fällt an bei Kaufpreisen über 2.000.000 €. Tatsächlich liegen die Balearen damit in der Spitzenliga im Steuerwettbewerb. Ob die neue Balearen-Regierung auch hier mäßigend entscheiden wird, ist noch nicht bekannt. Zumindest hat sie nach Amtsantritt eine Steuersenkung für junge Menschen unter 30 Jahren und Behinderte durchgesetzt, die unter bestimmten Voraussetzungen (Erstwohnsitz, Kaufpreise bis 270.000 €/350.000 €) ganz von der Grunderbsteuer befreit werden können.

ÖFFENTLICHES RECHT

Staatsbürgerschaft

Frage: Ich wohne jetzt seit 8 Jahren auf Mallorca und überlege, die spanische Staatsbürgerschaft zu beantragen. Welche Voraussetzungen bestehen?

Lutz Minkner: Sie sollten zunächst mit einem Steuerberater und Rechtsanwalt klären, ob es für Ihren konkreten Fall sinnvoll ist, über den Wechsel der Staatsbürgerschaft nachzudenken. Dazu muss ein Bündel zivil- und steuerrechtlicher Fragen abgearbeitet werden. Dazu haben Sie zwei Jahre Zeit, denn Sie können die spanische Staatsangehörigkeit nur erwerben (es sei denn vorzeitig durch Heirat), wenn Sie 10 Jahre lang ununterbrochen in Spanien gelebt haben. Nach den ersten fünf Jahren Ihres Aufenthaltes wird Ihre befristete Aufenthaltsgenehmigung unbefristet. Weiter müssen Sie ein einwandfreies Führungszeugnis haben (keine strafrechtlichen Verurteilungen, keine unbezahlten Strafzettel, u.ä.).

Bewohnbarkeitsbescheinigung

Frage: Ich habe vor 12 Jahren eine Villa in Santa Ponsa gekauft und will sie jetzt verkaufen. Dabei werde ich nach einer „Bewohnbarkeitsbescheinigung“ gefragt. Die habe ich nicht, habe auch seinerzeit beim Kauf eine solche Bescheinigung nicht erhalten, sie wurde auch nicht in der Escritura erwähnt. Was soll ich machen?

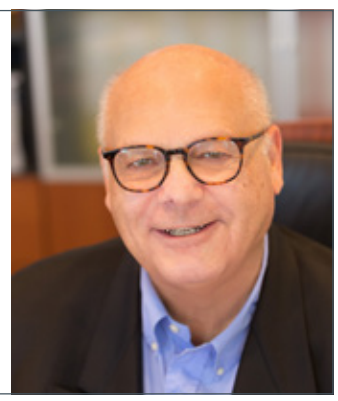
Lutz Minkner: Die Bewohnbarkeitsbescheinigung (cédula de habitabilidad) ist ein wichtiges Dokument, das bescheinigt, dass das Gebäude den Mindestanforderungen an Größe, technischer Ausstattung und Sanitäreinrichtungen entspricht. Ohne Vorlage dieser Bescheinigung dürfen die Versorgungsträger (Wasser, Strom, Gas) mit dem Eigentümer keine Lieferverträge schließen. Die Bewohnbarkeitsbescheinigung hat eine Laufzeit von 10 Jahren und muss vor Ablauf dieser Zeit verlängert werden. Liegt bei einem Verkauf keine Bewohnbarkeitsbescheinigung vor, muss eine neue beantragt werden. Dazu gibt es spezialisierte Architekten- und Ingenieursbüros. Minkner & Bonitz kann dazu die notwendigen Informationen geben.

Fahrzeug mit deutschem Kennzeichen

Frage: Ich habe seit einem Jahr ein Ferienhaus auf Mallorca. Seinerzeit habe ich meinen VW-Golf aus Deutschland mitgebracht. Er hat ein deutsches Kennzeichen. Kann ich damit unbehelligt fahren?

Lutz Minkner: Nein, das dürfen Sie nicht! Da es sich um ein Ferienhaus handelt, gehe ich davon aus, dass Sie nichtresident sind. Die Antwort wäre aber dieselbe, wenn Sie resident wären, da in Spanien Residente grundsätzlich kein Fahrzeug mit ausländischem Kennzeichen fahren dürfen. Für Nichtresidente gilt: Nichtresidente dürfen ein Fahrzeug mit ausländischem Kennzeichen in Spanien nur dann führen, wenn es sich längstens sechs Monate in Spanien befindet. Es empfiehlt sich, einen Beleg darüber bei sich zu führen, wann das Fahrzeug nach Spanien verbracht wurde (z.B. von der Fähre). Noch besser ist es, eine deutsch/spanische Bescheinigung des deutschen Wohnsitzfinanzamtes bei sich zu führen, die bestätigt, dass Sie in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Lutz Minkner
Managing Partner | Jurist
Minkner & Bonitz s.l.
Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 695 255 • Fax: +34 971 695 695
info@minkner.com
www.minkner.com



Schenken und Erben oder vorweggenommene Erbschaft

Rund um die Schenkungs- und Erbschaftssteuer: Drei Dinge, die Sie in jeder Marktphase egal ob Boom oder Krisen-Zeiten beachten müssen

1) Schnell handeln, um Termine oder Fristen einzuhalten - mit oder ohne Vollmachten

Sie haben Fristen, die Sie einhalten müssen, beispielsweise aus steuerlichen Angelegenheiten oder Optionsverträgen? Wir können Sie dabei jetzt unterstützen - etwa, indem wir Notartermine mithilfe einer notariellen Vollmacht für Sie abwickeln. Hierfür muss allerdings genügend Zeit gegeben sein. Ist besondere Eile geboten, können wir als zulässiger, sogenannter „vollmachtloser Vertreter“ mit späterer notarieller Nachgenehmigung im Heimatland für Sie agieren.

In diesem Fall liegt bei dem Termin keine notarielle Vollmacht vor. Wir kümmern uns um die in Ihrem Heimat- oder Aufenthaltsland zu beurkundenden notariellen Entwürfe. Diese erhalten Sie von uns per E-Mail. Ihr Heimatnotar kann dann die notwendige Apostille - eine internationale Oberbeglaubigung - bei der zuständigen Institution besorgen. Danach wird alles in Spanien dem Grundbuchamt vorgelegt und Sie eingetragen.

2) Fristverlängerungen bei Erbschaftssteuern und Erbschaftsabwicklungen

Bei Erbfällen in Spanien müssen auch Ausländer die Erbschaftssteuer innerhalb von sechs Monaten nach dem Todeszeitpunkt zahlen. Diese Frist kann sich, wenn offiziell ein Alarmzustand ausgerufen ist, um dessen Dauer verlängern. Es besteht aber die Option, eine Fristverlängerung durch den Anwalt beantragen zu lassen. Diese Möglichkeit muss von Ihnen bei knappen Fristen und Abläufen innerhalb von fünf Monaten ab dem Todestag in Anspruch genommen werden.

Die Zahlungsfristen laufen dann bis zu einem Jahr. Bei einer Versäumung dieser Frist drohen Ihnen jedoch teilweise beträchtliche Säumniszuschläge. Wir stellen für Sie bei Bedarf Verlängerungsanträge und übernehmen die Abwicklung des Erbschaftsfalls hier vor Ort, damit Sie diese Zuschläge verhindern können. Wenn nötig, ist dies ohne Ihre Anwesenheit möglich (siehe Punkt 1).

Eine geschickte Erbschaftsabwicklung oder sogar gleich den Immobilienerwerb können Sie nutzen, um eine erhebliche Folgeersparnis zu erzielen, unter anderem wenn Sie als Erbe zu einem späteren Zeitpunkt den Verkauf der ererbten Finca beabsichtigen. Neu ist eine nun gültige 5 Jahresfrist. Hier kommt es auf das richtige Wissen an, ebenso wie eine saubere Abwicklung sowie Durchführung der Erbschaftsannahme und Bezahlung der Erbschaftssteuern (ggf. inklusive Bewertung der Immobilie). Für den Fall, dass eine solche Bewertung notwendig ist, können wir auf wertvolle Kontakte zurückgreifen, um eine interessengerechte und verlässliche Bewertung zu erhalten. Die neuen Referenzwerte sind da manchmal nicht so hilfreich wie man zunächst dachte.

Auch kann eine allein erbende Witwe u.U. die Absicht haben das Finca-Erbe als Pflichteilsauszahlung an die Kinder zu übertragen. Dann zahlt man nur einmal Steuern und kürzt den Übertragungsweg und Kosten erheblich ab.

3) Jetzt oder beim Erwerb den Generationswechsel planen

Durch die Corona-Krise und auch die Zinskrise sind mancherorts die Preise gefallen, danach stiegen sie eher wieder. Damit gingen gute Zeiten für liquide Investoren sowie den „rechtssicheren Immobilienerwerb“ einher. Nun ist die Nachfrage im höherpreisigen Segment eher normal, u.a. weil sogar das Ziel Südwesteuropa auch wegen des Überfalls Russlands auf die Ukraine als Ausweichquartier, für den Fall der Fälle, gesucht wird.

Nicht nur für Eigentümer von Bestandsimmobilien - auch für Neuerwerber - ist es wichtig, an den Generationswechselfall vor dem notariellen Erwerbstermin zu denken. Falls Sie für Ihre Immobilie eine innerfamiliäre Übertragung auf die Kinder anstreben und nicht verkaufen möchten, können Sie die günstigen Zeiten mit einer vorweggenommenen Erbschaft zu Ihren Gunsten nutzen. Dies ist der ideale Augenblick, denn Steuern könnten beim nächsten Regierungswechsel sofort wieder steigen, um Ihre Ferienimmobilie auf den Balearen auf die nächste Generation zu übertragen! Günstiger als derzeit 1% oder gar 0% kann es nicht mehr werden. Bedenken müssen Sie dabei jedoch, dass Sie in Deutschland nur alle zehn Jahre 400.000 Euro schenkungssteuerfrei übertragen können (in Österreich, Luxemburg und der Schweiz sind solche Beschränkungen nicht gegeben).

Durch evtl. geringere Werte haben Sie dementsprechend mehr Übertragungsmöglichkeiten. Dabei haben Sie steuerliche Vorteile durch die sogenannte Anrechnungsmethode, die sich aus innereuropäischen Grundsätzen ergibt. Denen widerspräche eine doppelte Besteuerung, also in beiden Ländern, ebenso dem Sinn und Zweck der Doppelbesteuerungsabkommen. Die Steuern, die Sie in Spanien bezahlen, werden daher bei der Steuererklärung in Ihrem Heimatland angerechnet - vorausgesetzt, dort gibt es überhaupt eine Besteuerung. Beachtet man die 5 Jahresfrist, so kann auch das Ziel den “Escriturawert” nach oben zu schrauben sinnvoll verfolgt werden, um bei einem späteren Verkauf nicht in die 19%ige Spekulationssteuerfalle zu tappen. Bedenkt man nun die neu eingeführten und ohne Information des Betroffenen im Hintergrund ständig steigenden Referenzwerte, so gilt es, genau zu prüfen, welcher Vorteil sich innerfamiliär erzielen lässt. Günstiger wird es nicht!

Neuerwerber sollten sofort überlegen und sich beim Erwerb beraten lassen, wie man unter Berücksichtigung des Themas Generationswechsel günstige Strukturen sofort beim Erwerb schafft, um später Probleme und Geld einzusparen.

Wenn Sie und Ihre Familie also eine Immobilie auf den Balearen erwerben wollen oder mit der vorweggenommenen Erbschaft für nur 1% oder uU 0% Steuerlast (anstatt 7% Schenkungssteuern) auf die nächste Generation übertragen möchten, ist dafür im Übertragungsfall die von mir kombinierte sogenannte Pflichtteilsverzichtsabfindungsschenkung zu empfehlen. Im Erwerbsfall sollten Strukturen geschaffen werden, die in jeder Familienkonstellation und in jedem Erwerbsfall unterschiedlich sein können. Wichtig: Diese Option funktioniert im Erwerbsfall in ganz Spanien und im Erbschaftsfall auf den Balearen, aber nicht in jeder spanischen Provinz. Dort gibt es andere Möglichkeiten.

Die innerfamiliäre Übertragung oder vorweggenommene Erbschaft sogar vom obersten balearischen Gericht auch für französische Staatsbürger anerkannt und gesetzlich bestätigt worden. Die Eltern können (müssen aber nicht) sich hierbei ein Nießbrauchs- oder Wohnrecht vorbehalten. Im Gegenzug für die Schenkung der Immobilie verzichten die Kinder (bzw. das Kind) dann auf den Pflichtteil (kein Erbverzicht!). Gerade bei größeren Familien kann in manchen Fällen ein heimatlicher notarieller Erbvertrag (bzw. ein Elterntestament) zwischen den Eltern und Kindern für dauerhafte Sicherheit, Konstanz und Stabilität sorgen. In diesem Fall kommt es - obwohl es keinen Todesfall gab - aufgrund europarechtlicher Vorgaben nur zur Anwendung der Erbschaftssteuern; derzeit noch i. H. v. 1 % (evtl. bald 0%) anstatt der 7%igen Schenkungssteuer. So können Sie sich also einen legalen Rabatt von 6 % oder gar 7% bei den Steuern sichern, und es fällt keine Spekulationssteuer an, was bei einer Schenkung absurderweise der Fall wäre. Hierzu gilt auch: Je niedriger die legal anzusetzenden Werte, desto höher kann eine Ersparnis ausfallen. Und - je niedriger der Immobilienwert bzw. Preis, desto mehr können Sie ev. heimatliche Schenkungsfreibeträge für sich nutzen. Andererseits können höhere Werte bei einem späteren Verkauf spekulationssteuerrechtliche Vorteile bieten.

Der Einzelfall und die konkreten Umstände und familiären Wünsche sind entscheidend.

Dr. Manuel Stiff, 2023

Dr. Stiff & Partner
ABOGADODOS & RECHTSANWÄLTE

Palma de Mallorca
Telefon: +34 971-228140
www.stiff.es

Münster
Telefon: +49 0251-265511

„Drum prüfe, wer sich ewig bindet“ Die Due-Diligence beim Immobilienkauf

Bei jeder Immobilien-Investition in Spanien geht es um größere Geldbeträge und damit sind immer auch Risiken verbunden. Schnell kann der Immobilien-Traum zum Alptraum werden. Deshalb sind immer ausgewiesene Experten hinzuzuziehen. Empfehlenswert ist die Beratung durch einen in Spanien ansässigen und zugelassenen Rechtsanwalt oder Steuerberater, der bestenfalls auch die deutsche Sprache spricht, um Missverständnisse und Fehlinterpretationen von vorn herein auszuschließen. Der Rechtsanwalt oder Steuerberater wird eine Due Diligence (Tiefenprüfung) vornehmen. Soweit es die mit der Immobilie zusammenhängenden Rechtsfragen betrifft, sprechen wir von einer rechtlichen Due-Diligence. Diese umfasst die folgenden Punkte:

Einholung eines Grundbuchauszuges
Der Grundbuchauszug belegt, wer Eigentümer einer Immobilie ist. In ihm wird die Immobilie beschrieben – und schon da gibt es vielleicht Anhaltspunkte, ob der im Grundbuch beschriebene Bestand auch mit dem tatsächlichen übereinstimmt. Das kann ein Hinweis auf zweifelhafte Legalitätsfragen sein. Weiter weist der Grundbuchauszug aus, ob und in welcher Weise die Immobilie belastet ist (Hypotheken, Embargos, Grunddienstbarkeiten, u.ä.).

Einholung eines Katasterauszuges
Mit Hilfe des Katasters setzt die Gemeinde die jährlichen Steuern fest. Die Angaben im Kataster über die Grundstücksgröße und die Bebauung stimmen oft nicht mit dem Grundbuch überein. Die Daten sind daher abzugleichen und aufkommende Zweifelsfragen zu klären. Auch hier kann es Hinweise zu zweifelhaften Legalitätsfragen geben, nämlich wenn die im Kataster eingetragenen Baulichkeiten größer sind als die im Grundbuch eingetragenen.

Belege über die Zahlung der Grundsteuern
Da die Immobilie für die Zahlung der Grundsteuern (IBI) bei der Gemeinde haftet, ist vom Verkäufer immer der Nachweis zu führen, dass die Steuerschulden bezahlt sind.

Bewohnbarkeitsbescheinigung
Ein wichtiges Dokument, das dem Notar bei jeder Beurkundung eines Kaufvertrages vorzulegen ist, ist die Bewohnbarkeitsbescheinigung (Cedula de Habitabilidad). Dieses Dokument bescheinigt, dass ein Wohngebäude den Mindestanforderungen bezüglich der Sanitärinstallationen entspricht und damit für den Aufenthalt und das Bewohnen von Personen geeignet ist. Bei Erstbezug ist diese Bescheinigung erforderlich, um Verträge mit den Versorgungsträgern (Strom, Wasser) abschließen zu können.

Bescheinigung über Freiheit von Bußgeldverfahren
Es ist schon häufig vorgekommen, dass Immobilien verkauft wurden, gegen die bereits öffentlich-rechtliche Zwangsverfahren eingeleitet wurden. Um dies auszuschließen, muss der Verkäufer eine Bescheinigung der zuständigen Gemeinde vorlegen, dass gegen die Immobilie keine Zwangsmaßnahmen eingeleitet wurden.

Eigentumswohnungen
Bei Eigentumswohnungen sollte der Verkäufer die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre vorlegen. Denen kann man entnehmen, ob und welche Investitionen für das Gemeinschaftseigentum in der Zukunft anstehen, ob dafür Rücklagen bestehen und welchen Zahlungsplan es dafür gibt. Weiter haben Präsident oder Verwalter eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass der Verkäufer keine Verbindlichkeiten gegenüber der Eigentümergemeinschaft hat (denn dafür würde auch die Immobilie haften).

Neben dieser rechtlichen Due-Diligence lassen manche Käufer auch eine technische Due-Diligence durchführen, um die Immobilie auf etwaige Baumängel zu überprüfen. Hierzu empfiehlt es sich, einen Architekten oder Bausachverständigen hinzuzuziehen.

Luis Pitarch
Sales Manager | Palma
minkner & bonitz s.l.
Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 425 016
luis.pitrach@minkner.com
www.minkner.com

IL CARPACCIO
TRATTORIA PIZZERIA

IL CARPACCIO
Avda. Jaime I, 96 • 07180 Santa Ponsa
Reservierung unter: +34 971 694 162
Facebook: Il Carpaccio Santa Ponsa

TOTO`s WINE
Italian, Spanish & Wines of the World
CASH & CARRY

TOTO´S WINE
C./Colomer 7
07180 Santa Ponca (Pol. Son Bugadelles)
enotrisvini@hotmail.com
Tel. +34 971 691 639

Öffnungszeiten Sommer
Montags bis Freitags
10:00h - 18:00h
Samstags
10:00h - 16:00h

COUPON
Ausschneiden & Mitbringen
5% Rabatt auf Wein beim Einkauf

Bierdeckelvertrag oder Grundbuch? Der „gute Glaube“ wird geschützt

Die spanischen Jura-Studenten werden in ihrer Zivilrechtsvorlesung in den Anfangssemestern oft mit der Frage konfrontiert, ob man eine Immobilie auch mit einem auf einem Bierdeckel geschriebenen Vertrag erwerben könne. Die erstaunliche Antwort: Ja, man kann nach spanischem Recht wirksam Eigentümer einer Immobilie durch einen Bierdeckelvertrag werden, wenn er nur die wesentlichen Teile eines Kaufvertrages enthält: Namen, Bezeichnung der Immobilie, Kaufpreis. Allerdings: Das Grundbuchamt – in Spanien Eigentumsregister genannt – wird die Eintragung des Eigentumswechsels bei Vorlage des Bierdeckels ablehnen, denn zur Eintragung im Grundbuch bedarf es eines notariell beurkundeten Kaufvertrages. Grund genug, sich einmal mit dem Aufbau des spanischen Grundbuchs und seiner Schutzwirkungen auseinanderzusetzen.

Der Aufbau des spanischen Grundbuchs

Anders als in Deutschland ist das spanische Grundbuch nicht in einzelne Abteilungen aufgegliedert. Es gibt vielmehr für jedes Grundstück, jede Immobilie nur ein Grundbuchblatt mit einer bestimmten Nummer, auf dem sich in historischer Reihenfolge alle Eintragungen befinden. Voraussetzungen für eine Eintragung im Grundbuch sind eine eingetretene Rechtsänderung (z.B. neuer Eigentümer) und eine öffentlich beglaubigte Urkunde über die Rechtsänderung (also kein Bierdeckel).

Weiter sind erforderlich ein Eintragungsantrag und die Vorlage der Urkunden beim Grundbuchrichter. Die Eintragung des Eigentumswechsels hat allerdings nur deklaratorische Wirkung, während sie in Deutschland konstitutiv ist (Eigentumserwerb in Deutschland nicht nur durch die Einigung (Bierdeckel), sondern erst mit der Eintragung im Grundbuch).

Der Schutz des guten Glaubens

Die Eintragung im Grundbuch löst den sogenannten „Gutglaubensschutz“ aus. Auch wenn z.B. der Verkäufer die Immobilie schon vorher an einen Dritten (z.B. durch privatschriftlichen Vertrag) verkauft hat, dieser aber mangels notarieller Form nicht im Grundbuch eingetragen wurde, erwirbt der aktuelle Käufer Eigentum, weil er darauf vertrauen durfte, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer der aktuelle Eigentümer und damit verfügungsberechtigt ist. Der Gutglaubensschutz greift allerdings nur, wenn der Eigentumserwerb entgeltlich erfolgte. Erfolgt der Eigentumserwerb dagegen z.B. durch Schenkung oder Erbschaft, greift der Gutglaubensschutz nicht.

Jeder Immobilienkäufer sollte darauf achten, dass die notarielle Erwerbsurkunde schnellstmöglich dem Eigentumsregister vorgelegt wird. Das Register führt nämlich ein Tagebuch, in dem tag und genaue Uhrzeit des Eingangs der Urkunde eingetragen werden. Damit tritt – wie auch im deutschen Recht – eine Rangwirkung ein. Wird zum Beispiel eine Immobilie böswillig zweimal verkauft, wird nur derjenige eingetragen, der seine Kaufurkunde als erster dem Grundbuchamt vorgelegt hat.

REBAUDO
Immobilienrechtsanwälte
Pieregidio Rebaudo
Avenida Rei Jaume I 90, local 6
07180 Santa Ponsa – Calviá
0034 / 645 43 53 31
rebaudo@icaib.org | www.rebaudo.es

Folgende Produkte bieten wir Ihnen an:

- Gebäude,- und Hausratversicherungen
- KFZ Versicherung
- Krankenversicherung
- Bauversicherungen
- Lebensversicherungen
- Reiseversicherungen
- Geschäftsversicherungen
- Bootsversicherungen
- Haftpflichtversicherungen

ZURICH

Die Zürich Group ist einer der führenden Versicherungsgesellschaften auf dem Markt und hat für seine Expats Kunden in Spanien ein hervorragendes Produkt konzipiert.

MAS Versicherungsservice gehört zu einer der besten Agenturen von Zürich in Spanien.

Wir als Zürich Exclusiv Agentur bieten Ihnen maßgeschneiderte Rundum-Lösungen, die genau zu Ihnen passen und unterstützen Sie bei wichtigen Themen rund um die Versicherung, ganz gleich ob Privat- oder Geschäftskunden.

Tatjana Büdinger
François de la Villethéart

mas
VERSICHERUNGEN
Ihr Versicherungsservice auf den Balearen

Büro Santa Ponsa
THE CIRCLE - Carrer Illes Canàries 18
07183 Santa Ponsa – Calvià

Büro Son Veri Nou
Calle de la Rambla, 3 - Local 10
07609 Son Veri Nou, Llucmajor

971 741 630
info@mas-versicherungen.es

mas
MALLORCA AUTO SERVICE
Seit 20 Jahren auf Mallorca
Alles aus einer Hand

SIE WOLLEN UMMELDEN? → WIR NOTIEREN SCHON MAL...

KFZ Service Mallorca SL
Calle de la Rambla 3, Local 10
07609 Son Veri Nou (Llucmajor)
+34 665 876 390
info@mas-service.es

- ✓ KFZ Ummeldungen
- ✓ Eigentümerwechsel
- ✓ ITV Service (TÜV)
- ✓ Behörden Service

Wir freuen uns auf Sie
mas-service.es

Adiós Deutschland, adiós Schulden

Nach 5 Jahren dürfen deutsche Urteile in Spanien nicht vollstreckt werden

Viele Freunde der Insel wählen Mallorca als Reiseziel nicht nur für die Ferien, viele finden hier auch ein dauerhaftes Domizil und genießen ihren Ruhestand unter der spanischen Sonne. Leider zieht Mallorca auch immer wieder gescheiterte Existenzen an, die Deutschland mit einem dicken Schuldenpaket verlassen haben. Adiós Deutschland, adiós Schulden. Die Gläubiger in Deutschland haben oft das Nachsehen. Wie geht das? Ist es nicht so, dass in Deutschland titulierte Forderungen auch in anderen EU-Ländern 30 Jahre lang vollstreckt werden können?

So hatten es sich die Politiker der EU gedacht, als sie schon 1968 ein „Abkommen über die gerichtliche Zuständigkeit und Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen“ geschlossen hatten, aufgrund dessen deutsche gerichtliche Entscheidungen in Spanien anerkannt wurden und vollstreckt werden konnten. Dieses Abkommen wurde später durch die Verordnung 44/2001 über die Anerkennung und Vollstreckung in Zivil- und Handelssachen EuGVÜ) ersetzt, die bestimmt, dass ein Titel aus einem Mitgliedsstaat der EU auch in anderen Mitgliedsstaaten ohne materiell-rechtliche Prüfung vollstreckt werden kann. Der Mangel dieser Verordnung liegt darin, dass sie keine Regelungen über etwaige Verjährungsfristen für die Vollstreckung enthält.

Dieser Mangel trat in der Vollstreckungspraxis zutage, weil sich herausstellte, dass die verschiedenen EU-Länder bei der Zwangsvollstreckung ausländischer Titel unterschiedliche Verjährungs- und Ausschlussfristen haben. Während in der Bundesrepublik Deutschland 30 Jahre aus einem Titel (Urteil oder Vollstreckungsbescheid) vollstreckt werden kann, sieht das spanische Recht nur eine Verjährungsfrist von 5 Jahren vor. Denn die spanische Zivilprozessordnung sieht in Art. 518 grundsätzlich eine nur 5-jährige Verjährungsfrist vor. Mit anderen Worten: Nach Ablauf von 5 Jahren kann aus einem deutschen Titel in Spanien nicht mehr vollstreckt werden. Das ist inzwischen auch höchstrichterlich bestätigt worden: Der Spanische Oberste Gerichtshof hat in seinem Urteil vom 16. Oktober 2014 bestätigt, dass aus einem ausländischen Urteil in Spanien nur innerhalb einer Frist von 5 Jahren vollstreckt werden kann, selbst wenn in dem Land, in dem der Titel ausgestellt wurde, eine andere, z.B. dreißigjährige Verjährungsfrist gilt. Aufgrund dieses Urteils wurde dann in Art. 50.2 des spanischen Gesetzes 29/2015 über die internationale Zusammenarbeit festgelegt, dass die Vollstreckungsfrist für ausländische Urteile nach Ablauf von 5 Jahren endet, und zwar auch dann, wenn Zinsen und Kosten erst zu einem späteren Zeitpunkt festgesetzt und tituliert wurden.

Adiós Deutschland, adiós Schulden. Nach 5 Jahren auf Mallorca muss ein Auswanderer mit Schulden in Deutschland keine Vollstreckung mehr fürchten. Das zeigt, dass das Europäische Recht und sein Grundsatz über den freien Verkehr gerichtlicher Entscheidungen noch Lücken aufweist. Deshalb fordern manche eine Gesetzesänderung. Es gehe nicht an, dass die Flucht des Schuldners in ein Land mit kurzer Verjährungsfrist einen Titel wertlos mache. Andere meinen, dass für die Vollstreckung die Gesetze des Landes anzuwenden seien, in dem sich der Vollstreckungsschuldner aufhält. Wahrscheinlich wird sich schlussendlich der Europäische Gerichtshof mit diesem Thema befassen müssen. Dazu müsste ihm ein spanisches Gericht in einem Vorabentscheidungsverfahren den Meinungsstreit vorlegen, was – soweit ersichtlich – bis heute nicht geschehen ist.

Andrin Vögeli
Sales Manager | Jurist CH
minkner & bonitz s.l.
Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 695 255 • Fax: +34 971 695 695
andrin.voegeli@minkner.com
www.minkner.com

Die „Deutsche Arztpraxis“ unter med. Ltg. von K.D. Heyme kümmert sich seit über 20 Jahren um Ihre Gesundheit

Medizinische Versorgung vom Säugling bis zum Erwachsenen nach neuesten deutschen medizinischen Standards.

- ✓ **großes Therapie & Diagnosespektrum**
  akute & chronische Erkrankungen
- ✓ **modernste Ausstattung**
  u.a. EKG, Ergometrie, Lungenfunktion, Ultraschall
- ✓ **eigenes Labor**
  Auswertung in wenigen Minuten
- ✓ **Kardiologie, HNO und Kinderheilkunde**
  Notfalldiagnostik, Infarkt, Thrombose, Schlaganfall, Urin, Ohrenspülung und vieles mehr
- ✓ **Individuelle Check-Ups für jedes Lebensalter**
  Infusionstherapie, Vitamine, Aufbauspritzen, etc.

SCAN ME

DEUTSCHE ARZTPRAXIS AMBULANTA CALA D'OR

24h-Tel.: +34 627 934 717 • **Öffnungszeiten:** finden Sie auf unserer Webseite
Web: deutsche-arztpraxis-mallorca.com • **Adresse:** Avenida Benvinguts 66, ES-07660 Cala d'Or

Fallstricke beim Immobilienkauf in Spanien

von Dr. Sabine Hellwege, Rechtsanwältin und Abogada

Beim Kauf einer Spanienimmobilie geht es immer um erhebliche Vermögenswerte. Umso erstaunlicher ist es, wenn viele Käufer sich nicht vor dem Kauf umfassend in rechtlicher und steuerlicher Hinsicht von einem ausgewiesenen Experten beraten lassen. Wenn der Kauf vollzogen ist und dann die Probleme auftreten, ist es in der Regel zu spät, und „Reparaturmaßnahmen" werden teuer. Einige Fallstricke beim Immobilienkauf in Spanien will ich den Lesern von Mallorcas Traumimmobilien im Folgenden darstellen.

Mündliche oder privatschriftliche Vereinbarungen

Anders als im deutschen Recht kann eine Spanien-Immobilie auch durch einen mündlichen oder privatschriftlichen Kaufvertrag erworben werden. Die Einigung muss den wesentlichen Vertragsinhalt umfassen, also bei einer Immobilie mindestens den Kaufgegenstand und den Kaufpreis. Wegen der Formfreiheit kann man den Kaufvertrag sogar auf einen Bierdeckel schreiben. Wenn sich die Parteien so geeinigt haben und der Verkäufer dem Käufer das Besitzrecht verschafft hat, ist der Käufer Eigentümer geworden. Allerdings kann der Eigentumswechsel mittels Bierdeckelvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, so dass auch kein Gutglaubensschutz ausgelöst wird. Eine höchst riskante Situation für den Käufer! Aus diesem Grunde sollte das Ansinnen eines Verkäufers, nur mit einem mündlichen oder privatschriftlichen Vertrag zu verkaufen, energisch zurückgewiesen werden.

Die Unterverbriefung

Ein Immobilienkauf in Spanien war früher immer mit dem Thema „Schwarzgeld" verknüpft. Ein Anwaltskollege schrieb vor vielen Jahren im Mallorca Magazin, die teilweise Bezahlung von Spanienimmobilien mit Schwarzgeld gehöre zu Spanien wie der Stierkampf. Letzterer ist bekanntlich durch Gesetz zum immateriellen Kulturgut erklärt werden. Wenn auch der Stierkampf in Spanien noch nicht überall in den letzten Zügen liegt, spielt das Thema Schwarzgeld beim spanischen Immobilienkauf kaum noch eine Rolle. Hauptgrund für die Angabe eines niedrigeren Kaufpreises in der Kaufurkunde war der Wunsch von Verkäufer und Käufer, Steuern zu sparen. Der Verkäufer wollte bei der Gewinnsteuer und Plusvalia sparen, der Käufer bei der Grunderwerbsteuer und den übrigen Erwerbsnebenkosten. Bis 2007 hatten nichtresidente Verkäufer 35 % (!) vom Verkaufsgewinn an das Finanzamt abzuführen. Kein Wunder, dass viele darüber nachdachten, ihren Gewinn niedriger auszuweisen. Bis Ende 2015 betrug die Gewinnsteuer der Nichtresidenten dann 19,5 % und seit 1. Januar 2016 gilt der Satz von nur noch 19 %. Nach allgemeiner Ansicht ein Steuersatz, mit dem es sich leben lässt. Dies ist ein entscheidender Punkt, weshalb die Unterverbriefungen stark zurückgegangen sind.

Ein anderer Grund liegt in den zahlreichen Kontrollmaßnahmen, die Spanien in den letzten Jahren eingeführt hat. Da gibt es zunächst die Möglichkeit für das Finanzamt, den Kaufpreis zu überprüfen, und zwar für die Dauer von 4 Jahren ab dem Zeitpunkt der Zeichnung der notariellen Kaufurkunde. Ein Hinweis auf diese Überprüfungsmöglichkeit wird bei jedem Kaufvorgang als Vormerkung im Eigentumsregister eingetragen. Kommt das Finanzamt bei der Überprüfung zu dem Ergebnis, dass ein zu niedriger Kaufpreis verbrieft wurde, wird es auf der Basis des von ihm ermittelten Verkehrswertes eine Nachberechnung vornehmen und dann sowohl Verkäufer als auch Käufer für die Steuerdifferenz in Anspruch nehmen. Auch ist die Einleitung eines Strafverfahrens möglich. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, diese unangenehmen Folgen zu vermeiden. Zum einen kann man beim örtlichen Finanzamt den Verkehrswert der fraglichen Immobilie abfragen, zum anderen ist man meist auf der sicheren Seite, wenn man mindestens das Doppelte des aktuellen Katasterwertes als Kaufpreis annimmt.

Weitere Maßnahmen erschweren das „Arbeiten" mit Schwarzgeld: Zum einen wurden die Erklärungspflichten im grenzüberschreitenden Verkehr verfeinert und der Bargeldverkehr stark eingeschränkt. Bei der Einreise von einem EU-Land in ein anderes müssen Barbeträge ab 10.000 € erklärt werden. Spanische Unternehmer dürfen – mit wenigen Ausnahmen – Bargeschäfte nur mit einem Höchstbetrag unterhalb von 1.000 € vornehmen.

Und schließlich müssen die Zahlungswege des Kaufpreises in der notariellen Kaufurkunde detailliert erklärt und nachgewiesen werden. Die frühere Möglichkeit zu erklären, „der Kaufpreis sei im Ausland bezahlt worden", gibt es nicht mehr. Es muss vielmehr genau belegt werden, wann und auf welche Weise der Kaufpreis bezahlt wurde. Wenn die Vertragsparteien diesen Verpflichtungen nicht nachkommen, wird der Notar dies in der Urkunde ausdrücklich vermerken, und wahrscheinlich wird der Grundbuchführer die Eintragung des Kaufvertrages ablehnen. Dies kann dann zur Folge haben, dass der Gutglaubensschutz für diesen Käufer nicht gegeben ist.

Europa wird enger und transparenter!

Vertragsstrafe / Arras

Es ist in Spanien üblich, dem notariellen Kaufvertrag eine vorvertragliche Vereinbarung vorzuschalten, meist in der Form eines Optionsvertrages. Mit dem Optionsvertrag kauft der Interessent (Optionsnehmer) vom Eigentümer (Optionsgeber) das Recht, innerhalb einer bestimmten Frist (Optionsfrist) zu einem festgesetzten Preis eine konkret bezeichnete Immobilie erwerben zu dürfen. Hierfür zahlt er eine Optionsgebühr, die meist 10 % des späteren Kaufpreises beträgt. Kauft der Optionsnehmer dann innerhalb der Optionsfrist nicht, verliert er die Optionsgebühr. Scheitert der Kaufvertrag aus Gründen, die der Eigentümer zu vertreten hat, muss er die Optionsgebühr zurückzahlen (bzw. freigeben, wenn sie bei einem Treuhänder hinterlegt ist) und eine Vertragsstrafe in Höhe der Optionsgebühr an den Optionsnehmer zahlen. Für diese Vertragsstrafenversprechen gibt es im Wesentlichen zwei Gestaltungsformen, nämlich den Arras Penales und den Arras Penitenciales. Beim Arras Penales bleibt neben der vereinbarten Vertragsstrafe das Recht bestehen, den Abschluss des Kaufvertrages oder einen weiteren Schadenersatz gerichtlich durchzusetzen. Dagegen gibt es beim Arras Penitenciales nur einen Anspruch auf die vereinbarte Vertragsstrafe in Höhe der Optionsgebühr. Der Arras Penitenciales ist die in der Praxis am meisten vorkommende Form. Sie sehen daraus: Schon die Vorverträge lösen erhebliche Rechtsfolgen aus, so dass auch insoweit in der Regel kundiger Rechtsrat erforderlich ist.

Diese drei Beispiele sollen verdeutlichen, dass der Immobilienkauf in Spanien ein sehr komplexes Thema ist. Hinzu kommt, dass dem Erwerber oft die örtlichen Gegebenheiten und Usancen nicht bekannt sind und auch Sprachbarrieren bestehen.
Deshalb – lieber gleich zum Anwalt!

Vortrag
Zentrale Minkner & Bonitz / Santa Ponsa

**„Deutsch-Spanische Erbschaften.
Neue Rahmenbedingungen und neue Gestaltungsmöglichkeiten
auf den Balearen."**

Dr. Sabine Hellwege | Rechtsanwältin

Anmeldungen erbeten: +34 971 695 255
Mlttwoch, 04. Oktober 2023 | 18.00h
kostenlose Teilnahme

Ein Vortrag, der sich lohnt!

Der neue Katasterreferenzwert
Schnäppchenkauf? Denkste!

Seit dem 01.01.2022 ist bei zahlreichen Steuererklärungen, nämlich bei der Grunderwerbsteuer, der Stempelsteuer, der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Vermögensteuer bei der Steuerbemessungsgrundlage auf den Katasterreferenzwert abzustellen. Dies wird durch das Gesetz 11/2021 über Maßnahmen zur Verhinderung und Bekämpfung von Steuerhinterziehung und Steuerbetrug vorgeschrieben. Angeblich wollte der spanische Gesetzgeber mit der Einführung des Katasterreferenzwertes Rechtsstreitigkeiten zwischen Steuerschuldner und Finanzamt über die Steuerbemessungsgrundlage bei den verschiedenen Steuerarten vermindern. Viele Experten meinen jedoch, dass das Gesetz vorwiegend dazu dient, dem Staat höhere Steuereinnahmen zu verschaffen.

Zu Streitigkeiten kam es in der Vergangenheit häufig. Hauptgrund ist das System der Selbstdeklarierung der Steuern, z.B. bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Vermögensteuer. Hier hat der Steuerschuldner selbst den Wert des geerbten oder geschenkten Grundstücks anzugeben. Klar, dass der Steuerschuldner einen geringeren Wert als Berechnungsgrundlage angeben wollte als das Finanzamt. Ähnlich sieht es bei der Grunderwerbsteuer im Falle von Unterdeklarierungen aus: Es war früher Praxis (heute kommen diese Fälle seltener vor), dass ein geringerer Kaufpreis beurkundet wurde, als der tatsächlich gezahlte. Dies alles, um auch geringere Grunderwerbsteuer zu zahlen.

Nun soll Grundlage der Steuerbemessung mindestens der Katasterreferenzwert sein. Dieser soll in etwa dem Marktwert der Immobilie entsprechen. Er wird alljährlich von der Generaldirektion für Katasterwesen festgelegt und hat als Basis Daten der Notariate und Grundbuchämter über die Preise von Immobilientransaktionen und wird dann von den Gemeinden festgesetzt. Die Gemeinden berücksichtigen dabei die Lage, das Alter und die Bauqualität der Immobilie. Gegen diese Berechnungsgrundlage wird zurecht eingewendet, dass sie individuelle Merkmale einer Immobilie unberücksichtigt lässt. Wenn z.B. in einem Gebäude zwei gleichgroße Wohnungen verkauft werden, kann die eine einen doppelt so hohen Kaufpreis erzielen als die andere, weil sie kernsaniert und mit besten Materialen und modernster Haustechnik versehen ist. Beide haben aber denselben Katasterreferenzwert!

Zukünftig gilt, dass die Steuer mindestens auf der Basis des Katasterreferenzwertes zu berechnen ist, wenn dieser niedriger ist als der beurkundete Kaufpreis. Hat z.B. ein Schnäppchenjäger nach harten Verhandlungen eine Immobilie zu einem Wert gekauft, der unter dem Katasterreferenzwert liegt, muss er Grunderwerbsteuer nicht auf der Basis des beurkundeten Kaufpreises zahlen, sondern auf der Basis des Katasterreferenzwertes. Gegen dieses offensichtlich ungerechte Ergebnis kann der Steuerschuldner vorgehen, indem er nachweist, dass der von der Verwaltung vorgelegte Katasterreferenzwert nichts mit dem wirklichen Marktwert zu tun hat. Allerdings liegen hier die Beweislast (Sachverständigen-Gutachten, Fotodokumentationen, etc.) und das Kostenrisiko beim Steuerschuldner.

Achtung: Der Katasterreferenzwert hat nichts mit dem Katasterwert zu tun, der zur Ermittlung der jährlichen Grundsteuer herangezogen wird.

Kinga Veréb
Vertragsmanagerin
minkner & bonitz s.l.
Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 695 255 • Fax: +34 971 695 695
kinga.veréb@minkner.com
www.minkner.com

Immobilien-Wertgutachten
Am Ende des Tages eine sinnvolle und lohnenswerte Investition

Wer auf Mallorca eine Immobilie erwirbt oder besitzt, steht vor Fragestellungen, die nicht ohne die Hilfe von ausgewiesenen Experten gelöst werden können. Häufig ist die Mitwirkung und der Rat eines Immobilien-Sachverständigen gefragt. Um den Lesern der TRAUMIMMOBILIEN einen kleinen Einblick in die Arbeit als Immobilien-Sachverständige zu geben, will ich mit diesem Beitrag einen Einblick in das umfangreiche Tätigkeitsfeld des Immobilien-Gutachters geben.

Naturgemäß liegt der Schwerpunkt der Arbeit des Immobilien-Sachverständigen in der Erstellung von Wertgutachten. Das beginnt schon in der frühen Phase der Verkaufs- und Kaufentscheidung.

Der Verkäufer will wissen, was seine Immobilie wert ist, mit welchem Preis er an den Markt gehen soll. Der Käufer will wissen, ob die Immobilie, die ihn interessiert, den Preis wert ist, der verlangt wird. Dazu ist im Rahmen des Objekt-Checking ein ganzer Fragenkatalog abzuarbeiten: Wie ist die Grundbuchsituation? Welche Belastungen gibt es? Gibt es amtliche Maßnahmen gegen die Immobilie? Sind alle Gebäudeteile legal? Ist das Grundstück voll erschlossen, welche Maßnahmen stehen an?

Insbesondere in Spanien fallen der angebotene Preis und der realistische Marktwert zuweilen auseinander. Daher ist eine professionelle Unterstützung immer anzuraten. Ein Hauptaugenmerk liegt in der unabhängigen und professionellen Wertermittlung von Immobilien für steuerliche Verfahren (dt.-span.-FA) oder bei Scheidungen und Erbschaften.

Eine weiteres sensibles Thema, welches besonders in Spanien im Zweifel unangenehme Konsequenzen mit sich führen kann, ist die detaillierte Prüfung bzw. Einschätzung der Legalität einer Immobilie respektive derer Anbauten.

GEPRÜFTE - ZERTIFIZIERTE - SACHVERSTÄNDIGE
Lieselotte Geiger
Bachelor of Arts
Sachverständige für Immobilienbewertung (ö.b.u.V.)
Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17024 (DIA)
REV (Recognized European Valuer)
Mitglied im Verband Europäischer Gutachter & Sachverständiger e.V.

An dieser Stelle kann man letztlich nicht „pingelig“ genug sein - insofern ist der Weg zum Spezialisten stets anzuraten.

Zu meiner Person
Ich bin seit 1999 in Spanien ansässig und seitdem in der spanischen Immobilienbranche tätig. Seit 2007 bin ich in Spanien als Gerichtsgutachterin zugelassen und seit 2009 Mitglied im deutschen Berufsfachverband für das Sachverständigen- und Gutachterwesen. Durch die öffentliche Bestellung und Vereidigung bei einer deutschen IHK und durch mein „perito judicial superior“ bin ich bei allen spanischen und deutschen Gerichten zugelassen und anerkannt.

Lilo Geiger
Dipl. Immobilien-Sachverständige
G&G Sachverständigen und Servicebüro
Plaza Ramon Llull 20 - 9 dr
ES 07500 Manacor - Balearen
Tel: +34 971 461 210 - Mobil: +34 610 453 709
lilogeiger@web.de • www.immobiliengutachter-spanien.de

Spanien Finanzierungen deutlich günstiger

Spaniens Immobilienmarkt ruft mit Festzinsfinanzierungen, die Sie lieben werden!

1

Mehr Freiheit - Willkommen im spanischen Finanzparadies!

Profitieren Sie von unseren flexiblen und sorglosen spanischen Finanzierungslösungen, zu Konditionen, die deutlich günstiger sind als in Deutschland (ab 2,35 % für 5 Jahre)! Veränderungen im Laufe der Zeit? Kein Problem! Passen Sie Ihr Darlehen jederzeit an, wechseln Sie es oder wählen Sie einfach eine andere Bank! Warum? Dank liberaler spanischer Gesetze sind Vorfälligkeitsentschädigungen meist minimal oder nicht existent. Erleben Sie unvergleichliche finanzielle Freiheit und verwirklichen Sie Ihren Traum!

2

LIQUIDITÄTSFALLE - Finanzfallen beim Immobilienkauf vermeiden

Unbekannt für viele Erstkäufer: In Spanien können nach einem vorfinanzierten Kauf keine weiteren Grundschulden mehr bestellt werden! Ohne Kenntnis dieser Regel riskieren Sie, in eine Liquiditätsfalle zu geraten.

Wieso ist das relevant? Spanische Zentralbanken stellen sicher, dass neue Darlehen nur in wohnwirtschaftliche Investitionen fließen. Die Logik dahinter ➔ Der Staat ist motiviert: 10% Steuern, Renovierung, etc.. Eine Hypothek kann auch Steuervorteile bieten, wenn diese klar mit dem Immobilienkauf verknüpft ist, reduziert sie die Vermögensbesteuerung von Nichtresidenten.

GO

SPEZIALISTEN AN BOARD– Mit uns schneller & sorglos zum Ziel !!

Wählen Sie den direkten Weg zum Erfolg mit unserem deutschsprachigen Expertenteam, das den spanischen Markt in- und auswendig kennt!

Warum wir?

- Marktkenntnis: Wir kennen jede spanische Bank - nutzen Sie unser Wissen für Ihre besten Konditionen
- Rundum-Betreuung: Wir beantworten jede Ihrer Fragen, übernehmen die Ummeldung der Versorger und managen Ihre spanischen Steuerpflichten – alles aus einer Hand!
- Vertrauenswürdigkeit garantiert: Über 175 positive Bewertungen belegen unsere Kompetenz und Zuverlässigkeit!

% % %

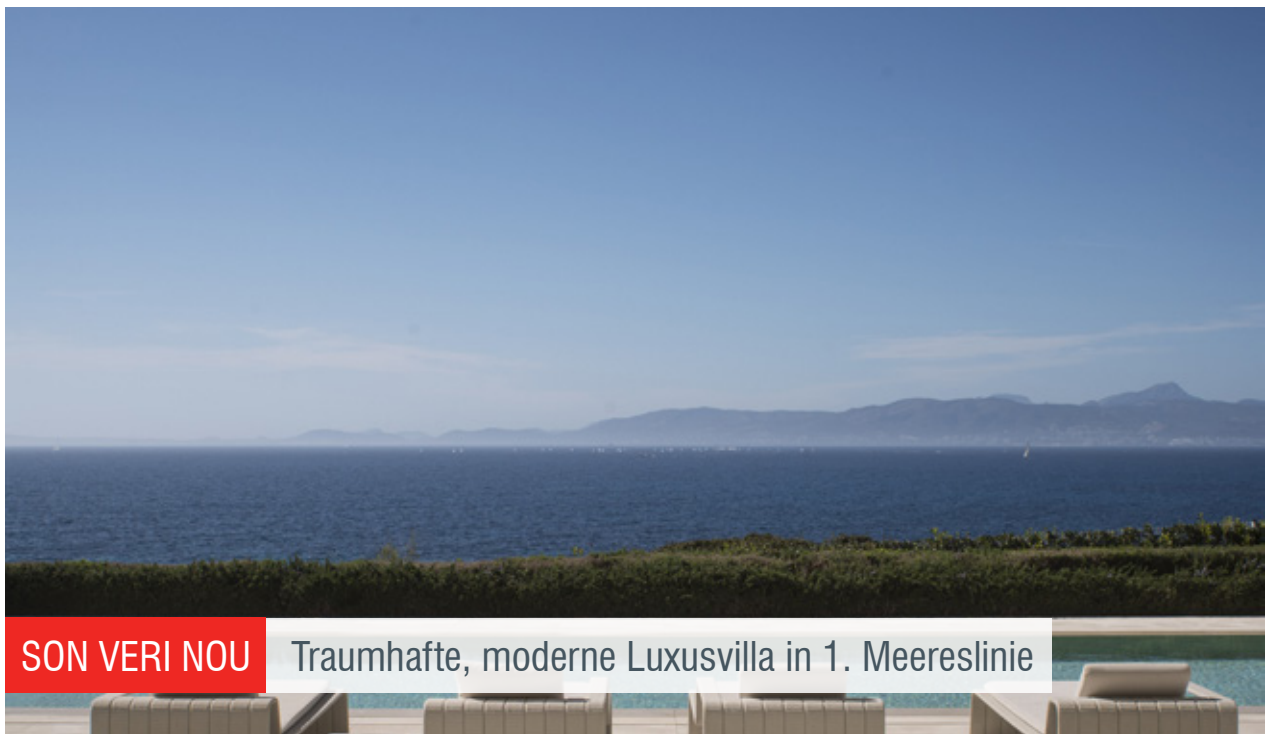
Daniel Pires

Mediterraner Name, aber geboren und ausgebildet in Mönchengladbach. Seit 2006 Ihr Ansprechpartner für Immobilienfinanzierungen auf der Insel.
Nutzen Sie meine Kenntnisse zu Ihrem Vorteil, um sicher und effizient Ihre Immobilienfinanzierung zu gestalten.

Für ein Erstgespräch kontaktieren Sie mich am besten via WhatsApp **+34 629 94 08 28** oder unter finance@smart-servicios.com.

SMART SERVICIOS ©
(0034) 971 571 059 | finance@smart-servicios.com | www.smart-servicios.com
C/ Font i Monteros 6 | 07003 Palma de Mallorca | España

SMARTSERVICIOS
be smart - choose us



SON VERI NOU — Traumhafte, moderne Luxusvilla in 1. Meereslinie

Im begehrten Küstenstreifen von Palma zur Südspitze der Insel beeindruckt in 1. Meereslinie auf einem 925 m² großen Grundstück diese traumhafte, moderne Luxusvilla. Sie steht in einem mediterranen Garten und ist umgeben von großzügigen überdachten und freien Terrassen mit Lounge-Bereich, in die ein großer Swimmingpool eingebettet ist. Die Villa verfügt über eine Garage für sechs Fahrzeuge. Aus allen Räumen hat man einen fantastischen Blick auf die Bucht von Palma und das offene Meer. Die Villa verfügt über eine Lizenz zur Ferienvermietung an anspruchsvolle Kunden.

Die Villa hat eine Konstruktionsfläche von 700 m². Das Erdgeschoss hat hohe Decken und große Fensterfronten und ist lichtdurchflutet. Hier gibt es ein offenes Wohn- und Esszimmer mit moderner Designerküche, ein Schlafzimmer mit Bad en Suite sowie Zugang zur Poolterrasse. Das Obergeschoss beherbergt vier große Schlafzimmersuiten – natürlich alle mit herrlichem Meerblick. Die Villa wurde mit besten Materialien und feinster Handwerkskunst erstellt. Sie verfügt über modernste Haustechnik und alles, was der anspruchsvolle Interessent von einer Premiumvilla erwarten kann.

m² 925 | m² 700 | 4 | 4

Ref. 20521 • Preis € 8.900.000 • Tel 0034 / 971 425 016

PORT ANDRATX — Einzigartige Villa in 1. Meereslinie mit Bootsanleger

Wir freuen uns, Ihnen hier eine wirklich einzigartige Villa vorstellen zu können. Sie steht auf einem 927 m² großen Grundstück in 1. Meereslinie. Sie verfügt über einen eigenen Bootsanleger. In der untersten Etage der Villa befinden sich eine Bootsgarage mit Platz für 3 Boote und eine Slipanlage, ein Gäste-WC sowie Abstell- und Technikräume. Auf Meereshöhe gibt es wunderbare Terrassen, mit Natursteinmauern eingefriedet, und einen direkten Meerzugang. Auf dem Grundstück gibt es weiterhin drei PKW-Stellplätze. Aber, die viergeschossige Villa, alle Etagen mit einem Aufzug verbunden, hat noch mehr zu bieten.

Die Eingangsebene befindet sich auf der obersten Etage. Dort gibt es ein großzügiges Wohnzimmer mit vorgelagerter Panoramaterrasse, ein separates Esszimmer, eine Einbauküche, ein Büro mit Konferenzraum, ein Gäste-WC und ein separat zugängliche Gästeapartment. In der Etage darunter befinden sich drei Schlafzimmersuiten, ein Kinoraum mit Bar und die Bodega sowie mehrere überdachte und freie Terrassen. In der Ebene darunter gibt es zwei weitere Schlafzimmersuiten und Terrassen. Kurzum: Eine Premium-Immobilie „for those who appreciate the best".

m² 927 | m² 540 | 5 | 5

Ref. 20634 • Preis € 11.500.000 • Tel 0034 / 971 671 250

Zepterübergabe in der Geschäftsleitung bei Nolte-Küchen-Mallorca

Traumimmobilien im Gespräch mit Ralf Heitkamp und Florian Flügel

Seit nunmehr 23 Jahren liefert die Firma Nolte ihre Küchen nach Mallorca. 16 Jahre lang wurden die Geschäfte von Ralf Heitkamp in Santa Ponsa und Manacor geführt. Anfang des Jahres wurde der Staffelstab an Florian Flügel übergeben, der die Nachfolge von Ralf Heitkamp antrat.

TI: Was hat zu dieser Übergabe geführt?

Ralf Heitkamp: Private und gesundheitliche Gründe führten zu dem Wunsch, mich wieder in das deutsche Gesundheits- und Rentensystem eingliedern zu wollen. Des Weiteren warteten bei Nolte in Deutschland viele neue reizvolle Aufgaben im gesamten Export auf mich. Außerdem sind die Firmengeschicke in gute Hände übergeben worden.

Es gibt mit unserem langjährigen Mitarbeiter Florian Flügel, den viele Kunden bereits aus Santa Ponsa kennen , einen würdigen Nachfolger für die Geschäftsleitung und die Fortführung meiner Pionierarbeit auf Mallorca. Er ist seit seiner Ausbildungszeit im Dienst der Firma Nolte-Küchen.
Anfang des Jahres wurde das Zepter übergeben, und seitdem ist Florian Flügel alleine für das operative Geschäft auf Mallorca zuständig. Auf Grund meiner Zuständigkeit für die Nolte-Geschäfte im Ausland, werde ich das eine oder andere Mal noch Mallorca einen Besuch abstatten.

TI: Was können wir von Nolte-Küchen in Zukunft erwarten?

Florian Flügel: Ich habe mich sehr gefreut, die Geschäfte auf Mallorca übernehmen zu dürfen, um sie mit dem Prozess „Mallorca 2.0“ weiterhin in eine erfolgreiche Zukunft zu führen. Ich bin sehr zufrieden mit dem Produkt, das wir unseren Residenten auf Mallorca anbieten können. Schließlich sind die Nolte-Küchen gerade zum vierten Mal in Folge seit 2015 zur beliebtesten Küchenmarke Deutschlands gewählt worden.

TI: Was war das für eine Wahl und was waren die Hauptkriterien für diesen Ritterschlag?

Florian Flügel: In der Kundenbefragung des Deutschen Instituts für Service-Qualität (DISQ) im Auftrag des Nachrichtensenders „NTV“ schaffte es das Unternehmen erneut auf Platz 1. Erfreulich finde ich, dass es die meisten Punkte für das Design, die Produktqualität, sowie das Preis-Leistungsverhältnis gab. Alles das was Mallorcas Kunden an uns schätzen.

TI: Was steht noch so an bei Nolte-Mallorca 2023?

Florian Flügel: Personell gab es einige Veränderungen. Wir haben uns mit 5 Neuzugängen in der Breite etwas größer aufgestellt, um den vielen Anfragen eine kürzere Bearbeitungszeit zu geben. Außerdem haben wir das erste Mal in der Geschichte eine „Auszubildende“ direkt nach der Schulzeit eingestellt, um so den eigenen Nachwuchs zu fördern. Das Aufstocken des Personals war auch auf Grund der erhöhten Produktvielfalt erforderlich.

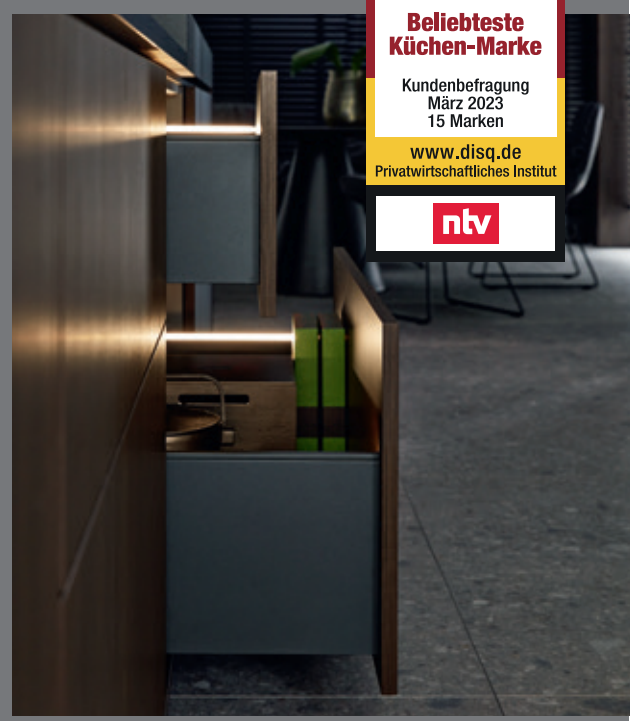
TI: Wie sieht die Produktvielfalt aus?

Florian Flügel: Die alt bekannte Markenlinie Matrix 150 deckte bisher das obere Küchensortiment und den Hauswirtschaftsraumsektor ab. Nun ist diese Linie um den Bereich Nolte-Living erweitert worden. Das sind spezielle Typen zur Planung von Sideboarden, Bibliotheken, TV- und Phonowänden und vieles mehr.

Ideal bei offenen Küchenräumen, um die Modellauswahl im Essbereich oder im Wohnbereich fort zu führen. Für die Badmöbel führen wir die Produkte von Nolte SPA, für den preiswerten Apartmentbereich die Linie Nolte ECO. Und seit neuestem sind wir stolz auf unsere neue Produktlinie „nolteneo“, die in Gänze letztes Jahr in Mailand auf der Messe ihre Premiere feierte.

Die nolteneo wurde in vielen Aspekten qualitativ mit einem riesengroßen Upgrade versehen, sodass sie sich in die oberste Liga von Premiumküchen weltweit einreihen kann. In den Showrooms von Manacor und Santa Ponsa sind soeben die ersten Premiumküchen von „nolteneo“ eingetroffen.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Für das *Leben* in der Küche.



DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG
1. PLATZ
Beliebteste Küchen-Marke
Kundenbefragung März 2023 15 Marken
www.disq.de
Privatwirtschaftliches Institut
ntv

Entdecken Sie nolteneo
Klare und puristische Linienführung. Exklusive Fronten und faszinierende Details. Farben und Materialien, die in einen harmonischen Dialog treten und im Einklang mit funktionalem Design stehen. Eine nolte**neo** Küche macht aus Räumen ein Statement und ist Ausdruck von Individualität und Freiheit. Von vielfältigen Planungsmöglichkeiten bis hin zu exklusiven Fronten und Gestaltungselementen ermöglicht nolte**neo** völlig neue Dimensionen der Individualisierung. Neben den Elementen, die eine nolte**neo** Küche ausmachen und daher immer enthalten sind, gibt es eine umfangreiche Auswahl an besonderen Typen und Designelementen. Entdecken Sie nolte**neo** in den Nolte Küchen Studios in Santa Ponsa und Manacor.

info@nolte.es **www.nolte-mallorca.com**

Manacor Via Palma 142 | 07500 Manacor | Tel. +34 971 846 164 | Mo. - Fr. 10 - 14 Uhr und 15 - 19 Uhr
Santa Ponsa Puig des Castellet, 1-Bl. 6 | 07180 Santa Ponsa | Tel. +34 971 699 825 | Mo. - Fr. 10 - 14 Uhr und 15 - 19 Uhr

nolte® KÜCHEN

TORRENOVA Luxuriöse Frontline-Villa mit Meerzugang

Zentral zwischen zwei bekannten Ferienorten und dennoch ruhig auf einer Halbinsel in 1. Meereslinie und mit direktem Meerzugang gelegen, thront diese Luxusvilla in klarer Formensprache auf einem 1.464,91 m² großen Hanglage-Grundstück und bietet einen atemberaubenden Blick auf das Meer und die Küste. Eingebettet in einen Garten mit Pinien und mediterranen Pflanzen, wird die Villa mit viel Privatsphäre eingerahmt von einladenden überdachten und freien Terrassen mit Swimmingpool (Salzbasis). Das Grundstück bietet eine Garage und zwei PKW-Stellplätze.
Die in den letzten zwei Jahren aufwändig renovierte Villa hat eine konstruierte Fläche von 487 m² über 3 Ebenen. Auf der Eingangsebene im Erdgeschoss liegen ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Kamin-Lounge, ein Schlafzimmer mit Bad, ein Wirtschaftsraum und eine Gästetoilette.

In der oberen Etage gibt es das Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad, zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern, einen Abstellraum und eine große Sonnenterrasse. Ein großzügiges Apartment steht für Gäste oder Personal zur Verfügung.

m² 1.465 | m² 487 | 5 | 5

Ref. 9846 • Preis € 7.900.000 • Tel 0034 / 971 695 255

CALA VINYAS Grandiose Villa direkt an der Küste mit Meerzugang

Der Platz ist einzigartig: Diese moderne Designervilla thront in 1. Meereslinie auf einem 1.290 m² großen Grundstück mit privatem Meerzugang und bietet eine fantastische Aussicht. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es einige Badebuchten und einen kleinen Yachthafen. Die mit einem exklusiven Interieur, bester Haustechnik und einem Personenlift ausgestattete Villa punktet in der untersten Wohnebene mit einem Gästeapartment mit einem Schlafzimmer, einem Wellness-Bereich mit Gym, Sauna und Bad sowie einer eindrucksvollen Poolterrasse.
Die dreigeschossige Villa hat eine Wohnfläche von 554 m² und eine konstruierte Fläche von 744 m². Der offen gestaltete Hauptwohnbereich mit integrierter Küche sowie Zugang zur Sonnenterrasse mit Treppe zum Poolbereich befindet sich auf der mittleren Ebene der dreistöckigen Villa. Der private Schlafbereich mit großer Terrasse liegt im Obergeschoss und umfasst vier Schlafzimmer mit Bädern en suite, zwei Ankleiden und einen Abstellraum.
Ein Highlight unter den Villen im Küstenbereich des Südwestens, das sich an den anspruchsvollen und verwöhnten Interessenten wendet.

m² 1.290 | m² 744 | 5 | 6

Ref. 9935 • Preis € 12.000.000 • Tel 0034 / 971 695 255

Exklusiv

PORT ANDRATX

Spektakuläre „Möwen-Villa“ mit sensationellem Blick

Der südamerikanische Architekt Alberto Rubio hat mit seinen „Möwen-Villen“ auf Mallorca Architekturgeschichte geschrieben. Die von ihm designten Luxusvillen haben außergewöhnliche Dachkonstruktionen, die an die Schwingen der Möwen erinnern.

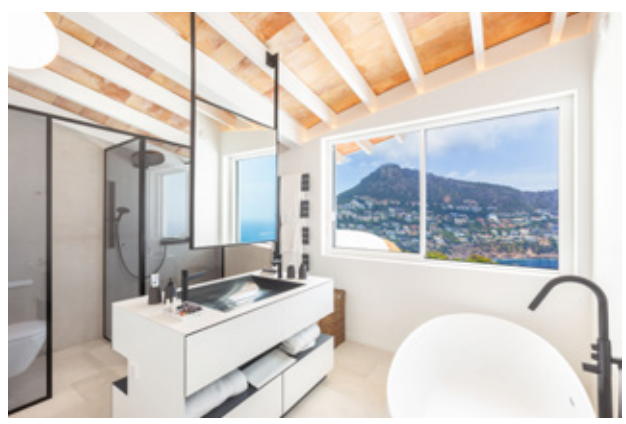
Sein Meisterwerk in Port Andratx bietet Minkner & Bonitz seinen anspruchsvollen, internationalen Kunden an. Die Villa thront in prominenter Lage auf einem 1.168 m² großen Grundstück in Port Andratx/Cala Marmacen und bietet einen sensationellen Blick auf das Meer und das umliegende Panorama.

Die spektakuläre Villa mit Doppelgarage hat eine Wohnfläche von 636 m² und beeindruckt durch hohe, lichtdurchflutete Räume und die Deckenkonstruktionen, die auch im Innern dominieren. Es gibt ein großzügiges Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine moderne Küche, zwei große Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern, drei weitere Schlafzimmer mit eigenen Bädern und einen Fitnessbereich mit fantastischem Blick über die Poolterrasse auf das Meer.

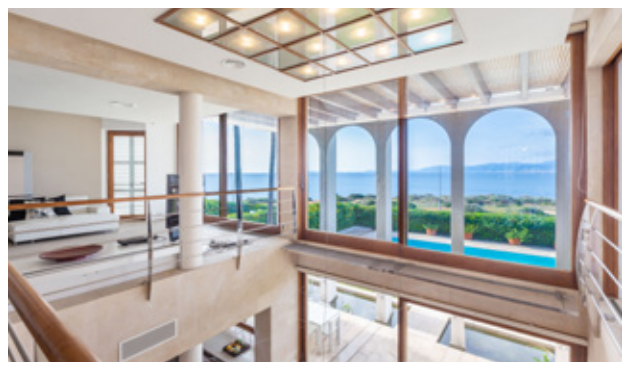
Faszinierend sind auch die großen Terrassen-Bereich mit Barbecue, Sommerküche und integriertem Swimmingpool.

m²	1.168	m²	636		5		5

Ref. 25264 • Preis € 12.500.000 • Tel 0034 / 971 671 250



SON VERI NOU Designervilla mit sensationeller Aussicht in 1. Meereslinie



Insbesondere, wenn man sich von der Meeresseite der Küste bei Son Veri Nou nähert, besticht diese eindrucksvolle Designervilla. Kein Wunder, denn sie ist inspiriert vom Itamaraty-Palast in Brasilien, einem Meisterwerk des berühmten Architekten Oscar Niemeyer. Die Villa thront auf einem 916 m² großen mediterran gestalteten Gartengrundstück, das eine sensationelle Aussicht bietet. Die Villa ist geprägt durch eine über zwei Geschosse bis zur Dachterrasse reichende Arkadenterrasse, vor der – durch eine Rasenfläche getrennt – ein 74 m² großer Swimmingpool liegt. Im Untergeschoss der Villa gibt es eine Garage für vier Fahrzeuge, einen Weinkeller und eine Waschküche.

Das Erdgeschoss verfügt über ein imposantes Entrée, ein Wohn- und Esszimmer, eine moderne Küche mit Kochinsel, ein Hauptschlafzimmer mit Bad und Ankleide sowie zwei weitere Schlafzimmer, die sich ein Bad teilen. Im Obergeschoss gibt es ein weiteres Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer. Edle Materialen wie Parkett, Naturstein, moderne Haustechnik, eine vorinstallierte Küche, ein Aufzug richten sich an anspruchsvolle Interessenten.

m² 916 | m² 518 | 5 | 2

Ref. 20570 • Preis € 6.000.000 • Tel 0034 / 971 425 016

COSTA DE LA CALMA Traumhaftes Anwesen mit Privatsphäre – 1. Meereslinie

Auf einem gärtnerisch angelegten Filetgrundstück in 1. Meereslinie der Costa de la Calma – eine ruhige Urbanisation zwischen Santa Ponsa und Paguera – liegt dieses einzigartige Anwesen, das keine Wünsche offenlässt. Nach Süden und Westen gibt es großzügige überdachte und freie Terrassen mit Barbecue und einer Pool-Lagunenlandschaft. Aus allen Räumen hat man einen fantastischen Blick auf das Meer. Die Villa steht auf einer Tiefgarage von 316 m², die Platz für acht Fahrzeuge bietet. Die Villa hat eine Konstruktionsfläche von 900 m².

Die stilvoll und hochwertig ausgestattete Villa mit Fahrstuhl hat auf der oberen Eingangsebene neben dem Entrée ein sehr großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang auf eine teilüberdachte Terrasse mit Jacuzzi und spektakulärem Blick, weiter eine Küche mit Essbereich, ein Schlafzimmer mit Bad, ein Gäste-WC sowie einen Wirtschafts- und Abstellraum. Auf der darunterliegenden Poolebene gibt es drei weitere Schlafzimmer mit Bädern en Suite sowie einen Gästebereich mit Wohn-/Esszimmer, offener Küche und zwei Schlafzimmern mit En-Suite-Bädern.

m² 2.450 | m² 900 | 7 | 7

Ref. 20175 • Preis € 5.800.000 • Tel 0034 / 971 695 255

CAMP DE MAR

Einzigartige Designervilla mit direktem Meerzugang

Eine bemerkenswerte Immobilie aus dem High-End-Bereich wartet in 1. Meereslinie und mit direktem Meerzugang in Camp de Mar auf ihre neuen Bewohner. Das Filet-Grundstück misst 1.950 m² und bietet einen fantastischen Ausblick auf die Bucht von Camp de Mar.

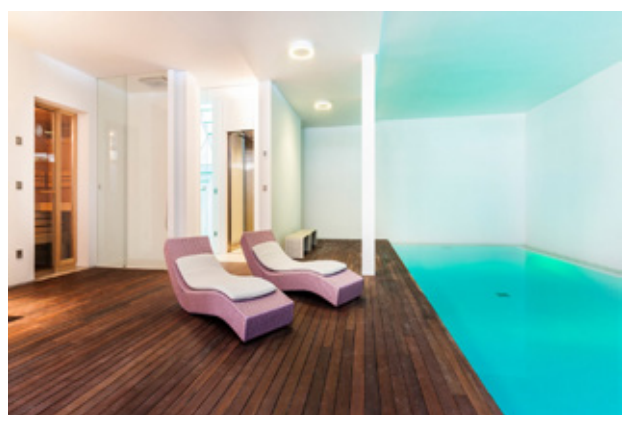
Das Grundstück punktet mit überdachten und freien Terrassenbereichen, einem riesigen Swimmingpool und einem eindrucksvollen mediterranen Garten. Das Gebäude-Ensemble besteht aus einem Haupthaus, einem Gästehaus und der Garage.

Das Ensemble hat eine Wohnfläche von 1.060 m². Das lichtdurchflutete Haupthaus (große Panoramafenster) hat im Erdgeschoss ein Wohn- und Esszimmer, eine komplett ausgestattete Designerküche, Vorratsraum und Gäste-WC. Das exklusive Hauptschlafzimmer mit Bad und großer Ankleide nimmt das gesamte Obergeschoss ein.

Das Gästehaus bietet im Erdgeschoss ein Wohnzimmer, ein Esszimmer und eine Küche. Zwei Treppenhäuser ermöglichen es, einen separaten Servicebereich mit 2 Schlafzimmern und einem Bad im 1. OG einzurichten. Für Gäste gibt es zusätzlich drei Schlafzimmer mit Bädern.

m²	m²		
1.950	1.060	9	9

Ref. 6875 • Preis € 15.000.000 • Tel 0034 / 971 671 250



SANTA PONSA Beeindruckende Villa mit sensationeller Aussicht

Hier stimmt alles: Lage, Lage, Lage, Blick, Architektur, Ambiente, Ausstattung und Haustechnik. Diese Villa thront in exponierter Höhenlage und bietet einen sensationellen Panorama- und Meerblick. Das Grundstück misst 1.506 m², ist mit einer Natursteinmauer eingefriedet und mit einem mediterranen Garten angelegt. Die Villa hat einladende überdachte und freie Terrassen und eine Dachterrasse mit spektakulärem 360-Grad-Blick. Eine Sommerküche mit Grillbereich sowie ein imposanter Swimmingpool bilden die fast nahtlose Verbindung zum Wohnzimmer.
Die Villa mit einer Wohnfläche von 670 m² ruht auf einer geräumigen Tiefgarage mit Abstellräumen und Platz für 4 PKW. Der Hauptwohnbereich befindet sich in der obersten Etage (Fahrstuhl zu allen Ebenen) und hat ein Wohn- und Esszimmer mit Designer-Kamin, eine offene Küche mit Arbeitsküche, die Mastersuite mit Sauna, eine weitere Schlafzimmer-Suite und eine Gästetoilette.
Auf der unteren Wohnebene gibt es zwei Gästesuiten. Die Villa punktet u.a. mit State-of-the-art-Haustechnik mit Videoüberwachung, Fotovoltaik-Anlage, Fußbodenheizung, Aufzug, und, und, und.

m² 1.506 | m² 670 | 4 | 4

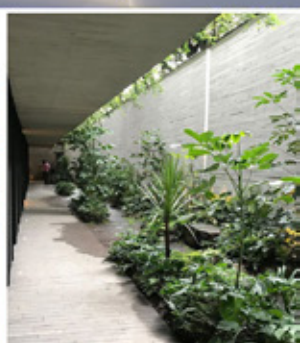
Ref. 20809 • Preis € 14.900.000 • Tel 0034 / 971 695 255

SANTA PONSA Beeindruckende Luxusvilla in exzellenter Lage

Diese beeindruckende Villa, deren Architektur moderne und traditionelle Stilelemente vereint, steht auf einem 1.217 m² großen Grundstück und bietet, insbesondere von der herrlichen Dachterrasse, einen atemberaubenden Meer- und Panoramablick. Sie ist umgeben von großzügigen überdachten und freien Terrassen, die in einen üppig bepflanzten, mediterranen Garten übergehen. Dort gibt es gemütliche Chill-Out-Areas mit Barbeue, Sommerküche und Sauna und natürlich einen einladenden Swimmingpool. Weiter verfügt die Villa über eine Doppelgarage und eine Bodega.
Die Wohnfläche dieser Designer-Villa misst 500 m². Auf der Hauptwohnebene im Erdgeschoss (Personenaufzug zu allen Ebenen) gibt es ein großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, einen Patio, ein Schlafzimmer mit Bad, ein Esszimmer, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Drei weitere Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern sowie ein Salon und weitere Terrassen gibt es in der oberen Etage.
Die Villa besticht durch die offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung, die hohe Bauqualität und die ansprechende Dekoration und Einrichtung. Ein Objekt der Premium-Klasse.

m² 1.217 | m² 500 | 4 | 4

Ref. 25288 • Preis € 7.350.000 • Tel 0034 / 971 695 255



Make it green!

Edith Minkner im Gespräch mit den Architekten Anna Tarragona und Lars Höhne

Edith Minkner: Ich hatte mal wieder Gelegenheit eine der von Ihnen entworfenen Villen zu besichtigen und war sehr beeindruckt von den unbeschwerten Übergängen der Innenräume zu den Außenbereichen, mit einer großartigen Fülle der Vegetation. Aber auch innerhalb des Hauses setzte sich das Konzept fort.

Anna Tarragona: Grundsätzlich bedenken wir schon in der Konzeptphase eines Entwurfs die Wirkung von Pflanzen und Begrünungen. Hier auf Mallorca im mediterranen Klima sind uns die Beziehungen und Verbindungen der Innen- und Außenräume ganz besonders wichtig. Es geht uns um eine offene und natürliche Atmosphäre, die wir auch in die Innenräume fortführen, mit natürlichen Materialien, Pflanzen und Tageslicht.

Edith Minkner: Welche Effekte erreicht man mit Bepflanzungen in Innenräumen?

Lars Höhne: Pflanzen erfüllen in der Architektur mehrere Aufgaben. Wir empfinden ihre Natürlichkeit als schön, einladend und beruhigend. Sie verbessern das Raumklima, strahlen Frische und Vitalität aus. Und weil wir grundsätzlich Pflanzen mit Tageslicht verbinden erreichen wir besondere Wirkungen aus Licht, Schatten, Farbigkeit und Natürlichkeit.

Anna Tarragona: So können wir auch Räume in Szene setzen, wo man es vielleicht weniger erwartet - wie in Garagen oder mit vertikalen Gärten an Abfahrten zu Tiefgaragen. Auch im Untergeschoß können wir Treppenräume und Flure bereichern, ein Gym oder ein Yogastudio funktional aufwerten.

Edith Minkner: Oft sehen wir in Ihren Projekten in einem Untergeschoss großzügige Pflanzbeete mit Oberlicht – und intensiver Wirkung für die Räume. Ist das sehr aufwändig?

Lars Höhne: Ein gewisser Aufwand liegt in der Planung, denn wir haben weitere räumliche Elemente in das Gesamtkonzept zu integrieren, deren Anordnung perfekt passen muss. Tageslicht in ein Geschoss unter dem Gelände zu bringen um dort üppig mit Pflanzen gestalten zu können ist in mehrfacher Sicht ein Mehrwert. Oberlichtverglasungen, natürliche Oberflächen oder eine smarte Bewässerung bedeuten schon zusätzlichen Aufwand, aber wir erhalten im Ergebnis ein durchgehendes räumliches Konzept mit der Erweiterung der hochwertigen Räume.

Edith Minkner: Welche besonderen Herausforderungen und Lösungen gibt es bei der Integration von Vegetation im Inneren des Hauses?

Anna Tarragona: Größte Herausforderung ist die richtige Versorgung mit Tageslicht. Alles andere ist mit Technik lösbar, die uns viele Erleichterungen bringt, auch aus der Ferne kontrollierbar, wir wollen ja nicht den Gärtner in das Haus bemühen. Die Pflege auf ein Minimum zu reduzieren ist essentiell, schon bei der Auswahl der Pflanzen. Dabei muss man auch berücksichtigen, welche Pflanzen das gewünschte ästhetische und atmosphärische Ambiente schaffen.

Edith Minkner: Gibt es noch andere Elemente, die Sie gerne einsetzen?

Lars Höhne: Eine Terrasse im Obergeschoss sollte immer auch bepflanzt sein, auch weil es Intimität und Sichtschutz bietet. Eine Dachbegrünung bietet viele bauphysikalische Vorteile und wenn sie über den Dachrand hinaus sichtbar ist gibt sie einem Gebäude ein besonderes Flair. Immer spannend ist auch ein echter Dachgarten!

Edith Minkner: Haben Sie eine Lieblingspflanze?

Lars Höhne: Olivenbäume sind nicht nur typisch auf Mallorca, sie brauchen auch relativ wenig Pflege und nicht viel Platz für die Wurzeln, was sie ideal für Pflanzgefäße auf Terrassen macht. Und sie schaffen eine charakteristische mediterrane Atmosphäre. Ältere Olivenbäume sind wie eine Skulptur unter dem man ein schattiges Plätzchen zur Siesta finden kann. Es ist immer ein besonderes Vergnügen mit unseren Kunden den richtigen Olivenbaum für jeden Standort auszuwählen.

Anna Tarragona: Die Monstera Deliziosa - auf Spanisch Costilla de Adán (Adams Rippe) - ist eine üppige, tiefgrüne Pflanze mit grossen ornamentalen Blättern. Wir nehmen sie sehr gerne in unsere Architektur auf, auch weil sie sehr beliebt ist in traditionellen mallorquinischen Patios.

Weitere Themen aus der Reihe „Im Gespräch mit Edith Minkner“ finden Sie auf der Website www.th-a.com

TH TARRAGONA HÖHNE ARCHITECTS

www.th-a.com tarragona_hohne_architects

Vicente Chinchilla 28 E-07184 Calvia
tel +34 971 138176 +663 804920

PORT ANDRATX Großzügige Luxusvilla mit fantastischem Blick

Die Lage ist Programm: Diese großzügige Luxusvilla steht in erhöhter Lage in der Nobelurbanisation Montport auf einem 1.595 m² großen Grundstück, das über einen sensationellen Panoramablick über die Bucht und die Halbinsel La Mola bis auf das Meer verfügt. Sie ist umgeben von einem einladenden Terrassenbereich mit Infinity-Pool und einem mediterranen Garten. Das Untergeschoss bietet den exklusiven SPA-Bereich mit Sauna, Fitnessraum, Duschraum, Ruheraum sowie Abstell- und Technikräumen.
Das Erdgeschoss der 515 m² großen Villa beherbergt den geräumigen Salon mit angrenzendem Esszimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite, ein Gäste-WC, einen Gastro-Kühlraum, einen Abstellraum und eine Doppelgarage. Im Obergeschoss befindet sich die große Master-Suite mit Ankleide und privater Terrasse mit atemberaubender Aussicht.

Daneben gibt es drei weitere Schlafzimmer-Suiten sowie eine große Freiterrasse. Die Villa zeichnet sich durch Qualitätsbauweise und beste Ausstattung aus und bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau.

m² 1.595 | m² 515 | 5 | 6

Ref. 25281 • Preis € 7.800.000 • Tel 0034 / 971 671 250

PORT ANDRATX Neue Luxusvilla mit Königsblick

Unweit des fußläufig erreichbaren Beach-Clubs in der Cala Llamp beeindruckt diese soeben fertiggestellte Luxusvilla mit ihrer Lage, ihrem sensationellen Blick aufs Meer, ihrer hervorragenden Bauqualität und der modernen Haustechnik. Sie steht auf einem 980 m² großen Hanggrundstück, das bestens genutzt wurde. Auf Straßenniveau gibt es eine großzügige Garage mit Platz für 6 Fahrzeuge sowie Technik- und Abstellräume. Von dort gelangt man mit einem Personenaufzug in alle Ebenen der viergeschossigen Villa.
Die Villa hat eine Wohnfläche von 554 m². In der obersten Etage gibt es einen großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie die Poolterrasse mit beheizbarem Infinity-Pool, einen Patio, einen Abstellraum, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Noch eine Ebene tiefer gibt es zwei Master-Suiten mit Ankleiden. Und auf der Ebene über dem Garagengeschoß gibt es drei Schlafzimmer-Suiten, den großzügigen SPA-Bereich mit Sauna, türkischem Bad, Duschbad und Gym sowie eine Bodega. Ein Highlight für den anspruchsvollen Kunden.

m² 980 | m² 554 | 5 | 6

Ref. 25305 • Preis € 9.750.000 • Tel 0034 / 971 671 250

Exklusiv

SANTA PONSA

Eindrucksvolle Luxusvilla mit atemberaubender Aussicht

Nach einer Kernsanierung wurde dieses Wohnjuwel in bester Lage von Santa Ponsa soeben fertiggestellt. Es steht auf einem 2.063 m² großen Grundstück und bietet einen atemberaubenden Blick aufs Meer. Strand, Badebuchten, fünf Golfplätze, zwei Yachthäfen und die Einkaufsmeile von Santa Ponsa sind auf kurzem Weg zu erreichen.

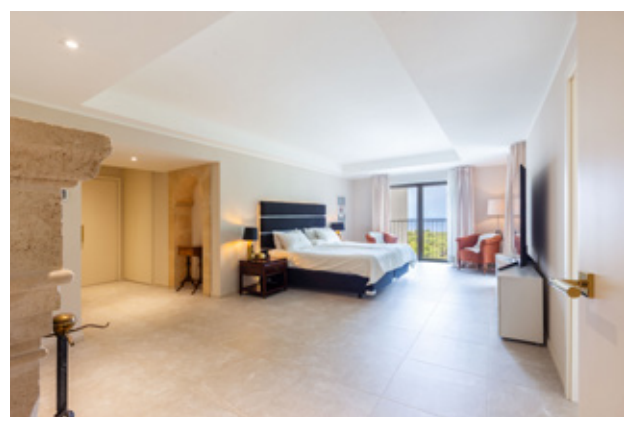
Die Villa punktet in den Außenbereichen mit einem pflegeleichten, mediterranen Garten sowie einladenden überdachten und freien Terrassen, in die ein Swimmingpool eingebettet ist.

Die mit besten Materialien, solider Handwerkskunst und feinster Haustechnik ausgestattete Villa hat eine Wohnfläche von 673 m² auf drei Ebenen. Auf der Hauptwohnebene gibt es einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Poolterrasse, eine Schlafzimmer-Suite mit Ankleide, einen Wirtschaftsraum, eine Gästetoilette sowie den Zugang zur Doppelgarage. Im Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Bad und Terrasse.

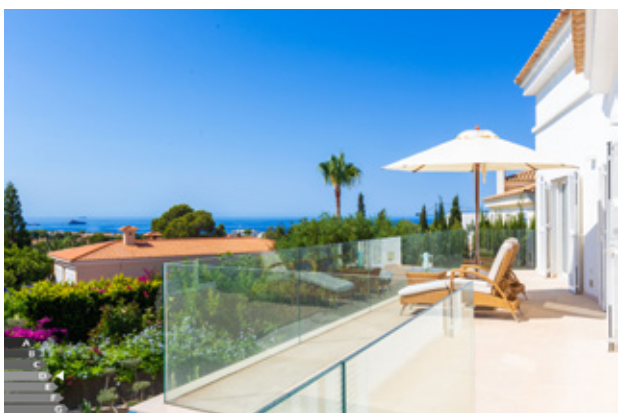
Das Untergeschoss punktet mit Fitnessraum, Sauna, Bad und Kühlbecken, einem Schlafzimmer mit Bad und einem separaten Gästeapartment mit zwei Schlafzimmern und vorinstallierter Küche.

m²	2.063	m²	673		5		6

Ref. 20789 • Preis € 7.500.000 • Tel 0034 / 971 695 255



SANTA PONSA – Luxusvilla mit weitem Panorama-Meerblick



In einer Villenurbanisation nahe am Zentrum Santa Ponsas steht diese Villa in mediterraner Architektur auf einem 845,14 m² großen Grundstück. Mittels einer Grundsanierung mit besten Materialien und moderner Haustechnik überzeugt die Villa jetzt mit hochwertigem Innendesign, luxuriösem Wohnkomfort und einem offenen, lichtdurchfluteten Ambiente. Die Außenbereiche werden bestimmt von einen mediterranen Garten und überdachten und freien Terrassen, in die ein Swimmingpool (Salz/Gegenstromanlage/beheizt) eingebettet ist. Weiter punktet die Villa mit einer Doppelgarage und einem Carport.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 215,19 m² und eine Konstruktionsfläche von 395 m². Der Hauptwohnbereich im Erdgeschoss umfasst das Entrée mit Gästetoilette und Zugang zur Garage, das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und einen Wirtschaftsraum. Das Obergeschoss teilt sich auf in das Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad sowie zwei weitere Schlafzimmer mit einem Bad. Von allen Schlafzimmern hat man Zugang zu einer Sonnenterrasse mit tollem Meerblick in Richtung Port Adriano. Eine pflegeleichte Immobilie in einer ansprechenden Nachbarschaft.

m² 846 | m² 295 | 3 | 2

Ref. 20397 • Preis € 3.790.000 • Tel 0034 / 971 695 255

PORT ANDRATX – Fantastisch gelegene Villa mit traumhaftem Hafenblick

Diese mediterrane, südost-orientierte Villa steht auf einem 750 m² großen Grundstück in einem Villenpark mit sieben Einzelvillen an höchster Stelle in der Cala Moragues, einer Nebenbucht von Port Andratx. Aufgrund der einzigartigen Höhenlage bietet sie einen fantastischen Blick auf den Hafen und das umliegende Bergpanorama. Die Außenbereiche sind als mediterraner Garten terrassiert angelegt. Die charmante Villa hat freie und überdachte Terrassen, in die ein Swimmingpool integriert ist.

Die Villa hat eine Wohnfläche vom 298 m². Im Erdgeschoss gibt es den Wohn- und Ess-Bereich, eine Küche, das Masterschlafzimmer mit Bad en Suite, Ankleide und privatem Balkon, eine Gästetoilette sowie Abstellräume. In der darunter liegenden Etage gibt es drei weitere Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern,ein Wohnzimmer und Technikräume. Eine Garage befindet sich auf der Eingangsebene.

Die Villa ist komfortabel ausgestattet (Fußbodenheizung, Klimaanlage, Einbauküche) und ist ansprechend dekoriert und eingerichtet.

m² 750 | m² 298 | 4 | 4

Ref. 20567 • Preis € 2.390.000 • Tel 0034 / 971 671 250

DESIGNING DREAMS

PALOMINO
arquitectos

Arq. Francisco Casas , 17 Local B-23
07181 Bendinat | Mallorca | Spain
971 676 185 | www.apalomino.com

SOL DE MALLORCA — Spektakuläre Designer-Villa in begehrter Lage

Sol de Mallorca hat in den letzten Jahren großes Interesse internationaler Investoren erlangt. Der Ort liegt auf halber Strecke zwischen Palma und Santa Ponsa inmitten immergrüner Pinienwälder und bietet absolute Ruhe und trotzdem eine gute Infrastruktur. Das Grundstück misst 1.576 m² und ist als mediterraner Garten angelegt. Die moderne Designer-Villa ist umgeben von überdachten und freien Terrassen, in die ein Swimmingpool (Salzhydrolyse) eingebettet ist. Eine Tiefgarage im Untergeschoss und Abstellräume (Ausbaumöglichkeit) runden das Angebot ab.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 330 m². Im Erdgeschoss gibt es den lichtdurchfluteten Wohnbereich, ein Esszimmer mit Designerküche und angeschlossener Speisekammer, einen Büroraum, eine Schlafzimmer-Suite und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich die Master-Suite mit Ankleide sowie zwei weitere, große Schlafzimmer-Suiten sowie eine Freiterrasse. Ein Personenaufzug verbindet alle Ebenen. Auf dem Grundstück gibt es PKW-Stellplätze. Da es sich um einen Neubau handelt, greift die 10-jährige Bauträger-Garantie.

m² 1.576 | m² 330 | 6 | 6

Ref. 25069 • Preis € 4.550.000 • Tel 0034 / 971 695 255

BENDINAT — Luxuriöse Villa in begehrter Villen-Wohnlage

Bendinat ist eine der begehrtesten Wohnlagen des Südwestens. Kein Wunder: Der Königliche Golfplatz, der Nobelhafen Porto Portals und einige internationale Schulen liegen quasi vor der Haustür. Am Anchorage Hill steht auf einem 1.200 m² großen Gartengrundstück diese mediterrane Villa. Sie ist umgeben von überdachten und freien Terrassen , die einen schönen Landschafts- und Meerblick bieten. In die Terrasse ist ein ansprechender Swimmingpool eingebettet. Eine gepflasterte Zufahrt führt zur Doppelgarage neben dem Eingang.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 452 m² auf zwei Ebenen, die mit einem Personenaufzug verbunden sind. Auf der oberen Eingangsebene gibt es das Master-Schlafzimmer mit Ankleide und kleiner Terrasse, zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern und eine innenliegende Terrasse.

Die untere Etage umfasst den großen, offenen Wohn- und Essbereich mit (teilweise) doppelter Raumhöhe, die Küche mit Wirtschaftsraum und Patio, einen Fitnessraum mit Sauna und Duschanlage, ein Büro (oder 4. Schlafzimmer), die Gästetoilette und einen Wirtschaftsraum.

m² 1.200 | m² 452 | 3 | 3

Ref. 20811 • Preis € 5.500.000 • Tel 0034 / 971 695 255

Strahlende Optik und Werterhalt für Ihre Mallorca Immobilie

Malermeister Markus Petrat und sein Schwiegersohn setzen auf Pünktlichkeit, Sauberkeit & Zuverlässigkeit

Markus Petrat und sein Schwiegersohn gründeten mitten in der wirtschaftlich belasteten Coronazeit auf Mallorca ein neues Unternehmen. Mit Sicherheit ein mutiger, aber wohl überlegter Schritt. Markus Petrat kann auf eine 29-jährige erfolgreiche Geschichte als Unternehmer im Maler-Handwerk in Deutschland zurückblicken und hat sich nun entschieden, sein Leben nach Mallorca zu verlagern. Und wenn der sympathische und hemdsärmelige Hanseat sich etwas vorgenommen hat, dann tut er das auch. Traumimmobilien ging der Sache auf den Grund.

TI: Was unterscheidet Sie von anderen Malerbetrieben?

Markus Petrat: Das hört sich vielleicht seltsam an, aber wir haben einen teilweise höheren Anspruch an die Qualität unserer Arbeit als unsere Kunden. Denken Sie beispielsweise an eine - um den Titel Ihrer Zeitung aufzugreifen - mehrere Millionen teure Traumimmobilie. Dort muss der Anstrich innen wie außen absolut perfekt sein oder anders ausgedrückt, je „pingeliger“ der Kunde, desto besser für uns. Am Ende des Tages leben wir in erster Linie von Empfehlungen, das steht fest.

TI: In wie fern sichern Ihre Malerarbeiten den Werterhalt einer Immobilie?

Markus Petrat: Auf Mallorca werden Fassaden, Metalle und Hölzer durch die Sonne und die salzhaltige Luft besonders beansprucht. Ohne besonderen Schutz jener Baukörper kann dies schnell zu einer kostspieligen Angelegenheit werden, wenn diese ersetzt oder restauriert werden müssen. Und genau an dieser Stelle kommen wir ins Spiel.

Ähnlich wie bei einer Autolackierung erfolgt der vollständige Schutz durch einen gezielten fachgerechten Anstrichbau in mehreren Schichten. Zunächst wird der Untergrund penibelst gereinigt und vollständig von losen Anstrichen befreit. Dann erfolgt eine Grundierung mit anschließendem Voranstrich, und schließlich ein bis zwei Endanstriche, selbstverständlich mit den jeweils notwenigen Zwischenschritten. Dies gilt zumindest im gesamten Außenbereich.

TI: Dann bitte noch ein paar Worte zu den Themen: Pünktlichkeit, Sauberkeit & Zuverlässigkeit.

Markus Petrat: Gut, dass Sie das ansprechen. Wir leben diese Tugenden aus dem einfachen Grund, dass nicht nur wir selbst, sondern auch unsere Kunden diese Eigenschaften besonders zu schätzen wissen. Wenn wir versprechen, um 08:00h vor Ort zu sein, dann sind wir auch um 08:00h da. So einfach ist das.

TI: Danke für das nette Gespräch und weiterhin viel Erfolg.

Markus Petrat
Malerfachbetrieb

Carrer de Sa Madonna, 19 | 07183 Costa de la Calma
Mobil (+49) 162 696 667 2
meister-petrat@gmx.de
www.malerfachbetrieb-petrat.de

UWE PETRY - Spezialisiert auf Meisterstücke

NATURSTEINE | FLIESEN | ARBEITSPLATTEN - Feine Steine im Wohnraum perfekt verarbeitet

Irgendjemand hat einmal gesagt, dass die Natur der beste Architekt ist - und das stimmt. Naturmaterialien - in diesem Fall Steine - faszinieren durch ihre Vielfalt in Farbgebung und Musterung. Vor diesem Hintergrund haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, Naturstein so zu verarbeiten, das dieser perfekt und harmonisch für Wohnräume verwendet werden kann.

Der Steinmetz, Steinbildhauer, Fliesen-, Platten- und Mosaiklegermeister, Bautechniker in der Fachrichtung Steintechnik und vor allem Betriebswirt und Unternehmer Uwe Petry wendet besondere Verfahren an, Gestein zu kombinieren, zu schneiden und letztlich zu verbauen: Dem im Saarland wie auch auf Mallorca ansässigen Unternehmen „Uwe Petry Feine Steine GmbH“ gelingt es immer wieder, aus Einzelstücken ein einheitliches Strukturgesamtbild an Wänden oder auf Böden entstehen zu lassen. ***www.uwe-petry.de***

UP Uwe Petry Feine Steine
Ihr Fliesenspezialist für **Deutschland** und **Spanien**
Am Erzweg 36
D-66839 Schmelz
Ronda de Migjorn 74
E-07620 Llucmajor

PORT ANDRATX - MONT PORT - Südorientiertes Bauland mit Meer- & Hafenblick in begehrter Villenwohnlage
1.953 m² - - - Ref: 20759 Preis: € 5.250.000

PALMA - SON VIDA - Baugrundstück mit Vorprojekt in exzellenter Lage
2.017 m² - - - Ref: 20435 Preis: € 2.600.000

SANTA PONSA - Ruhig gelegenes Baugrundstück mit genehmigtem Projekt
1.802 m² - - - Ref: 20600 Preis: € 2.250.000

SANTA PONSA - Bauland in ruhiger zentrumsnaher Villenwohnlage
1.150 m² - - - Ref: 20249 Preis: € 1.600.000

PORT ANDRATX - CALA MORAGUES - Baugrundstück mit Projekt für eine moderne Villa
1.145 m² - - - Ref: 20753 Preis: € 1.590.000

COSTA DE LA CALMA - Großes Baugrundstück mit viel Privatsphäre in traumhafter Panoramalage
6.164 m² - m² - - Ref: 20584 Preis: € 5.500.000

Luis Pitarch
Sales Manager | Palma

Minkner & Bonitz hat die besten Baugrundstücke im Portfolio

Viele unserer Kunden wollen nicht eine „Villa von der Stange“ kaufen, sondern einen „Maßanzug“. Das Angebot an Baugrundstücken in begehrten Lagen ist knapp. Minkner & Bonitz hat dennoch immer attraktive Angebote in seinem Portfolio, denn mit 30 Jahren Markterfahrung ist das Unternehmen meist der erste Ansprechpartner, wenn ein Eigentümer sein Grundstück auf den markt geben will. Einige aktuelle Angebote stelle ich Ihnen heute vor.
Interessiert? Sprechen Sie mit uns!

Santa Ponsa +34 971 695 255 | Palma +34 971 425 016 | Port Andratx +34 971 671 250
info@minkner.com | www.minkner.com

SANTA PONSA - Meerblick-Grundstück mit genehmigtem Projekt
1.306 m² - m² - - Ref: 20350 Preis: € 995.000

PORT ANDRATX - Bauland mit genehmigtem Projekt in Hafennähe
893 m² - m² - - Ref: 20474 Preis: € 1.450.000

Die 5 Tageszeiten im CAFÉ MOZART

Rund um die Uhr verwöhnen lassen - und das zu allen 4 Jahreszeiten

DAS CAFÉ MOZART – CAFÉ, GENUSS UND LEIDENSCHAFT IN STILVOLLEM AMBIENTE
Erleben Sie das Traditionscafé Mozart auf der wohl schönsten Sonnenterrasse Santa Ponsas mit 120 Sitzplätzen. Ob Frühaufsteher, Morgenmuffel oder Draufgänger – hier findet Jeder an 365 Tagen im Jahr von früh morgens bis spät in die Nacht das passende Angebot in hochwertiger Qualität zum bezahlbaren Preis. Unsere internationale, sympathische und gepflegte Kundschaft ist in der Regel über 30 Jahre alt. Ganz egal, ob sich unsere Gäste geschäftlich oder privat bei uns zusammensetzen, die Tische sind so weit voneinander aufgestellt, dass die Privatsphäre stets gewahrt bleibt. Das unaufdringliche, ansprechende und auf die Tageszeit abgestimmte Musikkonzept unterstreicht die lässig-entspannte Atmosphäre und verleiht der Marke Café Mozart eine geschmackvolle Persönlichkeit. Exklusiv für unsere Gäste halten wir kostenloses WLAN sowie mobile Akku-Lademöglichkeiten bereit.

Tageszeit Nr. 1: FRÜHSTÜCK - VON HERZHAFT BIS VEGAN

„Die wichtigste Mahlzeit am Tage ist das Frühstück“, so sagt der Volksmund. Im Café Mozart ist dies bereits das erste Highlight für den Gast und lässt den Tag gleich kulinarisch beginnen. Die Frühstückskarte lässt keine Wünsche offen und hat für jeden Gusto etwas im reichhaltigen Angebot. Ganz gleich, ob vegan, klassisch herzhaft oder aber Weißwürste für unsere Freunde aus dem Alpenland, das Café Mozart macht einen jeden glücklich und satt zugleich. Wir haben auf der Speisekarte über 20 verschiedene internationale Frühstücksvarianten gefunden. Das ist schon eine beeindruckende Vielfalt im Angebot. Da das Auge bekanntlichermaßen mitisst, werden alle Speisen liebevoll garniert - einfach stilvoll auf hohem Niveau. **Das Frühstück im Café Mozart ist von 09:00h - 17:00h erhältlich.**

Tageszeit Nr. 2: LUNCHTIME - VIELFÄLTIGE WARME GERICHTE

Das Café Mozart bietet eine reichhaltige Auswahl an warmen und kalten Spezialitäten selbstverständlich nur mit den besten Zutaten an. „Wir haben uns reichlich Zeit gelassen, die besten Lieferanten zu finden um nur die beste Qualität einzukaufen, die der Markt hergibt - und das ist schließlich die Basis für die Zubereitung unserer Speisen“, sagen die

Inhaber Christian und Reinhold Klinglmair. Das Angebot ist passend zur Kundschaft international ausgerichtet: Deutsch-österreichische Küche mit Wiener Würstchen, Zwiebelmett, Weißwurst und deftigem Rindsgulasch. Internationale Küche, wie italienische Küche mit Pasta-Variationen von Maccaroni Bolognese über Spaghetti Carbonara bis zur herzhaften Lasagne, Pizzas und verschiedene Salate mit und ohne Fisch- oder Fleischgarnierung. Selbstverständlich dürfen auch Paellas nicht fehlen, schließlich leben wir in Spanien. **Wer gerne gesund lebt, kommt auch auf seine Kosten und findet eine große Auswahl an Salaten.**

Tageszeit Nr. 3: „EISZEIT AUF MALLORCA“ KURZ NACH MITTAG

Die Sonne scheint und es ist warm - genaue die richtige Zeit für eine leckere Abkühlung. Das Café Mozart bietet tolle Getränke mit Eis an. Allen voran der Klassiker „Eiskaffee“ und die „Eisschokolade“, die typischerweise mit einer großen Kugel Vanilleeis serviert werden.

Oder soll es vielleicht ein Bananensplit oder Stracciatella Becher mit Eierlikör sein? Darüber hinaus gibt es die Café Mozart Spezialität „Heiße Zwetschge mit Vanilleeis“. Unglaublich lecker - einfach einmal probieren. **Die liebevoll gestalteten Kreationen sind schon optisch ein Highlight.**

Die 5 Tageszeiten im CAFÉ MOZART

Rund um die Uhr verwöhnen lassen - und das zu allen 4 Jahreszeiten

Tageszeit Nr. 4: KAFFEE & KUCHEN AM NACHMITTAG

Am Nachmittag ist traditionell Kaffee & Kuchenzeit mit frisch gebackenen Kuchen – wer kann da noch widerstehen? Sie können aus zahlreichen traditionell hergestellten Mehlspeisen auswählen. Das Angebot reicht über verschiedene Fruchtkuchen, zu Käsekuchen und dem auf Mallorca so beliebten Karotten-Nuss Kuchen. Wer es etwas exotischer haben möchte, probiert einfach einmal einen belgischen Schokoladen-Fondant - sehr lecker. Darüberhinaus gibt es noch Crêpes und Pfannkucken in verschiedensten Variationen. Und last but not least darf in einem österreichisch geführten Café der berühmte Kaiserschmarrn und Apfelstrudel nicht fehlen. **Ja wir wissen schon, aber kleine Sünden müssen auch einmal erlaubt sein.**

Täglich geöffnet an 365 Tagen im Jahr

Tageszeit Nr. 5: COCKTAILS, DINNER & SNACKS AM ABEND

Wenn die Sonne langsam untergeht und die Beleuchtung im Mozart angeht, verwandelt das Café Mozart wie von Geisterhand in eine stimmungsvolle mediterrane Bar. Eine Bar ist schließlich ein Stück Kultur! Genießen Sie Ihren verdienten Feierabend oder Urlaubsabend im Café Mozart mit einem der köstlichen Cocktails. Mit einem hohen Maß an Qualität der Produkte werden alle Cocktails frisch zubereitet.

Auch zur Abendstunde sind selbstverständlich alle Speisen auf der Karte erhältlich. Wie wir bereits erfahren haben, ist die Speisekarte derartig reichhaltig, dass die Gäste die sprichwörtliche Qual der Wahl haben - keine leichte Aufgabe. **Für was auch immer sich der Einzelne entscheidet, eins ist gewiss, die Qualität der Speisen erfüllen stets auch hohe Ansprüche.**

WIE MAN SIEHT, GANZ GLEICH ZU WELCHER TAGESZEIT SIE DAS CAFÉ MOZART BESUCHEN, **ES IST IMMER ZUR RICHIGEN ZEIT!**

SCAN THE QR CODE
SCANNEN MIT DER SMARTPHONE KAMERA
ESCANEAR CON LA CÁMARA DE TU MÓVIL
SCAN WITH YOUR SMARTPHONE CAMERA

FUNDADO EN 1999
CAFÉ MOZART
MALLORCA
Plaza Santa Ponsa
07180 SANTA PONSA
www.cafe-mozart.es

BENDINAT - Luxusvilla mit spektakulärer Aussicht in Top-Lage

1,200 | 680 | 5 | 5 | Ref: M10983 | Miete / M.: € 15.000

SANTA PONSA - Moderne Villa in bevorzugter Wohnlage mit wunderbarer Aussicht

903 | 254 | 3 | 3 | Ref: M12231 | Miete / M.: € 8.200

CALA VINYAS - Exklusive Luxusvilla in Strandnähe

981 | 270 | 4 | 3 | Ref: M12345 | Miete / M.: € 6.500

SANTA PONSA - Mediterrane Meerblickvilla in exzellenter Lage

975 | 311 | 3 | 3 | Ref: M12383 | Miete / M.: € 8.000

PAGUERA - Schöne Wohnung zum Erstbezug

- | 157 | 3 | 3 | Ref: 25257 | Miete / M.: € 4.500

CALA VINYAS - Traumhafte Villa mit herrlicher Aussicht

1.179 m² | 5 m² | 3 | 4 | Ref: M12380 | Miete / M.: € 12.000

Oscar Chuctaya
Rental Agent

Für den klugen Investor: Langzeitmiete statt Kauf

Viele Freunde der Insel, die hier über einen längeren Zeitraum anspruchsvoll leben wollen, mieten eine Villa oder eine Wohnung, statt sie zu kaufen. Die Beweggründe sind unterschiedlich: Manche wollen vor einem Kauf die Insel erst einmal gut kennenlernen; andere haben ein Baugrundstück zum Eigenbau gekauft und wollen während der Planungs- und Bauphase sich schon zuhause fühlen; wieder andere haben im Alter ihre Mallorca-Immobilie verkauft, um schon die Kinder zu Lebzeiten zu beschenken, wollen aber weiter auf Mallorca leben. Für diese Interessenten hat Minkner & Bonitz attraktive Villen- und Wohnungsangebote. **Interessiert? Sprechen Sie mit uns!**

Santa Ponsa +34 971 695 255 | Palma +34 971 425 016 | **Port Andratx +34 971 671 250**
info@minkner.com | www.minkner.com

COSTA D´EN BLANES - Exklusive Villa in gefragter Lage

1.900 m² | 375 m² | 6 | 4 | Ref: M12334 | Miete / M.: € 10.000

PALMA - SON VIDA - 3-Schlafzimmer Apartment um Erstbezug

- m² | 113 m² | 3 | 2 | Ref: M12389 | Miete / M.: € 3.700

CAS CATALÁ – Elegantes Luxusapartment in 1. Meereslinie-Residenz

Klein und fein ist dieses Apartmenthaus in 1. Meereslinie. Es hat nur acht Wohnungen und punktet mit einem direkten Meerzugang und einzigartigen Blicken auf die Bucht von Palma und das offene Meer. Das Haus verfügt über eine Tiefgarage, in der für die angebotene Wohnung zwei Stellplätze zur Verfügung stehen. Cas Catala liegt östlich von Palma. Die Metropole mit Restaurants, Bars, Cafés, allen Einkaufsmöglichkeiten und einem riesigen kulturellen und Freizeitangebot ist in wenigen Autominuten zu erreichen. Auch der Nobelhafen Puerto Portals, der Golfplatz von Bendinat und einige internationale Schulen liegen in der Nachbarschaft.
Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss (Fahrstuhl von der Tiefgarage zur Wohnebene) Die Wohnfläche teilt sich auf in ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, eine Küche mit Wirtschaftsraum, das Hauptschlafzimmer mit Bad sowie drei weitere Schlafzimmer und zwei Bäder. Das Highlight des großzügigen Apartments ist die 13 m² große, überdachte Terrasse mit sensationellem Meer- und Panoramablick. Das Apartment ist sehr komfortabel ausgestattet: Parkett, Aluminiumfenster mit Doppelverglasung, Gaszentralheizung, Klima warm/kalt, Einbauküche.

m² - | m² 155 | 4 | 3

Ref. 20648 • Preis € 2.250.000 • Tel 0034 / 971 695 255

TORRENOVA – Überzeugendes Duplex-Apartment in 1. Meereslinie

Das angebotene Duplex-Apartment befindet sich in einer kleinen, mediterranen und gut gepflegten Wohn-Residenz auf einer kleinen Landzunge zwischen zwei belebten, touristischen Ferienorten. Durch die abgesetzte Lage handelt es sich bei Torrenova um einen ruhigen Ferienort, der jedoch die Vorteile der Infrastruktur der lebhaften Nachbarorte nutzen kann. Die Wohnresidenz bietet einen direkten Meerzugang und als Gemeinschaftseinrichtungen einen Garten, Sonnenterrassen und einen Swimmingpool.
Das Duplex-Apartment hat eine Wohnfläche von 84 m². Auf der oberen Ebene gibt es ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zu einer großen, teilweise überdachten Terrasse sowie einen Wirtschafts- und Abstellraum. In der unteren Etage befinden sich drei Schlafzimmer und drei Bäder sowie eine Terrasse. Von beiden Ebenen hat man einen atemberaubenden Meerblick. Das Apartment wurde 2021 komplett saniert, wobei insbesondere die Sanitärinstallationen und die Elektrik vollständig erneuert wurden.
Ein hervorragendes Preis-/Leistungsverhältnis.

m² - | m² 84 | 3 | 3

Ref. 20768 • Preis € 1.090.000 • Tel 0034 / 971 695 255

Wohnverschönerungen auf Mallorca liegen voll im Trend

Doch viele Renovierer setzen die falschen Prioritäten

Dipl.-Ing. Daniel Gingerich

Der Trend zu schönem und behaglichem Wohnen auf der Sonneninsel ist ungebrochen. Dabei stehen qualitativ hochwertiges und komfortables Wohnen an erster Stelle, wie eine IpsosUmfrage im Auftrag des Fachschriftenverlages ergeben hat.

80 Prozent der Befragten nannten für Ihren Renovierungsgrund zuallererst die “Verbesserung der Wohnqualität“, am zweitwichtigsten ist den Befragten die “Optische Aufwertung“, 73 Prozent.
Erst an siebter und zehnter Stelle werden Renovierungsgründe genannt, die sich mit der tiefgreifenden Verbesserung der Bausubstanz befassen (Platz 7: “Lösung bautechnischer Probleme“, Platz 10: Behebung von Bauschäden“).
Damit zeigt sich ein Phänomen, das Bauphysikern und Praxisexperten durchaus Kopfzerbrechen bereitet.

„Der Ansatz zum schönen Wohnen und zur Wohnästhetik ist vollkommen nachvollziehbar, aber er wirkt schon so, als würden Ursache und Wirkung vertauscht“, berichtet Daniel Gingerich von ISOTEC, der mit seinem Unternehmen auf die Sanierung von Immobilien auf Mallorca spezialisiert ist. Er berichtet, das Feuchteschäden zu den komplexesten Bauschäden gehören, sowohl von der bauphysikalischen Lösung, aber auch, weil sie von den Bewohnern kaum richtig eingeschätzt werden können. Hinzu kommt, dass laut der Umfrage über 40 Prozent der renovierten Objekte vor 1970 errichtet worden sind. Diese Objekte sind aufgrund der Baukonstruktion mehr gefährdet, einen Feuchteschaden zu erleiden, als jüngere Gebäude. „Vor 1970 wurden viele Gebäude auf kapillaraktiven Streifenfundamenten gegründet und dort analysieren wir in der Praxis häufig aufsteigende Feuchte als Ursache eines Bauschadens“, berichtet Fachmann Gingerich.

Sanieren geht vor Kaschieren

Gibt es also Anzeichen für baukonstruktive Mängel, sollte denen unbedingt nachgegangen werden. Die Devise lautet daher: Sanieren geht vor Kaschieren. „Vor jeder optischen Aufwertung und Verbesserung des Wohngefühls muss zuallererst die Schadensanalyse mit einem fachlichen Konzept stehen. Ansonsten schafft man sich optische Scheinlösungen, die teuer werden können und nur für kurze Zeit Freude bereiten“, so ISOTEC Geschäftsführer Daniel Gingerich.

Die genaue Analyse ist nach Meinung der Experten so wichtig, weil die Ursachen eines Feuchtigkeitsschadens sehr verschieden sein können und ganz unterschiedliche Lösungen erfordern. „Erst wenn grundlegende Schäden beseitigt sind, macht die Renovierung und Verschönerung des Wohnraumes Sinn“, betont Sanierexperte Gingerich. Hochwertigem und komfortablem Wohnen steht dann nichts mehr im Wege und Renovierer erreichen damit genau das, was sie sich am meisten wünschen.

ISOTEC Mallorca • Calle Alicante Nr. 27 • Santa Ponsa
Tel.: +34 971 699 123 • dg@isotec-mallorca.es
www.isotec-mallorca.es

ISOTEC - WIR MACHEN IHR HAUS TROCKEN
ANALYSIEREN - PLANEN - SANIEREN

SANTA PONSA — Lichtes Penthaus in 1. Meereslinie in bevorzugter Wohnlage

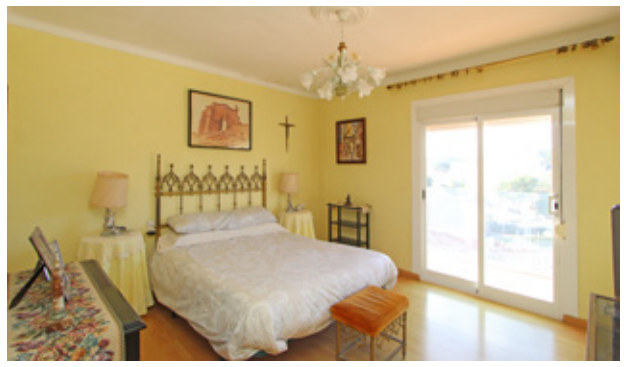
Die Lage ist fantastisch: 1. Meereslinie von Santa Ponsa, unweit vom Zentrum mit der großen Strandzone und allen Einkaufsmöglichkeiten, Deutschem Facharztzentrum, Banken, Restaurants und Cafés und vier Golfplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft, kurzum: the place to be. Die Residenz verfügt über 109 Terrassenwohnungen, hat drei Swimmingpools, Gemeinschaftsterrassen und PKW-Stellplätze. Das angebotene Penthaus hat eine Wohnfläche von 110 m² und eine Freiterrasse von 197 (!) m². Es besteht einiger Modernisierungsbedarf, ist aber wegen seiner Lage und der großen Terrasse eine hervorragende Investition.

Die Wohnfläche teilt sich auf in ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur riesigen, privaten Sonnenterrasse mit sensationeller Aussicht, eine Küche, drei Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern und ein Gäste-WC. Die Ausstattung (Fliesenböden, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Klimaanlage warm/kalt, Kamin, Einbauküche) entspricht nicht mehr aktuellen Standards und bedarf der Erneuerung. Weiter verfügt das Penthaus über eine private Garage und einen PKW-Stellplatz. Kurzum: eine gute Anlage für den klugen, weitsichtigen Investor.

m² - | m² 110 | 3 | 3

Ref. 20471 • Preis € 1.480.000 • Tel 0034 / 971 695 255

PALMANOVA — Sonniges Apartment in 1. Meereslinie-Residenz



Das sonnige Apartment liegt in der 4. Etage eines 14-geschossigen Apartmenthauses, das in 1. Meereslinie des Ferienortes Palmanova liegt. Die beliebte Strandpromenade mit Bars, Restaurants und allen Einkaufsmöglichkeiten ist auf kurzem Weg und zu Fuß erreichbar. Direkt vor der Haustür liegt der Strand, so dass man einen direkten Meerzugang hat. Das Apartmenthaus verfügt über eine Tiefgarage, in der für die angebotene Wohnung zwei Garagenplätze und zwei Abstellräume zur Verfügung stehen.

Das Apartment ist durch Zusammenlegung von zwei kleineren Apartments entstanden. Es hat dadurch die enorme Wohnfläche von 253 m² und verfügt über ein helles Wohn- und Esszimmer mit Kamin, eine große Küche mit Essplatz, vier Schlafzimmer (eines mit einer Ankleide), zwei Bäder sowie einen Abstellraum. Weiter gibt es zwei großzügige überdachte Terrassen mit atemberaubender Aussicht.

Die Wohnung ist komfortabel ausgestattet. Sie verfügt u.a. über einen offenen Kamin und eine Klimaanlage.

m² - | m² 253 | 4 | 2

Ref. 20193 • Preis € 1.195.000 • Tel 0034 / 971 695 255

PORTALS NOUS — Elegantes Apartment am Nobelhafen

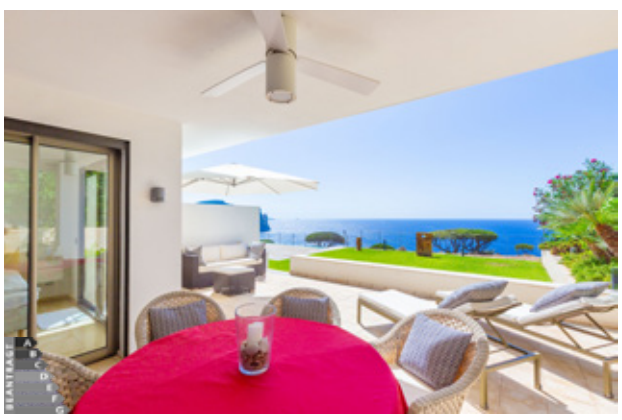
Einer der Hotspots der Insel ist der Nobelhafen Puerto Portals. Seine mediterrane Architektur, seine abwechslungsreiche Gastronomie, Boutiquen, Galerien und Bootshändler ziehen das internationale Publikum fast magisch an. Hier liegt auch eine der exklusivsten Apartment-Residenzen der Insel. Sie bietet den Miteigentümern einen mediterranen Gemeinschaftsgarten mit Ruhezonen, Terrassen und Swimmingpool. Hier wartet ein elegantes Apartment auf seine neuen Eigentümer. Zu diesem Apartment gehört ein abschließbarer Stellplatz in der Tiefgarage.

Das Apartment hat eine Wohnfläche von 120 m², die sich aufteilen in ein großzügiges, helles Wohn- und Esszimmer mit offener Markenküche und Zugang zur geräumigen überdachten Terrasse mit schönem Meerblick sowie drei Schlafzimmer und zwei Bäder. Das Apartment wurde 2021 nach höchstem Standard komplett renoviert und präsentiert sich nunmehr in angesagtem modernen Design, das durch die ansprechende luxuriöse Einrichtung unterstrichen wird. Der Erwerber kann einziehen und sich zuhause fühlen.

m² - | m² 120 | 3 | 2

Ref. 20785 • Preis € 1.390.000 • Tel 0034 / 971 695 255

PORT ANDRATX — Exklusives Gartenapartment in 1. Meereslinie



Die Halbinsel La Mola an der Einfahrt zum beliebten Naturhafen Port Andratx galt schon immer als Refugium für internationale Freunde der Insel. Von hier ist es nur ein kurzer Weg zur Hafenpromenade mit ihren bunten Fassaden, Cafés, Bars und Terrassenrestaurants, Boutiquen und Galerien. Auf der Mola liegt auch diese moderne Apartmentanlage, die aus zwei Gebäuden mit nur fünf Wohnungen besteht und den Miteigentümern einen mediterranen Gemeinschaftsgarten mit Terrassen und Swimmingpool zur gemeinsamen Nutzung bietet. Die südorientierte Wohnung hat eine Wohnfläche von 83 m², die sich aufteilen in ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche sowie zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und einen Hauswirtschaftsraum. Von der großzügigen, teilweise überdachten Terrasse mit Außendusche hat man direkten Zugang zum Garten und kann einen unvergleichlichen Blick aufs Meer genießen.

Die Ausstattung ist höchst komfortabel (z.B. Geberit Aquaclean Mera Comfort Duschtoilette, beheizbare Spiegel in den Bädern, Fußbodenheizung, etc.).

m² - | m² 83 | 2 | 2

Ref. 25269 • Preis € 1.775.000 • Tel 0034 / 971 671 250

Exklusiv

PALMANOVA Lichtes Apartment mit Panorama-Meerblick

Palmanova ist in den letzten Jahren stark in den Focus internationaler Immobilien-Investoren gerückt. Die großzügige Strandpromenade mit Cafés, Bars, Restaurants und allen Einkaufsmöglichkeiten, der kleine Hafen und der wunderbare Strand machen den Ort zu einem attraktiven Ferienort. Unweit vom Strand steht dieses Apartmentgebäude mit 28 Wohnungen, einem mediterranen Garten und PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück. Hier wartet im 4. Stockwerk (Fahrstuhl) ein lichtdurchflutetes Apartment auf seine neuen Eigentümer.

Das Apartment hat eine Wohnfläche von 88 m² und bietet ein Wohn- und Esszimmer, eine voll ausgestattete Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Hinzu kommt eine nach Südosten ausgerichtete, überdachte Terrasse mit Panoramablick bis zum Meer. Sowohl vom Wohnzimmer als auch von den beiden Schlafzimmern hat man direkten Zugang zur Terrasse. Das Apartment ist komfortabel ausgestattet: modernes Bad, Einbauküche, Klimaanlage.

Es überzeugt durch ein sehr gutes Preis-/Leistungsverhältnis.

m² - | m² 88 | 2 | 1

Ref. 20758 • Preis € 435.000 • Tel 0034 / 971 695 255

Exklusiv

CALA VINYAS Penthaus mit fantastischem Meerblick

Cala Vinyas ist eine ruhige Ferienurbanisation auf halber Strecke zwischen Palma und Santa Ponsa. Sie ist in Pinienwälder eingebettet und bietet einige kleine Badebuchten und eine gute Infrastruktur. Das hier vorgestellte Apartment liegt in einer kleinen Wohnresidenz in zweiter Meereslinie mit schönen, mediterranen Gemeinschaftsbereichen mit Garten, Sonnenterrassen und einem einladenden Swimmingpool. Auf dem Gelände gibt es PKW-Stellplätze, von denen einer für die fragliche Wohnung reserviert und im Kaufpreis enthalten ist.

Die lichtdurchflutete Wohnung liegt im dritten Stockwerk (Fahrstuhl) und hat eine Wohnfläche von 130 m². Sie hat ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Kamin und offener Küche sowie vorgelagerter Terrasse, von der man einen herrlichen Meer- und Panoramablick genießen kann.

Des Weiteren bietet die Wohnung drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie einen Abstellraum bei der Küche, wo auch die Waschmaschine untergebracht ist. Die Wohnung ist komfortabel ausgestattet. Die Ferien können beginnen!

m² - | m² 130 | 3 | 2

Ref. 20415 • Preis € 975.000 • Tel 0034 / 971 695 255

Deutsche Handwerkskunst mit Leidenschaft auf Mallorca
Individuelle Kamine & Öfen auf höchstem Niveau

Mit über 35 Jahren Erfahrung im Kamin- & Ofenbau sorgt Studio DUIS aus NRW für ein unvergleichliches Feuer-Traumambiente auf Mallorca

www.mallorca-kamine.com | Ob Traditionalist oder Avantgardist – individuelle Feuerobjekte in höchster Qualität begeistern Menschen jeder Art und sorgen für eine traumhafte Atmosphäre, schönste Gemütlichkeit und pures Wohlbefinden, egal ob es sich um einen klassischen Holzkamin, einen modernen Gaskamin, einen flexiblen Elektrokamin oder einen anmutigen Ethanolkamin handelt. Studio DUIS lässt individuelle Feuerträume greifbare Realität werden.

Durchdachtes Design und individuelle Planung für die schönsten Momente

Für die meisten Menschen ist ein Kamin oder Ofen Ausdruck Ihrer Persönlichkeit sowie der Inbegriff des Traums und der Sehnsucht nach Wärme und Geborgenheit in den eigenen vier Wänden, ganz gleich ob in Deutschland oder auf Mallorca. Als Individual-Kamin- und Ofenbauer weiß Studio DUIS um die Wünsche und Emotionen seiner Kunden und entwickelt immer ein einzigartiges, maßgeschneidertes Feuerobjekt – exakt nach den Wünschen und Anforderungen eines jeden.

Traditionelle, hohe Handwerkskunst aus deutscher Meisterhand

„Wer sich für einen Kamin oder Ofen entscheidet, trifft eine Entscheidung über den persönlichen Lebensraum und braucht einen Partner, der jeden Wunsch, jede Emotion und Sehnsucht aufgreift und in die Planung der Feuerstelle einfließen lässt. Getreu unserer Philosophie begleiten wir unsere Kunden kompetent und einfühlsam von Anfang an bis zum ersten Anfeuern und noch lange darüber hinaus.“ erklärt Martin Duis, Inhaber vom Studio DUIS aus Oer-Erkenschwick, NRW. Genau diese Philosophie und die gelebte Passion für Kamine und Öfen machen den entscheidenden Unterschied in der Qualität und der handwerklichen Umsetzung einer jeden Feuerstelle.

Nachhaltig. Grün. Innovativ. Super gemütlich

In der Welt der individuellen Kamine hat sich Studio DUIS stark positioniert und sich in Sachen Nachhaltigkeit und modernster Technologie einen Namen gemacht. Die fortschrittlichen Konstruktionen und Technologien, die in DUIS Kaminen zum Einsatz kommen, sind wahre Meisterleistungen der Energieeffizienz, was nicht nur die Umweltauswirkungen minimiert, sondern auch den Nutzern erhebliche Kosteneinsparungen und unbeschwerten Feuergenuss ermöglicht.

Über die Beratung, Planung und Realisierung hinaus steht Studio DUIS seinen Kunden mit umfangreichen Service- und Wartungsleistungen für alle Kamin- und Ofenarten zur Seite – ein weiterer Aspekt der Nachhaltigkeit, denn durch professionelle Wartung und Pflege wird die Nutzungsdauer der Feuerstellen maximiert und die Effizienz sowie die Emissionsarmut der Verbrennung auf einem durchgehend hohen Niveau gehalten. Höchster Umweltschutz und Kundennutzen gehen bei Studio DUIS immer Hand in Hand.

Kontakt

Studio DUIS e.K. | www.mallorca-kamine.com
Tel.: +49 (0)173 / 57 22 224
Mallorca (Beratungsbüro): Polígono Son Noguera, 1 | 07620 Llucmajor (Mallorca)
Deutschland (Hauptsitz + Ausstellung): Karlstraße 16 | 45739 Oer-Erkenschwick
www.duis.de | info@duis.de

PORT ANDRATX – Penthaus mit schönem Hafenblick

Port Andratx ist seit eh und je ein beliebter Zufluchtsort für Menschen aus aller Welt, die auf Mallorca einen Ferien- oder Dauerwohnsitz suchen. Der charmante Naturhafen, der Yachthafen Club de Vela sowie die Hafenpromenade und Cafés, Bars und Terrassenrestaurants ziehen die Gäste fast magisch an. Nur wenige Gehminuten vom Club de Vela entfernt liegt eine kleine, mediterrane Wohnresidenz mit Garten, Gemeinschaftsterrassen und Infinity-Pool, in der ein eindrucksvolles Penthaus auf seine neuen Bewohner wartet.

Das Penthaus mit privatem Zugang hat eine Wohnfläche von 100 m², die sich aufteilen in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Kamin (hohe Räume mit Holzbalkendecken), eine separate Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und einen Hauswirtschaftsraum. Es besteht die Möglichkeit, ein bis zwei weitere Schlafzimmer zu schaffen.

Die Wohnung bietet weiterhin einladende überdachte und freie Terrassen sowie einen exklusiv nutzbaren Gartenbereich. Mit herrlichem Blick auf die Bucht von Port Andratx.

m² - | m² 100 | 2 | 2

Ref. 20630 • Preis € 1.490.000 • Tel 0034 / 971 671 250

COSTA DE LA CALMA – Komfortables Meerblick-Penthaus in residenter Wohnlage

Costa de la Calma ist eine ruhige Urbanisation am Küstenstreifen zwischen Santa Ponsa und Paguera. Die Bewohner können auf die perfekte Infrastruktur der touristischen Nachbarorte zurückgreifen, ohne den Trubel direkt vor der Haustür zu haben. Das angebotene Penthaus liegt in einer kleinen Wohnresidenz mit nur 16 Wohnungen, Garten, Gemeinschaftspool und -Terrassen. Weiter gibt es eine Tiefgarage, in der ein Stellplatz zum fraglichen Penthaus gehört und im Kaufpreis enthalten ist.

Das lichtdurchflutete Penthaus hat eine Wohnfläche von 113 m², die sich aufteilen in ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, das Hauptschlafzimmer mit Bad und Ankleide en Suite und Zugang zur großzügigen Meerblickterrasse sowie ein weiteres Schlafzimmer, ein Bad und einen Wirtschaftsraum. Das Penthaus ist komfortabel ausgestattet, u.a mit Einbauküche, Einbauschränken, offenem Kamin und Klimaanlage.

Eine ansprechende Immobilie, die exklusiv von Minkner & Bonitz angeboten wird.

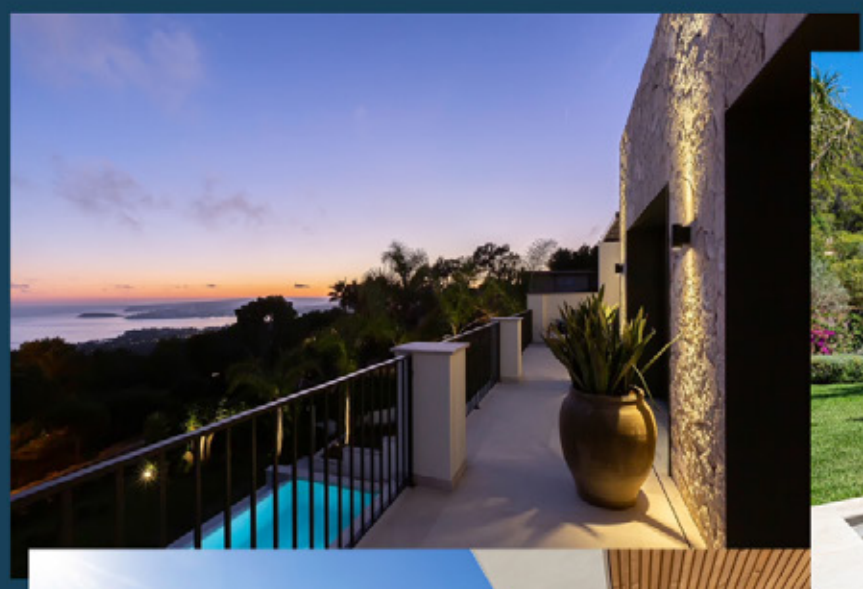
m² - | m² 113 | 2 | 2

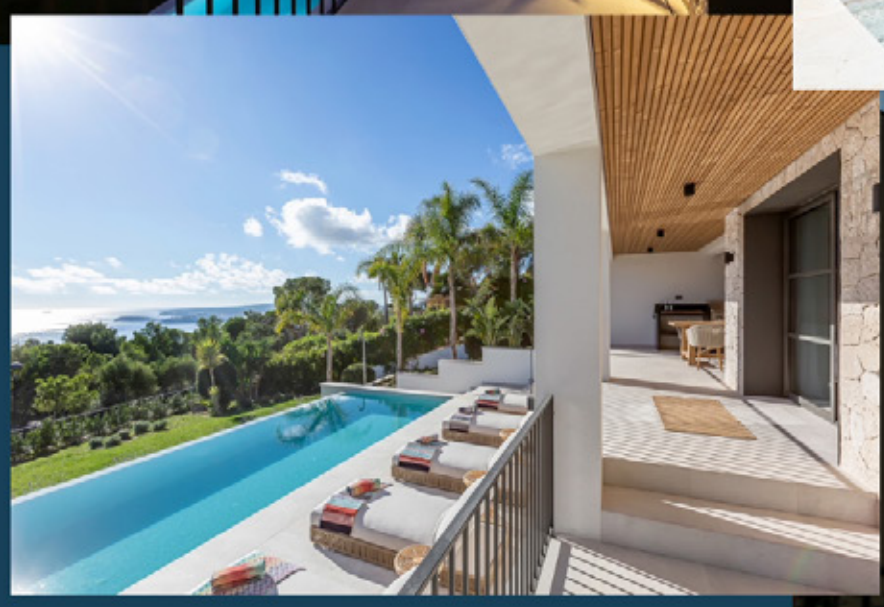
Ref. 20489 • Preis € 680.000 • Tel 0034 / 971 695 255

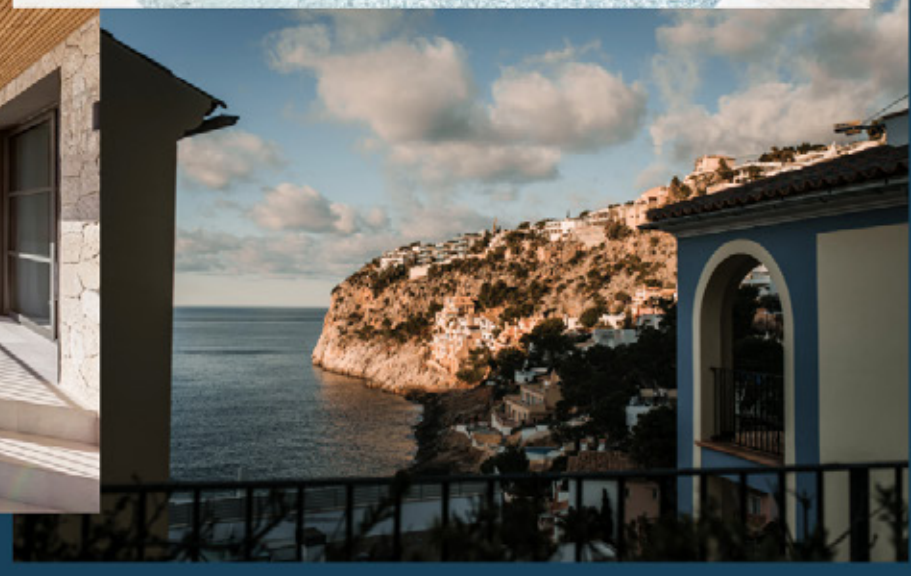
B

BENDINAT

ESTATE MANAGEMENT







Dienstleistungen:

-Hauskeeping
-Pool und Garten
-Verwaltungsformalitäten.
-Allgemeine- und Steuerberatung.
-Kontrolle und Inspektion in Ihrer Immobilie
-Schlüssel-Holding
-Notdienst 24 h
-Techniker Service

The Anchorage
C/ Cala Contesa, 1
07181 Illetes
info@bemsa.es
WWW.BEMSA.ES

SMARTHOME KOMPETENZ CENTER

Alle technischen Komponenten intelligent vernetzt und via Smartphone steuerbar

Ein guter Tipp!
Die Automation bleibt flexibel und erweiterbar. Aber wer im Vorfeld auf die richtige Ausstattung achtet, kann später beim Ausbau Geld sparen. Binden Sie uns daher am besten schon in der Bauphase ein!

ajh elektro

AJH-Elektro Balear S.L.
Carrer del Rei en Jaume I, 89
07200 Felanitx | Mallorca
Tel.: +49 171 818 8336
info@ajh-elektro.es | www.ajh-elektro.es

HS Heinrich Schmid

Ihr Partner für Malerarbeiten auf Mallorca

Heinrich Schmid España S.L.
C/. Islas Baleares, 36 | 07180 Santa Ponsa – Calvià
+34 971 699739
s_schoenfelder@heinrich-schmid.es
heinrich-schmid.es

BEAUTY ROOM

PROFESSIONELLER BEAUTY-SERVICE
Fingernägel | Gesichtspflege | Body Waxing

Plaza Nova, 3 local 6
07157 Port d'Andratx
WhatsApp +34 678 123 810 | Telefon +34 871 503 406

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Exklusiv

PALMA Klassisches Altstadthaus mit 10 Apartments in Toplage

Investoren aufgepasst: In bester Altstadtlage naher vieler Sehenswürdigkeiten wie Kathedrale, Almudaina-Palast, Plaza Mayor, Arabische Bäder u.v.m. steht dieses aufwendig restaurierte Altstadtgebäude aus der Jahrhundertwende.

Hier zu leben, ist ein Privileg. Quasi vor der Haustür kann man den Charme der engen Gassen, ein Frühstück in einem der vielen Cafés, einen Besuch in Galerien oder einen Shopping-Spaziergang durch die zahlreichen Boutiquen genießen. Mietwohnraum ist bekanntlich in Palma ein knappes Gut. Dieses Investment rechnet sich.

Das elegante Altstadthaus hat 10 zeitgemäß ausgestattete Wohnungen. Bei der Sanierung wurden stilvolle Elemente erhalten und harmonisch mit modernen verbunden. Die Wohnungen haben Zentralheizung und Klimaanlage. Ein Fahrstuhl führt zur jeweiligen Wohnebene.

Die Apartments haben 1 bis 3 Schlafzimmer, moderne Einbauküchen und Bäder. Die Wohnflächen liegen zwischen 83 m² und 176 m². Es gibt zwei kleine Dachterrassen.

Außerdem verfügt das Gebäude über ein Ladenlokal, das auch als Garage genutzt werden kann.

m²	247	m²	1.385		1-3		k.A.

Ref. 20761 • Preis € 9.800.000 • Tel 0034 / 971 425 016

PALMA/SAN AGUSTIN Penthaus mit Blick über Stadt und Meer

San Agustin ist ein beliebter Wohnort direkt vor den Toren Palmas. Der kleine Hafen Cala Nova sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Restaurants sind zu Fuß zu erreichen. Im einem 10-stöckigen, gepflegten Apartmentgebäude ist ein überzeugendes Penthaus zu verkaufen. Der Eigentümergemeinschaft steht eine Sonnenterrasse mit integriertem Swimmingpool zur Verfügung. Zum angebotenen Penthaus gehören zwei Parkplätze in der Tiefgarage, von der ein Fahrstuhl bis zur Wohnebene führt.

Das Penthaus hat eine Fläche von 156 m². Es hat ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafzimmer und zwei Bäder (eine Aufteilung mit einem 3. Schlafzimmer ist möglich), einen separaten Abstellraum und vier einladende Terrassen, von denen man einen fantastischen Blick auf Stadt und Meer genießen kann. Im 5. Stockwerk gibt es noch einen kleinen Raum mit Waschmaschine.
Die Wohnung hat den Komfort der 80er Jahre und bedarf einer Renovierung, um zeitgemäßen Ansprüchen zu genügen. Interessant für einen klugen Investor.

m² - | m² 156 | 2 | 2

Ref. 20146 • Preis € 780.000 • Tel 0034 / 971 425 016

PALMA Top saniertes Duplex-Penthaus mit großer Garage in der Altstadt

In einer ruhigen Seitengasse nahe der Plaza Mayor steht ein charmantes Altstadtgebäude aus der Zeit um 1900. Die beliebten Altstadt-Quartiere mit traditionellen und modernen Geschäften, Bars, Cafés und Restaurants sowie viele Sehenswürdigkeiten liegen fußläufig quasi vor der Haustür. Das angebotene Duplex-Penthaus liegt im dritten Stockwerk. Es hat eine Wohnfläche von 183 m² und eine konstruierte Fläche von 209 m². Es begeistert mit einem gelungenen Mix aus moderner Architektur und traditionellen Elementen wie die hohe Holzbalkendecke, traditionelle Fliesen und Natursteinverkleidung.

Die untere Ebene mit ca. 140 m² hat ein helles, großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine moderne, vollausgestattete Küche, ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, ein weiteres Schlafzimmer und ein Badezimmer. Über eine offene Treppe gelangt man zur einladenden Dachterrasse mit Blick auf die Altstadt und mit einem separaten Zimmer mit Küche und Bad. Das Duplex-Penthaus ist sehr komfortabel ausgestattet: Fliesen- und Parkettböden, Holzfenster mit Doppelverglasung, Gaszentralheizung, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche, SAT-TV, etc. Zum Penthaus gehört eine Garage von 90 m² auf zwei Ebenen mit Bad.

m² - | m² 209 | 3 | 3

Ref. 20720 • Preis € 1.745.000 • Tel 0034 / 971 425 016

Trockene Wände auf Mallorca

Das feuchte Insel-Klima macht Gebäuden schwer zu schaffen

Mallorca ist ohne Zweifel eine traumhafte Insel mit wunderschönen Stränden und einem beindruckenden Hinterland. Gebäude auf Mallorca trocken zu halten hingegen ist durch die inselbedingte Feuchtigkeit immer wieder ein massives Problem. Und genau an dieser Stelle kommt VPB Baleares ins Spiel und bietet eine spezielle Methode an, Feuchtigkeit in Wänden wirkungsvoll zu bekämpfen.

Energiesparen durch trockenes Mauerwerk.
Trockene Wände dämmen besser und halten die Wärmeenergie im Gebäude. Die Kapillare sind mit Luft und nicht mit Wasser gefüllt, „Styroporeffekt“. Für viele Hausbesitzer sind feuchte Wände und nasse Keller ein bekanntes Problem. Feuchtes Mauerwerk verursacht hohe Wärmeverluste im Gebäude, Unbehaglichkeit, Minderung der Wohnqualität, schadet der Gesundheit und sorgt für unnötig hohe Energiekosten.

Alle aufgezeigten Nachteile, die im Zusammenhang mit feuchten Wänden stehen, werden in Vorteile verwandelt, nachdem die Wände durch gezielte Hydrophobierung (griech: wasserabstoßend trockengelegt worden sind. Die VPB-Baleares S.L., eine Tochtergesellschaft der VPB GmbH & Co KG, Düren und Köln, setzt auf zertifizierte Abdichtungsmethoden von innen. Das macht ein aufwändiges Ausschachten von außen überflüssig. Hydrophobiertes Mauerwerk trocknet vollständig aus, ohne dabei die kapillaren Systeme des Mauerwerks zu verstopfen. Dieser Effekt wird bei absoluter Diffusions-Offenheit, also garantiert vollständiger Atmungsaktivität, erreicht.

Trockenes Mauerwerk ohne Ausschachtung
Hydrophobe Horizontalsperren auf Bodenniveau verhindern zuverlässig das Aufsteigen von Wasser in Wänden oberhalb der Erdberührung (Erdgeschosse). Hydrophobe Flächensperren verhindern zuverlässig die Querdurchfeuchtung und die aufsteigende Durchfeuchtung von erdberührten Mauern (Keller).

Mit Systemen der BKM Mannesmann AG werden solche Sperren nachträglich ins Mauerwerk eingebracht, mittels ***Injektionsverfahren*** (siehe Bohrungen im mittleren Bild unten) von der Innenseite. Die Horizontalsperren und Flächensperren der BKM Mannesmann AG bieten eine extrem lange Haltbarkeit im Vergleich zu herkömmlichen Methoden.

DAS PROBLEM
Keller- und Außenwände eines Hauses sind aufsteigender und seitlich eindringender Feuchtigkeit ausgesetzt. Bei fehlender oder beschädigter Horizontalsperre steigt Wasser in den Kapillaren des Mauerwerks auf. Dies ist physkalischer Effekt, bei dem das Wasser entgegen der Graviationsgesetze nach oben wandert

JETZT KOSTENLOSE SCHADENSANALYSE ANFORDERN

DIE FOLGEN
Feuchtigkeit und muffiger Geruch, Schimmel an der Tapete, Ausblühungen und Salpeter. Das Wohnklima wird stark beeinträchtigt und eine mögliche Gesundheitsgefährdung durch die Schimmelbildung entsteht.

Die Bausubstanz des Hauses wird stark geschädigt, da sich das Wasser im Mauerwerk, insbesondere in den Wintermonaten, ausdehnt und das Gestein bis hin zum Zusammenfall zerstört.

DIE LOSUNG
Die innovativen Injektionsverfahren der BKM.MANNESMANN AG. Die Produkte sind gesundheitlich unbedenklich und umweltfreundlich. Das Mauerwerk wird und bleibt langfristig trocken und der Erhalt Ihrer Immobilie wird sichergestellt.

Die Mauer bleibt atmungsaktiv und die Wiederherstellung der natürlichen Wärmedämmung reduziert die Heizkosten spürbar. **Und das Ganze mit 25 Jahren garantierter Wirkung.**

TROCKENE WÄNDE.
OHNE AUSSCHACHTUNG.

Unser kostenfreies Angebot

- Schadensanalyse
- Sanierungskonzept
- Unverbindliches Angebot

VPB BALEARES

Ihr Partner für fachgerechte und dauerhafte Trocknung feuchter Häuser, angenehmes Raumklima und Energieeffizienz.

Vertriebspartner der:
BKM MANNESMANN Fachbetriebe für ein trockenes Zuhause.
TRITECH SOLAR

Kostenlosen Termin vereinbaren unter Tel. +34 647 785 393 | Weitere Infos: www.vpb-baleares.com

PALMA Renoviertes Altstadtgebäude mit vier Apartments

Die Plaza Mayor liegt mitten im Herzen Palmas. In ihrem Umfeld gibt es ausgezeichnete Restaurants, traditionelle Bars, Geschäfte, Luxusboutiquen internationaler Lables und auch traditionelle Geschäfte. Hier beeindruckt ein charmantes Altstadtgebäude, das kürzlich kernsaniert wurde. Dabei wurden, soweit möglich, traditionelle Stilelemente erhalten und harmonisch mit moderner Gestaltung und Technik verbunden. Es ist möglich, das Gebäude komplett, aber auch die Wohnungen einzeln zu erwerben. Weitere Information bei Minkner & Bonitz/Palma.
Das Altstadtgebäude ist aufgeteilt in vier Stockwerke und hat eine Gesamtwohnfläche von 300 m². Die ersten drei Etagen verfügen über je eine Wohnung von 65 m², jeweils mit einem Wohn-/Esszimmer, einer Küche, zwei Schlafzimmern und einem Bad.

In der obersten Etage gibt es ein Penthaus mit 34 m² Wohnfläche und einer wunderschönen 49 m² großen Terrasse mit fantastischem Blick über die Dächer von Palma.
Ein interessantes Objekt für alle, die das Leben in der pulsierenden Metropole lieben.

m² - m² 300 7 4

Ref. 20421 • Preis € 1.290.000 • Tel 0034 / 971 425 016

PALMA - ES MOLINAR Moderne, schicke Stadthäuser in Meeresnähe

Angrenzend an den angesagten Bezirk El Portixol liegt der Stadtteil El Molinar, wo sich die an Palmas Stadtrand beginnende Strandpromenade nahtlos fortsetzt. Auch hier gibt es Cafés, Bars und Restaurants. Das kulinarische Angebot ist groß: Fisch, spanische Tapas, aber auch französische Croissants oder italienische Küche. Der kleine Hafen ist inzwischen modernisiert worden, und auch in 2. und 3. Meereslinie wurden viele Häuser restauriert oder durch Neubauten ersetzt. So entstanden hier in Meeresnähe diese vier modernen Stadthäuser in bester Bau- und Ausstattungsqualität.

Sie verfügen über drei Ebenen zuzüglich Dachterrasse und haben eine gemeinsame Sonnenterrasse mit Gemeinschafts-Swimmingpool. Die Häuser haben je eine Wohnfläche von 190 m². Im Tiefgeschoss gibt es je eine Doppelgarage mit Waschraum, WC und Abstellraum. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn- und Esszimmer mit offener Einbauküche, eine Gästetoilette und der Zugang zur Terrasse. Das Obergeschoss hat zwei oder drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Über eine Wendeltreppe erreicht man die private Dachterrasse, belegt mit Holzpaneelen, von der man einen schönen Blick über die Dächer von El Molinar hat.

m² - m² 190 2-3 2

Ref. 9652-A • Preis € 1.390.000 • Tel 0034 / 971 425 016

PALMA Exklusives Apartment in 1. Meereslinie-Residenz

Viele Freunde der Insel wollen auch, wenn sie in Palma auf Wohnungssuche gehen, auf den Meerblick nicht verzichten. Diesen Interessenten bietet sich dieses exklusive Apartment in einer Residenz in 1. Meereslinie an.

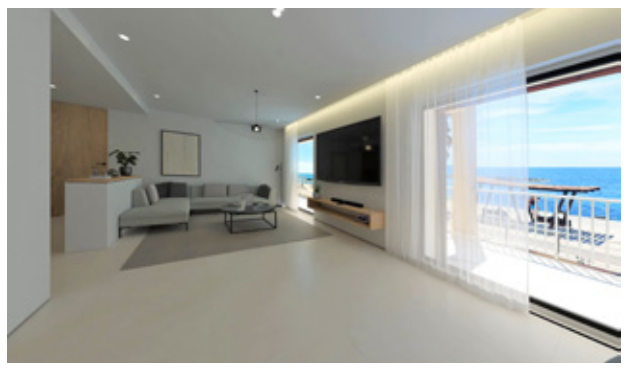
Hier kann man in gleicher Weise einerseits den Strand und das Meer, andererseits die Angebote der Altstadt genießen. Die moderne Residenz bietet als Gemeinschaftseinrichtungen eine großzügige Sonnenterrasse, einen Garten und einen Swimmingpool. Zur angebotenen Wohnung gehören zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 229 m². Sie hat ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit vorgelagerter Hauptterrasse mit sensationellem Meerblick, eine Markenküche mit Zugang zur hinteren Terrasse, das Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad, drei weitere Schlafzimmer, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC.

Das Apartment ist sehr komfortabel ausgestattet, u.a. mit Fußbodenheizung, Klimaanlage, Kabel/SAT-TV, Markeneinbauküche. Eine interessante Investition mit Potenzial.

m² - | m² 229 | 4 | 3

Ref. 20783 • Preis € 1.995.000 • Tel 0034 / 971 425 016



PALMA Modernes Apartment mit Blick auf Strand und Meer

Es Portixol, dort hatten die Palmesaner früher rund um den Fischerhafen ihre Wochenendhäuser, ist heute ein begehrter Hotspot für die Einheimischen und das internationale Publikum.

An der Hafenpromenade und Flaniermeile haben sich Cafés, Bars, Restaurants und Boutiquen angesiedelt. In einem gepflegten Wohnhaus mit Tiefgarage und Aufzug bis zur Wohnebene können wir heute eine kürzlich bestens und aufwendig renovierte Wohnung anbieten, zu der auch ein Parkplatz in der Tiefgarage gehört.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 117 m². Die Wohnfläche teilt sich auf in ein großes, lichtes Wohn- und Esszimmer mit offener Markenküche, die Mastersuite mit Ankleide und Bad sowie zwei weitere Schlafzimmer, ein Bad und einen Wirtschaftsraum. Von der 41 m² großen Terrasse genießt man einen fantastischen Blick auf Strand und Meer.

Im Zuge der Renovierung wurde beste Haus- und Küchentechnik (Gaggenau, Bora) eingebaut. Die Terrassenmöbel stammen vom Nobelausstatter Terraza Balear.

m² - | m² 117 | 3 | 2

Ref. 25284 • Preis € 2.590.000 • Tel 0034 / 971 425 016

PALMA Modernes Luxusapartment in Palmas Altstadt

Palmas Altstadt zieht viele internationale Besucher magisch an: Enge, malerische Gassen, historische Bauwerke überall, Cafés, Bars, Restaurants und traditionelle und moderne Geschäfte buhlen um die Gunst der internationalen Besucher. Zwischen Plaza Mayor und Plaza Cuadrado steht dieses best-renovierte Altstadthaus, in das man durch einen mallorquinischen Patio gelangt. Das Altstadthaus verfügt leider über keine Tiefgarage. Ein Tiefgaragenplatz kann jedoch in etwa 80 m Entfernung zusätzlich erworben werden.

Das hochwertig ausgestattete Apartment besteht aus einem offenen Wohn- und Essbereich mit einer Designerküche mit Markengeräten, einem Hauswirtschaftsraum, zwei Schlafzimmern mit Bad en Suite und Ankleide sowie einem Gäste-WC. Das Highlight des Angebots ist die private 47 m² große Dachterrasse mit Blick über die Dächer von Palmas Altstadt bis hin zum Meer.

Ein Angebot, das diejenigen überzeugen wird, die das Leben im Herzen der quirligen Metropole dem Wohnen in einer Ferienurbanisation vorziehen.

m² - m² 130 2 2

Ref. 9693 • Preis € 1.595.000 • Tel 0034 / 971 425 016

PALMA Stylisches Apartment mit grandioser Aussicht

Es ist eines der höchsten Häuser Palmas und steht nahe der Hafenpromenade und des Paseo Mallorca. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten, Cafés, Bars, Restaurants sowie die beliebte Altstadt liegen quasi vor der Haustür. Die angebotene Wohnung liegt im 20. Stockwerk (!) dieses Gebäudes – natürlich hat das Haus einen Fahrstuhl - und bietet deshalb einen sensationellen Blick über die Dächer der Metropole, auf die Bucht und das Meer. Die angebotene Terrassen-Wohnung hat eine Wohnfläche von 124 m².

Die Wohnfläche teilt sich auf in das nach Süden ausgerichtete Wohn- und Esszimmer mit einer offenen, vollausgestatteten Küche und Zugang zur überdachten Terrasse, einen Wirtschaftsraum, zwei Schlafzimmer mit Bädern en Suite und eine Gästetoilette. Die Wohnung wurde kürzlich vollständig und aufwändig modernisiert, dekoriert und eingerichtet. Die hochwertige Möblierung und Dekoration ist im Kaufpreis enthalten.

Sie müssen nur noch den Notarvertrag schließen, den Kaufpreis bezahlen, die Koffer packen und können einziehen.

m² - m² 124 2 2

Ref. 20683 • Preis € 1.600.000 • Tel 0034 / 971 425 016

PALMA Erstklassiges Duplex-Penthaus in Toplage in Hafennähe

Dieses fantastische Duplex-Penthaus krönt eine Neubauresidenz in Stadtrandlage, die kürzlich mit einem Architekturpreis ausgezeichnet wurde. Der Komplex ist innovativ, energieeffizient und nachhaltig, wurde mit natürlichen, lokalen Materialien gebaut und bietet höchsten Wohnkomfort bei geringer Umweltbelastung.

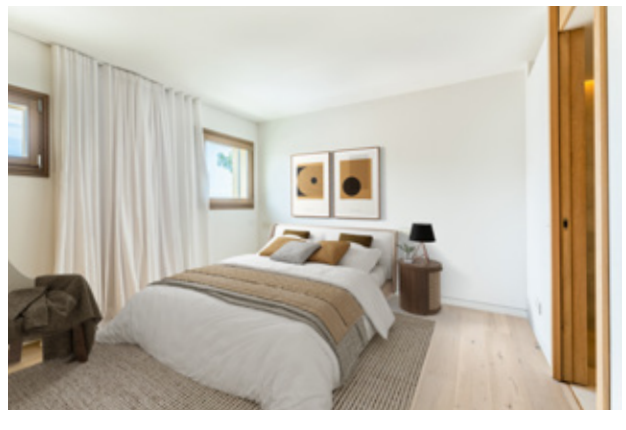
Der ideale Rückzugsort in privilegierter Lage nur einen Katzensprung vom Zentrum, der Hafenpromenade und einem breit gefächerten Sport- und Kulturangebot entfernt. Der Komplex bietet einen Swimmingpool, Fitnessraum, Aufzug und Tiefgarage.

Das angebotene, bestausgestattete Duplex-Penthaus hat eine Wohnfläche von 110 m² und eine konstruierte Fläche v on 187 m². Das nach Südwesten orientierte Apartment teilt sich wie folgt auf: Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Galerie, eine Gästetoilette und ein Wirtschaftsraum und in der darunterliegenden Etage zwei Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern.

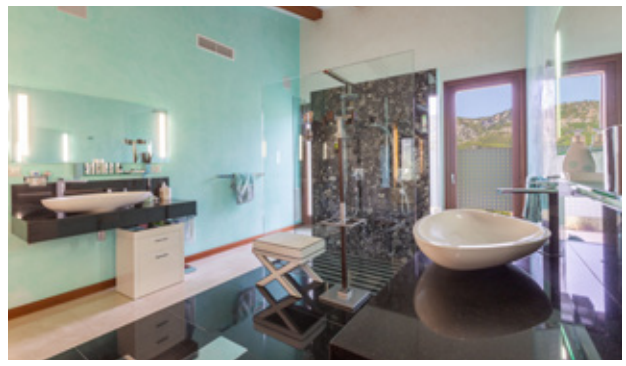
Beeindruckend ist auch die Dachterrasse mit Privatpool, Sommerküche und sensationellem Panorama-Meerblick. Und es hat das beste Energiezertifikat der selten vergebenen Klasse A.

m² - m² 110 2 2

Ref. 25466 • Preis € 1.985.000 • Tel 0034 / 971 425 016



CALVIA Moderne Naturstein-Finca auf 56.500 m² Land



Am Rande des Dorfes CALVIA liegt dieses 56.500 m² große Kulturgrundstück, eingebettet in die traumhafte Kulisse des Tramuntanagebirges (Weltkulturerbe) mit einem atemberaubenden Panoramablick auf das Dorf und die mächtige Kirche. Um das mit Natursteinen verkleidete Landhaus gibt es einen aufwendig angelegten, nachts beleuchteten Garten mit großen Rasenflächen, in die ein Swimmingpool eingebettet ist. Die barrierefreie Finca beeindruckt durch den spannenden Kontrast zwischen moderner Architektur und der Verwendung traditioneller Materialien.
Das Landhaus hat eine Wohnfläche von 550 m² auf einer Ebene, die sich aufteilt in ein Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zu den überdachten Terrassen und einem Patio mit Wasserfall, das Esszimmer, die Küche, eine Bibliothek, eine Gästetoilette und drei Schlafzimmer mit Bädern en Suite und zwei mit einem kleinen Salon mit Küche.
Hinzu kommt ein Mehrzweckraum, der als Büro oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Ein weiterer Raum mit Sauna ist separat zugänglich und könnte auch als weiteres Schlafzimmer oder Fitnessraum genutzt werden.

m² 56.500 | m² 550 | 3 | 4

Ref. 20762 • Preis € 8.980.000 • Tel 0034 / 971 695 255

S`ARRACO Traumhaftes Finca-Anwesen (22.516 m² Land)

Unweit des beliebten Künstlerdorfes S`Arraco liegt dieses traumhafte Finca-Anwesen mit einem 22.516 m² großen Kulturgrundstück. Ein etwa 6.000 m² großer Teil des Grundstücks ist ein mediterraner Parkgarten mit großen Rasenflächen, altem Baumbestand, großzügigen überdachten und freien Terrassen, Chillout-Bereich mit Zen-Garten, einem beheizbaren Swimmingpool, Barbecue-Bereich sowie einem gemütlichen Gästehaus mit kombiniertem Wohn-/Schlafzimmer und einem Bad. Das Grundstück verfügt über einen Carport für vier Fahrzeuge und einen eigenen Brunnen. Pferdezucht oder Wein- und Olivenanbau sind möglich.
Das Landhaus hat eine Wohnfläche von 310 m². Im Erdgeschoss gibt es ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Kamin und offener Designer-Küche (Birgit Müller) sowie Wirtschaftsraum und Gäste-WC. In einem separat zugänglichen Teil des Erdgeschosses gibt es ein weiteres Wohnzimmer, ein Büro sowie ein Schlafzimmer mit Bad. Im Obergeschoss befinden sich die Master-Schlafzimmersuite mit Ankleide, zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern sowie ein Büro. Das Landhaus ist höchst komfortabel ausgestattet: Alu-Fenster mit Doppelverglasung und Rolläden, Gaszentralheizung mit Solar kombiniert, Kamin. Das Landhaus ist anspruchsvoll möbliert.

m² 22.516 | m² 310 | 5 | 5

Ref. 20645 • Preis € 5.500.000 • Tel 0034 / 971 671 250

Exklusiv

CALVIA Idyllisch gelegene Finca mit grüner Weitsicht

Nahe dem Dorf Calvià, inmitten einer ursprünglichen Kulturlandschaft, liegt dieses bemerkenswerte, sanierte Naturstein-Anwesen, das im Kern 130 Jahre alt ist, auf einem 1.606 m² großen Grundstück.

Schon die Außenbereiche sind beeindruckend: Großzügige Rasenflächen, in die eine Terrasse mit Swimmingpool und Barbecue eingebettet ist, alter Baumbestand und immer blühende Pflanzen bilden ein einzigartiges Wohlfühlambiente. Zusätzlich gibt es in den Außenbereichen einen Carport und einen PKW-Stellplatz.

Das charmante Landhaus hat im Erdgeschoss ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche mit Zugang zu den Terrassen und zum Pool, einen Wirtschaftsraum und eine Gästetoilette. Drei Schlafzimmer und zwei Bäder befinden sich in der oberen Etage. Nach der Sanierung stellt sich die Finca als elegantes und komfortables Landhaus dar, das modern eingerichtet ist, aber seine lange Geschichte nicht verleugnet.

Diese Finca ist eine Oase der Ruhe und hat doch das Dorf Calvià fußläufig in der Nachbarschaft.

m²	1.606	m²	264		3		2

Ref. 25469 • Preis € 2.150.000 • Tel 0034 / 971 695 255

S`ARRACO Eindrucksvolles ländliches Anwesen (18.191 m² Land)

In der einzigartigen Landschaft um das Dorf S`Arraco an den Ausläufern des Tramuntana-Gebirges liegt dieses bemerkenswerte Finca-Anwesen auf einem 18.191 m² großen Kulturgrundstück, das im nahen Hausbereich als Parkgarten mit sattgrünen Rasenflächen und altem Baumbestand angelegt ist. Die Außenanlagen beeindrucken mit überdachten und freien Terrassenbereichen, Barbecue, Swimmingpool, einem Carport für 2 Fahrzeuge sowie weiteren PKW-Stellplätzen. Das Grundstück verfügt über einen eigenen Brunnen. Das Landhaus hat über zwei Etagen eine Wohnfläche von 214 m².

In der oberen Etage befinden sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin und Zugang zur überdachten Terrasse, die separate, helle Küche, das Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite, ein weiteres Schlafzimmer mit Bad sowie freie Terrassen. Im Erdgeschoss gibt es einen separaten Gästebereich mit Wohn-/Esszimmer, offener Küche und zwei Schlafzimmer mit einem gemeinsamen Bad, ein weiteres Studio mit Schlafzimmer und Bad en Suite und ein zusätzliches Schlafzimmer sowie Abstell- und Technikräume. Das Landhaus ist komfortabel ausgestattet: Fußbodenheizung (Öl), Kamin, Einbauküche, Zisterne, Brunnen.

m² 18.191 m² 392 5 4

Ref. 20614 • Preis € 3.200.000 • Tel 0034 / 971 671 250

Bei Umzug nur ein Gedanke – Otto Krosanke!

Möbellifte sowohl im Aussen- als auch Inneneinsatz sind ebenso gängige Hilfsmittel, wie Auffahrrampen für mögliche PKW-Transporte.

Bei uns steht der schadensfreie und zügige Transport im Vordergrund. Eine persönliche oder telefonische und fachliche Beratung vor dem Umzug sind dabei für uns genauso selbstverständlich, wie kompetente Information und Hilfe durch unseren Kolonnenführer während der Durchführung.

Einige Meilensteine in der Entwicklung des Unternehmens:

* Beitritt in den Verband der Deutschen Möbelspedition DMS
* Mitgliedschaft in allen namhaften nationalen/internationalen Verbänden
* ISO Zertifizierung
* Einsatz von Wechselbrücken und die Anschaffung dazugehöriger Fahrzeuge
* Neubau eines beheizten Containerlagers
* Aufnahme eines regelmäßigen Linienverkehrs zwischen Hamburg und Mallorca 1994
* Eröffnung eines Filialbetriebes in Santa Ponsa mit großer Lagerhalle 2005

Otto Krosanke GmbH

Poligono Son Bugadellas | C./Alicante, 69 | 07180 Santa Ponsa | Tel. +34 971 695 185

Zentrale Deutschland | Lindenweg 85 | 25436 Tornesch | Tel. +49 4122 976 976

info@mallorca-umzuege.eu | info@krosanke.net | www.krosanke.net

DMS UMZUG & LOGISTIK

CALVIA Finca-Traum mit Koppel und Pferdestall

Wir freuen uns, den Lesern der TRAUMIMMOBILIEN diesen einzigartigen Finca-Traum in Calvia vorstellen zu können. Das Anwesen beeindruckt mit einem über 3 Ha großen Grundstück mit absoluter Privatsphäre, auf dem sich das beeindruckende Landhaus , ein Gästehaus (Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad), eine Koppel und ein Pferdestall befinden.

Großzügige Außenbereiche mit überdachten und freien Terrassen, ein mediterraner Garten, in den ein Swimmingpool eingebettet ist, schaffen ein unvergleichliches Wohlfühlambiente.

Das Landhaus hat eine Wohnfläche von 380 m² auf zwei Ebenen. Das Haupthaus hat ein Wohn- und Esszimmer mit doppelter Raumhöhe, eine geräumige Küche mit Essbereich, vier Schlafzimmer, drei Badezimmer, eine Gästetoilette, einen Wirtschaftsraum und einen Abstellraum. Das Landhaus wurde im Jahre 2012 umfassend und mit besten Materialien saniert und mit einer luxuriösen Inneneinrichtung im englischen Landhausstil versehen.

Es ist mit höchstem zeitgemäßen Komfort (Fußbodenheizung, Klimaanlage, offener Kamin) ausgestattet.

m²	33.000	m²	380		6		4

Ref. 20745 • Preis € 7.950.000 • Tel 0034 / 971 695 255

PORT ANDRATX Mediterrane Finca mit Pool nahe des Zentrums

Die Lage dieser Finca ist einzigartig: Sie liegt nämlich am Rande von Port Andratx und damit einerseits schon „im anderen, ländlichen Mallorca“, andererseits ist der malerische Hafen mit Cafés, Bars, Terrassenrestaurants, Boutiquen und Galerien auf kurzem Weg zu erreichen. Das Grundstück misst 1.400 m² und punktet mit einem schön angelegten Garten, überdachten und freien Terrassen mit einem einladenden Swimmingpool, einem gemütlichen Patio und einem Barbecue-Bereich. Weiter gibt es eine Doppelgarage, eine Sauna, mehrere PKW-Stellplätze und Nebengelass.

Das charmante Landhaus hat eine Wohnfläche von 230 m², alles auf einer Ebene. Es gibt ein Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche, drei Schlafzimmer, ein Bad sowie ein Gäste-WC im Westflügel. Das Masterschlafzimmer mit Bad en Suite und eigener, überdachter Terrasse liegt im Ostflügel. Das Landhaus ist sehr komfortabel ausgestattet (Einbauküche, offener Kamin, Zentralheizung, Klimaanlage) und ist sehr ansprechend möbliert und dekoriert. Ein ideales Refugium für die, die die Ruhe suchen und doch auf eine perfekte Infrastruktur nicht verzichten wollen.

m² 1.400 | m² 184 | 4 | 2

Ref. 20776 • Preis € 2.500.000 • Tel 0034 / 971 671 250

ANDRATX Charmantes Landhaus auf 16.277 m² Kulturgrundstück

Obwohl sich das Dorf Andratx nur wenige Kilometer vom schicken Hafen entfernt befindet, liegt es schon im ländlichen, im „anderen Mallorca“, das von größeren und kleineren oft noch landwirtschaftlich genutzten Gehöften geprägt ist. Im Tal „Sa Coma Caliente“ steht auf einem 16.277 m² Kulturgrundstück mit altem Baumbestand dieses mediterrane Landhaus, das eine fantastische Aussicht auf die Berge und den Hafen bietet. Es verfügt über großzügige überdachte und freie Terrassen, in die ein Swimmingpool integriert ist. Das Gebäudeensemble besteht aus dem Haupthaus und zwei Gästehäusern und einem Atelier.
Das Landhaus hat eine Wohnfläche von 205 m² und eine Konstruktionsfläche von 315 m². Im Erdgeschoss gibt es ein Wohn- und Esszimmer, eine große Küche und ein Duschbad. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmersuiten. Haupthaus und Gästehäuser sind komfortabel ausgestattet (Einbauküchen, Einbauschränke, teilweise Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Kamin). Die Innenarchitektur besticht durch einen eleganten, mediterranen Landhausstil. Eine sehr ansprechende Immobilie für einen Interessenten, der die Ruhe liebt, aber auf eine nahe Infrastruktur nicht verzichten will.

m² 16.277 | m² 205 | 7 | 4

Ref. 20636 • Preis € 3.800.000 • Tel 0034 / 971 671 250

Alte Liebe kehrt zurück – Mallorca und der Wermut

Viele kennen den Wermut nur noch aus alten Filmszenen: An der Bar trank man das damalige Modegetränk „Wermut“. Ein Aperitif, wohl aus Italien. Bekannt waren die Marken Cinzano Rosso oder Martini. Obendrauf ein Spritzer Limonade. Auch in Spanien war der „Vermut“ in den 50er- und 60-er Jahren ein Modegetränk., das man vor dem Essen zu sich nahm. Oder nach dem Kirchgang in einer Bar, bevor es an den heimischen Herd zum Mittagsmahl ging.

Zwar soll es Wermut schon seit der Antike geben, jedoch datieren Kenner das Geburtsjahr des Wermuts auf 1786, als in Turin der Gastwirt Antonio Benedetto Carpano einen Weißwein mit Zucker, verschiedenen aromatischen Kräutern und einem Schluck Brandy mischte und das Produkt Wermut nannte. Der Name kommt vom Wermutkraut (Artemisia absinthium), das sich durch bittere Aromastoffe auszeichnet. Von Turin aus trat der Wermut seine Erfolgsgeschichte durch Europa in die Welt an. Man trank ihn mit und ohne Olive, mit Soda oder auf Eis oder schuf mit ihm neue Cocktails.

Nachdem der Wermut in den letzten Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts etwas in Vergessenheit geriet, scheint er in den letzten Jahren eine Renaissance zu erleben. Auch auf Mallorca. Hier blühte die Wermut-Tradition in den letzten Jahren wieder auf. Zahlreiche Destillerien und Bodegas entwickelten eigene Marken, regten die Nachfrage wieder an, und heute werden in ganz Spanien nach Angaben des Verbandes der Wermut-Hersteller (ANEV) jährlich über 30 Millionen Liter Wermut konsumiert.

Wie beliebt der Wermut heute besonders bei der jungen und mittleren Generation ist, zeigt sich daran, dass sich im Straßenbild immer mehr spezielle „Vermuterias“ (Bars mit einem schwerpunktmäßigen Wermut-Angebot) auftun. Fachzeitschriften titeln sogar „Spanisches Kultgetränk: Wermut ist der neue Gin Tonic“.

Schon vor knapp 10 Jahren hat sich sogar die EU mit dem Wermut befasst und seine Zusammensetzung in der EU-Verordnung 251/2014 geregelt und geschützt: Danach ist Wermut ein aromatisierter Wein, der zu 75 % aus Weinbauerzeugnissen besteht. Hinzu kommen Farbstoffe, Süßungsmittel und Alkohol, wobei der Alkoholanteil zwischen 14,5 und 21,9 Volumenprozent betragen soll.

Das Geheimnis eines guten Wermuts liegt in der Zusammensetzung der Mischung aus bis zu 80 verschiedenen Kräutern und Wurzeln und der Balance zwischen Süß- und Bitternoten.

Man kann Wermut gerührt, geschüttelt oder gemixt trinken. Kenner sagen, er sei unschlagbar anregend Dank seiner charakteristischen, wohltuenden Kräuterwürze und der feinen Bitternote. Je nach Geschmack kann man Wermut pur oder auf Eis serviert trinken. Viele geben auch einen Spritzer Sodawasser oder Gin Tonic dazu. Auch klassische Cocktails nutzen oft die bittere Note des Wermuts, zum Beispiel der „Dry Martini“ – gleiche teile Gin und trockener Wermut, mit Olive oder Zitrone serviert oder „Negroni“ – mit gleichen Teilen Gin, rotem Wermut und Campari, garniert mit einer Orangenscheibe oder „Americano“ – Longdrink aus Campari, rotem Wermut und Sodawasser.

Wenn Sie an der Renaissance des Wermuts teilnehmen wollen und einen Aperitif oder einen Cocktail bestellen, dann probieren Sie doch einen Wertmut und entdecken damit die Vielfalt der Aromen aus der Welt des Wermuts.

Dank Minkner & Bonitz ein neues Premium-Paar

Wie Kunst und Wermuth-Wein zueinander fanden

Das Pfingstfest bei Minkner & Bonitz ist vielen ein Begriff und auch ein festes Datum im Kalender. Hier trifft alle Jahre wieder Kunst mit all ihren Facetten auf Musik, Malerei und Genuss.
Der Paderborner Künstler Herman Reichold stellt seit über 20 Jahren am Pfingstsonntag seine Werke aus und ist gerne auch persönlich dabei. „Durch dieses angesagte Event habe ich schon viele Sammler und neue Freunde für meine Kunst begeistert. Edith, Lutz und natürlich auch Marvin sind echte Förderer und Freunde für mich. Meine neuen Arbeiten dort zu zeigen, bedeutet mir sehr viel“ , so Herman. Ähnlich wie anderen Kunstfreunden erging es auch Andreas Hoffmann, als er auf dem Pfingstfest seinen prämierten Wermuth Wein als Kostprobe präsentierte.
„Ich habe mich gleich in ein paar Bilder von Herman verliebt und anschließend auch eines erworben. Spontan bot Herman an, mir eine Widmung auf die Rückseite des Werkes zu malen, blitzschnell skizzierte er etwas und schrieb als Widmung: ‚Nur wer Muth hat, hat Wermuth!‘.“
Danach waren für Andreas Hoffmann alle Dämme gebrochen und er fragte Herman, ob er ein Etikett für seinen Wermuth Wein gestalten könne. „Wenn Premium auf Premium trifft, ist das immer etwas ganz Besonderes,“ lächelte Herman. Jetzt, 3 Monate später beim Golfcup 2023 kommt alles zusammen und Andreas Hoffmann zeigt das Ergebnis einer gemeinsamen und auch exklusiven Zusammenarbeit.

BEZUGSQUELLE

Wine and More Mallorca
Tel. 971 69 93 02
info@wineandmore.wine
Carrer d‘Alacant, 13
Pol. Ind. Son Bugadelles
07180 Santa Ponça

WINE&MORE

Einzigartige Mallorca-Events werden zu einem unvergesslichen Erlebnis
Premiummarken für den Wein- und Spirituosenkenner

Das kleine, exklusive Unternehmen „Creative Consulting Mallorca“ ist seit bereits über einem Jahrzehnt auf der Insel tätig und hat es sich zur persönlichen Aufgabe gemacht, seinen Kunden Weine, Spirituosen und andere feine Spezialitäten näher zu bringen.

Verkostungs-Events
Vor allem die individuell gestalteten Events sind etwas ganz Besonderes für Genießer und Gourmetfans. Ganz gleich, was unsere Kunden möchten - spezielle Weinverkostungen auf Privatparties, Touren zu den Bodegas Mallorcas oder ein Bootsausflug samt Strandbesuch - wir machen es möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Wir geben Ihrem Event die besondere Note!

Portfolio

Weine aus Mallorca,
Österreich und Deutschland

Internationale Spirituosen

Süße und herzhafte
Köstlichkeiten aus Mallorca
Olivenöle, Salze, Pralinen etc.

Wein- und Gourmet-Events
der besonderen Art

Creative Consulting Mallorca
Ansprechpartner: Irene Hallegger
Tel. 0034 - 619 66 40 40
info@mallorca-business-plattform.com

Tequila Padre Azul (MEX) | Tradition Mexico
www.padreazul.com

Weingut Münzenrieder (A) | Johannes Münzenrieder
www.muenzenrieder.at

Prinz Schnäpse (A) | Thomas Prinz
www.prinz.cc

Weingut Weinrieder (A) | Fritz Rieder
www.weinrieder.at

Bodega Son Alegre (E) | Miguel Manresa
www.vinyasonalegre.com

Bodega Son Alegre (E) | Miguel Manresa
www.vinyasonalegre.com

Augen auf beim Kauf von Olivenöl

Olivenöl mit dem Qualitätsstempel D.O. Oli de Mallorca schmeckt je Olivensorte anders

Mallorquina, Arbequina, Empeltre und Picual, so heißen Mallorcas Olivensorten, die einzigen, die kaltgepresst und ohne weitere Zusatzstoffe für Olivenöl mit dem Herkunftszeichen D.O. Oli de Mallorca verwendet werden dürfen.

Olivenöl schmeckt nicht immer gleich

Kenner von gutem Olivenöl aus Mallorca wissen, daß sortenreine Olivenöle sowie Olivenöl-Mischungen, die Coupages, klare organoleptische und physikalisch-chemische Unterschiede aufweisen. Dabei sind ist es hautpsächlich die Olivensorte, die dem Öl einen einzigartigen Geschmack und ein individuelles Aroma gibt.

Die Olivensorten Mallorcas

Die Sorte Arbequina schmeckt als Öl mild und fruchtig, kaum bitter oder adstringierend. Der Geruch ist frisch und fruchtig, im Geschmack erinnert das Öl an Apfel, Tomate und Artischocken.

Das Öl der Olive Mallorquina ist kräftig, würzig, schmeckt etwas nach Mandeln und ist leicht bitter. Die Olive ist klein und spindelförmig und auf Mallorca sehr weit verbreitet, vor allem bekannt in Form der jahrhunderte alten Baumriesen in der Serra de Tramontana.

Die Empeltre ist eine alte Olivensorte, sie ist auch im Nordwesten des spanischen Festlandes zu finden. Ihr Öl schmeckt mild-fruchtig, wenig bitter und hat eine feine Süße. Mallorquina und Empeltre stammen aus der selben Olivenfamilie, es sind die Oliven, welche als erste im Jahr geerntet werden.

Auch die Oliven der Sorte Picual werden früh, d.h. November bis Dezember geerntet. Das Öl aus der Olive Picual, ein aussergewöhnliches Olivenöl, hat eine feine pikant pfeffrige Note.

Was sagt das Etikett

Für den Ernährungs- und Geschmacksbewussten Olivenöl Verbraucher lohnt es sich also, das Etikett der Flasche oder der Dose zu studieren und die Olivensorte als Hinweis auf den Geschmack des Olivenöles zu beachten. Falls das Eitkett keine Aussage zur Olivensorte

macht, kann, nur für Olivenöl aus Mallorca mit der Qualitätsgarantie D.O. Oli de Mallorca, auf der Website des Gremiums olidemallorca.es/de nach Eingabe des eindeutigen Codes von jeder Flasche oder Dose in deutscher Sprache Detailinfos zu genau Ihrem Olivenöl abgerufen werden.

Ihr Lieblings Olivenöl

Sie haben bei einem Mallorca-Aufenthalt Ihr Lieblingsolivenöl gefunden? Lassen Sie es sich nach Hause schicken! Fet a Sóller bietet - im Kontakt mit grossen und kleinen Ölmühlen auf Mallorca - Olivenöl zum Versand nach Europa an.

Im Online-Shop unter fetasoller.com findet man Oli de Mallorca in unterschiedlichen Preiskategorien sortiert nach den Geschmacksrichtungen fruchtig & würzig, harmonisch & mild und pikant.

Falls Sie Ihr Lieblingsolivenöl aus Mallorca noch finden möchten, probieren Sie 6 verschiedene Öle im Probierpaket. Laden Sie dann Freunde oder Familie zu einer Olivenöl Verkostung ein, bei Fet a Sóller gibt es eine illustrierte Vorlage mit Anleitung gratis zum mitbestellen.

www.fetasoller.com

SANTA PONSA - Modernes 4-Sterne Hotel mit Hallenbad und SPA
1.502 2.801 60 Ref: G1134 Preis: € 6.500.000

Exklusiv

PORT ANDRATX - Ladenlokal in bester Geschäftslage in 1. Meereslinie
- 98 - - Ref: G9541 Preis: € 699.000

PORT ANDRATX - Ladenlokal mit großem Schaufenster in begehrter Lage
- 132 - - Ref: G1112 Preis: € 795.000

PORT ANDRATX - Geschäftslokal in zetraler Lage nahe der Hafenpromenade
- 49 - - Ref: G1139 Preis: € 300.000

PALMA - Erdgeschoß-Ladenlokal in bester Lage in Marivent
- 133 - - Ref: G1140 Preis: € 310.000

MINKNER & BONITZ IMMOBILIEN | WWW.MINKNER.COM | INFO@MINKNER.COM
SANTA PONSA: 0034 971 695 255 | PALMA: 0034 971 425 016 | PORT ANDRATX: 0034 971 671 250

BADIA GRANDE - Gut eingeführter Landhof mit viel Potential und weitläufigem Grundstück in Golfplatznähe
375.000 m² | 1.350 m² | 9 | 9 | Ref: G1075 | Preis: € 4.400.000

Matthias Neumann
Sales Manager | Port Andratx

Attraktive Gewerbe-Immobilien im Südwesten Mallorcas

Dank der starken Nachfrage überwiegend deutscher Gäste boomt der Tourismus auf Mallorca. Daran partizipiert nicht nur die Hotellerie, sondern auch Handel, Handwerk und Dienstleistung. Das hat zur Folge, dass auch das Angebot an Gewerbe-Immobilien in guten Lagen knapp ist. Minkner & Bonitz hat immer einige ausgewählte Gewerbe-Immobilien im Südwesten der Insel in seinem Portfolio, von denen ich Ihnen hier einige vorstelle. **Interessiert? Sprechen Sie mit uns!**

Santa Ponsa +34 971 695 255 | Palma +34 971 425 016 | **Port Andratx +34 971 671 250**
info@minkner.com | www.minkner.com

PALMANOVA - Restaurant mit Terrasse am Boulevard
- m² | 134 m² | - | - | Ref: G1141 | Preis: € 1.500.000

PAGUERA - Gut gelegenes Restaurant mit großer Meerblick-Terrasse
- m² | 233 m² | - | - | Ref: G1136 | Preis: € 1.275.000

IMPRESSUM

Herausgeber:
Minkner & Bonitz S.L.
Avda. Rey Jaime I, 109
ES 07180 Santa Ponsa
Tel. +34 971 695 255
Fax +34 971 695 695
info@minkner.com
www.minkner.com

Gesamtkoordination:
Walter Breidenbach

Grafikdesign:
Walter Breidenbach

Fotografie:
Constantin Rahmfeld

Anzeigen:
Irene Hallegger

Autoren:
Anna Tarragona
Alejandro Palomino
Anna Tarragona
Daniel Gingerich
Daniel Pires
Dr. Manuel Stiff
Dr. Sabine Hellwege
Edith Minkner
Holger Fischer
Kinga Veréb
Lars Höhne
Lilo Geiger
Lutz Minkner
Markus Petrat
Marvin Bonitz
Oscar Chuctaya
Pieregidio Rebaudo
Ralf Becker
Ralf Heitkamp

Verantwortlich im Sinne
des Presserechts:
Edith Minkner, Lutz Minkner
Minkner & Bonitz S.L.
Avda. Rey Jaime I, 109
E-07180 Santa Ponsa
Tel. +34 971 695 255
info@minkner.com
www.minkner.com

Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch kann für die Richtigkeit von Fremdangaben, Hinweisen und Preisen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen werden.

Speicherung und Nachdruck sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung von Minkner & Bonitz S.L. erlaubt. Gerichtsstand ist Palma de Mallorca.

BENZINGER SPEDITION - mehr als 20 Jahre auf Mallorca

Vertrauen Sie Ihre Transporte dem erfahrenen Team des Branchenführers an

Benzinger Baleares ist ein Unternehmen der Benzinger-Gruppe, die bereits seit 50 Jahren am Markt ist, insgesamt über 650 Mitarbeiter beschäftigt, über 450 Fahrzeuge im Einsatz hat und etwa 250.000 Lieferungen im Jahr durchführt.

Dies sind beeindruckende Zahlen, die letztlich nur durch die stetige Zufriedenheit der Kunden entstehen konnten. Das hohe Maß an Erfahrung und der Wissensvorsprung kommt letztlich jedem einzelnen Kunden zugute.

Benzinger Baleares betreibt seinen Standort auf Mallorca bereits seit über 20 Jahren. Das Team besteht aus etwa 30 Mitarbeitern und bewegt mit 20 Einsatzfahrzeugen ca. 15.000 Lieferungen im Jahr zwischen den Destinationen auf den Balearen, also Mallorca, Menorca und Ibiza und den Orten in Deutschland, Österreich und der Schweiz - und dies selbstverständlich auch umgekehrt.

Logistikzentrum
Dieses enorme Aufkommen an Transporten wird über ein 10.000 m² großes Logistikzentrum gesteuert, welches sich „inselzentral“ in Llucmajor befindet. Hier laufen alle Fäden zusammen, ganz gleich, ob es sich um Industrie-, Handels- oder Frischegüter handelt. Kühl- und TK-Produkte werden digital fernüberwacht, um stets eine geschlossene Kühlkette zu gewährleisten.
Ferner findet dort die Kommissionierung statt, und empfindliche Güter werden fachgerecht verpackt, um Schäden zu vermeiden. Sollte keine angemessene Verpackung vorhanden sein, wird kurzerhand eine Spezial-Verpackung hergestellt, um die wertvolle Fracht angemessen zu schützen. Des weiteren werden im Benzinger Losgistikzentrum Container be- und entstaut.

Was wird alles von A nach B transportiert?
Angefangen bei Beförderung von Wirtschafts- und Privatgütern, werden offene und geschlossene Autotransporte sowie Motorradtransporte angeboten. Darüber hinaus bietet Benzinger ein hohes Knowhow im Bereich der Lebensmittel-Kühl-Transporte an. Sollten Sie sich bei Ihrer Transportaufgabe nicht sicher sein, kontaktieren Sie uns einfach über: ***+34 971 669 817*** oder ***mallorca@benzinger-spedition.de***. Seien Sie sich gewiss: Wir tun Alles, um eine Lösung für Ihren Transport zu finden!

Die Philosophie von Benzinger
Das Unternehmen hat fest definierten Anspruch an das Niveau seiner Dienstleistungen und dadurch abgeleitete klare Leitlinien, die jeder einzelne Benzinger Mitarbeiter leben sollte:

- Die Anforderungen und Bedürfnisse unserer Kunden stehen im Mittelpunkt unseres Handelns.
- Wir zeichnen uns durch kurze Wege und kooperative, nachhaltige Kundenbeziehungen aus.
- Unser Maßstab ist höchste Qualität, verbrieft durch das zertifizierte Qualitätsmanagement-System nach DIN EN ISO 9001.
- Essentiell für uns sind höchste Zuverlässigkeit sowie flexible und kurzfristige Reaktionszeiten auf sich verändernde Anforderungen

Alles in allem sind dies die Grundvoraussetzungen, um kontinuierlich weiter zu wachsen und denen sich stetig ändernden Marktsituationen professionell und souverän zu begegnen.

Wir freuen uns, Sie bald als Kunden begrüßen zu dürfen!

benzinger rb

Ihr Spezialist für Transporte zwischen Europa und Mallorca

Seit 20 Jahren mit eigenem Standort direkt auf Mallorca sowie Anlieferungsstellen und Lagerstandorte in BaWü und NRW

- Kleinsendungen bis Komplett-LKW
- Frische- und Tiefkühllogistik
- Hightechtransporte
- PKW u. Motorradtransporte
- Reisegepäck bis zum Urlaubsort
- Boot- und Anhängertransporte

Service-Hotline:
+34 971 66 98 17

benzinger-spedition.de

Mit deutschsprachigem Personal!
Tel. +34 971 66 98 17

eMallorca

The future starts in February 2024

IHRE TANKSTELLE FÜR E-AUTOS

30 EV Ladestationen warten in
Son Fuster auf bis zu 600 Autos am Tag.
Jetzt Zugangskarte sichern mit
20 % Preopening-Rabatt

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

eMallorca technologies SLU | Carrer Llorens 3, 4º | 07002 Palma de Mallorca

info@eMallorca.io | www.eMallorca.io | +34 681 373 671