

# MALLORCAS Traumimmobilien

Nr. 41 / 2024



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



## Zeitenwende auf den Balearen Investoren herzlich willkommen

Während der deutsche Bundeskanzler Scholz sich mit dem Vollzug der groß angekündigten Zeitenwende schwer tut, zaudert und sich noch mit vielen Verbündeten absprechen muss, hat die neue Ministerpräsidentin der Balearen, Marga Prohens, nach ihrem Amtsantritt vor noch nicht einmal einem Jahr auf den Balearen die Zeitenwende schon in wichtigen Punkten ihres Wahlprogramms vollzogen: Sie hat ein Dekret zur Beseitigung der Wohnungsnot durchs Parlament gebracht, aufgrund dessen die Bearbeitungszeit in den Ämtern signifikant verkürzt wird, dass die Umwandlung von leerstehenden Geschäftslokalen, Bürogebäuden und heruntergekommenen Hotels und die Aufstockung von Miethäusern gestattet. Weiterhin hat ihre Regierung die Erbschaft- und Vermögensteuer weitestgehend abgeschafft und damit dem Prinzip der Vermögensverteilung von oben nach unten der linken Vorgängerregierung das Aus bereitet. Alles Themen, die Menschen, die auf Mallorca eine Immobilie kaufen wollen, um hier die Ferien zu verbringen oder gar ihren dauerhaften Wohnsitz auf Mallorca nehmen wollen, unmittelbar betreffen und interessieren. Die neue Ausgabe von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN greift diesen Themenkreis auf und stellt die wichtigsten Gesetzesänderungen vor.

**Mallorca Immobilienmarkt 2023 und Prognose für 2024.** Weitere wichtige Themen von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN sind die Entwicklung des Marktes und der Preise. In 2023 gab es sowohl bei der Gesamtzahl der auf den Balearen verkauften Immobilien und beim Gesamtumsatz deutliche Abschlüsse zu den Ergebnissen des Spitzenjahres 2022. Aber nicht in allen Marktsegmenten. Insbesondere der Bereich der Luxusimmobilien machte eher eine Seitwärtsbewegung. Marvin Bonitz, geschäftsführender Gesellschafter von Minkner & Bonitz, stellt die Zahlen für 2023 vor und erläutert die Gründe und Ursachen der Kaufzurückhaltung, die entgegen der landläufigen Meinung nicht nur von Inflation und Kriegen, sondern überwiegend von der Politik der abgewählten Linksregierung zu vertreten war und wagt eine Prognose für 2024.

**Minkner & Bonitz – mehr als 30 Jahre professionelle Immobilienvermarktung.** MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN ist die wichtigste Ratgeber-Zeitschrift zu allen Themen rund um die Mallorca-Immobilie. Herausgeber und Macher der Zeitschrift ist Minkner & Bonitz, das 30-köpfige Team um Edith und Lutz Minkner und Marvin Bonitz. Mit drei Beratungszentren auf der Insel (Port Andratx, Santa Ponsa sowie Palma & Son Vida) gehört Minkner & Bonitz seit mehr als 30 Jahren zu den führenden Immobilien-Unternehmen Mallorcas. Gern stellt Minkner & Bonitz in dieser Ausgabe von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN die Unternehmensgeschichte und -philosophie sowie sein „Kompetenzteam“ vor. Auf der Basis des gemeinsamen Wertesystems will Minkner & Bonitz nicht nur die Spitzenposition im Markt stabilisieren, sondern konsequent und solide ausbauen.

**Experten aus allen Fachgebieten berichten von aktuellen Trends.** Die neue Ausgabe von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN wird von den treuen Lesern schon immer mit Spannung erwartet, weil sie die älteste und informativste Ratgeber-Zeitschrift der Balearen ist. Fachleute aus den wichtigsten Disziplinen rund um die Mallorca-Immobilie, wie z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Finanzierungsfachleute, Versicherer, Architekten, Bauträger, Innendesigner und Handwerker der wichtigsten Gewerke äußern sich in Fachbeiträgen zu aktuellen Themen und neuen Entwicklungen aus ihrem Berufsfeld. Die Experten sind Teil des Netzwerkes von Minkner & Bonitz, einige schon seit Jahrzehnten. Diesen ausgewiesenen Fachleuten können die Leser von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN vertrauen.

**Vorstellung der attraktivsten Immobilien im Südwesten Mallorcas.** Und schließlich nimmt die Redaktion von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN die Leser mit auf eine Reise von Port Andratx bis Palma zu den attraktivsten Immobilien des Südwestens aus dem Portfolio von Minkner & Bonitz. Sie sehen eindrucksvolle Villen in Spitzenlagen am Meer, die schönsten Villen in Top-Lagen, Baugrundstücke und Villen am Golfplatz, Wohnungen und Penthäuser mit fantastischem Meerblick, moderne und traditionelle Wohnungen in der spannenden Metropole Palma, sowie charmante Landhäuser „im anderen Mallorca“. Das vollständige, aktuelle Angebot von Minkner & Bonitz finden Sie im Immobilien-Portal [www.minkner.com](http://www.minkner.com) sowie in den Minkner & Bonitz-Beratungszentren in Santa Ponsa, Port Andratx und Palma & Son Vida.



 ZURICH

Ihr Versicherungsservice  
auf den Balearen

  
VERSICHERUNGEN

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, Lluçmajor

☎ 971 741 630 | ✉ [info@mas-versicherungen.es](mailto:info@mas-versicherungen.es)

# DRAUSSEN ZUHAUSE



**QUALITÄT AUF MASS**



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

**Holger Fischer**  
C/. Mar Mediterraneo 61, Local 1  
Polígono Son Bugadelles  
E-07180 Santa Ponsa/Calvia  
Tel.: +34 971 69 69 79  
eMail: info@f-und-b.com



# Bilanz und Prognose Mallorcas Immobilienmarkt 2023 / 2024

## TRAUMIMMOBILIEN im Gespräch mit Marvin Bonitz



Im ersten Halbjahr eines jeden Jahres sammeln die an Mallorcas Immobilienmarkt Beteiligten die Daten und Statistiken des Staatlichen Spanischen Statistikinstituts (INE), der Registratoren der Grundbuchämter, der Notarkammer der Balearen und der Immobilienmakler, um für das abgelaufene Jahr eine Bilanz zu ziehen. So macht es auch das Immobilien-Unternehmen Minkner & Bonitz, das seit über 30 Jahren zu den Marktführern auf Mallorca gehört. Allerdings sieht Marvin Bonitz, geschäftsführender Gesellschafter, die veröffentlichten Statistiken sehr kritisch, da sie meist zu wenig differenziert sind. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN hatte Gelegenheit, mit Marvin Bonitz über das veröffentlichte Zahlenmaterial von 2023 zu sprechen und zu klären, welche Schlüsse er daraus zieht und welche Prognose er für Mallorcas Immobilienmarkt 2024 zieht.

**Traumimmobilien:** Herr Bonitz, für den Immobilienmarkt Mallorcas liegen jetzt für das Geschäftsjahr 2023 die ersten Daten vor. Was sagen uns die veröffentlichten Statistiken?

**Marvin Bonitz:** Natürlich studieren wir alle veröffentlichten Zahlen zum Marktgeschehen, müssen aber feststellen, dass sie meist nicht differenziert genug sind und deshalb von den Medien und Marktbeobachtern oft falsch interpretiert werden.

**Traumimmobilien:** Wie meinen Sie das?

**Marvin Bonitz:** Nun, ich kann Ihnen ein paar Beispiele nennen: Die Notarkammer der Balearen teilt z.B. mit, dass im Jahre 2023 15.302 Verkäufe von Wohnimmobilien beurkundet wurden. Das entspreche dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre und liege nur 4 % unter den Verkaufszahlen von 2019. Die Aussage wird so zutreffen, hilft aber dem kritischen Leser nicht weiter. Diese Statistik berücksichtigt nicht, dass es zwei Märkte auf Mallorca gibt, den einheimischen Markt und den Markt der internationalen Nachfrage. Ähnlich ist es mit der Statistik der Katasterämter. Dort heißt es für 2023, dass der durchschnittliche Kaufpreis einer Wohnimmobilie auf den Balearen 342.849 € betragen habe. Wie, fragt man ungläubig? Die Zahl kann doch nicht stimmen, wenn man immer wieder hört, dass Ausländer auf den Balearen

Villen für zweistellige Millionenbeträge kaufen? Die Luxusmakler geben den durchschnittlichen Verkaufspreis ihrer Immobilien mit 1,8 Millionen Euro an. Ja, dennoch wird die Zahl stimmen, denn der durchschnittliche Immobilien-Kaufpreis liegt spanienweit bei 185.980 €. Allerdings zeigt eine Kombination der 15.302 Verkäufe auf den Balearen in 2023 mit dem durchschnittlichen Verkaufspreis von 342.849 €, dass der Gesamt-Immobilienumsatz 2023 auf den Balearen bei etwa 5,2 Milliarden Euro lag.

**Traumimmobilien:** 15.302 Verkäufe und ein Gesamtumsatz von 5,2 Milliarden Euro? Das ist aber ein beachtliches Minus zu 2022?

**Marvin Bonitz:** Ja, in 2022 wurden auf den Balearen 17.100 Immobilien mit einem Gesamtvolumen von 6,6 Milliarden verkauft. Das macht ein Umsatzminus bei der Stückzahl von rund 10 %, beim Umsatz sogar über 20 %. Das sind auch die Zahlen, die wir von Maklerkollegen hören.

**Traumimmobilien:** Was sind die Gründe für die Kaufzurückhaltung sowohl im einheimischen Markt, als auch bei der Nachfrage aus dem Ausland?

**Marvin Bonitz:** Für den einheimischen Markt haben Umfragen der spanischen Hypothekenbanken die Gründe ermittelt: Hauptsächlich werden die Steigerung der Preise genannt und die Minderung des Realeinkommens. Die Preiseerhöhungen werden von der Bauwirtschaft mit der Kostensteigerung bei Energie, Material-, Transport- und Lohnkosten begründet. Bei den Lohnkosten fällt zusätzlich das Problem an, dass viele offene Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft nicht besetzt werden können. Auch vom Festland, dem bisherigen Reservoir für Arbeitskräfte, suchen kaum noch Arbeitnehmer einen Job auf Mallorca, weil sie die Mieten hier nicht bezahlen können. Bei ausländischen Investoren, die Preiserhöhungen leichter wegstecken können als einheimische Interessenten, wird überwiegend eine allgemeine Verunsicherung genannt. Der Ruf Mallorcas als sicherer Investitionsstandort ist aufgrund der Politik der inzwischen abgewählten Linksregierung der Balearen ins Wanken gekommen: Steuererhöhungen zum Zwecke der Vermögensumverteilung von oben nach unten sind generell nicht geeignet, Investoren anzulocken. Die Diskussion über Anträge von Politikern – von Frau Armengol mit Sympathie begleitet –, Immobilienverkäufe an nichtresidenten Ausländer zu beschränken oder gar zu untersagen, taten ein Übriges. Hinzu kamen Gesetze der Nationalregierung, mit denen „Rechte“ auf menschenwürdigen Wohnraum von Hausbesetzern gestärkt und Rechte von Hauseigentümern geschwächt wurden, machten ausländische Investoren fassungslos. Insoweit musste die neue konservative Regierung unter Marga Prohens erst neues Vertrauen schaffen. Dies ist ihr in kurzer Zeit z.B. durch die Änderungen zur Erbschaft- und Vermögensteuer sowie neue Maßnahmen zur Beseitigung der Wohnungsnot gelungen.

**Traumimmobilien:** Können Sie unseren Lesern etwas über die Nationalitäten der ausländischen Käufer sagen?

**Marvin Bonitz:** Ja, ein Drittel aller Immobilienkäufer auf Mallorca kommen aus dem Ausland, in den höheren Preissegmenten

sind es noch mehr. 44 % der ausländischen Käufer kommen aus Deutschland, gefolgt von Käufern aus Großbritannien, Frankreich und Italien. Signifikante Zahlen zu Verkäufen an Interessenten aus dem US-amerikanischen Markt sind noch nicht feststellbar.

**Traumimmobilien:** Was können Sie zu der Preisentwicklung von Mallorca-Immobilien im vergangenen Jahr sagen?

**Marvin Bonitz:** Das ist natürlich sowohl für Verkäufer als auch für Käufer eine wichtige Frage. Der Verkäufer erwartet sich eine zumindest moderate Rendite, während der Kaufinteressent nicht unbedingt auf höchstem Preisniveau kaufen will. In 2023 haben die Preise auf den Balearen für gebrauchte Immobilien um 4 % zugelegt, bei Neubauten um 9 %. Dabei ist zu beachten, dass wir auf Mallorca nun schon seit einigen Jahren einen Verkäufermarkt haben, d.h. dass die Nachfrage höher ist als ein gutklassiges Angebot. Das fördert natürlich Preissteigerungen und engt Verhandlungsspielräume ein.

**Traumimmobilien:** Wie sieht Ihre Prognose für 2024 aus?

**Marvin Bonitz:** Wir sehen in unserer täglichen Kundenkommunikation, dass die Nachfrage nach hochwertigen Mallorca-Immobilien ungebrochen ist. Insbesondere die aktuelle politische Konstellation auf den Balearen und die bereits durchgeführten sowie die angekündigten Gesetzesvorhaben schaffen Vertrauen und werden sich bei Kaufüberlegungen und -entscheidungen auswirken, sodass ich glaube, dass wir wieder an die Zahlen von 2022 anschließen können. Die Frage ist allerdings, wie stabil sich die neue Regierung, die ja auf die Duldung der VOX angewiesen ist, erweisen wird. Ich erinnere an den Spruch des Börsen- und Finanzexperten André Kostolany „Geld ist ein scheues Reh“ (das Zitat stammt eigentlich von Karl Marx). Das durch die Konservativen erstarkte Vertrauen könnte bei einem Regierungswechsel auf den Balearen schnell wieder zerstört werden.

**Traumimmobilien:** Zum Abschluss noch eine Frage zu Ihrer Unternehmensstrategie: Minkner & Bonitz hat ja gerade ein neues Beratungszentrum Palma & Son Vida in Son Rapinya eröffnet. Stehen die Zeichen auf Expansion?

**Marvin Bonitz:** Seit über 30 Jahren konzentrieren wir uns in unserer Arbeit auf den Südwesten Mallorcas, also die Region von Palma bis Port Andratx. Das ist die Region, die von internationalen Investoren und Käufern von Wohnungen und Häusern am meisten nachgefragt wird. Diese bewusste Beschränkung auf ein fest umrissenes Gebiet hat sich bewährt. Es lässt sich auch bei gesteigerter Nachfrage und mehr Mitarbeitern bestens bewältigen. Wir halten nichts davon, in jeder größeren Ortschaft kleine „Boutique-Shops“ zu eröffnen, um überall dabei zu sein. Beim Skatspiel hat man ein schlechtes Blatt, wenn „man aus jedem Dorf `nen Köter“ hat. Wir haben im Raum Palma bis Port Andratx noch viele Schätze zu heben, unsere Stellung im Wettbewerb zu festigen und zu verbessern, so dass wir weiterhin dort unsere Kräfte bündeln wollen.

**Traumimmobilien:** Herr Bonitz, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.



Oficina Palma & Son Vida  
Cami de Son Rapinya, 40 • ES 07013 Palma de Mallorca



Oficina Central Santa Ponsa  
Avenida Rey Jaime I, 109 • ES 07180 Santa Ponsa



Oficina Port Andratx - Hafenspomenade  
Avenida Mateo Bosch, 8 • ES 07157 Port Andratx

# Minkner & Bonitz Mallorca-Immobilien eine Erfolgsgeschichte seit 31 Jahren



Marvin Bonitz, Edith & Lutz Minkner

**In einer Zeit, in der Unternehmen weltweit sehr kurze Verfalldaten haben, kann eines der führenden Immobilien-Unternehmen Mallorcass auf eine 40-jährige Unternehmensgeschichte verweisen, die 1984 in Berlin begann und dann 1993 auf Mallorca bis heute ihre erfolgreiche Fortsetzung fand. Seit nunmehr 31 Jahren arbeitet Minkner & Bonitz (früher Minkner & Partner) ausschließlich im Südwesten Mallorcass und hat sein Arbeitsgebiet durch drei Beratungszentren abgesteckt, nämlich mit der Zentrale in Santa Ponsa und den Filialen in Port Andratx und Palma & Son Vida. Die Erfolgsbilanz kann sich sehen lassen und ist wohl einzigartig auf Mallorca: In 31 Jahren verkaufte das Kompetenzteam von Minkner & Bonitz auf Mallorca mehr als 3.000 Immobilien vom charmanten Dorfhaus über die attraktive Wohnung am Meer bis hin zur Luxusvilla mit atemberaubendem Meerblick oder dem traditionellen Herrenhaus im „anderen Mallorca“. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN hatte anlässlich der Neueröffnung des Beratungszentrums Palma & Son Vida Gelegenheit mit den drei Gesellschaftern Edith und Lutz Minkner sowie Marvin Bonitz über die 31-jährige Erfolgsgeschichte auf Mallorca, über Gegenwart und Zukunft zu sprechen.**

**Traumimmobilien:** Frau Minkner, Herr Minkner, Herr Bonitz: 31 Jahre arbeitet Ihr Unternehmen Minkner & Bonitz auf Mallorca. Wollen Sie uns einiges von den Anfängen erzählen?

**Edith Minkner:** Gern, als wir 1993 nach Mallorca übersiedelten, hatten wir ursprünglich nicht vor, in das Immobiliengeschäft einzusteigen, obwohl wir dafür alle Voraussetzungen mitbrachten: Mein Mann hatte eine erfolgreiche berufliche Karriere als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Immobilienunternehmer hinter sich, und ich hatte in verantwortlichen Positionen in der Mode, in der Hotelwirtschaft und im Immobilienbereich gearbeitet. An sich war der Plan, dass mein Mann auf der Terrasse unseres Mallorca-Hauses weiter seine Fachbücher schreiben wollte, was eine einträgliche Tätigkeit war. Rund um unser neues Haus wurde damals viel gebaut, Freunde kamen zu Besuch und interessierten sich für diese Häuser, und so kribbelte es in den Fingern, wieder ins Immobiliengeschäft einzusteigen. In aller Bescheidenheit darf ich sagen, wir entwickelten uns schnell zu einem Dream-Team: Mein Mann besorgte mit dem Vertragswesen und der Abwicklung das juristische Fundament, und ich konnte meine Leidenschaft für Verkauf und Kundenbetreuung ausleben. 1996 eröffneten wir dann unser Geschäft in Santa Ponsa, in dem sich noch heute unsere Unternehmenszentrale befindet, 1997 und 1998 folgen Filialen in Palma und Port Andratx. Seither haben wir uns zu einem der führenden Immobilienunternehmen Mallorcass entwickelt und können stolz auf 31

Jahre Tätigkeit, über 3.000 Verkäufe, drei Filialen und etwa 30 Mitarbeiter zurückblicken.

**Traumimmobilien:** Sie unterscheiden sich von einigen der großen Mitbewerber, dass sie immer ein inhabergeführtes Unternehmen waren und sind, während andere auf Franchise-Modelle gesetzt haben.

**Marvin Bonitz:** Auch wenn Franchise-Betriebe für ihre Franchise-Nehmer einheitliche Standards festsetzen, sehen wir immer wieder, dass der Erfolg eines Franchise-Nehmers sehr unterschiedlich ist, weil das Mutterhaus gern den Bewerber vorzieht, der Kapital einbringt als den, der Qualitäten hat. Wir halten das inhabergeführte Konzept für besser: Wo Minkner & Bonitz draufsteht, stecken auch die Unternehmensphilosophie von Minkner & Bonitz, die Kompetenz und Professionalität drin. Ich bin ja seit 14 Jahren Mitarbeiter des Unternehmens und allein für den Vertrieb verantwortlich. Ich bin – ebenso wie meine Partner Edith und Lutz Minkner – jederzeit für unsere Kunden ansprechbar und behilflich, Problemlösungen zu finden.

**Traumimmobilien:** Qualität in der Geschäftsleitung ist das eine, doch ohne eine gute Mannschaft wird der Erfolg auf sich warten lassen.

**Marvin Bonitz:** Das sehen Sie richtig: Wir sind sehr stolz auf unser Team – die Sales-Mitarbeiter, das Front- und Back-Office, die Marketing- und die Vertragsabteilung. Die etwa 30 Mitarbeiter sind überwiegend schon viele Jahre in der „Minkner & Bonitz-Familie“ tätig. Sie kommen aus unterschiedlichen Ländern und Kulturen und sprechen insgesamt 12 verschiedene Sprachen. Die drei Filialleiter haben akademische Abschlüsse (Andrin Vögeli – Santa Ponsa ist Schweizer Jurist, Matthias Neumann – Port Andratx ist Diplom-Kaufmann und Luis Pitarch – Palma ist Wirtschaftswissenschaftler). Sie haben aufgrund ihrer Studien für alle Probleme eine strukturierte Herangehensweise. Die weiteren Mitarbeiter haben sehr unterschiedliche Ausbildungen und spannende Lebensläufe. Alle Mitarbeiter wurden von uns bestens geschult und beherrschen ihr Arbeitsfeld. Das besondere an unserem Team ist, dass sie ohne Profilierungssucht und Neid zusammenarbeiten, sich in ihren Fähigkeiten ergänzen und den Erfolg des Gesamtunternehmens als gemeinsames Ziel haben. Ich zitiere dazu gern Aristoteles: „Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“.

**Traumimmobilien:** Minkner & Bonitz ist bekannt als Makler für Luxusimmobilien. Wie viele Millionen muss man denn ausgeben, um eine Luxusimmobilie zu erwerben?

**Marvin Bonitz:** Wir haben auf dem Markt sehr unterschiedliche Ansichten, welche Immobilie als Luxusimmobilie bezeichnet werden kann. Wir haben unsere eigene Definition: Für uns ist eine Luxusimmobilie eine solche, die sich durch Lage, Umfeld, Architektur, Bauqualität, Ausstattung, u.ä. deutlich vom Durchschnitt nach oben absetzt. So kann es sich bei einer Wohnung mit zwei Schlafzimmern in erster Meereslinie und feinsten Bauqualität für 700.000 Euro ebenso um eine Luxusimmobilie handeln wie bei einer Villa in gleicher Lage und bester Ausstattung für 10 Millionen Euro. Wir lassen uns bei der Intensität unserer Kundenbetreuung nicht davon leiten, in welchem Preissegment der Kunde sucht. Unser Bestreben ist es, für jeden Interessenten eine Immobilie zu finden, die für seine persönliche Lebenssituation die passende ist. Diese Strategie verfolgen wir seit Anfang an und sie erweist sich auch als goldrichtig: Sehr viele unserer Kunden

haben bei uns eine kleine Wohnung als Einstiegsimmobilie gekauft und haben später – als z.B. Kinder hinzukamen – eine große Villa erworben. Wir nennen diese Kunden „Wiederholungstäter“ und schätzen es sehr, dass das in uns gesetzte Vertrauen oft auf die nächste Generation übergeht.

**Traumimmobilien:** Herr Minkner, Minkner & Bonitz und Sie persönlich heben sich ja deutlich vom Wettbewerb ab, indem Sie sich häufig in spanischen und deutschen Medien zu Fachthemen aus der Immobilien-Wirtschaft, aber auch zu allgemein-politischen Themen äußern. Woher der Impetus?

**Lutz Minkner:** Das trifft zu und ist eine alte Leidenschaft. Ich war neben meinem Studium schon publizistisch tätig und war einige Jahre Landesvorsitzender der Jungen Presse Berlin und Bundesvorsitzender der Deutschen Jugendpresse, dem Dachverband von Jugend- und Studentenzeitungen. Ich habe dann in den letzten Jahrzehnten unzählige Aufsätze für deutschsprachige und internationale Zeitschriften geschrieben, so für Focus-Online, Bellevue, Mallorca Magazin, Mallorca Zeitung, Inselzeitung und viele andere. Dazu kamen einige Fachbücher, vorwiegend aus dem juristischen Bereich.

**Traumimmobilien:** Wozu ja auch Ihr „Immobilien-Ratgeber SPANIEN Alles über Recht & Steuern“ gehört.

**Lutz Minkner:** Genau. Die erste Auflage erschien 2006, die vierte und letzte Auflage 2020. Eine Neuauflage ist überfällig und wird wohl auch Ende des Jahres 2024 erscheinen. Die politischen Turbulenzen in Spanien, die immer wieder durch einschneidende Gesetzesänderungen, überwiegend im steuerlichen Bereich, begleitet waren, haben ein früheres Erscheinungsdatum verhindert. Durch den Regierungswechsel auf den Balearen im letzten Jahr verfestigen sich jetzt Tendenzen, z.B. im Erbschaft- und Vermögensteuerrecht sowie im Liegenschaftsrecht, so dass ich dieses Jahr als den richtigen Zeitpunkt für eine Neuauflage ansehe.



**Traumimmobilien:** Lassen wir mal das Immobilien-Thema hinter uns und wenden uns einem Thema zu, das Minkner & Bonitz und besonders Ihnen, Frau Minkner, seit vielen Jahren am Herzen liegt, nämlich das soziale Engagement. Was sind Ihre Beweggründe?

**Edith Minkner:** Ja, seit Anbeginn unserer unternehmerischen Tätigkeit auf Mallorca haben wir uns im sozialen Bereich immer stark engagiert. Gerade in den letzten Jahren ist die Schere zwischen arm und reich immer weiter auseinandergegangen, weshalb Solidarität und Hilfestellung für die Schwachen in der Gesellschaft eine immer wichtigere Forderung und Aufgabe auch für Unternehmen sind. In der Fachsprache wird das CSR (Corporate Social Responsibility) genannt, also gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen, nicht nur im Unternehmen selbst, nicht nur im konkreten Arbeitsfeld,

# Minkner & Bonitz Mallorca-Immobilien eine Erfolgsgeschichte seit 31 Jahren

sondern allgemein für das Gemeinwesen. Die CSR ist fester Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie und wird nicht nur von uns drei Gesellschaftern, sondern auch von den Mitarbeitern geteilt, die mit großem Einsatz an unseren Hilfsmaßnahmen teilnehmen.

**Traumimmobilien:** Wie sieht das in der Praxis aus?

**Edith Minkner:** Nun, Sie können sich vorstellen, dass wir von den vielfältigsten Organisationen aus dem In- und Ausland um ein Sponsoring oder eine Spende angesprochen werden. Deshalb haben wir einige Kriterien für unsere Hilfsleistungen aufgestellt, an denen sich jede Anfrage messen lassen muss: Zum einen konzentrieren wir unsere Unterstützungsmaßnahmen auf Einzelpersonen und gemeinnützige Organisationen, die auf Mallorca leben oder arbeiten. Das hat den einfachen Grund, dass wir nach einiger Zeit diese Antragsteller gut kennen, beobachten und die Qualität ihrer Arbeit einschätzen können. Zum anderen wählen wir nur solche Personen oder Organisationen aus, bei denen wir sicher sind, dass unsere Spenden zu (fast) 100 % dem satzungsgemäßen Zweck zugute kommen und der notwendige Verwaltungsaufwand auf ein Minimum beschränkt wird. Und schließlich ist es auch unser Anliegen, nicht nur selbst zu spenden, sondern unsere Kunden und Geschäftspartner auf die sozialen Probleme auf der Insel aufmerksam zu machen und anzuregen, sich ebenfalls durch Spenden oder ehrenamtliche Mitarbeit einzubringen.

**Traumimmobilien:** Können Sie den Lesern einige Beispiele Ihres sozialen Engagements nennen?

**Edith Minkner:** Viele der Leser werden die gemeinnützige Organisation ASPANOB von Eltern krebskranker Kinder kennen. Diese unterstützen wir schon seit fast 30 Jahren regelmäßig. ASPANOB will die Lebensqualität der kranken Kinder und ihrer Familien verbessern. Dies geschieht durch Hilfsmaßnahmen Zuhause, im Krankenhaus, durch Musiktherapie, Freizeit- und Ferienveranstaltungen ([www.aspanob.com](http://www.aspanob.com)). Eine weitere Organisation ist die JoyRon-Foundation, die seit 2015 beachtliche Projekte durchgeführt oder in Arbeit hat. So wird im Kinderheim und Kinderschutzzentrum Puig des Bous ein Psychomotorikraum eingerichtet: Das Modell der relationalen Psychomotorik sorgt für Bewegung, freies und spontanes



Spiel, Kreativität, Sicherheit und Vertrauen ([www.joyronfoundation.com](http://www.joyronfoundation.com)). Gern nenne ich auch unser Engagement für das Projekt des Lions Clubs Palma „Comida para todos“, das seit 13 Jahren besteht. Viele, die jedes Jahr im Urlaub oder bei einem Daueraufenthalt auf Mallorca die Insel genießen, wissen gar nicht, dass hier auch Tausende Menschen leben, die täglich nur wenig oder nichts zu essen haben. Die Lions sammeln von Groß-Supermärkten (LIDL) täglich mit zwei LKW Lebensmittel ein und verteilen sie inselweit an Tafeln, die die Lebensmittel dann an bedürftige Menschen verteilen. Monatlich werden damit etwa 8.000 Personen erreicht. Eine tolle Arbeit, die – mit Ausnahme der beiden spanischen Fahrer – ausschließlich von ehrenamtlichen Mitarbeitern geleistet wird ([www.lionsclubpalma.com](http://www.lionsclubpalma.com)). Wenn Ihre Leser auch spenden oder sich ehrenamtlich einbringen wollen, können sie sich gern direkt an diese Organisationen wenden.



## Praxis Ambulanta K. D. Heyme „Ihre Deutsche Arztpraxis im Südosten“

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

- ✓ **großes Therapie & Diagnosespektrum**  
akute & chronische Erkrankungen
- ✓ **modernste Ausstattung**  
u.a. EKG, Belastungs EKG, 24h - EKG und 24h - Blutdruck, Lungenfunktion, Ultraschall
- ✓ **eigenes Labor**  
Auswertung in wenigen Minuten
- ✓ **Kardiologie, HNO und Kinderheilkunde**  
Notfalldiagnostik, Infarkt, Thrombose, Schlaganfall, Urin, Ohrensprechung und vieles mehr
- ✓ **Individuelle Check-Ups für jedes Lebensalter**  
Infusionstherapie, Vitamine, Aufbauspritzen, etc.

seit  
2007



SCAN ME



DEUTSCHE  
ARZTPRAXIS  
AMBULANTA  
CALA D'OR



24h-Tel.: +34 627 934 717 • Aktuelle Öffnungszeiten finden Sie auf unserem Google-Eintrag  
Web: [deutsche-arztpraxis-mallorca.com](http://deutsche-arztpraxis-mallorca.com) • Adresse: Avenida Benvinguts 66, ES-07660 Cala d'Or

# Neues von Minkner & Bonitz

## Eröffnung der neuen Filiale Palma & Son Vida

Die Villenurbanisation Son Vida im Nord-Westen Palmas ist eine der begehrtesten Villenwohnlagen Mallorcas. Gesäumt von mit Pinien bewachsenen Vorgebirgszügen punktet Son Vida mit drei Golfplätzen, zwei 5-Sterne-Hotels und einem atemberaubenden Ensemble von Luxusvillen in großzügigen Parkgärten mit altem Baumbestand, sattgrünen Rasenflächen, einladenden Terrassen und erfrischenden Swimmingpools. Hier zu wohnen, ist ein Privileg.

Kein Wunder, dass sich in Son Vida renommierte Immobilien-Unternehmen nach geeigneten Geschäftsräumen umschauen und dort niederlassen. Jetzt hat das Immobilienunternehmen ein neues Beratungszentrum für Palma & Son Vida an der Zufahrt nach Son Vida im Cami de Son Rapinya, 40 eröffnet. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN nahm das zum Anlass, mit Luis Pitarch, dem Filialleiter von Minkner & Bonitz für Palma & Son Vida, der schon acht Jahre bei Minkner & Bonitz tätig ist, zu sprechen.



Filialleiter Luis Pitarch

*Frage: Herr Pitarch, zunächst herzlichen Glückwunsch zur neuen Filiale von Minkner & Bonitz. Hat Minkner & Bonitz mit der Standortwahl sein Arbeitsgebiet erweitert?*

Luis Pitarch: Nun, wie Sie sicherlich wissen, ist Minkner & Bonitz seit über 30 Jahren auf Mallorca tätig und damit eines der ältesten Immobilien-Unternehmen der Insel. Das Unternehmen hat sich von vornherein auf den Südwesten der Insel, also das Gebiet von Port Andratx bis Palma konzentriert. Auch in Palma waren wir seit 1997 stets mit einer Filiale vertreten, zuletzt in der Calle Conquistador gegenüber dem Parlament. Das war jedoch nur eine kleine Dependence, in der wir nicht den vollen Service anbieten konnten, den unsere Kunden aus den beiden großen Beratungszentren in Santa Ponsa und Port Andratx gewohnt waren. Wir hatten schon längere Zeit nach geeigneten Geschäftsräumen im Raum Son Vida gesucht und nun sofort zugegriffen, als ein Mitbewerber das Geschäft aufgab. Die Standortwahl ist damit keine quantitative Expansion, sondern eine qualitative. Wir wollen sie als Statement verstanden wissen.

*Frage: Statement?*

Luis Pitarch: Ja, da, wo wir ein Beratungszentrum eröffnen, wollen wir auch als Makler Qualitätsarbeit abliefern und im Wettbewerb eine Spitzenposition einnehmen. Wir haben in den mehr als 30 Jahren unserer Tätigkeit auf Mallorca zahlreiche Luxusanwesen in Son Vida an unsere anspruchsvollen, internationalen Kunden verkauft und verfügen über ein gutes Netzwerk zu Eigentümern, Promotoren, Investoren und privaten Interessenten. Mit der Eröffnung des Beratungszentrums gerade an diesem Platz wollen wir dem Wunsch unserer Geschäftspartner entsprechen, vor Ort auch persönlich ansprechbar zu sein. Auch wir haben die Notwendigkeiten der „digitalen Aufrüstung“ verstanden und im Unternehmen realisiert. Dennoch sind wir der Ansicht, dass die Interaktion von Angesicht zu Angesicht und die physische Präsenz nicht vernachlässigt werden dürfen. Wir freuen uns, unsere Geschäftspartner bei einem Café persönlich sprechen, beraten und gemeinsam nach Lösungen suchen zu können.

*Frage: Wie viele Mitarbeiter werden im neuen Beratungszentrum tätig sein?*

Luis Pitarch: Zunächst werden wir zu viert starten. In der Anfangsphase wird auch der geschäftsführende Gesellschafter, Marvin Bonitz, der in Son Vida über hervorragende Kontakte



verfügt, unser Team unterstützen. Das Geschäftslokal ist im Übrigen so groß, dass für eine Aufstockung der Mitarbeiterzahl genügend Raum zur Verfügung steht. Im Übrigen können meine Mitarbeiter auch auf das profunde Wissen der Spezialisten für Recht & Steuern in der Zentrale in Santa Ponsa und auf die mit uns verbundenen Kanzleien der rechts- und steuerberatenden Berufe zurückgreifen. Und natürlich steht auch unser Gründungsgesellschafter Lutz Minkner, der auf 50 Jahre erfolgreiche Berufserfahrung als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurückblicken kann und dessen Fachbuch „Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN – alles über Recht & Steuern“ schon in vier Auflagen erschienen ist (die fünfte ist in Arbeit!), immer für ein Beratungsgespräch zur Verfügung.

*Frage: Abschließend noch Ihre Einschätzung zum aktuellen Immobilienmarkt. Wie man allgemein hört, hat er ja in 2023 etwas geschwächt? Ist jetzt der richtige Zeitpunkt, auf Mallorca zu investieren?*

Luis Pitarch: Nun, es gab in verschiedenen Preissegmenten und insbesondere im rein spanischen Markt im vergangenen Jahr einen Rückgang der Kaufabschlüsse. In unserem Unternehmen, das sich im Luxussegment für internationale Nachfrage bewegt, gab es eine Seitwärtsbewegung. Andere Unternehmen, die überwiegend internationale Kunden bedienen, haben allerdings auch über den Rückgang von Kaufabschlüssen geklagt. Wir meinen, dass dies auf eine Verunsicherung der internationalen Kunden durch die abgewählte Linksregierung zurückzuführen ist. Es ist doch perfid, sich über einen Rückgang der Immobilienkäufe zu wundern, wenn man im Parlament darüber nachdenkt, den Immobilienkauf durch Ausländer zu beschränken oder gar zu verbieten. Damit kann man keine Käufer locken. Gott sei Dank sind derartige Pläne durch die neue konservative Regierung (wohl) endgültig vom Tisch.

Marga Prohens, die neue Ministerpräsidentin hat schon einen Teil ihrer Wahlversprechen wahr gemacht, nämlich die Erbschaft- und Vermögensteuer weitestgehend abgeschafft. Das schafft bei Investoren Vertrauen, und wir merken an der deutlichen Zunahme der Nachfrage, dass das Vertrauen zurückgekommen ist und besonders das Publikum aus dem deutsch-sprachigen Raum weiter an Investitionen auf Mallorca sehr interessiert ist. Und noch eines: Das Geldvermögen in Deutschland (Bargeld, Wertpapiere, Bankeinlagen sowie Ansprüche gegenüber Versicherungen, nicht jedoch Immobilien) betrug nach der Statistik der deutschen Bundesbank Ende letzten Jahres 7,492 Billionen Euro. Dieses Vermögen sucht sichere Investitionsstandorte. Und viele betrachten Mallorca als einen solchen sicheren Hafen. Nein, ich mache mir um die Entwicklung des Immobiliengeschäfts auf Mallorca keine Sorgen.

*Traumimmobilien: Herr Pitarch, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.*



Ref. 20344



## Planen und Bauen in Son Vida

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

**Son Vida ist einer der exklusivsten Stadtteile Mallorcas, bekannt für seine anspruchsvolle Klientel und atemberaubende Aussichten auf die Bucht von Palma. Im Areal der ‚gated community‘, das nur über eine rund um die Uhr kontrollierte Zufahrt erreichbar ist, findet sich neben luxuriösen Hotels und um spektakuläre Golfplätze herum eine der hervorragendsten Villenbebauungen überhaupt. Tarragona Höhne Architekten haben einige dieser Villen geplant und gebaut.**

**Edith Minkner:** Könnten Sie uns Einblicke in die historische Entwicklung von Son Vida geben?

**Lars Höhne:** Die Geschichte von Son Vida reicht tief in mittelalterliche Zeiten Mallorcas zurück. Ursprünglich gehörte das Land einigen der angesehensten Familien von Palma. Im Jahr 1956 wurde das Gebiet von lokalen Unternehmern erworben und seitdem in das Luxuswohngebiet gewandelt, wie es heute bekannt ist.

Erst in den 1980er Jahren wurde eine Entwicklungsvereinbarung mit der Stadt Palma unterzeichnet, die die Grundlage für die heutige Gemeinschaft bildet. Später kam der westlich angrenzende Teil Neues Son Vida dazu. Anders als im schon bestehenden Teil wurden hier auch etwas kleinere Grundstücke zugelassen, vor allem aber gab es von Beginn an eine vollständige Infrastruktur.

**Edith Minkner:** Sie haben viel in Son Vida geplant. Was macht das Bauen in Son Vida so besonders?

**Anna Tarragona:** Son Vida steht für luxuriöse Häuser auf großen und spektakulären Grundstücken. Das gibt dem Architekten Freiheiten, auch weil finanzielle Aspekte nicht immer im Vordergrund stehen. Wir finden hier sehr unterschiedliche Bauaufgaben. Es gibt parkähnliche Grundstücke direkt am Golfplatz oder von spektakulärer Natur geprägte Bauplätze am Waldrand. Allen gemeinsam ist eine besondere, entspannte und großzügige Atmosphäre.

**Lars Höhne:** Die steileren Grundstücke mit den grandiosen Ausblicken sind nicht immer leicht erschließbar. Die Vorschriften wurden 2018 verschärft, die so genannte Höhenstaffelung wurde untersagt und es gibt in einigen Bereichen Auflagen zum Naturschutz und zum Brandschutz. Diese Herausforderungen nehmen wir natürlich gerne verantwortungsvoll an, denn vor allem das richtige Einfügen in die Topografie ist entscheidend für ein gelungenes Projekt.

**Edith Minkner:** Was sollte zu Beginn einer Planung besonders beachtet werden?

**Lars Höhne:** Als Erstes ist zu prüfen, ob das Grundstück an die Kanalisation angeschlossen ist, weil ohne den Anschluss keine Baugenehmigung erteilt werden kann! In den 90er-Jahren wurde mit der Stadtverwaltung vereinbart, dass die Kanalisation von der Gemeinschaft Son Vida zu vervollständigen sei.

Eine dafür notwendige verbindliche Kostenumlegung kam aber nie zustande, und es wurden systematisch Ausnahmen für private Kleinkläranlagen zugelassen. Aber seit ein paar Jahren gibt es für neue Ausnahmen keine gesetzliche Grundlage mehr.

**Edith Minkner:** Wie sollte man also vorgehen, wenn man ohne Kanalanschluss für ein Grundstück oder ein bestehendes Gebäude eine Planung mit Baugenehmigung benötigt?

**Anna Tarragona:** Im Rahmen unserer Planungen der letzten Jahre konnten wir, in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro für Tief-

bau, mehrere Kanalabschnitte fördern. Die Stadtverwaltung hat sich als kooperativer Partner erwiesen und auf der Grundlage von Bürgerschaften ein Verfahren entwickelt, in dem der zeitliche Rahmen überschaubar gehalten wird. Generell wächst die Bereitschaft, sich an diesen Projekten zu beteiligen und wir konnten bisher für alle unsere Entwicklungen ausreichend Anlieger gewinnen, so dass die Kosten stets überschaubar blieben.

Derzeit werden mit uns Kanalarbeiten in den Straßen de Galdent, Mortix, Pastorix und Albenya ausgeführt, und ein Abschnitt in den Strassen Alcanella, Gosaubä und Albenya wird vorbereitet.

**Edith Minkner:** Das sind sehr positive Ausblicke zum Thema Infrastruktur! Hätten sie noch einen Tipp zum Abschluss?

**Lars Höhne:** Der Bebauungsplan lässt es zu, dass man sich an der Grenze gegenseitig bestimmte Dinge erlauben kann. In Son Vida lebt eine hoch interessante internationale Gemeinschaft, nutzen Sie den Kontakt zu den Nachbarn nicht nur für gute Gespräche, sondern auch zum gemeinsamen Vorteil bei der Bebauung!

*Weitere Themen aus der Reihe „Im Gespräch mit Edith Minkner“ finden Sie auf der Website [www.th-a.com](http://www.th-a.com)*

TH TARRAGONA HÖHNE  
ARCHITECTS



[www.th-a.com](http://www.th-a.com)  [tarragona\\_hohne\\_architects](https://www.instagram.com/tarragona_hohne_architects)

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

# Wichtigste Baustelle der Balearen-Regierung: Lösungen zur Beseitigung der Wohnungsnot von Marvin Bonitz

Es war im vergangenen Jahr das wichtigste Thema im Wahlkampf und ist heute die größte Baustelle der neuen, konservativen Landesregierung: die Beseitigung der Wohnungsnot. Das Problem ist nicht neu; es besteht seit Jahrzehnten. Eine aktuelle Studie der spanischen Zentralbank kommt zu dem Ergebnis, dass sich bis 2025 für die Balearen ein Fehlbestand von 15.740 Wohnungen ergebe, um den Bedarf zu decken. Andere Erhebungen gehen gar von einem Bedarf von 35.000 Wohnungen aus. Auswüchse der Wohnungsnot erkennt man daran, dass manche Einwohner ein neues Zuhause in Wohnwagen oder in nichtgenutzten Lagerräumen suchen.

Die spanische Verfassung garantiert jedem Menschen das Recht auf menschenwürdigem Wohnraum. Zwischen Anspruch und Wirklichkeit klafft eine riesige Lücke. Die neue konservative Regierung der Balearen ist in der Pflicht. Neue Konzepte und schnelles Handeln sind gefragt, denn das Thema birgt erheblichen sozialen Sprengstoff und greift unmittelbar auch in die Wirtschaft ein: Viele Arbeitsplätze, vor allem in der Tourismus- und Bauwirtschaft können nicht besetzt werden, weil Arbeitnehmer vom Festland, die einst gern als Saisonarbeiter auf die Balearen kamen, nun die Inseln als Arbeitsplatz meiden, da sie hier keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden.

## Fehler und Versäumnisse der abgewählten Linksregierung

Die abgewählte Linksregierung der Balearen hatte, wie leider auch die Vorgängerregierungen, in den acht Jahren ihrer Tätigkeit den sozialen und öffentlich geförderten Wohnungsbau sträflich vernachlässigt. Zwar wurden bei jeder Gelegenheit vollmundig diverse Programme und Pläne verkündet, doch die Bilanz realisierter Projekte füllt kaum ein DinA4-Blatt. Nicht umsonst wurde die ehemalige Ministerpräsidentin Armentgol auch die „Ankündigungspräsidentin“ genannt. Statt neu zu planen und zu bauen, engte sie die Baumöglichkeiten auf den Inseln sogar ein und versuchte, durch Regulierungsmaßnahmen Lösungen zu finden, was durch einige Beispiele belegt werden soll:

Im Januar 2023, kurz vor Ende ihrer Regierungszeit, erließ die Linksregierung im Eilverfahren ein „Gesetzesdekret zur Beschränkung der Bauaktivität“, das den Gemeinden vorschrieb, keine neuen Urbanisationen mehr auszuweisen, sofern noch ausreichendes Bauland in den Dörfern vorhanden sei. Und sie strich 53.200 Hektar (!) Bauland, auf dem etwa 20.000 Wohnungen hätten gebaut werden können. Dies alles vor dem Hintergrund, dass 2023 nur 3.000 neue Wohnungen geschaffen wurden, während es im Jahre 2.000 noch etwa 14.000 neugebaute Wohneinheiten pro Jahr gab. Durch den Mangel an Neubauten verschärfte sich natürlich die Situation auf dem Mietmarkt, so dass es für eine Wohnung bisweilen einige Hundert Bewerber gibt, was die Mietpreise weiter in die Höhe treibt.

Hinzu kamen Gesetze, Verordnungen und Planspiele zur Mietpreisbremse, zur Enteignung von leerstehendem Wohnraum, zur illegalen Ferienvermietung, zur Deckelung der Preise bei Auftragsvergabe durch die öffentliche Hand im Wohnungsbau und schließlich zum höheren Schutz für Hausbesitzer als für Eigentümer. Alles Maßnahmen, die keinen neuen Wohnraum schufen und schon gar nicht geeignet waren, Investoren zu veranlassen, neuen Wohnraum zu schaffen.

## Was hat die neue konservative Balearen-Regierung auf der Agenda?

Klar ist, dass es nicht den einen Königsweg gibt, in naher Zukunft den Fehlbestand von mindestens 15.000 Wohnungen auszugleichen. Grundsätzlich hat die neue Regierung verkündet, nach Möglichkeit Eingriffe in den freien Markt zu vermeiden, nicht auf Regulierung zu setzen, sondern die Privatwirtschaft anzuregen, Wohnraum zu schaffen. Dazu will die Regierung durch Änderungen des allgemeinen öffentlichen Baurechts und der Anregung zur Änderung der gemeindlichen Bauordnungen beitragen. So sollen zunächst die vorhandenen Flächen besser genutzt werden können, insbesondere durch Verdichtung. Das heißt: Größere Wohnungen sollen in kleinere aufgeteilt werden dürfen. Der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohnhäusern sollen ermöglicht werden. Leerstehende Ladengeschäfte sollen in Wohnraum umgewidmet werden können. Weiter werden wohl zukünftig heruntergekommene Hotels zu Wohnraum umgewidmet werden. Die so entstehenden kleinen Apartments stellen eine gute Möglichkeit dar, Saisonarbeitern als Wohnung zu einem bezahlbaren Wohnungspreis zur Verfügung zu stellen. Da viele Mietsuchende ein Einkommen am unteren Ende der Einkommensstatistik haben, arbeitet die Regierung zudem an einem Modell, dass sich der Staat für Mietausfälle verbürgt, was den Eigentümern eine größere Sicherheit bietet. Der zuständige Generaldirektor im Wohnungsbauministerium, José Reynés, glaubt, mit diesen Maßnahmen bis zu 10.000 Wohnungen für den Mietmarkt generieren zu können.

Im sozialen Wohnungsbau hat die konservative Regierung alle begonnenen Projekte der Vorgängerregierung auf den Prüfstand gestellt. Manches davon war noch „unaus-



gegoren“. Selbstverständlich, so Reynés, werden sinnhafte Projekte weiterbearbeitet und realisiert. Dazu gehört auch das ehemalige, 110.000 m<sup>2</sup> große Kasernengelände Son Busquets, auf dem 800 neue Wohnungen mit jeweils etwa 100 m<sup>2</sup> entstehen sollen. Allerdings werden größere Stückzahlen von neuen Wohnungen erst in mindestens zwei bis drei Jahren fertiggestellt sein und übergeben werden können.

Auch steuerlich will man Haus- und Wohnungseigentümern bei der Vermietung von Wohnraum unter die Arme greifen. Durch Steuergutschriften soll das Vermieten wieder interessant werden. Ein konkretes Beispiel: Vermietet ein Eigentümer seine Immobilie an einen Mieter als Hauptwohnsitz, waren bislang 60 % des Gewinns für den Vermieter steuerfrei. Nach den neuen Regelungen liegen die Steuerbefreiungen bei 50 %, 60 %, 70 %, oder 90 %, je nachdem, welchen Sättigungsgrad die Zone hat, in der die Immobilie liegt. Auch für Erwerber von Wohnungen und Häusern gibt es steuerliche Vergünstigungen. So werden z.B. junge Käufer unter 30 Jahren sowie Erwerber mit Behinderungen künftig keine Grunderwerbsteuer mehr zahlen, wenn sie eine Wohnung oder ein Haus als Erstwohnsitz erwerben. Dies gilt allerdings nur für Immobilien mit einem Wert von 270.000 € (bzw. 350.000 € in Zonen mit angespanntem Wohnungsmarkt). Ist der Erwerber unter 35 Jahre oder handelt es sich um eine kinderreiche Familie, wird die Grunderwerbsteuer für den Erwerb eines Erstwohnsitzes um 50 % gesenkt.

Ein weiteres spannendes Projekt betrifft die Legalisierung von Schwarzbauten? Was hat das mit der Schaffung von Wohnraum zu tun? Viel! Auf den Inseln gibt es Tausende von Gebäuden, die ganz oder teilweise illegal errichtet wurden. Selbst wenn sie Bestandsschutz haben, also – meist nach Ablauf von acht Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten – bekommen Eigentümer derartiger Häuser keine Umbau-, Erweiterungs- oder Renovierungsgenehmigung. Meist haben sie auch keine oder eine nicht mehr gültige Bewohnbarkeitsbescheinigung, die als Dokument sowohl bei der Vermietung als auch beim Verkauf vorgelegt werden muss. Legalisiert die Regierung illegale Gebäude, können sie verkauft oder vermietet werden und der Staat kassiert für die nachträgliche Legalisierung sowohl Genehmigungskosten als auch Strafen. Eine Win-Win-Situation für Eigentümer und Staat. Vorbild des geplanten Gesetzes ist die „Lex Company“, die während der konservativen Regierungszeit vor dem Linkspakt (2011 – 2015) galt, aber nach dem Wahlsieg der Linken wieder abgeschafft worden war. Die Einzelheiten dieses Gesetzes stehen noch nicht fest, sollen aber noch im Sommer 2024 bekannt gegeben werden.

*Fazit: Die konservative Regierung hat in dem einen Jahr ihrer bisherigen Regierungszeit im Bereich der Wohn- und Baupolitik schon vieles auf den Weg gebracht. Wir werden sehen, ob und wie die beschrittenen Lösungswege greifen.*

Marvin Bonitz  
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



# Bereiten Sie sich auf die städtebauliche Amnestie vor!

## von Carlos Anglada Bartholmai - Abogado

Kürzlich wurde in den Medien bekannt, dass die Regierung der Balearen eine städtebauliche Amnestie vorbereitet. Zunächst einmal ist es wichtig klarzustellen, dass es sich nicht um eine bereits in Kraft befindliche Vorschrift handelt, sondern dass die Regierung lediglich einen Entwurf für ein Gesetzesdekret angekündigt hat, das „zur Vereinfachung und Rationalisierung der Verwaltung“ dienen soll.

Es wurden nur die Ziele des Projekts veröffentlicht, die dreierlei sind: (a) Vereinfachung der Rechtsvorschriften; (b) Vereinfachung der Verfahren, die sehr interessante Initiativen umfasst, z.B. die Einschränkung der Fälle, in denen ein Bericht der Generaldirektion für Wasserressourcen eingeholt werden muss, derzeit eine der Hauptursachen für Verzögerungen bei der Erteilung von Genehmigungen; und (c) Beschleunigung der Verwaltung über die Einstellung von mehr Personal und der Digitalisierung der Prozesse.

Die wichtigste Maßnahme im Rahmen des Projekts ist die angekündigte Möglichkeit, illegale Bauten zu legalisieren, die so genannte städtebauliche Amnestie. Aber was ist eine städtebauliche Amnestie und was ist ihr Nutzen?

Derzeit ist die grundlegende Referenzvorschrift das städtebauliche Gesetz der Balearen 12/2017 vom 29. Dezember (LUIB), wengleich frühere Vorschriften ähnliche Regeln vorsahen.

Bekanntlich verlangt das Gesetz für jede Art von Bauvorhaben eine Baugenehmigung. Ebenso weithin bekannt ist, dass gelegentlich Gebäude bzw. deren Erweiterungen - Keller, Vorbauten, Pools usw. - ohne Genehmigung errichtet worden sind. Eine solche Genehmigung kann fehlen, weil diese Gebäudeteile die in den städtebaulichen Vorschriften festgelegten Grenzen überschreiten: sei es weil das Grundstück die Mindestfläche, um bebaubar zu sein, nicht mehr erreicht, oder weil das maximal bebaubare Volumen, die maximale Belegung des Grundstücks oder die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen überschritten wurden.

Als Grundsatz der Rechtssicherheit - mit Ausnahmen, wie wir noch sehen werden - schreibt das Gesetz vor, dass

das Recht der Verwaltung, den Abriss des illegal Gebauten zu verlangen, nach einer bestimmten Zeit, nämlich nach acht Jahren, verjährt. Es ist wichtig festzuhalten, dass das Gesetz nicht sagt, dass die Bauten mit dem Ablauf der Zeit legal werden, sondern dass die Verwaltung ihren Abriss nicht mehr anordnen kann, obwohl sie illegal sind. Sie erlangen somit Bestandschutz.

Diese Nuance ist von großer Bedeutung: der durch Bestandschutz geschützte Bau ist nicht legal. Und das, obwohl er vielleicht sogar Zugang zum Grundbuch hat, was bei Mandanten immer wieder zu einer gewissen Verwirrung führt. Deshalb ist es wichtig, bei einer Immobilien-Due-Diligence nicht nur die Eintragung, sondern auch die Grundlage für die Eintragung der Gebäude zu prüfen, da eine Eintragung aufgrund des Alters mit einem illegalen Bau gleichbedeutend sein kann.

Was ist der rechtliche Status eines illegalen, aber verjährten Gebäudes? Das LUIB enthält einen Artikel, Artikel 129, der regelt, was mit diesen illegalen Bauten gemacht werden kann: **nichts**. Grafisch gesehen ist es wie ein Schachspiel, das zum Patt verurteilt ist: Die Verwaltung kann den Abriss des illegalen Gebäudes nicht anordnen. Aber das Gesetz verbietet dem Eigentümer jegliche Umbau- oder Sanierungsarbeiten in diesen illegalen Bereichen: So besagt Artikel 129 b) LUIB, dass in Gebäuden, die Bestandschutz erlangt haben („fuera de ordenación“ auf Spanisch), **keinerlei Bauarbeiten** durchgeführt werden dürfen.

Das Städtebaurecht auf den Balearen ist ein sehr komplexes Thema, das sich nur schwer in einem Artikel zusammenfassen lässt. Es gibt viel Kasuistik und es gibt Fälle - z.B. Gebäude, die einst legal gebaut wurden, aber aufgrund von Änderungen der Vorschriften nicht mehr den geltenden Regeln entsprechen - in denen Konsolidierungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden können. Dies gilt jedoch nicht für Gebäude fuera de ordenación. Die Verwaltung kann Ihr Haus nicht abreißen, sondern muss geduldig warten, bis es fast baufällig ist, um dann den Abriss anzuordnen, nicht weil es illegal ist, sondern gerade, weil es eine Ruine ist.

Angesichts dieser unlogischen oder sogar gefährlichen Si-

tuation ist es zu begrüßen, dass der Gesetzgeber die Möglichkeit der Legalisierung illegaler Gebäude in Betracht zieht. Die Regierung hat noch nicht bekannt gegeben, worin diese Amnestie bestehen wird, aber alles deutet darauf hin, dass sie sich an der Amnestie orientieren wird, die vor 10 Jahren auf den Balearen mit dem so genannten Decret Company in Kraft war. Dieses Dekret ermöglichte die Legalisierung von illegalen Bauten auf ländlichen Grundstücken gegen Zahlung einer Geldstrafe, die sich nach dem Wert der illegalen Teile richtete. Die Maßnahme wurde für einen begrenzten Zeitraum von drei Jahren eingeführt, und in der Praxis war ihre Wirkung relativ bescheiden, da viele Eigentümer die Regelung und ihre Befristung nicht kannten oder Verfahrensfehler machten, die zur Ablehnung ihrer Anträge führten.

Die Grundvoraussetzung ist jedenfalls, dass der zu legalisierende Teil des Gebäudes die Verjährung erlangt hat; dafür reicht es nicht aus, einfach zu behaupten, dass es vor mehr als acht Jahren ausgeführt wurde, vielmehr muss man dies mit einem gesetzlich zulässigen Beweismittel nachweisen können. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Rechtswidrigkeiten auf ländlichen Immobilien verjähren: denn Bauverstöße auf besonders geschütztem Land verjähren schon seit Langem nicht mehr und seit Inkrafttreten des LUIB tritt sogar bei nicht besonders geschütztem Land keine Verjährungswirkung mehr ein.

Es ist daher ratsam, dass Sie sich nach der Veröffentlichung des Dekrets mit Ihrem Anwalt in Verbindung setzen, um zu prüfen, ob Ihre Immobilie die Voraussetzungen für die Anwendung der Amnestie erfüllt, und dass Sie bedenken, dass die Frist für die Legalisierung kurz sein wird.



**Carlos Anglada Bartholmai**  
Abogado | Partner  
Monereo Meyer Abogados  
Av. Jaume III, 29 | 07012 Palma  
canglada@mmmm.es  
Tel. +34 971 71 70 34  
www.mmmm.es

**mm** MONEREO  
MEYER  
**mm** ABOGADOS

## Genießen Sie ihre Investition, wir kümmern uns um den Rest

35 Jahre Erfahrung im grenzüberschreitenden  
Rechtsverkehr mit Spanien

Palma  
Madrid  
Barcelona  
Teneriffa

Lissabon

Tel. +34 971 71 70 34 · pm@mmmm.es

mmmm.es

# Alles über Recht & Steuern

## Leser fragen, Lutz Minkner antwortet

Lutz Minkner ist anerkannter Experte für spanisches Immobilien- und Steuerrecht. Er kann auf eine erfolgreiche 50-jährige Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Immobilien-Unternehmer verweisen. Durch seine journalistischen Kolumnen, seine Rechtsbeiträge in Focus-Online und sein seit 2006 in vier Auflagen erschienenen Fachbuch „Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN – Alles über Recht & Steuern“ ist er in Fachkreisen bekannt geworden. Er kennt die Probleme und ihre Lösungen aus Theorie und Praxis. Lutz Minkner beantwortet an dieser Stelle regelmäßig allgemein interessierende Leserfragen. Wenn es sich um die rechtliche Behandlung oder Vertretung eines konkreten Einzelfalls handelt, empfehlen wir gern fachkundige Rechts- und Steuerberater aus unserem Netzwerk.

### ÖFFENTLICHES BAURECHT

#### Amnestie für Schwarzbauten

Frage: Ich habe gehört, dass die neue Regierung der Balearen eine Amnestie für Tausende von illegalen Bauten erlassen will. Was ist dran und wohin kann ich mich wenden?

Lutz Minkner: Richtig, die Balearen-Regierung hat angekündigt, im Sommer eine Amnestie für Schwarzbauten zu verkünden. Anknüpfungspunkt soll das Gesetz von 2014 sein, das einen ähnlichen Regelungsgehalt hatte, aber wegen eines Regierungswechsels nur kurze Zeit in Kraft war. Seinerzeit hatten Eigentümer eine Frist von drei Jahren, um die illegalen Gebäude oder Gebäudeteile zu legalisieren. Einzelheiten der Planung sind bislang nicht bekannt, so dass sich bisherige Presseveröffentlichungen überwiegend im Bereich der Spekulation befinden. So wird z.B. spekuliert, die neue Regelung könnte vorsehen, dass Gebäude energieeffizienter werden und Installationen zur Minderung des Wasserverbrauchs auszuführen sind. Die nachträgliche Legalisierung soll einhergehen mit Genehmigungskosten und Strafen. Aber immerhin: Es wird in der Praxis immer schwerer, Käufer für illegale Gebäude zu finden. Vielen wird die Amnestie die Türen öffnen, die bislang illegale Immobilie zu legalisieren und dann zu verkaufen. Für die Legalisierung sollten Sie sich an einen erfahrenen Rechtsanwalt wenden, der – meist in Zusammenarbeit mit einem Architekten – prüfen wird, ob das Gesetz auf Ihre Immobilie Anwendung findet und dann die Legalisierung betreiben wird.

### ZIVILRECHT

#### Arbeitsrecht – Mindestlohn

Frage: Ist in Spanien ein Mindestlohn gesetzlich geregelt?

Lutz Minkner: Auch in Spanien gibt es Regelungen zum gesetzlichen Mindestlohn (Salario Mínimo Interprofesional – SMI). Er wurde zuletzt rückwirkend zum 01.01.2024 durch königliches Dekret vom 06.02.2024 neu festgelegt, und zwar auf 37,80 € pro Tag beziehungsweise 1.134 € pro Monat (bei 14 Monatsgehältern).

### STEUERRECHT

#### Grunderwerbsteuer

Frage: Trifft es zu, dass für Behinderte die Grunderwerbsteuer gemindert wurde oder gar eine Befreiung eingetreten ist?

Lutz Minkner: Ja, die konservative Regierung der Balearen hat kurz nach Amtsantritt für bestimmte Personenkreise die Grunderwerbsteuer gemindert beziehungsweise abgeschafft: So sind Behinderte und junge Hauskäufer unter 30 Jahren von der Grunderwerbsteuer befreit. Dies gilt allerdings nur bei Immobilienkäufen bis zu 270.000 €. Andere Personengruppen erhalten eine 50-prozentige Steuersenkung, nämlich junge Hauskäufer unter 35 Jahren, kinderreiche Familien und Alleinerziehende. Die Steuererleichterungen hängen in der Regel von bestimmten Einkommensgrenzen ab. Lassen Sie Ihre Anspruchsberechtigung von Ihrem Steuerberater prüfen.

#### Einkommensteuer (Deutschland) bei Verkauf der Spanien-Immobilie während der Spekulationsfrist

Frage: Muss ich den Gewinn aus dem Verkauf meiner Spanien-Immobilie nicht nur in Spanien, sondern auch in Deutschland versteuern?

Lutz Minkner: Es kommt drauf an! Grundsätzlich gilt, wenn ein in Deutschland unbeschränkt und in Spanien beschränkt Steuerpflichtiger seine Spanienimmobilie innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist verkauft, ist der Gewinn nur in Spanien steuerbar (und dann mit dem pauschalen Steuersatz von 19 %), wenn der Verkäufer die Immobilie entweder durchgehend zwischen Anschaffung und Verkauf oder im Verkaufsjahr und den beiden vorhergehenden Jahren selbst bewohnt hat, wobei eine Selbstnutzung zu Ferienzwecken ausreicht (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EstG). Der Bundesfinanzhof hat al-



lerdings in mehreren Entscheidungen die „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“ neu definiert und eingengt. Wird zum Beispiel die Spanien-Wohnung zwischen Kauf und Verkauf Verwandten unentgeltlich zur Verfügung gestellt, gilt die Immobilie nicht als selbstgenutzt. Die Selbstnutzung liegt nur dann vor, wenn sie vom Steuerpflichtigen selbst oder von einem Kind, das in der Einkommensteuer zu berücksichtigen ist, bewohnt wird (BFH IX R 13/23). In einer anderen Entscheidung hat der BFH eine Selbstnutzung auch dann nicht anerkannt, wenn die Spanien-Immobilie von der geschiedenen Ehefrau bewohnt wird (BFG IX R 10/22).

#### Mehrwertsteuer (IVA) auf Stromkosten

Frage: Mitte 2022 berechnete Endesa auf meine Stromkosten 5 % IVA, jetzt sind es 21 %. Hat das seine Richtigkeit?

Lutz Minkner: Nicht nur die Stromkosten selbst, sondern auch die darauf berechnete Mehrwertsteuer haben seit 2022 eine Berg- und Talfahrt hingelegt: Ursprünglich betrug die IVA auf Stromkosten 21 %, im Juni 2021 wurde sie auf 10 % reduziert und im Juli 2022 sogar auf 5 %. Dann ging es wieder rauf auf 10 % und im März 2024 wieder auf 21 %. Die Regierung begründet dies damit, dass die Stromkosten zwischenzeitlich wieder gefallen seien und deshalb keine Minderungen, die die Entlastungspakete vorsahen, mehr erforderlich seien. Ähnlich verhält es sich übrigens bei der Elektrizitätssteuer. Diese betrug ursprünglich 5,113 %, wurde dann auf 2,5 % reduziert, stieg jetzt (bis Juni 2024) wieder auf 3,8 % und ab Juli 2024 liegt sie wieder bei 5,113 %.

#### Ecotasa – Touristensteuer (Kurtaxe)

Frage: Die Konservativen waren doch früher gegen die Touristensteuer. Wird diese Steuer jetzt abgeschafft?

Lutz Minkner: Offenbar nicht, denn sie ist in den Haushalt für 2024 eingeplant. Dort wird sie als „impuesto del turismo sostenible“ (Steuer für nachhaltigen Tourismus) bezeichnet. Auch die Höhe bleibt so, wie sie von der linken Vorgängerregierung eingeplant war. In 2023 haben die Balearen durch die Touristensteuer 138 Millionen Euro eingenommen. Bei der Touristensteuer gibt es für die Haupt- und Nebensaison unterschiedliche Tarife. Den vollen Steuersatz zahlt man von Mai bis Oktober, nur 25 % davon im Zeitraum von November bis April. In der Hauptsaison beträgt die Touristensteuer pro Person und Tag z.B. in Fünf-Sterne- und Vier-Sterne-Superior-Hotels 4 €, in Vier-Sterne- und Drei-Sterne-Superior-Hotels 3 € und in Ein- bis Drei-Sterne-Hotels 2 €. Passagiere von Kreuzfahrtschiffen zahlen 2 € pro Person/Tag. Kinder unter 16 Jahren sind von der Touristensteuer befreit.

Lutz Minkner  
Managing Partner | Jurist

**Minkner & Bonitz s.l.**

Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa  
Tel.: +34 971 695 255 • Fax: +34 871 620 651

info@minkner.com  
www.minkner.com



# 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 Gutgläubenschutz 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.

### Der Katasterreferenzwert

Ein Immobilienkauf in Spanien war früher oft mit einer Unterverbriefung verknüpft. Hintergrund war die hohe Gewinnsteuer, die die nicht ansässigen Verkäufer zahlen mussten.

Seit 1. Januar 2016 beträgt der Satz nur noch 19%. Dennoch wurden in Spanien zahlreiche Kontrollmaßnahmen eingeführt. U.a. kann nicht ausgeschlossen werden, dass der beurkundete Kaufpreis, für eine Dauer von 4 Jahren nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags, Gegenstand der Überprüfung durch das Finanzamt wird und diese Prüfung Korrekturen zur Folge hat, die zu Nachzahlungen auf Seiten von Käufer und Verkäufer führen können. Auch ist die Einleitung eines Strafverfahrens möglich. Ein Hinweis auf diese Überprüfungsmöglichkeit wird bei jedem Kaufvorgang als Vormerkung im Grundbuch eingetragen.

Weitere Maßnahmen erschweren das „Arbeiten“ mit Schwarzgeld: Zum einen wurden die Erklärungs-pflichten 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 2.500 € vornehmen.

Im Jahre 2021 sind durch das Gesetz zur Bekämpfung von Steuervermeidungspraktiken u.a. der sog. Katasterreferenzwert eingeführt worden. Dieser Wert ist seit dem 1.1.2022 für Kaufverträge zwingend als Mindestwert zu beachten, es sei denn, der Marktwert ist höher. Diese Regelung gilt für städtische Liegenschaften und bebaute ländliche Liegenschaften, nicht aber für unbebaute ländliche Liegenschaften. Festgestellt wird der Katasterreferenzwert jährlich durch das Katasteramt, und zwar für jede Gemeinde gesondert. Es handelt sich um einen Durchschnittswert, der, basierend auf den Kaufpreisen, die in allen Kaufverträgen, die notariell beurkundet und/oder in das Grundbuch eingetragen worden sind, aufgenommen worden sind. Allerdings ist bislang noch nicht für alle Liegenschaften ein Katasterreferenzwert ermittelt worden. In diesem Falle gilt der Marktwert. In diesem Fällen empfiehlt es sich, um unangenehme Folgen zu vermeiden empfiehlt es sich ein Sachverständigen-gutachten zur Bestimmung des Marktwertes einzuholen.

Eine weitere Einschränkung der Steuervermeidungspraktiken erfolgt schließlich dadurch, dass 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 Gutgläubenschutz 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

## Interview

### bei Minkner & Bonitz / Santa Ponsa

Dr. Sabine Hellwege und Lutz Minkner  
zum Thema:

„Deutsch-spanische Nachlässe – welches Recht ist anwendbar?“

Hier anschauen:



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!**

## Anwaltskanzlei Dr. Sabine Hellwege

### Rechtsanwältin – Abogada

Palma de Mallorca  
Ibiza  
Madrid  
Osnabrück



Osnabrück:

Rißmüllerplatz 1

D-49076 Osnabrück

Tel.: +49 – 541 – 20 22 555

Fax: +49 – 541 – 20 22 559

Palma de Mallorca:

Calle Victoria Peña 2, 2° A

E-07009 Palma de Mallorca

Tel.: +34 – 971 – 90 54 12

Fax: +34 – 971 – 90 54 13

### Tätigkeitsschwerpunkte:

Nachlassangelegenheiten / Immobilienerwerb

Firmengründungen in Spanien / Deutschland

Zwangsvollstreckung deutscher und spanischer Titel

hellwege@hellwege.de - www.hellwege.de

## 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 SelbstdeklARATION 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 Unterdeklarationen 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 Materialien 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.vereb@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 Ponsa (Pol. Son Bugadelles)  
enotrivini@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

# Kaufen, Schenken, 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 erklären und ggf. zahlen. Diese Frist kann sich unter verschiedenen Voraussetzungen verlängern (z.B. bei einem offiziellen Alarmzustand). Es besteht immer 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 oder der Ferienwohnung beabsichtigen. Neu ist eine nun gültige 5 Jahresfrist für vorweggenommene Erbschaften unter Lebenden. 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 Pflichtteilsauszahlung 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 u.U. mit Beteiligung der Kinder erwerben - 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. Dabei gilt die Vermeidung der Vermögenssteuer mit einem Freibetrag von 3 Mio. € pro Person im Auge zu behalten.

Wenn Sie und Ihre Familie also eine Immobilie auf den Balearen erwerben wollen oder mit der vorweggenommenen Erbschaft für nur 1% oder u.U. 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 ist 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. Das geht auch beim rechtssicheren Immobilienerwerb von Beginn an. 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% (bzw. beim Arbeiten mit dem Referenzwert bei 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, 2024

**Dr. Stiff & Partner**  
Bufete Hispano-Aleman  
Deutsch-Spanisches Anwaltsbüro



Calle Cataluña 5-A, 3º  
Palma de Mallorca  
+34 971 228 140

Münster  
+49 (0)251-265511

info@stiff.es  
www.stiff.es

# Vermögensteuer – ein Auslaufmodell

## Pedro Sánchez versus Marga Prohens

Obwohl von linken Politikern immer wieder neu ins Gespräch gebracht, ist die Vermögensteuer in Europa ein Auslaufmodell. In den OECD-Staaten erheben (teilweise nur auf Immobilienvermögen) nur die Schweiz, Frankreich, Luxemburg, Norwegen und Spanien eine Vermögensteuer. In Deutschland wurde die Vermögensteuer aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts 1995 abgeschafft (bzw. wird sie nicht mehr erhoben). Das Gericht hat den engen Zusammenhang zu den existierenden Steuern auf Vermögenserträge in Form der Einkommensteuer und der Erbschaftsteuer betont und eine darüberhinausgehende Steuer auf die Vermögenssubstanz als unzulässig bewertet. Weiter hatte das Gericht bemängelt, dass Immobilien bei der Besteuerung gegenüber anderen Vermögenswerten bevorzugt würden. Die Vermögensteuer wird deshalb allgemein als Auslaufmodell angesehen. Allerdings wird derzeit eine EU-weite Vermögensteuer unter dem Titel „tax the rich“ diskutiert. Die Initiative will alle EU-Bürger mit einem Nettovermögen von 1,1 Million besteuern, nämlich die Bürger, die zu den reichsten 1 % der Bevölkerung der EU gehören. Doch das sind Überlegungen, die in die Zukunft greifen. Heute wollen wir uns mit der Vermögensteuer in Spanien befassen, denn dort gibt es derzeit genügend Zündstoff.

### Die Vermögensteuer in Spanien

Die spanische Vermögensteuer (impuesto sobre el patrimonio) fußt auf einem Gesetz von 1991. Sie besteuert das Nettovermögen des Steuerschuldners zum Stichtag 31. Dezember des Veranlagungsjahres. Ist der Steuerschuldner in Spanien unbeschränkt steuerpflichtig, so unterliegt das gesamte Vermögen der Vermögensteuer (mit einigen Ausnahmen: freigestellt ist z.B. die gewöhnliche Wohnung bis zu einem Höchstbetrag von 300.000 €). Ist dagegen der Steuerschuldner in Spanien nicht resident, so unterliegt der spanischen Vermögensteuer nur das in Spanien belegene Vermögen (z.B. Immobilien in Spanien, Forderungen gegen Banken mit Sitz in Spanien, Aktien, die von einer spanischen Bank verwaltet werden, bewegliches Vermögen – Schmuck, Edelmetalle, Antiquitäten, Kunst – in Spanien). Derzeit liegen die jährlichen Steuern je nach Vermögenswert zwischen 0,2 % und 3,5 % des Nettovermögens. Nach dem nationalen Steuergesetz hat der Steuerschuldner einen Freibetrag von 700.000 €.

Die Einnahmen aus der Vermögensteuer stehen nicht dem Nationalstaat zu, sondern der Autonomen Region, in der der Steuerschuldner seinen Wohnsitz hat. Daraus folgt wohl auch die Regelung in Art. 2 IP, dass die Autonomen Regionen abweichende Regelungen treffen können. Sie dürfen zwar die Vermögensteuer nicht abschaffen oder aufheben, sie können sie aber „bonifizieren“, und zwar bis zu 100 %, so dass faktisch keine Vermögensteuer erhoben wird. Von dieser Möglichkeit haben die meisten Autonomen Regionen in unterschiedlicher Höhe Gebrauch gemacht, so dass Spanien im Hinblick auf die Vermögensteuer ein Flickenteppich ist. Eine deutliche Reduzierung der Steuertarife bis hin zu einer 100 % Bonifizierung haben überwiegend die konservativ regierten Autonomen Regionen (Madrid, Andalusien, Balearn, Galicien, Murcia) vorgenommen, während die Autonomen Regionen mit Linksregierungen oder Linkskoalitionen an den hohen Steuertarifen festhalten.

### Die Reichen- oder Solidaritätssteuer

Diese eigenständige Steuerpolitik der konservativ regierten Autonomen Regionen missfiel dem derzeitigen spanischen Ministerpräsidenten Pedro Sánchez, und er versuchte, mit der sog. Reichen- oder Solidaritätssteuer (Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas, Ley 38/2022) in die Kompetenzen der Autonomen Regionen einzugreifen. Die Reichensteuer besteuert Vermögen von über 3 Millionen Euro in der Höhe der Vermögensteuer. Sie fällt aber nur in den Autonomen Regionen an, die die Vermögensteuer bonifiziert haben. Und, damit die Strafe auch wehtut: Die Steuereinnahmen aus der Reichensteuer fließen dem Nationalstaat und nicht der Autonomen Region zu. Mit der Verfassungsgemäßheit beschäftigt sich derzeit das Spanische Verfassungsgericht. Die Reichensteuer sollte zunächst nur für die Jahre 2022 und 2023 gelten. Natürlich wurde sie für 2024 verlängert.

### Die Vermögensteuer auf den Balearn

Die Regelungen zur Vermögensteuer der Balearn fußen auf dem Gesetz vom 02.12.2011 (Decreto Ley 6/2011). Bis zum Veranlagungszeitraum 2023 wurde für Nichtresidente deren spanisches Nettovermögen besteuert, das einen Wert von 700.000 € überstieg, für Residente gab es ebenfalls den Freibetrag von 700.000 €, der um einen Betrag von 300.000 € für den gewöhnlichen Wohnsitz erhöht wurde. Die Steuertabelle begann bei einem Steuersatz von 0,28 % und endete für ein Vermögen über 10.909.951,99 € bei einer Flatrate von 3,45 %.

Am 26. Mai 2023 fanden dann die Regionalwahlen für die Balearn statt. Die konservative PP hatte angekündigt, für den Fall eines Wahlsieges die Erbschaft- und Vermögensteuern schrittweise abzuschaffen. Dies alles unter dem Vorbehalt, dass auch die Nationalwahlen für Spanien zu einem Sieg der Konservativen führen würden, denn die Gesetze werden überwiegend in Madrid gemacht. Die Parteiführerin der Balearn-PP gewann die Wahl und



regiert seither mit einer Minderheitsregierung. Für ganz Spanien blieb es allerdings bei einer Linksregierung, nachdem sich Ministerpräsident Sánchez durch Förderprogramme und Amnestieversprechen die Stimmen von Separatisten, insbesondere aus Katalonien, erkaufte hatte. Obwohl diese Regierung auf tönernen Füßen steht, konnte Prohens ihre Wahlversprechen hinsichtlich der Erbschaft- und Vermögensteuer teilweise umsetzen. Aber das tat sie dann auch zügig und klug.

Mit der Verabschiedung des Haushaltsgesetzes der Balearn für 2024 am 29.12.2023 wurde der Freibetrag bei der Vermögensteuer von 700.000 € auf 3.000.000 € angehoben, so dass nur noch ein Nettovermögen über 3.000.000 € mit Vermögensteuer belegt wird. Das gilt in gleicher Weise für Residente und Nichtresidente. Warum die 3-Millionen-Grenze? Nun, das war ein kluger politischer Schachzug: Hätte Prohens die Vermögensteuer insgesamt mit 100 % bonifiziert, würde für Vermögen ab 3 Millionen Euro auch auf den Balearn die Reichen- oder Solidaritätssteuer greifen, deren Einnahmen der Nationalregierung zufließen würden. So aber bleibt es für die Balearn bei der Vermögensteuer für Vermögen über 3 Millionen Euro, die Reichensteuer kommt nicht zum Zuge, und die Einnahmen aus der Vermögensteuer bleiben auf den Balearn. Die neuen Regelungen greifen erstmals für die Veranlagung für das Jahr 2024. Und man kann bis sich die Machtverhältnisse auf dem Festland ändern, durch geschickte Planung auch größere Vermögen steuerfrei stellen: Wird eine Mallorca-Immobilie z.B. von einem Ehepaar mit zwei Kindern (je zu 25 % gekauft), steht jedem der Miteigentümer der Freibetrag von 3 Millionen Euro zu – und schon sind 12 Millionen Euro steuerfrei!

### Fazit für Investitionen auf den Balearn

Die Vermögensteuer der Balearn war bis zur Neuregelung am 29.12.2023 ein Investitionshindernis. Viele Kaufinteressenten von Immobilien auf Mallorca wurden durch die höchsten Vermögensteuern im Europavergleich davon abgehalten, Luxusimmobilien auf den Balearn zu kaufen oder gar ihren Lebensmittelpunkt nach Mallorca zu verlegen. Wenn sie bereit waren, eine Villa im zweistelligen Millionenbereich zu erwerben, hätten sie z.B. bei einem Kaufpreis von 11 Millionen Euro 379.500 € Vermögensteuer zu zahlen, und das jedes Jahr! Viele sagten dann „So schön ist Mallorca auch wieder nicht! Zumal ich fast überall in Europa eine schöne Immobilie kaufen kann, ohne Vermögensteuer zu zahlen“. Durch diese Steuerpolitik der Vermögensverteilung von oben nach unten verhinderte die abgewählte Linksregierung nicht nur große Investitionen, sie verzichtete damit auf enorme Steuereinnahmen, nämlich beim Immobilienerwerb auf Grunderwerbsteuern oder Mehrwertsteuern, auf jährliche Grundsteuern, auf jährliche Einkommensteuern aus der Eigennutzung der Immobilie. Und schließlich: Dieser Käuferkreis schafft Arbeitsplätze (in der Bauwirtschaft, der Einrichtungsbranche, für Gärtner, Hausmeister, und, und, und). Und darüber hinaus: Diese Klientel konsumiert bestens im Handel, in der Dienstleistung (besonders in der Gastronomie) und im Handwerk. *So wird wirtschaftlicher Aufschwung erreicht. Man kann nach dem ersten Jahr der Regierungszeit der neuen Ministerpräsidentin nur sagen: Gut gemacht, Marga Prohens.*

Lutz Minkner  
Managing Partner | Jurist

**Minkner & Bonitz s.l.**

Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa  
Tel.: +34 971 695 255 • Fax: +34 871 620 651

info@minkner.com  
www.minkner.com

# MEERWERT

## Immobilien Mallorca & Ibiza

**Alle Menschen sind klug.  
Die einen vorher, die anderen nachher.**



IMMER WIEDER SONNTAGS ... werden Sie in unserer neuen Podcast-Serie „Meerwert: Immobilien Mallorca & Ibiza“ bereits vor dem Immobilienkauf klug und erhalten Sie Sicherheit! Der Erwerb einer Immobilie auf Mallorca oder Ibiza umfasst weit mehr als die Zusammenarbeit mit Maklern, Notaren, die Zahlungsabwicklung und die Schlüsselübergabe. Wir betrachten den gesamten Lebenszyklus des von Ihnen gewählten Objekts. Hören Sie rein!



Eine Serie von Willi  media Podcast  
Hören Sie uns auf allen gängigen Podcastplattformen  
oder auf [podcasts.plattes.net](https://podcasts.plattes.net)



# 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.

Naturngemäß 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 abuarbeiten: 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

## BAUGUTACHTEN & BAULEITUNG



### BAUGUTACHTEN

Wir prüfen (vor und nach dem Kauf)

- Baumängel
- Legalität
- Marktpreis



### BAUMANAGEMENT

Wir behalten für Sie den Überblick

- Koordination der Baugewerke
- Externe Bauüberwachung
- Qualitäts- und Kostenkontrolle

[www.pdc-mallorca.com](http://www.pdc-mallorca.com)

**+ 34 971 575 891**



*Daniel Giegerich*

# Immobilien-Finanzierungen in Spanien rechnen sich!

## Klug und günstig finanzieren.

Erfahrung aus über 500 Notarterminen und  
aktuell 188 Bewertungen mit BESTNOTE 5.0

**1**

### Flexible Rückzahlung jederzeit

- **Strategisch handeln:** Zukünftige Erlöse aus Deutschland zur Tilgung in Spanien einsetzen.
- **Flexibel tilgen:** Jederzeit Teil- oder Vollrückzahlungen Ihres spanischen Darlehens möglich.
- **Keine hohen Vorfälligkeitsgebühren:** der spanische Gesetzgeber schützt die Verbraucher.

**2**

### Günstiger als in Deutschland

- **Zinsvorteil:** Vergessen Sie die hohen Zinsen in Deutschland – Spanien ist günstiger!
- **Zinersparnis:** Profitieren Sie von aktuell niedrigen Zinsen ab 2,35 % p.a. für 5 Jahre.
- **Zeitersparnis:** Das Gespräch mit uns ersetzt die Gespräche mit vielen Banken

**3**

### Finanzieren Sie jetzt oder nie mehr

- **Vorausplanung:** In Spanien ist keine nachträgliche Kapitalbeschaffung möglich – sichern Sie Ihre Finanzierung im Voraus.
- **Renovierungsbudget:** Berücksichtigen Sie Umbau- und Renovierungskosten bereits im Vorfeld - später gibt es keine Finanzierungsmöglichkeiten mehr.
- **Bonitätsunabhängigkeit:** Selbst mit erstklassiger Bonität – in Spanien gibt es nachträglich kein Kapital auf Bestandsobjekte



Jetzt kostenlosen  
Termin mit  
Daniel Pires  
vereinbaren

Einfach den QR-Code anklicken!





**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 m<sup>2</sup> 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 zugängliches 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“.

m<sup>2</sup> 927 m<sup>2</sup> 557 5 5  
Ref. 20634 • Preis € 11.500.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**SON VERI NOU** Eindrucksvolle Designer-Villa in 1. Meereslinie



Der Küstenstreifen von Palma bis zur Südspitze der Insel ist geprägt von der Steilküste und kleinen Buchten. Hier thront auf einem 958 m<sup>2</sup> großen Grundstück diese eindrucksvolle Designer-Villa, geplant und realisiert von dem renommierten spanischen Architekten Antonio García Ruiz. Der Garten ist mit mediterraner Vegetation angelegt. Die Außenbereiche überzeugen durch großzügige Terrassen und einen Salzwasser-Swimmingpool von 70 m<sup>2</sup>. Die Villa steht auf einer Tiefgarage, die Platz für sechs Fahrzeuge, einen Technikraum und eine Bodega bietet.

Die Villa hat eine bebaute Fläche von 745 m<sup>2</sup> und punktet mit

offenen, hohen Wohnräumen und ist lichtdurchflutet. Im Erdgeschoss gibt es ein Wohn- und Esszimmer, ein TV-Zimmer, eine Küche, ein Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer mit Bad en Suite. Das Obergeschoss hat eine Lounge, drei Schlafzimmer mit Bädern en Suite sowie jeweils Terrassenzugang. Die drei Etagen sind mit einem Personenaufzug vom Untergeschoss bis zum Obergeschoss verbunden. Die Bauqualität und die Ausstattung erfüllen höchste Ansprüche.

m<sup>2</sup> 958 m<sup>2</sup> 745 4 4  
Ref. 20378 • Preis € 10.000.000 • Tel 0034 / 971 425 016

# 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**

*Hochwertig einrichten  
ohne Stress: Entdecken Sie  
unsere Produktvielfalt!*



**Nolte Küchen steht für Qualität und Vielfältigkeit.**

Entdecken Sie die gesamte Produktvielfalt bei einem Besuch in den Showrooms in Santa Ponsa und Manacor. Mit den premium Küchen von Nolte holen Sie sich kunstvolle Inszenierungen und außergewöhnliche Dimensionen in Ihr Zuhause. Individuelle Sideboards und Vitrinen für das Wohnzimmer von Nolte LIVING, sowie die Badmöbel von Nolte SPA, sorgen für ein nobles Wohnen. Oben abgebildet die **FRAME LACK / SOFT LACK – Black Green softmatt.**

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 - 18 Uhr

**Santa Ponsa** Puig des Castellet, 1-BI. 6 | 07180 Santa Ponsa | Tel. +34 971 699 825 | Mo. - Fr. 10 - 14 Uhr und 15 - 18 Uhr

**nolte**<sup>®</sup>  
KÜCHEN



**PALMA-SON VIDA** Avantgardistische Villa mit grandiosem Panoramablick



 Auf einem 2.811 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem überwältigenden Panoramablick auf Palma, die Kathedrale und das Meer steht diese außergewöhnliche Luxus-Villa. Ein Autolift erschließt das Gartengrundstück mit gewundener Zufahrt zum Eingangsbereich der Villa. Die Villa hat eine bebaute Fläche von 1.235 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von 967 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss liegen die Garage, die Platz für vier Fahrzeuge bietet, ein Fitnessraum, ein Weinkeller sowie ein Gästeschlafzimmer mit Bad.

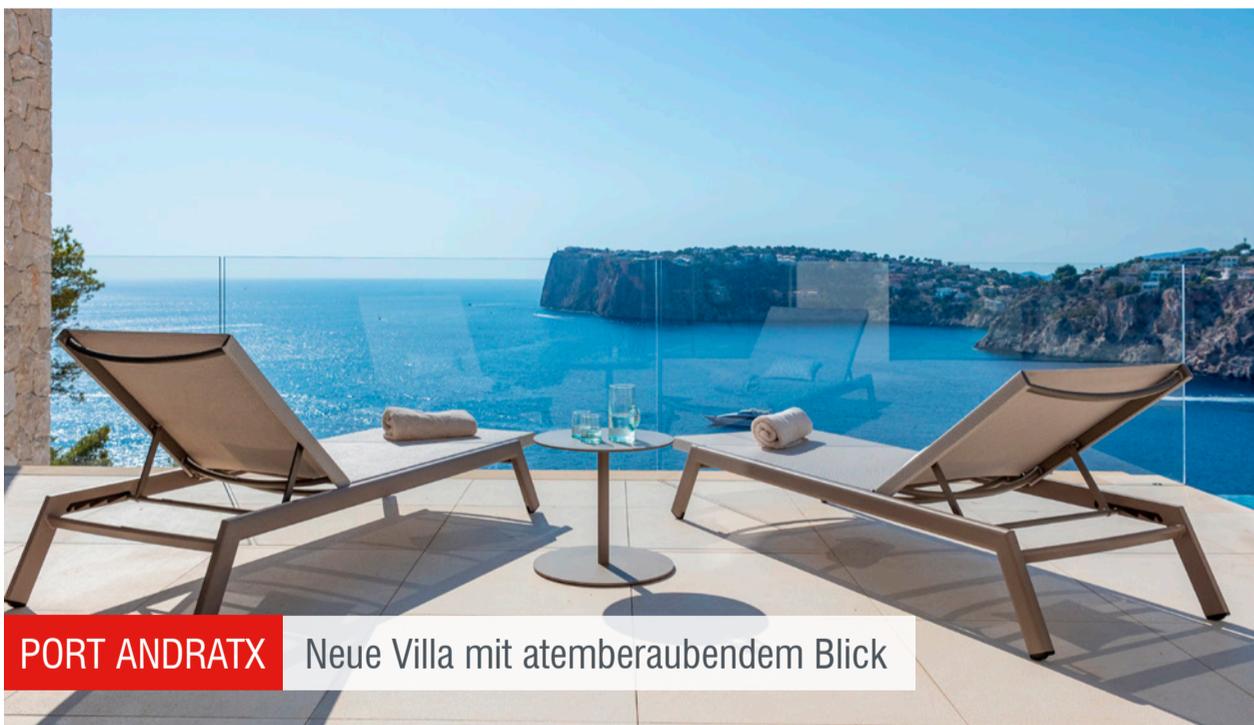
Die Eingangshalle im Obergeschoss beeindruckt mit dem Blick über den Swimmingpool auf Landschaft bis zum Meer. Vom Entree erreicht man das Wohnzimmer mit Kamin und angren-

zendem Esszimmer mit offener Küche sowie eines der Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad. Über eine Treppe oder den Lift gelangt man zur mittleren Ebene mit einem eindrucksvollen Indoor-Pool und Chillout-Bereich.

Hier befinden sich das zweite Hauptschlafzimmer mit Ankleide, Lounge-Bereich sowie zwei Bädern und weitere drei großzügige Schlafzimmer mit En-Suite Bädern.

 2.811  1.235  6  6

Ref. 20344 • Preis € 13.500.000 • Tel 0034 / 971 425 016



**PORT ANDRATX** Neue Villa mit atemberaubendem Blick



 In zweiter Meereslinie der Bucht Cala Llamp und unweit des charmanten Beach-Clubs thront auf einem 1.135 m<sup>2</sup> großen Grundstück diese in bester Qualität neu gebaute, moderne Villa, die einen atemberaubenden Blick auf die Bucht und das Meer bietet. Der Außenbereich punktet mit großzügigen überdachten und freien Terrassen, in die ein Infinity-Pool eingelassen ist und die architektonisch gelungene Fassade, die teilweise aus Natursteinen errichtet wurde. Die Garage für 3 PKW liegt auf der untersten Ebene, von der man mit einem Fahrstuhl zu den Wohnebenen gelangt.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 663 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss gibt

es einen großen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, eine offene Küche und den Zugang zur Poolterrasse mit Sommerküche, Lounge und Barbecue. In der ersten Etage befinden sich die Mastersuite mit Ankleide und Meerblickterrasse sowie drei weitere Schlafzimmersuiten. Dazu gibt es ein separates Gästeparlament sowie den SPA-Bereich mit Gym und Sauna. Eine einzigartige Villa für die Interessenten, „für die das Beste gerade gut genug ist“ (Oscar Wilde).

 1.135  663  5  6

Ref. 20269 • Preis € 12.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250



PORT ANDRATX

Designer-Villa der Premiumklasse und Königsblick



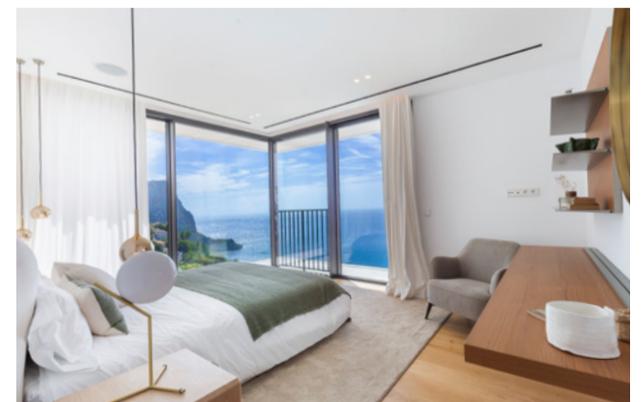
Auf einem 1.079 m<sup>2</sup> großen, südorientierten Grundstück in der Cala Llamp steht diese nach besten Standards erbeute, moderne Designer-Villa, die einen fantastischen, unverbaubaren Blick auf die Halbinsel La Mola und das offene Meer bietet. Die Tiefgarage bietet Platz für 3 Fahrzeuge. Von ihr gelangt man mit einem Aufzug zu allen Wohnebenen. Die Außenbereiche punkten mit einladenden überdachten und freien Terrassen mit einem Infinity-Pool. Highlight der Außenbereiche ist die Dachterrasse mit Sommerküche, Jacuzzi und sensationellem Blick.

Die Wohnfläche dieser einzigartigen Villa beträgt 780 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss gibt es den Wohn- und Essbereich mit offener Küche

und Zugang zur Poolterrasse. Im Obergeschoss mit offener Galerie befinden sich die Mastersuite mit großer Ankleide sowie drei weitere Schlafzimmer mit Bädern.

Alle haben bodentiefe Fenster und bieten eine traumhafte Aussicht. Im Untergeschoss schließlich liegen zwei Schlafzimmer-Suiten, ein Home-Cinema, der Fitnessraum sowie weiteres Nebengelass. Eine wirklich bemerkenswerte Villa der Premiumklasse.

m<sup>2</sup> 1.079 m<sup>2</sup> 780 6 6  
Ref. 20194 • Preis € 12.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250





**PORT ANDRATX** Neubau-Villa mit fantastischem Meerblick



Auf einem 980 m<sup>2</sup> großen Filetgrundstück in der Cala Llamp wartet diese eindrucksvolle Villa bester Bau- und Ausstattungsqualität auf ihre neuen Bewohner. Auf Straßenniveau des Hanggrundstücks befindet sich eine Garage, die Platz für 6 PKW bietet. Von dort gelangt man mittels Fahrstuhls zu den Wohnebenen. Die Wohnfläche dieser Luxusvilla beträgt 554 m<sup>2</sup>. In der obersten Etage befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie der Zugang zur Poolterrasse mit beheizbarem Infinity-Pool und fantastischem Blick auf die Bucht. Auf dieser Ebene gibt es weiterhin ein Gäste-WC.

Auf der Ebene darunter gibt es zwei geräumige Mastersuiten mit

Ankleiden. Weiter bietet die Villa drei Schlafzimmer-Suiten, einen großzügigen SPA-Bereich mit Sauna, ein türkisches Bad, einen Ruheraum, ein Duschbad und Gym sowie einen Weinkeller. In fußläufiger Nachbarschaft gibt es einen exklusiven Beach-Club.

Und zum Hafen Port Andratx mit seiner beliebten Promenade mit Cafés, Bars, Restaurants, Boutiquen und Galerien braucht man nur 3 Autominuten. Hier zu wohnen ist ein Privileg!

m<sup>2</sup> 980 m<sup>2</sup> 554 5 6  
Ref. 25305 • Preis € 9.750.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**SANTA PONSÀ** 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 m<sup>2</sup> 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 feinsten Haustechnik ausgestattete Villa hat eine Wohnfläche von 673 m<sup>2</sup>

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.

m<sup>2</sup> 2.426 m<sup>2</sup> 673 5 6  
Ref. 20789 • Preis € 7.950.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**SANTA PONSA** Moderne Meerblick-Villa in begehrter Wohnlage



Diese moderne Villa mit klarer Linienführung in ihrer Architektur steht auf mittlerer Höhe des Hausberges von Santa Ponsa, der „Ensamada“, auf einem 1.054 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Strandzone von Santa Ponsa und alle Einkaufsmöglichkeiten sind auf kurzem Weg zu erreichen. Die Villa hat einladende überdachte und freie Terrassen, sowie die große Poolterrasse mit vorinstallierter Sommerküche. Die Villa verfügt über eine Garage mit direktem Hauszugang und ein Gästeparlament.

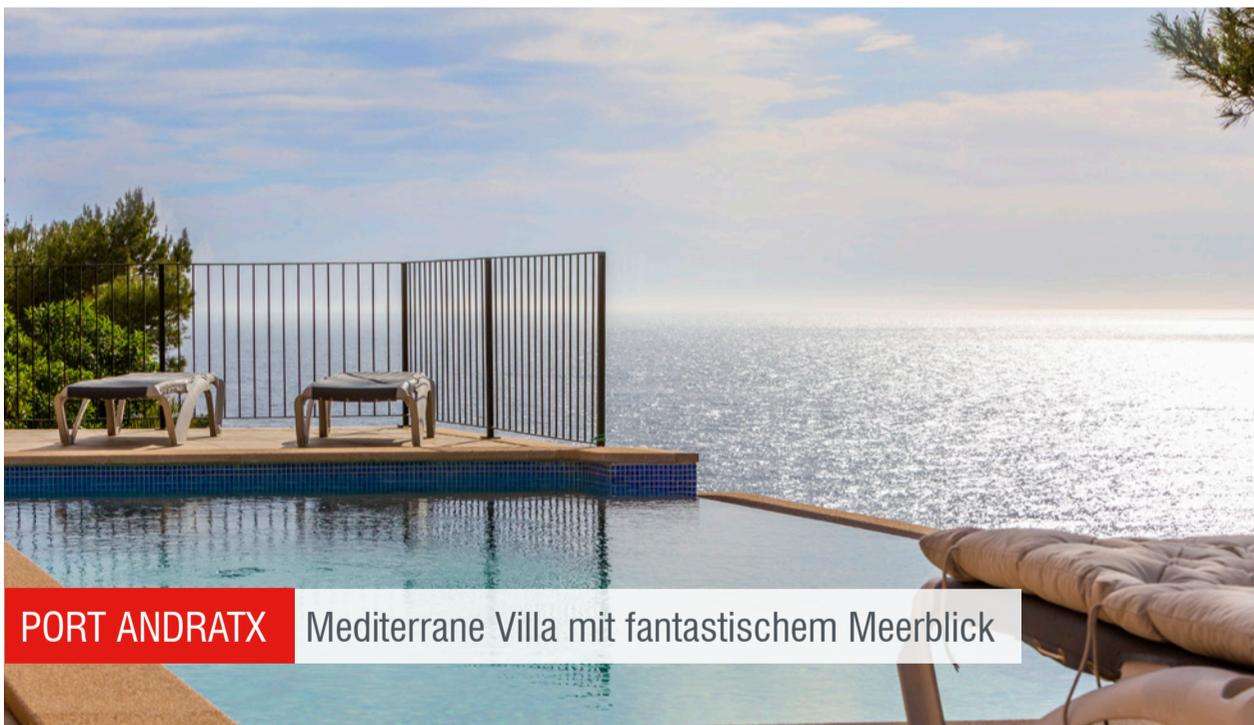
Die Gesamtwohnfläche beträgt 439 m<sup>2</sup>. Die Hauptwohnebene auf Straßenniveau verfügt über den Eingangsbereich, ein Wohn-



und Esszimmer mit offener Küche, die Mastersuite, zwei weitere Schlafzimmer, zwei Bäder, einen Wirtschaftsraum und die Garage. Auf der Ebene darunter liegen das Gästeparlament mit Wohnzimmer, offener Küche sowie zwei Schlafzimmer mit Bädern.

Die Villa ist sehr komfortabel mit besten Materialien und moderner Haustechnik ausgestattet und anspruchsvoll, modern möbliert und dekoriert.

m<sup>2</sup> 1.054 m<sup>2</sup> 439 5 5  
Ref. 26018 • Preis € 3.995.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**PORT ANDRATX** Mediterrane Villa mit fantastischem Meerblick



In erhöhter und exklusiver Villenwohnlage der Cala Moragues steht diese mediterrane Villa auf einem 950 m<sup>2</sup> großen Hanglage-Grundstück und bietet einen fantastischen Blick auf das Meer. Die Villa hat einen herrlichen Terrassenbereich mit Infinity-Pool, dessen Wasseroberfläche optisch fast nahtlos ins Meer übergeht. Der pflegeleichte Garten und die stimmungsvollen Terrassen mit Sommerküche und Barbecue sowie Sonnen- und Schattenbereichen bieten zu jeder Jahreszeit beste Lebensqualität.

Die Wohnfläche der Villa, deren Etagen durch einen Aufzug verbunden sind, beträgt 350 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss gibt es ein ge-



räumiges Wohnzimmer mit Kamin, ein Esszimmer, eine offene Küche mit Speisekammer, ein Büro, eine Gästetoilette sowie den Zugang zur Poolterrasse. Im 1. OG gibt es das Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite und Zugang zu einer weiteren Terrasse. Weiter gibt es auf dieser Ebene zwei Schlafzimmer und ein Bad. Diese komfortable Villa in bester Lage zeichnet sich durch ein solides Preis-/Leistungsverhältnis aus.

m<sup>2</sup> 950 m<sup>2</sup> 350 3 2  
Ref. 20275 • Preis € 3.400.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**PALMA - SON VIDA** Moderne Designer-Villa in Nobelurbanisation



 An einem der höchsten Plätze der Nobelurbanisation Son Vida liegt dieses 2.000 m<sup>2</sup> große Gartengrundstück mit einer modernen Designvilla bester Bauqualität und Ausstattung, von der sich ein wunderbarer Blick über den Golfplatz bis zur Küste der Bucht von Palma bietet. Neben einem eindrucksvollen, mediterranen Garten mit sattgrünem Rasen, Palmen und blühendem Buschwerk bietet das Anwesen großzügige überdachte und freie Terrassen mit Sommerküche und Barbecue sowie einem Salzwasserpool.

Die bebaute Fläche beträgt 810 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss gibt es zwei geräumige Wohnzimmer, eines davon mit Kamin und Billardtisch,



einen Essbereich, eine offene Designerküche, einen Wirtschaftsraum mit Kühlzelle, ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, ein separates Büro und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich das Hauptschlafzimmer mit Bad, Ankleidezimmer und Terrasse, vier weitere Schlafzimmer mit Bädern und eigenen Terrassen, ein Gym und ein Abstellraum. Mit insgesamt sechs Schlafzimmern ist die Villa ein einzigartiges Refugium für die große Familie.

 2.000  810  6  6  
Ref. 25786 • Preis € 7.100.000 • Tel 0034 / 971 425 016



**COSTA DE LA CALMA** Imposante Villa mit Adlerhorst-Blickplatz



 Auf einem Höhenzug von Costa de la Calma unweit des Hotels Galatzo steht diese außergewöhnliche, südorientierte Villa und bietet einen fantastischen Adlerhorst-Blick auf Landschaft und Meer. Die in schwungvoller Linienführung, geplant und realisiert von einem renommierten Architekten, punktet mit einem 3.306 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das teilweise als mediterraner Garten angelegt, teilweise naturbelassen ist. Die übrigen Außenbereiche beeindrucken durch großzügige Terrassenbereiche mit einer Poollagunen-Landschaft mit Jacuzzi, Sommerküche und Barbecue.

Die Villa hat eine bebaute Fläche von 781 m<sup>2</sup>. Im Eingangsbereich im Untergeschoss befinden sich die Garagen, Technik- und Wirt-



schaftsräume. In der darüber liegenden Etage gibt ein Gästestudio, eine Bodega und Abstellräume.

Die Mastersuite mit Ankleide und Büro, zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern, ein SPA-Bereich mit Gym, Sauna und Dampfbad sowie eine Terrasse mit Pool liegen im 1. Obergeschoss. Im 2. Obergeschoss liegt die Hauptwohnebene mit Wohnzimmer, Esszimmer mit integrierter Küche, eine Gäste-Toilette und die große Poolterrasse. Alle Etagen sind mit einem Aufzug verbunden.

 3.306  781  4  4  
Ref. 20211 • Preis € 5.900.000 • Tel 0034 / 971 695 255



COSTA D'EN BLANES

Eindrucksvolle Luxusvilla unweit Puerto Portals



Gerade Linien, fast minimalistisch, prägen das Gesicht dieser eindrucksvollen Villa, die auf einem 1.850 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Höhenlage unweit des Nobelhafens Puerto Portals und des Königlichen Golfplatzes von Bendinat steht.

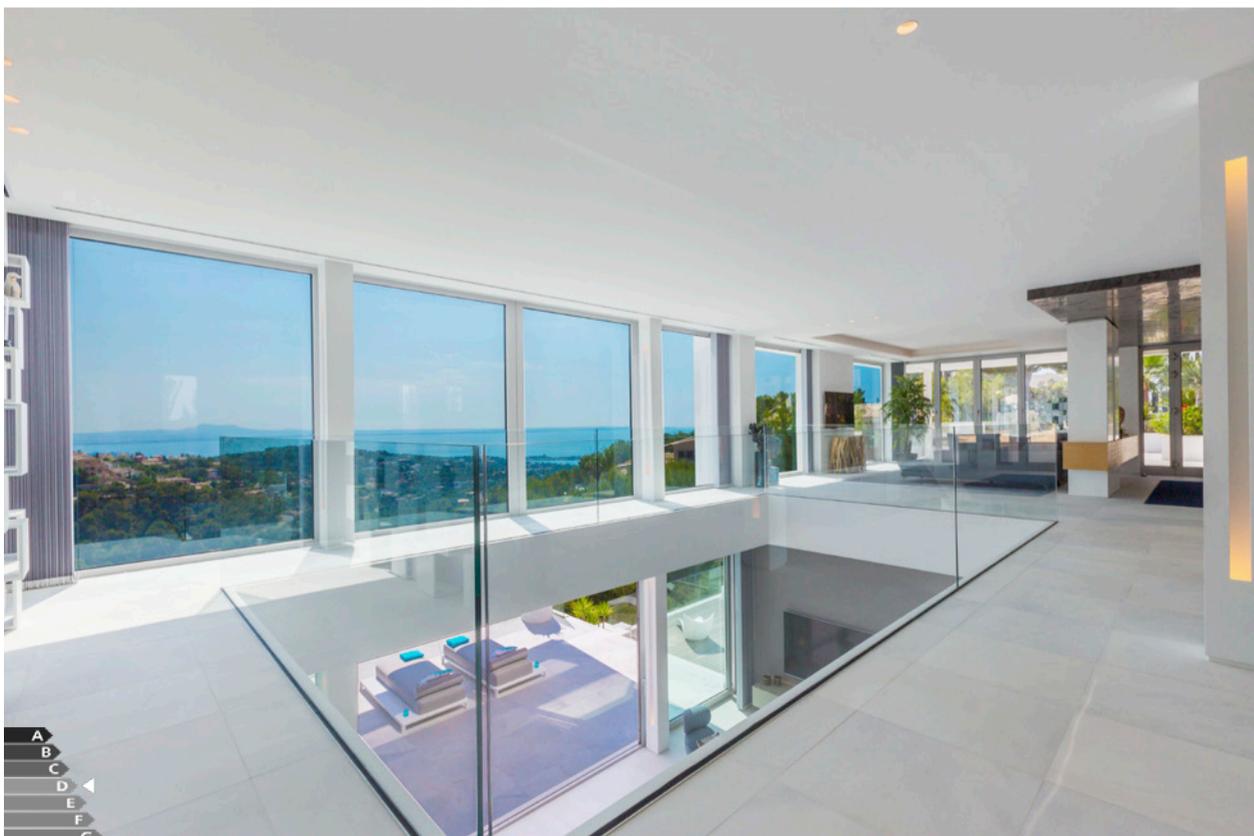
Sie bietet einen fantastischen Blick auf Landschaft und Meer. Die Außenbereiche beeindrucken durch großzügige überdachte und freie Terrassen, in die ein Swimmingpool eingebettet ist, sowie eine Sommerküche. Die Villa wurde mit hohem Anspruch, erlesenen Materialien und bester Handwerkskunst erstellt.

Die Konstruktionsfläche der Villa beträgt 924 m<sup>2</sup>. Auf der Eingangsebene gibt es eine großzügige Lounge mit Galerie, eine

Gästetoilette und das Masterschlafzimmer mit integriertem Bad, Jacuzzi und Ankleide. Eine Etage tiefer gibt es den großen und offen konzipierten Wohn- und Essbereich mit einer Luxusküche, einer Wirtschaftsküche, einer Gästetoilette sowie drei weitere Schlafzimmer mit Bädern.

Auf der Poolebene gibt es noch ein Gäste-Apartment, den Fitnessbereich mit Sauna und Bad und eine außergewöhnliche Bodega. Ein Aufzug verbindet alle Etagen.

1.850 m<sup>2</sup> 924 m<sup>2</sup> 5 6  
Ref. 20459 • Preis € 8.700.000 • Tel 0034 / 971 695 255





Exklusiv

**BENDINAT** Spannendes Villenprojekt mit In- und Outdoor-Pool


 Alt-Bendinat, direkt an das Meer anstoßend, ist eine der begehrtesten Villen-Wohnlagen Mallorcas. Hier entsteht auf einem 824 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Hanglage diese moderne Villa, eingerahmt von einem pflegeleichten, mediterranen Garten. Die Villa punktet mit einladenden überdachten und freien Terrassen mit einem Swimmingpool sowie einem Tiefgeschoss mit SPA-Bereich mit Sauna und Indoor-Pool, Bodega, Abstell- und Technikräumen sowie einer Bodega. Besonders attraktiv ist die Dachterrasse mit Sommerküche und Lounge.

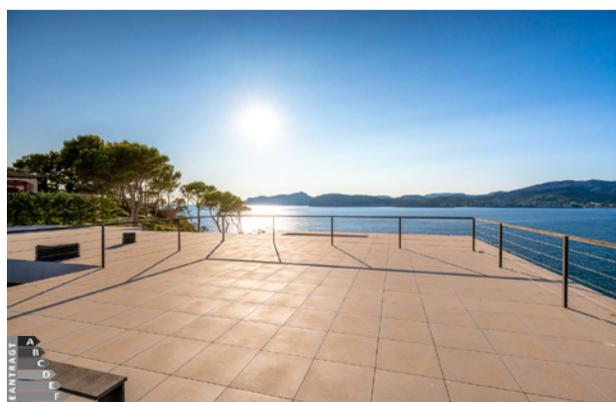
Die Villa in bester Bau- und Ausstattungsqualität hat eine Konstruktionsfläche von 480 m<sup>2</sup>. Alle Ebenen sind mit einem Aufzug



verbunden. Auf der obersten Etage befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Gästetoilette und Zugang zur Poolterrasse.

In der darunter liegenden Eingangsebene gibt es die Mastersuite mit Ankleide und Bad sowie drei weitere Schlafzimmer mit Bädern. Die Architekturvilla überzeugt mit ihrem extravaganten Design und höchsten Baustandards.

 824  480  4  4  
Ref. 20077 • Preis € 7.475.000 • Tel 0034 / 971 695 255


**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> ruht auf einer geräumigen Tiefgarage mit Abstellräumen und Platz für 4 PKW. Der Haupt-



wohnbereich 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.

 1.506  670  4  4  
Ref. 20809 • Preis € 14.900.000 • Tel 0034 / 971 695 255



PORT ANDRATX Charmante Villa mit bester Privatsphäre



Das 1.039 m<sup>2</sup> große Grundstück in der Cala Moragues ist eine einzigartige, grüne Oase mit weiten Rasenflächen, Pinien- und Palmenbestand sowie immer blühendem Buschwerk in beliebter Villenwohnlage. Die überdachten und freien Terrassen mit einem einladenden Swimmingpool bieten zu jeder Jahreszeit sonnige und schattige Bereiche und Privatsphäre. Zu den Außenbereichen gehören auch eine Garage und ein PKW-Stellplatz. Von allen Bereichen kann man einen wunderbaren Garten- und Landschaftsblick genießen.

Die im Jahre 2022 kernsanierte Villa hat eine Wohnfläche von 235 m<sup>2</sup>. Im Eingangsbereich des modern-mediterran eingerichteten

Hauses gibt es eine Küche mit angrenzendem Esszimmer, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Über ein paar Stufen gelangt man in ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin und ein Schlafzimmer mit Bad.

Im Obergeschoss gibt es zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern. Die Master-Suite befindet sich im romantischen Turmzimmer, das über eine Innentreppe zu erreichen ist. Ein sehr charmantes Domizil.

m<sup>2</sup> 1.039 m<sup>2</sup> 235 4 4  
Ref. 25440 • Preis € 3.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250

Lassen Sie Ihr Vermögen so verwalten, wie Sie leben:  
**unabhängig und individuell**

**Societas**  
Vermögensverwaltung



Unsere Partner:



Societas Vermögensverwaltung GmbH  
Königsallee 33 | 40212 Düsseldorf  
Düsseldorf: +49 211 74959246  
E-Mail: mallorca@societas.de



www.societas.de



Exklusiv

**PORT ANDRATX** Exklusive Villa in erhöhter Wohnlage in Hafennähe


 In erhöhter Villen-Wohnlage der Cala Moragues thront auf einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück diese charmante, mediterrane Villa mit schönem Blick auf Landschaft und Meer. Sie hat einen wunderschönen Palmengarten und bietet für alle Jahreszeiten einladende überdachte und freie Terrassen mit einem beheizbaren (und abdeckbaren) Swimmingpool, einen Eingangs-Patio mit Bodega sowie zwei PKW-Stellplätze. Die beliebte Hafenspazierstraße mit Terrassen-Restaurants, Cafés, Boutiquen und Galerien ist auf kurzem Weg erreichbar.

Die Villa, die exklusiv von Minkner & Bonitz angeboten wird, hat eine bebaute Fläche von 369 m<sup>2</sup>, die sich über zwei Etagen verteilt.

Die Hauptwohnebene befindet sich im Obergeschoss und hat ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, das Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite, eine Gästetoilette, einen Wintergarten mit Meerblick und einen Wirtschaftsraum.

Im Erdgeschoss auf der Poolebene gibt es drei weitere Schlafzimmer mit Bädern, einen Wintergarten bzw. zweites Wohnzimmer, den BBQ-Bereich sowie diverses Nebengelass.

 1.000  369  4  4  
Ref. 25874 • Preis € 3.800.000 • Tel 0034 / 971 671 250


**PORTALS NOUS** Lichtdurchflutete Villa mit Panorama-Meerblick


 Auf einem 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in erhöhter Villenlage mit herrlichem Weitblick über Landschaft und Meer wartet diese mediterran-moderne Villa auf ihre neuen Bewohner. Der Nobelhafen Puerto Portals, der Königliche Golfplatz von Bendinat und eine internationale Schule liegen quasi vor der Haustür. Die Außenbereiche überzeugen durch einladende überdachte und freie Terrassen mit einem Swimmingpool und Barbecue-Area sowie einem Garten mit Palmen und blühendem Buschwerk.

Die Villa hat eine bebaute Fläche von 477 m<sup>2</sup>. Die zwei Wohnebenen teilen sich wie folgt auf: Im Erdgeschoss befinden sich das

Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad und zwei Abstellräume. Im Obergeschoss liegen der Eingangsbereich, die Mastersuite mit Bad, Ankleide und Sonnenterrasse, zwei weitere Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Wirtschaftsraum.

Die Villa ist sehr komfortabel ausgestattet. Im Untergeschoss gibt es eine großzügige Garage für fünf Fahrzeuge.

 1.200  477  4  4  
Ref. 25545 • Preis € 3.870.000 • Tel 0034 / 971 695 255

# Videobasierter Einbruchschutz – Ihr persönlicher Wachmann



Fotolia

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 angeschaltet.

Betrifft 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 eignen 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 Einbruchversuchs.

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



## 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

Ihre Zürich Agentur in Spanien  
für Gebäude und  
Hausratversicherungen





**BESTE ZURICH AGENTUR 2023  
IN SPANIEN**





**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, Lluçmajor

☎ 971 741 630 | ✉ info@mas-versicherungen.es



PALMA - SON VIDA - Fantastische Luxusvilla mit Gästeparlament in Palmas Villenurbanisation  
 m<sup>2</sup> 2.031 m<sup>2</sup> 649 5 6 Ref: 20791 Preis: € 3.890.000



SANTA PONSA - Südorientierte Villa in mediterraner Residenz am Golfplatz  
 m<sup>2</sup> 695 m<sup>2</sup> 165 3 4 Ref: 25273 Preis: € 1.850.000



SANTA PONSA - Stilvoll renovierte Villa in ruhiger zentrumsnaher Anlage  
 m<sup>2</sup> 450 m<sup>2</sup> 160 3 1 Ref: 25931 Preis: € 1.190.000



CAMP DE MAR - Schönes Reihenhaus mit wunderbarem Panoramablick  
 m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 152 3 3 Ref: 25534 Preis: € 895.000



CAMP DE MAR - Großzügiges Reihenhaus in exzellenter Wohnlage  
 m<sup>2</sup> 250 m<sup>2</sup> 208 3 2 Ref: 20744 Preis: € 1.050.000



SANTA PONSA - Imposantes Luxusanwesen mit absoluter Privatsphäre nahe Port Adriano  
 m<sup>2</sup> 2.135 m<sup>2</sup> 1.050 6 8 Ref: 25963 Preis: € 9.400.000



Andrin Vögeli  
Sales Manager | Santa Ponsa

### Fairway Living – Wohnen am Golfplatz

Mallorca ist die beliebteste Golfdestination im Mittelmeerraum: neunzehn 18-Loch-Golfplätze, vier 9-Loch-Plätze und einige Übungs- und Kurzplätze bieten Trainings- und Spielmöglichkeiten jeden Schwierigkeitsgrades. Rund um die Golfplätze sind bemerkenswerte Villen-Residenzen und repräsentative Einzelvillen entstanden, die die internationalen Freunde des Golfsports anlocken – manche investieren in ein Freizeit- und Feriendomizil, manche in einen Dauerwohnsitz. Einige dieser Villen stelle ich Ihnen hier 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



PALMA - SON VIDA - Exklusive Villa in exzellenter Lage direkt am Golfplatz  
 m<sup>2</sup> 2.500 m<sup>2</sup> 1.044 7 4 Ref: 9516 Preis: € 4.800.000



SANTA PONSA - Elegante Meerblick-Villa in ruhiger Residenz am Golfplatz  
 m<sup>2</sup> 324 m<sup>2</sup> 300 5 5 Ref: 20770 Preis: € 2.450.000

# Ihr Sanierungsspezialist vom Keller bis zum Dach

## Roland Netscher seit 1994 auf der Insel



Nach Jahren der Krise kommt Spaniens Bauwirtschaft langsam wieder in Fahrt. Im Jahre 2015 konnte sie um 3 % zulegen, für 2016 wird sogar mit einem Zuwachs von 5 % gerechnet. Zugpferd ist nach wie vor der Bereich Sanierung und Modernisierung. Hiervon profitiert auch Roland Netscher mit seinem Unternehmen „Bauko & Partner S.L.U.“, der sich als „Sanierungsspezialist vom Keller bis zum Dach“ auf Mallorca einen guten Namen gemacht hat. Schon seit 1994 ist Netscher im Geschäft und hat in diesem Jahr aufgrund der guten Auftragslage sein Unternehmen erweitert und neue Geschäftsräume im Poligono Son Bugadelles in Santa Ponsa bezogen.

Das Familien-Unternehmen wurde im Jahre 1965 von Ferdinand Netscher in Ausburg gegründet und 1994 von dessen Söhnen Henry und Roland Netscher übernommen. Während Henry Netscher die Geschäfte in Deutschland erfolgreich führt, hat Roland Netscher den Markt auf Mallorca für sich erschlossen. Roland Netschers Sohn Fernando ist allein durch dessen Namensgebung ideal vorbereitet, das Unternehmen auf Mallorca in die 3. Generation zu führen.

Was macht Netscher anders und besser als die Mitbewerber? Ganz einfach: Netscher hat ein Konzept. In seiner Stamm-Mannschaft von 14 Leuten versammelt er Fachkompetenz aus ver-

schiedenen Gewerken, so dass er eine Allround-Leistung anbieten kann. Wo seine eigene Fachkompetenz nicht ausreicht, hat er in vielen Jahren ein Team von Partnerschaften aufgebaut, das jedes Problem rund um die Bausanierung fachkundig und zuverlässig lösen kann.

Welcher Auftraggeber will sich bei der Sanierung seiner Immobilie mit verschiedenen Gewerken herumschlagen? Wird Bauko beauftragt, gibt es solche Probleme nicht. Man hat einen Ansprechpartner – Roland Netscher, der auch dann zuständig und Ansprechpartner ist, wenn er ein Partnerunternehmen für Spezialaufgaben hinzuzieht.

### Netschers Leistungsprogramm ist beachtlich:

Für die Ausführung der Arbeiten steht Bauko modernstes Gerät zur Verfügung. Besonders stolz ist Roland Netscher auf das Reinigungsgerät der Marke Kränzle, speziell für Terrassen- und Dachreinigung, das es nur einmal auf Mallorca gibt. Denn für eine Qualitätsleistung braucht man auch Qualitätsmaschinen und Qualitätswerkzeug. Genauso wichtig sind die eingesetzten Materialien. Auch hier setzt Bauko nur auf anerkannte und bewährte Markenprodukte – um nur einige zu nennen: Caparol, sto, Lotusan, PCI und Relius.

**Deshalb:** Wenn Sie sanieren oder modernisieren wollen, machen Sie keine Kompromisse und fragen den Sanierungsspezialisten Bauko & Partner S.L.U.

### Professionelle Dachreinigung mit Aha-Effekt

Wenn man das linke Bild betrachtet, würde man sicher nicht davon ausgehen, dass nach der Reinigung ein derartiger Effekt eintritt. Der viel zitierte Ausdruck „Wie neu!“ trifft die Sache wohl auf den Punkt. Dies ist sicherlich nicht mit jedem Dach möglich, wenn die Ziegel beispielsweise einfach zu alt sind und der Schmutz sich regelrecht eingefressen hat. Um dies zu beurteilen, vereinbaren Sie bestenfalls einen Termin mit den Spezialisten von Bauko & Partner, um den aktuellen Zustand und damit die Möglichkeit einer Reinigung der Ziegel fachmännisch zu beurteilen. Selbstverständlich werden die frisch gereinigten Ziegel dann auch gegen Wiederverschmutzung langzeitimprägniert.



### Poolsanierung

Das Team von Bauko & Partner sorgt dafür, dass Ihr Pool wieder in neuem Glanz erstrahlt. Diese Arbeiten entsprechen sozusagen einer Kernsanierung. Die alten Fliesen werden vollständig entfernt und Bruchstellen im Mauerwerk sauber restauriert. Nur so wird sichergestellt, dass die neuen Fliesen auch dauerhaft halten und dicht sind. Das leider viel verbreitete „Flickwerk“ auf Mallorca ist in der Regel verschwendetes Geld, da die Reparaturarbeiten nicht von Dauer sind. Wenn man den Swimmingpool saniert, dann auch bitte richtig, so die Devise von Bauko & Partner.



**Bauko & Partner S.L.U**

Carrer De La Bella Vista, 131

07183 Costa de la Calma

Mobil (ES) +34 692 84 05 61 Mobil (D) +49 (0)178. 48 48 48 2

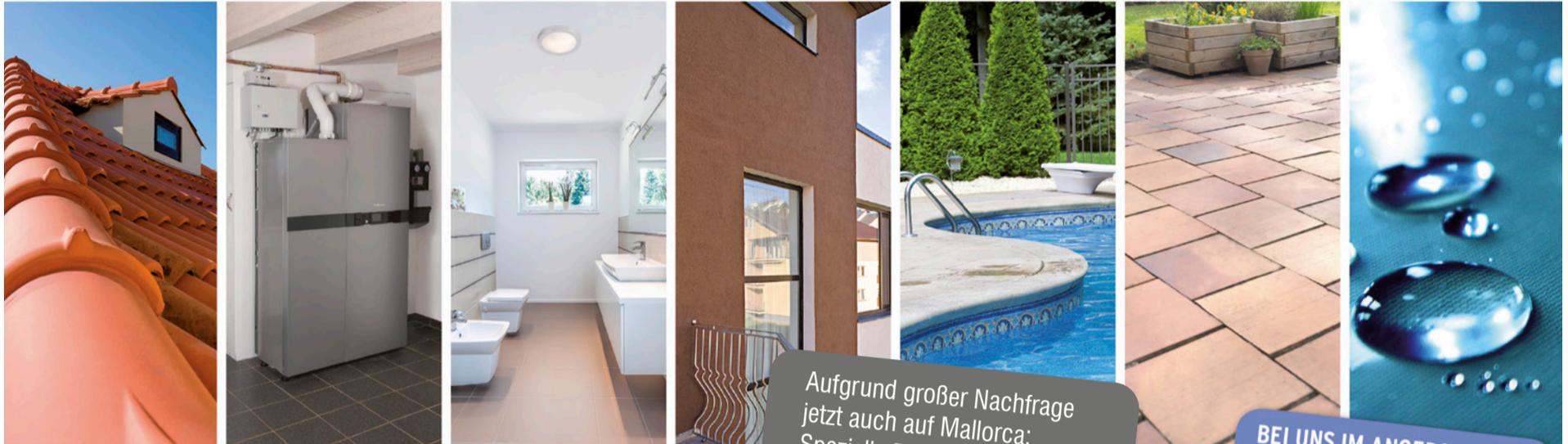
netscher@aol.com

www.baukoundpartner.com

# IHR SANIERUNGS-PROFI VOM KELLER BIS ZUM DACH - ALLES AUS EINER HAND!

**bauko**   
& Partner S.L.U

BAUKOORDINATOR SEIT 1994



Aufgrund großer Nachfrage  
jetzt auch auf Mallorca:  
Spezielle Dachreinigung  
schonend für Dachziegel mit  
Langzeit-Imprägnierung!

**BEI UNS IM ANGEBOT:**  
NANO-LANGZEITIMPRÄGNIERUNG  
(LOTUS-EFFEKT)

## UNSER UMFANGREICHES LEISTUNGSSPEKTRUM:

- Badsanierung
- Brüstungen aus Glas und Edelstahl
- Dachsanierung & Dachreinigung
- Fassadenanstrich/-reinigung
- Fenster & Türen
- Flachdachsanierung
- Fliesenverlegung
- Installationen
- Komplette Haustechnik
- Komplette Umbauten
- Mauertrockenlegung
- Natursteinreinigung
- Natursteinverlegung
- Natursteinversiegelung
- Pflaster- & Terracottareinigung
- Poolbau & Poolsanierung
- Sockel- & Verputzarbeiten
- Steinteppich
- Terrassensanierung

## Bauko & Partner S.L.U

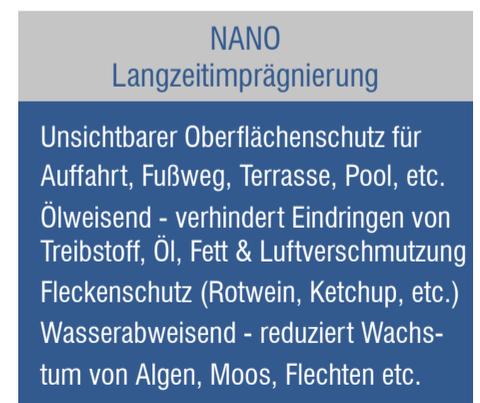
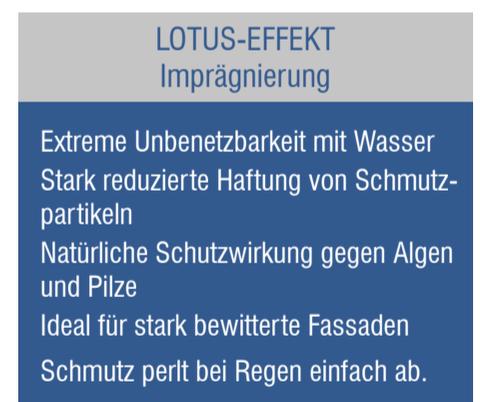
Carrer De La Bella Vista, 131  
07183 Costa de la Calma

Mobil (ES) +34 692 84 05 61

Mobil (D) +49 (0)178 484848 2

netscher@aol.com

www.baukoundpartner.com



**Langfristig gedacht! Vertrauen Sie nur den Spezialisten.**



ES CAPDELLA - Idyllisch gelegenes Grundstück mit Projekt für 2 Villen im Finca-Stil  
 m<sup>2</sup> 2.364 m<sup>2</sup> - - - Ref: 25312 Preis: € 1.750.000



SANTA PONSA - Strandnahes Baugrundstück mit genehmigtem Projekt  
 m<sup>2</sup> 1.565 m<sup>2</sup> - - - Ref: 25271 Preis: € 990.000



CAMP DE MAR - Sonniges Grundstück mit genehmigtem Bauprojekt  
 m<sup>2</sup> 1.138 m<sup>2</sup> - - - Ref: 25959 Preis: € 2.000.000



SANTA PONSA - Baugrundstück mit Villenprojekt in ruhiger Wohnlage  
 m<sup>2</sup> 1.125 m<sup>2</sup> - - - Ref: 25275 Preis: € 1.499.000



CAMP DE MAR - Attraktives Baugrundstück mit Meerblick und Baulizenz  
 m<sup>2</sup> 1.201 m<sup>2</sup> - - - Ref: 25980 Preis: € 1.600.000



PALMA - SON VIDA - Baugrundstück mit genehmigtem Projekt und Meerblick in Toplage  
 m<sup>2</sup> 2.346 m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> - Ref: 25955 Preis: € 3.980.000



Matthias Neumann  
Sales Manager | Port Andratx

### Baugrundstücke im Südwesten Mallorcas – mit und ohne Baulizenz

Baugrundstücke im Küstenstreifen des Südwestens von Mallorca sind ein rares Gut. Und die Preise steigen ständig. Minkner & Bonitz hat in seinem Angebot einige sehr gute Baugrundstücke – mit und ohne Baulizenz. Hier können der Investor oder der private Bauherr die individuelle Villa planen und realisieren. Bei der Auswahl eines geeigneten, deutsch-sprechenden Architekten sind wir gern behilflich. Einige Baugrundstücke aus unserem Portfolio stelle ich Ihnen hier 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 - Hafennahes Baugrundstück mit genehmigtem Projekt  
 m<sup>2</sup> 1.802 m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> - Ref: 20600 Preis: € 2.250.000



PORT ANDRATX - Baugrundstück in spektakulärer Lage mit Projekt  
 m<sup>2</sup> 742 m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> - Ref: 20313 Preis: € 4.250.000



SANTA PONSA - Stilvolle Villa mit fantastischem Meerblick

1.028 m<sup>2</sup> 387 m<sup>2</sup> 4 4 Ref: M12201 Miete: € 10.000



EL TORO - Lichtes Apartment in 1. Meereslinie

- 118 m<sup>2</sup> 2 2 Ref: M12204 Miete: € 3.100



BENDINAT - Luxusvilla mit spektakulärer Aussicht in Top-Lage

1.200 m<sup>2</sup> 544 m<sup>2</sup> 5 5 Ref: M10983 Miete: € 15.000



SOL DE MALLORCA - Komfortable Villa auf großem Gartengrundstück

1.192 m<sup>2</sup> 555 m<sup>2</sup> 3 3 Ref: M12025 Miete: € 5.500



EL TORO - Moderne Villa in ruhiger Lage Strand- und Hafennähe

583 m<sup>2</sup> 285 m<sup>2</sup> 3 3 Ref: M25949 Miete: € 6.000



SON VERI NOU - 4-Schlafzimmer-Reihenhaus in erster Meereslinie

m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 221 4 4 Ref: M12045 Miete: € 3.500



Oscar Chuctaya  
Rental Agent | Port Andratx

### Villen und Apartments zur Langzeitmiete – eine Alternative zum Kauf

Viele Mallorca-Freunde wollen aus verschiedenen Gründen eine Villa für einen längeren Zeitraum mieten: Einige planen den Bau ihres Traumhauses und wollen während der Bauphase nicht im Hotel wohnen. Andere lassen sich auf Mallorca aus beruflichen Gründen nieder und wollen ihre Liquidität lieber in den Gewerbebetrieb investieren. Wieder andere haben im Alter Ihre Mallorca-Villa verkauft, wollen aber die Insel weiter in einer gemieteten Immobilie genießen. Minkner & Bonitz hat immer höchst interessante Mietobjekte im Angebot. **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



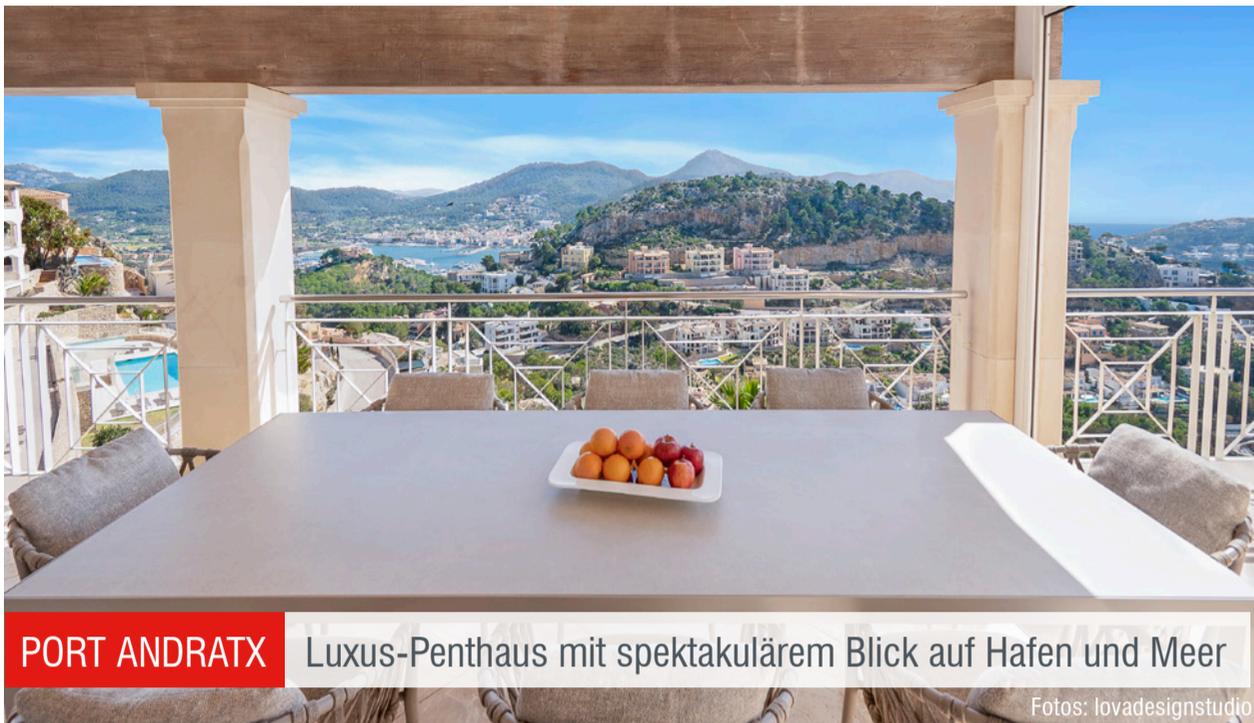
SANTA PONSA - Moderne Villa mit wunderbarer Aussicht

m<sup>2</sup> 903 m<sup>2</sup> 372 3 3 Ref: M12231 Miete: € 8.200



BENDINAT - Schönes Luxuspenthaus in begehrter Residenz

m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 115 2 2 Ref: M12366 Miete: € 3.500



**PORT ANDRATX** Luxus-Penthaus mit spektakulärem Blick auf Hafen und Meer

Fotos: lovadesignstudio



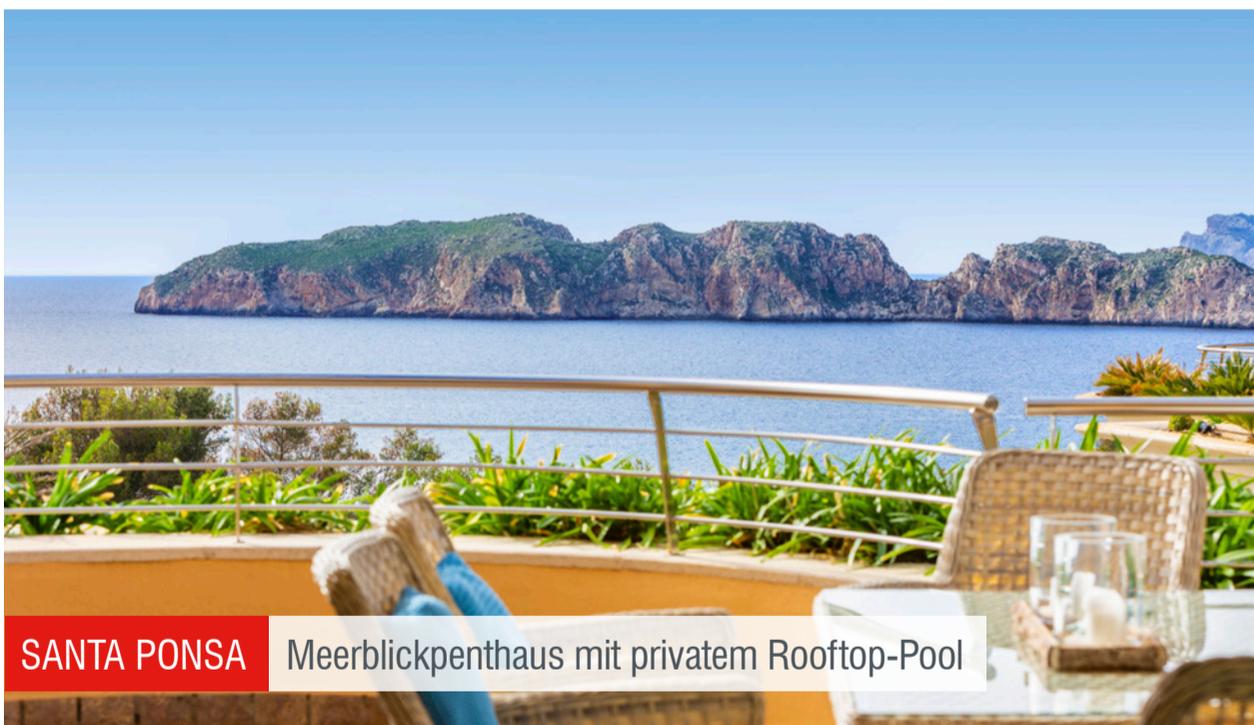
 Diese Luxuswohn-Residenz liegt hoch über der Cala Moragues und bietet einen spektakulären Blick über den Hafen, das Meer und die wunderbare Berglandschaft rund um den Hafen Port Andratx. Die Residenz besteht aus nur 20 Apartments in fünf Gebäuden, mediterranem Gemeinschaftsgarten und -Terrassen mit zwei Swimmingpools sowie einer Tiefgarage, in der für das Penthaus ein Parkplatz und ein Abstellraum vorgesehen sind. Das Penthaus verfügt über eine private Dachterrasse mit Barbecue-Bereich.

Das Luxus-Penthaus hat eine bebaute Fläche von 315 m<sup>2</sup>, die sich aufteilt in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit of-

fener Küche, drei Schlafzimmer, ein Gäste-WC und einen Wirtschaftsraum sowie Terrassen. Das Penthaus überzeugt durch beste Bau- und Ausstattungsqualität sowie höchsten Komfort (Klimatisierung mittels Wärmepumpe, Fußbodenheizung, KNX-Smarthome-System, elektrische Rollläden, Sonnensegel, Sound-System für die Außenanlagen).

Es ist anspruchsvoll mit Designermöbeln ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten sind.

 -  315  3  3  
Ref. 25964 • Preis € 3.750.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**SANTA PONSA** Meerblickpenthaus mit privatem Rooftop-Pool



 Nicht weit von den vier Golfplätzen und dem Yachthafen Port Adriano mit Restaurants, Cafés, Boutiquen und Galerien entfernt, liegt diese Wohnresidenz mit moderner Architektur, die einen faszinierenden Blick auf das Meer und die Malgrats Inseln bietet. Die Residenz hat nur 18 Wohnungen und Penthäuser und liegt in einem mediterranen Parkgarten mit einer einzigartigen Pool-Lagunenlandschaft. Zum angebotenen Penthaus gehört ein Parkplatz in der Tiefgarage (Aufzug bis zur Wohnebene).

Das lichtdurchflutete Penthaus hat eine Konstruktionsfläche von 326 m<sup>2</sup> mit einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit of-

fer Küche, Masterschlafzimmer mit Bad en Suite, zwei weitere Schlafzimmern, ein Bad, einem Wirtschaftsraum und einer großen, teilweise überdachte Terrasse. Highlight ist die private, 147 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit einem privaten Swimmingpool und einem Lounge-Bereich.

Große Privatshäre (quasi ein Haus auf dem Haus), beste Materialien und Bauqualität, sensationeller Blick und Sicherheit zeichnen dieses Luxus-Penthaus aus.

 -  326  3  2  
Ref. 25924 • Preis € 2.790.000 • Tel 0034 / 971 695 255

# Wohnverschönerungen auf Mallorca liegen voll im Trend Doch viele Renovierer setzen die falschen Prioritäten

**Der Trend zu schönem und behaglichem Wohnen auf der Sonneninsel ist ungebrochen. Dabei stehen qualitativ hochwertiges und komfortables Wohnen an erster Stelle, wie eine Ipsos-Umfrage 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, dass 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 Leonard Dombrowski.

#### Sanieren geht vor Kaschieren

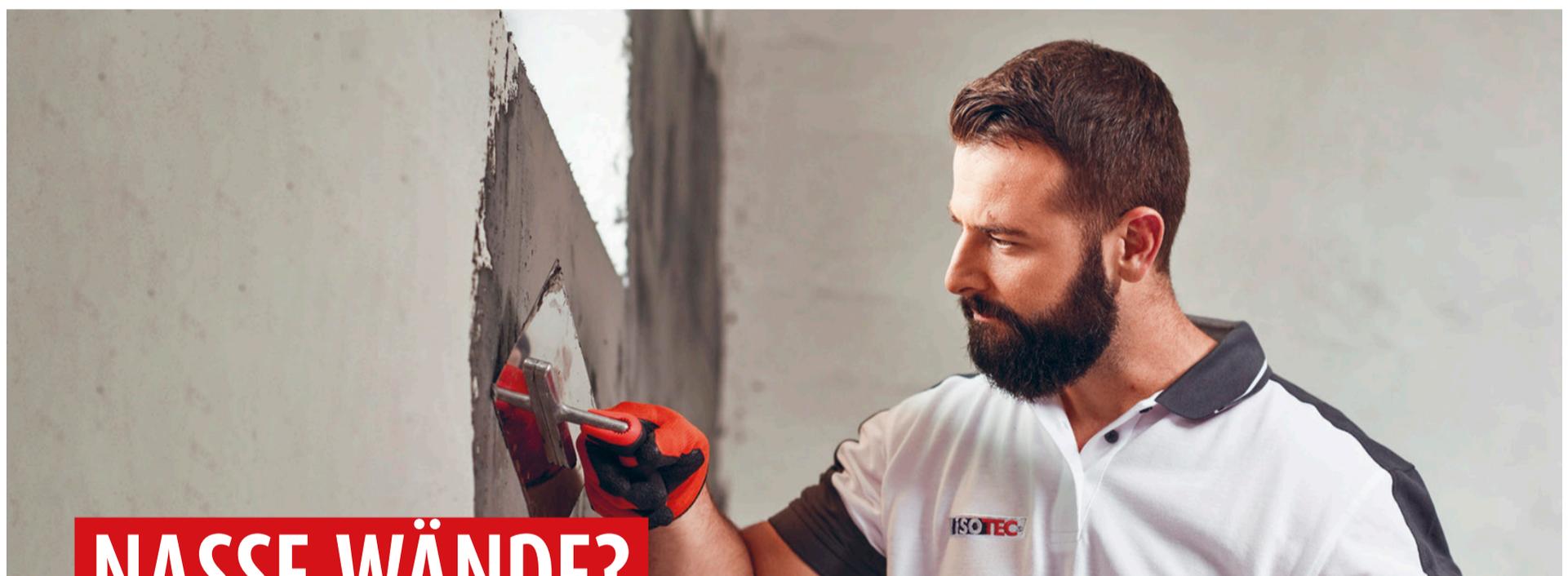
Gibt es also Anzeichen für baukonstruktive Mängel, sollte

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 Spezialist Leonard Dombrowski.

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

ISOTEC Mallorca • B.W.Z. Spanien SL  
Carrer Illes Canàries 18 – The Circle – Oficina 06  
Polígono Industrial Son Bugadelles  
Tel.: +34 971 699 123 • leonard@isotec-mallorca.es  
www.isotec-mallorca.es

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



**NASSE WÄNDE?**

**TERRASSE UNDICHT?**

**WET WALLS? TERRACE LEAKING?  
¿PAREDES HÚMEDAS? ¿FUGAS EN LA TERRAZA?**

ISOTEC Mallorca B.W.Z. Spanien SL.

Carrer Illes Canàries 18 Pol. Ind, Son Bugadelles, 07180 Santa Ponsa

+34 - 971 - 69 91 23

www.isotec-mallorca.es

**ISOTEC®**  
IMMER BESSER.



**BENDINAT** Meerblick-Penthaus in exklusiver Residenz



 In der vornehmen Urbanisation Castillo de Bendinat und oberhalb des königlichen Golfplatzes steht diese exklusive, mediterrane Residenz mit einem beeindruckenden Parkgarten, Gemeinschaftsterasse und -Swimmingpool, einem Indoor-Pool, Sauna, Fitnessraum und Tiefgarage für die anspruchsvollen, internationalen Eigentümer. Der Nobelhafen Puerto Portals, eine internationale Schule und die Metropole Palma mit Sehenswürdigkeiten, Restaurants, Cafés, Shopping-Möglichkeiten und kulturellem Angebot liegen quasi vor der Haustür.

Das angebotene Penthaus hat eine Konstruktionsfläche von 210 m<sup>2</sup>, die sich aufteilen in einen hellen Wohn- und Essbereich, eine

Küche, drei Schlafzimmer, zwei Bäder, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Von der wunderschönen, überdachten 50 m<sup>2</sup> großen Lounge-Terrasse bietet sich ein sensationeller Blick über den Golfplatz, das Castillo de Bendinat und das Meer.

In der Tiefgarage (Aufzug bis zur Wohnebene) gehören zum Penthaus zwei PKW-Stellplätze und ein Abstellraum. Eine hervorragende Investition.

 -  210  3  2  
Ref. 25296 • Preis € 2.395.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**PAGUERA** Modernisiertes, sonniges Penthaus mit Panorama-/Meerblick



 Diese charmante Apartment-Residenz thront oberhalb der weiten, beliebten Strandzone des Urlaubsortes Paguera. Der Boulevard mit einer vielseitigen Gastronomie und Shopping-Möglichkeiten ist auf kurzem Weg zu erreichen. Im Umfeld von maximal 20 Autominuten gibt es mehrere Golfplätze, Yachthäfen und vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Sport. Die Residenz punktet mit einem mediterran angelegten Gemeinschaftsgarten, Sonnenterrassen, einem großzügigen Swimmingpool und privaten PKW-Stellplätzen.

Das 2022 umfassend modernisierte, neu ausgestattete und lichtdurchflutete Duplex-Penthaus hat eine Fläche von 125 m<sup>2</sup>.

Auf der Hauptwohnebene gibt es ein Wohn- und Esszimmer, eine offene Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, einen Wirtschaftsraum, einen Chill-Out-Bereich sowie eine Freiterrasse.

Auf der oberen Ebene befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein Bad sowie eine überdachte Terrasse – ebenfalls mit fantastischer Aussicht auf das Meer und die umliegende Landschaft.

 -  125  3  2  
Ref. 25858 • Preis € 1.995.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**PORTALS NOUS** Großzügige Duplex-Wohnung direkt am Yachthafen



 Puerto Portals ist einer der mondänsten Häfen im gesamten Mittelmeerraum. Hier trifft sich die internationale Welt in variationsreichen Restaurants, Cafés, Boutiquen und Galerien. Und hier liegt auch diese Luxusresidenz mit einem direkten Hafenzugang. Die Residenz liegt in einem mediterranen Parkgarten und bietet für die Eigentümer Gemeinschaftsterrassen, in die ein Infinity-Pool mit sensationellem Blick auf den Hafen eingebettet ist, und eine Tiefgarage, in der ein Pkw-Stellplatz mit Abstellraum für die angebotene Wohnung zur Verfügung steht. Das Duplex-Apartment hat eine Fläche von 152 m<sup>2</sup>, die sich aufteilen in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, drei Schlaf-

zimmer, zwei Bäder sowie überdachte und freie Terrassen mit schönem Blick auf die Luxusyachten. Die Wohnung ist sehr komfortabel ausgestattet (Marmorböden, Holzfenster mit Doppelverglasung, komplette Einbauküche, Klimaanlage warm/kalt, etc.).

Die hervorragende Lage, die charmante Architektur und die anspruchsvolle Ausstattung machen diese Wohnung zu einer interessanten Investition.

 -  152  3  2  
Ref. 25961 • Preis € 1.975.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**PORT ANDRATX** Fantastisches Penthaus mit Hafen- und Meerblick



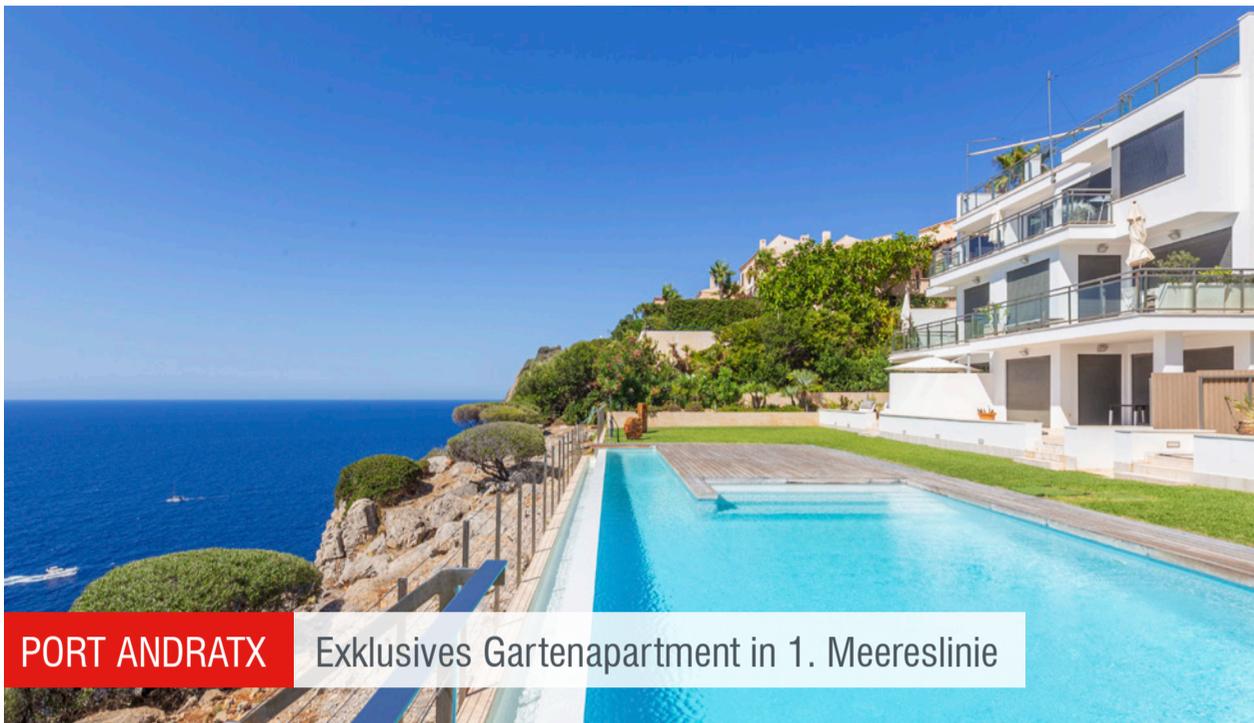
 Die Lage dieser Apartment-Residenz ist einzigartig: Sie liegt an der Plaza Nova an der Hafepromenade von Port Andratx. Dadurch sind die schönen Terrassenrestaurants, Cafés, Boutiquen und Galerien des Hafens fußläufig zu erreichen. Auch bis zum Golf de Andratx sind es nur wenige Autominuten. Zum angebotenen Penthaus gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage (von dort führt ein Aufzug zur Wohnebene). Da es keine weiteren Gemeinschaftseinrichtungen gibt, haben wir nur eine geringe monatliche Umlage von 100,00 €. Das Penthaus hat eine bebaute Fläche von 140 m<sup>2</sup>. Es ist südwest-orientiert, hat beste Bau- und Ausführungsqualität und



Komfort (doppelt-verglaste Kunststofffenster, Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, komplette Einbauküche). Die Wohnebene teilt sich auf in ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse (60 m<sup>2</sup>), vier Schlafzimmer und zwei Bäder.

Weiterhin gibt es eine 50 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Blick auf den Hafen. Ein pflegeleichtes Penthaus sowohl für den Urlaub als auch für eine Dauernutzung.

 -  140  4  3  
Ref. 25568 • Preis € 1.890.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**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 Hafensperrmauer 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 m<sup>2</sup>, die sich aufteilen in ein Wohn- und Esszimmer mit of-

fener 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 Duschoilette, beheizbare Spiegel in den Bädern, Fußbodenheizung, etc.).

m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 83 - 2 - 2  
Ref. 25269 • Preis € 1.625.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**SANTA PONSA** Kernsaniertes Apartment in 1. Meereslinie mit Adlerhorst-Blick



Wie ein Adlerhorst wurde diese eindrucksvolle Apartmentanlage in die Klippen des Küstenstreifens von Santa Ponsa gebaut. Auf kurzem Weg sind die große Strandzone des Ortes, alle Einkaufsmöglichkeiten, zwei Yachthäfen und vier Golfplätze zu erreichen. Bis zur Metropole Palma sind es ca. 25 Autominuten. Die Residenz verfügt über einladende, zum Meer orientierte Gemeinschaftsterrassen mit einem Swimmingpool sowie einem direkten Meerzugang. Auf dem Grundstück gibt es PKW-Stellplätze.

Die südorientierte Wohnung hat eine bebaute Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und bietet ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, zwei

Schlafzimmer, zwei Bäder sowie einen Wirtschafts- und Abstellraum. Von der großzügigen Terrasse bietet sich ein sensationeller Blick auf die Malgrats Inseln und das Meer.

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren kernsaniert (Natursteinböden, komplette Einbauküche, Aluminiumfenster mit Doppelverglasung, Etagenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Gaskamin) und präsentiert sich in bestem Zustand.

m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 120 - 2 - 2  
Ref. 25601 • Preis € 1.190.000 • Tel 0034 / 971 695 255

# UNICO - die (optische) Revolution der Klimaanlage

## Die Außeneinheiten - der Schandfleck einer jeden Fassade - sind fortan Geschichte

Mallorca im Hochsommer ohne Klimaanlage ist nahezu unerträglich. Wenn da nicht diese unansehnlichen Außengeräte wären, die letztlich jede Außenwand regelrecht verschandeln. Wer nun denkt, dies wäre eine zwingende Notwendigkeit, der irrt. Die Klimageräte von UNICO kommen durch findige Ingenieurskunst vollständig ohne Außengeräte aus, und dies ohne Leistungsverluste in Kauf zu nehmen. Ganz im Gegenteil - im Winter glänzt die Anlage durch hocheffizientes Heizen. Lediglich zwei kleine Lüftungsblenden in der Wand verraten den Einsatz eines Unico Klimagerätes.



### Ein Designer-Sortiment für jede Wohnsituation

Zwei Arten von Motoren, 4 verschiedene Kältemittel unzählige Leistungsgrößen. Die Unico-Sortiment ist heute das breiteste und vielfältigste auf dem Markt und wurde entwickelt, um den unterschiedlichen Installationsanforderungen mit einer spezifischen Lösung gerecht zu werden.

Da das Produkt in Italien produziert wird, darf selbstverständlich ein schickes und modernes Design nicht fehlen - dafür sind Italiener schließlich in der ganzen Welt bekannt. Die Lüftungsrosetten gibt es auf Mallorca beispielsweise auch in Keramik, damit sie sich harmonisch in die Außenwand einfügen.

### Einfache und komfortable Montage

Die Montage der Geräte ist im direkten Vergleich mit den klassischen Splitgeräten deutlich einfacher und sauberer.

Sie benötigen auch keinen Spezialisten mehr für den Einbau, da die Montage der Kältemittelschläuche entfällt und somit jeder versierte Handwerker die Geräte in kurzer Zeit anbringen kann. Dies hat auch Vorteile beispielsweise bei einem Umzug - Sie nehmen Ihre Unico-Geräte einfach mit.

### Der Umwelt zuliebe

Unico ist die erste Wohnklimaanlage mit 100% regeneriertem Gas. Heute ist Unico auch die erste Klimaanlage ohne Ausseneinheit, die mit R290 und R32-Gas in Italien hergestellt wird. Die Umstellung auf neue Kältemittel ist für uns eine dringliche Verpflichtung, persönlich einen aktiven Beitrag zur Schaffung nachhaltigerer Lösungen für den Wohnkomfort zu leisten.

### Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Falls Sie zurecht von der „Unico Lösung“ für Ihr Zuhause

begeistert sind, dann freuen wir uns, Sie kennenzulernen. Schreiben Sie uns bitte eine Mail oder rufen uns an, und wir werden Sie umfangreich beraten.

Um die Montagemöglichkeiten bei Ihnen vor Ort besser einschätzen zu können, schicken Sie uns gerne Bilder Ihrer Wohnsituation vorab.



### Mallorca Kontaktadresse - TriTech Solar UG

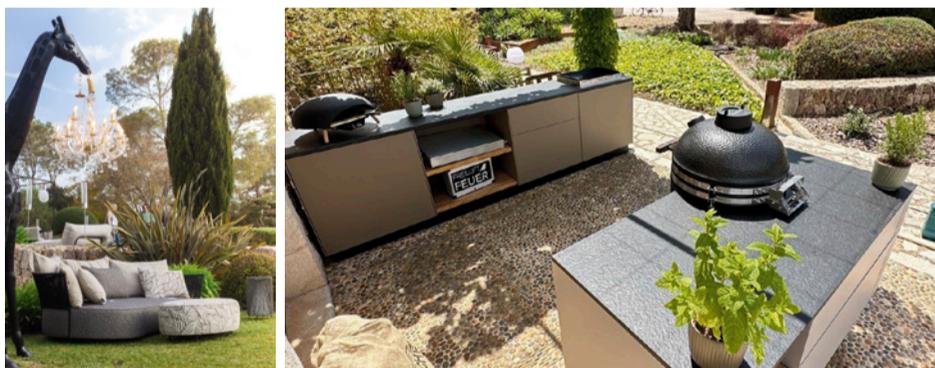
General Weyler 7-11 | 07300 Inca  
Herr Detzner | Tel. +34 647 785 393  
info@tritech-solar.com | www.tritech-solar.com



## OUTDOORIA LIVING

Entdecken Sie unsere **OUTDOOR**

**KÜCHEN · GARTENMÖBEL · WHIRLPOOLS · SAUNEN · ACCESSOIRES**



### SHOWGARDEN IN INCA

Polígono 6 I Parcela 656  
Son Perello I 07300 Inca

+34 696 125 775

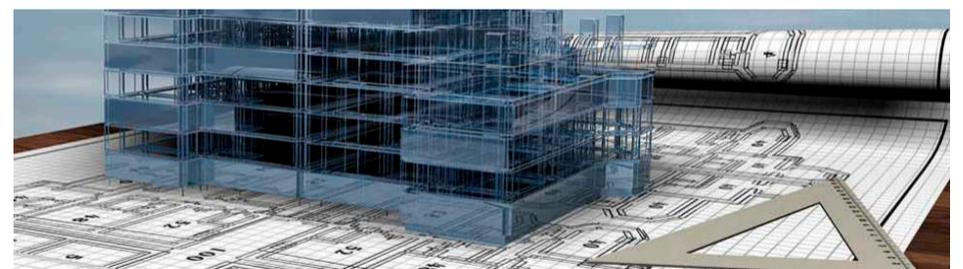
mallorca@outdooria-living.com

www.outdooria-living.com



## ARQUIMALLORCA

ARCHITEKTURDIENSTLEISTUNGEN  
AUF MALLORCA



LEGALISIERUNGEN - BEWOHNBARKEITSBESCHEINIGUNGEN  
ALTERSBESCHEINIGUNG BESTEHENDER IMMOBILIEN  
ENERGIEAUSWEISE - WERTERMITTLUNG VON IMMOBILIEN  
TOPOGRAFISCHE VERMESSUNGEN

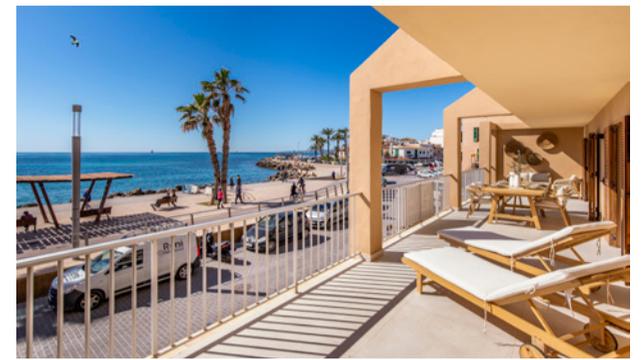
AUSKUNFT UND KONTAKT:

► WEBSEITE: **ARQUIMALLORCA.COM**



**637 075 018**

(DEUTSCH - ENGLISCH - SPANISCH)



**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 Hafepromenade 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 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche teilt sich auf in ein großes, liches Wohn- und Esszimmer mit offe-

ner Markenküche, die Mastersuite mit Ankleide und Bad sowie zwei weitere Schlafzimmer, ein Bad und einen Wirtschaftsraum. Von der 41 m<sup>2</sup> 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.

m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 117 - 3 - 2  
Ref. 25284 • Preis € 2.590.000 • Tel 0034 / 971 425 016

## Bei Umzug nur ein Gedanke – Otto Krosanke!

Möbellifte sowohl im Aussen- als auch Inneneinsatz sind ebenso gängige Hilfsmittel, wie Auffahrampen 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





PALMA

## Duplex-Penthaus mit Privatpool in privilegierter Lage



Die beeindruckende, luxuriöse, neu erbaute Apartment-Residenz liegt in privilegierter Lage des Stadtteils La Bonanova oberhalb der Westzufahrt zur Hafenpromenade zwischen dem kleinen Yachthafen Can Barbara und dem Einkaufszentrum Porto Pi.

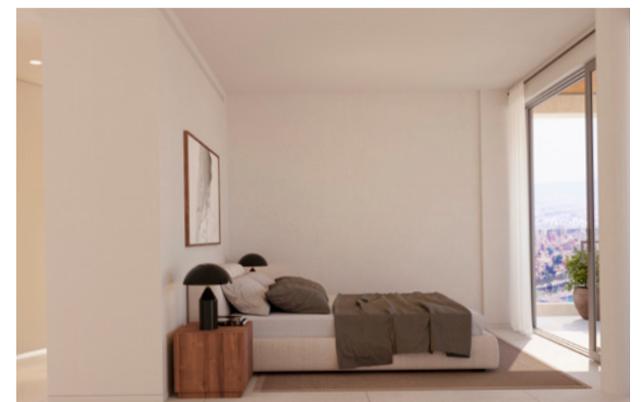
Die moderne Residenz beeindruckt mit einer großzügigen Gemeinschaftsterrasse mit Infinity-Pool, einem SPA-Bereich mit Sauna und Gym, Abstellräumen sowie einer Tiefgarage mit PKW-Stellplätzen und E-Ladestation. Alle Apartments bieten einen wunderbaren Blick auf den Hafen und das Meer.

Das angebotene Duplex-Penthaus hat eine bebaute Fläche von 217 m<sup>2</sup>. Auf der oberen Eingangsebene hat das Penthaus einen

großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und den Zugang zur privaten Poolterrasse, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC. In der unteren Etage befinden sich drei Schlafzimmer und zwei Bäder.

Durch die sorgfältige Auswahl bester Materialien und innovativer Lösungen wird das Penthaus höchsten Ansprüchen gerecht. Lichtdurchflutete Räume mit einem eleganten Innendesign und neueste Technik bieten höchsten Wohnkomfort.

m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 217 3 2  
Ref. 20740 • Preis € 4.475.000 • Tel 0034 / 971 425 016





**PALMA** Exklusives, modernes Apartment im Stadtzentrum



 In unmittelbarer Nähe der Plaza Espana und in begehrter Wohnlage inmitten der lebensfrohen Stadt wartet dieses charmante, 2020 modernisierte Apartment auf seine neuen Bewohner. Es liegt im 7. Stockwerk und bietet eine wunderbare Aussicht über die Stadt bis hin zum Bellver-Schloss. Restaurants, Cafés, Bars und alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Das Apartmenthaus verfügt über eine Tiefgarage (Aufzug bis zur Wohnebene), in der ein Stellplatz zu der angebotenen Wohnung gehört.

Das elegant ausgestattete Apartment hat eine Wohnfläche von 149 m<sup>2</sup>, die sich aufteilt in ein geräumiges, helles Wohn- und Ess-

zimmer mit offener Luxusküche, ein Schlafzimmer mit Bad und Ankleide sowie einen Wirtschaftsraum, ein Gäste-WC und einen gemütlichen Balkon mit schöner Aussicht.

Das Apartment ist sehr komfortabel ausgestattet: doppel-verglaste Holzfenster, Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Parkettböden, komplette Einbauküche. Ein ideales Domizil für den, der das urbane Wohnen und Leben sucht.

 -  149  1  1  
Ref. 25563 • Preis € 995.000 • Tel 0034 / 971 425 016



**PALMA** Großzügiges Penthaus mit Meer- und Panoramablick



 Nur einen Steinwurf vom Paseo Marítimo steht dieses Apartmentgebäude, das aus allen Wohnungen einen fantastischen Blick auf Palmas Hafen, die Gebäude-Silhouette an der Hafepromenade bis hin zur Kathedrale und das Meer bietet. Restaurants, Cafés, Bars, alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Das Gebäude steht auf einer Tiefgarage, in der zur angebotenen Wohnung ein PKW-Stellplatz gehört. Von dort führt ein Aufzug bis zur Wohnebene. Das beeindruckende Penthaus liegt in der 7. Etage des Apartmentgebäudes.

Das Penthaus hat eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>, die sich aufteilen in ein offenes Wohn- und Esszimmer mit Kamin, drei Schlafzimmer

und zwei Bäder. Bestechend ist die 95 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Jacuzzi und einem faszinierenden Blick auf das Meer, die Berge, die Kathedrale und die Stadt.

Die Terrassen können von allen Zimmern der Wohnung betreten werden. Das Penthaus wurde 2019 kernsaniert und ist höchst komfortabel (z.B. Zentralheizung, Fußbodenheizung, Kamin, Einbauküche), ausgestattet. Für den Palma-Freund eine solide Investition.

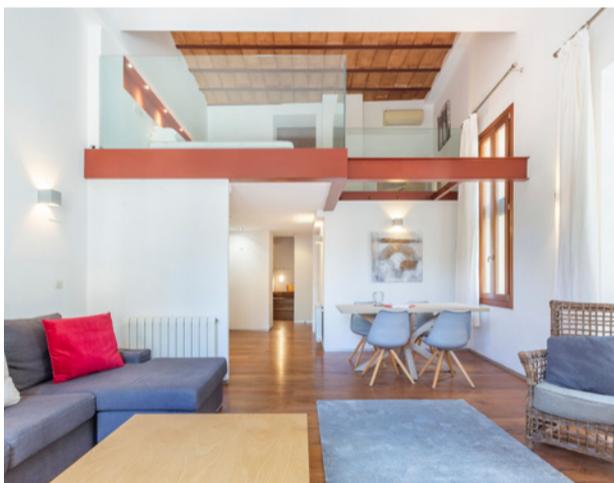
 -  100  3  2  
Ref. 20643 • Preis € 1.200.000 • Tel 0034 / 971 425 016

Exklusiv



PALMA

## Klassisches Altstadtthaus mit 10 Apartments in Toplage



Investoren aufgepasst: In bester Altstadtlage nahe 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 Altstadtthaus 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 m<sup>2</sup> und 176 m<sup>2</sup>. Es gibt zwei kleine Dachterrassen.

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

m<sup>2</sup> 247 m<sup>2</sup> 1.385 - 5  
Ref. 20761 • Preis € 9.800.000 • Tel 0034 / 971 425 016



BEANTRAGT  
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G



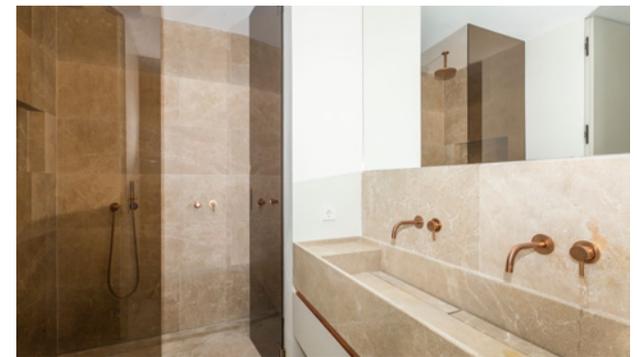
## PALMA Luxuriöse Wohlfühloase in 1. Meereslinie



 Eine bessere Wohnlage kann man in Palma kaum finden. Die mediterran gestaltete Apartmentresidenz liegt auf mittlerer Höhe des beliebten Paseo Marítimo, der gerade neu gestaltet wird, was seine Anziehungskraft noch erhöhen wird. Restaurants, Cafés, Bars und alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen quasi vor der Haustür.

Die Sehenswürdigkeiten und kulturellen Einrichtungen der Metropole sind auf kurzem Weg zu erreichen. Die angebotene Wohnung liegt in der ersten Etage des Gebäudes.

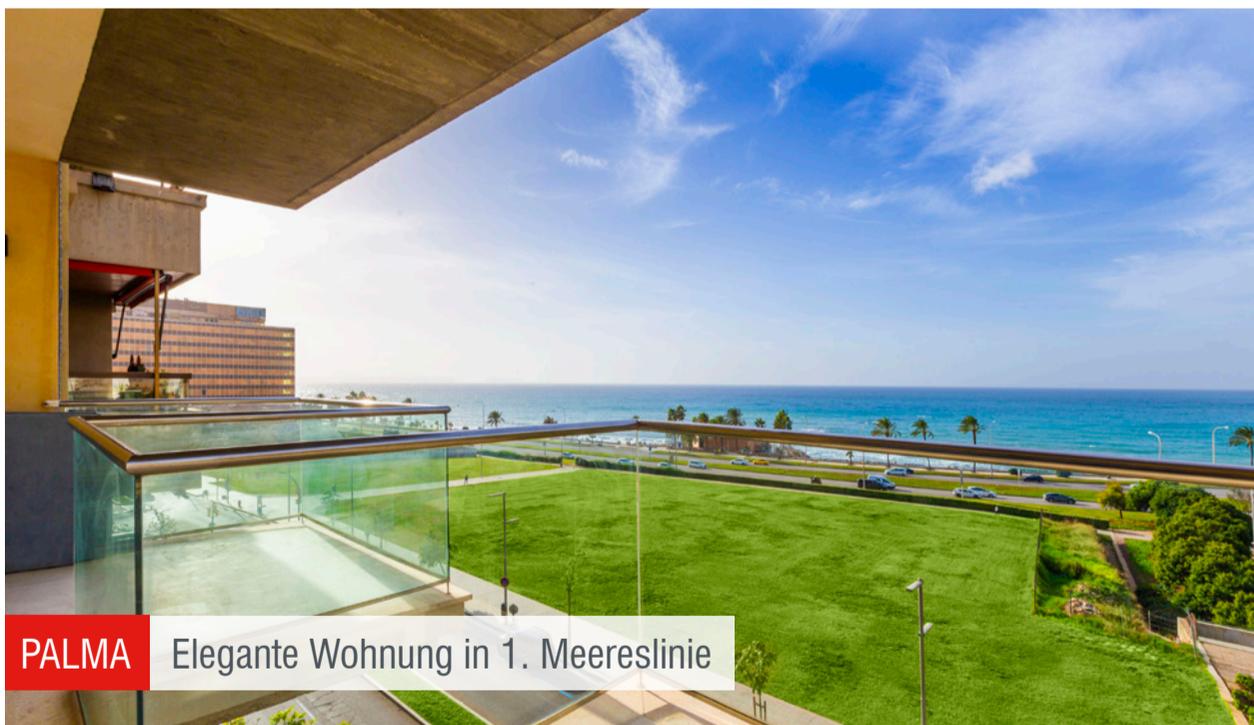
Die bebaute Fläche der Wohnung beträgt 234 m<sup>2</sup>. Sie hat ein groß-



zügiges Wohn- und Esszimmer, eine hochmoderne Küche, drei geräumige Schlafzimmer mit Bädern, eine Gästetoilette und einen Abstellraum. Von der riesigen Terrasse hat man einen ungehinderten Blick auf die im Hafen ankernden Schiffe und das Meer.

Für den Ausbau der Wohnung wurden beste Naturmaterialien verwendet. Im Übrigen ist sie sehr komfortabel ausgestattet, z.B. Fußbodenheizung, moderne Einbauküche, Soundsystem.

 -  234  3  3  
Ref. 9961 • Preis € 1.400.000 • Tel 0034 / 971 425 016



## PALMA Elegante Wohnung in 1. Meereslinie



 Unweit des Kongresszentrums und am Rande von Palmas Altstadt liegt in 1. Meereslinie dieses moderne und ruhige Residenz-Gebäude. Die wichtigsten Sehenswürdigkeiten, wie z.B. die Kathedrale und der Almudaina-Palast, aber auch das Szeneviertel Portixol mit Restaurants, Cafés und Bars sind auf kurzem Weg zu erreichen. Die dortige Uferpromenade lädt ein zum Fahrradfahren, und die kleinen Strandabschnitte zu einem kühlen Bad im Meer. Ein herrlicher Platz sowohl für den Urlaub, als auch zum dauerhaften Wohnen.

Die komfortable, barrierefreie, südorientierte und im vierten Stock gelegene Wohnung hat eine Wohnfläche von 154 m<sup>2</sup>. Mit dem Auf-



zug gelangt man von der Tiefgarage (dort gehört zur Wohnung ein PKW-Stellplatz) direkt in die Wohnung. Das hochwertige, renovierte Apartment hat ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse.

Von dort hat man einen sensationellen Meer- und Panoramablick. Weiter gibt es eine komplett ausgestattete Küche, drei Schlafzimmer, zwei Bäder, einen Abstellraum sowie ein Gäste-WC.

 -  154  3  2  
Ref. 25573 • Preis € 1.590.000 • Tel 0034 / 971 425 016



**PALMA** Penthaus in 1. Meereslinie mit herrlichem Hafenblick



 In sehr begerter Wohnlage in 1. Meereslinie am Paseo Marítimo, der zur Zeit aufwändig umgestaltet und damit noch attraktiver wird, steht ein 11-stöckiges Apartmentgebäude mit Luxuswohnungen für sehr anspruchsvolle Eigentümer. Restaurants, Cafés, Bars und alle Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Das Apartmenthaus hat einen Concierge-Service und eine Tiefgarage, in der sich zwei zum Penthaus gehörige PKW-Stellplätze befinden. Von dort gelangt man mittels Aufzuges auf die Wohnebene.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 244 m<sup>2</sup> und verfügt über ein großes Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche und Zugang

zu einer großen, überdachten Terrasse, von der man einen atemberaubenden Blick auf den Hafen und das Meer hat. Weiter gibt es vier Schlafzimmer mit Bädern en Suite, ein Arbeitszimmer, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC.

Das Penthaus ist sehr komfortabel ausgestattet (u.a. Zentralheizung, Klimaanlage warm/kalt, Kamin, komplette Einbauküche, Marmorböden).

 -  266  4  4  
Ref. 20444 • Preis € 2.177.000 • 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 m<sup>2</sup>. Sie hat ein groß-

zügiges 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.

 -  229  4  3  
Ref. 20783 • Preis € 1.995.000 • Tel 0034 / 971 425 016



PORT ANDRATX

Luxuriöses Landhaus-Anwesen „Timeless Dreams“



Die Lage ist eine der begehrtesten Wohnlagen Mallorcas: Das luxuriöse Landhaus-Anwesen mit 51.000 m<sup>2</sup> Land liegt am Rande des Hafens Port Andratx inmitten von großzügigen Fincas und Plantagen, und doch ist der Hafen mit seiner beliebten Promenade, Cafés, Restaurants und Shoppingmöglichkeiten auf kurzem Weg zu erreichen. Das Anwesen wird von einer eindrucksvollen mit Zypressen und Oleander gesäumten Allee erschlossen und besticht durch sattgrüne Rasenflächen, Zitrus- und Olivenhaine und großzügige überdachte und freie Terrassen mit wundervoller Aussicht, in die ein Swimmingpool eingebettet ist.

Das zweigeschossige elegante Landhaus hat eine Konstruktionsfläche von 810 m<sup>2</sup>. Der Eingangsbereich in der oberen Etage

beeindruckt durch eine künstlerisch gestaltete Glaskuppel. Es folgen ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, eine Master-Suite mit Ankleide sowie zwei weitere Schlafzimmer-Suiten und ein Gäste-WC.

In der unteren Ebene liegen ein großer Lobbybereich, zwei weitere Schlafzimmer-Suiten, eine separat zugängliche Gäste-Suite, ein Fitnessbereich mit Sauna und Dusche (derzeit als Büro genutzt) sowie eine große Garage mit Technikraum. Das Anwesen ermöglicht „zeitlose Träume – timeless Dreams“.

m<sup>2</sup> 51.000 m<sup>2</sup> 810 6 6

Ref. 20345 • Preis € 10.750.000 • Tel 0034 / 971 671 250





**S`ARRACO** Finca-Traum auf 18.191 m<sup>2</sup> Land im „anderen Mallorca“



Am Fuße des Tramuntana-Gebirges bei S` Arraco steht auf einem 18.191 m<sup>2</sup> großen Kulturgrundstück dieses zauberhafte Landhaus. Das Grundstück ist im nahen Hausbereich gärtnerisch liebevoll angelegt, im Übrigen naturbelassen. Um das Landhaus herum gibt es einladende überdachte und freie Terrassen sowie einen Swimmingpool mit einem Barbecue-Bereich. Hier kann man einen faszinierenden, weiten Blick in das Tal von S` Arraco genießen. Im Außenbereich gibt es einen Carport für zwei Fahrzeuge, mehrere PKW-Stellplätze und einen eigenen Brunnen. Die Wohnfläche beträgt 392 m<sup>2</sup>. In der oberen Etage liegen das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin und Zugang zu einer

überdachten Terrasse, eine lichtdurchflutete Küche, das Hauptschlafzimmer und ein weiteres Schlafzimmer, jeweils mit Bad sowie freie Terrassen. Im Erdgeschoss gibt es einen separaten Gästebereich mit Wohn-/Esszimmer, offener Küche, zwei Schlafzimmer mit einem Bad sowie ein Studio.

Das Landhaus punktet mit traditionellen Elementen (Holzbalkendecke, Kamin) und moderner Haustechnik (Fußbodenheizung, u.ä.).

m<sup>2</sup> 18.191 m<sup>2</sup> 392 5 4  
Ref. 20614 • Preis € 2.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250

## BEAUTY TREATMENTS

Legen Sie Ihr gutes Aussehen in die Hände einer bestens ausgebildeten Spezialistin



Zertifizierungen gehören unter anderem ein Abschluss an der europäischen Schule für Tattoos und Piercings, Lizenzen für Permanent Make-Up von Long Time Liner, Zertifikate zur Anwendung von Microneedling von cNc Skincare und Fadenlifting ohne Nadeln von Musthave Cosmetics. Außerdem ist sie ausgebildete und zertifizierte Reiki-Meisterin der Reiki Association International.

### DIENSTLEISTUNGEN

**PERMANENT MAKE UP:** Auffrischung, Retuschierung & Optimierung oder Erstanwendung für Augenbrauen, Lidstrich, Lippen, Haaransätze und Narbenretuschierung

**LYMPHDRAINAGE:** Zur Linderung von akuten Schmerzen, Cellulite, Wassereinlagerungen, Krampfadern und vieles mehr

**BEHANDLUNG MIT HYALURON SERUM & MICRONEEDLING:** Eine bewährte und nachhaltige Methode für ein besseres Hautbild - auch bei Falten, Akne & Narben

**Mehr Infos finden Sie auf der Website, oder lassen Sie sich gleich persönlich beraten !**

Beauty Salons auf Mallorca gibt es wie den sprichwörtlichen Sand am Meer. Doch es ist Vorsicht geboten, denn dieser Beruf ist in Spanien unverständlicherweise und zum Leidwesen der Kunden nicht geschützt. So hört man immer öfter von missglückten Behandlungen, die in der Regel auf mangelnde Ausbildung und Erfahrung zurückzuführen ist. Daher kann man nur jedem raten, sich diesbezüglich umfangreich zu informieren. Schließlich geht es um Ihr gutes Aussehen. Die Betreiberin von Beauty Treatments - Ines Schwarick - verfügt nicht nur über zahlreiche Ausbildungen und Zertifikate, sondern auch über jahrzehntelange und europaweite Erfahrung in Ihrem Beruf.

### AUSBILDUNG

Alle angebotenen Dienstleistungen von Frau Ines Schwarick basieren auf professionellen Ausbildungen und Studiengängen. Zu den professionellen Ausbildungen und



**Beauty Treatments**  
by Ines Schwarick  
Carretera Palma-d'Andratx 26, Local 3  
07181 Portals Nous  
Mo. - Fr. 10:00h - 16:00h  
und nach Vereinbarung  
Tel.: +49 163 288 98 98 | +34 651 128 051  
ines.schwarick@web.de | www.beau-tyis.com



**CALVIÀ** Finca-Traum in malerischer Lage



 Dieses traumhafte Finca-Anwesen mit 33.210 m<sup>2</sup> Land beeindruckt schon durch die Außenbereiche mit Oliven-, Mandel- und Weinanbau, sattgrünen Rasenflächen, immer blühendem Buschwerk, einen erfrischenden Swimmingpool sowie überdachten und freien Terrassen, die zu jeder Jahreszeit sonnige und schattige Plätze bieten. Eine große Garage sowie zwei Carports bieten Platz für 7 – 8 PKW. Das Gebäude-Ensemble besteht aus dem eindrucksvollen Haupthaus und einem 1-Schlafzimmer-Gästehaus.

Die bebaute Fläche beträgt 429 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch hohe Decken und eine traditionelle Architektur mit Terracotta farbe-

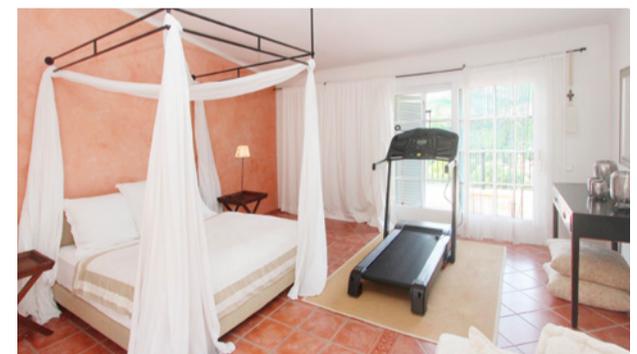
nen Böden und Holzbalken, ohne auf modernste Haustechnik zu verzichten. Im Erdgeschoss gibt es neben dem Eingangsbereich das Wohn- und Esszimmer, eine moderne Wohnküche, einen Wirtschaftsraum, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC.

In der oberen Etage gibt es zwei Schlafzimmer mit Bädern. Die Bodega, eine Werkstatt und Nebengelass befinden sich im Untergeschoss.

 33.210  429  5  5  
Ref. 20140 • Preis € 7.250.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**ANDRATX** Charmantes Landhaus auf 16.277 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und eine

Konstruktionsfläche von 315 m<sup>2</sup>. 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.

 16.277  205  7  4  
Ref. 20636 • Preis € 2.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**ANDRATX** Beindruckendes Naturstein-Landhaus auf 47.385 m<sup>2</sup> Land



 Dieses beeindruckende, sehr hochwertig ausgebaute Naturstein-Landhaus steht in Sa Coma Freda (Gemeinde Andratx), am Fuße des Tramuntana-Gebirges. Die Außenbereiche sind terrassiert angelegt und überzeugen im Nahbereich des Landhauses mit einem mediterranen Garten, überdachten und freien Terrassen, einem großen Salzwasser-Pool, einer Terrasse mit Barbecue und nicht zuletzt mit der wunderbaren Aussicht bis hin zum Meer. Der restliche Teil des Grundstücks ist im Wesentlichen naturbelassen.

Das Landhaus hat eine bebaute Fläche von 670 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von 600 m<sup>2</sup>. Die Aufteilung: Im Erdgeschoss gibt

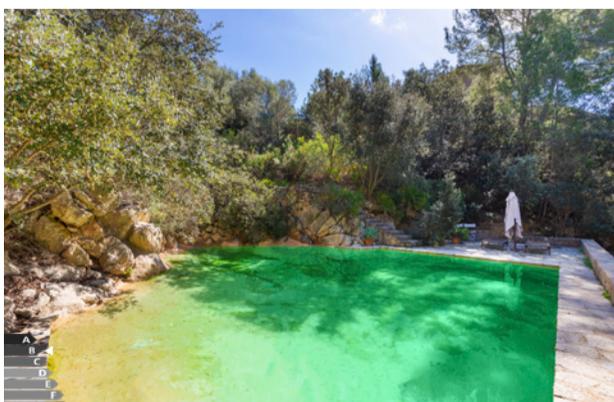
es das großzügige Wohn- und Esszimmer, eine offene Küche mit Zugang zu den verschiedenen Terrassen, zwei Schlafzimmer-Suiten sowie ein Gäste-WC.

Das Masterschlafzimmer mit Ankleide und Bad, eigener Terrasse sowie eine weitere Schlafzimmer-Suite befinden sich im Obergeschoss. Im Untergeschoss könnten noch ein Wellness-Bereich und ein Heimkino installiert werden.

 47.385  677  4  4  
Ref. 25576 • Preis € 3.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**ANDRATX** Traumhafte Finca mit Meerblick und 62.507 m<sup>2</sup> Land



 Sie suchen ein authentisches Mallorca-Lebensgefühl mit traditionellem Ambiente, aber komfortabler zeitgemäßer Haustechnik, dann ist diese traumhafte Finca mit 62.507 m<sup>2</sup> Land vielleicht das Richtige für Sie. Gelegen an den sanften Hängen, mit atemberaubendem Blick auf die majestätischen Tramuntana-Berge und das endlose Meer, bietet dieses Anwesen einen perfekten Rückzugsort.

Mit einem eigenen Brunnen und einer Solaranlage ist die Finca autark und umweltfreundlich. Oliven- und Orangenbäume, einladende Terrassen mit Swimmingpool schaffen mediterranes Flair. Das Gebäudeensemble, bestehend aus einem Haupthaus und

einem separaten Gästehaus hat eine bebaute Fläche von 432 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von 368 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss des Haupthauses hat eine Eingangshalle, ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche mit Essecke, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss gibt es drei Schlafzimmer, zwei Bäder und eine überdachte Terrasse.

Das Gästehaus verfügt über zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein Bad. Ein einzigartiges Anwesen, das Sie verzaubern wird.

 62.507  432  5  3  
Ref. 25945 • Preis € 3.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**CALVIÀ** Traditionelle Finca in idyllischer Wohnlage



 Auf einem 2.875 m<sup>2</sup> großen ländlichen Grundstück am Ortsrand des Dorfes Calvià steht diese traditionelle Finca, die im Kern 170 Jahre alt ist und 2008 mit viel Liebe zum Detail ausgebaut und teilrenoviert wurde. Holzbalkendecken und Elemente aus Naturstein verleihen ihr ihren authentischen Charme. Das Haus ist umgeben von einladenden Terrassen mit Außenküche und Barbecue, hat einen lauschigen Patio und einen liebevoll gestalteten Garten mit einem Swimmingpool. In der unteren Ebene gibt es eine Garage für fünf Fahrzeuge und Nebenglass.

Die bebaute Fläche der Finca beträgt 561 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss hat ein liches Wohnzimmer mit Zugang zu den Terrassen und

zum Garten, einen weiteren Salon, ein Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer mit Bad, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Das Masterschlafzimmer mit Bad, Ankleide und einer großen Sonnenterrasse mit wunderbarer Aussicht, drei weitere Schlafzimmer und zwei Bäder sind auf der oberen Etage untergebracht.

Die Finca ist zeitgemäß komfortabel ausgestattet und gestattet ein großzügiges Wohnen „im anderen Mallorca“.

 2.857  561  5  4

Ref. 20325 • Preis € 2.600.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**CALVIÀ** Idyllisch gelegene Finca mit schönem Panoramablick



 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 m<sup>2</sup> 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.

 1.606  264  3  2

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

# 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](http://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](http://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](http://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.





## Qualität und Sicherheit

### Plastische Lidchirurgie

Plastische Lidchirurgie ist eine Spezialdisziplin von Dr. Sebastian Beckers in der Augenclinik Mallorca. Den hohen Anspruch an Ästhetik gilt es mit der Funktion der Augenlider in Einklang zu bringen.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Termin direkt in Santa Ponsa oder Palma!**

T +34 871 570 606 oder via E-Mail an [info@augenclinicmallorca.com](mailto:info@augenclinicmallorca.com)

Augenclinik Mallorca | Avd. Rey Jaume I, 100 | 07180 Santa Ponsa

Palma Clinic | Cami del Reis, 308 | Palma de Mallorca | Tel: 971 905 2020





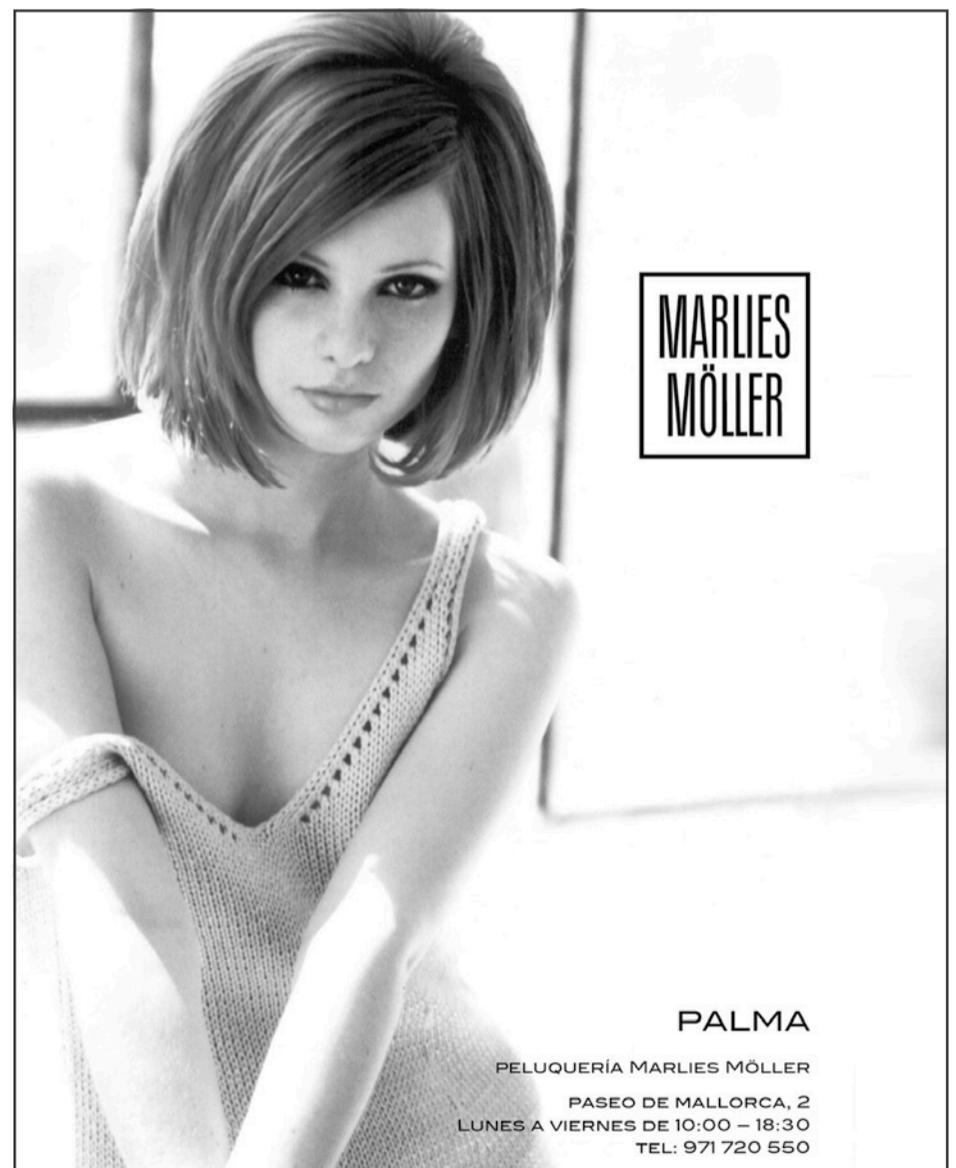
**BEAUTY  
ROOM**



**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!**



**MARLIES  
MÖLLER**

**PALMA**  
PELUQUERÍA MARLIES MÖLLER  
PASEO DE MALLORCA, 2  
LUNES A VIERNES DE 10:00 – 18:30  
TEL: 971 720 550

# Der Künstler und die treue Seele „HERMAN“ Seit 25 Jahren bei Minkner & Partner bzw. jetzt Minkner & Bonitz

Herman

Mitglied im **BBK**

„Zum 25. mal zeige ich meine Bilder bei Minkners. Das ist für beide Seiten ein toller Beweis für Ausdauer, Kontinuität, Weiterentwicklung und Erfolg. Und irgendwie macht es jedes mal Freude und Lust auf Me(e)hr.“ so der Kommentar von Herman Reichhold, der in diesem Jahr tatsächlich seit einem Vierteljahrhundert immer wieder zum traditionellen Pfingstfest des Immobilien-Unternehmens ausstellt. Grund genug, interessierte Leser ein wenig mehr mit Leben & Wirken des sympathischen Künstlers vertraut zu machen.

Schönheit, Zweisamkeit, Liebe und feiner Humor. Herman Reichhold widmet sich in seiner künstlerischen Arbeit meist zwischenmenschlichen Themen, übrigens auch in seinen Tiermotiven, seine Inspiration findet er vor allem im Alltag. Man kann Herman Reichholds Bilder in der Tradition der Pop Art sehen, die ebenfalls das Alltägliche zu ihrem Thema machte. Was ihn von anderen Künstlern unterscheidet, sind die unverwechselbaren Ecken und Kanten in seinen Bildern.

Kunstinteressierten ist der Name Herman Reichhold längst ein Begriff, seine Arbeiten werden national und international gefeiert und in Ausstellungen präsentiert, sie sind in Galerien im In- und Ausland zu sehen.

Er begann seine künstlerische Laufbahn als Siebdrucker und Werbetechniker. Zuvor hatte er eine Ausbildung zum Hotelfachmann absolviert, doch sein künstlerischer Schaffensdrang konnte dort nicht gestillt werden. Herman wechselte in die Werbebranche, wo er für verschiedene Produktlinien arbeitete und exklusive Cartoon-Serien für Bravo, die damals größte Jugendzeitschrift Europas, entwarf. Mit den Serien Flying Heart und Neon-Mouse machte sich Herman einen Namen als Cartoonist.

Aufträge für große Serien aus dem Ausland machten ihn zum Verantwortlichen, als große

Serien wie Alfred Jodocus Kwak oder die Ninja Turtles ihren Weg auf den deutschen Markt suchten. Sein Wortwitz und sein zeichnerisches Talent machten ihn federführend bei der Gestaltung von Merchandising – Serien (Walt Disney's World on Ice, Die Muppets, In einem Land vor unserer Zeit). Herman nutzte diese Zeit auch, um seine malerischen Fähigkeiten zu stärken.

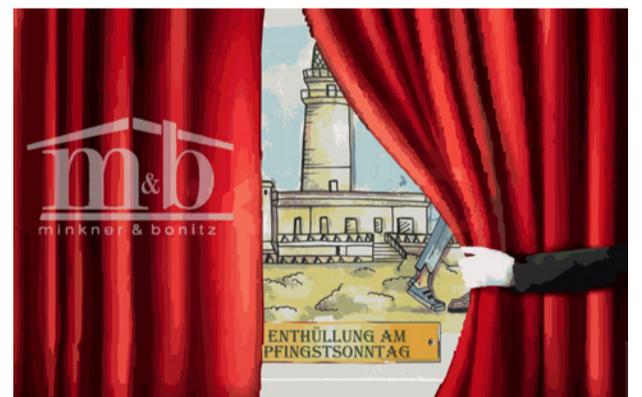
Doch diese erste Möglichkeit, sich kreativ zu betätigen, befriedigte den gebürtigen Paderborner nicht lange. Er wollte frei arbeiten und suchte nach einem eigenen künstlerischen Stil. So beschloss er von einem Tag auf den anderen, dass es an der Zeit sei, mit seiner eigenen Kunst berühmt zu werden. Um sich vom bereits bestehenden Pop-Art-Markt abzuheben, entwickelte er eine kreative Formen- und Stilsprache, die nur aus eckigen Figuren, Formen und Tieren bestand.

Im Laufe der Jahre hat er seine unverwechselbare Herman-Art entwickelt, die Figuren mit Ecken und Kanten mit dem typischen Herman-Witz verbindet und dabei den Alltag sarkastisch und liebevoll auf die Schippe nimmt.

Dabei schreckt er vor keinem Material zurück, sei es ganz klassisch die Leinwand, handgeschöpftes Papier oder im Sinne von Re- und Upcycling alte, gebrauchte Kartons, die manchmal auch als dreidimensionale Reliefs aufgeklebt werden. Auch Stahlschnitte als Plastiken oder sogar bis zu neun Meter hohe Betonskulpturen gehören heute zu seinem Repertoire. Die Motive können dabei sehr farbenfroh oder reduziert auf Schwarz-Weiß mit roten und goldenen Akzenten sein.

Herman Reichhold zeigt in seinen Werken eine große Liebe zur Vielfalt und lässt sich seit über 30 Jahren immer wieder etwas Neues einfallen. Er ist ein wahrer Quell der Kreativität, die sich oft spontan bei Ausstellungen und Signierstunden zeigt, wo er live vor Publikum Bilder signiert und personalisiert. Diese Nähe zum Kunstinteressierten zeichnet Herman besonders aus.

**Seine Werke erheben keinen Anspruch auf Perfektion, das macht sie authentisch und wahrhaftig. Herman zeigt damit die schönen, unvollkommenen Seiten des Lebens, die es wert sind, im Bild festgehalten zu werden.**



# 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 herzhaft  
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

PROBABLY THE  
SMOOTHEST TEQUILA  
ON EARTH!

100% AGAVE  
100% HANDCRAFTED  
100% MEXICO

#PADREAZUL  
WWW.PADREAZUL.COM

Padre Azul  
PREMIUM TEQUILA

XIAMAN  
ARTISANAL MEZCAL

Drink Responsibly

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

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

Prinz  
FEIN-BRENNEREI  
seit 1886

Schnaps- und  
Likörspezialitäten –  
hergestellt nach alter  
Familiendition.

WWW.PRINZ.CC

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

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

Son Alegre  
ecológico

SILEO  
Oli d'Oliva  
Verge Extra  
100% ecològic

www.vinyasonalegre.com

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

Son Alegre  
ecológico

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 es hauptsächlich 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 Festlan-

des 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 Etikett 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](http://www.fetasoller.com)

~~130,74€~~  
**119,99€**  
**ANGEBOT**

**PROBIERKARTON**  
6x500mL Oli de Mallorca  
Verkostungskit kostenlos

~~84,50€~~  
**76,95€**  
**ANGEBOT**

**Fet a Sóller.com**

Einfach bestellen in unserem  
**Online shop de Mallorca**

# 25 Jahre CAFÉ MOZART

## Rund um die Uhr das Leben genießen - und das zu allen 4 Jahreszeiten

Ein Vierteljahrhundert gibt es nun das Café Mozart im Herzen von Santa Ponsa. Gegründet im Jahr 1999 hat das Café Mozart viele Gäste gesehen und allerlei Höhen und Tiefen erlebt. Seit sieben Jahren, als die Brüder Klinglmair das Café Mozart übernommen haben, geht es stetig bergauf. Mit viel Leidenschaft und Liebe haben Christian und Reinhold, die aus einer Gastronomenfamilie kommen und über entsprechend viel Erfahrung verfügen, das Café mit der wunderschönen Ganztages-Sonnenterrasse zum Treffpunkt Nummer 1 in der Gemeinde Calviá gemacht. Es ist die Summe an Details, die das Mozart zu einem speziellen Ort macht. Die vielfältige Auswahl an Speisen und Getränken, die sorgfältige Besetzung des Servicepersonals, die Dekoration etc. ist regelrecht zu spüren.

Dennoch ruht man sich nicht auf den Lorbeeren aus, sondern bemüht sich stetig die gesamte Qualität des Cafés immer weiter zu steigern. Allein dieses Jahr sind 25 neue Speisen und Getränke hinzugekommen, aber dazu später in diesem Artikel.



### Die Speise- und Getränkekarte sucht ihresgleichen

Es ist schon bemerkenswert, was an kleinen und großen Leckereien alles auf der Karte zu finden ist. Allein die **30 verschiedene Varianten des Frühstücks** machen die Wahl zur sprichwörtlichen Qual. Hier ist definitiv für jedem Geschmack etwas dabei – und dies auch für Vegetarier und auch für Veganer.



Darauf folgen sage und schreibe **88 verschiedene internationale warme und kalte Speisen** und Snacks für den kleinen und großen Hunger.



### Kleine Sünden

Es folgen 50 liebevoll servierte Kreationen bei Eis- und Süßspeisen - kleine Sünden müssen insbesondere im Urlaub auch einmal erlaubt sein.



Weinliebhabern werden **25 sorgfältig ausgewählte Weine** aus der verschiedensten Regionen angeboten. Last, but not least finden sich **60 verschiedene Cocktails** auf der Karte.

Das ist alles in allem schon ein erstaunlicher Wert. So lässt sich wohl behaupten: Wer im Mozart nichts nach seinem Geschmack findet, wird es an einem anderen Ort auch nicht finden! Bestenfalls überzeugen Sie sich einfach selbst.



# 25 Jahre CAFÉ MOZART

## Rund um die Uhr das Leben genießen - und das zu allen 4 Jahreszeiten

### Neuheiten im Mozart

in 2024 kommen passend zum Jubiläum insgesamt **25 neue Spezialitäten** auf die Karten von denen wir Ihnen an dieser Stelle einige Beispiele vorstellen möchten.



Genug Energie für den Tag - Norwegisches Frühstück mit Räucherlachs



Verführerisch - Frische Waffeln, wahlweise mit Erdbeeren, Bananen oder Saucen deiner Wahl



Olé, Olé - Spanischer Teller mit Käse, Schinken, Oliven...



Ganz schön exotisch - Puerto de Indias Sweet Melone



Schwarz und geheimnisvoll - Meeresfrüchte Paella mit schwarzem Reis und Alioli

### Die entspannte Atmosphäre genießen

Auf der großen Sonnenterrasse sitzt man gemütlich und ein Gefühl der Entspannung stellt sich in kürzester Zeit ein. Ganz gleich ob nun im Urlaub oder zum Feierabenddrink für die „Locals“, im Mozart herrscht stets Wohlfühlatmosphäre mit allseits freundlichem Personal, ein wenig unaufdringlicher Musik und liebevoller Dekoration.

Man lernt schnell neue Leute kennen, die nicht selten zu neuen Freunden werden. Und nicht zuletzt ist es das riesige Angebot an Speisen und Getränken, die neue Gäste immer wieder Stammgästen werden lassen.

**Wann dürfen wir Sie das erste Mal begrüßen - wir freuen uns auf Sie?**

✂ ✂ **BEGRÜSSUNGS-ÜBERRASCHUNG** ✂ ✂  
EINFACH DIESEN COUPON AUSSCHNEIDEN UND  
UNSEREM PERSONAL VORLEGEN



FUNDADO EN 1999  
**CAFÉ MOZART**  
MALLORCA

Plaza Santa Ponsa  
07180 SANTA PONSA  
www.cafe-mozart.es

Täglich geöffnet an 365 Tagen im Jahr



## Edith Minkners Restaurant-Tipps: Beach Clubs

In jedem Küstenabschnitt des Südwestens, der „in“ sein will, gibt es inzwischen einen Beachclub. Die beliebten Clubs verbreiten Karibik-Feeling pur, liegen direkt am Meer, haben teilweise einen Meerzugang, einen kleinen Strand oder einen Swimmingpool, großzügige Terrassen-Bereiche mit Liegen und Lounge-Bereichen, in denen man sich mit kühlen Drinks und erlesenen Snacks von gut aussehenden Camareras oder Camareros verwöhnen lassen kann. Chillen der besonderen Art. Abends gibt es meist eine exquisite Speisekarte, danach Live- oder DJ-Musik und einen Blick auf das Meer und den Sonnenuntergang. Ich stelle Ihnen hier vier Beach-Clubs im Südwesten der Insel vor.

**BEACH CLUB GRAN FOLIES | Beach-Club | Tel. +34 971 671 094**



In der Cala Llamp, einer Nebenbucht von Port Andratx und damit nur wenige Minuten von der beliebten Hafenpromenade entfernt, liegt der Beach Club Gran Folies, direkt neben der gleichnamigen Wohnresidenz und der neuen Villenresidenz New Folies mit überwiegend internationalen Eigentümern. Der Club bietet einen Salzwasser-Pool direkt am Meer,

Sonnenliegen im Solarium-Bereich, eine VIP-Zone mit Bali-Betten und ein Bar-Restaurant, in dem der Gast sich mit Snacks und Salaten, aber auch mit einem mediterranen Menü verwöhnen lassen kann. Auf der Speisekarte stehen z.B. Fisch im Salzmantel, Paella mit Hummer und Chateaubriand. Abends gibt es regelmäßig auch Live-Music mit Reggae- oder Flamenco-Sound. Beliebt sind auch die Themen-Partys wie die „Gran Gatsby Night“ – alles in elegantem Weiß im Long-Island-Stil der 20er-Jahre. Wer`s besonders chic haben will, ankert mit seiner Yacht in der Bucht und wird vom Yacht-Service abgeholt.

**Adresse: Calle Tintorera s/n | Port Andratx | Urb. Cala Llamp**

**PUROBEACH | Beach-Club | Tel. +34 971 744 744**



Das Purobeach, wunderschön auf einer kleinen Halbinsel in der Cala Estancia gelegen, bietet einen atemberaubenden Blick auf die Bucht von Palma und einen fantastischen Sonnenuntergang. Seit vielen Jahren ist das Purobeach, schon 2005 gegründet, ein Must für die Schönen und Reichen, die in eleganter, karibischer Atmosphäre einen Tag oder Abend chillen und

sich verwöhnen lassen wollen. Ein kleiner Pool, Liegen und Bali-Betten, alles in Weiß und mit Stoffen, die vom Wind aufgebläht werden, Massagen, chillige Sounds, exotische Cocktails, Champagner, variantenreiche Snacks, Burger, frische Salate, Fischpastete, Tortillas und eine leckere Dessertauswahl, alles angeboten von sommerlich, weiß gekleideten Kellnern verwöhnen den anspruchsvollen Gast. Dazu gibt`s eine kleine Boutique mit Strandaccessoires. Die eigens für das Purobeach produzierten CD`s mit Chill-Out-Music können dort ebenfalls gekauft werden. Eine wunderbare Location vor den Toren Palmas.

**Adresse: Carrer Pagell, 1 | Palma de Mallorca | Ca`n Pastilla**

**MHARES SEA CLUB | Beach-Club | Tel. +34 871 116 237**



Die Lage hätte nicht besser gewählt werden können: Eine halbe Autostunde von Palma entfernt, liegt der Mhares Sea Club an der Steilküste bei Puig de Ros oberhalb eines ehemaligen Bergwerks, aus dem schon vor 1.000 Jahren die Steine für den Bau von Palmas Kathedrale gebrochen wurden. Den Gast empfängt ein atemberaubender Blick auf die Delta-Bucht mit türkis-

farbenem Wasser. Der Adults-Only-Club direkt am Meer hat oberhalb gute Parkmöglichkeiten und lädt ein zu einem Chill-Out Tag auf den großzügigen Terrassenbereichen mit Pool, weißen Schirmen, bequemen Liegen, Bali-Betten für zwei Personen und Hamacas. Dazu gibt es Snacks und Cava und abends im Restaurants eine mediterrane Küche (viel Fisch) mit frischen Zutaten. Einmal in der Woche gibt es ein „musikalisches Dinner“ mit wechselndem Musik-Angebot von Chill-Out-Music bis Klassik, meist vom DJ, hin und wieder auch als Live-Music. Der Mhares Sea Club ist von Ende März bis Oktober geöffnet.

**Adresse: Calle Ornella s/n | Lluçmajor | Urb. Puig de Ros**

**NIKKI BEACH | Beach-Club | Tel. +34 971 123 962**



Die Schönen und Reichen, die auch auf Barbados, in Miami, auf Koh Samui, in Monte Carlo, auf Saint Barth oder in Dubai und Saint Tropez Zuhause sind, müssen auch auf Mallorca ihren Nikki Beach Club nicht vermissen. Wer will, kann sich vom Hotel oder seiner Mallorca-Villa mit dem Bentley abholen lassen und ist dann mittendrin im Nobelclub an Strand und Meer

von Magaluf mit Chill-Out-Terrassen und Karibik-Flair. Restaurants und Bars bieten neben einer anspruchsvollen mediterranen Küche Champagner-Events. Die Macher vom Nikki Beach werden nicht müde, sich immer wieder neue Motto-Partys einfallen zu lassen: White-, Red- oder Brazil-Partys, den National Tequila-Day, den sonntäglichen Champagner-Brunch oder die Sintillate-Feiern. Wer will, kann auch auf seiner Yacht weiter feiern, die in der Bucht ankert und sich ein Premium-Menü an Bord liefern lassen. Wer das alles genießen will, sollte seine Platin-Kreditkarte nicht zuhause vergessen.

**Adresse: Avenida Notario Alemany, 1 | Calvia – Magaluf**

## 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  
Walter Breidenbach

### Autoren:

Anna Tarragona  
Antonius Finke  
Daniel Gingerich  
Daniel Pires  
Dr. Manuel Stiff  
Dr. Sabine Hellwege  
Edith Minkner  
Florian Flügel  
Hilli Holzberger  
Lars Höhne  
Lieselotte Geiger  
Lutz Minkner  
Marvin Bonitz  
Oscar Chuctaya  
Ralf Becker  
Ralf Heitkamp  
Roland Netscher  
Willi Plattes

### Verantwortlich im Sinne

des Presserechts:  
Edith Minkner, Lutz Minkner,  
Marvin Bonitz  
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 Fremangaben, 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.



C./ des Saluet N° 1 - Local 11 | 07156 Port d'Andratx | +34 971 674 450 | www.amiga-andratx.com

## DESTILADOS & HELADOS

### Wenn erlesenes mallorquinisches Speiseeis auf Edelbrände trifft.

Die Idee, dass man Speiseeis mit Spirituosen kombiniert ist nicht neu. Man denke nur an den Klassiker „Vanilleeis und Eierlikör“. Die Kreationen, die Andreas Hoffmann im DESTILADOS & HELADOS an der Strandpromenade von Santa Ponsa anbietet, hingegen sehr wohl. Das Grundprinzip ist denkbar einfach: Man nimmt Speiseeis allerhöchster Qualität und verfeinert dieses mit einem dazu passenden Edelbrand. So entstehen bislang unbekannte und auf dem Papier ungewöhnliche Geschmacks-Erlebnisse, die auch den verwöhntesten Gaumen zu überraschen vermögen.

### Wie ist alles entstanden?

Alles begann mit Vermuth, welcher in Österreich traditionell einen besonderen Stellenwert hat. Andreas Hoffmann traf während eines Urlaubs nahezu schicksalhaft auf die zig-fach prämierte Brennerei Schwarzer in Lienz. Mit dem ersten Schluck des qualitativ unerreichten Vermuths entstand eine Liebe, die bis heute anhält. Die feine Brennerei Schwarzer hat beste Referenzen und beliefert beispielsweise das Adlon Kempinski wie auch die Lufthansa First Class. Alle Edelbrände im



Andreas Hoffmann & Familie

Sortiment sind nun auch auf Mallorca erhältlich - und zwar im DESTILADOS & HELADOS.

### Wen spricht DESTILADOS & HELADOS an?

Zielgruppen des Geschäfts sind beste Hotels und Spitzengastronomie wie auch private Degustationen, die individuell - auch gerne mit Gruppen - vereinbart werden können. Der Einrichtungstil ist außergewöhnlich und sehr

einladend - erinnert stark an ein Berlin im Industriezeitalter. Die Lieferung der Produkte ist im Übrigen auch möglich.

### Ein weiteres Highlight

Es sind regelmäßige persönliche Verkostungen mit dem Brennmeister Rudolf Maria Schwarzer aus Lienz geplant. Diese Aktionen werden selbstverständlich im Vorfeld angekündigt.

### Ein Event, das man nicht versäumen sollte!



DESTILADOS & HELADOS  
Avenida Puig de Galatzo | Local 13  
07180 Santa Ponsa  
Tel.: +34 722 735 976

info@apalomino.com

DESIGNING DREAMS

www.apalomino.com

