

# MALLORCAS Traumimmobilien

Nr. 42 / 2024



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



## Boomjahr 2024: A l l e wollen nach Mallorca Heftige Diskussionen über Massentourismus

Mallorca ist angesagt wie nie zuvor: Im Jahre 2023 besuchten 12.463.388 Touristen die Insel. 4,6 Millionen Gäste kamen aus Deutschland. Nach Angaben des Balearischen Statistikamtes (Ibestat) erzielten die Balearen damit in 2023 insgesamt Einnahmen von knapp 20 Milliarden Euro. Nach diesen Rekordzahlen von 2023 wird eine weitere Steigerung der Besucherzahlen für 2024 erwartet. Man könnte denken, „alles eitel Sonnenschein“, denn der Tourismus schafft Arbeit und Wohlstand. Aber: Wo viel Licht ist, ist auch starker Schatten. Viele Einheimische gehen dieser Tage auf die Straßen und protestieren, weil sie keinen bezahlbaren Wohnraum mehr fänden, weil sie sich in Städten, Dörfern und Stränden von Touristen verdrängt fühlten, weil sie an den Gewinnen aus dem Tourismus nicht angemessen beteiligt würden und weil Hotels und Touristen die knappen Ressourcen verschwendeten, kurzum: weil sie im eigenen Land keine Lebensqualität mehr hätten. Heftige Diskussionen und die Suche nach Lösungen. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN nimmt sich in dieser Ausgabe auch dieses Themenkreises an.

**Mallorca Immobilienmarkt 2024.** Da MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN eine Ratgeber-Zeitschrift für die wichtigsten Themen rund um die Mallorca-Immobilie ist, steht im Vordergrund des redaktionellen Teils Mallorcas aktueller Immobilienmarkt. Wie hat sich der Markt in 2024 entwickelt, nachdem in 2023 im Vergleich zum Rekordjahr 2022 in einigen Preissegmenten ein leichter Nachfrage-Rückgang festzustellen war. Marvin Bonitz, geschäftsführender Gesellschafter von Minkner & Bonitz, eines der führenden Immobilien-Unternehmen der Insel, analysiert das derzeitige Marktgeschehen, wagt eine Prognose für die Bilanz des Jahres 2024, zeigt neue Tendenzen im Marktgeschehen auf und gibt Tipps für den privaten als auch für den gewerblichen Investor. Marvin Bonitz ist seit 15 Jahren in verantwortlichen Positionen auf Mallorcas Immobilienmarkt tätig und ein anerkannter Experte.

**Minkner & Bonitz – im Südwesten die Besten.** Da MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN die Hauszeitschrift von Minkner & Bonitz – Mallorca-Immobilien ist, werden Sie auch in dieser Ausgabe einiges Interessantes über dieses außergewöhnliche Unternehmen erfahren: Die Gesellschafter Edith und Lutz Minkner sowie Marvin Bonitz haben seit 1993 aus kleinen Anfängen ein angesehenes Unternehmen aufgebaut, das mit 30 Mitarbeitern und drei Beratungszentren (Santa Ponsa – Zentrale, Port Andratx – Filiale, Palma/Son Vida – Filiale) im Südwesten der Insel Marktführer ist und den 31 Jahren auf Mallorca mehr als 3.000 Immobilien verkauft hat. Sie erfahren etwas über die Unternehmensgeschichte, die Unternehmensphilosophie und das Kompetenzteam. Auf der Basis des gemeinsamen Wertesystems will Minkner & Bonitz die Spitzenposition konsequent und solide ausbauen.

**Geballtes Expertenwissen rund um die Mallorca-Immobilie.** MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN ist die wichtigste Ratgeber-Zeitschrift rund um die Mallorca-Immobilie. Hier haben Fachleute ein Plenum, aktuelle Themen aus ihrem Fachgebiet darzustellen und Experten-Tipps zu geben. In dieser Ausgabe finden Sie Beiträge von Rechtsanwälten, Steuerberatern, Gutachtern, Finanzierungsfachleuten, Versicherern, Architekten, Bauträgern, Innendesignern und Handwerkern der wichtigsten Gewerke. Nach dem Regierungswechsel im vergangenen Jahr sind zahlreiche neue Gesetze und Dekrete zu rechtlichen und steuerrechtlichen Themen erlassen worden, die beim Immobilien-Erwerb, -Besitz und -Verkauf beachtet werden müssen. Alle Autoren sind schon viele Jahre im Expertennetzwerk von Minkner & Bonitz. Diesen ausgewiesenen Fachleuten können die Leser von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN vertrauen.

**Besuchen Sie mit uns die attraktivsten Immobilien im Südwesten.** Und natürlich nimmt Sie auch in dieser Ausgabe MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN mit auf eine Reise von Palma bis Port Andratx zu den attraktivsten Immobilien des Südwestens aus dem Portfolio von Minkner & Bonitz. Begleiten Sie uns zu den schönsten Villen am Meer, attraktiven Villen in Toplagen, Wohnungen und Penthäusern am Meer, modernen oder traditionellen Wohnungen und Stadthäusern in Palma und zu charmanten Fincas sowie eindrucksvollen, eleganten Landhäusern „im anderen Mallorca“. Sie werden begeistert sein – von unserem Angebot sowie der Arbeit unseres Kompetenzteams. Das vollständige, tagaktuelle Angebot von Minkner & Bonitz finden Sie im Immobilien-Portal des Unternehmens [www.minkner.com](http://www.minkner.com) sowie in den Beratungszentren in Santa Ponsa, Palma/Son Vida und Port Andratx.



 ZURICH

Ihr Versicherungsservice  
auf den Balearen

  
VERSICHERUNGEN

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

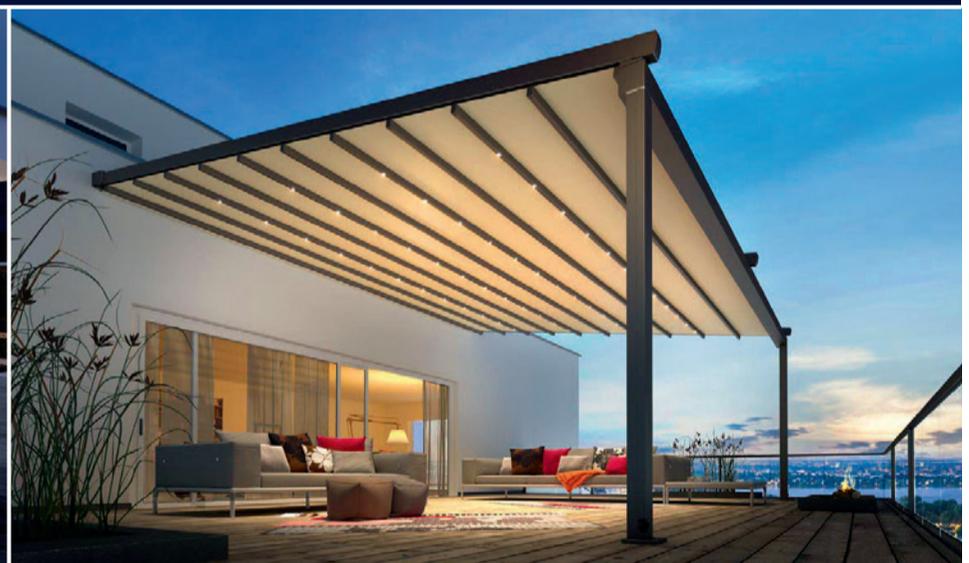
Büro Son Veri Nou  
Calle de la Rambla, 3 - Local 10  
07609 Son Veri Nou, Lluçmajor

☎ 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



# Mallorca Immobilien 2024

## Politik und Wirtschaft schaffen ein neues Umfeld

### Traumimmobilien im Gespräch mit Marvin Bonitz

**2024 verspricht für Mallorcas Immobilienmarkt ein spannendes Jahr zu werden. Hauptsächlich aus zwei Gründen: Die seit gut einem Jahr im Amt befindliche konservative Regierung hat mehrere Gesetze und Dekrete erlassen oder auf den Weg gebracht, die zum einen Investoren anlocken (wie z.B. die neuen Regelungen zur Vermögensteuer und Erbschaftsteuer) und zum anderen baurechtliche Vorschriften (Legalisierung von illegalen Bauten und diverse Verwaltungsvereinfachungen). Andererseits gibt es Massenproteste gegen die Wohnungsnot und den Massentourismus, die sich mittelbar nicht nur auf den Tourismus, sondern auch auf den Immobilienmarkt auswirken könnten. In diesem „neuen Umfeld“ führte MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN mit dem geschäftsführenden Gesellschafter von Minkner & Bonitz, einem der führenden Immobilien-Unternehmen Mallorcas, ein anregendes Gespräch.**

**Traumimmobilien:** Seit eineinhalb Jahren haben die Balearen eine neue Regierung. Hat dies einen nennenswerten Einfluss auf Mallorcas Immobilienmarkt?

**Marvin Bonitz:** Beim Kauf einer Auslandsimmobilie sind stets auch das rechtliche und steuerrechtliche sowie das wirtschaftliche Umfeld des Investitions-Standortes zu beachten. Ist das Eigentumsrecht durch die Verfassung des Investitionslandes garantiert? Gibt es Rechtssicherheit durch ein notarielles Verfahren? Gibt es ein Grundbuch, und wird der gute Glaube an den Inhalt des Grundbuchs geschützt? Gibt es im Recht gute europäische Standards? Wie sieht es bei den Steuern aus? Ist der Standort auch für Ausländer investitionsfreundlich?

**Traumimmobilien:** Und wie beantworten Sie diese Fragen für Spanien und speziell Mallorca?

**Marvin Bonitz:** Spanien ist ein demokratischer Staat und gibt seinen Bürgern und EU-Angehörigen in etwa gleiche Garantien beim Immobilienerwerb wie Deutschland. Bei den Steuern sieht es schon ein wenig anders aus. In der Vergangenheit mussten nichtresidente Immobilien-Eigentümer schon mehrfach den europäischen Gerichtshof anrufen (z.B. bei der Besteuerung von Immobiliengewinnen), damit der spanische Fiskus Residente und Nichtresidente gleichbehandelt.

Und dann gibt es immer wieder zwischen den politischen Parteien Streit, in welche Richtung die Steuerpolitik gehen soll. Während die im vergangenen Jahr auf den Balearen abgewählte Linksregierung an einer Vermögensverteilung von oben nach unten interessiert war, wollen die jetzt auf den Balearen Regierenden durch Anregung und Förderung von Investitionen die Wirtschaft anschieben. Es gilt doch die alte Regel: Investitionen schaffen Arbeitsplätze. Arbeitsplätze und Einkommen schaffen Nachfrage und Konsum, womit sich die Investitionen rechnen und zugleich der Staat für seine vielfältigen Ausgaben Einnahmen durch Steuern und Sozialversicherungsbeiträge generiert.

**Traumimmobilien:** Die Balearen-Regierung hat ja Ende des vergangenen Jahres mit Wirkung ab 2024 die Vermögensteuer abgeschafft. Welche Auswirkungen hat das auf den Immobilienmarkt Mallorcas?

**Marvin Bonitz:** Abgeschafft nicht, denn das kann nur die Zentralregierung tun. Aber: Die Freibeträge der Vermögensteuer wurden auf 3 Millionen Euro pro Person hochgesetzt. Das hat für viele die Wirkung einer Abschaffung. Wird z.B. eine Immobilie für 12 Millionen Euro von einem Ehepaar mit zwei

Kindern je zu 25 % gekauft, addieren sich die Freibeträge auf 12 Millionen Euro, d.h. es fällt keine Vermögensteuer an! Wir glauben, dass dies dem Immobilienmarkt einen Schub verleihen wird. In der Vergangenheit sind etliche Immobilienkäufe von Ausländern wegen der Vermögensteuer gescheitert. Denn es gibt auch andere schöne Feriendestinationen, in denen keine Vermögensteuern erhoben werden.

**Traumimmobilien:** Auch bei der Erbschaftsteuer hat es ja tiefgreifende Änderungen gegeben.

**Marvin Bonitz:** Genau. Die Verwandtschaftsgruppen I und II, nämlich Eltern und Kinder, Großeltern und Enkel sowie Eheleute erben zukünftig steuerfrei. In der Verwandtschaftsgruppe III, also zwischen Geschwistern und Onkeln und Tanten mit Nichten und Neffen – soweit keine Kinder vorhanden sind – wird die Steuerlast um 50 % reduziert, wenn Nachkommen vorhanden sind, um 25 %. Sind die Erben allerdings nichtresident (Standardfall), so bringt das keine Vorteile, da der spanische Nachlass in der deutschen Steuererklärung angegeben und versteuert werden muss. Hier galt in der Vergangenheit die Anrechnungsmethode. Wenn aber in Spanien keine Steuer zu zahlen ist, ist auch nichts anzurechnen.

**Traumimmobilien:** Das neue rechtliche und steuerliche Umfeld besteht ja erst seit einigen Monaten. Hat sich das auch schon auf konkrete Abschlüsse in 2024 ausgewirkt?

**Marvin Bonitz:** Einerseits ziehen die vorerwähnten rechtlichen und steuerlichen Faktoren Investoren an, aber auch das Wirtschaftswachstum Mallorcas, das in 2023 über 5 % lag. Damit war Mallorca eine der Regionen Europas mit dem höchsten Wirtschaftswachstum. In 2023 wurden auf den Balearen 15.302 Wohnungen und Häuser verkauft. Das war zugleich das durchschnittliche Volumen der letzten zehn Jahre. Dennoch lag es unter dem Ergebnis vom Boomjahr 2022, in dem 17.796 Immobilien verkauft wurden.

Der Beitrag ausländischer Käufer betrug 2022 41 % und sank in 2023 auf 37 %. Experten führten das auf das Ansteigen der Zinsen und eine wenig ausländerfreundliche Politik der damaligen Linksregierung zurück. Nun hat sich das politische Klima geändert, und auch die Zinsen sind wieder in – wenn auch leichter – Abwärtsbewegung. Wir können allerdings noch nicht bewerten, ob und wie sich die Demonstrationen gegen den Massentourismus auf den Immobilienmarkt auf das Kaufinteresse deutscher und ausländischer Interessenten auswirkt.

Wir haben im ersten Halbjahr 2024 ähnlich viele Abschlüsse



gemacht wie im Vergleichszeitraum 2023. Allerdings sind die Preise in diesem Zeitraum nach einer aktuellen Erhebung des Spanischen Statistikinstituts um 3 – 4 % gestiegen. Wir sind mit unseren Kaufinteressenten in ständigem Kontakt und haben schon viele Besichtigungstermine und Kundengespräche für den Herbst 2024 vereinbart. Deshalb gehen wir davon aus, dass wir das Jahr 2024 mit einem ähnlichen guten Ergebnis wie 2023 abschließen werden. Mehr dazu werden die Leser sicherlich in der nächsten Ausgabe von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN, die Pfingsten 2025 erscheinen wird, nachlesen können.

**Traumimmobilien:** Herr Bonitz, wir danken Ihnen für dieses aufschlussreiche 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 - Hafensporenade**  
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 Mallorcas 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 Mallorcas 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 Mallorcas 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 Studentenzeitschriften. 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, 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.joyron-foundation.com](http://www.joyron-foundation.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.



**Traumimmobilien:** Eine Leidenschaft von Ihnen, Familie Minkner, ist die Kunst. Sie betreiben seit 27 Jahren auch die Galeria de Arte Minkner, in der Sie mehr als 100 Einzelausstellungen und viele Sammelausstellungen von Arbeiten spanischer und internationaler Künstler durchgeführt haben. Was können Sie unseren Lesern zum Programm der Galerie sagen?

**Lutz Minkner:** Die Galerie ist programmatisch nicht festgelegt,



vielmehr wollen wir bewusst die ganze Bandbreite der darstellenden Kunst zeigen. Wir öffnen uns einerseits für Künstler, die in Sujet und Farben das mediterrane Lebensgefühl Mallorcas widerspiegeln, andererseits auch Künstlern, die die geistigen Spannungen und Strömungen, die Impulse und Vorstellungen, die das Bild des jeweiligen Zeitabschnitts prägen, spiegeln. Freunde der Kunst können uns gern Mo – Fr. von 10.00 h bis 18.30 h in unserer Zentrale in Santa Ponsa besuchen.

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

## 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, Ohrenspülung 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

# Alle wollen nach Mallorca

## Probleme und Lösungsansätze

### von Lutz Minkner

Die diesjährige Gästeliste von Mallorca liest sich wie das „Who is Who“ aus Wirtschaft, Politik, Film, Kultur und Sport. In diesem Sommer durfte die Insel die Milliardäre Mark Zuckerberg und Jeff Bezos, die Ex-Präsidenten-Gattin Michelle Obama, aus dem Film- und Showgeschäft Michael Douglas, Brat Pitt, Richard Gere, Paris Hilton, La Toya Jackson, Katy Perry, Kylie Jenner, Chris de Burgh, Tom Cruise, Ed Sheeran, Dieter Bohlen, Til Schweiger, Herbert Grönemeyer, Peter Maffay und aus der Welt des Sports Boris Becker, Jürgen Klopp, Oliver Kahn, Bastian Schweinsteiger, Cristiano Ronaldo, Mats Hummels und Robert Lewandowski begrüßen. Und mit ihnen kamen und kommen bis zum Jahresende geschätzte 20 Millionen Urlauber auf die Balearen-Inseln. Die Gäste kommen zu 23 % aus Deutschland, zu 22 % aus Großbritannien, vom spanischen Festland, aus Frankreich und aus aller Herren Länder. Kurzum: Scheinbar alle wollen nach Mallorca.

Bei diesen Touristenmassen vergeht manchem Einheimischen die Freude am Tourismus. Viele Mallorquiner gehen auf die Straßen. Die größte Demonstration hatte nach Angaben der Polizei 20.000 Teilnehmer, nach Angaben der Veranstalter 50.000. Die Protestierer kommen aus über 100 verschiedenen Organisationen und Gruppen. Sie beklagen die Überfüllung der Dörfer, Städte und Strände, die Verschmutzung der Landschaft und des Meeres, den übermäßigen Verbrauch der Ressourcen und meinen, der Tourismus sei auch schuld daran, dass sich der Mallorquiner ein eigenes Haus oder eine Wohnung von seinem Einkommen nicht mehr leisten könne, denn die Ausländer würden die Preise in die Höhe treiben. Bei dieser Gemengelage scheint es notwendig, die Anliegen zu sortieren und aufzuzeigen, wie die Balearen-Regierung auf diese Kritik reagiert und welche Lösungsansätze sie bietet.

#### Ministerpräsidentin gründet „runden Tisch“

Die konservative Ministerpräsidentin Marga Prohens, die erst vor eineinhalb Jahren die zuvor acht Jahre regierende Links-Koalition abgelöst hat, hatte vor ihrer Wahl eine wirtschaftsliberale Politik, die möglichst wenige Eingriffe in die Wirtschaft vornehmen wollte, propagiert. Zwar schien sie von den großen Demonstrationen überrascht worden zu sein, stellte sich dann aber schnell als verständnisvolle Landesmutter der Diskussion und kündigte an, zeitnah ein Regulierungsinstrumentarium zu erarbeiten. So versprach sie z.B. Beschränkungen für den Kreuzfahrttourismus, Begrenzung für Mietwagen, Verbote für den Alkoholgenuß in der Öffentlichkeit, die Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraums und die strenge Ahndung von illegalen Ferienvermietungen. Der Regierungssprecher Antoni Costa erklärte: „Wir verstehen die Besorgnis der Bevölkerung, denn der Anstieg der Touristenzahlen ist enorm“. Es sei an der Zeit, „Grenzen zu setzen und das derzeitige Wachstumsmodell zu ändern, da es nicht nachhaltig ist“. Prohens rief sogleich einen „Ausschuss für Nachhaltigkeit“ ein, dem 140 Organisationen angehören. Dieser Ausschuss soll Konzepte für die Lösung der anstehenden Probleme erarbeiten. Allerdings will Prohens nicht auf die Ergebnisse der Ausschussarbeit warten. Teilbereiche hat sie bereits angepackt, Lösungen erarbeitet oder angekündigt. Grund genug, die Themen Wohnungsnot und Massentourismus genauer zu analysieren.

#### Die Wohnungsnot auf Mallorca

Nach einer aktuellen Studie der spanischen Zentralbank werden auf den Balearen derzeit 15.740 zusätzliche und bezahlbare Wohnungen benötigt. Dieser Notstand betrifft nicht nur die, die aktiv eine Wohnung suchen, sondern auch die Wirtschaft insgesamt, da es immer schwieriger wird, Arbeitskräfte vom Festland anzuwerben, da diese auf Mallorca keine bezahlbaren Wohnungen finden. Das lähmt die Wirtschaft. Vermieter von freien Wohnungen berichten, dass sie an einem Tag 300 Bewerbungen erhielten, wenn sie eine Wohnung für 1.200 € in Palma anböten.

Die Gründe für die Wohnungsnot sind vielfältig. Der Hauptgrund ist sicherlich der, dass in der Vergangenheit, insbesondere in der 8-jährigen Regierungszeit der Links-Regierung, der soziale und öffentlich geförderte Wohnungsbau sträflich vernachlässigt wurde. Weiterer wichtiger Punkt ist die Tatsache, dass viele Eigentümer ihre Wohnungen und Häuser illegal an Feriengäste vermieten und sie dadurch dem normalen Mietmarkt entziehen. Nach Schätzungen von Experten wird es sich um einige Tausend Wohnungen handeln, die illegal an Feriengäste vermietet werden. Allein auf Internetportalen werden etwa 1.000 illegale Ferienwohnungen auf Mallorcal angeboten. Auch hat die Linksregierung durch unbedachte Gesetze die Wohnungsnot verschlimmert: Im Dezember 2022 erließ sie ein Eilgesetz, mit dem 53.200 Hektar Bauland, auf dem 20.000 Wohneinheiten hätten gebaut werden



können, als unbebaubar rückgestuft hat. Genauso verheerend war die Wirkung des von der linken Zentralregierung in 2023 verkündeten neuen Wohnungsgesetzes. Dieses Gesetz sieht eine Mietpreisbremse vor und schützt in extremer Weise säumige Mieter und sogar Hausbesetzer. Den Eigentümern, die die zur Räumung verpflichteten Mieter auf Räumung verklagen, müssen im gerichtlichen Verfahren intensiv mitwirken, dass für den Mieter Ersatzwohnraum, den es nicht gibt, gefunden wird. Viele Eigentümer zogen daraus die Konsequenz, lieber die Wohnungen leer stehen zu lassen und auf einen Regierungswechsel zu hoffen, als durch die Vermietung nur Verluste und aufwändige Gerichtsverfahren zu ernten. Die Zusammenstellung zeigt, dass es sich auch um hausgemachte, von der Politik verschuldete Probleme handelt.

Was tun? Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen sagt sich leicht, bietet aber keine kurzfristigen Lösungen. Von der Planung bis zur Fertigstellung benötigt man etwa drei Jahre. Die Politik hat das Thema Neubau längst angepackt. Da ist zum Beispiel die ehemalige Militärkaserne Son Busquets – ein Gelände von 110.000 Quadratmeter, auf dem 831 Sozialwohnungen und 670 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen sollen. Palmas Bürgermeister Jaime Martinez hat den Bau von 1.200 neuen Sozialwohnungen angekündigt, und für die kommenden 20 Jahre den Bau weiterer 13.000 Wohnungen. Auch die Bauträger werden mit ins Boot genommen: Sie sollen von der Regierung in Staatsbesitz befindliche Grundstücke in einer Art Erbbaupacht günstig zur Verfügung gestellt bekommen, um dort preisgedeckelten Wohnraum zu schaffen. Nach 70 Jahren sollen die Gebäude ins Eigentum des Staates zurückfallen.

Sodann hat die Regierung die illegale Ferienvermietung ins Visier genommen. Die Anzahl der Inspektoren und Fahnder (derzeit 30) wurde deutlich aufgestockt. Das Bußgeld für eine illegale Ferienvermietung beginnt bei 40.000 € und geht bis zu 400.000 €. Kürzlich wurde ein Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit einer Strafe in Millionenhöhe wegen illegaler Ferienvermietung versehen. Hilfe wird wahrscheinlich auch eine neue EU-Richtlinie, die für Spanien noch umgesetzt werden muss, bringen, nach der Internetportale die Werbung für illegale Ferienvermietungen entfernen müssen. Und schließlich die Eigentümer, die säumige Mieter und Hausbesetzer fürchten: Für diese Fälle hat die Regierung ein „Programm der sicheren Miete“ entwickelt. Die Vermieter erhalten für die Miete eine Staatsgarantie, wenn sie die Wohnung zu einem gedeckelten Preis anbieten. Ein weiterer Anreiz für die Eigentümer, ihre Wohnung wieder auf dem Markt anzubieten, ist eine Reduzierung der Einkommensteuer. Die Steuerbefreiungen liegen zwischen 50 % und 90 %, je nach Sättigungsgrad der Zone, in der sich die Immobilie befindet.

Weitere, schnell greifende Maßnahmen gegen die Wohnungsnot wurden durch ein Dekret zusammengefasst. Danach dürfen Städte baulich verdichtet werden, Gebäude-Aufstockungen werden zugelassen, ebenso die Neuaufteilung von größeren Wohnungen in mehrere kleine und die Umwandlung von leerstehenden Geschäftsräumen zu Wohnungen. Und all das wird begleitet mit einer Verschlinkung der Verwaltung und einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren.



### Massentourismus: Die Geister, die ich rief, werde ich nicht mehr los!

Wie schon dargestellt, erwarten die Balearen in 2024 bis zu zwanzig Millionen Besucher. Das freut die Tourismuswirtschaft. Doch bei den Einheimischen regt sich Widerspruch und Widerstand. Sie fühlen sich von den Touristenmassen überrannt, erdrückt und in ihrer Lebensqualität unzumutbar eingeschränkt. Sie sehen einen Ausverkauf der Heimat, eine rote Linie sei überschritten. Viele machen den Massentourismus auch für die Wohnungsnot verantwortlich. Hier überlappen sich die Problemkreise. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass das Angebot an bezahlbarem Wohnraum geringer wird und die Miet- und Kaufpreise steigen, wenn Eigentümer ihre Wohnungen illegal als Ferienunterkünfte anbieten, hohe Renditen erzielen und die auch nicht versteuern.

Demonstranten mit der Forderung „Tourist go home“, bringen nur eine Losung, nicht eine Lösung. Denn immerhin: Der Tourismus erwirtschaftet 50 % der Wirtschaftsleistung der Inseln. Etwa 10 % erwirtschaftet die Bauwirtschaft, die auch starke Impulse vom Tourismus bekommt. Jede Wirtschaft soll da weiter ihre Schwerpunkte setzen, was sie am besten kann. Und Mallorca kann Tourismus. Deshalb suchen Experten nach einem neuen Tourismusmodell. Viele meinen damit den Qualitätstourismus: Statt Masse, weniger Gäste und ein höherpreisiges Angebot. Andere befürchten, dass diese Gleichung nicht aufginge, denn geringere Besucherzahlen würden auch geringere Umsätze und damit einen Verlust von Arbeitsplätzen und touristischen Unternehmen bedeuten.

Die Regierung hat bislang kein durchgreifendes Konzept für eine neue Tourismusstrategie. Sie setzt zunächst auf Schadensbegrenzung: Beschränkung der Kreuzfahrtschiffe, Verringerung der Hotelbetten und harte Ahndung der illegalen Ferienvermietung (Verringerung des Angebots gleich Verringerung der Nachfrage). Im Übrigen formuliert sie auf ihrer Internetseite [www.illesbalears.travel/de](http://www.illesbalears.travel/de): „Der Tourismus in unserer Gemeinschaft ist viel mehr als nur der Genuss unserer Strände und Landschaften oder einer der vielen Attraktionen, die jede Insel zu bieten hat. Er ist ein Teil unseres Lebens und eine Möglichkeit, unser Land mit anderen zu teilen und ihnen die Türen zu unserem Paradies zu öffnen. Aber nicht alles geht: Wir glauben an einen verantwortungsvollen Tourismus, der zur Verbesserung unserer Lebensqualität beiträgt und setzen uns dafür ein“ und „Die Regierung der Balearen hat sich verpflichtet, das ganze Jahr über ein nachhaltiges und verantwortungsbewusstes Tourismusmodell zu fördern, das unser Land und die Menschen, die dort leben, respektiert, schützt und pflegt. Lassen Sie uns zusammenarbeiten, damit der Tourismus für uns alle eine Quelle von Chancen, Wohlstand und Stolz bleibt, denn gemeinsam kommen wir weiter“. **Es gibt viel zu tun, packen wir`s an!**

Lutz Minkner  
Managing Partner

**minkner & bonitz s.l.**

Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa  
Tel.: +34 971 695 255  
info@minkner.com  
www.minkner.com



## Videobasierter Einbruchschutz – Ihr persönlicher Wachmann



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

### STEUERRECHT

#### Erbschaftsteuer

Frage: Die Balearen-Regierung soll die Erbschaftsteuer teilweise abgeschafft haben. Welcher Personenkreis ist davon betroffen und in welcher Höhe muss jetzt Erbschaftsteuer gezahlt werden?

Lutz Minkner: Ja, tatsächlich hat die Balearen-Regierung für Nachlässe enger Verwandter die Erbschaftsteuer abgeschafft bzw. reduziert. Für Nachlässe der Verwandtschaftsgruppen 1 und 2 (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel sowie Ehepartner) müssen zukünftig keine Erbschaftsteuern mehr gezahlt werden. Zwischen Geschwistern, Tanten und Onkeln und deren Nichten und Neffen wurde der Steuersatz um 50 % gesenkt, und zwar für die Fälle, in denen der Erblasser keine Kinder hatte. Hatte der Erblasser Kinder, wird der Steuersatz um 25 % gesenkt. Die Berechnung erfolgt weiter auf der Basis der bisherigen Steuertabelle.

Frage: Ich bin in Deutschland steueransässig, mein Vater, der zurzeit im Sterben liegt, ist Resident auf Mallorca. Nach dem neuen Gesetz muss ich ja in Spanien keine Erbschaftsteuer zahlen. Wie sieht es mit der Besteuerung in Deutschland aus. Auch steuerfrei?

Lutz Minkner: Nein, leider muss der spanische Nachlass Ihres Vaters in Deutschland versteuert werden. Grund: Für den Bereich der Erbschaftsteuer haben Spanien und Deutschland kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen. Bisher war es so, dass der Nachlass zunächst in Spanien versteuert werden musste. Sodann war er auch in der deutschen Erbschaftsteuererklärung anzugeben, wobei dann die in Spanien gezahlte Erbschaftsteuer angerechnet wurde. Wenn nun in Spanien in ihrem Fall keine Erbschaftsteuer mehr anfällt, ist der gesamte spanische Nachlass in Deutschland zu versteuern.

#### Zweitwohnsitzsteuer / Einkommensteuer

Frage: Ich habe gehört, dass Spanien eine neue Steuer einführen will, die der deutschen Zweitwohnsitzsteuer entspricht. Stimmt das.

Lutz Minkner: Das habe ich noch nicht gehört. Eine ähnliche Steuer gibt es aber bereits: Nichtresidente Ausländer müssen jährlich eine Einkommensteuererklärung abgeben, mit der eine fiktive Mieteinnahme bei Eigennutzung besteuert wird. Die Steuer beträgt 19 % auf 1,1 % des Katasterwertes.

#### Elektroauto / Einkommensteuer

Frage: Ich (Resident) habe mir zu Beginn des Jahres ein Elektroauto zugelegt. Kann ich das – und wenn ja in welcher Höhe – bei der Einkommensteuer absetzen?

Lutz Minkner: Ja. Wer sich zwischen dem 30.06.2023 und dem 31.12.2024 ein Plug-in-Elektro- oder ein Brennstoffzellen-Auto kauft, kann 15 % des Kaufpreises (allerdings bis zu einem Höchstbetrag von 20.000 €) von der Einkommensteuer absetzen. Anrechnungsfähig sind der Kaufpreis und Steuern. Hat der Käufer andere Subventionen erhalten, müssen diese allerdings abgesetzt werden.

#### Mehrwertsteuer

Frage: Ich habe auf Mallorca ein Haus gekauft, das ich sanieren und dann verkaufen will. Ich habe gehört, dass ich auf Handwerkerrechnungen nur 10 % Mehrwertsteuer (IVA) zahlen muss.

Lutz Minkner: Zutreffend ist, dass für Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an Häusern und Wohnungen ein reduzierter Mehrwertsteuersatz von 10 % zur Anwendung kommen kann. Grundsätzlich kann für solche Handwerkerleistungen der reduzierte Steuersatz von 10 % angewendet werden, wenn der Vertrag direkt zwischen Bauherrn und Auftragnehmer abgeschlossen wird. Das gilt nicht nur für das eigentliche Baugewerk, sondern z.B. auch für den Einbau von Küchen und Badezimmern, aber auch hier nur dann, wenn der Vertrag direkt zwischen Bauherrn auf Auftragnehmer abgeschlossen wird. Es gibt



Lutz Minkner

### Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN

Alles über Recht und Steuern

4. Auflage | 2020

aktualisiert und komprimiert

Euro 29,95

www.buecher.de

zahlreiche Ausnahmen und Grenzfälle. Ein komplexes Thema, das Sie mit Hilfe eines Steuerberaters angehen sollten.

### VERSICHERUNGSRECHT

#### Decenal-Versicherung

Frage: Wir überlegen, auf Mallorca ein neu gebautes Einfamilienhaus zu erwerben. Ein Makler hat uns gesagt, dass wir darauf achten sollten, dass uns der Verkäufer die „Decenal-Versicherung“ nachweist und uns die notwendigen Papiere übergibt. Was ist das für eine Versicherung? Was garantiert sie? Und was ist, wenn der Verkäufer eine solche Versicherung nicht hat?

Lutz Minkner: Der Makler hat Recht. Seit 1999 gibt es ein Spezialbaugesetz (Ley 38/1999), dass ab dem Jahre 2.000 jeden Bauträger verpflichtet, eine „seguro decenal“, eine Bauhaftpflicht-Versicherung abzuschließen. Kraft dieser Versicherung kann sich der Käufer bei Schadensfällen direkt an die Versicherung wenden. Dies ist insbesondere dann von großem Vorteil, wenn der Bauträger oder einzelne Gewerke oder der Architekt insolvent sind. Für die Dauer von 10 Jahren deckt die Versicherung Schäden an Fundamenten, Trägern, Balken und Konstruktionen, die die mechanische Resistenz und die Stabilität des Bauwerks betreffen. Für die Dauer von 3 Jahren sind Mängel der baulichen Elemente und Installationen gedeckt und für die Dauer eines Jahres sonstige Mängel des Baus.

### FINANZEN

#### Die „Umkehr-Hypothek“

Frage: Wir bewohnen eine Villa in Paguera. Das Halten des Hauses fällt uns schwer, da unsere Renten nicht so hoch sind, neben Aufwendungen für das Haus noch gut leben zu können. Nun wurde uns von unserer Hausbank der Abschluss einer „Umkehr-Hypothek“ angeboten. Was hat es damit auf sich?

Lutz Minkner: Ja, einige Banken bieten seit ein paar Jahren eine „Umkehr- oder Altershypothek“ an, die gerade für Ihre derzeitige Situation passen könnte. Seit 2007 ist diese Hypothekenart in Spanien gesetzlich geregelt. Auch in Deutschland werden vergleichbare Modelle angeboten. Die Hypothek, die in einer Summe oder in Raten ausgezahlt werden kann, soll älteren Eigentümern ab 65 Jahren Liquidität verschaffen, um auch im Alter ohne größere Belastungen gut leben zu können. Die Rückzahlung ist ein Thema der Erben nach dem Tod des Kreditnehmers. Der Erbe kann entscheiden, ob er binnen eines Jahres den Kredit tilgen, das Haus verkaufen und aus dem Erlös die Tilgung vornehmen oder die Altershypothek in eine „normale“ Hypothek umwandeln will. Ein durchaus vernünftiges Modell für ältere Immobilien-Eigentümer.

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, sich ein Sachverständigengutachten 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

## Vortrag

Zentrale Minkner & Bonitz / Santa Ponsa

## Themen

1. Ausgewählte Probleme bei deutsch-spanischen Nachlässen

2. Die neue Erbschaftsteuer der Balearen

3. Die neue Vermögensteuer der Balearen

**Dr. Sabine Hellwege | Rechtsanwältin**

Anmeldungen erbeten: +34 971 695 255

Mittwoch, 04. Oktober 2024 | 18.00h

kostenlose Teilnahme

**Ein Vortrag, der sich lohnt!**

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

## Die Legalität von Baulichkeiten auf Mallorca Das Grundbuch gibt nur scheinbare Sicherheit

Im Rahmen der beim Immobilienkauf auf Mallorca durchzuführenden „Due Diligence“ ist besonders zu prüfen, ob die angebotene Immobilie legal ist, d.h. dass die vorhandenen Baulichkeiten vom zuständigen Bauamt genehmigt und abgenommen und aufgrund einer Neubauerklärung im Grundbuch eingetragen sind. Wenn dies nämlich nicht der Fall ist, drohen dem neuen Eigentümer nicht nur ein Bußgeldverfahren oder gar eine Abrissverfügung. Um dies zu vermeiden, muss der Verkäufer dem Käufer die notwendigen Unterlagen des Genehmigungsprozesses und der Eintragungen im Grundbuch vorlegen. Kann er dies nicht – was leider häufig der Fall ist –, muss der Rechtsanwalt oder Makler behilflich sein und die entsprechenden Dokumente bei der Gemeinde oder dem Eigentumsregister (Grundbuchamt) anfordern.



Häufig wollen die Verkäufer die Legalität ihrer Immobilie durch einen Katasterauszug beweisen, in dem die Baulichkeiten näher bezeichnet sind. Allein: Für die Beurteilung der Legalität hat der Katasterauszug keine Verbindlichkeit, denn das Kataster dient in Spanien im Wesentlichen als Grundlage für die Festsetzung der jährlichen Gemeindesteuern. Die Katasterdaten sind entweder dem Katasteramt von den Eigentümern mitgeteilt worden oder sie beruhen auf Schätzungen aufgrund von Luftaufnahmen. Bei diesen Schätzungen wird nicht geklärt, ob die festgestellten Baulichkeiten auch genehmigt und abgenommen sind.

Mehr Aussagekraft hat das Eigentumsregister. Dort sind nämlich alle Baulichkeiten eines Grundstücks einzutragen. Das geschieht mittels einer Neubauerklärung (declaración de obra

nueva). Mit dieser Neubauerklärung beschreibt der Eigentümer im Detail die Baulichkeiten und belegt, aufgrund welcher Baugenehmigung diese erstellt wurden und wann die Behörde diese abgenommen hat. Wenn also die vorhandenen Baulichkeiten mit den im Grundbuch eingetragenen übereinstimmen, ist schon ein wesentlicher Teil der Legalitätsprüfung positiv beendet. Doch halt: Es gibt auch Neubauerklärungen, die nicht auf Baugenehmigungen und Abnahmen beruhen, sondern auf dem Institut des „Bestandsschutzes“. Bestandsschutz tritt in der Regel ein, wenn ein rechtswidrig erstelltes Gebäude acht Jahre besteht, ohne dass die Behörde ein Ordnungsverfahren eingeleitet hat. Es tritt dann eine Art der Verjährung ein, die bewirkt, dass die Gemeinde keine Ordnungsverfahren mehr gegen die Immobilie einleiten kann. Wenn ein solcher Bestandsschutz vorliegt, kann der Eigentümer eine Neubauerklärung abgeben, mit der aufgrund eines Architektenzertifikats, dass das Gebäude mehr als acht Jahre steht und keine Verfahren eingeleitet wurden, die Eintragung der Aufbauten im Grundbuch erfolgen kann. Deshalb müssen stets alle Eintragungen im Grundbuch geprüft werden und auch die Grundlagen, kraft derer die Eintragungen erfolgt sind.

Um es noch einmal deutlich zu sagen: Der Bestandsschutz führt keine Legalität herbei, auch nicht eine minderer Qualität. Und das kann dramatische Folgen haben: Will z.B. der Eigentümer später eine Baugenehmigung für An- und Aufbauten o.ä. beantragen, wird die Gemeinde ihm diese nur erteilen, wenn zuvor der illegale Zustand beseitigt ist. Deshalb ist bei der Prüfung der Legalität von Gebäuden vor dem Abschluss eines Kaufvertrages besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

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 Alarmzustand). Es besteht aber 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 den Immobilienerwerb können Sie nutzen, um eine erhebliche Folgeersparnis zu erzielen, unter anderem wenn Sie als Erbe/Kind/potentieller Rechtsnachfolger zu einem späteren Zeitpunkt den Verkauf der ererbten Finca oder der Ferienwohnung beabsichtigen sollten. 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 ganz erheblich ab. Die Erbengemeinschaft ist mit der spanischen notariellen Erbschaftsannahme nämlich in aller Regel abgeschlossen und setzt sich nicht fort.

## 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 die 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 Übertragungsmöglichkei-

ten. 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 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. heimatische 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 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



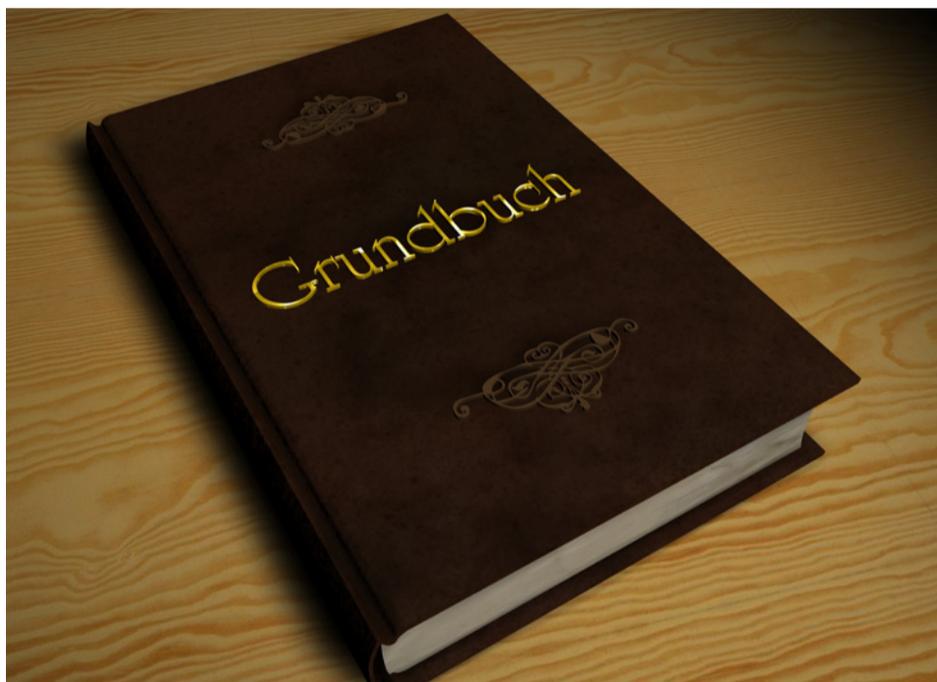
# Wie funktioniert eigentlich das spanische Grundbuch?

## von Pieregidio Rebaudo - Immobilienrechtsanwalt

Wer in Deutschland eine Immobilie kauft, weiß, dass er nicht schon mit dem notariellen Kaufvertrag Eigentümer wird, sondern erst mit der Eintragung im Grundbuch (§§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB). Der Grundbucheintrag ist damit Voraussetzung und Bedingung für einen rechtswirksamen Eigentumserwerb. Anders in Spanien: Zwar schreibt auch hier Art. 1280 des spanischen Bürgerlichen Gesetzbuches (Código Civil) vor, dass die Übertragung von Immobilienvermögen notariell zu erfolgen hat. Wird die notarielle Form aber nicht beachtet, führt dies nicht zur Unwirksamkeit des Verkaufs und vereinbarten Eigentumsübergangs. Deshalb haben einige Autoren im Grunde Recht, die vortragen, man können in Spanien auch durch einen mündlichen Vertrag oder einen Vertrag auf einem Bierdeckel Immobilien-Eigentümer werden. Solche „Verträge außerhalb des Grundbuchs“ kommen nicht selten vor, z.B. weil die Beteiligten den Eigentumswechsel nicht öffentlich bekannt machen und weil sie z.B. Steuern und Gebühren sparen wollen. Das mag zwar kurzfristig von persönlichem oder wirtschaftlichem Interesse der Beteiligten sein, ist jedoch insgesamt risikoreich, denn: Der Gutgläubensschutz kann nur erreicht werden, wenn ein Kaufvertrag mit dem vereinbarten Eigentumswechsel im Grundbuch eingetragen ist. Doch dazu später.

### Das spanische Grundbuch

Das spanische Grundbuch (genauer: Eigentumsregister – registro de la propiedad) ist dem Justizministerium unterstellt und enthält alle rechtlichen Informationen über eine Immobilie. Zu diesen rechtlichen Informationen gehören Angaben zu den Eigentümern, Nießbrauchern und sonstigen Berechtigten, über Baulichkeiten und ihre Historie, über mögliche Belastungen wie Hypotheken, Grunddienstbarkeiten sowie etwaige Embargos wie z.B. Beschlagnahmen und Pfändungen.



Das Grundbuch ist in Spanien ein öffentliches Register, d.h. jeder, der ein legitimes Interesse hat (bei einer Anfrage durch einen Rechtsanwalt oder Makler wird das legitime Interesse unterstellt), kann das Grundbuch einsehen und einen Grundbuchauszug bestellen. Dabei gibt es zwei Arten von Grundbuchauszügen, nämlich den einfachen Auszug (nota simple informativa) und den qualifizierten Auszug (certificación). Im Grundbuchauszug werden das Grundstück und die darauf befindlichen Baulichkeiten beschrieben, der eingetragene Eigentümer benannt, die Art des Erwerbs mit Daten der Eintragungen angegeben sowie Belastungen aufgeführt.

Das spanische Grundbuch ist nicht wie das deutsche in Abteilungen aufgebaut, aus denen Eigentümer und Belastungen ersichtlich sind. Stattdessen hat das spanische Eigentumsregister für jedes Grundstück ein Grundbuchblatt mit einer bestimmten Nummer. Die Eintragungen zu diesem Grundstück erfolgen dann fortlaufend. Eintragungsfähig sind Handlungen oder Verträge über das Eigentum und andere dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen. Eintragungen werden nur auf Antrag vorgenommen, wobei antragsberechtigt folgender Personenkreis ist: derjenige, zugunsten dessen ein Recht einzutragen ist und derjenige, der über ein Recht verfügt sowie derjenige, der ein rechtliches Interesse hat, ein Recht zu sichern.

### Der Schutz des guten Glaubens

Da – wie oben ausgeführt – auch wirksam Eigentum übertragen werden kann, ohne dass der Erwerbsvorgang im Grundbuch eingetragen ist, kann das Grundbuch bezüglich der Eigentümer fehlerhaft sein. Und hier greift der Gutgläubensschutz. Das Grundbuch genießt den Schutz des guten Glaubens (Art. 34 L.H.) an die Richtigkeit der Eintragung, d.h. wer

von einem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer, der tatsächlich nicht mehr Eigentümer ist, gutgläubig erwirbt, wird wirksam Eigentümer. Der Gutgläubensschutz betrifft die Berechtigung des eingetragenen Eigentümers und die eingetragenen Lasten, nicht aber Eigenschaften wie Grundstücksgrößen und Angrenzungen. Um den Gutgläubensschutz auszulösen, müssen die Beteiligten sorgsam darauf achten, dass die notarielle Urkunde über den Eigentumswechsel unverzüglich dem Grundbuchamt vorgelegt wird.

### Die Vormerkung im Grundbuch

Auch im spanischen Grundbuchwesen gibt es eine Vormerkung, die für den Berechtigten die Phase zwischen Vertragsschluss und endgültiger Eintragung sichert. Dieses Instrument heißt „asiento de presentación“ (Art 17 L.H.). Jeder Antrag, der beim Grundbuchamt eingeht, wird auf dem Grundbuchblatt der betreffenden Immobilie mit einem Eingangsvermerk versehen, damit jeder, der Einsicht nimmt, sieht, dass die Eintragung oder Löschung eines Rechts bevorsteht. Dieser Eingangsvermerk hat eine Gültigkeit von 60 Tagen, und in dieser Zeit dürfen keine anderen Eintragungen vorgenommen werden, die dem Schutz des Begünstigten entgegenstehen.

Unabhängig davon kennt das spanische Grundbuchrecht eine weitere Form der Vormerkung, nämlich die anotación preventiva. Sie dient der Sicherung von Rechtspositionen, die nicht eintragungsfähig sind. So können z.B. vorläufige Embargos und Pfändungen eingetragen werden, mit denen sich Gläubiger des eingetragenen Eigentümers ihre Rechte sichern können.

### Unterschiede zwischen Grundbuch und Kataster



Lassen Sie mich abschließend noch einen kleinen Exkurs zu etwaigen Widersprüchen zwischen Grundbuch und Kataster machen. Häufig kommt es vor, dass z.B. Größenangaben der Immobilie zwischen Grundbuch und Kataster voneinander abweichen. Das kann gut sein, wenn man Historie und Zweck des spanischen Katasters kennt.

Die Katasterämter wurden in Spanien aufgrund des Katastergesetzes vom 23.03.1906 gebildet. Die Kataster sind reine Verwaltungsregister und unterstehen den jeweiligen Finanzabteilungen der Gemeinden. Ihre Aufgabe ist es, die Grundstücke in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich zu nummerieren und zu beschreiben. Die dort vorhandenen Daten beruhen entweder auf unbelegten Angaben der Eigentümer oder auf Luftaufnahmen und damit einhergehender Schätzungen. Mittels dieser Daten legen die Katasterämter für die Grundstücke und Baulichkeiten Werte fest (valor catastral), die dann die Grundlage für verschiedene Steuerfestsetzungen (z.B. der jährlichen Gemeindesteuer – IBI) sind. Seit 2022 haben die Katasterämter noch eine weitere Aufgabe: Sie legen die Katasterreferenzwerte fest, die bei verschiedenen Steuerarten Grundlage für die Bewertung von Grundstücken sind.

**Generell gilt: Weichen die Angaben des Katasters von denen des Grundbuchs ab, haben die Angaben im Grundbuch Vorrang. Seit 2015 (Gesetz 13/2015) greift eine Reform der Koordinierung der Daten zwischen Eigentumsregister und Kataster, so dass die Widersprüche zwar noch nicht beseitigt, aber deutlich vermindert wurden.**



**Pieregidio Rebaudo**  
Immobilienrechtsanwalt  
Plaza de España, 11  
07002 Palma de Mallorca  
Tel. +34 645 43 53 31  
rebaudo@icaib.org

# Immobilien-Wertgutachten

## Am Ende des Tages eine sinnvolle und lohnenswerte Investition



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

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

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

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

Ein 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 Bauwerke
- Externe Bauüberwachung
- Qualitäts- und Kostenkontrolle

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

**+ 34 971 575 891**



*Daniel Gingrich*

# Steuern bei Kauf und Verkauf einer Mallorca-Immobilie

„Steuern – ein erlaubter Fall von Raub“. Thomas von Aquin (1225 -1275)

von Andrin Vögeli



Beim Immobilienkauf treffen sich beim spanischen Notar der Verkäufer, der Käufer und der Notar. Tatsächlich sitzt aber immer ein unsichtbarer Vierter mit am Tisch – der spanische Fiskus. Und er hält seine gierigen Hände nach beiden Seiten auf. Sowohl der Käufer als auch der Verkäufer werden kräftig zur Kasse gebeten. Spanien gehört nicht umsonst zu den Spitzensteuermächtern, wenn es um die Steuern beim Kauf und Verkauf von Immobilien geht. Da der Posten der Erwerbsnebenkosten für den Käufer ein wesentlicher Kalkulationsfaktor ist und auch der Verkäufer wissen will, was denn nach Steuerabzug netto übrigbleibt, will ich den Lesern von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN die beim Immobilien-Kauf/Verkauf anfallenden Steuern zusammenfassen.

## Steuern des Käufers beim Immobilienkauf für nichtresidente und residente Käufer

### Die Mehrwertsteuer

Beim Kauf einer Immobilie zum Erstbezug hat der Käufer Mehrwertsteuer (IVA) zu zahlen. Sie beträgt bei Wohnimmobilien einschließlich Garagenplätzen (maximal zwei pro Wohneinheit) 10 % auf den Kaufpreis. Beim Kauf von Grundstücken von einem Gewerbeunternehmen sowie beim Kauf von Gewerbeimmobilien beträgt der Steuersatz 21 %. Daneben fällt keine Grunderwerbsteuer an, da die beiden Steuerarten nie kumulativ, sondern stets alternativ entstehen.

### Beurkundungs- oder Stempelsteuer

Immer dann, wenn der Kauf mehrwertsteuerpflichtig ist, ist neben der Mehrwertsteuer noch die sog. Beurkundungs- oder Stempelsteuer zu zahlen. Sie beträgt seit dem 01.01.2023 1,5 %, bei einem Kaufpreis über 1 Million Euro sogar 2 %.

### Die Grunderwerbsteuer

Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie wird die Grunderwerbsteuer (statt der Mehrwertsteuer) fällig. Die Grunderwerbsteuer beträgt zwischen 8 % und 13 % des Kaufpreises und berechnet sich wie folgt:

Für die ersten 400.000 € des Kaufpreises 8 %,  
für den Kaufpreis von 400.001 € bis 600.000 € 9 %,  
für den Kaufpreis von 600.001 € bis 1.000.000 € 10 %,  
für den Kaufpreis von 1.000.001 € bis 2.000.000 € 12 %,  
für den Kaufpreis ab 2.000.001 € 13 %

## Steuern des Verkäufers beim Immobilienverkauf für nichtresidente und residente Verkäufer

### a) Besteuerung des nichtresidenten Verkäufers

#### Die Gewinnsteuer/Einkommensteuer

Der nichtresidente Verkäufer muss den Gewinn aus dem Verkauf seiner Spanienimmobilie in Spanien versteuern. Der Gewinn errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Anschaffungspreis und dem Verkaufserlös. Die ursprünglich beim Kauf gezahlten Erwerbsnebenkosten (Steuern, Grundbuch, Register, Maklergebühren, etc.), werterhöhende In-



vestitionen, kumulierte Abschreibungen sowie Maklerprovisionen beim Verkauf sind dem Anschaffungspreis hinzuzurechnen und mindern den Gewinn. Allerdings können diese Kosten nur berücksichtigt werden, wenn sie durch ordnungsgemäße Rechnungen belegt sind. Auf den so ermittelten Gewinn sind 19 % Steuern zu zahlen. Als Vorauszahlung auf die Gewinnsteuer des nichtresidenten Verkäufers muss der Käufer 3 % des beurkundeten Kaufpreises einbehalten direkt beim Finanzamt einzahlen.

Anders als in Deutschland gibt es keine Spekulationsfrist. In Deutschland ist in der Regel der Gewinn aus dem Verkauf einer Mallorca-Immobilie nicht steuerbar, jedenfalls dann nicht, wenn es sich um eine private, selbstgenutzte Immobilie handelt oder sie zumindest im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich selbst genutzt wurde.

#### Die Wertzuwachssteuer/Plusvalía

Neben der Gewinnsteuer hat der nichtresidente Verkäufer noch die Wertzuwachssteuer/Plusvalía zu zahlen. Diese Steuer ist an die örtliche Gemeinde zu entrichten. Sie besteuert den Wertzuwachs von Grund und Boden – nicht der Baulichkeiten – seit dem letzten Beurkundungsvorgang. Zur Berechnung benötigt man den Katasterwert des Bodens, die Dauer des Besitzes und den Berechnungsfaktor der jeweiligen Gemeinde. Das spanische Verfassungsgericht hat 2017 entschieden, dass eine Wertzuwachssteuer von der Gemeinde nur dann verlangt werden kann, wenn tatsächlich ein Wertzuwachs eingetreten ist.

### b) Besteuerung des residenten Verkäufers

#### Die Gewinnsteuer/Einkommensteuer

Der residente Verkäufer ermittelt seinen Gewinn aus dem Verkauf seines Hauses nach denselben Regeln wie der nichtresidente Verkäufer. Allerdings wird der Gewinn nicht pauschal mit 19 % versteuert, sondern nach einer progressiven Tabelle:

bis 6.000 € Gewinn beträgt der Steuersatz 19 %,  
ab 6.001 € bis 24.000 € sind 21 % fällig und  
ab 24.001 € Gewinn sind 23 % Steuern zu zahlen.

#### Die Wertzuwachssteuer/Plusvalía

Auch der residente Verkäufer hat eine Wertzuwachssteuer an die Gemeinde zu zahlen. Sie bestimmt sich nach denselben Regeln wie für den nichtresidenten Verkäufer.

#### Steuerfreiheit bei Reinvestition

Hat der Steuerpflichtige seinen Hauptwohnsitz verkauft, in dem er zumindest drei Jahre vom Datum des Kaufs/Einzugs bis zum Tage des Verkaufs/Auszugs ohne Unterbrechung gewohnt hat, ist der Veräußerungsgewinn für ihn steuerfrei, wenn er in maximal zwei Jahren ab dem Verkauf den gesamten Verkaufserlös in einen anderen Hauptwohnsitz reinvestiert. Diesen muss er ebenfalls wieder drei Jahre ohne Unterbrechung nutzen. Andernfalls verliert er die Vergünstigung und muss den Gewinn aus dem Erstverkauf nachträglich versteuern. Ist der reinvestierte Betrag geringer als der Veräußerungserlös, ist nur der entsprechende prozentuale Anteil steuerfrei. Die Steuerfreiheit gilt z.B. auch dann, wenn ein Deutscher seinen spanischen Hauptwohnsitz unter den vorgenannten Bedingungen verkauft und die Reinvestition in Deutschland vornimmt.

#### Steuerfreiheit ab dem 65. Lebensjahr

Verkauft ein Residenter, der das 65. Lebensjahr vollendet hat, seinen Hauptwohnsitz, in dem er drei Jahre lang ununterbrochen gewohnt hat, ist der Verkaufserlös insgesamt steuerfrei. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass viele Spanier mit unzureichender Altersversorgung die selbstgenutzte Immobilie im Alter veräußern, um von dem Erlös die Kosten für ein Seniorenheim oder ihres Lebensabends bestreiten zu können.

**Sie sehen: Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf einer Spanien-Immobilie handelt es sich um steuerlich sehr komplexe Themen, die man mit der Hilfe eines spezialisierten Steuerberaters oder Rechtsanwalts angehen sollte.**

Andrin Vögeli  
Sales Manager

**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



## Alfonso Rodriguez spielt wieder einmal Pippi Langstrumpf



Alfonso Rodriguez war schon immer umstritten, weil entscheidungsschwach und geprägt von einem romantisch-sozialistischen Weltbild. Während der achtjährigen Regierungszeit der Linken auf den Balearen brachte er es gar zum Bürgermeister der Gemeinde Calvia. Dort wollte er gern Everybody's Darling sein, hatte keine eigenen Ideen und schon gar keine Lösungen. Er folgte brav den Vorgaben seiner Genossin und Ministerpräsidentin Francina Armengol, die ihn nach der Abwahl der Linken auf den Balearen auf den Stuhl des Delegierten der Balearen bei der Zentralregierung hievte. Und hier malt er weiter an Bildern der Welt, so wie die Linken sie sehen. Frei nach **Pippi Langstrumpf**: „Ich mal mir die Welt widdewidde wie sie mir gefällt“.

Am 7. Mai 2024 gab Alfonso Rodriguez dem Mallorca Magazin ein Interview, u.a. zum Thema der Hausbesetzungen. Ich zitiere wörtlich. Frage: Ein Thema, das viele

Leute beschäftigt, sind die Hausbesetzungen. Zuletzt hat die Zentralregierung neue Hürden geschaffen, die es Immobilienbesitzern erschweren, sogenannte „Okupas“ wieder loszuwerden. Ist das das richtige Signal?“

Antwort Rodriguez: „Ja, das Problem existiert, aber es hat bei weitem nicht die Dimension, wie manche glauben machen wollen. Ich glaube, dass es ein gewisses Interesse daran gibt, dieses Problem künstlich aufzubauschen“. Frage: „Wer ist daran interessiert?“ Antwort Rodriguez: „Diejenigen, die wollen, dass der Verkauf von Versicherungen und Überwachungsanlagen steigt. Auf der anderen Seite gibt es mit der Ultrarechten verbundene Kreise, die das Bild vermitteln wollen, das es immer unsicherer wird und in dem noch nicht einmal die eigene Wohnung sicher ist. Es geht darum, ein Gefühl des Kontrollverlustes zu erzeugen. Auf der Grundlage werden dann immer strengere Gesetze gefordert“.

Das Interview ist nicht als Satire gekennzeichnet, ist sicher auch nicht als solche zu verstehen, denn Alfonso Rodriguez will uns seine Sicht zum Thema Hausbesetzungen als bare Münze verkaufen: Hausbesetzungen würden nur von Versicherungsvertretern und Alarmanlagen-Verkäufern sowie von Ultrarechten herbeigeredet und aufgebaut.

Wie sehen Fachleute, Eigentümer und Betroffene das Problem? Das Mallorca Magazin hat in einem Beitrag vom 19.10.2023 den Vorsitzenden des Betroffenen-Verbandes Onao zitiert, nach dem es landesweit bis zu 150.000 besetzte Immobilien gibt. Jedes Jahr kommen zwischen 17.000 und 20.000 neue Besetzungen hinzu.

Die Betroffenen beklagen, von der Polizei, der Politik und der Rechtsprechung keine Hilfe zu bekommen, zumindest dann nicht, wenn die Besetzer schon länger als zwei Tage sich in dem fremden Eigentum eingenistet haben. Dann nämlich wird der Eigentümer auf den langen, bis zu zwei Jahren dauernden Weg durch die Gerichte verwiesen, muss den Besetzern sogar Strom und Wasser liefern und hilflos mit ansehen, wie die Besetzer sein Eigentum verwüsten, Möbel und Hausrat aus dem Haus tragen, um sie auf dem Flohmarkt zu verkaufen. Und während der Besetzungszeit müssen die Eigentümer Steuern und Nebenkosten, Hypothekenzinsen und Miete für Ersatzwohnraum zahlen. Die Linken verweisen darauf, dass das Recht auf menschenwürdiges Wohnen der Besetzer verfassungsmäßig garantiert sei und dem Recht auf Eigentum qualitativ mindestens gleichwertig gegenüberstehe. Den Vogel hat Sozialist und Ministerpräsident Pedro Sánchez mit seinem neuen Wohnungsgesetz abgeschossen, mit dem den Hausbesetzern ein besonderer Schutz gewährt wird: Nach diesem Gesetz muss der entsetzte Eigentümer an einem Schlichtungsverfahren mitwirken und sich bemühen, den Besetzern angemessenen Ersatzwohnraum zu besorgen (den es nicht gibt). Eine verkehrte Welt, ganz im Sinne von Pippi Langstrumpf alias Alfonso Rodriguez – „Ich mal mir die Welt widdewidde wie sie mir gefällt“.

**Fazit:** Man kann nur hoffen, dass die Separatisten, die aufgrund eines erpresserischen Kuhhandels, Pedro Sánchez stützen, ihre Stimmen dem Ministerpräsidenten versagen, spätestens dann, wenn Sánchez seine erpressten Zusagen nicht einhalten kann. Nein, keine Satire, sondern ein Trauerspiel.

## TUI-Chef biedert sich bei Mallorca-Populisten an und verbreitet Fake-News



**Nach der Erholung von Corona befindet sich der Reiseveranstalter TUI auf Höhenflug. In 2024 will TUI einen Besucherrekord erzielen und zwei Millionen Urlauber nach Mallorca bringen. Und für 2025 soll die Messlatte noch höher gelegt werden: Geplant sind 40 wöchentliche Flüge nach Mallorca. Von einigen Städten (z.B. Hannover und Düsseldorf) sollen sogar zwei Flugzeuge täglich nach Palma de Mallorca fliegen. Eine einzigartige Erfolgsgeschichte. Wenn da nicht die großen Proteste Einheimischer gegen Wohnungsnot und Massentourismus wären, für die alle Tourismusunternehmen – also auch TUI – in die Verantwortung genommen werden.**

TUI's Presseleute nehmen sich als Vorbild den deutschen Bundeskanzler Olaf Scholz, der mit Sprüchen wie „you'll never walk alone“ und „wir sitzen alle in einem Boot“ die Protestierenden beruhigen will. TUI geriert sich als Gutmensch und zeigt für die Kritiker großes Verständnis. TUI-Chef Sebastian Ebel sagte jüngst in einem Interview, er habe Verständnis für die jüngsten Proteste gegen den Massentourismus auf Mallorca. Die Proteste gegen zu hohe Mieten, gestiegene Immobilienpreise und erhöhtes Verkehrsaufkommen wolle auch TUI ernst nehmen. So be-

mühe sich TUI, in seinen Häusern den Wasserverbrauch möglichst niedrig zu halten. Man setze auch verstärkt auf erneuerbare Energien. Die Mitarbeiter würden ins Hotels untergebracht und nicht etwa in illegalen Ferienwohnungen. Sogar beim Thema Wohnungsnot will TUI helfen und verspricht – wenn auch wenig im Detail, in den Bau von Apartment-Anlagen auf Mallorca einzusteigen, die sowohl für Mitarbeiter des Konzerns als auch für Lehrer, Angestellte von Krankenhäusern und andere als „bezahlbarer Wohnraum“ zur Verfügung gestellt werden sollen.

So weit, so gut. Doch dann packt Ebel zwei weitere Themen an. Er erklärt, Mallorca solle über eine Zweitwohnungssteuer für ausländische Immobilienbesitzer nachdenken, und er befürworte auch Überlegungen, Ausländern den Erwerb von Immobilien auf Mallorca gesetzlich zu untersagen. Beides Forderungen linker, mallorquinischer Populisten. Beide schon mehrfach als eklatante Verstöße gegen geltendes Recht und insbesondere gegen zwingendes EU-Recht vom Tisch gefegt.

### Die Zweitwohnungssteuer

Einige Gemeinden in Deutschland haben eine Zweitwohnungssteuer als kommunale Steuer eingeführt. Sie ist eine kommunale Aufwandsteuer, die die Aufwendungen, die die Gemeinde für Neben- oder Zweitwohnungen, gleichviel ob als Eigentum oder Miete, hat, kompensieren soll. Wenn Ebel eine solche Steuer auch für die von Nicht-Residenten bewohnte Ferienwohnung befürwortet, übersieht er – oder er weiß es nicht -, dass Spanien diese „Kompensationssteuer“ bereits vom nicht-residenten Eigentümer kassiert. Jeder nichtresidente Eigentümer einer Ferienwohnung muss jährlich eine Einkommensteuer-Erklärung abgeben, in der er den Wert der Eigennutzung seiner Immobilie jährlich versteuern muss. Der Gesetzgeber nimmt an, dass der

Eigentümer einer Ferienimmobilie, gleichviel ob sie leer steht oder nur zeitweise genutzt wird, die Möglichkeit bietet, sie zu vermieten und damit ein Einkommen zu erzielen. Dieses zu deklarierende (fiktive) Einkommen beträgt 2% des Katasterwertes der Immobilie, wenn dieser Wert in den letzten zehn Jahren nicht überprüft wurde. Sonst gilt ein reduzierter Steuersatz von 1,1%. Hierauf fallen 19% Steuern an. Ebel fordert also etwas, was es schon gibt!

### Kaufverbot von Mallorca-Immobilien durch Ausländer

Von noch größerem Unwissen zeugt die Unterstützung Ebels der Forderung eines Immobilien-Kaufverbotes durch Ausländer mit dem Hinweis auf das Dänemark-Modell, das ein solches gesetzliches Verbot habe. Derartige Forderungen wurden schon vor dem Regierungswechsel von Linkspopulisten immer wieder vorgetragen. Die EU hat sofort eindeutig darauf hingewiesen, dass ein solches Gesetz EU-Rechts-widrig sei, da dadurch Grundpfeiler der EU-Verfassung, nämlich die Niederlassungsfreiheit und die Freiheit des Kapitalverkehrs, angegriffen würden. Selbst Spaniens linker Ministerpräsident Pedro Sánchez hat es aus diesen Gründen abgelehnt, sich mit diesen Vorschlägen näher zu befassen. Warum dann die Ausnahme Dänemark? Ganz einfach: Dänemark hatte dieses Gesetz schon vor seinem EU-Beitritt und den Maastrichter-EU-Verträgen und hatte deshalb „Bestandsschutz“.

Man kann Ebels Aussagen getrost Fake News nennen oder mit den römischen Philosophen sagen „Si tacuisses philosophus mansisses“ – Selbstentlarvung eines für schlaue Gehaltene durch törichtes Gerede. Und dieses törichte Gerede ist in zweierlei Hinsicht schädlich: Es bestärkt Mallorcas Links-Populisten in ihrer abwegigen Denke, und es verunsichert Investoren, darunter sicher auch viele TUI-Kunden.

# 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



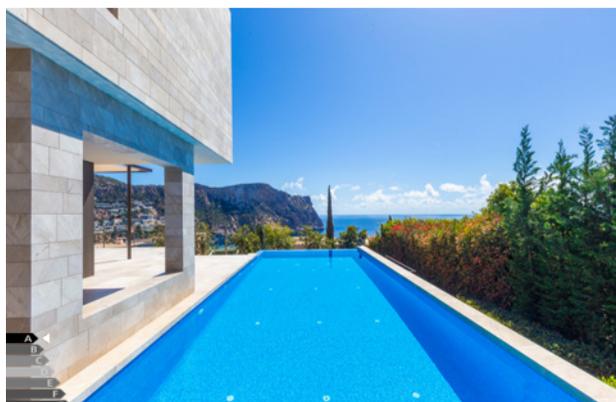
Wir freuen uns, Ihnen hier eine wirklich einzigartige Villa vorstellen zu können. Sie steht auf einem 927 m<sup>2</sup> großen Grundstück in 1. Meereslinie. Sie verfügt über einen eigenen Bootsanleger. In der untersten Etage der Villa befinden sich eine Bootsgarage mit Platz für 3 Boote und eine Slipanlage, 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



**PORT ANDRATX** Extravagante, lichtdurchflutete Luxusvilla



In zweiter Meereslinie thront diese eindrucksvolle, extravagante Luxusvilla über der Bucht Cala Marrocén an der Hafeneinfahrt von Port Andratx auf einem 1.346 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück und bietet von der Dachterrasse einen atemberaubenden Blick über die Halbinsel la Mola bis zum Naturpark der Insel Dragonera.

Die Villa steht auf einer Garagenetage mit Platz für 6 Fahrzeuge. Sie ist umgeben von einladenden Terrassen mit einem Infinity-Swimmingpool. Modernste Technik, höchste Baustandards und Nachhaltigkeit zeichnen diese einzigartige Villa aus. Technische Pluspunkte sind: Geothermie, Solarpaneele, spezielle Dämmung.



Die bebaute Fläche beträgt 834 m<sup>2</sup>. Alle Etagen sind durch einen Aufzug verbunden.

In der ersten Etage befinden sich der SPA- und Fitnessbereich mit Sauna, das Homecinema und ein Gästeapartment. Die Hauptwohnebene hat ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit offener Küche, eine Bibliothek und ein Büro sowie den Zugang zur Poolterrasse. In der darüberliegenden Ebene befinden sich die Master-Suite mit Ankleide und Bad sowie drei weitere Schlafzimmersuiten.

m<sup>2</sup> 1.346 m<sup>2</sup> 834 6 6  
Ref. 20704 • Preis € 14.200.000 • Tel 0034 / 971 671 250



PORT ANDRATX

Imposante Villa im Herrenhausstil mit Königsblick



 Eine imposante Villa im Herrenhausstil beeindruckt auf einem südorientierten Hanglagegrundstück mit 2.590 m<sup>2</sup> in Cala Moragues mit einem sensationellen Meer-, Hafen- und Panoramablick, auf die Cala d`Egos bis nach Dragonera. Es wird erschlossen durch eine repräsentative, 6 m breite Zufahrt.

Das Anwesen beeindruckt schon mit großzügigen freien und überdachten Terrassen mit einem Swimmingpool mit Barbecue sowie einer Dachterrasse. Im Untergeschoss gibt es einen SPA-Bereich mit Sauna, eine Garderobe, diverse Abstellräume und eine Doppelgarage.

Die bebaute Fläche der mit landestypischen Materialien (Na-

tursteinmauern, Holzbalkendecken, Landhausküche, Kamin) beträgt 775 m<sup>2</sup>. Die Villa bietet neben einer großzügigen Empfangshalle einen Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer, eine bestausgestattete Küche sowie die Mastersuite mit Bad, Ankleide und privater Terrasse.

Im Obergeschoss gibt es vier Schlafzimmer-Suiten mit Bädern und Terrassen. Die Villa wurde im Jahre 2022 aufwändig und in bester Qualität restauriert und wendet sich an den Interessenten, für den das Beste gerade gut genug ist.

 2.590  775  5  6  
Ref. 25073 • Preis € 16.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250





**PORT ANDRATX** Fantastische Meerblickvilla in Montport



Diese Villa im mediterranen Stil thront auf einem 1.910 m<sup>2</sup> großen, südorientiertem Grundstück auf der Südseite des Hafens Port Andratx. Sie beeindruckt mit großzügigen überdachten und freien Terrassenbereichen mit Barbecue und beheizbarem Infinity-Swimmingpool. Weiter punktet sie mit einer privaten Sauna im Obergeschoss sowie Dampfsauna und SPA-Bereich. Sie bietet einen sensationellen Blick auf Landschaft und Meer. Durch die harmonische Verbindung von klassischen Elementen mit modernster Haustechnik ist die Villa ein Premium-Objekt.

Die Villa hat eine bebaute Fläche von 716 m<sup>2</sup>. der großzügige

Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch sein elegantes Design und hat einen Salon, ein separates Esszimmer, eine Designer-Küche (Birgit Müller) mit Bora-Abzugssystem und Siemens-Geräten sowie Terrassen. Insgesamt verfügt das Anwesen über fünf Schlafzimmer. Die Villa ist vollständig eingerichtet und dekoriert (im Kaufpreis enthalten). Erwähnenswert sind noch ein lauschiger Patio, eine große Garage sowie ein Carport.

Fotos: Kristina Müller

m<sup>2</sup> 1.910 m<sup>2</sup> 716 5 5

Ref. 25956 • Preis € 12.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250



Exklusiv

**PAGUERA** Außergewöhnliche Villa mit Meer- und Panoramablick



Zurzeit entsteht in erhöhter Lage von Paguera auf einem 1.398 m<sup>2</sup> südorientiertem Hanggrundstück hoch über der Bucht von Paguera diese außergewöhnliche Designer-Villa, die einen wunderbaren Meer- und Panoramablick bietet. Sie ist umgeben von einladenden überdachten und freien Terrassen mit Sommerküche und beeindruckendem Infinity-Pool. Im Untergeschoss verfügt das Anwesen über eine großzügige Tiefgarage (Aufzug zu allen Wohnebenen), eine Bodega, einen Fitnessbereich mit Sauna sowie Abstell- und Versorgungsräume.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 606 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss liegen drei Schlafzimmer-Suiten, eine große Freiterrasse und der

Hauswirtschaftsraum. Die Hauptwohnebene befindet sich im Obergeschoss. Hier gibt es ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu zwei Terrassen, die Einbauküche mit Frühstücksterrasse, die Mastersuite mit Bad und Ankleide sowie eine Außenterrasse mit Balinesischem Outdoor-Bereich und Gäste-WC. Die Neubau-Villa der Superlative überzeugt mit hochwertiger Bau- und Ausstattungsqualität und neuester Technologie.

m<sup>2</sup> 1.398 m<sup>2</sup> 606 4 4

Ref. 25607 • Preis € 5.500.000 • Tel 0034 / 971 671 250

# 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

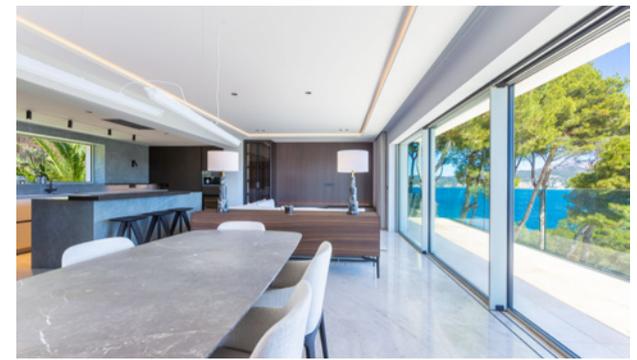
**Santa Ponsa** Puig des Castellet, 1-BI. 6 | 07180 Santa Ponsa | Tel. +34 971 699 825 | Mo. - Fr. 10 - 14 Uhr und 15 - 18 Uhr

**nolte**<sup>®</sup>  
KÜCHEN



SANTA PONSA

Luxusvilla der Premiumklasse mit fantastischem Meerblick



Oberhalb der Hafeneinfahrt zum Club Náutico von Santa Ponsa befindet sich in 2. Meereslinie auf einem 1.086 m<sup>2</sup> großen Grundstück diese Luxusvilla der Premiumklasse, die einen fantastischen Meer- und Panoramablick bietet. Die Villa mit vier Geschossen hat auf allen Ebenen einladende überdachte und freie Terrassen. Das Anwesen wird erschlossen durch eine elegante Auffahrt, die zur Garage auf der untersten Ebene führt. Hier befinden sich ein Wirtschaftsraum, ein Technikraum, die Terrasse mit Pool und Jacuzzi und der Zugang zum Lift, der zu allen Etagen führt.

Die bebaute Fläche beträgt 560 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss hat den Eingangsbereich, eine Schlafzimmer-Suite und den SPA-Bereich mit

Fitnessraum, Indoor-Pool, Sauna, türkischem Bad, Dusche und Bodega. Im 1. Obergeschoss gibt es drei Schlafzimmer-Suiten mit Ankleiden und Bädern sowie Terrassen. Die Hauptwohnebene liegt im 2. Obergeschoss.

Sie hat ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, eine Gästetoilette und Terrassen. Lage, Architektur, beste Bauqualität und Ausstattung reihen diese Villa in die Premiumklasse ein.

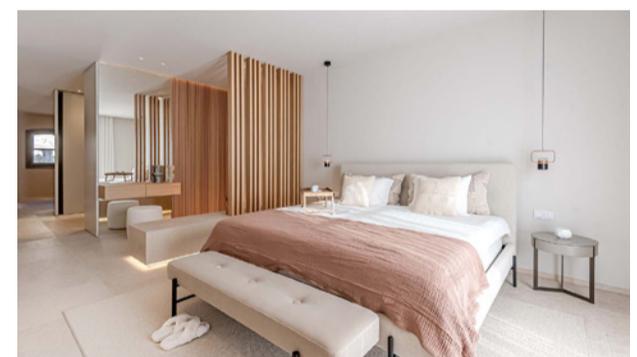
m<sup>2</sup> 1.086 m<sup>2</sup> 560 4 4

Ref. 20795 • Preis € 7.450.000 • Tel 0034 / 971 695 255



PORT ANDRATX

Imposante Villa mit fabelhaftem Meerblick



Klassische Eleganz strahlt diese Luxusvilla, die auf einem 1.530 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Mallorcas Nobellage „Mont Port“ steht. Sie bietet einen fabelhaften Blick auf Hafen, Meer und Bergpanorama.

Sie ist gerade im Zuge einer Kernsanierung in höchster Bauqualität und modernster Haustechnik fertiggestellt worden. Die Villa mit Doppelgarage und PKW-Stellplätzen hat beeindruckende, große überdachte und freie Terrassen. Die Pool- und SPA-Ebene mit Swimmingpool und Barbecue befindet sich auf einer vorgelagerten Terrasse mit einer exklusiven Lounge.

Die Villa verfügt über eine bebaute Fläche von 528 m<sup>2</sup>. Die Ein-

gangsebene umfasst ein elegantes Entrée mit fantastischem Meerblick sowie drei Schlafzimmer mit Bädern en Suite. In der darunter liegenden Ebene befindet sich der große Salon mit Kamin, hohen Holzbalkendecken und offener Küche. Weiter gibt es ein separat zugängliches Gäste-Schlafzimmer mit Bad.

Besonders beeindruckend sind neben der Lage und der Qualitätsausstattung die harmonische Verbindung von traditioneller Eleganz und modernen Elementen.

m<sup>2</sup> 1.530 m<sup>2</sup> 528 4 5

Ref. 20591 • Preis € 10.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250



Exklusiv

**PORT ANDRATX** Außergewöhnliche Luxusvilla mit Meer- und Hafenblick



 Wenige Autominuten von der malerischen Hafenpromenade von Port Andratx entfernt, steht auf einem 1.430 m<sup>2</sup> großem Grundstück mit atemberaubendem Meer- und Panoramablick diese lichtdurchflutete Villa mit freistehender Doppelgarage. Sie hat einen anspruchsvoll designten Garten und einladende überdachte und freie Terrassen, in die ein Swimmingpool eingebettet ist. Im Zuge einer Kernsanierung wurde die Villa mit bester Bauqualität errichtet und mit modernster Haustechnik (u.a. mit Smart-Home-System) ausgestattet.

Die bebaute Fläche über zwei Ebenen beträgt 695 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche 515 m<sup>2</sup>. Die Eingangsebene im Obergeschoss umfasst

den Wohnbereich mit offener Designer-Küche sowie zwei Schlafzimmer-Suiten. Weitere drei Schlafzimmer sowie der Office- und Fitnessbereich befinden sich im Erdgeschoss, das über eine Innen- und eine Außentreppe erreichbar ist.

Auf dieser Ebene befindet sich auch die großzügige Poolterrasse. Sehen Sie sich unsere Matterport-Präsentation (Virtual Tour) in unserem Internetportal [www.minkner.com](http://www.minkner.com) an.

 1.430  695  5  4  
Ref. 26097 • Preis € 7.750.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**CAMP DE MAR** Moderne Luxusvilla mit sensationellem Meerblick



 Diese eindrucksvolle Luxusvilla thront auf einem 1.074 m<sup>2</sup> großen Grundstück über der Cala en Cranc in Camp de Mar und bietet einen sensationellen Meer- und Panoramablick. Der Golfplatz „Golf de Andratx“ und der große Sandstrand von Camp de Mar liegen quasi vor der Haustür. Zur Hafenpromenade von Port Andratx sind es nur wenige Autominuten. Die minimalistisch gestaltete Villa hat auf allen Ebenen einladende Terrassen, in die ein Swimmingpool eingebettet ist. Sie ist umgeben von einem kleinen, mediterranen und pflegeleichten Garten.

Die bebaute Fläche der Villa beträgt 716 m<sup>2</sup>, die reine Wohnfläche 432 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss (Lift zu allen Ebenen) liegen die

Garage sowie Wirtschafts- und Technikräume. Fitness- oder Cinema-Räume können hier noch eingebaut werden. Im Erdgeschoss gibt es 2 Master-Suiten und zwei weitere Schlafzimmer-Suiten – alle mit Zugang zur Poolterrasse.

Die Hauptwohnebene in der ersten Etage hat den Eingangsbereich, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit offener Designerküche, Speisekammer und Gäste-WC. Kurzum: ein Top-Objekt für den verwöhnten Interessenten.

 1.074  716  4  4  
Ref. 20612 • Preis € 5.960.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**BENDINAT** Traumhafte Villa in einer der exklusivsten Lagen im Südwesten



Man erkennt die Handschrift des renommierten Architekten Alejandro Palomino. In Bendinat, mit dem Königlichen Golfplatz und der Nähe zum Nobelhafen Porto Portals eine der exklusivsten Wohnlagen des Südwestens der Insel, hat er auf einem 750 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine moderne, avantgardistische Villa mit innovativen Strukturen geschaffen. Der geschwungene Baukörper mit hängenden Gärten schafft ein Wechselspiel aus Licht, Schatten und geometrischen Formen. Ergänzt wird dies durch einen kreisförmigen Innenhof mit Infinity-Pool.

Die bebaute Fläche beträgt 491 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss gibt es das

Wohnzimmer mit Kamin, eine voll ausgestattete Küche offen zum Esszimmer und eine Gästetoilette. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit Bädern. Das Untergeschoss punktet mit einer Gästewohnung mit Kitchenette, einem Schlafzimmer mit Bad, einer Bodega, einem Fitnessraum, Wirtschafts- und Technikräumen und einer Doppelgarage. Edle Materialien, moderne Technologien, beste Bauqualität und Nachhaltigkeit zeichnen diese traumhafte Villa aus.

m<sup>2</sup> 750 m<sup>2</sup> 491 4 4  
Ref. 26031 • Preis € 8.750.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**SANTA PONSA** Stylisher Luxusvilla in Hafen- und Golfplatznähe



Angrenzend an ein Naturschutzgebiet und unweit des Ortszentrums und dreier Golfplätze steht diese stylische Villa auf einem 1.866 m<sup>2</sup> großen Garten-Grundstück. Sehr beeindruckend sind schon die Außenbereiche dieses eindrucksvollen Anwesens: einladende überdachte und freie Terrassen, ein mit Palmen gesäumter Poolbereich mit Lounge, Sommerküche, Barbecue und Pool-Bad. Und dann die Villa mit zwei Wohnebenen und Untergeschoss – ein Meisterwerk nach besten Bau- und Technikstandards, kurzum: Luxus pur.

Die Villa hat eine bebaute Fläche von 799 m<sup>2</sup> und eine Wohnflä-

che von 432 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss gibt es einen großen, offenen Wohn- und Essbereich mit Kamin und Fernseh-Lounge, eine hochwertig ausgestattete Küche, ein Schlafzimmer mit Bad und eine Gästetoilette. In der oberen Etage liegen die Mastersuite und weitere fünf Schlafzimmer mit Bädern. Das Untergeschoss hat einen Fitnessraum mit Sauna, Bad, Jacuzzi und Bad, ein Gäste-/Personalstudio, ein Heimkino, eine Bodega, Technik- und Abstellräume sowie eine Garage für 3 PKW.

m<sup>2</sup> 1.866 m<sup>2</sup> 799 8 9  
Ref. 20650 • Preis € 7.950.000 • Tel 0034 / 971 695 255



DESIGNING DREAMS





**SANTA PONSA** Luxuriöse, mediterrane Villa mit Vermietungslizenz



 Diese luxuriöse Villa steht auf einem 1.185 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das mit einem mediterranen Garten mit sattgrünen Rasenflächen, Palmen, überdachten und freien Terrassen und einem beheizten, abdeckbaren Salzwasserpool punktet. Aus allen Zimmern kann man einen wunderbaren Blick auf das Meer und die Küste genießen. Die schönen Sonnenuntergänge wird man nicht vergessen. Zur Villa gehört eine Doppelgarage. Für den renditebewussten Interessenten wird es interessant sein, dass die Villa über eine Ferienvermietungslicenz verfügt.

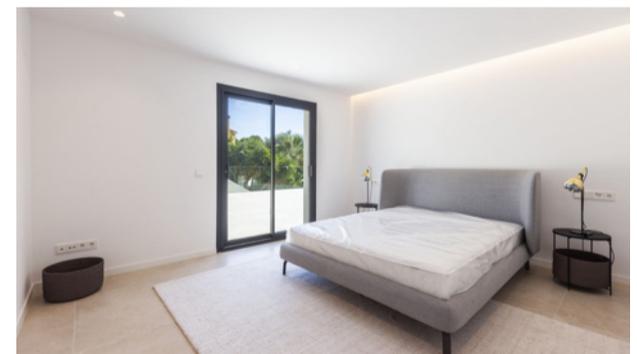
Die Wohnfläche der Villa beträgt 340 m<sup>2</sup>. Der Hauptwohnbereich

mit einer nach Südwest ausgerichteten Terrasse befindet sich in der oberen Etage. Dort gibt es ein Wohn- und Esszimmer, eine offene Küche, ein Schlafzimmer mit Bad, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Auf der unteren Poolebene befinden sich ein Schlafzimmer mit Salon und Bad und zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern en Suite. Die Villa ist mit modernster, effizienter Technik ausgestattet, u.a. mit einer Photovoltaik-Anlage mit Energiespeicher und Solartherme für Warmwasser.

 1.185  340  4  4  
Ref. 25608 • Preis € 4.350.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**SANTA PONSA** Exklusive moderne Villa in zentraler Wohnlage



 Auf einem 1.490 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück in zentraler Wohnlage von Santa Ponsa steht diese im Jahre 2024 kernsanierte und mit besten Materialien, herausragender Qualität und bester Haustechnik erstellte moderne, lichtdurchflutete Villa. Sie hat einen mediterranen Garten mit sattgrünen Rasenflächen sowie einladende überdachte und freie Terrassen, in die ein Swimmingpool eingebettet ist. Weiter gibt es eine Doppelgarage, einen Carport für zwei Fahrzeuge sowie Technik- und Abstellräume.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 320 m<sup>2</sup>. Der großzügige Wohnbereich ist offen gestaltet und umfasst im Erdgeschoss

das Wohn- und Esszimmer mit vollausgestatteter Küche, drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie einen Wirtschaftsraum, eine Speisekammer sowie die Gästetoilette.

Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer mit Bädern, zwei davon auch mit Ankleiden. Das Masterschlafzimmer hat Zugang zu einer eigenen großen Sonnenterrasse, von der man über eine Außentreppe direkt zur Poolterrasse gelangt.

 1.490  320  6  7  
Ref. 20420 • Preis € 4.495.000 • Tel 0034 / 971 695 255



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 Hafenpromenade 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.

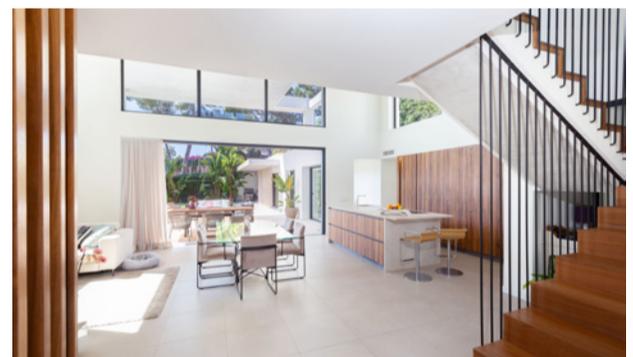
Die Hauptwohnebene befindet sich im Obergeschoss und hat ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, das Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite, eine Gästetoilette, einen Wintergarten mit Meerblick und einen Wirtschaftsraum.

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

m<sup>2</sup> 1.000 m<sup>2</sup> 369 4 4  
Ref. 25874 • Preis € 3.800.000 • Tel 0034 / 971 671 250



SANTA PONSA Moderne Designvilla in ruhiger, aber zentraler Wohnlage



Auf einem ebenen 1.524 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger, aber zentrumsnaher Villenwohnlage steht diese eindrucksvolle Designvilla. Das Grundstück ist als mediterraner Garten mit sattgrünen Rasenflächen, in die ein Swimmingpool eingebettet ist, angelegt. Die Villa ist umgeben von einladenden überdachten und freien Terrassen, so dass es zu jeder Jahreszeit schattige und sonnige Plätze gibt, um das mediterrane Klima zu genießen. Weiter gibt es einen Carport für zwei Fahrzeuge.

Die bebaute Fläche beträgt 391 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche 245 m<sup>2</sup>. Die Hauptwohnebene im Erdgeschoss hat ein Wohn- und Esszimmer

mit offener Küche, die Mastersuite mit Bad und Ankleide sowie Zugang zum Garten, ein Gäste-WC, Wirtschafts- und Abstellräume sowie einen lauschigen Patio. Im Obergeschoss gibt es zwei Schlafzimmer mit Bädern en Suite und Terrassen.

Die in bester Qualität erstellte Villa verfügt über modernste Haustechnik (z.B. Fußbodenheizung über Luft-Wärmepumpe und Klimaanlage warm/kalt sowie Einbauküche mit deutschen Geräten).

m<sup>2</sup> 1.524 m<sup>2</sup> 391 3 3  
Ref. 26052 • Preis € 3.200.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**SANTA PONSA** Elegante, moderne Villa in ruhiger, zentrumsnaher Wohnlage



Zentrumsnah und dennoch in ruhiger Villenwohn-  
lage liegt diese elegante, moderne Villa auf einem  
850 m<sup>2</sup> großen pflegeleichten Gartengrundstück.  
Der Garten hat schöne, grüne Rasenflächen, me-  
diterranes Buschwerk, Olivenbäume und Palmen. Die Villa ist  
umgeben von einladenden überdachten und freien Terrassen mit  
Barbecue-Area und einem Swimmingpool. Im Außenbereich gibt  
es einen Car-Port für zwei Fahrzeuge. Von der Dachterrasse hat  
man einen schönen Meer- und Panoramablick

Die bebaute Fläche der Villa beträgt 223 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche  
208,79 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss bietet ein großzügiges Wohn- und

Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer mit Bad, Gä-  
ste-WC sowie Wirtschafts- und Technikräume. Die Mastersuite  
mit Bad und Ankleide befindet sich im Oberschoss. Weiter gibt  
es hier zwei Schlafzimmer, die sich ein Bad teilen.  
Die modernisierte Villa ist komfortabel ausgestattet (Fußboden-  
heizung, Klimaanlage warm/kalt, komplette Einbauküche) und  
wird zu einem interessanten Preis-/Leistungsverhältnis angebo-  
ten.

m<sup>2</sup> 850 m<sup>2</sup> 223 4 3  
Ref. 25907 • Preis € 2.500.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**EL TORO - PORT ADRIANO** Moderne Neubauvilla in Strand- und Hafennähe



Unweit des beliebten Hafens Port Adriano mit  
schicken Restaurants, Boutiquen und Galerien,  
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf  
sowie der angrenzenden Strandzone entsteht  
derzeit diese moderne Villa auf einem 552 m<sup>2</sup> großen, ebenen  
Gartengrundstück. Der pflegeleichte Garten hat eine sattgrüne  
Rasenfläche, in die ein Swimmingpool eingebettet ist. Die Villa  
hat einladende überdachte und freie Terrassen sowie eine Dach-  
terrasse mit schöner Aussicht. Auf dem Grundstück gibt es zwei  
PKW-Stellplätze.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 211 m<sup>2</sup> über zwei Wohne-  
benen. Im Erdgeschoss gibt es das ansprechende Entrée, ein

Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer mit  
Bad en Suite und Ankleide sowie eine Gäste-Toilette. Im Oberge-  
schoss befinden sich ein Masterschlafzimmer mit Bad en Suite  
und Ankleide sowie zwei weitere Schlafzimmer, die sich ein Bad  
teilen.  
Das Untergeschoss ist Hauswirtschafts-, Abstell- und Tech-  
nikräumen vorbehalten. Ein Projekt mit einem überzeugenden  
Preis-/Leistungsverhältnis.

m<sup>2</sup> 562 m<sup>2</sup> 211 4 3  
Ref. 25810 • Preis € 1.990.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**COSTA D'EN BLANES** Luxusvilla in privilegierter Höhenlage mit Königsblick



 Oberhalb des Nobelhafens Porto Portals, des königlichen Golfplatzes von Bendinat und in der Nähe von internationalen Schulen und der Metropole Palma thront auf einem 860 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Hanglage, das an eine Grünzone grenzt, diese bemerkenswerte, kernsanierte Villa, die einen sensationellen Meer- und Panoramablick bietet. Die Villa ist umgeben von einladenden überdachten und freien Terrassen mit Salzwasser-Swimmingpool, sie hat eine fantastische Dachterrasse und einen mediterranen Garten.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 379 m<sup>2</sup>. Auf der zweiten Ebene (Eingangsebene) befinden sich das Wohn- und Esszimmer mit

Zugang zu einer überdachten Terrasse, eine offene Küche sowie das Hauptschlafzimmer mit Bad und ein Gäste-WC. Auf der ersten Etage gibt es zwei Schlafzimmer mit Bädern, ein Mehrzweckraum sowie eine überdachte Terrasse. Im Erdgeschoss (Poolebene) liegt das Gästearpartment mit Wohn-/Ess-/Schlafzimmer, offener Küche, Bad und Abstellraum. Aufgrund der Kernsanierung überzeugt die Villa durch feinste Ausführung und modernste Technik.

 860  379  4  4  
Ref. 26189 • Preis € 3.490.000 • Tel 0034 / 971 695 255

**HS Heinrich Schmid**



**Ihr Partner für Malerarbeiten auf Mallorca**

Heinrich Schmid España S.L.  
C/. Islas Baleares, 36 | 07180 Santa Ponsa – Calvià  
☎ +34 971 699739  
✉ s\_schoenfelder@heinrich-schmid.es  
🌐 heinrich-schmid.es



Ihre Zürich Agentur in Spanien für Gebäude und Hausratversicherungen **ZURICH**



**BESTE ZURICH AGENTUR 2023 IN SPANIEN**




Büro Santa Ponsa  
THE CIRCLE - Carrer Illes Canàries 18  
07183 Santa Ponsa – Calvià  
☎ 971 741 630 | ✉ info@mas-versicherungen.es

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



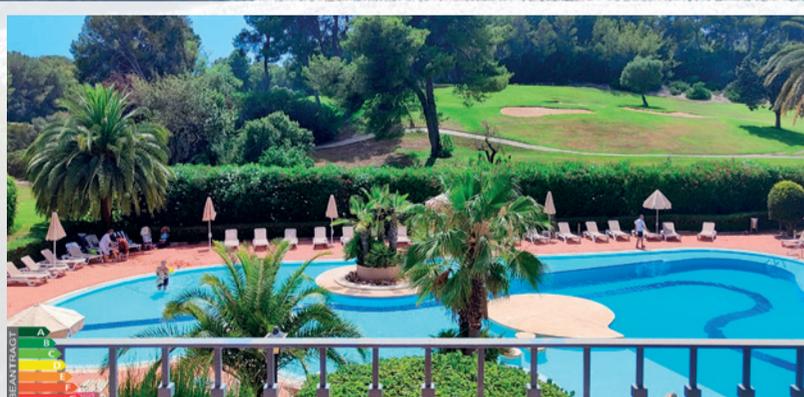
SANTA PONSA - Stilvolle Villa mit Gästehaus und Buggy-Zugang zum Golfplatz  
 m<sup>2</sup> 5.461 m<sup>2</sup> 627 5 5 Ref: 25986 Preis: € 8.200.000



PALMA - SON VIDA - Großzügige Villa mit Gästehaus und absoluter Privatsphäre  
 m<sup>2</sup> 2.607 m<sup>2</sup> 906 7 5 Ref: 25558 Preis: € 3.800.000



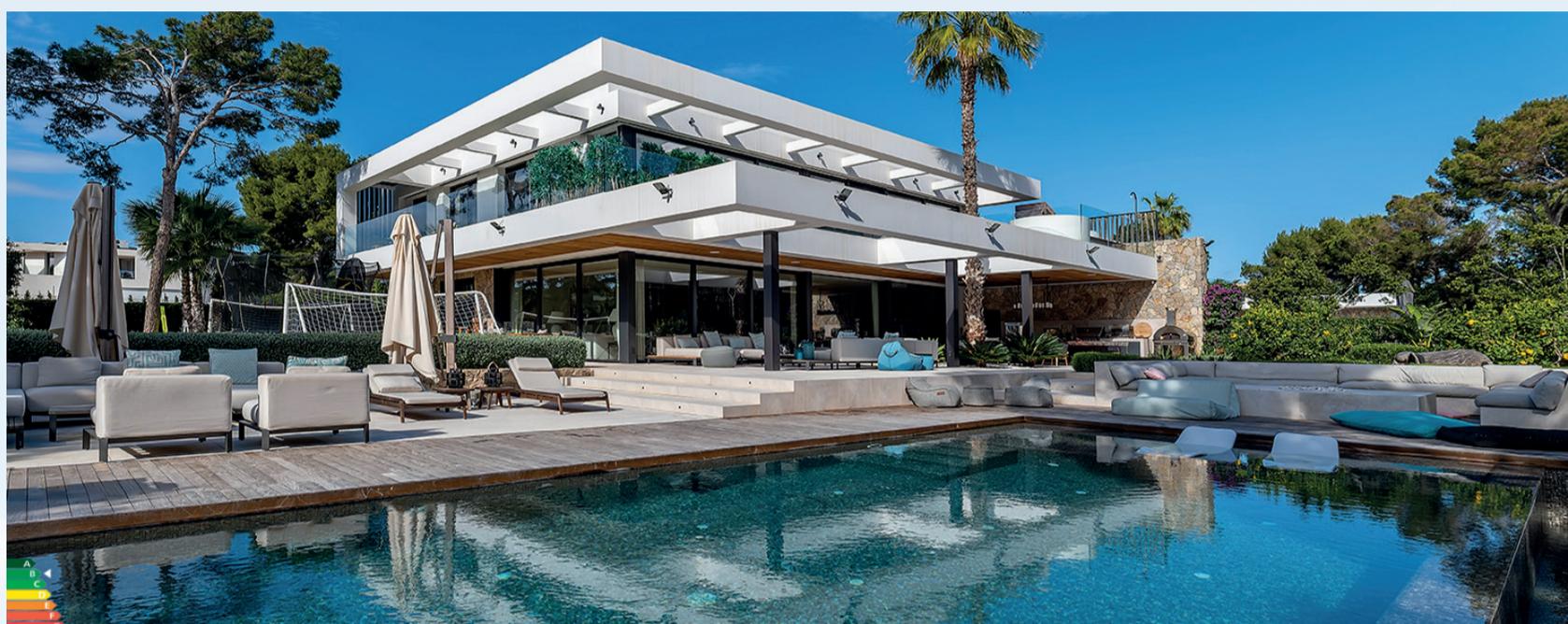
CAMP DE MAR - Bezauberndes Reihenendhaus in Golfresidenz mit Pool  
 m<sup>2</sup> 500 m<sup>2</sup> 290 4 3 Ref: 20416 Preis: € 1.550.000



BENDINAT - Helles Apartment direkt am Golfplatz zum Renovieren  
 m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 60 1 1 Ref: 26105 Preis: € 469.000



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



SANTA PONSA - Eindrucksvolles Luxusanwesen direkt am Golfplatz

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



CAMP DE MAR - Attraktives Reihenhaus in bevorzugter Wohnlage

m<sup>2</sup> 250 m<sup>2</sup> 208 3 2 Ref: 20744 Preis: € 1.050.000



SANTA PONSA - Sonniges Gartenapartment in exklusiver Golfresidenz

m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 168 3 3 Ref: 26059 Preis: € 995.000

# 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

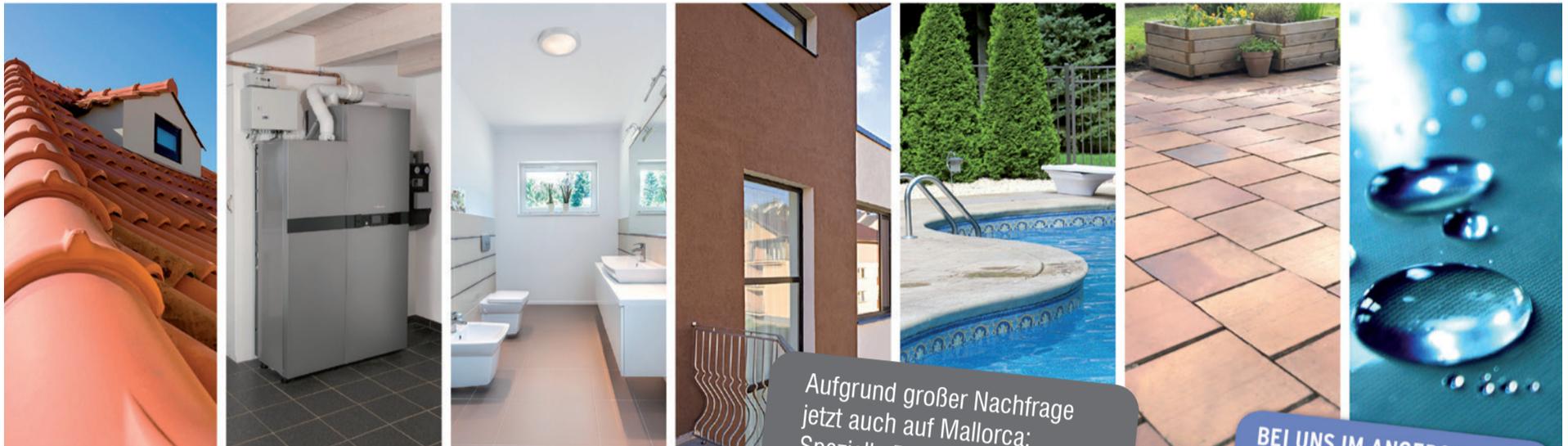
netscher@aol.com

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

**POOL**  
Bau & Sanierung



**DACH**  
Neudeckung & Sanierung



**FASSADE**  
Anstrich & Reinigung



**LOTUS-EFFEKT**  
Imprägnierung

Extreme Unbenetzbarkeit mit Wasser  
Stark reduzierte Haftung von Schmutz-  
partikeln  
Natürliche Schutzwirkung gegen Algen  
und Pilze  
Ideal für stark bewitterte Fassaden  
Schmutz perlt bei Regen einfach ab.

**BAD**  
Sanierung



**MAUER**  
Trockenlegung & Abdichtungen



**BODEN**  
Verlegung & Reinigung



**NANO**  
Langzeitimprägnierung

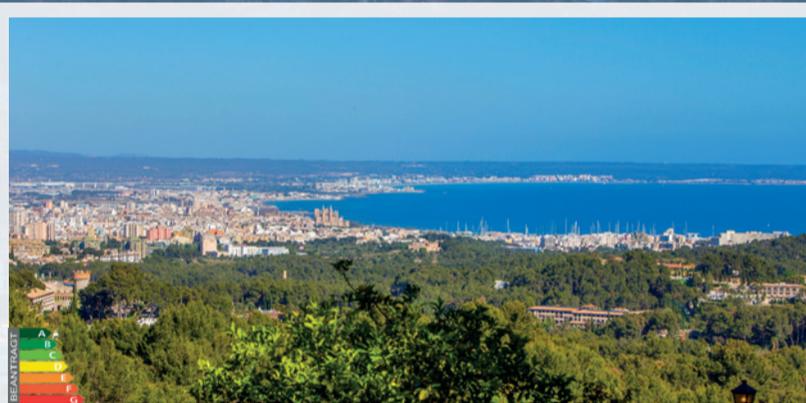
Unsichtbarer Oberflächenschutz für  
Auffahrt, Fußweg, Terrasse, Pool, etc.  
Ölweisend - verhindert Eindringen von  
Treibstoff, Öl, Fett & Luftverschmutzung  
Fleckenschutz (Rotwein, Ketchup, etc.)  
Wasserabweisend - reduziert Wachs-  
tum von Algen, Moos, Flechten etc.

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



PORT ANDRATX - CALA LLAMP - Baugrundstück in spektakulärer Lage mit eingereichtem Bauprojekt

m<sup>2</sup> 675 m<sup>2</sup> - - - Ref: 20313 Preis: € 4.250.000



PALMA - SON VIDA - 2.235 m<sup>2</sup> Bauland mit sensationeller Aussicht in Bestlage

m<sup>2</sup> 2.040 m<sup>2</sup> - - - Ref: 25990 Preis: € 3.500.000



COSTA DE LA CALMA - Baugrundstück in privilegierter Lage mit absoluter Privatsphäre

m<sup>2</sup> 2.256 m<sup>2</sup> - - - Ref: 20583 Preis: € 2.500.000



CAPDELLA - Idyllisches 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 - Ruhig gelegenes Baugrundstück mit genehmigtem Projekt

m<sup>2</sup> 1.565 m<sup>2</sup> - - - Ref: 25271 Preis: € 990.000



CAMP DE MAR - Grundstück mit genehmigtem Projekt und Meerblick in Strand- Und Golfplatznähe  
 m<sup>2</sup> 1.117 m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> - Ref: 25977 Preis: € 1.800.000



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



CAMP DE MAR - Meerblick-Baugrundstück mit genehmigtem Projekt  
 m<sup>2</sup> 1.199 m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> - Ref: 25968 Preis: € 1.600.000



SANTA PONSA - Baugrundstück mit Villenprojekt nahe dem Club Náutico  
 m<sup>2</sup> 1.125 m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> - Ref: 25275 Preis: € 1.499.000



PORT ANDRATX - Mediterrane Luxusvilla mit Meerzugang in bevorzugter Villenwohnlage  
 m<sup>2</sup> 1.864 m<sup>2</sup> 713 4 5 Ref: M12344 Miete: € 30.000



CAMP DE MAR - Großzügige Villa mit herrlichem Meerblick in Strandnähe  
 m<sup>2</sup> 1.830 m<sup>2</sup> 479 4 4 Ref: M12361 Miete: € 12.000



SOL DE MALLORCA - Erstklassige Villa in ruhiger Lage in erster Meereslinie  
 m<sup>2</sup> 880 m<sup>2</sup> 260 6 6 Ref: M12223 Miete: € 7.500



CALA VINYAS - Exklusives Anwesen mit Designer-Ausstattung in Toplage  
 m<sup>2</sup> 891 m<sup>2</sup> 270 4 3 Ref: M12345 Miete: € 7.500



PORT ANDRATX - Attraktive Villa mit Pool, Garten und Hafenblick  
 m<sup>2</sup> 2.200 m<sup>2</sup> 500 4 4 Ref: M12342 Miete: € 8.000



PALMA - Herrschaftliche sanierte Villa mit Pool in privilegierter Wohnlage  
 m<sup>2</sup> 1.358 m<sup>2</sup> 663 5 4 Ref: M12341 Miete: € 7.500



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



EL TORO - PORT ADRIANO - Moderne Villa in ruhiger Lage oberhalb des Yachthafens  
 m<sup>2</sup> 583 m<sup>2</sup> 285 3 3 Ref: M25949 Miete: € 6.000



PALMA - ES MOLINAR - Schönes Penthaus in begehrter Stadtrandlage  
 m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 90 2 2 Ref: M12355 Miete: € 3.500



**SANTA PONSA** Eindrucksvolles Meerblick-Penthaus mit Privatpool



 In einer Sackgasse der Küstenstraße von Santa Ponsa nach Port Adriano liegt eine exklusive Apartment-Residenz mit drei Häusern mit 14 Wohnungen und 4 Penthäusern, von denen eines auf seine neuen Eigentümer wartet. Die Residenz mit Tiefgarage hat einen mediterranen Parkgarten mit Terrassen und einer beeindruckenden Pool-Lagunenlandschaft. In der Nachbarschaft liegen die drei Golfplätze von Santa Ponsa, der Yachthafen Port Adriano mit noblen Restaurants, Boutiquen und Galerien sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das kürzlich bestmodernisierte Penthaus mit zwei Stellplätzen in der Tiefgarage hat eine bebaute Fläche von 326 m<sup>2</sup> und eine

Wohnfläche von 128 m<sup>2</sup>. Beeindruckend ist die 147 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit eigenem Überlauf-Pool, Jacuzzi und Lounge-Bereich mit Barbecue.

Die Wohnebene teilt sich auf in ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Kamin, offener Designerküche und Zugang zur Terrasse, das Master-Schlafzimmer mit Bad sowie zwei weitere Schlafzimmer mit einem Bad. Und das alles mit einem atemberaubenden Blick über die Malgrats-Inseln aufs Meer.

 m<sup>2</sup> -  326  3  2  
Ref. 20675 • Preis € 3.300.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**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 offe-

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

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

 m<sup>2</sup> -  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

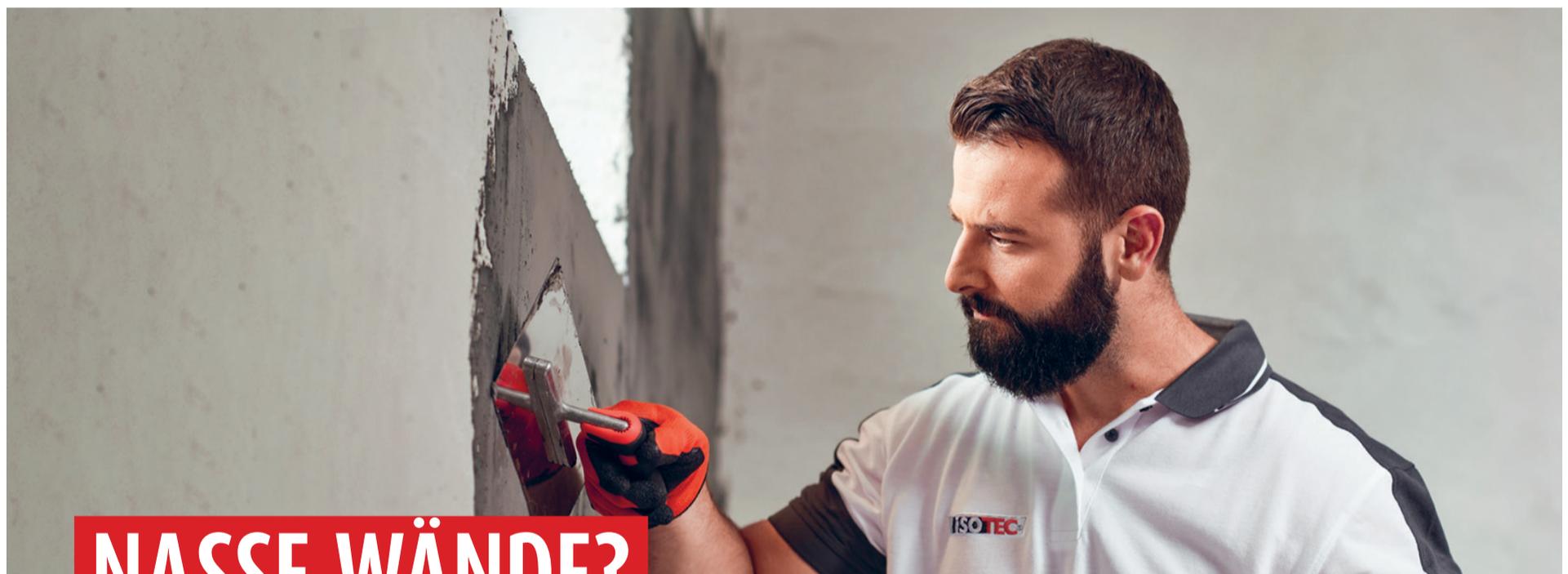
Gibt es also Anzeichen für baukonstruktive Mängel, sollte

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 Feuchtigkeitsschadens 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.



**SANTA PONSA** Elegantes Duplex-Apartment in 1. Meereslinie



 In 1. Meereslinie mit Blick auf den Hafen Port Adriano liegt eine mediterrane, terrassiert angelegte Apartment-Residenz mit 50 Wohnungen. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen gehören eine Tiefgarage (ein PKW-Stellplatz gehört zur angebotenen Wohnung), ein mediterraner Gemeinschaftsgarten, drei Swimmingpools und ein direkter Meerzugang. Die drei Golfplätze von Santa Ponsa, der Yachthafen Port Adriano mit Restaurants, Boutiquen und Galerien und alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen quasi vor der Haustür.

Das mittels Kernsanierung mit hochwertigen Materialien modern und geschmackvoll ausgestattete Duplex-Apartment (bebaute

Fläche 272 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 212 m<sup>2</sup>) bietet im Erdgeschoss ein offen konzipiertes Wohn- und Esszimmer mit integrierter Luxusküche und Duschbad sowie eine südorientierte 60 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse mit wunderbarem Meer- und Panoramablick.

In der oberen Etage befinden sich die Mastersuite mit Bad und französischem Balkon sowie drei weitere Schlafzimmer mit zwei Bädern. Ein Immobilien-Highlight im Südwesten.

 -  272  4  4  
Ref. 25544 • Preis € 2.390.000 • Tel 0034 / 971 695 255

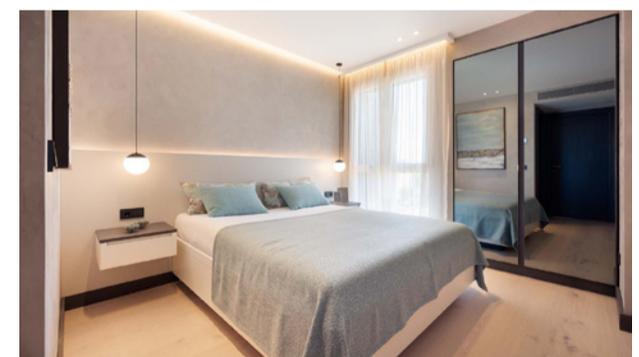


**PORT ANDRATX** Penthaus „Sea Diamond“ mit wunderschönem Hafenblick



 Das angebotene Penthaus „Sea Diamond“ liegt in einer kleinen Residenz-Anlage mit nur vier Wohnungen und bietet einen wunderschönen Blick auf den Hafen mit Restaurants, Cafés, Boutiquen und Galerien. Der Golfplatz von Camp de Mar und vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Sport sind in wenigen Minuten zu erreichen. Das Penthaus wurde kürzlich komplett renoviert und ist nun mit edlem Parkett und Natursteinfliesen, einer modernen Fußbodenheizung/Klimaanlage mit Wärmepumpe, KNX-Smarthome-System und Sonos-Soundanlage ausgestattet.

Das beeindruckende Penthaus hat eine bebaute Fläche von 160 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von 95 m<sup>2</sup>, die sich aufteilt in ein mo-



dern gestaltetes Wohn- und Esszimmer mit offener Designer-Küche mit Markengeräten, zwei Schlafzimmer mit Bad en Suite und eine Terrasse.

Highlight des Penthauses ist eine Dachterrasse mit Teakholzdeck, Sommerküche, Barbecue und Außendusche mit fantastischem Blick über den Yachthafen. Ein PKW-Stellplatz hinter dem Gebäude rundet das Angebot ab. *Copyright: lovadesignstudio*

 -  160  2  2  
Ref. 26039 • Preis € 2.350.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**SAN AGUSTIN** Modernes Duplex-Penthaus in begehrter Wohnlage



 Dieses lichtdurchflutete Meerblick-Penthaus befindet sich in einem exklusiven Neubaukomplex mit nur vier individuellen Wohnungen, nämlich zwei Gartenwohnungen und zwei Penthäusern. Das Apartmenthaus steht auf einer Tiefgarage (Lift), in der zwei PKW-Stellplätze zum Duplex-Penthaus gehören. Das Zentrum des Ortes San Agustín, der kleine Yachthafen Cala Nova sowie Restaurants und alle Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die Metropole Palma, internationale Schulen, diverse Golfplätze sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Die konstruierte Fläche über zwei Ebenen beträgt knapp 310 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Dachterrasse von 80 m<sup>2</sup>. Auf der ersten Ebene

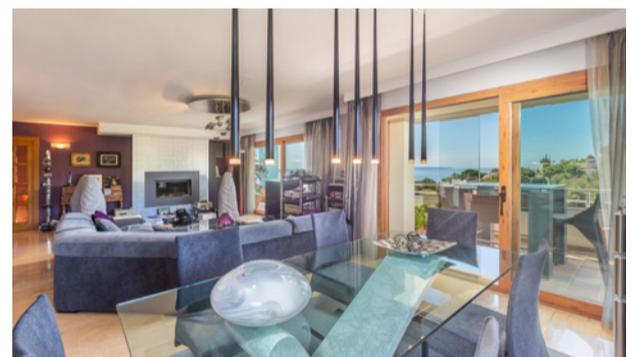
gibt es ein großzügiges Schlafzimmer mit Bad en Suite und Balkon. Auf der zweiten (Haupt)wohnebene gibt es ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und Terrassen.

Die Dachterrasse mit Königsblick bietet einen Privatpool, eine Sommerküche und Barbecue. Zusätzlich gibt es einen kleinen Garten. Dieses großzügige Duplex-Penthaus wird zu einem soliden Preis-/Leistungsverhältnis angeboten.

 -  310  3  3  
Ref. 25513 • Preis € 2.350.000 • Tel 0034 / 971 425 016



**CAS CATALÁ** Sonniges Meerblick-Penthaus unweit Palma



 Diese exklusive Apartment-Residenz mit nur zwölf Wohnungen befindet sich in ruhiger, erhöhter Lage von Cas Catala, und dennoch nur wenige Autominuten von der Metropole Palma, dem Nobelhafen Porto Portals, dem Königlichen Golfplatz von Bendinat und den internationalen Schulen entfernt. Eine Bestlage also auch für die, die ein dauerhaftes Domizil suchen. Die Residenz bietet als Gemeinschaftseinrichtungen einen mediterranen Garten mit Terrassen und Swimmingpool sowie eine Tiefgarage (Lift) mit 2 Stellplätzen für das Penthaus. Das sonnige Penthaus hat eine Wohnfläche von 208 m<sup>2</sup>, die sich aufteilt in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche mit

Essbereich, eine Mastersuite mit Ankleide und Bad, drei weitere Schlafzimmer, zwei Bäder, sowie Wirtschafts- und Abstellräume sowie eine 54 m<sup>2</sup> große Terrasse.

Das Penthaus ist sehr komfortabel ausgestattet (Gaszentralheizung, Kamin, Klimaanlage warm/kalt, Marmorböden, vollausgestattete Küche). Besonders zu erwähnen ist der sensationelle Meer- und Panoramablick auf die Bucht von Palma.

 -  208  4  3  
Ref. 26062 • Preis € 2.000.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**COSTA D'EN BLANES** Duplex-Penthaus unweit des Hafens von Porto Portals



Die kleine, charmante Wohnresidenz liegt unweit des Strandes und des Nobelhafens von Porto Portals. Der Hafen mit seinen schicken Restaurants, Cafés und Boutiquen ist fußläufig zu erreichen, ebenso das Ortszentrum von Portals Nous mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzten und Banken. Auch der Königliche Golfplatz von Bendinat liegt in der Nähe. Die Residenz hat nur sechs Wohnungen und einladende Gemeinschaftsbereiche mit einem gepflegten Garten und einem Swimmingpool. PKW-Stellplätze stehen zur Verfügung. Das hochwertig renovierte und elegant ausgestattete Duplex-Apartment hat eine bebaute Fläche von 260 m<sup>2</sup> und eine



Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup>. Auf der ersten Ebene mit dem Eingangsbereich gibt es ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur überdachten Meerblick-Terrasse, offene Küche mit Wirtschaftsraum und Speisekammer, die Mastersuite mit Badezimmer, zwei weitere Schlafzimmer, die sich ein Bad teilen. Auf der zweiten Ebene befinden sich ein Schlafzimmer mit Ankleide und Bad, ein Abstellraum und die große Sonnenterrasse mit Lounge und Barbecue.

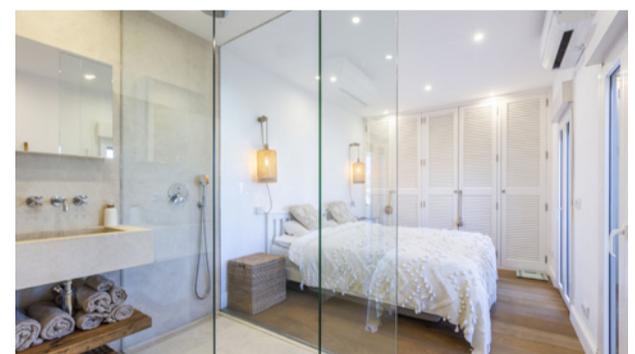
m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 180 4 3  
Ref. 26140 • Preis € 1.950.000 • Tel 0034 / 971 695 255



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



Die Lage dieser Apartment-Residenz ist einzigartig: Sie liegt an der Plaza Nova an der Hafensperrmauer 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.

m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 140 4 3  
Ref. 25568 • Preis € 1.690.000 • Tel 0034 / 971 671 250

# Einfach. Stressfrei. Exklusiv. Ihr Weg zum Traumbad.



## Gute Planung. Perfekte Ergebnisse.

Hochwertige und zukunftssichere Badlösungen aus **deutscher Profihand** – dafür stehen wir seit **30 Jahren**. Von der Fliese bis zur fertigen Wellness-Oase: Wir beraten Sie direkt bei Ihnen vor Ort oder in unserem **Showroom in Palma**.

## Jetzt Beratungstermin sichern:

**+49 171 9759623**

**www.robertmaiermachtsbad.de**

**Maier macht's Solution**  
**Sucursal España**  
**(Termine nach Vereinbarung)**  
Son Rigo 23, 07610 Palma



## Photovoltaik Mallorca - die Sonne der Insel effizient nutzen Von der Genehmigung über die Inbetriebnahme bishin zur Wartung - alles aus einer Hand



Foto: Photovoltaik Mallorca

### Mit Sonnenkraft zur Unabhängigkeit

Inmitten der immer hektischer werdenden Welt der erneuerbaren Energien gibt es einen kleinen, aber feinen Ort, an dem Kundenservice und Fachkompetenz noch großgeschrieben werden. Photovoltaik Mallorca hebt sich nicht nur durch ihre Fachkenntnisse, sondern auch durch ihr Engagement für die Kundenbetreuung ab.

### Vertrauen durch Nähe

Photovoltaik Mallorca hat sich auf die Installation von Photovoltaikanlagen spezialisiert und verfolgt dabei einen klaren Vorteil – ihre lokale Präsenz. Diese Nähe zum Kunden ermöglicht eine direkte und unkomplizierte Kommunikation. Alles wird auf Deutsch abgewickelt, so dass Sprachbarrieren gar nicht erst entstehen. Die Kunden wissen genau, an wen sie sich wenden können, wenn Fragen oder Probleme auftreten.

### Ein Rundum-Service, der begeistert

Der wahre Unterschied liegt jedoch nicht nur in der Nähe, sondern im außergewöhnlichen Kundenservice. Photovoltaik Mallorca bietet einen Rundum-Service, der weit über die bloße Installation hinausgeht. Vom ersten Beratungsgespräch bis zur endgültigen Inbetriebnahme der Anlage übernimmt das Team sämtliche Aufgaben. Die Kunden müssen sich um nichts kümmern. Sie erteilen den Auftrag und können sich darauf verlassen, dass der gesamte Prozess



Foto: Mallorca Magazin

professionell und zuverlässig durchgeführt wird. „Unsere Kunden sollen sich mit nichts beschäftigen müssen“, erklärt Magdalena Ivanova (im Bild oben). „Wir nehmen ihnen alle Aufgaben ab – von der Planung über die Installation bis hin zur Nachbetreuung.“

### Der persönliche Kontakt als Schlüssel zum Erfolg

Auch nach der Installation bleibt der Kontakt bestehen. Fragen werden zeitnah beantwortet und eventuelle Probleme werden schnell gelöst.

Diese umfassende Betreuung sorgt dafür, dass die Kunden sich gut aufgehoben fühlen und die Funktionsweise ihrer Anlage sicher und effektiv nutzen können.

### Professionell. Zuverlässig. Deutschsprachig.

Photovoltaik | Speicher | Klimatechnik  
Wärmepumpen | Elektroinstallationen

Von der Genehmigung bis zur Inbetriebnahme - alles aus einer Hand. Ihre Haustechnik wird von uns auch in Ihrer Abwesenheit betreut.



Foto: Photovoltaik Mallorca

  
**Photovoltaik  
Mallorca**

**Magdalena Ivanova | Tel. : +34 664 399 652**

magdalena@photovoltaik-mallorca.com

www.photovoltaik-mallorca.com



**PALMA** Attraktives Stadthaus im Trendviertel „Santa Catalina“



Mitten im angesagten Stadtteil Santa Catalina, der geprägt ist durch kleine Straßen, historische Fassaden, einladende Cafés, hippe Restaurants und ausgefallene Geschäfte, befindet sich dieses geräumige Stadthaus mit Aufzug mit einem 147 m<sup>2</sup> großen Grundstück und einer Wohn-/Geschäftsfläche von 529 m<sup>2</sup>. Das Gebäude verfügt derzeit über sechs Apartments bzw. Studios und ein Ladenlokal. Darüber hinaus steht eine schöne Dachterrasse mit fantastischem Blick auf den Hafen, die Kathedrale und das Meer zur Verfügung.

Es besteht einiger Modernisierungsbedarf und bietet für den ide-

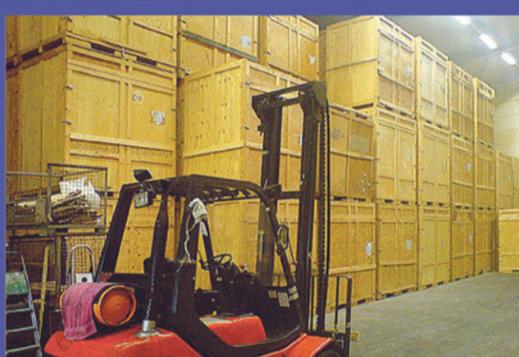
enreichen Investor viele Nutzungsmöglichkeiten – zum Beispiel als Mehrfamilien- oder als fünfstöckiges Einfamilienhaus. Das Erdgeschoss könnte weiter als Ladenlokal genutzt werden. Das Besondere ist die einzigartige Lage in Palmas trendigstem Viertel: Palmas Zentrum und viele Sehenswürdigkeiten, Restaurants und Cafés sind auf kurzem Weg und fußläufig zu erreichen. Auch die beliebte Hafenpromenade Paseo Marítimo ist nur wenige Schritte entfernt.

m<sup>2</sup> 147 m<sup>2</sup> 529 9 7  
Ref. 26141 • Preis € 4.200.000 • 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-SON VIDA** Designer-Traum mit Blick auf die Bucht von Palma



Dieses 2024 völlig neu gestaltete Anwesen mit einem 1.160 m<sup>2</sup> großen Grundstück kann als Beispiel für eine gelungene Architektur dienen: unter Verwendung von Natursteinen und Glas schuf der Architekt eine Villa, die sich sanft der Landschaft anpasst und Transparenz und Leichtigkeit ausstrahlt. Die mit einem Palmengarten, mediterranem Buschwerk und Rasenflächen eingerahmte Villa hat einladende überdachte und freie Terrassen mit einem Infinity-Pool. Weiter punktet sie mit einer Dachterrasse mit Lounge, Grillplatz, Kamin und fantastischer Aussicht. Die Villa mit Personenaufzug hat eine Konstruktionsfläche von 462 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von 417 m<sup>2</sup>. Der offene Haupt-

wohnbereich befindet sich im Erdgeschoss und hat das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Wirtschaftsraum und Speisekammer, ein Schlafzimmer mit Bad und eine Gästetoilette. Im Obergeschoss gibt es das Masterschlafzimmer mit Bad und Ankleide, zwei weitere Schlafzimmer mit Bad und Ankleide und den Zugang zur Doppelgarage. Feinste Haustechnik – darunter ein ausgefallenes Beleuchtungssystem – zeichnen diese Villa aus.

m<sup>2</sup> 1.160 m<sup>2</sup> 462 4 4  
Ref. 26116 • Preis € 5.300.000 • Tel 0034 / 971 425 016



**PALMA-SON VIDA** Komfortable Luxusvilla direkt am Golfplatz



Diese exklusive Villa thront auf einem 2.031 m<sup>2</sup> großen Hanglage-Grundstück in erster Linie des Golfplatzes Son Vida. Die Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativen Villen internationaler Eigentümer sowie drei Golfplätzen und zwei 5-Sterne-Hotels. Die stattliche Villa im mediterranen Baustil punktet mit einem mediterranen Garten mit grünen Rasenflächen und Palmen, einladenden überdachten und freien Terrassen mit Sommerküche und Barbecue-Area und einem Swimmingpool. Die bebaute Fläche beträgt 649 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche 450 m<sup>2</sup>. Auf der unteren Eingangsebene der kürzlich aufwändig renovierten Villa mit vom Boden bis zu den Decken reichenden Fensterfronten gibt

es ein großzügiges Wohnzimmer, eine offene Küche mit Esszimmer, ein Büro sowie ein Schlafzimmer mit Bad (separater Zugang) sowie einen Wirtschaftsraum.

Im Obergeschoss auf Straßenniveau gibt es drei Schlafzimmer mit Bädern und Terrassen, eine Doppelgarage und einen Abstellraum. Im Untergeschoss auf Poolebene gibt es eine Gästewohnung sowie ein weiteres Bad.

m<sup>2</sup> 2.031 m<sup>2</sup> 649 5 6  
Ref. 20791 • Preis € 3.890.000 • Tel 0034 / 971 425 016



**PALMA** Elegantes, neues Stadthaus mit Dachterrasse und Garage



 Dieses elegante, soeben als Neubau fertiggestellte Stadthaus bietet Leben und Wohnen in Palma vom Feinsten. Es steht nur wenige Schritte vom Paseo Marítimo und der Markthalle *Santa Catalina* im trendigen ehemaligen Fischerdorf, das jetzt Palmas In-Viertel mit Bars, Cafés, Restaurants und Boutiquen ist. Die kleinen Gassen mit bunten Häuserfassaden begeistern durch ihr ursprüngliches Ambiente. Das dreistöckige Haus mit Lift hat eine Wohnfläche von 123 m<sup>2</sup> und macht mit seiner geschickten Innenaufteilung einen sehr großzügigen Eindruck.

Im Erdgeschoss gibt es ein Wohn- und Esszimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche und einem Patio mit einem kleinen

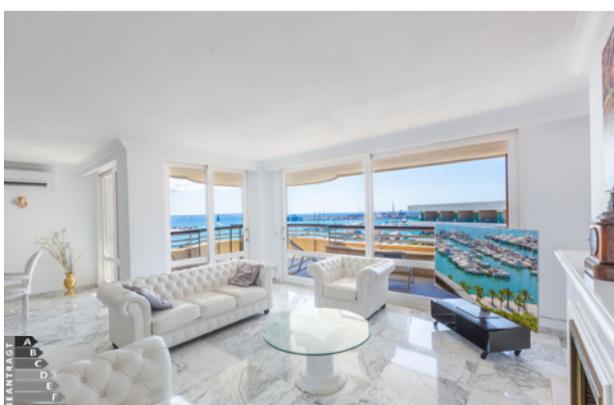
Pool. In der ersten Etage befindet sich ein Schlafzimmer mit Bad en Suite und Ankleide. In der zweiten Etage gibt es zwei weitere Schlafzimmer, die sich ein Bad teilen.

Zusätzlich punktet das Stadthaus mit einer Dachterrasse mit Sommerküche, Barbecue, Essplatz, Dusche und Blick über die Dächer von Santa Catalina bis zum Meer. In einem Gebäude der Nachbarschaft gibt es einen großen Garagenplatz, der im Kaufpreis enthalten ist.

m<sup>2</sup> -  123  3  2  
Ref. 26142 • Preis € 2.400.000 • 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

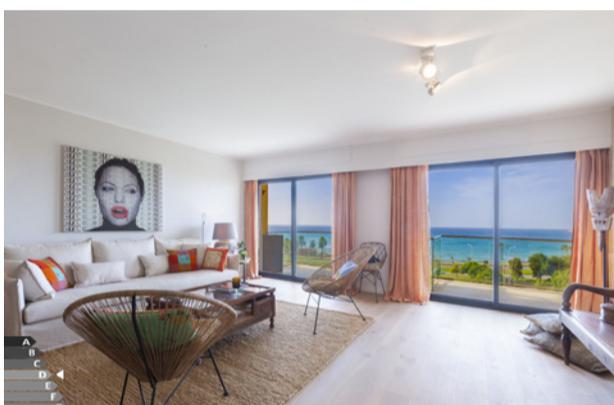
zu einer großen, überdachten Terrasse, von der man einen atemberaubenden Blick auf den Hafen und das Meer hat. Weiter gibt es vier Schlafzimmer mit Bädern en Suite, ein Arbeitszimmer, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC.

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

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

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

## KEY TO MALLORCA

### Entdecken Sie den besonderen Komfort in puncto „Immobilienbetreuung“

**Willkommen bei KEY TO MALLORCA, Ihrem vertrauensvollen Partner auf der Sonneninsel Mallorca! Wir bieten Ihnen individuelle Lösungen für eine perfekte Betreuung Ihrer Immobilie – und das mit Leidenschaft, Expertise und persönlichem Engagement.**

#### Ihr persönlicher Ansprechpartner

Andrés Fernández ist Ihr persönlicher Ansprechpartner bei KEY TO MALLORCA. Gemeinsam mit einem Team sorgfältig ausgewählter lokaler Partner kümmert er sich um Ihre Immobilie, während Sie sich entspannt zurücklehnen können. Seine Stärken sind der persönliche Kontakt, Liebe zum Detail und eine unerschütterliche Zuverlässigkeit.

#### Für wen wir da sind?

Wir richten uns an Immobilieneigentümer, die nicht ganzjährig auf Mallorca leben. Wenn Sie einen zuverlässigen Partner suchen, der sich in Ihrer Abwesenheit um Ihre Immobilie kümmert oder Sie während Ihres Aufenthalts unterstützt, sind Sie bei uns genau richtig. Genießen Sie Ihre Immobilie in vollen Zügen – wir kümmern uns um den Rest!

#### Unsere Services im Überblick

**Regelmäßige Objektbegehungen:** Wir besuchen Ihre Immobilie mehrmals im Monat, sorgen für Belüftung, kontrollieren die Technik und halten alles in bestem Zustand.  
**Koordination und Überwachung:** Ob Reinigungsservices, Gartenpflege, Poolwartung oder kleinere und größere Renovierungsarbeiten – wir kümmern uns.



**Check-in / Check-out Service:** Wir bereiten Ihre Immobilie für Ihre Ankunft vor – inklusive Reinigung, Schlafzimmervorbereitung und Lebensmittel-Einkauf.

#### Wie wir arbeiten

Wir sind nicht nur Vermittler, sondern übernehmen die vollständige Koordination und Überwachung der lokalen Dienstleister. Von der Angebotserstellung bis zur finalen Prüfung der Rechnungen – alles läuft über uns.

#### Exklusiver Concierge Service

Wir bieten mehr als nur Property Management. Unser Concierge Service sorgt dafür, dass Sie Mallorca einfach nur genießen können. Lassen Sie sich bei der Freizeitplanung unterstützen und entdecken Sie die besten Aktivitäten und Orte der Insel, die Ih-



nen als „Auswärtiger“ vielleicht verborgen bleiben.

**KEY TO MALLORCA – Ihre Immobilie, unsere Leidenschaft. Kontaktieren Sie uns noch heute und entdecken, was ECHTER SERVICE bedeutet!**

KEY TO MALLORCA  
Your Partner on the Island

**Andrés Fernández**

Tel. +34 611 663 605

Cami de Son Vida 5, | 07013 Palma de Mallorca  
info@keytomallorca.com | www.keytomallorca.com



**PALMA** Luxusapartment im Herzen der Altstadt von Palma



 Dieses Luxusapartment liegt im ersten Stockwerk (Fahrstuhl) eines hervorragend restaurierten Altstadthauses im Herzen Palmas, unweit der Plaza Cort und der Santa Eulalia Kirche. Schicke Cafés, malerische Gassen und die fußläufige Entfernung zur Kathedrale sowie dem Parc de la Mar tragen zum mediterranen Lebensgefühl in diesem historischen Stadtteil bei. Bei der einfühlsamen Restaurierung fanden klassische und moderne Farben, Elemente und Materialien eine harmonische Verbindung.

Das lichtdurchflutete und stilvoll möblierte Apartment wurde mit hochwertigen Materialien komplett saniert und mit modernster

Markentechnik (Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Natursteinböden, Küche mit sämtlichen Geräten) ausgestattet. Es hat eine Wohnfläche von 153 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt: Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Zugang zum Balkon mit schöner Aussicht, Patio, zwei Schlafzimmer mit Bädern, Gäste-WC, separater Abstellraum.

Zur Wohnung gehört ein Garagenplatz.

 -  153  2  2  
Ref. 26166 • Preis € 1.390.000 • Tel 0034 / 971 425 016



**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 aufwändig 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.

 247  1.385  -  -  
Ref. 20761 • Preis € 9.800.000 • Tel 0034 / 971 425 016



**PALMA** Exklusives Apartment in 1. Meereslinie-Residenz



In begehrter Wohnlage von Portixol, dem alten Fischereihafen und neuen Trendviertel von Palma, mit dem breiten Boulevard für Fußgänger, Radfahrer und Skater, mit Restaurants, Cafés und Bars, steht diese moderne Apartmentresidenz. Sie punktet schon durch den mit Palmen gesäumten Vorplatz, die moderne Architektur und die Gemeinschaftsbereiche mit Terrassen, Garten und Swimmingpool. Die Residenz verfügt auch über eine Tiefgarage, in der für das angebotene Apartment drei Einstellplätze gehören.

Das schicke, bestausgestattete Apartment hat eine Wohnfläche von 226 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilen: Eingangsbereich, Wohn-

und Esszimmer mit Zugang zur Meerblickterrasse, Markenküche mit nach hinten gelegener Terrasse, ein Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad, drei weitere Schlafzimmer (eines davon mit Terrasse) sowie zwei Bäder, einen Wirtschaftsraum und ein Gästewc.

Das Apartment ist modern und anspruchsvoll möbliert (im Kaufpreis enthalten). Ein interessantes Investment zwischen Altstadt und Meer!

m<sup>2</sup> - m<sup>2</sup> 226 - 4 - 3  
Ref. 26181 • Preis € 2.300.000 • Tel 0034 / 971 425 016



**WURZER**

**Wir liefern.  
Aber Sicher.  
D <> ES**

## Ihre Möbel sind reif für die Insel?

Wir fahren jede Woche – Mallorca und zurück.

**Als Spezialist für Ihre Mallorca-Transporte fahren wir für Sie wöchentlich:**

Umzugsgut, (Neu) Möbel, Pakete, Autos, Motorräder, Markisen, Fenster & Türen, Sonnenschutz, Baumaterialien und mehr.

Wurzer GmbH, 44894 Bochum | +49 234 / 29 69 69 | [www.wurzer-shipment.de](http://www.wurzer-shipment.de)



PORT ANDRATX

Cala Egos: Luxuriöses Landhousanwesen auf 60.375 m<sup>2</sup> Land

Dieses 60.375 m<sup>2</sup> große Anwesen mit herrlichem Panoramablick auf den Naturhafen und das Meer befindet sich in begehrter ländlicher Wohnlage am Rande des Hafendörchens und nur wenige Autominuten von der Hafendpromenade und dem „Club de Vela“ entfernt. Eine repräsentative Zufahrt leitet auf den großzügigen Vorplatz des Landhauses, der mehrere PKW-Stellplätze bietet. Der Außenbereich besticht mit weitläufigen Terrassenbereichen, eingebettetem Swimmingpool, mallorquinischen Natursteinmauern und einem mediterranen Garten.

Das beeindruckende Landhaus wurde in bester Bau- und Ausstattungsqualität erstellt und besticht durch lichte, hohe Räumlichkei-

ten. Die bebaute Fläche beträgt 525 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche 449 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich Wohnzimmer, Esszimmer mit offener Küche und die Schlafzimmersuite mit Bad und Ankleide.

Im Obergeschoss gibt es ein weiteres Wohnzimmer, zwei Schlafzimmersuiten sowie das Masterschlafzimmer mit Bad, Ankleide und Salon. Ein Landhaus der Premiumklasse für den verwöhnten Interessenten.

m<sup>2</sup> 60.375 m<sup>2</sup> 525 4 4

Ref. 26063 • Preis € 15.750.000 • Tel 0034 / 971 671 250



CALVIÀ

Finca-Traum mit Koppel und Pferdestall



Diesen Traum können Sie sich erfüllen: Diese einzigartige Finca mit 33.000 m<sup>2</sup> Land liegt in der Nähe des Dorfes Calvia. Das Ensemble besteht aus dem Haupthaus, einem Gästehaus, Garage und Carport, Pferdestall und Koppel und bietet einladende überdachte und freie Terrassen sowie sattgrüne Rasenflächen, in die ein Swimmingpool eingebettet ist. Die Baulichkeiten wurden im Jahre 2012 mit besten Materialien saniert und im englischen Landhausstil zu einem wahren Schmuckstück verwandelt.

Die Wohnfläche beträgt 380 m<sup>2</sup>. Das Haupthaus ist wie folgt aufgeteilt: Wohn- und Esszimmer mit doppelter Raumhöhe, geräumige Küche mit Kochinsel und Essbereich, vier Schlafzimmer, drei Bäd-

er, Gästetoilette, Wirtschafts- und Abstellräume. Vom Wohnzimmer und der Küche hat man Zugang zu den Terrassenbereichen und zum mediterranen Garten mit Swimmingpool.

Das Gästehaus verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Eine luxuriöse Residenz für den anspruchsvollen Interessenten.

m<sup>2</sup> 33.000 m<sup>2</sup> 380 6 4

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



## Planen, Bauen und Leben in Calvià

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

**Calvià ist bekannt für eine Vielfalt an Wohngebieten – von gehoben bis luxuriös -, die Nähe zum Meer und seine erstklassige Infrastruktur. Heute wollen wir darüber sprechen, warum das Bauen und Leben in Calvià so einzigartig ist.**

**Edith Minkner:** Sie leben und arbeiten seit über 20 Jahren in Calvià. Was hat Sie damals dazu bewogen, Calvià als Standort zu wählen?

**Anna Tarragona:** Calvià liegt perfekt angebunden im Südwesten Mallorcas, mit kurzen Wegen nach Palma oder zum Flughafen, aber auch nach Andratx oder in die Naturschutzgebiete der Serra de Tramuntana. Es gibt eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Geschäften, Ärzten und mit Sportanlagen, Schwimmbädern, großartiger Gastronomie und unendlichen Freizeitmöglichkeiten im Wasser und auf dem Land. All das macht das Leben hier sehr angenehm, ganzjährig und komplett unabhängig von der Saison. Wir mögen diese Vielfalt zwischen Küste und Gebirge, zwischen urbanen Strukturen und ländlicher Idylle.

**Lars Höhne:** Calvià besteht aus 18 Ortschaften und ist mit über 50.000 Einwohnern die zweitgrößte Gemeinde der Balearen und umfasst praktisch alles zwischen Palma und Andratx, zwischen dem Meer und dem über tausend Meter hohen Berg Galatzo. Es gibt sehr hochwertige Wohngegenden wie Nova Santa Ponsa, Portals Nous, Costa d'en Blanes, Sol de Mallorca und einige andere Lagen, die mit großzügigen Baugrundstücken parzelliert wurden.

All das ergibt für uns als Architekten damals wie heute einen optimalen Standort. mit großzügigen Baugrundstücken parzelliert wurden. All das ergibt für uns als Architekten damals wie heute einen optimalen Standort.

**Edith Minkner:** Welche Vorteile bietet das Bauen in Calvià im Vergleich zu anderen Gemeinden Mallorcas?

**Lars Höhne:** Nach dem ersten Boom machte man sich ab den 80er Jahren Gedanken über städtebauliche Regeln und eine effiziente Verwaltung. Ergebnis waren der Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 und ein modern strukturiertes Rathaus. Für beides gilt bis heute: Die Bearbeitungszeiten für Baugenehmigungen und Abnahmebescheinigungen sind deutlich kürzer als in allen anderen Gemeinden.

Der Bebauungsplan ist eindeutig verfasst und gut konsolidiert, auch weil er seitdem kaum verändert wurde - und er ist mit dem Regional-

plan PTM im Einklang, was auf nur ganz wenige Bebauungspläne der Balearen zutrifft

**Anna Tarragona:** Grundsätzlich ist die Zusammenarbeit mit dem Rathaus sehr gut. Nach über 20 Jahren Erfahrung kann man zusammenfassen, dass sich in Calvià Projekte schnell und sicher umsetzen lassen. Auch wenn es mal Anlass zur Kritik gibt: die Unterschiede zu anderen Rathäusern sind teils gewaltig.

**Edith Minkner:** Welche besonderen Herausforderungen sehen Sie beim Planen in Calvià?

**Anna Tarragona:** Die Küste von Calvià wurde schon sehr früh bebaut, die besten Lagen mit Blick auf das Meer oder die Berge natürlich zuerst. Daher arbeiten wir immer öfter mit Grundstücken, auf denen ältere Häuser abgebrochen werden, um Platz für zeitgemäße Wohnhäuser zu schaffen.

**Lars Höhne:** Die schönsten Ausblicke kommen meist mit Hanglagen daher. Es erfordert eine besonders sorgfältige und sensible Planung, um die Gebäudeebenen optimal in die Außenanlage und die gesamte Anlage schonend in das Landschaftsbild zu integrieren, bei gleichzeitig perfekter Nutzung der oft unglaublichen Ausblicke.

**Edith Minkner:** Welche Ratschläge haben Sie für jemanden der überlegt, ein Bauprojekt in Calvià zu starten?

**Anna Tarragona:** Wegen der strengen Lärmschutzvorschriften im Sommer ist es wichtig, frühzeitig einen klaren und realistischen Zeitplan aufzustellen. Der Baubeginn sollte klug terminiert werden, damit man die verschiedenen Bauphasen diesen Vorschriften anpassen kann. Das kann eine Verzögerung im Ablauf bedeuten, aber man hat nicht Verhältnisse wie anderen Gemeinden, wo der Baulärm auch im Sommer sehr nervig sein kann.

**Lars Höhne:** Natürlich empfehlen wir, frühzeitig mit dem Rathaus von Calvià und einem erfahrenen Architekten zusammenzuarbeiten. Die Gemeindeverwaltung ist professionell und kooperativ, aber es ist immer von Vorteil den richtigen Umgang mit den spezifischen Vorschriften und Fristen zu kennen, um sicherzustellen, dass das Projekt reibungslos verläuft. daher.

**Edith Minkner:** Würden Sie sich wieder für Calvià entscheiden?

**Lars Höhne:** Unbedingt. Wir sind uns mit vielen Freunden und ehemaligen Kunden einig: diese Lebensqualität gibt es nur sehr selten auf der Welt.

TH TARRAGONA HÖHNE  
ARCHITECTS



www.th-a.com @ tarragona\_hohne\_architects

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



**S'ARRACO** Moderne Naturstein-Finca mit Gästehaus



 Auf einem 1.716 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Bergkulisse im malerischen Dorf S'Arraco steht diese soeben umfassend sanierte Finca, in deren Architektur sich der traditionelle Fincastil sowie moderne Elemente zu einem harmonischen Ganzen verbinden. Quasi als moderne Interpretation der traditionellen Architektur. Der großzügige Außenbereich bietet überdachte und freie Terrassen, einen pflegeleichten, mediterranen Garten und einen einladenden Swimmingpool auf Salzwasserbasis. Ruhe und Privatsphäre sind hier garantiert.

Das Landhaus hat eine bebaute Fläche von 305 m<sup>2</sup> und eine Wohn-

fläche von 279 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss gibt es das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Patio und Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich die Mastersuite mit Terrasse und zwei Schlafzimmer mit Bädern. Im Gästehaus gibt es zwei Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern.

Die Finca wurde nach besten Standards ausgebaut und mit moderner Haustechnik versehen. Hohe Fenster, Natursteinböden und die schlichte Eleganz des Interieurs zeichnen dieses Landhaus aus.

 1.716  305  5  5  
Ref. 26088 • Preis € 5.200.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**PORT ANDRATX** Finca-Paradies in Hafennähe



 Die Lage dieses Anwesens mit einem 8.382 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist perfekt: Nur 600 m sind es bis zum Yachthafen „Club de Vela“ von Port Andratx mit Restaurants, Cafés, Bars, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, und doch hat man durch die Ruhe das Gefühl, bereits im „anderen Mallorca“ zu sein. Eine großzügige Zufahrt führt zum Gebäude-Ensemble mit Haupthaus, Gästehaus und Garage. Ringsum gibt es einladende freie und Pergola-Terrassen. In die sattgrünen Rasenflächen ist ein Swimmingpool eingebettet.

Die bebaute Fläche beträgt 287 m<sup>2</sup>. Im Haupthaus gibt es ein großes Wohnzimmer mit Kamin, ein Esszimmer mit offener Küche,

zwei Schlafzimmer mit Bädern en Suite, eine Ankleide sowie einen Raum, der derzeit als Büro genutzt wird. Das Gästehaus bietet ein Schlafzimmer mit Bad, ein Gäste-WC und einen Wirtschaftsraum. Weiter gibt es eine Garage für zwei Fahrzeuge sowie einen Carport.

Die Finca ist sehr komfortabel ausgestattet (Zentralheizung/Öl, Klimaanlage warm/kalt, komplette Küche) und hat als High-Light einen funktionierenden, mallorquinischen Brunnen.

 8.382  287  3  3  
Ref. 20329 • Preis € 3.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250



**CALVIÀ** Eindrucksvolles Landhaus mit fantastischem Meer- und Panoramablick



 Hoch – gut 500 m - über dem malerischen Dorf Calvia liegt die beliebte Villen-Urbanisation Son Font. Hier zeigt sich „das andere Mallorca“ von seiner besten Seite. Eine einzigartige Idylle, und doch sind das Dorf Calvia in 5 und die Küstenorte Santa Ponsa und Port Andratx in 15 Autominuten zu erreichen. Das Landhaus mit einem 8.000 m<sup>2</sup> Grundstück punktet mit überdachten und freien Terrassen mit Pool, einem mediterranen Garten und separatem Saunahäuschen mit Gäste-WC. Atemberaubend ist die einzigartige Aussicht über die Landschaft bis hin zum Meer. Die Wohnfläche beträgt 311 m<sup>2</sup>. Das Haupthaus hat folgende Aufteilung: Im Erdgeschoss liegen der Eingangsbereich, das Wohn-

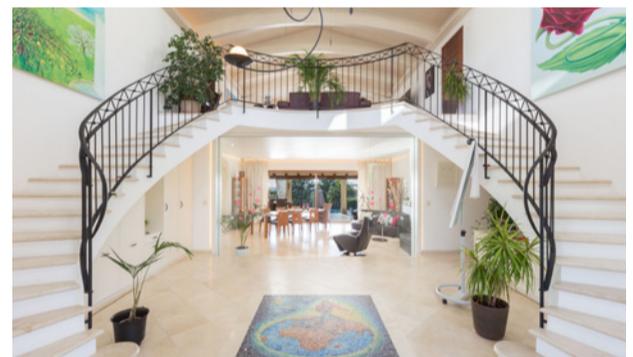
und Esszimmer, die offene Küche, Büro, Wirtschafts- und Abstellräume und das Gäste-WC. Im Obergeschoss befindet sich die Mastersuite mit Bad und Sonnenterrasse.

Weiter gibt es zwei kleine Gästehäuser mit je einem Schlafzimmer und Bad. PKW-Stellplätze sind vorhanden. Die Villa ist komfortabel ausgestattet, verfügt über einen eigenen Brunnen und bietet absolute Privatsphäre.

 8.000  311  3  3  
Ref. 25509 • Preis € 3.650.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**PUNTIRO** Bemerkenswertes Meerblick-Landhaus mit 8.000 m<sup>2</sup> Grund



 Die exklusive Urbanisation Puntiró liegt in 3 km Entfernung zum T-Golfplatz Palma/Puntiró und nur 15 Autominuten von Palma entfernt. Sie ist gekennzeichnet durch große ländliche Grundstücke, die mit ansprechenden Landhäusern und Villen bebaut sind. Das angebotene Anwesen hat ein 8.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das als mediterraner Garten angelegt ist. Das Landhaus ist umgeben von großzügigen überdachten und freien Terrassen, die an einen beheizbaren Infinity-Swimmingpool grenzen. Der eindrucksvolle Blick geht über die Landschaft bis zum Meer.

430 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich die große Eingangshalle, das Wohn- und Esszimmer, die offenen Küche, ein Schlafzimmer mit Bad und Zugang zur Sauna sowie ein Wirtschaftsraum. Im Obergeschoss gibt es einen weiteren Salon, das Hauptschlafzimmer mit Bad, Ankleide und Balkon sowie zwei weitere Schlafzimmer, die sich ein Bad teilen. Im Kellergeschoss gibt es Mehrzweck- und Abstellräume. Carports und PKW-Stellplätze sind vorhanden.

 8.000  450  4  3  
Ref. 26160 • Preis € 2.900.000 • Tel 0034 / 971 425 016

Das komfortabel ausgestattete Landhaus hat eine Wohnfläche von



**CALVIÀ** Malerisch gelegene Finca mit schönem Panoramablick



 In der Nähe des Dorfes Calvia, inmitten einer ursprünglichen Landschaft, liegt diese im Kern über 130 Jahre alte, sanierte Natursteinfinca auf einem 1.600 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück mit schönem Panoramablick. Das Landhaus steht inmitten eines mediterranen Gartens mit Palmen und Olivenbäumen sowie großzügigen Terrassen mit Barbecue, in die ein Swimmingpool eingebettet ist. Eine kleine Oase, fernab vom Touristentrubel und dennoch mit bester Anbindung an die Nachbarorte. Auf dem Grundstück gibt es einen Carport sowie einen weiteren PKW-Stellplatz. Das Landhaus hat eine bebaute Fläche von 260 m<sup>2</sup> über zwei Etagen. Im Erdgeschoss gibt es das Wohn- und Esszimmer mit



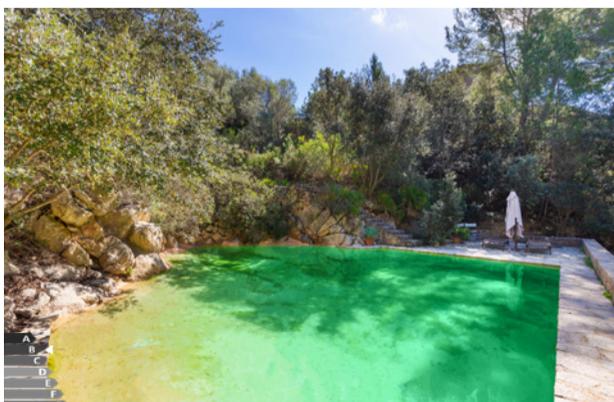
offener Küche und Zugang zur Poolterrasse, einen Wirtschaftsraum und eine Gästetoilette. Drei Schlafzimmer und zwei Bäder, eines en Suite, befinden sich in der oberen Etage.

Das Landhaus ist sehr komfortabel ausgestattet (Ölzentralheizung, Klimaanlage warm/kalt, Luftwärmepumpe zur Beheizung des Pools, Fenster mit Doppelverglasung, komplette Einbauküche). Ein charmantes Kleinod „im anderen Mallorca“.

 1.606  264  3  2  
Ref. 25469 • Preis € 1.890.000 • Tel 0034 / 971 695 255



**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

# ANTISLIDE - Anti-Rutsch-Systeme International

## Jetzt vorbeugen - ein kleiner Ausrutscher kann schwerwiegende Verletzungen verursachen!



Mallorca, die sonnenverwöhnte Insel im Mittelmeer, ist bekannt für ihre traumhaften Strände, luxuriösen Villen und insbesondere für die opulenten Swimmingpools, die in vielen Ferienhäusern und Hotels zu finden sind. Doch trotz des paradiesischen Ambientes birgt der Umgang mit nassen Oberflächen auch Risiken. Rutschunfälle gehören zu den häufigsten Unfallursachen auf glatten Flächen. Genau hier kommen die Anti-Rutsch-Produkte von AntiSlide ins Spiel – eine Innovation, die nicht nur das Unfallrisiko minimiert, sondern auch für ein entspanntes und sicheres Urlaubserlebnis sorgt.

### Die unsichtbaren Helfer gegen Unfälle

Ein Urlaub oder das Leben auf Mallorca soll Erholung und Luxus bieten, doch jeder Ausrutscher kann die Freude trüben. Besonders rutschige Poolfliesen oder Terrassenflächen können zu unangenehmen Stürzen führen, die im schlimmsten Fall schwere Verletzungen nach sich ziehen.



Die Anti-Rutsch-Systeme von AntiSlide bieten hier eine effektive Lösung. Die AntiSlide-Behandlung kann sowohl im Innenbereich (z.B. im Badezimmer) als auch im Außenbereich (z.B. am

Pool, auf der Terrasse oder in der Outdoor-Küche) zum Einsatz kommen. „Ein kleiner Ausrutscher kann schnell passieren und im schlimmsten Fall beträchtlichen Schaden anrichten“, erklärt ein Sprecher von AntiSlide. „Unsere Anti-Rutsch-Produkte bieten nicht nur Schutz vor solchen Unfällen, sondern auch einen zusätzlichen Komfort für alle, die ihren Aufenthalt auf Mallorca in vollen Zügen genießen möchten.“

### Multiple Einsatzmöglichkeiten

Wer jetzt denkt, dass sich die AntiSlide-Produkte nur auf Fliesen anwenden lassen, liegt falsch. Ganz gleich, welches individuelle „Rutschproblem“ Sie persönlich haben, wenden Sie sich vertrauensvoll an die Spezialisten von AntiSlide, denn auch Materialien wie Holz, Metall, PVC und andere Kunststoffe lassen sich wirksam beschichten.

### Einfache Anwendung für maximale Sicherheit

Für professionelle Anwendungen und als dauerhafte Lösung können Kunden das geschulte Personal von AntiSlide in Anspruch nehmen, das die Rutschhemmung mit Garantie professionell anbringt. Mit unserem Gleitreibwertmessgerät können wir Oberflächen auf „Rutschgefahr“ messen und entsprechende Maßnahmen in Form von Beschichtungen ergreifen.

### Die Vorteile auf einen Blick

- Bei der AntiSlide Behandlung kommt keine Schicht auf den Boden, die sich wieder lösen oder verschmutzen kann
- Der Boden kann sofort wieder begangen werden, sobald die Arbeiten abgeschlossen sind
- Die Behandlung muss nur einmal ausgeführt werden
- Danach ist der Boden dauerhaft rutschfest

Speziell für MALLORCA hat unser Dienstleistungsteam mehrmals im Jahr feste Termine! Gerne beraten wir Sie und erstellen Ihnen ein unverbindliches Angebot.



Anti-Rutsch-Systeme International  
Bruchwaldstraße 32 | 76229 Karlsruhe  
+49 (0)721 91 581 492 | info@antislide.de  
www.antislide.de



Kaufberatung | Wertermittlung | Baubegleitung

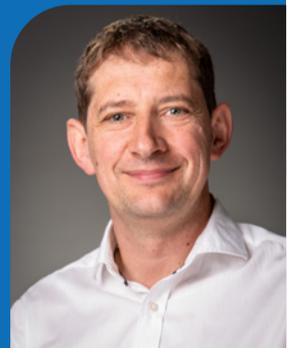
Baugutachter  Mallorca S.L.  
„schwäbisch korrekt“



Ihr Baugutachter für die **Balearen**

Das Traumhaus auf Mallorca ist fertig, die Urlaubsfinca saniert? Der personenzertifizierte Bausachverständige Marcus Dreher bietet eine Bauabnahme mit höchster ISO-Zertifizierung. Bei der Prüfung der auftragsgemäßen Leistung und der Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften ist die CM-Messung zur Ermittlung der Estrichfeuchte ein gefragter Service.

pers. zert. Bausachverständiger und Wertermittler | **MARCUS DREHER**  
+34 634 300 414 | +49 171 89 23 403 | info@baugutachter-mallorca.com  
www.baugutachter-mallorca.com



# „Ein Spiel von Zufall und konkreter Entscheidung“

**Neue Arbeiten von  
Brigitta Nottebohm**



## EINLADUNG



Brigitta Nottebohm, geboren in Salzburg, verbringt ihre Kindheit und Jugend in der Mozartstadt. Sie studiert in Wien an der Akademie für Angewandte Kunst und lebt danach in München. Nach fotorealistischen Anfängen im Medium Zeichnung hat sich Brigitta Nottebohm der malerischen Eroberung neuer Räume, des Lichtes und dessen Brechung durch die Materie und der Landschaft verschrieben.

Mehr als fünfzig Jahre intensive Ausstellungstätigkeit in Amerika, Deutschland, England, Spanien und Österreich zeugen vom Schaffensreichtum der Künstlerin und haben ihr internationale Anerkennung eingebracht. So wie das Leben selbst ist das Werk der Künstlerin von einer ständigen Wandlung und Erneuerung geprägt.

Sie erarbeitet sich ein visuelles Vokabular, mit dem sie fähig ist durch Zeichnung, Symbole, Farbe und Materialien vieles von dem sichtbar zu machen, was in ihr vorgeht. Ein Spiel von Verlust und Zugewinn, Zufall und konkreter Entscheidung, Schatten und Licht. So entstehen großformatige fotorealistische Zeichnungen und Bilderzyklen wie „Raum Licht Landschaft“, „Reliefprägungen“, „Gold-Oro“, „Panta Rhei“, „Materie und Geist“.

### Ausstellung

06. September - 24. Oktober 2024

Galería de arte Minkner  
Mo-Fr: 10:00h - 18:30h  
Avenida Rey Jaime I, 109  
07180 Santa Ponsa

# TOM - Traumatologie und Orthopädie

## Mallorca Spezialisten in Palma, Bendinat und Lluçmajor

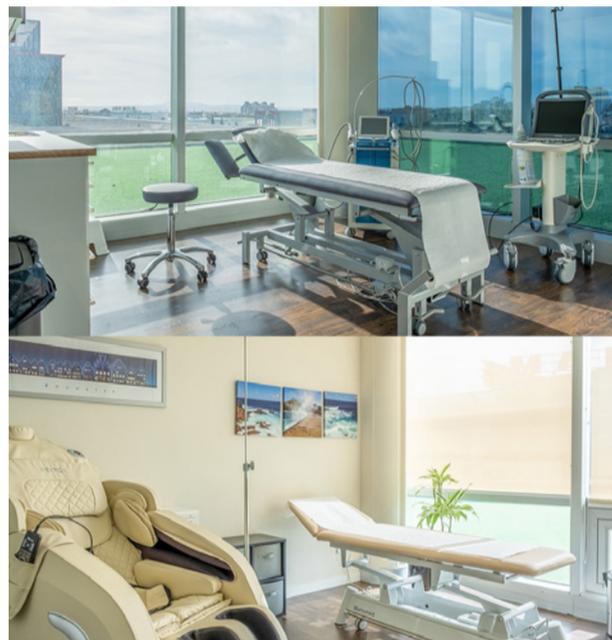
Wir stehen Ihnen zur Seite, wenn es um Ihre Gesundheit geht und bieten Ihnen erstklassige orthopädische und traumatologische Versorgung in drei Sprachen.

Bei TOM stellen wir den Menschen in den Mittelpunkt! Ihre medizinischen Bedürfnisse leiten unser Handeln und jede Entscheidung, die wir treffen.

Das Team von Professor Doktor Patric Garcia bietet orthopädisch und unfallchirurgische Versorgung auf höchstem, internationalem Niveau, sowohl konservativ als auch operativ finden Sie bei uns den geeigneten Spezialisten. Unser gemeinsames Ziel ist es, unseren Patienten die modernste Behandlung und bestmögliche Versorgung zu gewährleisten.



Traumatologie • Orthopädie  
MALLORCA



### UNSERE STANDORTE

#### Palma Clinic

Camí dels Reis 308, 3° | Palma de Mallorca  
Montag – Freitag: 09.00 – 18.00h  
T +34 971 90 52 02 | M +34 634 843 000

#### Bendinat

Calle Arquitecto Francisco Casas 17 (1.OG) | Bendinat  
Montag – Freitag: 09.00 – 16.00h  
T +34 871 03 34 97

#### Lluçmajor

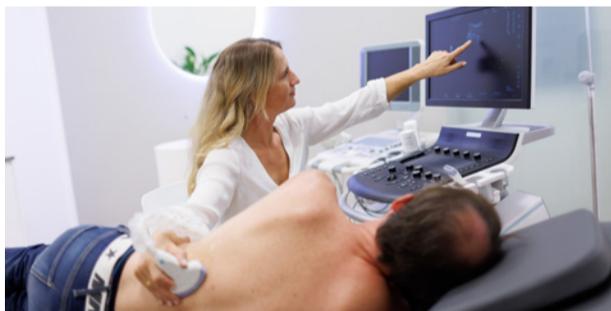
Ronda Migjorn, 2 | Lluçmajor  
Montag – Freitag: 09.00 – 13.00h  
Donnerstag: 09.00 – 16.00h  
T +34 971 74 01 45

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



## Gesundheit und das Prinzip der ganzheitlichen Betrachtung

### Traumimmobilien im Gespräch mit Dr. Milanka Kraemer



**Traumimmobilien:** Frau Dr. Kraemer. Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit für dieses Gespräch nehmen. Ihre Praxis in Lluçmajor hat sich seit ihrer Eröffnung vor dreieinhalb Jahren zu einem bedeutenden Ort für viele Menschen entwickelt. Was war Ihre Vision, als Sie diese Praxis übernommen haben?

**Dr. Kraemer:** Meine Vision war es, eine Praxis zu schaffen, die weit über die traditionelle medizinische Versorgung hinausgeht. Für mich ist es essenziell, den Menschen als Ganzes zu betrachten. Krankheiten sind oft das Ergebnis eines längeren Prozesses, und wenn man diesen Prozess frühzeitig erkennt, kann man eingreifen, bevor Symptome überhaupt auftreten. Der Fokus liegt auf Prävention und einer ganzheitlichen Behandlung.

**Traumimmobilien:** Wie genau setzen Sie diesen Ansatz in Ihrer Praxis um?

**Dr. Kraemer:** Primärprävention bedeutet für mich, das Wohlbefinden der Patienten zu erhalten, bevor Krankheiten entstehen. Ein zentraler Aspekt ist unter anderem der Fokus auf Gewichtsregulierung, da Übergewicht ein wichtiger Risikofaktor für viele Erkrankungen wie Herz-Kreislauf-Probleme, Diabetes und Gelenkerkrankungen ist. Wir arbeiten daran, diese Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechend zu handeln. Dabei kommen sowohl moderne medizinische

Technologien als auch Naturheilverfahren zum Einsatz, stets individuell auf den Patienten abgestimmt.

**Traumimmobilien:** Wie kombinieren Sie Naturheilverfahren mit modernen medizinischen Ansätzen in Ihrer Praxis?

**Dr. Kraemer:** Ich glaube an die Kraft der Naturheilverfahren und setze sie gerne ein, um natürliche Heilungsprozesse zu unterstützen. Gleichzeitig ist mir bewusst, dass moderne Medizin ihre eigenen Vorteile hat. Die Kombination beider Ansätze ermöglicht es uns, die beste Behandlung für jeden einzelnen Patienten zu finden. Zum Beispiel können wir durch natürliche Mittel bestimmte Beschwerden lindern, während moderne Technologien uns präzisere Diagnosen und gezielte Behandlungen bieten.

**Traumimmobilien:** Wie haben sich die Bedürfnisse und Erwartungen Ihrer Patienten in den letzten Jahren verändert?

**Dr. Kraemer:** In den letzten Jahren ist das Bewusstsein für Gesundheit stark gewachsen. Viele Menschen möchten ihr Leben grundlegend ändern und suchen Unterstützung, um gesünder zu leben. Das umfasst nicht nur die Ernährung, sondern auch Bewegung und mentale Gesundheit. Wir bieten daher umfassende Beratung in diesen Bereichen an und begleiten unsere Patienten auf ihrem Weg zu einem gesünderen Lebensstil.

**Traumimmobilien:** Bewegung spielt also eine zentrale Rolle in Ihrem Ansatz. Wie integrieren Sie dieses Thema in Ihre Praxisarbeit?

**Dr. Kraemer:** Ja, regelmäßige Bewegung ist ein entscheidender Faktor für die Gesundheit. Viele Menschen wissen nicht, wie wichtig es ist, dies in den Alltag zu integrieren. Deshalb erstellen wir maßgeschneiderte Pläne, die auf unsere Patienten abgestimmt sind. Es geht nicht nur darum, Sport zu treiben, sondern auch darum, alltägliche Aktivitäten zu nutzen, um den Körper in Balance zu halten.

**Traumimmobilien:** Was motiviert Sie persönlich in Ihrer täglichen Arbeit und wie sehen Sie die Zukunft Ihrer Praxis?

**Dr. Kraemer:** Was mich jeden Tag aufs Neue motiviert, ist die Möglichkeit, das Leben meiner Patienten positiv zu beeinflussen. Es ist nicht nur mein Job, sondern meine Leidenschaft, ihnen zu helfen, ein gesünderes und erfüllteres Leben zu führen. Diese persönliche Verbindung und das Feedback unserer Patienten sind für mich die größte Belohnung. Ich hoffe, dass wir weiterhin einen positiven Einfluss auf das Leben unserer Patienten haben werden. Die Zukunft wird uns sicherlich neue medizinische und technologische Fortschritte bringen, die wir integrieren möchten. Wichtig ist mir, dass wir unseren ganzheitlichen Ansatz beibehalten und weiterhin auf die individuellen Bedürfnisse unserer Patienten eingehen.

**Traumimmobilien:** Zum Abschluss, was möchten Sie den Lesern noch mit auf den Weg geben?

**Dr. Kraemer:** Gesundheit ist ein ganzheitliches Konzept, und ich lade jeden ein, sich frühzeitig um seine Gesundheit zu kümmern und präventiv aktiv zu werden. Das kann oft den Unterschied machen.

**Traumimmobilien:** Vielen Dank, es war sehr aufschlussreich, mehr über Ihre Arbeit und Ihre Vision zu erfahren.



**Praxis  
Dr. Milanka Kraemer**  
Ronda Migjorn 95  
07620 Lluçmajor  
Tel. : +34 971 120 737  
[consulta-medica-mallorca.com](http://consulta-medica-mallorca.com)

# 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



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



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



The Drunken Horse Gin (B) | Gentlemen`s Craft  
www.thedrunkenhorsegin.com



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



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



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

Gesund leben. Mediterran essen. Frisch aus Mallorca.

# Wein aus Mallorca

## Eine traditionelle und aufstrebende Weinkultur



MA  
LLOR  
CA  
vi de la terra

Mallorca, die Perle des Mittelmeeres, ist nicht nur für seine atemberaubenden Strände und pulsierenden Städte bekannt, sondern auch für ihre aufstrebende Weinkultur. Die einzigartige Kombination aus mildem Klima, fruchtbaren Böden und jahrhundertealter Weinbautradition schafft ideale Bedingungen für die Herstellung herausragender Weine.

Unser klassischer Hauswein "XA" ist ein exzellentes Beispiel für die Qualität und den Charakter mallorquinischer Weine. "XA" steht für eine sorgfältig ausgewählte Assemblage aus einheimischen Rebsorten wie Manto Negro und Callet, ergänzt durch internationale Sorten wie Cabernet Sauvignon und Merlot. Das Ergebnis ist ein harmonischer, vollmundiger Rotwein mit einer rubinroten Farbe und einem Bouquet, das an reife Beeren, mediterrane Kräuter und subtile Holznoten erinnert. Am Gaumen entfaltet "XA" seine weichen Tannine und einen langen, eleganten Abgang – ein echter Genuss zu Fleischgerichten, gereiftem Käse oder einfach als Solist bei einem gemütlichen Abend.



Neben unserem "XA" möchten wir Ihnen auch einige weitere exquisite Weine Mallorcas vorstellen. Die Weingüter der Insel haben in den letzten Jahren immense Fortschritte gemacht und bieten eine beeindruckende Vielfalt an Weinen, die das Terroir und die Tradition der Region widerspiegeln.

Ein Highlight ist der "Anima Negra AN/2", ein eleganter Rotwein, der aus den autochthonen Rebsorten Callet, Fogoneu und Manto Negro

vinifiziert wird. Dieser Wein besticht durch seine komplexe Aromatik von roten Früchten, Gewürzen und einem Hauch von Vanille, was ihn zu einem perfekten Begleiter für festliche Anlässe macht.

Ein weiterer bemerkenswerter Wein ist der "4 Kilos", der aus den Rebsorten Callet und Syrah hergestellt wird. Dieser Wein zeigt eine wunderbare Balance zwischen Frucht und Struktur, mit Aromen von dunklen Beeren,

Pflaumen und einem Hauch von Schokolade. Seine tiefe Farbe und die samtige Textur machen ihn zu einem wahren Genuss.

Nicht zu vergessen ist der "Can Xicatla", ein außergewöhnlicher Weißwein, der aus der roten Traube Manto Negro gewonnen wird. Diese seltene Methode verleiht dem Wein eine besondere Frische und Komplexität, die durch Aromen von Zitrusfrüchten, roten Beeren und einer mineralischen Note ergänzt wird. Der "Can Xicatla" ist ein perfekter Begleiter zu Fisch und Meeresfrüchten und überrascht mit seiner Vielseitigkeit und Eleganz.

Entdecken Sie die Vielfalt und Qualität der mallorquinischen Weine und lassen Sie sich von ihrem einzigartigen Charakter verzaubern.

Online bestellt und nach Hause geliefert.

Ganz einfach Wunschliefertermin angeben und flexibel erhalten, ob auf Mallorca oder im Rest Europas.



Fet a Soller.com

Einfach bestellen in unserem  
Mallorca Online Shop



# Ein Vierteljahrhundert 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.



# Gesund und munter durch Herbst und Winter

## „SUPERBOWL“ im Mozart - vitaminreiche Mahlzeiten stärken die Abwehrkräfte

### Neuheiten im Mozart

Im Herbst 2024 verwöhnen wir neben der Spezialitäten, die wir bereits zu Pfingsten vorgestellt haben, unsere Gäste mit BOWLS, die mit POWER FRUITS geballte Vitaminpower bieten.



Açaí y Guaraná Bowl - geballte Power für den Tag



Pitaya Bowl - die Drachenfrucht ist der beste Freund des Immunsystems



Spirulina verde Bowl - fördert den Stoffwechsel und ist sehr geschmackreich



Sweet Wake-Up - Vollkorntoast mit frischer Erdnussbutter, Agavensirup und Bananen



Sunny Carrot Smoothie - Karotten, Mandarinen, Ananas und Inger - DIE Vitaminbombe

### 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

**IMPRESSUM****Herausgeber:**

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

**Gesamtkoordination:**

Walter Breidenbach

**Grafikdesign:**

Walter Breidenbach

**Fotografie:**

Constantin Rahmfeld

**Anzeigen:**

Irene Hallegger

**Autoren:**

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

**Verantwortlich im Sinne**

des Presserechts:

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

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

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



Port d'Andratx  
**AMIGA**  
BOUTIQUE DE MODA

MARC AUREL

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



MINKNER.COM  
**m&b**  
minkner & bonitz

**Sie sind Eigentümer einer Mallorca-Immobilie von hoher Qualität?  
Wir haben den anspruchsvollen, solventen und vorgemerkten Käufer!**

Dann lassen Sie uns beide loslegen: Wir besichtigen Ihre Immobilie und schätzen sie unverbindlich ein, legen mit Ihnen einen Angebotspreis fest und stellen Ihre Immobilie unseren Kunden vor. Wir moderieren die Verkaufsverhandlungen, bereiten den notwendigen Papiere und den Notartermin vor und begleiten Sie zum Notar. Und danach wickeln wir alle Um- und Abmeldungen bei den Versorgungsträgern zuverlässig ab.

**Wir haben in 30 Jahren auf Mallorca über 3.000 Immobilien vermittelt.  
Wir wissen, wovon wir sprechen!**

Minkner & Bonitz | Mallorca Immobilien | Santa Ponsa • Palma • Port Andratx  
+34 971 695 255 | www.minkner.com

# Hästens Mallorca

## Ein Vierteljahrhundert des luxuriösen Schlafens auf der Insel

Mallorca, die glitzernde Perle des Mittelmeers, wird im kommenden Jahr ein bemerkenswertes Jubiläum feiern: Hästens Mallorca, die luxuriöse Bettenmanufaktur, begeht ihr 25-jähriges Bestehen auf der Insel. Seit einem Vierteljahrhundert vertrauen zahlreiche Kunden und Freunde ihrer Nachtruhe und Gesundheit den exquisiten Betten von Hästens, einem Namen, der seit 1852 in Schweden für herausragenden Schlafkomfort steht.

In der Werkstatt von Hästens wird jedes Bett nicht nur als Möbelstück, sondern als Kunstwerk des Schlafens betrachtet. Jedes Modell wird individuell angepasst – von der Festigkeit und Größe bis hin zur Farbe, um den einzigartigen Bedürfnissen und Wünschen der Kunden gerecht zu werden. In einer Zeit, in der Massenproduktion oft den Vorrang hat, setzt Hästens auf traditionelle Handwerkskunst und höchste Qualität.

Die Betten von Hästens sind Meisterwerke aus reinen, natürlichen Materialien. Sie werden in aufwiger Handarbeit aus 100 % natürlichen Füllstoffen wie Wolle, Leinen, Baumwolle und purem Rosshaar gefertigt. Auf Latex, Schaumstoff und Klebstoff wird vollständig verzichtet, um ein unvergleichliches Schlafgefühl zu gewährleisten. Diese Materialien sind nicht nur angenehm weich, sondern auch extrem atmungsaktiv – eine Eigenschaft, die auf Mallorca besonders geschätzt wird, wo die hohe Luftfeuchtigkeit das Schlafklima beeinflussen kann.

Ein weiteres Highlight der Hästens-Betten ist die außergewöhnliche Garantie von 25 Jahren, die die Langlebigkeit und Qualität der Produkte unterstreicht. Die Kunden können sich darauf verlassen, dass ihre Betten über Jahrzehnte hinweg ein unvergleichliches Schlaferlebnis bieten werden.

Anlässlich des Jubiläums wird Hästens Mallorca ihren Ausstellungsraum umfassend renovieren. Um diesen besonderen Anlass gebührend zu feiern, wird es eine exklusive Rabattaktion geben: **Bis zu 50 % Rabatt auf Ausstellungsbetten sowie eine kostenlose Lieferung auf der gesamten Insel.** Diese Gelegenheit wird nicht nur den neuen Kunden Freude bereiten, sondern auch langjährige Freunde der Marke mit einem zusätzlichen Anreiz versorgen.

Für Hästens Mallorca ist dieses 25-jährige Bestehen nicht nur ein Grund zum Feiern, sondern auch eine Bestätigung ihres Engagements für höchsten Schlafkomfort. *Die Kunden können sich auf ein verbessertes Einkaufserlebnis und noch mehr luxuriöse Optionen freuen, während die Marke sich weiterhin der Herstellung von Betten widmet, die Träume wahr werden lassen.*



**Hästens**   
Since 1852

### HÄSTENS STORE MALLORCA

Calle Son Thomàs, 7A | Pol. Son Bugadelles - 07180 Santa Ponsa  
EIGENE KUNDENPARKPLÄTZE VORHANDEN  
Telefon: +34 971 699 732  
[www.hastensstoremallorca.com/de/](http://www.hastensstoremallorca.com/de/)

# THE BED OF YOUR DREAMS



BE AWAKE FOR THE FIRST TIME IN YOUR LIFE® | [HASTENS.COM](http://HASTENS.COM)

**Hästens**   
since 1852

HÄSTENS BARCELONA | Carrer del Mestre Nicolau, 21, Barcelona  
HÄSTENS STORE MALLORCA | Calle San Thomas N 7 A, Mallorca



Für Sie auf Mallorca.

# FEUER KÜCHEN FARBEN

v.l.n.r. Martin Duis, Uwe Walter, Georg Lackmann

## Hochwertige Handwerkskunst für Mallorca. Feuer, Küchen & Farben im The Circle.

Wir bringen qualitativ **hochwertige Handwerkskunst** und **exklusive Wohnkultur** nach Mallorca. Entdecken Sie unseren gemeinsamen Store im „The Circle“ in Santa Ponsa. Wir freuen uns auf Sie!

### Unser Store

The Circle | Carrer Illes Canàries 18  
07183 Santa Ponsa | Mallorca

### Showtime für Besucher

immer Mo. – Mi.: 12 – 17 Uhr | **Individual-Beratung nur nach Terminabsprache.** | Weitere Zeiten nach vorheriger Absprache.



Deutsche **Handwerkskunst** für höchste Ansprüche und **exklusive Feuerkultur.**

**Martin Duis**  
Tel.: +49 (0)173 / 57 22 224  
Mail: [kamine@duis.de](mailto:kamine@duis.de)  
[www.mallorca-kamine.com](http://www.mallorca-kamine.com)



**Massivholz-Küchen. Maßgeschneidert.**  
Made in **Austria.**

**Georg Lackmann**  
Tel.: +49 (0)151 / 20 24 70 72  
Mail: [office@team7-mallorca.com](mailto:office@team7-mallorca.com)  
[www.team7-mallorca.com](http://www.team7-mallorca.com)



Gestaltung trifft auf **Schönheit** und **edle Materialien** – **Farbe fürs Leben.**

**Uwe Walter**  
Tel.: +49 (0)171 / 22 16 390  
Mail: [Uwe.walter@uwe-walter-gruppe.de](mailto:Uwe.walter@uwe-walter-gruppe.de)  
[www.uwe-walter-gruppe.de](http://www.uwe-walter-gruppe.de)

