

# Frankfurter Allgemeine Wirtschaft



Foto: DPA

20.04.2008

Mallorca

## **Pfusch, Skandale und Profitgier**

Leerstehende Neubauten: Die Bauwut und die Krise haben auf Mallorca sichtbare Spuren hinterlassen

von HORST-WOLFGANG BREMKE

Mallorca

## Pfusch, Skandale und Profitgier



Leerstehende Bauten: Bauwut und Krise haben sichtbare Spuren hinterlassen

**Die Immobilienpreise auf der beliebten Mittelmeerinsel geraten ins Wanken. Jetzt sollen reiche Russen kommen. Sie suchen das Besondere - das besonders Teure.**

Von **HORST-WOLFGANG BREMKE**



Anderthalb Jahre ist es her - da tat es der Ex-Bürgermeister des mallorquinischen Promi-Ortes Andratx seinem ehemaligen Kollegen aus Marbella auf dem spanischen Festland gleich. Er setzte kurzerhand und in großem Stil Bauvorschriften außer Kraft und kassierte dafür fürstlich.

Jetzt hat die lokale Zeitung „Ultima Hora“ („Zur letzten Stunde“) eine weitere unschöne Sache aufgedeckt: Palmas einst mächtiger Bauamtschef soll mit Dienstkreditkarte diskrete Leistungen in einschlägigen Etablissements bezahlt haben. Die Skandale platzen in eine Zeit, in der Spanien die Immobilienkrise aus Amerika zu spüren beginnt.

### **Vielen ist Mallorca zu teuer**

Immer mehr Käufer lassen die Finger von den teuren Immobilien. Langjährige Sympathisanten kehren den Balearen den Rücken. „Die letzten Tage von Mallorca“ nennt Erfolgsregisseur Dieter Wedel einen TV-Dreiteiler, den er für das ZDF auf der Insel vorbereitet.

Nahe an der Tragödie spielen sein Epos, raunte der Meister. Es gehe um Pfusch und Rechtsstreitereien mit Bauträgern, um Korruptionsskandale und Profitgier von Spekulanten. Pate dafür steht der Skandal um einen deutschen Immobilienlöwen: Der hatte Immobilienkunden um Millionenbeträge geprellt und sich nach Südafrika abgesetzt. Jetzt sollen reiche Russen Mallorcas Zukunft sichern.

### **Neue Interessenten aus Russland und der Ukraine**

Ahnungsvoll orakelt Mathias Kühn, Platzhirsch unter Mallorcas Immobilienmaklern: „Es werden Nationalitäten herkommen, bei denen Mallorca heute noch gar nicht auf der Einkaufsliste steht.“ Wer

die Aliens sind, ließ sich beim „Grand Prix Mallorca Golf 2008“ ahnen: Deutsche, englische und spanische Teilnehmer fehlten auf der Liste des Golfclubs Tuntiró.

Kein Wunder, verriet Organisator Vladimir Tigonon, Geschäftspartner von Kühn-Konkurrent Lutz Minkner, Einladungen gab es nur in kyrillischer Schrift. Vom Juni 2008 an starten erstmals Direktflüge zwischen Mallorca und der ukrainischen Hauptstadt Kiew. Noch dieses Jahr sollen dreitausend Ukrainer in Palma einfliegen, sagt Reiseveranstalter Rainbow Tours Ucraina.

Immobilien-Unternehmer Lutz Minckner, steht längst auf dem roten Teppich weiß, die Russen sind anspruchsvoll. Der ebenfalls deutsche Immobilienmakler Hermann Köppler mit Büro in Moskau machte es gleich familiär. Er heiratete eine Russin. Bei Marina Khitarova können sich Russen ohne Sprachakrobatik nach Internet-Anbindung, Warmwasser und Klimaanlage erkundigen.

### **Russen mögen es mit viel Luxus**

Kühn sieht das eine Nummer größer. Einen russischen Milliardär habe er ziehen lassen müssen, weil er ihm nicht zusichern konnte, dass eine für 50 Millionen Euro angebotene Villa auch wirklich die teuerste der Insel sei. Die Villa wurde später für 20 Millionen im Angebot gesichtet. In einem TV-Spot greift Kühn nach den Sternen; Preise von sechzig, siebzig, achtzig Millionen - alles sei denkbar.

Vorerst aber bröckeln die Preise quer über die Insel. Wer vor Jahren gekauft und auf Verheißungen jährlicher Super-steigerungen gesetzt hatte, sieht seine Hoffnung auf eine Rente aus mallorquinischem Stein schwinden. Objekte, die auf lokalen Immobilienseiten Ende 2007 noch zwischen 300.000 und 1,2 Millionen Euro rangierten, wurden zum Osterfest bis zu 30 Prozent billiger angeboten. Und hinter vorgehaltener Hand heißt es: Da lasse sich noch was machen.

### **Auch die Bauwut führt zu Leerstand**

Lahmendes Kaufinteresse der Westeuropäer, schwierigere Baufinanzierung sowie Todes- und Scheidungsfälle der Klientel vergangener Jahrzehnte, aber auch Bauwut führen nun zu Leerstand und sinkenden Preisen. Als erste Maßnahme verfügten Ende 2007 die Regierenden der autonomen Balearen einen Baustopp - offiziell als Küstenschutz deklariert, soll er zugleich das Angebot verknappen.

Dummerweise ist wieder der leidgeprüfte Makler Mathias Kühn betroffen. In der Nähe der Hafenstadt Sollér hatte er vor knapp einem Jahrzehnt günstig Bauland erworben und wollte luxuriöse Villen errichten. Das Projekt ruht.

### **Ein Club der Superlative**

Bei Capdella plante er einen Golf- und Countryclub der Superlative mit Hotel. Auch hier Bremsspuren. Unverkauft sind noch Prestigeobjekte auf der Höhe von Las Brisas bei Andratx und kleinere Anwesen bei Betlem und Sa Rapita, also rund um die Insel.

Für Sebastia Pastor vom Verband der balearischen Baufirmen wird 2008 zum schwarzen Jahr für Mallorcas Baubranche. Mit 2,8 Milliarden Euro seien schon 2007 die Bauinvestitionen um 5,35 Prozent niedriger gewesen als 2006. 28 Prozent mehr Bauarbeiter als ein Jahr zuvor wurden arbeitslos. Im zweiten Jahresdrittel 2007 sei der Verkauf von Wohnungen auf den Balearen um 18,6 Prozent gefallen. Die Krise hat längst ganz Spanien erfasst. Jahrelang galten steigende Immobilienpreise als ehernes Gesetz. Davon ist nicht mehr die Rede.

### **Die Immobilienkrise wird schlimmer als gedacht**

Der deutsche Anleger-Guru Hans A. Bernecker warnt: Die Immobilienkrise der Iberischen Halbinsel werde unterschätzt. Er rechnet vor, die Immobilienverkäufe seien 2007 um 70 Prozent zurückgegangen, die Preise aber hätten nur um rund 5 Prozent nachgegeben.

Die Folge werde dieses Jahr eine Verdoppelung unverkaufter Objekte auf über eine Million sein - fast so viel, wie in Amerika auf Halde liegen. Auf der anderen Seite hätten die Immobilienunternehmen

280 Milliarden Euro Schulden aufgehäuft - ein Viertel des spanischen Bruttoinlandsprodukts. Diese Zahlen ließen ahnen, so Bernecker, was die Zukunft bringe.

Von Übersee kommt wissenschaftliche Untermauerung. Carmen Reinhart, renommierte latino-amerikanische Professorin aus Maryland, die in Anbetracht der Immobilienkreditvergabe die Vereinigten Staaten unlängst als Bananenrepublik geißelte, „stellen sich die Nackenhaare auf, wenn ich mir die Immobilienblase ... besonders in Spanien ansehe“.

### **Bezahlbare Wohnungen sind Mangelware**

Paradoxerweise klagen dennoch Spanier und Mallorquiner über mangelnden Wohnraum. Gemeint sind bezahlbare Wohnungen. Denn der Leerstand trifft hauptsächlich Wohnungen und Häuser der mittleren und oberen Preisklasse. Aus diesem Grund und um der heimischen Bauindustrie unter die Arme zu greifen, will die balearische Regierung Gemeinden zusätzliches Bauland zur Verfügung stellen. Bedingung, so der balearische Wohnungsminister, dass darauf mindestens 50 Prozent der neuen Wohnungen zu einem deutlich unter dem Marktpreis liegenden Niveau angeboten werden.

Jose Oliver Roca, Präsident des balearischen Verbandes der Immobilienmakler, sieht die Inseln zweigeteilt. Da sei zum einen der Markt ausländischer Residenten, ein Zweitwohnungsmarkt. Hier werde das Angebot künstlich verknappt, würden die Preise spekulativ in die Höhe getrieben. Die andere Hälfte betreffe den Lokalmarkt der heimischen Bevölkerung. Für sie seien die leerstehenden Immobilien zu teuer. Aber deren überhöhte Preise hätten Ausstrahlung auf Mieten und Baupreise auch der mallorquinischen Einwohner.

### **Wohnen im Erdhügel ist praktizierter Klimaschutz**

Kreative in der spanischen Baubranche setzen derweil auf neue Ideen. Weil jedes Kind weiß, dass Spaniens Sonne heiß und die Nächte schwül sind und Energiesparen im Trend liegt, bietet ein Unternehmen den biologischen Bau unter dem Motto: „Zurück in die Höhle“. Häuser unter Erdhügeln, eine Art Betonbunker, binnen Monatsfrist errichtet, sollen Hurrikans ebenso wie Erdbeben trotzen, kaum Energie nach außen abgeben und dem Argument der Verschandelung der Landschaft wirksam begegnen.

Vorne und hinten sind Fenster und Zugänge, seitlich und oben ist das Ganze mit Erdreich und Grün gedeckt. Sonnenlicht gelangt durch Spiegeltechnik in die Räume, Brauchwasser wird wiederverwendet. Alles aus einem Guss gefertigt und dreifach beschichtet, hat Feuchtigkeit keine Chance. Für erschwingliche 80.000 Euro sollen in diesem Jahr mehr als tausend solcher 100 Quadratmeter großen Wohnungen in den Provinzen Granada und Valencia entstehen. Käufer: Briten, Deutsche und Franzosen.

### **Die Wirtschaft rauft sich zusammen**

Andere wiederum setzen auf Synergie. Die spanische Baugesellschaft Cotesa tat sich mit einer Hotelkette, einer Autovermietung sowie Sportstättenbauern und Restaurants zusammen. Statt die Landschaft weiter mit Neu-Fincas und Einzelhäuschen zu zersiedeln oder Betonsilos an die Küste zu bauen, setzen sie auf Klein-Urbanität.

Ein wenig weg von der Küstenlinie sollen Einzel- und Mehrfamilienhäuser mit Penthäusern in dörflicher Mix-Kultur neben Sport- und Freizeitstätten, Einkaufs- und Gastronomiegelegenheiten und gemeinschaftlicher Energienutzung entstehen - mediterranes Ambiente mit mitteleuropäischem Komfort zu für Normalbürger erschwinglichen Preisen, ab 100.000 Euro die Einheit.

### **Großflächige Modernisierungen geplant**

In Palma und an der Playa de Palma, dort, wo vor Jahren die berühmten Ballermänner tobten, soll veralteter Baubestand großflächig modernisiert werden. Architekten lieferten einen mit 60.000 Euro dotierten Ideenwettbewerb, darunter namhafte aus Spanien, Joan Busquets und Abalos & Herreros, sowie den Niederlanden, Adriaan Geuze und Kees Christiaanse. Letzterer wirkte in Deutschland an Hamburgs Hafencity und der Havelspitze in Berlin mit.

## Frankfurter Allgemeine

Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 02.06.2002, Nr. 22, S. V13

Immobilien

### **Dunkle Wolken über Mallorca**

Palmas Regierung verschreckt Touristen und Anleger - Der Immobilienmarkt ist geschwächt

VON **HORST-WOLFGANG BREMKE**

MALLORCA. Solch ein Winterhalbjahr sah die "Perle des Mittelmeers" lange nicht. Frostige Temperaturen, sintflutartige Regenfälle und Stürme in Orkanstärke. Die Gäste in den oft nur zur Hälfte belegten Hotels schauten wehmütig auf die Wetterkarten der heimatischen Sender: Ein Einbruch des Touristen-Stroms, wie ihn die jahrzehntelang von Zuwachsquoten verwöhnten Politiker der Balearen nie für möglich hielten. Immerhin machten nicht zuletzt die jährlich fast acht Millionen Urlauber die einst armen Balearen zur reichsten Provinz Spaniens. Doch nicht nur das Wetter, a ...

---

## Frankfurter Allgemeine

Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 15.12.2002, Nr. 50, S. V15

Immobilien

### **Mallorcas Immobilienmarkt fehlt die frische Brise**

Mit Luxusimmobilien will man der Insel neue Käuferschichten erschließen. Für unbewohnte Reihenhäuser fehlen noch Konzepte

VON **HORST-WOLFGANG BREMKE**

BERLIN. Für die jahrzehntelang erfolgsverwöhnte Balearen-Insel Mallorca kam es dieses Jahr dicke: Das ungeschickte Taktieren der Regierung beim Thema Baustopp, Touristen-Abzocke, Busfahrerstreik und Wetterkapriolen haben zu einer Lähmung auf dem Immobilienmarkt und einem Einbruch von gut einem Drittel in der Touristik geführt. Daß etwas getan werden mußte, darüber waren sich die sonst untereinander eher zerstrittenen Balearen schnell einig. Das "Wie" leidet freilich nach ...

---

## Frankfurter Allgemeine

Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 07.12.2003, Nr. 49, S. V11

Immobilien

### **Hoffnung für Mallorcas Immobilienwirtschaft**

Von der neuen Provinzregierung erwartet die Inselwirtschaft den Aufschwung. Ob davon der Markt profitiert, ist jedoch fraglich.

VON **HORST-WOLFGANG BREMKE**

MALLORCA. An der umstrittenen Vergnügungsmeile El Arenal auf Mallorca wird es 2004 noch einmal richtig laut. Großes Baugerät mit Abrißbirnen ist avisiert. Was nicht heutigem Standard entspricht oder historisch erhaltenswert scheint, soll modernen Bauten Platz machen: Baulärm statt Ballermann. Nicht nur die Bauindustrie frohlockt. Wegen der in Aussicht stehenden Arbeitsplätze sind auch die Gewerkschaften zahm wie lange nicht mehr. Seit im ...

Ausverkauf auf Mallorca

Ruhige Dörfer, einsam gelegene Fincas - das war einmal. Heute dominieren auf der Insel Betonburgen und Einheitsmietungen -

VON HORST-WOLFGANG BREMKE

PORT D'ANDRATX. In den Osterferien herrschte wie jedes Jahr Ausverkauf. Alles, was auf den Immobilienmarkt soll, muß raus. Kurzurlauber sind eingetroffen. Den ewigen Sommer erträumend, kaufen sie, was zu haben ist - der Preis spielt kaum eine Rolle. So war es auch dieses Jahr. Für Immobilienhändler gilt derweil Urlaubssperre. Seit Wochen heizen sie den Markt an, als ginge es für die Käufer um die letzte Gelegenheit, noch ein ...

Schnäppchen haben ihren Preis

VON HORST-WOLFGANG BREMKE

Ob Dalmatien oder Istrien - Häuser sind in Kroatien günstig. Doch die Rechtssicherheit für ausländische Käufer fehlt. Zu Füßen glitzert das blaue Meer in der Sonne, ringsumher schützen steile Felswände, dazwischen liegen grüne Hügel, an die sich kleine graue Natursteinhäuser schmiegen - ein Bild wie an der französischen Riviera. Doch es ist Kroatien, die neue Goldküste an der Adria, das mit erschwinglichen Traumhäusern lockt. Noch, denn der Immobilienmarkt boomt unaufhaltsam, nicht zuletzt, weil das Land auf dem Weg ...

REAKTIONEN

