

# Niedrigere Mieten, mehr Angebot

Mieter profitieren laut dem neuen Mietspiegel weiterhin von der Krise auf dem Immobilienmarkt. Gefragt sind verstärkt Wohnungen im Einzugsgebiet des Großraums Palma und des Flughafens

Von Frank Feldmeier

Über mangelnde Auswahl auf Mallorca können sich Mieter nach Einschätzung von Steffen Döhne derzeit nicht beschweren. Wie der Geschäftsführer der Mallorca Mietbörse festgestellt hat, gibt es derzeit in allen Segmenten reichlich Nachschub. Nachdem die Preise schon in den Jahren zuvor zum Teil deutlich nachgelassen hatten, vermeldet Döhne für die vergangenen zwölf Monate eine weitere Korrektur von im Schnitt 2,5 Prozent.

Zum einen gebe es nach wie vor auf dem einheimischen Markt ein großes Angebot an Wohnungen, die vermietet werden, weil sie sich nicht wie ursprünglich geplant verkaufen lassen. Das drücke weiterhin die Preise. Andererseits hätten Mietwohnungen als Investition an Attraktivität gewonnen. „Nachdem es 2008 so richtig geknallt hatte, hielt jeder zunächst sein Geld fest“, so Döhne, der den Mietspiegel jedes Jahr auf der Basis interner Daten erstellt. „Jetzt geht der Trend weg vom Bargeld. Es verliert bei einer Inflation von knapp vier Prozent schnell an Kaufkraft.“ Auch der spanische Lebenshaltungskostenindex IPC spiegle diese Entwicklung. Folge: Kaufkräftige Immobilienkäufer investierten verstärkt auf dem Mietmarkt.

Döhne unterstreicht, dass die Rechte von Vermietern im Fall von zahlungsunwilligen Mietern gestärkt wurden. Seit dem Ausbruch der Wirtschaftskrise seien Zahlungsausfälle häufiger, so dass die Überprüfung der Referenzen immer wichtiger werde und sichergestellt werden müsse, dass sich kein Mieter finanziell übernehme.

Stärker gefragt sind nach Einschätzung von Döhne Mietwohnungen im Einzugsgebiet des Großraums Palma, am möglichst nahe an der Balearen-Hauptstadt und dem Flughafen zu wohnen. Auch Wohnungen oder Einfamilienhäuser entlang der Manacor-Schnellstraße erwiesen sich als attraktiv. Rückläufig sei dagegen der entferntere Südwesten wie Andratx und Camp de Mar. „Das ist zu weit weg und deswegen unpraktisch.“ Diese Entwicklung



■ Steffen Döhne von der Mallorca Mietbörse hat wieder mehr Wohnungen im Angebot. FOTO: FELDMEIER

## MIETSPIEGEL (PALMA-ZENTRUM, EURO/M<sup>2</sup>)

		Unter 70 m <sup>2</sup>	70 - 120 m <sup>2</sup>	über 120 m <sup>2</sup>
Altbau, guter Zustand, nicht modernisiert	Mittelwert	8,25	8,25	7,80
	Spanne	7,50 - 9,00	7,00 - 9,00	6,80 - 9,00
Altbau, modernisiert oder Neubau Altstadt	Mittelwert	11,90	12,00	11,10
	Spanne	10,00 - 18,00	8,80 - 16,20	9,80 - 17,00
Baujahr 1960 bis 1985	Mittelwert	7,00	7,20	7,00
	Spanne	6,00 - 8,80	6,20 - 8,90	6,00 - 8,80
Baujahr ab 1985	Mittelwert	8,10	8,00	8,00
	Spanne	7,50 - 11,00	7,50 - 10,80	7,50 - 11,00

## AVENIDAS BIS VIA CINTURA, RANDGEBIETE

		Unter 70 m <sup>2</sup>	70 - 120 m <sup>2</sup>	über 120 m <sup>2</sup>
Altbau	Mittelwert	4,80	4,70	4,70
	Spanne	4,30 - 6,50	3,90 - 6,00	3,90 bis 6,00
Baujahr 1960 bis 1985	Mittelwert	5,20	5,30	5,00
	Spanne	5,20 - 6,30	5,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Baujahr 1985 bis 1999	Mittelwert	6,60	6,20	6,10
	Spanne	6,00 - 8,10	5,80 - 8,10	6,20 - 7,00
Neubau	Mittelwert	7,60	7,40	7,00
	Spanne	7,20 - 8,50	7,00 - 8,30	6,60 - 8,40

hat auch Magda Pajor von der Mietagentur Atlas Intereuro festgestellt: Die Nachfrage in Andratx habe abgenommen. „Peguera geht gerade noch.“ (siehe Interview)

Hier zeige sich, dass Mallorca verstärkt jüngeres Publikum anziehe, Personen um die 40, die im Berufsleben stünden und deswegen auch pendeln müssten.

„Mallorca wird cooler.“ Das hat auch zur Folge, dass vor allem individuelle und originelle Wohnungen sehr viel schneller vermietet würden als früher und deutlich höhere Preise erzielen – von ehemaligen Fischerhäuschen bis hin zu Wohnungen mit besonders hohen Räumen oder etwa freistehenden Badewannen. „Ein Objekt mit einem Schlafzimmer und für 1.200 Euro monatlich, aber in guter Lage und gut geschnitten, ist oftmals leichter zu vermieten als eine Dreizimmerwohnung mit klassischem Grundriss und in B-Lage für 700 Euro.“ Gerade das Trendviertel Portitxol, wo auch die Mallorca Mietbörse ihr Büro habe, sei in dieser Hinsicht eine Fundgrube.

Der Mietspiegel beruht auf internen Daten der Mallorca Mietbörse. Beträge in Netto-Kaltmieten. Die Wohnungsgrößen basieren auf Angaben der Eigentümer und Schätzungen. Objekte mit ausgefallener Lage oder Ausstattung sind nicht berücksichtigt, ebenso wenig Wohnungen in weniger attraktiven Lagen oder mit ungewöhnlich einfacher Ausstattung. Die Preisspannen beziehen sich auf Qualitätsunterschiede wie Lage, Heizung oder Aussicht.

## „Die Leute werden inzwischen regelrecht durchleuchtet“

Magda Pajor ist Geschäftsführerin der Mietagentur Atlas Intereuro de Mallorca.

### Auf welchem Preisniveau müssen sich Mieter derzeit einstellen?

Die Preise sind noch ein Stückchen weiter nach unten gegangen, im Unterschied zu den Vorjahren aber nur noch um rund zwei Prozent. Angesichts dieses Rückgangs haben inzwischen viele Eigentümer gegengesteuert und renoviert. Das setzt die anderen Vermieter weiter unter Druck, Wohnungen in Schuss zu bringen. Schlecht renovierte Objekte ohne Heizung gehen inzwischen wirklich schlecht. Mieter profitieren derzeit von günstigeren Preisen und höherer Qualität.



■ Magda Pajor. FOTO: BENDGENS

### Der spanische Gesetzgeber hat die Rechte der Vermieter gestärkt – führt das nun zu mehr Angebot?

Das hat sich noch nicht bemerkbar gemacht. Skeptische Vermieter

dürften auch weiterhin Bedenken haben. Eigentümer verlangen ohnehin inzwischen viele Sicherheiten und sind nicht mehr so locker wie früher. Sie wollen zum Beispiel wissen, was Mieter in Deutschland gemacht haben. Die Leute werden regelrecht durchleuchtet. Es waren zu viele Mietnomaden unterwegs.

### Welchen Verhandlungsspielraum haben Mieter beim Preis?

Manche Vermieter sind für alles offen, andere lassen überhaupt nicht mit sich reden und lassen eine Wohnung lieber leer stehen. Oftmals müssen Sie schon ein Jahr im Voraus bezahlen, um einen Nachlass auf den Preis zu erhalten.

### Gerade im Winter haben viele Probleme mit Feuchtigkeitsschäden. Kann man als Mieter damit rechnen, dass der Besitzer tätig wird?

Ich habe eigentlich gute Erfahrungen, die Besitzer fühlen sich durchaus in der Verantwortung. Allerdings geht das oft den deutschen Mietern zu langsam und wird nicht von heute auf morgen erledigt. Ehrlicherweise muss man sagen, dass manchmal auch einfach nicht gut genug gelüftet wird.

### In welchen Gegenden gibt es derzeit gute Angebote?

Zum Beispiel in den Vierteln Génova oder Bonanova in Palma. Hier ist allerdings auch die Nachfrage gestiegen.

## Airport: neue Runde im Ensaimada-Krieg

Der Gerichtsstreit um das Recht, das mallorquinische Schmalzgebäck Ensaimada im Ankunftsbereich von Palmas Flughafen zu verkaufen, verschärft sich. So hat eine Richterin ein vorläufiges Verkaufsverbot für ein Geschäft ohne eine explizite Konzession der staatlichen Flughafenverwaltung Aena vertreibt. Geklagt hatte der Betreiber des Nachbarladens „Nuevo Mundo“, der im großen Stil Ensaimadas an Passagiere verkauft. Er hatte sich vergeblich bei Aena beschwert. Der Konkurrent argumentiert dagegen, dass er „Schokoladenprodukte und Süßwaren“ vertreiben dürfe.

## Deutscher bei Unfall schwer verletzt

Ein deutscher Autofahrer ist bei der Kollision zweier Fahrzeuge am Freitag (18.11.) auf der Landstraße nach Cap Blanc schwer verletzt worden. Zu dem zweiten Unfall innerhalb von 24 Stunden auf der Strecke kam es, als der 61-Jährige mit seinem Peugeot offenbar unter Missachtung der Vorfahrt von der Siedlung Badia Gran auf die Landstraße einbog. Dabei kollidierte der Wagen mit einem Volkswagen Jetta. Der Peugeot wurde in zwei Teile gerissen, der Deutsche musste aus dem Fahrzeug befreit werden. Der Fahrer des zweiten Wagens wurde nur leicht verletzt.

## Raubüberfall in Tiefgarage in Palma

Unbekannte haben bei einem Raubüberfall in der Tiefgarage Antoni Maura vor Palmas Kathedrale die Einnahmen aus den Ticketautomaten gestohlen. Die Männer überwältigten am Montagmorgen (21.11.) mit Pistolen die diensthabenden Wachmänner, entwendeten das Geld und verschwanden. Die Täter hatten genau jenen Zeitpunkt abgepasst, als die Wachmänner die Geräte aufschlossen, um das Geld zu entnehmen. Der gesamte Überfall dauerte nur wenige Minuten. Die Täter sind bislang flüchtig. Die Polizei geht davon aus, dass sie über Insider-Informationen verfügten.

## Deutscher Häftling auf Flucht gefasst

Zielfahnder haben auf Mallorca einen geflohenen Häftling des Gefängnisses Bielefeld-Senne aufgespürt, der mit illegalen Immobiliengeschäften einen Milliardenschaden angerichtet haben soll. Die Taten soll Gerd H. im offenen Vollzug begangen haben, wie das „Westfalen-Blatt“ berichtet. So habe der 53-Jährige als Betreiber einer Immobilienfirma den Wert von Wohnungen mit gefälschten Gutachten weit überhöht dargestellt und sich Millionen-Kredite erschwindelt. Nach seiner Flucht nach Mallorca wohnte der Deutsche im Hotel, bevor er nach fünf Monaten bei einer Verkehrskontrolle aufflog.