

Pressemitteilung

Santa Ponsa, Mallorca, 18. April 2018

Mallorca Zeitung – Nr. 935 – 5. April 2018, Artikel von Frank Feldmeier

40 Quadratmeter reichen

Bauträger und Investoren haben das Potenzial von Mikro-Apartments auf Mallorca entdeckt und präsentieren ein Projekt für 140 Wohneinheiten. Doch die Branche beklagt restriktive Bauvorschriften.

Neue Immobilienprojekte auf Mallorca werden oft mit Superlativen wie: noch luxuriöser, noch größer, noch toller Ausblick angepriesen. In den vergangenen Jahren hat die Bauwirtschaft vor allem an Villen und exklusiven Anlagen verdient. Die Masse der Kunden sucht jedoch das Gegenteil von groß und unbezahlbar: Wohnungen, die zwar kleiner aber mit mallorquinischen Durchschnittsgehältern bezahlbar sind. Der Vorsitzende der Vereinigung der Bauträger auf den Balearen (Proinbar) Luis Martín sagt dazu: „Im Bereich von 40-Quadratmeter-Wohnungen gibt es praktisch nichts, obwohl die Nachfrage riesig ist“. Auch Investoren haben großes Interesse, das allerdings durch die restriktiven Bebauungsgesetze auf den Inseln eingeschränkt wird.

Die Zielgruppe von Käufern und Mietern für Mikro-Apartments ist auf Mallorca quantitativ stark vertreten, wenn sie auch nicht die kaufkräftigste ist. Dazu gehören hauptsächlich: Mitarbeiter der Tourismusbranche, die meist nur saisonal eine Bleibe suchen, junge Leute, die in die erste eigene Wohnung wollen und Singles.

Von Frankfurt nach Palma

Auch das Interesse deutscher Investoren und Bauträger ist geweckt, die zusammen ein Projekt von 140 Mikro-Apartments in Palma vorgestellt haben. Mercurius Real Estate, eine Tochtergesellschaft des gleichnamigen Finanzdienstleisters in Frankfurt am Main baut und vertreibt bereits Ein-Zimmer-Apartments in deutschen Innenstädten. Der Bauträger und Projektentwickler Domus Vivendi wiederum ist bereits seit 20 Jahren auf Mallorca aktiv, vor allem im Luxussegment mit Projekten wie Elements in Puerto Portals.

Mit der Balearen-Hauptstadt haben die beiden Partner den idealen Standort für ähnliche Projekte wie in Deutschland ausgemacht. In einer Pressemitteilung heißt es: „Dem stetigen Bevölkerungszuwachs der Stadt steht, wie generell in Spanien, ein nach wie vor knappes Angebot an Mietwohnungen gegenüber.“ In Sachen höchste Mietpreise in ganz Spanien stehe Palma an Platz drei nach Madrid und Barcelona. Deshalb wolle man das Konzept der teilmöblierten Mikro-Apartments auf das mallorquinische Ballungszentrum übertragen. Derzeit werde der Bauantrag zur Einreichung vorbereitet, man hoffe auf die Genehmigung durch Palmas Rathaus im ersten Halbjahr 2019, Details würden noch bekannt gegeben.

Überhitzter deutscher Markt

Hinter dem Projekt steht neben der erwarteten Nachfrage in Palma auch die aktuelle Lage in Deutschland. Bei Mercurius Real Estate heißt es dazu, dass der Immobilienbaumarkt stark überhitzt sei, speziell am Firmensitz in Frankfurt. In Folge des immer knapper werdenden Angebots ziehe es die Anleger zunehmend ins Ausland. Den Investmentbetrag des Objekts gibt die Gesellschaft mit 40 bis 45 Millionen Euro an.

Auch Luis Martín vom balearischen Bauträgerverband verzeichnet ein steigendes Interesse europaweit agierender Investmentfonds an Projekten mit minipisos (Mini-Apartments). Mallorca folgt auf Erfahrungen mit diesem Modell in Deutschland und auch in skandinavischen Ländern. Martín spricht sich schon länger für die Mikro-Apartments aus und sieht nun erste Anzeichen dafür, dass auch Mallorcas Politik die Zeichen der Zeit erkannt habe. Ganz besonders für den Stadtbezirk Palma räume der Proinba-Vorsitzende Chancen ein, da die Stadtverwaltung im Gegensatz zu den anderen Inselgemeinden weitergehende Zuständigkeiten bei den Bauvorschriften habe – ansonsten sind die Vorgaben vor allem Kompetenz des Inselrats. Weitere attraktive Standorte für solche Projekte seien die Gemeinden Manacor, Inca oder Alcúdia.

Das Hauptproblem sei bislang die Begrenzung der Bauhöhen und das Limit für die Anzahl an Wohneinheiten pro Fläche, so Martín. Es sei nicht die Absicht, die Insel zuzubetonieren oder die Küste zu verbauen, aber was spreche dagegen, die Limits etwa in Palmas Ausfallstraßen aufzuweichen?

Auf das Argument, dass erst einmal leerstehende Bestandsimmobilien auf den Markt gebracht werden müssten, statt neue Gebäude aus dem Boden zu stampfen, geht Martín nicht ein. Die meist großflächigen Apartments im Zentrum von Palma seien viel zu teuer für die Zielgruppe der Mikro-Apartment-Bewohner. Gefragt seien vielmehr kleinere Wohnungen mit 35 bis 50 Quadratmetern sowie ein oder zwei Schlafzimmern. Diese könnten in zwei- oder dreistöckigen Gebäuden entstehen, mit Gemeinschaftsräumen wie etwa Wasch- oder Trockenräumen. „Je nach Preis für das Grundstück würden solche Apartments dann mit Angeboten von 90.000 bis 100.000 Euro auf den Markt kommen.“ In welchem Rahmen die Miete der minipisos sein könnte, ist noch nicht bekannt. Die Frage, wie Palma das Problem der Ferienvermietung in den Griff bekommt, stellt sich fortwährend. Sie gilt einerseits mit als Grund für die Wohnungsnot, könnte aber auch – falls die Stadt mitspielt – einen Anreiz für Mikro-Apartments darstellen.

Über die Domus Vivendi Group

Mehr als 30 Jahre internationale Erfahrung in der Entwicklung und Erstellung von hochwertigen Immobilien, von der Vorentwurfsphase bis zur schlüsselfertigen Übergabe. In Time – In Budget – In Quality abgerundet durch profunde Branchenkenntnisse, langjährige Erfahrung und ausgewiesene Kompetenz. Im Rahmen des Projektmanagements plant, steuert und kontrolliert Domus Vivendi die Bauprojekte von der Initiierung bis hin zur Übergabe an den Kunden. Das aktuelle Projektvolumen der Domus Vivendi Group beträgt über 550 Mio. Euro.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

DOMUS VIVENDI GROUP

Domus Vivendi GmbH & Co. KG
Hainholzweg 17
D-61462 Königstein im Taunus

Tel.: +49 6174 25 989 00

E-mail: info@dv-group.de

Web: www.dv-group.de