

FERIENIMMOBILIEN IN SPANIEN: Die Klagen gegen unseriöse Bauträger mehren sich

Langwierige Prozesse

Mehrere Korruptionsskandale erschüttern den spanischen Markt für Ferienhäuser

STEFANIE MÜLLER | MADRID

Julio Iglesias ist stolz, dass er bei diesem pompösen Projekt dabei sein darf. Er gibt „Spanish Eyes“ zum Besten und wirbt damit gleichzeitig für den in Malaga ansässigen Bauträger Aifos und sein Projekt Señorío de Guadaiza in Marbella. Fast zwei Jahre ist dies her – und inzwischen dürfte der Auftritt dem Spanier eher peinlich sein. Das groß angekündigte Projekt war ein Reinfall, von den mehr als sechshundert Wohnungen wurden bisher nur ein paar Dutzend verkauft. Das mag auch an den Preisen liegen: Für eine 100-Quadratmeter-Wohnung soll man bis zu einer halben Mill. Euro hinlegen. Gedacht war das Projekt auch für Deutsche und Briten, die zahlreich vertreten sind an der Costa del Sol. „Aber das Geschäft läuft schlecht, zumindest in Deutschland“, weiß Karl-Heinz Klarmann, der um ein Haar das gesamte Projekt von Aifos übernommen hätte.



Ferienhäuser in Marbella sind teuer und nicht immer legal gebaut.

Und auch der juristische Druck auf Aifos wächst. Britische Käufer etwa werfen dem Bauträger vor, über seinen britischen Partner Ocean View Wohnungen vom Plan weg verkauft haben, obwohl das Grundstück, auf dem diese gebaut werden sollten, noch nicht rechtlich bindend erworben worden war. Bei der Aifos Pressestelle ist diesbezüglich niemand gesprächsbereit. Auch gegen zahlreiche andere Unternehmen laufen Prozesse wegen des Verkaufs ungenehmigter Bauvorhaben oder ungeklärter Besitzverhältnisse.

Spaniens Bausektor sei einfach zu schnell gewachsen, erklärt Pere Viñolas, Chef der Immobilienabteilung bei der spanischen Business-Schule Esade den Wildwuchs. „Von 100 000

neuen Wohnungen im Jahr sind wir jetzt bei 800 000 angekommen. Bisher wurde alles verkauft. Das ist ein Dorado, wo wenige Gesetze galten und jeder sicher seine Millionen einstecken konnte.“ Bestes Beispiel ist der jüngste Korruptionsskandal in Marbella, der fast eine ganze Stadtregerung wegen Verstößen gegen die Baugesetze und Korruption ins Gefängnis befördert hat. Dies dürfte auch das Geschäft für Aifos, einem der größten Projektentwickler am Ort, weiter erschweren.

„Die Nachfrage lässt nach“, gesteht man im Deutschlandbüro von Aifos, will aber mit dieser Aussage nicht zitiert werden. Im vergangenen Jahr machte das Unternehmen noch einen Umsatz von 346 Mill. Euro, 35 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Nettogewinn lag mit 40 Mill. Euro etwa 80 Prozent über dem Vorjahresniveau. Und eigentlich sollte es in diesem Jahr an die Börse gehen. Aber mit den Prozessen im Nacken und dem sich verschlechternden Image der Ferienhaus-Branche wird daraus wohl erst einmal nichts werden.

„Wir hoffen, dass die spanische Regierung jetzt endlich bei der enormen Korruption und den Verstößen gegen die Baugesetze durchgreift“, sagt der in Madrid ansässige deutsche Anwalt Karl Lincke. An Arbeit dürfte es der Justiz in den kommenden Jahren nicht fehlen. Denn auch Polaris World, ein Unternehmen, das bereits einen Umsatz von 600 Mill. Euro macht, steht im Kreuzfeuer der Kritik. Viele fragten sich schon im vergangenen Jahr, wie ein Unternehmen auf legalem Weg in nur vier Jahren so stark wachsen und in dem völlig ausgetrockneten Murcia so viele Ferienhausprojekte auf die Beine stellen kann. Die Besitzer Pedro García und Facundo Armero haben Bauämter bestochen und Politiker gekauft. „Für spanische Verhältnisse nichts Neues, aber deutsche Käufer mögen so etwas nicht“, weiß ein deutscher Immobilien-Experte, der schon mehrmals schlechte Erfahrungen mit Polaris World gemacht hat, aber lieber nicht genannt werden möchte. Das Unternehmen selber will keine Stellung zu den Vorwürfen nehmen. Viñolas glaubt jedoch, dass ein Rückgang der Nachfrage, wie er in diesem Jahr erwartet werde, nur gut wäre für den Sektor: „Hier muss endlich mal Ordnung geschaffen werden, einige Unternehmen werden die anstehende Konsolidierung wohl nicht überleben.“

Costa del Sol in der Krise

Ausländische Investoren fürchten sinkende Preise, Rechtsunsicherheit und Baumängel

STEFANIE MÜLLER | MADRID

Die zunehmende Bauspekulation macht den südspanischen Küstenstreifen Costa del Sol für Immobilieninvestoren aus Nordeuropa immer unattraktiver. Nachdem 2004 bereits knapp sieben Prozent weniger ausländisches Baugeld in die Region floss als im Jahr zuvor, sanken die Investitionen der Ausländer 2005 noch einmal um rund 15 Prozent, berichtet die spanische Notenbank. Nicht nur die Deutschen verlassen inzwischen die spanische Küste, sondern laut der englischen Zeitung Sunday Times auch die Briten, bisher die stärkste ausländische Käufergruppe in Spanien. Viele versuchten seit geraumer Zeit, ihr Haus zu verkaufen, bekämen dafür aber wegen der sinkenden Nachfrage nur noch zehn Prozent weniger als sie bezahlt hätten.

Die Preise an der spanischen Küste haben eine absurde Höhe erreicht

„Aber auch immer mehr Spanier suchen sich inzwischen andere Märkte, wenn sie in Immobilien investieren wollen“, sagt der auf Immobilien spezialisierte Madrider Rechtsanwalt Stefan Meyer. Das Preisniveau habe an der spanischen Küste inzwischen absurde Höhen erreicht. So gibt es Neubauten in Marbella, in denen der Quadratmeter 6 000 Euro kostet. Der Durchschnittspreis für eine 140-Quadratmeter-Wohnung in dem Jetset-Ort liegt nach Angaben des Immobilienberatungsinstituts Aguirre Newman inzwischen bei rund 500 000 Euro. Selbst im benachbarten, völlig verbauten Torremolinos kostet der Quadratmeter inzwischen rund 2 100 Euro. „Ich habe bereits viele spanische Kunden, die sich jetzt in Deutschland umschauen“, sagt Meyer.

Zu dieser Entwicklung hat auch die enorme Zunahme von Geldwäsche-Operationen an der Costa del Sol beigetragen. Gerade vor einem Jahr wurde ein großer Mafia-Ring aufgedeckt. Der jüngste Korruptionsskandal um das Bauamt in Marbella habe die Rechtsunsicherheit für ausländische Investoren weiter erhöht. Der deutsche Immobilienmakler Engels & Völckers ist wahrscheinlich einer der wenigen aus der Branche, die nach eigenen Aussagen davon profitieren, weil sie sich auf gebrachte Luxusimmobilien spezialisiert haben. Viele andere Bau- und Immobilienunternehmen stehen da-



Die völlig verbauten Strände machen Torremolinos für Urlauber und Immobilieninvestoren immer unattraktiver.

gegen nach der Festnahme eines Großteils der Stadtregierung selbst unter dringendem Verdacht, bei der groß angelegten Fälschung von Konstruktionsgenehmigungen und wissentlichen Verstößen gegen Bau- und Umweltgesetze bei der Entwicklung von Ferienanlagen mitgemacht zu haben.

Inge Wulff, Marketingleiterin bei Engels & Völckers in Marbella, ist froh, dass sie „von Objekten, bei denen nicht alle Papiere vom Eigentümer im Original vorgelegt werden konnten“, die Finger gelassen hat. Sie rechnet damit, dass die Vorkommnisse im Stadtrat von Marbella dem Immobilienmarkt einen herben Schlag versetzen werden: „Die Preise werden sich weiter konsolidieren, vereinzelt werden sie sicher zurückgehen“, sagt Wulff. Mit Anstiegen rechnet sie nur noch in ausgewählten Lagen.

Das spanische Wohnungsbauministerium registriert in Andalusien,

zu dem auch die Costa del Sol gehört, bereits im vergangenen Jahr wegen einer zurückgehenden Nachfrage eine moderatere Preissteigerung als in anderen Regionen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag im Jahr 2005 bei 1 529 Euro, das sind zwölf Prozent mehr als im Vorjahr. Bisher war der Markt jedoch um zwischen 15 und 20 Prozent gewachsen.

Der spanische Immobilienberater Aguirre Newman warnt in einem Marktbericht vor allem vor einer gesättigten Nachfrage in Marbella, vor den zu hohen Preisen dort und einer juristischen Unsicherheit, die immer mehr Probleme beim Verkauf verursache.

„Wenn man bedenkt, dass von den 30 000 illegalen Bauprojekten allein in Marbella nach Ankündigungen der Regionalregierung 15 Prozent abgerissen werden sollen, dann kommt da noch eine riesige juristische Klagewelle hinterher, denn viele der Eigen-

tümer haben ja in gutem Glauben gekauft“, sagt der Deutsche Karl-Heinz Klarmann, der selber im Immobiliengeschäft an der Küste tätig ist. Gemäß dem Marktbericht von Aguirre Newman dauert es in Marbella bereits 43 Monate, um eine Wohnung zu verkaufen, an der restlichen Rest der Costa del Sol rund 32 Monate.

„Vor wenigen Jahren wurden einem die Objekte noch aus der Hand gerissen“, weiß Manuel Romera von der Madrider Business Schule Instituto de Empresa. Jetzt nutzt die andalusische Regierung jedoch den Moment der Markt-Konsolidierung und will dem wilden Bau-Treiben, das zu einer kompletten Betonierung der Küste geführt hat, endgültig einen Riegel vorschieben. Die Übergangsregierung in Marbella hat schon mit Aufräumarbeiten begonnen: Das Vier-Sterne-Hotel Senator und rund 100 angrenzende Wohnungen wurden gerade zum Abriss freigegeben. Der Grund: Sie wurden auf einem Gelände gebaut, das für Sozialeinrichtungen vorgesehen waren.

NACHRICHTEN

Feri: Mailand ist bester Bürostandort in Europa
Mailand führt das Büromarkt-Städteranking Europa der Immobilienratingagentur Feri Rating & Research an. Das Ranking basiert auf einer Risiko-Rendite-Einschätzung für 108 Städte, bei der auch die folgenden vier Städte Dublin, Luxemburg, Hamburg und London mit „AA“ (hohes Potenzial, geringes Risiko) bewertet wurden. Insbesondere in den Nebenlagen der Region Mailand sei mit steigenden Mieten zu rechnen. Gleichfalls höhere Mieten erwartet Feri in Londons Innenstadt. | rrl

Pirelli Real Estate baut Deutschland-Geschäft aus
Das italienische Immobilienunternehmen Pirelli Real Estate hat nach eigenen Angaben den Anteil an dem in Deutschland tätigen Gemeinschaftsunternehmen P & K Real Estate von 60 auf 90 Prozent erhöht. Partner Kronberg habe den Anteil auf zehn Prozent reduziert. Das Deutschland-Geschäft soll ausgebaut werden, was Pirelli RE durch den Kauf von 18 überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden in Berlin für 64 Mill. Euro untermauert. | rrl

Lasalle Investment erwirbt Büroprojekt in Frankreich
Lasalle Investment Management hat ein Neubau-Büroprojekt in Bobigny/Frankreich für den Lasalle French Fund II gekauft. Den Kaufpreis beziffert Lasalle auf 58 Mill. Euro, die Nettoanfangsrendite auf 8,26 Prozent. | rrl

Warburg-Henderson kauft Center in Österreich
Warburg-Henderson hat für seinen Österreich Fonds Nr. 1, der institutionellen Investoren offen steht, ein Factory Outlet Center (FOC) in Parndorf bei Wien gekauft. Das 30 Mill. Euro teure FOC verfüge über 29 Läden auf 11 760 Quadratmetern Fläche und 700 Stellplätze. | rrl

Kemper's: Filiallisten müssen nach Nürnberg
Nürnberg zählt nach Ansicht des auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Maklerhauses Kemper's mit München und Stuttgart zu den wichtigsten Einzelhandelsstandorten in Süddeutschland. Deshalb sei die Stadt für Filialisten ein Muss-Standort. Die Flächendichte sei angemessen. Im Bereich Karolinenstraße/Hefnerplatz/Ludwigsplatz würden bis zu 110 Euro Monatsmiete pro Quadratmeter gezahlt. | rrl