

**RECHENBEISPIEL 1** Finca im Nordosten, 5 Schlafzimmer, 14.000 m² Grund, Pool

	Variante 1	Variante 2
Kaufpreis	545.000 Euro €	545.000 Euro €
Jährl. Nebenkosten (Strom, Wasser etc.)	3.000 Euro	3.000 Euro
Jahresvermietung in Wochen	20	30
Durchschnittlicher Wochenmietpreis	2.030 Euro	1.750 Euro
Bruttomieteinnahmen	40.600 Euro €	52.500 Euro
Mietnebenkosten (Agentur etc.) ca. 30%	12.180 Euro	15.750 Euro
Nettomieteinnahmen vor Steuern	25.420 Euro	33.750 Euro
Rendite	4,66%	6,19%



JOACHIM SEMRAU,
Geschäftsführer
Porta Mallorca
Porta Holiday

5 Fragen an den Profi**„GLÜCKLICHE GÄSTE“****Herr Semrau, ist ein Ferienhaus auf Mallorca ein gutes Renditeobjekt?**

Zuallererst ist eine Ferienimmobilie auf Mallorca ein Luxus, der etwas mit Lebensqualität und der Erfüllung von Träumen zu tun hat. Wenn man durch Vermietung die laufenden Kosten decken oder sogar Geld verdienen kann, dann ist das eine schöne Begleiterscheinung.

Wie sieht das ideale Ferienhaus zum Vermieten aus?

Gute, ruhige Lage, aber möglichst nah am Wasser und an ganzjährig belebten Orten mit Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Drei bis vier Schlafzimmer für sechs bis acht Personen, komfortabel ausgestattet und pflegeleicht eingerichtet, Pool, Terrasse oder Veranda, Sat-TV, Grill, schöne Küche, WLAN wird auch immer wichtiger.

Mit wie vielen vermietbaren Wochen kann man realistisch rechnen?

Im Hochsommer von Mitte Juni bis Mitte September lässt sich jede gute Immobilie auf Mallorca vermieten. Das sind schon einmal zwölf Wochen. Hinzu kommen noch ein paar Wochen um Ostern, im Mai und Oktober. In Spitzenlagen sind Auslastungen bis zu 40 Wochen im Jahr möglich.

Wie lässt sich die Attraktivität steigern?

Indem man die Saison verlängert, z. B. durch Heizung, Kamin, Fahrräder, und die Zielgruppe vergrößert, z. B. durch spezielle Ausstattung für kleine Kinder, oder Mietern erlaubt, ihren Hund mitzubringen. Die Gäste müssen sich rundum wohl- und gut betreut fühlen. Ziel muss es sein, möglichst viele glückliche Stammgäste zu gewinnen. Gehen Sie von sich selbst aus: Was würde Ihnen gefallen und Sie positiv überraschen?

Der Sommer fällt für die Eigennutzung praktisch aus?

Wenn Sie schulpflichtige Kinder haben und selbst die Ferien hier verbringen möchten, geht die Rechnung nicht auf. Wenn Sie aber zeitlich unabhängig sind, sehr wohl. Ich lebe selbst seit vielen Jahren auf Mallorca und liebe diese Insel. Am schönsten ist es hier in den ruhigeren Monaten.

**RECHENBEISPIEL 2** Luxuriöse Villa bei Canyamel, 5 Schlafzimmer, Pool, Meerblick

	Variante 1	Variante 2
Kaufpreis	1.250.000 Euro €	1.250.000 Euro €
Jährl. Nebenkosten (Strom, Wasser etc.)	3.200 Euro	3.200 Euro
Jahresvermietung in Wochen	20	30
Durchschnittlicher Wochenmietpreis	3.220 Euro	3.150 Euro
Bruttomieteinnahmen	64.400 Euro €	94.500 Euro
Mietnebenkosten (Agentur etc.) ca. 30%	19.320 Euro	28.350 Euro
Nettomieteinnahmen vor Steuern	41.880 Euro	62.950 Euro
Rendite	3,35%	5,04%

RENDITE MIT DER FINCA?

Immer mehr Käufer erwerben eine Immobilie auf Mallorca nicht nur als Domizil für den eigenen Urlaub, sondern als sicheres und lohnendes Vermietungsobjekt

Zwei beeindruckende Zahlen kamen zu Beginn des Jahres aus Mallorca. Die erste: 2013 investierten ausländische Käufer über eine Milliarde Euro in Luxusimmobilien auf den Balearen. 729 Immobilien über eine halbe Million Euro wechselten die Besitzer. Besonders zahlreich auf Käuferseite vertreten: Skandinavier und Russen.

Die zweite Zahl zum Staunen: Für 2014 erwartet die Insel schon wieder einen neuen Besucherrekord. Allein aus Deutschland sollen Hochrechnungen des spanischen Fremdenverkehrsamtes zufolge 400.000

mehr Urlauber als im Vorjahr einfliegen. Ein satter Zuwachs von zwölf Prozent.

Die Signale sind deutlich: Die Immobilienbaisse auf Mallorca ist vorüber, die Insel wird auch außerhalb Mitteleuropas zunehmend als Luxusstandort entdeckt, die Krisen im östlichen Mittelmeer veranlassen immer mehr Urlauber, für die Ferien auf Nummer sicher zu buchen.

Wie lässt es sich an dem neuen Boom teilhaben? Mallorca-Immobilien sind alles andere als Schnäppchen. Dennoch setzen immer mehr Investoren auf das Ferien-

haus als Renditeobjekt. Sie vermieten es wochenweise an Feriengäste. Seit dem 19. Juli 2012 ist dies auch wieder ganz legal und (steuer-)rechtlich den Mallorquinern gleichgestellt möglich. Die Lizenz zur Ferienvermietung kann gegen eine Gebühr von 25 Euro pro Gastplatz bei der Conselleria de Turisme beantragt werden.

Die Regelung gilt allerdings bislang nur für frei stehende Häuser und Bauten, die deutlich vom Nachbarhaus getrennt sind. Ferienwohnungen unterliegen noch deutlich strengeren Regularien. **CPH**