MALLORCA aumimmohi

Mit dem großen Ratgeberteil zu den Themen Recht und Steuern sowie Bauen und Wohnen auf Mallorca



IN DIESER AUSGABE

Minkner & Partner Bilanz 2016, Prognose 2017 Minkner & Partner Minkner & Partner

33 Jahre Kompetenz Recht

Steuern Finanzen

Villen am Meer 18-24

Apartments am Meei

Villen am Golfplatz

26-28

MALLORCA – der Deutschen Lieblingsinsel Traumimmobilien in jedem Preissegment

Mallorca ist angesagt – wie schon lange nicht mehr. Zwar konnten wir im vergangenen Jahr auch deshalb so viele Gäste begrüßen, weil andere beliebte Urlaubsdestinationen im Mittelmeer wie Tunesien, Ägypten, Türkei und Griechenland wegen politischer Auseinandersetzungen. Terroranschlägen und der Flüchtlingsbewegungen kaum noch besucht wurden, aber auch ohne dieses Krisenszenario wäre die Insel wieder das Lieblingsziel der internationalen Freunde der Insel, insbesondere der Deutschen gewesen. Feinsandige Strände, verträumte Buchten, bizarre Berglandschaften, Naturhäfen mit alten Fischerhäusern, unzählige Möglichkeiten für Freizeit und Sport, eine variantenreiche Gastronomie, ein internationales Kulturprogramm, perfekte Infrastruktur und große Sicherheit – all das macht Mallorca zum Ferienziel Nr. 1 des Mittelmeerraumes.

Viele, die Mallorca im Urlaub kennen gelernt haben, fassen schließlich den Entschluss, auf Mallorca eine Ferienimmobilie oder einen Dauerwohnsitz zu erwerben. Im vergangenen Jahr betrug der Anteil der ausländischen Käufer am Gesamtvolumen der Verkäufe auf den Balearen 43 % bzw. 1,5 Milliarden Euro. 36 % dieser Käufer kam aus Deutschland, 19 % aus Großbritannien und 6 % aus Schweden. Und obwohl die Preise 2016 um durchschnittlich 7 % gestiegen sind und eine ähnliche Preissteigerung für 2017 prognostiziert wird, ist die Nachfrage derart anhaltend, dass in Teilsegmenten bereits ein Verkäufermarkt herrscht, das heißt, dass die Nachfrage größer ist als das Angebot und damit Verhandlungsspielräume kleiner werden.

Die Zeitschrift MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN erscheint nun schon im 10. Jahr und hat sich zur wichtigsten Ratgeber-Zeitschrift Mallorcas in deutscher Sprache rund um die Immobilie entwickelt. Neben einer Unternehmenspräsentation von Minkner & Partner mit Beratungszentren in Santa Ponsa (Zentrale), Pto. Andratx und Llucmajor, einer aktuellen Analyse des Immobilienmarktes Mallorcas sind besonders lesenswert die Beiträge von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Finanzierungsfachleuten zu aktuellen Rechts- und Steuerfragen. Weiterhin berichten Architekten, Unternehmer aus allen Bereichen des Handwerks, Innenarchitekten, Einrichter und Küchenbauer über aktuelle Fragestellungen, neue Produkte und Trends aus ihrem Arbeitsbereich.

Aber - was wäre eine Zeitschrift mit dem Titel MALLORCAS TRAUM-IMMOBILIEN, würde sie den Leser nicht mit auf eine Reise über die Insel nehmen und ihm Mallorcas schönste Traumimmobilien vorstellen. Deshalb laden wir Sie ein, sich einige Traumimmobilien aus unserem Portfolio anzuschauen. Natürlich können wir Ihnen im Rahmen dieser Zeitschrift nur einen kleinen Ausschnitt aus unserer Angebotepalette vorstellen. Einen umfassenden Überblick über das aktuelle Angebot von Minkner & Partner finden Sie in unserem Internetportal www.minkner.com. Wir freuen uns über Ihren persönlichen oder virtuellen Besuch.

Herzlich Willkommen auf Mallorca Edith Minkner, Lutz Minkner, Marvin Bonitz und das Minkner & Partner Kompetenzteam

IN DIESER AUSGABE

	Seite
Landhäuser & Landsitze	34-3
Langzeitmiete	39-40
Architektur und Design	41-4
LED-Beleuchtung	40
Experten rund um die Immobilie	47-53
Altersresidenz	54
Lifestyle Essen & Trinken	57-59
Lifestyle Kunst, Mode & Schmuck	60-6
Impressum	6



Cocinas de Nopper

Lassen Sie Ihre Traumküche zum Referenzobjekt werden und

Besuchen Sie unseren neu gestalteten Showroom und lassen Sie sich von Qualität und Design überzeugen.

www.leicht-mallorca.com



NO.1





Café ★ Restaurant ★ Bar















Puig de Castellete, 5 07180 Santa Ponsa T. 971 697 040

Ortsauswärts am Eroski rechts nach ca. 100m auf der linken Seite



Frühstück ab 9.00h
Tagesessen & Tapas ab 12.00h
Cocktails
Live Sport auf Sky

ww minkner.com

Mallorca-Immobilien -Bilanz 2016, Prognose 2017 Traumimmobilien im Gespräch mit Edith Minkner



Mallorca ist wieder in aller Munde. Nicht nur Immobilienzeitschriften wie BELLEVUE, sondern auch renommierte Nachrichtenmagazine wie SPIEGEL und STERN widmen Mallorca umfangreiche Bildberichte oder gar Sonderausgaben. Die steigende Beliebtheit der Balearen-Insel spiegelt sich auch in der stark gestiegenen Nachfrage nach Mallorca-Immobilien wider. 2016 wurden auf den Balearen 30,2 % mehr Immobilien verkauft als 2015. Anlass genug, sich mit einer ausgewiesenen Expertin für Mallorcas Immobilienmarkt über die Bilanz für 2016 und eine Prognose für 2017 zu unterhalten. Edith Minkner, geschäftsführende Gesellschafterin des 1984 gegründeten Immobilienunternehmens Minkner & Partner, das seit 1993 ausschließlich auf Mallorca arbeitet, stand uns Rede und Antwort.

Frage: Frau Minkner, die Wirtschaft der Balearen hat das Jahr 2016 mit einem guten Plus abgeschlossen, und wenn man sich im Immobilienmarkt umhört, kommen sehr viele zufriedene Kommentare. Als Expertin verfügen Sie gewiss über zuverlässiges Zahlenmaterial?

Edith Minkner: Ja, wir warten mit der Bilanz für das vergangene Jahr immer gern die Daten der staatlichen Institutionen ab, die jetzt vorliegen. Wir stützen uns stets auf die Daten des Spanischen Statistikinstituts (INE), die wiederum auf Erhebungen bei den spanischen Notaren und Grundbuchämtern beruhen. Diese Daten sind seriös und differenzieren auch nach Immobilienverkäufen an Spanier und an Ausländer. Da Minkner & Partner überwiegend ausländische Käufer betreut, sind gerade diese differenzierten Erkenntnisse von besonderer Bedeutung für unsere Arbeit. Das Ergebnis der Statistik hat selbst erfolgsgewohnte Immobilienmakler überrascht: Im Jahre 2016 wurden 30,2 % mehr Immobilien auf den Balearen verkauft als im Vorjahr 2015. Konkret wechselten 12.200 Immobilien auf den Balearen den Eigentümer. Das Gesamtvolumen lag bei 3,5 Milliarden Euro.

Frage: Welchen Anteil daran haben ausländische Käufer? Und wie positioniert sich Minkner & Partner in diesem Markt?

Edith Minkner: Wie Sie vielleicht wissen, hat Spanien mit 85 % die höchste Eigentumsquote in Europa. Deshalb wurden auch die Mehrzahl der Käufe von spanischen Kunden getätigt. Der Anteil der ausländischen Käufer ist jedoch beachtlich: Jede dritte Immobilie auf den Balearen wurde an einen ausländischen Käufer verkauft. Tatsächlich dürfte die Zahl noch höher sein, denn wenn sich ein ausländischer Käufer zum Kauf einer spanischen Gesellschaft bedient, erscheint dieser Kauf in der Statistik als Kauf eines Inländers. Das gesamte Kaufwolumen der ausländischen Käufer wird mit 1,5 Milliarden Euro angegeben, was daraus folgt, dass



die Einzelkaufpreise der an Ausländer verkauften Immobilien deutlich höher lagen als die der Verkäufe an Spanier.

Etwa 10 % der auf den Balearen im Jahre 2016 an Ausländer erfolgten Immobilienverkäufe wurden von Minkner & Partner abgewickelt. Berücksichtigt man, dass Minkner & Partner überwiegend im Küstenbereich vom Südwesten über den Süden bis zum Südosten Mallorcas arbeitet, belegt das die Bedeutung des Unternehmens in den Regionen, in denen Minkner & Partner arbeitet.

Frage: Aus welchen Herkunftsländern kommen die Käufer?

Edith Minkner: Auch das weist die Statistik klar aus: Die größte Käufergruppe kommt aus Deutschland mit 36 %, es folgen Käufer aus Großbritannien mit 19 % und aus Schweden mit 6 %. Berücksichtigt man noch die Käufer aus den kleineren Ländern wie Österreich und Schweiz, kann man konstatieren, dass deutlich über 40 % der Käufer aus dem deutschsprachigen Raum kommen. Auch Minkner & Partner hat eine überwiegend deutsch-sprachige Klientel, weniger Briten, weniger Skandinavier. Das erklärt sich aus dem Phänomen, dass Ausländer sich lieber von Landsleuten beraten lassen: Briten kaufen überwiegend bei britischen Mallorca-Maklern, und Schweden bei schwedischen Mallern

Frage: Und warum wird auf Mallorca fast doppelt so viel verkauft wie auf dem Festland?

Edith Minkner: Nun, die Attraktivität Mallorcas muss ich Ihren Lesem nicht in schönen Farben ausmalen; sie kennen die Insel. Mallorca ist seit einigen Jahren wieder "angesagt" wie nie zuvor. Noch nie hatte die Insel so viele Gäste wie im vergangenen Jahr. Alle Medien berichten positiv über Mallorca, die Touristen fühlen sich wohl und wollen wieder kommen und – das ist natürlich der Hauptgrund – andere touristische Destinationen am Mitelmeer sind durch Terrorismus, Flüchtlingsdramen und politische und religiöse Strömungen als attraktive Feriengebiete wengnefallen

Frage: Können Sie uns etwas über die Beweggründe der Käufer berichten, gerade jetzt eine Mallorca-Immobilie zu kaufen?

Edith Minkner: Nun, darüber macht die Statistik natürlich keine Aussagen. Ich kann die Antwort aber aus dem Ergebnis von Hunderten von Beratungsgesprächen meiner Mitarbeiter mit ausländischen Kunden zusammenfassen: In den Herkunftsländern der Kaufinteressenten bei uns meist Deutschland, Österreich, Schweiz – läuft die Wirtschaft "rund". Man sucht nach neuen, sicheren Investitionsstandorten, weil



man in seinem Herkunftsland für sein Kapital keine Erträge mehr erzielen kann. Die Mallorca-Immobilie wird als sichere und gute Investition angesehen, da sie zusätzlich zu Werterhalt und Wertsteigerung die "emotionale Rendite" Lebensqualität bietet. Hinzu kommen Sicherheit — andere touristische Destinationen am Mittelmeer sind durch Terrorismus, Flüchtlingsdramen und politische sowie religiöse Strömungen als attraktive Feriengebiete weggefallen -, die Garantie für 300 Sonnentage, gute Infrastruktur, attraktive Freizeitmöglichkeiten, abwechslungsreiche Gastronomie, beste Flugverbindungen und die Vielfalt und Schönheit der Insel Was will man mehr?

Frage: Der Gesamtumsatz ist das eine, wie haben sich die Preise auf Mallorca im Jahre 2016 entwickelt?

Edith Minkner: Auch da gibt uns die Statistik einen Durchschnittswert: Im Jahre 2016 sind die Immobilienpreise im Durchschnitt um 7,5 % im Vergleich zu 2015 gestiegen. Natürlich nicht überall in gleicher Weise. In den Küstenregionen, besonders im Südwesten und in der Metropole Palma lag der Preisanstieg bei bis zu 15 %, in der Inselmitte lag er zwischen 0 % und 5 %. Immer da, wo eine Angebotsverknappung vorlag, z.B. bei Bauland im Küstenstreifen, gab es einen besonders hohen Preisanstieg.

Frage: Und wie sieht Ihre Prognose für 2017 aus?

Edith Minkner: Schon im 1. Quartal 2017 hatten wir eine anhaltend große Nachfrage und herausragende Abschlüsse. Ähnliches wird auch von unseren Kollegen mit Marktbedeutung berichtet. Allein Minkner & Partner konnte im 1. Quartal 2017 — normalerweise ist das 1. Quartal das schwächste des Jahres — schon Immobilien für über 50 Millionen Euro verkaufen. Die Kundengespräche und die Terminerungen für die kommenden Monate deuten darauf hin, dass die Bilanz 2017 die von 2016 noch übertreffen wird. Die Experten prognostizieren einen weiteren Preisanstieg um ca. 7 %.

Frage: Frau Minkner, Sie sprachen vorhin über die Herkunftsländer der Käufer und den Anteil der britischen Käufer von knapp 20 %. Welche Erwartungen haben Sie für die Zukunft bezüglich der britischen Käufer, nachdem Großbritannien den Brexit-Antrag in Brüssel gestellt hat?

Edith Minkner: Zur Zeit scheint noch die Ruhe vor dem Sturm zu herrschen. Überwiegend herrscht unter den hier ansässigen Briten das Prinzip Hoffnung, es werde schon nicht so schlimm kommen. Ich glaube das nicht. Die spanische und die britische Wirtschaft sind eng miteinander verflochten. Nehmen wir nur den Tourismus: Jährlich kommen 15 Millionen britische Urlauber nach Spanien. Das jährliche Umsatzvolumen der britischen Touristen wird mit 14 Milliarden Euro angegeben. Verliert das Pfund weiter im Verhältnis zum Euro, wird für viele ein Urlaub in Spanien nicht mehr finanzierbar sein. Und wie wird es den Briten ergehen, die in Spanien ihren Altersruhesitz genommen haben? Jeden Monat werden sie den Wertverlust des Pfundes erleben, wenn sie ihre britische Rente in Euro eintauschen. Und die Briten, die in Spanien arbeiten? Wie werden die Themen Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis, Krankenversicherung und Rente geregelt werden? Jedenfalls wird der Brexit vorwiegend den kleinen Mann treffen. Maklerkollegen, die überwiegend den britischen Markt bearbeiten, sind wahrscheinlich auch vom Prinzip Hoffnung geprägt, wenn sie in Veröffentlichungen behaupten, wohlhabende Briten würden weiterhin Mallorca-Immobilien kaufen, weil sie sich wirtschaftlich bereits aus dem britischen Pfund ausgeklinkt hätten. Ich jedenfalls wage es nicht, eine halbwegs sichere Prognose abzugeben

Redaktion: Frau Minkner, wir danken Ihnen für dieses aufschlussreiche Gespräch und wünschen Ihnen und Ihrem Unternehmen viel Erfolg und eine aute Zeit auf Mallorca.



PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

Minkner & Partner eröffnet neue Filiale in Palma Immobilien im Herzen Palmas - eine gute Investition



Das umtriebige Unternehmerpaar Edith und Lutz Minkner hatte schon immer eine sehr herzliche Beziehung zur Metropole Palma mit ihrer gelebten Geschichte, spannenden Architektur, dem vielfältigen kulturellen Angebot, der abwechslungsreichen Gastronomie, einem überwältigenden Angebot von Handel und Dienstleistung und dem pulsierenden Leben einer Stadt am Meer mit über 400.000 Einwohnern. Mehr als 15 Jahre betrieben Minkners neben ihrem Immobiliengeschäft eine renommierte Kunstgalerie am Paseo Mallorca, engagierten sich im Vorstand des Freundeskreises des Sinfonischen Orchesters der Balearen und auf andere Weise im kulturellen und sozialen Leben der Hauptstadt. Was lag ferner, als sich an einem neuen Standort im Herzen Palmas auch im Immobiliengeschäft in Palma zu positionieren. Zusammen mit ihrem Juniorpartner, Marvin Bonitz, eröffneten sie jetzt in bester Lage in der Calle Conquistador 4. direkt gegenüber dem Parlament der Balearen, ihr neues Geschäft - das vierte auf Mallorca

Schon zu Beginn ihrer Tätigkeit auf Mallorca hatte sich Minkner & Partner auf den Küstenstreifen des Südwestens von Palma bis Pto. Andratx konzentriert. Die Nachfrage des internationalen Publikums nach Immobilien in Palmas Altstadt hielt sich vor 20 Jahren allerdings noch in Grenzen. Viele Gebäude waren dem Verfall preisgegeben. Die Fassaden bröckelten nach jahrzehnte- teilweise jahrhundertelangem Investitionsstau, die Denkmalpflege steckte in den Anfängen, die Behörden zeigten sich schwerfällig und das Arbeiten mit schwerem Gerät in den engen Altstadtgassen war für die Bauwirtschaft nicht nur schwierig, sondern auch kostenaufwändig. Das alles verteuerte das Bauen in Palma. Es waren im Wesentlichen ausländische, meist deutsche Investoren die nicht nur dem Charme der Altstadt erlagen, sondern sich den Problemen stellten, Geld in die Hand nahmen. Palma herausputzten und damit Geschichte nicht nur wieder sichtbar, sondern auch bewohnbar machten. Und so ist Palma heute ein attraktiver Anziehungspunkt nicht nur für Touristen, sondern auch für internationale Freunde Mallorcas geworden, die in dieser pulsierenden Metropole leben und teilweise auch arbeiten wollen. Und viele von ihnen suchen in Palma die für sie passende Immobilie, sei es eine Ferienwohnung, ein Dauerwohnsitz oder ein Investment.

Die sehr unterschiedlichen Wünsche der Interessenten zu ermitteln, zu profilieren, zu beraten, was in Palma möglich und was unmöglich ist, die geeignete Immobilie schließlich zu finden und den Erwerbsvorgang sicher zu begleiten, ist vorrangige Aufgabe

von Luis Pitarch, Sales Manager bei Minkner & Partner für die neue Palma-Filiale. Pitarch, international ausgebildet, spricht fünf Sprachen und ist damit der perfekte Ansprechpartner für die internationalen Klienten des Unternehmens. Aber nicht nur das: Er liebt das urbane Leben in der Metropole am Meer, kennt die wichtigsten Quartiere und hat sich auf seine neue Aufgabe bestens vorhereitet.

Es gibt mehrere Viertel in Palmas Altstadt, die es Pitarch angetan haben, und für die er und sein Team die Kunden von Minkner & Partner begeistern will: Da ist zunächst das Quartier Calatrava — Dalt Murada, oberhalb des Parc de la Mar und östlich der Kathedrale gelegen. Hier kann man Geschichte pur erleben, hier wohnten über Jahrhunderte Klerus und Adel, wovon Stadtpaläste mit wunderbaren Innenhöfen, Kirchen und andere Gebäude — vorwiegend aus dem Mittelalter — zeugen. Viele dieser Stadtpaläste gehören auch heute noch alten mallorquinischen Adelsfamilie, viele wurden aber auch liebevoll restauriert und für ein modernes Wohnen hergerichtet



Westlich der Kathedrale, getrennt durch den Almudaina-Palast, liegt das Stadtviertel La Lonja das alte Handelsviertel mit der Handelsbörse La Lonja, die dem Stadtteil seinen Namen gegeben hat. Heute dient die Börse als begehrte Location für wechselnde Ausstellungen hochkarätiger heimischer und internationaler Künstler. Rund um die Handelsbörse wurden in den letzten 20 Jahren viele Gebäude saniert und restauriert, wobei die Fassaden, die meist unter Denkmalschutz stehen, wieder ihren ursprünglichen Glanz verbreiten

Sehr beliebt ist auch das Viertel Santa Catalina mit seinem pit-

toresken Markt. Früher ein Fischer-Viertel, war Santa Catalina ziemlich heruntergekommen, und gehört nach viel Engagement der Anwohner und Investoren heute zu den trendigsten Vierteln der Stadt mit Fußgängerzonen und viel Gastronomie. Ein beliebtes Ausgehviertel auch für den Abend – nicht immer zur Freude der Anwohner. Hier gibt es ein gutes Angebot von Wohnungen und restaurierten, kleinen Fischerhäusern. Das Viertel grenzt in 2. Linie an Palmas mediterranen Boulevard am Meer, den Paseo Maritimo. Hier gibt es ein gutes Angebot an großzügigen Wohnungen, die oft einen fantastischen Ausblick auf die Bucht von Palma, den Hafen und die Kathedrale bieten.



Ein weiteres begehrtes Stadtviertel ist das Quartier Borne, Jaime III und San Nicolas. Hier findet man elegante Geschäfte der internationalen Lables und in den oberen Geschossen der Gebäude mit historischen – teilweise aber auch modernen – Fassaden gibt es eindrucksvolle Büros von Notaren, Rechtsanwälten und Unternehmen und darüber großzügige Wohnungen, die mit Holz- und Stuckdecken, Erker und Innenhöfen an die Epoche des wohlhabenden Bürgertums erinnern.



Gern besucht Luis Pitarch auch die Szeneviertel Portixol, Es Molinar und Ciudad Jardin. Auch hier, in der Nachbarschaft kleiner Häfen, wohnten früher Fischer, und dieser Küstenstreifen diente auch an den Wochenende als Ausflugsziel der Palmesaner. Heute laden viele Cafes, Bars und Terrassenrestaurants die Anwohner und Besucher ein. Ein beliebtes, aber auch teures Pflaster direkt am Meer.

Das Arbeitsgebiet von Luis Pitarch beschränkt sich aber nicht nur auf Palmas Altstadt. Er kann den internationalen Interessen auch ausgewählte Wohnungen und Villen in Palmas Nobel-Vorort Son Vida sowie in den westlichen Vororten Genova, San Agusti, Cala Major und Bonanova anbieten.

Luis lädt alle Leser der TRAUMIMMOBILIEN ein, ihn und sein Team im Herzen Palmas gegenüber dem Parlamentsgebäude zu besuchen (Sie parken am besten in der Tiefgarage unter dem Borne und laufen ein paar Schritte). Er wird seine Begeisterung für diese einmalige Stadt und ihre Menschen auf Sie übertragen, und Sie werden verstehen, warum so viele Menschen das urbane Wohnen dem Leben in einer Ferienurbanisation vorziehen.

33 Jahre: Minkner & Partner – Mallorca-Immobilien Die Marke steht für Vertrauen, Kompetenz, Kontinuität

Gespräch mit Edith Minkner, Lutz Minkner und Marvin Bonitz



Wir leben in einer Zeit kurzer Verfalldaten, nicht nur bei Lebensmitteln, sondern auch bei Wirtschaftsunternehmen. Prof. Rafael Weißbach vom Lehrstuhl für Statistik und Ökonometrie der Universität Rostock hat jüngst eine Statistik vorgelegt, nach der deutsche Unternehmen eine durchschnittliche Lebensdauer von acht bis zehn Jahren haben. Minkner & Partner, eines der führenden Immobilienunternehmen Mallorcas, wurde 1984 gegründet und kann damit auf eine 33-jährige Unternehmensgeschichte verweisen. Seit 1993 - also seit 24 Jahren - arbeitet Minkner & Partner ausschließlich auf Mallorca und hat seit 20 Jahren seine Unternehmenszentrale in denselben Räumen in Santa Ponsa. Minkner & Partner wickelt 10 % aller auf den Balearen an Ausländer getätigten Immobilienverkäufe ab. Fakten, Fakten, Fakten und gute Gründe, sich mit der Geschäftsleitung des Unternehmens – Edith Minkner, Lutz Minkner und Marvin Bonitz – über die Unternehmensgeschichte, die Werte, für die die Marke Minkner & Partner steht, über Gegenwart und Zukunft von Mallorcas Immobilienmarkt zu unterhalten.

Frage.

Die Zeitschrift BUNTE schrieb einmal, "die Minkners haben auf Mallorca Geschichte geschrieben"! Eine Geschichte, die nun schon 33 Jahre währt. Erzählen Sie uns von den Anfängen.

Lutz Minkner:

Ich will das gern im Zeitraffer tun: Es begann alles 1984 in Berlin. Neben meiner Tätigkeit als Rechtsanwalt und Dozent war ich immer auch Unternehmer. Zusammen mit Partnern aus den wirtschafts- und steuerberatenden Berufen haben wir damals die Firma Minkner & Partner PROFI KONZEPT – so heißt unser Unternehmen, jetzt in spanischer Rechtsform, auch heute noch vollständig – gegründet und für unsere Auftraggeber professionelle Unternehmenskonzepte entwickelt. In diesem Zusammenhang ging es oft auch um den Ankauf und die Verwertung von Gewerbeimmobilien, so dass der Schritt, einen neuen Schwerpunkt im Immobiliengeschäft zu legen, nahe lag. Da meine Frau und ich zu Beginn der neunziger Jahre ein großes Potenzial im spanischen Immobilienmarkt, insbesondere auf Mallorca sahen, arbeiteten wir zunächst parallel in Deutschland und Spanien und verlegten schließlich 1993 unseren Lebensmittelpunkt nach Mallorca, um dann ausschließlich hier zu leben und zu arbeiten.

Frage.

Kann man sagen, dass Mallorca als fruchtbarer Acker auf Sie gewartet hat?

Edith Minkner

Nein, das Gegenteil war der Fall. Mein Mann hat gerade gesagt, wir hätten damals das Potenzial des Marktes erkannt. Tatsächlich lag Mallorcas Immobilienmarkt seinerzeit am Boden. Infolge des 2. Golfkrieges hatten seinerzeit viele Briten, die auf Mallorca investiert hatten, die Insel wieder verlassen, an jedem 2. Haus hing ein "Se-Vende-Schild". Wir erkannten die neuen Chancen, die die damalige Krise bot. Der Markt musste allerdings erst für deutsche Kunden aufbereitet werden. Wertvolle Pionierarbeit hatte damals unser Mitbewerber Matthias Kühn geleistet, der Mallorca in den deutschen und internationalen Medien als das Florida Europas anpries. Also gaben wir unsere Energie und Kapital in diesen interessanten Markt. Dabei hatten wir eine solide Basis: Ich war schon immer eine Verkäuferin mit Leidenschaft für Menschen und gute Produkte, mein Mann schuf das steuerliche und rechtliche Beratungsfundament und wir waren wirtschaftlich so ausgestattet, dass uns nicht der erste Sturm umblasen konnte.

Frage.

Und wie haben Sie in nur wenigen Jahren eine Spitzenstellung in Mallorcas Immobilienmarkt erlangt?

Lutz Minkner

Wir haben versucht, anders als die anderen zu sein, und ich glaube. das ist uns gelungen. Zunächst haben wir ein attraktives Portfolio zusammen gestellt. Das erforderte vertrauensbildende Maßnahmen zu den meist spanischen Verkäufern und Eigentümern, die zuvor meist nur spanische Makler und deren Arbeitsweise kannten. Auf der anderen Seite hatte sich schnell herum gesprochen, dass da ein neuer professioneller Makler am Markt ist, der eine internationale, vorwiegend aber deutsche kaufkräftige Klientel hat. Kaum waren die ersten Verkäufer zur Zufriedenheit aller Beteiligten abgewickelt kamen immer mehr Eigentümer zu uns, um uns ihre Objekte anzubieten. Aber natürlich war es genauso wichtig, bei den internationalen Kaufinteressenten Vertrauen zu schaffen. Immerhin ist jeder Immobilienkauf eine erhebliche Investition, bei der man - gerade im Ausland - einen vertrauenswürdigen Partner braucht. Auch diese Aufgabe konnten wir gut meistern, so dass wir schon nach relativ kurzer Zeit immer mehr Empfehlungskunden bekamen.

Fraae:

Sie nennen sich und Ihre Mitarbeiter "das Kompetenzteam". Was hat es damit auf sich?

Edith Minkner:

Es ist leider in Spanien so, dass der Beruf des Maklers frei zugänglich ist und im Grunde jede Hausfrau, die sich langweilt, oder jeder Gärtner, der zufällig hört, dass in der Nachbarschaft ein Haus zu verkaufen ist, sich als Makler betätigen kann. In einigen spanischen Autonomen Regionen ist man derzeit dabei, vor die Selbständigkeit als Makler Hürden wie Anforderungen an Ausbildung und Studium und eine Eignungsprüfung aufzubauen. Durch die berufliche Tätigkeit meines Mannes und meine Erfahrungen im Vertrieb hat Minkner & Partner schnell den Ruf eines kompetenten Partners in allen Immobilienfragen erlangt. Wir haben an diesem Thema viel gearbeitet und investiert. Zum einen innerbetrieblich: Wir haben eine Abteilung "Vertragsmanagement" aufgebaut, in der wir eine Betriebswirtin und einen Rechtsanwalt – beide vielsprachig – beschäftigen. Unsere Mitarbeiter werden ständig in den wichtigsten rechtlichen und steuerlichen Fragen geschult. Zum anderen haben wir in den 24 Jahren unserer Arbeit auf Mallorca ein einzigartiges Netzwerk von Rechtsanwälten, Steuerberatern, Notaren und Finanzierungsfachleuten, das wir zur Lösung komplexer Fragestellung einsetzen können. Unsere Kunden sagen uns immer wieder, dass sie in keinem Unternehmen der Mitbewerber so kompetent betreut werden wie bei uns.

Frage:

Eine weitere Säule Ihrer Unternehmensphilosophie ist die Kontinuität. Was müssen wir uns darunter vorstellen?

Lutz Minkner:

Ein Unternehmen zu gründen, eine Unternehmensphilosophie zu entwickeln und das Unternehmen in guten wie in schlechten Zeiten zu führen ist das eine. Genauso wichtig sind aber auch die Mitarbeiter, die die Unternehmensphilosophie annehmen und leben. Das ist keine Tagesaufgabe, sondern ein langjähriger Prozess. Es dauert Jahre, bis man ein Team zusammen gestellt hat, das mit Leidenschaft an einem gemeinsamen Ziel arbeitet. Auch wir haben - wie viele Unternehmer Enttäuschungen erlebt. Aber das Ergebnis kann sich heute sehen lassen: Von unseren 30 Mitarbeitern arbeiten die meisten schon viele Jahre, manche schon zwei Jahrzehnte bei uns. Kontinuität weist aber auch in die Zukunft. Meine Frau und ich werden sich in ein bis zwei Jahren aus dem aktiven Tagesgeschäft zurückziehen und im Aufsichtsrat des Unternehmens mehr konzeptionelle und unternehmenspolitische Aufgabenstellungen bearbeiten. Mit Blick auf die Zukunft haben wir unseren Mitarbeiterstamm in den letzten Jahren deutlich verjüngt und ein sehr professionell agierendes Management in den einzelnen Unternehmensbereichen eingesetzt. Darüber hinaus freuen wir uns, mit Marvin Bonitz, der schon sieben Jahre mit verschiedenen verantwortlichen Aufgaben für uns tätig und seit einiger Zeit auch allein zeichnungsberechtigtes Mitglied der Geschäftsführung ist, einen international ausgebildeten, engagierten, kenntnisreichen, mehrsprachigen und vertrauenswürdigen Partner gefunden zu haben, der in den nächsten Jahren die Spitzenposition unseres Unternehmens festigen und ausbauen wird.

Frage:

Was werden die neuen Aufgabenstellungen in den nächsten Jahren sein?

Marvin Bonitz:

Zunächst einmal vielen Dank an Familie Minkner für das große Vertrauen, das sie in mich setzen. Ich bin über einige Jahre hinweg von Edith und Lutz Minkner an die neue Verantwortung herangeführt worden. Die Arbeit macht mir Spaß und ist jeden Tag neu aufregend und spannend. Edith Minkner hat in ihrer Marktanalyse darauf hingewiesen, dass wir seit 2013 wieder eine steigende Nachfrage haben und 2016 und 2017 im Verkauf nicht nur stark ansteigende Stückzahlen, sondern auch deutliche Preissteigerungen in den meisten Preissegmenten feststellen können. Da wir aber auch einem starken Wettbewerb ausgesetzt sind, wird es eine meiner Aufgaben sein, unsere herausragenden Leistungsmerkmale bzw. Kernkompetenzen, über die heute schon viel gesprochen wurde, weiter zu verbessern. Dies gilt nicht nur im Verhältnis zu Einzelpersonen, die ein Ferienhaus oder Dauerdomizil auf Mallorca suchen, sondern insbesondere und immer mehr im Verhältnis zu Bauträgern und größeren Investoren. Bauland für Neubauten ist knapp geworden, und es wird immer mehr nach Sanierungsobiekten gesucht. Hier kommt es darauf an, mit geschultem Auge das Potenzial einer Immobilie zu erkennen, den Investor zu begeistern und zu überzeugen und ihn auch bei der Projektentwicklung und -realisierung zu

Frage:

Können wir dieser Aussage entnehmen, dass Minkner & Partner zukünftig auch im Bereich der Projektentwicklung stärker tätig sein wird?

Marvin Bonitz:

Nein, das ist nicht unser Plan. Es gibt zahlreiche Unternehmen, die derartige Aufgaben professionell übernehmen und ausführen. Diese Aufgabenstellungen gehören gerade nicht zu unserer Kernkompetenz. Wir sehen uns mehr als Entdecker und Scout solcher Projekte, denn insoweit haben wir eine Martkenntnis wie nur wenige Unternehmen auf Mallorca. Die Ausführung werden wir den Experten überlassen, die diesen Job verstehen.

Frau Minkner, Herr Minkner, Herr Bonitz – wir danken Ihnen für dieses interessante Gespräch.

RECHT, STEUERN & FINANZEN-

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

EuGH: Mindestzinsklauseln sind unzulässig

Spanische Banken müssen Kunden entschädigen



Der Europäische Gerichtshof (EuGH) übt gern auch die Funktion des obersten Verbraucherschützers aus. Jüngst hat er sich mit dem Thema der Mindestzinsklauseln (clausula suelo) in Hypothekenverträgen spanischer Banken befasst und diese im Wesentlichen für rechtswidrig und unzulässig erklärt mit der Folge, dass Darlehensnehmer (Residente und Nichtresidente) Erstattungsansprüche in Milliardenhöhe gegen die Banken haben. Die Clausulas Suelo (auch Boden- oder Sockelklauseln genannt) bestimmen, dass der Kreditnehmer immer einen gewissen Mindestzinssatz zu zahlen hat, auch wenn im Darlehensvertrag ein variabler Zinssatz vereinbart ist. Fielen die Zinsen, hatte die Bank immer sicher mindestens den vereinbarten Mindestzinssatz verdient.

Bereits das Oberste Spanische Gericht (Tribunal Supremo) hatte in einer Entscheidung vom 9.5.2013 derartige Mindestzinsklauseln für missbräuchlich und nichtig angesehen, weil in aller Regel der Verbraucher nicht hinreichend über die Bedeutung und die Folgen einer derartigen Klausel aufgeklärt worden sei. Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes sollte allerdings nur für die Zukunft gelten. Diese Ansicht hält der EuGH für falsch (Verfahren C-154/15, C-307/15 und C-308/15). Wenn eine Klausel als rechtsmissbräuchlich und unzulässig erkannt sei, betreffe diese Feststellung nicht nur die Zukunft, vielmehr sei die Klausel von Anfang an missbräuchlich und nichtig. Damit müsse der Kredit-

nehmer und Verbraucher so gestellt werden, als habe es diese missbräuchliche Klausel nie gegeben. Dies habe zur Folge, dass zu viel gezahlte Zinsen zurückzuzahlen seien.

Die Entscheidung des EuGH lässt die Banken zittern: Experten gehen davon aus, dass – da diese Klauseln ab 2009 verwendet wurden – fast alle während der spanischen Finanzkrise geschlossenen Hypothekenverträge diese Klausel enthielten und die Banken etwa 4 Milliarden Euro zu Unrecht vereinnahmte Zinsen an ihre Kunden zu erstatten haben.

Es kann sich also lohnen, ab 2009 abgeschlossene Hypothekenverträge darauf zu überprüfen, ob sie eine Mindestzinsklausel enthalten. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich um die Finanzierung eines Erstwohnsitzes oder einer Ferienimmobilie handelt. Anspruchsberechtigt können damit sowohl Residente als auch Nichtresidente sein. Erste Erfahrungen zeigen, dass einige Banken versuchen, anspruchsberechtigte Kunden mit geringen Beträgen abzuspeisen und sie eine Vergleichs- und Verzichtserklärung unterzeichnen zu lassen. Deshalb können wir nur dringend empfehlen, für die Prüfung, Geltendmachung und Durchsetzung des Erstattungsanspruchs einen versierten Rechtsanwalt einzuschalten. Auch die Politik will helfen und die Banken zu einer vereinfachten und beschleunigten Regelung dieser Streitfälle veranlassen.

Kinga Veréb

Vertragsmanagerin

minkner & partner s.l.

Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa Tel.: 0034 / 971 695 255 • Fax: 0034 / 971 695 695

> kinga.vereb@minkner.com www.minkner.com



Schlecht für Gläubiger, gut für Schuldner Ausländische Urteile dürfen nach 5 Jahren in Spanien nicht vollstreckt werden



Viele internationale Freunde der Insel lassen sich auf Mallorca nieder: Nach einem arbeitsreichen Leben wollen sie hier die Sonne und das Leben genießen. Sie haben es sich verdient. Allerdings hat die Insel auch scheinbar auch magische Anziehungskraft auf aescheiterte Existenzen, die Deutschland oder andere EU-Länder verlassen, um sich Unterhaltsverpflichz.B.

tungen oder Forderungen ihrer Gläubiger zu entziehen. Schon 1968 hatten Deutschland und Spanien ein Abkommen über die gerichtliche Zuständigkeit und Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen geschlossen, kraft dessen deutsche gerichtliche Entscheidungen in Spanien anerkannt und vollstreckt werden konnten. Dieses Abkommen wurde dann durch die Verordnung 44/2001 über die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (EuGVÜ) ersetzt, die bestimmt, dass ein Titel aus einem Mitgliedsstaat der EU auch in anderen Mitgliedsstaaten ohne materiell-rechtliche Prüfung vollstreckt werden kann. Diese Verordnung enthielt allerdings keine Regelungen über etwaige Verjährungsfristen bezüglich des Vollstreckungstitels

In der Folgezeit kam es jedoch immer wieder zu unterschiedlichen Auffassungen über die Zulässigkeit einer Zwangsvollstreckung aus einem ausländischen Titel, weil die einzelnen EU-Länder unterschiedliche Verjährungs- und Ausschlussfristen kennen. Während z.B. in Deutschland noch bis zu 30 Jahre nach Rechtskraft aus einem Titel (Urteil oder Vollstreckungsbescheid) vollstreckt werden darf, kennt das spanische Recht nur eine Frist von 5 Jahren. Nach Ablauf der 5-jährigen Frist ist der Titel praktisch wertlos.

In einem Urteil vom 16. Oktober 2014 hatte der Spanische Oberste Gerichtshof bereits in einer Ent-

scheidung festgestellt, dass aus einem ausländischen Urteil in Spanien nur innerhalb einer Frist von 5 Jahren vollstreckt werden dürfe, und zwar auch dann wenn in dem Land, in dem der Titel erstritten und ausgestellt wurde, eine längere Verjährungs- oder Ausschlussfrist gilt. In der Folge dieses Urteils wurde dann in Art. 50.2 des spanischen Gesetzes 29/2015 über die internationale rechtliche Zusammenarbeit festgelegt, dass die Vollstreckungsfrist für ausländische Urteile in Spanien nach Ablauf von 5 Jahren endet. Und sogar dann, wenn Zinsen und Kosten erst zu einem späteren Zeitpunkt festgesetzt und tituliert werden, kann aus diesen Titeln nach Ablauf von 5 Jahren der Rechtskraft des Titels über die Hauptforderung in Spanien nicht mehr vollstreckt werden.

In der Praxis heißt dies, dass z.B. aus einem Urteil in Deutschland 30 Jahre lang vollstreckt werden könnte, hat sich aber der Schuldner nach Spanien abgesetzt, kann er sich nach Ablauf von 5 Jahren entspannt in die spanische Sonne legen, ohne in Spanien eine Vollstreckung befürchten zu müssen. Schlecht für den Gläubiger, erfreulich für den Schuldner. Natürlich ist diese Rechtslage im Hinblick auf das europäische Recht und den dort statuierten Grundsatz des freien Verkehrs gerichtlicher Entscheidungen zwischen den Mitgliedsstaaten höchst umstritten: Einerseits wird aus Gläubigersicht vertreten, dass die Flucht des Schuldners in ein Land mit kurzer Verjährungsfrist, den Titel nicht wertlos machen dürfe; aus Schuldnersicht wird vertreten, dass für die Vollstreckung die Gesetze des Landes anzuwenden sei, in denen sich der Vollstreckungsschuldner aufhalte. Eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes steht – soweit ersichtlich – noch aus.

Pieregidio Rebaudo

minkner & partner s.l.

Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa Tel.: 0034 / 971 695 255 • Fax: 0034 / 971 695 695

> pieregidio.rebaudo@minkner.com www.minkner.com















Wir sind Ihnen gerne bei Ihrer Inneneinrichtung behilflich!



Ihr Lifestyle Store in Palma

RECHT, STEUERN & FINANZEN —

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

Fallstricke beim Immobilienkauf in Spanien von Dr. Sabine Hellwege, Rechtsanwältin und Abogada

Beim Kauf einer Spanienimmobilie geht es immer um erhebliche Vermögenswerte. Umso erstaunlicher ist es, wenn viele Käufer sich nicht vor dem Kauf umfassend in rechtlicher und steuerlicher Hinsicht von einem ausgewiesenen Experten beraten lassen. Wenn der Kauf vollzogen ist und dann die Probleme auftreten, ist es in der Regel zu spät, und "Reparaturmaßnahmen" werden teuer. Einige Fallstricke beim Immobilienkauf in Spanien will ich den Lesern von Mallorcas Traumimmobilien im Folgenden darstellen.

Mündliche oder privatschriftliche Vereinbarungen

Anders als im deutschen Recht kann eine Spanien-Immobilie auch durch einen mündlichen oder privatschriftlichen Kaufvertrag erworben werden. Die Einigung muss den wesentlichen Vertragsinhalt umfassen, also bei einer Immobilie mindestens den Kaufgegenstand und den Kaufpreis. Wegen der Formfreiheit kann man den Kaufvertrag sogar auf einen Bierdeckel schreiben. Wenn sich die Parteien so geeinigt haben und der Verkäufer dem Käufer das Besitzrecht verschafft hat, ist der Käufer Eigentümer geworden. Allerdings kann der Eigentumswechsel mittels Bierdeckelvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, so dass auch kein Gutglaubensschutz ausgelöst wird. Eine höchst riskante Situation für den Käufer! Aus diesem Grunde sollte das Ansinnen eines Verkäufers, n u r mit einem mündlichen oder privatschriftlichen Vertrag zu verkaufen, energisch zurückgewiesen werden.

Die Unterverbriefung

Ein Immobilienkauf in Spanien war früher immer mit dem Thema "Schwarzgeld" verknüpft. Ein Anwaltskollege schrieb vor vielen Jahren im Mallorca Magazin, die teilweise Bezahlung von Spanienimmobilien mit Schwarzgeld gehöre zu Spanien wie der Stierkampf. Letzterer ist bekanntlich durch Gesetz zum immateriellen Kulturgut erklärt werden. Wenn auch der Stierkampf in Spanien noch nicht überall in den letzten Zügen liegt, spielt das Thema Schwarzgeld beim spanischen Immobilienkauf kaum noch eine Rolle. Hauptgrund für die Angabe eines niedrigeren Kaufpreises in der Kaufurkunde war der Wunsch von Verkäufer und Käufer Steuern zu sparen. Der Verkäufer wollte bei der Gewinnsteuer und Plusvalia sparen, der Käufer bei der Grunderwerbsteuer und den übrigen Erwerbsnebenkosten. Bis 2007 hatten nichtresidente Verkäufer 35 % (!) vom Verkaufsgewinn an das Finanzamt abzuführen. Kein Wunder, dass viele darüber nachdachten, ihren Gewinn niedriger auszuweisen. Derzeit beträgt die Gewinnsteuer der Nichtresidenten nur noch 19,5 % und ab 1. Januar 2016 nur noch 19 %. Nach allgemeiner Ansicht ein Steuersatz, mit dem es sich leben lässt. Dies ist ein entscheidender Punkt, weshalb die Unterverbriefungen stark zurückgegangen sind.

Ein anderer Grund liegt in den zahlreichen Kontrollmaßnahmen, die Spanien in den letzten Jahren eingeführt hat. Da gibt es zunächst die Möglichkeit für das Finanzamt, den Kaufpreis zu überprüfen, und zwar für die Dauer von 4 Jahren ab dem Zeitpunkt der Zeichnung der notariellen Kaufurkunde. Ein Hinweis auf diese Überprüfungsmöglichkeit wird bei jedem Kaufvorgang als Vormerkung im Eigentumsregister eingetragen. Kommt das Finanzamt bei der Überprüfung zu dem Ergebnis, dass ein zu niedriger Kaufpreis verbrieft wurde, wird es auf der Basis des von ihm ermittelten Verkehrswertes

eine Nachberechnung vornehmen und dann sowohl Verkäufer als auch Käufer für die Steuerdifferenz in Anspruch nehmen. Auch ist die Einleitung eines Strafverfahrens möglich. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, diese unangenehmen Folgen zu vermeiden. Zum einen kann man beim örtlichen Finanzamt den Verkehrswert der fraglichen Immobilie abfragen, zum anderen ist man meist auf der sicheren Seite, wenn man mindestens das Doppelte des aktuellen Katasterwertes als Kaufpreis annimmt.

Weitere Maßnahmen erschweren das "Arbeiten" mit Schwarzgeld: Zum einen wurden die Erklärungspflichten im grenzüberschreitenden Verkehr verfeinert und der Bargeldverkehr stark eingeschränkt. Bei der Einreise von einem EU-Land in ein anderes müssen Barbeträge ab 10.000 € erklärt werden. Spanische Unternehmer dürfen — mit wenigen Ausnahmen — Bargeschäfte nur mit einem Höchstbetrag unterhalb von 2.500 € vornehmen.

Und schließlich müssen die Zahlungswege des Kaufpreises in der notariellen Kaufurkunde detailliert erklärt und nachgewiesen werden. Die frühere Möglichkeit zu erklären, "der Kaufpreis sei im Ausland bezahlt worden", gibt es nicht mehr. Es muss vielmehr genau belegt werden, wann und auf welche Weise der Kaufpreis bezahlt wurde. Wenn die Vertragsparteien diesen Verpflichtungen nicht nachkommen, wird der Notar dies in der Urkunde ausdrücklich vermerken, und wahrscheinlich wird der Grundbuchführer die Eintragung des Kaufvertrages ablehnen. Dies kann dann zur Folge haben, dass der Gutglaubensschutz für diesen Käufer nicht gegeben ist. Europa wird enger und transparenter!

Vertragsstrafe / Arras

Es ist in Spanien üblich, dem notariellen Kaufvertrag eine vorvertragliche Vereinbarung vorzuschalten, meist in der Form eines Optionsvertrages. Mit dem Optionsvertrag kauft der Interessent (Optionsnehmer) vom Eigentümer (Optionsgeber) das Recht, innerhalb einer bestimmten Frist (Optionsfrist) zu einem festgesetzten Preis eine konkret bezeichnete Immobilie erwerben zu dürfen. Hierfür zahlt er eine Optionsgebühr, die meist 10 % des späteren Kaufpreises beträgt. Kauft der Optionsnehmer dann innerhalb der Optionsfrist nicht, verliert er die Optionsgebühr. Scheitert der Kaufvertrag aus Gründen, die der Eigentümer zu vertreten hat, muss er die Optionsgebühr zurückzahlen (bzw. freigeben, wenn sie bei einem Treuhänder hinterlegt ist) und eine Vertragsstrafe in Höhe der Optionsgebühr an den Optionsnehmer zahlen. Für diese Vertragsstrafenversprechen gibt es im Wesentlichen zwei Gestaltungsformen, nämlich den Arras Penales und den Arras Penitenciales. Beim Arras Penales bleibt neben der vereinbarten Vertragsstrafe das Recht bestehen, den Abschluss des Kaufvertrages oder einen weiteren Schadenersatz gerichtlich durchzusetzen. Dagegen gibt es beim Arras Penitenciales nur einen Anspruch auf die vereinbarte Vertragsstrafe in Höhe der Optionsgebühr. Der Arras Penitenciales ist die in der Praxis am meisten vorkommende Form. Sie sehen daraus: Schon die Vorverträge lösen erhebliche Rechtsfolgen aus, so dass auch insoweit in der Regel kundiger Rechtsrat erforderlich ist.

Diese drei Beispiele sollen verdeutlichen, dass der Immobilienkauf in Spanien ein sehr komplexes Thema ist. Hinzu kommt, dass dem Erwerber oft die örtlichen Gegebenheiten und Usancen nicht bekannt sind und auch Sprachbarrieren bestehen. Deshalb – lieber gleich zum Anwalt!

Anwaltskanzlei Dr. Sabine Hellwege Rechtsanwältin – Abogada

Palma de Mallorca 9biza Madrid Madrid Osnabrück

> Rißmüllerplatz 1 D-49076 Osnabrück Tel.: +49 – 541 – 20 22 555 Fax: +49 – 541 – 20 22 559



Palma de Mallorca: Calle Victoria Peña 2, 2° A E-07009 Palma de Mallorca Tel.: +34 – 971 – 90 54 12 Fax: +34 – 971 – 90 54 13

Tätigkeitsschwerpunkte:

Nachlassangelegenheiten / Immobilienerwerb Firmengründungen in Spanien / Deutschland Zwangsvollstreckung deutscher und spanischer Titel

hellwege@hellwege.de - www.hellwege.de

RECHT. STEUERN & FINANZEN —

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

www.minkner.com

Erwerb und Vererbung hochwertiger Immobilien von Dr. Manuel Stiff

Beim Erwerb hochwertiger (Ferien-) Immobilien in Spanien gewinnt es zunehmend an Bedeutung, an die künftige Erbrechts- und Steuerrechtssituation zu denken, denn auf den Balearen kann außerhalb des Eltern-Kind -Verhältnisses die Belastung sehr hoch sein. Käufer sollten für Notfälle Vorsorge treffen oder auch gleich den Generationswechsel für Nachfolger einplanen. Der richtige Zeitpunkt für solche Überlegungen ist vor oder bei Abschluss des privaten Options- oder Anzahlungsvertrages und in jedem Fall vor dem Erwerb durch die notarielle Urkunde (escritura de compraventa).

Es ist die präventiv erbschaftssteuerliche Seite zu prüfen und das gesamte Umschreibe-und Eintragungsverfahren zu betreuen. Je werthaltiger die Immobilie, desto höher werden eines Tages die Erbschaftssteuern sein! In Spanien und ab einem Wert von 800.000 € waren bislang Erbschaftssteuern von 34% auch im Eltern-Kind-Verhältnis denkbar, und das bei einem unbedeu⊸tenden Freibetrag von nur 16.000 €. Außerhalb des Eltern-Kind-Verhältnisses und bei nicht auf den Balearen belegenen Immobilien und trotz des Urteils des EuGH vom 03.09.2014 sind diese heute noch gültig. Die Belastung galt im Eltern-Kind-Verhältnis und ist bei entfernteren Verwandtschaftsgraden oder Nichtverwandtschaft nach wie vor erheblich höher. Weiter erhöht sich der Steuersatz, wenn der Erbe Vorvermögen in Spanien hat. Da lohnt es sich beim Erwerb bereits Rat zu suchen, das Ersparnispotenzial ist enorm. Und je werthaltiger die Immobilie, desto mehr kann man später sparen. Bei Balearenimmobilien und im Eltern-Kind Verhältnis gilt nun der 1%ige Steuersatz auch nur bis 700.000 € danach sind es 8% bis 1. Mio, danach 11% bis 2. Mio und 15% bis 3. Mio. und von da an dann auch 20% fällig. Auch gibt es keine Regelungen zur Erbschaftssteuer im Doppelbesteuerungsabkommen, wodurch der Wert in beiden Ländern deklariert werden muss. Es gilt dann die Anrechnungsmethode. Aber es besteht dann doppelte Erbschaftsbürokratie, die beim Erwerb mit einer nordeuropäischen Familiengesellschaft nicht gegeben wäre.

Die erwerbsrechtlichen, erbrechtlichen, grundbuchrechtlichen und steuerrechtliche Fragen richten sich einmal nach heimischem und einmal nach örtlichem und somit spanischem Recht. Damit ist der scheinbar einfache Fall eines Immobilienerwerbs in Spanien aber nicht gelöst. Der Notar hilft wenig und prüft weder den Optionsvertrag noch die baurechtliche Legalität oder das Vorhandensein einer Bewohnbarkeitsbescheinigung (cédula de habitabilidad). Er bewirkt anders als heimische Notare nicht die notwendige und dringend anzuratende Grundbucheintragung des Käufers oder der Käufergesellschaft. Auch Fremdgeldverwaltung auf Notaranderkonten oder Treuhandkonten für die erste Anzahlung von den üblichen 5% bis 10% aufgrund des Privatvertrages, tätigen nur handverlesene Notare in Spanien. Eine gute Notariatsbeziehung des Käuferanwalts ist unerlässlich, und, da der Käufer das Wahlrecht hat, auch sehr hilfreich, wenn dieser Notar Fremdgeld ordentlich verwaltet. Beim Immobilienerwerb hat der Notar per E-Mail dem Grundbuchamt diese Tatsache mitzuteilen (asiento de presentación), was eine 60- bzw. zehntägige Sperrfrist (ähnlich einer Vormerkung) auslöst. Alles andere wäre ein großes Risiko. Damit der Grundbucheintrag gesichert ist, müssen die Erwerber z.B. über ihren Anwalt eine N.I.E.-Nummer (número de identificación de extranjero) oder bei einer Erwerbsgesellschaft eine C.I.F. (código de identificación fiscal) beantragen, um die Grunderwerbssteuern, die durch die Krise teu-rer geworden sind (bis 300.000 € = 8% und bis 600.000 € = 9% danach bis 1.Mio. sogar 10% und ab 1. Mio dann sogar 11%), zah-len zu können. Ohne Zahlung der Grunderwerbssteuern findet die Eintragung im Grundbuch näm-lich nicht statt und man ist vor Doppelverkauf oder gutgläubigem Dritterwerb nicht geschützt. Und ohne N.I.E.- Nummer können die Steuern nicht fristgerecht bezahlt werden. Der Erhalt dieser Nummer dauert mitunter einen Monat.

Geänderte Erbschaftssteuer!

In der Schweiz, je nach Kanton, und in Österreich bestehen derzeit keine oder äußerst geringe Erbschaftssteuern, während in Deutschland nur ein recht großzügiger Freibetrag gilt, aber die Erbschaftssteuern sonst voll gelten. Erhebt das Heimatland Steuern, dann gilt die Anrechnungsmethode, d.h. dass die günstigeren Erbschaftssteuern bei den höheren abgezogen wer¬den. In Spanien zahlten Nichtresidenten bislang erheblich höhere Erbschaftssteuern als die Residenten. Diese Ungerechtigkeit ist seit dem EuGH-Urteil vom 03.09.2014 beendet. Nun zahlen Nichtresidenten im Eltern-Kind- oder Ehegatten- Verhältnis auf den Balearen die gleichen Schenkungs- und Erbschaftssteuersätze wie Residenten, bis ein neues spanisches Gesetz die neu entstandene äußerst günstige Regelung gleichmäßig für alle anheben wird. Deshalb sind nun Schenkungen mit 7% Residentenschenkungssteuern für den geplanten innerfamiliären Generationswechsel möglich und wenn es im Rahmen eines Erbvertrages zur Abgleichung von Pflichtteilsansprüchen geschieht sogar nur 1%. Jetzt gibt es noch mehr Gestaltungsmöglichkeiten als zuvor. Diese günstige Situation kann natürlich mit einem zu erwartenden neuen nationalen Erbschaftssteuergesetz schnell beendet sein. Wer die Steuern nicht innerhalb der Frist zahlt, muss mit erheblichen Säumniszuschlägen rechnen. Auch das seit dem 01.01.2013 in Kraft getretene neue Doppelbesteuerungsabkommen ändert nichts daran, dass grundsätzlich die Erbschaftssteuern in beiden Ländern deklariert werden müssen, es sei denn es erwirbt von vornherein nur eine nordeuropäische Familiengesellschaft das Immobilieneigentum in Spanien. Zudem fällt die sogenannte "plusvalía", die Gemeinde-Wertzuwachssteuer an. Laut Gesetz zahlt diese beim Erwerb der Verkäufer. Eine sinnvolle Kalkulation sollte zu einem Einbehalt vom Kaufpreis führen, da im Zweifel die Immobilie haftet und der Verkäufer vielleicht im Ausland

Vorsorge beim Kauf

Wenn im Erwerbszeit-punkt bereits feststeht, dass die Kinder die Immobilie über den Generationswechsel behalten wollen und dies auch finanziell können, dann kann die Immobilie bereits durch die Kinder erworben werden und den Eltern grundbuchlich ein lebenslanges Wohn-und Nießbrauchsrecht gewährt werden. Natürlich stellen sich dabei schenkungssteuerliche Fragen, die vorher beraten und unter Einbindung des heimatlichen Steuerberaters vorab geklärt werden müssen. Wissen sollte man, dass selbst ein Nießbrauchsrecht pfändbar ist (das reine Wohnrecht, derecho de habitación nicht), und der potenzielle Erblasser und Nießbraucher nun von seinen Kinder abhängig ist und nicht mehr frei verkaufen kann. Weil manchmal die liebsten Kinder die Angewohnheit haben, die bösesten Ehegatten zu heiraten, sind familiäre Konflikte denkbar. Die Kinder können den Eltern eine dem Heimatrecht unterworfene unwiderrufliche notarielle "Rückübertragungs- und Verkaufsvollmacht" geben. Damit ist viel erreicht und ggf. selbst im Konfliktfall ein Verkauf durch die Eltern möglich.

Die Erwerberfamilie kann den Erwerb einer höherwertigen spanischen Ferienimmobilie mit einer Heimatgesellschaft (KG, GmbH, AG, Stiftung, GmbH&Co.KG) die spanischen Erbschaftssteuern und Erbschaftsbürokratie voll—ständig vermeiden und alles in die Heimat verlagern. Bedenken muss man wiederum eventuelle Nachteile, z.B. beim Verkauf und Spekulationssteuern. Was man hier bei der Erbschaftssteuer spart, kann bei einem Verkauf durchaus an höheren heimatlichen Spekulationssteuern wieder verloren gehen. Allerdings regelt das neue Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland-Spanien nun, dass auch bei der Spekulationssteuer die Anrechnungsmethode gilt, also zunächst in Spanien die derzei—tigen ca. 19% bezahlt werden müssen, und danach dann der Spekulationsgewinn u.U. im Heimatland noch voll mit dem indivi—duellen Steuersatz besteuert wird, wenn nicht die 10-Jahresfrist (z.B. in Deutschland) abgelaufen ist. Wobei die in Spanien vorher bezahlte Steuer angerechnet, also abgezogen wird.

Erbrecht und Prävention

Der Erwerb sollte unbedingt mit den präventiven Fragen zum Erbrecht bereits verbunden werden. Derzeit ist es weit verbreitet, die Bestandsimmobilien in Spanien bereits unter Lebenden auf die nächste Generation zu "übertragen", also an diese zu verkaufen oder zu verschenken oder sonst wie "umzuschreiben". Die spanischen Schenkungssteuern (im Eltern-Kind Verhältnis, und bei Immobilie auf den Balearen derzeit 7%) sind allerdings höher als die Erbschaftssteuern (derzeit 1% bis 700.000 € Immobilienwert, s.o.). Findet allerdings die Übertragung unter Lebenden, also eigentlich als Schenkung, aber eben zur Abgeltung von Pflichteilsansprüchen statt, so gilt auch nur die 1% Erbschaftssteuer! Eine Geldschenkung im Heimatland und ein Kauf in Spanien konnten früher günstiger sein. Um aber Manöver, die zu einem späteren Zeitpunkt zu weiteren Kosten führen, zu vermeiden, sollte besonders beim Kauf hochwer-tiger Immobilien die individuelle Beratung in doppelter Hinsicht gesucht werden. Der rechtssichere Immobilienerwerb sollte unbedingt mit den präventiv erbrechtlichen und erbschaftssteuerlichen Gedanken vor dem Kauf verbunden und beraten werden. Man schlägt dann zwei Fliegen mit einer Klappe. Manch Erwerber mag denken, wenn mal der Erbfall eintritt, mögen meine Erben es doch aussitzen. Sie könnten dann mit der notariellen Erbschaftsannahme und der Erbschaftssteuerzahlung bis zum Eintritt der Verjährung warten (nach 4 ½ Jahren). Dies war früher verbreitet, allerdings kennt der spa-nische Staat diese Gesetzeslücke, und man rechnet damit, das rückwirkend der spanische Gesetzgeber diese Lücke schliessen wird. Vorteile sind nur noch bei einigen Altfällen zu erzielen.

S.L.-Gesellschaft ist out

Es bot sich früher an, die Immobilie mit einer gewerblich nicht aktiven Gesellschaft (sociedad inacti-va, spanische GmbH (Familien-S.L.) direkt zu erwerben, so ist es heute empfehlenswerter mit einer ausländischen GmbH, AG, Stiftung, KG oder Mischformen zu arbeiten. Denkbar sind auch Mutter-(nordeuropäische Gesellschaft)-Tochter(spanische S.L.)-Gesellschaftskonstruktionen. Das muss zum Notartermin allerdings vorbereitet, steuerlich geprüft und beraten sein. Neben dem Effekt, dass der Eigentümer dann nicht namentlich im Grundbuch steht, konnte und kann der Erbfall damit flexibel geregelt wer-den. Zumindest nach deutschem Schenkungssteuerrecht können Kinder alle zehn Jahre den Freibetrag von 400.000 € ausschöpfen, und alle zehn Jahre von ihren Eltern sich Gesellschaftsanteile in der Höhe schenken lassen. Nach spanischem Schenkungssteuerrecht gibt es aber keine Freibeträge. Auch ist die Grunderwerbssteuerfreiheit des Gesellschaftsanteilsverkauf seit 01.01.2013 abgeschafft und so sind Grunderwerbssteuern in Spanien fällig wenn z.B. SL-Anteile verkauft werden. Auch macht die S.L. beim heimatlichen Fiskus Sorgen um die "verdeckten Gewinnausschüttungen". Das würde beim Erwerb mit einer ausländischen Firma nicht gelten.

Testament beim Kauf?

Bis auf Sonderfälle ist ein spanisches notarielles Testament unnötig und verursacht nicht selten Widersprüchlichkeiten zu einem heimatlichen Testament. Es gibt allerdings Ausnahmen, bei denen es sinnvoll ist, ein spanisches Testament mit reinen Vermächtnisverfügungen, welches sich aus-schließlich auf in Spanien belegenes Vermögen bezieht, zu errichten. Das kann auch nach dem Erwerb noch in Ruhe überlegt und beraten werden. Seit 2012 gilt durch die EU Erbrechts-VO, dass das Erbrecht des letzten Aufenthaltsstaates (also i. d. R. Spanien) für alle Todesfälle ab dem 17.08.2015 gilt – zum Teil mit fatalen Folgen. Man kann nur dringend raten, einem Testament eine Rechtswahlklausel vor-anzustellen. Hierbei ist individuelle Beratung erforderlich.

Die Gestaltung beim Erwerb von Spanienimmobilien spart Geld.

Das Abwarten kann hingegen teuer werden.

Dr. Manuel Stiff

Dt. und span. Rechtsanwalt Calle Catalunya 5-A, 3° • 07011 Palma de Mallorca Tel.: 971 228 140 oder 971 220 799 Fax: 971 228 770

> stiff@stiff.es • www.stiff.es Büro Deutschland: +49 251 265 511





Dipl. Kfm. Willi Plattes Asesor Fiscal - Steuerberater

Wohn- und Ferienvermietung 4.0 **Checkliste - Haben Sie an alles gedacht?**

Neben einer sinngebenden Immobilieninvestition auf dieser schönen Insel ist für viele unserer Mandanten die Quantifizierung von Erfolg und der Genuss einer hohen emotionalen Rendite. Häufig ist zu hören: "Man kann nicht verhindern, dass man alt wird, aber man kann verhindern, dass das bei schlechtem Wetter passiert". So wird u.a. die Lebensqualität auf Mallorca beschrieben, gepaart mit dem Ziel, dass man viel Zeit mit Dingen verbringen will, die man wirklich gern tut und so wenig Zeit wie möglich mit Dingen, die man nicht mag.

Wir sind uns bewusst, dass die Dienstleistungen, die wir erbringen also der gesamte Bereich "Recht und Steuern" -, selten zu den Dingen gehören, für die man eine Leidenschaft entwickelt und die man so wirklich mag

In Kenntnis dieser nachvollziehbaren Haltung haben wir ein länderübergreifendes digitales Dienstleistungspaket "Wohn- und Ferienvermietung 4.0" geschnürt. Sie haben als Investor und Nutzer der Immobilie den geringstmöglichen Arbeitsaufwand, können aber jederzeit in Echtzeit - über unser WuF-Portal (Wohn- und Ferienvermietung) auf unsere Daten und Arbeitsergebnisse zugreifen. Wir haben uns nicht darauf beschränkt, die Einhaltung spanischer Gesetze und Vorschriften zu gewährleisten. In Zusammenarbeit mit den deutschen Steuerberatern erfolgt die korrekte Erfassung und Besteuerung in der deutschen Einkommensteuererklärung. Da alle spanischen "Vermietungsdaten" aufgrund des automatischen Informationsaustausches (automatisch heißt ohne Aufforderung) nach Deutschland gemeldet werden, sollte man sich Gedanken über eine überraschungsarme Gestaltung machen.

Anhand der grafischen Darstellung können Sie die einzelnen Massnahmen - die es von Ihnen zu beachten gilt überprüfen und erkennen wo evtl. Defizite vorhanden sind.

Wir weisen darauf hin, dass vor wenigen Tagen das örtliche Finanzamt und die Tourismusbehörde einer Vielzahl von Vermittlern für Wohn- und Ferienvermietung auf den Balearen einen behördlichen Besuch beschert haben und sich die Daten über die Vermietungszeiten und Angaben der Fincabesitzer haben geben lassen. Die Vermittler, die solche aus dem Ausland heraus betreiben, werden aktuell im Rahmen der Amtshilfe ebenfalls die entsprechenden Daten den spanischen Behörden zur Verfügung stellen müssen. Wir hoffen, dass dem Leser der Sinn unser Überschrift "Haben Sie an alles gedacht?" bewusst wird.

Steuerliche Anmeldung - NIF / NIE (Evtl. beim Immobilienerwerb) Modelo 030 Prüfung bisheriger Steuererklärungen Zustelladresse - Postbox / Notar + Modelo 036 Antrag auf touristische Lizenz beim Tourismusministerium Mietverträge / Vermittlungsvertrag mit Agentur

Anmeldung Touristensteuer / Modelo 017

Belegfluss über Kosten Erwerb und Investitionen -Erstellung Anlageverzeichnis

Vermietung mit IVA

Vermietung ohne IVA

Belegfluss: Mieteinnahmen/Ausgaben: Einkommensteuererklärung für NR in Spanien (Modelo 210 - je Quartal)

Selbstnutzung (IBI) Einkommensteuer für NR (Modelo 210 - jährlich)

DEUTSCHLAND

Die Daten/Belege sind in unserem Wohn- und Ferienvermietungsportal so aufbereitet, dass in Deutschland die Anlage V und **Anlage AUS** für die Einkommensteuererklärung des(r) Steuerpflichtigen erstellt werden können.

WuF-Portal

European@ccounting

Center of Competence ®

Asesoría/Gestoría · Steuerberatung · Tax Accountancy

www.europeanaccounting.net

Tel: +34-971-679 418

1 Eigentümer Mehrere Eigentümer

> Gründung und steuerliche Anmeldung Gütergemeinschaft (CB)

Steuerlicher Vertreter (representante fiscal)

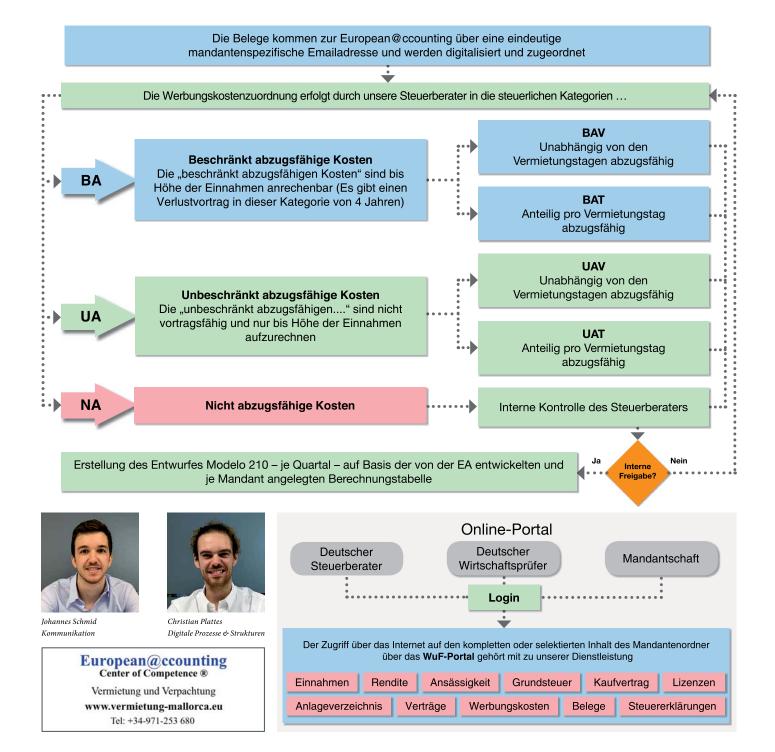
Prüfung Sozialversicherungspflicht / Anmeldung

Betriebsstättenbesteuerung / Buchhaltung / Körperschaft- und Umsatzsteuer / Modelo 200 / jährliche Vorauszahlungen Modelo 303 Quartal

Wohn- und Ferienvermietung 4.0 Werbungskosten in Spanien - Unser WUF-Portal

Wir verwenden den Begriff "Werbungskosten" da unsere Leser aus Deutschland mit diesem Begriff meistens vertraut sind. Man versteht unter Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten abzugsfähigen Aufwendungen. In Spanien können wir diese Definition auch verwenden, da auch hier alle Kosten, die dazu dienen, eine Mieteinnahme zu erzielen, als abzugsfähig anzusehen sind. Allerdings haben wir in Spanien eine völlig andere Struktur der möglichen Abzgsfähigkeit.

Aus der Grafik ist die differenzierte steuerliche Behandlung erkennbar. Mit unserer digitalen Lösung ordnen wir alle Belege entsprechend den gesetzlichen Vorgaben den jeweiligen Werbungskostenkategorien zu und entwickeln daraus die Steuererklärung. Der Mandant und sein steuerlicher Vertreter haben Zugriff auf unser Wohn- und Ferienvermietungsportal, welches von uns "WuF-Portal" genannt wird und können einerseits unserer Arbeitsergenisse überprüfen und andererseits aus den eindeutig zugeordneten Belegen und dem Anlageverzeichnis die deutschen Steuererklärungen erstellen.



PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

Welche Steuern schuldet der Nichtresidente bei Erwerb, Besitz und Verkauf einer Mallorca-Immobilie? von Ass. Jur. Lutz Minkner, Wirtsschaftsjurist (Minkner & Partner)

Beim Erwerb, Besitz und Verkauf einer Immobilie partizipiert immer auch der lokale Fiskus. Er ist nur nicht überall auf der Welt in gleicher Weise erfindungsreich: Rechtsverkehrssteuern, Wertzuwachssteuern, Steuern auf den Eigennutzungsvorteil – das sind Steuern, die sich der spanische Fiskus hat einfallen lassen. In den letzten Jahren war die Besteuerung von Immobilien in Spanien zudem recht unübersichtlich: Der Krise geschuldet, wurden z.B. die Mehrwertsteuer und die Grunderwerbsteuer beim Immobilienkauf in bestimmten Zeiträumen halbiert, um die Immobilienwirtschaft anzukurbeln und es den Banken zu ermöglichen, den Bestand an zwangsverwalteten Immobilien abzubauen. Einige Steuern wurden angehoben (Grunderwerbsteuer), andere gesenkt (Einkommensteuer). Auch die Vermögensteuer wurde mal ausgesetzt, dann wiederbelebt. Kurzum: Ein Steuerwirrwarr. Dem Gesetzgebungsmarathon folgte vielmonatiger Gesetzgebungsstillstand, da Spanien nicht in der Lage war, eine handlungsfähige Regierung zu installieren.

Um ein wenig Übersicht zu schaffen, gebe ich in diesem Beitrag einen Überblick über alle Steuern, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, Besitz und Verkauf einer Mallorca-Immobilie eines EU-Nichtresidenten anfallen sowie die aktuellen Steuersätze (Stand Januar 2017). Dabei beschränke ich mich auf die Steuern der Nichtresidenten, also solcher natürlicher Personen, die sich weniger als 183 Tage in Spanien aufhalten oder zu einem anderen Staat die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen (Mittelpunkt der Lebensinteressen) oder in einem anderen Staat ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben (Definition des spanisch-deutschen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)).



Steuern beim Erwerb

• Einmalige Steuern

Grunderwerbsteuer

Der Kauf einer gebrauchten Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer (ITP). Die Festsetzung der Höhe der Grunderwerbsteuer steht den einzelnen Gebietskörperschaften zu. Auf den Balearen fällt beim Kauf einer Gebrauchtimmobilie folgende Grunderwerbsteuer an:

- die ersten 400.000 € vom Kaufpreis werden mit 8 % versteuert
- zwischen 400.000,01 € und 600.000 € beträgt die Grunderwerbsteuer 9 %
- der Betrag zwischen 600.000,01 € und 1.000.000 € wird mit einem Steuersatz von 10 % besteuert
- ein Kaufpreis über 1.000.000 € wird mit 11 % besteuert

Beispielrechnung mit einem Kaufpreis von 800.000 €

- bis 400.000 € Steuerlast 8 % = 32.000 €
- für den Betrag zwischen 400.000,01 € und 600.000 € sind 9 % fällig = 18.000 €
- auf den Betrag von 600.000,01 € bis 800.000 € sind es 10 % = 20.000 €
- Gesamtsteuerlast somit 70.000 €

Die Steuer ist innerhalb von 30 Tagen nach Eigentumsübertragung zu zahlen.

Mehrwertsteuer

Während der Kauf einer Gebrauchtimmobilie der Grunderwerbsteuer unterliegt, ist beim Kauf einer Immobilie zum Erstbezug Mehrwertsteuer (IVA) zu zahlen. Der anzuwendende Steuersatz ist abhängig von der Art der Immobilie: Bei Wohnimmobilien einschl. Garagenstellplätzen (max. 2 pro Wohneinheit) sind auf den Kaufpreis 10 % IVA zu zahlen.

Beim Kauf von Grundstücken von einem Gewerbeunternehmen sowie beim Kauf von Gewerbeimmobilien beträgt der Steuersatz 21 %. Grunderwerbsteuer und Mehrwertsteuer fallen nie kumulativ, sondern stets alternativ an.

Beurkundungs- oder Stempelsteuer

Unterliegt ein Erwerbsvorgang der Mehrwertsteuer, fällt neben dieser Beurkundungs- oder Stempelsteuer (AJD). Auch hier ist der Steuersatz in den verschiedenen Autonomen Regionen Spanien unterschiedlich. Auf den Balearen beträgt er derzeit 1,2 %

Schenkungsteuer

Erfolgt der Immobilienerwerb nicht durch Kauf, sondern z.B. durch Schenkung, fällt Schenkungssteuer an. In Deutschland haben wir bei Schenkungen im engen Familienkreis sehr hohe Freibeträge, und das alle zehn Jahre, so dass die Schenkung eine Form der intelligenten Nachlassplanung ist. Das spanische Steuerrecht sieht derartige Freibeträge nicht vor, besteuert jedoch die Schenkung zwischen direkten Verwandten der auf- und absteigenden Linie sowie zwischen Ehepartnern und Lebensgefährten mit einem einheitlichen, moderaten Steuersatz von 7 %.

Um den Anfall von Schenkungsteuer in Spanien zu vermeiden, sollte die Schenkung in Deutschland unter Ausnutzung der Freibeträge vollzogen werden. Dabei sollten bestimmte Formalien beachtet werden. Will ein Vater seinen Söhnen Geld zum Kauf einer Spanienimmobilie schenken wollen, so sollte er die entsprechenden Beträge in Deutschland auf Konten der Kinder überweisen, damit diese dann vom eigenen Konto die Zahlungsbeträge nach Spanien überweisen. Würde dagegen der Vater den benötigten Kaufpreis auf ein eigenes spanisches Konto überweisen und dann erst dort den Kindern das Geld für den Kaufpreis zur Verfügung stellen, könnte in Spanien Schenkungssteuer anfallen.

Zu beachten ist weiter, dass ein in der Vergangenheit erfolgter Wertzuwachs vom Schenker gesondert zu versteuern ist. Verschenkt zum Beispiel der Vater an den Sohn eine Immobilie im Wert von 700.000 €, die er einst selbst für nur 400.000 € erworben hat, fallen auf Seiten des Vaters Gewinnsteuern von 19 % auf 300.000 € an und beim Sohn Schenkungsteuer von 7 % auf 700.000 €.

Erbschaftsteuer

Die Erbschaftsteuer ist ein Dauerthema bei spanisch-deutschen Nachlässen. Wir erinnern uns: Nach dem nationalen spanischen Steuerrecht lag die Erbschaftsteuer des Nichtresidenten bei Vermögen ab 800.000 € linear bei 34 %; in (seltenen) Extremfällen konnte sie bis 81 % ansteigen. Für Residente sah das alles viel erfreulicher aus: Das nationale spanische Steuerrecht hatte nämlich den Autonomen Regionen das Recht zugestanden, die Erbschaftsteuer für Residente zu mindern. Davon hatten die Autonomen Regionen fleißig Gebrauch gemacht, und oft die Erbschaftsteuer bei nahen Verwandten auf 1 % reduziert, im Grunde abgeschafft (Abschaffung durch Bagatellisierung). Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes vom 3. September 2014 war der spanische Gesetzgeber aufgefordert worden, Residente und Nichtresidente gleich zu behandeln und auch Unterschiede zwischen verschiedenen Autonomen Regionen zu beseitigen. Die Hoffnung, dass nun alle nur 1 % Erbschaftsteuern zu zahlen hätten, währte nur kurze Zeit. Für die Balearen gilt seit dem 1. Januar 2016 für Residente und EU-Nichtresidente eine neue Erbschaftsteuertabelle.

Steuersätze Erbschaftsteuer auf Mallorca 2016

Bemessungsgrundlage	Fester Steuersatz	Differenz bei Bemessungsgundlage bis	Zusätzlicher Steuersatz in (%)
0	0	700.000	1
700.000	7.000	300.000	8
1.000.000	31.000	1.000.000	11
2.000.000	141.000	1.000.000	15
3.000.000	291.000	Darüber hinaus	20

RECHT, STEUERN & FINANZEN

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

www.minkner.com

Somit sind Nachlässe naher Verwandter bis 700.000 € nur mit 1 % Erbschaftsteuer belegt, von 700.000 € bis 1.000.000 € mit 8 %, bei 1.000.000 € bis 2.000.000 € mit 11 %, bei 2.000.000 € bis 3.000.000 € mit 15 % und über 3.000.000 € mit 20 %.

Steuern beim Besitz

• Laufende jährliche Steuern

Grundsteuer

Die Grundsteuer (IBI) wird auf den Wert von Land- und Stadtgrundstücken auf der Basis des Katasterwertes von der zuständigen Gemeinde erhoben und ist jährlich zu entrichten. Steuerpflichtig sind der Eigentümer der Immobilie, der Erbbauberechtigte und der Nießbraucher. Die Höhe der Grundsteuer wird von den Gemeinden festgesetzt und liegt spanienweit zwischen 0,4 % und 1,1 % bei erschlossenen Grundstücken und zwischen 0,3 % und 0,9 % bei unerschlossenen Grundstücken. Während der Finanzkrise hatten viele Gemeinden die Grundsteuer drastisch erhöht

Auf den Balearen wird die Grundsteuer über einen bestimmten Faktor mit dem Katasterwert multipliziert und in Beziehung zur Bebauung gesetzt. Die genauen Werte teilt die Gemeindeverwaltung auf Anfrage mit.

Einkommensteuer

a) Einkommensteuer (IRPF) bei Selbstnutzung der Immobilie

Der spanische Fiskus besteuert bei einem Nichtansässigen, der die Immobilie nur zu Ferienzwecken nutzt, den Selbstnutzungsvorteil als fiktive Mieteinnahme. Die Steuer beträgt 19 % auf 1,1 % des Katasterwertes.

Beispielrechnung: Katasterwert 380.000 €

- 1,1 % von 380.000 € = 4.180 €
- darauf 19 % = jährliche Einkommensteuer 794,20 €

b) Einkommensteuer bei Vermietung

Wird die Immobilie eines Nichtresidenten vermietet, ist für diesen Zeitraum die Einkommensteuer von 19 % auf die Mieteinnahmen zu zahlen. Allerdings sind diverse Kosten abzugsfähig, z.B. Zinsen für Hypothekendarlehen, Gemeinschaftskosten bei einer Wohnanlage, Grundsteuer, Instandsetzungskosten, Versicherungen, Kosten für Versorgungsträger, Abschreibung = 3 % p.a. auf den Wert der Baulichkeiten.

Vermögensteuer

Durch Gesetz vom 23.12.2008 wurde die Vermögensteuer in Spanien "ausgesetzt", und zwar

Bemessungsgrundlage	Steuerschuld	Überschießender Betrag bis zur nächsten Steuerstufe	Darauf Steuersatz in (%)
0,00	0,00	167.129,45	0,20
167,129,45	334,26	167.123,43	0,30
334.252,88	835,63	334.246,87	0,50
668,499,75	2.506,86	668.499,76	0,90
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,30
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,70
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,10
10.695.996,06	183.670,29	Darüber hinaus	2,50

rückwirkend zum 01.01.2008, so dass ab 2008 keine Vermögensteuer zu zahlen war. Für die Jahre 2011 bis 2016 wurde die Vermögensteuer wieder in Vollzug gesetzt. Der Steuersatz für Nichtresidente liegt zwischen 0,2 % und 2,5 % (ab einem Nettovermögen von 10.695.996,06 €) für alle in Spanien befindlichen Güter. Welcher Wert ist bei einer Immobilie anzusetzen? Der höchste der folgenden Werte: der Katasterwert, der Anschaffungswert oder der von der Finanzbehörde festgestellte Wert.

Es gibt einen Freibetrag von 700.000 €. Hat eine Immobilie z.B. zwei Eigentümer (Ehepaar mit jeweils 50 %), steht der Freibetrag jedem der Eigentümer zu.

Die Steuersätze der Vermögensteuer können Sie der nebenstehenden Tabelle entnehmen. Es handelt sich um die staatliche Tabelle, die der Steuerschuldner dann wählen kann, wenn die dortigen Steuersätze niedriger sind als die der jeweiligen Autonomen Region, was für die Balearen der Fall ict

Gehört eine Spanienimmobilie einer spanischen S.L. mit deutschen, in Spanien nichtansässigen Gesellschaftern, so unterliegt ab dem 01.01.2013 (DBA) der Wert des Geschäftsanteils der spanischen Vermögensteuer. Wert ist der in der Bilanz ausgewiesene Buchwert. Liegt keine geprüfte Bilanz vor oder ist diese negativ, muss der höchste der drei folgenden Werte angesetzt werden: Nominalwert der Beteiligungen, Buchwert gemäß der letzten geprüften Bilanz, Kapitalisierung zu 20 % des durchschnittlichen Gewinns der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre.



Steuern beim Verkauf

• Einmalige Steuern

Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Spanienimmobilie, die im Eigentum eines Nichtresidenten steht, ist in Spanien zu versteuern. Der Gewinn aus dem Immobilienverkauf errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Anschaffungspreis (zzgl. damaliger Erwerbsnebenkosten – IVA, Grunderwerbsteuer, Notar- und Registerkosten, werterhöhender Aufwendungen – Modernisierungs- und Renovierungskosten, akkumulierte Abschreibungen, Maklergebühren) und dem Verkaufserlös. Auf den so ermittelten Gewinn sind 19 % Steuern zu zahlen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es in Spanien – anders als in Deutschland – keine Spekulationsfrist gibt, also der Gewinn immer mit demselben Steuersatz von 19 % zu versteuern ist, gleichgültig ob der Ankauf vor 5, 10 oder 20 Jahren erfolgte.

Es ist häufig zu lesen, dass der in Spanien erzielte Gewinn auch in Deutschland der Besteuerung unterliege, dann aber die in Spanien gezahlte Steuer anzurechnen sei. Dies ist nur bedingt zutreffend. Im Regelfall ist der Verkaufsgewinn in Deutschland nicht zu versteuern, nämlich immer dann, wenn die Spanien-Immobilie nur zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Spanien-Immobilie in dem Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Auch Ferienwohnungen dienen der eigenen Nutzung, auch wenn sie nur wenige Wochen im Jahr tatsächlich genutzt wurden, in dem übrigen Zeitraum aber dem Eigentümer zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung standen. Diese Thematik sollte man im Auge behalten, wenn man eine Ferienimmobilie – auch – zum Zwecke der Ferienvermietung kauft. Verkauft man die Spanien-Immobilie nach einer Haltefrist von 10 Jahren, ist der Verkaufsvorgang in jedem Fall in Deutschland nicht steuerbar.

Die bisher einhellige Ansicht, dass einer in Deutschland Ansässiger den Gewinn einer selbstgenutzten Auslandsimmobilie ausschlöießlich in Spanien zu versteuern habe, ist neuerdings aufgrund eines Urteils des 8. Senats des Finanzgerichts Köln (8 K 3825/11) vom 18. Oktober 2016 ins Wanken geraten. Der 8. Senat führt dazu aus: "Eine Eigennutzung im Sinne des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 2. Alternative EstG kommt nicht in Betracht, wenn das Objekt eine Zweitwohnung ist, die nicht aus beruflichen Gründen vorgehalten wird, sondern im Wesentlichen für Erholungszwecke (Ferienaufenthalte) genutzt wird". Ob sich diese neue Rechtsprechung durchsetzt, bleibt abzuwarten, insbesondere da die Entscheidung vom Bundesfinanzhof überprüft wird. Aufgrund der bekannten Begehrlichkeiten der deutschen Finanzämter ist nicht auszuschließen, dass sich Finanzämter anderer Bundesländer der Ansicht des Finanzgerichts Köln anschließen und eine Besteuerung der spanischen Veräußerungsgewinne in Deutschland unter Anrechnung der in Spanien gezahlten Steuern durchzusetzen versuchen.

Der 3 %-ige Steuereinbehalt

Bezüglich der vom Verkäufer zu zahlenden Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn gibt es in Spanien die Sonderregelung, dass der Käufer 3 % des beurkundeten Kaufpreises einbehalten und innerhalb eines Monats als A-Conto-Zahlung auf die Gewinnsteuer des Verkäufers an das Finanzamt abführen muss. Damit sichert sich der spanische Fiskus einen Teil der zu erwartenden Gewinnsteuer. Der nichtresidente Verkäufer hat innerhalb von 4 Monaten seit dem Verkauf eine Steuererklärung für den Immobilienverkauf abzugeben, in der er dann die 3 % als bereits geleistete Zahlung auf die endgültige Steuerschuld absetzen.

Wertzuwachssteuer (Plusvalia)

Neben der Gewinnsteuer fällt auf Seiten des Verkäufers beim Verkauf die sog. Wertzuwachssteuer (Plusvalia) an, die von den örtlichen Gemeinden erhoben wird. Sie besteuert den (fiktiven) Wertzuwachs von Grund und Boden – nicht der Baulichkeiten – seit dem letzten Beurkundungsvorgang. Zur Berechnung benötigt man den Katasterwert des Bodens, die Dauer des Besitzes und den Berechnungsfaktor der jeweiligen Gemeinde. Die Steuerschuld der Plusvalia ist innerhalb von 30 Tagen im Wege der Selbstveranlagung an das Finanzamt zu zahlen.

Mehr als Inselwissen.

Immobilienfinanzierung auf Mallorca mit den Spezialisten von Dr. Klein.



Ein Zuhause auf den Balearen.

300 Sonnentage im Jahr, Sandstrand und klares Meer; Tapas, Cava und die spanische Unbeschwertheit: Gründe, warum Mallorca die Lieblingsinsel der Deutschen ist, gibt es viele. Um sich hier richtig zuhause zu fühlen, ist für immer mehr Touristen ein Zweitwohnsitz vor Ort eine echte Option. Die Immobilienpreise auf Mallorca sind in den letzten Jahren sehr stabil, jüngst lassen sich sogar Preissteigerungen erkennen. Kombiniert mit dem sehr günstigen Zinsumfeld, das Sie in Europa vorfinden, stellen Immobilien eine interessante Anlagemöglichkeit dar. Ganz egal, ob Sie sie selbst nutzen oder vermieten möchten.

Das Komplettpaket auf Mallorca.

Die wenigsten können wahrscheinlich eine Immobilie auf Mallorca ganz aus der eigenen Tasche bezahlen — Sie benötigen ein Immobiliendarlehen. Dabei handelt es sich um ein sehr komplexes Thema, das ausführlicher Erklärungen bedarf. Wir, Ihre Spezialisten vor Ort, beraten Sie nicht nur in Ihrer Muttersprache, sondern kennen uns auch bestens mit den Besonderheiten auf Mallorca aus. Zudem verfügen wir über ein hervorragendes Partnernetzwerk. Deshalb können wir Ihnen Finanzierungsvorschläge sowohl spanischer als auch deutscher Banken unterbreiten und genau die Lösung finden, die zu Ihnen und Ihrem Vorhaben passt.

Vom Exposé zum Zweitwohnsitz.

Bevor der Umzug stattfinden kann, gibt es einiges zu bedenken. Zum Beispiel: Wollen Sie mit einer Bank finanzieren oder kann Ihnen ein Vermittler eine günstigere Lösung anbieten? Banken bieten oft ausschließlich hauseigene Produkte an. Wir als Vermittler haben dagegen den ganzen Markt im Blick, können umfassend und bedarfsgerecht beraten und Ihnen deshalb einen individuellen Finanzierungsvorschlag unterbreiten. Außerdem müssen Sie sich um nichts kümmern: Sämtliche Bürokratie, wie die Beantragung der NIE-Steuernummer (kurz für numero de identificación de extranjeros) und die Eröffnung eines Girokontos, übernehmen wir für Sie. Damit profitieren Sie von einem Rundum-sorglos-Paket.

Baufinanzierung hat niemals Siesta.

Sie sind bereits stolzer Besitzer einer Immobilie auf Mallorca? Gerade wenn Sie schon vor einigen Jahren gekauft haben, lohnt es sich, zu überprüfen, ob Sie durch die mittlerweile deutlich niedrigeren Zinsen sparen können. Wir helfen Ihnen gerne, Ihr Optimierungspotenzial zu berechnen. Eigentlich benötigen Sie gar keine Finanzierung und könnten bar bezahlen? Auch dann kann eine Finanzierung ratsam sein, zum Beispiel aus Liquiditätsgründen, steuerlichen oder familiären Erwägungen. Wir unterstützen Sie gerne bei diesen Überlegungen.

Aus Deutschland bekannt – jetzt auch auf Mallorca.

Dr. Klein ist einer der größten Finanzdienstleister und seit über 60 Jahren erfolgreich am Markt etabliert. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Ratenkredit, Versicherung und Geldanlage. Mittlerweile sind in Deutschland mehr als 550 Berater vor Ort an über 200 Standorten vertreten. Nun finden Sie uns auch auf Mallorca.

Ihre Ansprechpartner vor Ort



Ulrich Gold Geschäftsführer E +34 871 185013 D +49 451 30503993 ulrich.gold@drklein.de



Oliver Weißenberg Geschäftsführer E +34 871 185013 D +49 451 30503992 oliver.weissenberg@drklein.de

Dr. Klein Finance S.L.U.
Via Puig del Castellet 1
Local 2 / Bloque 3
07180 Santa Ponça / Calvià
www.drklein.de/mallorca

Ihre Vorteile:

- · Top-Konditionen
- · Beratung in Ihrer Sprache
- Koordination vor Ort
- Begleitung beim Kauf

Scannen Sie den QR-Code

und fordern Sie kostenlos und unverbindlich passende Finanzierungsvorschläge an.







PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.



Ab in den Süden und auf zur Traumimmobilie

Die schwedische SEB kann ihren Kunden Hypothekenkredite für Wohnimmobilien auf Mallorca, Ibiza und entlang der Costa del Sol anbieten.

Ob weiße Strände und tiefblaues Wasser oder ein Meer von Mandelblüten – Mallorca berührt die Sinne und entspannt die Seele. So mancher wünscht sich, mehr Zeit hier verbringen zu können und der Gedanke an eine eigene Wohnimmobilie rückt ins Blickfeld. Der Zeitpunkt ist günstig, denn das Zinsniveau ist vorteilhaft und der Markt auf der Baleareninsel ist noch nicht so überhitzt wie in vielen Ballungsgebieten in Deutschland, besonders für attraktive Objekte im hochpreisigen Segment. Fehlt nur noch eine kluge Finanzierung?

Ein Mann, der sich damit auskennt ist Robert Schöben, Senior Private Banker bei der SEB in Luxemburg. "Wir können unsere deutschen Kunden mit Lösungen für Hypothekenkredite in Spanien unterstützen, seit gut sechs Jahren auch für Wohnimmobilien auf Mallorca. Während dieser Zeit haben wir viel Erfahrung gesammelt und ein gutes Netzwerk aufgebaut. Davon profitieren unsere Kunden."

Die SEB ist ein nordeuropäischer Finanzkonzern mit schwedischen Wurzeln und zählt mit ihrer finanziellen Stärke laut einer Studie von "Global Finance" zu den 50 sichersten Banken der Welt (September 2016). Mit hauseigenen Kreditfachkräften sowie einem Netzwerk lokaler Spezialisten auf Mallorca ist die SEB gut aufgestellt. Neben Spanien und Frankreich bietet die SEB auch Hypothekendarlehen in Großbritannien, Luxemburg. Schweden und der Schweiz an.

"Sobald Sie ihre Traumimmobilie auf Mallorca gefunden haben, beginnen wir mit unserer Arbeit", sagt Viktoria Erschow, Private Banker, SEB Luxemburg. "Als Kunde der SEB bieten wir Ihnen die bestmögliche Unterstützung und begleiten sie während des gesamten Prozesses der Hypothekenvergabe: Von der Erstellung eines Wertgutachtens, über den Darlehensantrag, die Due-Diligence-Prüfung, die Registrierung, die Eintragung der Hypothek, bis zur rechtswirksamen Unterzeichnung. Selbstverständlich finden hierbei alle spanischen Vorschriften Beachtung."

"Der Erwerb einer Immobilie kann erheblichen Einfluss auf Ihre Vermögensstruktur und Vermögensplanung haben", ergänzt Gregor Neumann, Senior Private Banker, SEB Luxemburg. "Unsere Spezialisten zeigen Ihnen gerne auf, was Sie beachten sollten und unterstützen Sie mit ihrem Fachwissen."



Robert Schöben Senior Private Banker Certified Financial Consultant Herr Schöben ist seit über 25 Jahren in der Beratung vermögender Privatkunden tätig. Seit 2005 arbeitet er für die SEB Luxemburg Tel: +352 26 23 28 50 robert.schoeben@sebgroup.lu



Viktoria Erschow Private Banker Frau Erschow arbeitet seit 2010 in der Finanzbranche und war zuletzt als Portfolio Managerin tätig. Seit Mitte März 2016 arbeitet sie für die SEB Luxemburg. Tel: +352 26 23 28 11 viktoria.erschow@sebgroup.lu



Gregor Neumann Senior Private Banker Certified Financial Planner Herr Neumann begann seine Karriere in der Finanzbranche vor 22 lahren und arbeitet seit 1999 für die SEB Luxemburg. Tel: +352 26 23 28 81 gregor.neumann@sebgroup.lu

*Im Markttest des Verlags FUCHSBRIEFE und Dr. Richter | IQF erreichte das Private Banking der SEB bereits zweimal Platz 1.

DIES IST EINE ANZEIGE DER SEB S.A., Luxembourg



SMART erklärt



"Die Lösung ist immer einfach, man muss sie nur finden" (Alexander Solschenizyn) lautet der Leitsatz von Daniel Pires, dem Gründer von SMART SERVICIOS.

Schnelligkeit, Flexibilität und Zuverlässigkeit sind die Grundpfeiler des Unternehmens, sowohl bei Finanzierungen einer Immobilie, Beantragung einer

NIE-Nummer, Erbschaftsangelegenheiten und Versicherungen, als auch bei der Abwicklung beim Anund Verkaufvon Immobilien bis hin zu Steuererklärungen.

Als regionaler Dienstleister verfügt SMART SERVICIOS über ein ideales Netzwerk. Dazu gehören spanische und internationale Banken, Ansprechpartner bei wichtigen Behörden und Institutionen sowie mehrsprachige Anwaltskanzleien, Notare, Makler, Gutachter und Architekten. SMART SERVICIOS bietet dadurch einen effektiven Ansprechpartner vor Ort, der die Wünsche und Ziele seiner Kunden umsetzt und am Laufen hält. SMART SERVICIOS ist sich als Unternehmen auch der regionalen Verantwortung bewusst und engagiert sich bei ausgewählten Umweltverbänden. Zudem werden überwiegend ökologische Werbematerialien in der Unternehmenskommunikation eingesetzt.

SMART SERVICIOS: Service und Abwicklung in Einem

SMARTE Dienste

Als besonderen Vorteil bündelt SMART SERVICIOS als regionaler Dienstleister alle anfallenden Formalitäten die den Kauf, Besitz, Eigentumsübertragung und Verkauf auf Mallorca betreffen. Bei Entscheidungen vor dem Immobilienkauf unterstützt SMART SERVICIOS mit einem Check der bautechnischen Unterlagen und Analyse der Situation anhand von aktuellen Grundbucheinträgen. Anfallende Steuererklärungen erledigt SMART SERVICIOS ehenfalls

SMART SERVICIOS: Schnell, zuverlässig und verantwortungsvoll.

SMARTE Finanzierungen

kurz: 1,2% fest für 1 Jahr, dann 29 Jahre: 1,2 + Euribor kurz: 1,7% fest für 1 Jahr, dann 19 Jahre: 1,7 + Euribor kurz: 1,25% fest für 1 Jahr, dann 14 Jahre: 1,25 + Euribor mix: 1,75 % fest für 7 Jahre, dann 23 Jahre: 1,2 + Euribor

mix: 2,5 % fest für 10 Jahre, dann 15 Jahre: 1,75 + Euribor mix: 3,2 % fest für 20 Jahre, dann 10 Jahre: 2,5 + Euribor

fest: 2,75 % Festzins für 30 Jahre fest: 2,2 % Festzins für 20 Jahre

fest: 1,75 % Festzins für 10 Jahre

VIP: 1,55 % Tilgungsfreies Darlehen

SMART SERVICIOS verschafft seinen Kunden einen Überblick über die aktuellen Zinssätze und Konditionen der spanischen und internationalen Banken sowie die erste Einschätzung der möglichen Finanzierung. Mit SMART SERVICIOS kann eine Immobilie bis zu 90 % des Wertes finanziert werden – sogar bis zu 100 % bei entsprechender Bonität.

Bei Neubauten sind es bis zu 70 %. Zusätzlich gewährt der spanische Staat bei der Aufnahme einer Hypothek Steuererleichterungen. Zudem sind Sondertilgungen jederzeit kostengünstig möglich.

Das Gespräch mit SMART SERVICIOS ersetzt die Gespräche mit vielen Banken. Der unabhängige deutschsprachige Finanzierungsbroker hat den Marktüberblick, kennt alle Banken und die aktuellen Konditionen

SMART SERVICIOS: Transparenz und Top-Konditionen bei Finanzierungen

SMARTE Erbschaften

Das spanische Notariats- und Grundbuchwesen unterscheidet sich stark von dem deutschen. Von Wichtigkeit ist insbesondere, dass es in Spanien einer notariellen Erbschaftsannahme bedarf, um eine Eintragung des Erben im Grundbuch durchführen zu

SMART SERVICIOS: Grenzüberschreitende Abwicklung bei Eigentums-Übertragung.

SMARTE Steuererklärungen

Wer in Spanien eine Immobilie besitzt, muss immer eine Einkommensteuererklärung (Model 210) einreichen. Selbst wenn keine Einkünfte erzielt werden, fällt eine Steuer für die Selbstnutzung an. Die Berechnung dieser Steuer variiert, da diese an die jährliche Bewertung des Katasteramtes gebunden ist (1,1 % des Katasterwertes v 10 %).

Generell müssen drei Steuern in Spanien abgeführt werden: die Gemeinde-Grundsteuer, die Steuer bei Eigennutzung sowie ab 700.000 € eine Vermögenssteuer.

SMART SERVICIOS: Erledigt Steuerklärungen und wahrt Fristen vor Ort.

SMARTE NIE Steuernummer

Zunächst muss Jeder, der in Spanien eine Immobilie erwerben oder eine Wohnung mieten möchte, eine Erbschaft erhält, eine Versicherung abschließt oder ein Konto eröffnet, um nur einige Gründe zu nennen, die NIE Nummer (Número de Identidad de Extranjeros) vorweisen.

Diese NIE-Nummer wird bei der hiesigen Polizei-Dienststelle (Ausländerbehörde) persönlich beantragt und das Prozedere ist umständlich und zeitaufwendig. SMART SERVICIOS gewährleistet die Beantragung innerhalb von 24-Stunden. Die Anwesenheit der Antragsteller vor Ort ist dabei nicht erforderlich.

SMART SERVICIOS: schnellster Anbieter Spaniens bei NIE-Nummern.

SMART SERVICIOS

0034 971 571 044

info@smart-servicios.com www.smart-servicios.com C/Font i Monteros 6, 07003 Palma

f smartservicespain



www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.





In erhabener Hanglage hoch über der Bucht Cala Llamp in der Nachbarschaft anspruchsvoller Villen internationaler Eigentümer thront auf einem 1.032 m² großen Grundstück

diese bemerkenswerte, westorientierte Villa im eleganten Landhausstil, die in gekonnter Architektursprache traditionelle Elemente mit modernem Lifestyle verbindet. Das Grundstück hat einen kleinen, pflegleichten, mediterranen Garten sowie einen PKW-Stellplatz und überzeugt durch seinen großzügigen Außenbereich mit überdachten und freien Terrassen mit Barbecue und integriertem Swimmingpool. Besonders beeindruckend ist der fantastische Meer- und Panoramablick.

Die Villa hat eine Konstruktionsfläche von 260 m² auf zwei Ebenen und eine reine Wohnfläche von 170 m². Der Zugang zur Villa erfolgt über das Obergeschoss. Hier befinden sich die Mastersuite mit Bad





en suite sowie zwei weitere Schlafzimmer, die sich ein Bad teilen. Die Hauptwohnebene liegt im Erdgeschoss.

Hier beeindruckt ein helles Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zur Poolterrasse. Natursteinböden, Holzbalkendecken, ein Kamin und Holzfenster (mit Doppelverglasung und Holzblendläden) und moderne Haustechnik schaffen Ambiente und behaglichen Komfort. Die Villa ist ansprechend eingerichtet und dekoriert.

Kurzum: ein Haus zum Wohlfühlen.



Ref. 8547 • Preis € 2.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250





Ciudad Jardin, nur 5 km von Palmas Kathedrale entfernt, diente den Palmesanern früher als Stadtstrand, wo man das Wochenende verbrachte. Heute

ist es ein trendiger Vorort am Meer, der auch viel internationales Publikum anlockt. Hier wartet eine kleine, aber höchst attraktive Villa auf einem 268 m² großen Grundstück in 1. Meereslinie auf ihre neuen Bewohner. Im nahen Umfeld gibt es alle Möglichkeiten für die Freunde des Wassersports. Es liegt eine Vermietlizenz vor, so dass die Villa auch als Renditeobjekt genutzt werden könnte.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 118 m² sowie sehr große überdachte und freie Terrassen, die einen sensationellen





Meerblick bieten. Im Erdgeschoss gibt es ein Wohn- und Esszimmer und eine Küche mit zusätzlichem Essbereich.

Von allen Räumlichkeiten hat man Zugang zum Terrassenbereich. Das Hauptschlafzimmer mit kleiner Lounge, Bad en suite und Ankleide sowie Terrasse erstreckt sich über die gesamte obere Etage, die problemlos in zwei separate Schlafzimmer mit einem Bad aufgeteilt werden könnte. Bestkomfort, pflegeleicht, rentabel.

₁ 268 m² 118



Ref. 8481 • Preis € 1.950.000 • Tel 0034 / 971 695 255

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

www.minkner.com







Die Urbanisation Can Borras liegt auf der südorientierten Seite des Hafens Pto. Andratx, unweit des Yachthafens Club de Vela, der fußläufig zu erreichen ist. Hier baut derzeit ein renommierter Bauträger auf einem 1.002 m² großen Grundstück eine exklusive Designervilla mit drei Etagen und einer Konstruktionsfläche von 542 m². Neben einem kleinen Gartenbereich wird die Villa über einladende überdachte und freie Terrassen mit Kaskaden-Swimmingpool verfügen sowie über eine Dachterrasse mit Jacuzzi,

von der man einen fantastischen Hafen- und Meerblick ha-

Im Untergeschoss entstehen ein Mehrzweckraum, ein Bad, eine Waschküche, ein Technikraum und eine 100 m² große Garage. Ein Aufzug wird sämtliche Etagen miteinander verbinden. Das Erdgeschoss verfügt neben der Halle mit Gästetoilette über ein Wohnzimmer mit Kamin sowie ein Esszimmer mit offener Küche und Vorratsraum. Im Obergeschoss gibt es den Masterbereich mit Ankleide. Bad und Lounge sowie zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern. Beste Qualitäten und Ausstattung, Markeneinbauküche und modernste Haustechnik sind selbstverständlich.











Ref. 8557 • Preis € 3.250.000 • Tel 0034 / 971 671 250









Cala Pi ist ein etwa 400 m langer und 100 m breiter Meereseinschnitt an der Südküste Mallorcas. Um die Bucht ist eine kleine Kolonie von Ferienresidenzen

und Villen entstanden, die überwiegend von einem internationalen Publikum bewohnt wird. Hier thront an der Steilküste in 1. Meereslinie diese eindrucksvolle, moderne Villa auf einem 1.196 m² großen Grundstück mit Garten, überdachten und freien Terrassen und einem beheizbaren Überlaufpool. Die Villa bietet aus allen Zimmern einen traumhaften Blick auf die Küste, die Insel Cabrera und das Meer.

Die moderne Villa hat eine Wohnfläche von 443 m². Neben dem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sowie angrenzendem Wintergarten mit Zugang zum Poolbereich mit Sommerküche verfügt die Villa über eine Mastersuite mit Lounge-Bereich und Kamin sowie drei weitere Schlafzimmer mit Bädern.

Die komfortable Villa (Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Kamin, Einbauküche) wurde in bester Qualität erstellt und sehr geschmackvoll mit hochwertigen Designermöbeln eingerichtet und dekoriert.









Ref. 7719 • Preis € 2.900.000 • Tel 0034 / 971 66 29 29

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.









Hoch über der Cala Llamp beeindruckt das Villenensemble Las Brisas; 15 individuelle Villen der Premiumklasse auf einem 100.000 m² großen Areal, die fantastische Blicke auf Meer und Hafen bieten. Die vermö-

fantastische Blicke auf Meer und Hafen bieten. Die vermögenden, internationalen Eigentümer schätzen Exklusivität und Sicherheit (24 Std. Wachdienst, Hausmeister- und Ponservice, Gärtner). Die hier angebotene Luxusvilla (Wohnfläche 1.028 m², bebaute Fläche 2.300 m²) thront auf einem südorientierten 2.700 m² mediterranen Gartengrundstück mit Palmen, sattgrünen Rasenflächen, Terrassen und Swimmingpool.

Im Hauptwohnbereich gibt es im Erdgeschoss einen reprä-

sentativen Salon mit Kamin sowie TV-Bereich, eine Bibliothek und ein großzügiges Esszimmer, eine Küche mit Wirtschaftsraum und Zugang zur Terrasse mit Außenküche. Im Obergeschoss gibt es drei große Schlafzimmer mit Bädern. Eindrucksvoll ist auch das Untergeschoss mit Kino- und Unterhaltungsbereich mit Bar und Bodega (Weinkeller), dem Personalbereich und drei Gästeapartments. Hier gibt es auch den Innenpool und eine SPA-Zone mit Sauna und Dampfbad. Die Garage bietet Platz für 10 Fahrzeuge.









Ref. 8560 • Preis € 18.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250









Diese bemerkenswerte, mediterrane Villa in der Art
 einer Stadtvilla steht auf einem kleinen, 260 m² gro-

Ren Grundstück wenige Schritte von der Hafenpromenade von Pto. Andratx entfernt. Aufgrund dieser einzigartigen Lage kann man alle Geschäfte und Einrichtungen des Hafens zu Fuß erreichen. Die viergeschossige, 1998 erbaute Villa hat eine Wohnfläche von 587 m². Von der Dachterrasse mit Wintergarten und Jacuzzi hat man einen einzigartigen Blick auf den Hafen und das Meer.

Auf der Eingangsebene gibt es ein Gästeapartment (Wohn-/ Esszimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad, Gäste-WC, zwei Terrassen) mit separatem Zugang. Von hier gelangt man auch in den Eingangsbereich des Haupthauses mit Zugang zum Lift und zu einem Schlafzimmer mit WC. In der ersten Etage gibt es drei Schlafzimmer und drei Bäder, einen Salon und eine Küche. In der zweiten Etage befinden sich das großzügige, helle Wohn- und Esszimmer mit Kamin, Gäste-WC, eine offene Küche und ein direkter Zugang zur sonnigen Terrasse. Die Villa ist komfortabel ausgestattet. In dieser Lage, direkt am Hafen, gibt es derzeit nichts Vergleichbares.









Ref. 8543 • Preis € 2.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250





Der Ort Puig de Ros in der Gemeinde Llucmajor südöstlich von Palma ist durch seine Steilküste be-

kannt, von der sich ein sensationeller Blick über die Bucht von Palma ergibt. Im nahen Umfeld gibt es die Golfplätze Maioris und Son Antem, zahlreiche kleine Badebuchten und Strände sowie Yachthäfen. Hier wurde soeben eine moderne, südwestorientierte Villa der Premiumklasse auf einem 1.080 m² großen Grundstück fertig gestellt. Der Außenbereich überzeugt durch einen mediterranen Garten und überdachte und freie Terrassen, in die ein Infinity-Pool eingebettet ist.

Die Villa mit einer Wohnfläche von 725 m² ruht auf ei-

ner Tiefgarage und besticht durch beste Qualität und modernste Haustechnik sowie lichtdurchflutete Räume mit raumhohen Fenstern. Im Erdgeschoss gibt es das Wohnund Esszimmer mit offener Luxusküche mit separatem Servicezugang, das Arbeitszimmer, einen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss (Lift) befinden sich die Mastersuite und vier weitere Schlafzimmer mit Bad. Das Untergeschoss punktet mit einem Hightech-Wellnessbereich.

Eine Villa für den verwöhnten Interessenten.

₁ 1.080 1 725 1 5

Ref. 8598 • Preis € 4.950.000 • Tel 0034 / 971 66 29 29







www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.









Der Villenhügel Mont Port auf der südorientierten Seite des Hafens ist eine der begehrtesten Wohnlagen Mallorcas. Neben eindrucksvollen Villen internationaler Eigentümer überzeugt diese spektakuläre Luxusvilla durch die einzigartige Lage, den fantastischen Blick auf Meer und Hafen sowie die kaum zu übertreffende High-End-Ausstattung. Das Grundstück misst 1.431 m².

Ein pflegeleichter, mediterraner Garten, einladende Bereiche mit überdachten und freien Terrassen mit Swimmingpool und Barbecue-Ecke schaffen sonnige und schattige Entspannungsbereiche.

Die moderne, lichtdurchflutete Designervilla hat auf zwei Ebenen eine bebaute Fläche von 498 m². Die Eingangsebene bietet ei-

nen offenen Wohn- und Essbereich mit einer High-Tech-Designerküche, eine Gästetoilette sowie auf einer versetzten Ebene das Masterschlafzimmer mit Bad.

Vier weitere Schlafzimmer mit Bädern sowie der beeindruckende Wellness-Bereich mit einem Innenpool, türkischem Dampfbad, Sauna, Jacuzzi und Fitnessraum befinden sich im Erdgeschoss.

Die Villa ist mit Designermöbeln eingerichtet und anspruchsvoll

n₂ 1.431

Ref. 8408 • Preis € 8.300.000 • Tel 0034 / 971 671 250









Die Bucht und Villenurbanisation Cala Moragues ist bei internationalen Investoren sehr beliebt und überzeugt durch hochwertige Apartmentresidenzen und anspruchs-

volle Villen. Auf einem 1.600 m² großen Grundstück in Hanglage thront diese Luxusvilla im eleganten Landhausstil und bietet einen faszinierenden Meer- und Panoramablick. Die Außenbereiche punkten mit einladenden überdachten und freien Terrassen und einem Swimmingpool mit großzügigem Lounge-Bereich. Die Villa wurde im Jahre 2016 kernsaniert und in bester Baugualität hergerichtet. Sie hat über 616 m² auf 3 Etagen, wobei die Wohnebenen mit einem Aufzug verbunden sind.

Das Erdgeschoss der lichtdurchfluteten Villa hat ein Wohn- und Esszimmer mit Kamin und offener Designer-Küche, eine Gästetoilette und ein Schlafzimmer mit Bad en suite sowie privater Terrasse. Drei weitere Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern sind im Obergeschoss untergebracht und haben jeweils Zugang zu privaten Terrassen. Im Untergeschoss gibt es eine Doppelgarage, ein Büro, einen Wirtschaftsraum sowie ein Gäste-/Personalstudio mit separatem Zugang und eigenem PKW-Stellplatz. Die Villa ist mit bestem Komfort ausgestattet (Parkett, Naturstein, Holzfenster mit Dreifachverglasung, Fußbodenheizung - Wärmepumpe, Klimaanlage warm/kalt, Kamin, Einbauküche, Domotic-System, etc. etc.) sowie sehr ansprechend eingerichtet und dekoriert (im Kaufpreis enthalten).

Ref. 8471 • Preis € 7.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250



minkner & partner

Inmuebles · Immobilien · Real Estate Недвижимость · Fastighetsmäklare



Immobilie des Monats

PTO. ANDRATX - LAS BRISAS

Das gibt's nur einmal: Spektakuläres Villenprojekt

Grundstück 4.500 m² • Konstr. Fläche 2.043 m² • 8 SZ • 8 Bäder • Energiepass: beantragt Ref. 8641 • Preis: € 20.000.000 • Tel: +34 971 671 250 • www.minkner.com







In einzigartiger Hügellage in der Nachbarschaft der nobelsten Villen und mit sensationellem Blick auf den Hafen, das Meer, das Tramuntanagebirge und in der Ferne Ibiza, entsteht auf einem 4.500 m² großen Grundstück eines der spektakulärsten Villenprojekte der Insel. Die geplante Luxusvilla für höchste Ansprüche wird eine bebaute Fläche von 2.043 m² haben, eingebettet in eine mediterrane Gartenanlage mit einem 145 m² Swimmingpool und weitläufigen Terrassen mit Chill-Out-Bereichen.

Das lichtdurchflutete Haupthaus mit raumhohen Fenstern hat im Erdgeschoss ein repräsentatives Wohnzimmer mit Kamin und TV-Bereich, eine Küche und ein großzügiges Esszimmer. Das Obergeschoss überzeugt mit einem imposanten Masterschlafzimmer mit zwei Ankleiden und zwei Bädern sowie weiteren fünf Schlafzimmern mit En-Suite-Bädern. Das versetzte Untergeschoss verfügt über zwei Gästeapartments, und in der untersten Ebene gibt es neben der Tiefgarage einen Wellnessbereich mit Indoorpool, Sauna, Dampfbad und Fitnessraum. Beeindruckend!

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.







Costa d'en Blanes ist eine Villen-Urbanisation hoch über dem Nobelhafen Pto. Portals und in der Nachbarschaft des Königlichen Golfclubs von Bendinat. Hier baut ein

erfahrener deutscher Bauträger auf einem 1.010 m² großen, südorientierten Hanggrundstück eine imposante, trendige Villa, von der sich ein atemberaubender Landschafts- und Meerblick ergeben

Die Fertigstellung der in bester Qualität und modernster Haustechnik erstellten Villa ist für den Sommer 2017 vorgesehen. Und so soll die Villa mit Doppelgarage aussehen:

Sie hat eine Konstruktionsfläche über drei Etagen, die mittels eines Lifts verbunden sind, von 682,7 m². Im Untergeschoss gibt es ein





Gästeapartment (Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad), einen Fitnessraum mit Sauna und Bad sowie Technikräume. Der Hauptwohnbereich im Erdgeschoss umfasst ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit amerikanischer Küche und Speisekammer sowie eine Gästetoilette.

In der oberen Etage befinden sich drei Schlafzimmer mit Bädern en suite. Einladende Terrassen und ein Swimmingpool runden das Angebot ab.

1.010 m² 683

Ref. 8431 • Preis € 5.600.000 • Tel 0034 / 971 695 255







Nur einen Katzensprung vom Yachthafen des belebten Ortes Santa Ponsa entfernt, liegt diese großzügige Villa in 1. Meereslinie mit traumhaftem Blick auf die Bucht. Das Zentrum von Santa Ponsa

kann man bequem zu Fuß erreichen und die vielen Geschäfte, Bars und Restaurants genießen. Zu den Golfplätzen und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten sind es nur wenige Autominuten.

Auf dem 940 m² großen Grundstück liegt diese besondere Villa, welche über eine Gesamtwohnfläche von 220 m² verfügt. Auf der Eingangsebene im oberen Stockwerk befinden sich ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche mit Terrasse





sowie ein Schlafzimmer mit Bad en suite und Terrasse. Die untere Ebene umfasst drei Schlafzimmer und drei Bäder, von denen zwei ebenfalls en suite sind. Die Freiterrassen verfügen über eine Gesamtgröße von 300 m² und laden zu gemütlichem Beisammensein ein.

Besonders hervorzuheben ist der direkte Meerzugang, den man von einer vorgelagerten Plattform aus, auf Ebene des Swimmingpools, erreichen kann.

₁ 940 m² 220 4

Ref. 7711 • Preis € 2.590.000 • Tel 0034 / 971 695 255

LEICHT - Cocinas de Nopper

Eine Marke von Weltruhm trifft auf Schwarzwälder Handwerk

Eröffnet im September 2015 hat sich das anspruchsvolle Küchenstudio mit seinem Showroom in Santa Ponsa nach einem Jahr bestens etabliert. Das Handwerks-Unternehmen aus dem Schwarzwald hat im Premium-Segment neue Maßstäbe gesetzt und freut sich über einen stetig wachsenden Kundenkreis.

Vor mehr als einem Vierteljahrhundert hat der gelernte Schreiner Christian Nopper im Schwarzwaldtal Bleibach in der Garage seines Vaters den Grundstein für sein Unternehmen gelegt. Aus diesen Anfängen wuchs zwischenzeitlich ein mittelständiges Unternehmen mit mehr als 40 Mitarbeitern, das nach Christian Noppers Worten unter Anderem zum größten Vertreiber von LEICHT-Einbauküchen aufstieg.

Exklusive Küchengestaltungen mit ihren hochkomplexen Anforderungen an Materialien, Funktionalität, Technik und eine besondere Einbaugeräte-Kompetenz stehen hier im Vordergrund. Das äußerst umfangreiche Schrank-Sortiment und perfekt verarbeitete Materialien kombiniert mit raffinierter Beschlags technik machen aus jeder LEICHT-Küche mit individueller Planung ein Unikat. Mit verschiedenen Korpus-Höhenrastern kann jeder Ergonomie mit entsprechend angenehmen Arbeitshöhen gedient werden und dabei bleibt doch ein geradliniges, stimmiges Design erhalten.



Echtholz, edle Schleiflack-Oberflächen, Glas, Beton, Keramik, Stahl, Quarz-Werkstoffe und Natursteine warten darauf, von Ihnen erkundet, gestreichelt und ausgewählt zu werden.

Durch die Planer und Monteure des Unternehmens findet Ihre Traumzusammenstellung, dann mit Liebe und Verstand behandelt, den Weg in Ihr Zuhause.

Der handwerklich bodenständige Ansatz des Hauses mit seinem viele Jahre in der Küchen-Branche beheimateten Planungsteam sind gute Gründe, sich für "Leicht Cocinas de Nopper" zu entscheiden. Auch Maßanfertigungen, raumübergreifende Komplett-Lösungen von der Küche über das Esszimmer zum Wohnzimmer unterscheiden "Leicht Cocinas de Nopper" von vielen Anbietern der Branche.

Der Standort Mallorca, der das Unternehmen zu einen internationalen Player gemacht hat, befindet sich im Gewerbegebiet SON BUGADELLES ca. 20 Autominuten von Palma.

LEICHT - Cocinas de Nopper

Santa Ponça, Carrer Illes Balears, 4 Telefon: +34 971 690 155 Geschäftsführer CHRISTIAN NOPPER www.leicht-mallorca.com



APARTMENTS AM MEER

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.









Nova Santa Ponsa ist eine der begehrtesten Destinationen im Südwesten der Insel: Drei Golfplätze, zwei Yachthäfen und ein umfassendes Angebot für Gastronomie, Shopping und Dienstleistung ziehen ein internationales Publikum an.

Einen "Augenblick" vom eleganten Yachthafen Port Adriano entfernt, befindet sich in 1. Meereslinie diese terrassierte Luxusresidenz mit Gemeinschaftsgarten und drei Swimmingpools sowie einer Tiefgarage. Hier wartet dieses außergewöhnliche Duplex-Apartment mit privatem Swimmingpool auf seine neuen Bewohner.

Das Apartment (das durch Zusammenlegung dreier Wohnungen

entstanden ist!) hat mit seinen großzügigen überdachten und freien Terrassen mit Privatpool den Charakter eines individuellen, großzügig konzipierten Hauses. Im Erdgeschoss gibt es ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche sowie zwei Schlafzimmer und zwei Bäder, jeweils mit Ausgang zum Poolbereich.

In der oberen Etage befinden sich die Mastersuite sowie zwei weitere Schlafzimmer und Bäder. Zur Wohnung gehören zwei PKW-Stellplätze und ein Abstellraum in der Tiefgarage. Gekrönt wird alles durch einen sensationellen Hafen- und Meerblick.

Ref. 7556 • Preis € 1.799.000 • Tel 0034 / 971 695 255









Die Bucht Cala Llamp mit ihrem Beach-Club ist ein beliebter Treffpunkt. Die Bucht wird eingesäumt von sehr anspruchsvollen Villen und Apartmentresidenzen. Der Hafen Pto. Andratx mit Restaurants, Cafes, Boutiquen und Galerien sowie dem Yachtclub ist in wenigen Minuten zu erreichen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Beach-Clubs befindet sich diese außergewöhnliche Immobilie in einem modernen, villen ähnlichen Gebäude mit zwei Wohnungen mit Lift und Gemeinschaftspool, der nur den beiden Eigentümern zusteht sowie PKW-Stellplätzen.

Das Luxus-Apartment im Erdgeschoss hat eine Konstruktionsflä-

che von 250 m² und eine Wohnfläche von 180 m² Es ist umgeben von großzügigen Terrassen mit Barbecue und einem Garten. Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Wohn- und Esszimmer, eine amerikanische Küche, drei Schlafzimmer, drei Bäder und einen Wirtschaftsraum.

Das Apartment hat beste Ausstattungsqualität (Marmor "Antiguo", Alufenster mit Doppelverglasung und elektrischen Rollläden, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche) und überzeugt auch durch seinen sensationellen Blick auf das Meer.



Ref. 6110 • Preis € 1.750.000 • Tel 0034 / 971 671 250

APARTMENTS AM MEER

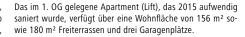
PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

www.minkner.com









Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Wohn- und Esszimmer, eine amerikanische Küche, vier Schlafzimmer und vier Bäder sowie eine Ankleide.

Das Apartment ist durch die bodentiefen Fenster lichtdurchflutet und höchst komfortabel ausgestattet.









Ref. 8330 • Preis € 1.100.000 • Tel 0034 / 971 695 255



Wir sind stolz, Ihnen hier ein wirklich einzigartiges, südorientiertes Apartment in 1. Meereslinie oberhalb der Strandzone vorstellen zu können. Einzigartig, weil dieses Apartment über die Anbindung an einen 4-Sterne-Hotelkomplex verfügt, dessen Freizeitanlage von Experten des exklusiven Tourismus hoch gelobt wird.

Sie bietet zahlreiche Sporteinrichtungen, wie z.B. zwei Flow-Barrels (künstliche Surfwellenbecken) und Wasserrampen, zwei weitere Pools, SPA, Bars, Restaurants, Boutiquen und ein umfangreiches Event-Programm. Kurzum: Die Essenz des kalifornischen Strandlebens in einem mediterranen Ambiente.







einen wunderschönen Hafen- und Meerblick hat. Die Wohnung verfügt über ein Wohn- und Esszimmer, eine amerikanische Küche, zwei Schlafzimmer und zwei Bäder.

Sie ist komfortabel und pflegeleicht ausgestattet (Fliesenböden, Aluminiumfenster und -Blendläden, Doppelverglasung, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche, SAT-TV). Kaufen, einziehen, wohlfühlen.



Pto. Andratx mit seiner charmanten Promenade mit Gafes, Restaurants, Boutiquen, Galerien und dem alten Fischereihafen ist ein attraktiver Anziehungspunkt. Gegenüber, auf der südorientierten Seite, liegt der moderne Yachthafen Club de Vela mit seinem beliebten Restaurant.

Direkt am Club de Vela liegt diese kleine Residenz, die — mit Ausnahme der PKW-Stellplätze auf dem Grundstück — nicht über kostenaufwändige Gemeinschaftseinrichtungen verfügt. Alle Hafeneinrichtungen und die Promenade sind fußläufig erreichbar.

Die in der 2. Etage gelegene, helle Wohnung hat eine Wohnfläche von 73 m² sowie eine großzügige freie Terrasse, von der man









Ref. 8578 • Preis € 550.000 • Tel 0034 / 971 671 250

APARTMENTS AM MEER

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.









Illetas ist ein beliebter Ferienort im Südwesten Mallorcas, nur wenige Autominuten vom Nobelhafen Porto Portals, dem Königlichen Golfclub von Bendi-

nat und der Metropole Palma de Mallorca entfernt. Um die Bucht mit dem schönen Sandstrand säumen sich gepflegte Apartmentresidenzen. Das hier angebotene Apartment liegt in einer kleinen Anlage mit nur 25 Wohnungen, verteilt auf zwei Häuser, und einem mediterranen Gemeinschaftsgarten mit Terrassen und einem Swimmingpool. Auf dem Grundstück befinden sich PKW-Stellplätze.

Die in der 5. Etage (Lift) gelegene Wohnung hat eine Wohnfläche von 76,5 m² und eine großzügige, überdachte Terrasse,

die einen atemberaubenden Meer- und Hafenblick bietet. Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche mit Durchreiche, einen Wintergarten, zwei Schlafzimmer, ein Bad und einen Wirtschaftsraum.

Die Wohnung ist komfortabel ausgestattet (Fliesen- und Marmorböden, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Gaszentralheizung, Kamin außen + innen, Einbauküche) und hat ein überzeugendes Preis-/Leistungsverhältnis.

Ref. 7880 • Preis € 595.000 • Tel 0034 / 971 695 255











Santa Ponsa mit seinem vielfältigen Gastronomie-, Shopping- und Freizeitangebot, seiner großen Strandzone, drei Golfplätzen und zwei Yachthäfen ist ein beliebter Ferienort im Südwesten der Insel, zentral zwischen Palma und Pto. Andratx gelegen.

Oberhalb der Badebucht und nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt steht ein Apartmenthaus, in dem im 5. Obergeschoss (Lift) diese im vergangenen Jahr bestens renovierte Wohnung auf einen neuen Eigentümer wartet.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m² sowie eine 75 m² Terrasse mit fantastischer Aussicht auf das Meer, den Hafen und das umliegende Bergpanorama. Die Wohnung hat ein Wohnund Esszimmer, eine amerikanische Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad sowie einen externen Abstellraum. Ein PKW-Stellplatz kann optional erworben werden.

Die Wohnung ist sehr komfortabel ausgestattet: Fliesenböden, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Markisen, Klimaanlage warm/kalt, Infrarot-Heizung, Einbauküche. Eine interessante Investition.



Ref. 8542 • Preis € 379.000 • Tel 0034 / 971 695 255





Son Vida ist eine der begehrtesten Villenwohnlagen im Südwesten der Insel. Am Rande Palmas

gelegen, beeindrucken hier hochklassige Villen auf großzügigen Parkgrundstücken in der Nachbarschaft von drei Golfplätzen und zwei Luxushotels. Hier wurde soeben auf einem 2.104 m² großen, südorientiertem Plateaugrundstück direkt am Golfplatz ein einzigartiges Landhausprojekt realisiert. Die Außenbereiche mit Doppelgarage, großzügigen überdachten und freien Terrassen mit Infinity-Pool, Patio und einem mediterranen Garten überzeugen.

Die Villa im eleganten Landhausstil ruht auf einer Tiefga-

rage und hat eine Konstruktionsfläche von 841 m². Der Hauptwohnbereich im Erdgeschoss hat ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer mit Bad en suite und eine Gästetoilette. In einem Zwischengeschoss gibt es einen Fitnessraum mit Bad und einen fantastischen SPA-Bereich mit Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad und Heimkino, einer Bar und Bodega. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern. Beste Lage, Bauqualität, Ausstattung für den verwöhnten Interessenten.











Ref. 8509 • Preis € 6.900.000 • Tel 0034 / 971 695 255







VILLEN AM GOLFPLATZ

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.







্রামান্ত Im Gemeindegebiet von Manacor hat eine deutsch-schweizer Adeis- und Ontenschland Jahrlie ein herrschaftliches Anwesen aus dem 17. Jahrdeutsch-schweizer Adels- und Unternehmerfami-

hundert zu einem feinen Landhotel mit angeschlossenem 9-Loch-Golfplatz liebevoll umgestaltet. In direkter Anbindung an Hotel und Golfplatz sind auf sehr großen Grundstücken neun individuelle Landsitze entstanden, von denen das hier angebotene nun zum Verkauf steht. Es steht auf einem 18.000 m² Grundstück mit sattgrünen Rasenflächen, in die ein knapp 100 m² großer Swimmingpool eingebettet ist.

Das stilvolle Landhaus, das von großzügigen überdachten und freien Terrassen umgeben ist, hat auf zwei Ebenen eine





Wohnfläche von 520 m², die sich wie folgt aufteilt: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, vier Schlafzimmer mit Bädern en suite, Gästetoilette, Wirtschaftsraum sowie ein Gästeapartment mit einem Schlafzimmer und Bad. Das Landhaus bietet höchsten Komfort und wird einschließlich der anspruchsvollen Einrichtung und Dekoration angeboten.

Man kann den Rundum-Service des Hotels in Anspruch nehmen (24h Wachdienst, Reinigung, Gärtner, Hubschrauber-Landeplatz und Flughafenservice).

18.000

m² 520

Ref. 6708 • Preis € 2.600.000 • Tel 0034 / 971 66 29 29





Nur wenige Gehminuten vom Sandstrand, dem Steigenberger-Hotel, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten liegt di-rekt am Golfplatz "Golf de Andratx" dieser mediterrane, mit

einer Natursteinmauer eingefriedete Villenpark auf einem großzügigen Parkgartengrundstück mit Gemeinschaftsterrassen und großem Swimmingpool. Hier warten zwei Haushälften bzw. die Doppelvilla auf ihre neuen Bewohner. Ein interessantes Objekt sowohl als Zweigenerationenhaus oder für befreundete Familien, als auch für die Nutzung nur einer Hälfte. In dieser Residenz wohnen überwiegend deutsch- und englischsprachige Freunde des Golfsports, aber nicht nur Golfer

Jede Haushälfte hat einen kleinen, pflegeleichten Privatgarten mit einladender Teakholzterrasse und einen Pergola-PKW-Stellplatz. Die





Konstruktionsfläche beträgt 103 m² auf zwei Ebenen zzgl. Terrassen und Dachterrasse. Die Wohnfläche teilt sich auf in ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, eine amerikanische Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, Gästetoilette und Wirtschaftraum.

Diese Häuser sind sehr komfortabel ausgestattet (Kunststofffenster, Doppelverglasung, Aluminium-Blendläden, Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt (Wärmepumpe), Einbauküche mit allen elektrischen Geräten, Einbauschränke). Sie sind zudem ansprechend möbliert und dekoriert.









Ref. 4609 + 4610 • Doppelhaushälfte • Preis je € 480.000 Paketpreis € 890.000 • Tel 0034 / 971 671 250







In der begehrtesten Villenwohnlage der Insel thront diese südorientierte Neubau-Luxusvilla auf einem 2.075 m² großen, terrassierten Grundstück

und bietet einen sensationellen Panoramablick auf Palma, Kathedrale und Meer. Das Grundstück wird erschlossen durch eine bequeme Zufahrt, die in eine Garage für 4 Fahrzeuge – von dort Lift zu allen Ebenen - mündet.

Nach Süden gibt es große überdachte und freie Terrassen mit einem 75 m² großen Swimmingpool. Vom oberen Teil des Grundstücks führt ein separater Besucherlift zum stimmungsvollen Patio mit Olivenbaum und Wasserfall, der im Eingangsbereich der Villa an heißen Tagen Schatten spendet.

Die Villa mit einer bebauten Fläche von 1.135 m² hat auf der Hauptwohnebene ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Wirtschaftsraum, Kühlkammer, Garderobe und Gäste-WC, des Weiteren Bodega, Büro bzw. Bibliothek. Im Obergeschoss liegen der Masterbereich mit Ankleide und Bad sowie lauschigem Privatbereich und drei weitere Schlafzimmer mit Bädern.

In einem Zwischengeschoss befindet sich der SPA-Bereich mit verglaster Sauna und Indoor-Pool mit Sichtfenster zum Außenpool. Ausstattung, Technik, Einrichtung, Dekoration - alles höchster Standard.









Ref. 8638 • Preis € 11.900.000 • Tel 0034 / 971 695 255







PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

Ihr Sanierungsspezialist vom Keller bis zum Dach Roland Netscher seit 1994 auf der Insel



Nach Jahren der Krise kommt Spaniens Bauwirtschaft langsam wieder in Fahrt. Im Jahre 2015 konnte sie um 3 % zulegen, für 2016 wird sogar mit einem Zuwachs von 5 % gerechnet. Zugpferd ist nach wie vor der Bereich Sanierung und Modernisierung. Hiervon profitiert auch Roland Netscher mit seinem Unternehmen "Bauko & Partner S.L.U.", der sich als "Sanierungsspezialist vom Keller bis zum Dach" auf Mallorca einen guten Namen gemacht hat. Schon seit 1994 ist Netscher im Geschäft und hat in diesem Jahr aufgrund der guten Auftragslage sein Unternehmen erweitert und neue Geschäftsräume im Poligono Son Bugadelles in Santa Ponsa bezogen.

Das Familien-Unternehmen wurde im Jahre 1965 von Ferdinand Netscher in Ausburg gegründet und 1994 von dessen Söhnen Henry und Roland Netscher übernommen. Während Henry Netscher die Geschäfte in Deutschland erfolgreich führt, hat Roland Netscher den Markt auf Mallorca für sich erschlossen. Roland Netschers Sohn Fernando ist allein durch dessen Namensgebung ideal vorbeitet, das Unternehmen auf Mallorca in die 3. Generation zu führen.

Was macht Netscher anders und besser als die Mitbewerber? Ganz einfach: Netscher hat ein Konzept. In seiner Stamm-Mannschaft von 14 Leuten versammelt er Fachkompetenz aus verschiedenen Gewerken, so dass er eine Allround-Leistung anbieten kann. Wo seine eigene Fachkompetenz nicht ausreicht, hat er in vielen Jahren ein Team von Partnerschaften aufgebaut, das jedes Problem rund um die Bausanierung fachkundig und zuverlässig lösen kann. Welcher Auftraggeber will sich bei der Sanierung seiner Immobilie mit verschiedenen Gewerken herumschlagen? Wird Bauko beauftragt, gibt es solche Probleme nicht. Man hat einen Ansprechpartner – Roland Netscher, der auch dann zuständig und Ansprechpartner ist, wenn er ein Partnerunternehmen für Spezialaufgaben hinzuzieht

Netschers Leistungsprogramm ist beachtlich:

Für die Ausführung der Arbeiten steht Bauko modernstes Gerät zur Verfügung. Besonders stolz ist Roland Netscher auf das Reinigungsgerät der Marke Kränzle, speziell für Terrassen- und Dachreinigung, das es nur einmal auf Malloragibt. Denn für eine Qualitätsleistung braucht man auch Qualitätsmaschinen und Qualitätswerkzeug. Genauso wichtig sind die eingesetzten Materialien. Auch hier setzt Bauko nur auf anerkannte und bewährte Markenprodukte – um nur einige zu nennen: Caparol, sto, Lotusan, PCI und Relius.

Deshalb: Wenn Sie sanieren oder modernisieren wollen, machen Sie keine Kompromisse und fragen den Sanierungs-Spezialisten Bauko & Partner S.L.U.

Kundenstimmen



Oliver Goslinowski

"Meine erste Mallorca-Immobilie überzeugte durch ihre Lage und den Zuschnitt, war jedoch renovierungs- und sanierungsbedürftig. Da meine Spanischkenntnisse sich noch auf Basisniveau befinden, suchte ich nach einem deutschstämmigen Unternehmen für den Umbau unseres Hauses. Aufgrund von Empfehlungen kam ich mit Herrn Netscher von der Firma Bauko ins Gespräch. Er überzeugte mich durch sein Fachwissen und seine Offenheit bei den Vorgesprächen, so dass wir schnell handelseinig wurden und er den Auftrag zum Umbau meines Hauses erhielt. Und den hat er perfekt realisiert: fachlich bestens, termingetreu und alles zum vereinbarten Preis. Auch während ich nicht auf der Insel war, wurde ich stets auf dem Laufenden gehalten.

Ich musste mich von der Auftragserteilung bis zur Fertigstellung um nichts kümmern. 5-Sterne!"



Dietrich K

"Als Immobilienmakler kann man sich mit Empfehlungen in der Regel nur die Finger verbrennen und nichts gewinnen. Insofern halten wir uns diesbezüglich auch gerne zurück. Bei Roland Netscher haben wir damit überhaupt keine Bauchschmerzen. Bis dato haben sich unsere Kunden stets nur für den guten Tipp herzlich bedankt. Insofern können wir das Unternehmen Bauko bedenkenlos empfehlen."



DRESSLER PARTNER

"Als Planer und Ausführer haben wir sehr anspruchsvolle, internationale Kunden, die von uns in allen Bereichen höchste Qualität erwarten. Wenn wir Dritte beauftragen, wählen wir sorgfältig aus und arbeiten nur mit solchen Unternehmen zusammen, die den hohen Qualitätsanforderungen unserer Kunden und unseres Unternehmens genügen. Wir arbeiten mit dem Familienunternehmen BAUKO, auf Mallorca von Roland Netscher geleitet, seit Jahren sehr eng zusammen und bestätigen gern, dass sich BAUKO eine qualitätsvolle Arbeit leistet und sich eines besten Rufes erfreut."

IHR SANIERUNGS-PROFI VOM KELLER BIS ZUM DACH -ALLES AUS EINER HAND!











MIT MICROZEMENT! OHNE FLIESEN, KEINE FUGEN & IN ALLEN FARBEN!



BEI UNS IM ANGEBOT: NANO-LANGZEITIMPRÄGNIERUNG (LOTUS-EFFEKT)

UNSER UMFANGREICHES LEISTUNGSSPEKTRUM:

- Badsanierung
- Brüstungen aus Glas und Edelstahl
- Dachsanierung & Dachreinigung
- Fassadenanstrich/-reinigung
- Fenster & Türen
- Flachdachsanierung
- Fliesenverlegung
- Installationen
- Komplette Haustechnik
- Komplette Umbauten

- Mauertrockenlegung
- Natursteinreinigung
- Natursteinverlegung
- Natursteinversiegelung
- Pflaster- & Terracottareinigung
- Poolbau & Poolsanierung
- Sockel- & Verputzarbeiten
- Steinteppich
- Terrassensanierung

Bauko Netscher Roland Netscher

Mobil Spanien +34.692 84 05 61 Mobil Dtld. +49. (0)178. 48 48 48 2

netscher@aol.com www.bauko-netscher.de













LOTUS-EFFEKT Imprägnierung

Extreme Unbenetzbarkeit mit Wasser Stark reduzierte Haftung von Schmutznartikeln

Natürliche Schutzwirkung gegen Algen und Pilze

Ideal für stark bewitterte Fassaden

Schmutz perlt bei Regen einfach ab.

NANO Langzeitimprägnierung

Unsichtbarer Oberflächenschutz für Auffahrt, Fußweg, Terrasse, Pool, etc.
Ölweisend - verhindert Eindringen von Treibstoff, Öl, Fett & Luftverschmutzung Fleckenschutz (Rotwein, Ketchup, etc.)
Wasserabweisend - reduziert Wachstum von Algen, Moos, Flechten etc.

Langfristig gedacht! Vertrauen Sie nur den Spezialisten.

LANDHÄUSER UND LANDSITZE

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

www.minkner.com









🎎 Vom touristischen Küstenstreifen nur wenige Autominuten entfernt, liegt das idyllische, malerische Dorf Capdella, eingebettet in die geschützte Natur des Tramuntana-Gebirges. Am Ortsrand liegt dieses bemerkenswerte Anwesen mit einem 15.164 m² großen

Kulturgrundstück und bietet eine wunderbare Aussicht auf das umliegende Bergpanorama. Die Finca stammt im Kern aus dem Beginn des 19. Jahrhunderts, bietet aber aufgrund stetiger Anpassung an die modernen Erfordernisse allen Komfort zur privaten oder agrotouristischen Nutzung (Lizenz vorhanden).

Die Eingangsebene (Gesamtwohnfläche 480 m²) umfasst

neben dem Wohnzimmer mit Kamin das Esszimmer, ein Fernsehzimmer (auch Bibliothek) und die gemütliche Küche mit großzügigem Essplatz. Zu den drei Schlafzimmern des Privatbereichs in der oberen Etage gelangt man über eine Treppe von der Küche aus. Das Gästestudio sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Bad haben separate Zugänge. Großzügige überdachte und freie Terrassen mit Swimmingpool, ein Zierteich sowie ein Fitnessraum mit Bad schaffen eine einmalige Oase der Ruhe und Entspannung.

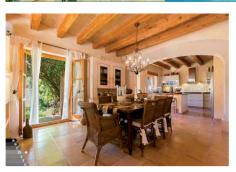


Ref. 7420 • Preis € 4.500.000 • Tel 0034 / 971 695 255









Das kleine Dorf S'Horta liegt im Südosten der Insel zwischen Porto Colom und Cala D'Or, nur drei Km von der Küste entfernt. Hier - und in unmittelbarer

Nachbarschaft des Golfplatzes Vall d'Or - liegt dieses beeindruckende Anwesen mit einem 41.500 m² großen Grundstück. Das beeindrucke Naturstein-Gebäudeensemble wurde 1996 errichtet und hat eine Gesamtwohnfläche von 650 m².

Das zweistöckige Haupthaus bietet im Erdgeschoss einen einladenden Eingangsbereich mit Galerie, Wohnzimmer mit Kamin, Esszimmer, Bibliothek, eine komplett ausgestattete offene Küche mit Zugang zu einem mediterranen Patio mit Barbecuebereich und Essplatz. Auf derselben Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer mit Bädern und Ankleiden. Das Obergeschoss beherbergt das Hauptschlafzimmer mit Kamin und eine große Terrasse mit Meerfernblick sowie ein Arbeitszimmer. Weiter gibt es ein Gästehaus mit Wohnzimmer, offener Küche und Schlafgalerie, ein Personalhaus mit Wohn-/ Esszimmer, Küchenzeile, drei Schlafzimmer und Bad. Die Außenbereiche beeindrucken mit Palmen und sattgrünen Rasenflächen, Terrassen, Pool, Bodega, Pferdestall, Tennisplatz und sensationellen Ausblicken.

m² 650



Ref. 8454 • Preis € 4.250.000 • Tel 0034 / 971 66 29 29

LANDHÄUSER UND LANDSITZE

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

www.minkner.com







Die Villenurbanisation Son Font, hoch über dem Dorf Calvia gelegen, hat sich zu einer der begehrtesten ländlichen Wohnlagen des Südwes-

tens entwickelt. Hier thront auf einem 4.000 m² großen Grundstück diese neu erbaute Landhaus-Villa, die einen sensationellen Blick auf die Ausläufer des Tramuntanagebirges und die Küstenlinie bietet. Das Grundstück ist im nahen Hausbereich gärtnerisch angelegt, im Übrigen naturbelassen. Großzügige überdachte und freie Terrassen, ein Patio sowie ein Jetstream-Swimmingpool (Salz-Elektrolyse) bilden die schönen Außenbereiche.

Die nach besten Standards und modernster Haustechnik

ausgebaute Landhaus-Villa hat eine Wohnfläche von 250 m². Auf der Eingangsebene in der oberen Etage gibt es einen offenen Wohn-Essbereich mit einer hochwertigen amerikanischen Küche, das Masterschlafzimmer mit Bad en suite und eine Gästetoilette. Zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern en suite und ein Salon mit Küchenzeile befinden sich in der unteren Etage mit Zugang zu einer großen überdachten Terrasse und zum Pool-Bereich. Eine überzeugende Investitionsmöglichkeit.











Ref. 8333 • Preis € 2.850.000 • Tel 0034 / 971 695 255







LANDHÄUSER UND LANDSITZE

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.







Algaida ist ein Straßendorf an der Hauptstraße Terrassen, Barbecue, Patio, Swimmingpool und PKW-Stell-Palma - Manacor. Das Landschaftsbild wird doplätzen. Die gesamte konstruierte Fläche beträgt 3.000 miniert durch den eindrucksvollen Puig de Randa m². Es gibt, wie in alten Herrenhäusern üblich, mehrere mit drei Klosterheiligtümern und geprägt von landwirt-Salons und Esszimmer, eine offene Küche, sieben Schlafschaftlich genutzten Anwesen und Wäldern. Hier wartet zimmer und vier Bäder. Weiterhin gibt es zwei Casitas, die ein beeindruckendes Herrenhaus aus dem 13. Jahrhunzu Gästehäusern umgebaut werden könnten. Weiterhin dert auf einem 150.000 m² großen Grundstück auf einen gibt es Stallungen mit vielfältigen Verwendungsmöglichklugen Investor, der es als großzügiges, privates Refugikeiten. Wie gesagt: Vieles ist möglich. um restauriert oder einer gewerblichen Nutzung (Landho-



Die Außenbereiche des Anwesens beeindrucken mit einem großzügigen Garten, einladenden überdachten und freien

tel, Sanatorium, Klinik, u.ä.) zuführt. Vieles ist möglich!

Ref. 6661 • Preis € 3.900.000 • Tel 0034 / 971 66 29 29









Die Landschaft zwischen den Dörfern Llucmajor und Campos ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Anwesen. Viele der früheren Bauernhäuser wurden

in den letzten Jahren zu modernen Landhäusern umgebaut. Auf unbebauten Grundstücken sind oft unter Beachtung traditioneller Bauformen neue, sehr komfortable Landhäuser errichtet worden. In diesem Umfeld wurde vor einigen Jahren auf einem 21.000 m² großen Grundstück, das vollständige Privatsphäre garantiert, diese eindrucksvolle Natursteinfinca erbaut.

Das mediterran angelegte Grundstück ist bepflanzt mit Oliven-, Orangen- und Zitronenbäumen, hat großzügige Rasenflächen und einen 21 m x 9 m (!) großen Swimmingpool mit Jacuzzi. Das Landhaus bietet auf 500 m² Wohnfläche eine gelungene Kombination traditioneller Elemente wie typische Steinbögen und schmiedeeiserne Treppen mit modernem Wohnkomfort. Im Erdgeschoss gibt es ein Wohn-Esszimmer mit Kamin, eine Küche (noch einzurichten), drei Schlafzimmer mit Bad sowie einen Hauswirtschaftsraum. Im Obergeschoss gibt es die Mastersuite mit Kamin, Bad und Ankleide sowie eine Terrasse mit herrlichem Weitblick.









Ref. 8521 • Preis € 2.800.000 • Tel 0034 / 971 66 29 29

LANDHÄUSER UND LANDSITZE

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.







Am Fuße der Sierra de Alfabia liegt das charmante Städtchen mit der Pfarrkirche San Bartolomé und dem Platz vor dem Rathaus, an dem

der Wochenmarkt stattfindet. Fast senkrecht ragt der Berg mit dem Castillo de Alaró über dem Ort. Auf einem 20.000 m² Plateau liegt dieses einzigartige, ländliche Anwesen, von dem man einen atemberaubenden Blick hat - wie aus einem Adler-Horst. Die Außenbereiche des Anwesens beeindrucken mit einem mediterranen Garten und naturbelassenen Flächen, sowie einladenden Terrassen mit Barbecuebereich und Infinity-Pool.

Das im Jahre 2012 mit erlesenen Materialien erbaute

Landhaus hat eine Wohnfläche von 350 m² auf zwei lichtdurchfluteten Etagen. Das offene und durchdachte Wohnkonzept bietet im Erdgeschoss einen weitläufigen Wohn-, Kamin- und Essbereich mit Entrée, Gästezimmer mit en-Suite-Bad und Designer-Wohnküche. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit Bädern, von denen eines durch eine Galeriebrücke, die über dem Kaminzimmer liegt, von den anderen räumlich getrennt ist. Unweit des Haupthauses gibt es noch ein 40 m² großes Gästehaus.

₁ 20.000 m² 350







LANDHÄUSER UND LANDSITZE

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.









Esporles ist ein Bergdorf im Tramuntanagebirge im Westen Mallorcas. Die beeindruckende Naturlandschaft und das als Museum ausgestaltete Herrschaftsgut La Granja locken viele Interessierte an. Hier

liegt dieser einzigartige Landsitz aus dem 19. Jahrhundert mit einem 12.000 m² großen Grundstück. Der zauberhafte Parkgarten punktet mit Obstbäumen und sattgrünen Rasenflächen, in die eine Poollagune eingebaut ist, sowie großzügigen überdachten und freien Terrassen mit Barbecue, von wo man den wunderschönen Bergpanorama-Blick genießen kann.

Das Landhaus mit 400 m² Wohnfläche wurde mit viel Liebe

zum Detail saniert, wobei traditionelle Details wie Holzbalken, Holzeinbauten, Mares und Fassdecken erhalten blieben. Im Erdaeschoss befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich, ein Wohn- und Esszimmer, eine Bibliothek, eine Küche mit kleinem Esszimmer und ein Schlafzimmer mit Bad. Das Obergeschoss verfügt über das Hauptschlafzimmer mit Bad, eine weitere Schlafzimmer-Suite sowie zwei Schlafzimmer mit einem Bad. Ein Kleinod für den Liebhaber von Geschichte und Tradition.

12.000

m² 400

Ref. 7194 • Preis € 2.600.000 • Tel 0034 / 971 66 29 29







Santa Maria del Cami ist ein charmanter Marktflecken nur 10 Autominuten nordöstlich von Palma und bildet das Zentrum der Weinherstellung auf

Mallorca. Im Ortszentrum, eingebettet in ein 3.448 m² großes Gartengrundstück steht dieses emblematische Herrenhaus aus dem 19. Jahrhundert mit Patio, Gästehaus und Garage. Außen in bescheidenem und schmucklosen Understatement, öffnet sich innen die beeindruckende Welt des Beginns des 19. Jahrhunderts, da das Herrenhaus fast im Originalzustand erhalten ist und durch Jugendstilelemente wie die Treppe, Böden und aufwändige Wandmalereien besticht.

Das Herrenhaus hat auf den beiden Wohnebenen (konstruier-





te Fläche 1.012 m², Wohnfläche 541 m²) zwei Salons, zwei Esszimmer, Galerie, Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, Gästetoilette. Im Keller befindet sich eine Bodega.

Das Dachgeschoss kann noch ausgebaut werden. Mit vertretbarem und lohnenden Aufwand kann moderne Haustechnik eingebaut und der historische Charme des Hauses unangetastet bleiben. Ein einzigartiges Objekt sowohl für die private Nutzung, als auch für den klugen Investor.

m² 541



Ref. 6717 • Preis € 1.900.000 • Tel 0034 / 971 66 29 29

www minkner com

Mieten - eine Alternative zum Kauf Gespräch mit den Mietexperten von Minkner & Partner

Nicht jeder, der erwägt, auf Mallorca eine Ferienimmobilie zu erwerben oder gar seinen Lebensmittelpunkt nach Mallorca zu verlegen, will sofort ein größeres Investment wagen und sucht sich zum Einstieg eine Wohnung oder ein Haus zur Miete. Minkner & Partner hat auch ein größeres Portfolio mit anspruchsvollen Mietobjekten, das fast täglich aktualisiert wird, da sich der Mietmarkt besonders schnell bewegt. TRAUMIMMOBILIEN sprachen mit Ivana Del Toro und Oscar Chuctaya von Minkner & Partner über die aktuelle Situation und über ihre Arbeit.

Frage:

Minkner & Partner ist auf Mallorca als eines der führenden Immobilienunternehmen für den Verkauf von hochwertigen Immobilien bekannt. Warum betreiben Sie nun auch das Vermietungsgeschäft?

Ivana Del Toro:

Die Vermietung von Wohnungen, Villen und Gewerbeobjekten ist für uns mehr ein zusätzlicher Service, denn ein zusätzlicher Geschäftsbereich. Zum einen ein Service für die Eigentümer. Während der Krise hatten uns etliche verkaufswillige Eigentümer angesprochen, ob wir für sie nicht während der Angebotszeit einen solventen Mieter finden könnten, um wenigstens die Kosten der Immobilie zu decken. Auf der Mieterseite gibt es verschiedene Ansätze: Viele wollen, bevor sie ein Kaufinvestment tätigen, die Insel besser kennen lernen, um dann die endgültige Entscheidung zu treffen. Da ist Miete eine gute Alternative. Andere wollen auf Mallorca bauen und suchen für die Planungs- und Realisierungsphase auf Mallorca ein Zuhause, weil sie nicht im Hotel wohnen wollen. Wieder andere wollen auf Mallorca geschäftlich tätig werden und anfangs ihre Ersparnisse lieber ins Unternehmen stecken als in eine Immobilie.

Frage:

Was verstehen Sie unter Langzeitmiete? Mit welchem monatlichen Mietzins muss man rechnen?

Oscar Chuctaya:

In Abgrenzung zur Ferienvermietung beträgt bei der Langzeitmiete der Mindestmietzeitraum sechs Monate, meist ein oder mehrere Jahre. Meine Kollegin hat ja schon die Motivation unserer Mietinteressenten dargestellt. Dies zeigt, dass es sich um einen anspruchsvollen, internationalen Kundenkreis handelt, der ein angemessenes Domizil in Bezug auf Lage und Ausstattung sucht und insoweit auch nicht kompromissbereit ist. Dies erklärt, dass wir Objekte, die diesen Standards nicht genügen, nicht in unser Portfolio aufnehmen. Entsprechend beginnt die Monatsmiete z.B. für eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern bei 1.500 €. Für Villen muss man mit einem monatlichen Mietzins – je nach Größe, Lage und Ausstattung – mit einer Monatsmiete ab 3.500 € rechnen. Bei Luxusvillen steigt der monatliche Mietzins leicht über 10.000 €.

Frage:

Und die Ferienvermietung als Geschäftszweig interessiert Sie nicht?

Oscar Chuctaya

Nein, und das hat mehrere Gründe: Die Dienstleistungen in der Ferienvermietung sind völlig andere als die bei dem Verkauf von Immobilien. Hinzu kommt aber, dass sich Ferienvermietungen auf Mallorca in einer rechtlichen Grauzone abspielen. Das Tourismusgesetz gestattet nur die Vermietung von Häusern, nicht aber von Apartments. Zusätzlich ist in den meisten Apartmentanlagen auch durch die Satzung die gewerbliche Ferienvermietung verboten. In diesem Umfeld der Illegalität wollen wir uns nicht bewegen.



Frage

Arbeiten Sie inselweit oder regional beschränkt?

Ivana Del Toro:

Wir beschränken und bewusst auf den Südwesten der Insel. Unser Hauptarbeitsgebiet ist die Region von Pto. Andratx bis Palma. Dort kennt man uns bestens, und dort kennen wir uns aus, weil wir dort schon viele, viele Jahre arbeiten.

Frage:

Was gehört zu Ihrem Dienstleistungspaket? Wie hoch ist Ihre Provision und wer zahlt diese?

Oscar Chuctaya:

Zunächst einmal: Alle Mitarbeiter von Minkner & Partner sind mehrsprachig. Anders könnten wir unser internationales Publikum nicht bedienen und Mieter und Vermieter, die meist unterschiedliche Sprachen sprechen, nicht zusammen bringen. Wir kennen unseren Markt, schätzen den Mietwert der Immobilie ein, fertigen ein Expose, besorgen alle für die Vermietung notwendigen Dokumente und prüfen diese, bewerben die Immobilie, führen Besichtigungen durch und moderieren die Verhandlungen zwischen Vermieter und Mieter. Und schren Besichtigungen durch und en Parteien vorbereitet. Danach machen wir für die Parteien die notwendigen An- und Ummeldungen bei den Versorgungsträgern. Eine Menge Arbeit, die uns aber viel Freude macht. Und natürlich wollen wir dafür auch bezahlt werden. In Spanien zahlt die Maklerprovision der Mieter. Sie beträgt bei Wohnungen und Häusern eineinhalb Monatsmieten zzgl. IVA (MwSt) und bei Gewerbemietverträgen zwei Monatsmieten zzgl. IVA (MwSt).

Traumimmobilien:

Frau Del Toro, Herr Chuctaya – wir danken Ihnen für dieses aufklärende Gespräch.

PORT ANDRATX - Luxusvilla mit fabelhaftem Meerblick in begehrter Villenwohnlage zu vermieten

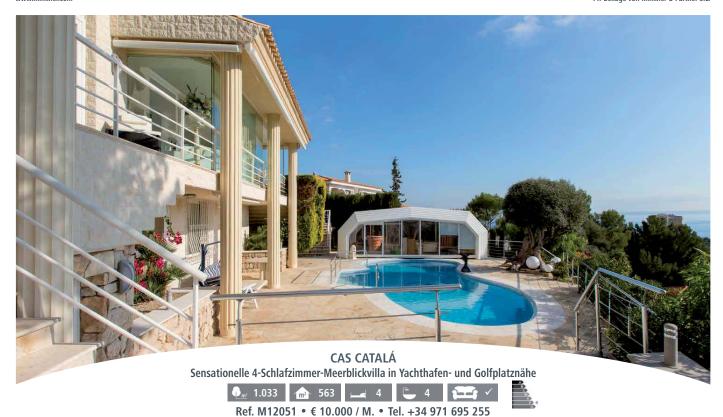








Grundstück: 1.000 m² • Wohnfläche: 550 m² • 4 SZ • 4 Bäder • E-Pass: beantragt • Ref. M12096 • € 10.000 / Monat • möbliert • Tel: +34 971 671 250















www.minkner.com

DIE METROPOLE PALMA ALS GESAMTKUNSTWERK ARCHITEKTUR DES MODERNISME - JUGENDSTIL

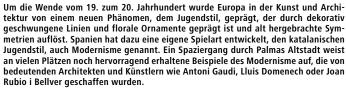




der Ausführung der Restaurationsarbeiten an der Kathedrale beauftragt. Er wurde dabei von seinem Schüler Joan Rubio i Bellver unterstützt. Gaudi schuf für die Kathedrale Möbel, bunte Fenster und einen riesigen Kronleuchter, der in der Form einer Dornenkrone über dem Altar schwebt.



Vielleicht können diese Beispiele der Jugendstilarchitektur in Palma die Leser von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN anregen, einen Stadtbummel durch Palmas Altstadt auf den Spuren des Jugendstils zu machen. Insbesondere in den Fußgängerzonen, die von der Plaza Mayor abgehen, werden Sie viele beeindruckende Beispiele des Modernisme finden.



Das wahrscheinlich schönste Modernisme-Gebäude ist das frühere Gran Hotel an der Plaza Weyler, das von dem Gaudi-Freund Lluis Domenech konzipiert und 1903 eröffnet wurde. 1993 wurde das Gebäude von der Kulturstiftung der Sparkasse Caixa erworben, umfassend saniert und restauriert und dient heute als Sitz der Stiftung für Ausstellungszwecke mit Architekturund Kunstshop sowie einem Cafe.

Auf der anderen Straßenseite, an der Plaza Mercat, beeindrucken die beiden sich Jugendstilgebäude – fast wie ein Spiegelbild – Can Casasayas und Pension Menorquina, die nur durch die schmale Straße Santacilia getrennt sind. Auch sie beeindrucken mit bemerkenswerten, restaurierten Fassaden in Art-Nouveau-Architektur.

Geht man weiter in Richtung Plaza Mayor kommt man an der bunten Jugendstilfassade der Konditorei "Forn de Teatre" (direkt daneben befindet sich das Teatre Principal). Die Fassade steht unter Denkmalschutz. Allerdings wurde die Konditorei Anfang 2017 geschlossen, da die Betreiber die hohe Miete an diesem exzellenten Platz nicht mehr bezahlen konnten. Welchen Verwendungszweck diese Räume zukünftig haben werden, ist noch nicht bekannt.

Beispiele des Modernisme finden sich auch in Palmas Kathedrale. Kein geringerer als Antoni Gaudi, dessen Bauten in Barcelona jährlich Millionen Touristen bewundern, wurde 1899 mit



ARCHITEKTUR UND DESIGN-

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

Architekt aus Leidenschaft

Klaus W. Herbert setzt auch weiterhin bemerkenswerte innovative Akzente



Die Kunst, innovative Bauideen umzusetzen. Klaus W. Herbert, beherrscht sie perfekt. Klarheit – Individualität-Wiedererkennung: Diese Werte sind die Basis seiner Arbeit.

Schon vor über 30 Jahren hatte Klaus W. Herbert die Vorreiterrolle der modernen Architektur im mediterranen Stil. Diese hat er vor einigen Jahren auch durch seine neue Interpretationen des Bauhausstils übernommen.

Durch seine frühere Arbeit in drei bekannten Design- und Architekturbüros, (Florenz) besitzt er eine tiefe Verbundenheit zur mediterranen Landschaft und eben diesem Lebensgefühl, das man auch in seinen Häusern wiederfindet.

Vor allem durch seinen mediterranen und klassischen Stil, mit dem er auch heute noch arbeitet, wurde Klaus Herbert bekannt. Aber nicht nur extravagante und außergewöhnliche Architektur, sondern im Besonderen auch höchste Bauqualität in der Planung und Ausführung zeichnen seine Arbeit aus.

Wie erfolgreich diese Einstellung ist, zeigen auch die zahlreichen Veröffentlichungen in bundesweiten und international bekannten Fachzeitschriften wie BAUEN, DELUXE Mallorca, Bellevue oder Mallorcas Traumimmobilien. Die Fachpresse lobt unter anderem die kühnen Entwürfe und Realisierungen seiner "Bauhaus-Inspirationen".



Der besondere Clou: Links das Wohnhaus (im Erdgeschoss Wohnen, im Obergeschoss Kochen, Essen und große Galerie) Rechts das Schlafhaus (Im Erdgeschoss Eltern, Ankleide und Bad mit Whirlpool,m Obergeschoss 2x Kind und Kinderbad) Dazwischen Fitness und Indoor-Pool

GOOGLE hat ihn auch entdeckt: Wenn man nur zwei Suchworte eingibt, dann erscheint er Europaweit auf Platz Eins. Suchworte: "Architekt Mediterran"... oder "Architekt Bauhaus" Facebook und Instagram: Hier finden Sie fast täglich neue Informationen über die Vita von Architekt Herbert.

Bereits über 2500 zufriedene Bauherren und Auftraggeber dokumentieren die Leistungsfähigkeit und Kreativität des Architekten. Er versteht es wie kein anderer die Ideen seiner Auftraggeber um- zusetzen. Dabei kommt es nicht auf die Größe des Bauvorhabens an.

Seit vielen Jahren (über 35 Jahre) reist Klaus W. Herbert nach Mallorca. Früher nur als Feriengast, heute beruflich, so dass er bereits vor 6 Jahren auch in Palma de Mallorca ein Büro im MBC plazierte, von dem aus er seine Mallorca-Projekte betreut.

Architektur leben - so lautet das Motto des Architekten und Professionalitäten in Verbindung mit Erfahrung sind für den Erfolg seiner Arbeit verantwortlich. Für ihn ist es nicht nur Job, sondern eine Lebenseinstellung und Berufung.

In zahlreichen Büchern, Zeitschriften und Internetauftritten können Sie sich von den Ideen und Visionen des Architekten inspirieren

www.der-mallorca-architekt.de www.architekt-herbert.de



Ein kleines schickes Bauhaus umgeben vom Pool



Man wird mit "offenen" Armen empfangen

Büro Mallorca:

Dipl. Ing. (FH) Klaus W. Herbert, Architekt ntwicklungs- und Ingenieursgesellschaft mb Placa Cort, 12 – 2, Mallorca Business Center E-07011 Palma de Mallorca Tel.: 0034 / 971 22 888 6 Fax.: 0034 / 971 22 80 81

www.der-mallorca-architekt.de **Büro Deutschland:**

Dipl. Ing. (FH) Klaus W. Herbert, Architekt D-63739 Aschaffenburg, Rossmarkt 6 Tel.: 0049 / 6021 580 75 38 Mobil: 0049 / 151 42 41 20 80

Mail: architektherbert@aol.com www.architekt-herbert.de

Facebook:

Klausw.herbert.architektbauhausstil

Instagram: architektherbert



SOL DE MALLORCA: Ein Bauhaus speziell für Mallorca entwickelt. Große umlaufende Terrassen schützen vor Sonne und Wetter

Eine Chronologie von der Idee bis zum fertigen Objekt

Architekt Klaus W. Herbert tanzt mal wieder aus der Reihe

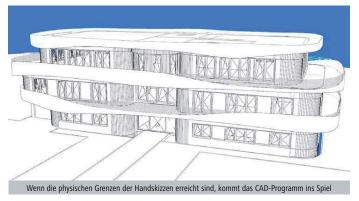






Feuer und Flamme - Architekt Herbert zeichnet flux die Entwürfe



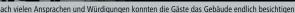






Eine kleine Reise durch die Zeit, und schon wird fröhlich gefeiert







viel Schwung um die Ecke - alles nach den Feng-Shui-Regeln





mit der eleganten Formensprache des Gebäudes und der Natur eine Einheit bildet.

Büro Mallorca:

Dipl. Ing. (FH) Klaus W. Herbert, Architekt Placa Cort, 12 – 2, Mallorca Business Center E-07011 Palma de Mallorca Tel.: 0034 / 971 22 888 6 Fax.: 0034 / 971 22 80 81 www.der-mallorca-architekt.de

Büro Deutschland:

Dipl. Ing. (FH) Klaus W. Herbert, Architekt ARTE Projektentwicklungs- und Ingenieursgesellschaft mbH D-63739 Aschaffenburg, Rossmarkt 6 Tel.: 0049 / 6021 580 75 38 Mobil: 0049 / 151 42 41 20 80 Mail: architektherbert@aol.com www.architekt-herbert.de

Facebook:

Klausw.herbert.architektbauhausstil

Instagram: architektherbert

ARCHITEKTUR UND DESIGN

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

Ein virtuoses Team Architektur mit allen Sinnen

Es gibt Orte, die einen derart in ihren Bann ziehen, dass man meint, ihren Puls spüren zu können: Gebäude, Raumfluchten, Interieurs mit einer alle Sinne ansprechenden Präsenz. Sie fangen nicht nur den Zeitgeist authentisch ein, sondern zeichnen sich durch eine zeitlose Qualität und subtile Anziehungskraft aus, die Funktion und Ästhetik perfekt vereinen. Solche "Immobilienpersönlichkeiten" sind das Metier von ICAZAR.architects.



Die auf Mallorca ansässigen, für ihre Klienten auch international tätigen Planer und Projektmanager haben sich zur Aufgabe gemacht, mit Um- und Neubauten das Einzigartige eines Ortes zu reflektieren, mit den Ambitionen ihrer anspruchsvollen Auftraggeber zu verbinden und bis ins Detail schlüssig zu realisieren. Daraus entstehen beeindruckende Immobilien im High-End-Wohn- und Hotelsegment.

Ando Schirmer ist der kaufmännische, Johannes Kiefer der kreative Kopf des jungen Teams, das 2014 mit einem European Property



Award in den Kategorien "New Small Hotel Construction & Design" und "Residential Development" ausgezeichnet wurde. Was sie vereint, ist neben der Projektexpertise – zum Track Record zählen unter anderem Projekte in Paris, auf Sylt, in Frankfurt am Main – und ihrem Verständnis von Design die Leidenschaft für höchste Oualität.

Die Besonderheit: ICAZAR.architects decken von der Planung über das Projektmanagement inklusive Finanzcontrolling am Bau bis hin zum Innenausbau die gesamte Wertschöpfungskette ab, mit Fachleuten für Statik, Akustik, Medien, Lichtkonzept. Das erspart dem Bauherren das Troubleshooting an den Schnittstellen zwischen Kreativität, Finanzen und handwerkstellen kreativität, Finanzen und handwerkstellen kreativität, F

licher Umsetzung.

Auch die Themen Steuern und Immobilienrecht werden in die Gestaltung einbezogen, sodass der Auftraggeber ein auf ganzer Linie überzeugendes Produkt erhält. "Jedes einzelne Element im





Planungs- und Umsetzungsprozess ist Teil eines Gesamterlebnisses für unseren Auftraggeber, der es sich erlaubt, ein hoch individualisiertes Luxusgut herstellen zu lassen – unsere Aufgabe ist, dass er Freude daran hat "

Ob einfaches Landhaus, urbanes Apartment oder prominent platziertes Hotel: der Qualitätsanspruch, der hinter den hochwertigen Materialien, den mit präzisem Timing ineinandergreifenden Architektur- und Designleistungen steht, überträgt sich atmosphärisch auf die Menschen, die diese Räume nutzen und genießen.

ICAZAR.architects
C./Tous i Maroto, 4 – 07001 Palma
TEL.: +34 871 180 120
www.icazar.com

"Das ist doch ein Palomino" Der Architekt Alejandro Palomino

Auf Mallorca, besonders im Küstenstreifen, wird gebaut. Überall. Oft in einem Zuckerbäcker-Einheitsstil, den die Leute ""mediterran" nennen. Oft auch "modern", gesichtsloss Schuhkartons, die man dann als "Bauhausstil" verkaufen will. Immer häufiger fallen jetzt außergewöhnliche, moderne Villen auf: offen, transparent, mit viel Glas, Stahl, Holz, gradlinig, pragmatisch, minimalistisch, mit einer aufregenden Formensprache, die den Betrachter in ihren Bann zieht. "Das ist doch ein Palomino", sagt der Kenner sofort. Die Handschrift des Architekten Alejandro Palomino hat sich zur Marke entwickelt.

Der Madrilene Alejandro Palomino arbeitet seit 14 Jahren auf Mallorca und ist in dieser Zeit einer der gefragtesten Architekten geworden. Seine Auftraggeber sind überwiegend anspruchsvolle, internationale Kunden. Sie kommen aus mehr als 20 verschiedenen Ländern, viele aus Deutschland und Großbritannien, aber auch aus Skandinavien und Osteuropa. Die Verschiedenheit der Kulturen und Vorstellungen der Auftraggeber bringt dem jungen Architekten auch immer wieder neue Anregungen, gemeinsam mit den Kunden ein maßgeschneidertes, durchdachtes Wohnkonzept zu entwickeln und es in eine einzigartige, gestalterische Form zu





bringen, die dem modernen Lebensstil dieser Auftraggeber entsnricht

Der Anspruch von Palominos Kunden betrifft allerdings nicht nur die äußere Hülle: "Design und Funktion müssen eine perfekte Harmonie bilden", sagt Alejandro. Modernste Haustechnik, Energieeffizienz, naturbezogene Baustoffe sind ebenso gefragt. Bei der Ausführung greift Palomino auf ein erfahrenes Expertenteam zurück, mit dem er schon viele Projekte erfolgreich realisiert hat. Entwurf, Grundstücks-, und Gebäudeanalyse, Planung, Masterplanung, Technik, Kalkulation und Überwachung – jeder im Team hat

unter der Anleitung Palominos seinen Verantwortungsbereich. Wenn Sie die architektonische Handschrift von Alejandro Palomino noch nicht kennen, schauen Sie einmal auf seine Website: www.apalomino.com.

ALEJANDRO PALOMINO c/Arquitecto Francisco Casas, 17. Local B-23 07181 • Bendinat • Calvià • Mallorca Telefon: 971 676 185 www.apalomino.com info@apalomino.com



ARCHITEKTUR UND DESIGN

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

www.minkner.com











Umbauen oder Abbruch und Neubau?

Edith Minkner im Gespräch mit den Architekten Anna Tarragona und Lars Höhne

Das Grundstück ist perfekt, das Haus darauf nicht immer. Immobilienkäufer stehen in solchen Fällen vor der Frage: Umbauen und sanieren - oder abreißen und neu bauen? Wir sprechen mit Anna Tarragona und Lars Höhne über teilsanieren, runderneuern oder abräumen und einen Neubau planen.

EM: Welche Schritte oder Prüfungen sollten unternommen werden um die richtige Entscheidung zu treffen?

LH: Grundsätzlich müssen bei jedem Objekt zuerst die planungsrechtlichen Grundlagen und Gegebenheiten ermittelt werden, für den Bestand wie für die Möglichkeiten einer neuen Planung. Parallel dazu stellt sich die Frage, ob für das Traumhaus ein zeitgemäßes Raumprogramm im Bestand umsetzbar ist. Wir schauen, ob die Bausubstanz sinnvoll verwendet werden kann und ob eine moderne Haustechnik passen würde. Aus alldem ergeben sich dann erste Antworten auf die Fragen nach Kosten und Terminen.

EM: Verändert sich der Anteil an Planungen auf bebauten Grundstücken?

AT: Ja, der Anteil steigt spürbar. Hier auf Mallorca liegt das natürlich daran, dass Premiumgrundstücke sehr knapp geworden sind und die Zeit auch an den Bebauungen in den guten und besten Lagen nicht spurlos vorübergeht. Die Ansprüche haben sich grundlegend geändert, Bauten aus der Zeit vor und während des Baubooms sind in technischen, funktionalen und gestalterischen Anforderungen nicht mehr zeitgemäß.

EM: Kann ein sanierter Bestand so gut und so komfortabel sein wie ein Neubau?

AT: Selbstverständlich! Und wenn zum Charme eines älteren Hauses mit einem wertvollen Pflanzenbestand oder schönen Natursteinelementen ein gelungener Kontrast mit einem aufgeräumten Grundriss und zeitgemäßen Küchen oder Bädern kommt, dann sind wir auf der richtigen Seite! Meist geht das mit einer radikalen Neugestaltung einher, aber auch der Abriss ist immer eine Option.

EM: Vor allem, wenn die Lage des Grundstücks im Vordergrund steht, soll immer öfter neu gebaut werden.

LH: Richtig, wenn der Bestand im Verhältnis zur Lage unbedeutend ist, ist Abriss erste Option. Solche Grundstücke verfügen über Infrastruktur, Erschließung, Baumbestand und fertig gewachsene Nachbarschaft. Uns erreichen immer mehr Anfragen, die direkt vom Abbruch des Bestandes ausgehen. Auch geringe Raumhöhen oder der Wunsch nach einem großzügigen Untergeschoss können schnell zu einen klaren Entschei-

dung führen. Eine andere Gruppe von Interessenten ist unschlüssig und fragt uns nach Rat — der recht unterschiedlich ausfallen kann.

EM: Was spricht für den Erhalt des Bestandes?

AT: Meistens zuerst das Baurecht. Es kommt vor, dass nach aktuellem Baurecht die Höhenlagen des Bestandes nicht mehr erreichbar sind oder die Küstenschutzlinie quer durch das Wohnzimmer mit Bestandsschutz zieht; wenn der Blick über die Bucht verloren ginge fällt die Entscheidung schnell zu Gunsten des Erhalts.

EM: Wie wird die baurechtliche Situation geprüft?

LH: Ganz wichtig ist der Weg in die Archive der Planungsämter. Als erstes gleichen wir die Angaben im Grundbuch, die vorliegende Genehmigung und den Baubestand ab. Hat sich seit Erteilung der Genehmigung das Baurecht auf Gemeinde- oder auf Inselratsbeene verändert? Was davoit sit auf eine Maßnahme im Bestand anzuwenden? Natur- Denkmal- Küstenschutz? Wenn der Bestand und die Baugenehmigung nicht übereinstimmen ist eine realistische Einschätzung der Situation wesentlich, denn praktische alle - auch kleine - Baumaßnahmen können von Amtsseite unterbunden werden, wenn auch nur einzelne Bauteile nicht legal sind. Die sogenannte "obra menor", - die "kleine Baugenehmigung" - gibt es übrigens seit 2014 nicht mehr, sie wurde durch die "comunicación previa"

EM: Geht man beim Planen und Bauen im Bestand nicht auch Kompromisse ein?

AT: Einerseits erkennen wir das Potenzial des Bestandes, auch wenn er sich oft selbst im Weg steht und seine Möglichkeiten nicht auf den ersten Blick offenbart. Man muss das Gebäude verstehen, nicht nur die Defizite der Raumaufteilung, der Bauphysik und der Haustechnik, sondern vor allem seine Tugenden und Vorzüge. Andererseits schätzen wir ein, ob die Anforderungen der neuen Eigentümer in einem sinnvollen Umfang erreichbar sind. Der Weg an den richtigen Ausgangspunkt für das Re-Design ist natürlich komplizierter als bei einer Neuplanung.

EM: Wie vergleicht man die Kosten von Abriss und Neubau mit einer Sanierung?

LH: Der Abriss selbst ist gar nicht so teuer, aber die Kosten für die Entsorgung des Schutts können schnell wesentlich werden. Wir reduzieren diese Kosten, indem wir einen möglichst großen Teil des Schutts auf dem Grundstück recyceln und wieder einbauen. Auch wird der Aushub oft günstiger, weil nach Abbruch wenigstens teilweise schon vorhanden. Eine Kernsanierung kann durchaus die Kosten eines Neubaus erreichen; auch hier gibt es einiges zu entsorgen, es kann nicht mit großem Gerät gearbeitet werden und man muss finanziell auf unvorhergesehenes vorbereitet sein; letzlich sind die Kosten ganz stark vom jeweiligen Objekt

Eine nur kosmetische Überarbeitung ist natürlich viel günstiger — aber die Entscheidung ist dann nur aufgeschoben und stellt sich bald nur noch mehr.



Vicente Chinchilla 28 E-07184 Calvià tel +34 971 138176

móvil +34 663 804920 Hoehne@th-A.com www.th-A.com

Lichtberatung aus erster Hand durch Mallorcas LED Pionier! Lars Ranzenberger informiert



InterLED, Sounds & Visions SL ist ein deutsch geführtes Unternehmen mit über 20 Jahren fundierter internationaler Erfahrung auf dem Gebiet "Klang und Licht".

Gründer und Geschäftsführer Lars Ranzenberger ist seit mehr als 13 Jahren Mallorcas LED Pionier. Seit 2004 bietet der Spezialist hier sein Know-How in Sachen Licht

und Sound Design, sowie fachkundige Installationen an.

Der zertifizierte Heidelberger Lichtplaner unterstreicht: "Licht umgibt uns täglich fast rund um die Uhr und ist statistisch einer der größten "Wohlfühl- bzw. Unwohlfaktoren" zu Hause oder am Arbeitsplatz. Ist es harmonisch und stimmig, entspannt es, hilft sich lange konzentrieren zu können und schont die Augen, sprich, man "fühlt sich wohl". Ist es hingegen zu grell, zu kalt, zu dunkel oder nicht fachkundig verteilt, fühlt man sich schnell unterbewusst gestresst, belastet die Augen, und verschenkt viel Potential in der Wirkung seiner Immobilie. Die meisten Kunden wussten vor der Umrüstung auf hochwertige Beleuchtung gar nicht, warum

sie sich trotz schönem Haus nie "rundum" wohl fühlten. In Deutschland hat man das schon lange erkannt, und seit vielen Jahren ist daher "Lichtplaner" ein eigener Berufszweig! Die Zeiten, wo der Hauselektriker ein paar Standard-Strahler in die Decke nach Gutdünken verteilte und damit eine "Wohlfühlatmosphäre" zaubern sollte, sind lange vorbei. Die Palette von LED Leuchten ist viel zu umfangreich um mit Halbwissen, das richtige Leuchtmittel für die spezifische Anwendung empfehlen zu können"

InterLED, Sounds & Visions's Motto heisst "Akzente an den richtigen Stellen setzen" anstelle "einfach nur hell machen".

Umgesetzt wird das Fachwissen ausschließlich mit Markenleuchten. Wichtiges Alleinstellungsmerkmal ist hierbei, dass die verwendeten Edelstahl V4A oder gar Kupferstrahler 10 Jahre Garantie selbst in der ersten Meereslinie im Außenbereich problemlos bieten können.

Schnell hat sich Firmeninhaber Ranzenberger zu Mallorcas Lichtkompetenz entwickelt und schreibt seit 2008 im Mallorca Magazin die objektiv-informative Reihe zum Thema "LED – Strom sparen und wohl fühlen" und verfasst für das Inselradio den "LED-Tipp der Woche".

Abgerundet wird das Firmenangebot durch hochwertige

Umsetzung in den Bereichen Sound und TV im Wohnzimmer bis zu aufwendigen Home Cinema oder Multiroom Außenanlagen. Die Firma arbeitet eng mit deutschen BOSE Professional Partner, Bowers & Wilkens und Loewe zusammen, deren hochwertige Produkte diese Anforderungen optimal umsetzen können.

Die hohe Beratungsqualität ist die DNA von Mallorcas LED Marktführer: "Bei uns muss kein Kunde aus dem Katalog seine Produkte aussuchen, sondern bekommt aus erster Hand seine individuelle Beratung vor Ort mit Mustern vor verschiedenen Leuchten um das optimale Ergebnis nach der Umrüstung zu erzielen. Mit Leuchten aus dem Baumarkt ist das nur bedingt erreichbar.

Einen kostenlosen Beratungstermin vereinbaren Sie mit Lars Ranzenberger unter +34 664 36 4444

Interled Sounds & Visions S.L Carrer de Son Fosquet 21, Nave 16 07620 Llucmajor (Mallorca) mail@MallorcaLED.com www.MallorcaLED.com



STORK - INTERIOR DESIGN Y COCINAS Damit Ihr Zuhause auch Ihre Persönlichkeit widerspiegelt



Das Traditionsunternehmen STORK bietet seit 1958 nicht nur zeitlose Möbel in bester Qualität von nahezu allen deutschen und internationalen Topherstellern sondern auch ein professionelles Team für eine gründliche Einrichtungsplanung, die perfekt an den jeweiligen Kunden und sein Zuhause angepasst wird.



Neben Möbeln und Interior Design bietet STORK ebenfalls eine individuelle Küchenplanung, sowie eine bequeme Lieferung und Montage ohne weitere Zusatzkosten. Der Kunde zahlt bei uns auf Mallorca die gleichen Preise wie in Deutschland.

Mit Möbeln Räume gestalten, das fördert das Wohlbefinden und gibt dem Leben Stil.

Dafür lohnt es sich zu investieren. In erster Linie ist dies die Gedankenarbeit und Planung. Welche Möbel brauche ich (wirklich)? Wie werde ich den Raum nutzen und wie stelle ich die Möbel im Raum auf? Welcher Stil passt zu mir? Welche Materialien harmonieren....

Bei STORK findet man all das: Zeitlose und moderne Möbel in bester Qualität von



deutschen und internationalen Topmarken für alle Wohnbereiche. Lassen Sie sich von uns inspirieren. Dazu bietet das Team von STORK eine gezielte Einrichtungsplanung, die zum jeweiligen Kunden passt sowie Lieferung mit Montage, damit am Ende alles so steht wie gewünscht.

Jede Veränderung beginnt mit diesem entscheidenden ersten Schritt.

STORK bietet Ihnen nicht "Möbel von der Stange", die überall passen (sollen), sondern nimmt Maß, plant und bietet eine individuelle Lösung. Sei es bei Einzelstücken wie einem Sideboard neben dem Esstisch oder bei größeren Lösungen wie einer Bibliothekswand oder dem Umbau Ihres gesamten Hauses - STORK verfügt über das Know-How jedes dieser Projekte zu realisieren.



STORK

INTERIOR DESIGN KITCHEN



Mallorca | C/. Islas Baleares 37 (Son Bugadelles) | 07180 Santa Ponsa | Tel.: 971-694 154 | www.stork-mallorca.de Germany | Melanchthonstr. 114 | 75015 Bretten | Tel.: +49-(0) 7252-91 40 | www.stork-die-einrichtung.de





www.minkner.com

NOLTE HOME STUDIOS in Santa Ponsa und Manacor Traumimmobilien im Gespräch mit Ralf Heitkamp - Nolte Home Studios



Geschäftsführer Ralf Heitkamp: Seit nunmehr 17 Jahren liefert die Firma Nolte ihre Küchen nach Mallorca. Diese Beständigkeit zeugt von einem großen Vertrauen, das Mallorcas Residenten sowohl in das Produkt als auch in die Abwicklung und den Service der Nolte-Studios setzen. Alle Mitarbeiter haben nicht nur eine langjährige Produkterfahrung, sondern kennen auch über einen langen Zeitraum die Eigenarten dieser Insel.

TI: Was gibt es Neues bei Nolte-Küchen?

Ralf Heitkamp: Nolte Küchen wurde nach 2016 wiederum zu Deutschlands beliebtester Küchenmarke gewählt. Das ergab eine Kundenbefragung des Deutschen Instituts für Service-Qualität (DISQ) im Auftrag des Nachrichtensenders n-tv, deren Er-

gebnisse nun veröffentlicht wurden. Zum zweiten Mal in Folge diese Auszeichnung zu erhalten, freut uns sehr. Die Ergebnisse der Studie belegen, dass eine Entscheidung für Nolte Küchen in allen Belanqen die Richtige ist.

TI: In wie viele Länder werden die Nolte-Küchen exportiert?

Ralf Heitkamp: Die Nolte-Küchen "Made in Germany" werden in über 60 Länder exportiert. Händler in aller Welt führen unser Produkt. Die werkseigenen Niederlassungen in Form von Nolte Home Studios stehen nicht nur auf Mallorca, sondern auch in Dubai, Abu Dhabi, Bahrain, Bangalore, Istanbul, London, Shanghai, Moskau und neuerdings in New York.

TI: Auf was legen Ihre Kunden auf der Insel besonderen Wert?

Ralf Heitkamp: Traditionell abgegrenzte Wohnbereiche wie Küche, Esszimmer und Wohnzimmer sind abgeschafft. Somit verschmelzen Kochen und Familienleben miteinander. Der Kunde legt bei der Küchenplanung neben dem praktischen Aspekt besonderen Wert darauf, dass das Design der Küche mit

den restlichen Wohnkonzepten harmoniert. Sehr häufig sind Kochinselküchen mit integrierter Theke gefragt. Die Küche ist meistens das Herzstück eines jeden Hauses und dient neben dem Kochen als das Zentrum der geselligen Kommunikation. Wir sorgen quasi für "Das Leben in der Küche".

Beliebteste Küchen-Marke Kurdenbefragung März 2017
Ralf Heitkamp: Ausgefallene Farben erfordern Mut zum Risiko. Unsere Kunden

kaufen da eher zeitlos. Weiß, Creme oder Lichtgrau sind die meistverkauften Farbtöne, die eher neutral anzusehen sind. Dahinter rangieren die Kaffeetöne. Absolut trendig sind schon seit langer Zeit die Grifflosküchen. Was das Material anbelangt, zeigt sich ein Trend zu besonderen Frontmaterialien. Momentan planen wir sehr viele Küchen mit einer Betonfront, einer Glasfront oder einer

Lederoptik zusätzlich zu den üblichen Hölzern oder Lackfronten.

TI Was sind die nächsten Ziele?

n-ty

Ralf Heitkamp: Zu den beiden etablierten Studios in Manacor und Santa Ponsa wird sich ab dem Sommer ein drittes Studio in Inca gesellen. Wir möchten immer gerne in Kundennähe sein, um ihm einen weiten Anfahrtsweg zu ersparen. Den Norden Mallorcas haben wir bisher etwas vernachlässigt, was sich durch den neuen Standort entscheidend ändern wird. Das attraktive Ladenlokal ist bereits vertraglich unter Dach und Fach.

Der Termin zur Eröffnungsfeier wird noch bekannt gegeben.

"Qualität ist kein Standard, sondern ein Prozesst" Die Entwicklung steht nie still.

Es gibt immer wieder neue Erkenntnisse und die nutzen wir für unsere Kunden. Schließlich
tragen wir eine große Verantwortung, indem wir das Leben in der Küche gestalten unter der
Berücksichtigung von Design und Praxis. Unsere Küchen sind so individuell wie ihre Besitzer.



Cabrio-Feeling auf der eigenen Terrasse Moderne Pergola-Markisen bieten Schutz vor Sonne und Regen

Zur Terrasse gehört eine Markise dazu, die auch an heißen Tagen für ein angenehmes Klima sorgt. Wir haben Holger Fischer von der Firma F&B gefragt, Experte für Weinor Markisen.

TRAUMIMMOBILIEN: Was bedeutet Cabrio-Feeling bei einer Mar-

Holger Fischer: Ein Cabriolet ist für die meisten Menschen ein Traumauto: Bei Sonnenschein und angenehm warmen Temperaturen genießt man den freien Himmel über sich und den frischen Wind in den Haaren. Und wenn doch mal ein paar Regenwolken aufziehen, wird das Verdeck geschlossen – und man ist so trocken und warm wie in einem geschlossenen Pkw unterwegs. Das Cabrio-Prinzip lässt sich auch auf die eigene Terrasse übertragen. Mit einer flexiblen Pergola-Markise wird sie zum "Cabrio-Freisitz" am Haus.

TRAUMIMMOBILIEN: Heißt das Sonnen- und Regenschutz in einem?

Holger Fischer: Ja, leicht wie eine Markise und regensicher wie ein Dach. Eine Pergola-Markise lässt sich je nach Witterung aus- oder einfahren. Geschlossen bietet sie ungestörten Sonnengenuss, geöffnet sowohl Licht und UV-Schutz als auch einen trockenen Platz bei Regen

TRAUMIMMOBILIEN: Worin besteht der Unterschied zu einer "normalen Markise"?

Holger Fischer: Im Unterschied zu normalen Textilmarkisen ist die Cabrio- Konstruktion namens Pergotex II von Weinor beispielsweise auch für stärkere Regenfälle gerüstet und es muss lediglich bei der Montage auf einen Neigungswinkel von mindestens acht Grad geachtet werden, damit das Regenwasser sicher über eine Regenrinne

baeleitet wird

TRAUMIMMOBILIEN: Kann die Pergola-Markise auch seitlich geschlosen werden?

Holger Fischer: Wer sich einen noch besseren Wetterschutz für die Terrasse wünscht, kann die Pergola-Markise mit verschiebbaren Glaselementen teilweise oder rundrum schließen. Dann bietet sie soliden Wetterschutz von allen Seiten. Zusätzliches Zubehör wie LED-Beleuchtungen oder Elektro-Heizstrahler sorgen für Wärme und Ambiente, wenn die Tage noch oder schon wieder kürzer sind. Und wenn es draußen richtig sommerlich wird, lässt sich die gläserne Front komplett beiseiteschieben.

TRAUMIMMOBILIEN: Herr Fischer, vielen Dank für das informative Gespräch, und wir wünschen Ihnen weiterhin viel Erfolg auf der Insel



Markisen Terrassendächer Glasoasen®





Neher Insektenschutz Roma Rollläden Ehret Alu-Klappläden Hörmann Garagentore Kneer Fenster



Ihr weinor Fachhändler

f&b mosquiteras s.l.C/. Mar Mediterraneo 61, Local 1

Polígono Son Bugadelles E-07180 Santa Ponsa/Calvia

Tel.: +34 971 69 69 79 Fax: +34 971 69 35 91 eMail: info@f-und-b.com



Wohnverschönerungen auf Mallorca liegen voll im Trend Doch viele Renovierer legen die falschen Prioritäten



Der Trend zu schönem und behaglichem Wohnen auf der Sonneninsel ist ungebrochen. Dabei stehen qualitativ hochwertiges und komfortables Wohnen an erster Stelle, wie eine IpsosUmfrage im Auftrag des Fachschriftenverlages ergeben hat.

80 Prozent der Befragten nannten für Ihren Renovierungsgrund zuallererst die "Verbesserung der Wohnqualität", am zweitwichtigsten ist den Befragten die "Optische Aufwertung", 73 Prozent.

Erst an siebter und zehnter Stelle werden Renovierungsgründe genannt, die sich mit der tiefgreifenden Verbesserung der Bausubstanz befassen (Platz 7: "Lösung bautechnischer Probleme", Platz 10: Behebung von Bauschäden").

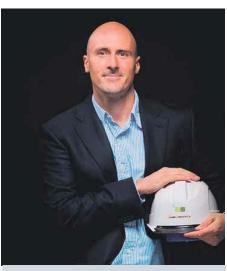
Damit zeigt sich ein Phänomen, das Bauphysikern und

Praxisexperten durchaus Kopfzerbrechen bereitet.

"Der Ansatz zum schönen Wohnen und zur Wohnästhetik ist vollkommen nachvollziehbar, aber er wirkt schon so, als würden Ursache und Wirkung vertauscht", berichtet Daniel Gingerich von ISOTEC, der mit seinem Unternehmen auf die Sanierung von Immobilien auf Mallorca spezialisiert ist. Er berichtet, das Feuchteschäden zu den komplexesten Bauschäden gehören, sowohl von der bauphysikalischen Lösung, aber auch, weil sie von den Bewohnern kaum richtig eingeschätzt werden können. Hinzu kommt, dass laut der Umfrage über 40 Prozent der renovierten Objekte vor 1970 errichtet worden sind. Diese Objekte sind aufgrund der Baukonstruktion mehr gefährdet, einen Feuchteschaden zu erleiden. als üngere Gebäude. "Vor 1970 wurden viele Gebäude







Dipl.-Ing. Daniel Gingerich

auf kapillaraktiven Streifenfundamenten gegründet und dort analysieren wir in der Praxis häufig aufsteigende Feuchte als Ursache eines Bauschadens", berichtet Fachmann Gingerich.

Sanieren geht vor Kaschieren

Gibt es also Anzeichen für baukonstruktive Mängel, sollte denen unbedingt nachgegangen werden. Die Devise lautet daher: Sanieren geht vor Kaschieren. "Vor jeder optischen Aufwertung und Verbesserung des Wohngefühls muss zuallererst die Schadensanalyse mit einem fachlichen Konzept stehen. Ansonsten schafft man sich optische Scheinlösungen, die teuer werden können und nur für kurze Zeit Freude bereiten", so ISOTEC Geschäftsführer Daniel Gingerich.

Die genaue Analyse ist nach Meinung der Experten so wichtig, weil die Ursachen eines Feuchtigkeitsschadens sehr verschieden sein können und ganz unterschiedliche Lösungen erfordern. "Erst wenn grundlegende Schäden beseitigt sind, macht die Renovierung und Verschönerung des Wohnraumes Sinn", betont Sanierexperte Gingerich. Hochwertigem und komfortablem Wohnen steht dann nichts mehr im Wege und Renovierer erreichen damit genau das, was sie sich am meisten wünschen.









- Andamios, Scaffolds, Gerüste
 - Escenarios, Stages, Bühnen
 - Carpas, Tents, Zelte



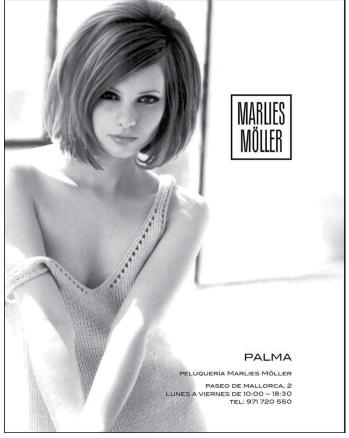












EXPERTEN RUND UM DIE IMMOBILIE

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

www.minkner.com

Schützen Sie Ihre Immobilien vor ungebetenem Besuch Der Sicherheitsexperte Dipl.-Ing. Ralf Becker informiert



Die Sicherheit Ihrer Immobilie sollten Sie nur einem Profi anvertrauen. Individuelle Sicherheitskonzepten und hochwertige Technik sorgen für optimalen Schutz

Seit einigen Jahren steigen die Einbruchdelikte auch auf Mallorca rasant an. Nicht nur alleinstehende Villen sind betroffen, sondern immer häufiger auch Häuser und Wohnungen in Anlagen. Gerade in der Saison häufen sich die Einbrüche, denn für Einbrecher ist ein Haus nur interessant, wenn sich schnell zu verkaufende Wertsachen im Objekt befinden. Und das ist in der Regel der Fall, wenn die Besitzer auf der Insel sind. Ein Einbruch ist ein traumatisches Erlebnis: Neben dem materiellen Schaden bleiben oftmals ein Gefühl der Ohnmacht und die Anast vor einer erneuten Tat.

Wirksamen Schutz vor Einbrüchen und Überfällen bietet nur ein ganzheitliches, individuelles Sicherheitskonzept, das von einem Fachunternehmen erstellt wurde.

Zum optimalen Schutz einer Immobilie gehört in jedem Fall eine Alarmanlage in Verbindung mit Bewegungsmeldern und Tür- und Fensterkontakten. Allein das Vorhandensein einer Alarmanlage schreckt schon viele Täter ah

Noch mehr Sicherheit bieten sogenannte Überfalltaster die z.B. in den Schlafzimmern angebracht werden und mit denen per Knopfdruck Alarm ausgelöst werden kann.

Zusätzlich empfehlen wir die Ergänzung der Alarmanlage mit Rauchmeldern. Gerade in Spanien, wo es keine Pflicht zur Reinigung von Schornsteinen gibt, ist die Gefahr von Bränden, die von Kaminen ausgehen sahr hach

Per Smartphone App sind Alarmanlagen auch aus der Ferne zu bedienen, egal, wo auf der Welt die Eigentümer sich gerade aufhalten.

Die Alarmanlage sollte mit einer Notrufzentrale verbunden sein. Diese ist rund um die Uhr besetzt und steuert im Fall eines Einbruchs oder Brands die gesamte Interventionskette - vom Anruf bei den Eigentümern, über die Einsatzsteuerung von Polizei, Feuerwehr und Wachdiensten bis hin zur Beauftragung von Handwerkern nach einem Einbruch, übernimmt sie alles, was zur Schadenminimierung notwendig ist. Die von uns betreuten Alarmanlagen auf Mallorca sind größtenteils auf unsere Notrufzentrale mit deutschem Personal aufgeschaltet. Da viele Residenten nicht perfekt spanisch sprechen, erst recht nicht in einer Stresssituation, ist es wichtig, dass die Mitarbeiter in der Notrufzentrale die Muttersprache des Eigentümers sprechen.

Die Sicherheit Ihrer Immobilie stets im Blick haben Sie mit einer Videoüberwachungsanlage, deren Bilder per Smartbhone App von überall auf der Welt abgerufen werden können.

Bei Villen mit großen Grundstücken bietet sich zusätzlich eine Außenüberwachung mittels Infrarot-Lichtvorhängen an, die wie ein virtueller Zaun wirken. Jeder Durchstieg führt zu einem Alarm und warnt die Bewohner rechtzeitig vor möglichen Übergriffen.



ZUR PERSON

Diplom-Ingenieur Ralf Becker ist Geschäftsführer der Scharpf Sicherheitstechnik in Santa Ponsa, Mallorca.

Seine jahrzehntelange Erfahrung in der Sicherheitstechnikbranche garantiert den Kunden optimale Lösungen für ihre individuelle Sicherheit. Er lebt selbst auf Mallorca und ist daher bestens mit den Anforderungen an die Absicherung der hiesigen Immobilien vertraut.



Scharpf Sicherheitstechnik S.L.

C/Alicante 27 07180 Santa Ponsa Tel. 0034 971 57 99 56 www.sicherheit.es

MAYR - die Möbelmanufaktur für Individualisten

Exklusive Einrichtungskonzepte für den Wohn- und Arbeitsbereich auf Mallorca



Auf Mallorca ist die Schreinerei Mayr nunmehr seit 10 Jahren erfolgreich tätig. In exklusiven Regionen wie etwa Son Vida wurden Häuser und Wohnungen individuell ausgestattet. Selbstredend, dass bei einem derartig anspruchsvollen Klientel sich das Design und die Qualität der Verarbeitung stets auf höchstem Niveau bewegen muss. Eine Herausforderung, der sich die bayrische Schreinerei immer wieder gerne stellt. Wohnräume, in denen man sich einfach zuhause fühlt, Essmöbel, die zum Genießen einladen, Arbeitszimmer, die inspirieren und motivieren – mit exklusiven Einrichtungen made by mayr werden Wohnträume wahr.

Seit drei Generationen realisiert die Schreinerei & Möbelmanufaktur Mayr hochwertige Innenraumlösungen für unterschiedlichste Kunden. Private Auftraggeber gehören ebenso dazu wie Ärzte, Ladenbesitzer, Hoteliers. Gastronomen und internationale Konzerne. Ihnen allen

bietet das Team um Geschäftsführer Andreas Mayr ein Leistungsspektrum, dass keine Wünsche offenlässt. Ob innenarchitektonische Planung, Fertigung oder Service – in jeder Phase der Zusammenarbeit stehen ausgebildete und erfahrene Fachleute bereit und unterstützen den Kunden mit Rat und Tat.

Wohnkomfort, Individualität und Wertsteigerung

Für Andreas Mayr sind es vor allem drei Aspekte, die für eine hochwertige Einrichtung aus seiner Schreinerei sprechen. An erster Stelle steht natürlich die Qualität und der damit verbundene Wohnkomfort. "Da funktioniert alles, ist leichtgängig und nichts wackelt oder ruckelt." Bei entsprechender Wartung halten Schreinermöbel ein Leben lang. Der zweite Aspekt ist die Individualität. Ein Möbel made by mayr entspricht genau den Vorstellungen des Auftraggebers und ist immer einzigartig. Zu guter Letzt steigert eine maßgeschreinerte Einrichtung natürlich auch den Wert einer Immobilie deutlich und ist eine gute Investition.

Schreiner aus Leidenschaft

Gefragt, was das Besondere an der Schreinerei & Möbelmanufaktur Mayr ist, antwortet Mayr ohne Zögern. "Wir sind Schreiner aus Leidenschaft. Nur mit Leidenschaft wird aus etwas Gutem etwas Besonderes." Was er damit meint verdeutlicht er gleich an einem "Mallor-ca-Beispiel".

Beim Gesamtumbau eines kleinen Hauses in der Altstadt von Palma galt es, den verfügbaren Raum optimal zu nutzen. "Da reicht es nicht, planerisches Know-how zu haben. Bei so einer Herausforderung muss man die Sache zu seiner eigenen Sache machen. Nur so lässt sie sich optimal lösen. Dazu bedarf es Leidenschaft!" erläutert Mayr.

Wer sich einen Überblick über die Schreinerei und deren Arbeiten machen möchte, ist auf schreinerei-mayr.de bestens aufgehoben. Mit zahlreichen Bildern und gegliedert in die Bereiche "Wohnen & Leben", "Arbeiten & Präsentieren" und "Beherbergen & Wohlfühlen" bietet sie einen abwechslungsreichen Einblick in das Leistungsspektrum der Schreinerei & Möbelmanufaktur Mayr.







Wohlfühlen im Alter

Pflegeberger eröffnet eine ambulant betreute Wohngemeinschaft in Portopetro. Noch sind Plätze frei!

Veronika Berger von Berger's Krankenpflege & Betreuung wollte auf Mallorca eigentlich nur Urlaub machen. "Das waren keine zwei Tage, dann hat mich wieder mein Pioniergeist gepackt", sagt sie. Im Fernsehen sah sie eine Sendung, die über deutsche Residenten auf Mallorca berichtete, "Die älteren Auswanderer kehren nach Deutschland zurück, da es keine deutschen Pflegeangebote auf der Insel gibt", stellte sie fest. Damit soll nun Schluss sein.

Seit zwei Jahren düsen die kleinen weißen Autos vom Pflegedienst Berger auf Mallorca umher und versorgen von Haus zu Haus pflegebedürftige Menschen. Der Pflegedienst Berger ermöglicht es den Menschen mit guter Lebensqualität in ihrem persönlichen Umfeld zu bleiben. Für die, die gar nicht mehr alleine leben können und niemanden haben, der sich um sie kümmert, bietet Veronika Berger jetzt auch eine ambulant betreute Wohngemeinschaft in Portopetro an.

Die geräumige Finca liegt an einem ruhigen Wald, nur wenige Schritte vom Meer entfernt. Das mit Treppenliften und Rampen versehene Haus ist behindertengerecht. Sechs Zimmer befinden sich auf zwei Etagen verteilt. Zwei der Räume ermöglichen Ehepaaren gemeinsam in dieser schönen Residencia ihren Lebensabend zu verbringen.

Jede Etage verfügt über zwei Bäder: eines mit Dusche und eines mit einer Pflegewanne. Gemütlich und liebevoll eingerichtete Gemeinschaftsräume laden zum Entspannen ein. Von der großen



Terrasse im ersten Stock haben die Bewohner eine gute Aussicht auf den idyllischen Garten. Umgeben von vielen Pflanzen und Bäumen ist der Pool das Prunkstück im Außenbereich. Geländer beim Einstieg und am Beckenrand erleichtern das Baden für die Senioren. Wer keine Lust auf das kühle Nass hat, kann sich auf den Sonnenliegen rund um den Pool bräunen oder im Schatten einer Palme das schöne Wetter genießen.

Die Wohngemeinschaft ist ganz auf das harmonische Zusammenleben ausgerichtet. "Wir bieten Gymnastik am Morgen ebenso an wie gemeinsames Kochen und Ausflüge am Nachmittag", sagt Chefin Veronika Berger. Ausreichendes deutsches Fachpersonal kümmert sich in Schichten rund um die Uhr um die Bewohner.

"Etwas verwöhnen lassen dürfen sich unsere Bewohner schon", sagt Veronika Berger augenzwinkernd.

Neben dauerhaften Aufenthalten sind auch kürzere Zwischenmieten möglich. Ebenso bietet der Pflegedienst Berger Urlaubsversorgungen an. Die Preise entsprechen denen auf dem deutschen Markt.

Veronika Berger ist seit 10 Jahren Inhaberin eines Kranken-Pflegedienstes in Deutschland und Vertragspartner der Krankenkassen- und Pflegekassen.

Ebenso haben sich die dem Pflegedienst Berger zugehörigen Wohngemeinschaften in Deutschland konzeptionell bewährt und vielen Menschen über die 10 Jahre ein angenehmes und schönes Zuhause geboten.

"Ich bin gelernte Krankenschwester, sagt Veronika Berger, und versehe meine Arbeit auch nach 42 Jahren Berufserfahrung mit Herzblut und Leidenschaft. "

Ich freue mich auch hier auf Mallorca über die Möglichkeit mit meinen Mitarbeitern für Menschen da zu sein und diese alternative Wohnform anbieten zu können.

Berger's Krankenpflege & Betreuung

Calle Far 20 07691 Portopetro Tel.: 971 653 029 www.pflegeberger.es





www.minkner.com

aignermunich.com

Fall / Winter 2017 Milan





Amalia, Diadora and Cybillina Bag

AIGNER Shop Palma Calle Jovellanos 8 B + 34 971 90 03 33

Unternehmer mit Tradition

Jan Otto Krosanke: Seine Möbelspedition "Krosanke" ist, neben 14-tägigen Linienverkehr Deutschland-Mallorca, spezialisiert auf Inselumzüge und Einlagerungen

Er ist im wahrsten Sinne des Wortes in das Unternehmen hineingewachsen, hat das Speditionsgeschäft im Blut: Jan Krosanke ist Umzugsunternehmer, wie schon sein Vater, sein Großvater und sein Urgroßvater vor ihm.

Hermann Krosanke gründete einst die Hamburger Spedition, dessen Sohn Otto übernahm das Geschäft und gab es später an Filius Armin weiter. Und auch die Söhne Klaus und Jan stiegen in den Familienbetrieb ein.

"Für mich war immer klar, dass ich mal die Familientradition fortsetzen würde", sagt Jan Krosanke heute. Nach der Schule absolvierte er deshalb eine zweieinhalbjährige Lehre in einer Möbelspedition, bevor er in den väterlichen Betrieb einstieg, in dem auch sein älterer Bruder Klaus schon arbeitete.

Schon 1996 leitete Jan Krosanke die Niederlassung der Firma auf Mallorca, die 1994 gegründet wurde. Die gelben LKW's mit der Aufschrift "Otto Krosanke" verkehrten alle zwei Wochen zwischen Mallorca und Hamburg.

Die gelben LKW's tragen den Firmennamen "Krosanke"und natürlich transportieren wir auch in andere Länder, sagt der Unternehmer.

Zwei große Lagerhallen im Industriegebiet Son Bugadelles dienen der Einlagerung von Möbeln. "Viele unserer Kunden nutzen unsere Hallen als Zwischenlager, während sie auf der Insel umzie-

hen, bei einer Renovierung oder vor einem Umzug nach Deutschland."

In der Zwischenzeit lagern die Möbel dann sicher in 7,5 Kubikmeter großen Holzkisten, die direkt beim Kunden gepackt werden. Gabelstapler verladen diese Kisten dann später auf LKW's, die die Fracht ins Industriegebiet bringen.

Auch Pkw-Verladungen für exklusive Autos bietet die Firma Krosanke an, als besonderen Service, ebenso wie die Erledigung von Zollformalitäten aller Art.

Der Markt entwickelt sich und selbstverständlich muss ein Umzugsunternehmen mitwachsen. Möbellifte sowohl im Aussen- als auch Inneneinsatz sind ebenso gängige Hilfsmittel wie Auffahrrampen für mögliche PKW-Transporte.

Bei uns steht der schadensfreie und zügige Transport im Vordergrund. Eine persönliche oder telefonische und fachliche Beratung vor dem Umzug sind dabei für uns genauso selbstverständlich wie kompetente Information und Hilfe durch unseren Kolonnenführer während der Durchführung.

Ein Umzug ist in aller Regel ein großes Ereignis für die gesamte Familie. Kümmern Sie sich um Ihre Lieben, wir erledigen den Rest; ruhig und stressfrei für alle Beteiligten.

Nicht zuletzt deswegen ist unser Motto:

Bei Umzug nur ein Gedanke – Otto Krosanke

Einige Meilensteine in der Entwicklung des Unternehmens:

- * Beitritt in den Verband der Deutschen Möbelspedition DMS
- * Mitgliedschaft in allen namhaften nationalen/internationalen Verbänden
- * ISO Zertifizierung
- * Einsatz von Wechselbrücken und die Anschaffung dazugehöriger Fahrzeuge
- * Neubau eines beheizten Containerlagers
- * Aufnahme eines regelmäßigen Linienverkehrs zwischen Hamburg und Mallorca
- * Eröffnung eines Filialbetriebes in Santa Ponsa mit großer Lagerhalle

OK Transport Mallorca S.L.

Poligono Son Bugadellas - C./ Alicante, 69 07180 Santa Ponsa Tel. +34 971 69 51 85 Fax: +34 971 69 62 32 info@mallorca-umzuege.eu

Otto Krosanke GmbH

Lindenweg 85 25436 Tornesch Tel. +49 40 40 18 17 25 Fax: +49 40 40 18 17 42 mallorcahh@krosanke.net

www.krosanke.net

Bei Umzug nur ein Gedanke - Otto Krosanke!

Möbellifte sowohl im Aussen- als auch Inneneinsatz sind ebenso gängige Hilfsmittel, wie Auffahrrampen für mögliche PKW-Transporte.

Bei uns steht der schadensfreie und zügige Transport im Vordergrund. Eine persönliche oder telefonische und fachliche Beratung vor dem Umzug sind dabei für uns genauso selbstverständlich, wie kompetente Information und Hilfe durch unseren Kolonnenführer während der Durchführung.







Einige Meilensteine in der Entwicklung des Unternehmens:

- * Beitritt in den Verband der Deutschen Möbelspedition DMS
- * Mitgliedschaft in allen namhaften nationalen/internationalen Verbänden
- * ISO Zertifizierung
- * Einsatz von Wechselbrücken und die Anschaffung dazugehöriger Fahrzeuge

- * Neubau eines beheizten Containerlagers
- * Aufnahme eines regelmäßigen Linienverkehrs zwischen Hamburg und Mallorca 1994
- * Eröffnung eines Filialbetriebes in Santa Ponsa mit großer Lagerhalle 2005

Otto Krosanke GmbH

Poligono Son Bugadellas, C./ Alicante, 69, 07180 Santa Ponsa, Tel. +34 971 69 51 85, Fax: +34 971 69 62 32

Zentrale Deutschland, Lindenweg 85, 25436 Tornesch, Tel. +49 40 40 18 17 25, Fax: +49 40 40 18 17 42

info@mallorca-umzuege.eu - mallorcahh@krosanke.net - www.krosanke.net





SCAVI & RAY

WINERY



MBG INTERNATIONAL PREMIUM BRANDS ESPAÑA S.L.U. Avenida son noguera 11 | 07620 llucmajor | Mallorca E. Llompart@mbg-online.net | T. +34 971 105160 | W. www.mbg-espana.com



www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

Winzer mit Leidenschaft: Marc Gayda auf Son Artigues **Anspruchsvolle Weine mit unverwechselbarem Charakter**



Ein guter Wein wird stets im Weinfeld geboren. So lautet die Devise von Marc Gayda, selfmade Winzer und Herr über 10 ha Reben, auf der Bodega Son Artigues, in Porreres, Mallorca. Er setzt auf ökologischen Anbau und Winterbegrünung, um den Einsatz von Chemie weitestgehend zu vermeiden.

Der Immobilienkaufmann Marc Gayda, lebte bis zum Jahr 2000 in den USA. Doch seine Faszination an der Herstellung von Wein, brachte ihn zurück nach Mallorca, auf das Landgut, welches inzwischen seit über 30 Jahren im Familienbesitz ist. Optimale Voraussetzungen ergaben sich durch die, bereits teils 70 Jahre alten Reben und die Erfahrungen, die er auf spanischen, sowie international bekannten Weingütern sammeln konnte. Der Autodidakt machte unter anderem ein Praktikum auf Chateau Ksara, einem der renommiertesten Weingüter des Libanons. Dort erlernte er verschiedene Techniken und Herstellungs

verfahren der Weinherstellung. 2004 kam der erste Jahrgang offiziell auf den Markt



Seitdem ist die Produktion stets gesund gewachsen. Dennoch zählt die Bodega Son Artigues mit aktuell 45000 Flaschen im Jahr zu den kleineren exklusiven Weingütern der Insel, Hauptsächlich baut Marc Gayda lokale Sorten, wie Callet und Prensal blanc an. Jedoch befinden sich auch internationale Sorten wie Merlot, Shiraz, Monastrell und Chardonnay unter seinen Weinen.

Aktuell verfügt die Bodega Son Artigues über einen 2016er Son Artigues blanc

(Cuvée aus Prensal blanc und Chardonnay), einen 2016 er Rosewein, Son Artigues Prosado (Cuvée aus Callet und Shiraz) sowie einen 2014er Rotwein, Son Artigues DiVinus (Cuvée aus Callet, Shiraz &







Son Artigues Gran P.M.G. S.A.U. Bodega: MA5100 Km 6,6 07260 Porreres , Mallorca, España Postal: APDCO 118 07200 Felanitx , Mallorca, España

Tel: + 34 971 18 13 14 Fax: +34 871 70 22 56 www.sonartiques.com

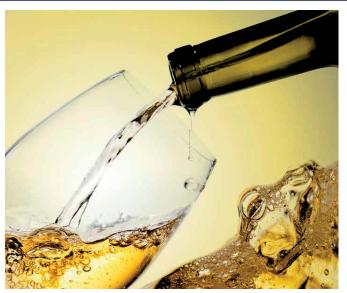






Mallorca Fine Wine Events

Ihre erste Adresse für außergewöhnliche Wein-Events



Entdecken Sie Mallorcas Weine! Eine Liebe, die zart beginnt und ewig hält.

Für Firmen und Privatpersonen

- Weinverkostungen
- Bodega-Besuche
- Cateringservice





Wine & Dine Das Genusserlebnis

CREATIVE CONSULTING MALLORCA

Irene Hallegger Pl. Sant Miguel 7 / 2D · E-07669 Calonge Fon & Fax: +34 971 83 75 62 Mobil: +34 619 66 40 40 info@mallorca-business-plattform.com

www.mallorca-business-plattform.com

LA GOURMEDA

Das exklusive Gourmet-Restaurant in Puerto d'Andratx



Das "La Gourmeda" Restaurant in Puerto Andratx, Mallorca - entstand aus dem Wunsch der Gründer Jan & Antje Brüske, die Schönheit und Eleganz dieser wunderschönen Insel in einem besonderen Gourmet Restaurant zu vereinen. Nachdem die Entscheidung zugunsten unserer bezaubernden Gourmet-Finca - in Alleinlage schräg gegenüber vom Yachthafen "Port Vela" – gefallen war, entwickelte sich die Überzeugung, dieses Fleckchen Erde zu einem wunderbaren Ort der Entspannung und des Genusses zu gestalten.

Mit der Vielfalt an heimischen Gemüsen, der Verarbeitung von täglich frisch gefangenem Fisch, der Zubereitung von erstklassigem Fleisch aus regionaler Aufzucht, der Beimischung von geschmacksintensiven Insel-Kräutern und der Komposition von Desserts aus reif gepflückten, frischen Früchten der Insel, werden die leckersten Speisen und Menüs kreiert, so dass jeder Gast sehr gerne wiederkommen mag.

WILLKOMMEN IM LA GOURMEDA

Seit der Eröffnung am 3. August 2014, erfreut sich unsere wunderschönes Restaurant enormer Beliebtheit bei den Gästen. Wir sind stolz und glücklich zugleich, als Familienbetrieb, ergänzt um ein sehr engagiertes, erstklassiges Team, für eine gleichbleibend hohe Qualität, in einem außergewöhnlichen Ambiente Sorge tragen zu können.



RESTAURANT

Das "La Gourmeda", ist das Gourmet-Restaurant in Puerto de Andratx, Mallorca, mit einladendem Garten, herzlicher Atmosphäre und leichter "Crossover"- Küche. Unsere Speisekarte bietet ein breites Spektrum für nahezu jede Geschmacksrichtung: Täglich fangfrischer Fisch, komponiert mit delikaten Soßen und frischem Saisongemüse, Fleischgerichte mit extravaganten Soßen, aus bestem Fleisch. Ausserdem kreieren wir für Freunde der leichten Küche, vegane und vegetarische Gerichte der Extraklasse.

BAR & GARTEN

Der grosse, wunderschöne Restaurant-Garten des "La Gourmeda", lädt zu romantischen Abenden zu Zweien, ebenso wie zu grösseren Feierlichkeiten mit Freunden und Familie ein. Der gemütliche Gastraum bietet reichlich Platz für genussvolle Abende.

COCKTAIL LOUNGE

Unsere gemütliche Cocktail Lounge - in unmittelbarer Nähe des Eingangs - lädt im Schatten der riesigen Palmen mit Blick auf das bunte Treiben des Yachthafens Port Vela, zum Verweilen ein.





DER WEG ZUM LA GOURMEDA

Am Ortseingang von Puerto d'Andratx, fahren Sie am ersten Kreisverkehr nach rechts. Dann halbrechts über die kleine Brücke Richtung Yachthafen.

Nach circa 200 Metern sehen Sie bereits auf der rechten Seite die Fassade unseres Restaurants.



ERTO DE ANDRATX

Tel. (+34) 971 674 980

Avenida Gabriel Roca 13 • 07157 Port Andratx

info@lagourmeda.com **ÖFFNUNGSZEITEN**

Vor- und Nachsaison

Mai + Juni sowie Sep. + Okt. täglich 13.00h - 23.00h Kein Ruhetag! Hauptsaison
Juli + August
täglich
19.00h - 24.00h
Kein Ruhetag!

www.minkner.com

CHOCOURMET - Handgemachte Köstlichkeiten Die feine Confiserie mitten im Herzen von Port Andratx



Roland Aigner ist Chocolatier aus Leidenschaft. Seit der Eröffnung der kleinen, aber feinen Confiserie in diesem Jahr am 22. April, findet er täglich neue kleine und große Fans für seine verführerischen Köstlichkeiten.

Bereits in Österreich hatte er für 3 Jahre ein Geschäft und hat seine Kunstfertigkeit im Umgang mit Schokolade nach und nach verfeinert. Alle erdenklichen Pralinenvariationen und selbstverständlich auch Tafelschokolade werden in seiner Manufaktur mit viel Liebe zum Detail hergestellt.

Mittlerweile sind nicht einmal Schaufensterpuppen vor ihm sicher (siehe Bild rechts), die er kunstvoll in ein essbares Gewand hüllt. Man fühlt sich regelrecht zuversetzt in die gute alte Zeit, als genau solch kleine, gemütliche Geschäfte die Städte zierten und die Qualität noch echte Qualität war - hier kann kein Supermarkt mithalten.

Roland Aigner arbeitet nur mit den feinsten Zutaten und verwendet für seine Kreationen vorzugsweise saisonale und heimische Rohstoffe Mallorcas, um zudem die hiesige Wirtschaft zu unterstützen.



Besondere Angebote

- Das etwas andere Geschenk: Beratung und Gestaltung individueller und personalisierter Verpackungen und Pralinen.
- Pralinen selber gestalten: 14-tägig werden Pralinenkurse für den ambitionierte Schokoladenfan angeboten.
- Event-Service: Buchungsmöglichkeit von liebevoll gestalteten Schokoladen-Buffets als Desert-Highlight für Veranstaltungen aller Art.





www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

"Galería de Arte Minkner" Ausstellungsprogramm von Juni bis Dezember 2017

"Gans schön sonnig" Herman 04. Juni (Vernissage) - 31. August 2017



"Auflösung der Konturen" Elena Gatti u. Peter Thoms

"Life is beautiful" - naive Malerei"

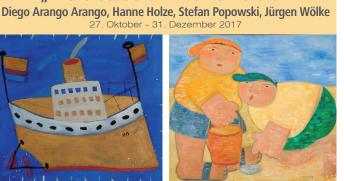




"Die Leichtigkeit des Steins" - Skulpturen Norbert Jäger













Galería de Arte - Minkner

Mo-Fr: 09:30h - 18:30h Sa: 09:30h - 14:00h Avenida Rey Jaime I, 109 07180 Santa Ponsa





IMMER EINEN BESUCH WERT.







C./ des Saluet N° 1 - Local 11 07156 Port d'Andratx 0034 971 674 450 www.amiga-andratx.de

L & SAI





www.minkner.com



Car. de la Victoria No.4 (Car. del Conquistador - Cathedral



IMPRESSUM

Herausgeber:

Minkner & Partner S.L. Avda. Rey Jaime I, 109 ES 07180 Santa Ponsa Tel. 0034 / 971 695 255 Fax 0034 / 971 695 695 info@minkner.com www.minkner.com

Gesamtkoordination:

Detlef Kunze

Grafikdesign:

Fotografie:

Constantin Rahmfeld

Irene Hallegger

Detlef Kunze

Autoren:

Ralf Becker Marvin Bonitz

Oscar Chuctaya

Ivana Del Toro Kinga Veréb

Pieregidio Rebaudo

Klaus W. Herbert Holger Fischer

Ulrich Gold

Oliver Weißenberg

Alejandro Palomino

Ando Schirmer

Anna Tarragona Lars Höhne

Lars Ranzenberger

Daniel Gingerich

Veronika Berger

Jan Otto Krosanke Marc Gayda

Ralf Heitkamp

Dr. Sabine Hellwege

Andreas Mayr

Edith Minkner Lutz Minkner

Roland Netscher

Christian Nopper

Daniel Pires

Willi Plattes Dr. Manuel Stiff

Verantwortlich im Sinne

des Presserechts: Edith Minkner, Lutz Minkner Minkner & Partner S.L. Avda. Rey Jaime I, 109 E-07180 Santa Ponsa Tel. +34 971 695 255 info@minkner.com

www.minkner.com

Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch kann für die Richtigkeit von Fremdangaben. Hinweisen und Preisen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen werden.

Speicherung und Nachdruck sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung von Minkner & Partner S.L. erlaubt. Gerichtsstand ist Palma de Mallorca



Minkner & Partner Beratungszentren

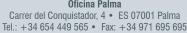
Ganz gleich, ob in Santa Ponsa, in Palma, in Pto. Andratx oder in Llucmajor, Sie sind immer in den besten Händen!



Oficina Central Santa Ponsa Avenida Rey Jaime I, 109 • ES 07180 Santa Ponsa Tel.: +34 971 695 255 • Fax: +34 971 695 695









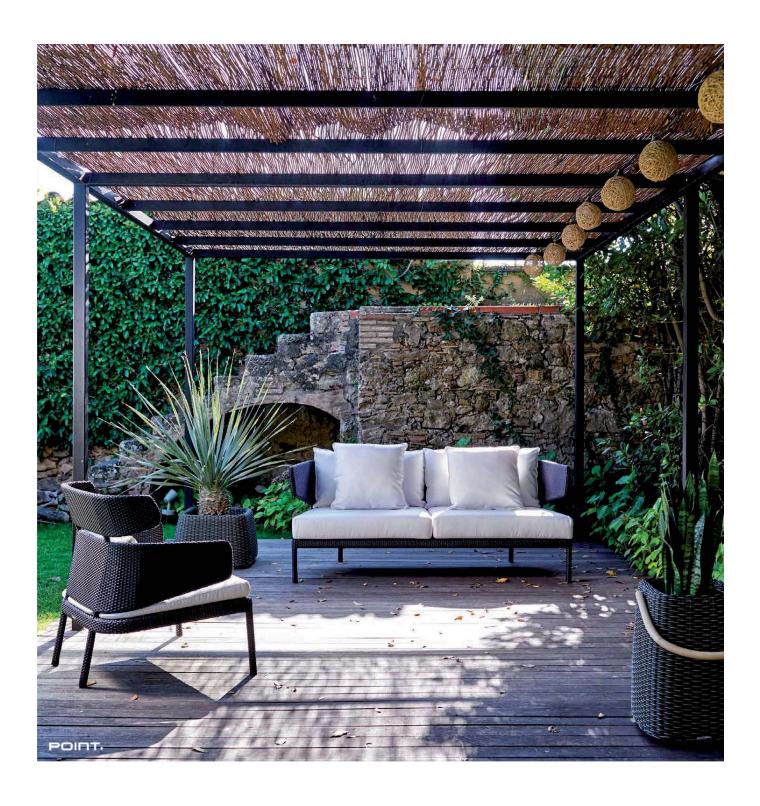
Ronda Migjorn, 145B • ES 07620 Llucmajor Tel.: +34 971 66 29 29 • Fax: +34 971 66 12 82

info@minkner.com



www.minkner.com





inter mobel