

## Malaga, Europas L. A.?

Ein kleiner Rundgang durch Malaga, von Benno Bühler, Architekt und Bausachverständiger, seit 1996 „*Wahlmalagueño*“.

### *Ein paar interessante Daten und Fakten*

Andalusien ist flächenmässig grösser als Österreich, davon sind knapp 25% geschützte Naturlandschaft. Es belegt ca 20% der Fläche des spanischen Festlandes, hier leben ca 8,3 Mio Einwohner. Ausser den grossen Städten (Hauptstadt Sevilla, Cordoba, Granada) leben die Andalusier mehrheitlich an der Mittelmeerküste, des lieblichen Klimas wegen. Knapp 20 Millionen Besucher (davon die Hälfte aus Spanien) lassen jährlich ca 35 Milliarden Euro hier, die Tourismus Industrie erfreut sich exzellenter Gesundheit, die Hotels, Gastronomie und Apartments einem ausgezeichneten Qualitätsstandard. Ausser Tourismus lebt Andalusien von der Seefahrt (Algeciras: grösster Containerhafen Spaniens) und Handel, Landwirtschaft (Almeria: grösster Gemüsegarten Europas), der tropischen Landwirtschaft (vor allem Avocado und Mango) und dem Bau. Seit ca 30 Jahren floriert auch das High Tech Geschäft, dieses funktioniert online, die langen Versorgungswege nach Andalusien daher kein Problem mehr. Andalusien reicht von der Grenze zu Portugal im Westen (Guadiana Fluss), bis Murcia im Osten, wird vom Atlantik und Mittelmeer umspült, und hat viele (auch Mikro-) Klimazonen: Am Atlantik ist Andalusien sehr grün, im grünen Hochland um Grazalema liegt der regenreichste Ort Spaniens, das 300km weiter westlich gelegene Tabernas in Ostandalusien der regenärmste und Wüste, die nördliche Sierra Nevada alpin mit Eichenwäldern. Begrenzt wird Andalusien im Norden von der sehr naturreichen und menschenleeren Bergkette Sierra Morena (von Portugal bis Valencia, ca 800km) in der Mitte und teils bis zum Meer reicht die Cordillera Bética, mit dem höchsten Berg auf der iberischen Halbinsel, dem Mulhacén (Sierra Nevada, knapp 3.500 m – gerade mal 50 km Luftlinie vom Meer entfernt!). Diese geographischen Eigenheiten macht diese Landschaft unglaublich vielfältig, abwechslungsreich und einzigartig. Hinzu kommen die grossartigen Städte Andalusien, Sevilla, Granada, Malaga, Córdoba und Cádiz, mit dem einmaligen Stilmix aus den vergangenen 2 Jahrtausenden.

### *Reiche spanische Haushalte*

Mit über 80 % Immobilien Eigentümerquote zählen die Spanier noch immer zu den Reichsten in Europa, das stellte konservative FAZ 2013 fest ([hier mehr dazu](#)). Besitzt ein deutscher Haushalt im Mittel 51.000 € an Eigentumswerten –so die FAZ- so besitzt ein spanischer fast das vierfache davon (178.000 €), vor allem des hohen Anteils an Immobilienbesitzes wegen.

Wie wir nun wissen, geht es seit diesem Jahr 2013 aufwärts, die Immobilienwerte haben sich – je nach Lage- im Schnitt verdoppelt, die Kaufkraft der Malagueños hat enorm zugelegt. Das werden Sie bei Ihrer Reise nach Málaga schnell feststellen: Ohne Reservierung sollten Sie es gar

nicht erst versuchen im angesagten Restaurant einen Tisch zu finden, Strassencafés zum Bersten voll, die Shopping Malls überfüllt, neuwertige SUV Fahrzeuge allenthalben, die Leute überaus gut gekleidet. Die andalusische Familie ist sehr unternehmungslustig, und stets bereit ihr Geld auszugeben, gerne auch zum Feiern, Freizeitparks, Strand oder eben abends flanieren inkl späterem Umtrunk.

### ***Das Land***

Andalusien ist ein beneidenswerter Streifen Erde, so abwechslungsreich, das wunderbare Klima an den Küsten, das Hinterland, begrenzt von Atlantik und Mittelmeer, menschenleeren Bergen und Hochebenen, wilde Landschaften. Westlich von Málaga ist die Küste sehr urban, hier geht es ca 80 km bis Estepona fast nahtlos von einer Gemeinde zur anderen über, viel natürliche Küste gibt es da nicht mehr, ein wenig vergleichbar mit dem nicht enden wollenden L.A. in California. Hier finden Sie die besten Golfclubs (Aloha, Valderrama, Monteonmedio) und wirklich einmalige und unbezahlbare 5\* Wohnanlagen (etwa Zagaleta, Alzambra oder Los Monteros), eingebettet in wahre Prachtgärten und Poollandschaften. Im Osten von Málaga wird es schnell beschaulicher, ab Benajárfé ist der Strand sich selbst überlassen, ab Nerja beginnt die schroffe und spektakuläre Steilküste bis Motril. Auch das sehr bergige Hinterland (Cordillera Bética) bietet fantastische Wanderspots, viel Natur, Karstgebirge, Cañons, Wälder, Stauseen und Steppen, goldige weisse Dörfchen (Zahara de la Sierra, Grazalema, Olvera ...). Ab Gibrálfar und hoch am Atlantik wird ebenso sehr menschenleer, mit unendlich weiten Stränden (Punta Paloma, Bolonia bis nach Cádiz).

Die vielen klimatischen Mikrozonen erlauben es den Bauern in der Provinz Málaga nahezu alles zu produzieren: auf den kühlen Hochebenen (Meseta von Alhama) weitläufige Salat- und Kohlplantagen. An den Südhängen der Axarquía Mango und Avocado-Plantagen, teils soweit das Auge reicht. Die Kornkammer der Römer war das fruchtbare Land von der Vega de Antequera, ausgezeichneter Rotwein kommt aus Ronda. Von Sevilla bis Jaén unendliche Weiten der Olivenbäume, immerhin ist Spanien der grösste Olivenölproduzent weltweit. Und all die Einwanderer, die in den letzten 2000 Jahren ihre Spuren hinterlassen haben, allen voran die mehr als 700 jährige Besatzung der Araber, aber auch Goten, Sueben, Barbaren und die Vandalen, letztlich die Namensgeber von Andalusien. Die Vielfalt werden Sie bei Ihrem Besuch in der Mezquita (Moschee) von Córdoba selbst feststellen: auf fast 900 Stützen steht dieses 1000 jährige sensationelle Bauwerk aus dem 8. Jhrd, die lange als grösste Moschee der arabischen Welt galt, bis sie unter Karl des V zur Kathedrale umgebaut wurde. Dahin gelangen Sie über eine römische Brücke über den Guadalquivir, aus dem 1. Jhrd. (bekannt geworden u.a. aus den „Game of Thrones“)

## ***Malaga***

Dieser Artikel soll aber vor allem meiner Wahlheimat und dynamischen *boom town* Málaga gewidmet sein: Lange Zeit im Dornröschenschlaf fast vergessen, sollte die Stadt Anfang der Achtziger wachgerüttelt werden, dazu liessen sich drei bekannte Kollegen Architekten (Seguí, Peralta und Asenjo) einen cleveren Strategie Plan einfallen, darin definiert, wohin die Reise von Málaga in den nächsten Jahren gehen sollte; Denn das kleine und versnobte Marbella war bekannter und reicher als Málaga, wie konnte das passieren, wer hatte die Entwicklung verschlafen? Dieser Plan und die folgenden Strategiepläne sind bis heute grösstenteils umgesetzt worden. Es wurden Altbau- Sanierungsarbeiten subventioniert und die Innenstadt autofrei gemacht und mit U-Bahn, und S-Bahn ausgestattet (12 min zum Flughafen!), der Schnellzug AVE bis Madrid nebst neuem Bahnhof (ohne Halt bis Madrid in 2:20 h), Hafenprojekt Muelle 1 und „Palmeral de las Sorpresas“, Flughafen gleich 2 mal erweitert (inzwischen der drittgrösste auf dem spanischen Festland, mit fast 20 Mio Fluggästen 2018), Tech Park mit 20.000 Arbeitsplätzen, über 900 teils namhafte Firmen (Caterpillar, Oracle, Telefónica, Airtec Airbus, jede Menge Software- und Network Startups), 5 Milliarden Umsatz und inzwischen dreimal erweitert, Autobahnen, Infrastruktur und Stadtverwaltung. Die Uni wurde erst Mitte der Siebziger Jahre gegründet, heute gibt es einen grossen Campus direkt neben dem High Tech Park, mit 50.000 Studenten, Uniklinik und U-Bahn Anschluss. Malaga sollte sich hübsch machen, Kultur und Museen bieten, den bekannten Sohn der Stadt (Picasso) zum Thema machen, und noch lebende Söhne der Stadt (Antonio Banderas) eine Plattform bieten. Die Stadt steht inzwischen blitzsauber da, die Verwaltung funktioniert, mit modernster Infrastruktur ausgestattet, ist nahezu autofrei, für Schlechtwettertage gibt es jede Menge Museen und Ausstellungen (Picasso, Schöne Künste, russische Sammlung, Centre Pompidou, Contemporanean Art, Automobilmuseum ...). Ein kometenhafter Aufstieg in 20 Jahren. Da liess auch der Tourismus nicht lange auf sich warten, die Anzahl der Hotel und Apartmentofferte hat sich seit der Jahrtausendwende verzwanzigfacht, mit inzwischen 50.000 Hotel- und Apartmentbetten (2018), und weltweit agierende Investmentfirmen zeigen Interesse.

Zwischenzeitlich sind komplett neue Wohngebiete entstanden: Teatinos – bei meiner Ankunft 1996 noch Ackerland – ist jetzt ein Stadtteil mit geschätzten 70.000 Einwohnern, auch am westlichen Strand der „Bahía de Málaga“ komplett umgekrempelt, komplette Wohnanlagen, Sportzentren, Basketballarena (Unicaja – einer der erfolgreichsten Mannschaften in Spanien) ... die restaurierte alte Tabakfabrik (sehenswert: Automuseum und Russische Kunstsammlung), oder auch das Kulturzentrum los Guindos, mit immer wieder wechselnden Ausstellungen / Veranstaltungen aller Art. 1996 noch mit Barracken besetzte Strände der Misericordia – eines der Armenviertel Málagas - sind heute ein schöner und moderner Paseo marítimo, mit schicken Wohnanlagen, Hotels und jede Menge Chiringuitos (frischer leckerer Fisch am Spieß). Dort entsteht im alten Heizkraftwerk La Termica (Metrovacesa Halia – die preiswerteste Wohnung für 417.000 €) ein über 20 stöckiges Wohngebäude, ein „Landmark“, der die westliche Bahia de

Málaga vollenden soll. Der westliche Teil dieser Bahia zählt bereits jetzt 40.000 Einwohner und mausert sich zu einem immer höher bewerteten Stadtteil, den das Halia Projekt wohl vollenden wird.

Die Raumordnung dieser zwei neuen grossen Baugebiete –Teatinos und La Termica- ist äusserst grosszügig, breite Avenidas, natürlich modernste Infrastruktur, Fahrradwege, weitläufige Grünanlagen, Sportzentren und soziale Einrichtungen. Besser kann man es fast nicht mehr machen.

Nördlich von Málaga baut ein deutscher Investmentfond (Aquila) hunderte von neuen Wohnungen in Martiricos (Baubeginn war letztes Jahr) und auch in der sehr guten Wohngegend Limonar /Mayorazgo entsteht ein riesiges neues Wohngebiet, derzeit in Bau.

### ***Immobilien in Málaga***

Seitdem ich meine Zelte in Málaga aufgeschlagen habe, sehe ich diese Entwicklung und staune immer noch über diese einmalige Dynamik, die Stadt platzt aus allen Nähten. Malaga und seiner Küste sage ich auch weiterhin eine grosse Zukunft heraus, denn die Essenz stimmt: der Lifestyle, die Leute, Landschaft, das Meer, die Infrastruktur, die Leckereien aus dem Hinterland, das liebe Klima. Es ist für jeden Geschmack etwas dabei, schöne Wohngebiete in Meeresnähe, Stadtleben in der aufregenden spanischen Stadt Málaga, Strand, Luxusanwesen in der Nähe von Marbella, oder die abgelegene Finca in der Axarquia. Jeder Wunsch kann hier für jeden Geldbeutel erfüllt werden. Durch die exzellente Flugverbindungen eignet sich die Costa del Sol auch bestens für Ferienimmobilien, die man zunächst erwirbt und eigentlich automatisch mehr und mehr hier lebt (so geht es den meisten meiner Kunden).

Diese Dynamik macht sich auch im Immobiliensektor bemerkbar, die Preise sind in Top Lagen (Meer, Innenstadtlage oder Limonar Malaga, Meersicht) wieder unbezahlbar. Als Wertermittler für spanische Immobilien staune ich, wie sich die Immobilienpreise von Stadtteil zu Stadtteil dramatisch verändern, in Malaga Stadt und Marbella reicht bisweilen eine Strasse, die den Immobilienwert halbieren kann: nördlich davon höher, südlich niedriger, oder umgekehrt. Deswegen gilt hier wie anderswo auch: Die Lage macht's. Dieser Umstand macht die Immobiliensuche weltweit schwer, denn die gefragten Lagen sind teuer, und uninteressante Lagen können sich als unverkäuflich herauskristallisieren. In Málaga empfehle ich daher ein Testwohnen, mieten Sie sich in der Nähe der Traumimmobilie für ein paar Tage ein, lernen Sie Ihre neue Heimat kennen. Sie werden schnell merken, ob sich die Gegend für Sie lohnt oder ob es Störfaktoren gibt, die von einem Kauf abraten können (Lärm, nächtliches Ausgehviertel, Bewohner, Infrastruktur, Schulen ...). Generell sind Andalusier gute Leute (wie kann es anders sein, bei der vielen Sonne?), sehr geduldige Menschen, sehr offen für Zuwanderer, letztlich sind

sie ohnehin das Volk mit sehr gemischten Blut, jahrhundertlange Besetzungen von Arabern, Römern und mitteleuropäern hinterlassen eben ihre Spuren. Sie werden sich hier von Anfang an wohlfühlen und nicht fremd vorkommen!

Einzig die Preiseskalation macht mir ein wenig Sorgen, zu hohe Preise verderben den Markt, 417.000 € für die preiswerteste Wohnung in der Halia Anlage ist für die hiesige Bevölkerung (und für alle anderen Normalbürger) unbezahlbar. Spätestens das Interesse der grossen Investmentfirmen (Metrovacesa oder auch die deutsche Aquila in Martiricos) treibt die Immobilienwerte senkrecht nach oben, eine Tendenz, über die auch in Deutschland viel diskutiert wird. Wie vereinbart man diese Investmentpower grosser Firmen mit der Kaufkraft der hiesigen Bevölkerung, wie garantieren wir ein Recht auf Wohnung, regulieren wir die Mietpreise, wie garantieren wir auch weiterhin die Möglichkeit, das die traditionellen Familien in den angesagten Städten sich ein Investment leisten kann? In anderen Ländern hat man den goldenen Weg noch nicht gefunden. Fest steht aber: die Welt wird kleiner, Tendenzen werden internationaler und die Hilfslosigkeit der Politik das Kapital gezielter zu steuern immer deutlicher.

*Benno Bühler ist Architekt, lebt und arbeitet seit 1996 in Málaga, er berät beim Kauf von Immobilien als Hausinspektor ([hausinspektor-spanien.de](http://hausinspektor-spanien.de)). Benno ist Mitglied im Bund deutscher Sachverständiger und Fachgutachter (BDSF), sowie bei der RICS in London (Royal Institution of Chartered Surveyors) und in Spanien als vereidigter Gerichtssachverständiger für Bau zugelassen.*

T: +34 952 609 617

Cell: +34 610 794 443

Mail: [info@architect-spain.com](mailto:info@architect-spain.com)

Web: [architekt-spanien.net](http://architekt-spanien.net), [hausinspektor-spanien.de](http://hausinspektor-spanien.de)