



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

CRES | Center for Real Estate Studies

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca Ergebnisse 2017

CRES Discussion Paper – No. 14

Prof. Dr. Marco Wölfle

Informationen zum CRES

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsbegleitende Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Neben berufsbegleitenden sowie dualen Studiengängen zum Bachelor in den Bereichen Immobilienwirtschaft/Real Estate sowie Immobilienbewertung, wird ein berufsbegleitendes Masterstudium angeboten. Ein weiterer Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiter zu entwickeln.

Wissenschaftliche Leitung



Prof. Dr. Michael Lister arbeitete von 1984 bis 1987 in einer Bank, studierte danach bis 1992 BWL an der Uni Münster, promovierte 1996 an der Uni Basel. 1998 wurde er zum Assistenzprofessor ernannt und habilitierte sich 2002. Von 2003 bis 2008 übernahm er den Lehrstuhl für Finanzen, Banken und Controlling an der WHL Wissenschaftliche Hochschule Lahr, wo er von 2005 bis 2008 auch Prorektor für Forschung war. Seit 2008 ist er wissenschaftlicher Leiter des CRES Center for Real Estate Studies.

Weiterhin ist er Inhaber des Lehrstuhls Finanzen, Banken und Controlling der Steinbeis Hochschule Berlin und Direktor der ZEB Business School. Seit vielen Jahren ist er als Dozent an verschiedenen Universitäten und Akademien, so auch an der DIA Freiburg, tätig.



Prof. Dr. Heinz Rehkugler studierte an der Universität München Betriebswirtschaftslehre. Nach dem Examen (1970) war er dort als wissenschaftlicher Assistent am Institut für Industriebetriebslehre und Betriebliches Rechnungswesen beschäftigt. 1975 unterbrach er die Hochschullaufbahn, gründete und leitete eine Unternehmensberatungsgesellschaft. Schon 1977 folgte aber dann die Berufung an den Lehrstuhl für Finanzierung an der Universität Bremen. Spätere Rufe führten ihn 1988 an die Universität Bamberg und dann an die Universität Freiburg, wo er von 1994 bis 2009 den Lehrstuhl für Finanzwirtschaft und Banken inne hatte. Nunmehr ist er wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES), einer Gemeinschaftseinrichtung der Steinbeis Hochschule Berlin und der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg (DIA).



Prof. Dr. Marco Wölfle ist wissenschaftlicher Leiter der Steinbeis-Transfer-Institute Angewandte Statistik und Volkswirtschaftslehre, Center for Real Estate Studies (CRES), VWA Business School sowie Wirtschafts- und Verwaltungswissenschaftliches Zentrum (WVZ). Er studierte und promovierte an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, die ihm für seine Leistungen im Rahmen der Promotion den „Constantin-von-Dietze-Forschungspreis“ verlieh.

In der Lehre vertritt Prof. Wölfle vor allem die quantitativen und qualitativen Forschungsmethoden, die Volkswirtschaftslehre, Finanzmärkte und das betriebswirtschaftliche Rechnungswesen.

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca

Ergebnisse 2017

Auftraggeber: Porta Mallorquina Real Estate
S.L.U. <http://www.porta-mallorquina.de>
Stand: März 2017

2017 gehen die Marktstudien zu Ferienimmobilien in ihre dritte Auflage. Bereits in der Vergangenheit untersuchte das Steinbeis-Transfer-Institut (STI) Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag der Porta Mondial Gruppe diverse Ferienimmobilienmärkte. Neben dem regelmäßigen Fokus auf Mallorca wurden bereits Analysen zu den weiteren Baleareninseln angefertigt und als einmaliges Sonderthema der Blick auf die Top-Ferienresorts der Schweiz gelegt.

Mallorca zählt zu den wichtigsten Ferienimmobilienmärkten in Europa. Bereits 2015 besuchten über 10 Millionen Touristen die größte Baleareninsel, 2016 wurde dieser Rekord mit rund 11 Millionen Übernachtungsgästen gebrochen und auch für 2017 rechnen Hotels, Ferienvermieter und Reiseveranstalter mit ähnlich hohen Buchungszahlen. Die bemerkenswerte Entwicklung, die in den 60er Jahren mit weniger als 400.000 Urlaubern begann, lässt sich durch mehrere Faktoren erklären: Erstens zeigt die Insel eine touristisch idealtypische Mischung aus langen Sandstränden und weitläufigen Landschaften, die baulich gut erschlossen sind. So locken Aufnahmen von luxuriös ausgestatteten Villen, mallorquinischen Fincas und modernen Penthäusern direkt in Hafennähe Investoren aus der ganzen Welt an - nicht nur für die Suche nach einer eigenen Ferienimmobilie auf Mallorca.

Dazu kommt aber ein zweiter Faktor: Die Insel ist in überschaubaren Flugzeiten fast aus ganz Europa gut erreichbar und regelmäßig angebunden. Selbst in touristischen Nebenzeiten bieten die meisten Flughäfen mehrmals täglich Direktverbindungen auf die Insel. Ein zunehmend wichtiges drittes Element ist aber ein meist für selbstverständlich gehaltener Faktor: Stabilität. Während in der öffentlichen Wahrnehmung regelmäßige Terrormeldungen Einzug gehalten haben und das bedrückende Schicksal der Flüchtlinge dominiert, erscheint Mallorca als Hort der Stabilität unter touristischen Destinationen. Die 2016 eingeführte Tourismussteuer ist hier sehr positiv zu werten, zeugt sie doch vom klaren Interesse am Erhalt der erreichten Werte.

Die vorliegende Marktstudie zielt auf einen aktuellen Überblick ab und kann im langfristigen Vergleich dazu dienen, die Werthaltigkeit eigener Investments zu prüfen. Denn neben der „emotionalen Rendite“, die richtige Immobilie gefunden zu haben, gewinnen auch rationale Erwägungen zur „monetären Rendite“ in zinsschwachen Zeiten zunehmend an Bedeutung. Daher stellt sich die Frage nach aktuellen Preistreibern, üblichen Preisen in Regionen und Marktsegmenten, aber gerade auch im Premiumbereich nach dem Preis von Luxusobjekten oder Quadratmeterpreisen in sehr gehobenen Teilregionen.

Zur Analyse der dahinter liegenden Strukturkomponenten gibt die folgende Studie des STI Center for Real Estate Studies, auch im Vergleich zur Vorjahresuntersuchung, Aufschluss. Sie

stellt das mengen- und preismäßige Objektangebot - differenziert nach Region und Ausstattungsstandard - vor.

Gegenstand und Zielsetzung

Die vorliegende Studie untersucht den Markt für Kaufobjekte auf Mallorca, mit der Zielsetzung, einen möglichst repräsentativen Überblick über Niveau und Struktur des vorhandenen Angebots für Ferienimmobilien zu verschaffen. Dabei wird sowohl das quantitative Angebot (Anzahl der Objekte) als auch das qualitative Angebot (Lage, Ausstattungsstandard, Meerblick) untersucht, um es letztlich den verschiedenen ermittelten Preisniveaus zuordnen zu können. In ausgewählten Bereichen werden die gesammelten Informationen auch auf Mikrolagen heruntergebrochen, um spezifisch auf Teilregionen eingehen zu können.

Bei der Analyse der Daten muss beachtet werden, dass nicht jedes Objekt, das auf Mallorca angeboten wird, auch zum Kauf als Ferienimmobilie qualifiziert. Nicht jede Immobilie darf als Ferienimmobilie gekauft bzw. auch vermietet werden. Hinzu kommen weitere juristische Details: Denn auch wenn die Rechtssysteme ähnlich ausgestaltet sind, können Details insbesondere im Grundbuch entscheidend sein. Vermeintliche Schnäppchen könnten einer nachträglichen Legalisierung bedürfen und potentielle Käufer und Eigentümer benötigen professionelle Unterstützung lokaler Marktexperten.

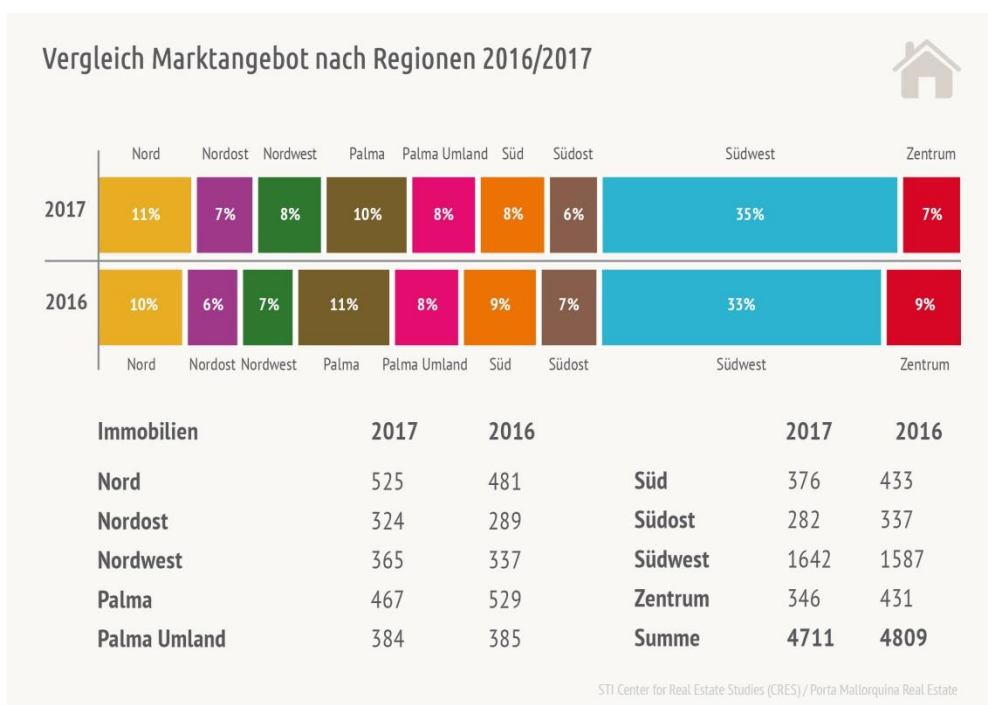
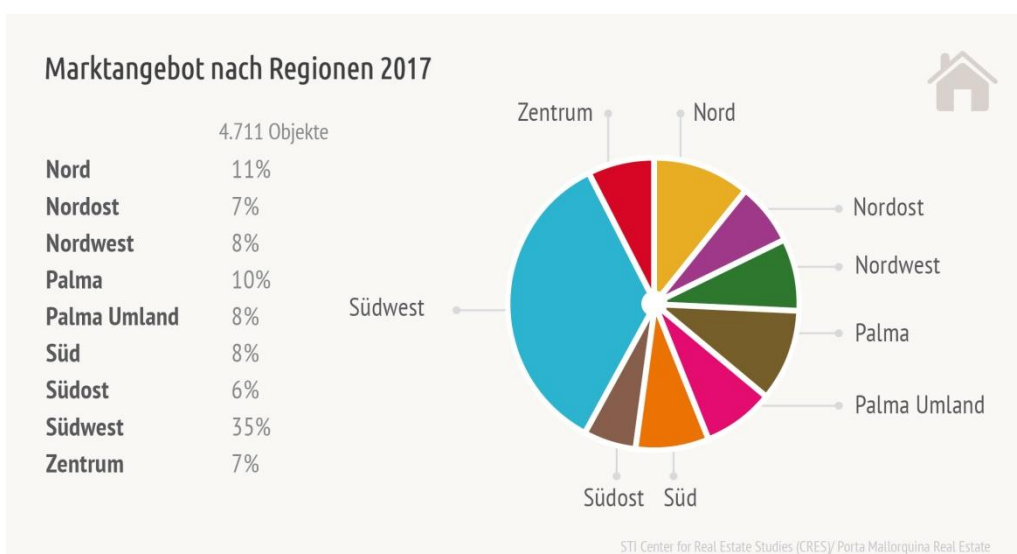
Bei der Auswahl der Daten werden daher mehrere Filter angewendet. Das rein mengenmäßige Angebot an Objekten kann außerdem leicht überschätzt werden, wenn überschlagsweise die Mengenangaben verschiedener Makler zusammengezählt werden. Auf dem Multi-Makler-Markt Mallorca kann es dazu kommen, dass dasselbe Objekt bei mehreren Maklern – ggf. sogar mit unterschiedlichen Informationen - geführt wird. Um derartig verzerrende Effekte auszuschließen, wurden einzelne Objektdaten der fünf marktführenden Makler gesammelt und abgeglichen, indem unplausible Werte und Doppelzählungen (siehe Datengrundlage ab Seite 12) korrigiert wurden. Nach Korrektur um statistische Ausreißerwerte ergibt sich ein Datensatz mit **4.711 Objekten**, auf deren Ausstattungsstandard und Standortlagen im nächsten Abschnitt eingegangen wird.

Marktvolumen, Lage und Ausstattung

Auf Mallorca stehen Anfang 2017 rund 4.700 Objekte unterschiedlicher Kategorien zum Verkauf. Wie der folgenden Abbildung zu entnehmen ist, verteilen sich die Objektanzahlen vollkommen unterschiedlich und nicht der regionalen Flächengröße entsprechend.

Wie in den Vorjahren konzentriert sich mehr als die Hälfte des Angebotes auf die drei Top-Regionen „Südwest“, „Nord“ und „Palma“ mit 35%, 11% und 10%. Die Verteilung ist auch in Bezug auf die anderen Regionen über die Zeit sehr stabil. Die Verschiebungen der Anteile übersteigen in keiner Region 2%.

Weiterhin sticht besonders der Südwesten heraus. In der räumlich eher kleineren Region findet sich mehr als ein Drittel des Objektangebots. Im Gegensatz dazu entfällt auf die größte Region der Insel im „Südosten“ der kleinste Anteil mit 6%.



Auch wenn sich die Anteile nur geringfügig verschieben, setzt sich der Vorjahrestrend fort. Das Objektangebot konzentriert sich zunehmend auf den Westen, während auf der zentralen Inselregion eher stagnierende Objektzahlen zu verzeichnen sind.

Marktangebot nach Ausstattungsmerkmalen

Mallorca ist, auch aufgrund des hohen Tourismusaufkommens, vor allem von Immobilien der gehobenen bzw. luxuriösen Objektklasse geprägt. Um sich aber dennoch keinem Risiko von Übertreibungen auszusetzen, wurden die Beschreibungen in Exposétexten auf den Homepages der untersuchten Anbieter intensiv geprüft und mit Plausibilitätskontrollen versehen. Hier konnte auf die Erfahrungen der Vorjahre zurückgegriffen werden. Zudem wurde beim zentral wichtigen Merkmal – dem Meerblick – eine stärkere Differenzierung vorgenommen, die sich auch auf die Objekteinteilung auswirkt (weitere Informationen im letzten Abschnitt zur Datensammlung ab Seite 12).

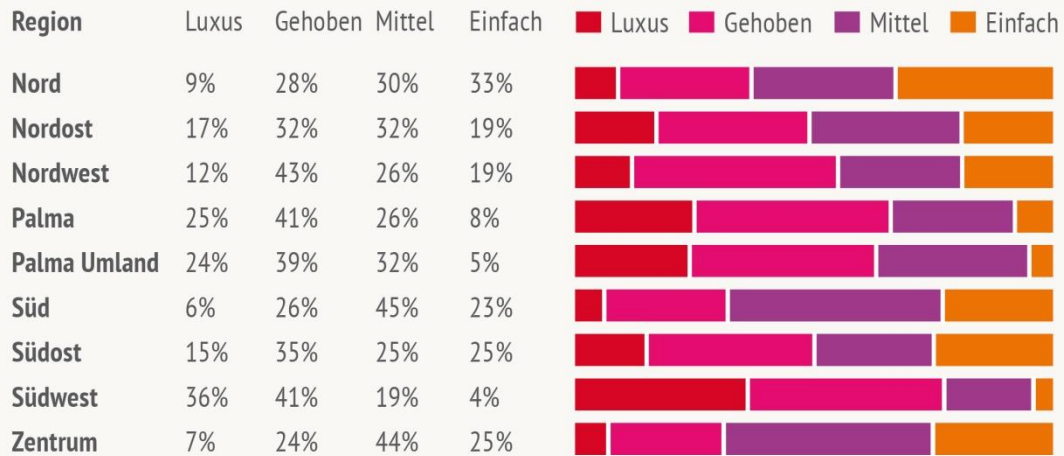
Abhängig von der bevorzugten Region schwankt der Anteil der Luxusobjekte im oberen 10%-Bereich mit etwas höheren Anteilen von ungefähr einem Viertel in beiden „Palma Regionen“ und vor allem im „Südwesten“, der mit 36% mehr als die doppelte Häufigkeit von Luxusobjekten aufweist und für werthaltige Objekte in diesem Segment prädestiniert scheint.

Die genannten Durchschnittswerte schließen dennoch nicht aus, dass bei entsprechender Nachfrage in anderen Regionen Luxusobjekte zu finden sind. Bezogen auf rund 4.700 Objekte lassen sich auch in der Zentralregion („Zentrum“) mit nur 7% Anteil ausreichend Gelegenheiten finden, falls diese von einem Käufer bevorzugt wird. Da die Vorjahre gezeigt haben, dass eine Luxuszuordnung sehr eng mit Zimmerzahl, großzügigem Pool und entsprechendem Meerzugang in Verbindung steht, erscheint der hier sehr geringe Anteil kaum überraschend.

Bei den drei weiteren Ausstattungskategorien zeigen sich größere Bandbreiten. Denn die drei genannten Regionen „Palma“, „Palma Umland“ und „Südwesten“ sind auch im gehobenen Segment stark vertreten und zeigen unter 10% einfache Objekte. Im gehobenen Segment finden sich im Nordwesten 43% der Objekte, wohingegen die meisten mittel eingestuften Objekte im „Süden“ und im „Zentrum“ zu finden sind.

Vergleichsweise viele einfache Objekte finden sich im „Norden“, „Südosten“ und „Zentrum“. Um ggf. den lokalen Markt mit begrenztem Budget kennenzulernen, ergeben sich in diesen Regionen Kaufgelegenheiten.

Marktangebot nach Ausstattungsstandard pro Region 2017

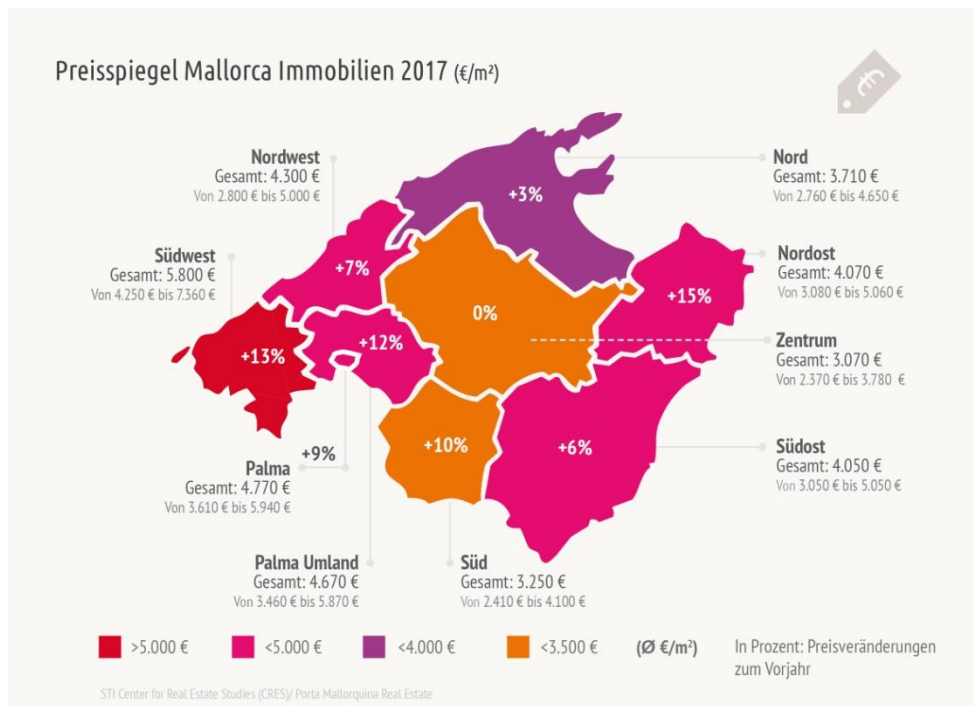


STI Center for Real Estate Studies (CRES) / Porta Mallorquina Real Estate

Preisniveau

Regelmäßig wird das Thema Immobilienpreise auch von lokalen Medien aufgegriffen. Die dort gängige Wahrnehmung steigender Kaufpreise lässt sich auch in der vorliegenden Studie bestätigen. 8 von 9 Regionen verzeichnen einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr; in der Hälfte sogar im zweistelligen Prozentbereich. Nicht überraschend zeigt sich auch hier wieder der „Südwesten“ mit dem zweistärksten Preisanstieg von 13%, gefolgt von „Palma Umland“ und dem „Süden“ mit 12% und 10%.

Auf den ersten Blick erscheint der sehr starke Preisanstieg im „Nordosten“ paradox. Dieser Anstieg könnte sich aber auf der einen Seite durch ein „Aufholen“ erklären lassen und auf der anderen Seite an der einfachen Tatsache liegen, dass bei geringeren Preisen derselbe Anstieg in Euro zu größeren Prozentsprüngen führt.



Mit Abstand zeigt sich der „Südwesten“ als Top-Region der Insel und weist eine Steigerung im durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.150 € in 2016 auf 5.800 € in 2017 auf. Damit steigt auch der Abstand zu den beiden preislich folgenden Regionen „Palma“ und „Palma Umland“ zum ersten Mal auf über 1.000 € je Quadratmeter. Hier lässt sich eine preisliche Dreiteilung im Datensatz erkennen. Während die drei soeben genannten Regionen den Bereich deutlich über 4.000 € je Quadratmeter markieren, rangieren „Nord“, „Nordost“ und „Nordwest“ sowie „Südost“ um rund 4.000 €. Den Abschluss bilden der „Süden“ und die Inselmitte mit Quadratmeterkaufpreisen knapp über 3.000 €.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Kategorien von „einfach“ bis „Luxus“ sollte aber nicht alleine über „den“ Quadratmeterpreis einer Region gesprochen werden. Denn so finden sich im Datensatz auch in „Palma“ Objekte unter 3.700 € je Quadratmeter, während in der Zentralregion („Zentrum“) Werte über dieser Kennzahl liegen können. Um die Bandbreite der Preise im Datensatz darstellen zu können, finden sich in der Grafik unter den Durchschnittswerten übliche Streuungen, die für die Regionen repräsentativ sind. Werden die genannten Werte miteinander verglichen, so zeigt sich vor allem im „Nordwesten“ und im „Südwesten“ eine große Spannbreite. In der letztgenannten Region liegen vergleichsweise günstige Objekte knapp über 4.000 € je Quadratmeter, während im Luxussegment Preise über 7.000 € reüssiert werden und für ausgewählte einzelne Liebhaber-Immobilien auch ohne weiteres Nennungen über 8.000 € im Datensatz zu finden sind. Um gerade diese Effekte genauer abbilden zu können, wird folgend noch auf eine Einzelaufstellung zurückgegriffen.

Veränderung durchschnittliche Quadratmeterpreise pro Region 2016/2017



Region	2016	2017	Veränderung
Nord	3.610 €	3.710 €	+3%
Nordost	3.530 €	4.070 €	+15%
Nordwest	4.030 €	4.300 €	+7%
Palma	4.390 €	4.770 €	+9%
Palma Umland	4.180 €	4.670 €	+12%
Süd	2.960 €	3.250 €	+10%
Südost	3.810 €	4.050 €	+6%
Südwest	5.150 €	5.800 €	+13%
Zentrum	3.070 €	3.070 €	-

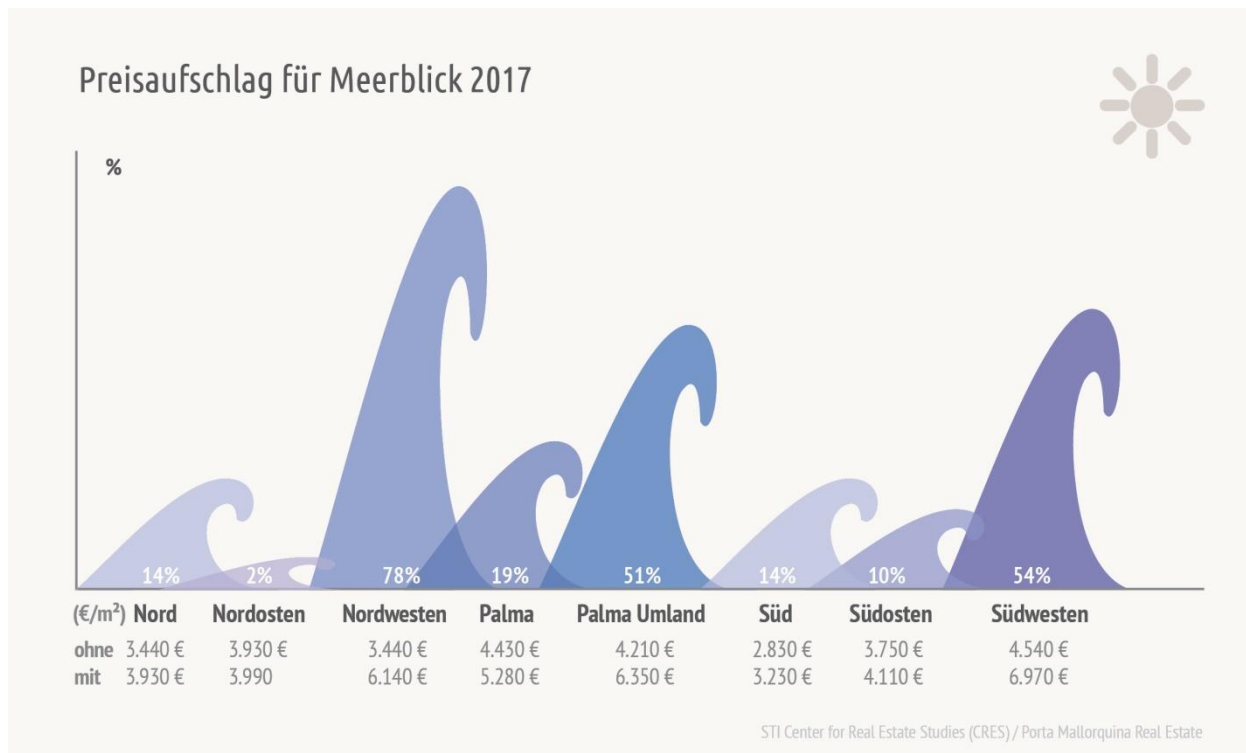
STI Center for Real Estate Studies (CRES) / Porta Mallorquina Real Estate

Wie viel kostet Meerblick?

Da der Meereszugang und –blick eine zentrale Rolle für Ferienimmobilien spielen, was insbesondere in den Erhebungen der Vorjahre durch signifikante Preisaufschläge für diese Eigenschaft bestätigt wurde, findet seit diesem Jahr und analog zu den gängigen Berechnungstools im Bereich der Ferienvermietung eine differenzierte Auswertung statt.

Die stärkere Unterscheidung in „Meerblick“ und „erste Meereslinie“ zeigte, dass sich die Werte im Allgemeinen im Durchschnitt der Vorjahre bewegen, dass aber die Aufschläge regionenspezifisch zwischen 10% und 50% schwanken. Der direkte Zugang in der ersten Meereslinie führt in der Regel aber zu einer Verdoppelung der Aufschläge.

Preisauflage Meerblick

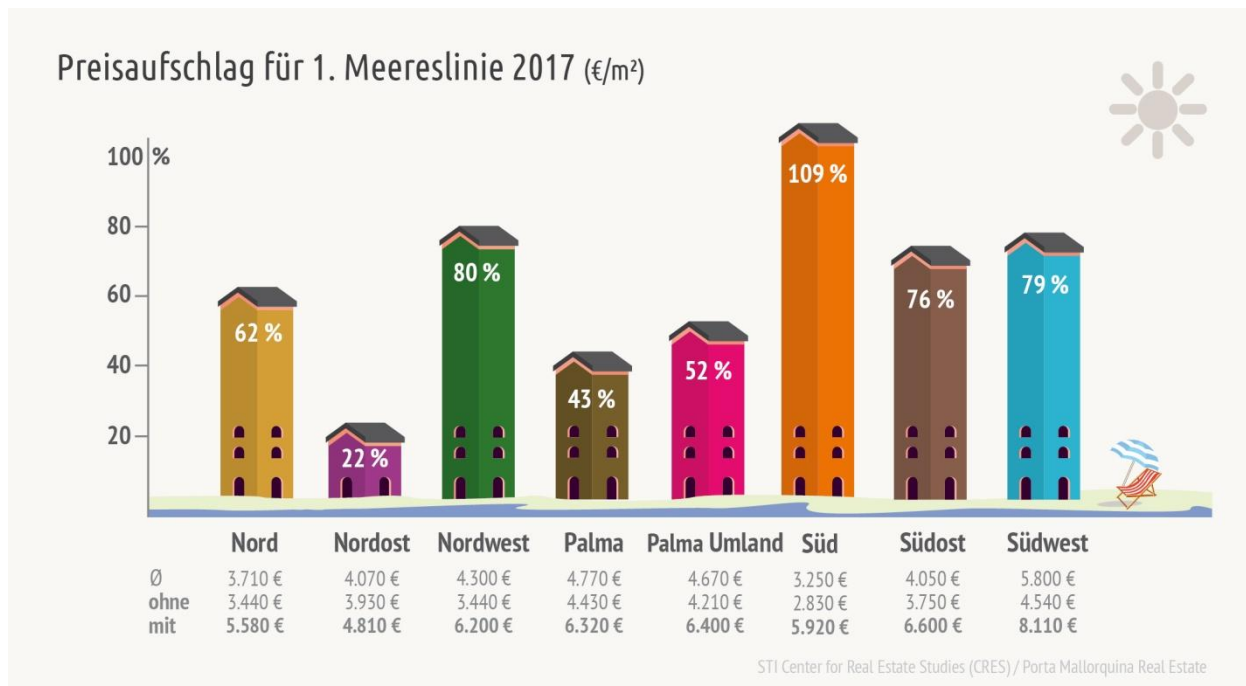


Während im Vorjahr der Effekt des Meerblicks zwei Gruppen teilte, die sehr eng beieinander lagen, zeigt sich hier ein positiver Effekt durch die genauere Auswertung in 2017. Wird die gesamte Insel betrachtet, so beträgt der Aufschlag durch einen „normalen“ Meerblick rund 30%, während der Aufpreis für die „erste Meereslinie“ gut den doppelten Wertsprung mit 63% ausmacht.

Aber hier zeigen sich dann auf Regionalebene starke Unterschiede. Regionen, die bereits für den einfachen Meerblick hohe Aufschläge verzeichnen, weisen nur noch mäßige Steigerungen für die erste Meereslinie auf. So liegt der Preissprung zwischen beiden Stufen im „Nordwesten“ und in „Palma Umland“ durchschnittlich unter 10%. Aber vor allem im „Norden“, „Süden“ und „Südosten“, Regionen mit moderateren Preisen, kann die erste Meereslinie ein wichtiges Merkmal zur Preisdifferenzierung für Investoren sein. Denn hier scheint ein „einfacher“ Meerblick bereits in der normalen Erwartungshaltung des Marktes eingepreist. Die Preisauflage übersteigen kaum 10%. Für eine erste Meereslinie liegen die Aufschläge jedoch bei 62%, 109% und 76%.

Auch in der Top-Region „Südwesten“ spielt die Zerteilung im Meerblick eine entscheidende Rolle. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ohne Meerblick liegt bei 4.540 € und steigt für einen „einfachen“ Meerblick auf 6.970 € (+54%) bzw. für die erste Meereslinie auf 8.110 € (+79%).

Zu den Regionen „Nordosten“ und „Zentrum“: In der Inselmitte lässt sich keine differenzierte Auswertung für den Meerblick darstellen, so dass hieraus auch kein Unterscheidungsmerkmal für Investoren entsteht. Vielleicht lässt sich hier auch die Abnahme des Angebotes in der Inselmitte und die dort stagnierenden Preise mit den starken Aufschlägen für den Meerblick in Verbindung bringen. Der „Nordosten“ verzeichnete bereits im Vorjahr die geringsten Preisaufschläge für Meerblick (2016: +17%). Die Differenzierung in 2017 zeigt nun +2% für einen einfachen Meerblick und +22% für die erste Meereslinie. Wenn auf Steigerungspotential durch dieses Merkmal gesetzt wird, sollte ein Aufschlag am ehesten durch die erste Meereslinie möglich sein.



Luxusimmobilien und Top-Orte

Der hohe Anteil an Premium-Angeboten hat gezeigt, dass eine gesonderte Auswertung im Bereich von Luxusobjekten Sinn macht. Wenn auch die meisten Objekte im Luxusbereich ab Preisen von 6.000 € je Quadratmeter beginnen, zeigen die Durchschnittswerte, dass in den günstigeren Regionen mit über 7.000 € und in den anderen Regionen eher über 8.000€ je Quadratmeter kalkuliert werden muss.

Wieder hebt sich der „Südwesten“ als Top-Region mit über 9.000 € je Quadratmeter ab. Auch bei der Betrachtung der Preisspannen wird ersichtlich, dass hier insbesondere auch ein paar sehr hochpreisige Objekte positioniert sind. Wird der Fokus auf einzelne Orte innerhalb der Regionen gelegt, so zeigen sich aber auch die „Palma-Regionen“ stark. Im Hinblick auf Investition und Werthaltigkeit sind aber gerade auch die Preisunterschiede in den Regionen von Bedeutung. Hier zeigt der Südwesten wiederum sehr stabile Werte. Beträgt im „Südwesten“ der Unterschied zwischen teuerstem und drittteuerstem Ort nur gut 1.000 €, so gilt in manchen Regionen eine Preisdifferenz von über 5.000 €.

Preisübersicht Luxusimmobilien 2017 (€/m²)

	Preis Durchschnitt	von	bis
Nord	8.150 €	6.222 €	12.000 €
Nordost	7.418 €	6.071 €	12.500 €
Nordwest	8.280 €	6.006 €	14.133 €
Palma	8.163 €	6.111 €	19.210 €
Palma Umland	8.163 €	6.052 €	15.660 €
Süd	7.822 €	6.053 €	18.900 €
Südost	7.797 €	6.089 €	14.130 €
Südwest	9.064 €	6.004 €	20.526 €
Zentrum	7.228 €	6.044 €	9.483 €



STI Center for Real Estate Studies (CRES) / Porta Mallorca Real Estate

Die spezifische Auswertung zeigt außerdem, dass im Luxussegment eine leicht andere Preisstruktur herrscht als im allgemeinen Durchschnitt. Denn die Preise von Luxusobjekten sind im „Norden“ und „Nordwesten“ eher in den höheren Regionen platziert, während sie im allgemeinen Durchschnitt eher im unteren Preisdrittel lagen.

Fazit:

Die Balearen und insbesondere Mallorca bleiben attraktiv für eine Investition in Ferienimmobilien. Neben einer emotionalen Betrachtung und einer Mietrendite zeigt die diesjährige Untersuchung einen deutlichen Preistrend nach oben. 7 von 9 Regionen verzeichnen deutliche Preissteigerungen, wobei in drei Regionen sogar zweistellige Prozentveränderungen ermittelt werden.

Noch stärker als in den Vorjahreserhebungen zeigt sich der „Südwesten“ als Top-Region, sowohl hinsichtlich der Preisentwicklung, als auch in Bezug auf die Auswahl an Angeboten. Mehr als ein Drittel aller Objekte befindet sich hier. Der Anteil luxuriöser Immobilien ist doppelt so hoch wie in den restlichen Regionen der Insel und folglich liegen die Durchschnittspreise mehr als 1.000 € vor den zweitplatzierten Regionen. Insbesondere der Meerblick ist hier entscheidend. Bereits ein einfacher Meerblick rechtfertigt bei aktueller Marktlage Preisaufläge um 50%, während die erste Meereslinie den Quadratmeterpreis um 80% höher ausfallen lässt als ohne Meerblick. Aber auch die Mikrolagen in „Palma“ und „Palma Umland“ zeigen 2017 hohe Preise und Steigerungen. Hier finden sich nicht wenige der teuersten Orte der Insel.

Regional verlagert sich das Angebot ein wenig nach Westen und zeigt etwas weniger Objekte im „Südosten“, „Süden“ und im „Zentrum“. Die stärkere Ausdifferenzierung des Meerblicks in einen einfachen Meerblick und die erste Meereslinie zeigt eine genauere Preisdifferenzierung als in den Vorjahren. Denn wem ein „einfacher“ Meerblick genügt, könnte im „Norden“ oder „Nordwesten“, aber vor allem im „Süden“, preislich durchaus ein Schnäppchen machen. Für Luxusobjekte und den direkten Meereszugang sollte in den Top-Orten und insgesamt im Süden mit über 8.000 € pro Quadratmeter gerechnet werden. Die hier verzeichneten deutlichen Steigerungen in den Vorjahren lassen auch künftig auf eine positive Entwicklung des Investments hoffen.

Vielleicht spielen neben den lokalen Marktbedingungen in der Zukunft auch wirtschaftliche Rahmenbedingungen für Investoren eine zentrale Rolle:

- Politische und wirtschaftliche Stabilität gegenüber Tourismusregionen, die ein erhöhtes Terrorrisiko aufweisen
- Günstige Finanzierungssituation in Deutschland (größte Touristengruppe)
- Gute Konjunkturlage
- Wenige wert- und renditestabile Investitionsmöglichkeiten

Dateninformationen

Makrolage und Infrastruktur auf Mallorca

Mallorca ist das Zentrum und zugleich die größte Insel der Balearen. Mit rund 3.600 Quadratkilometern ist Mallorca mehr als sechsmal so groß wie das benachbarte Ibiza. Durch seine geographische Lage im westlichen Mittelmeer ist Mallorca mit akzeptablen Flugzeiten von unter 3 Stunden von Mittel- und Nordeuropa aus gut zu erreichen und hat sich so auch zu einem Mittelstreckendrehkreuz für internationale Fluggesellschaften entwickelt.

Die Wirtschaft lebt - insbesondere auch wegen des südländischen Klimas - vom Tourismus. Auch in den Wintermonaten betragen die Durchschnittstemperaturen ungefähr 10 Grad, während in den Sommermonaten Spitzentemperaturen von über 30 Grad keine Seltenheit sind. Angezogen vom attraktiven Klima und der vielfältigen Landschaft besuchten 2016 mehr als 11 Mio. Touristen die Insel. Gut jeder dritte Mallorca-Urlauber kommt aus Deutschland, gefolgt von den Briten mit knapp 20%. Von den insgesamt ca. 560 km umfassenden Küstenlinie, sind mindestens 50 km als Strand ausgewiesen und bieten auch in der Hauptsaison genügend Platz für Badegäste. Mallorca ist aber keineswegs nur als Destination für Massentourismus und Badeurlaub bekannt. Auch Sportarten wie Wandern oder Golf (24 Plätze) sprechen eine breite Zielgruppe an. Die restriktiven Bauvorschriften begünstigen die Wertehaltigkeit von Bestandsimmobilien und schützen die bestehende Natur.

Datengrundlage und Erhebungszeitraum

Zur Analyse standen mit Grundstücken, renovierungsbedürftigen Objekten und Doppellistungen rund 9.200 Einzelobjekte (keine Grundstücke) zur Verfügung, die auf den Homepages der Immobilienvermarktungsunternehmen Porta Mallorquina Real Estate, Engel & Völkers, First Mallorca, Kühn & Partner und Minkner & Partner gelistet waren. Die Datenerhebung wurde im Zeitraum vom 01.12.2016 bis 31.01.2017 auf Einzelobjektbasis durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass mit diesem Datenbestand zwischen 90% und 95% des derzeit auf Mallorca existierenden Angebots an Ferienimmobilien erfasst wurde, weshalb die Untersuchung ein neutrales Abbild des Gesamtmarktes darstellt.

Regionale Gliederung

In Orientierung an einer vermarktungsgerechten regionalen Abgrenzung und zur Vergleichbarkeit mit Daten des Auftraggebers wurden die erfassten Objekte in neun Regionen gegliedert. Die Namen der Regionen lauten: Nord, Nordost, Nordwest, Palma, Palma Umland, Süd, Südost, Südwest, Zentrum.

Ausstattungsstandard

Auf Basis der textlichen Objektinformation der Anbieter und der zur Verfügung gestellten fotografischen Materialien wurden die erfassten Objekte vier Ausstattungsstandards zugeordnet (einfach, mittel, gehoben, Luxus). Hierbei wurden im Zweifel die Informationen der Objektbilder vorrangig gegenüber ggf. sehr positiven textlichen Formulierungen behandelt. Grundlage für die Klassifikation bildete die zur Immobilienbewertung von Wohnimmobilien vorliegenden Normalherstellungskosten und die gängigen Standards zur Bewertung von Wohnimmobilien.

Flächenangaben

Der Begriff der Gesamtfläche bzw. Konstruktionsfläche ist nicht einheitlich definiert. Dies liegt insbesondere an der gängigen lokalen Praxis, dass in Spanien alle bebauten Flächen – auch Kellerräume, Balkone oder Terrassen - in die Konstruktionsfläche eingehen. Bei zweifelhaften Angaben oder Problemfällen wurden telefonische Rückfragen bei den jeweiligen Anbietern durchgeführt, um die Daten für die Auswertung entsprechend zu korrigieren.

Qualitätskontrolle

Zur Erhebung der Daten wurde jedes Objekt einzeln betrachtet, um die Homepageinformation der verschiedenen Anbieter auf einer vergleichbaren Basis zu erfassen und auf Plausibilität zu prüfen.

Beispielsweise fiel auf, dass in der Zentralregion der Insel Objekte mit Meerblick erfasst wurden. Entsprechende Angaben sind entweder entfernt worden oder in korrigierter Version in den Datensatz eingegangen. Objekte, die mit vollständig unplausiblen Informationen gelistet waren, wurden vollständig aus dem Datensatz entfernt. Objekte, die bei mehreren Anbietern geführt waren, wurden im Datensatz ebenfalls nur einmal erfasst, um Doppelzählungen zu vermeiden. Bei diesen Dubletten konnte es durch die verschiedenen Anbieter ggf. zu widersprüchlichen Aussagen kommen. Auch hier wurden Korrekturen auf Einzelbasis durchgeführt.

Zur Vergleichbarkeit mit der gängigen Praxis der Objektbewertung, dass nur Objekte belastbar bewertet werden können, die auch in Augenschein genommen wurden, wurden in der vorliegenden Studie Objekte ausgeschlossen, die nur von außen fotografiert wurden. In diesen Fällen sind keine belastbaren Aussagen über den Ausstattungsstandard möglich. Auch eine Verifizierung der Zimmeranzahl ist somit nicht durchführbar. Die Verwendung dieser Objekte hätte zu einer Verzerrung der Ergebnisse führen können.

Im bis dahin korrigierten Datensatz wurden nach gängiger statistischer Praxis zur Berechnung der Durchschnitte und Aufschläge alle Extremwerte entfernt, deren Abweichung auf Ortsebene so groß ist, dass sie nach statistischer Wahrscheinlichkeit seltener als in 5% aller Fälle bei einer typischen Stichprobe auftreten.

Objektklassifikation

Auf den Homepages der jeweiligen Anbieter sind auch Zuordnungen zu den jeweiligen Objektklassen angegeben, die allerdings manchmal mit unplausiblen Werten gefüllt sind. Zum Beispiel finden sich Grundstücke in den Suchergebnissen nach Wohnungen oder umgekehrt. Zudem weichen möglicherweise die Zuordnungen der Eintragungen der verschiedenen Makler voneinander ab, so dass für die vorliegende Studie eine eigene Klassifikation nach Wohnungen und mit unterschiedlicher Grundstücksgröße vorgenommen wurde.

Dubletten

Auf Mallorca herrscht das sog. Multimaklersystem, bei dem eine Immobilie häufig von mehreren Immobilienmaklern angeboten wird. Objekte, die im Datensatz bei unterschiedlichen Anbietern mit identischen oder leicht abweichenden Preisen geführt wurden, wurden daher näher betrachtet. Handelte es sich augenscheinlich um dasselbe Objekt, wurde die Zweitlistung entfernt. Neben der Preisinformation wurden in Regionen bzw. Teildatensätzen mit nur einer geringen Anzahl an Objekten noch einmal Einzelvergleiche, unabhängig von der Preisinformation, durchgeführt.

Testat

Erhebung, Qualitätskontrolle und Berechnungen der Daten in der Untersuchung wurden ohne Beteiligung oder besondere Gewichtung der Objekte des Auftraggebers durchgeführt.

Freiburg, im Februar 2017



Prof. Dr. Marco Wölflé
Wissenschaftlicher Leiter
Steinbeis-Transfer-Institut (STI)
Center for Real Estate Studies (CRES) Freiburg

Informationen zum CRES

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsbegleitende Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.

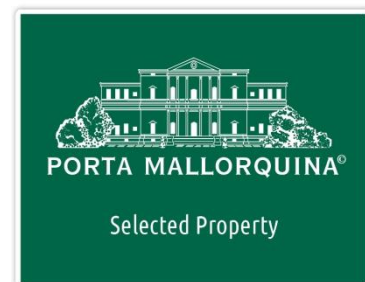


Neben einem berufsbegleitenden sowie dualen Studiengang zum Bachelor im Bereich Immobilienwirtschaft/Real Estate, wird ein berufsbegleitendes Masterstudium angeboten.

Ein weiterer Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiter zu entwickeln.

Informationen zu Porta Mallorquina Real Estate

Porta Mallorquina Real Estate S.L. wurde 2005 gegründet und ist seit 2008 Master-Franchisepartner der deutschen Porta Mondial AG. Gemeinsam mit ihrer Schwes- tergesellschaft Porta Holiday bietet Porta Mallorquina als erstes inselweites Immobilienunternehmen Kauf, Langzeitvermietung und Ferienvermietung aus einer Hand an.



Mit acht Standorten auf Mallorca und einem Portfolio von mehr als 2.000 Immobilien zählt Porta Mallorquina zu den größten Maklerunternehmen der Insel. Die viersprachige Immobilienwebsite portamallorquina.com gehört mit bis zu 100.000 Besuchen im Monat zu den beliebtesten Immobilienwebsites für Mallorca Immobilien. Auf Mallorca vergibt Porta Mallorquina Franchiselizenzen an selbstständige Immobilienunternehmer.

Bisher erschienene Publikationen/Discussion Papers:

- Eigentümerbefragung (No. 3)
- Lärm und Immobilienwert (No. 4)
- Ferienimmobilienmarkt auf den Balearen (No. 5)
- Unternehmensbenchmark der Immobilienbranche (No. 6)
- Immobilienmarkt in den Alpen (No. 7)
- Mietspiegel Anpassung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre oder 4 auf 8 Jahre (No. 8 und 8a)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca (No. 9)
- Personalleitfaden des IVD (No. 10)
- Hamburger Wohnmarktstudie (No. 11)
- Preisblasen in Immobilienmärkten (No. 12)
- Akademisierung in der Immobilienwirtschaft (No. 13)

Alle bisher veröffentlichten Discussion Papers sind online und kostenfrei abrufbar unter: <http://www.steinbeis-cres.de/de/453/Forschung>

Ihr Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfle
Wissenschaftlicher Leiter

Center for Real Estate Studies (CRES)
Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg
www.steinbeis-cres.de
E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de
Tel: 0761 20755-50

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.