



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

CRES | Center for Real Estate Studies

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Balearen Ergebnisse

CRES Discussion Paper No. 5

Prof. Dr. Marco Wölfle

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Balearen

Ergebnisse

Auftraggeber: Porta Mondial AG

Stand: Mai 2015

Sonne, mediterranes Klima und weitläufige Sandstrände - alles Begriffe, um die Balearen zu beschreiben. Die Inselgruppe zählt zu den beliebtesten Touristenzielen Europas. Imposante Fincas auf dem Land, großzügige Wohnungen in Palma oder Ibiza-Stadt und luxuriös ausgestattete Villen laden nicht nur Urlauber ein, sondern lassen auch Investments auf den Inseln finanziell attraktiv erscheinen. Da für Investoren letzten Endes Renditeerwägungen ausschlaggebend sein werden, ist es notwendig, ausreichende Informationen über die Marktstruktur und die Werthaltigkeit ihrer Investition zu sammeln.

Lohnen sich große Preisaufläufe für besondere Lagemerkmale oder einen tollen Meerblick heute? Wie sicher sind Verkaufsmöglichkeiten und wie hoch ist das Angebot anderer Verkäufer in der Zukunft? In der Analyse der dahinter liegenden Strukturkomponenten gibt die folgende Studie des Center for Real Estate Studies, in der differenziert nach Region und Ausstattungsstandard das mengen- und preismäßige Objektangebot vorgestellt wird.

Gegenstand und Zielsetzung

Die vorliegende Studie untersucht den Markt für Kaufobjekte auf den Balearen, 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.

Es ist zu berücksichtigen, dass das rein mengenmäßige Angebot an Objekten leicht überschätzt werden kann, wenn überschlagsweise die Mengenangaben verschiedener Makler zusammengezählt werden. Auf dem Ferienimmobilienmarkt der Balearen kann es dazu kommen, dass – aufgrund seiner Eigenschaft als Multi-Makler-Markt – dasselbe Objekt bei mehreren Maklern – ggf. sogar mit unterschiedlichen Informationen – geführt wird. Um derartig verzerrende Effekte auszuschließen, wurden einzelne Objektdaten der marktführenden Makler gesammelt und abgeglichen, indem unplausible Werte und Doppelzählungen (siehe Anhang zur Datengrundlage) korrigiert wurden. Nach Korrektur um statistische Ausreißerwerte ergibt sich ein Datensatz mit **6.059 Objekten**, auf deren Ausstattungsstandard im übernächsten Abschnitt eingegangen wird.

Makrolage und Infrastruktur auf den Balearen

Die Balearen sind eine im Mittelmeer gelegene Inselgruppe. Bestehend aus den fünf bewohnten Inseln *Mallorca*, *Menorca*, *Ibiza*, *Formentera* und *Cabrera* und vielen unbewohnten kleineren Inseln bilden die Balearen eine autonome Gemeinschaft Spaniens. Mit rund 3.600 Quadratkilometern ist Mallorca die größte der Inseln und mehr als sechsmal so groß wie das benachbarte Ibiza. Durch ihre geografische Lage im westlichen Mittelmeer sind die Balearischen

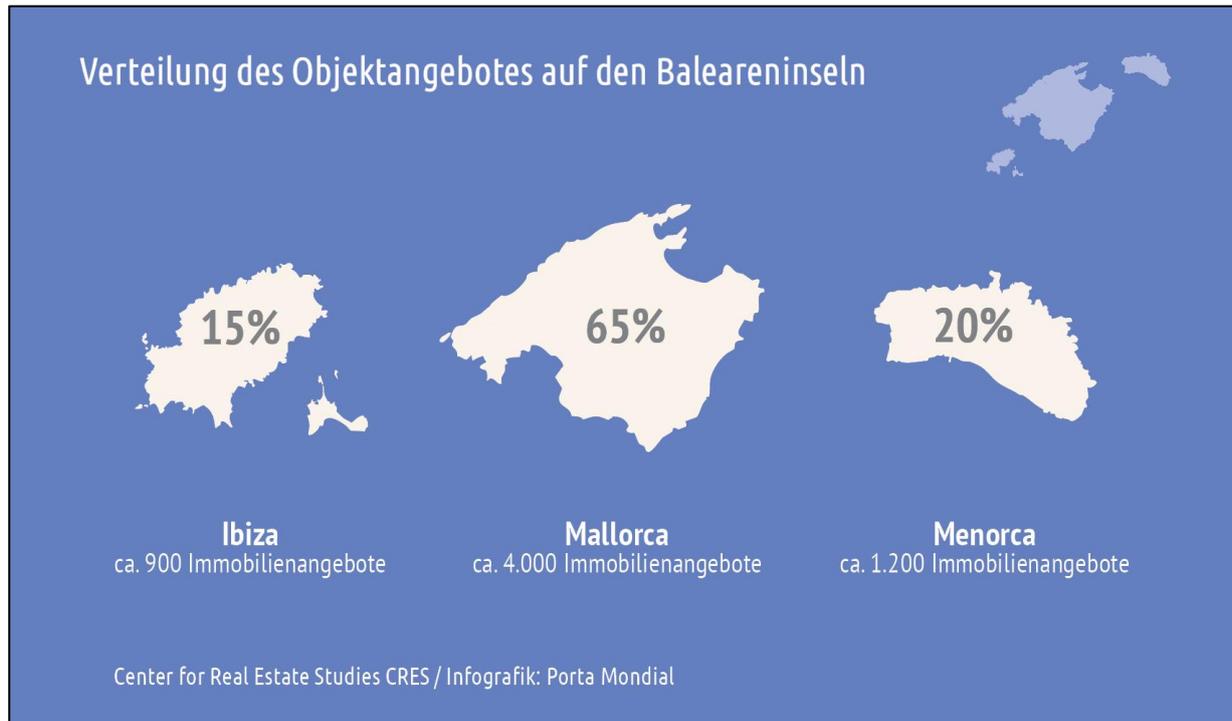
Inseln mit akzeptablen Flugzeiten von unter 3 Stunden aus Deutschland gut zu erreichen und haben sich somit zu einem Mittelstreckendrehkreuz für internationale Fluggesellschaften entwickelt. Des Weiteren wird die Inselgruppe von drei Städten (Barcelona, Valencia, Denia) des spanischen Festlandes aus mehrmals pro Woche per Fähre angefahren.

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 von dem attraktiven Klima und der vielfältigen Landschaft, besuchen jährlich über 11 Mio. Touristen die Inseln. Neben den weitläufigen Stränden bieten die Balearen nicht nur Badegästen des Massentourismus, sondern auch sportaffinen Touristen wie Wanderern oder Golfern, ausreichend Freizeitangebote. Die restriktiven Bauvorschriften begünstigen die Werthaltigkeit von Bestandsimmobilien und schützen die bestehende Natur. Im Folgenden werden die wichtigsten Fakten der einzelnen Inseln aufgeführt.

	Mallorca	Ibiza	Menorca
Hauptstadt	Palma de Mallorca	Ibiza-Stadt	Mahón
Fläche	3.604 km ²	572 km ²	695 km ²
Einwohner	876.147	134.460	94.875
Bevölkerungsdichte	243,1 Einwohner/km ²	235,5 Einwohner/km ²	136,6 Einwohner/km ²
Anzahl Gemeinden	53	5 (6 mit Formentera)	8
Größte Gemeinde	Palma de Mallorca	Ibiza-Stadt	Ciudadella de Menora
Küstenlinie	560 km	210 km	285 km

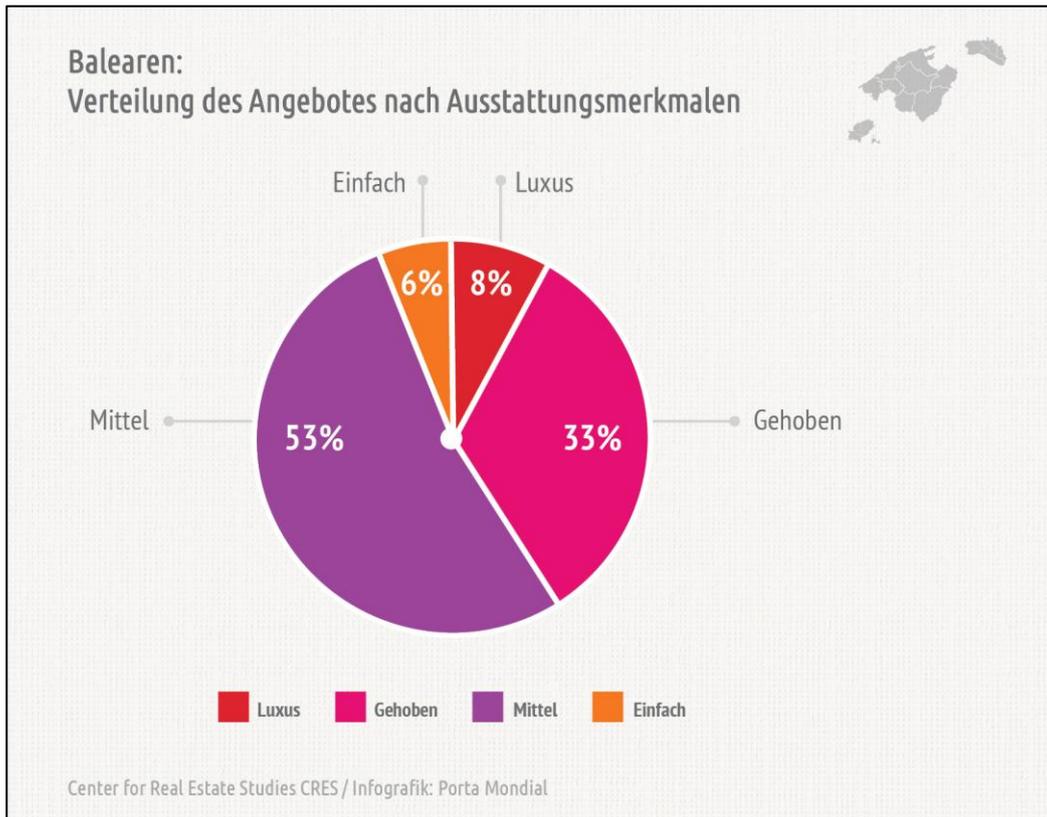
Marktvolumen, Lage und Ausstattung

Auf den Balearen stehen Mitte 2015 rund 6.000 Objekte unterschiedlicher Kategorien zum Verkauf. Die folgende Abbildung zeigt, dass sich die Objektanzahlen völlig unterschiedlich - gemessen an der Einwohnerzahl und deren bewohnten Flächenbedarf - auf die drei großen Inseln Mallorca, Ibiza und Menorca verteilen und nicht der regionalen Flächengröße entsprechen.



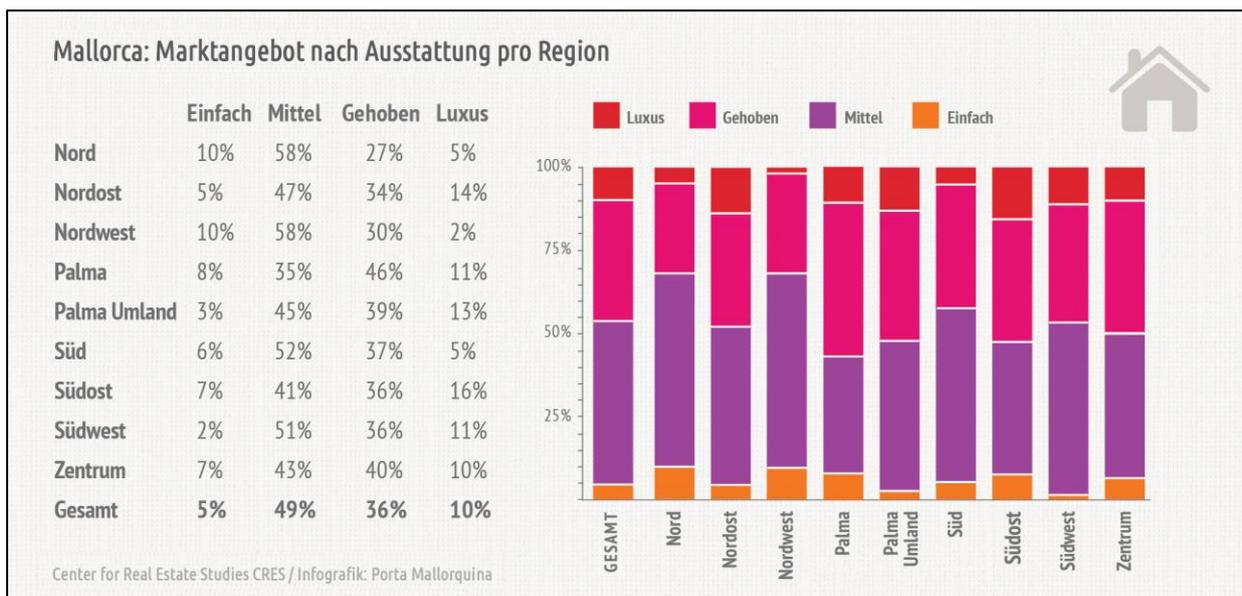
Zwei Drittel der angebotenen Objekte konzentrieren sich auf Mallorca. Weitere 20% fallen auf Menorca, die restlichen 15% auf Ibiza. Auf allen Inseln zeichnet sich der Trend ab, dass in den Regionen Süd/Südwest und um die großen Städte herum das größte Angebot an Immobilien besteht. Obwohl es sich dabei um vergleichsweise kleine Regionen handelt, sind durchgängig Werte von 20 und mehr Prozent die Regel. Verglichen mit den Regionen Mallorca-Südosten (6% des Inselangebotes) oder Menorca-West (7%) wird erkenntlich, dass kein Zusammenhang zwischen Fläche und angebotenen Objekten besteht. Vielmehr beeinflussen Faktoren wie die Nähe zum Flughafen und Meerblick die Investorenentscheidungen hinsichtlich Kauf bzw. Errichtung von Immobilien.

Erwartungsgemäß findet sich auf den Inseln ein vergleichsweise hoher Standard. 8% aller Objekte liegen im Luxussegment und auch der gehobene Objektbereich macht mit 33% ein Drittel aus. Nur knapp ein Zwanzigstel der Objekte zählt zum einfachen Ausstattungsniveau.



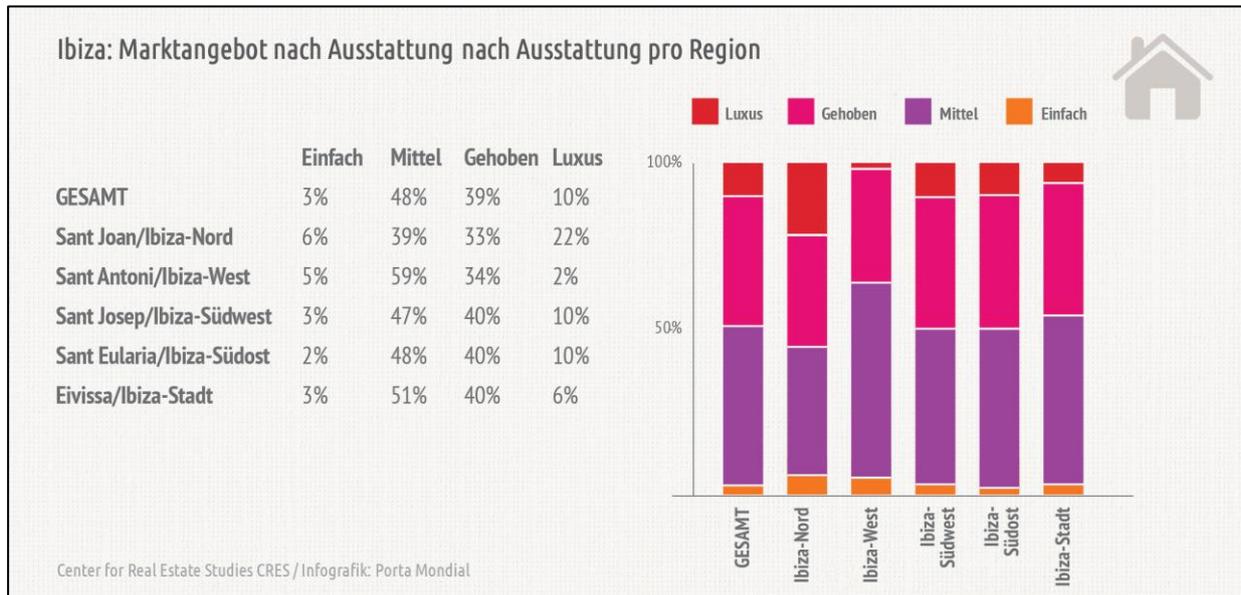
Marktangebot nach Ausstattungsmerkmalen

Die Inseln Mallorca und Ibiza sind von einem hohen Anteil an Luxus- und gehobenen Immobilien geprägt. In jeder ihrer Regionen fällt mindestens ein Drittel des regionalen Angebotes den beiden oberen Ausstattungsklassen zu; in einigen Teilbereichen der Inseln sogar über 50%. Dem gegenüber steht das Marktangebot auf Menorca. Zwei Drittel der Objekte weisen mittlere Ausstattungsmerkmale auf, 11% sogar nur einfache.

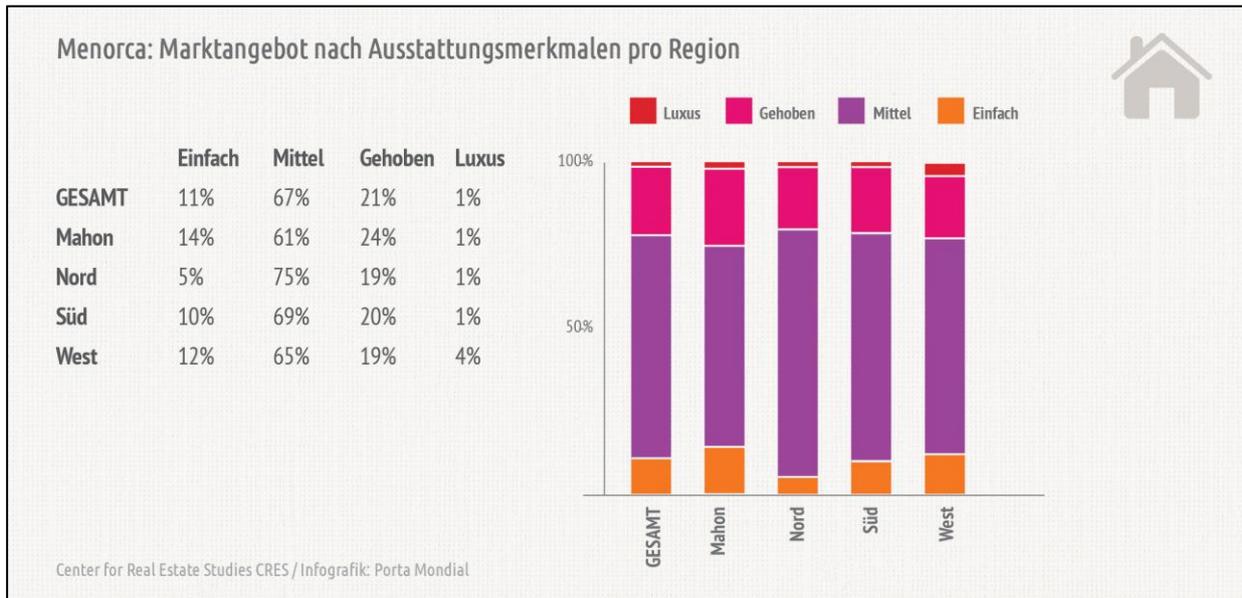


Besonders auf Mallorca zeigen sich hinsichtlich des Ausstattungsstandards regionale Trends. So findet sich der größte Luxusanteil mit 16% im Südosten - einer Region, in der vergleichs-

weise wenige Immobilien angeboten werden. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Objekten einfacher bis mittlerer Qualität findet sich im Norden und Nordwesten. Hier machen diese beiden Qualitätsniveaus mehr als zwei Drittel aus und bieten Investoren möglicherweise preislich günstige Einstiegsmöglichkeiten in den Markt.



Ein weniger regionaler Trend ist auf Ibiza festzustellen. Auch aufgrund der Größe der Insel ist bei den Objekten mit luxuriösen und gehobenen Ausstattungsmerkmalen eine geringere räumliche Streuung festzustellen als bei den mallorquinischen Immobilien. So liegt der Anteil dieser Objekte – abgesehen von den Regionen Ibiza-West und Formentera – durchgängig um die 50%. Formentera ist bedingt durch seine Größe und das dort vorhandene Angebot an Immobilien nicht mit den anderen Regionen der Insel zu vergleichen. Das Angebot auf Formentera ist derartig knapp, dass es durch die Exklusivität (angebotsmäßig, nicht ausstattungsbedingt) der einzelnen Objekte geprägt ist. Dies begründet sich in den strengen Bauvorschriften und Auflagen der Inselverwaltung. So zahlen Investoren beim Erwerb einer Immobilie auf Formentera im Verhältnis zu den übrigen Regionen Ibizas Knappheitspreise, die - gemessen am Ausstattungsstandard der Objekte - unverhältnismäßig hoch sind. Daher konnte Formentera nicht wie die anderen Regionen in allen Berechnungen und Auswertungen gleichermaßen berücksichtigt werden.



Ein komplett gegensätzlicher Trend ist auf Menorca zu verzeichnen. Lediglich ein Prozent der angebotenen Immobilien sind dem Luxussegment zuzuordnen. Auch Objekte mit gehobenen Ausstattungsmerkmalen machen maximal einen Anteil von 24% (Mahón) aus. Menorca wird zum einen aufgrund seiner geografischen Lage, zum anderen wegen seiner Beschaffenheit (Freizeitangebot, Ausflugsmöglichkeiten usw.) seltener als Ziel von Reisenden mit hohen Ansprüchen gewählt. Somit werden auch weniger Luxusimmobilien nachgefragt, was ein Investment in diesen Bereichen nicht ausreichend lukrativ macht.

Preisniveau

Die Preise streuen zwischen den verschiedenen Regionen, aber auch innerhalb der Regionen deutlich, je nach Ausstattungsstandard und besonderen Objekteigenschaften.

Mallorca: Durchschnittliche Quadratmeterpreise

	Ø	von	bis
Südwest	5.040 €	3.180 €	7.170 €
Palma	4.340 €	3.130 €	6.410 €
Nordwest	4.160 €	3.500 €	6.310 €
Palma Umland	4.110 €	2.510 €	6.220 €
Südost	3.930 €	2.350 €	5.210 €
Nordost	3.570 €	2.210 €	4.980 €
Nord	3.390 €	2.660 €	5.800 €
Zentrum	3.210 €	2.530 €	4.570 €
Süd	2.950 €	2.530 €	4.410 €

Ibiza: Durchschnittliche Quadratmeterpreise

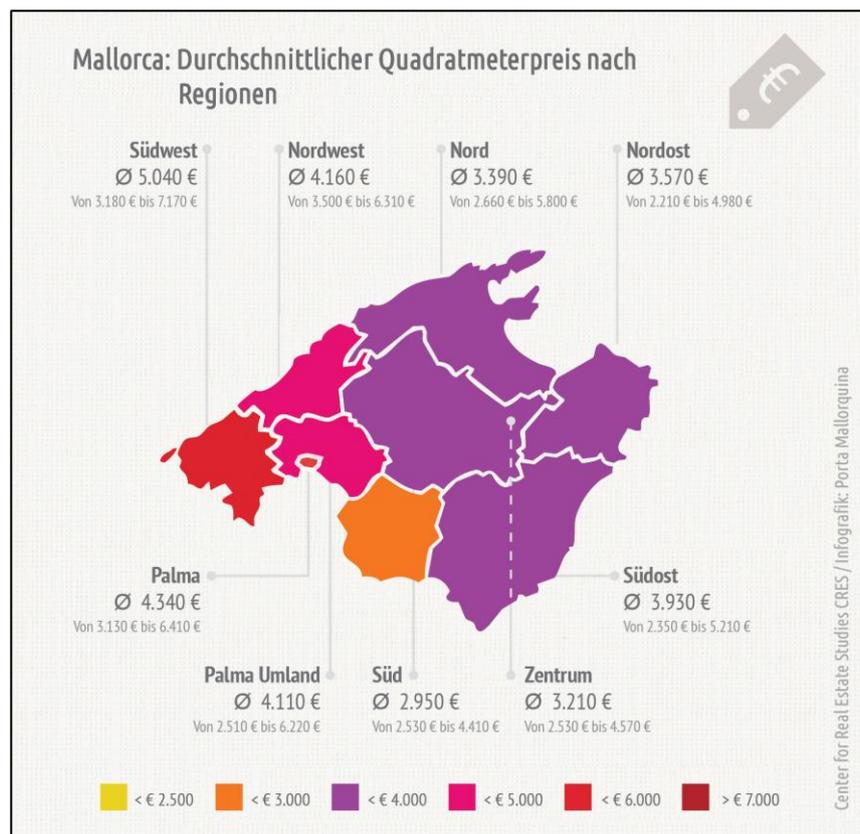
	Ø	von	bis
Sant Joan/Ibiza-Nord	5.820 €	2.670 €	8.190 €
Sant Antoni/Ibiza-West	5.290 €	3.620 €	7.700 €
Sant Josep/Ibiza-Südwest	5.130 €	2.950 €	7.360 €
Sant Eularia/Ibiza-Ost	4.840 €	2.700 €	7.420 €
Eivissa/Ibiza-Stadt	5.900 €	3.410 €	8.470 €
Formentera	12.560 €	6.070 €	14.290 €

Menorca: Durchschnittliche Quadratmeterpreise

	Ø	von	bis
Mahón	2.400 €	1.300 €	6.330 €
Nord	2.400 €	1.660 €	6.020 €
Süd	2.680 €	1.930 €	5.280 €
West	3.290 €	2.410 €	4.560 €

Die zusätzlich angegebene Preisspanne „von“ (einfache Ausstattung) „bis“ (Luxus-Ausstattung) zeigt aber, dass auch in den Top-Regionen die Möglichkeiten für ein „Schnäppchen“ bestehen und ebenso, dass in den eher günstigeren Regionen für besondere Objekte durchaus hohe Werte erzielt werden können.

Mallorca

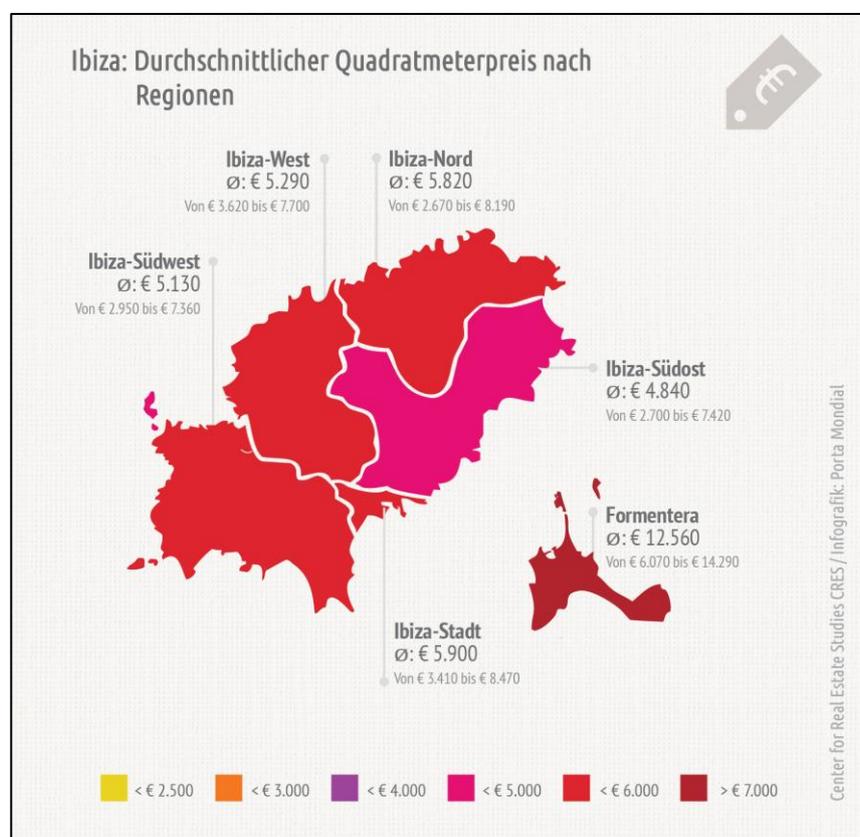


Durchschnittliche Quadratmeterpreise sind im Südwesten mit rund 5.040 € mehr als zwei Drittel teurer als im Süden, wo sich durchschnittliche Quadratmeterpreise von 2.950 € ergeben. Neben dem Südwesten zählen aber auch Palma und Palma Umland sowie der Nordwesten zu den Top-Regionen. Hier ergeben sich Durchschnittspreise in der Spanne von 4.110 € bis 4.340 €.

Die Spitzenobjekte einer Region sind in der Regel mehr als doppelt so teuer wie der einfache Ausstattungsstandard. Dies zeigt sich besonders in den 4 Top-Regionen. Hier reichen Einstiegspreise von 2.510 € je Quadratmeter in Palma Umland bis zu 7.170 € je Quadratmeter im Südwesten. Gibt man sich im Südwesten auch mit einfachem Ausstattungsstandard zufrieden, so reicht ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.180 € pro m². Im Nordwesten müssten hierfür knapp 320 € mehr je Quadratmeter ausgegeben werden.

Für Investoren könnten diese starken Preisaufschläge für höherwertige Investitionen interessant sein, zumal sie sich auch in anderen Regionen wiederfinden. Im vergleichsweise günstigen Norden reichen die durchschnittlichen Preise vom einfachen bis zum Luxusinvestment von 2.660 € bis zu 5.800 €, was einen Preisaufschlag von rund 120% ausmacht.

Ibiza

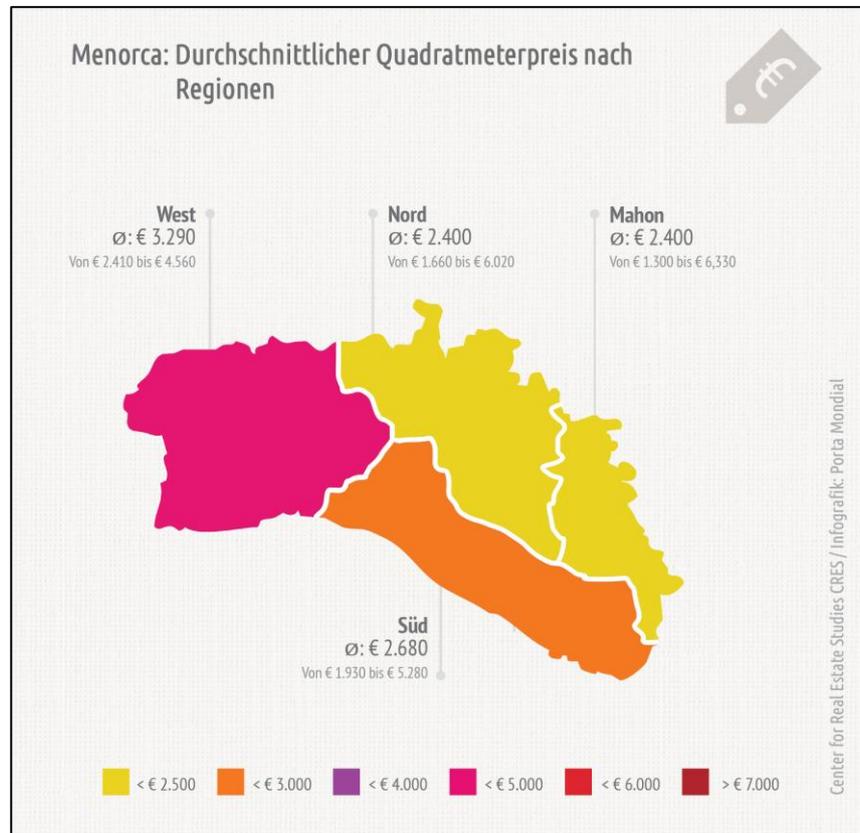


Dass Ibiza als Hotspot der Reichen gilt, wird auch bei seinen durchschnittlichen Quadratmeterpreisen deutlich. Diese beginnen bei 4.840 € je Quadratmeter im Südwesten und liegen ansonsten ausschließlich über 5.000 € je Quadratmeter und somit auch durchgängig über der Top-Region Mallorcas. Obwohl die Preise je Quadratmeter bereits bei knapp 2.700 € beginnen, verdoppeln (Ibiza-West) bzw. verdreifachen (Ibiza-Nord) sich die Quadratmeterpreise, sodass die Preisspanne bis fast 8.500 € je Quadratmeter in Ibiza-Stadt reicht. Dies ist zugleich auch die Top-Region auf Ibiza. Aber auch die anderen Regionen der Insel übertreffen allesamt preislich den Südwesten Mallorcas im Luxusbereich.

Jedoch sind auch auf Ibiza „Schnäppchen“ möglich. Besonders im Bereich des mittleren Ausstattungsstandards können bereits für unter 4.000 € je Quadratmeter (Südwesten) Immobilien

erworben werden. Es zeigt, dass Ibiza sich mit seinen Immobilienpreisen deutlich von den anderen Inseln abhebt. Dies zieht besonders liquide Investoren an, die entweder Immobilien zur Selbstnutzung oder zur luxuriösen Ferienvermietung suchen.

Menorca



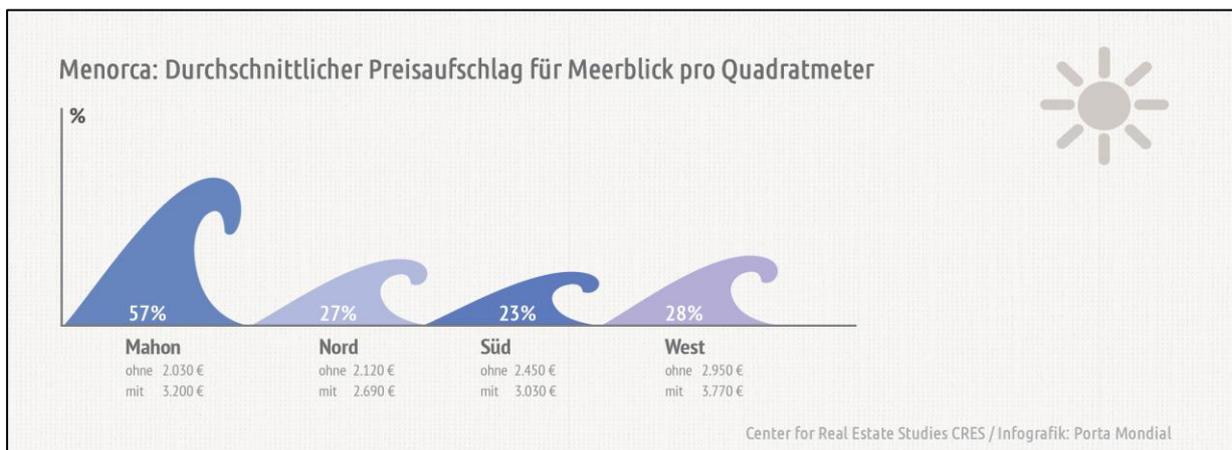
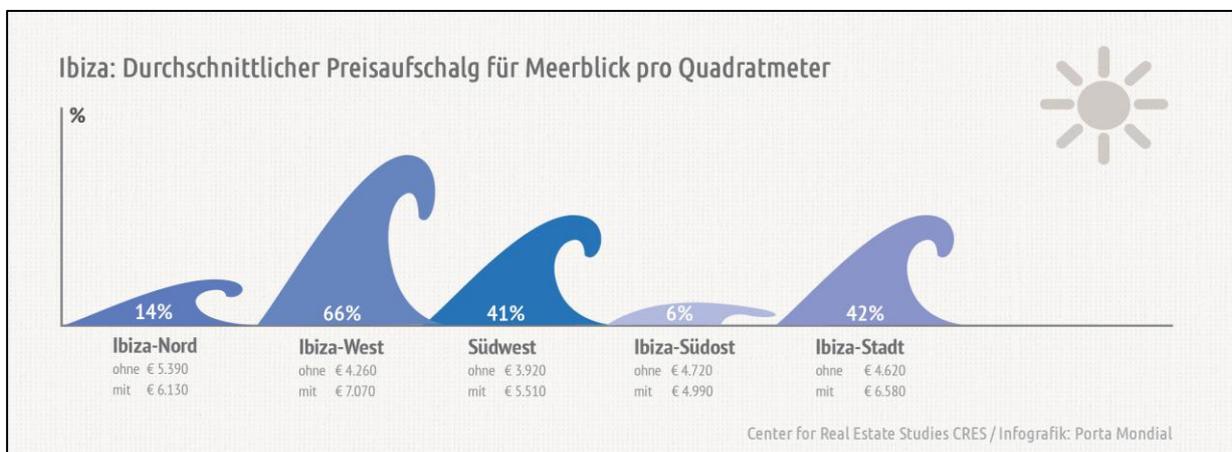
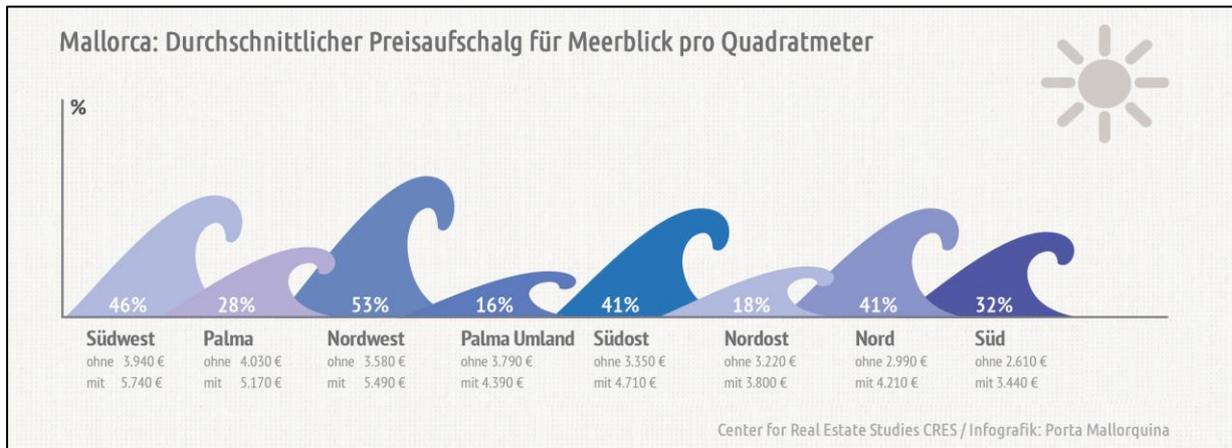
Mit Abstand die niedrigsten Quadratmeterpreise der Balearen finden sich auf Menorca. Sie liegen im Durchschnitt zwischen 2.400 € und 3.290 € je Quadratmeter. Zwar werden im Stadtgebiet von Mahón im Luxussegment Preise von bis zu 6.330 € je Quadratmeter gezahlt, dem gegenüber stehen in der einfachen Ausstattungskategorie jedoch Quadratmeterpreise von 1.300 €. Dies zeigt, dass auch innerhalb der einzelnen Regionen erhebliche Preissprünge möglich sind, abhängig von Mikrolage der untersuchten Objekte und deren Ausstattungsstandard. Der Westen der Insel weist die höchsten Durchschnittspreise aus. Sie übertreffen die drei anderen Inselregionen um 23% bzw. 37%. Dies ist in der niedrigen Angebotsmenge des Westens (7%) sowie der historischen Altstadt *Ciutadella* begründet.

Menorca ist aufgrund der niedrigen Quadratmeterpreise besonders für private Investoren interessant, die auf der Suche nach Immobilien zur Selbstnutzung sind, da bereits im niedrigsten Preissegment akzeptable Ferienwohnungen bzw. –häuser zu finden sind.

Wie viel kostet Meerblick?

Ein besonderes Qualitätsmerkmal – gerade vor dem Hintergrund von Investments in Ferienimmobilien – stellt der Meerblick dar. Wie viel geben Investoren derzeit für den Meerblick aus? Die folgenden Tabellen weisen in den beiden Spalten die Durchschnittspreise sortiert nach Objekten mit und ohne Meerblick aus.

Preisauflschläge Meerblick



Es zeigt sich, dass Meerblick nicht selten Preisauflschläge von über 20% rechtfertigt. Beispielsweise werden in Palma für Objekte ohne Meerblick durchschnittlich 4.030 € je Quadratmeter gezahlt, während Investoren für Meerblick durchschnittlich 5.170 € ausgeben. Noch größer ist der prozentuale Aufschlag in der Region Ibiza-West, hier sind die Investoren bereit, für Liegenschaften mit Meerblick durchschnittlich fast 3.000 € (66%) mehr zu bezahlen als für Immobilien ohne Meerblick. Auch auf Menorca beeinflusst der Meerblick die Immobilienpreise um konstant mehr als 20%, Aufschläge in der Region Mahón von bis zu 57% sind möglich.

Top-10-Lagen

Besonders in den Top-Lagen der Inseln sind Investoren bereit, für repräsentative Objekte Summen zu bezahlen, die selbst für diese Orte überdurchschnittlich hoch sind. So sind die Lage in der ersten Meereslinie und innerhalb bekannter Orte und Gemeinden richtungsweisend für die Preisbildung solcher Immobilien.

1.	Paseo Maritimo	9.510 €	Ibiza
2.	Cala San Vicente	7.950 €	Ibiza
3.	Cala Jondal	7.610 €	Ibiza
4.	Na Xamena	7.460 €	Ibiza
5.	Es Cubells	7.230 €	Ibiza
6.	Dalt Vila	7.190 €	Ibiza
7.	Cala Tarida	7.060 €	Ibiza
8.	Port d'Andratx	7.010 €	Mallorca
9.	San Agustin	6.960 €	Mallorca
10.	Vista Alegre	6.930 €	Ibiza

In der Spitzengruppe der teuersten Regionen sticht Ibiza deutlich hervor. 8 der 10 teuersten Städte bzw. Gemeinden auf den Balearn befinden sich auf Ibiza. Mallorca ist nur mit Port Andratx und San Agustin in der Auflistung vertreten, Menorca wäre auch nicht in Reichweite der Top-10 (Cala Galdana: 6.030 € je Quadratmeter). Auffällig sind die Geolagen der einzelnen Orte. Sie befinden sich allesamt in erster Meereslinie oder in unmittelbarer Nähe zum Meer mit unverbaubarem Blick. Bleiben die Preise und die Nachfrage an diesen Orten stabil und hoch, so könnten Investoren mit hoher Liquidität auch zu aktuellen Spitzenpreisen in diesen Top-Lagen wertbeständige Investments finden. Für die verschiedenen Kategorien findet sich in der folgenden Tabelle eine Auswahl aktueller Spitzenangebote.

Inselhauptstädte

Obwohl Palma de Mallorca die größte Stadt der Balearn (399.000 Einwohner) ist, sind die höchsten Quadratmeterpreise in Ibiza-Stadt und Umgebung zu finden. Bedingt durch eine Vielzahl von Luxusboutiquen und Restaurants direkt am Yachthafen zieht Ibiza-Stadt finanziell gut situierte Investoren an, die ihre Investments nicht nur als Ferienliegenschaften betrachten, sondern auch als Statussymbol ansehen. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, wurden innerhalb des letzten beiden Jahrzehnte besonders luxuriöse Neubauten im Stadtgebiet errichtet. Da die Nachfrage nach diesen Objekten ungebrochen hoch ist, fungiert sie als Preistreiber für diese Immobilien. So liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise von Ibiza-Stadt (5.790 € je Quadratmeter) um 33% über den Quadratmeterpreisen von Palma de Mallorca (4.340 € je Quadratmeter). Menorcas Inselhauptstadt Mahón ist mit 2.320 € je Quadratmeter preislich nicht mit den anderen beiden Inselhauptstädten zu vergleichen.

Palma de Mallorca hingegen besticht durch seine historische Altstadt und Bauten. Obwohl auch hier eine hohe Nachfrage nach Stadthäusern- und Wohnungen herrscht, ist diese differenziert von der Nachfrage auf Ibiza zu betrachten. Während in Ibiza-Stadt verstärkt Immobilien des gehobenen Ausstattungsstandards nachgefragt werden, werden in Palma de Mallorca vor allem Objekte der mittleren Ausstattungsklasse gesucht und angeboten. Durch die Nähe zum Flughafen (8 km vom Stadtzentrum) wird Palma de Mallorca bevorzugt von Touristen besucht, die nur wenige Tage bleiben.

Fazit:

Bei genauerer Betrachtung der Balearen und deren verschiedenen Regionen, Ausstattungs- und Preisniveaus bieten sich verschiedenste Möglichkeiten für größere und kleinere Investitionsbeträge. Die Balearen-Inseln sind aufgrund ihrer unterschiedlichen Beschaffenheit und Eigenschaften differenziert zu betrachten. Während aus der Sicht des Kapitalanlegers Mallorca ins Auge sticht, ist Ibiza besonders für vermögende Eigennutzer mit Vorliebe zur Exklusivität attraktiv. Für Investoren mit der Absicht, Liegenschaften hauptsächlich selbst zu nutzen und dabei in einem überschaubaren Rahmen zu investieren, empfiehlt sich Menorca.

Besonders in den beiden Inselhauptstädten Ibiza-Stadt und Palma de Mallorca herrscht ein hohes Preisniveau je Quadratmeter. Beeinflusst von dem Wunsch, Urlaub zu machen und trotzdem urban zu wohnen mit den Vorzügen einer Stadt, sind Investoren bereit, deutlich höhere Summen zu zahlen als bei vergleichbaren Liegenschaften in den ländlichen Regionen der Inseln.

Im Kern weiterführender Investitionsüberlegungen wird die Frage der Wertstabilität stehen, die einerseits stark vom einzelnen Objekt abhängig sind und andererseits dem allgemeinen Trend wirtschaftlicher Entwicklung folgen. Diese wiederum ist stark durch den Tourismus dominiert und folgt damit der wirtschaftlichen Entwicklung der touristischen Herkunftsländer (Deutschland und Großbritannien) sowie den dafür geltenden lokalen Rahmenbedingungen.

Dateninfo

Datengrundlage und Erhebungszeitraum

Zur Analyse standen rund 9.600 Einzelobjekte (keine Grundstücke) zur Verfügung, die auf den Homepages der Immobilienvermarktungsunternehmen Porta Mallorquina, Porta Ibiza, Porta Menorquina, Engel & Völkers, First Mallorca, Minkner & Partner, Las Anclas, Dost & Co., Kühn & Partner, Ibiza Sotheby's Realty, First Inmobiliaria, Vis Ibiza, Oi Real Estate, Menorcasa und Portal Menorca gelistet waren. Die Datenerhebung auf Ibiza und Menorca wurde im Zeitraum vom 30.03.2015 bis 21.05.2015 auf Einzelobjektbasis durchgeführt.

Regionale Gliederung

In Orientierung an einer vermarktungsgerechten regionalen Abgrenzung und zur Vergleichbarkeit mit Daten des Auftraggebers wurden die erfassten Objekte in insgesamt 19 Regionen gegliedert. Die Namen der Regionen lauten:

Mallorca:

Nord, Nordost, Nordwest, Palma, Palma Umland, Süd, Südost, Südwest, Zentrum

Ibiza:

Nord, West, Südwest, Ost, Ibiza-Stadt, Formentera

Menorca:

Nord, Süd, West, Mahón

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.

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 Mallorca 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 Doppelzählun-

gen 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. Durch die Verwendung dieser Objekte hätte es zu einer Verzerrung der Ergebnisse kommen können.

Im bis dahin korrigierten Datensatz wurden nach gängiger statistischer Praxis zur Berechnung der Durchschnitte und Aufschläge alle Extremwerte entfernt, deren Abweichung 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.

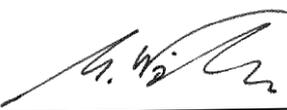
Dubletten

Auf den Balearen 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 Mai 2015


Wissenschaftlicher Leiter 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.



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 zur Porta Mondial Gruppe

Die 2008 gegründete Porta Mondial AG aus Düsseldorf ist internationaler Franchisegeber für die Vermarktung ausgewählter Wohn- und Ferienimmobilien. Die Porta Mondial Franchisepartner betreiben Immobilienbüros in Deutschland, Spanien und in der Schweiz.



Die spanischen Marken der Gruppe zählen zu den Marktführern für Ferienimmobilien in ihrer Region. Anfang 2015 schloss die Porta Mondial AG einen Exklusiv-Vertrag mit der Premier Suisse Estates LLC für die Schweiz und tritt hier unter den Namen „Premier Suisse Estates“ auf.

Studienteilnehmer aus der Porta Mondial Gruppe:

Mallorca: <http://www.porta-mallorquina.de>

Ibiza: <http://www.portaibiza.de>

Menorca: <http://www.portamenorquina.de>

Kontakt:

Porta Mondial AG

Hammer Straße 17

D-40219 Düsseldorf

T. +49 (0) 211 86 81 57 30

F. +49 (0) 211 86 81 57 39

Email: contact@portamondial.com

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.