



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

CRES | Center for Real Estate Studies

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca Ergebnisse

CRES Discussion Paper No. 2

Prof. Dr. Marco Wölfle

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca

Ergebnisse

Auftraggeber: Porta Mallorquina Real Estate S.L.

Stand: Januar 2015

Einladende Landschaftsbilder oder Aufnahmen von imposanten Fincas, luxuriös ausgestatteten Villen oder modernen Penthäusern im Herzen von Palma lassen Investments in Ferienimmobilien auf Mallorca auch finanziell attraktiv erscheinen. Gleichwohl werden für Investoren letzten Endes auch Renditeerwägungen ausschlaggebend sein. Hierfür sind Informationen über die Marktstruktur und die Werthaltigkeit ihrer Investition wichtig.

Lohnen sich große Preisaufschläge für besondere Lagemerkmale oder einen tollen Meerblick heute? Wie sicher sind Verkaufsmöglichkeiten und wie hoch ist das Angebot anderer Verkäufer in der Zukunft? Einen ersten Schritt in der Analyse der dahinter liegenden Strukturkomponenten gibt die folgende Studie des STI 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 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.

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 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 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 **3.857 Objekten**, auf deren Ausstattungsstandard im übernächsten Abschnitt eingegangen wird.

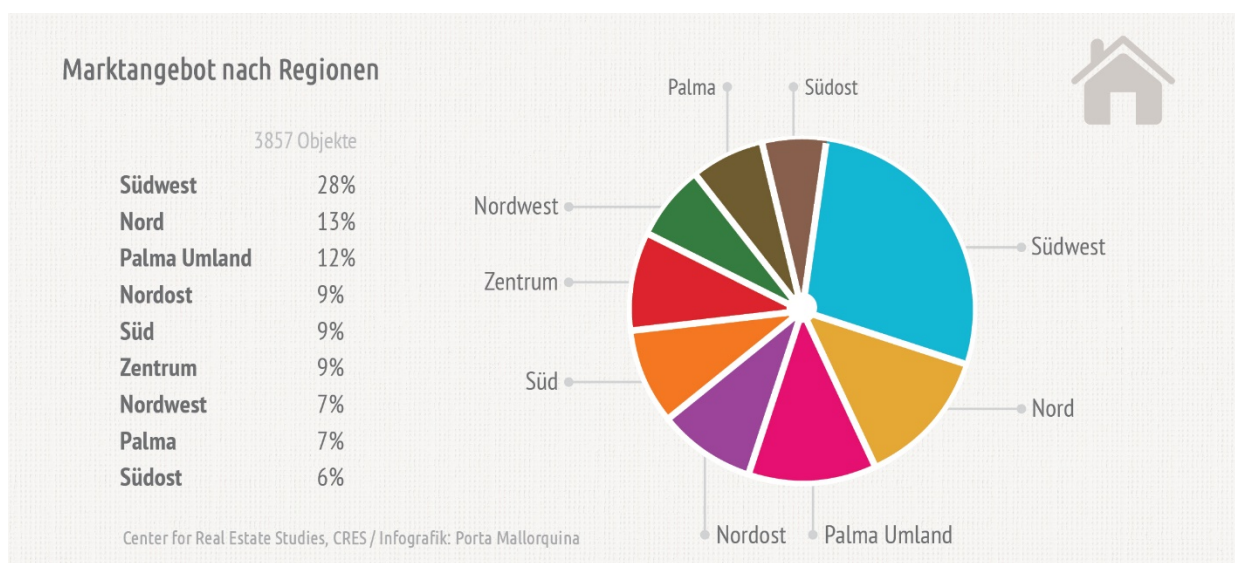
Makrolage und Infrastruktur auf Mallorca

Mallorca ist 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 aus Deutschland gut zu erreichen und hat sich so auch zu einem Mittelstreckendrehkreuz für internationale Fluggesellschaften entwickelt.

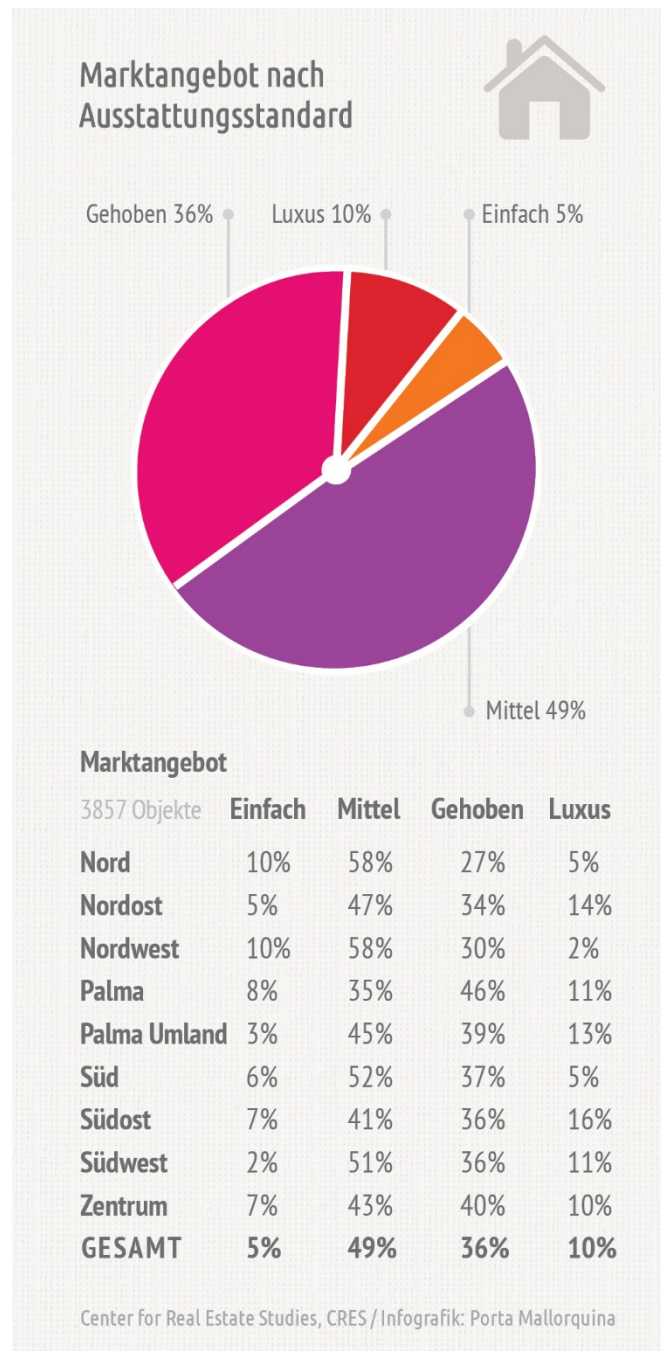
Die Wirtschaft lebt - insbesondere auch wegen des südländischen Klimas - vom Tourismus. Auch in den Wintermonaten betragen die Durchschnittstemperaturen ungefähr 10 Grad, während in den Sommermonaten Spitzentemperaturen von über 30 Grad keine Seltenheit sind. Angezogen von dem attraktiven Klima und der vielfältigen Landschaft, besuchen jährlich rund 10 Mio. Touristen die Insel. Ca. 23% davon sind Deutsche, knapp gefolgt von den Briten mit gut 21%. Von den ca. 560 km 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 Werthaltigkeit von Bestandsimmobilien und schützen die bestehende Natur.

Marktvolumen, Lage und Ausstattung

Auf Mallorca stehen Anfang 2015 rund 4.000 Objekte unterschiedlicher Kategorien zum Verkauf. Die folgende Abbildung zeigt, dass sich die Objektanzahlen völlig unterschiedlich verteilen und nicht der regionalen Flächengröße entsprechen. Mehr als die Hälfte des Angebots konzentriert sich auf die drei Top-Regionen „Südwest“, „Nord“ und „Palma Umland“ mit 28%, 13% und 12%. Hier sticht besonders der Südwesten hervor, in dem als vergleichsweise kleine Region, mehr als ein Viertel aller Objekte angeboten werden. Im Vergleich dazu findet sich die flächenmäßig große Region „Südosten“ auf dem letzten Listenplatz wieder. Mit 6% entfällt nur knapp mehr als ein Zwanzigstel auf diese Region.

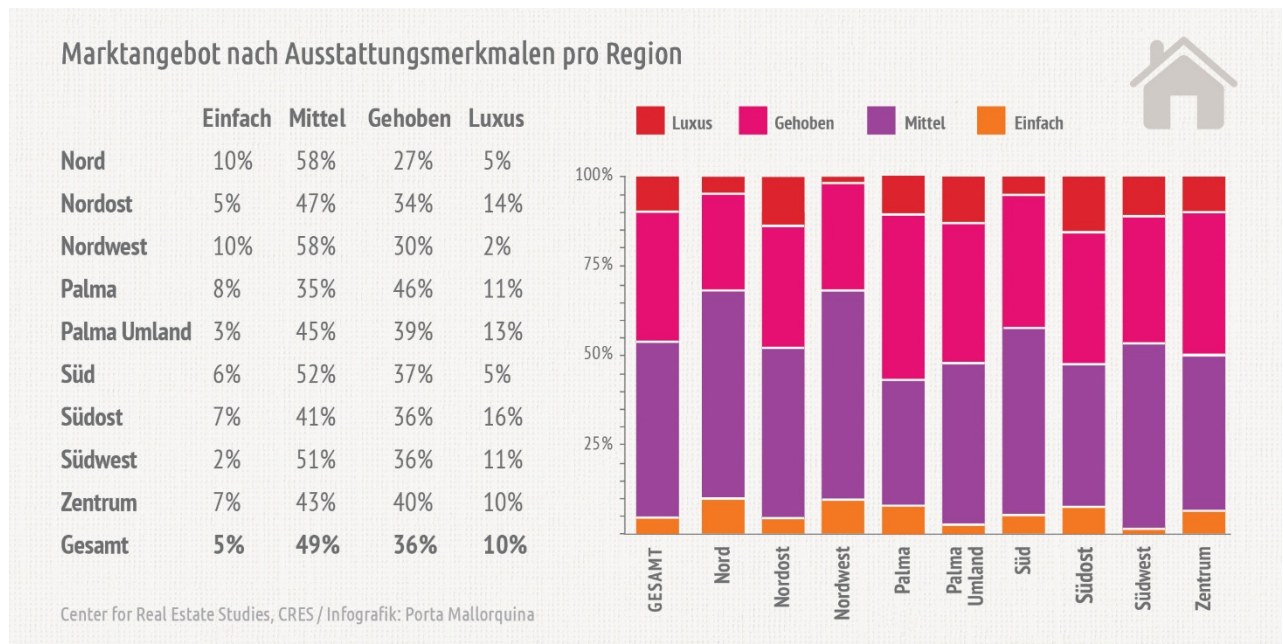


Erwartungsgemäß findet sich auf der Insel ein vergleichsweise hoher Standard. 10% aller Objekte liegen im Luxussegment und auch der gehobene Objektbereich macht mit 36% mehr als ein Drittel aus. Nur ein Zwanzigstel der Objekte zählt zum einfachen Ausstattungs-niveau.



Besonders hinsichtlich des Ausstattungsstandards zeigen sich regionale Trends. So findet sich der größte Luxusanteil mit 16% im Südosten, einer Region, in der vergleichsweise wenige Immobilien (231) 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.

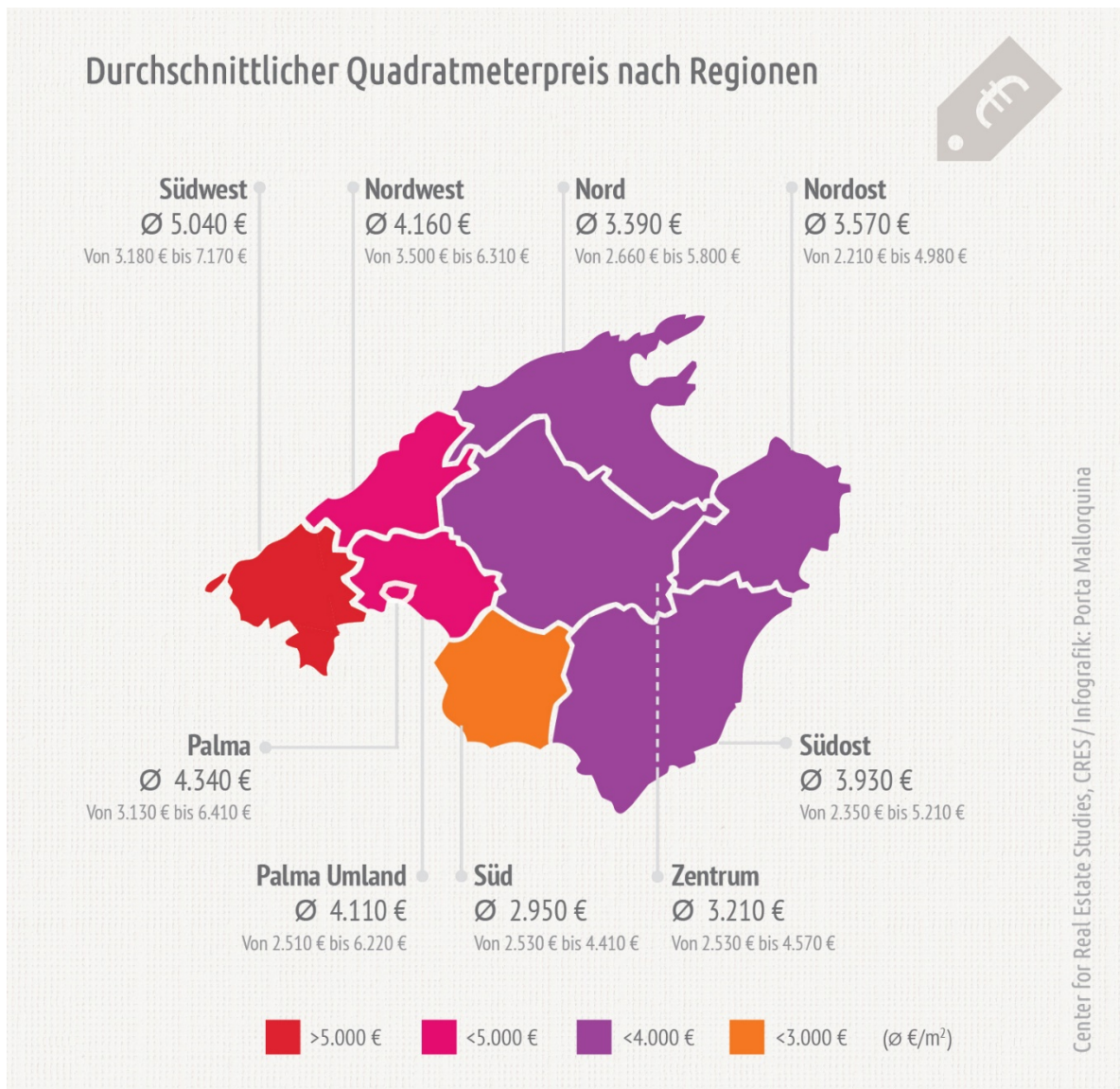
Marktangebot nach Ausstattungsmerkmalen



Preisniveau

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





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 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. 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.

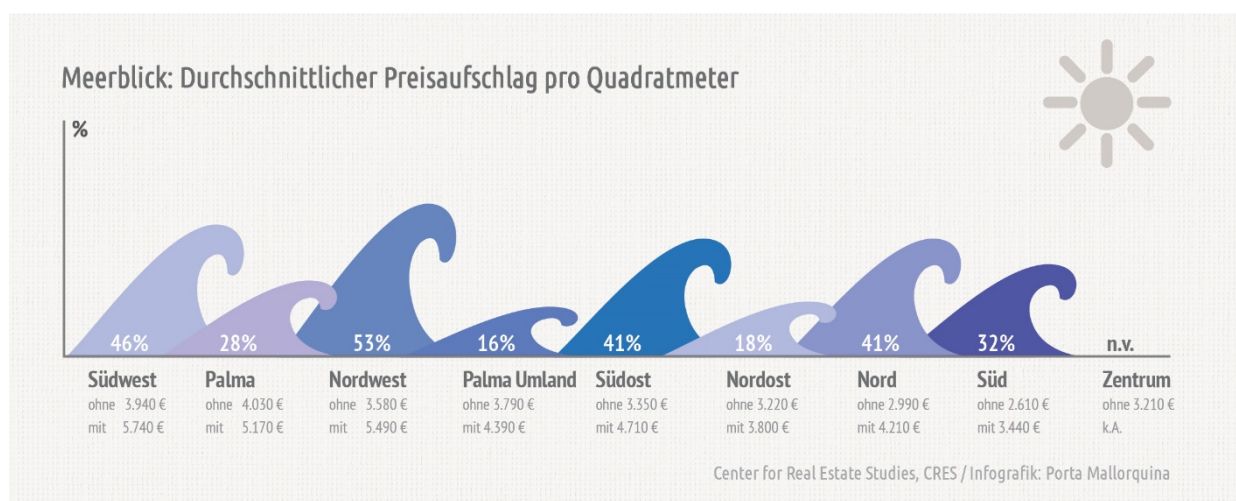
Die Spitzenobjekte einer Region sind in der Regel mehr als doppelt so teuer wie der einfache Ausstattungsstandard. Dies zeigt sich besonders in den 4 Top-Regionen. Hier reichen die Einstiegspreise von 2.510 € je Quadratmeter in Palma Umland bis zu 7.170 € je Quadratmeter im Südwesten. Für Investoren 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.

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 folgende Tabelle weist in den beiden Spalten die Durchschnittspreise sortiert nach Objekten mit und ohne Meerblick aus.

Preisaufschläge Meerblick



Es zeigt sich, dass Meerblick nicht selten Preisaufschläge 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 Top-Region Nordwesten, aber auch in der eher günstigen Region Nord. In beiden Regionen liegen die Preisaufschläge je Quadratmeter bei über 1.200 €.

Im Vergleich der Durchschnittspreise von Objekten ohne und mit Meerblick werden Spitzenaufschläge im Nordwesten von bis zu 53% erreicht, während in Palma Umland oder im Nordosten nur 16% bzw. 18% Erlöst werden.

Investorenperspektive – Preise nach Objektkategorien

Aus der Investorenperspektive ist auch die Unterteilung nach Objektkategorie zu untersuchen, da sich hier gegenläufige Markttrends zeigen. Grundsätzlich gilt das Prinzip, dass bebaute Grundstücksfläche allein wegen des höheren materielleren Aufwands teurer sein sollte, als unbebaute Fläche.

Die folgende Tabelle zeigt diesen Effekt ganz besonders deutlich zwischen den beiden letzten Spalten durch den Vergleich von Objekten von 1.001 m² bis 10.000 m² Grundstücksfläche zu Objekten mit größerer Grundstücksfläche. Die Durchschnittsquadratmeterpreise von Objekten mit größeren Grundstücken sind stets geringer als diejenigen von Objekten mit kleineren Grundstücken.

Warum zeigt sich dieser Effekt nicht in den Top-Lagen und im Vergleich zu Wohnungen und Objekten mit Grundstücksflächen von unter 1.000 m²? In den Top-Lagen ist der Markt in dieser Objektkategorie weniger liquide, verfügt also über ein geringeres Angebot. Sondereffekte und Liebhaberpreise können hier einen stärkeren Einfluss auf den Durchschnitt haben. Hier finden sich anteilig und im Vergleich zu den anderen Kategorien auch mehr Objekte mit höherem bis höchstem Ausstattungsstandard.

Bei Großgrundstücken kommen Reihenhäuser gar nicht vor, während gerade Reihenhäuser und Wohnungen Kostenverteilungseffekte durch gemeinsam genutzte Infrastruktur zeigen und aus der Nutzerperspektive nicht dieselbe Eigenständigkeit wie freistehende Immobilien besitzen. Beide Effekte rechtfertigen die Abschläge in den Durchschnittspreisen beider Kategorien und erklären letztlich den Trend der Tabelle, der zeilenweise von links nach rechts erst steigende und dann fallende Durchschnittspreise in den jeweiligen Regionen ausweist.

Übersicht m²-Preise pro Region nach Objektart und Grundstücksgröße

	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis nach Grundstücksgrößen			
	Wohnungen	Häuser		
		< 1.000 m ²	< 10.000 m ²	> 10.000 m ²
Südwest	4.610 €	5.240 €	6.650 €	8.450 €
Palma	4.610 €	3.890 €	5.300 €	n.v.
Nordwest	3.280 €	3.660 €	4.180 €	5.430 €
Palma Umland	3.890 €	3.140 €	5.240 €	4.600 €
Südost	3.590 €	3.820 €	4.720 €	4.020 €
Nordost	2.920 €	2.800 €	4.110 €	4.380 €
Nord	3.250 €	3.140 €	4.050 €	4.280 €
Zentrum	1.770 €	2.160 €	3.170 €	3.570 €
Süd	2.430 €	2.820 €	3.910 €	2.630 €

Center for Real Estate Studies, CRES / Porta Mallorquina

Besonders in den Top-Lagen im Südwesten 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 richtungweisend für die Preisbildung solcher Immobilien.

In der Spitzengruppe der teuersten Objekte stechen die drei Gemeinden Portals Nous, Port Andratx und Son Vida hinsichtlich der Quadratmeterpreise deutlich hervor, so dass diese als besonders begehrt gelten. 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.

Preisbeispiele für begehrte Lagen

Portals Nous	m ² *	Preis	m ² Preis	Quelle
Wohnung	210	1.600.000 €	7.619 €	Minkner & Partner
Haus bis 1.000 m ² Grund	452	1.900.000 €	4.204 €	First Mallorca
Haus bis 10.000 m ² Grund	470	2.900.000 €	6.170 €	Engel & Völkers
Port Andratx	m ²	Preis	m ² Preis	Quelle
Wohnung	298	2.500.000 €	8.389 €	Porta Mallorquina
Haus bis 1.000 m ² Grund	320	4.200.000 €	13.125 €	Porta Mallorquina
Haus bis 10.000 m ² Grund	1.000	17.000.000 €	17.000 €	Engel & Völkers
Haus über 10.000 m ² Grund	700	13.800.000 €	19.714 €	First Mallorca
Son Vida	m ²	Preis	m ² Preis	Quelle
Wohnung	200	1.400.000 €	7.000 €	Engel & Völkers
Haus bis 1.000 m ² Grund	364	2.200.000 €	6.044 €	Engel & Völkers
Haus bis 10.000 m ² Grund	2.500	14.500.000 €	5.800 €	Porta Mallorquina

* Wohnungs- bzw. Grundstücksgrößen

Quelle: Center for Real Estate Studies

Fazit:

Mallorca bleibt aus Investorenperspektive attraktiv. Bei genauerer Betrachtung verschiedener Regionen, Ausstattungs- und Preisniveaus bieten sich verschiedenste Möglichkeiten für größere und kleinere Investitionsbeträge.

Wenig überraschend sind die hohen Preise und Preisaufschläge für Meerblick in den bekanntesten Regionen wie Palma bzw. insgesamt im Südwesten. Bei genauer Betrachtung einzelner Objekte sind dennoch auch hier günstige Einstiegspreise zu finden, wie ebenso außerhalb sehr hochpreisige Investments möglich sind. Beispielsweise befindet sich der Nordosten im preislichen Mittelfeld, obgleich gerade hier der zweithöchste Anteil an Luxusimmobilien zu finden ist. Hier spielt auch wesentlich die Betrachtung der jeweiligen Baualtersklasse eine Rolle. Objekte, die erst in jüngerer Vergangenheit entstanden sind, könnten tendenziell mit höherer Ausstattungsqualität erstellt worden sein. Regionen mit älterem Immobilienbestand schneiden in diesem Falle mit preislich geringeren Werten ab.

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.

Dateninformationen

Datengrundlage und Erhebungszeitraum

Zur Analyse standen rund 6.000 Einzelobjekte (keine Grundstücke) zur Verfügung, die auf den Homepages der vier marktführenden Immobilienvermarktungsunternehmen Porta Mallorquina, Engel & Völkers, First Mallorca und Minkner & Partner gelistet waren. Die Datenerhebung wurde im Zeitraum vom 01.12.2014 bis 22.12.2014 auf Einzelobjektbasis durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass mit diesem Datenbestand zwischen 85% und 90% des derzeit auf Mallorca existierenden Immobilienangebots 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.

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. 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.

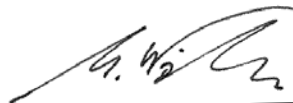
Dubletten

Auf 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.

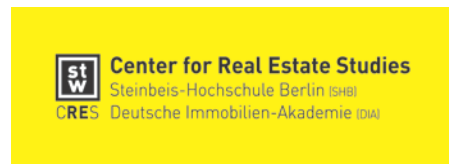
Freiburg, im Januar 2015



Prof. Dr. Marco Wölfle, Wissenschaftlicher Leiter

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

Porta Mallorquina Real Estate S.L. wurde 2005 gegründet und ist seit 2008 Master-Franchisepartner der deutschen Porta Mondial AG. Gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft 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.

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.