

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca 2022



CRES Discussion Paper - No. 30

Center for Real Estate Studies (CRES)

Prof. Dr. Marco Wölfle

Julian Götting

Im Auftrag von Porta Mallorquina Real Estate SLU.



Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca

Ergebnisse 2022

Herausgeber: Porta Mallorquina Real Estate S.L.U
<http://www.porta-mallorquina.de/>
Stand: März 2022

Seit 2015 erhebt das Steinbeis-Transfer-Institut (STI) Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag von Porta Mallorquina Real Estate regelmäßig Marktstudien zu den Ferienimmobilienmärkten auf Mallorca, Ibiza und Menorca. Im Vordergrund dieser Studie, die bereits zum achten Mal durchgeführt wird, stehen Ferienimmobilien zum Kauf auf Mallorca.

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.

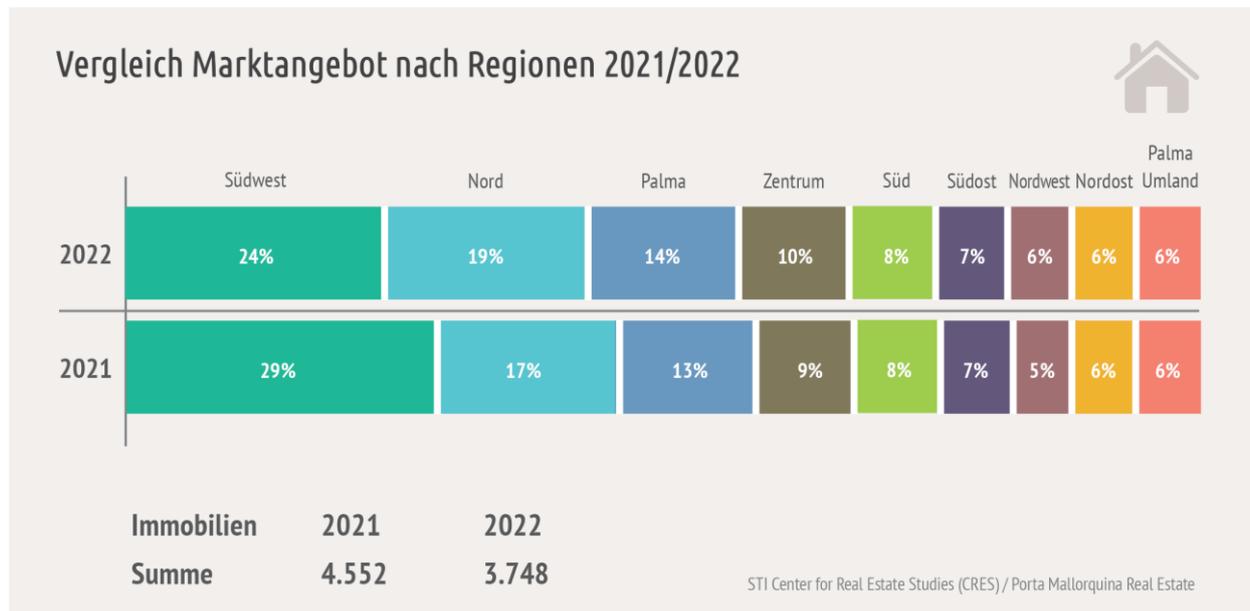
Wie auch schon in den vergangenen Jahren wurden dafür die Angebote der größten Immobilienmakler auf Mallorca erfasst, manuell validiert und statistisch ausgewertet. Die vorliegenden Ergebnisse präsentieren rund 90 Prozent des Anfang 2022 verfügbaren Marktangebots auf Mallorca und sind damit als repräsentativ und anbieterunabhängig zu werten.

Weitere Informationen zur Datengewinnung bzw. wissenschaftlichen Bereinigung sowie zur Zielsetzung der Studie sind ab Seite 17 zu finden. Zur Vergleichbarkeit entsprechen Methodik und Darstellung der Ergebnisse den routinierten Abläufen der Vorjahre.



Marktvolumen, Lage und Ausstattung

Inselweites Angebot geht trotz zahlreicher Neubauten um knapp ein Fünftel zurück



Das Marktangebot ist Anfang 2022 deutlich im Vorjahresvergleich zurückgegangen. Rund 3.750 Wohnobjekte, die den Kriterien im Rahmen dieser Studie entsprechen (mehr dazu siehe S. 17), konnten erfasst werden. Dies entspricht einem Rückgang der offerierten Ferienimmobilien von rund 18% zum Vorjahr. Hinzu kommen rund 1.050 Projektierungen, wovon sich 500 Objekte 67 größeren Bauprojekten zuordnen ließen. Somit existieren etwa 550 aktive Bauprojekte (von intensiver Planung bis kurz vor Fertigstellung) im Wohnbereich.

Der beobachtete Rückgang verteilt sich nicht gleichmäßig auf die Regionen. Im Nordwesten werden die wenigsten Ferienimmobilien angeboten, aber im Vergleich zu 2021 blieb das Angebot auf diesem Niveau stabil. Im Südwesten hingegen, der seit Jahren teuersten Region mit dem größten Angebot, ist das Angebot gar um 32% zurückgegangen.

Traditionell ist der Südwesten diejenige Region mit den meisten Ferienimmobilien. Aufgrund der hohen Nachfrage ist der Abstand zu den anderen Regionen jedoch geschrumpft. Standen 2021 noch 29% der inselweit angebotenen Ferienimmobilien zwischen Portals Nous und Puerto Andratx zum Verkauf, so sind es 2022 nur noch 24%.

Am Ranking der Regionen, wenn das absolute Angebot betrachtet wird, hat der Angebotsrückgang nichts verändert, wenngleich die Regionen Nordwesten, Nordosten und Palma Umland sowie der Südosten und Süden schon immer recht nahe beieinander lagen.

Ein Viertel weniger Ferienwohnungen im Angebot als im Vorjahr

Auffällig am Angebotsrückgang ist auch die Betrachtung der Objektarten Wohnungen und Häuser bzw. Villen. Häuser bzw. Villen sind mengenmäßig immer häufiger vertreten, etwa zu 70% gemessen am Gesamtangebot. Der Angebotsrückgang trifft das bereits geringere Wohnungsangebot jedoch noch einmal stärker. Hier ist ein Rückgang von 24% der angebotenen Objekte zu beobachten, bei Häusern und Villen lediglich von rund 15%. Der Angebotsschwund bei den Wohnungen bietet auch eine Erklärung für den starken Rückgang der Objekte innerhalb von Ferienanlagen. Ein Großteil der Objekte in Ferienanlagen sind Wohnungen. Vergangenes Jahr lag jede vierte angebotene Wohnung innerhalb einer Ferienanlage, dieses Jahr nur noch jede zwölfte Wohnung. Daraus lässt sich insbesondere ableiten, dass Wohnungen in Ferienanlagen bei den Käufern vergangenes Jahr besonders beliebt waren oder mancher Eigentümer einer solchen Immobilie sich doch gegen den Verkauf entschieden hat, vielleicht weil gerade in Zeiten der Pandemie dieses Objekt besonderen persönlichen Wert gewonnen hat.

Verstärkte Neubauaktivitäten verändern Angebotsstruktur

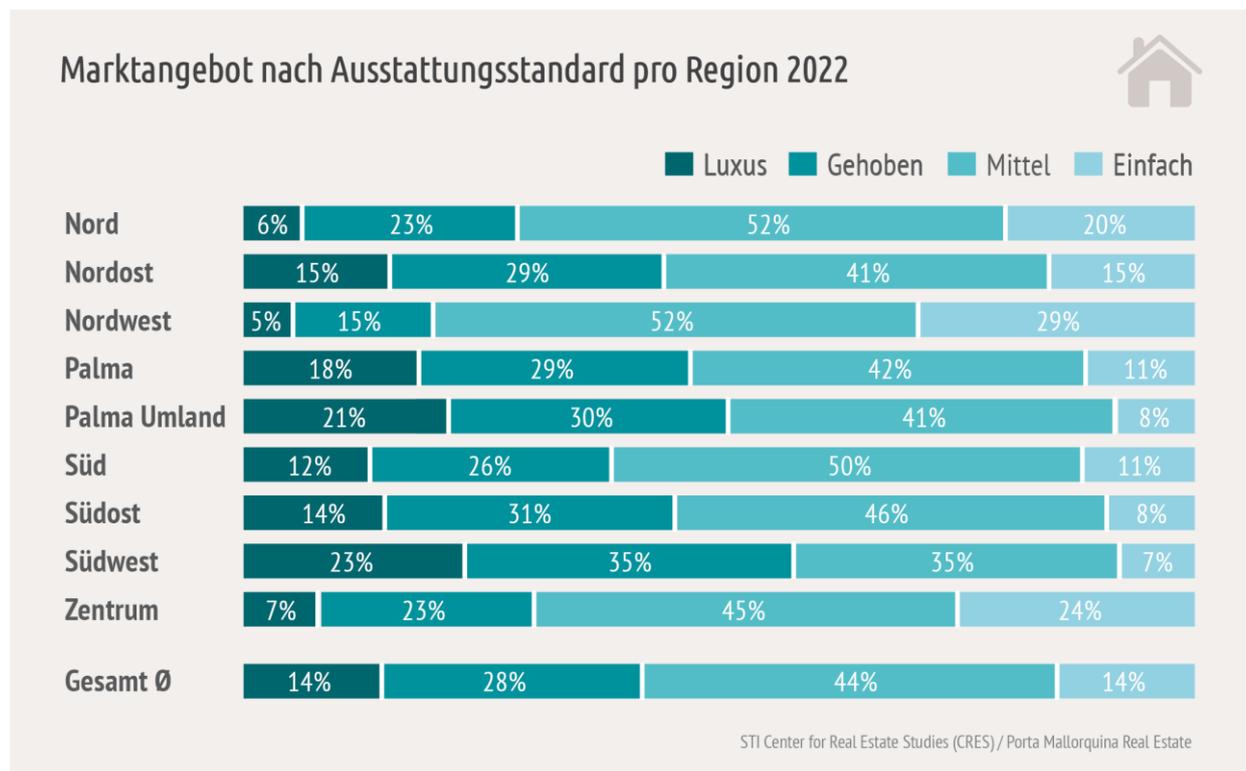
Gerade, weil sich das aus dem Bestand gespeiste Angebot um knapp ein Fünftel reduziert hat, standen in diesem Jahr Projektierungen besonders im Fokus. Diese summieren insgesamt auf 1.050 und teilen sich in 500 Objekte, die zu 67 größeren Bauprojekten gehören und etwa 550 weitere aktive Bauprojekte (von intensiver Planung bis kurz vor Fertigstellung) im Wohnbereich.

Von den Projektierungen zu trennen sind Neubauten. Zwar ist ein Großteil der Projekte ein Neubau, nur selten sind es umfangreiche Restaurierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsbauten, jedoch werden diese vor vollständiger Fertigstellung den Projektierungen zugeordnet. Im Rahmen der Studie erfasste Neubauten sind Objekte, die binnen der letzten 5 Jahre fertiggestellt wurden. Der Anteil dieser Neubauten im Angebot ist stark angestiegen. Rund 780 Objekte wurden als Neubau erfasst, rund 310 (+67%) mehr als im Vorjahr. Ein Grund für dieses verstärkte Angebot wird in der bereits in den Vorjahren beobachteten erhöhten Neubautätigkeit auf der Insel gesehen.



Marktangebot nach Ausstattungsmerkmalen

Den Beschreibungen vieler Exposétexte nach, wären vermutlich 70% aller Objekte dem Luxussegment zuzuordnen. Im Rahmen der Datenerfassung findet jedoch, wie jedes Jahr, eine manuelle Bewertung der Objekte aufgrund der Bilder statt. Auch die weiteren Parameter, wie Meerblick oder Pool, werden so beurteilt. Der Eindruck wird in die Kategorien einfach, mittel, gehoben und Luxus unterteilt, im Folgenden Objektklassen bezeichnet.

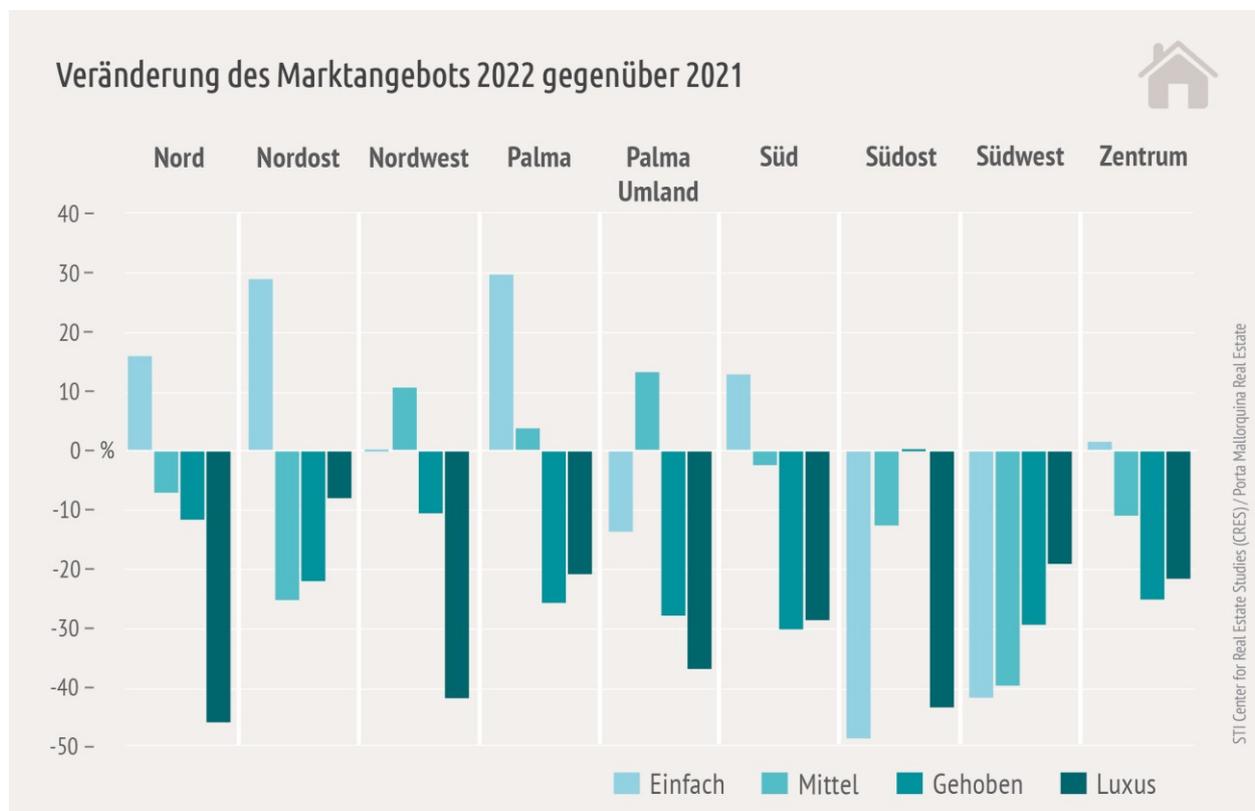


Der starke Angebotsrückgang wirkt sich auch auf die Objektklassen aus. Relativ gesehen ist der Anteil der gehobenen Objekte und Luxusobjekte nur leicht, jeweils um rund 2 Prozentpunkte zurückgegangen, wohingegen einfache und mittlere Objekte anteilig um rund 2 Prozentpunkte zugenommen haben. Absolut betrachtet hingegen fällt auf, dass das Angebot an Luxusobjekten um 26,5% abgenommen hat, gehobene Objekte 23%, mittlere Objekte rund 14% und einfache Objekte rund 4,5% weniger angeboten werden.

Werden die Merkmale Objektklasse und Typ (Wohnung oder Haus/Villa) gemeinsam betrachtet, fällt auf, dass das absolute Angebot überall zurückging, lediglich bei Wohnungen einfacher Ausstattung sogar um ein Drittel angestiegen ist. Wohnungen mittlerer und gehobener Ausstattung sind dafür sogar überproportional gesunken (im Vergleich zum Rückgang des Angebots bei Häusern/Villen).

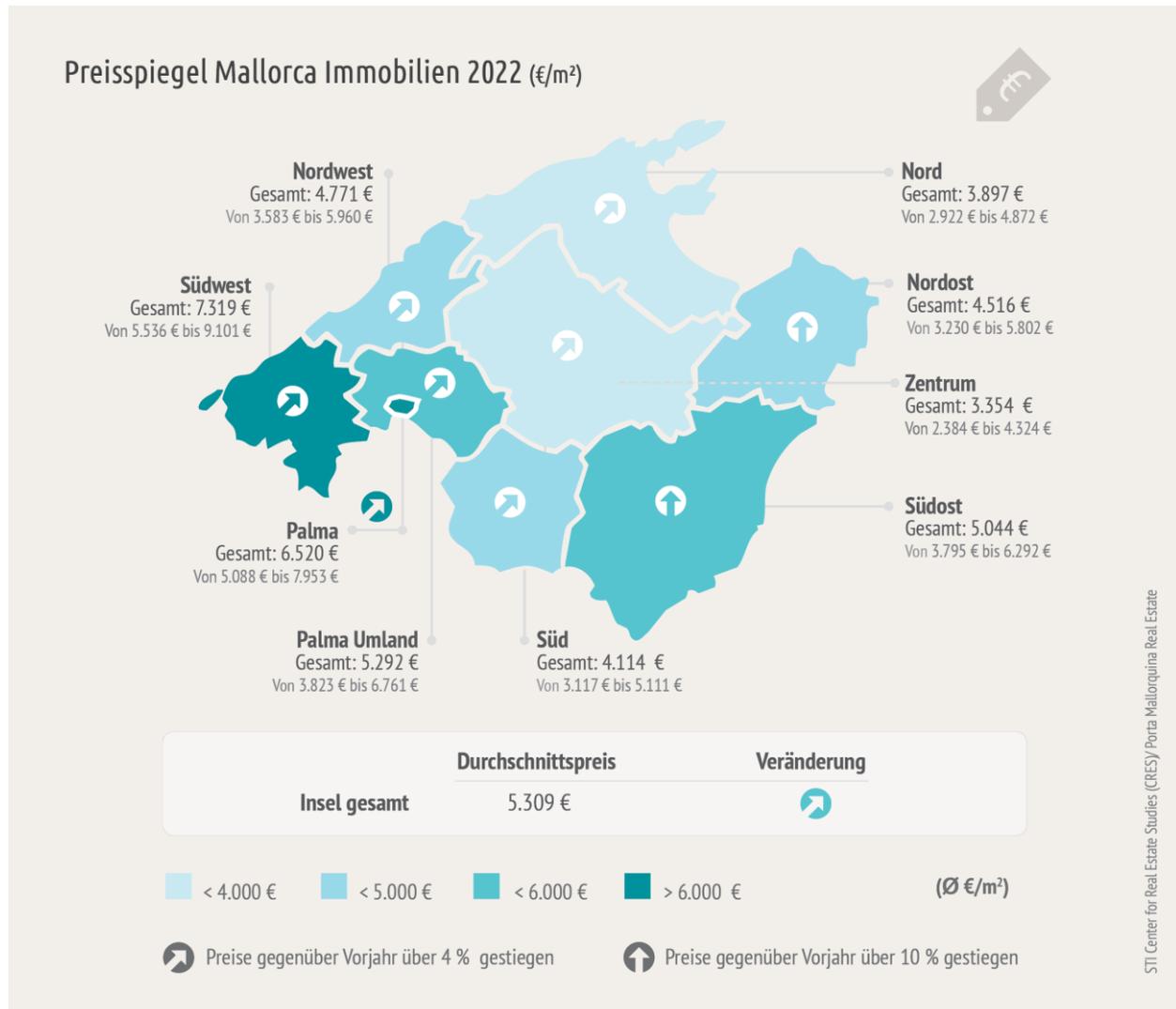
Weniger Luxusobjekte am Markt verfügbar

Innerhalb der Regionen hat sich die Verteilung des Angebots nach Objektklassen ebenso leicht verändert. Wird lediglich die Verschiebung der Anteile der Objektklassen in den Regionen betrachtet, so sind die Änderungen nicht sonderlich auffällig und entsprechen mehrheitlich dem inselweiten Trend, weniger Luxus, mehr einfache Objekte. Die Änderung des absoluten Angebots der Objektklassen innerhalb der Regionen ist jedoch teils sehr viel auffälliger. Beispielsweise lässt sich im Norden, Nordwesten und Südosten ein Rückgang der Anzahl an Luxusobjekten um über 40% feststellen. Relativ gesehen hat das aber nur Veränderungen von 3 bis 6 Prozentpunkten zur Folge. Das heißt beispielsweise für den Norden: Einfache Objekte 19,9% (2021 15,7%), mittlere Objekte 51,7% (2021 51,0%), gehobene Objekte 22,6% (2021 23,4%) und Luxusobjekte 5,9% (2021 9,8%). Im Südwesten lässt sich ein eher gegenteiliger Trend zu den anderen Regionen feststellen: Einfache Objekte gingen hier um 41%, mittlere um 39%, gehobene um 29% und Luxusobjekte lediglich um 19% zurück. So zeigt sich hier eine Verschiebung der Anteile hin zum gehobenen und Luxussegment.



Preisniveau

Obwohl weniger Luxusobjekte am Markt sind, ist das inselweite Preisniveau nicht gesunken, sondern deutlich gestiegen. Im inselweiten Durchschnitt um 4,5 %, was einem Quadratmeterpreis von 5.309 € entspricht (2021 5.080 €).



Der Ostteil der Insel (Südosten und Nordosten) holt in der Wertentwicklung auf und wächst preislich im Jahr 2021 zweistellig

In den Regionen sind Preisanstiege zwischen 4% und 18% zu verzeichnen, wobei in sieben der neun Regionen die Preissteigerungen zwischen 4% und 7% relativ nahe beieinander liegen. Der Nordosten setzt sich mit 13,3% jedoch etwas mehr ab, im Südosten steigt der Preis sogar um 18%. Gerade in diesen beiden Regionen ist auch die Preisdifferenz zwischen Wohnungen und Häusern/Villen stark gestiegen, so dass sich Häuser/Villen stärker nach oben abheben.

Im Ranking der Regionen nach aufsteigendem Preis kann sich nur der Südosten verbessern und ist nun die viertteuerste Region (5.040 €) nach Palma Umland (5.300 €), Palma City (6.520 €) und dem Südwesten (7.320 €). Am günstigsten bleibt das Inselzentrum (3.350 €). Dies überrascht nicht, so ist hier die Nähe bzw. Ferne zum Badestrand sowie der fehlende Meerblick als ausschlaggebend für ein niedrigeres Preisniveau zu werten.

Preise im Luxussegment steigen überproportional

Stärkste Preisanstiege in den Ostregionen gehen einher mit dem stärksten regionalen Preisanstieg im gehobenen Segment. Im Südosten legten die Preise im gehobenen Segment um rund 29% zu, gefolgt vom Nordosten mit rund 24%. Auch der Nordwesten hat mit 22% hier einen starken Anstieg zu verzeichnen. Über alle Objektklassen in den Regionen hinweg waren dies die einzigen sehr starken Anstiege, alle im gehobenen Segment. Im Luxussegment sind in 6 der 9 Regionen zweistellige Preisanstiege zu verzeichnen. Inselweit liegt der Preisanstieg im Luxussegment mit 9,4% etwas über dem Anstieg im gehobenen Segment (8,5%). Das mittlere Preissegment verzeichnet einen Preisanstieg von 5,3%, das einfache Segment stagniert.

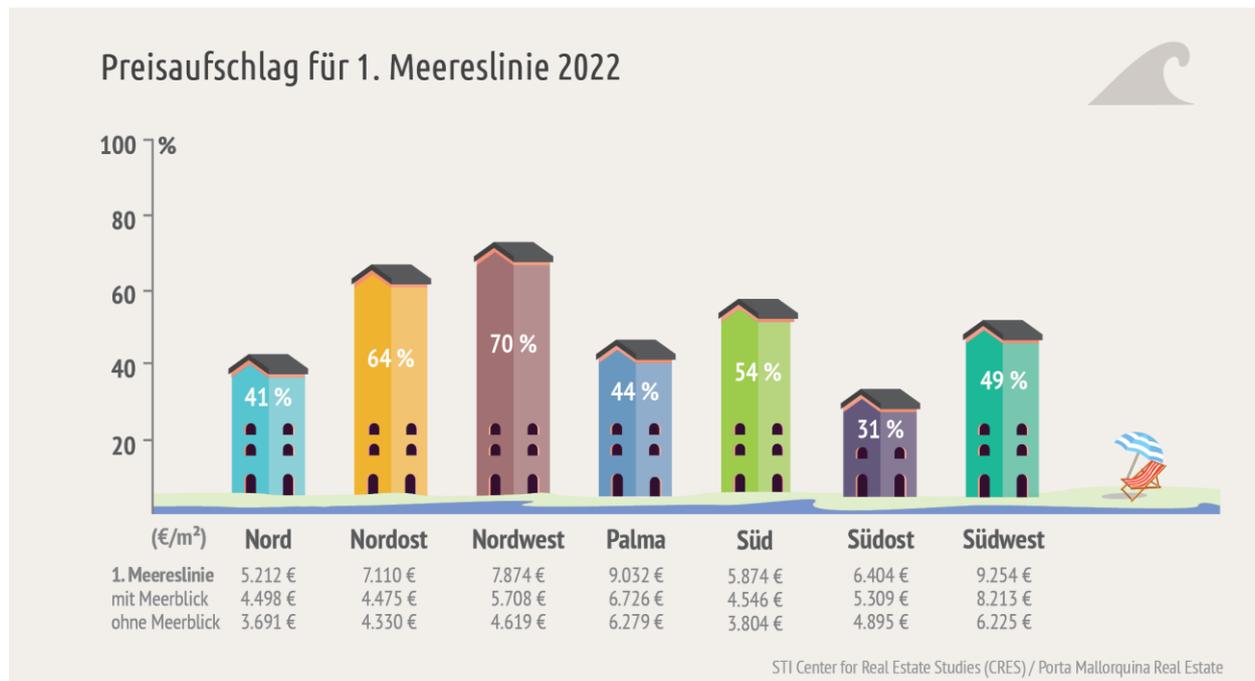
Das durchschnittliche Preisniveau im Luxussegment reicht von rund 6.250 € im Zentrum bis 9.860 € im Südwesten. Hier werden also bereits fast 10.000 € pro Quadratmeter für eine Luxusimmobilie gefordert. Im gehobenen Preissegment reichen die Preise von 4.250 € im Zentrum bis 7.500 € im Südwesten. Im mittleren Segment geht die Spanne von 3.080 € bis 6.000 € (Zentrum bis Südwesten) und im einfachen Segment von 2.160 € (Zentrum) bis 4.560 € (Palma City). Lediglich eine Region kann in einem Segment einen Preiserückgang verzeichnen: Im Südwesten kosten die einfachen Objekte nur noch rund 4.500 € (-8,1%).



Meerblick und Pool

Meerblick ist immer noch ein wertrelevanter Faktor. Deutliche Preisaufschläge für die erste Meereslinie.

Allein die Betrachtung der Preise in den Regionen von Objekten mit Meerblick und ohne Meerblick offenbart, dass Meerblick noch immer die Preise steigen lässt. In jeder Region mit Objekten mit 1A-Meerblick (in Palma Umland und im Zentrum gibt es keine entsprechenden Objekte) werden hohe Preisaufschläge für die exklusive Aussicht gezahlt.

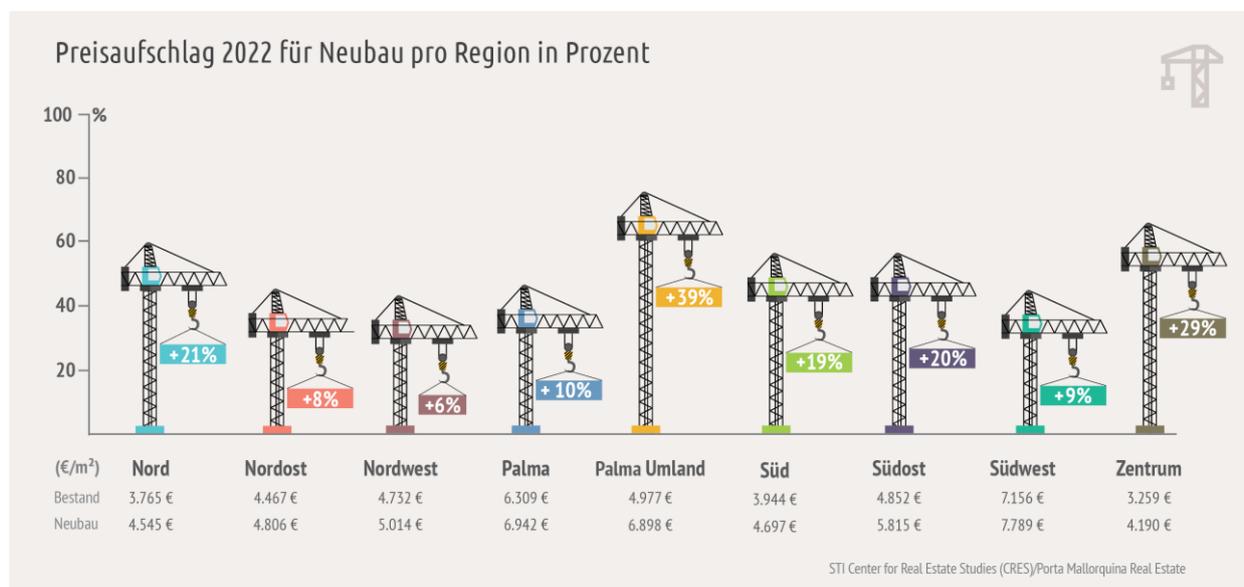


Viel deutlicher wird dies jedoch erst, wenn andere ebenfalls preisbeeinflussende Faktoren auf einem ähnlichen Niveau liegen. Leider werden die Objektzahlen in den meisten Regionen zu klein, je mehr Unterscheidungsfaktoren hinzugezogen werden, sodass sich nur wenige Regionen hier genauer betrachten lassen. Wird beispielsweise das Attribut Neubau hinzugezogen, so zeigt sich, dass der hohe Preisaufschlag beim Meerblick insbesondere bei den Bestandsbauten entscheidend ist (über 60% Aufschlag) wohingegen bei Neubauten der Meerblick nur 20% ausmacht. Gegenteilig ist das Bild im Norden, hier werden bei Neubauten über 50% Preisaufschlag für den Meerblick beobachtet, bei Bestandsbauten nur etwas über 30%.

Weiterer preisbeeinflussender Faktor kann ein Pool sein. Wird zusätzlich nach Neubau oder Bestandsbau unterschieden, so zeigt sich in allen Regionen bis auf Palma City ein teils erheblicher Preisunterschied für Objekte mit einem einfachen Pool und Objekten ohne einen Pool. Der Aufschlag für einen Luxuspool fällt gegenüber Objekten ohne Pool noch einmal umso höher aus. In Palma City sind Pools relativ betrachtet deutlich weniger vertreten als in den anderen Regionen. Dieser mag hier auch nicht so stark nachgefragt sein, da aus fast jeder Ecke der Stadt der große und wunderschöne Sandstrand schnell zu erreichen ist.

Neubauobjekte und Ferienanlagen

In den vorangegangenen Betrachtungen war der Neubau bereits einige Male Mitbetrachtungsfaktor. Wird ausschließlich der Faktor Neubau oder Bestandsbau betrachtet, so ergibt sich die erwartbare Schlussfolgerung, dass ein Neubau teurer als ein Bestandsobjekt ist. Jedoch gilt auch hier, dass es im Grunde weiterer Differenzierungen bedarf, um ein sauberes Ergebnis herauszustellen. Jedoch würde auch dann wieder die Anzahl der Objekte zu gering werden, um wirklich valide Aussagen zu tätigen. Nach Betrachtung der diversen weiteren Kriterien, bei denen noch genügend Objekte für valide Aussagen zu finden sind, bleibt jedoch die Vermutung, dass die errechneten Aufschläge mancher Regionen in Teilen zu hoch sind. Für Objekte, die in mehreren Kriterien (Lage, Pool, Ausstattungsniveau) übereinstimmen, dürfte der Preisaufschlag vermutlich nicht deutlich über 10% liegen.



Mengenmäßig zeigt sich deutlich, dass im Neubau anteilig mehr Wohnungen verkauft werden als im Bestand. Im Bestand ist etwa jedes vierte Objekt zum Verkauf eine Wohnung, im Neubau rund 40%. Auch wird tendenziell etwas häufiger ein Pool respektive ein Luxuspool gebaut. Bezüglich der Ausstattung ist eine deutliche Verschiebung gegenüber den verkauften Bestandsobjekten zu erkennen: Zwei Drittel aller Neubauten sind im gehobenen Segment und Luxussegment, beim Bestand lediglich etwas mehr als ein Drittel.

Ein Pluspunkt, den viele Bestandsbauten haben, ist die legale Möglichkeit der Ferienvermietung mit einer Vermietungslizenz. Gerade einmal 5% der erfassten Neubauobjekte werben mit einer vorhandenen Vermietungslizenz, bei den Bestandsbauten sind es 13%. Neubauten sind Objekte, die in den vergangenen 5 Jahren fertiggestellt wurden. Seit Änderung des Tourismusgesetzes 2017/2018 erhalten u.a. Neubauten in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung keine Vermietungslizenz mehr. Somit werden sich in den kommenden Jahren kaum bis keine Neubauten mehr mit einer Vermietungslizenz finden lassen.

Ein weiterer einschneidender Faktor beim Neubau sind neue Regularien bezüglich der Größe beim Neubau einer Finca. Hier wird politisch in den Markt eingegriffen, um ein Überhandnehmen von großen Luxusvillen einzudämmen. So gibt es neuere und sehr viel striktere Vorgaben zur maximalen Größe der neu gebauten Objekte, unabhängig von der Grundstücksgröße. Ebenso ist der Bau eines Pools, der im Rahmen dieser Studie als Top- bzw. Luxuspool eingestuft worden wäre, nicht mehr möglich. Ca. 8m x 4m (insgesamt 35 Quadratmeter und ein Volumen von 60 Kubikmetern) sind nur noch gestattet. Voraussichtlich wird sich das langfristig auf das

Preis- und Ausstattungsniveau von Neubauten auswirken. Käufer mit höheren finanziellen Mitteln, die bislang einen Neubau vorgezogen hätten, werden sich möglicherweise mehr für hochkarätige Bestandsbauten interessieren oder die kleineren Neubauten fallen künftig umso luxuriöser aus.

Objekte in Ferienanlagen, vorwiegend Wohnungen, konnten dieses Jahr deutlich seltener beobachtet werden. Valide Aussagen zur Preisbeeinflussung, insbesondere unter Einbezug weiterer Kriterien, sind nicht möglich. Jedoch hat sich bereits in den vergangenen Jahren abgezeichnet, dass es keinen großen preislichen Mehrwert bietet, ob ein Objekt in einer solchen Ferienanlage liegt. Begehrt sind diese Objekte offenbar dennoch, nur so kann der deutliche auch anteilige Rückgang dieser Objekte erklärt werden. Möglicherweise war gerade in Pandemiezeiten dieser Objekttyp, Wohnung in Ferienanlage, als selbstnutzbares Ferienobjekt besonders begehrt. Eine Ferienwohnung eine lange Zeit im Jahr ungenutzt leer stehen zu lassen ist sicherlich deutlich kostenärmer als ein Haus mit Pool. Auffällig ist zuletzt noch eine stärkere anteilige Zunahme der projektierten Neubauten mit/in einer Ferienanlage. 2021 war nur knapp jeder fünfte projektierte Neubau innerhalb einer Ferienanlage, 2022 immerhin etwa jedes vierte Objekt.



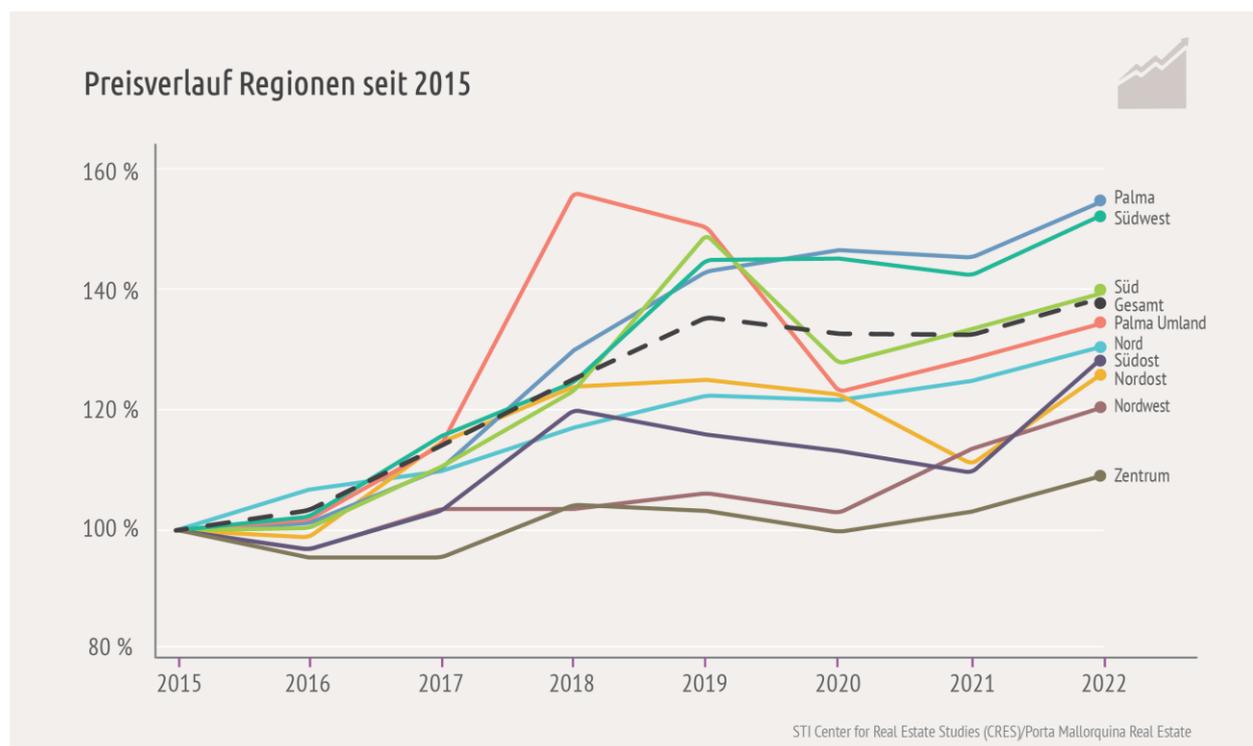
Vergleich mit dem deutschen Markt, Potenzialbetrachtung und historische Entwicklung

Ferienimmobilienmarkt seit einem Jahrzehnt dynamisch und wertstabil

Seit 2015 untersucht das CRES die Immobilienpreise auf Mallorca. Anlass der damaligen Beauftragung war die Dokumentation eines bereits seit einigen Jahren beobachtbaren Preisanstiegs auf der Insel. In der Rückschau kann sicher von gut 10 Jahren Wertstabilität berichtet werden, seit 8 Jahren mit validen Daten vom CRES unterlegt.

Wenngleich es 2020 eine leichte Dämpfung in der inselweiten Preisentwicklung gab, der als Preiskorrektur zu sehr starken Vorjahren aufgefasst werden konnte, 2021 ein unsicheres erstes Corona-Jahr mit einer Stagnation der Preise, kann sich in der Gesamtbetrachtung ein jeder Immobilieneigentümer über eine deutliche Wertsteigerungsrendite über die vergangenen 5-10 Jahre freuen.

Seit 2015 sind die Preise inselweit um rund 37% gestiegen. Am stärksten profitieren konnten Palma City und der Südwesten mit jeweils etwas über 50%. Selbst im etwas volatileren Zentrum kann noch eine Wertsteigerung von fast 9% beobachtet werden. Diese Zahlen belegen die angesprochene Wertstabilität, so lag die Inflation der Eurozone im selben Zeitraum bei etwa 7,8%.



Preisniveau auf Mallorca geringer als in Deutschland

Im Vergleich zum deutschen Immobilienmarkt gibt es Ähnlichkeiten, auch wenn die Objektklassen aufgrund teils fehlender Vergleichsdaten nicht ganz identisch sind. Im Rahmen dieser Studie wird ebenso von Ferienimmobilien gesprochen. Viele Untersuchungsobjekte dieser Erhebung dürften nicht dauerhaft eigengenutzt sein und auch nicht dauerhaft fremdvermietet werden. Bei vielen Objekten dürfte es insbesondere einen Mix aus Selbstnutzung, privater oder gewerblicher Urlaubsvermietung und zeitweisen Leerstand geben. Erhebungen solcher Objektnutzungen sind für Deutschland nicht zu finden. Daher erfolgt hier ein kurzer Abgleich mit den

Preissteigerungen von bezugsfreien bestehenden Einfamilienhäusern sowie bezugsfreien Eigentumswohnungen aus dem IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022.

Es stellt sich die Frage nach den geeigneten Vergleichsstädten. Die deutschen Top-7 Städte (ab 600.000 Einwohnern) sind nur bedingt alle ein geeigneter Vergleichsmaßstab. Insbesondere weil es in den deutschen Großstädten seit Jahren eine Wohnungsknappheit gibt, die sich in stark steigenden Verkaufspreisen und etwas weniger stark steigenden Mieten ausdrückt. Über viele Jahre war eine Art Landflucht wahrzunehmen, dieser Trend kehrt sich offenbar gerade erst wieder etwas um. Nichtsdestotrotz sind diese Städte für Touristen attraktiv und verzeichnen Millionen von Urlaubern pro Jahr. Weiterhin sind dem IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022 nur für diese Städte genauere Daten nach den hier benötigten Erfordernissen zu entnehmen. Daher werden sie Gegenstand der nachfolgenden Betrachtungen sein, genauso wie die beiden Inseln Norderney und Sylt, die im IVD-Wohn-Preisspiegel geführt werden, für die es aber keine Zeitreihen gibt.

Die Preise für Einfamilienhäuser in den Top-7 Städten, wobei Einfamilienhäuser ob ihres Flächenverbrauchs in Großstädten tendenziell eher rar sind, was sich im Preis niederschlägt, sind in den vergangenen 10 Jahren um etwa 100% gestiegen, seit 2015 um etwa 60%. Bei Eigentumswohnungen ist die Entwicklung noch dramatischer gewesen: Rund 140-150% seit 2011 und etwa 70% seit 2015. Das Preisniveau der Großstädte ist sehr unterschiedlich, so bewegt sich München seit Jahrzehnten auf dem höchsten preislichen Niveau in Deutschland, Berlin war bislang immer eine der günstigeren Großstädte, hat die vergangenen Jahre aber deutlich preislich zugelegt.

Der IVD unterscheidet in seinen Erhebungen zwischen dem einfachen, mittleren, guten und sehr guten Wohnwert. Diese Skala soll als Vergleich zu den hier erfassten Objektklassen herangezogen werden, wobei der Fokus auf dem mittleren und guten respektive gehobenen Wohnwert liegen soll. Die mittleren Wohnungspreise reichen in Deutschlands Top-7 Städten von 3.200 € bis 6.800 € die gehobenen Preise liegen zwischen 4.050 € bis 8.700 €. Auf den Inseln Norderney und Sylt liegen die Wohnungspreise sogar zwischen 8.500 € und rund 10.500 €.

Die Regionen Mallorcas haben ein durchschnittliches Preisniveau von 2.150 € bis 6.150 € bei Wohnungen im mittleren Segment sowie zwischen 4.650 € und 7.150 € im gehobenen Segment. Hierbei muss einschränkend erwähnt werden, dass die Datenbasis für Wohnungen in einigen Regionen sehr gering ist, was die Aussagefähigkeit einschränkt. In den teuersten Regionen, Südwesten und Palma City, ist jedoch eine recht große Datenbasis vorhanden. Somit lässt sich festhalten, dass die Wohnungspreise in Mallorcas Top-Regionen im mittleren Segment noch immer unter den Preisen Deutschlands größter Großstädte liegen, im gehobenen Segment liegen die Preise etwas enger beieinander. Gegenüber den beiden deutschen Inseln haben die Preise auf Mallorca noch viel Aufholpotenzial.

Als weitere Unschärfe im Vergleich sei erwähnt, dass wegen der geringen Datenbasis die Wohnungspreise auf Mallorca Neubauten und Bestandsbauten beinhalteten. Die hier erläuterten Daten des IVD-Wohn-Preisspiegels beziehen sich ausschließlich auf den Bestand. Da der Neubau bei vergleichbarer Lage und vergleichbarer Ausstattung normalerweise teurer ist und da die vergleichenden Betrachtungen ergeben haben, dass die Preise in den Regionen Mallorcas unter den Preisen der betrachteten deutschen Städte und Inseln liegen, lässt dies umso mehr den Schluss zu, dass die Preise auf Mallorca noch Wachstumspotenzial haben.

Im Segment der Häuser (beim IVD Einfamilienhäuser bezeichnet, im Weiteren hier auch nur als Häuser benannt) ist der Preisvergleich etwas schwieriger, da der IVD Gesamtobjektpreise nennt. Jedoch gibt es Richtwerte zu den Objektgrößen, die eine überschlägige Rückrechnung auf den Quadratmeterpreis erlauben. So liegen die Preise in Deutschlands Top-7 Städten beim mittleren Segment zwischen 3.700 € und 10.500 € sowie im gehobenen Segment zwischen 4.000€ und 13.300€, wobei München hier preislich allen anderen Städten weit voraus ist. Die deutschen Inseln liegen preislich zwischen 6.400 € und 11.250 €. In den Regionen Mallorcas liegen die Preise zwischen 3.150 € und 5.900 € für Häuser im mittleren Segment sowie zwischen 4.100 € und 7.750 € im gehobenen Segment. Auch hier sind Bestand und Neubau vermischt.



Somit liegen auch hier die Preise auf Mallorca deutlich unter den verglichenen deutschen Preisen.

Somit lässt sich zu guter Letzt dieses in Teilen hinkenden Vergleichs dennoch ablesen, dass bei den Preisen auf Mallorca noch Potenzial herrscht. Viele potenzielle Käufer der in dieser Studie untersuchten Objekte kommen aus Deutschland. Diese dürften vor den vorherrschenden Preisen nicht zurückschrecken, sondern eher Potenzial erkennen. Aber auch Käufer beispielsweise aus Großbritannien, bei denen bekanntermaßen ebenfalls ein hohes Immobilienpreisniveau herrscht, dürften die Preislage auf Mallorca noch als angenehm empfinden.



Fazit und Prognose

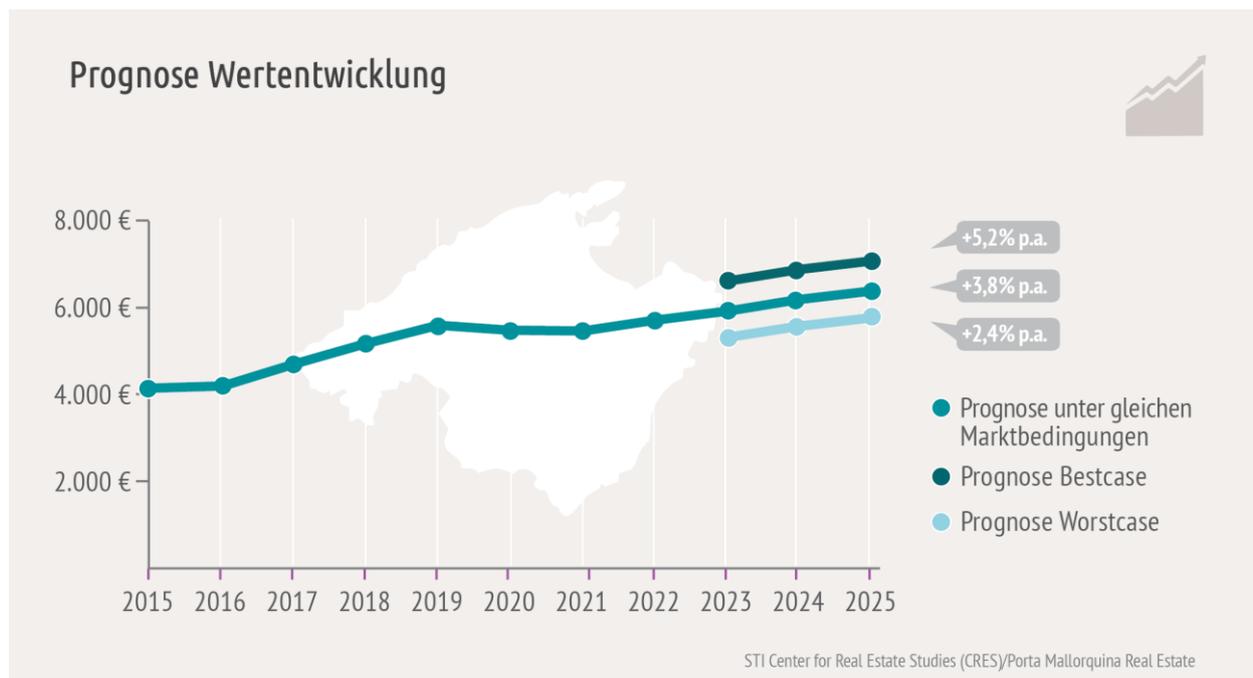
Das Verkaufsangebot auf der Insel ging deutlich zurück, die Preise sind überall gestiegen. Klares Indiz für eine hohe Nachfrage im vergangenen Jahr. Kein Anzeichen für bald wieder fallende Preise. Das hat auch die historische, seit 10 Jahren beobachtbare Wertsteigerung, und vergleichende Betrachtung mit dem deutschen Wohnungsmarkt gezeigt, es gibt weiterhin einiges an Potenzial. Wurden einige Veränderungen im vergangenen Jahr noch auf die (damals beginnende) Pandemie zurückgeführt, so wissen die Immobilienmärkte inzwischen damit umzugehen und die Preise steigen weiter.

In den vergangenen Jahren wurde eine zunehmende Neubauaktivität auf der Insel beobachtet, dies zeigt sich nun im stark gestiegenen Angebot an Neubauimmobilien. Überproportionales Wachstum konnte dieses Jahr in den Regionen Südosten und Nordosten sowie Regionen übergreifend im Luxussegment festgestellt werden. Auch der Meerblick kostet weiterhin extra, insbesondere wenn es die erste Meereslinie sein soll.

In Zukunft werden die gesetzlichen Rahmenbedingungen voraussichtlich an Bedeutung gewinnen: Keine neuen Vermietungslizenzen und Beschränkungen beim Neubau. Gerade Letzteres könnte sich die kommenden Jahre auf das Angebot, die Ausstattung und Preise im Neubau auswirken. Ersteres hingegen wird die Preise derer Objekte mit Lizenz etwas nach oben treiben.

Nachfragebeeinflussend dürfte in Zukunft beispielsweise die anhaltend hohe Inflation in der Eurozone sein, die eine Politik der Zinserhöhung seitens der EZB nach sich ziehen könnte. Wobei sich seit Ende Februar 2022 leider auch andere Europa- und Weltpolitische Krisen abzeichnen, die genauso Einfluss auf die EZB-Zinspolitik haben könnten. Ebenso auf die individuellen Konsequenzen für potenzielle Käufer.

Insgesamt sieht die Prognose weiterhin positiv aus. Dennoch sind vereinzelt Jahre mit Rückgängen beim Angebotspreis nicht ausgeschlossen. Jedoch dürfte der langfristige Wert des Eigentums auf einer Insel wie Mallorca kaum betroffen sein, vom individuellen Wert für die Eigentümer ganz zu schweigen. Auch das CRES geht von einer mittelfristigen bis langfristigen Wertstabilität (im Hinblick auf die Inflation) und darüber hinaus gehenden Wertsteigerungen aus, etwas abhängig von der weltpolitischen Lage.



Makrolage Mallorca

Mallorca zählt zu den beliebtesten Urlaubsinseln. Insbesondere bei den Deutschen ist Mallorca die beliebteste Mittelmeerinsel. In den Jahren vor der Corona-Pandemie stiegen die Besucherzahlen für die Balearischen Inseln fast kontinuierlich, wovon ein Großteil der Besucher auf Mallorca entfiel. 2019 besuchten rund 13,7 Mio. Menschen die Inseln. Während im Februar 2020 noch etwa gleichviel Besucher auf der Insel wie in den Vorjahren waren, steht der weitere Jahresverlauf gänzlich unter den Zeichen der Pandemie. In den Monaten April und Mai 2020 erfasst die amtliche Statistik keinen einzigen Besucher. Trotz erlaubtem Sommertourismus blieben die Besucherzahlen auch in den Sommermonaten 2020 deutlich hinter den „normalen“ Sommermonaten. Insgesamt besuchten 2020 rund 1.722.000 Besucher die Insel; so wenige, wie 2019 allein im Mai die Balearen besuchten. 2021 besuchten immerhin wieder 6,3 Mio. Menschen die Balearischen Inseln. Das sind noch immer rund 54% weniger als 2019, jedoch immerhin wieder mehr als 3,5-mal so viele wie 2020. Auffällig an den Besucherzahlen 2021 im Vergleich zu 2019 ist, dass das Defizit in den Herbstmonaten Oktober bis Dezember deutlich niedriger ausfiel (rund 17%) als in den Sommermonaten (Juli bis September ca. -43%) und im ersten Halbjahr (ca. -77%). Möglicherweise deutet dieser Trend zum Jahresende 2021 auf eine annähernde Rückkehr zu den „normalen“ Besucherzahlen im Jahr 2022 hin.

Den Immobilienpreisen dürften neuerliche alte Besucherzahlen keinesfalls schaden; nur wer die Insel besucht, kann sich auch in diese verlieben und den Traum einer eigenen Immobilie auf dieser Insel entwickeln.



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 von Ferienimmobilien zu verschaffen. Dabei wird sowohl das quantitative Angebot (Anzahl der Objekte) als auch das qualitative Angebot (Lage, Ausstattungsstandard, Meerblick) untersucht, um es den verschiedenen ermittelten Preisniveaus zuordnen zu können. In ausgewählten Bereichen werden die gesammelten Informationen auch auf Mikrolagen heruntergebrochen, um spezifischer auf Teilregionen eingehen zu können.

Bei der Analyse der Daten muss beachtet werden, dass sich nicht jedes Objekt, das auf Mallorca angeboten wird, auch zum Kauf als Ferienimmobilie qualifiziert. Nicht jede Immobilie darf als Ferienimmobilie gekauft beziehungsweise 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 potenzielle Käufer sowie 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 (rund 6100 Objekte, Projektierungen bereits herausgefiltert, wenn möglich). Auf dem Multi-Makler-Markt Mallorca kann es dazu kommen, dass dasselbe Objekt bei mehreren Maklern – gegebenenfalls sogar mit unterschiedlichen Informationen – geführt wird. Um derartig verzerrende Effekte auszuschließen, wurden einzelne Objektdaten der fünf marktführenden Makler gesammelt und abgeglichen, indem zuerst ungewünschte Objekte (fälschlicherweise erfasste Grundstücke, abriss- oder renovierungsbedürftige Objekte) aus dem Datensatz entfernt und anschließend unplausible Werte sowie Doppelzählungen (siehe Datengrundlage auf Seite 16) korrigiert wurden. Nach Korrektur um statistische Ausreißerwerte ergibt sich ein Datensatz mit **3.748 Objekten**.

Etwas erschwert wurden die Auswertungen durch das zurückgegangene Angebot. So konnten nicht immer alle Betrachtungen einzelner Faktoren auf kleinteiligster Ebene erfolgen. Aussagen in der Studie basieren vor allem auf den Fällen, in denen genügend Objekte und Eigenschaften für valide Aussagen gesammelt werden konnten. Daneben musste sich in einzelnen Fällen auf die Erfahrungen der vergangenen Jahre gestützt werden.



Dateninformationen

Datengrundlage und Erhebungszeitraum

Zur Analyse standen, teils mit Grundstücken, renovierungs- und abrissbedürftigen Objekten, Doppellistungen sowie Projektierungen, rund 7.700 Einzelobjekte zur Verfügung, die auf den Webseiten der Immobilienvermarktungsunternehmen Porta Mallorquina Real Estate, Engel & Völkers, First Mallorca, Balearic Properties und Minkner & Partner gelistet waren. Die Datenerhebung wurde im Zeitraum vom 27.12.2021 bis 21.01.2022 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 gegebenenfalls 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 beziehungsweise 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 Webseiteninformation der verschiedenen Anbieter auf einer vergleichbaren Basis zu erfassen und auf Plausibilität zu prüfen.

Beispielsweise fällt immer wieder auf, dass in der Zentralregion der Insel Objekte mit Meerblick erfasst wurden. Dies ist auch auf vereinzelt sehr irreführende Werbebilder zurückzuführen. 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 gegebenenfalls 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. 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 auf Ortsebene entfernt. Konkret blieben die oberen und unteren 5% der Verteilung in den Berechnungen unberücksichtigt.

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 vereinzelt die Zuordnungen der Eintragungen der verschiedenen Makler voneinander ab. Diesen Problemen kann einzig sicher mit den durchgeführten individuellen Einzelobjektbeobachtungen begegnet werden.

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 beziehungsweise Teildatensätzen mit nur einer geringen Anzahl an Objekten noch einmal Einzelvergleiche, unabhängig von der Preisinformation, durchgeführt.

Stichprobe

Datensatz nach Korrekturen wegen unerwünschter Objekte, falscher oder fehlender Preis- und Flächenangaben: 6.030

Datensatz nach Identifikation aller Projektierungen: 4437

Gesamtdatensatz nach visueller Einzeldublettenkontrolle: 3.960

Entfernung von Ausreißern auf Ortsebene (obere und untere 5% der Verteilung), Rest: 3.748

Testat

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

Freiburg, im März 2022



Prof. Dr. Marco Wölfle
Prodekan und akademischer Leiter
Steinbeis-Transfer-Institut (STI)
Center for Real Estate Studies (CRES) Freiburg

Informationen zur Porta Mallorquina Real Estate S.L.U

Porta Mallorquina Real Estate S.L. wurde 2005 gegründet und ist Tochtergesellschaft der börsennotierten Homes & Holiday AG, München. Gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft Porta Holiday bietet Porta Mallorquina 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 <http://www.porta-mallorquina.de> ist die führende Maklerwebsite für Mallorca Immobilien. Auf Mallorca vergibt Porta Mallorquina Franchiselizenzen an selbstständige Immobilienunternehmer.

Informationen zum CRES

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



Neben berufsintegrierten sowie dualen Studiengängen zum Bachelor im Bereich Immobilienwirtschaft, wird ein berufsintegriertes Masterstudium angeboten. Einen weiteren 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 weiterzuentwickeln.



Wissenschaftliche Leitung



Prof. Dr. Heinz Rehkugler ist seit seiner Emeritierung Professor für Immobilieninvestments der Steinbeis Hochschule und dort akademischer Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES), einer Gemeinschaftseinrichtung der Steinbeis Hochschule und der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg (DIA). 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 innehatte.



Prof. Dr. Marco Wölfle ist Prodekan der Fakultät Leadership and Management an der Steinbeis-Hochschule Berlin sowie akademischer Leiter der Steinbeis-Transfer-Institute Center for Real Estate Studies (CRES) und VWA Business School am Standort Freiburg. 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, die Finanzmärkte und das betriebswirtschaftliche Rechnungswesen.

Wissenschaftliche Mitarbeit



Julian Götting (B.A. der Immobilienwirtschaft) ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Center for Real Estate Studies (CRES). Seine Arbeitsschwerpunkte liegen einerseits in der studentischen Betreuung und der Lehre im Bereich Wirtschaftsmathematik und Statistik sowie andererseits in der Datenbeschaffung und statistischen Datenauswertung. Hierbei liegt sein zunehmender Fokus auf der Automatisierung der routinemäßigen Prozesse.

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)
- Ferienimmobilien auf Mallorca (No. 14)
- Nebenkostenreport 2017 (No. 15)
- Selbstgenutztes Wohneigentum (No. 16)
- Kostenstruktur Immobilienvermarktung (No. 17)
- Vermietung von Ferienimmobilien auf Mallorca 2017 (No. 18)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2018 (No. 19)
- Wirkungsgrad des Baukindergelds (No. 20)
- Ferienimmobilienmarkt Balearen 2018 (No. 21)
- Deutscher Mietspiegel (No. 22)
- Deutscher Mietspiegel als Referenz für die Schweiz (No. 23)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2019 (No. 24)
- Key words in Exposés (No. 25)
- Marktanalyse des Hamburger Wohnungsmarktes (No. 26)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2020 (No. 27)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2021 (No. 28)
- Marktreport Zwangsversteigerungen (No. 29)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2022 (No. 30)

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
Prodekan und akademischer 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 und der Porta Mallorquina Real Estate unzulässig und strafbar.

