Marktstudie
Ferienimmobilienmarkt Mallorca 2020

CRES Discussion Paper – No. 27

Center for Real Estate Studies (CRES)
Prof. Dr. Marco Wölfle
Julian Götting

Im Auftrag von Porta Mallorquina Real Estate SLU.

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca
Ergebnisse 2020

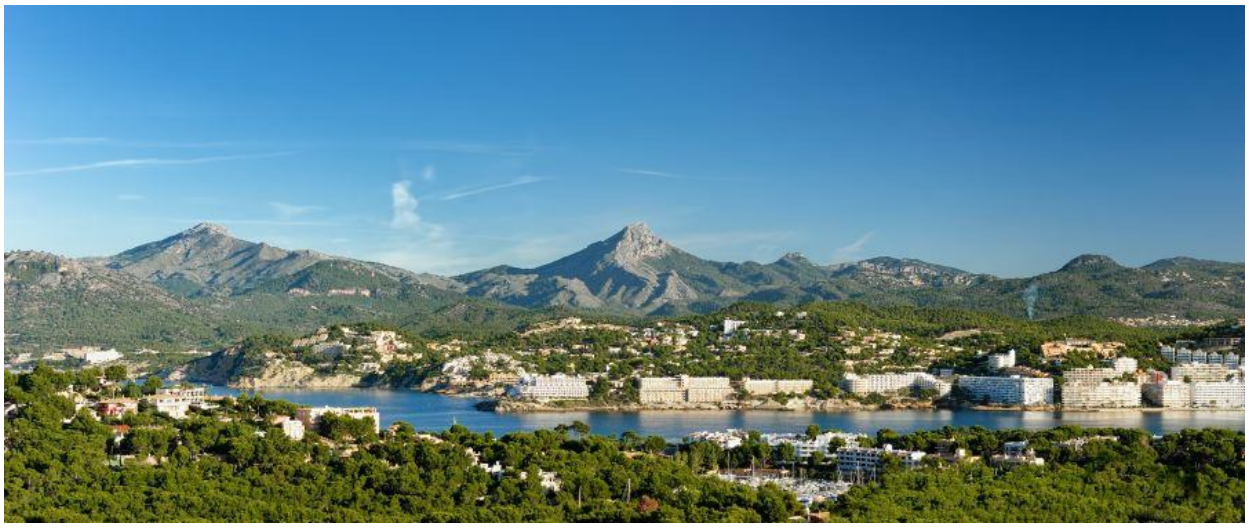
Auftraggeber:	Porta Mallorquina Real Estate S.L.U
	http://www.porta-mallorquina.de/
Stand:	Januar 2020

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 sechsten 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 2020 verfügbaren Marktangebots auf Mallorca und sind damit als repräsentativ und anbieterunabhängig zu werten.

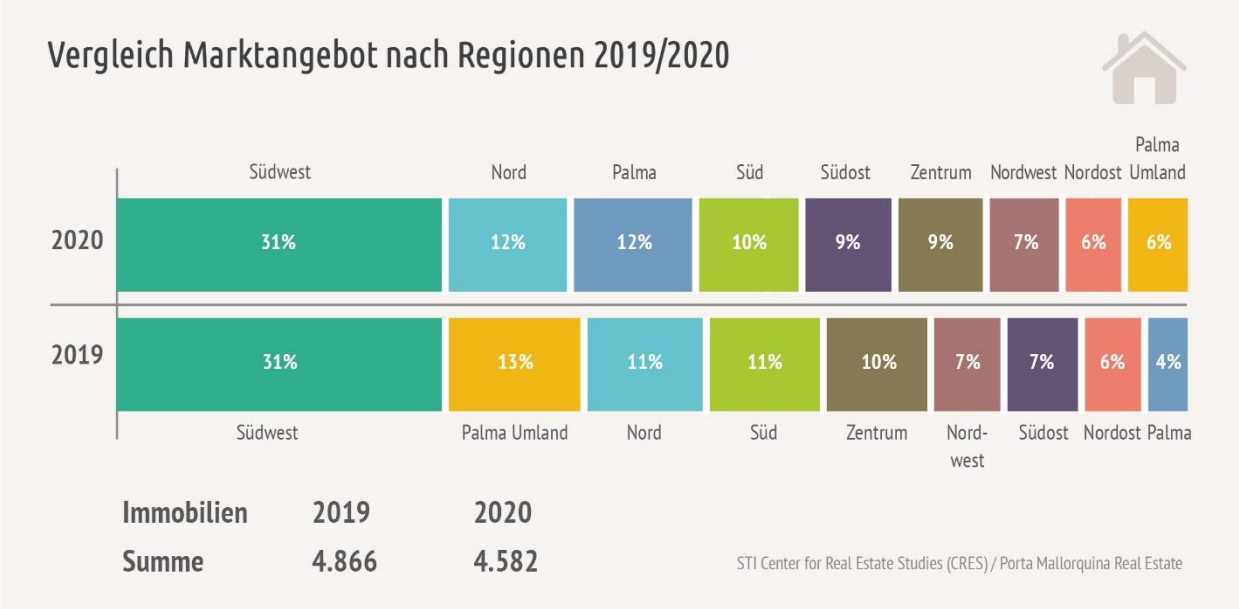
Weitere Informationen zur Datengewinnung bzw. wissenschaftlichen Bereinigung sowie zur Zielsetzung der Studie sind ab Seite 15 zu finden. Zur Vergleichbarkeit entspricht die Methodik und Darstellung der Ergebnisse den routinierten Abläufen der Vorjahre.



Mallorca ist die ideale Ferieninsel: schnell erreichbar, mit guter Infrastruktur und attraktives Ganzjahresziel dank des milden Klimas.

Marktvolumen, Lage und Ausstattung

Auf Mallorca stehen Anfang 2020 rund 4.600 Objekte unterschiedlicher Kategorien zum Verkauf. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Angebot auf der Insel um rund 6% gesunken. Wie der folgenden Abbildung zu entnehmen ist, verteilen sich die Objektanzahlen vollkommen unterschiedlich und nicht der regionalen Flächengröße entsprechend.



Wie in den vergangenen Jahren werden im Südwesten der Insel mit rund einem Drittel die meisten Objekte angeboten, wenngleich hier die Tendenz abnehmend ist. Die zweitstärkste Konzentration des Angebots findet sich traditionell in Palma und dessen Umland. 2019 betrug das Angebot in beiden Regionen 17%, 2020 rund 18%. Die noch 2019 beobachtete Verschiebung des Angebots von Palma City hin zum Palma Umland hat sich 2020 wieder umgekehrt. So finden sich nun fast doppelt so viele Objekte in der City zum Angebot im Vergleich zum Umland.

Der Südosten kann mit einer Steigerung von zwei Prozentpunkten als einzige weitere Region einen größeren prozentualen Zuwachs verzeichnen. In allen anderen Regionen bewegt sich das Angebot im Rahmen von +/- einem Prozent im Vorjahresvergleich.

Marktangebot nach Ausstattungsmerkmalen

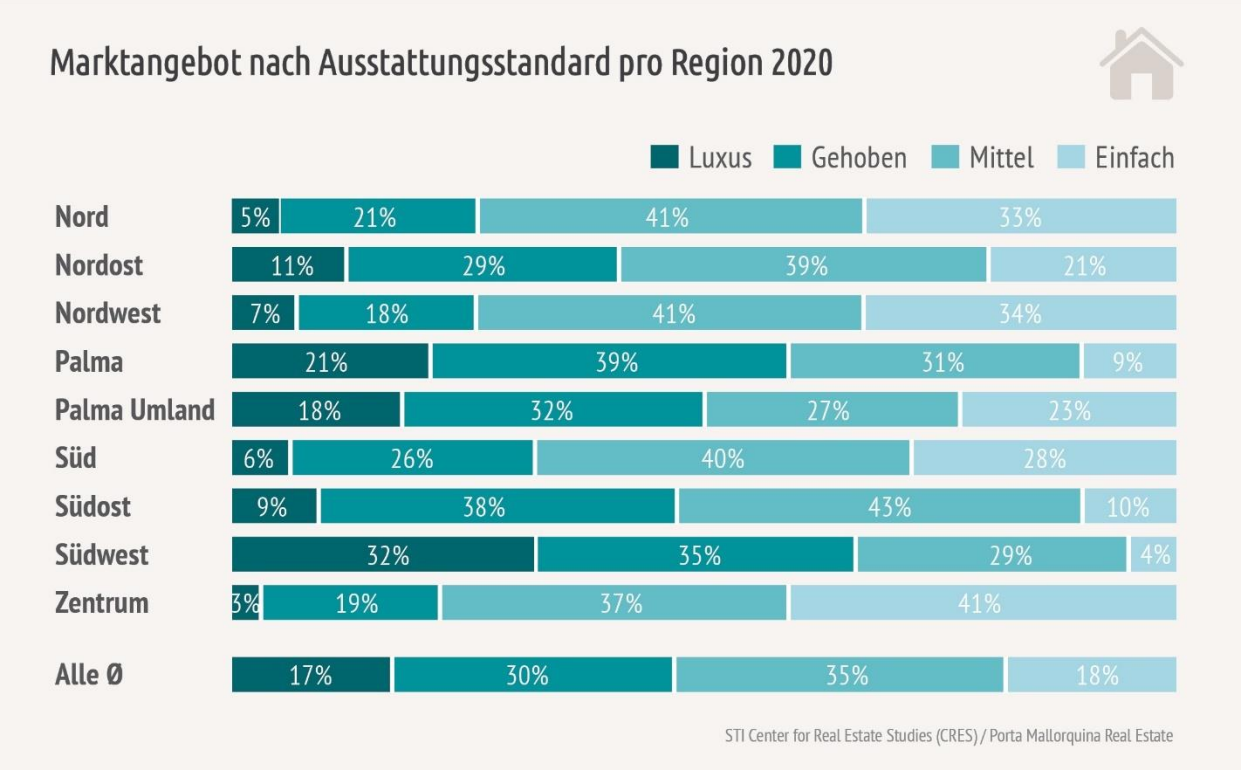
Mallorca ist vor allem von Immobilien der gehobenen beziehungsweise luxuriösen Objektklasse geprägt. Um sich aber dennoch keinem Risiko von Übertreibungen auszusetzen, wurden die Beschreibungen in Exposétexten auf den Internetauftritten der untersuchten Anbieter, wie auch in den Vorjahren, intensiv geprüft und mit Plausibilitätskontrollen versehen. Hier konnte auf die Erfahrungen der Vorjahre zurückgegriffen werden (weitere Informationen im letzten Abschnitt zur Datensammlung ab Seite 15).

Die Auswertungen zeigen, dass nur rund 18% der Objekte einfach ausgestattet sind oder mangels weiterer Objektaufnahmen nicht eindeutig zugeteilt werden konnten. Rund jede sechste Ferienimmobilie ist hingegen im Luxussegment zu finden mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen oberhalb von 9.500 €. In der Regel sind diese Objekte ebenfalls durch einen überdurchschnittlich großen Pool und Top-Meerblick gekennzeichnet und haben als häufigste Objektklasse einen Jacuzzi. Ferienimmobilien der gehobenen Kategorie machen ein gutes Drittel

des Angebots auf der Insel aus (30%), solche der mittleren Kategorie 35% und 18% fallen in die Kategorie „Einfach“.

Die folgende Abbildung zur regionalen Verteilung des Angebots nach Standard zeigt, dass es wie in den Vorjahren große regionale Unterschiede gibt. Im Südwesten (32%), Palma (21%) und Palma Umland (18%) ist das Angebot an Luxusimmobilien überdurchschnittlich hoch. In diesen Regionen machen Objekte der gehobenen Kategorie ebenfalls den Großteil des Angebots aus.

Im Norden, Nordwesten und Süden sind ein Großteil der Objekte eher mittlerer oder einfacher Ausstattung. Im Inselzentrum überwiegen sogar die einfacheren Objekte, gefolgt von der mittleren Ausstattung. Luxusobjekte hingegen sind in den vorgenannten Regionen vergleichsweise selten anzutreffen.



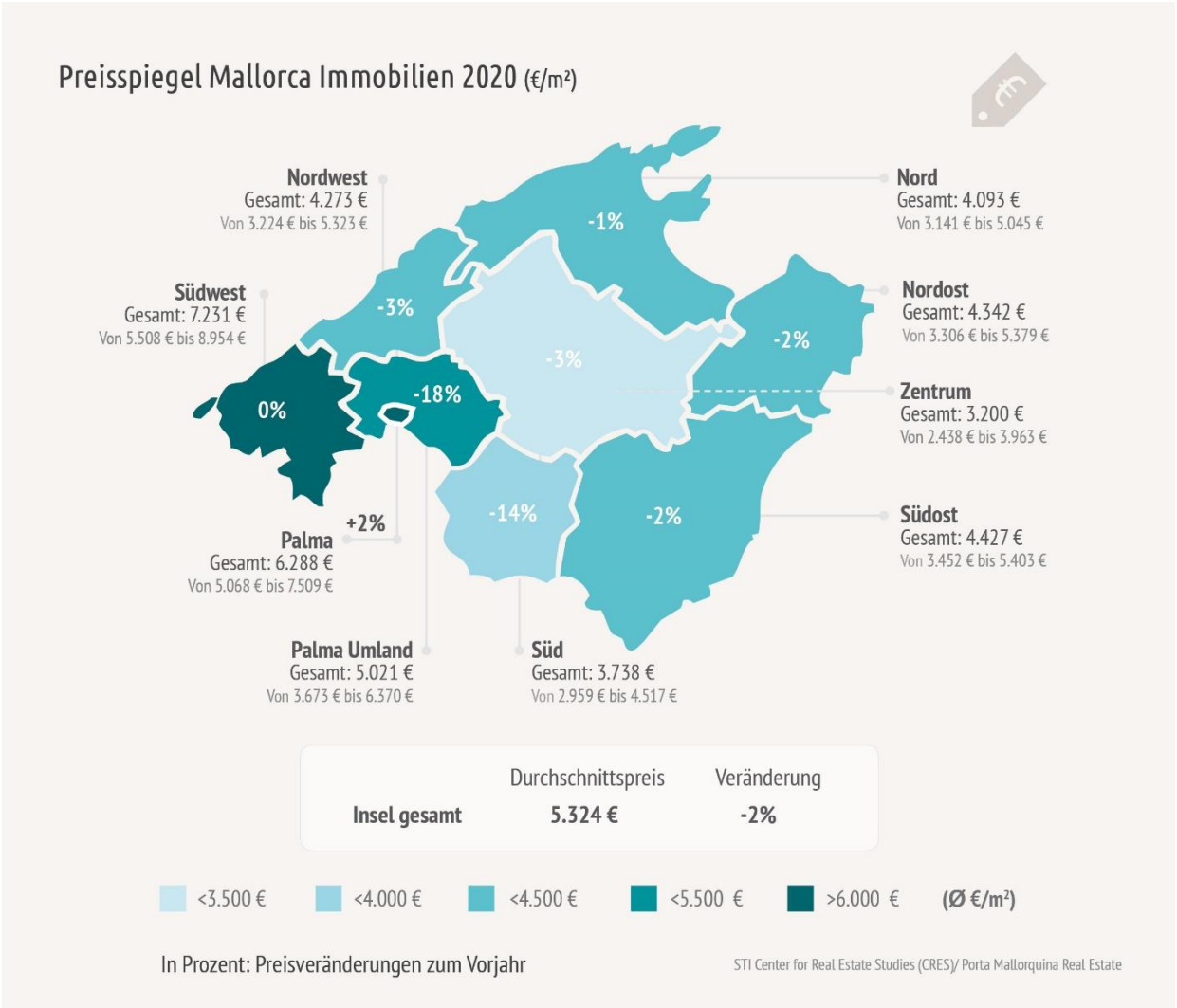
Im Vergleich zum Vorjahr gibt es in allen Regionen gewisse Verschiebungen. Besonders auffällig sind diese jedoch in Palma Umland, wo die Luxusobjekte um 8 Prozentpunkte zurück gingen (von 26% auf 18%) und die einfachen Objekte um 15 Prozentpunkte zugelegt haben (von 8% auf 23%). Ähnlich sieht es im Süden aus: Luxusobjekte sind um 9 Prozentpunkte zurück gegangen (von 15% auf 6%) und einfache Objekte haben um 12 Prozentpunkte zugenommen (von 16% auf 28%). Sehr konstant hingegen ist die Zusammensetzung im Südwesten geblieben, hier gab es lediglich zwischen den mittleren und einfachen Objekten marginale Verschiebungen.

- Angebot auf der Insel um 6% zurückgegangen
- Starke Verschiebung der Angebotsstruktur zwischen Palma und Palma Umland, wenig Veränderungen der Angebotsverteilung in den anderen Regionen
- Luxusobjekte kosten im Durchschnitt mehr als 9.500 € pro Quadratmeter
- Gehobene und mittlere Objekte machen rund zwei Drittel des Marktangebotes aus

Preisniveau

Der Trend steigender Immobilienpreise schwächt sich 2020 leicht ab. Zwischen 2018 und 2019 stiegen die Preise über alle Regionen hinweg noch um 5%, zwischen 2019 und 2020 verringerten sie sich aber wieder leicht (-4%).

Verglichen mit 2019, zogen die Preise aber in den besonders begehrten Regionen wie Palma City (+2%) und im Südwesten (+0,1%) weiterhin an. Alle anderen Regionen verbuchten Rückgänge, teilweise zweistellig. So sind die Rückgänge in den Nord-Regionen, im Südosten und im Zentrum noch äußerst leicht (bis -3%), hingegen im Süden (-14%) und im Palma Umland (-18%) schon deutlich.



Werden die Regionen untereinander in eine Rangfolge nach dem Preis gebracht, so gibt es in diesem Jahr nur eine Verschiebung im Vergleich zu 2019: Der Süden wurde wieder durch den Norden eingeholt, dieser liegt somit auf Rang 7 der 9 Regionen, wie bereits 2018.

Auffällig sind im Süden die starken Preissprünge 2019 und 2020. So scheint es dieses Jahr zu einer Art Normalisierung gekommen zu sein, nachdem der Preisanstieg im Vorjahr (2019: +20%) doch sehr stark ausfiel. Ursächlich dafür dürfte im Wesentlichen die Objektstruktur in dieser Region sein: 2019 gab es hier sehr viel mehr Luxusobjekte im Angebot (15%) als 2020 (6%) oder auch 2018 (4%).

Unverändert ist das Bild bei den teuersten Regionen. Auch wenn das Palma Umland starke Einbußen und somit bereits das zweite Jahr in Folge Preisrückgänge verzeichnen musste, bleibt es im Regionenranking an dritter Stelle. Ein Vergleich der Objektstrukturen in dieser Region zeigt: 2020 hatte das Palma Umland insgesamt die ungünstigste Zusammensetzung der Objektklassen der letzten Jahre. So kann hier möglicherweise weniger von einer Normalisierung als vielmehr auch von einem Ausreißerjahr ausgegangen werden.

Die höchsten Preise werden weiterhin in Palma (rd. 6300 €/m², +2%) und im Südwesten (rd. 7200 €/m², nahezu unverändert gegenüber 2019) gezahlt. Auffällig im Südwesten ist die große Spannbreite der Preise, diese ist mit Preisen von 5.508 € bis 8.954 € noch einmal rund 500 € höher als 2019. Grund für diese, auch im Regionenvergleich sehr hohe Spannbreite, dürfte zum einen die einzigartige Verteilung der Objektklassen nach dem Ausstattungsstandard sein. So verfügt der Südwesten mit Abstand über die meisten Luxusobjekte und in dieser Kategorie ist generell die Preisspanne am höchsten. Zum anderen ist im Südwesten auch das Angebot am größten, so ist hier in nahezu jeder Kategorie und Preisklasse etwas zu finden.

Luxus als Wertgarant. Immobilien mit hochwertiger Ausstattung sind geringeren Preisschwankungen unterworfen.

Historische Entwicklung

Im mehrjährigen Vergleich haben sich die Preise der Insel positiv entwickelt. Im Durchschnitt über die gesamte Insel lag die jährliche Preissteigerung bei rund 5,6% seit 2015 (absolut 31,4%). Jedoch fällt auch auf, dass dieser starke Anstieg besonders durch die Regionen Palma (44,9% absolut seit 2015) und Südwesten (43,5%) getragen wird. Der Süden konnte, trotz diesjährigem starken Rückgang, die drittgrößte Preissteigerung verbuchen (26,7%), gefolgt vom Palma Umland (22,2%), Nordosten (21,6%), Norden (20,7%) und Südosten (12,6%). Kaum einen Preisanstieg gibt es im Nordwesten, lediglich 2,7%. Im Zentrum gibt es sogar einen minimalen Rückgang von 0,3%.

Veränderung durchschnittliche Quadratmeterpreise pro Region 2018-2020

	Quadratmeterpreise pro Region			Veränderung	
Region	**2018**	**2019**	**2020**	**2018-2019**	**2019-2020**
Nord	3.946 €	4.119 €	4.093 €	+4%	-1%
Nordost	4.386 €	4.424 €	4.342 €	+1%	-2%
Nordwest	4.300 €	4.404 €	4.273 €	+2%	-3%
Palma	5.592 €	6.138 €	6.288 €	+10%	+2%
Palma Umland	6.332 €	6.106 €	5.021 €	-4%	-18%
Süd	3.610 €	4.347 €	3.738 €	+20%	-14%
Südost	4.684 €	4.530 €	4.427 €	-3%	-2%
Südwest	6.236 €	7.222 €	7.231 €	+16%	+0%
Zentrum	3.337 €	3.306 €	3.200 €	-1%	-3%
Alle Ø	5.031 €	5.429 €	5.324 €	+8%	-2%

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

Auffällig: Nur Palma und der Südwesten – die teuersten Regionen – konnten durchgängig Preissteigerungen verzeichnen. Das liegt sicherlich auch an den dort am häufigsten vorkommenden Luxusobjekten – Luxus ist weniger anfällig für Schwankungen von Marktpreisen.

Weiterhin fällt auf, dass in einigen Regionen die Preisverläufe recht volatil sind. Das liegt unter anderem an den einzelnen zugrunde liegenden Objekten. Nicht jedes Jahr gleicht sich die Objektstruktur in den Regionen, z.B. der Anteil an Luxusobjekten, Neubauten und weiteren preisbeeinflussenden Faktoren.

- ❖ Preisänderungen 2020 größtenteils zwischen +2% bis -3%, nur Palma Umland und Süden mit stärkeren Rückgängen
- ❖ Südwesten und Palma bleiben mit Abstand teuerste Regionen
- ❖ Nordwesten und Zentrum mit ähnlichem Preisniveau wie 2015, andere Regionen konnten seitdem teils deutliche Preissteigerungen verzeichnen

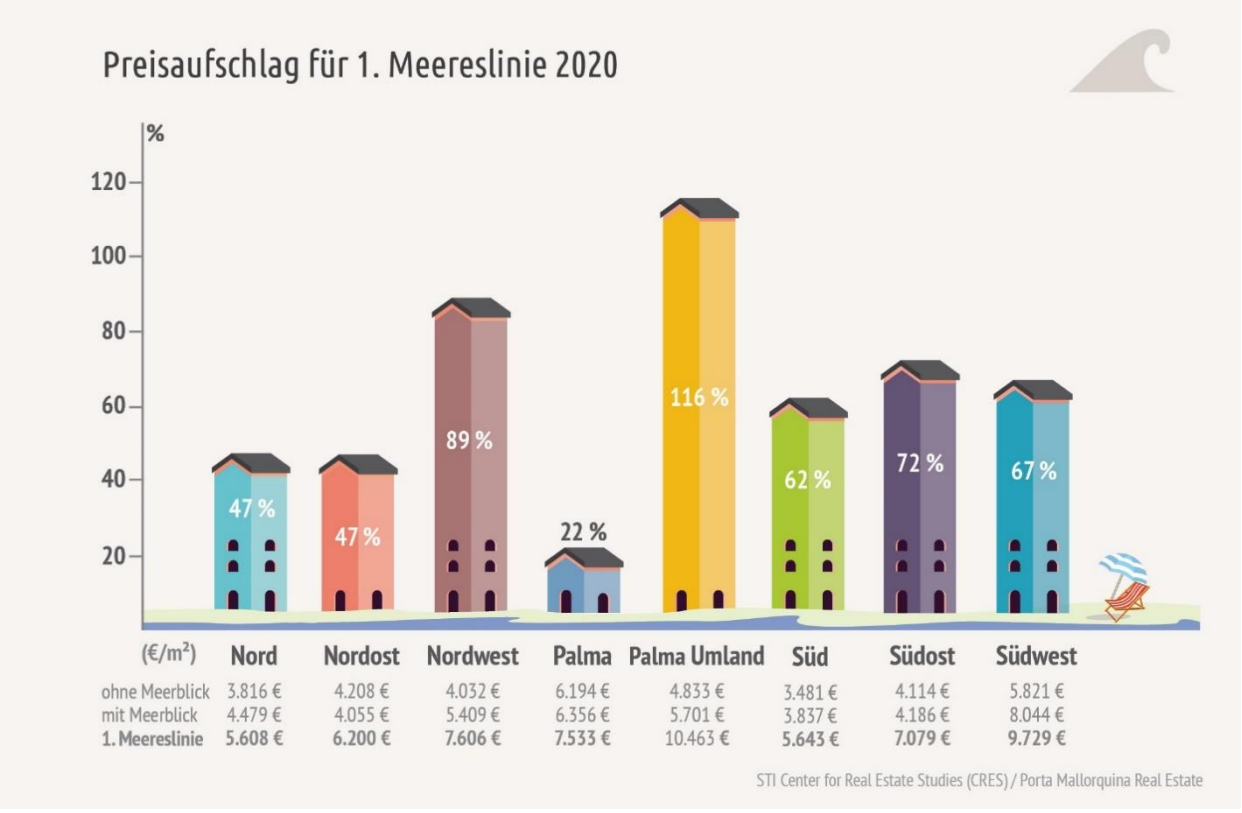
Der Südwesten und Palma sowie Palme Umland bleiben die teuersten Regionen der Insel, auf Platz 4 liegt der Südosten (Bild: Luxusfinca bei Santanyí).

Exklusiver Meerblick bringt deutlich höhere Preise

Der 1A-Meerblick in erster Meereslinie wird offenbar immer teurer. Inselweit werden für die erste Meereslinie rund 76% mehr gezahlt. So fällt auf, dass der Preisaufschlag über alle Regionen hinweg noch einmal deutlich höher ausfällt als im Vorjahr.

Neben dem Meerblick sind aber auch weitere Objekteigenschaften wie Pool, Jacuzzi und andere Dinge sind preisbeeinflussend. Ebenso entscheidend: Über alle Regionen hinweg kann beobachtet werden, dass sich der 1A-Meerblick am häufigsten auf Luxusobjekte (40%), dann auf gehobene Objekte (35%), mittlere Objekte (18%) und einfache Objekte (7%) verteilt. Hingegen finden sich in Regionen ohne Meerblick nur 9% Luxusobjekte, sehr viel häufiger einfache bis gehobene Objekte (24-39%).

Auch bei den anderen wesentlich preisbeeinflussenden Faktoren lassen sich Unterschiede hinsichtlich der Objektklasse festmachen. Wenig verwunderlich finden sich die meisten der großen und Top-Pools in Luxusobjekten (34% aller Top-Pools gehören zu dieser Objektklasse), in den weiteren Objektklassen werden es mit abnehmender Ausstattung weniger (28% bis 14%). Auch zu erwarten ist, dass nur wenige der Luxusobjekte über keinen Pool verfügen (14%), dafür hat jedes elfte Luxusobjekt sogar einen Jacuzzi (40% aller Jacuzzis sind in Luxusobjekten vorzufinden), bei einfachen Objekten hingegen hat fast jedes zweite Objekt (49%) keinen Pool.



- Top-Meerblick kommt häufig mit gehobenen Objekten einher
- Daher auch Preisaufschläge sehr hoch, Inselweit im Durchschnitt rund 76% für die erste Meereslinie
- Luxusobjekte haben am häufigsten große Pools und einen Jacuzzi

Neubauobjekte und Ferienanlagen

Objekte in Ferienanlagen sind offensichtlich begehrt: Sie sind über alle Ausstattungsklassen hinweg teurer als Objekte, die nicht in einer Ferienanlage sind. Insgesamt beträgt der Preisunterschied rund 13%, über die Objektklassen nach Ausstattung hinweg zwischen 9-20%. Eine Begründung könnte der Pool sein: Rund 46% aller Objekte in Ferienanlagen verfügen über einen Top-Pool, weitere 45% haben überhaupt einen Pool (der jedoch nicht der gehobenen Kategorie zugeordnet werden kann) und nur 9% der Objekte haben keinen Pool.

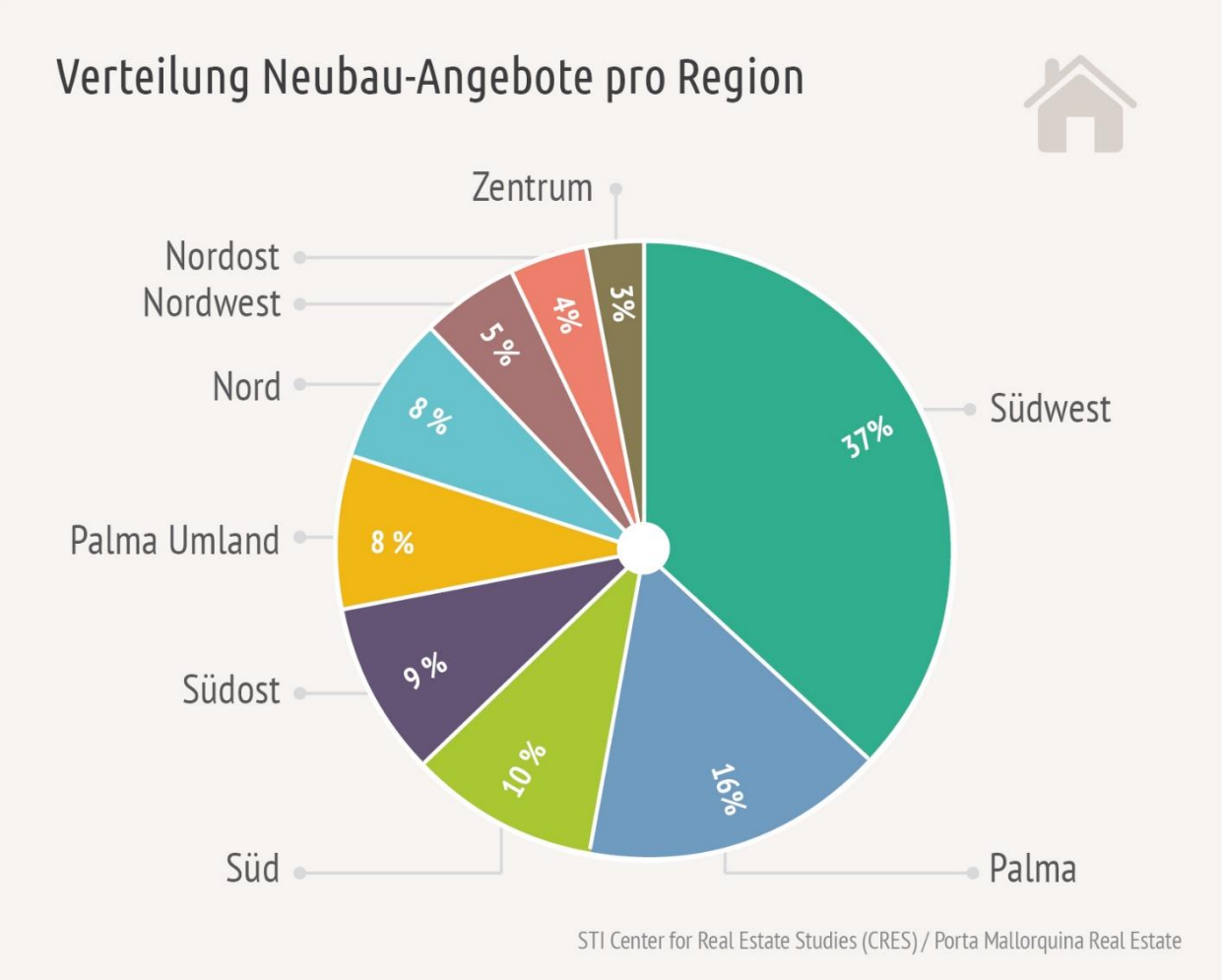
Ganz anders sieht es bei Objekten außerhalb von Ferienanlagen aus. Hier haben gerade einmal 6% der Objekte einen Top-Pool, dafür 63% einen normalen Pool und fast ein Drittel der Objekte (31%) keinen Pool. Einen Jacuzzi können Ferienanlagen übrigens nicht mehrheitlich vorweisen: Sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ferienanlage verfügen nur rund 4% der Objekte über einen Jacuzzi.

Ferienanlagen verfügen häufiger über Meerblick als klassische Wohnanlagen. Die Ausstattung ist in der Regel ebenfalls hochwertiger und damit auch der Preis.

Eine kleine Tendenz lässt sich bei den Ferienanlagen auch hinsichtlich des Meerblicks ableiten. 14% Objekte in Ferienanlagen verfügen über einen Top-Meerblick, außerhalb von Ferienanlagen sind es nur 8% aller Objekte. Offenbar ist es für Projektentwickler lukrativ, Ferienanlagen in höherwertigen Lagen zu errichten. So ist es auch keine Überraschung, dass es im Südwesten am meisten Objekte in Ferienanlagen gibt, gemessen an der Gesamtzahl der angebotenen Objekte in der Region (rund 16%, weitere Regionen 3-10%).

Auch sind angebotene Objekte in Ferienanlagen häufiger Neubauten als außerhalb. Jedes fünfte Objekt in einer Ferienanlage ist ein Neubau, wohingegen nur jedes zehnte Objekt außerhalb einer Ferienanlage ein Neubau ist. So sind es insgesamt viele einzelne Faktoren, weshalb Objekte in Ferienanlagen insgesamt teurer sind.

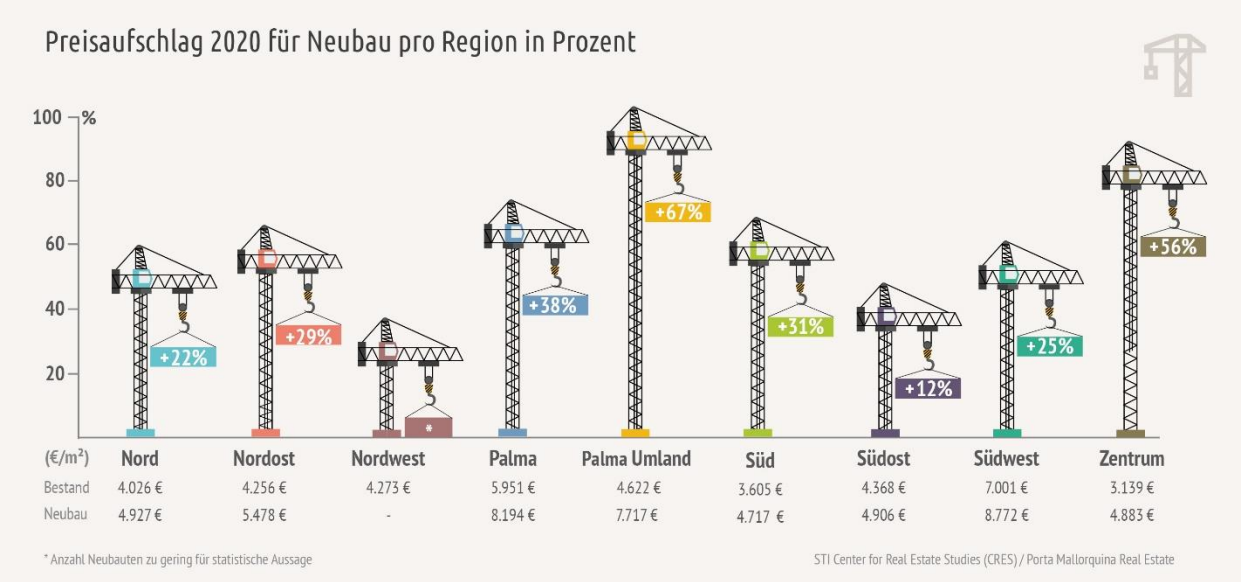
Bei der Verteilung der Neubauobjekte gibt es gegenüber dem Vorjahr in fünf Regionen nur wenige Veränderungen, in den anderen vier Regionen stärkere Abweichung: Im Norden werden mit 8% (+5 Prozentpunkte zu 2019) und in Palma mit 16% (+11 Prozentpunkte) verhältnismäßig deutlich mehr Neubauobjekte angeboten als im Jahr zuvor. Dagegen hat das anteilige Angebot in Palma Umland mit 8% (-11 Prozentpunkte) und im Südosten mit 9% (-5 Prozentpunkte) deutlich gegenüber 2019 abgenommen.



Die Preisaufschläge sind nur bedingt mit dem Vorjahr zu vergleichen. So kommt es in den Regionen Nord, Palma, Südosten und Südwesten nur zu vergleichsweise geringen Differenzen gegenüber der Vorjahresdifferenz (+/- 8 Prozentpunkte) wohingegen in den anderen Regionen die Abweichungen deutlicher ausfallen.

Die Preise für Bestandsobjekte sind dabei in einer ähnlichen Bandbreite wie im Vorjahr, lediglich Palma Umland und Süd weichen deutlicher nach unten ab: Das deckt sich auch mit der Durchschnittspreisbeobachtung insgesamt, wobei einzig diese beiden Regionen deutliche Preisrückgänge verzeichnen mussten.

Somit lassen sich deutlichere Abweichungen bei den Preisaufschlägen eher mit den durchschnittlichen Neubaupreisen in den Regionen erklären. Jedoch ist es hier auch wenig verwunderlich, wenn die Abweichungen größer sind, da die Datengrundlage teilweise gering ist: Der Anteil der angebotenen Neubauobjekte in den Regionen liegt nur zwischen 4% und 15%. Über alle Regionen hinweg ergibt sich ein Verhältnis von rund 11% Neubau zu etwa 89% Bestand. Der Preisaufschlag beträgt hier rund 38%.



- ❖ Objekte in Ferienanlagen sind häufiger Neubauten, teurer und häufiger mit einem Top-Meerblick ausgestattet
- ❖ Ein Großteil der Neubauten wird in den teuersten Regionen Palma und Südwesten angeboten, zusammen über 50% aller Neubau-Angebote auf der Insel
- ❖ Inselweit kosten Neubauobjekte etwa 38% mehr als Bestandsobjekte

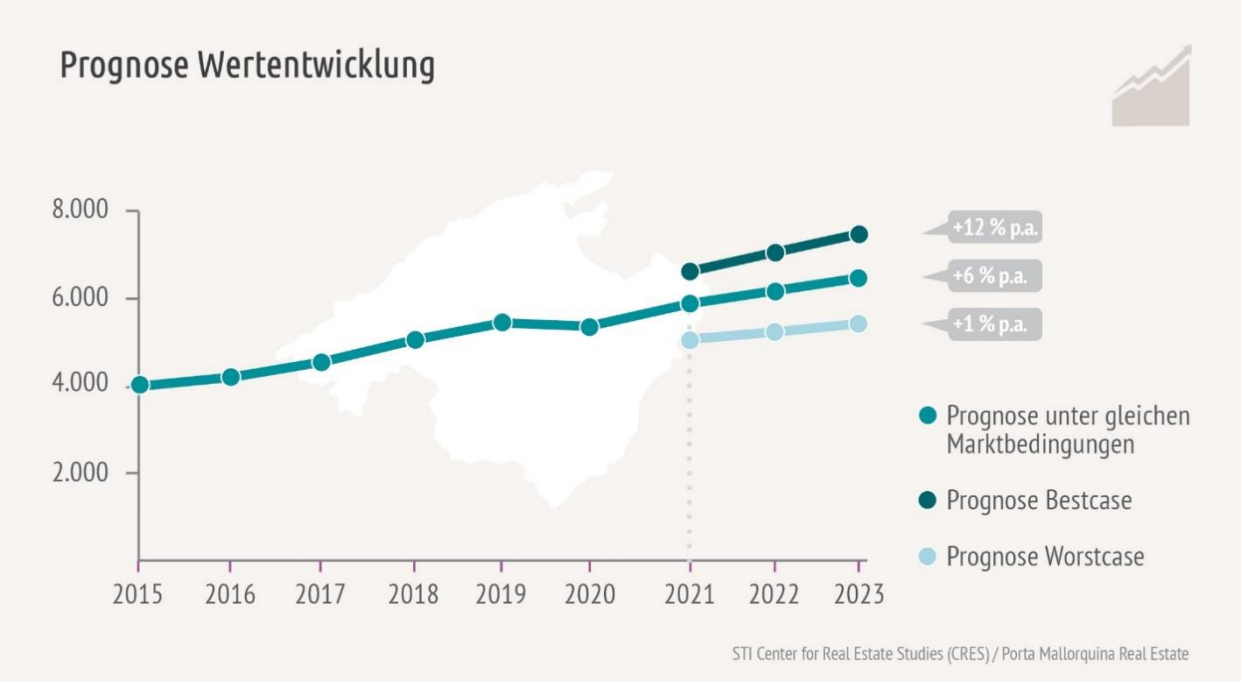
Fazit und Prognose

In 7 von 9 Regionen stagnieren die Preise, zwei Regionen mussten deutlichere Preisrückgänge verzeichnen. Im Palma Umland könnte es in Anbetracht der Objektstruktur ein Ausreißerjahr gewesen sein. Im Süden wiederum könnte es eine Preiskorrektur nach letztjährigem überdurchschnittlichen Anstieg gewesen sein.

Für Neubauobjekte werden weiter hohe Preisaufschläge gezahlt. In den drei teuersten Regionen Südwesten, Palma und Palma Umland werden über 90% der Neubauobjekte in gehobener oder luxuriöser Ausstattung gebaut.

Ferienanlagen sind offensichtlich begehrt: Rund 10% der angebotenen Objekte liegen in einer Ferienanlage. Diese sind rund doppelt so häufig ein Neubau und kosten rund 13% mehr als Objekte außerhalb einer Ferienanlage. Auch sind diese häufiger besser ausgestattet.

Wie es nun nach diesem schwächeren Jahre insgesamt preislich weitergeht, wird kaum vorhersagbar sein. Die Faktoren für diese Entwicklung können vielfältig sein. Die für Bestands-Investoren angenehmste Begründung wäre, dass es an den angebotenen Objekten selbst liegt, die insgesamt nicht dem Niveau des Vorjahres entsprachen. Aber dies wäre nur eine von vielen Möglichkeiten, die diese Entwicklung erklären könnte. Nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die bisherige Preisentwicklung und drei Prognosen für die weitere Entwicklung.



Anhand der preislichen Entwicklung in den vergangenen Jahren lässt sich mithilfe statistischer Prognoseverfahren abschätzen, wie sich die Preise voraussichtlich in absehbarer Zukunft entwickeln werden.

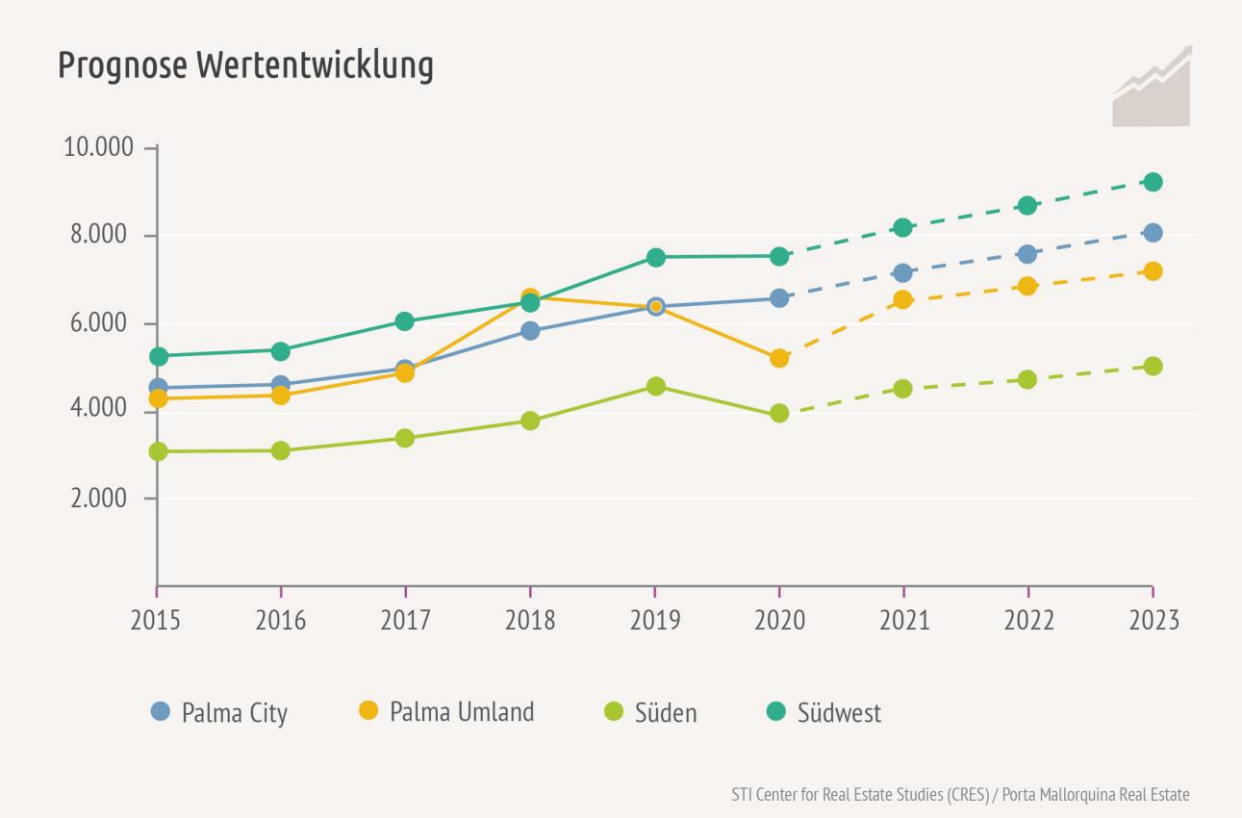
Die vom CRES durchgeführten Modellierungen kommen im Basisszenario zu dem Ergebnis, dass sich der überwiegend positive Preistrend, trotz aktueller Preiskorrektur, in den kommenden drei Jahren fortsetzen wird und im Jahr 2023 Preise von 6.425 € pro Quadratmeter realisierbar sind. Unter weniger optimistischen Bedingungen geht das zugrundeliegende Modell 2023 von Preisen um annähernd 5.411 € aus, was zumindest noch einem Zuwachs von rund 1,6% im Vergleich zu 2020 entspricht. Entwickelt sich der Markt positiver als im Basisszenario angenommen, könnten in drei Jahren sogar Preise von 7.438 € pro Quadratmeter erzielt werden.

Im Vergleich mit der letztjährigen Prognose ist festzustellen, dass sich der Preis eher in Richtung des negativen Szenarios entwickelt hat, dennoch etwas besser liegt. Das weniger optimistische Szenario von vergangenem Jahr prognostizierte einen unteren Preis von rund 5.110 € für 2020. Der diesjährige Wert liegt mit 5.324 € immerhin noch über 4% über dieser letztjährigen Prognose.

So bleibt festzuhalten: Ferienimmobilien auf Mallorca stellen aller Voraussicht nach auch in den kommenden Jahren eine attraktive Anlagemöglichkeit dar. Dennoch gilt es für Investoren genauer auf Objekt und Lage zu schauen. Dabei stellt sich die Frage nach den aussichtsreichsten Regionen. Werden die statistischen Prognoseverfahren auf die einzelnen Regionen angewendet, so ergibt sich folgendes Bild:

Die größten Wachstumschancen haben Objekte im Palma Umland. Bis 2023 könnten hier – wohlgemerkt im Basisszenario – Preissteigerungen bis rund 11,5% eintreten. Aber auch im Süden (8,7%), Palma (7,2%) und Südwesten (7,1%) sind hohe Preissteigerungsraten zu erwarten. Insbesondere im Süden ist jedoch Vorsicht geboten: Attraktiv sind hier insbesondere küstennahe Objekte; je weiter es ins Inselinnere geht, desto schneller sinkt der Wert.

Unweigerlich gehen solch hohen Preissteigerungs- und somit auch Renditeerwartungen mit einem höheren Risiko einher – so wurde es zuvor bereits für den Süden skizziert. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass Immobilieninvestitionen in diesen Regionen mindestens wertstabil bleiben dürften.



Makrolage Mallorca

Mallorca zählt zu den beliebtesten Urlaubsinseln überhaupt. Insbesondere bei den Deutschen ist Mallorca die beliebteste Mittelmeerinsel. In den letzten Jahren stiegen die Besucherzahlen für die balearischen Inseln, wovon ein Großteil der Besucher auf Mallorca entfallen, stark an. 2018 wurde mit fast 14 Mio. Touristen ein Höchstwert erreicht. 2019 jedoch gingen die Touristenzahlen, erstmals seit Jahren, wieder leicht zurück (rd. 13,7 Mio.). Mögliche Gründe dafür gibt es einige: Die Thomas Cook-Pleite dürfte gen Ende 2019 für einige ausfallende Urlaubsreisen auf den Inseln verantwortlich sein. Aber auch ein steigendes Preisniveau auf der Insel und immer stärkere Einschränkungen seitens der Regierung (z.B. ein Alkoholverbot in den bekannten Partyorten) könnten dazu beigetragen haben. Für Eigentümer von Ferienimmobilien auf der Insel aber nicht unbedingt ein schlechtes Zeichen. Immerhin können eine geringere Lärm- und Schmutzbelästigung die Folge sein. Das sollte sich eher positiv auf die Wertentwicklung betroffener Immobilien auswirken.

Die trotz leichtem Rückgang insgesamt bemerkenswerte Entwicklung, die in den 60er Jahren mit weniger als 400.000 Urlaubern begann, lässt sich durch mehrere Faktoren erklären: Erstens zeigt die Insel eine touristisch idealtypische Mischung aus langen Sandstränden und weitläufigen Landschaften, die baulich gut erschlossen sind. So locken Aufnahmen von luxuriös ausgestatteten Villen, mallorquinischen Fincas und modernen Penthäusern direkt in Hafennähe Investoren aus der ganzen Welt an − nicht nur für die Suche nach einer eigenen Ferienimmobilie auf Mallorca.

Zweitens ist die Insel in überschaubaren Flugzeiten aus fast ganz Europa gut erreichbar und regelmäßig angebunden. Mallorca ist das Zentrum und zugleich die größte Insel der Balearen. Mit rund 3.600 Quadratkilometern ist Mallorca mehr als sechsmal so groß wie das benachbarte Ibiza. Durch seine geographische Lage im westlichen Mittelmeer ist Mallorca mit akzeptablen Flugzeiten von unter 3 Stunden von Mittel- und Nordeuropa aus gut zu erreichen und hat sich so auch zu einem Mittelstreckendrehkreuz für internationale Fluggesellschaften entwickelt. Selbst in touristischen Nebenzeiten bieten die meisten Flughäfen − auch nach dem Ausscheiden von Air Berlin − mehrmals täglich Direktverbindungen auf die Insel.

Ein zunehmend wichtiges drittes Element ist aber ein meist für selbstverständlich gehaltener Faktor: Stabilität. Während in der öffentlichen Wahrnehmung regelmäßige Terrormeldungen Einzug gehalten haben und das bedrückende Schicksal der Flüchtlinge dominiert, erscheint Mallorca als Hort der Stabilität unter touristischen Destinationen. Auch die 2016 eingeführte Touristensteuer ist hier positiv zu bewerten, da sie sich klar für den Werterhalt der landschaftlichen Schönheit einsetzt, was für Investoren Sicherheit bedeutet.

Die Wirtschaft lebt − insbesondere auch wegen des südländischen Klimas − vom Tourismus. Auch in den Wintermonaten betragen die Durchschnittstemperaturen ungefähr 10 Grad, während in den Sommermonaten Spitzentemperaturen von über 30 Grad keine Seltenheit sind. Angezogen vom attraktiven Klima und der vielfältigen Landschaft zieht die Insel jährlich Millionen von Besuchern an, unter ihnen insbesondere Deutsche und Briten. Von der insgesamt ca. 560 km umfassenden Küstenlinie, sind mindestens 50 km als Strand ausgewiesen und bieten auch in der Hauptsaison genügend Platz für Badegäste. Mallorca ist aber keineswegs nur als Destination für Massentourismus und Badeurlaub bekannt. Auch Sportarten wie Wandern oder Golf (24 Plätze) sprechen eine breite Zielgruppe an. Die restriktiven Bauvorschriften begünstigen die Werthaltigkeit von Bestandsimmobilien und schützen die bestehende Natur.

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 letztlich 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 7.100 Objekte). 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 **4.582 Objekten**, auf deren Ausstattungsstandard und Standortlagen im nächsten Abschnitt eingegangen wird.

Dateninformationen

Datengrundlage und Erhebungszeitraum

Zur Analyse standen mit Grundstücken, renovierungs- und abrissbedürftigen Objekten sowie Doppellistungen rund 7.100 Einzelobjekte zur Verfügung, die auf den Homepages der Immobilienvermarktungsunternehmen Porta Mallorquina Real Estate, Engel & Völkers, First Mallorca, Kühn & Partner und Minkner & Partner gelistet waren. Die Datenerhebung wurde im Zeitraum vom 01.11.2019 bis 15.12.2019 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 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 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. Auch eine Verifizierung der Zimmeranzahl ist somit nicht durchführbar. Die Verwendung dieser Objekte hätte zu einer Verzerrung der Ergebnisse führen können.

Im bis dahin korrigierten Datensatz wurden nach gängiger statistischer Praxis zur Berechnung der Durchschnitte und Aufschläge alle Extremwerte 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 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 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: 5.530

Gesamtdatensatz nach visueller Einzeldublettenkontrolle: 5.170

Mathematische Prüfung von Dubletten, Rest: 4.807

Entfernung von Ausreißern auf Ortsebene (obere und untere 5% der Verteilung), Rest: 4.582

Testat

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

Freiburg, im Januar 2020

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 weiter zu entwickeln.

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 ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Center for Real Estate Studies (CRES). Er absolvierte eine Ausbildung zum Bankkaufmann (IHK) sowie anschließend ein Studium der Immobilienwirtschaft (B.A.). Seine Studienschwerpunkte legte er im Bereich der Investition und Finanzierung von Immobilien. Zurzeit absolviert er ein Masterstudium in Professional Skills and Management mit der Vertiefungsrichtung Real Estate.

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)

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.