

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca 2023

CRES Discussion Paper - No. 32

Center for Real Estate Studies (CRES)

Prof. Dr. Marco Wölfle

Julian Götting

Im Auftrag von Porta Mallorquina Real Estate SLU.

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca Ergebnisse 2023

Herausgeber: Porta Mallorquina Real Estate S.L.U

http://www.porta-mallorquina.de/

Stand: Februar 2023

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 neunten Mal durchgeführt wird, stehen Ferienimmobilien zum Kauf auf Mallorca.

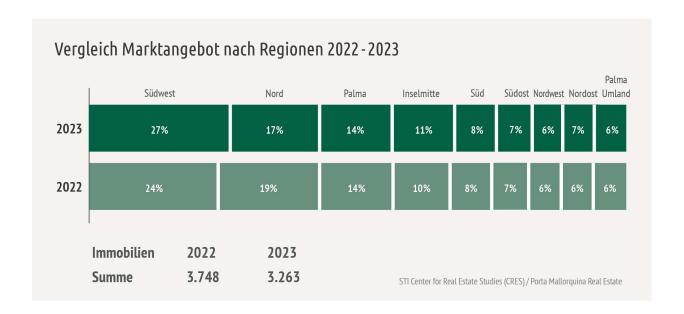
Die vorliegende Marktstudie zielt auf einen aktuellen Überblick ab und kann im langfristigen Vergleich dazu dienen, die Werthaltigkeit eigener Investments zu prüfen. Denn neben der "emotionalen Rendite", die richtige Immobilie gefunden zu haben, gewinnen auch rationale Erwägungen für eine nachhaltige Kapitalanlage 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 95% des Anfang 2023 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 entsprechen Methodik und Darstellung der Ergebnisse den routinierten Abläufen der Vorjahre. Ebenfalls zur Vergleichbarkeit wird das Objektangebot ausschließlich auf Basis der Maklerwebseiten verglichen, die bereits die vergangenen Jahre enthalten waren. Preisveränderungen ebenfalls, durchschnittliche Preise werden jedoch auf Basis aller Objekte angegeben.

Marktvolumen, Lage und Ausstattung

Inselweites Angebot erneut zurückgegangen, knapperes Angebot sorgt für steigende Preise



Das Marktangebot ist Anfang 2023 im Vorjahresvergleich mit denselben Maklerwebseiten, die letzten Jahr bereits eingebunden waren, erneut zurückgegangen. Es gab einen Rückgang der offerierten Ferienimmobilien von rund 13% zum Vorjahr. Zusätzlich wurden 730 Projekte erfasst, wovon 30 Großprojekte identifiziert werden konnten. Insgesamt wurden über 850 projektierte angebotene Objekte gezählt. Über 5.500 Wohnobjekte wurden somit im Rahmen dieser Studie insgesamt ausgewertet (mehr dazu siehe S. 15).

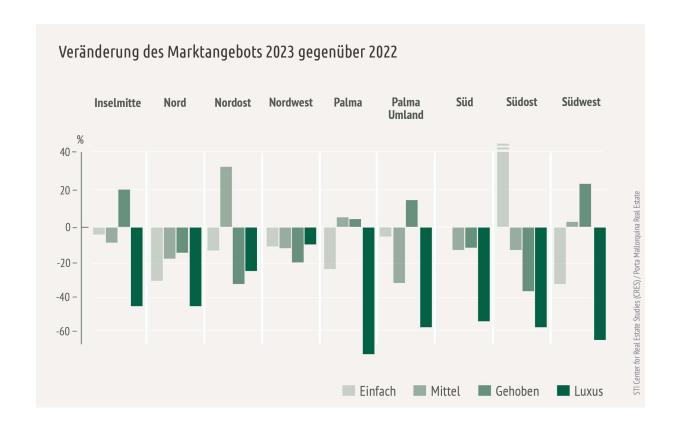
Die Verteilung der angebotenen Objekte hat sich insbesondere zugunsten des Südwestens (+3 Prozentpunkte) und zulasten des Nordens (-2 Prozentpunkte) verändert. Ansonsten gab es aber nur marginale Verschiebungen.¹

Im Südwesten ist über ein Viertel des inselweiten Angebots zu finden. Seit Beginn der Erhebungen durch das CRES 2015 ist der Südwesten die Region, die mit einem Viertel bis einem Drittel das meiste Angebot der Insel bereitstellt. Aber nicht nur hinsichtlich der Anzahl angebotener Objekte ist der Südwesten der Spitzenreiter.

Wird innerhalb der Regionen nach dem Ausstattungsstandard differenziert, zeigt sich besonders der Rückgang angebotener Luxusobjekte. Zugenommen hat das absolute Angebot lediglich im gehobenen Segment in einigen Regionen, im mittleren Segment in Palma City sowie im Südwesten und im einfachen Segment im Südosten, wobei hier sehr geringe Angebotszahlen für solch starke Veränderungen sorgen. Auffällig bei den Rückgängen im Luxussegment sind der Nordwesten (-10%) und Nordosten (-26%), da in diesen Regionen der Rückgang deutlich unterdurchschnittlich ausfällt.

_

¹ Grafik zum Marktangebot enthält gerundete Prozentwerte.



Angebot von Bestandsobjekten geht etwas stärker zurück als von Neubauobjekten

Hinsichtlich der Baualtersklassen ist das Angebot an Bestandsbauten (-15,2%) etwas stärker zurückgegangen als das Angebot von Neubauten (-4,5%). In den Regionen ist die Entwicklung des Angebots hinsichtlich Neu- und Bestandsbauten sehr uneinheitlich. Auffällig ist aber besonders die Zunahme des Neubauangebots in der Inselmitte (nahezu verdoppelt), im Palma Umland (+60%) sowie im Südwesten (+50%). Hingegen wird in anderen Regionen ein teils erheblicher Rückgang an angebotenen Neubauten beobachtet.

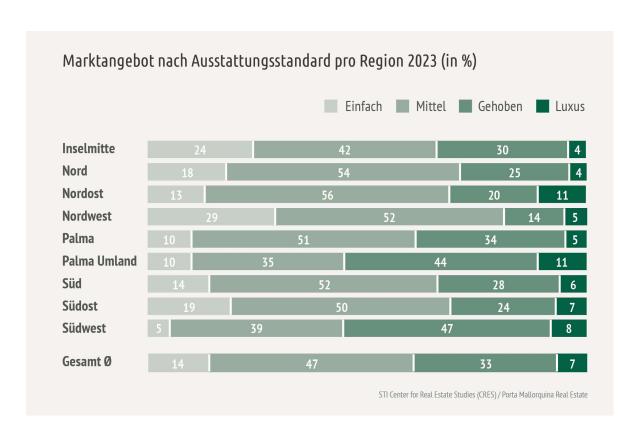
Unterschieden nach Häuser und Villen (im Folgenden Häuser) sowie Wohnungen ist der Rückgang einigermaßen gleichmäßig (Häuser -14%, Wohnungen -10%). Bestandswohnungen sind nur knapp zurückgegangen (-3%), Neubauwohnungen hingegen mit fast -27% am stärksten. Das Angebot an Neubauhäusern ist um fast 12% angestiegen, an Bestandshäusern hingegen um 19% zurückgegangen. Werden Projektierungen eingeschlossen, zeigt sich eine fortsetzende Zunahme des Angebots im Neubausegment. Inklusive der Projekte steigt das Neubauwohnungsangebot um 12% und das Neubauhäuserangebot sogar um 29%. Insgesamt steigen somit Neubauangebote um rund 22% an.

Anteil an Objekten mit Vermietungslizenz noch auf Vorjahresniveau, Ferienanlagen steigen anteilig wieder

Ähnlich zu den Vorjahren ist der Anteil an Objekten mit einer Vermietungslizenz. 11% aller angebotenen Objekte auf den Maklerwebseiten, die bereits in den Vorjahren betrachtet wurden, werben mit dieser. Der Anteil an Objekten in Ferienanlagen hat wieder zugenommen, nachdem er im vergangenen Jahr etwas eingebrochen war. Dieser Einbruch und die jetzige Erholung könnten mit der Pandemie zusammenhängen. Objekte mit gemeinsam nutzbaren Pools oder Fitnessräumen ließen sich aufgrund pandemiebedingter Nutzungsbeschränkungen vermutlich weniger gut verkaufen, weshalb vergangenes Jahr viele Eigentümer diese Objekte zurückgehalten haben, die jetzt jedoch auf den Markt kommen.

Marktangebot nach Ausstattungsmerkmalen

Die Erfassung des Objekteindrucks, der optischen Wertigkeit, hat bereits im vergangenen Jahr einen dezenten anteiligen Rückgang von Luxusobjekten gezeigt. In diesem Jahr geht das anteilige Angebot im Luxussegment abermals zurück. Der Eindruck wird in die Kategorien einfach, mittel, gehoben und Luxus unterteilt, im Folgenden Objektklassen bezeichnet.



Angebot im mittleren und gehobenen Segment nimmt anteilig zu

Inselweit kam es zu einer Verschiebung der Angebotsstruktur nach Objektklasse. Während einfach ausgestattete Objekte weiterhin etwa 14% des Angebots ausmachen, sind die Anteile mittlerer (47% zu 44% im Vorjahr) und gehobener (33% zu 28% im Vorjahr) angestiegen. Dies bedeutet gleichzeitig einen starken Rückgang an luxuriösen Objekten, diese machen 2023 einen Anteil von rund 7% aus (14% im Vorjahr).

Insbesondere im Südosten (19%, Vorjahr 8%) ist der Anteil einfach ausgestatteter Objekte angestiegen, in allen anderen Regionen ist die Verschiebung des Anteils nur gering. Ein anteiliger Rückgang ist insbesondere bei Luxusobjekten inselweit wie auch in den Regionen festzustellen. Besonders der Südwesten (8%, Vorjahr 23%), die Region mit den traditionell meisten hochpreisigen und luxuriösen Objekten, muss starke Angebotsrückgänge im Luxussegment verzeichnen. Dennoch wird noch ein Drittel aller Luxusobjekte im Südwesten angeboten, in den Vorjahren waren es allerdings 36% bis 39%. Dabei sei darauf hinzuweisen, dass das Prädikat Luxusobjekt nicht wegen den Preisen, der Größe oder anderen Parametern vergeben wird, sondern eine Bewertung rein nach visuell erfassbaren Ausstattungsmerkmalen erfolgt.

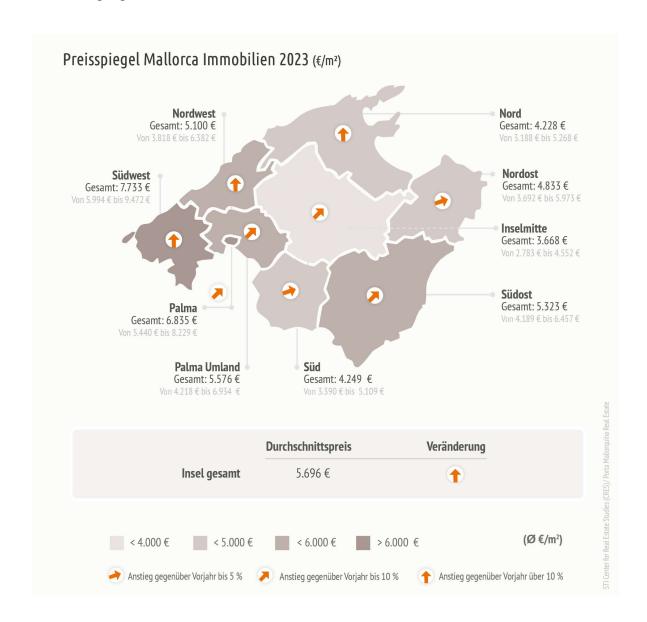
Angebotsverschiebungen bei differenzierter Betrachtung nach Ausstattung und anderen Parametern

Differenziert nach Objekttyp (Wohnung oder Haus) betrachtet geht der Anteil angebotener Luxusobjekte ebenso zurück. Bei den Wohnungen von 11% auf 4% etwas stärker als bei den Häusern von 16% auf 8%. Bei den Bestandsbauten machen Luxusobjekte nur noch 3% des Angebots aus (12% im Vorjahr), bei Neubauten 18% gegenüber 25% im Vorjahr. Beim Neubau nimmt aber auch der Anteil mittlerer Objekte ab (18% zur 34% im Vorjahr; einfache Objekte gibt es im Neubau keine). Hingegen steigt der Anteil gehobener Objekte stark an (64% zu 40% im Vorjahr). Während bei Häusern jeder fünfte Neubau dem Luxus zuzuordnen ist, sind es bei Neubauwohnungen nur rund jede zehnte.

Der Anteil der angebotenen Objekte mit Meerblick ist nahezu unverändert geblieben. Drei von vier Objekten (76%) sind ohne Meerblick, etwas jedes sechste Objekt hat einen Teilmeerblick (18%) und nur 6% haben einen Spitzenmeerblick. Im Vorjahr waren es rund 7,5% Objekte mit Spitzenmeerblick. Auch die Anteile der Objekte mit einem Pool sind nahezu identisch geblieben. 9% der angebotenen Objekte haben einen Luxuspool, 56% haben einen Standardpool und etwas mehr als ein Drittel der Objekte hat keinen Pool.

Preisniveau

Wie im letzten Jahr ist das Preisniveau trotz oder gerade wegen der Angebotsrückgänge erneut angestiegen. Der Durchschnittspreis auf der Insel liegt bei fast 5.700 €, das sind 10,9% mehr als im vergangenen Jahr.



Südwesten Haupttreiber für hohen inselweiten Preisanstieg

Der Preisanstieg verteilt sich meist gleichmäßig über die Regionen. Der hohe Preisanstieg von +10,9% im inselweiten Schnitt wird aber insbesondere durch den höchsten Preisanstieg im Südwesten (+13,9%) getragen. Ebenso doppelstellige Zuwächse gibt es im Norden und Nordwesten. Eher weniger stark aber dennoch positiv entwickelten sich mit +2,7% der Nordosten und +4,6% der Süden.

Traditionell liegt das Preisniveau in der Inselmitte etwas niedriger als in den anderen Regionen. Im Durchschnitt werden hier 3.670 € pro Quadratmeter gezahlt. Der fehlende Meerblick und demnach auch die Abgeschiedenheit von Badestränden als Preisfaktoren dürften unter anderem die Ursachen dafür sein. Der Norden (4.230 €) als zweitgünstige Region hat den Süden (4.250 €) fast eingeholt. Spitzenreiter bleibt der Südwesten mit rund 7.730 €. Palma City ist im Schnitt rund 900 € günstiger mit 6.830 €.

Regionale Unterschiede je nach Objekttyp und -alter

Die Preise für Neubauten haben in allen Regionen zugelegt oder stagnieren, bei den Bestandsbauten gibt es vereinzelnte Stagnation bis leichte Rückgänge. Besonders in den Süd-Regionen legten Neubaupreise zu: Südwesten (+27%, auf rund 9.530 €), Süden (+20%, auf rund 5.630 €), Südosten (+20%, auf rund 6.950 €). Preise für Bestandsobjekte hingegen legten im Südwesten und Süden kaum zu. Im Palma Umland sind die Preise für Bestandsobjekte sogar leicht zurückgegangen (-2%).

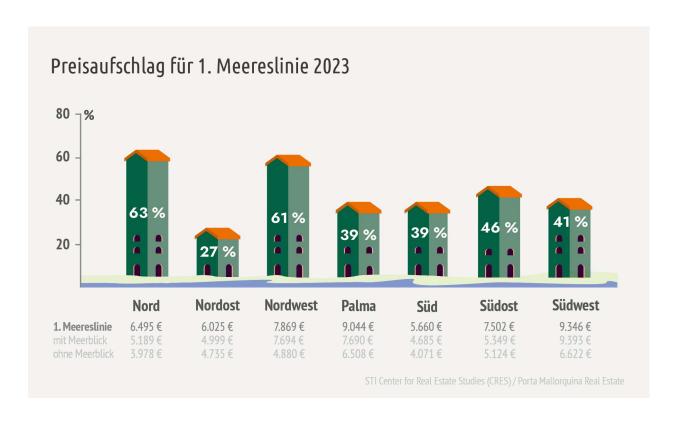
Eine Wohnung kostet im inselweiten Schnitt rund 6.420 € (+13,7%), Häuser rund 5.410 € (+9,4%). Allerdings suggerieren die Quadratmeterpreise möglicherweise, dass Häuser günstiger sind, jedoch muss hier beachtet werden, dass Häuser im Schnitt deutlich mehr Wohnfläche aufweisen. In den Regionen zeigt sich eine Sonderstellung der Inselmitte. Als einzige Region verzeichnet sie einen Preisrückgang bei Wohnungen (-1,4%), hat dafür den vierthöchsten Preisanstieg bei den Häusern (+9,1%).

Wer insbesondere nach einer Kapitalanlage mit regelmäßiger Rendite sucht, greift bevorzugt zu einem Objekt mit einer Vermietungslizenz. Die Ausgabe von Vermietungslizenzen wurde in den letzten Jahren strikter reglementiert, neue Lizenzen sind kaum noch zu bekommen. Umso begehrter sind die Objekte, die bereits eine solche Lizenz besitzen. Wer als Investor genau nach dieser Kategorie sucht, zahlt im inselweiten Schnitt rund 13% mehr als im vergangenen Jahr. Somit sind die Preise für dieses Objektkriterium etwas stärker angestiegen, als die Preise der anderen Objekte ohne Vermietungslizenz.

Meerblick und Pool

Preise hängen sehr stark vom Meerblick ab. Dies erklärt unter anderem das günstige Preisniveau in der Inselmitte. Allerdings ist Vorsicht geboten, den Meerblick und die Region als alleinige Preiskriterien zu betrachten. Natürlich muss auch auf eine Ähnlichkeit weiterer wesentlicher Preisfaktoren geachtet werden, wobei die Studie bei der Selektion nach einem dritten Kriterium oft bereits an ihre Grenzen stößt, weil das Angebot nicht immer ausreichend vorhanden ist. Daher wird im Folgenden weitestgehend nur nach zwei Kriterien differenziert.

Inselweit liegen die Preise für Objekte mit Spitzenmeerblick (8.200 €) und mit Teilmeerblick (7.900 €) nahe beieinander. Objekte ohne Meerblick hingegen sind mit 5.100 € deutlich günstiger. Der inselweite Preisaufschlag für einen Spitzenmeerblick beträgt somit rund 60%. Die Differenz zwischen Spitzenmeerblick und Teilmeerblick hat sich die vergangenen Jahre zunehmend verringert. 2021 lagen rund 1.650 € zwischen den beiden Kategorien, 2022 waren es rund 950 €, nun nur noch 300 €. Dazu passt auch, dass die Objektpreise mit Teilmeerblick mit 18% überdurchschnittlich stark gestiegen sind.



Differenziertes Preisbild in den Regionen - Meerblick nicht überall gleich teuer

Bis auf Einzelfälle sind die Preise für alle Arten von Meerblick in den Regionen im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Auffällig ist, dass je besser der Meerblick in den Regionen ist, desto schwankender sind die Preise bzw. Preisveränderungen zum Vorjahr. Bei nichtvorhandenem Meerblick hingegen entwickeln sich die Preise auf einem ähnlichen Niveau, wie die Durchschnittspreise der Regionen ohne eine weitere Differenzierung.

Während die Preisentwicklung nach Meerblick in Bestandsbauten sehr konstant ist, ist die Preisentwicklung bei den Neubauten deutlich volatiler. Neubauobjekte mit Spitzenmeerblick werden 2023 mit einem Preisaufschlag von 27% gegenüber Bestandsobjekten mit vergleichbarem Meerblick gehandelt. Beim Teilmeerblick sowie Objekten ohne Meerblick fällt dieser Aufschlag mit 42% höher aus, ohne Meerblick natürlich auf einem deutlich geringeren Preisniveau.

Insgesamt haben Wohnungen zwar den höheren Durchschnittspreis pro Quadratmeter, wird jedoch der Meerblick als Faktor hinzugezogen, kehrt sich dies bei vorhandenem Meerblick zugunsten der Häuser um. Mit Spitzen und Teilmeerblick liegen die Häuserpreise mit 4,5 bis 8,8% höher. Für Häuser wird im Durchschnitt ein Quadratmeterpreis von 8.200 bis 8.400 € mit Meerblick gewünscht, bei Wohnungen sind es 7.500 bis 8.050 €.

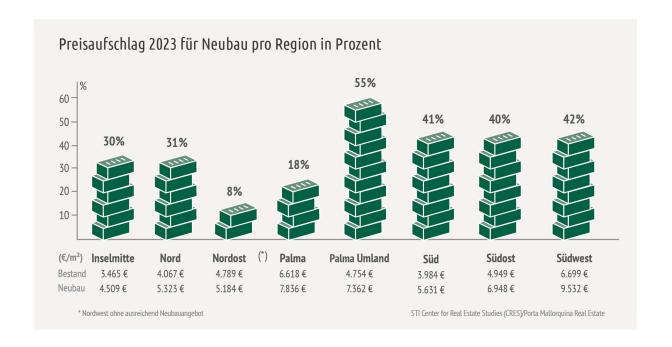
Preislich verhält es sich mit einem Pool ähnlich wie beim Meerblick: Die Preisdifferenz zwischen Luxuspool und Standardpool ist recht gering, der Preissprung gegenüber Objekten ohne Pool jedoch vergleichsweise hoch

Die Anzahl angebotener Neubauobjekte mit Pool geht merklich nach oben. Hingegen sinkt das Angebot von Neubauobjekten ohne Pool deutlich. Höhere Preisaufschläge für Neubauobjekte mit oder ohne Pool gegenüber Bestandsbauten mit oder ohne Pool gibt es nicht. Ein Neubauobjekt mit Pool kostet gegenüber einem Bestandsobjekt mit Pool etwa in gleichem Maße mehr, wie ein Neubauobjekt ohne Pool gegenüber einem Bestandsobjekt ohne Pool. Dieser hebt also zwar das allgemeine Preisniveau der Objekte, nicht jedoch ist er merklich ein Preistreiber.

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 mit 7.725 € teurer als ein Bestandsobjekt mit 5.150 € ist. Jedoch gilt auch hier, dass es im Grunde weiterer Differenzierungen bedarf, um ein sauberes Ergebnis herauszustellen.

Den höchsten Anteil an Neubauobjekten gibt es, gemessen im Verhältnis zu den angebotenen Bestandsobjekten, im Palma Umland und Südwesten mit einem Verhältnis von etwa 1:2. Am geringsten ist der Anteil im Nordwesten. Preislich wird besonders in den südlichen Inselteilen draufgezahlt, am wenigsten Preiseinfluss hat der Neubau im Nordosten. In der Palma City ist das Kriterium Neubau ebenfalls nicht sonderlich preisbeeinflussend.



Die Preise für Neubauten sind stark angestiegen, rund 26,5% höher als im Vorjahr. Bestandswohnungen legten um 10,4% zu, Preise für Bestandshäuser stagnieren fast. Für eine Neubauwohnung wird ein Preisaufschlag von rund 26% gezahlt, für Neubauhäuser sind es sogar 27,8%. Der inselweite Quadratmeter Neubauwohnung kostet knapp 8.000 €, Bestandswohnungen liegen bei durchschnittlich 5.900 €. Bei Häusern sind es rund 7.600 € pro Quadratmeter im Neubau und 4.850 € im Bestand.

Ferienanlagen sind anteilig als auch absolut am häufigsten im Südwesten zu finden. Rund jedes siebte Objekt ist hier in einer Ferienanlage. Für eine Wohnung in einer Ferienanlage wird im Südwesten rund 11% mehr gezahlt als für Wohnungen, die nicht in Ferienanlagen sind. In allen Regionen sind die Fallzahlen für solch eine differenzierte Betrachtung zu niedrig, um weitere valide Aussagen zu treffen.

Insgesamt entwickelten sich die Preise für Objekte in Ferienanlagen auf einem ähnlichen Niveau wie die Preise inselweit. Für Objekte in Ferienanlagen wird mit 7.100 € rund 23% mehr gezahlt als für Objekte, die nicht in Ferienanlagen liegen. Da Objekte in Ferienanlagen jedoch mehrheitlich Wohnungen sind, geht diese Preisdifferenz zum Großteil auf die Preisdifferenz zwischen Wohnungen und Häusern zurück. Der Preisunterschied bei Häusern in Ferienanlagen gegenüber Häusern, die nicht in Ferienanlagen liegen ist mit 3% sehr gering.

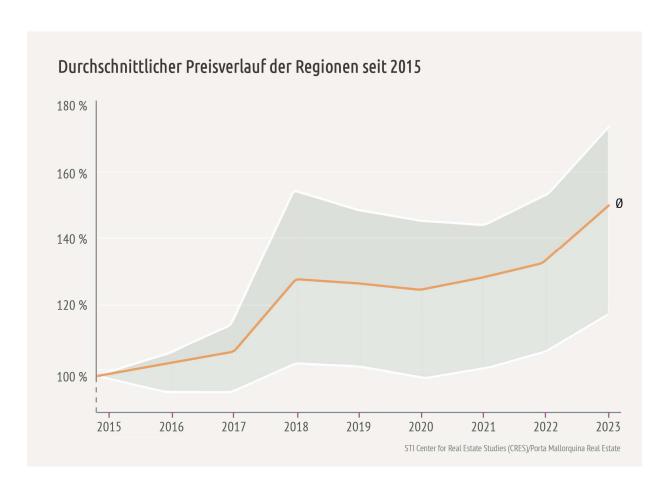
Historische Entwicklung

Ferienimmobilienmarkt entwickelt sich zunehmend konstant

Seit 2015 untersucht das CRES die Immobilienpreise auf Mallorca. Bereits damals wurde seit einigen Jahren ein Preisanstieg auf der Insel beobachtet. In der Rückschau kann sicher von über 10 Jahren Wertstabilität berichtet werden, seit inzwischen 9 Jahren mit validen Daten vom CRES unterlegt.

2020 gab es eine leichte Dämpfung in der inselweiten Preisentwicklung, diese konnte als Preiskorrektur zu sehr starken Vorjahren aufgefasst werden. 2021 folgte ein unsicheres erstes Corona-Jahr mit einer Stagnation der Preise. 2022 wurde unter anderem dem inzwischen hohen Trend an Home-Office-Arbeit Rechnung getragen. So wurde für so manchen Investor die Insel plötzlich zur Arbeitsstätte, während die eigene Ferienimmobilie noch nicht vermietbar war. Dies hat sich auch im Preistrend ausgedrückt. 2023 nun ist das Jahr der neuen Normalität. Vielleicht steckt auch in diesem Jahr noch ein wenig Aufholeffekt des verpassten Corona-Jahres 2021, das werden aber erst die kommenden Jahre zeigen. In der Gesamtbetrachtung kann sich ein jeder Immobilieneigentümer über eine deutliche Wertsteigerungsrendite über die vergangenen 5-10 Jahre freuen.

Seit 2015 sind die Preise inselweit um rund 52% gestiegen. Am stärksten profitieren konnten Palma City (+66%) und der Südwesten mit etwas über 71%. Selbst die bisher eher abgehängte Inselmitte kann eine Wertsteigerung von fast 18% verzeichnen. Diese Zahlen belegen die angesprochene Wertstabilität, so lag die Inflation der Eurozone im selben Zeitraum bei etwa 22,7%.



Fazit und Prognose

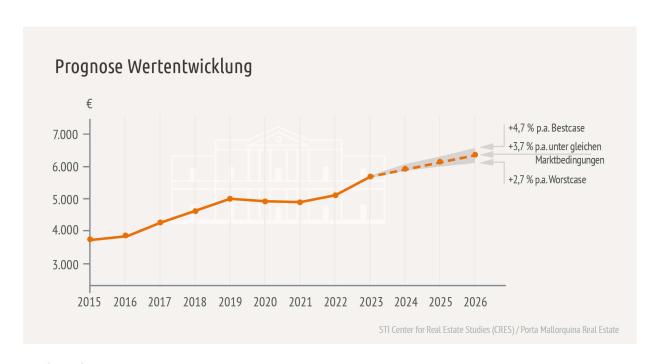
Die Immobilienpreise sind ein weiteres Jahr flächendeckend angestiegen. Das Angebot ist erneut knapper geworden. Das sind zwei wesentliche und offenbar zusammenhängende Erkenntnisse der Datenauswertung der größten Immobilienmakler auf der Insel durch das CRES. Insbesondere im Luxussegment ging das Angebot zurück, hier sind die Preise mit über 16% überdurchschnittlich stark gestiegen. Die Anzahl angebotener gehobener Objekte stieg sogar an, der Anteil dieser Objektklasse hat sich dadurch auf rund ein Drittel erhöht. Auch hier stiegen die Preise überdurchschnittlich um fast 28%.

Die Preise nach Regionen bleiben stark verschieden. Unter anderem wegen des fehlenden Meerblicks bewegen sich die Preise in der Inselmitte auf einem Einstiegfreundlichen Niveau und werden vermutlich nicht an die Preise der umliegenden Regionen heranreichen. Der Südwesten bleibt die teuerste Region mit den meisten Objekten, absolut somit auch mit den meisten Luxusobjekten. Für die Palma City gelten bei manchen Preistreibern andere Gesetzmäßigkeiten als in den anderen, nichtstädtischen Regionen. Sie ist auch weiterhin mit Abstand die zweitteuerste Region.

Die Preisentwicklung ist in den vergangenen Jahren stabiler geworden, trotz erheblichen Veränderungen im Angebot. Das Objektangebot bleibt groß auf der Insel und bietet Investoren mit unterschiedlichsten Vorstellungen noch passende und wertstabile Investitionsobjekte.

Durch restriktivere Gesetzgebung wird der Neubau stark gebremst. Noch ist das Angebot an Neubauobjekten vergleichsweise konstant, es ist jedoch abzusehen, dass es zunehmend weniger Projektierungen gibt. Auch das dürfte sich in den kommenden Jahren als ein Preistreiber für dieses Segment herausstellen.

Der genaue Preiseinfluss der abnehmenden Anzahl an Neubauten lässt sich noch nicht beziffern. Bei vorsichtiger Prognose kann von inselweiten Preissteigerungen von 2,7% im Worstcase, 3,7% im Normalfall und 4,7% Bestcase pro Jahr bis 2026 ausgegangen werden. Jedoch lassen sich die externen Einflüsse dieser Zeit, Krieg, Energiekrise, Klimawandel, hohe Inflation, stärkere gesetzliche Restriktionen im Neubau u.a. nicht einpreisen – ein Faktum, das allerdings nicht nur auf Mallorca bezogen Gültigkeit besitzt. Auch die Unsicherheiten in der Vergangenheit waren nicht immer ausschließlich preis- und nachfragemindernd, manches Mal führten sie auch zu gegenteiligen Effekten.



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. 2022 hat sich die Insel vom Corona-Schock fast gänzlich erholt. 2022 besuchten wieder über 13 Mio. Menschen die balearischen Inseln. Das sind lediglich 3,5% weniger als 2019. Für 2023 dürfte die Besucheranzahl ohne weitere Corona-Varianten und -Beschränkungen vermutlich die Werte aus 2019 oder auch 2018 übertreffen.

Den Immobilienpreisen schaden Besucherzahlen auf vor Pandemie-Niveau keinesfalls; 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 9.300 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 15) korrigiert wurden. Nach Korrektur um statistische Ausreißerwerte ergibt sich ein Datensatz mit 4.663 Objekten, wovon 3.263 Objekte ausschließlich den fünf Maklerwebseiten der Vorjahre zuzuordnen sind.

Etwas erschwert wurden die Auswertungen durch die differenzierte Betrachtung des Preisniveaus als auch der Anzahlen und Anteilsvergleiche mit und ohne die neuen Maklerwebseiten. Auch 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, nicht bewertbaren Objekten sowie Projektierungen, rund 9.300 Einzelobjekte zur Verfügung, die auf den Webseiten der Immobilienvermarktungsunternehmen Porta Mallorquina Real Estate, Engel & Völkers, First Mallorca, Balearic Properties, Minkner & Partner, Kensington Mallorca, Living Blue Mallorca und Yes! Mallorca Property gelistet waren. Die Datenerhebung wurde im Zeitraum vom 27.12.2022 bis 22.01.2023 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, Inselmitte.

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 Einzelobjektbetrachtungen 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: 6.754

Gesamtdatensatz nach visueller Einzeldublettenkontrolle: 5.814

Datensatz nach Identifikation aller Projektierungen: 4.928

Entfernung von Ausreißern auf Ortsebene (obere und untere 5% der Verteilung), Rest: 4.663

Testat

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

Freiburg, im Februar 2023

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 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 Maklerun-



ternehmen 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 Instrumen-



Center for Real Estate Studies Institut der Steinbeis School for Real Estate and Management

ten 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 und -aufbereitung.

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)
- Verwalterentgeltstudie (No. 31)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2023(No. 32)

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.

