



Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2024

CRES Discussion Paper - No. 35

Center for Real Estate Studies (CRES)

Prof. Dr. Marco Wölfle

Julian Götting

Im Auftrag von Porta Mallorquina Real Estate S.L.U.

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca

Ergebnisse 2024

Herausgeber: Porta Mallorquina Real Estate S.L.U.

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

Stand: Februar 2024

Seit 2015 erhebt das Center for Real Estate Studies (CRES), Institut der Steinbeis School for Real Estate and Management (SREM), im Auftrag von Porta Mallorquina Real Estate regelmäßig Marktstudien zu den Ferienimmobilienmärkten auf Mallorca, Ibiza und Menorca. Im Vordergrund dieser Studie, die bereits zum zehnten 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 repräsentieren rund 95% des Anfang 2024 verfügbaren Marktangebots auf Mallorca und sind damit als repräsentativ und anbieterunabhängig zu werten.

Im Gegensatz zum vergangenen Jahr, in dem einige Immobilienportale im Jahresvergleich hinzukamen und ein Vergleich differenziert erfolgen musste, kann dieses Jahr ein gesamter Angebotsvergleich aller Portale vorgenommen werden. Weitere Informationen zur Datengrundlage, 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.

Die Studie in Kurzform:

Angebot

- Inselweiter Rückgang des Angebots um 11,5%
- Südwesten: deutlicher Rückgang des anteiligen Angebots auf 18% (-8,9 Prozentpunkte), absolutes Angebot um 41% zurückgegangen
- Palma City: Anstieg des Objektangebots (+19%), stellt 17,4% des inselweiten Objektangebots
- Erstmals seit 2015: Objektangebot in Palma City fast genauso hoch wie im Südwesten

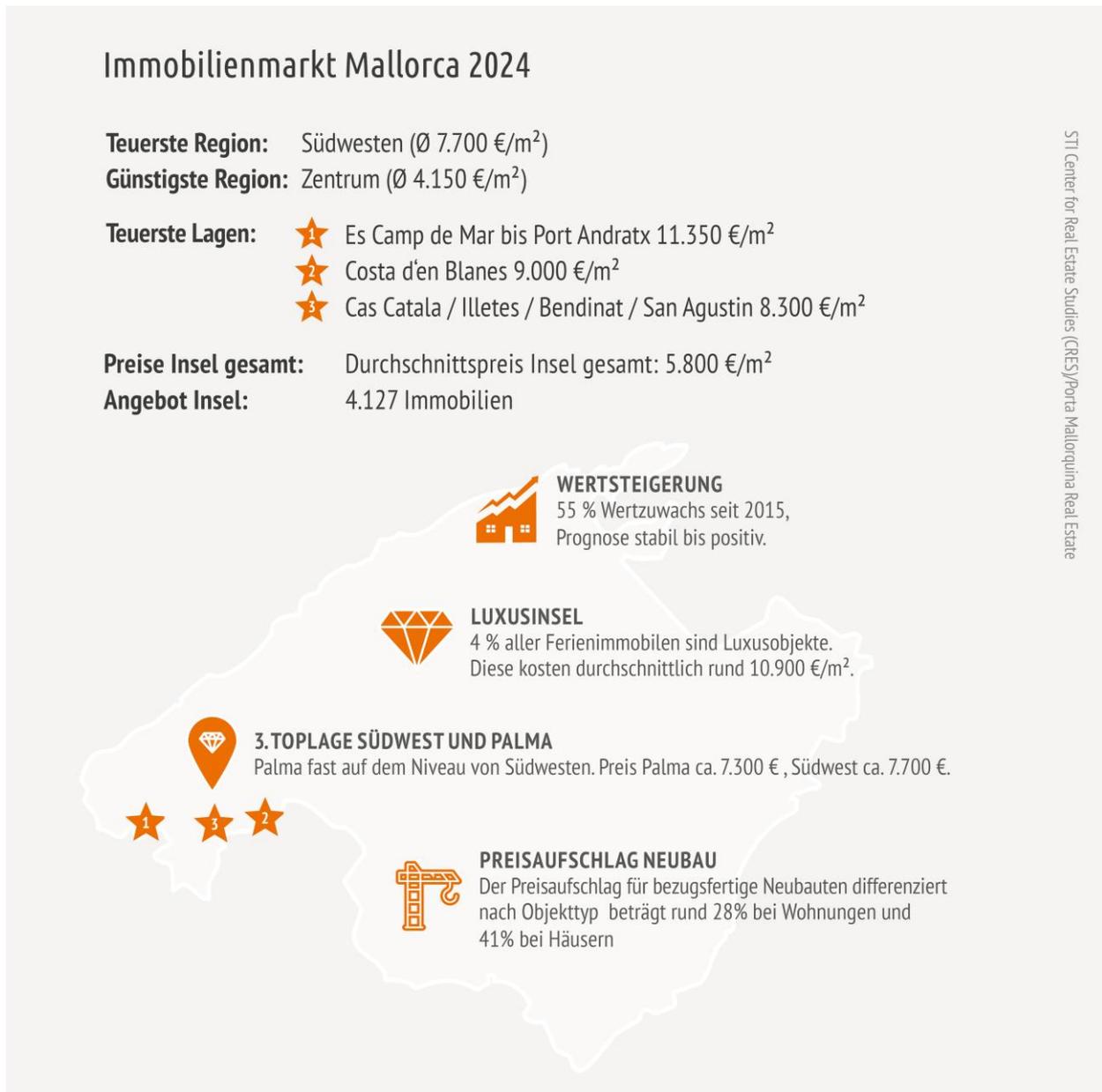
Preise

- Inselweit um +1,7% gestiegene Durchschnittspreise zeigen eine durchgehende Stabilität gegenüber dem deutschen Immobilienmarkt.
- Palma City (7.300 €) nähert sich preislich der teuersten Region Südwesten (7.700 €), mit einem Unterschied von nur 400 € pro Quadratmeter.
- Neubauten sind rund 38% teurer als Bestandsobjekte, mit geringer Preisdifferenz im gehobenen und luxuriösen Segment.

- Der Preiszuschlag für Neubauten hat sich im Vergleich zu den Vorjahren verringert, insbesondere bei Häusern und Villen.

Allgemeines

- Zwischen 13,2%¹ und 14,4%² der ausländischen Wohnungskäufer in Spanien sind Deutsche und stellen somit den höchsten Anteil ausländischer Wohnungskäufer. Auf den Balearischen Inseln liegt der Anteil der Deutschen sogar bei 41,4%² der ausländischen Wohnungskäufer.
- Höchster Anteil der hochpreisigen Immobilientransaktionen (> 1 Mio. €) auf den Balearen (ca. 4.7%) verglichen mit anderen spanischen Regionen.¹
- Besucherrekord auf den Balearen: Über 14 Mio. Besucher kamen 2023 auf die Inseln.



¹ Vgl. CaixaBank Research, Perspectivas económicas y del sector inmobiliario, Dez. 2023.

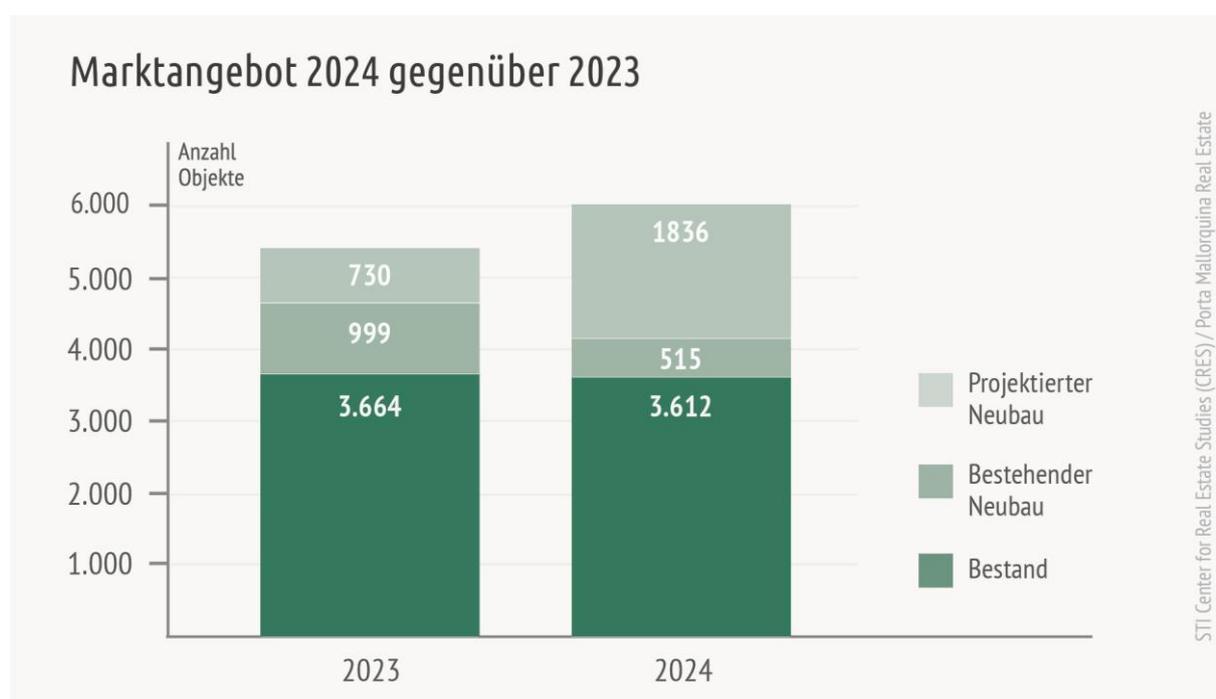
² Vgl. Idealista/data, Annual Residential Market Report - Spain 2023.

Marktvolumen, Lage, Marktangebot nach Ausstattungsmerkmalen

Projektierter Neubau findet wenig Absatz, fertiggestellter Neubau begehrt

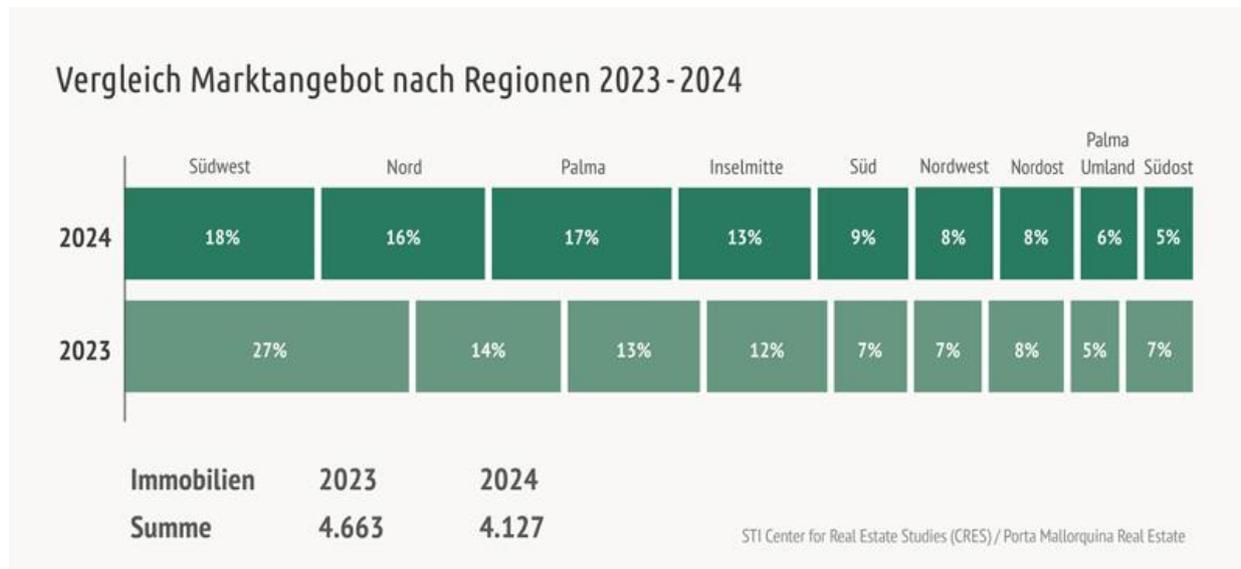
Das Angebot an Ferienimmobilien ist 2024 insgesamt um etwa 10,6% angestiegen. Werden jedoch noch nicht fertiggestellte Objekte ausgeschlossen, z. B. Neubauten bzw. Projektierungen oder offensichtlich sanierungsbedürftige Objekte, also der Fokus auf bezugsfertige Objekte gelegt, dann ist das Angebot 11,5% zurückgegangen.

Auffällig ist die Veränderung des Neubauangebots. Während das Angebot von Bestandsobjekten im Jahresvergleich nahezu identisch blieb, gibt es insgesamt 2024 ein deutlich höheres Angebot an Neubauten (+ 36%). Werden jedoch all die Neubauten herausgefiltert, die noch nicht fertiggestellt sind, ergibt sich im Jahresvergleich ein deutlicher Rückgang um fast 50%.



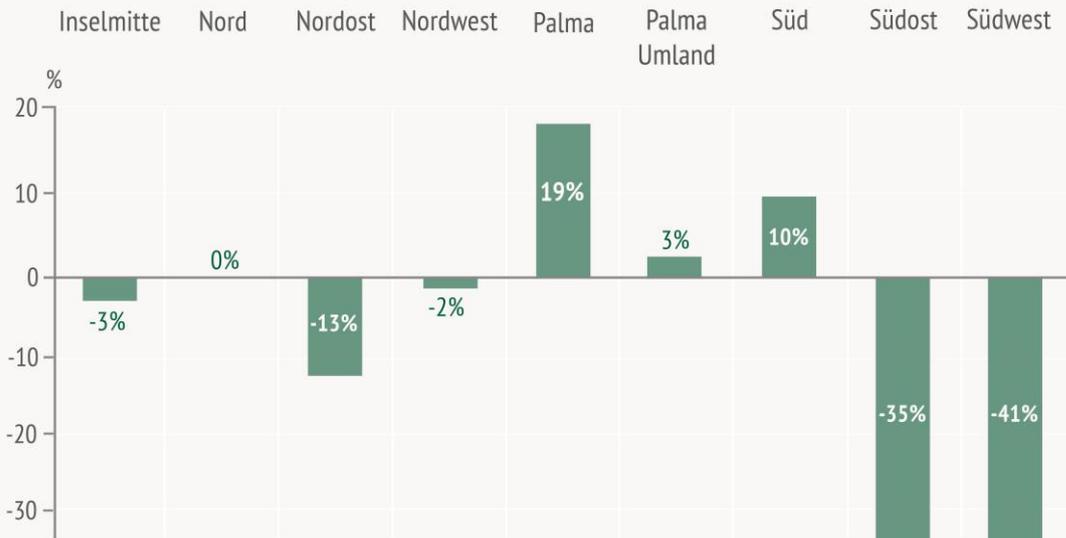
Wie auch in den vergangenen Jahren stützen sich die weiteren Aussagen auf die fertiggestellten Objekte. Wird Bezug auf den Gesamtbestand genommen, wird das explizit erwähnt.

Ausverkauf im Südwesten? Deutlicher Angebotsrückgang zu beobachten



Innerhalb der Regionen kommt es insbesondere im Südwesten zu einem deutlichen Rückgang des anteiligen Angebots. Nur noch rund 18% aller angebotenen Objekte sind im Südwesten zu finden, ein Rückgang um 8,9 Prozentpunkte. In der Region ist das Objektangebot um 41% zurückgegangen, deutlich mehr als der inselweite Rückgang von 11,5%. Weitere Regionen mit anteiligem Angebotsrückgang sind der Südosten (5%, -1,9 Prozentpunkte) sowie der Nordosten (7,6%, -0,1 Prozentpunkt). Die anderen Regionen verzeichnen einen Anstieg beim anteiligen Angebot. Drei Regionen, Palma City (+19%), Palma Umland (+3%) und Süden (+10%), verzeichnen nicht nur relative Angebotszunahmen, sondern auch absolut. In Palma City ist das Objektangebot an bezugsfertigen Objekten um 19% angestiegen. Inselweit betrachtet stellt Palma City somit 17,4% des Objektangebots. Erstmals, seit das CRES 2015 mit der Datenerhebung auf Mallorca begonnen hat, ist das Objektangebot in Palma City fast genauso hoch wie im Südwesten.

Veränderung des Marktangebots 2024 gegenüber 2023

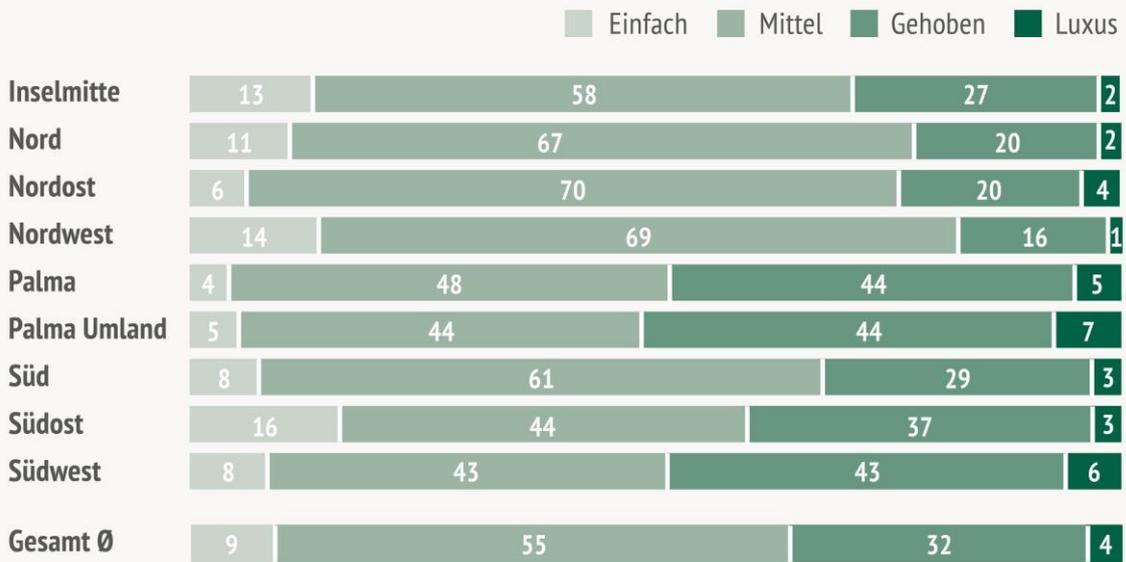


STI Center for Real Estate Studies (GRES) / Porta Mallorquina Real Estate

Objekte am Ende der Preisspannen besonders gefragt? Angebot einfacher Objekte und von Luxusobjekten geht deutlich zurück.

Hinsichtlich des Ausstattungsstandards gibt es eine deutliche Verschiebung zur Mitte: Objekte mittlerer Ausstattung nehmen anteilig deutlich zu und machen inzwischen über die Hälfte des Objektangebots aus. Auch Objekte gehobenen Standards nehmen anteilig zu, fast jedes Dritte angebotene Objekt hat einen gehobenen Ausstattungsstandard. Der Anteil einfacher Objekte sinkt auf rund 9%, absolut ging die Anzahl angebotener einfacher Objekte um rund 50% zurück. Luxusobjekte werden zunehmend rar, diese machen nicht einmal mehr 4% des Angebots aus. 2020 lag der Anteil noch bei rund 17% und ging seitdem stetig zurück.

Marktangebot nach Ausstattungsstandard pro Region 2024 (in %)



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

Der festgestellte inselweite Rückgang an Objekten mit einfacher Ausstattung betrifft besonders die Regionen mit zuvor hohem Anteil an einfach ausgestatteten Objekten: Nordwesten (von 30% auf 14%), Inselmitte (25% auf 13%), Norden (20% auf 11%) und Süden (17% auf 8%). Einzig der Südosten verbucht keinen deutlichen Rückgang, lediglich von 20% auf 16%. Somit ist der Süden die neue Spitzenregion, was das anteilige Angebot an einfacheren Objekten anbelangt.

Im Luxussegment waren bislang die Regionen Nordosten und Palma Umland Spitzenreiter mit dem anteilig höchsten Angebot von rund 10% (2023). Im Nordosten ist der Anteil jedoch deutlich auf knapp über 4% geschrumpft, im Palma Umland auf 7%. Das Palma Umland bleibt jedoch Spitzenregion, was das anteilige Angebot an Luxusobjekten betrifft, gefolgt vom Südwesten mit 6%. Im Nordwesten war zuletzt nur noch eine Handvoll Objekte, 1% des Angebots in dieser Region, dem Luxussegment zuzuordnen. Auch im Norden und in der Inselmitte sind Luxusobjekte rar (2% Anteil).

Im mittleren und gehobenen Segment ist insbesondere im Südosten und Palma City eine deutliche Verschiebung zugunsten des gehobenen Segments zu beobachten. In den anderen Regionen steigt meist, aufgrund der Rückgänge bei einfachen und Luxusobjekten, das mittlere Segment deutlicher an. Im Südosten und Palma City jedoch nimmt auch im mittleren Segment der Anteil deutlich ab und der Anteil des gehobenen Segments steigt stark an.

Weniger Häuser im Luxussegment, Wohnungsangebot schrumpft anteilig

Wird zusätzlich zum Eindruck nach dem Objekttyp differenziert, fällt auf, dass der Anteil an Luxusobjekten bei Wohnungen nahezu gleich geblieben ist. Die deutlichen Rückgänge sind hier also insbesondere bei angebotenen Häusern zu verorten.

Der Anteil angebotener Wohnungen und Häuser bzw. Villen verschiebt sich leicht zugunsten der Häuser. Fast drei Viertel aller angebotenen Objekte sind Häuser, nur runde jedes vierte Objekt ist eine Wohnung. Weiterhin sind fast 50% – eine Zunahme um über 15 Prozentpunkte – der angebotenen Wohnungen in Palma City zu finden. Demnach ist jedes achte auf der Insel angebotene Objekt eine Wohnung in Palma City. Vergangenes Jahr war noch nur jede dritte Wohnung in Palma City angeboten. Hingegen nimmt das anteilige Angebot im Südwesten ab. Vergangenes Jahr waren gar etwas mehr Wohnungen im Südwesten angeboten als in der Palma City, dieses Jahr wird nur noch jede fünfte Wohnung der Insel im Südwesten verkauft.

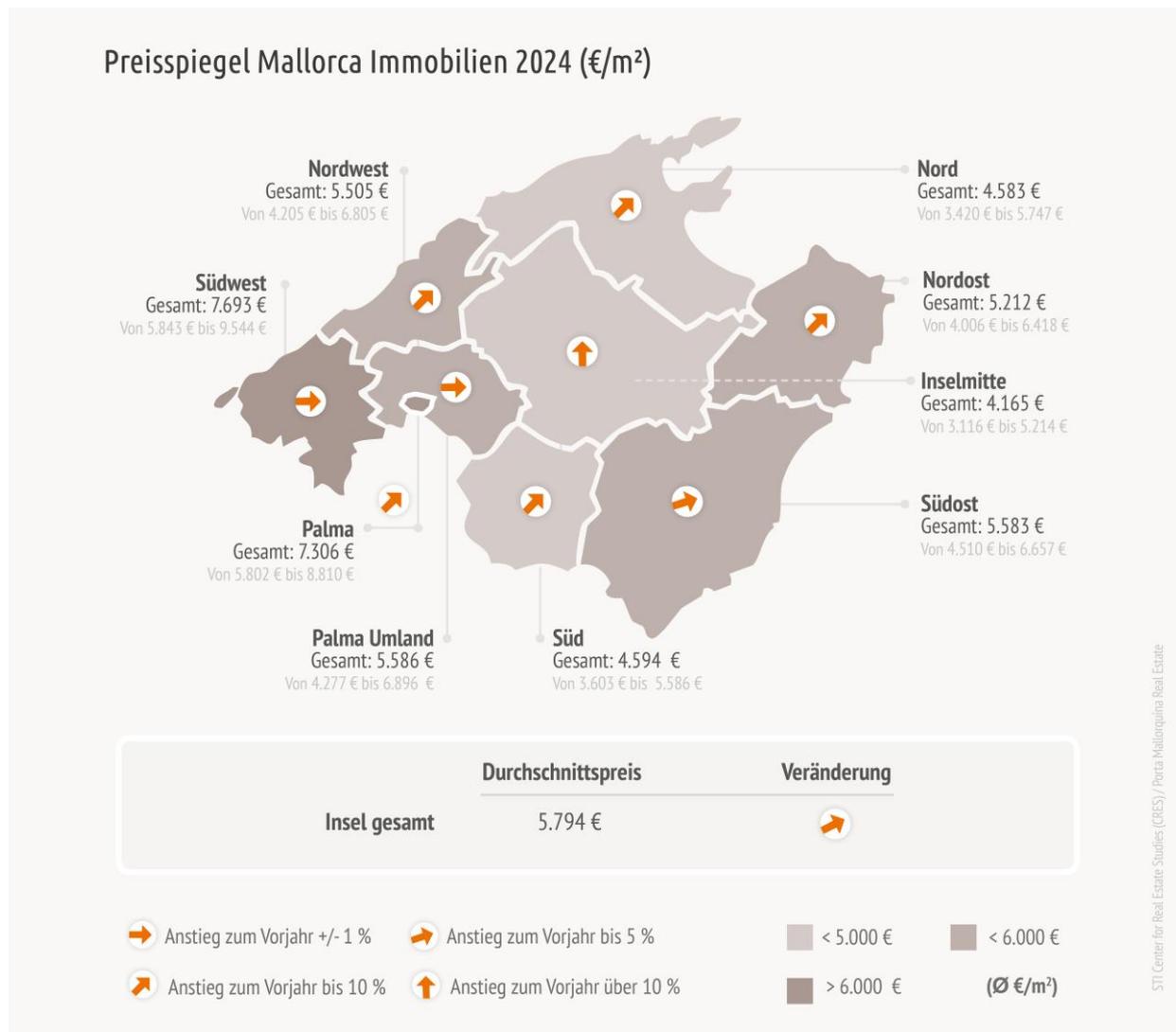
Rund jedes zehnte angebotene Objekt verfügt über eine Ferienvermietungslicenz. Der Anteil ist leicht rückläufig, vermutlich auch, weil die Ausgabe neuer Lizenzen eingeschränkt ist und aktuell gebaute und fertiggestellte Neubauten keine Lizenzen mehr erhalten. Einen besonders großen luxuriösen Pool hat nur noch rund jedes zwanzigste Objekt. Vergangenes Jahr waren es noch rund 9%, als etwa eines von 11 angebotenen Objekten. Der Anteil an Objekten ohne Pool steigt von 35 auf 39% – trotz anteilig gestiegener Quote an Häusern. Auch der Anteil an Objekten mit Spitzen- und Teilmeerblick geht zurück, eine 1A-Meerblick-Lage haben nur noch rund 4% aller Objekte. Fast 85% der Objekte haben keinen Meerblick – hier dürfte die die starke Angebotsverschiebung vom Südwesten (abnehmend) zugunsten der Palma City eine entscheidende Rolle spielen.

Viele Objekte derzeit schwer verkäuflich

Erstmals kann auch ein Abgleich mit der Erfassung im Vorjahr durchgeführt werden. Ungefiltert, also auch inkl. der Ausreißer auf Ortsebene oder dieses Jahr nicht verwertbarer Objekte, waren 2.795 Objekte inseriert, die bereits im Vorjahr inseriert wurden. Etwas weniger als die Hälfte aller Objekte hat also eine Vermarktungszeit von über einem Jahr, wobei nicht sicher gesagt werden kann, ob es eine Pause in der Vermarktung gegeben hat, beispielsweise aufgrund von sich anbahnenden, aber abgebrochenen Verkäufen. 11% dieser Objekte haben im Jahresverlauf ihren Preis angehoben, im Schnitt um 13,6%. 15,5% haben den Preis gesenkt um durchschnittliche 12,4%. 3,6% dieser Objekte haben nun ohne Preis inseriert (in der Regel auf Anfrage erhältlich). Bei den verbleibenden fast 70% ist der Preis gleichgeblieben.

Preisniveau

Preissteigerungen in acht von neun Regionen



Der inselweite Durchschnittspreis ist um rund 1,7% auf knapp 5.800 € angestiegen. Anders als auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt, auf dem in den vergangenen Monaten immer wieder von teils deutlichen Preisrückgängen berichtet wurde, ist das Preisniveau auf der Insel durchweg stabil. In den Regionen konnten ebenfalls nahezu flächendeckend Preissteigerungen beobachtet werden. Einzig im Palma Umland und Südwesten stagnieren die Preise. Der Südwesten ist auch maßgeblich preisbeeinflussend beim inselweit eher niedrigen durchschnittlichen Preisanstieg durch das dortige hohe Objektangebot. Die größte relative Preissteigerung hat die Inselmitte mit +13,5% zu verzeichnen. Der Norden, Nordosten, Nordwesten und Süden legten allesamt um etwa 8% zu. In Palma City sind es immerhin rund 7% Preissteigerung, im Südosten fast 5%.

Konvergierende Preise in Top-Regionen

Das Preisniveau der Regionen bleibt, wie in den vergangenen Jahren, sehr unterschiedlich. Palma City (7.300 €) schließt zunehmend zur teuersten Region Südwesten auf. Der Preisunterschied liegt hier bei noch rund 400 € pro Quadratmeter. Somit ist Palma City noch rund 5% günstiger als der Südwesten. Dahinter reihen sich das Palma Umland, der Südosten sowie der Nordwesten ein, alle auf einem ähnlichen Preisniveau um 5.500 bis 5.600 € pro Quadratmeter. Der Nordosten folgt mit rund 5.200 €, dahinter der Süden und Norden nahe beieinander um 4.600 €. Günstigste Region bleibt die Inselmitte mit durchschnittlich 4.165 € pro Quadratmeter.

Luxusimmobilien trotz dem Angebotsschwund

Aufgrund des deutlichen Rückgangs der Objektanzahl, wie auch der anteiligen Rückgänge im einfachen Segment sowie Luxussegment, lassen sich nicht für alle Regionen und Ausstattungskategorien valide Aussagen treffen, weil das Angebot schlicht zu gering ist. Der Südwesten als einzige Region mit Preisrückgang legt zumindest aber bei den Luxusobjekten preislich zu. Hier werden rund 13.400 € pro Quadratmeter gezahlt, rund 4% mehr als im Jahr zuvor. Auch im Palma Umland, wo insgesamt die Preise stagnieren, sind die Preise der Luxusobjekte um 10,5% auf 9.850 € angestiegen.

Divergierende Trends im gehobenen Immobiliensegment

Im gehobenen Segment gehen die Preise im Südosten (-7,6% auf 6.400 €), im Südwesten (-5,8% auf 8.800 €) sowie in Palma City (-3,3% auf 8.230 €) zurück. In allen anderen Regionen sind die Preise im gehobenen Segment gestiegen, in der Inselmitte mit 25,7% auf 5.940 € sogar am stärksten. Im mittleren Segment verzeichnen alle Regionen Preisanstiege, bis auf das Palma Umland, hier gingen die Preise leicht zurück um -1,1% auf rund 4.000 €.

Wird der Meerblick als Preisfaktor hinzugezogen und ungeachtet weiterer preisbeeinflussender Faktoren sind die Preise für Spitzenmeerblick besonders im Norden (+12,7%) und Süden (+16,7%) gestiegen. Auch Palma City hat hier preislich zugelegt um +5,6%.

Luxuspools bei Häusern starker Preistreiber

Objekte mit einem Spitzenpool sind mit 6.780 € etwas mehr als 30% teurer als Objekte ohne Pool (5.170 €). Objekte mit einfachem Pool sind rund 19% teurer (6.150 €). Erheblicher wird der Unterschied bei differenzierter Betrachtung nach dem Objekttyp. Während bei Wohnungen Pools in der Regel Gemeinschaftspools sind und hier möglicherweise nicht so stark preisbeeinflussend sind, zeigt sich bei Häusern und Villen eine noch größere Preisdifferenz: Für einen Luxuspool wird hier ein Preisaufschlag von fast 75% gegenüber Objekten ohne Pool fällig. Objekte mit normalem Pool sind rund 50% teurer.

Regionale Vorlieben sorgen für große Preisunterschiede zwischen Wohnungs- und Haustypen

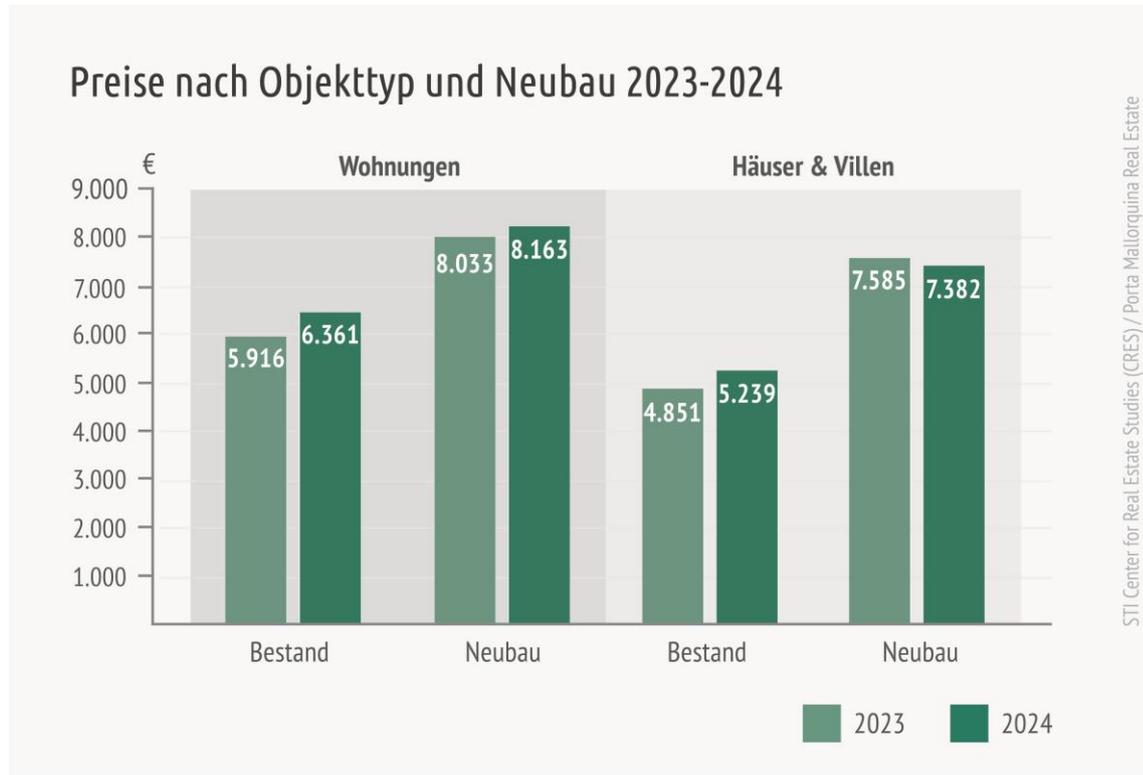
Inselweit werden für eine Wohnung rund 6.650 € pro Quadratmeter fällig, für ein Haus etwa 5.500 €. In den Regionen schwankt die Preisdifferenz zwischen den Objekttypen. In der Inselmitte, Nordosten, Südosten und Südwesten liegen die Preise für Häuser oberhalb der Wohnung. In der Inselmitte sogar deutlich mit rund einem Drittel Preisaufschlag, hier, ohne Zugang und Ausblick auf das Meer, werden Häuser umso mehr bevorzugt. Aber auch im Nordosten wird der Typ Haus bevorzugt, hier sind es sogar 40% Preisaufschlag. Palma City hingegen ist die Region mit dem deutlichsten Preisaufschlag für Wohnungen, diese sind hier im Schnitt 20% teurer.

Neubauten markant teurer als Bestandsimmobilien

Fertiggestellte Neubauten, also Objekte, die binnen der letzten 5 Jahre erstellt wurden, sind mit 7.650 € rund 38% teurer als ältere bestehende Objekte (5.530 €). Im gehobenen und luxuriösen Ausstattungsstandard der Objekte ist die Preisdifferenz zwischen Bestand und Neubau vernachlässigbar gering, wohingegen sich im einfachen Segment, wobei es hier kaum Neubauten gibt, und mittleren Segment die Preise für Neubauten deutlicher von den Bestandsobjekten abheben.

Preisentwicklung bei Neubauten zeigt Abschwächung der Vorjahrestrends

Der Preiszuschlag für Neubauten differenziert nach Objekttyp liegt mit 28% bei Wohnungen (2023 rund 36%) und 40% bei Häusern (2023 rund 56%) deutlich unterhalb dem der Vorjahre. Neugebaute aber bereits fertiggestellte Häuser und Villen sind im Jahresvergleich marginal günstiger (-2,7%), hingegen sind bestehende Wohnungen sowie Häuser und Villen jeweils um rund 8% im Preis angestiegen. Bei Neubauwohnungen beträgt der Preiszuwachs 1,6%.



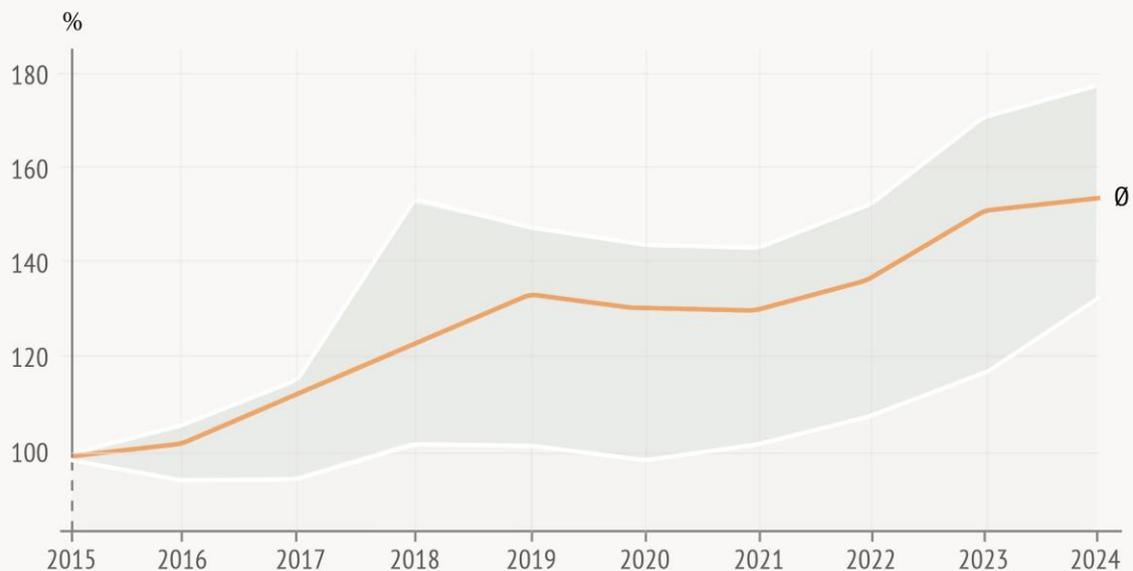
Historische Entwicklung

Stetige Aufwärtsentwicklung prägt den Ferienimmobilienmarkt

Die historische Wertentwicklung der Ferienimmobilien auf Mallorca seit 2015 spiegelt eine beeindruckende Stabilität und konstantes Wachstum wider, was über die verschiedenen Regionen hinweg beobachtet werden kann. Die Daten zeigen eine durchschnittliche Preissteigerung von 55% über die gesamte Insel, ein klares Zeichen für eine nachhaltige Wertstabilität und Attraktivität der Region als Investitionsziel. Die Inflationsrate der Eurozone lag im selben Zeitraum bei lediglich 23%. Diese Diskrepanz unterstreicht Mallorcas anhaltenden Ruf als attraktive Region für Immobilieninvestitionen.

Während alle Regionen einen signifikanten Wertzuwachs verzeichnen, sticht Palma City mit einer beeindruckenden Preissteigerung von 78% hervor, was die Stadt als Spitzenreiter in der Wertentwicklung positioniert. Dieser Wert spiegelt möglicherweise die Kombination aus Lebensqualität, kulturellem Angebot und der fortlaufenden städtebaulichen Entwicklung wider, die Investoren und Käufer gleichermaßen anzieht. Auch der Südwesten der Insel zeigt mit einer Zunahme von 71% eine starke Wertsteigerung und bestätigt damit seinen Status als eine der begehrtesten Lagen für hochwertige Immobilien auf Mallorca. Auf der anderen Seite zeigt die Inselmitte mit einer Zunahme von 34% die geringste Preissteigerung. Bemerkenswert ist auch die solide Preisentwicklung im Norden und Süden mit Steigerungen von 55% bzw. 56%, was die Beliebtheit dieser Gebiete als Standorte für Feriendomizile und dauerhafte Wohnsitze reflektiert. Der deutliche Unterschied zwischen den einzelnen Regionen zeigt, dass Mallorca eine vielfältige Immobilienlandschaft bietet, in der jede Region ihre eigene Dynamik und Anziehungskraft besitzt.

Durchschnittlicher Preisverlauf der Regionen seit 2015



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

Fazit und Prognose

Eine Erklärung für den starken Anstieg des Neubauangebots und der nicht fertiggestellten Objekte sowie der absoluten Zunahme des Angebots könnte in einer verzögerten Fertigstellung liegen. Neue und geplante Projektierungen werden begonnen, alte noch unverkaufte bleiben als Angebot erhalten.

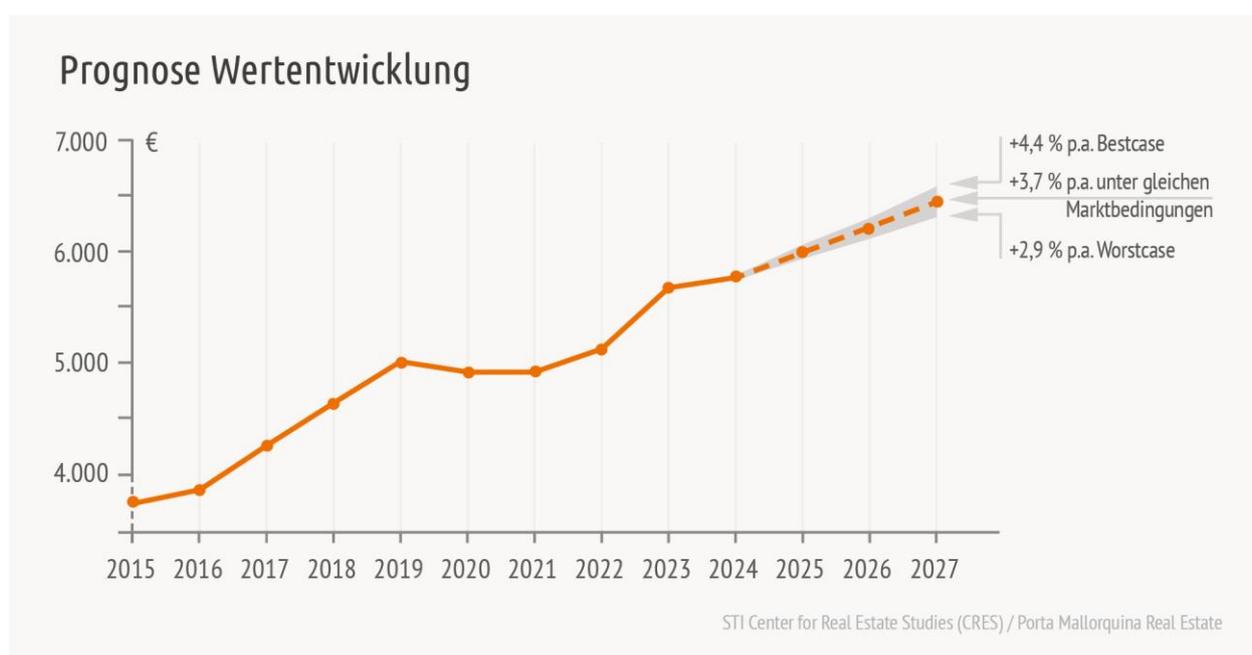
Markt in Selektionsphase

Der Immobilienmarkt auf Mallorca steht vor einer paradoxen Situation: Ein Rückgang im Angebot deutet auf eine erhöhte Nachfrage hin und signalisiert gleichzeitig eine steigende Attraktivität bestimmter Regionen. Die Beobachtung, dass insbesondere in gefragten Gebieten wie dem Südwesten der Anteil des verfügbaren Angebots drastisch um 41% abgenommen hat, stärkt die These, dass gerade die stark rückläufigen Angebote auf eine sehr hohe Nachfrage und somit auf eine ausgeprägte Wertstabilität hinweisen. Dieser Trend ist auch in anderen beliebten Regionen wie dem Südosten und Nordosten erkennbar, wo das Angebot ebenfalls zurückgeht, allerdings nicht in dem Maße wie im Südwesten.

Der Anstieg des Angebots an Neubauten (einschließlich nicht begonnener oder noch nicht fertiggestellter Projektierungen) um 36% zeigt eine dynamische Entwicklung des Marktes und eine Anpassung an die wachsenden Bedürfnisse der Käufer. Dies könnte darauf hinweisen, dass Investoren und Endverbraucher gleichermaßen an modernen, hochwertigen Objekten interessiert sind, die den aktuellen Wohnstandards entsprechen. Dennoch ist bemerkenswert, dass das Angebot an fertiggestellten Neubauten um 50% gesunken ist, was die These unterstreicht, dass hochwertige und sofort bezugsfertige Objekte besonders begehrt sind. Dies spiegelt sich auch in der abnehmenden Anzahl von Luxusobjekten wider, die nun weniger als 4% des Marktangebotes ausmachen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Immobilienmarkt auf Mallorca durch eine hohe Dynamik geprägt ist. Regionen mit einem Rückgang des Angebots zeigen Zeichen einer erhöhten Nachfrage und somit einer hohen Wertstabilität, während der Anstieg an Neubauten auf eine Antwort des Marktes auf diese Nachfrage hindeutet.

Unter der Prämisse ähnlicher Entwicklungen wie in den Vorjahren kann im Normalfall von Preissteigerungen um 3,7% jährlich in den kommenden drei Jahren gerechnet werden. Auch im Worstcase sind 2,9% durchaus realistisch, im Bestcase gar 4,4%.



Makrolage Mallorca

Im vergangenen Jahr hat Mallorca seine Position als eine der gefragtesten Urlaubsdestinationen im Mittelmeerraum nicht nur behauptet, sondern weiter ausgebaut. Die Insel, die insbesondere bei deutschen Urlaubern als bevorzugtes Reiseziel gilt, erlebte trotz der globalen Herausforderungen eine beeindruckende Resilienz im Tourismussektor. Nachdem die Besucherzahlen in den Jahren der Corona-Pandemie signifikant zurückgegangen waren, zeigt der Verlauf des Jahres 2023, dass die Balearischen Inseln wieder an ihre frühere Anziehungskraft anknüpfen können. Mit insgesamt 14,4 Millionen Besuchern, was einem Anstieg von 9,1 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, zeugen die aktuellen Zahlen von einer erfreulichen Trendwende und übertreffen damit sogar die Besucherzahlen aus dem Vorpandemiejahr 2019.

Diese positive Entwicklung des Tourismus ist ein signifikantes Signal für den Immobilienmarkt der Insel. Die gestiegenen Besucherzahlen unterstreichen das anhaltende Interesse an der Baleareninsel und lassen auf eine starke Saison 2024 hoffen. Die positive Korrelation zwischen Tourismusintensität und Immobiliennachfrage bleibt bestehen: Ein Großteil der Besucher trägt den Wunsch nach einer eigenen Immobilie auf Mallorca in sich, was die Nachfrage und somit auch die Preise für Ferienimmobilien nachhaltig stärkt. Dieser Umstand, gepaart mit der attraktiven Makrolage Mallorcas, gekennzeichnet durch die Schönheit der Insel, ihr mildes Klima und die hohe Lebensqualität, macht Mallorca zu einem stabilen und lukrativen Markt für Ferienimmobilien.

Während die Welt sich weiterhin an die neue Normalität nach der Pandemie und zunehmender internationaler Unruhen anpasst, bleibt Mallorca ein leuchtendes Beispiel dafür, wie eine Region sich erholen und prosperieren kann, wenn sie von Reisenden und Investoren gleichermaßen geschätzt wird. Der Immobilienmarkt auf der Insel reflektiert diesen Optimismus, wobei der kontinuierliche Anstieg der Immobilienpreise ein klares Zeugnis für das Vertrauen in Mallorcas Zukunft als Top-Urlaubsziel und begehrte Lage für Zweitwohnsitze ist.

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 8.500 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 acht 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 5.963 Objekten. Bereinigt um Großprojekte und nicht fertiggestellte Objekte verbleiben **4.127 Objekte**.

Nicht immer konnten 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 8.500 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 20.12.2022 bis 12.01.2023 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 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

Erfasste Inserate aus vorgenannten Portalen, teils per Portalfilter bereinigt um unerwünschte Objekte: 8.108

Zusammengefasste Inserate zu identischen Objekten: 6.674

Datensatz nach Einzelbeurteilung sowie Korrekturen wegen unerwünschter Objekte, falscher oder fehlender Preis- und Flächenangaben: 6.277

Entfernung von Ausreißern auf Ortsebene (obere und untere 5% der Verteilung), Rest: 5.963

Objekte exklusive Projekten und nicht fertiggestellter Objekte: 4.127

Testat

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

Freiburg, im Februar 2024



Prof. Dr. Marco Wölfle
Dekan und akademischer Leiter
Center for Real Estate Studies (CRES)
Institut der Steinbeis School for Real Estate
and Management (SREM), Freiburg

Informationen zur Porta Mallorquina Real Estate S.L.U.

Porta Mallorquina Real Estate S.L.U. 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 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 (SH) gegründet und ist Teil der Steinbeis School for Real Estate and Management, Freiburg (SREM).



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

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 der Steinbeis School for Real Estate and Management (SREM) 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 Dekan der Fakultät Leadership and Management an der Steinbeis Hochschule, akademischer Leiter der Steinbeis School for Real Estate and Management (SREM) und deren Institute Center for Real Estate Studies (CRES) und VWA Business School am Standort Freiburg sowie Studienleiter der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA). 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

- 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)
- Hamburger Mietenstudie (No. 33)
- Verwalterentgeltstudie 2023 (No. 34)

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

Dekan, akademischer Leiter und Studienleiter

Center for Real Estate Studies (CRES)

der Steinbeis School for Real Estate and Management (SREM)

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.

