



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca 2019

CRES Discussion Paper - No. 24

Prof. Dr. Marco Wölfle

René Petilliot

Im Auftrag von Porta Mallorquina Real Estate



V. Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca Ergebnisse 2019

Auftraggeber: Porta Mallorquina Real Estate S.L.U., Mallorca
<https://www.porta-mallorquina.de>
Stand: Januar 2019

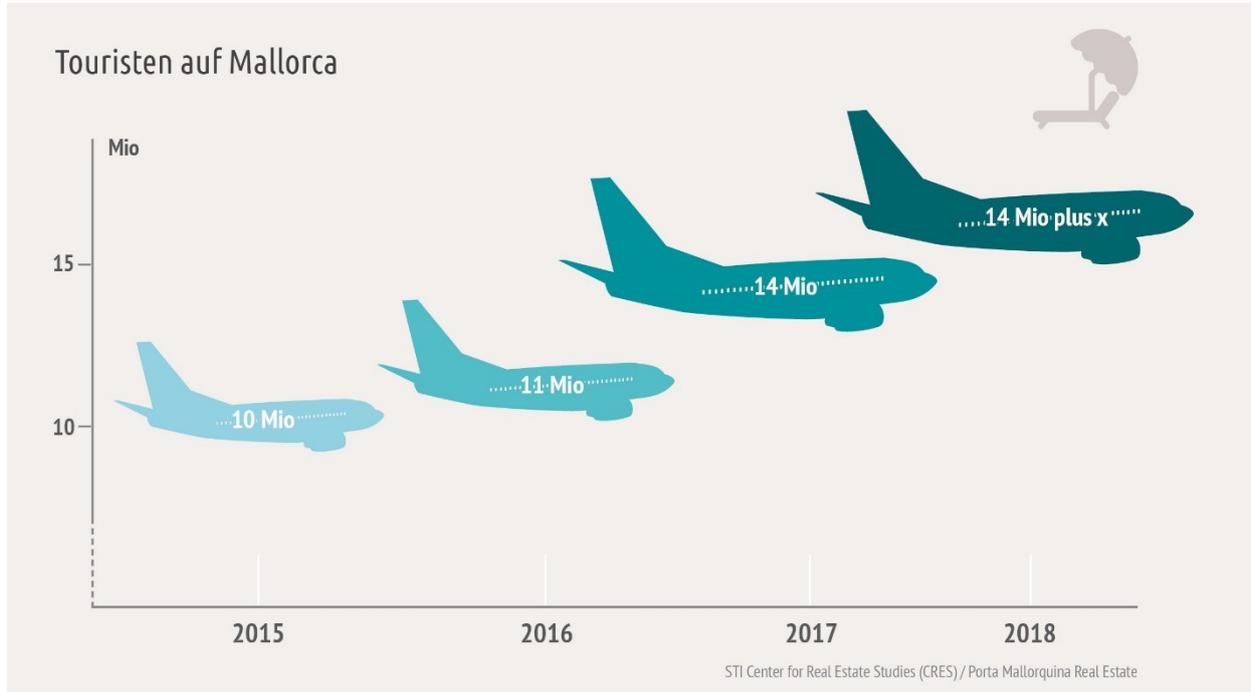
Die Highlights auf einen Blick



Seit 2015 erhebt das Steinbeis-Transfer-Institut (STI) **Center for Real Estate Studies (CRES)** für die **Homes & Holiday Gruppe** regelmäßig Marktstudien zu ausgewählten Feriendestinationen. Im Vordergrund dieser Studie, die bereits zum fünften Mal durchgeführt wird, stehen Ferienimmobilien zum Kauf auf Mallorca im Auftrag der Tochtergesellschaft **Porta Mallorquina Real Estate**.

Touristenrekorde auf Mallorca

Wie in den vergangenen Jahren ist und bleibt Mallorca eine der führenden Feriendestinationen in Europa.



2015 besuchten rund 10 Millionen Touristen die Ferieninsel, 2016 waren es bereits 11 Millionen. Zwischen 2016 und 2017 stieg die Zahl der Übernachtungsgäste um weitere 3 Millionen, so dass 2017 ein neuer Besucherrekord mit annähernd 14 Millionen Übernachtungsgästen verbucht wurde. Nach Zahlen von Mallorcas Hoteliersvereinigung FEHM hat sich dieser Trend auch 2018 fortgesetzt, zwischen Juni und September 2018 wurden auf Mallorca rund ein Prozent mehr Urlauber verzeichnet als im gleichen Zeitraum im Vorjahr.

Damit hebt sich Mallorca von ihren Schwesterinseln ab, denn auf Menorca, Ibiza und Formentera ging die Zahl der Übernachtungsgäste zwischen Sommer 2017 und 2018 um rund 7% zurück.

Die 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. 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. Die 2016 eingeführte Tourismussteuer ist hier sehr positiv zu werten, zeugt sie doch vom klaren Interesse am Erhalt der erreichten Werte.

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.

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 potentielle Käufer sowie Eigentümer benötigen professionelle Unterstützung lokaler Experten.



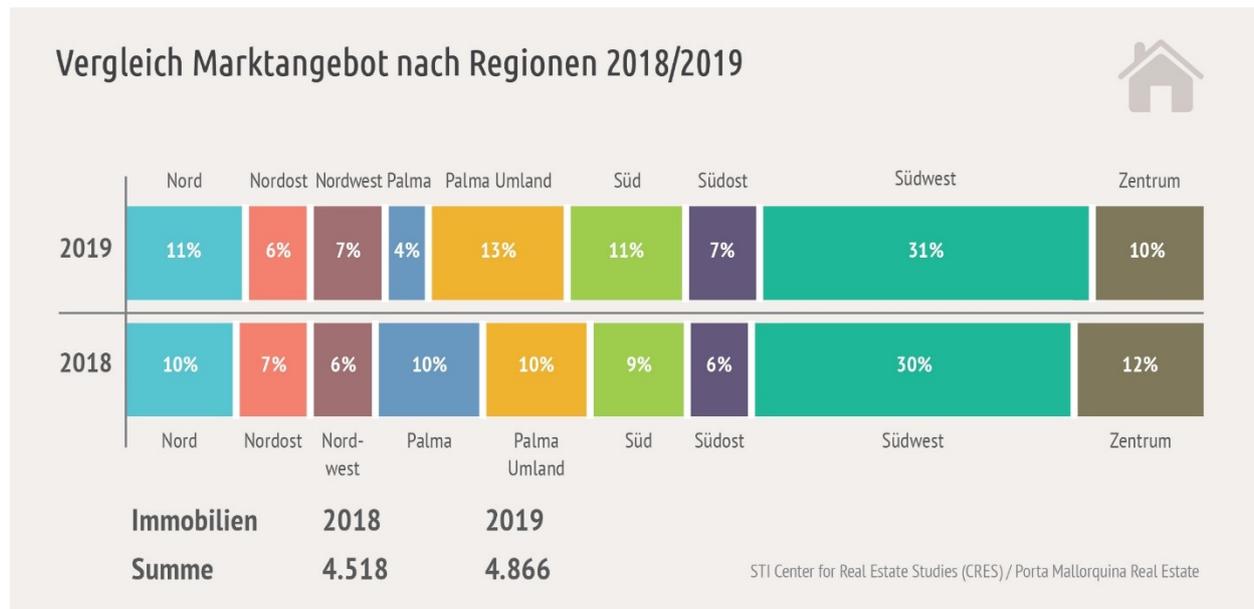
Bei der Auswahl der Daten werden daher mehrere Filter angewendet. Das rein mengenmäßige Angebot an Objekten kann außerdem leicht überschätzt werden, wenn überschlagsweise die Mengenangaben verschiedener Makler zusammengezählt werden. Auf dem Multi-Makler-Markt Mallorca kann es dazu kommen, dass dasselbe 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 unplausible Werte und Doppelzählungen (siehe Datengrundlage ab Seite 17) korrigiert wurden.



Nach Korrektur um statistische Ausreißerwerte ergibt sich ein Datensatz mit **4.866 Objekten**, auf deren Ausstattungsstandard und Standortlagen im nächsten Abschnitt eingegangen wird.

Marktvolumen, Lage und Ausstattung

Auf Mallorca stehen Anfang 2019 rund 4.900 Objekte unterschiedlicher Kategorien zum Verkauf. Im Vergleich zum Vorjahr ist das **Angebot auf der Insel um rund 8% gestiegen**. Wie der folgenden Abbildung zu entnehmen ist, verteilen sich die Objektanzahlen vollkommen unterschiedlich und nicht der regionalen Flächengröße entsprechend.



Wie im vergangenen Jahr werden im Südwesten der Insel mit rund einem Drittel die meisten Objekte angeboten. Die zweitstärkste Konzentration des Angebots findet sich traditionell in Palma (City) und dessen Umland. 2018 betrug das Angebot in beiden Regionen 20%, 2019 ist es mit 17% ähnlich hoch. Verglichen mit 2018 ging das Angebot in Palma City um sechs Prozentpunkte zurück, das Angebot im Umland der Stadt stieg dagegen von 10 auf 13%.

Auch der Süden der Insel verzeichnete einen Anstieg. Dort nahm die Zahl der angebotenen Objekte zwischen 2018 und 2019 um annähernd ein Fünftel von 9 auf 11% zu. Die Zahl der Objekte im Landesinneren (Zentrum) sank zwar leicht von 12% in 2018 auf aktuell 10%. Dieser leichte Rückgang ist allerdings wenig verwunderlich, wird berücksichtigt, dass diese Region zwischen 2017 und 2018 einen Angebotsanstieg von rund 70% verzeichnete.

Die Zahlen deuten also eher auf eine Normalisierung hin als auf einen Rückgang in der Beliebtheit. Immobilien, die eher Liebhaber des rustikalen, ländlichen Mallorcas außerhalb der Küstenlagen ansprechen, stehen somit weiterhin hoch im Kurs. Interessant sind diese Objekte vor allem für die steigende Zahl an Sporttouristen wie etwa Radfahrer oder Wanderer.

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 intensiv geprüft und mit Plausibilitätskontrollen versehen. Hier konnte auf die Erfahrungen der Vorjahre zurückgegriffen werden (weitere Informationen im letzten Abschnitt zur Datensammlung ab Seite 17).

Die Auswertungen zeigen, dass nur rund 14% der Objekte einfach ausgestattet sind oder mangels weiterer Objektaufnahmen nicht eindeutig zugeteilt werden konnten. Rund **jede siebte Ferienimmobilie** ist hingegen im **Luxusegment** zu finden mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen oberhalb von 7.800€. In der Regel sind diese Objekte ebenfalls durch einen überdurchschnittlich großen Pool und Top-Meerblick gekennzeichnet. Ferienimmobilien der gehobenen Kategorie machen ein gutes Drittel des Angebots auf der Insel aus, solche der mittleren Kategorie 41% und lediglich 14% fallen in die Kategorie „Einfach“.



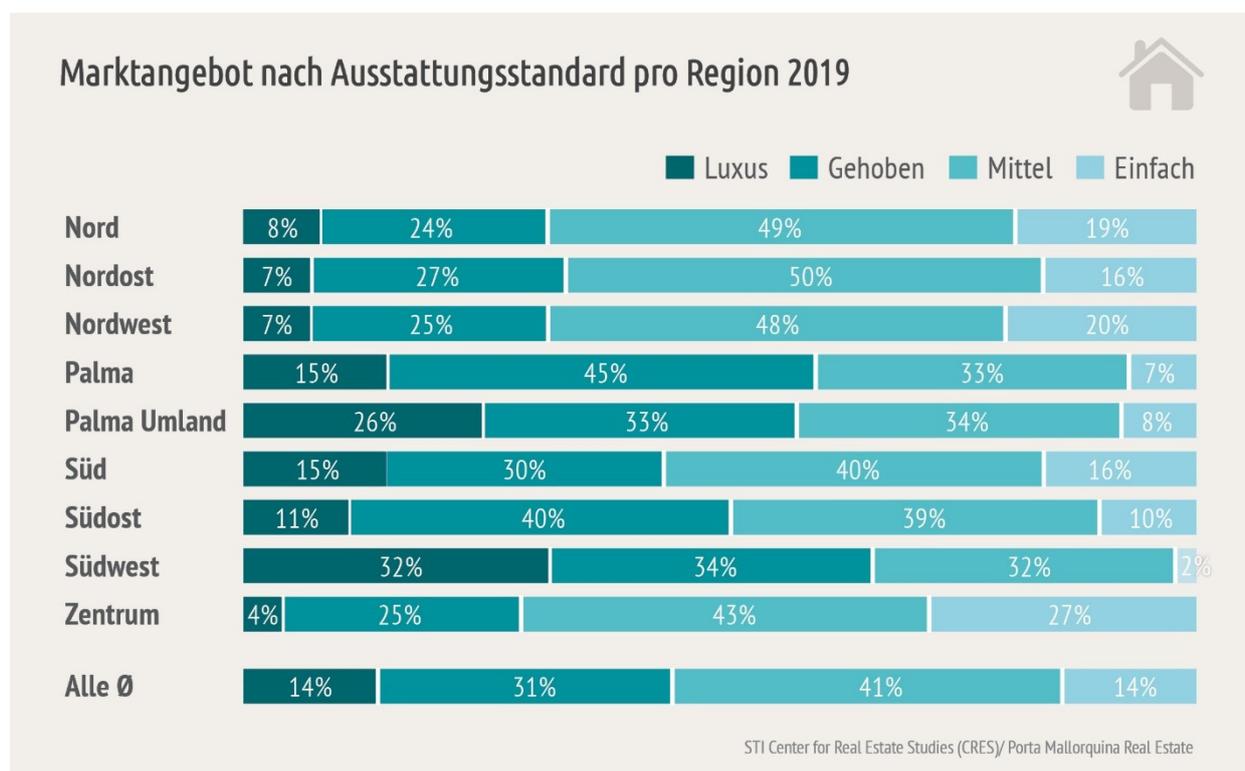
Die folgende Abbildung zur regionalen Verteilung des Angebots nach Standard zeigt, dass es wie in den Vorjahren große regionale Unterschiede gibt.

Im **Süden** und **Südwesten** sowie in den beiden **Palma**-Regionen ist das Angebot an Luxusimmobilien überdurchschnittlich hoch mit 15% (Süden) und 32% (Südwesten) beziehungsweise mit 15% (Palma) und 26% (Palma Umland). In diesen Regionen machen Objekte der gehobenen Kategorie ebenfalls den Großteil des Angebots aus.

Im **Norden**, **Südosten** sowie im **Zentrum** finden sich hingegen auch viele Objekte der mittleren Kategorie, was eine Gelegenheit für günstige Einstiegspreise bietet.

Im Gegensatz zu den anderen Regionen sind Luxusobjekte im Zentrum und im Norden der Insel eher selten anzutreffen. Im **Zentrum** und im **Nordosten** der Insel verknappte sich das Angebot an Luxusobjekten sogar noch weiter von 5 auf 4% (Zentrum) beziehungsweise von 8 auf 7% (Nordost).

In der **Region Nord** stieg das Angebot zwischen 2018 und 2019 hingegen von 5 auf 8% und im Nordwesten von 4 auf 7%.

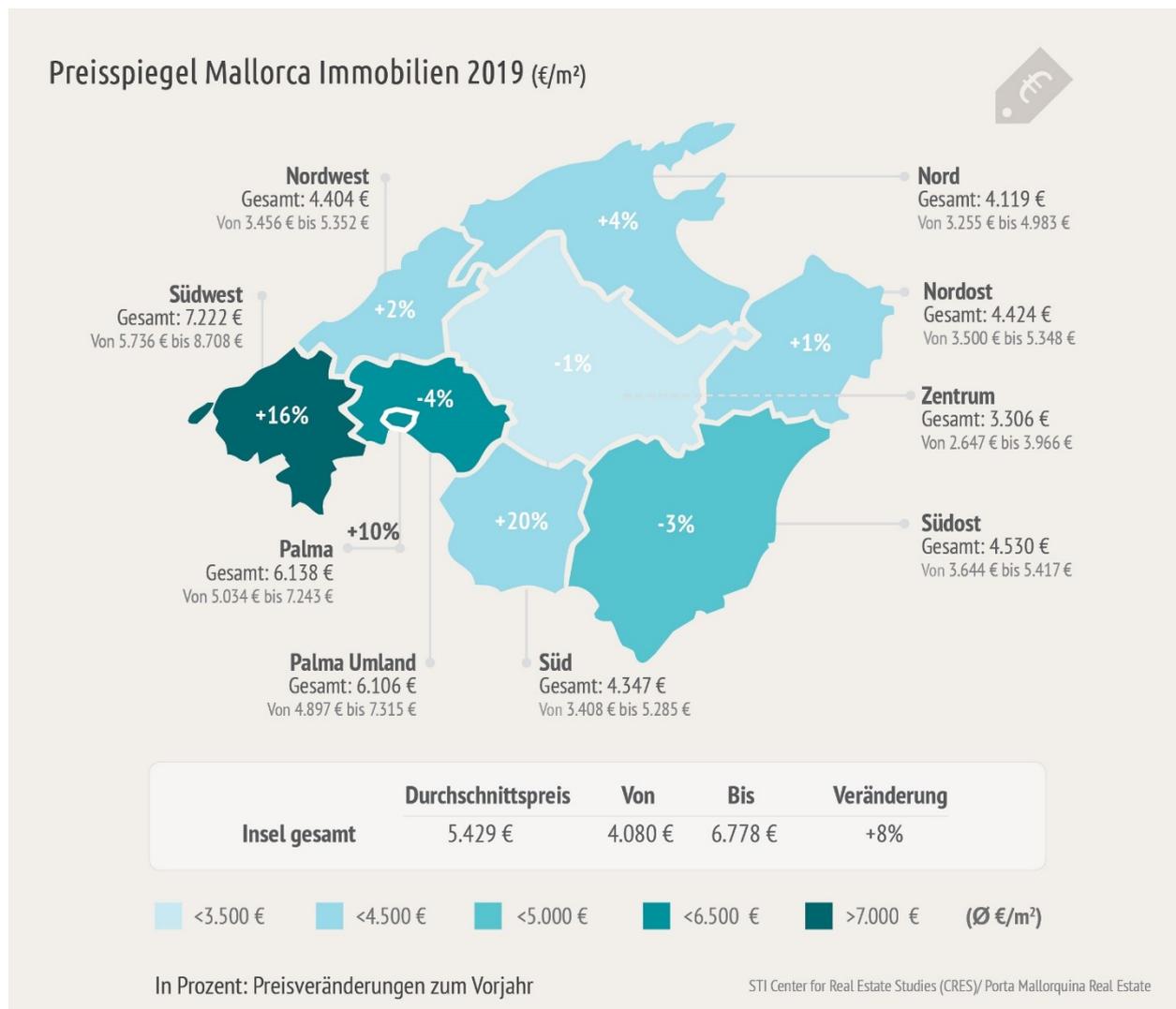


Preisniveau

Der Trend steigender Immobilienpreise setzt sich auf Mallorca auch 2019 fort. Zwischen 2017 und 2018 stiegen die Preise über alle Regionen hinweg um 9%, zwischen 2018 und 2019 erhöhten sie sich um weitere 8%.

Verglichen mit 2018, zogen die Preise im Süden (+20%) und Südwesten (+16%) der Insel sowie in Palma (+10%) am stärksten an. Alle drei Regionen verbuchten zweistellige Wachstumsraten. Leicht gesunken sind die Preise in den Regionen Palma Umland (-4%), Südost (-3%) sowie Zentrum (-1%).

Gerade der leichte Rückgang in Palma Umland sollte aber nicht überbewertet werden. Denn zwischen 2017 und 2018 stiegen die Preise in dieser Region um stolze 36%. Das ist deutlich mehr als in der Region Südost, die mit 16% den zweitstärksten Preisanstieg in demselben Zeitraum verzeichnete. Die geringen einstelligen Preiskonsolidierungen in manchen Regionen entsprechen eher einer Korrektur zurück zum langfristigen Wachstumstrend, als dass sie Zeichen für einen echten Wertrückgang wären.



Mit einem Preisanstieg von 16% zwischen 2018 und 2019 wird der **Südwesten** seiner traditionellen Rolle als eine der **begehrtesten Regionen der Insel** auch in diesem Jahr gerecht. Mit durchschnittlich 7.222€ pro Quadratmeter werden dort von allen Regionen die höchsten Preise erzielt. Selten lassen sich in dieser Region noch Objekte mit einem Quadratmeterpreis unter 6.000€ finden. Objekte mit einem Quadratmeterpreis von 8.000€ oder mehr sind dagegen eher die Regel als die Ausnahme.

Ähnlich hohe Quadratmeterpreise wie im Südwesten der Insel werden mit über 6.000€ noch in **Palma** (6.138€) und dessen **Umland** (6.106€) erreicht.

Günstigere Einstiegspreise finden sich mit rund 4.000 bis 4.500€ pro Quadratmeter in der Nordhälfte der Insel sowie in den Regionen Süd und Südost.

Die meisten Quadratmeter für ihr Geld bekommen Kaufinteressenten im **Zentrum**, wo im Durchschnitt lediglich **3.306€ pro Quadratmeter** bezahlt werden müssen.

Veränderung durchschnittliche Quadratmeterpreise pro Region 2017-2019



Quadratmeterpreise pro Region

Veränderung

Region	2017	2018	2019	2017-2018	2018-2019
Nord	3.710 €	3.946 €	4.119 €	+6%	+4%
Nordost	4.070 €	4.386 €	4.424 €	+8%	+1%
Nordwest	4.300 €	4.300 €	4.404 €	+/-0%	+2%
Palma	4.770 €	5.592 €	6.138 €	+17%	+10%
Palma Umland	4.670 €	6.332 €	6.106 €	+36%	-4%
Süd	3.250 €	3.610 €	4.347 €	+11%	+20%
Südost	4.050 €	4.684 €	4.530 €	+16%	-3%
Südwest	5.800 €	6.236 €	7.222 €	+8%	+16%
Zentrum	3.070 €	3.337 €	3.306 €	+9%	-1%
Alle Ø	4.601 €	5.031 €	5.429 €	+9%	+8%

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



Lohnt sich die erste Meereslinie?

Eine Kernfrage jeder Auswertung dreht sich um den Meerblick, einen gut ausgestatteten Pool oder gar eine Lage in der ersten Meereslinie.

Wird inselweit der Durchschnittspreis mit und ohne Pool verglichen, so ergeben sich rund 20% Preisdifferenz. Zudem sind sie auch zumeist ein Indiz für eine höherwertigere Ausstattung des gesamten Anwesens. Eine Faustregel, die sich auch in den letzten Jahren bewährt hat und zeigt, wie wichtig ein Pool auch bei Neubauten ist.



Ist der **Pool** deutlich überdurchschnittlich ausgestattet, was zum Beispiel durch Jacuzzi, Gegenstrom- oder Whirl-Anlage beziehungsweise aufwändige Wasserrutschen der Fall sein kann, verdoppelt sich dieser Aufschlag auf rund 44% - vorausgesetzt, die dazu gehörende Immobilie ist ebenfalls entsprechend hochwertig ausgestattet.

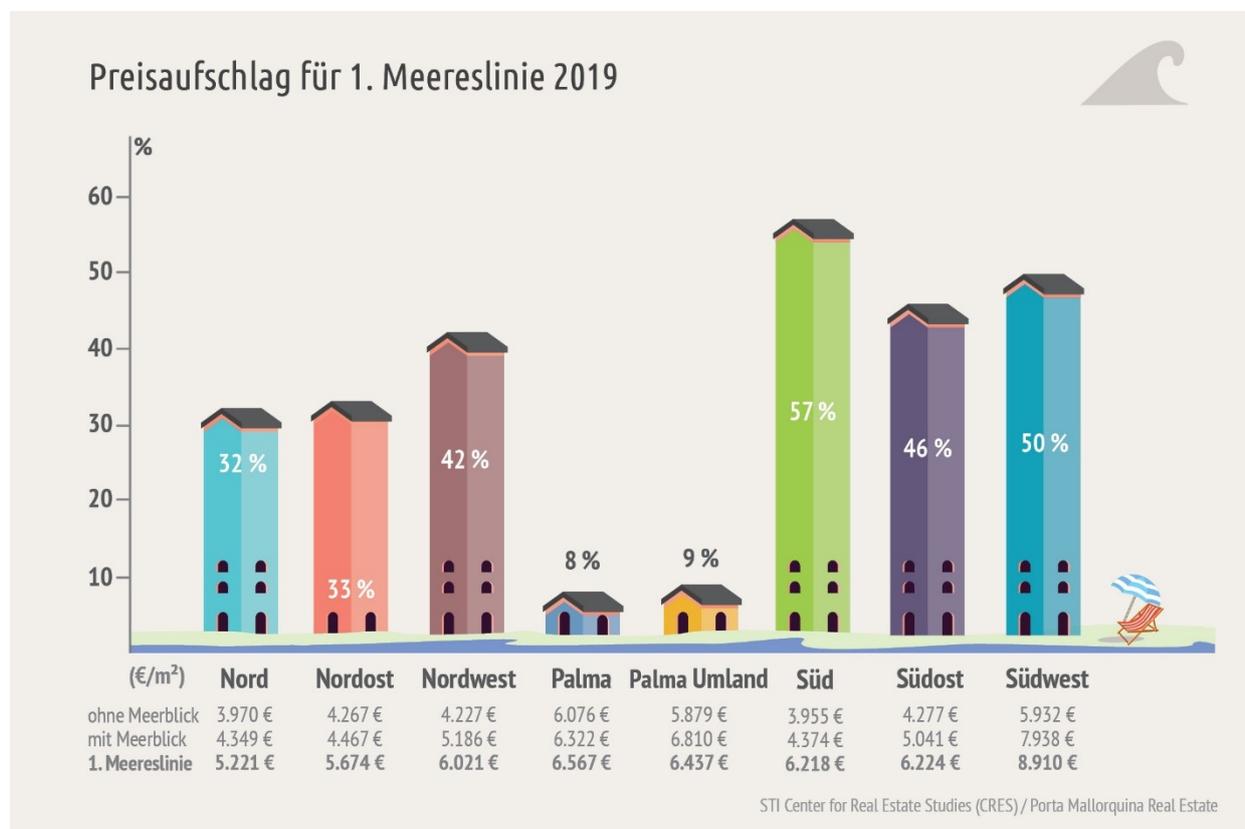
Aus **Investorenperspektive** und im Hinblick auf Werthaltigkeit lohnen sich auch Objekte, die hier Ausbaupotential anbieten oder sich nachrüsten lassen.



Ähnlich verhält es sich mit den beiden untersuchten Stufen des **Meerblicks**. Inselweit liegt der Aufschlag für einen ordentlichen Meerblick (direkte Sicht und nicht der Silberstreif am Horizont) 2019 bei 15%. Liegt eine Ferienimmobilie **direkt am Meer**, werden mit durchschnittlich **35%** sogar mehr als doppelt so viel verlangt.

Wie bei den anderen untersuchten Merkmalen, zeigen sich auch in Bezug auf den Meerblick starke Unterschiede zwischen den Regionen. Am geringsten fällt der Aufschlag für die erste Meereslinie mit 8% in Palma aus. Im Nordwesten steigert die Lage direkt am Meer den Wert der Ferienimmobilie um durchschnittlich 42%.

Ein ähnlich hoher Wert wird mit 46% im **Südosten** erreicht. Am stärksten schlägt sich der direkte Meerzugang im **Süden** nieder. Objekte in erster Linie erzielen einen um durchschnittlich 57% höheren Preis als Immobilien abseits der Küste.

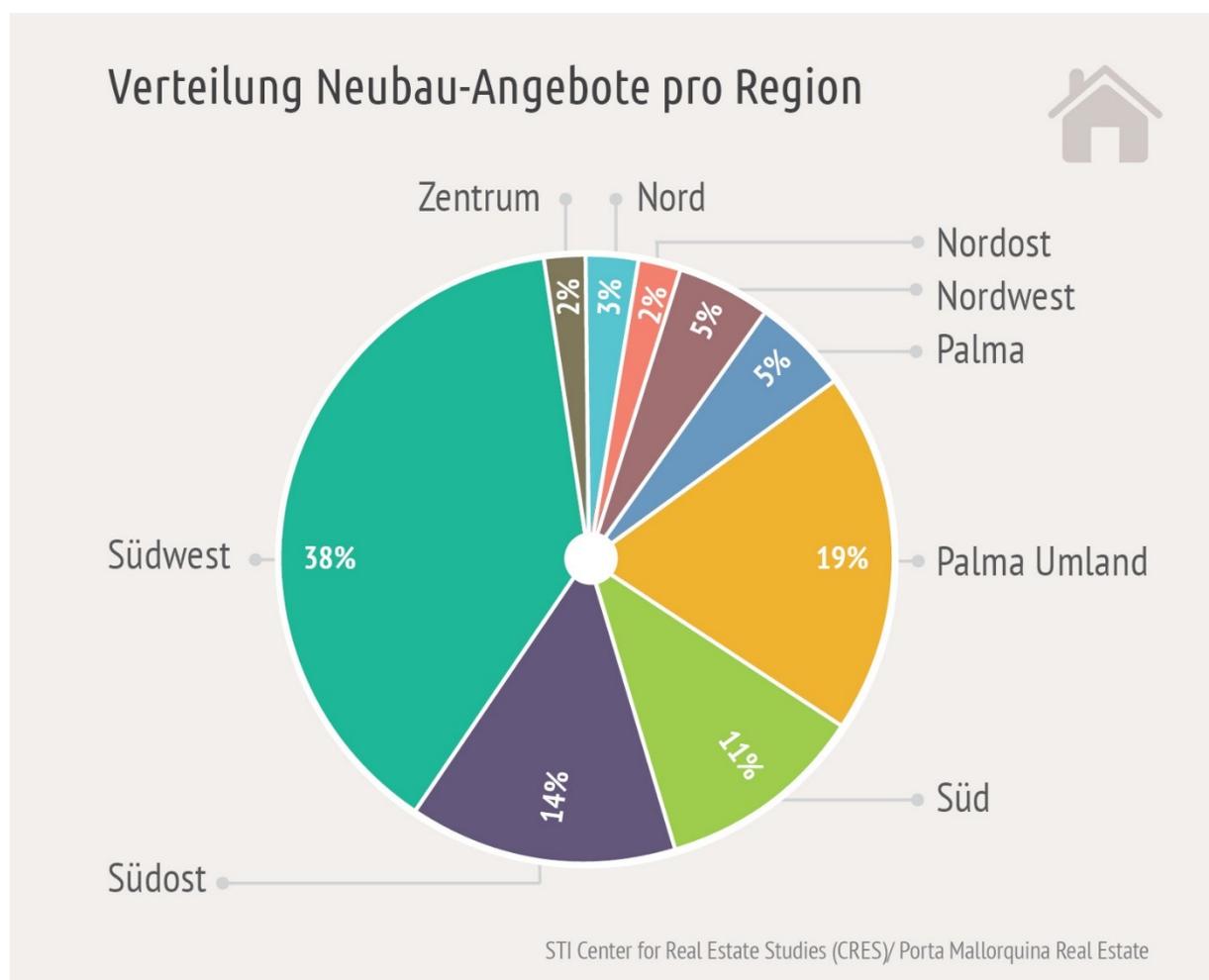


Fokusthema - Neubauobjekte

Zum zweiten Mal seit Beginn der Analysen ein besonderer Fokus auf **Neubauobjekte** gelegt. Mit rund 11% Anteil am Gesamtmarkt machen Neubauobjekte in etwa **jede zehnte Ferienimmobilie** aus. Der Durchschnittspreis in diesem Segment bewegt sich mit 7.026€ pro Quadratmeter rund 34% über den Werten von Bestandsobjekten.

Die **meisten Neubauten** verzeichnet der **Südwesten**. Dort machen Neubauten, wie im vergangenen Jahr, 38% aller angebotenen Ferienimmobilien aus.

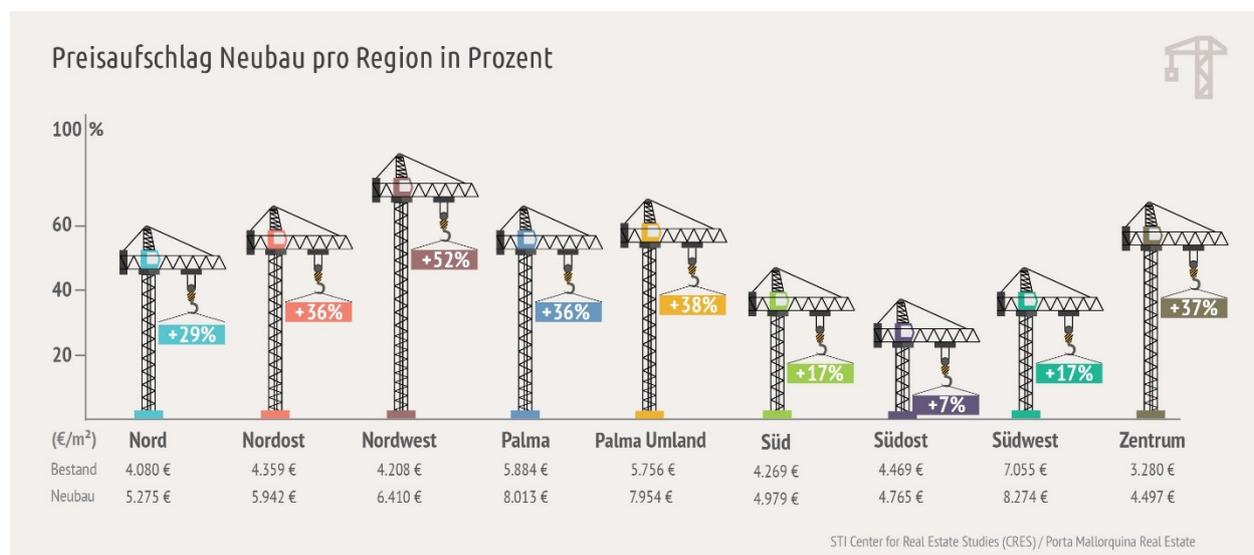
Ähnlich hohe Werte werden im Umland von Palma (19%), im Südosten (14%) sowie im Süden (11%) verzeichnet. Einen deutlich geringeren Anteil an allen Ferienimmobilien haben Neubauten in Palma (5%), im Nordwesten (5%), im Nordosten (2%) sowie im Norden (3%) der Insel.



Die höchsten **Preisaufschläge für Neubauten** im Vergleich zu Bestandsobjekten werden mit 52% im **Nordwesten** der Insel gezahlt, die zweithöchsten mit 38% im **Umland von Palma**. Ähnlich hohe Aufschläge werden auch im Zentrum (37%), Nordosten (36%) und in Palma (36%) realisiert.

Die Preisaufschläge in den Regionen Nordwest, Zentrum, Nordost und Palma lassen sich vermutlich durch das geringe Angebot an Neubauten erklären. Denn dadurch sind solche Objekte in diesen Regionen entsprechend begehrt. Der umgekehrte Fall trifft auf das **Umland von Palma** zu. Denn trotz eines großen Angebots von 19% Neubauten werden in dieser Region Preisaufschläge von durchschnittlich 38% realisiert - sicherlich ein **Indiz für die Attraktivität der Region** im Allgemeinen.

Am geringsten fallen die Preisaufschläge für Neubauten im Südosten aus. Neubauobjekte kosten dort im Durchschnitt lediglich 7% mehr als Bestandsobjekte.



Fazit:

Die Balearen und insbesondere Mallorca bleiben attraktiv für eine **Investition in Ferienimmobilien**. Neben einer emotionalen Betrachtung und einer Mietrendite zeigt die diesjährige Untersuchung erneut einen anhaltenden **positiven Preistrend**.

Lediglich 3 von 9 Regionen verzeichneten keinen Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr. Am stärksten sanken die Preise mit 4% im Umland von Palma. Dieser leichte Rückgang verwundert aber nicht. Denn zwischen 2017 und 2018 sind die Preise dort um stolze 36% gestiegen, so dass eher von einer Normalisierung als von einem wirklichen Rückgang gesprochen werden kann.

Am stärksten gestiegen sind die Preise im Süden der Insel (+20%). Ebenfalls zweistellige Wachstumsraten verbuchten die Regionen Südwest (+16%) und Palma (+10%).



Auch in diesem Jahr spielt der **Südwesten** unter Bestandsobjekten und dem diesjährigen Fokusthema „Neubauobjekte“ eine besondere Rolle. Jede dritte Immobilie, welche hier angeboten wird, ist neu gebaut. Erneut werden auch daher die **höchsten Quadratmeterpreise** gemessen. Bemerkenswert ist, dass sich Luxus und gehobene Kategorie auszahlen. Rund 80% aller Neubauobjekte werden in diesen Kategorien erstellt.



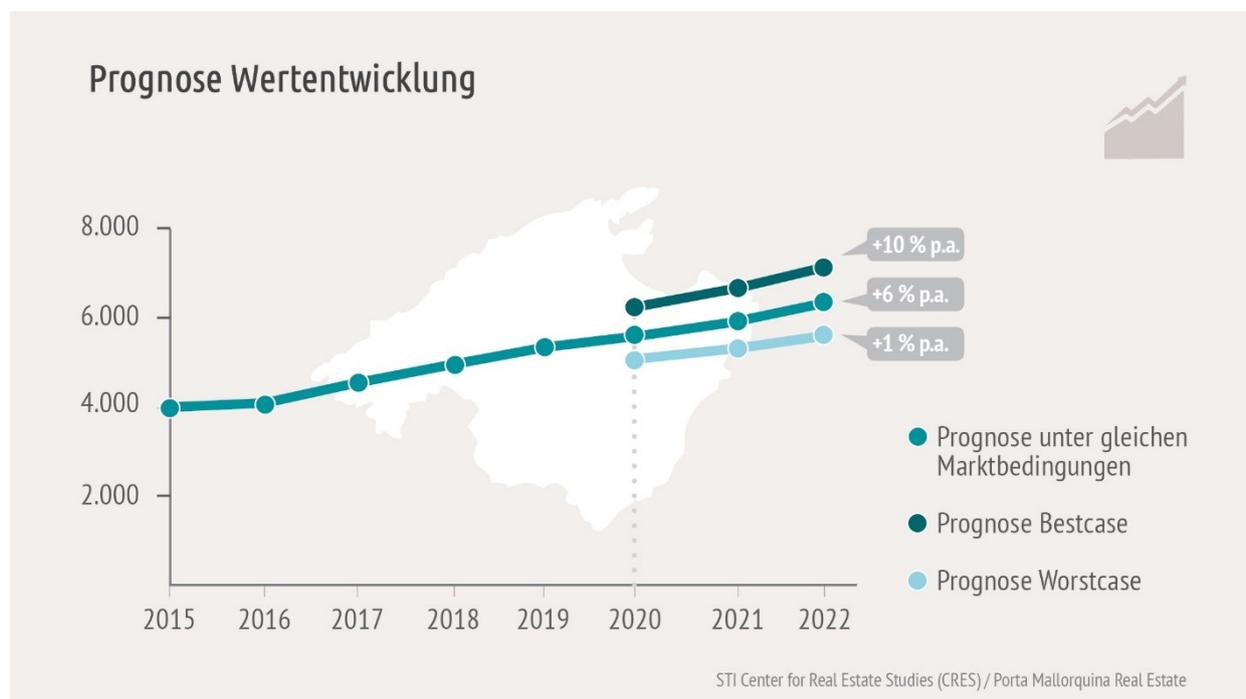
Seit der ersten in 2015 durchgeführten Marktstudie zu Ferienimmobilien auf Mallorca kennen die Preise auf der Baleareninsel nur eine Richtung: nach oben. 2015 mussten im Durchschnitt noch 4.052€ pro Quadratmeter bezahlt werden. Seitdem hat sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis stetig auf aktuell 5.429€ erhöht. Das entspricht einer **Steigerung um 34% seit 2015** beziehungsweise um durchschnittlich rund 8% pro Jahr.

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 **positive Preistrend in den kommenden drei Jahren fortsetzen** wird und im Jahr 2022 Preise von 6.412€ pro Quadratmeter realisierbar sind.

Unter weniger optimistischen Bedingungen geht das zugrundeliegende Modell 2022 von Preisen um annähernd 5.616€ aus, was immer noch einem Zuwachs von rund 3% im Vergleich zu 2019 entspricht.

Entwickelt sich der Markt positiver als im Basisszenario angenommen, könnten in drei Jahren sogar Preise von 7.208€ pro Quadratmeter erzielt werden. Kurzum: Ferienimmobilien auf Mallorca stellen aller Voraussicht nach auch in den kommenden Jahren eine **attraktive Anlagemöglichkeit** dar.



Dateninformationen

Quellen- und Urheberschutz

Die Ergebnisse aus der vorliegenden Marktstudie dürfen unter folgenden Bedingungen verwendet werden:

- Redaktionelle, nicht kommerzielle Nutzung
- Hinweis auf den Auftraggeber Porta Mallorquina Real Estate
- Grafiken mit Quellenangabe Porta Mallorquina Real Estate/CRES
- Bildquelle: Porta Mallorquina Real Estate

Makrolage und Infrastruktur auf Mallorca

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.

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 besuchten 2018 annähernd 14 Millionen Touristen die Insel. Gut jeder dritte Mallorca-Urlauber kommt aus Deutschland, gefolgt von den Briten mit knapp 20%. 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.

Datengrundlage und Erhebungszeitraum

Zur Analyse standen mit Grundstücken, renovierungsbedürftigen Objekten und Doppellistungen rund 7.000 Einzelobjekte (keine Grundstücke) 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 01.11.2018 bis 15.12.2018 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 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



Gesamtdatensatz nach visueller Einzeldublettenkontrolle: 5.470

Korrekturen wegen falscher oder fehlender Preis- und Flächenangaben, Rest: 5.468

Mathematische Prüfung von Dubletten, Rest: 5.415

Entfernung von Ausreißern auf Ortsebene (oberen und unteren 5% der Verteilung), Rest: 4.866

Testat

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

Freiburg, im Januar 2019



Prof. Dr. Marco Wölfle
Wissenschaftlicher 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 Tochtergesellschaft der börsennotierten Homes & Holiday AG. Gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft, Porta Holiday, bietet Porta Mallorquina Real Estate als erstes inselweites Immobilienunternehmen Kauf, Langzeitvermietung und Ferienvermietung aus einer Hand an.



Mit zehn Standorten auf Mallorca und einem Portfolio von mehr als 1.500 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 berufsbegleitende Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.



Neben berufsbegleitenden sowie dualen Studiengängen zum Bachelor in den Bereichen Immobilienwirtschaft/Real Estate sowie Immobilienbewertung, wird ein berufsbegleitendes Masterstudium angeboten. Ein weiterer Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiter zu entwickeln.

Wissenschaftliche Leitung



Prof. Dr. 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 inne hatte. Nunmehr ist er wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES), einer Gemeinschaftseinrichtung der Steinbeis Hochschule Berlin und der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg (DIA).



Prof. Dr. Marco Wölfle ist wissenschaftlicher Leiter der Steinbeis-Transfer-Institute für angewandte Statistik und Volkswirtschaftslehre, des Center for Real Estate Studies (CRES), der VWA Business School sowie des Wirtschafts- und Verwaltungswissenschaftlichen Zentrum (WVZ). 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



René Petilliot ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Forschungszentrum Generationenverträge sowie am Institut für Finanzwissenschaft und Sozialpolitik der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg. Daneben wirkt er an Studien des Center for Real Estate Studies (CRES) mit. Herr Petilliot studierte Volkswirtschaftslehre in Mannheim, Louvain-la-Neuve und Heidelberg. Seit 2018 ist er Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten.

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)
- Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca (No. 14)
- Nebenkostenreport 2017 (No. 15)
- Selbstgenutztes Wohneigentum (No. 16)
- Kostenstruktur Immobilienvermarktung (No. 17)
- Vermietung von Ferienimmobilien auf Mallorca - Ergebnisse 2017 (No. 18)
- Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca - Ergebnisse 2018 (No. 19)
- Wirkungsgrad des Baukindergelds (No. 20)
- Ferienimmobilienmarkt Balearen 2018 (No. 21)
- Deutscher Mietspiegel (No. 22)
- Der deutsche Mietspiegel: Rezept für den Schweizer Mietwohnungsmarkt? (No. 23)
- Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca - Ergebnisse 2019 (No. 24)

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
Wissenschaftlicher Leiter

Center for Real Estate Studies (CRES)
Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg
www.steinbeis-cres.de
E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de
Tel: 0761 20755-50

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.