



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Markstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca 2018

CRES Discussion Paper - No. 19

Prof. Marco Wölflé

im Auftrag von Porta Mallorquina Real Estate



Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca

Ergebnisse 2018

Auftraggeber: Porta Mallorquina Real Estate S.L.U.
<http://www.porta-mallorquina.de>

Stand: Februar 2018

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

Was bereits in den vorherigen Auflagen galt, stimmt nun umso mehr. Mallorca ist eine führende Feriendestination in Europa und zeigt starke und kontinuierlich steigende Besucherzahlen. Während in 2015 rund 10 Millionen Touristen die Ferieninsel besuchten, wurde 2016 ein Rekord von 11 Millionen Übernachtungsgästen erreicht, der bereits kurz nach der Jahresmitte 2017 überschritten wurde, so dass die spanische Statistikbehörde INE im zu Ende November bereits 13,5 Millionen Touristen zählte. Einerseits geben diese mehrmals zweistelligen Wachstumsraten Hoffnung, dass auch 2018 eine gute Entwicklung nimmt, andererseits zeigt sich dies regional auch in deutlichen Wertsteigerungen in den vergangenen Jahren.

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 fast aus 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 spezifisch auf Teilregionen eingehen zu können.

Bei der Analyse der Daten muss beachtet werden, dass nicht jedes Objekt, das auf Mallorca angeboten wird, auch zum Kauf als Ferienimmobilie qualifiziert. Nicht jede Immobilie darf als Ferienimmobilie gekauft bzw. 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 Marktexperten.

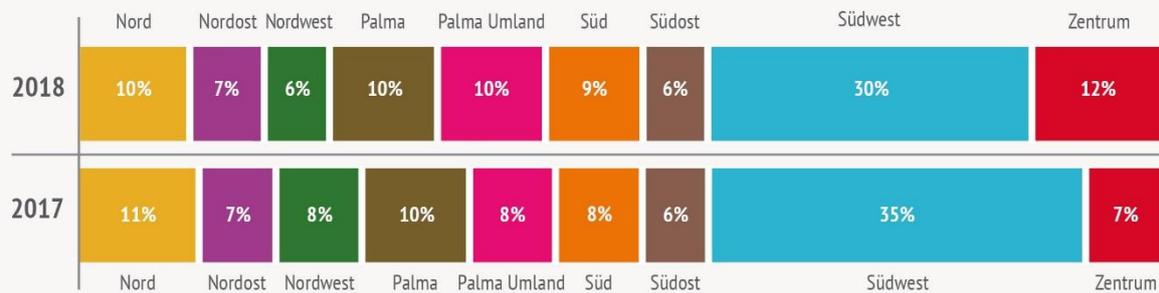
Bei der Auswahl der Daten werden daher mehrere Filter angewendet. Das rein mengenmäßige Angebot an Objekten kann außerdem leicht überschätzt werden, wenn überschlagsweise die Mengenangaben verschiedener Makler zusammengezählt werden. Auf dem Multi-Makler-Markt Mallorca kann es dazu kommen, dass dasselbe Objekt bei mehreren Maklern - ggf. 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 12) korrigiert wurden. Nach Korrektur um statistische Ausreißerwerte ergibt sich ein Datensatz mit **4.518 Objekten**, auf deren Ausstattungsstandard und Standortlagen im nächsten Abschnitt eingegangen wird.

Marktvolumen, Lage und Ausstattung

Auf Mallorca stehen Anfang 2018 rund 4.500 Objekte unterschiedlicher Kategorien zum Verkauf. Die attraktiven Rahmenbedingungen scheinen eine leichte Verknappung des Angebots zu bewirken. Denn das Angebot hatte im Vorjahr noch rund 4% mehr betragen. Wie der folgenden Abbildung zu entnehmen ist, verteilen sich die Objektanzahlen vollkommen unterschiedlich und nicht der regionalen Flächengröße entsprechend.



Vergleich Marktangebot nach Regionen 2017/2018



Immobilien	2017	2018
Summe	4.711	4.518

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

Regelmäßig wird rund ein Drittel der Objekte im „Südwesten“ angeboten. In diesem Jahr finden sich 30% der Ferienimmobilien in dieser Region. Dies sind rund 5% weniger als im Vorjahr. Die zweitstärkste Konzentration des Angebots findet sich traditionell in Palma und dessen Umland. Jeweils 10% der Objekte sind in diesem Jahr hier zu finden, was einer einprozentigen Steigerung gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Während die anderen Regionen ebenfalls nahe an den Vorjahreswerten liegen, steigen die Angebotszahlen in der Inselmitte („Zentrum“) deutlich um 5% an und verdoppeln sich fast. Während die anderen Regionen ebenfalls nahe an den Vorjahreswerten liegen, steigen die Angebotszahlen in der Inselmitte („Zentrum“) deutlich um 5% an und verdoppeln sich fast. Die Zahlen legen nahe, dass auch Immobilien, die eher Liebhaber des rustikalen, ländlichen Mallorcas außerhalb der Küstenlagen ansprechen, wieder einen Markt gefunden haben. Die steigende Zahl an Sporttouristen wie Radfahrer oder Wanderer scheint die wachsende Nachfrage in dieser Region anzutreiben.

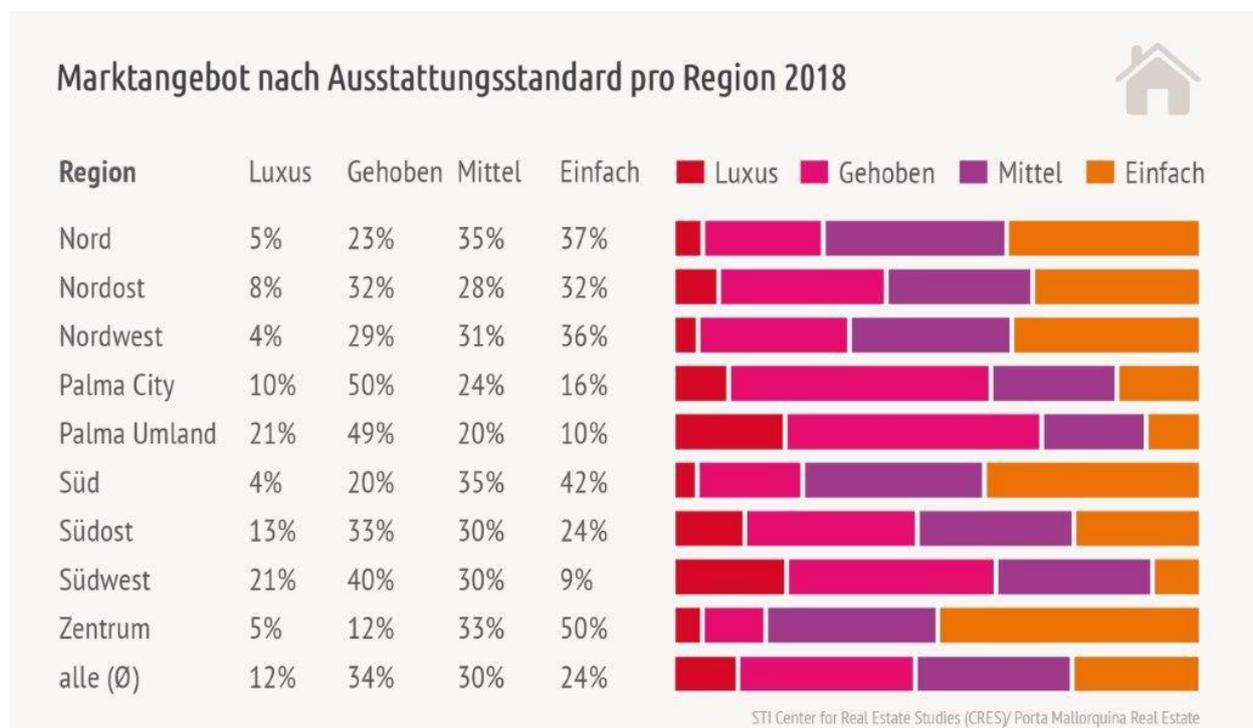
Marktangebot nach Ausstattungsmerkmalen

Mallorca ist, auch aufgrund des hohen Tourismusaufkommens, vor allem von Immobilien der gehobenen bzw. luxuriösen Objektklasse geprägt. Um sich aber dennoch keinem Risiko von Übertreibungen auszusetzen, wurden die Beschreibungen in Exposétexten auf den Homepages der untersuchten Anbieter intensiv geprüft und mit Plausibilitätskontrollen versehen. Hier konnte auf die Erfahrungen der Vorjahre zurückgegriffen werden. Aus dem Vorjahr hat sich die stärkere Differenzierung beim Merkmal Meerblick ausgezeichnet, um Luxusobjekte unterscheiden zu können. (weitere Informationen im letzten Abschnitt zur Datensammlung ab Seite 12).

Die Auswertungen zeigen, dass nur rund ein Viertel der Objekte einfach ausgestattet ist oder mangels weiterer Objektaufnahmen nicht eindeutig zugeteilt werden kann. Mehr als jede zehnte Ferienimmobilie ist hingegen im Luxusstandard zu finden und durch einen Quadratmeterpreis oberhalb von 6.000 € gekennzeichnet, sowie mit gutem Pool und Topmeerblick ausgestattet. Ferienimmobilien der gehobenen Kategorie machen ein gutes Drittel des Angebots auf der Insel aus.

Aus der folgenden Abbildung zur regionalen Verteilung des Angebots nach Standard zeigen sich zwei Dinge: Wie in den Vorjahren bestehen große regionale Unterschiede. Im Südwesten, Südosten und den beiden Palma-Regionen ist das Angebot an Luxusimmobilien überdurchschnittlich gut mit 21%, 13% sowie 21% und 10%. In diesen Regionen machen Objekte der gehobenen Kategorie ebenfalls fast die Hälfte des Angebots aus. Im Zentrum, Norden und Süden finden sich hingegen viele Objekte der mittleren Kategorie, was die Gelegenheit für günstigere Einstiegspreise bietet. Im Zentrum und im Süden sind besonders Luxusobjekte sehr rar.

Hier scheint sich aus den beiden vergangenen Jahren ein besonders starker Trend fortzusetzen. Denn das Angebot hat sich in diesen Regionen im Luxussegment und im gehobenen Standard noch einmal verknappert. Erwirbt man in diesen Regionen trotzdem in den genannten Kategorien, könnte dies ein Hinweis auf Wertstabilität sein.



Preisniveau

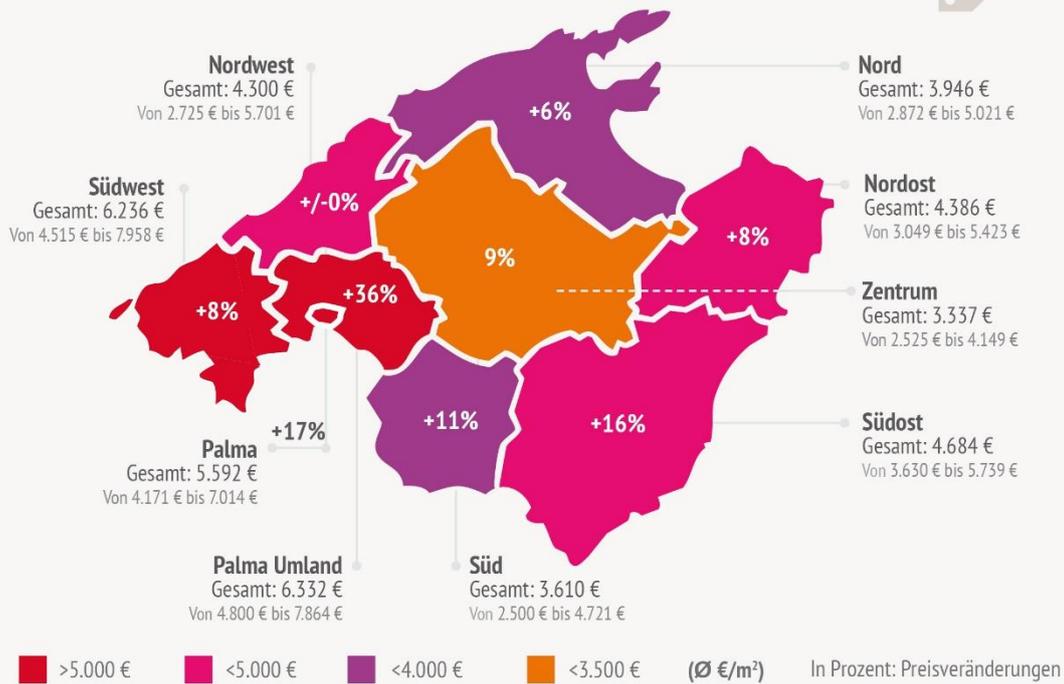
Wie im Vorjahr setzt sich der Trend steigender Immobilienpreise auf Mallorca fort. Über alle Regionen hinweg, sind die Preise um rund 12% gestiegen. Während in 8 von 9 Regionen wiederum eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen war, erreicht die Hälfte sogar zweistellige Prozentanstiege.

Während der Südwesten traditionell zu den begehrteren Regionen zählte, sind in diesem Jahr die Preisanstiege vor allem in Palma Umland sehr deutlich. In beiden Regionen sind übliche Objektpreise im Bereich um 6.300 € je Quadratmeter. Nur selten lassen sich dort noch Ferienimmobilien unter 4.500 € / m² finden und Preise, die pro Quadratmeter an 8.000 € heranreichen, liegen nicht in weiter Ferne.

Ungefähr die Hälfte dieser Preise werden - ebenfalls mit stark steigendem Trend im Süden und im Zentrum der Insel bezahlt. Übliche Quadratmeterpreise bewegen sich hier im mittleren 3.000 €-Bereich und reichen auch über 4.000 € hinüber.



Preisspiegel Mallorca Immobilien 2018 (€/m²)



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

Besonders deutliche Preisanstiege sind in den Palma-Regionen mit +36% (Umland) und +17% (City) zu erkennen. Aber auch im Südosten und Süden erhöhen sich die Preise mit 16% und 11% im zweistelligen Bereich. Gegenüber 2017 haben nicht nur die Preise, sondern auch deren Zuwächse zugenommen. Für Palma Umland könnte sich der starke Preisanstieg über den allgemeinen Trend hinaus dadurch erklären, dass der Anteil einfacher und mittlerer Ausstattungskategorie in diesem Jahr geringer ausfällt, ggf. ausverkauft ist, was zu einem höheren Gewicht von Objekten der gehobenen und der Luxuskategorie im Durchschnittspreis führt.

Veränderung durchschnittliche Quadratmeterpreise pro Region 2017/2018

Region	2017	2018	Veränderung
Nord	3.710 €	3.946 €	+6%
Nordost	4.070 €	4.386 €	+8%
Nordwest	4.300 €	4.300 €	+/- 0%
Palma	4.770 €	5.592 €	+17%
Palma Umland	4.670 €	6.332 €	+36%
Süd	3.250 €	3.610 €	+11%
Südost	4.050 €	4.684 €	+16%
Südwest	5.800 €	6.236 €	+8%
Zentrum	3.070 €	3.337 €	+9%

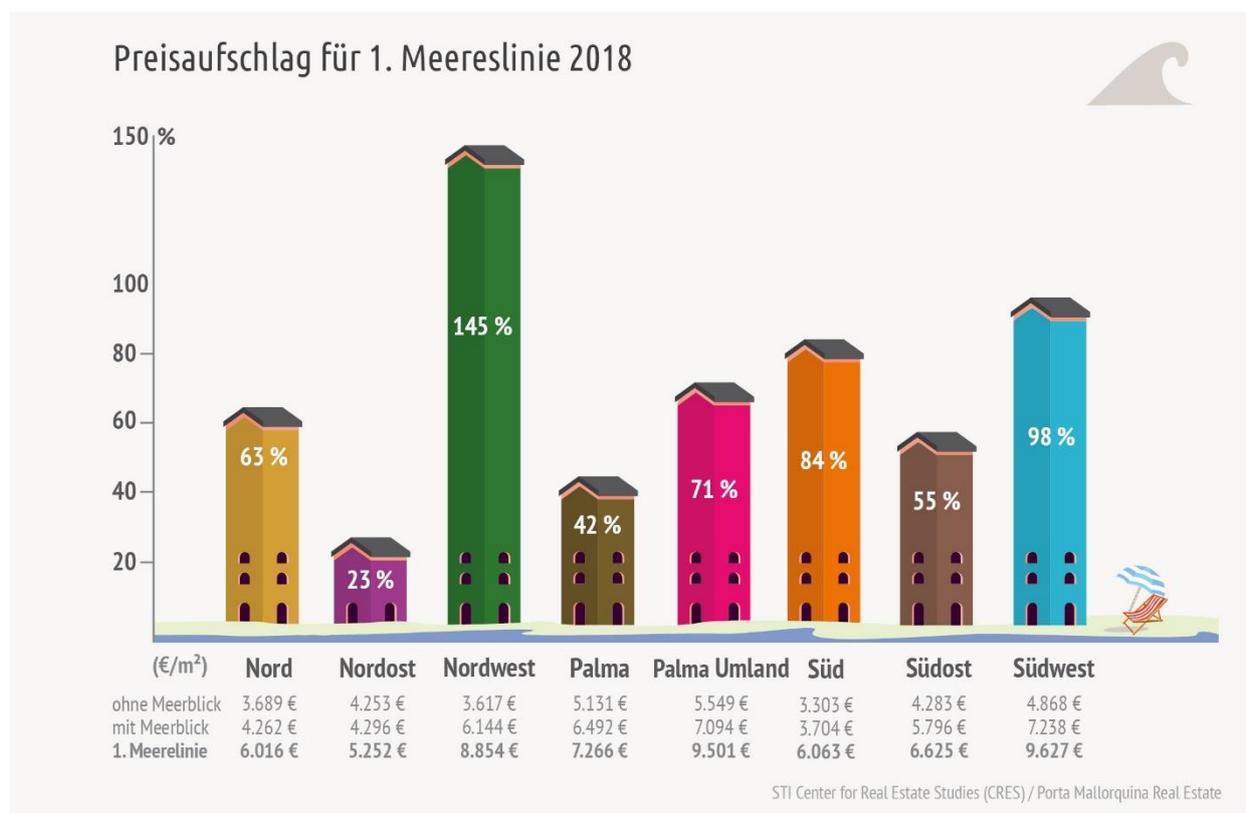
STI Center for Real Estate Studies (CRES) / Porta Mallorquina Real Estate

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. Ist der Pool deutlich überdurchschnittlich ausgestattet, was zum Beispiel durch Jacuzzi, Gegenstrom- oder Whirl-Anlage oder aufwändige Wasserrutschen der Fall sein kann, verdoppelt sich dieser Aufschlag noch einmal auf 44%.

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) bei 43%. Liegt aber eine untersuchte Ferienimmobilie direkt in erster Meereslinie werden gar 93% mehr verlangt.

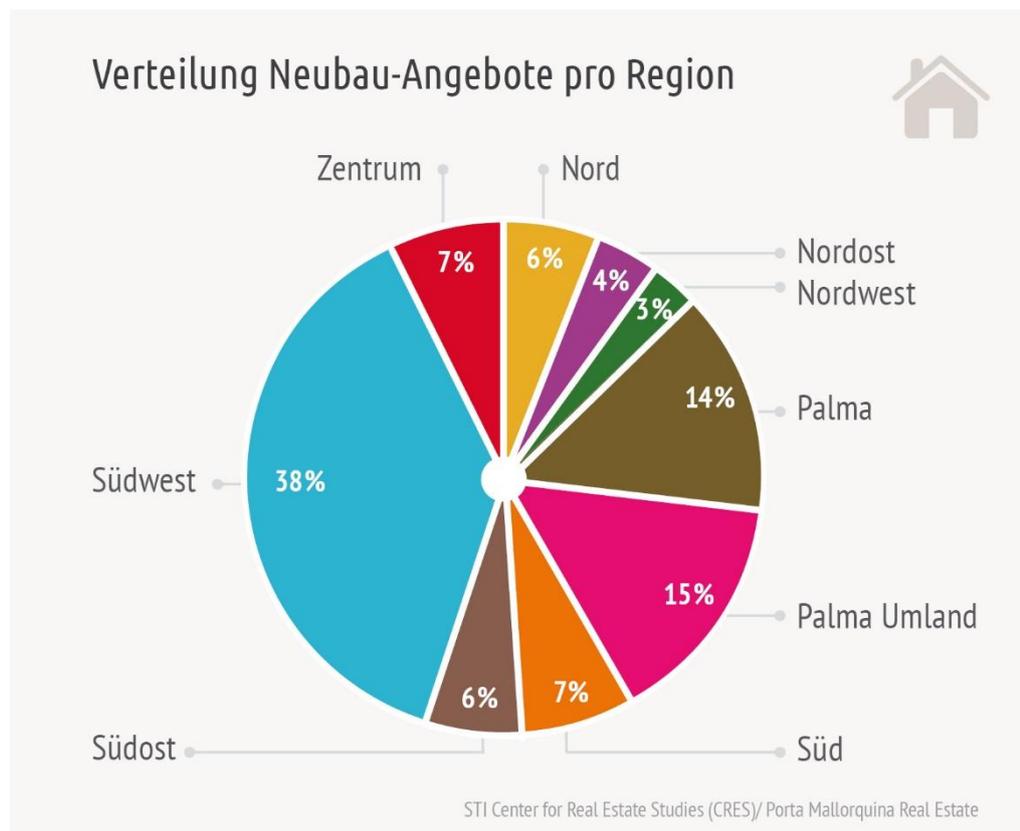
Wie bei den anderen untersuchten Merkmalen zeigen sich auch hier starke Unterschiede zwischen den Regionen. Denn der Aufschlag für die erste Meereslinie reicht von 23% im Nordosten über 98% im Südwesten bis hin zu sogar 145% im Nordwesten. Im Zeitvergleich scheint hier der Meerblick wichtiger geworden zu sein, vor allem die erste Meereslinie scheint sich in besonderen Lagen auszuzeichnen, denn der Höchstwert, der 2017 im Süden mit 109% erzielt wurde wird von den 145% im Nordwesten in 2018 deutlich übertroffen.



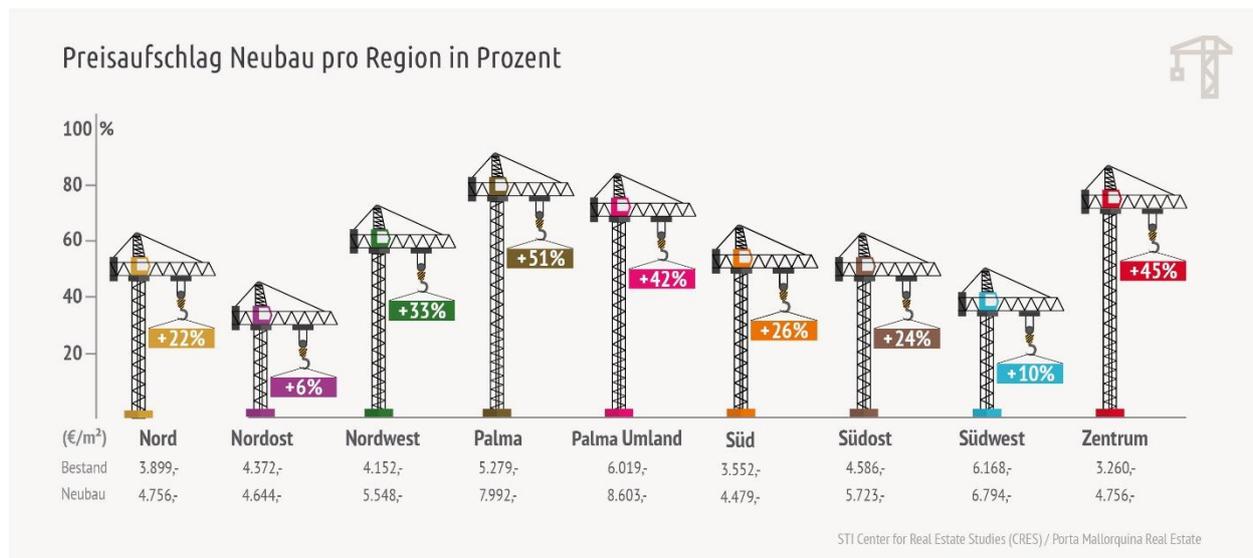
Fokusthema - Neubauobjekte

In diesem Jahr wurde ein besonderer Fokus auf Neubauobjekte gelegt. Mit 8,5% Anteil am Gesamtmarkt machen Neubauobjekte fast jede zehnte Ferienimmobilie aus. Der Durchschnittspreis in diesem Segment bewegt sich mit 6.607 € pro Quadratmeter rund 35% über den Werten vergleichbarer Bestandsobjekte.

Auch hier zeigen sich sehr starke regionale Unterschiede und eine noch stärkere Fokussierung auf die Top-Regionen, insbesondere den Südwesten. Denn noch stärker als unter den Bestandsobjekten, entfallen mehr als ein Drittel aller Neubauobjekte auf diese Region.



Werden die Zahlen zum einfühend dargestellten Gesamtangebot ins Verhältnis gesetzt, zeigt sich noch ein zweiter Trend. Das aktuelle Marktangebot im Zentrum und den Regionen mit einstelligen Prozentanteilen kommt eher aus dem Bestandsbereich. Besonders deutlich zeigt sich dies im Zentrum der Insel. Gerade im Zentrum, mit einer großen Anzahl an Bestandsobjekten, sind Neubauten begehrt und erreichen den inselweit zweithöchsten Preisaufschlag im Quadratmeter von 45%. Ähnlich starke Preisaufschläge werden nur in den beiden Palma-Regionen erlöst.



Zur Beurteilung der Preisauflschläge muss jedoch beachtet werden, dass sich Neubau schwerpunktmäßig auf Objekte der oberen Ausstattungskategorien konzentriert. 80% aller neuen Ferienimmobilien werden als Luxusobjekt oder mit gehobener Ausstattung konzipiert.

Fazit:

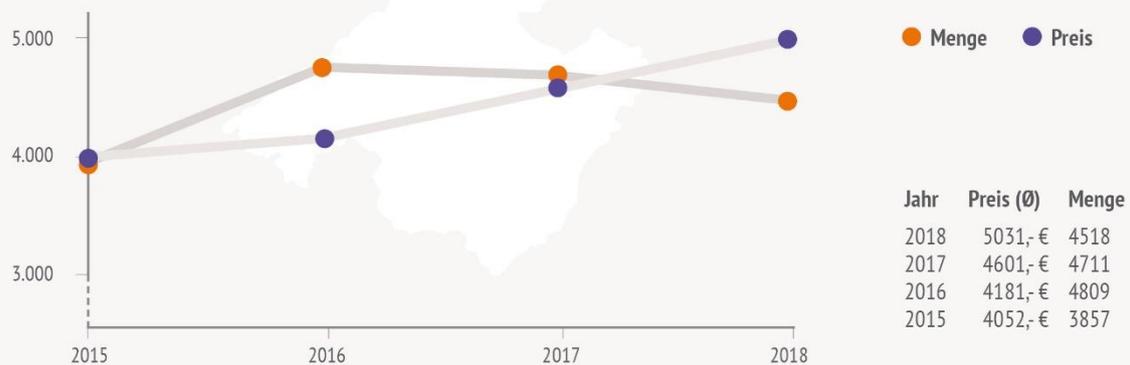
Die Balearen und insbesondere Mallorca bleiben attraktiv für eine Investition in Ferienimmobilien. Neben einer emotionalen Betrachtung und einer Mietrendite zeigt die diesjährige Untersuchung erneut einen deutlichen Preistrend nach oben. Weiterhin verzeichnen 8 von 9 Regionen deutliche Preissteigerungen, die sich im Vergleich zum Vorjahresreport noch einmal deutlich beschleunigt haben.

Vor dem Hintergrund starker Anstiege wird oft sehr schnell die Angst vor Immobilienpreisblasen geschürt. Eine differenzierte Auswertung dieser Sachverhalte erfordert in der Regel eine viel intensivere statistische Auseinandersetzung und kann zweifelsfrei erst nach dem Platzen oder Ausbleiben einer Blase festgestellt werden. Auf der aktuellen Datenbasis zeigt sich aber, dass die Preisentwicklung durchaus im vertretbaren statistischen Entwicklungsbereich liegt, auch wenn sie stark ist. Der aktuelle Durchschnittspreis liegt noch deutlich im Bereich der langjährigen Entwicklung.

Auch in diesem Jahr spielt der Südwesten unter Bestandsobjekten und dem diesjährigen Fokus-thema „Neubauobjekte“ eine besondere Rolle. Jede dritte Immobilie wird hier angeboten bzw. neu gebaut. Erneut werden auch hier die höchsten Quadratmeterpreise gemessen. Bemerkenswert ist, dass sich Luxus und gehobene Kategorie auszahlen. 80% der Neubauobjekte werden in diesem Standard erstellt.

Besonders stark hat in diesem Jahr das Angebot an Bestandsobjekten im „Zentrum“ zugenommen. Hier macht sich möglicherweise Mallorcas touristische Eignung, die über reinen Badeurlaub hinausgeht, bemerkbar.

Quadratmeterpreise und Angebotsmenge im Zeitvergleich



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

Die langfristige Entwicklung zeigt, dass preislich attraktive Objekte, die „Schnäppchen“, in den beiden vergangenen Jahren etwas knapper geworden sind. Dies mag die gleichzeitig stattgefundenene Preissteigerung erklären. Hinzu kommen natürlich besondere Eigenschaften und Ausstattungskriterien, wie ein überdurchschnittlicher Pool, der gerade in der Zentralregion große Bedeutung hat oder die Lage in der ersten Meereslinie, die zu mehr als den doppelten Preisauflägen führt, als dies ohnehin durch einen ordentlichen Meerblick der Fall wäre.

Aus den obigen Entwicklungen lassen sich ggf. noch weitere Vermutungen zur Marktsituation anstellen. Denn üblicherweise sind Verkäufermärkte durch knapper werdendes Angebot und steigende Preise gekennzeichnet; ähnlich der Situation wie oben.

Dateninformationen

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 2017 mehr als 13 Mio. 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 Bade Gäste. 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 9.000 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 15.11.2017 bis 31.12.2017 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 ggf. 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 bzw. 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 ggf. 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, deren Abweichung auf Ortsebene so groß ist, dass sie nach statistischer Wahrscheinlichkeit seltener als in 5% aller Fälle bei einer typischen Stichprobe auftreten.

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

Stichprobe

Gesamtdatensatz nach visueller Einzeldublettenkontrolle: 5.284

Korrekturen wegen falscher oder fehlender Preis- und Flächenangaben, Rest: 5.108

Mathematische Prüfung von Dubletten, Rest: 4.966

Entfernung von Ausreißern auf Ortsebene (statistisches Konfidenzintervall: 95%), Rest: 4.518



Testat

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

Freiburg, im Februar 2018



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

Informationen zu Porta Mallorquina Real Estate S.L.U

Porta Mallorquina Real Estate S.L. wurde 2005 gegründet und ist seit 2008 Master-Franchisepartner der deutschen Porta Mondial AG. Gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft Porta Holiday bietet Porta Mallorquina als erstes inselweites Immobilienunternehmen Kauf, Langzeitvermietung und Ferienvermietung aus einer Hand an.



Mit neun 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).



Prof. Dr. Marco Wölfle ist wissenschaftlicher Leiter der Steinbeis-Transfer-Institute Angewandte Statistik und Volkswirtschaftslehre, Center for Real Estate Studies (CRES), VWA Business School sowie Wirtschafts- und Verwaltungswissenschaftliches 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, Finanzmärkte und das betriebswirtschaftliche Rechnungswesen.

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 2018 (No. 19)

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.