



Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2026

CRES Discussion Paper — No. 2026-01

Center for Real Estate Studies (CRES)

Prof. Dr. Marco Wölfle

Julian Götting

Im Auftrag von Porta Mallorquina, a brand of Homes & Holiday AG

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca

Ergebnisse 2026

Herausgeber: Porta Mallorquina, a brand of Homes & Holiday AG

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

Stand: Februar 2026

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 regelmäßig Marktstudien zu den Ferienimmobilienmärkten auf Mallorca, Ibiza und Menorca. Im Vordergrund dieser Studie, die bereits zum zwölften 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 2026 verfügbaren Marktangebots auf Mallorca und sind damit als repräsentativ und anbieterunabhängig zu werten.

Dieses Jahr wurden zu den bisherigen elf Portalen mit Berkshire Hathaway ein weiteres Portal hinzugezogen, was die Datengrundlage nochmals verbreitert. Weitere Informationen zur Datengrundlage, Datengewinnung bzw. wissenschaftlichen Bereinigung sowie zur Zielsetzung der Studie sind ab Seite 21 zu finden. Zur Vergleichbarkeit entsprechen Methodik und Darstellung der Ergebnisse den routinierten Abläufen der Vorjahre.

Die Studie in Kurzform:

Angebot

- Insgesamt auf Niveau des Vorjahres
- Starke Angebotszunahme im Südosten (+24%) und Nordosten (+21%)
- Spitzenmeerblick und Luxuspools werden seltener und machen anteilig jeweils nur noch rund 2% des Angebots aus.
- Einfache Objekte werden deutlich weniger (-16%) und machen nur noch etwas mehr als 6% des Angebots aus.
- Luxusobjekte nehmen wieder zu (+18%, inselweiter Anteil bei 4%) – besonders dort, wo sie erwartet werden: im Südwesten (+84%)

Preise

- Breit getragener Preisanstieg auf hohem Niveau: Inselweit steigen die Quadratmeterpreise um 9,8 Prozent auf 7.370 Euro. Damit setzt sich der langfristige Aufwärtstrend fort – nicht als Ausreißer, sondern als strukturelles Marktmerkmal.
- Bestandsobjekte verteuern sich um rund 12 Prozent, Neubauten lediglich um 4 Prozent. Trotz höherer Quadratmeterpreise für Neubauten (+24 Prozent gegenüber Bestand) verliert der Neubau an Preisdynamik.
- Während der Südwesten und Palma City ihre Spitzenposition festigen, steigen im Palma Umland, im Norden und in der Inselmitte die Quadratmeterpreise überdurchschnittlich stark (bis zu +17 Prozent). Der Nordosten rutscht preislich in die Gruppe der günstigsten Regionen ab.
- Wohnungen kosten im Schnitt rund 12 Prozent mehr pro Quadratmeter als Häuser und Villen.
- Einzelne Highlights sind weniger wichtig als das Gesamtpaket: Meerblick und Pool zeigen isoliert betrachtet teils widersprüchliche Preisbilder. Der Mehrwert entsteht zunehmend aus der richtigen Mischung von Lage, Objektart, Ausstattung und Marktumfeld – einfache Heuristiken greifen nicht mehr.

Allgemeines

- Tourismus ungebrochen hoch: 2025 erneut Besucherrekord auf den Balearischen Inseln.

Immobilienmarkt Mallorca

Teuerste Region: Südwesten (Ø 9.980 €/m²)

Günstigste Region: Inselmitte (Ø 5.320 €/m²)

Teuerste Lagen: ★ Es Camp de Mar bis Port Andratx 12.410 €/m²

★ Costa d'en Blanes 11.540 €/m²

★ Andratx / S'Arraco 11.420 €/m²

Durchschnittspreis Insel gesamt: 7.370 €/m²

Angebot Insel: 5.293 Immobilien

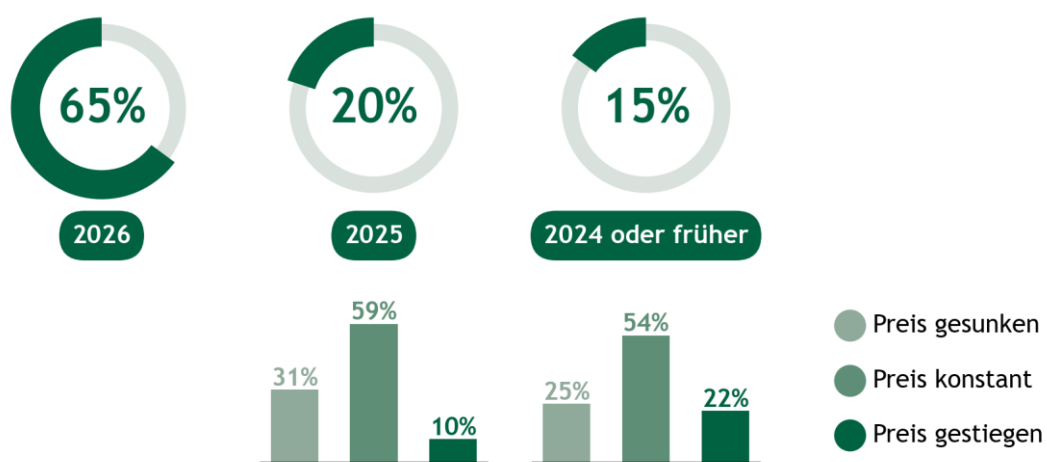


Zusammensetzung des Objektangebots

2026 wurden insgesamt rund 5.560 auswertbare Objekte erfasst. Das sind über 5% mehr als im Vorjahr. Als weiteres Portal kam 2026 Berkshire Hathaway Homeservices hinzu. Hier wurden einige Objekte identifiziert, die bereits auf anderen Portalen gelistet waren (87 Objekte). 323 Objekte hingegen konnten ausschließlich diesem Portal zugeordnet werden. Wird die Angebotsentwicklung ohne das neue Portal betrachtet, dann befindet sich das absolute Angebot auf dem Niveau vom Vorjahr. Durch Projekte und unfertige Objekte verbleiben bei Berkshire 263 Objekte, die hier ausschließlich gelistet sind. Somit machen die neuen Objekte rund 6% des Datensatzes bzw. rund 5% (fertiggestellt, ohne Großprojekte) des bereinigten inselweiten Angebots aus. Inselweit können rund 46 Großprojekte mit etwas mehr als 250 Objekten identifiziert werden. Um die hier ausgewerteten Preisgegebenheiten auf lokaler Ebene nicht zu sehr durch das erhöhte Angebot der Großprojekte zu verfälschen, gehen diese Großprojekte, sofern sie offensichtlich bezugsfertig und in allen Kriterien bewertbar sind, lediglich als ein einzelnes Objekt in diese Auswertungen ein. Weiterhin wurden im finalen Datensatz rund 250 nicht fertiggestellte Objekte identifiziert. Hierbei handelt es sich um Objekte, die aufgrund ihrer Bilder und Beschreibungen bereits gut zu bewerten sind, jedoch offensichtlich noch nicht kurzfristig bezugsfertig wären. Insgesamt gibt es in den Portalen deutlich mehr solcher nicht fertiggestellten Objekte, jedoch sind viele von denen nicht in allen Kriterien bewertbar. Abzüglich der nicht fertiggestellten Objekte und der Aggregation von Großprojekten verbleiben im Datensatz für 2026 rund 5.300 Objekte.

Rund 20% der auswertbaren Objekte sind bereits im letzten Jahr inseriert gewesen. Davon wurden rund 31% der Objekte im Preis gesenkt, ca. 10% im Preis angehoben. Im Vergleich: Vergangenes Jahr waren es 16% Objekte, die seit dem Vorjahr inseriert waren. Die Preisveränderungen dieser Objekte im Jahresverlauf waren nahezu identisch wie in diesem Jahr. Die im Preis angehobenen Objekte stiegen von einem durchschnittlichen Preisniveau um etwas mehr als 9%. Die im Preis gesenkten Objekte sanken von einem etwas höheren Preisniveau um durchschnittlich 11%.

Weitere 15% der Objekte sind sogar seit 2024 oder davor inseriert. Im Vergleich zu 2024 wurde bei 25% dieser Objekte der Preis von 2024 bis 2026 gesenkt, bei 22% dieser Objekte hingegen ist der Preis bis 2026 angestiegen.



Grafik 1: Aufteilung des inselweiten Angebots und Preisentwicklung seit Insertion

Mit einer Vermietlizenz wurden rund 6% der Objekte identifiziert. Im Vorjahr waren es noch rund 9%. Das Angebot ist um ein Drittel zurückgegangen.

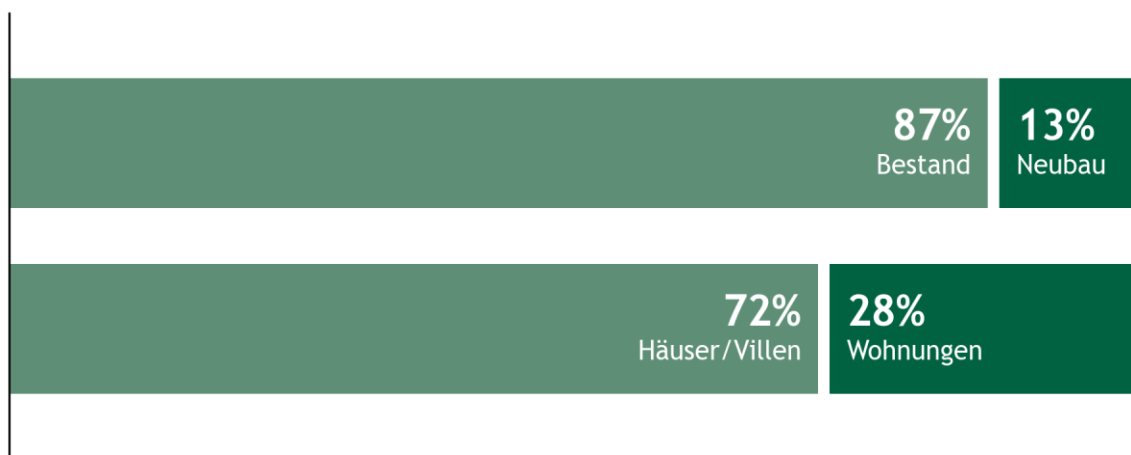
Wie auch in den vergangenen Jahren stützen sich die weiteren Aussagen ausschließlich auf die fertiggestellten Objekte. Ein Bezug auf den Gesamtbestand wird explizit erwähnt. Vergleiche zur Angebotsanzahl und -entwicklung beziehen sich immer auf dieselbe Portalbasis von 2025 (ohne Berkshire Hathaway Homeservices).

Angebot nach Bestand und Neubau

Das Angebot an Bestandsobjekten ist um über 6% angestiegen. Damit fällt der Anstieg noch etwas höher aus als im Vorjahr (+3%). Nachdem es im Neubau vergangenes Jahr ein deutliches Angebotsplus gab, was insbesondere mit hohen Fertigstellungsquoten nach der Pandemiezeit begründet werden konnte, normalisiert sich diese Größe 2026 wieder etwas: Das Angebot für Neubauobjekte ging 2026 um rund 14% zurück. Insgesamt verteilt sich das inselweite Angebot bezugsfertiger Ferienimmobilien somit auf rund 13% Neubauten und 87% Bestandsobjekte.

Angebot nach Immobilientyp

Das Angebot an Häusern und Villen ist um rund 6% gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Wohnungen hingegen gingen um rund 4% zurück. Somit verschieben sich die Anteile des inselweiten Angebots etwas: ca. 72% aller Objekte sind Häuser und Villen, rund 28% sind Wohnungen. Das entspricht einer Verschiebung um rund zwei Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr zugunsten von Häusern und Villen.



Grafik 2: Angebot nach Immobilientyp

Angebot nach Ausstattungsstandard (Eindruck)

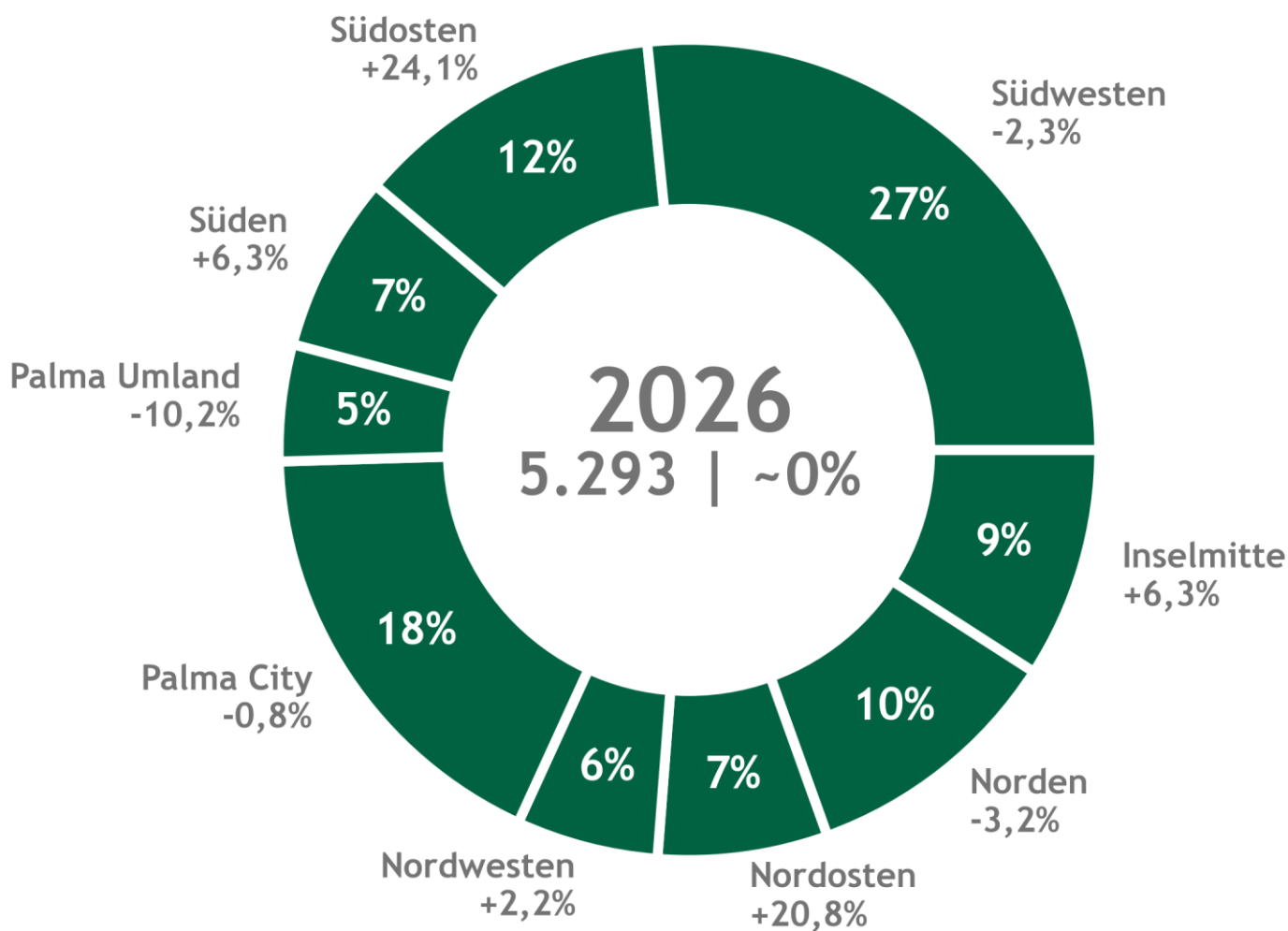
Das Angebot einfach ausgestatteter Objekte ist um 16% zurückgegangen. Mittel bzw. normal ausgestattete Objekte sind um etwa 3% angestiegen, gehobene Objekte um 7%. Luxusobjekte sind um mehr als 18% angestiegen. Durch diese deutlichen Änderungen an den Ausstattungsständen (einfach und luxus) ergeben sich auch Verschiebungen beim relativen inselweiten Angebot: Nur noch etwas mehr als 6% aller Objekte sind einfacher Ausstattung (Vorjahr 8%), immerhin rund 4% sind Luxusobjekte (Vorjahr etwas mehr als 3%). Die Anteile an mittel und gehoben ausgestatteten Objekten bleiben annähernd gleich: Fast zwei Drittel der Objekte sind mittlerem Ausstattungsstandards, fast jedes vierte Objekt gehobener Ausstattung.

Offen bleibt die Frage, ob die einfach ausgestatteten Objekte gut vom Markt abgenommen werden und somit der starke Angebotsrückgang erklärt werden kann, oder ob einige dieser Objekte für eine gründliche Sanierung vom Markt genommen wurden und als besser ausgestattete Objekte wieder im Angebot der kommenden Jahre erscheinen werden.

Angebot nach Regionen

Besonders stark angestiegen ist das Angebot 2026 im Südosten (+24%) und Nordosten (+21%). Im Süden und der Inselmitte ist das Angebot um rund 6% angestiegen. Der Nordwesten, Palma City sowie der Südwesten weisen ein annähernd ähnliches Angebot gegenüber dem Vorjahr auf (+2% bis -2%). Nur im Palma Umland sinkt das Angebot mit 10% deutlicher.

Insgesamt ist inselweit noch immer rund ein Viertel des Angebots im Südwesten zu finden. Hier geht der relative Anteil leicht zurück. Fast 18% der Objekte sind in Palma City (ähnlich zum Vorjahr), rund 12% im Südosten (+2 Prozentpunkte) und 10% im Norden (leichter Rückgang) zu finden. In der Inselmitte ist rund jedes elfte Objekt zu finden. Palma Umland, Nordwesten, Nordosten und der Süden bieten jeweils zwischen 5% und 7% des Angebots. Allesamt auf ähnlichem Niveau zum Vorjahr, die Anteile bleiben hier trotz des neuen Portals konstant.



Grafik 3: Verteilung des Angebots auf die Regionen und Veränderung in der Region zum Vorjahr

Angebot nach Region und ...

Bestand und Neubau

Einen außergewöhnlich hohen Anstieg an angebotenen Neubauten gab es im Nordosten (+68%). Im Südosten gab es immerhin einen Anstieg um 9%. In allen anderen Regionen ging das Angebot an Neubauten zurück; Im Nordwesten und Palma City um bis zu 35%.

Innerhalb der Regionen gab es besonders in Palma City und im Nordosten Verschiebungen: Im Nordosten ist jetzt fast jedes fünfte Objekt ein Neubau (14% im Vorjahr), in Palma City ging der Anteil an angebotenen Neubauten von fast 23% auf rund 14% zurück.

Der Neubau verteilt sich – neben Palma City und Südwesten als Regionen mit dem höchsten absoluten Angebot (zusammen rund 45% des Neubauangebots) – vor allem auf den Südosten: fast jeder fünfte Neubau wird hier angeboten. Gerade hier ist der Unterschied zwischen Bestand und Neubau groß. Im Bestand stellt der Südosten nur rund 11% des Angebots im Vergleich zu den genannten über 19% des Angebots an Neubauten.

Immobilientyp

Im Nordosten ist ein überproportionaler Anstieg an Wohnungen zu verzeichnen (+120%). Auch im Nordwesten stieg die Anzahl angebotener Wohnungen mit 67% deutlich an. In der Inselmitte ging das Angebot an Wohnungen um 37% zurück. Bei den Häusern und Villen gab es im Südosten einen starken Anstieg mit 30%.

Das Angebot in Palma City als städtisches Gebiet ist zu drei Vierteln von Wohnungen geprägt, ein Viertel Häuser und Villen. Im Südwesten sind etwas über ein Drittel der angebotenen Objekte Wohnungen, zwei Drittel Häuser und Villen. In allen anderen Regionen sind mindestens 80% der angebotenen Objekte Häuser und Villen.

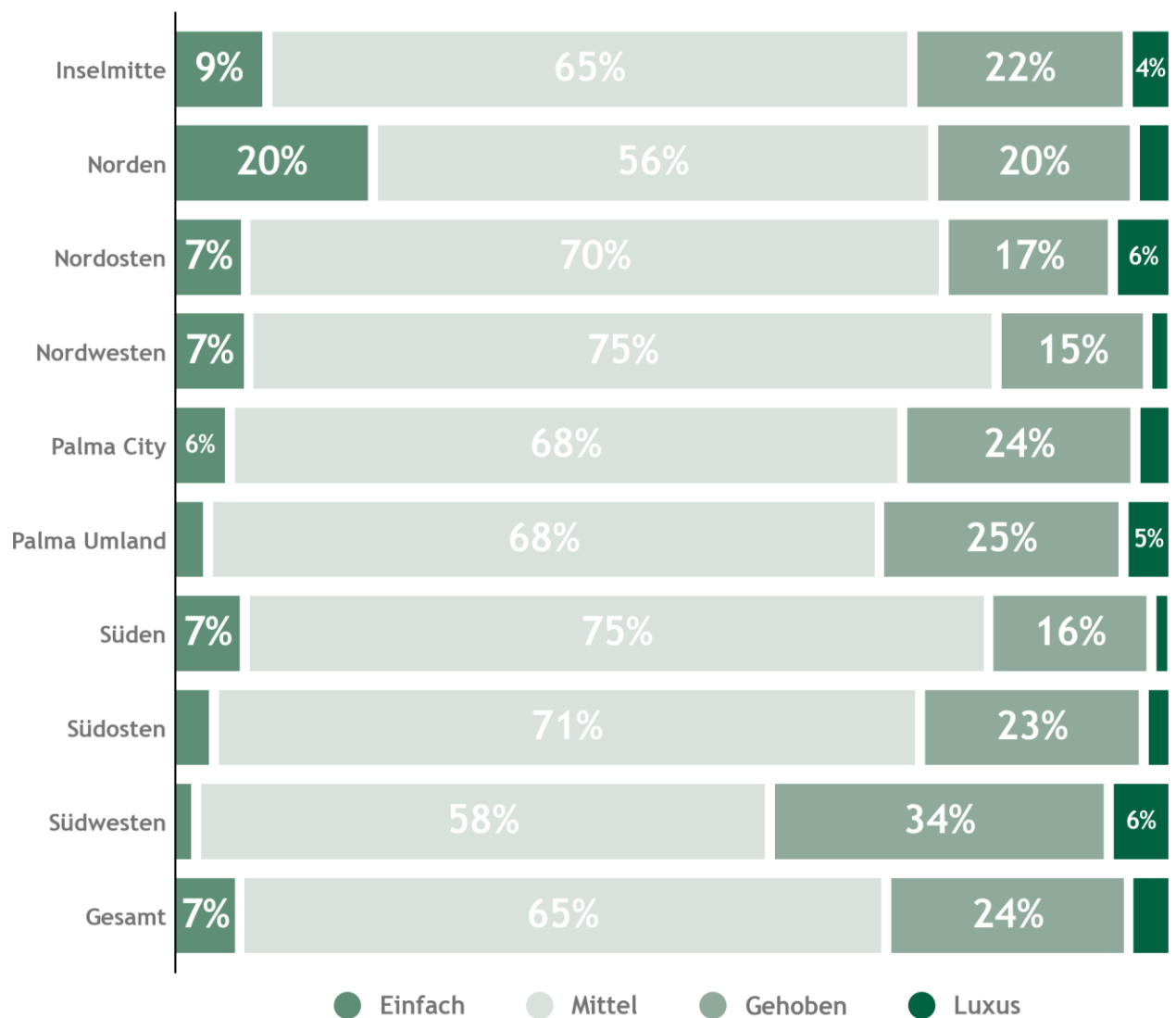
Rund ein Viertel aller inselweit angebotenen Häuser und Villen sind im Südwesten zu finden. Jeweils 12 bis 15% werden im Süden, Norden und der Inselmitte angeboten. In Palma City, der Region mit dem zweihöchsten Angebot, sind es nicht einmal 7%. Dafür sind rund 46% aller Wohnungen in Palma City zu finden. Rund ein Drittel aller inselweiten Wohnungen werden im Südwesten angeboten.

Ausstattungsstandard

Rund jedes dritte einfach ausgestattete Objekt der Insel ist im Norden zu finden. Das ist ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr, in dem es nur rund jedes neunte Objekt war. Nicht ganz aber fast proportional zum inselweiten Angebot waren 23% der angebotenen einfachen Objekte vergangenes Jahr im Südwesten zu finden. Hier ist der Anteil deutlich zurückgegangen auf gerade einmal 9% – also nur rund jedes elfte einfach ausgestattete Objekt der Insel wird im Südwesten angeboten.

Auch im Luxussegment gab es deutliche Verschiebungen: Während vergangenes Jahr nur rund jedes vierte Luxusobjekt im Südwesten zu finden war, so sind es 2026 fast 40% aller Luxusobjekte – das ist insoweit auch stimmig, weil der Südwesten traditionell die teuerste Region der Insel ist.

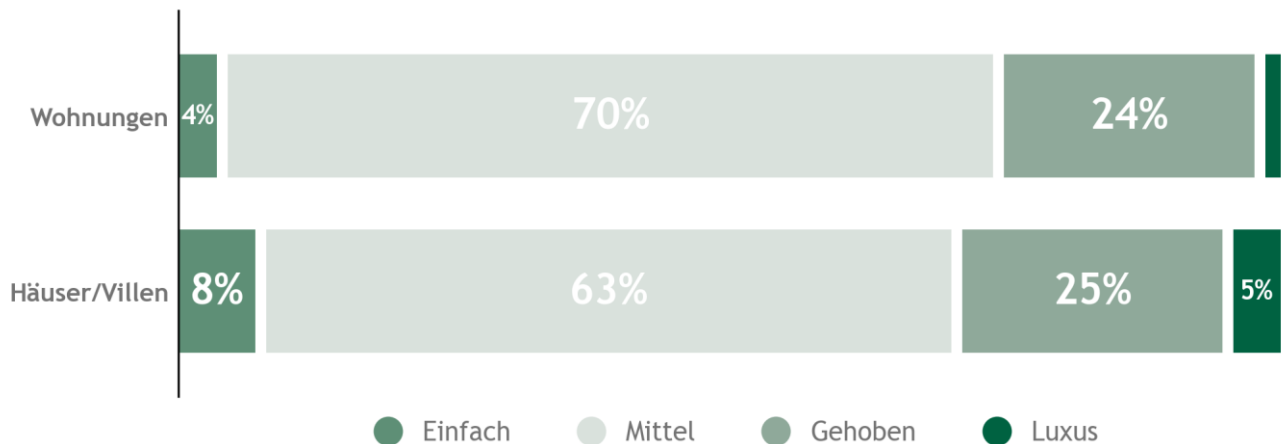
Aus Sicht der Regionen gibt es eine Konstante: In allen Regionen machen mittel ausgestattete Objekte über 50% des Angebots aus. Im Süden und Nordwesten sind es sogar rund 75%. Durch den starken Anstieg an einfachen Objekten im Norden ist hier jetzt fast jedes fünfte Objekt einfacher Ausstattung – Höchstwert aller Regionen. Im Südwesten sind etwas mehr als ein Drittel aller Objekte gehobenen Standards. Rund 6% hier sind Luxusobjekte. Somit machen gehobene und luxuriöse Objekte hier 40% des Angebots aus – mit Abstand Höchstwert unter den Regionen. Das Palma Umland folgt hier mit fast 30% Angebot an Objekten der höheren Ausstattungsklassen.



Grafik 4: Verteilung des Angebots nach Ausstattungsstandard

Angebot nach Immobilientyp und Eindruck

Der starke Rückgang an einfachen Objekte ist insbesondere auf einen Rückgang bei den Wohnungen zurückzuführen: Um 46% ging der Anteil einfach ausgestatteter Wohnungen zurück, lediglich um 6% bei Häusern und Villen im selben Ausstattungsniveau. Der deutliche Anstieg an Luxusobjekten hingegen wird von Häusern und Villen getrieben: +22% gegenüber -5% bei Wohnungen.

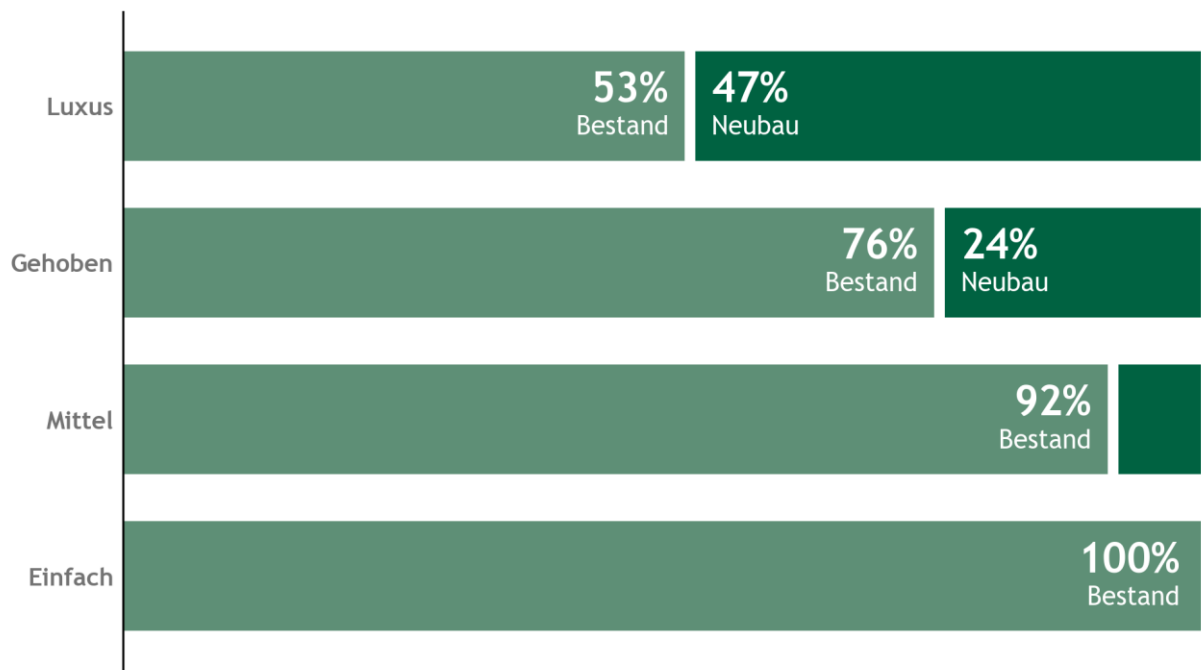


Grafik 5: Angebot nach Immobilientyp und Eindruck

Angebot nach Bestand / Neubau und Eindruck

Der deutliche Rückgang an angebotenen Neubauten ist besonders im mittleren und gehobenen Segment zu lokalisieren, 13% bis 19% geht das Angebot hier zurück. Im Luxussegment hingegen geht der Anteil lediglich um 2% zurück.

Während im vergangenen Jahr etwas über die Hälfte aller Luxusobjekte Neubauten waren, sind es in diesem Jahr etwas mehr als die Hälfte Bestandsobjekte. Im gehobenen Segment ist noch rund jedes vierte Objekt ein Neubau (letztes Jahr war etwa jedes dritte gehobene Objekt ein Neubau).



Grafik 6: Angebot nach Eindruck und Bestand / Neubau

Angebot nach Bestand / Neubau und Immobilientyp

Das leicht gesunkene Wohnungsangebot geht durchweg zu Lasten des Neubaus: -26% bei Neubauwohnungen, wohingegen Bestandswohnungen stabil zum Vorjahr bleiben. Bei Häusern und Villen geht der Neubau um 10% zurück und der Bestand steigt um 9%.

Hinsichtlich Häusern/Villen und Wohnungen sind die Unterschiede marginal: 14% aller angebotenen Häuser und Villen sind Neubauten und 11% aller angebotenen Wohnungen.

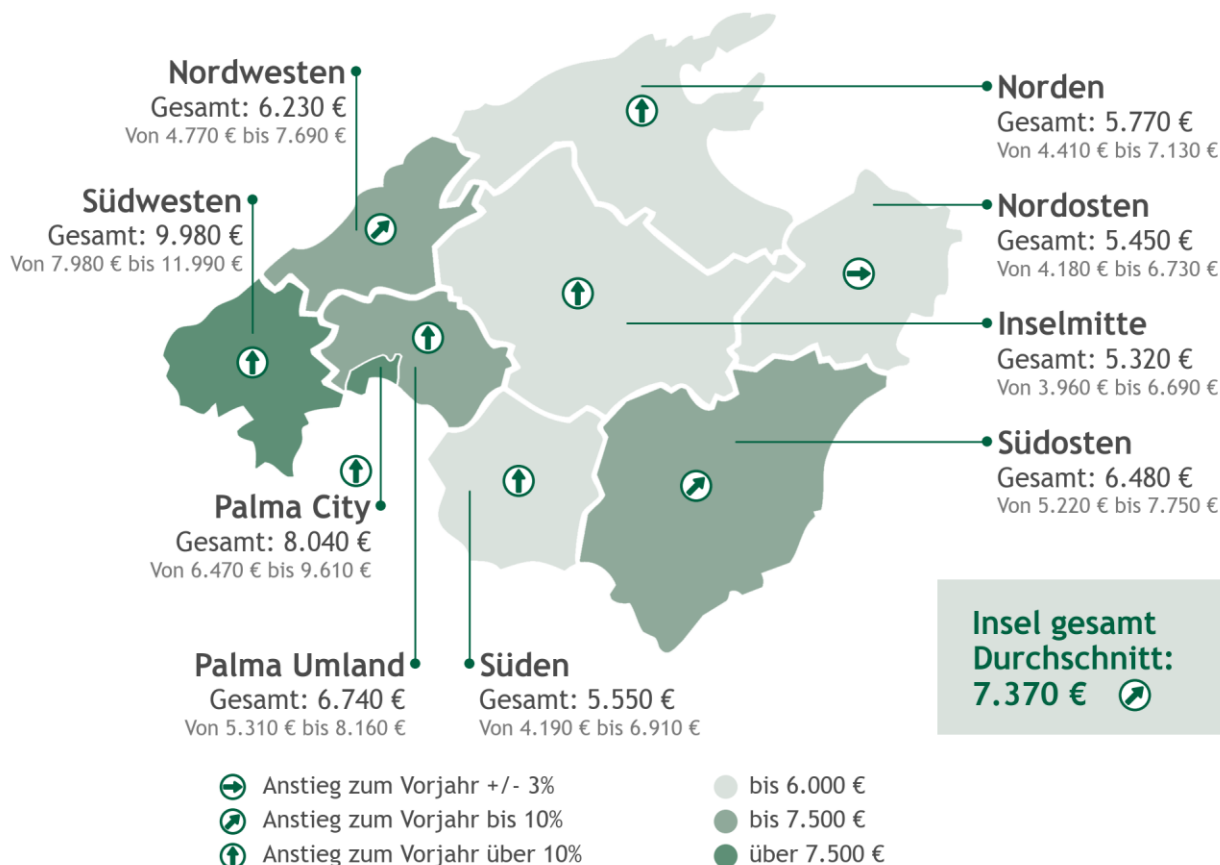
Angebot nach Meerblick und Pool

Das Angebot an Objekten mit einem Spitzenmeerblick in erster Meereslinie geht um über 20% zurück. Nicht einmal mehr 2% der inselweit angebotenen Objekte kann ein solcher Top-Ausblick bescheinigt werden. Rund jedes zehnte Objekt verfügt über einen Teilmeerblick. Auch hier ist ein Rückgang um zumindest 9% zu verzeichnen.

Hinsichtlich eines Luxuspools, also einem Pool der entweder in seiner Größe Standardmaße deutlich übersteigt oder eine besondere hochwertige Ausstattung bei der gesamten Poollandschaft aufweisen kann, kommt es ebenfalls zu deutlichen Angebotsrückgängen: -35%. Auch hier sind es inzwischen weniger als 2% aller angebotenen Objekte, die über solch einen Spitzenpool verfügen. Nur bei rund 30% der angebotenen Objekte fehlt dieses wertrelevante Merkmal gänzlich. Ein Großteil dieser Objekte wird im städtischen Palma City angeboten, hier verfügen rund 60% der angebotenen Objekte über keinen Pool.

Preisniveau

Inselweit ist der Durchschnittspreis pro Quadratmeter um 9,8% auf 7.370 € angestiegen. Der durchschnittliche Objektprice liegt bei 2,63 Mio. € wobei der mittlere Preis (Median, die Hälfte der Objekte liegt jeweils darüber und darunter) lediglich bei 1,79 Mio. € liegt. Die mittleren 50% der Objekte liegen in einer Preisspanne zwischen 950.000 € und 3,3 Mio. €.



Grafik 7: Preisniveau und Veränderung zum Vorjahr

Im Südwesten steigen die Preise leicht überdurchschnittlich mit 11%. Damit bleibt der Südwesten mit rund 9.990 € pro Quadratmeter die mit Abstand hochpreisigste Region und wird vermutlich alsbald die 10.000-Euro-Marke überschreiten. Ebenfalls einen Anstieg über rund 11% verzeichnet Palma City und liegt nun bei einem Durchschnittspreis von 8.040 €. Der Süden reiht sich ebenfalls in die Riege der Regionen mit 11% Anstieg ein. Im Palma Umland, Norden und der Inselmitte steigen die Preise überdurchschnittlich zwischen 12% und 17%. Im Nordwesten (+5%) und Südosten (+7%) sind die Preisanstiege moderater, im Nordosten bleiben die Preise mit 2% stabil. Im Preisranking der Regionen liegt das Palma Umland mit 6.740 € auf Rang drei, gefolgt vom Südosten und Nordwesten. Der Norden liegt knapp vor dem Süden, gefolgt vom Nordosten und der Inselmitte. Damit ist der Nordosten zur zweitgünstigsten Region geworden (im Vorjahr viertgünstigste bzw. sechstbeste Region), der Norden – vormals zweitgünstigste Region – überholt den Süden und den Nordosten. Der Südosten lag vergangenes Jahr marginal vor dem Palma Umland, auch diese Regionen haben die Positionen getauscht.

Preise differenziert nach Merkmalen

Nachfolgende Betrachtungen fokussieren jeweils lediglich ein Merkmal. Die Aussagekraft dieser Betrachtungen ist begrenzt, da ein einzelnes Merkmal keine vollständige Immobilie charakterisiert.

Wohnungen kosten im Schnitt 8.000 € pro Quadratmeter, ein Preisanstieg um über 10%. Häuser und Villen haben einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7.250 € und werden somit ebenso zu fast 10% höheren Preisen angeboten als im Vorjahr. Somit kostet der durchschnittliche Quadratmeter einer Wohnung etwa 12% mehr als der von Häusern und Villen, wobei hier die Grundstücksfläche nicht in der Preisbetrachtung inkludiert ist.

Die durchschnittliche Wohnung kostet 1.245.000 €, der mittlere Wohnungspreis liegt jedoch nur bei 950.000 €. Mit 154 Quadratmetern ist auch die durchschnittlich Wohnungsgröße etwas angestiegen, wobei hier auch Streuung etwas zugenommen hat. Die mittlere Wohnungsgröße liegt bei 135 Quadratmetern. Zum Vergleich: Das deutsche Portal Immobilienscout24 weist für München einen durchschnittlichen Wohnungspreis von 7.855 € pro Quadratmeter im 4. Quartal 2025 aus. Die 154 Quadratmeter große Wohnung würde hier grob 1.210.000 € kosten. Die mittleren 50% aller Objekte haben eine Wohnungsgröße zwischen 98 und 188 Quadratmetern und kosten zwischen 640.000 € und 1.580.000 €. Vergangenes Jahr kosteten die mittleren 50% noch zwischen 540.000 € und 1.350.000 €.

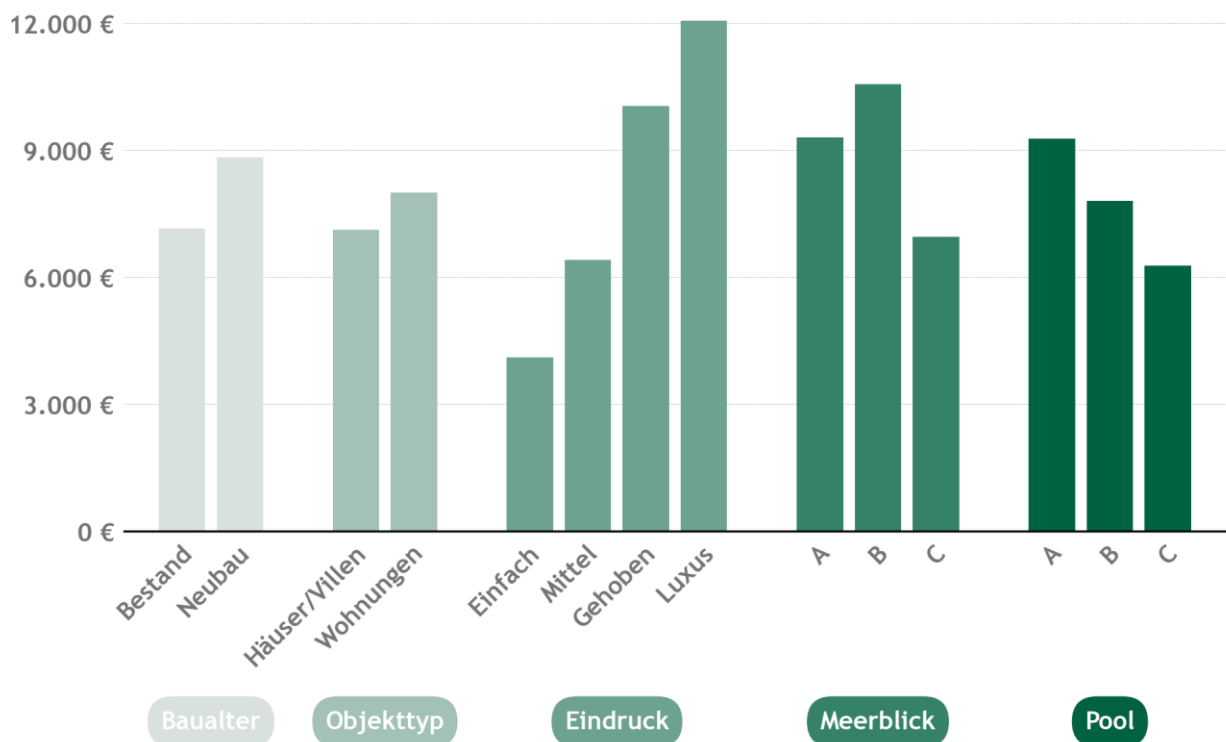
Häuser und Villen kosten im Schnitt 3.170.000 €, wobei auch hier die Streuung bei einer inselweiten Betrachtung sehr hoch ist. Im Mittel liegt der Preis bei 2.300.000 € (Vorjahr 1.990.000 €). Die mittleren 50% liegen zwischen 1.290.000 und 3.950.000 €. (Vorjahr zwischen 1.070.000 € und 3.500.000 €). Die Fläche pro Objekt liegt im Schnitt bei 456 Quadratmetern – konstant gegenüber dem Vorjahr. Auch die mittlere Fläche (370 Quadratmeter) sowie die Spanne der mittleren 50% (241 bis 534 Quadratmeter) sind relativ stabil gegenüber dem Vorjahr. München als Vergleich würde bei rund 456 Quadratmetern und einem Preis von rund 8.500 € pro Quadratmeter (Immobilienscout24, 4. Quartal 2025) rund 3.880.000 € kosten. Der Vergleich mit München mag nur grob als Orientierung dienen, zeigt aber, dass sich Mallorca inzwischen auf einem ähnlichen Preisniveau wie die teuerste deutsche Metropole bewegt.

Die Preise für Neubauten steigen vergleichsweise deutlich schwächer an (+4%) als die Preise bei Bestandsobjekten (+12%). Der durchschnittliche Quadratmeter Neubau kostet 8.830 € und liegt damit fast 24% über dem Preis von Bestandsobjekten (7.150 €).

Einfach ausgestattete Objekte bleiben im Preis konstant und kosten rund 4.100 € pro Quadratmeter. „Normale“, mittelmäßig ausgestattete Objekte steigen im Durchschnitt um 8% auf 6.410 €. Das gehobene Segment verzeichnet den größten Preisanstieg mit 10% auf rund 10.040 € und überschreitet somit erstmals die 10.000 €-Marke. Luxusobjekte verteuern sich um gut 6% pro Quadratmeter auf 12.060 €.

Objekte mit Meerblick, ob direkt in erster Meereslinie oder auch nur teilweise, beispielsweise am Berg mit einigen Objekten dazwischen, bleibt ein wertsteigerndes Qualitätsmerkmal. Die Preisdifferenz kann gut 3.500 € betragen. Der Quadratmeter mit Meerblick übersteigt oftmals die 10.000 €-Marke

Wenngleich die Durchschnittspreise differenziert nach Pool ein stimmigeres Bild ergeben, gilt hier, ebenso wie bei der Betrachtung des Meerblicks, vorsichtig bei der Bemessung des Erkenntnisgewinns aus diesen Größen zu sein. Objekte mit Spitzenpool kosten im Schnitt 9.270 €, mit normalem Pool 7.800 € und ohne Pool 6.280 €.



Grafik 8: Preise differenziert nach Objektmerkmalen

Preise differenziert nach Region und Merkmalen

Nachfolgende Betrachtungen fokussieren jeweils die Region und ein zusätzliches Merkmal. Die Aussagekraft dieser Betrachtungen ist weiterhin begrenzt, da die grobe regionale Lage und ein einzelnes Merkmal ebenfalls keine vollständige Immobilie charakterisieren.

Objekttyp

In der Inselmitte, im Nordosten, Palma Umland, Süden und Südosten sind Wohnungen – im Gegensatz zum inselweiten Durchschnitt – günstiger pro Quadratmeter als Häuser und Villen. Im Palma Umland – hier werden, wie auch in der Inselmitte, nur sehr wenige Wohnungen überhaupt angeboten – gab es in diesem Jahr einen Wechsel: Vergangenes Jahr waren hier noch Häuser und Villen teurer. Im Norden lagen beide Objekttypen vergangenes Jahr noch gleichauf, dieses Jahr sind dort Wohnungen im Quadratmeter deutlich teurer als Häuser und Villen. Umgekehrt verhält es sich im Süden, dort ist die Spanne deutlich geschrumpft und Häuser/Villen kosten nur noch marginal mehr im Schnitt und pro Quadratmeter.

Die günstigsten Wohnungen gibt es in der Inselmitte, hier kostet der Quadratmeter im Schnitt 3.770 €. Am teuersten sind Wohnungen im Südwesten (9.280 €), gefolgt von Palma City (8.230 €) und dem Nordwesten (7.280 €). Die günstigsten Häuser und Villen gibt es für rund 5.380 € (Inselmitte), 5.550 € (Nordosten), 5.560 € (Süden) und 5.690 € (Norden). Mit Abstand am teuersten ist der Quadratmeter im Südwesten mit 10.350 €.

Bestand und Neubau

Die insgesamt eher moderat gestiegenen Preise für Neubauten sind im Nordwesten, der Inselmitte, Palma City und dem Palma Umland überdurchschnittlich um über 10% bis fast 26% angestiegen, wobei es in manchen Regionen nur wenige Fallzahlen gibt. Ausschließlich im Nordosten gingen die Preise für Neubauten mit rund 4% zurück. Dort kostet der Quadratmeter Neubau im Schnitt 6.700 €. In der Inselmitte, im Norden, Süden und Südosten liegt der Preis zwischen 7.000 € und 8.000 €, im Nordwesten und Palma Umland zwischen 8.550 € und 8.650 €, in Palma City bei 9.450 € und im Südwesten bei 11.210 €. Im Bestand liegen die Preissteigerungen in fast allen Regionen bei über 10%, lediglich im Nordwesten steigen die Preise moderater um 4% und im Nordosten fällt die Preissteigerung mit 1% gegenüber den anderen Regionen deutlich geringer aus.

Ausstattungsstandard

Differenziert nach Region und Ausstattungsstandard kristallisiert sich das heraus, was bereits ohne eine Unterscheidung nach Region auffiel: einfache und luxuriöse Objekte steigen nicht so kräftig im Preis wie die mittleren und gehobenen Ausstattungsstandards. Während der Südwesten aufgrund der größten Angebotsbasis mitunter die geringsten Streuungen in den Preisen und in allen Standards nur moderate Preisabweichungen aufweist – -2% einfaches Segment und Luxus, 2% und 4% gehobenes und mittleres Segment – sind die Preisabweichungen in manch anderen Regionen teils überdurchschnittlich. Mittlere Objekte in der Inselmitte sowie im Norden steigen um 26% bis 28%, in manchen Regionen und Segmenten gibt es ansonsten vereinzelt Preisänderungen zwischen +/- 10-20%. Einfach ausgestattete Objekte beginnen preislich im Durchschnitt bei 3.100 € (Süden und Nordosten) und liegen in den anderen Regionen – bis auf im Südwesten, Palma City und Nordwesten – zwischen 3.300 € und 4.000 €. Auffällig ist, dass der Nordwesten den höchsten Durchschnittspreis in dieser Kategorie aufweist (geringe Fallzahlen aber akzeptable Streuung): 5.320 €. Im mittleren Segment liegt der Südwesten erwartungsgemäß sogar deutlich an der Spitze mit fast 8.500 €. Palma City folgt erst mit Abstand (7.200 €). Die restlichen Regionen liegen zwischen 4.560 € (Inselmitte) und 5.930 € (Südosten) pro Quadratmeter. Abermals auffällig in dieser Kategorie ist der Nordwesten: Der hohe Preis im einfachen Segment liegt nur marginal unter dem Durchschnittspreis für das mittlere Segment. In keiner anderen Region ist der Preisabstand zwischen diesen Segmenten so knapp. Das gehobene Segment beginnt preislich bei fast 7.500 € (Inselmitte). Fünf Regionen folgen bis 8.700 €. Im Nordwesten kostet der Quadratmeter im Schnitt 9.720 €, in Palma City 10.500 € und im Südwesten fast 12.000 €. Für das Luxussegment werden im Südwesten im Schnitt 14.800 € aufgerufen, vier weitere Regionen folgen mit Durchschnittspreisen über 10.000 €, bei teils nur wenigen Angebotszahlen.

Meerblick und Pool

Eine Betrachtung der Regionen nach Meerblick ist nur eingeschränkt möglich. Lediglich im Norden und im Südwesten liegen die Angebotszahlen mit 29 und 34 Objekten annähernd hoch genug, in allen anderen Regionen gibt es maximal 10 Beobachtungen für Objekte mit einem exklusiven Meerblick. Im Norden ist die Anzahl an Objekten mit einem Spitzenmeerblick sogar geringfügig angestiegen, ebenso wie der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter von 7.780 € auf 8.720 € (rund 12%). Gegenüber Objekten mit einem einfachen Meerblick wird hier ein Preisaufschlag von fast 25% festgestellt. Gegenüber Objekten ohne Meerblick steigt der Preis sogar um 58%. Im Südwesten hingegen sind die Fallzahlen von Objekten mit Spitzenmeerblick zwar deutlich zurückgegangen, die Preise sind im Durchschnitt jedoch um 1,5% auf 11.080 € angestiegen. Auch hier zeigt sich wieder, dass diese Unterteilung nach Region und Meerblick allein nicht immer ausreicht, so kosten im Südwesten Objekte mit Spitzenmeerblick sogar weniger pro Quadratmeter als Objekte mit Teilmeerblick.

Eine differenzierte Betrachtung nach Spitzenpools ist wegen der geringen Angebotszahlen nur im Südwesten sinnvoll. 50 Objekte wurden hier identifiziert, deutlich weniger als im Vorjahr (79). Der Durchschnittspreis stieg hier um fast 7% an auf 11.710 €. Damit fällt die Steigerung moderater aus als für Objekte mit normalem oder keinem Pool (11%). Der Preisaufschlag beträgt hier 14% gegenüber einem normalen Pool und 41% gegenüber keinem Pool.

Preise differenziert nach Immobilientyp und Merkmalen

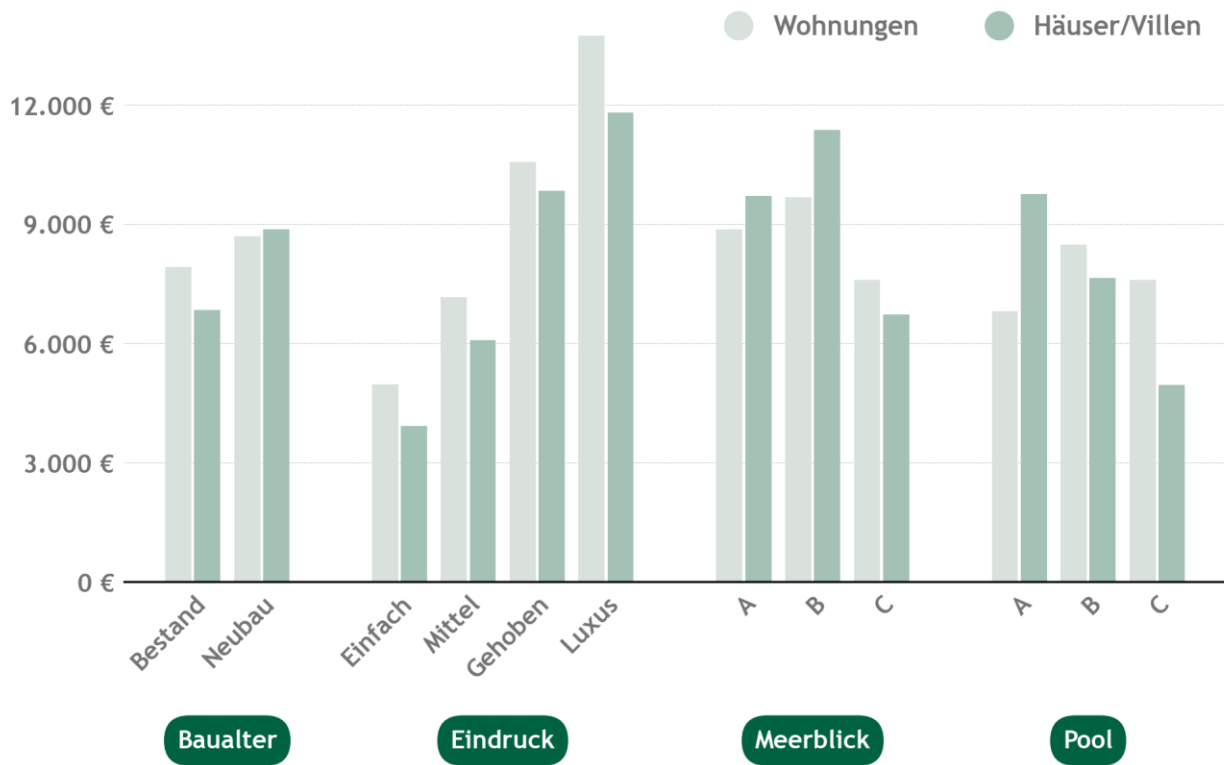
Nachfolgende Betrachtungen fokussieren jeweils den Immobilientyp (Haus/Villa oder Wohnung) und ein zusätzliches Merkmal. Die Aussagekraft dieser Betrachtungen ist weiterhin begrenzt, da der Objekttyp und ein einzelnes Merkmal ebenfalls keine vollständige Immobilie charakterisieren.

Differenziert nach dem Ausstattungsstandard ergeben sich ähnliche Preissteigerungen im einfachen Segment (+3%) für beide Objekttypen. Wohnungen sind hier im Schnitt 1.000 € teurer (3.920 zu 4.970 €). Im mittleren Ausstattungsstandard steigen die Preise für Häuser und Villen marginal stärker mit +8% gegenüber +7% bei Wohnungen. Auch hier sind Wohnungen etwas über 1.000 € teurer (6.080 zu 7.160 €). Im gehobenen Segment fallen die Preise bei beiden Objekttypen rund 10% höher aus als im Vorjahr: 9.840 € Häuser und Villen sowie 10.560 € bei Wohnungen. Mit nicht einmal 30 Angeboten fällt die Auswahl an luxuriösen Wohnungen spärlich aus. Die Preisstreuung ist hier allerdings relativ gering. Im Schnitt kosten diese 13.740 € und somit rund 9% mehr als im Vorjahr. Häuser und Villen verteuerten sich im Luxussegment um rund 6% auf 11.810 €.

Häuser und Villen im Bestand stiegen um fast 13% im Preis. Der Durchschnittspreis liegt hier bei 6.830 €. Wohnungen im Bestand verteuerten sich um 12% und liegen bei 7.920 €. Häuser und Villen die neu gebaut wurden verteuerten sich lediglich um 3%. Der Durchschnittspreis liegt bei 8.880 €. Neubauwohnungen stiegen etwas kräftiger im Preis um 7%. Der Durchschnittspreis liegt bei 8.700 €. Die Preisspanne zwischen Neubau und Bestand ist bei Häusern und Villen erheblich größer als bei Wohnungen. Bei ersteren beträgt der Preisaufschlag mit rund 2.000 € fast 30%. Bei Wohnungen liegt der Preisaufschlag bei gerade einmal 700 €. Das entspricht rund 10%.

Während der Durchschnittspreis bei Häusern und Villen mit Spitzenmeerblick um über 11% nachgab auf im Schnitt 9.710 €, gab der Durchschnittspreis für Wohnungen mit exklusiven Meerblick lediglich um knapp 2% nach auf 8.870 €. Für beide Objektklassen steigen die Preise für einen Teilmeerblick aber auch für Objekte ohne Meerblick um 10 bis 12%. Auch hier fällt wieder auf, dass der Spitzenmeerblick nicht als Differenzierungsmerkmal ausreicht. Bei beiden Objektkategorien liegt der Durchschnittspreis in diesem Segment unterhalb des Durchschnittspreises beim Teilmeerblick.

Das Angebot an Wohnungen mit einem exklusiven Pool ist deutlich zurückgegangen. Aufgrund der geringen Fallanzahl lassen sich hier keine validen Aussagen zum Preis treffen. Häuser und Villen mit einem Spitzenpool verteuerten sich um rund 4% auf im Schnitt 9.760 €. Der gleiche Objekttyp mit einem normalen Pool verteuerte sich um knapp 8%. Objekte ohne Pool sogar um fast 12%. Bei allen Betrachtungen von Häusern und Villen differenziert nach dem Pool ist die Streuung der Preise relativ hoch. Bei Wohnungen stiegen die Preise parallel zu den Häusern und Villen um 8% bei Objekten mit einem normalen Pool und um 12% bei Objekten ohne Pool.



Grafik 9: Preise differenziert nach Objektmerkmalen, unterteilt nach Immobilientyp

Das typische Objekt

Nachfolgende Betrachtungen sollen noch einmal anschaulich darstellen, wie sich der diesjährige Datensatz zusammensetzt. Projekte und nicht fertiggestellte Objekte wurden dabei allerdings zuvor herausgefiltert und gehören nicht zur Grundgesamtheit.

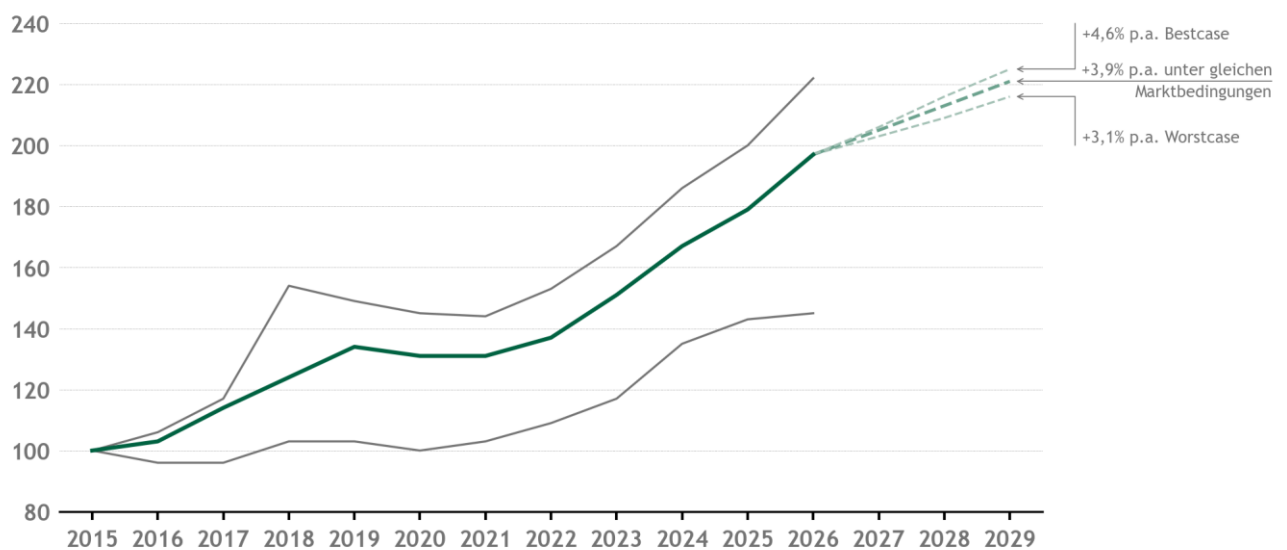
Wer Anfang 2026 eine Suche nach Ferienimmobilien auf Mallorca macht, wird im Schnitt bei jedem siebenten Objekt ein nicht neu gebautes Haus oder Villa im Südwesten finden. Das kostet durchschnittlich 10.140 € pro Quadratmeter. Der Gesamtobjektpreis liegt hier bei rund 4,4 Mio. €, wobei die Streuung sehr groß ist. Am zweithäufigsten – etwa jedes neunte Objekt – kommen Bestands-Wohnungen in Palma-City vor, Kostenfaktor rund 8.000 € pro Quadratmeter, Objektpreis rund 1,3 Mio. € (ebenfalls hohe Streuung). Werden mit dem Ausstattungsstandard, dem Meerblick und dem Pool weitere Filterkriterien einbezogen, dann bleibt auf dem ersten Platz das Bestands-Haus oder Villa im Südwesten, jedoch nur mit mittlerer Ausstattung, keinem Meerblick und einem normalen Pool. Dieser Objekttyp macht rund 6% des Datensatzes aus und kostet durchschnittlich 8.550 € pro Quadratmeter, Gesamtobjektpreis rund 3,1 Mio. €. Am zweithäufigsten nach diesen Kriterien unterteilt käme wieder die Bestands-Wohnung in Palma City mit einem mittleren Eindruck, ohne Meerblick und ohne Pool für rund 7.250 € bzw. 1,1 Mio. € Gesamtpreis. Dieser Objekttyp kommt in etwas mehr als 5% der Fälle vor.



Die typische Immobilie: Villa, Südwesten, kein Neubau, kein Meerblick, normaler Pool, 2,7 Mio. €, ca. 8.520 € / Quadratmeter. Quelle: First Mallorca S.L.

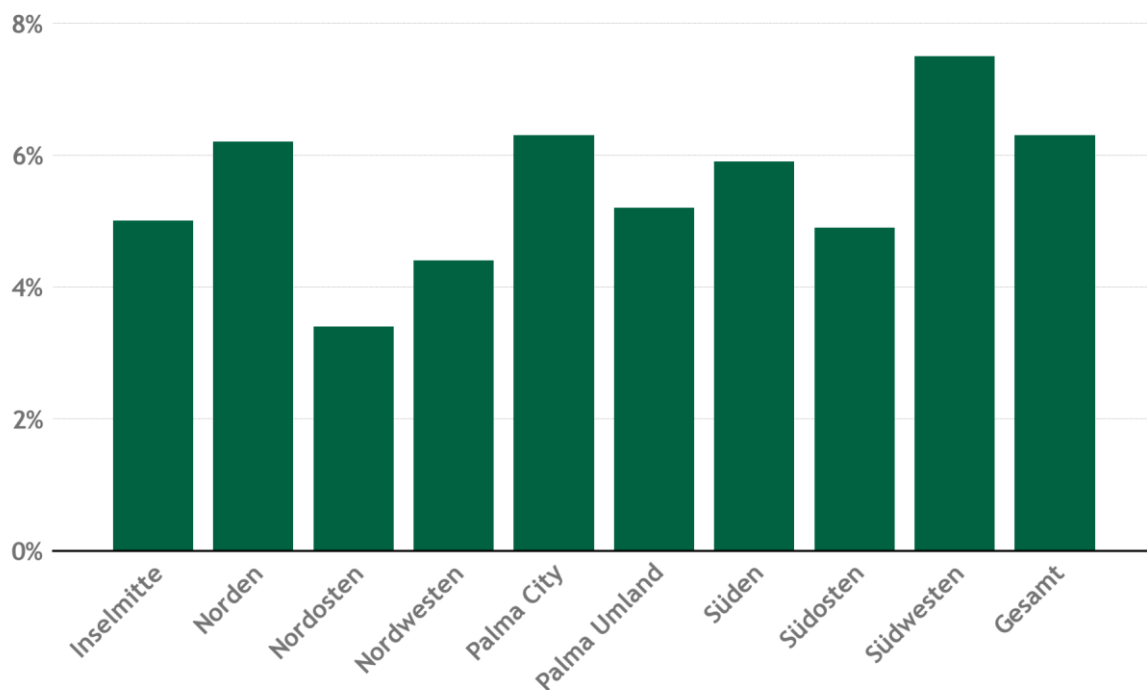
Fazit und Prognose

Seit 2015 erhebt das Center for Real Estate Studies die durchschnittlichen Preise für Ferienimmobilien auf Mallorca. 2026 lag mit einem inselweiten Preisanstieg von rund 10% auf einem ähnlichen Niveau wie die Jahre 2017, 2018, 2023. Mit Ausnahme der Covid-19-Jahre und vereinzelter regionaler Entwicklungen geht es seit Beginn der Datenerhebung steil bergauf. Die durchschnittliche jährliche Preissteigerung liegt bei 6,3%. Top-Performer ist der Südwesten mit rund 7,5% jährlichem Preisanstieg. Und selbst dem Nordwesten, der Region mit dem deutlich schwächsten jährlichen Preisanstieg von 3,4% pro Jahr, kann eine solide und stabile Marktentwicklung attestiert werden. Wer 2015 eine durchschnittliche Ferienimmobilie im Nordwesten gekauft hat und sie jetzt Anfang 2026 verkauft kann mit einem absoluten Gewinn von über 60% rechnen. Käufer einer durchschnittlichen Immobilie im Südwesten im Jahr 2015 würden sich über eine absolute Preissteigerung von über 120% freuen. Inselweit beträgt der absolute Preisanstieg seit 2015 rund 97%.



Grafik 10: Indexierter Preisverlauf seit 2015. Graue Graphen: Entwicklung der Regionen mit dem besten und schwächsten Preisanstieg. Grüner Graph: Durchschnittliche Preisentwicklung. Gestrichelte Graphen: Künftige Preisentwicklung unter der Annahme ähnlicher Marktbedingungen wie in den vergangenen Jahren.

Bei diesen positiven Entwicklungen zeigen auch die Regressionsmodelle eine voraussichtlich positive Entwicklung in den kommenden Jahren. Wenn sich der Trend der Vorjahre – inklusive potenzieller zeitweiliger Einbrüche – fortsetzt, dann werden die Preise in den kommenden drei Jahren im Schnitt um 3,9% ansteigen. Im schlechtesten Fall voraussichtlich um durchschnittlich 3,1% und im besten Fall durchschnittlich um 4,6%.



Grafik 11: Durchschnittliche Preisentwicklung pro Jahr seit 2015 in den Regionen

Auffällig ist die Entwicklung des Angebots: Am unteren Ende verschwinden einfach ausgestattete Objekte, während das Luxussegment zwar wächst, preislich jedoch nicht mehr der alleinige Wachstumstreiber ist. Die größte Dynamik entfaltet sich im mittleren und gehobenen Segment – dort, wo Nutzung, Qualität und Lage in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Diese Marktmittelpunkte bilden zunehmend das Rückgrat des Preiswachstums und dürften auch künftig die höchste Liquidität aufweisen.

Regional bleibt der Südwesten die unangefochtene Premiumregion der Insel, doch die stärksten relativen Impulse kommen aus bislang weniger im Fokus stehenden Regionen wie dem Palma Umland, dem Norden und der Inselmitte. Gleichzeitig zeigt der Nordosten, dass Angebotsausweitungen ohne entsprechende Nachfragedynamik kaum zu Preissteigerungen führen können. Damit gewinnt die regionale und qualitative Differenzierung weiter an Bedeutung – pauschale Aussagen über „den Markt Mallorca“ greifen immer weniger.

Makrolage Mallorca

Nicht das erste Mal kann an dieser Stelle von einem neuen Besucherrekord auf den Balearischen Inseln berichtet werden. Mit 15,7 Mio. Besuchern stieg das Touristenaufkommen 2025 um rund 2,6%. Das Interesse an Mallorca bleibt ungebrochen hoch – ob als Urlaubsziel oder Zweitwohnsitz.

Die balearische Landesregierung verfolgt seit mehreren Jahren eine zunehmend restriktive Regulierung der Ferienvermietung. Insbesondere in urbanen Gebieten wie Palma sowie in stark nachgefragten Küstenzonen werden derzeit keine neuen Lizenzen vergeben und bestehende Kontingente begrenzt. Ziel der Maßnahmen ist es, dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und die dauerhafte Wohnnutzung zu stärken. Für den Markt der Ferienimmobilien führt dies zu einer weiteren Verknappung legal vermietbarer Objekte und erhöht die Bedeutung von Bestandsimmobilien mit gültiger Vermietungslizenz.

Im Verlauf der Jahre 2024 und 2025 kam es auf Mallorca wiederholt zu öffentlichen Protesten gegen die negativen Begleiterscheinungen des Massentourismus. Zentrale Kritikpunkte waren die Überlastung der Infrastruktur, steigende Wohnkosten für die lokale Bevölkerung sowie die Ausweitung der kurzfristigen Ferienvermietung. Die politischen Reaktionen zielten weniger auf eine Reduzierung der Besucherzahlen ab, sondern vielmehr auf eine gezielte Lenkung des Tourismus, unter anderem durch höhere Touristensteuern, Kapazitätsbegrenzungen in sensiblen Gebieten und eine stärkere Regulierung touristischer Nutzungen.

Das Angebot an neuen Bauflächen auf Mallorca ist aufgrund strenger Raumordnungs- und Naturschutzvorgaben seit Jahren stark eingeschränkt. Große Teile der Insel unterliegen dem Schutz als ländlicher Raum oder Naturgebiet, wodurch eine bauliche Entwicklung nur sehr begrenzt möglich ist. Diese strukturelle Flächenknappheit stellt einen zentralen limitierenden Faktor für die Angebotsausweitung im Wohn- und Ferienimmobilienmarkt dar.

Neben der eingeschränkten Verfügbarkeit von Bauland wirken auch komplexe und zeitintensive Genehmigungsverfahren bremsend auf die Neubautätigkeit. Bauanträge unterliegen umfangreichen Prüfprozessen auf kommunaler und regionaler Ebene, was die Planungs- und Realisierungszeiten deutlich verlängert. In Kombination mit steigenden Baukosten führt dies zu einer insgesamt niedrigen Neubauquote und verstärkt den Angebotsdruck auf bestehende Immobilienbestände.

Für bisherige Eigentümer von Ferienimmobilien auf der Insel haben diese Entwicklungen aber kaum spürbare negative Folgen. Im Gegenteil: Die Preise sind wertstabil, größtenteils sogar gestiegen. Wer insbesondere Selbstnutzer ist, ist auch nicht im Fokus der Proteste oder daraus folgender politischer Maßnahmen.

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, Immobilientyp, Objektalter, Ausstattungsstandard, Meerblick, Pool) 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, zumal hier nicht immer die passenden Filterkriterien zur Auswahl stehen. 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 zwölf marktführenden Makler gesammelt und abgeglichen, indem zuerst ungewünschte Objekte (fälschlicherweise erfasste Grundstücke, abriss- oder sanierungsbedürftige Objekte) aus dem Datensatz entfernt und anschließend unplausible Werte sowie Doppelzählungen (siehe Datengrundlage ab Seite 21) korrigiert wurden. Nach Korrektur um statistische Ausreißerwerte ergibt sich ein Datensatz mit 5.560 Objekten. Bereinigt um nicht fertiggestellte Objekte verbleiben **5.293 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, sanierungs- und abrissbedürftigen Objekten, Doppellistungen, nicht bewertbaren Objekten sowie nicht fertiggestellten Projektierungen, rund 8.070 Inserate zur Verfügung, die auf den Webseiten der Immobilienvermarktungsunternehmen Porta Mallorquina, Engel & Völkers, First Mallorca, Balearic Properties, Minkner & Partner, Kensington Mallorca, Living Blue Mallorca, Yes! Mallorca Property, Sandberg Estates, RE/MAX Islands, John Taylor und Berkshire Hathaway Homeservices gelistet waren. Die Datenerhebung wurde im Zeitraum vom 12.12.2025 bis 09.01.2026 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 entweder die geringsten Flächenangaben bei Doppellistungen hinzugezogen oder die Objekte aus der Auswertung entfernt.

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. Diese ausgeschlossenen Objekte fehlen auch in den anfänglichen Betrachtungen zu Anzahlen und Anteilen in dieser Studie.

Objektklassifikation

Auf den Internetpräsenzen der jeweiligen Anbieter sind auch Zuordnungen zu den jeweiligen Objektklassen angegeben, die allerdings manchmal mit unplausiblen Werten gefüllt sind. Zum Beispiel finden sich Grundstücke in den Suchergebnissen nach Wohnungen oder umgekehrt. Zudem weichen vereinzelt die Zuordnungen der Eintragungen der verschiedenen Makler voneinander ab. Diesen Problemen kann einzig sicher mit den durchgeführten individuellen Einzelobjektbetrachtungen begegnet werden.

Dubletten

Auf Mallorca herrscht das sog. Multimaklersystem, bei dem eine Immobilie häufig von mehreren Immobilienmaklern angeboten wird. Objekte, die im Datensatz bei unterschiedlichen Anbietern mit identischen oder leicht abweichenden Preisen geführt wurden, wurden daher näher betrachtet. Handelte es sich augenscheinlich um dasselbe Objekt, wurde die Zweitlistung entfernt. Neben der Preisinformation wurden in Regionen beziehungsweise Teildatensätzen mit nur einer geringen Anzahl an Objekten noch einmal Einzelvergleiche, unabhängig von der Preisinformation, durchgeführt.

Datenrevision

Durch eine 2023 eingeführte datenbankgestützte Erhebung und Erfassung der Inserate, kann es zu Korrekturen der Vorjahreswerte kommen. Dies geschieht insbesondere im Zuge von neu erfassten Objekten, die mit bereits in der Datenbank vorhandenen Objekten zusammengeführt werden, also Objekte, die bereits ein Jahr oder länger inseriert sind. Auch die neue Identifikation von Großprojekten, also Objekte, die einem Großprojekt zuzuordnen sind, kann hier ausschlaggebend sein, beispielsweise wenn die Vermarktung im Vorjahr zum Zeitpunkt der Datenerhebung gerade erst angelaufen war. Auch können im Vorjahr nicht beurteilbare Objekte nun in die Menge der bewertbaren Objekte aufgenommen werden, beispielsweise durch neue / andere Preis- oder Flächenangaben sowie neue / andere Bilder und Informationen, die sich für eine neue Objektbewertung eignen.

Stichprobe

Erfasste Inserate aus vorgenannten Portalen, teils per Portalfilter bereinigt um unerwünschte Objekte: 8.066

Zusammengefasste Inserate zu identischen Objekten: 6.305

Datensatz nach Einzelbeurteilung sowie Korrekturen wegen unerwünschter Objekte, falscher oder fehlender Preis- und Flächenangaben: 6.072

Entfernung von Ausreißern auf Ortsebene (obere und untere 5% der Verteilung), Rest: 5.560

Ausschließlich fertiggestellte Objekte: 5.293

Testat

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

Freiburg, im Februar 2026



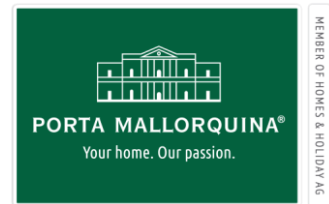
Prof. Dr. Marco Wölfle
Dekan und akademischer Leiter
Center for Real Estate Studies (CRES)
Institut der Steinbeis School for Real Estate
and Management (SREM), Freiburg

Informationen zur Porta Mallorquina, a brand of Homes & Holiday AG

Porta Mallorquina, eine Marke der börsennotierten Homes & Holiday AG mit Sitz in München, wurde im Jahr 2005 gegründet und zählt heute zu den etablierten Immobilienmarken auf Mallorca.

Gemeinsam mit der zweiten Konzernmarke Porta Holiday bietet die Homes & Holiday AG ein einzigartiges Full-Service-Angebot aus einer Hand: Immobilienkauf, Langzeitvermietung und Ferienvermietung – alles unter einem Dach.

Mit acht Lizenzgebieten auf Mallorca und einem Portfolio von über 1.500 ausgewählten Immobilien gehört Porta Mallorquina zu den führenden Maklern auf der Insel. Die mehrsprachige Website www.porta-mallorquina.de ist eine der meistbesuchten Plattformen für Mallorca-Immobilien und bietet umfassende Informationen, Inspiration und persönliche Beratung.



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).

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.



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

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). Neben der studentischen Betreuung liegen seine Arbeitsschwerpunkte in der programmierten Datenbeschaffung, der statistischen Datenauswertung, -aufbereitung und -visualisierung.

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, a brand of Homes & Holiday AG unzulässig und strafbar.

