



Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2025

CRES Discussion Paper — No. 2025-01

Center for Real Estate Studies (CRES)

Prof. Dr. Marco Wölflé

Julian Götting

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

Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca

Ergebnisse 2025

Herausgeber:	Porta Mallorquina, a brand of Homes & Holiday AG http://www.porta-mallorquina.de/
Stand:	Juni 2025

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

Die vorliegende Marktstudie zielt auf einen aktuellen Überblick ab und kann im langfristigen Vergleich dazu dienen, die Werthaltigkeit eigener Investments zu prüfen. Denn neben der „emotionalen Rendite“, die richtige Immobilie gefunden zu haben, gewinnen auch rationale Erwägungen für eine nachhaltige Kapitalanlage an Bedeutung. Daher stellt sich die Frage nach aktuellen Preistreibern, üblichen Preisen in Regionen und Marktsegmenten, aber gerade auch im Premiumbereich nach dem Preis von Luxusobjekten oder Quadratmeterpreisen in sehr gehobenen Teilregionen.

Wie auch schon in den vergangenen Jahren wurden dafür die Angebote der größten Immobilienmakler auf Mallorca erfasst, manuell validiert und statistisch ausgewertet. Die vorliegenden Ergebnisse repräsentieren rund 95% des Anfang 2025 verfügbaren Marktangebots auf Mallorca und sind damit als repräsentativ und anbieterunabhängig zu werten.

Dieses Jahr wurden zu den bisherigen acht Portalen mit RE/MAX, John Taylor sowie Sandberg drei weitere Portale hinzugezogen, was die Datengrundlage nochmals verbreitert. Weitere Informationen zur Datengrundlage, Datengewinnung bzw. wissenschaftlichen Bereinigung sowie zur Zielsetzung der Studie sind ab Seite 18 zu finden. Zur Vergleichbarkeit entsprechen Methodik und Darstellung der Ergebnisse den routinierten Abläufen der Vorjahre.

Die Studie in Kurzform:

Angebot

- Das inselweite Angebot ist um fast 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr angestiegen.
- Rund 20 Prozent der angebotenen Objekte sind bereits sein 2023 oder länger inseriert, etwa 16 Prozent der Objekte seit 2024.
- Rund 50 Prozent des inselweiten Angebots ist in den Regionen Südwesten, Palma City und Palma Umland zu finden.
- Sehr einfach ausgestattete Objekte machen rund 9 Prozent des Objektangebots aus, Luxusobjekte lediglich 3,5 Prozent.
- Etwa 17 Prozent aller angebotenen und bereits fertiggestellten Objekte sind Neubauten.

Preise

- Inselweiter Preisanstieg über 7 Prozent. Lediglich im Nordosten leichte Preisrückgänge, in Palma City eher Stagnation. Andere Regionen teils mit kräftigen Preisanstiegen.
- Inselweiter Durchschnittspreis bei rund 6.700 Euro pro Quadratmeter.
- Teuerste Region bleibt der Südwesten mit rund 9.000 Euro pro Quadratmeter, günstigste Region die Inselmitte mit durchschnittlich 4.550 Euro pro Quadratmeter.
- 17 Prozent der seit 2023 inserierten Objekte sind seit 2023 im Preis gestiegen, 20 Prozent im Preis gesunken. Lediglich 8 Prozent der seit 2024 inserierten Objekte sind im Preis gestiegen, 30 Prozent im Preis gesunken.

Allgemeines

- Tourismus boomt – 2024 gab es einen neuen Besucherrekord auf den Balearischen Inseln.
- Unmut über den Massentourismus und die Immobilienpreise bei den Bewohnern vor Ort zeigen noch keine Auswirkungen auf die Preise für Ferienimmobilien.

Immobilienmarkt Mallorca 2025

Teuerste Region: Südwesten (Ø 9.000 €/m²)

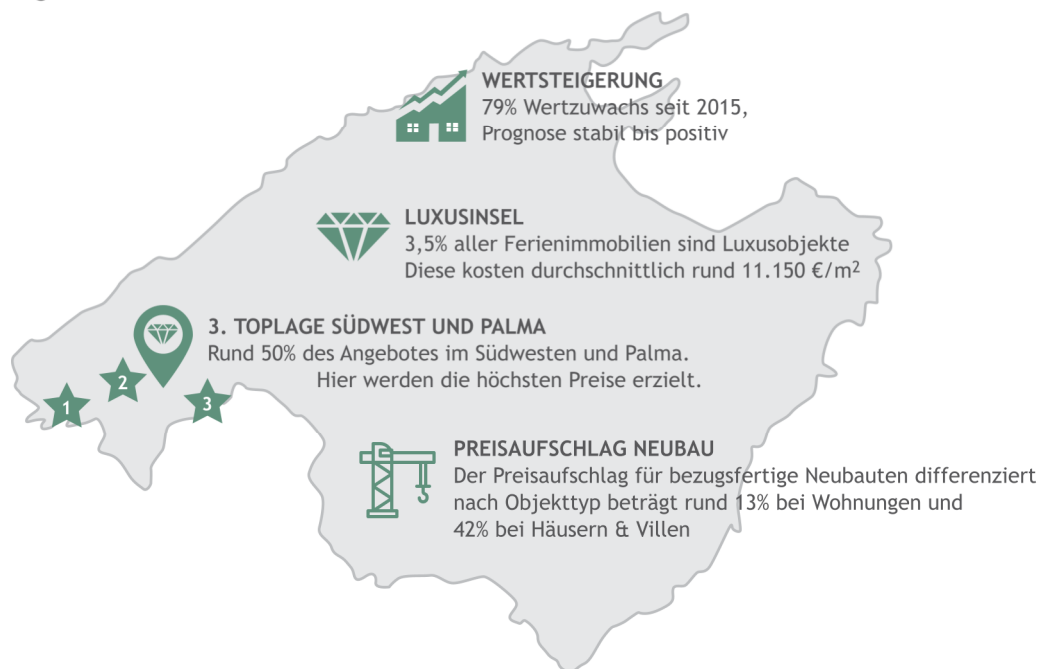
Günstigste Region: Inselmitte (Ø 4.550 €/m²)

Teuerste Lagen:

- ★ 1 Es Camp de Mar bis Port Andratx 12.150 €/m²
- ★ 2 Andratx/S'Arraco 11.290 €/m²
- ★ 3 Costa d'en Blanes 9.890 €/m²

Durchschnittspreis Insel gesamt: 6.720 €/m²

Angebot Insel: 5.002 Immobilien

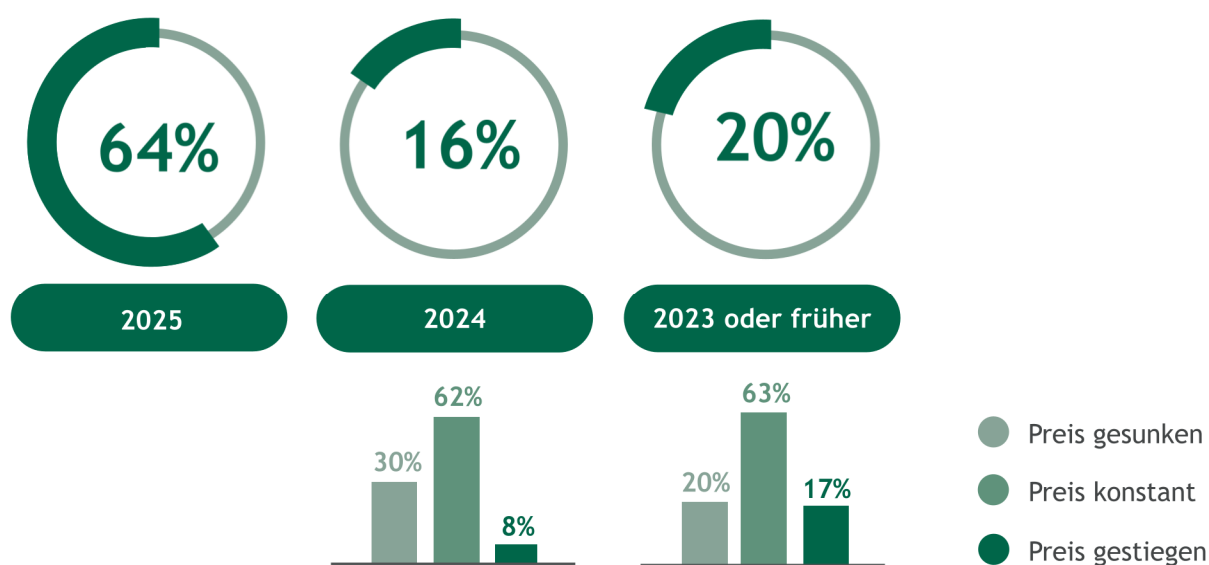


Zusammensetzung des Objektangebots

2025 wurden insgesamt rund 5.300 auswertbare Objekte erfasst und somit rund 4,5 Prozent mehr Objekte als im Vorjahr. Dieser Anstieg ist sicherlich auch auf die drei neuen Portale zurückzuführen, rund 400 Objekte wurden ausschließlich auf diesen gefunden. Etwa 290 Objekte wurden in den weiteren Auswertungen ausgeschlossen, weil ihr Zustand als noch nicht fertiggestellt beurteilt wurde. Hiermit sind ausschließlich Projektierungen gemeint, die den Bildern, Beschreibungen und dem Preis nach ein fertiges aber eben noch nicht begonnenes oder abgeschlossenes Projekt verkaufen. Der Anteil dieser Objekte ist um rund 33 Prozent zurückgegangen. Nach allen Korrekturen standen in diesem Jahr verbleiben rund 5000 Objekte zur Verfügung. Das ist ein Anstieg um fast 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Etwa 280 Objekte wurden rund 50 Großprojekten zugeordnet. Einige dieser Großprojekte werden bereits seit Jahren vermarktet. Um hier 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 sind, lediglich als ein einzelnes Objekt in diese Auswertungen ein.

Durch eine 2023 eingeführte datenbankbasierte Objekterfassung im Rahmen dieser Studie können fortan auch bessere jahresübergreifende Auswertungen erfolgen. Unter anderem kann eine grobe Aussage zur Insertionsdauer getroffen werden: 991 Objekte sind bereits seit 2023 inseriert, das entspricht 19,8 Prozent. Weitere 813 Objekte sind seit 2024 inseriert (16,3 Prozent). Insgesamt sind also über 35 Prozent der Objekte länger als ein Jahr inseriert. Bei Objekten, die seit 2023 inseriert sind, ist der Preis 2025 im Durchschnitt um 0,8 Prozent gegenüber 2023 angestiegen. Rund 17 Prozent dieser Objekte haben 2025 einen höheren Preis als 2023, 20 Prozent haben einen geringeren Preis. Objekte, die seit 2024 inseriert sind, wurden im Jahresverlauf im Schnitt um -2,7 Prozent im Preis gesenkt. Rund 30 Prozent all dieser Objekte wurden 2025 mit einem geringeren Preis inseriert. 7,5 Prozent der Objekte hingegen haben einen höheren Preis.



Grafik 2: Aufteilung des inselweiten Angebots und Preisentwicklung seit Insertion

Etwa 8 Prozent aller fertiggestellten Objekte (etwas mehr als 400 Objekte) wurden mit einer Ferienvermietungslicenz identifiziert. Seit einigen Jahren ist die Erteilung solcher Lizenzen stark beschränkt, jedoch sind diese insbesondere für die Vermietung in Zeiten der ausbleibenden Selbstnutzung von Eigentümern bzw. reinen Investoren von besonderer Relevanz, um mit den Immobilien Erträge zu generieren.

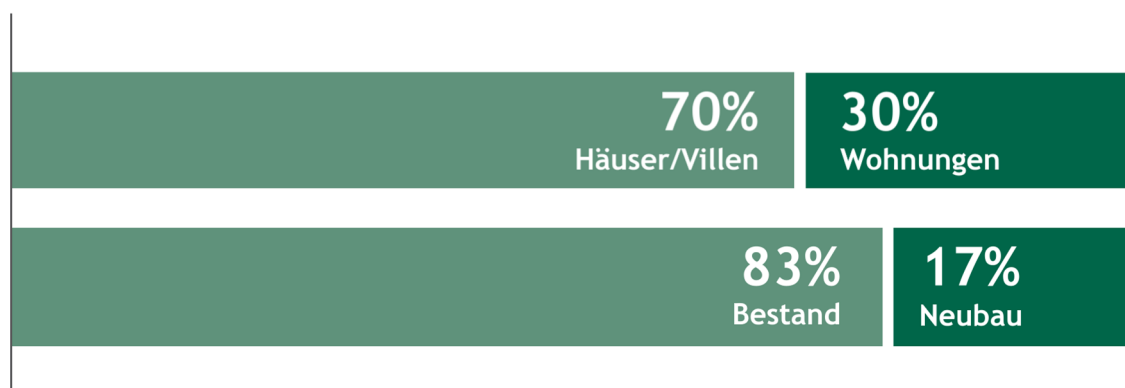
Wie auch in den vergangenen Jahren stützen sich die weiteren Aussagen ausschließlich auf die fertiggestellten Objekte. Ein Bezug auf den Gesamtbestand wird explizit erwähnt.

Angebot nach Bestand und Neubau

Insgesamt ist das Angebot an Neubauten um fast 40 Prozent angestiegen, dies spricht für eine hohe Fertigstellungsquote, wofür auch der zuvor genannte Rückgang der noch nicht fertiggestellten Objekte spricht. Das Angebot an Bestandsobjekten ist um 3 Prozent angestiegen. Durch die Verschiebungen bei den projektierten und fertiggestellten Objekten und der nur marginalen Steigerung der Bestandsobjekte, gibt es eine deutlichere Verschiebung des inselweiten Angebots unterteilt nach Bestand und Neubau: Rund 17 Prozent aller Ferienimmobilien konnten als Neubau (Fertigstellung binnen der letzten 5 Jahre) identifiziert werden, etwa 83 Prozent der Objekte wurden dem Bestand zugeordnet. Im Vorjahr waren es noch rund 13 Prozent Neubauten und 87 Prozent Bestandsobjekte. In den Regionen sticht besonders der Südosten hervor, die große hier beobachtete Angebotssteigerung geht überproportional auf einen Anstieg an Neubauten zurück. Mit fast 25 Prozent angebotenen Neubauten, übersteigt der Anteil des Neubaus hier nun sogar Palma City (ebenfalls rund 25 Prozent).

Angebot nach Immobilientyp

Der Anteil an Wohnungen zu Häusern und Villen liegt bei rund 30 Prozent Wohnungen zu 70 Prozent Häusern. Diese Größenordnung ist seit vielen Jahren konstant und es gibt kaum Verschiebungen. Palma City ist die einzige Region, in der es mehr Wohnungen (rund 75 Prozent) als Häuser gibt, was für städtisches Gebiet nicht überrascht. Im Südwesten ist etwas mehr als jedes Dritte angebotene Objekte eine Wohnung. In allen anderen Regionen liegt der Wohnungsanteil teils deutlich unter 20 Prozent.

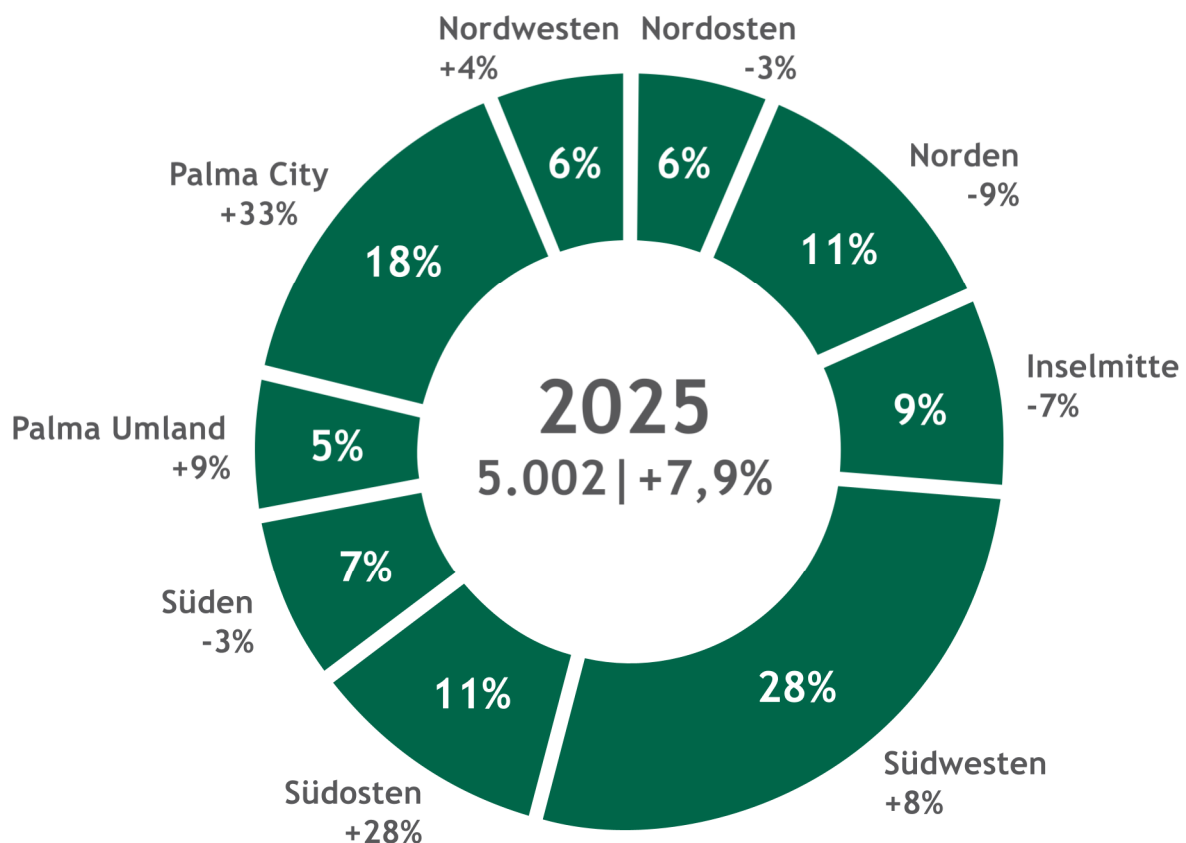


Grafik 3: Angebot nach Immobilientyp

Angebot nach Regionen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Angebot besonders stark in Palma City (rund ein Drittel) sowie im Südosten (rund ein Viertel) angestiegen. Im Umland von Palma und im Südwesten ist das Angebot um fast 10 Prozent angestiegen, im Nordwesten um 4 Prozent. Im Süden und Nordosten gab es leichte Rückgänge um 3 Prozent. In der Inselmitte und im Norden ging das Angebot um 7 bis 9 Prozent zurück.

Die Veränderungen im absoluten Angebot haben auch relative Veränderungen im Angebot inselweit zur Folge: Der Südwesten bleibt mit rund 28 Prozent die Region mit dem höchsten inselweiten Angebot, hier wurden rund 1.400 Objekte erfasst. Palma City folgt mit einem anteiligen Angebot von fast 18 Prozent. Der Norden folgt mit 11 Prozent und der Südosten ebenso mit fast 11 Prozent. Der Südosten hat dieses Jahr mehr Objekte im Angebot als die Inselmitte – das war im vergangenen Jahr noch andersherum. Der Süden, Nordosten und Nordwesten haben traditionell ein eher geringeres Objektangebot mit rund 5 bis 7 Prozent. Das Palma Umland bleibt – wenn auch knapp – die Region mit dem geringsten Angebot von ebenfalls rund 5 Prozent.



Grafik 4: Verteilung des Angebots auf die Regionen und Veränderung in der Region zum Vorjahr

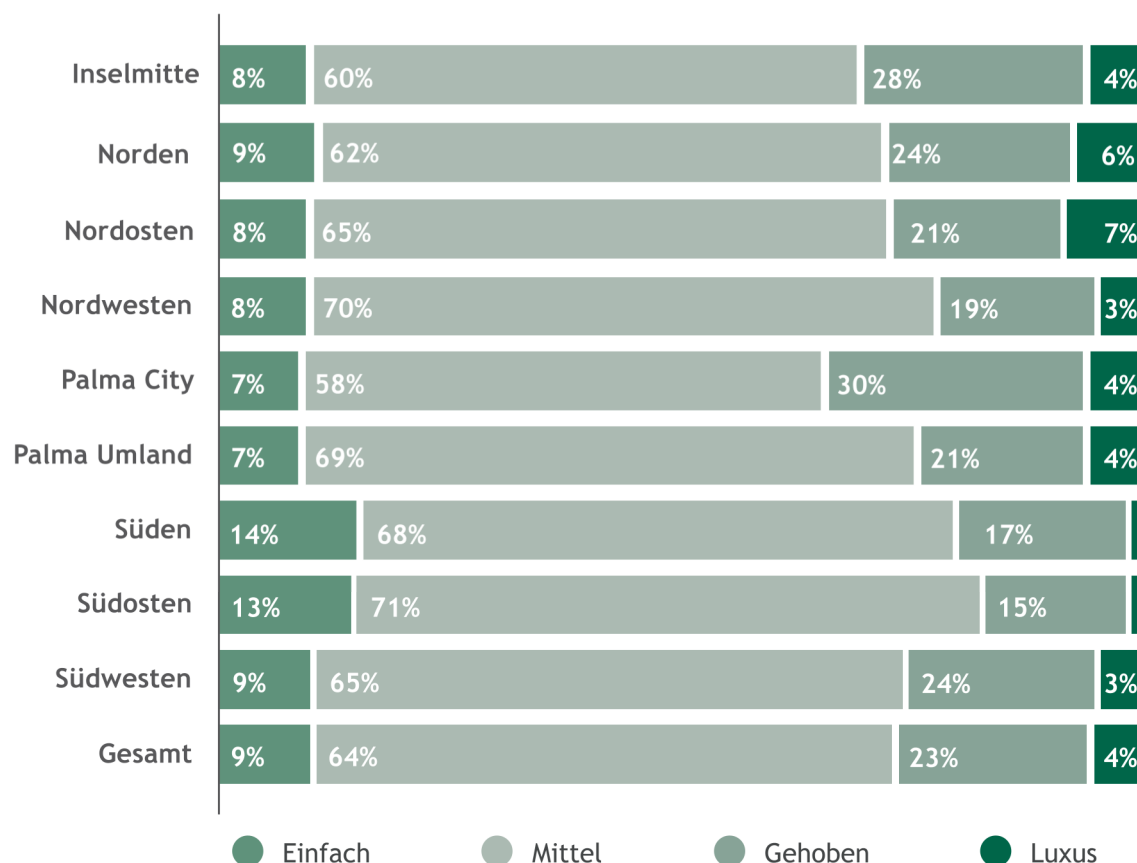
Angebot nach Ausstattungsstandard (Eindruck)

Der Anteil an einfachen Objekten (rund 9 Prozent) sowie an luxuriös ausgestatteten Objekten (3,5 Prozent) ist konstant auf dem Niveau der Vorjahre. Insbesondere die Einordnung in mittleren und gehobenen Standard ist immer etwas schwieriger, da oft Objekte eine ausgeglichene Anzahl an Elementen haben, die eher mittel oder gehoben zugeordnet werden können, oder auch den beiden Randbereichen. Anders als bei einfachem und luxuriösem Standard, die die Ränder der Beurteilungsskala markieren, sind hier die Übergänge oft fließend und die Objekte schwieriger eindeutig zu kategorisieren.

Dieses Jahr wurden fast zwei Drittel aller Objekte als mittel eingestuft, nicht ganz jedes vierte Objekt wurde dem gehobenen Segment zugeordnet. Im mittleren Segment waren es vergangenes Jahr noch rund 55 Prozent (9 Prozentpunkte weniger) aller Objekte und fast ein Drittel aller Objekte wurden dem gehobenen Standard zugeordnet.

Im Luxussegment haben besonders der Nordosten, Nordwesten, Norden und die Inselmitte anteilig zugelegt, wohingegen die Süd-Regionen sowie das Palma Umland stärkere Rückgänge in diesem Segment verbuchen. Lediglich Palma City ist mit rund vier Prozent annähernd auf Vorjahresniveau.

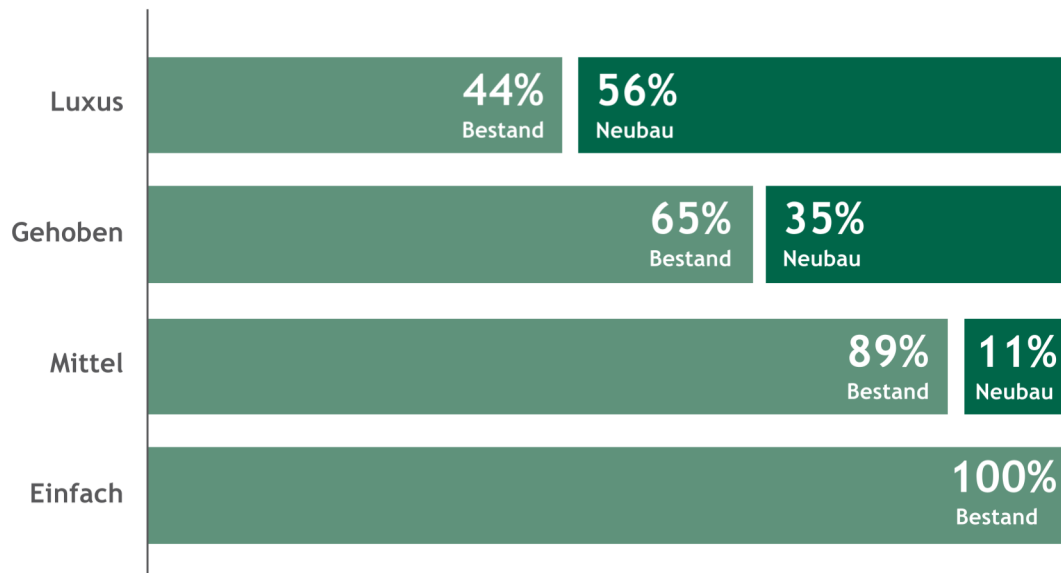
Im einfachen Segment sind besonders im Süden, Palma City und Palma Umland die Anteile deutlich angestiegen, im Südosten, Nordwesten, Norden und der Inselmitte sind die Anteile merklich zurückgegangen.



Grafik 5: Verteilung des Angebots nach Ausstattungsstandard

Angebot nach Bestand / Neubau und Eindruck

Rund 41 Prozent des Neubaus sind dem mittleren Segment zuzuordnen, etwa 48 Prozent dem gehobenen Segment und etwas mehr als 11 Prozent dem Luxussegment. Neubau einfacher Ausstattung gibt es nicht. Inselweit sind über 55 Prozent der Luxusobjekte Neubauten, im gehobenen Segment ist etwas mehr als jedes dritte Objekt ein Neubau. Im mittleren Segment ist etwa jedes zehnte Objekt ein Neubau. Lediglich rund 2 Prozent der Bestandsobjekte sind Luxusobjekte, 18 Prozent gehobenen Standards.

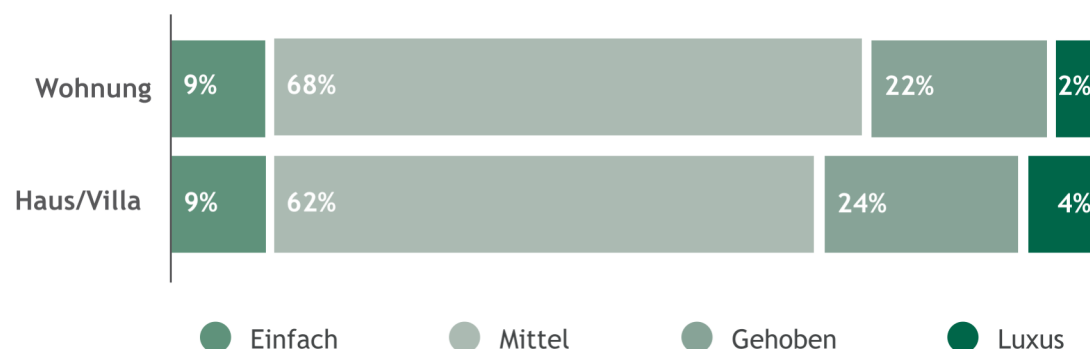


Grafik 6: Angebot nach Eindruck und Bestand / Neubau

Angebot nach Bestand / Neubau und Immobilientyp

Die wenigen Luxusobjekte verteilen sich vorwiegend auf die Häuser und Villen. 4,3 Prozent dieser sind dem Luxussegment zuzuordnen, lediglich 1,9 Prozent der Wohnungen sind dem höchsten Ausstattungsstandard zuzuordnen. Absolut betrachtet sind rund 84 Prozent der Luxusobjekte Häuser und Villen.

24 Prozent der Häuser und Villen haben einen gehobenen Ausstattungsstandard, fast 22 Prozent der Wohnungen. Im einfachen Segment liegen beiden Immobilientypen dichter beieinander mit 8,5 Prozent (Wohnungen) und 9,2 Prozent (Häuser und Villen).



Grafik 7: Angebot nach Immobilientyp und Eindruck

Angebot nach Meerblick und Pool

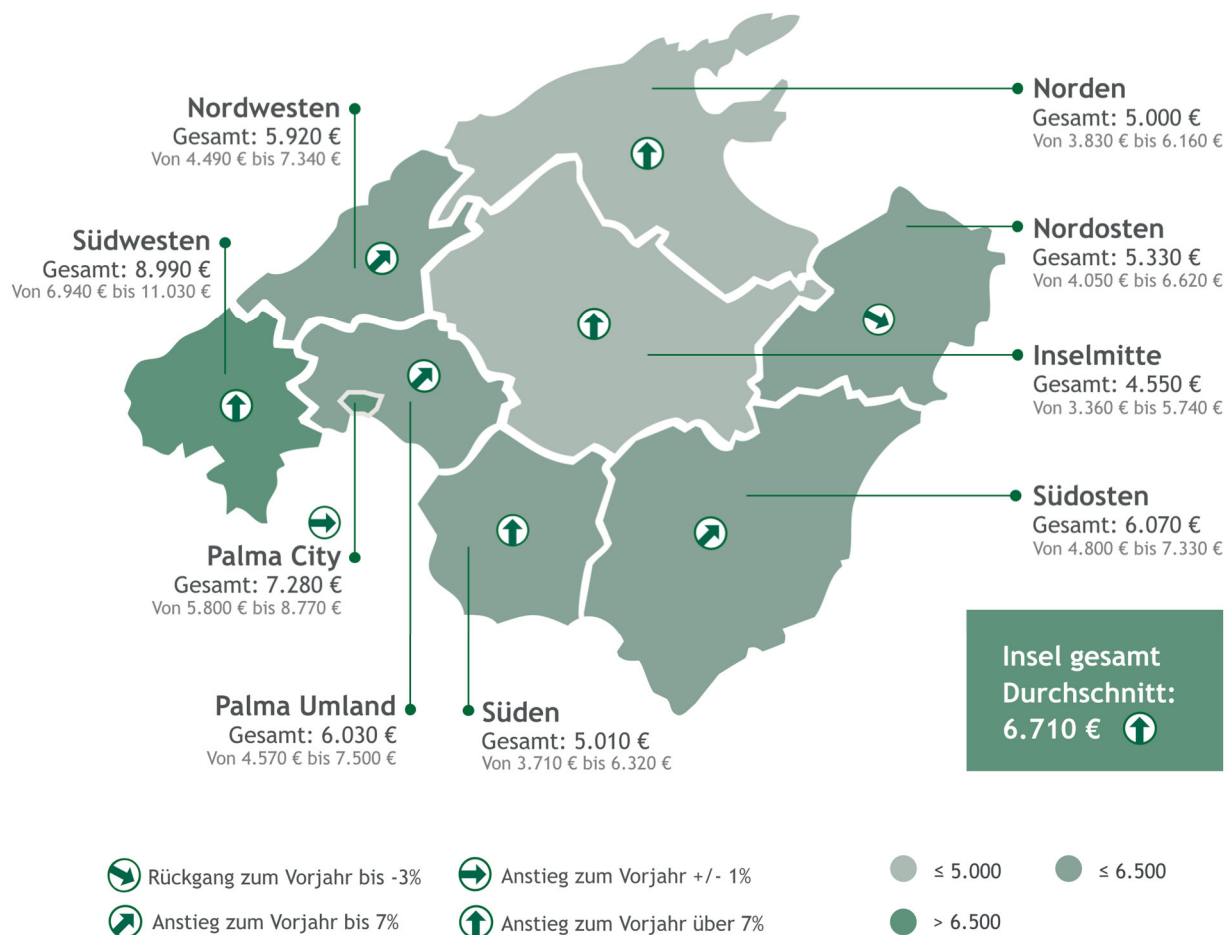
Spitzenmeerblick ist ein exklusives Gut, lediglich zwei Prozent der inserierten Objekte konnte dieses Jahr ein solcher Blick attestiert werden. 12 Prozent der Inserate haben einen einfachen Meerblick. Am meisten Objekte mit Spitzenmeerblick gibt es absolut (62 Objekte) wie auch anteilig (4,4 Prozent der dort inserierten Objekte) im Südwesten. Weitere 23 Prozent der Objekte haben einen einfachen Meerblick. Im Süden haben rund 4 Prozent der inserierten Objekte einen Spitzenmeerblick, im Norden zumindest 2 Prozent. In den anderen Regionen liegt der Anteil unter einem Prozent.

Spitzenpools, die über ein übliches mittleres und rechteckiges Maß hinausgehen oder eine besondere Pool-Landschaft haben, sind ebenfalls ein Luxusgut. Rund 3 Prozent aller inserierten Objekte verfügen über solch einen Pool. Die meisten Spitzenpools gibt es im Südwesten, sowohl absolut – wobei der Südwesten auch das mit Abstand größte Angebot hat – als auch anteilig: 6 Prozent aller Objekte haben hier einen derartigen Luxus-Pool.



Preisniveau

Der inselweite Durchschnittspreis steigt auf etwas über 6.700 Euro pro Quadratmeter. Das sind rund 7,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Das durchschnittliche angebotene Objekt kostet rund 2,34 Mio. Euro. Dieser Durchschnitt ist allerdings durch einige sehr hochpreisige Objekte deutlich höher als der mittlere Preis (Median). Der Preis, bei dem 50 Prozent der Objekte drunter und 50 Prozent der Objekte drüber liegen, liegt bei rund 1,5 Mio. Euro. Ein Viertel der Objekte kostet zwischen 110.000 Euro und 795.000 Euro, das hochpreisigste Viertel der Objekte kostet 2,94 Mio. Euro und mehr.



Grafik 8: Preisniveau und Veränderung zum Vorjahr

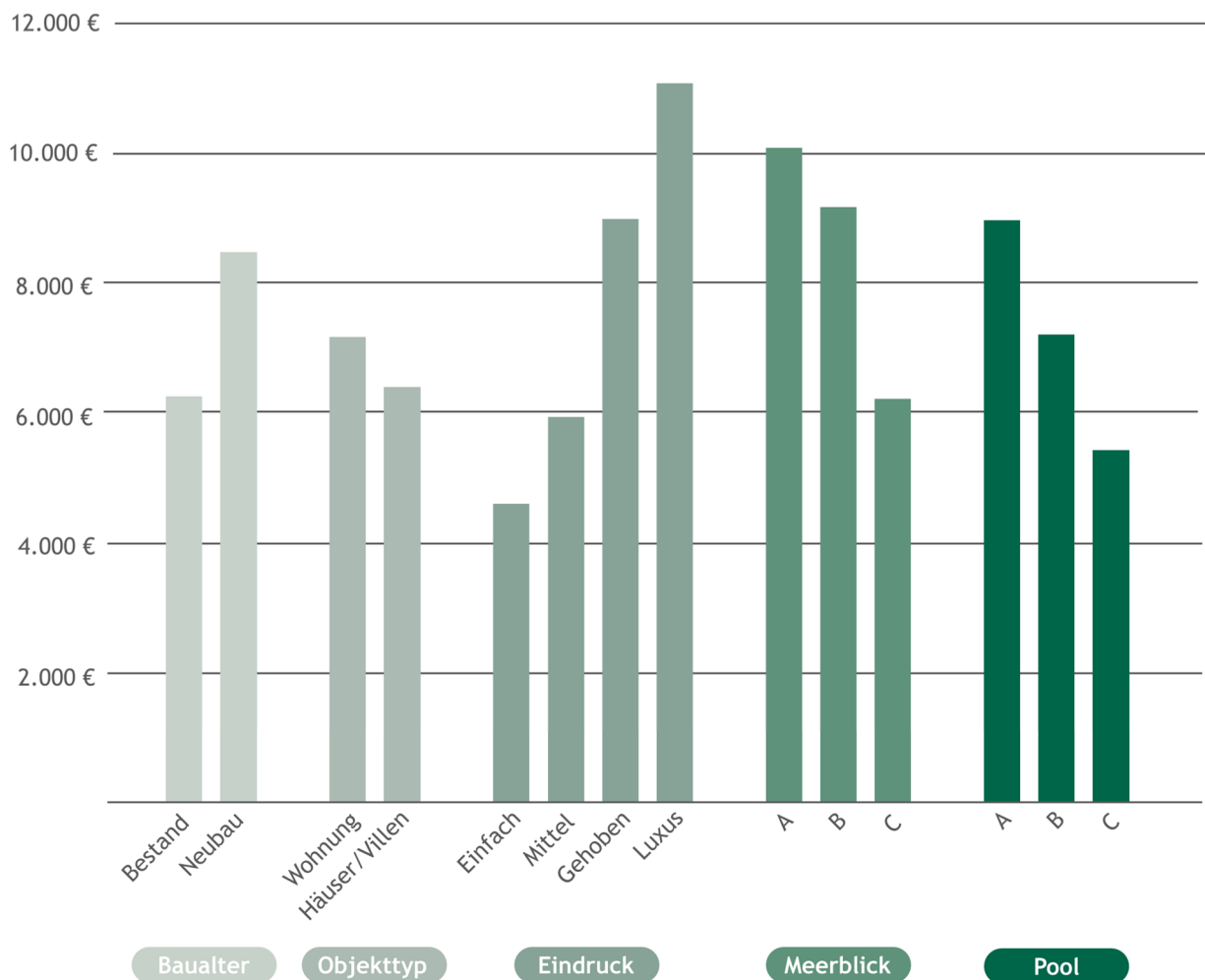
Teuerste Region ist weiterhin der Südwesten mit einem Durchschnittspreis von rund 8.990 Euro pro Quadratmeter (+7,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Palma City orientiert sich preislich bei rund 7.280 Euro pro Quadratmeter (+0,7 Prozent), bleibt aber mit Abstand die zweitteuerste Region. Die deutlichsten Preiszuwächse verzeichnen der Norden (+8,8 Prozent), die Inselmitte (+8,6 Prozent) und der Süden (+8,5 Prozent). Das Palma Umland, der Nordwesten sowie der Südosten verzeichnen Preiszuwächse zwischen 5,7 und 6,8 Prozent. Lediglich der Nordosten verzeichnet einen leichten Preisrückgang um -1,1 Prozent. Die Inselmitte bleibt die günstigste Region mit rund 4.550 Euro pro Quadratmeter, auf Rang 2 und 3 der günstigsten Regionen folgen preisliche nahe beieinander der Norden und der Süden.

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 sind im Schnitt etwas teurer pro Quadratmeter als Häuser und Villen. Inselweit kostet die durchschnittliche Wohnung rund 7.250 Euro pro Quadratmeter (+4,1 Prozent), Häuser und Villen rund 6.480 Euro pro Quadratmeter (+9,0 Prozent). Im Durchschnitt kostet eine Wohnung inselweit rund 1,07 Mio. Euro und hat 145 Quadratmeter. Der mittlere Preis (Median) liegt jedoch lediglich bei 800.000 Euro mit 130 Quadratmetern. Ein Haus bzw. eine Villa kostet im Durchschnitt inselweit rund 2,89 Mio. Euro und hat 456 Quadratmeter. Der mittlere Preis (Median) liegt hier bei 1,99 Mio. Euro und 356 Quadratmetern.

Bestandsobjekte, ungeachtet des Immobilientyps oder Ausstattungsstandards, kosten inselweit rund 6.360 Euro pro Quadratmeter (+6,6 Prozent). Neubauten liegen bei 8.400 Euro pro Quadratmeter (+3,7 Prozent).



Grafik 9: Preise differenziert nach Objektmerkmalen

Untergliedert nach dem Eindruck kosten einfache Objekte inselweit im Schnitt 4.690 Euro pro Quadratmeter (+19 Prozent). Mittlere Objekte liegen bei 5.910 Euro pro Quadratmeter (+12 Prozent), gehobene Objekte bei 9.030 Euro pro Quadratmeter (+9,4 Prozent). Luxusobjekte verbuchen als einzige Kategorie einen leichten Preisrückgang um -3,2 Prozent auf 11.150 Euro pro Quadratmeter.

Isoliert nach dem Meerblick betrachtet kostet ein Objekt mit Spitzenmeerblick rund 10.200 Euro pro Quadratmeter, mit einfachem Meerblick 9.380 Euro pro Quadratmeter und ohne Meerblick 6.260 Euro pro Quadratmeter.

Objekte mit einem Spitzenpool kosten im Schnitt 9.090 Euro pro Quadratmeter, mit einem einfachen bzw. normalen Pool 7.210 Euro pro Quadratmeter und ohne Pool rund 5.600 Euro pro Quadratmeter.

Preise differenziert nach Region und Merkmalen

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

Wenngleich inselweit Wohnungen einen deutlich höheren Durchschnittspreis pro Quadratmeter haben, so ist dies nach Regionen differenziert unterschiedlich. In der Inselmitte, im Nordosten, Süden, Südosten und Südwesten sind die Quadratmeterpreise für Wohnungen geringer als für Häuser und Villen. Im Norden halten sich die Durchschnittspreise für beide Objekttypen die Waage, in allen anderen Regionen sind die Preise pro Quadratmeter für Wohnungen höher. Die höchsten Preise pro Quadratmeter für Wohnungen werden im Südwesten fällig (8.390 Euro pro Quadratmeter), die geringsten in der Inselmitte (3.950 Euro pro Quadratmeter). Im Nordwesten stiegen die Wohnungspreise im vergangenen Jahr um rund 16 Prozent an, womit diese Region nun die dritt-teuerste Region für Wohnungen nach dem Südwesten und Palma-City ist. Die höchsten Preise pro Quadratmeter für Häuser und Villen werden ebenfalls im Südwesten gezahlt (9.350 Euro pro Quadratmeter). Zweit-teuerste Region auch hier Palma-City mit rund 6.820 Euro pro Quadratmeter gefolgt vom Südosten mit 6.260 Euro pro Quadratmeter.

Differenziert nach Bestand und Neubau gibt es in den Regionen keine Überraschungen: Neubau ist in allen Regionen teurer als Bestandsobjekte. Besonders stark ausgeprägt ist die Preisdifferenz in der Inselmitte (+52 Prozent), dem Norden (+50 Prozent) und dem Süden (+ 47 Prozent). Auch im Palma Umland ist die Differenz mit +41 Prozent hoch. Palma City, der Südwesten, der Südosten sowie der Nordosten liegen zwischen 25 und 28 Prozent Preisaufschlag. Lediglich der Nordwesten verzeichnet sehr geringe Preisaufschläge mit +14 Prozent, hat aber auch das geringste Angebot an Neubauobjekten in diesem Jahr.

Während inselweit besonders die einfachen und mittleren Objekte preislich besonders zugelegt haben, stechen in der Betrachtung der einzelnen Regionen besonders zwei Regionen bei den gehobenen Preisen hervor: Der Süden (+30 Prozent) und das Palma Umland (+28 Prozent) verzeichnen in diesem Segment besonders hohe Preisanstiege. Aber auch der Südosten (+16 Prozent), Palma City (+10 Prozent) und der Südwesten (+11 Prozent) legen in diesem Segment außerordentlich zu.

Mit rund 60 Prozent wird der Großteil aller Objekte mit Spitzenmeerblick im Südwesten angeboten. Jedoch ist hier der Meerblick weniger ausschließlich preisrelevant, hier liegt der Durchschnittspreis für Spitzenmeerblick und einen normalen Meerblick mit rund 11.000 Euro pro Quadratmeter nahe beieinander. In den anderen Regionen sind die Fallzahlen an Angeboten zu gering, um valide Aussagen zum Preis zu treffen. In allen Regionen gibt es deutliche Preisunterschiede zwischen Objekten mit einfachem und Objekten ohne Meerblick. Am geringsten fällt dieser Unterschied noch in Nordosten und im Südosten aus, hier liegen die Preise für Objekte mit einfachem Meerblick nur 5,4 bis 7,7 Prozent über denen ohne.

Bei Spitzenpools ist die Angebotslage ähnlich wie bei Objekten mit Spitzenmeerblick: Ein Großteil des Angebots ist im Südwesten zu finden, außer für diese Region sind valide Preisaussagen in den anderen Regionen nicht möglich. Im Südwesten kostet der Quadratmeter für Objekte mit Spitzenpool rund 20 Prozent mehr als bei Objekten mit einfachem Pool. Gegenüber Objekten ohne Pool liegt der Preisaufschlag bei fast 50 Prozent. Der mittlere Preisaufschlag pro Quadratmeter bei Objekten mit Pool gegenüber Objekten ohne Pool liegt bei rund 40 Prozent. Am geringsten fallen die Preisaufschläge im Nordwesten und Palma City aus (jeweils 11 Prozent).

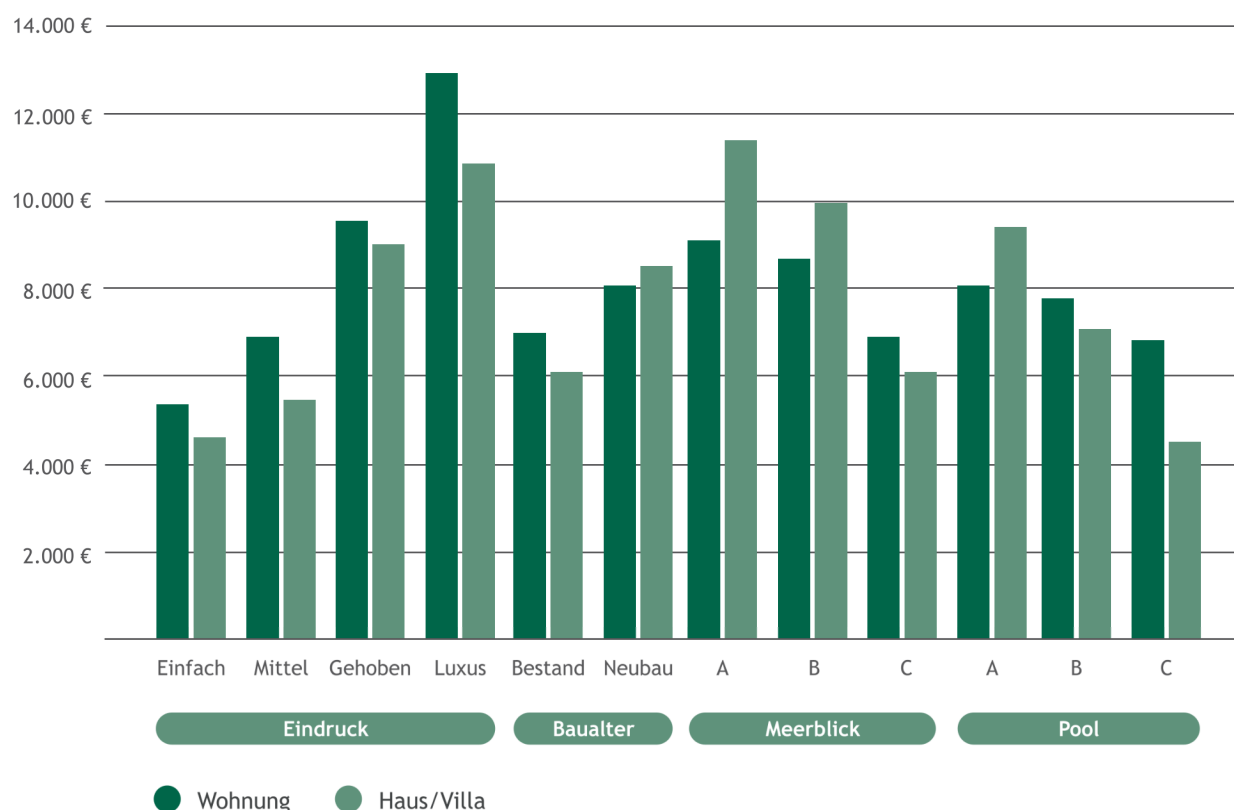
Preise differenziert nach Immobilientyp und Merkmalen

Nachfolgende Betrachtungen fokussieren jeweils den Objekttyp und ein zusätzliches Merkmal. Die Aussagekraft dieser Betrachtungen ist begrenzt, da die Art der Immobilie und ein einzelnes zusätzliches Merkmal noch keine vollständige Immobilie charakterisieren.

Die Preise pro Quadratmeter für luxuriöse Häuser und Villen gehen mit -4 Prozent leicht zurück. In allen anderen Ausstattungsegmenten und Immobilientypen steigen die Preise an. Am höchsten sind die Preisanstiege jedoch im einfachen Segment: +18 Prozent bei Wohnungen und +17 Prozent bei Häusern und Villen.

Die Preise pro Quadratmeter für Neubau-Wohnungen bleiben auf Vorjahresniveau, hingegen steigen sie im Bestand und bei Neubau-Häusern bzw. -Villen an.

Während die Preise pro Quadratmeter für Spitzenmeerblick sowie einfachen Meerblick bei Wohnungen nur marginal ansteigen, steigen sie bei Häusern und Villen besonders stark gegenüber dem Vorjahr an. Spitzenmeerblick kostet bei Häusern und Villen rund 21 Prozent als im Vorjahr, einfacher Meerblick kostet hier rund 17 Prozent mehr als im Vorjahr.

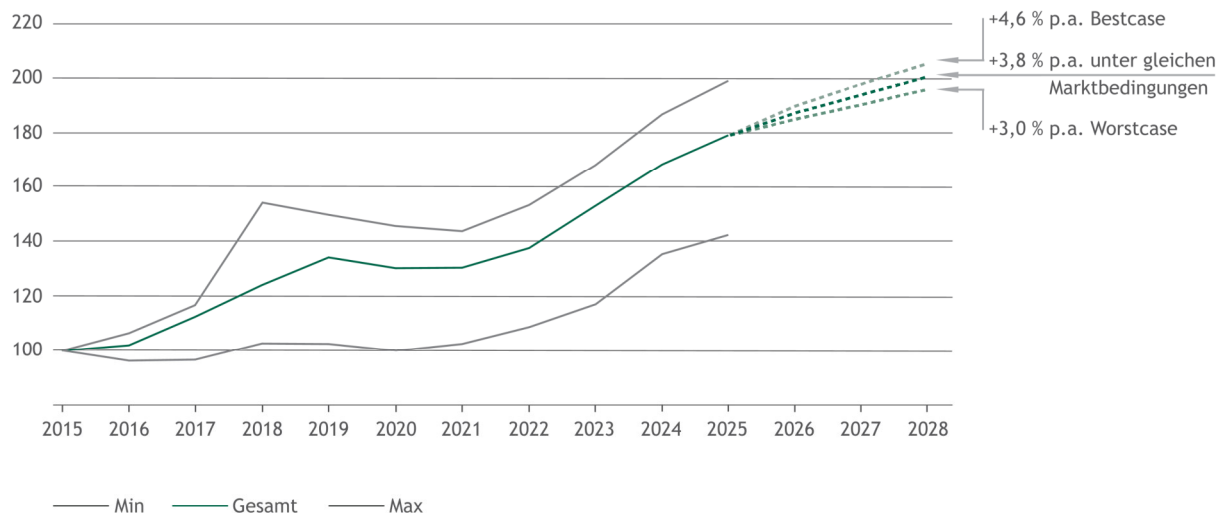


Grafik 10: Preise differenziert nach Objektmerkmalen, unterteilt nach Immobilientyp

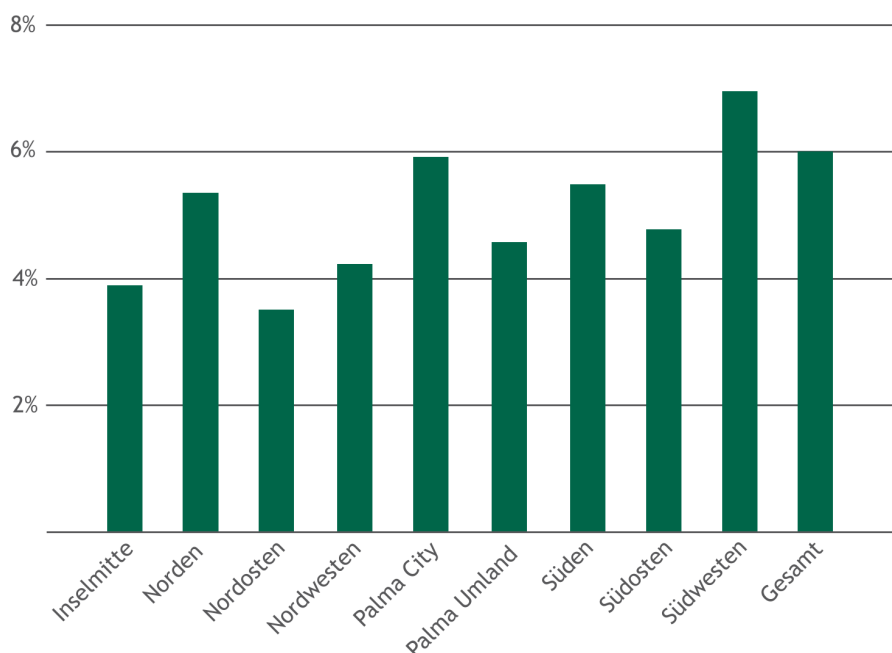
Preise pro Quadratmeter für Häuser und Villen mit Spitzenpools legen mit rund 40 Prozent erheblich zu. Bei Wohnungen mit Spitzenpool beträgt der Preisanstieg lediglich rund 7 Prozent. Häuser und Villen mit einem normalen Pool kosten mit 7.070 Euro pro Quadratmeter fast 60 Prozent mehr als Objekte ohne Pool. Für Verkäufer von Häusern ohne Pool und mit der verfügbaren Grundstücksfläche mag sich eine derartige Investition durchaus lohnen. Dazu eine Beispielrechnung: Ein mittleres Haus hat etwa 350 Quadratmeter und kostet ohne Pool im Schnitt 4.450 Euro pro Quadratmeter, also insgesamt etwa 1.550.000 Euro. Häuser mit einem einfachen Pool kosten im Schnitt 7.070 Euro pro Quadratmeter, was bei 350 Quadratmetern 2.750.000 Euro sind. Bei einem durchschnittlichen Pool-Preis von 15.000 bis 20.000 Euro sicherlich gut investiertes Geld. Selbst in den Regionen Nordwesten und Palma City, wo die Preisaufschläge für einen Pool mit rund 11 Prozent (siehe oben) eher gering ausfallen, wäre ab einem Objektwert von circa 200.000 Euro – und diesen übersteigen nahezu alle Ferienimmobilien – ein Pool bis 20.000 Euro rechnerisch lohnenswert, sofern auch eine Genehmigung für diesen vorliegt. Zur Relativierung muss noch einmal betont werden, dass auch andere Objektmerkmale erheblich preisbeeinflussend sind. Diese isolierte Betrachtung soll dennoch aufzeigen, welches mögliche Potenzial in einem Pool für Eigentümer vorhanden sein kann.

Fazit und Prognose

Seit 2015 erhebt das Center for Real Estate Studie die durchschnittlichen Preise für Ferienimmobilien auf Mallorca. Bis auf in den Covid-19-Jahren 2020 bis 2022 und vereinzelte regionale Ausnahmen, kann der Insel flächendeckend eine stabile Preisentwicklung attestiert werden. Der inselweite Preis stieg seit 2015 jährlich im Schnitt um 6,0 Prozent an. Im Südwesten sogar um 7,1 Prozent. Das untere Ende der Preisentwicklungsspanne bildet der Nordosten mit durchschnittlich 3,6 Prozent. Investoren und Eigentümer der ersten Stunde können sich über einen absoluten Wertzuwachs von durchschnittlich fast 80 Prozent freuen.



Grafik 11: 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.



Grafik 12: Durchschnittliche Preisentwicklung seit 2015 pro Jahr in den Regionen

Im vergangenen Jahr entwickelten sich die Preise stabil nach oben, es gibt Neubau, viele Projektierungen und zunehmende Fertigstellungen. Einzig zeigt sich, dass viele Objekte auch schwer verkäuflich scheinen oder die Preisvorstellungen der Eigentümer zu hoch sind. Über 35 Prozent der angebotenen Objekte sind bereits seit einem Jahr oder länger inseriert. Jedoch fehlt es hier an einer Vergleichsgrundlage, da diese Form der Erhebung dieses Jahr erstmalig erfolgte.

Die Unruhen auf der Insel bezüglich der Immobilienpreise und dem Frust gegenüber dem Massentourismus (mehr dazu im Abschnitt Makrolage Mallorca) haben auf dem Ferienimmobilienmarkt noch wenige Spuren hinterlassen. Aber wie bereits die Einschränkung der Vermietungslizenzen vor einigen Jahren bleibt abzuwarten, ob sich bei anhaltenden Protesten künftig weitere Einschränkungen insbesondere für ausländische Investoren ergeben werden. Ungeachtet dieser externen Einflüsse wäre die Prognose weiter positiv. Im schlechtesten Fall (Worstcase) steigen die Preise um rund 3,0 Prozent pro Jahr bis 2028. Im Normalfall um etwa 3,8 Prozent und im bestens Fall sogar um 4,6 Prozent.

Makrolage Mallorca

Mallorca hat auch im Jahr 2024 seine Stellung als eine der führenden Urlaubsdestinationen im Mittelmeerraum weiter gefestigt. Die Insel erfreut sich anhaltender Beliebtheit, insbesondere bei deutschen Reisenden, und verzeichnete mit insgesamt 15,3 Millionen Touristen einen erneuten Besucherrekord – ein Plus von 6,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung zeigt eindrucksvoll, dass Mallorca nicht nur seine frühere Anziehungskraft vollständig zurückgewonnen hat, sondern sich auch als resilienter und dynamischer Standort für den internationalen Tourismus behauptet.

Die steigenden Besucherzahlen wirken sich direkt auf den Immobilienmarkt aus. Die unverändert hohe Nachfrage nach Ferienimmobilien auf der Insel unterstreicht die enge Verbindung zwischen Tourismus und Investitionstätigkeit. Viele Besucher hegen den Wunsch, Mallorca nicht nur als Urlaubs-, sondern auch als Zweitwohnsitz zu nutzen – ein Faktor, der sowohl die Nachfrage als auch die Wertstabilität von Ferienimmobilien nachhaltig unterstützt. Die Kombination aus der natürlichen Schönheit der Insel, ihrem milden Klima und ihrer erstklassigen Infrastruktur macht Mallorca weiterhin zu einem der attraktivsten Märkte für Immobilieninvestitionen in Südeuropa.

Auch in einem herausfordernden globalen Umfeld bleibt Mallorca ein Symbol für Stabilität, Wachstum und Lebensqualität. Die anhaltend positiven Entwicklungen im Tourismus- und Immobiliensektor belegen das Vertrauen von Reisenden und Investoren in die Zukunft der Insel. Dieser Optimismus spiegelt sich in der weiterhin positiven Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wider und bestätigt Mallorcas Status als erstklassige Destination für Urlauber und Kapitalanleger gleichermaßen.

Jedoch hat eben dieser Optimismus auch seine lokalen Schattenseiten: Im Jahr 2024 kam es auf Mallorca zu bedeutenden Protesten gegen den Massentourismus und die steigenden Immobilienpreise. Im Juli versammelten sich in Palma de Mallorca Tausende von Menschen, um auf die negativen Auswirkungen des übermäßigen Tourismus hinzuweisen. Sie machten insbesondere den Massentourismus für den Anstieg der Wohnkosten verantwortlich, der es vielen Einheimischen erschwert, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Diese Demonstrationen spiegeln eine wachsende Besorgnis in der lokalen Bevölkerung wider, die sich durch die steigende Nachfrage nach Ferienimmobilien und die damit verbundenen Preissteigerungen zunehmend belastet fühlt. Die Proteste unterstreichen die Notwendigkeit, ein Gleichgewicht zwischen touristischer Entwicklung und der Lebensqualität der Einwohner zu finden, um die soziale Nachhaltigkeit auf der Insel zu gewährleisten.

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 zuzuordnen 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 elf 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 18) korrigiert wurden. Nach Korrektur um statistische Ausreißerwerte ergibt sich ein Datensatz mit 5.287 Objekten. Bereinigt um nicht fertiggestellte Objekte verbleiben **5.002 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, Doppel listings, nicht bewertbaren Objekten sowie nicht fertiggestellten Projektierungen, rund 7.650 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 und John Taylor gelistet waren. Die Datenerhebung wurde im Zeitraum vom 16.12.2024 bis 12.01.2025 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 Doppel listings 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: 7.649

Zusammengefasste Inserate zu identischen Objekten: 6.015

Datensatz nach Einzelbeurteilung sowie Korrekturen wegen unerwünschter Objekte, falscher oder fehlender Preis- und Flächenangaben: 5.749

Entfernung von Ausreißern auf Ortsebene (obere und untere 5% der Verteilung), Rest: 5.287

Ausschließlich fertiggestellte Objekte: 5.002

Testat

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

Freiburg, im Juni 2025



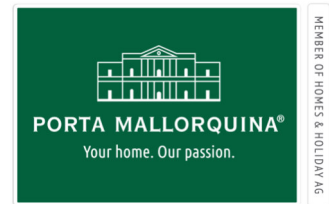
Prof. Dr. Marco Wölflé
Dekan und akademischer Leiter
Center for Real Estate Studies (CRES)
Institut der Steinbeis School for Real Estate
and Management (SREM), Freiburg

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, Saisonvermietung 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 Wölflé 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. Wölflé 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 Wölflé

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.

