

Kensington International

Marktanalyse
Spanien 2024



KENSINGTON[®]
Finest Properties International



Inhaltsübersicht

Vorwort	03
Executive Report	04
Hauptprognosen für den Immobilienmarkt 2025	07
Transaktionen	08
Immobilienpreise	10
Entwicklung der Immobilienpreise in Europa in 2024	12
Hypothekendarlehen	14
Mietmarkt	15
Verkäufe an Ausländer	16
Balearen	17
Gesamtzahl der Immobilientransaktionen auf den Balearen 2024	19
Die Immobilienpreise auf den Balearen steigen schneller als in Spanien	20
Entwicklung der Immobilienpreise auf den Balearen 2024	21
Im Jahr 2024 gekaufte Immobilien	22
Sichere Investitionen auf den Balearen (2024)	23
Zweitwohnsitzmarkt auf den Balearen (2024)	24
Neubau-Immobilienmarkt auf den Balearen – 2024	25
Profil des Immobilienkäufers auf den Balearen	26
Zur Methodologie und Reichweite des Berichts	28



Sven Binnewies
CEO & Owner

Vorwort

Ein Jahr der Entwicklung, des Engagements und der Zukunftsvision

Dieses Jahr war ein Spiegelbild gemeinsamen Engagements, unserer Widerstandsfähigkeit und der gemeinsamen Vision, die uns als Unternehmen antreibt. Wir haben Herausforderungen mit Entschlossenheit gemeistert und jedes erreichte Ziel in einen neuen Ausgangspunkt auf unserem Weg zur Exzellenz verwandelt. Es ist an der Zeit, mit Stolz auf das Erreichte zurückzublicken und zugleich mit neuer Ambition nach vorn zu schauen.

Unsere Mission war stets klar: mehr zu bieten als nur Immobilien – Erlebnisse zu schaffen, die Qualität, Vertrauen und Professionalität widerspiegeln. Jeder Kunde verkörpert einen Traum, und ihn mit Hingabe und Nähe zu begleiten, ist das, was uns definiert und unterscheidet.

Im Laufe des Jahres 2024 haben wir unsere Führungsposition im Luxusimmobilienmarkt weiter gefestigt und unsere Präsenz in Schlüsselmärkten ausgebaut. Die Eröffnung neuer Franchisepartner in Valencia, Málaga, Madrid und Estepona sowie Meilensteine wie der Verkauf mehrerer exklusiver Immobilien belegen unser nachhaltiges Wachstum und unsere strategische Ambition.

Zugleich haben wir unsere digitale Transformation vorangetrieben – unter anderem mit dem Launch unserer neuen Website für Spanien. Diese Entwicklungen stärken nicht nur unsere Sichtbarkeit, sondern auch unsere Fähigkeit, mit einem zunehmend globalen und anspruchsvollen Publikum in

Kontakt zu treten.

Wir schließen das Jahr in einem Marktumfeld ab, das von einer Wiederbelebung der Nachfrage geprägt ist – begünstigt durch eine moderate Inflation und sinkende Zinssätze. Diese Erholung wurde sowohl durch nationale als auch internationale Käufer vorangetrieben, insbesondere durch das Interesse an nachhaltigen, energieeffizienten und technologisch fortschrittlichen Immobilien. Das knappe Angebot in Top-Lagen hat den Preisdruck aufrechterhalten – ein Trend, der sich voraussichtlich auch 2025 fortsetzen wird, insbesondere in Großstädten, Küstenregionen und auf Inseln.

Der spanische Immobilienmarkt – insbesondere der der Balearen – behauptet sich weiterhin als einer der attraktivsten Investitionsstandorte Europas. Mit einem exklusiven Umfeld, stabiler Nachfrage und einem hochwertigen Angebot festigt die Region ihre Position als Referenzmarkt in den Prime- und Super-Prime-Segmenten.

Mit Blick auf 2025 wissen wir: Innovation, Nachhaltigkeit und Individualisierung werden entscheidend sein, um unsere Führungsposition weiter auszubauen. Wir sind bereit, den Herausforderungen der Branche mit einer klaren Strategie, einem engagierten Team und dem Vertrauen unserer Kunden zu begegnen.

Danke an alle, die Teil dieses Weges sind. Das Beste kommt noch.

+10%

**Jährliche
Entwicklung der
Hausverkäufe**

Wachstumskonsolidierung

Der spanische Immobilienmarkt schloss das Jahr 2024 mit starkem Wachstum ab: Die Zahl der Wohnungsverkäufe stieg im Vergleich zu 2023 um 10 %, mit insgesamt über 641.000 Transaktionen – dem drittbesten Jahresergebnis seit 2007.

Dieser Aufschwung spiegelt eine solide und anhaltende Nachfrage wider, angetrieben durch sinkende Zinssätze und ein begrenztes Angebot. Die Pandemie stellte einen Wendepunkt dar, der einen neuen, dynamischeren Zyklus im Sektor einleitete. Die Marktaktivität liegt deutlich über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



**Spanien führt
den europäischen
Immobilienmarkt
an**

Bessere Leistung als der EU-Durchschnitt

Spanien hat im gesamten Jahr 2024 den Durchschnitt der Europäischen Union klar übertroffen – sowohl beim Verkaufswachstum als auch beim Preisanstieg. Im Jahresverlauf stiegen die Immobilienpreise in Spanien um 8,4 %, fast das Dreifache des durchschnittlichen Anstiegs in der Eurozone. Gleichzeitig erhöhten sich die Transaktionen um 10 %, was Spanien zu einem der Länder mit dem höchsten Zuwachs in der Region macht. Diese Entwicklung unterstreicht die Stärke des spanischen Immobilienmarktes im Vergleich zum europäischen

+28%

**Über dem
Durchschnitt
des Jahrzehnts**

Spanien zieht weiterhin globale Investoren an

Der Wohnungsverkauf an ausländische Käufer blieb 2024 auf hohem Niveau und erreichte einen der höchsten Werte seit Beginn der Aufzeichnungen.

Er lag 28 % über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre und festigte seine Rolle als wichtiger Wachstumstreiber des Marktes. Regionen wie die Valencianische Gemeinschaft und andere Küstengebiete führten diesen Trend an.

In Provinzen wie Alicante entfiel fast die Hälfte aller Transaktionen auf ausländische Käufer. Das seit der Pandemie erstarkte Interesse internationaler Investoren zeigte sich im gesamten Jahr bemerkenswert stabil.

**+8,4%****jährlicher
Preisanstieg**

Wohnimmobilien gewinnen weiter an Wert

Die Immobilienpreise in Spanien setzten ihren Aufwärtstrend im Jahr 2024 fort und verzeichneten einen durchschnittlichen jährlichen Anstieg von 8,4% – einer der höchsten Werte der letzten zehn Jahre.

Laut Daten des spanischen Statistikamts (INE) und anderer Quellen wie Notaren ist dieser Anstieg auf eine Kombination aus starker Nachfrage, begrenztem Angebot und günstigeren Finanzierungsbedingungen zurückzuführen.

Bestandsimmobilien führten diese Entwicklung an, mit einem jährlichen Preisanstieg von über 11%.

Diese Dynamik festigt Spaniens Position als stabiler und renditestarker Investitionsstandort.

**+24%****über dem
Durchschnitt
des letzten
Jahrzehnts**

Starke Nachfrage nach Neubauten

Die Nachfrage nach Neubauimmobilien blieb 2024 stabil hoch – mit einem Verkaufsvolumen, das 24% über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag. Es handelt sich um den höchsten Stand seit über einem Jahrzehnt, was das wachsende Interesse des Marktes an diesem Segment bestätigt.

Allerdings ging die Zahl neu begonnener Bauprojekte um 53% im Jahresvergleich zurück – der niedrigste Wert seit 2013. Dieses geringe Neubausvolumen verknappt das Angebot und könnte das Wachstumspotenzial dieses Segments in den kommenden Jahren bremsen.

**Exklusive
Regionen
führen bei der
Rendite**

Hohes internationales Interesse an Premium-Standorten

Im Verlauf des Jahres 2024 verzeichneten die exklusivsten Regionen Spaniens – insbesondere jene, die bei internationalen Käufern und Investoren beliebt sind – ein höheres Preiswachstum als der nationale Durchschnitt, was ihren Attraktivitätswert als renditestarke Vermögenswerte unterstreicht.

Während in Metropolen wie Madrid und Barcelona der Preisanstieg moderater ausfiel, verzeichneten Küsten- und Tourismusregionen eine deutliche Wertsteigerung.

Allerdings begrenzte das knappe Angebot in diesen stark nachgefragten Märkten das Verkaufsvolumen und hinderte viele dieser Gebiete daran, ihr volles Potenzial im Jahr 2024 zu entfalten.

“ Die Immobilienbranche muss sich weiterhin neu erfinden, um auf veränderte gesellschaftliche Gewohnheiten und zentrale makroökonomische Trends zu reagieren. ”





Hauptprognosen für den Immobilienmarkt 2025

Der spanische Immobilienmarkt startet mit einer soliden wirtschaftlichen Basis ins Jahr 2025. Die Kombination aus einem starken Arbeitsmarkt, niedrigen Finanzierungskosten und Bevölkerungswachstum treibt den Binnenkonsum an und schafft ein günstiges Umfeld für Investitionen. Es wird ein BIP-Wachstum von 2,6 % erwartet, womit Spanien weiterhin zu den dynamischsten Volkswirtschaften der Eurozone gehört. Allerdings sorgen geopolitische Unsicherheiten in Europa und die globale Wirtschaftslage nach wie vor für eine gewisse Vorsicht.

Die Immobilieninvestitionen zeigten 2024 ein bemerkenswertes Wachstum von 20 %. Diese Dynamik dürfte sich 2025 fortsetzen, getragen durch die Rückkehr internationalen Kapitals und die hohe Attraktivität Spaniens im Vergleich zu anderen Märkten.

Im Fokus stehen wertsteigernde Immobilien, insbesondere in Bereichen wie Digitalisierung, künstliche Intelligenz und Nachhaltigkeit.

Auch der Büromarkt zeigt strukturelle Veränderungen. Während sich der Markt in Madrid stabilisiert, weist Barcelona weiteres Wachstumspotenzial auf. Mit der Rückkehr hybrider und Präsenzmodelle bevorzugen Unternehmen zunehmend hochwertige Flächen, was die Mieten in Premiulagen steigen lässt.

Im Wohnsegment wird ein Preisanstieg von 5,3 % prognostiziert. Der Zugang zu Wohnraum bleibt jedoch eine Herausforderung, da das Angebot nur etwa die Hälfte des Bedarfs durch neue Haushaltsgründungen deckt. Der Bereich „Living“ (institutionelles Wohnen) gewinnt an strategischer Bedeutung und bietet flexible, bezahlbare und skalierbare Wohnlösungen.

Der Tourismus bleibt ein zentraler Wirtschaftsfaktor. Für 2025 wird mit einem moderaten Wachstum bei Besucherzahlen und Hotelrenditen gerechnet. Das Interesse am Luxussegment bleibt bestehen, während gleichzeitig neue Formate wie Glamping, Markenresidenzen und Ferienapartments an Bedeutung gewinnen.

Im Logistiksektor wurden 2024 über 2,5 Mio. m² vermietet – ein Rekordwert. Für 2025 wird eine Stabilisierung der Nachfrage erwartet, dennoch bleibt die Mietpreisdynamik hoch, da das Angebot an neuen Flächen weiterhin begrenzt ist.

Der Einzelhandel profitiert vom steigenden privaten Konsum und der Erholung des Tourismus. Der stationäre Handel dürfte um rund 3,5 % wachsen, und auch das Investoreninteresse bleibt stark. Die Verlangsamung des E-Commerce-Wachstums sowie Verbesserungen im Kundenerlebnis stärken dieses Segment zusätzlich.

Alternative Immobiliensegmente wie Studentenwohnheime, Krankenhäuser und Rechenzentren gewinnen zunehmend an Relevanz. Die steigende Nachfrage nach digitaler Infrastruktur (Cloud & Data Centers), befeuert durch den Einsatz von künstlicher Intelligenz, schafft neue Investitionschancen – vor allem auch in nicht-traditionellen Standorten.

Schließlich hat sich Nachhaltigkeit als entscheidender Erfolgsfaktor etabliert. ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) transformieren den Sektor, fördern den Einsatz erneuerbarer Energien und die Einhaltung grüner Standards bei sämtlichen Immobilientypen. Dies entspricht nicht nur den regulatorischen Anforderungen, sondern auch der wachsenden Nachfrage von Investoren und Mietern nach effizienten, verantwortungsvoll betriebenen Gebäuden.

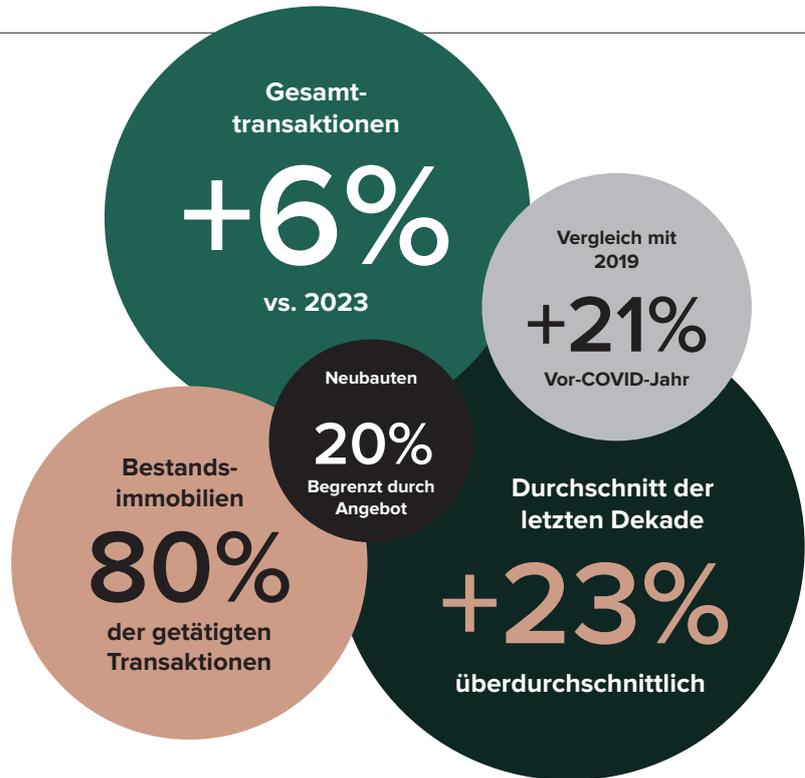
“ Der Immobilienmarkt positioniert sich als Triebfeder des Wandels. Transformation bedeutet hier nicht nur Anpassung an die Zukunft – sondern vor allem deren aktive Gestaltung und die Förderung nachhaltiger Investitionen. ”

01

Transaktionen

Marktentwicklung im Jahr 2024

Im Jahr 2024 wurden in Spanien 701.636 Kauf- und Verkaufstransaktionen von Immobilien registriert (Quelle: Notare). Damit war es das zweitstärkste Jahr der letzten Dekade in Bezug auf das Transaktionsvolumen. Nur das Rekordjahr 2022 – geprägt vom Nachholbedarf nach der Pandemie – verzeichnete höhere Zahlen. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten und globaler geopolitischer Spannungen blieb die Marktaktivität stabil und robust.



Faktoren, die das Marktverhalten erklären

Sinkende Zinssätze: Ab dem zweiten Halbjahr begannen die Zinssenkungen der EZB allmählich auf Hypothekendarlehen durchzuschlagen, was insbesondere für Ersatzkäufe und junge Käufer neue Kaufanreize schuf.

Anpassung an das neue Finanzumfeld: Nach Monaten der Zurückhaltung kehrten viele potenzielle Käufer mit realistischeren Erwartungen und klareren Budgets auf den Markt zurück.

Anhaltender Einfluss des Pandemiesparens: Auch wenn schwächer als in Vorjahren, erleichtert das während der Pandemie angesparte Kapital weiterhin Käufe, besonders ohne Fremdfinanzierung.

Strukturell stabile Nachfrage: Entwicklungen wie die Zunahme von Einpersonenhaushalten, die alternde Bevölkerung und Modernisierungsbedarf fördern die Markttrotation im Wohnsegment.

Verteilung und Typologie der Wohnungen

80 % der Verkäufe entfielen auf Bestandsimmobilien, während Neubauten einen stabilen Anteil von etwa 20 % hielten – begrenzt durch das geringe Angebot an bezugsfertigen Einheiten und die gestiegenen Baukosten.

Großstädte und Metropolregionen wie Madrid, Barcelona, Málaga, Sevilla und Valencia führten die Erholung an – insbesondere im mittleren und gehobenen Segment.

In ländlichen Gebieten und Provinzen im Landesinneren zeigte sich dagegen eine geringere Dynamik.

Das Interesse an Zweitwohnsitzen in Küstenregionen bleibt hoch – vor allem in der Comunidad Valenciana, Andalusien und den Balearen, wobei der ausländische Käufer eine entscheidende Rolle spielt.

Ausblick für 2025

Mit Blick auf 2025 wird erwartet, dass der Markt einen positiven, wenn auch moderateren Trend beibehält, der durch folgende Faktoren angetrieben wird:

Verbesserte Finanzierungsbedingungen. Die Stabilisierung der Preise nach mehreren Jahren starken Anstiegs. Die zunehmende institutionelle Investitionstätigkeit in Bereichen wie dem „Living“-Segment (institutionelles Mietwohnsegment).

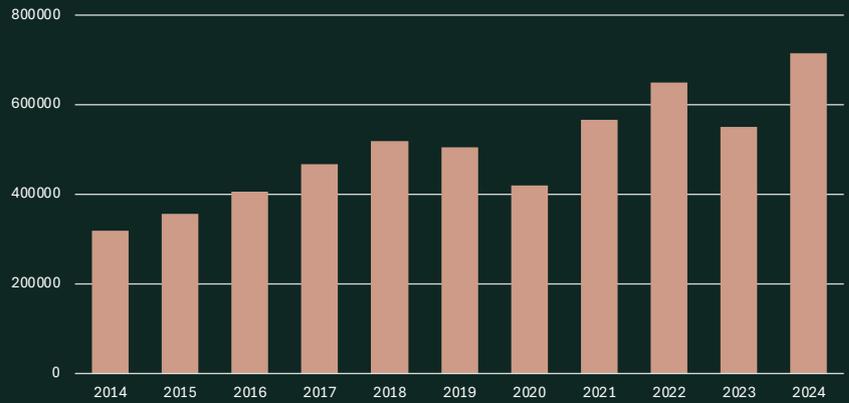
Auch die Nachfrage aus dem Ausland, vor allem in touristischen Regionen, bleibt ein wichtiger Impulsgeber. Gleichzeitig könnten Faktoren wie Arbeitsmarktentwicklung, geopolitische Spannungen und ein begrenztes Angebot bezugsfertiger Immobilien das Wachstum bremsen.

“ **Die Wohnungsnachfrage in Spanien hat sich im post-pandemischen Kontext als solide erwiesen. Für Investoren ist klar: Der spanische Immobilienmarkt basiert auf robusten und nachhaltigen Fundamenten.**



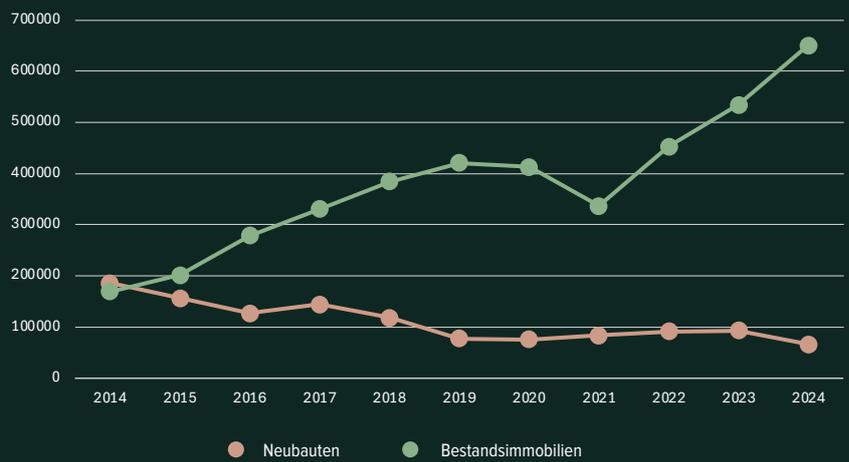
Entwicklung der Immobilienverkäufe in Spanien

Quelle: INE - Zeitraum 2024



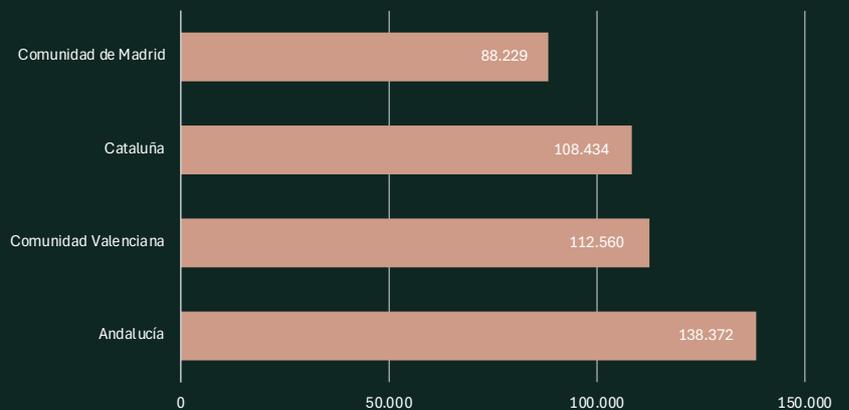
Jährliche Entwicklung: Neubauten vs. Bestandsimmobilien

Quelle: INE - Zeitraum 2024



Autonome Gemeinschaften mit den meisten Immobilienverkäufen im Jahr 2024

Quelle: INE - Zeitraum 2024



02

Immobilienpreis

Entwicklung der Immobilienpreise im Jahr 2024

Der spanische Immobilienmarkt hat das Jahr 2024 mit bemerkenswerter Dynamik abgeschlossen und damit einen anhaltenden Erholungstrend nach den Anpassungen im Jahr 2023 gefestigt. Nach Angaben des Consejo General del Notariado stieg der Durchschnittspreis für Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 % und lag bei 1.753 €/m², angetrieben durch eine Kombination aus der verbesserten Finanzierungsbedingungen, des gestiegenen Verbrauchervertrauens und der aktiveren Nachfrage sowohl national als auch international.

In Bezug auf die Marktaktivität wurden 716.183 Kaufverträge registriert, was einem Wachstum von 11,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser Aufschwung bringt den Markt wieder auf ein Niveau ähnlich der Jahre vor der Finanzkrise und bestätigt die Attraktivität des Wohnimmobiliensektors als stabile Anlageform.

“Die Wohnraumnachfrage in Spanien ist nach der Pandemie stabil geblieben und bestätigt die Robustheit des Marktes.

Das Zusammenspiel von begrenztem Angebot und aktiver Nachfrage stärkt das Vertrauen von Investoren in den Sektor.

Die Entwicklung nach Wohnungstyp war uneinheitlich. Wohnungen verzeichneten einen Anstieg von 7,8 %, mit einem Durchschnittspreis von 1.972 €/m², während Einfamilienhäuser zulegten Wert um 4,3 % und erreichte 1.343 €/m². Dieses Verhalten spiegelt den stärkere Nachfragedynamik bei städtische und vertikale Produkte wider, insbesondere auf unterversorgten Märkten.

Durchschnittlicher Schätzwert für freie Wohnungen – 2024

Quelle: INE - Ministerium für Verkehr und nachhaltige Mobilität

Autonome Gemeinschaften	Schätzwert in €/m ² (Q4 2024)	Jährliche Veränderung in %
NATIONALER GESAMTBETRAG	1.972,1	7,0
Balearische Inseln	3.316,0	12,1
Gemeinschaft von Madrid	3.370,5	9,4
Katalonien	2.303,2	4,8
Andalusien	1.597,7	6,4
Valencianische Gemeinschaft	1.514,5	8,3
Kanarische Inseln	1.837,3	6,0
Galicien	1.386,7	6,4
Kastilien und Leon	1.096,6	4,0
Kastilien-La Mancha	977,7	3,2
Aragon	1.406,0	6,5
Murcia	1.095,3	3,8
Asturien	1.435,8	5,3
Extremadura	901,6	3,8
Navarra	1.624,6	3,5
La Rioja	1.224,1	0,8
Kantabrien	1.679,2	7,4
Baskenland	2.582,7	2,1

Liste der teuersten Gemeinden

Durchschnittlicher Schätzwert für freie Wohnungen (< 25.000 Einwohner)

Quelle: INE - Ministerium für Verkehr und nachhaltige Mobilität

Gemeinde	Q4 2024 (€/m ²)
Santa Eulalia del Río	7.166
Ibiza	6.682
Calvià	6.319
San Sebastián/Donostia	5.953
Madrid	5.517
Barcelona	4.761
Sitges	4.492
Sant Cugat del Vallès	4.460
Pozuelo de Alarcón	4.126
Majadahonda	3.910



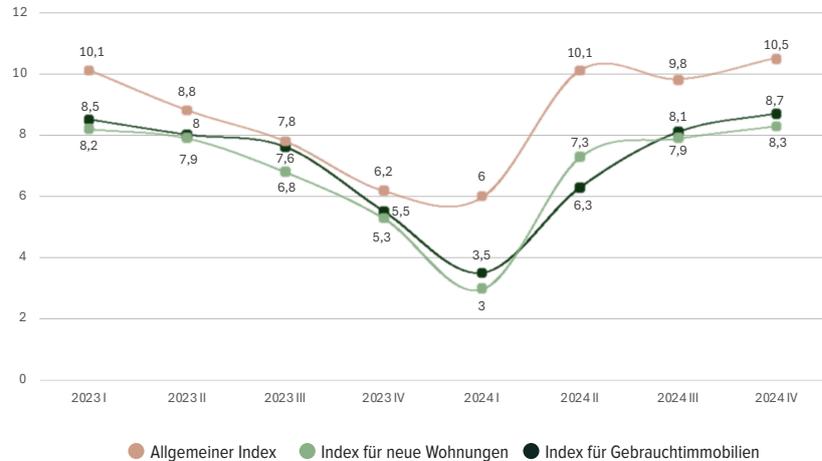
In den spanischen Regionen war der Preisanstieg bei Wohnimmobilien 2024 besonders deutlich auf den Balearen (+15,2 %), in Kantabrien (+11,0 %) und Galicien (+9,7 %), die damit das Wachstum anführten. Navarra war die einzige autonome Gemeinschaft, in der ein leichter Rückgang von -0,3 % verzeichnet wurde. Bezüglich des durchschnittlichen Schätzwerts für freies Wohneigentum (valor tasado medio), lag dieser laut dem Ministerium für Verkehr und nachhaltige Mobilität Ende des dritten Quartals bei 1.921 €/m². Die höchsten Werte wurden in der Autonomen Gemeinschaft Madrid (über 3.200 €/m²) und auf den Balearen festgestellt. Diese lagen damit rund 70 % über den Preisen in Regionen wie Extremadura oder Kastilien-La Mancha, wo Wohneigentum am erschwinglichsten ist.

Auch auf Gemeindeebene blieb das Ranking der teuersten Wohnmärkte stabil: Santa Eulalia del Río (Ibiza) führte erneut die Liste an, gefolgt von Ibiza-Stadt und Calvià (Mallorca). Weitere Städte, in denen die Preise die 4.000 €/m²-Marke überschritten, waren Madrid, San Sebastián, Sant Cugat del Vallès, Sitges und Pozuelo de Alarcón – sie zählen weiterhin zu den exklusivsten Wohnlagen Spaniens.

Insgesamt war 2024 für die Immobilienbranche ein Jahr der Konsolidierung, das durch eine Erholung des Immobiliensektors gekennzeichnet war. Die Zunahme des Handelsvolumens, ein anhaltender Preisanstieg und das wiederwachende Interesse der Anleger vor dem Hintergrund einer größeren wirtschaftlichen Stabilität haben zu einem Anstieg der Zahl neuer Käufer und Verkäufer, einem anhaltenden Preisanstieg und einem wiedererwarteten Interesse der Anleger geführt.

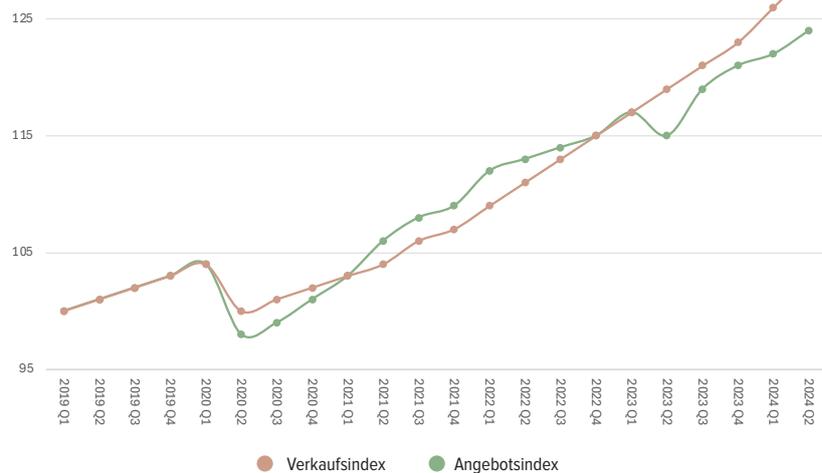
Hauspreisindex (HPI) 2024

Quelle: INE - Zeitraum 2024



Entwicklung der Verkaufs- vs. Angebotsindizes (2019–2024)

Quelle: INE - Zeitraum 2024





Entwicklung der Immobilienpreise in Europa im Jahr 2024

Im Jahr 2024 zeigte der europäische Immobilienmarkt eine deutlich segmentierte Entwicklung, die sowohl auf makroökonomische Faktoren als auch auf die jeweiligen nationalen Dynamiken zurückzuführen ist. Die jüngsten Daten offenbaren eine klare Kluft zwischen dem Süden und dem Norden des Kontinents – sowohl beim Preiswachstum als auch bei der Marktaktivität.

Spanien und Portugal führen mit Preissteigerungen von +11,3 % bzw. +11,6 %, getragen von einer starken Nachfrage, der Rückkehr ausländischer Käufer und einem begrenzten Angebot in Schlüsselregionen. Beide Länder festigen damit ihre Position als bevorzugte Investitionsstandorte. Italien (+4,5 %) und das Vereinigte Königreich (+4,6 %) verzeichnen moderate Zuwächse in einem Umfeld der allmählichen Erholung und Stabilisierung nach Jahren geringerer Dynamik.

Im Gegensatz dazu registrieren Deutschland (-2,6 %) und Frankreich (-1,9 %) Rückgänge. Diese sind Teil eines Anpassungszyklus nach Jahren des Wachstums, beeinflusst durch die wirtschaftliche Abschwächung, steigende Zinsen und erschwerte Kreditvergabe. In beiden Ländern lässt die Nachfrage nach, während das Angebot – insbesondere in den Metropolregionen – allmählich zunimmt.

Die Entwicklung im Jahr 2024 bestätigt eine klare regionale Polarisierung: Südeuropa tritt als dynamischer Wachstumsmotor hervor, während sich Mittel- und Nordeuropa in einer Phase der Konsolidierung oder Kontraktion befinden. Diese Differenzierung eröffnet neue Chancen für Investoren, die sich gezielt an die jeweilige Marktlage anpassen und künftige Zyklen frühzeitig erkennen möchten.



“ Spanien und Portugal führen 2024 das Preiswachstum in Europa an – mit Anstiegen von über 11 %. Italien und das Vereinigte Königreich verzeichnen moderate Zuwächse und spiegeln damit eine allmähliche Markterholung wider. Deutschland und Frankreich erleben Preisrückgänge, was auf eine Korrektur in ihren Immobilienmärkten hindeutet.

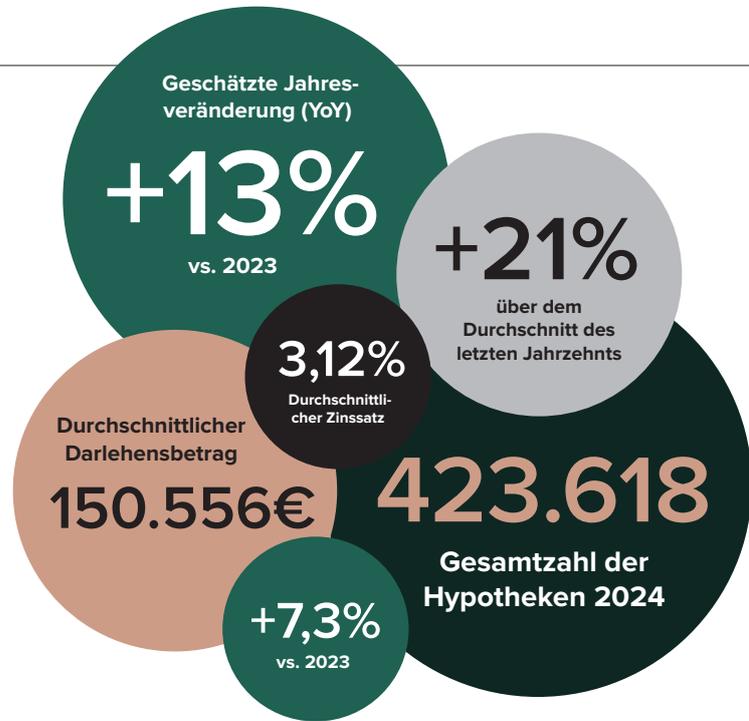
”



Sven Binnewies
CEO

03 Hypothekendarlehen

Das Jahr 2024 markierte einen Wendepunkt auf dem spanischen Hypothekenmarkt. Nach der Verlangsamung im Jahr 2023 verzeichnete die Zahl der neu abgeschlossenen Hypothekendarlehen zum Immobilienkauf eine deutliche Erholung. Ausschlaggebend dafür waren die angepassten Zinserwartungen und ein Euribor, der sich – obwohl noch auf hohem Niveau – in der zweiten Jahreshälfte zu stabilisieren begann.



Zum Jahresende wurden schätzungsweise rund 327.700 Hypotheken abgeschlossen, was einem Anstieg von 13 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung ist besonders bemerkenswert, da das Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 einen Rückgang verzeichnete. Das aktuelle Niveau liegt 21 % über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre und 13 % über dem Vorkrisenniveau von 2019 – ein Hinweis auf eine strukturelle und nicht nur temporäre Erholung.

Einer der wichtigsten Punkte des Jahres war die starke Aktivität, die im letzten Quartal verzeichnet wurde. So wurden im Oktober mehr als 51 500 Hypotheken unterzeichnet, was einem Anstieg von 24,8 % im Vergleich zum Vormonat und von 60,8 % im Vergleich zum gleichen Monat des Jahres 2023 entspricht, was den Aufschwung der Kreditvergabe im zweiten Quartal des Jahres belegt. Hälfte des Jahres.

Der durchschnittliche Hypothekensbetrag lag 2024 bei 150.556 Euro, ein Plus von 7,3 % gegenüber dem Vorjahr. Dies ist auf eine Kombination aus moderat steigenden Immobilienpreisen und einer höheren Finanzierungsbereitschaft der Käufer zurückzuführen, was wiederum durch die Erwartung stabiler Zinsen beeinflusst wurde.

Eine der bemerkenswertesten Tendenzen war der endgültige Umschwung hin zu Festzinsdarlehen, die 62,6 % der neuen Hypotheken ausmachten, gegenüber 37,4 % mit variablem Zinssatz. Diese

Präferenz für Stabilität deutet auf ein vorsichtigeres Verhalten der Verbraucher hin, mit geringerer Risikobereitschaft angesichts der Zinsschwankungen (insbesondere des Euribor).

Darüber hinaus hat der Wettbewerb unter den Banken zugenommen: Mehr als ein Drittel der Darlehensnehmer, die ihre Hypotheken neu verhandelt haben, haben die Bank gewechselt. Das spricht für eine zunehmende Finanzbildung, aktives Streben nach besseren Konditionen und mehr Marktflexibilität.

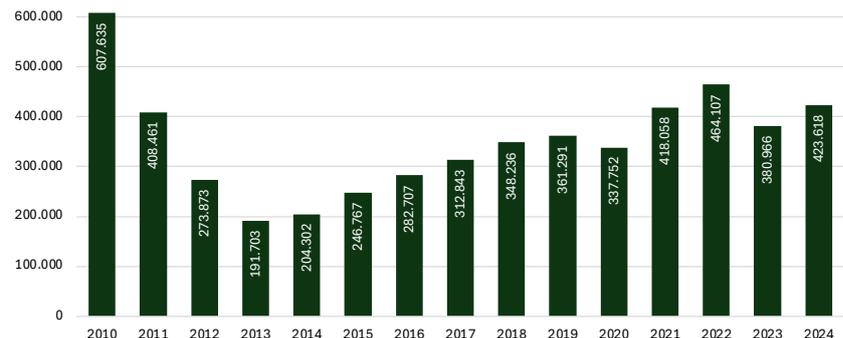
Aus Risikoperspektive blieben die Finanzinstitute vorsichtig: Nur 8 % der neuen Hypotheken lagen über einem Beleihungsauslauf von 80 % (LTV), was auf

eine weiterhin konservative Kreditvergabe hinweist – selbst in einem wachsenden Marktumfeld.

Für 2025 wird erwartet, dass die Abschwächung des Euribor – der 2024 unter 4 % endete, nach einem Zwischenhoch zur Jahresmitte – den Hypothekenmarkt weiterhin beleben wird. Prognostizierte Zinssenkungen durch die EZB könnten die Finanzierungskosten weiter senken, was sowohl die Nachfrage als auch den Zugang zu Krediten begünstigen dürfte.

Entwicklung des Verhältnisses zwischen Umsatz und Angebot (2019-2024)

Quelle: INE - Zeitraum 2024





04

Mietmarkt

Der Mietmarkt in Spanien schloss das Jahr 2024 mit einem deutlichen Preisanstieg ab und erreichte mit einem Durchschnitt von **13,29 €/m²** ein neues Rekordniveau. Dies entspricht einem jährlichen Anstieg von **14 %** – dem höchsten Wert seit **2018**. Dieser Anstieg wurde durch eine Kombination mehrerer Faktoren begünstigt: eine wachsende Nachfrage, ein Rückgang des Angebots und eine zunehmende Umnutzung von Wohnraum für touristische oder temporäre Zwecke.

Ein ausschlaggebender Punkt war der Rückgang des verfügbaren Angebots: Laut aktuellen Berichten wurden im Laufe des Jahres mehr als 96.000 Wohnungen vom Mietmarkt genommen. Zudem waren nur 5,8 % der vermieteten Wohnungen neu auf dem Markt, was auf eine mangelnde Rotation und Erneuerung des verfügbaren Bestandes hinweist.

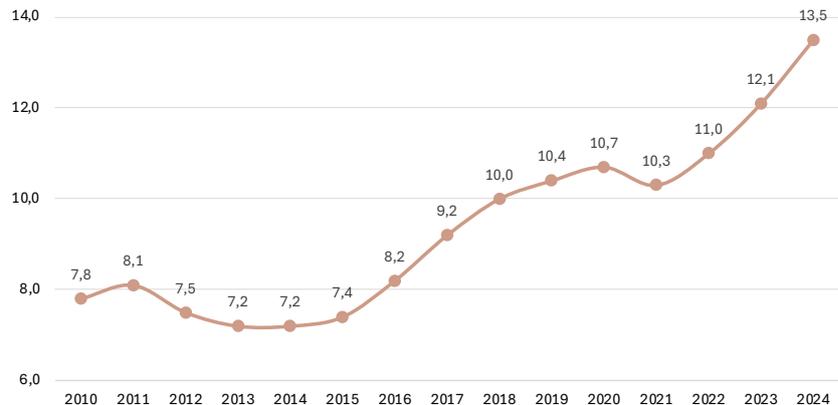
In Städten wie Barcelona erreichte die durchschnittliche Miete für eine Einzimmerwohnung im Stadtzentrum 1.278 Euro pro Monat, was einem Anstieg von 11,1% gegenüber 2023 entspricht. In Málaga überstieg der Preis 15 €/m², mit einem jährlichen Anstieg von 8,5%.

Angesichts der Anspannung auf dem traditionellen Wohnungsmarkt hat Coliving als alternative Wohnform an Bedeutung gewonnen. Dieses Modell des gemeinschaftlichen Wohnens, das insbesondere auf junge Berufstätige und Remote-Arbeitende ausgerichtet ist, hat ein starkes Wachstum verzeichnet. Für 2025 wird erwartet, dass Spanien mehr als 20.000 Coliving-Betten zählt – mehr als doppelt so viele wie die rund 8.000 im Jahr 2023.

Um den Preisanstieg zu bremsen und den Mietern mehr Stabilität zu geben, tritt 2025 der Referenzindex für Wohnungsmieten (IRAV) in Kraft. Dieser vom INE erstellte Index gilt für alle Mietverträge, die ab dem 25. Mai 2023 abgeschlossen wurden – dem Inkrafttreten des neuen Wohnraumgesetzes. Der IRAV basiert auf dem niedrigeren Wert aus der Veränderung

Mietpreisentwicklung 2010-2024

Quelle: INE



Die teuersten Gemeinden zur Miete in Spanien im Jahr 2024

Quelle: Fotocasa

Kommune	Autonome Gemeinschaft	Preis €/m ²	Geschätzter Preis für 80 m ²
Esplugues de Llobregat	Katalonien	23,46 €	1.877 €
Sant Josep de sa Talaia	Balearische Inseln	23,09 €	1.847 €
Barcelona (capital)	Katalonien	22,64 €	1.811 €
Calvià	Balearische Inseln	22,09 €	1.767 €
Madrid (capital)	Gemeinschaft von Madrid	21,83 €	1.746 €
Santa Eulària des Riu	Balearische Inseln	21,09 €	1.687 €
La Moraleja	Gemeinschaft von Madrid	20,89 €	1.671 €
L'Hospitalet de Llobregat	Katalonien	20,09 €	1.607 €
Sant Just Desvern	Katalonien	19,63 €	1.570 €
Santa Coloma de Gramenet	Katalonien	19,60 €	1.568 €

des allgemeinen Verbraucherpreisindex (VPI), des Kern-VPI und einem angepassten Durchschnitt beider, wobei die erwartete Inflation berücksichtigt wird.

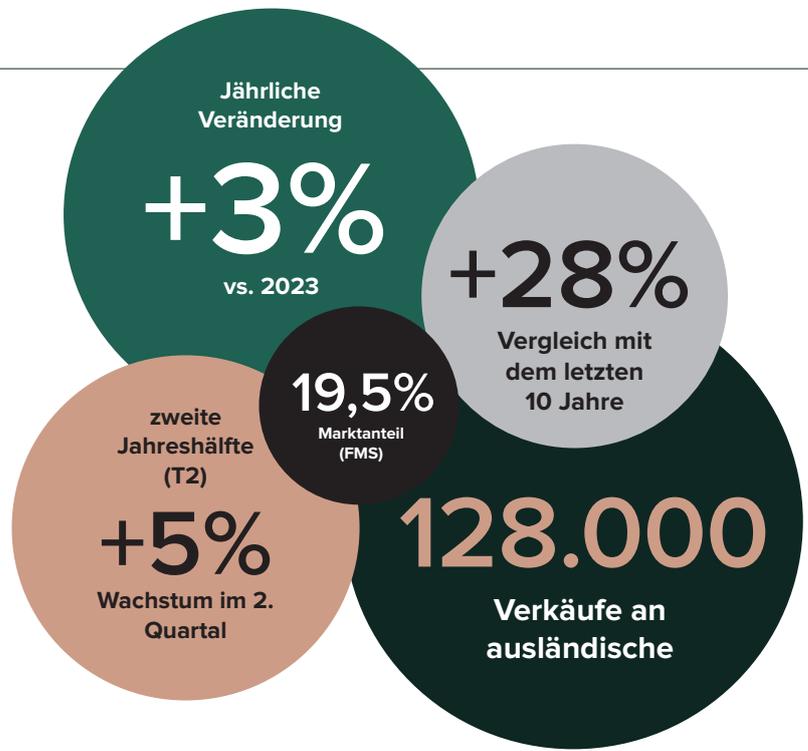
Obwohl der IRAV darauf abzielt, Mietsteigerungen zu begrenzen und Mieter zu schützen, hat er unter Vermietern Besorgnis ausgelöst. Sie befürchten eine geringere Rendite, was wiederum das Mietangebot weiter schwächen könnte.

“ Diese Gemeinden befinden sich hauptsächlich in Katalonien, auf den Balearen und in der Autonomen Gemeinschaft Madrid – Regionen mit den angespanntesten Wohnungsmärkten. Die starke Nachfrage und das begrenzte Angebot haben dazu geführt, dass die Mietpreise in diesen Gemeinden die nationale Durchschnittsmiete von **13,29 €/m²** (Stand: Dezember 2024) deutlich übersteigen.

05

Verkäufe an Ausländer

Spanien verzeichnete 2024 eine bemerkenswerte Dynamik beim Immobilienkauf durch ausländische Käufer. Schätzungen auf Basis offizieller Daten des ersten Halbjahres zufolge wurden im gesamten Jahr rund 128.000 Transaktionen dieser Art abgeschlossen. Dies stellt den zweitgrößten jemals registrierten Wert dar und unterstreicht die anhaltende Attraktivität des spanischen Immobilienmarktes für ausländische Investoren und Käufer mit Wohnsitzinteresse.



Das erste Halbjahr endete mit 64.735 Immobilienkäufen durch Ausländer, was bereits einem Anstieg von 1% im Vergleich zu 2023 entsprach. In der zweiten Jahreshälfte war jedoch eine deutlichere Beschleunigung zu beobachten: Allein im zweiten Quartal stiegen die Verkäufe an Ausländer im Jahresvergleich um 5%.

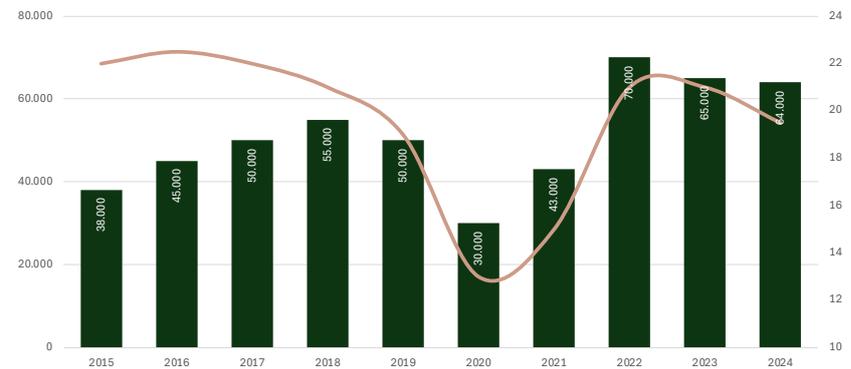
Insgesamt ergibt sich für das Jahr 2024 eine geschätzte jährliche Zunahme von rund +3%, trotz eines nach wie vor von hohen Zinssätzen und globaler Unsicherheit geprägten makroökonomischen Umfelds.

Das registrierte Transaktionsvolumen liegt 28% über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre, was auf eine strukturelle Konsolidierung der internationalen Nachfrage hinweist. Spanien bleibt eines der gefragtesten Ziele für Immobilienkäufe durch europäische, britische, lateinamerikanische und nordamerikanische Staatsbürger – sowohl zur Eigennutzung als auch als Ferien- oder Anlageobjekt.

Der Marktanteil ausländischer Käufer lag zum Jahresende bei rund 19,5%. Auch wenn dieser Wert leicht unter dem Höchststand von 2022 liegt (als er über 21% betrug), bleibt die ausländische Präsenz auf dem Immobilienmarkt sehr hoch.

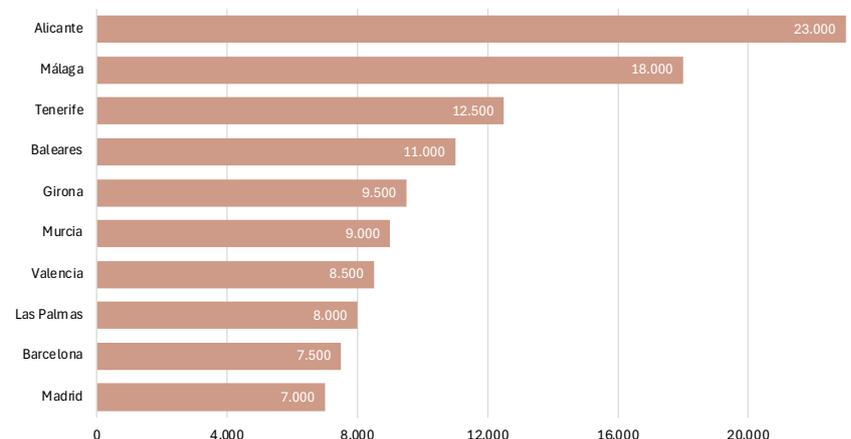
Jährliche Entwicklung der Auslandsverkäufe und des Marktanteils in Spanien

Quelle: INE - Zeitraum 2024



Die wichtigsten spanischen Provinzen, in denen Ausländer Wohnungen gekauft haben

Quelle: INE - Zeitraum 2024





Das Vereinigte Königreich bleibt der wichtigste ausländische Käufer, obwohl es einen leichten Rückgang verzeichnet (-7 % YoY), mit einem Marktanteil von 8,1 %.

Marokko positioniert sich dank eines soliden Wachstums von +11 % als zweitwichtigstes Herkunftsland (8,0 %).

Polen sticht als das Land mit dem höchsten jährlichen Wachstum hervor (+29 %) und steigt auf den 4. Platz in der Rangliste.

Weitere Länder mit starkem Wachstum sind China (+12 %), die USA (+13 %) und die Niederlande (+10 %).

Im Gegensatz dazu haben Länder wie Frankreich (-15 %), Belgien (-9 %) und Deutschland (-8 %) ihre Marktpräsenz verringert.

“Es zeigt sich eine zunehmende Diversifizierung der Herkunft ausländischer Käufer, mit Wachstum aus Osteuropa, Asien und Amerika.

Marktanteil nach Ländern (Auslandsnachfrage)

Quelle: Notare

#	Land	Anteil (%)	Veränderung gegenüber
1	Uk	8.4%	-7%
2	Marokko	7.9%	+11%
3	Deutschland	6.8%	-8%
4	Rumänien	6.3%	+4%
5	Italien	6.2%	+4%
6	Frankreich	5.7%	-15%
7	Die Niederlande	5.0%	+10%
8	Polen	4.5%	+29%
9	Belgien	4.4%	-9%
10	China	3.6%	+12%
11	Ukraine	2.8%	+21%
12	Kolumbien	2.5%	+20%
13	EUA	2.0%	+13%
14	Portugal	1.8%	—
15	Russland	1.5%	-24%
16	Bulgarien	1.3%	-11%
17	Schweden	1.2%	—
18	Norwegen	1.1%	-17%



Balearische Inseln

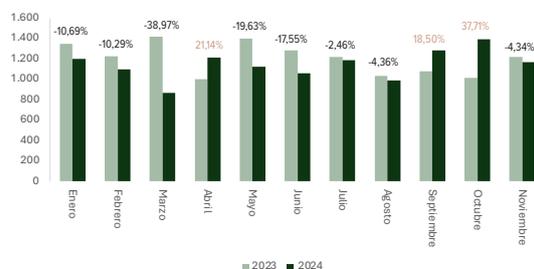
Der Immobilienmarkt auf den Balearen war im Jahr 2024 von einer gemischten Entwicklung geprägt: Während die Immobilienpreise weiter anstiegen, zeigte die Kaufaktivität im Jahresverlauf Schwankungen. Insgesamt behielt die Region ihre Attraktivität sowohl für Investoren als auch für Privatkäufer bei, obwohl sie mit Herausforderungen hinsichtlich des verfügbaren Angebots und der Erschwinglichkeit konfrontiert war.

Im Laufe des Jahres verzeichneten die Immobilienpreise auf den Balearen einen der höchsten Anstiege des Landes, mit einem durchschnittlichen Plus von 9,7%. Der Quadratmeterpreis lag in vielen Gegenden – insbesondere auf Mallorca, Ibiza und Formentera – bei rund 4.000 Euro. Dieser Anstieg wurde durch das knappe Angebot an Neubauten, die hohe internationale Nachfrage und die Wahrnehmung der Inseln als sicherer Wertanlage-Hafen begünstigt.

Allerdings ging das gesamte Transaktionsvolumen im Vergleich zu 2023 um 3,4% zurück, womit die Balearen die einzige autonome Gemeinschaft Spaniens waren, die 2024 einen Rückgang bei den Immobilienverkäufen verzeichnete. Dennoch zeigte das letzte Quartal des Jahres eine Marktbelebung mit deutlichen Zuwächsen sowohl bei Verkäufen als auch bei Hypothekenvergaben, was auf eine schrittweise Erholung nach einem zurückhaltenden ersten Halbjahr hindeutet.

Immobilientransaktionen 2023 v 2024

Quelle: INE - Zeitraum



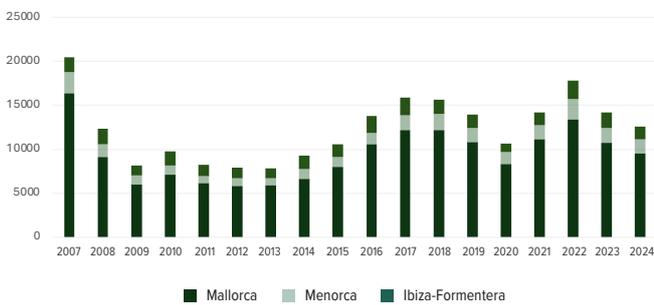
Faktoren wie die verschärften Finanzierungsbedingungen zu Jahresbeginn, steigende Kreditkosten und lokale Vorschriften zur touristischen Nutzung von Wohnraum beeinflussten ebenfalls die Marktentwicklung. Trotzdem blieb die ausländische Nachfrage – insbesondere aus Ländern wie Deutschland und dem Vereinigten Königreich – ein zentraler Treiber und hielt den Preisdruck aufrecht.

Für die kommenden Jahre wird ein moderateres, aber anhaltendes Preiswachstum erwartet: Prognosen deuten auf einen Anstieg von 7,3% im Jahr 2025 und 5,3% im Jahr 2026 hin. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage sowie die begrenzte Verfügbarkeit von bebaubarem Land werden auch weiterhin die Richtung des balearischen Immobilienmarktes bestimmen.



Gesamtzahl der Immobilientransaktionen auf den Balearen 2024

Im Jahr 2024 verzeichneten die Balearen insgesamt 15.485 Immobilientransaktionen, was auf eine Erholung nach dem Rückgang im ersten Halbjahr hinweist. Diese Zahl stellt eine Erholung gegenüber den ersten sechs Monaten dar, in denen ein Rückgang von 14,46 % im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2023 zu beobachten war.



Die Marktdynamik konzentrierte sich vor allem auf die größeren, touristisch geprägten Gemeinden. Palma de Mallorca stach mit 4.984 Transaktionen als Zentrum des Marktes hervor, gefolgt von Calvià (1.234), Ciutadella de Menorca (609), Lluçmajor (605) und Manacor (582).

Wirtschaftliche Faktoren wie die Unsicherheit auf den Finanzmärkten und gestiegene Hypothekenzinsen beeinflussten die Aktivität spürbar. Besonders deutlich war dies im März, mit einem Rückgang von fast 39 % – dem stärksten im Jahresverlauf.

Demgegenüber verzeichneten kleinere, ländliche Gemeinden wie Escorca (1), Estellencs (3) und Banyalbufar (4) kaum Transaktionen. Das verdeutlicht die starke Konzentration des Marktes in urbanen und küstennahen Gebieten mit hoher Nachfrage.

„Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Immobilienmarkt der Balearen im Jahr 2024 im Allgemeinen eine solide Dynamik beibehalten hat, mit einer allmählichen Erholung bis zum Ende des Jahres. ab der zweiten Jahreshälfte und eine klare Präferenz für die wichtigsten städtischen und touristischen Zentren des Archipels.“

Transaktionen insgesamt nach Gemeinden

Quelle: Fomento 2024

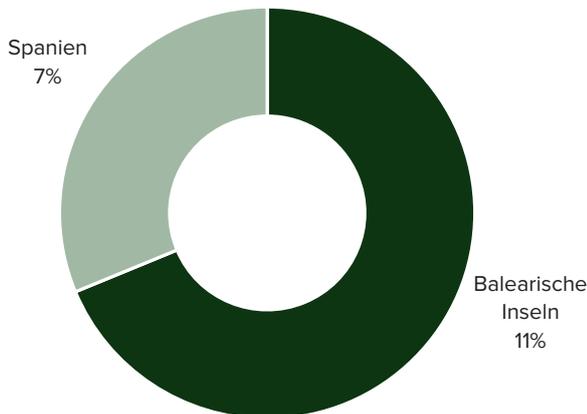
Palma de Mallorca	4.984
Calvià	1.234
Ciutadella de Menorca	609
Lluçmajor	605
Manacor	582
Eivissa	522
Inca	506
Santa Eulalia del Río	456
Andratx	361
Maó	360
Sant Josep de sa Talaia	351
Santanyí	323
Capdepera	286
Marratxí	280
Pollença	278
Alcúdia	268
Sant Antoni de Portmany	253
Mercadal (Es)	223
Alaior	217
Felanitx	217
Sant Llorenç des Cardassar	189
Son Servera	185
Santa Margalida	152
Campos	140
Pobla (Sa)	136
Salines (Ses)	130
Sant Lluís	128
Artà	121
Castell (Es)	120
Sóller	120
Muro	102
Lloseta	65
Montuiri	62
Binissalem	56
Sant Joan	54
Bunyola	52
Alaró	51
Ferrieres	48
Consell	47
Maria de la Salut	46
Porreres	43
Migjorn Gran (Es)	39
Formentera	36
Santa Maria del Camí	36
Valldemossa	36
Selva	34
Sant Joan de Labritja	32
Campanet	30
Vilafranca de Bonany	28
Sencelles	27
Esporles	26
Sineu	25
Llubí	24
Mancor de la Vall	24
Algaida	21
Petra	18
Puigpunyent	18
Costitx	11
Fornalutx	11
Lloret de Vistalegre	10
Deyá	9
Santa Eugènia	8
Ariany	6
Búger	6
Banyalbufar	4
Estellencs	3

Immobilienpreise auf den Balearen steigen schneller als in Spanien

Laut dem Instituto Nacional de Estadística verzeichnen die Balearen im Jahr 2024 einen deutlich stärkeren Preisanstieg als das spanische Festland. Während dort die Preise um 5 bis 7 % steigen, liegt das Wachstum auf den Inseln bei durchschnittlich 11 %. Dieser Trend ist auf die begrenzte Angebotslage und die besondere Attraktivität Mallorcas zurückzuführen.

Spanien gegen Balearische Inseln

Quelle: Nationales Institut für Statistik



“ Nach Angaben der **KENSINGTON Finest Properties International AG** deuten die aktuellen Trends darauf hin, dass der Immobilienmarkt auf Mallorca bis Ende 2024 weiterhin Preissteigerungen aufweisen wird. Es wird erwartet, dass das durchschnittliche Wachstum bis zum Ende des Jahres zwischen 8% und 12% liegen wird. Zu den wichtigsten Faktoren, die dieses Wachstum unterstützen, gehören das begrenzte Angebot und die anhaltende Nachfrage von Investoren.

Faktoren, die die Preisentwicklung beeinflussen

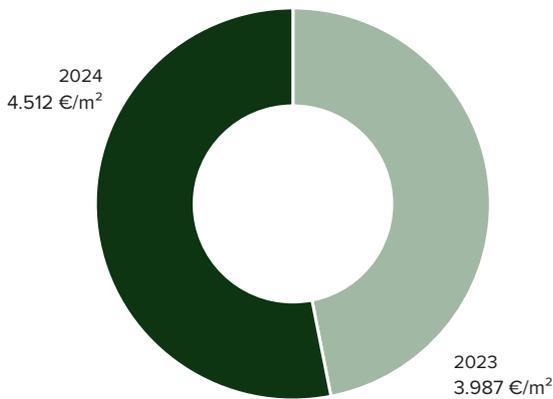
- Wirtschaftliche Instabilität in Europa hat zu steigenden Hypothekenzinsen geführt und die Kreditkosten deutlich erhöht.
- Begrenztes Angebot: Strenge Bauvorschriften auf Mallorca schränken neue Bauprojekte stark ein, was den Druck auf die Preise bestehender Immobilien weiter erhöht.
- Hohe Nachfrage aus dem Ausland, vor allem aus Deutschland, dem Vereinigten Königreich und den skandinavischen Ländern, hält das Preisniveau konstant hoch. Mallorca bleibt ein begehrter Standort für Immobilieninvestitionen.
- Die Energiekrise und steigende Flugpreise machen den Immobilienkauf auf der Insel für viele internationale Käufer besonders attraktiv – als sichere Anlage in unsicheren Zeiten.
- Steigende Flugkosten aufgrund der Energiepreise wirken sich jedoch auch negativ auf den Zustrom potenzieller Käufer aus.
- Globale Unsicherheit – wirtschaftlich wie politisch – beeinflusst ebenfalls die Investitionsbereitschaft auf dem Immobilienmarkt.
- Krise in Osteuropa: Dieser geopolitische Faktor trägt zu einem Rückgang von Käufen durch Investoren aus Teilen Europas bei.
- Abklingende Post-COVID-Dynamik: Während 2023 noch von hoher Nachfrage durch pandemiebedingte Ersparnisse und niedrige Zinsen geprägt war, hat sich dieser Effekt im Jahr 2024 deutlich abgeschwächt.





Entwicklung der Immobilienpreise auf den Balearen 2024

In den ersten acht Monaten des Jahres 2024 stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnimmobilien auf Mallorca um 11 %, von 4.063 €/m² auf 4.512 €/m². Dieser Anstieg liegt über dem Wert des gleichen Zeitraums 2023 (+9,4 %) und spiegelt eine anhaltend starke Nachfrage sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene wider. Die Entwicklung bestätigt den Aufwärtstrend auf dem balearischen Immobilienmarkt.



Die höchsten Preissteigerungen wurden in Küsten- und Tourismusregionen verzeichnet – insbesondere dort, wo Meerblick, Nähe zu Stränden und hohe Lebensqualität den Wert der Immobilien zusätzlich steigern. Gemeinden wie Palma, Calvià, Deià und Valldemossa zählen zu den teuersten auf der Insel. Auch gut angebundene Orte wie Santa María del Camí oder Lluçmajor profitieren durch ihre Infrastruktur und Lage.

Der Endpreis einer Immobilie hängt jedoch von mehreren Faktoren ab: Wohnfläche, Zustand, exakte Lage sowie ob es sich um einen Neubau oder Bestandsimmobilie handelt. Für eine realistische Marktwertermittlung empfiehlt sich die Nutzung professioneller Immobilienportale oder die Beratung durch lokale Makler, die mit den aktuellen Entwicklungen bestens vertraut sind.

“ Der Preisanstieg wird unter anderem durch die wachsende Nachfrage internationaler Käufer, das knappe Immobilienangebot und Mallorcas Position als sicherer, renditestarker Investitionsstandort getrieben.

Kosten pro m² und Gemeinde

Quelle: Fomento 2024

Deià	10.518 €/m ²
Santa Eulària des Riu	9.456 €/m ²
Formentera	9.150 €/m ²
Sant Joan de Labritja	8.769 €/m ²
Sant Josep de sa Talaia	8.061 €/m ²
Eivissa (Ibiza ciudad)	7.928 €/m ²
Andràtx	6.920 €/m ²
Calvià	6.268 €/m ²
Palma de Mallorca	4.577 €/m ²
Llucmajor	3.951 €/m ²
Escorca	3.946 €/m ²
Campos	3.812 €/m ²
Santanyí	3.812 €/m ²
Ses Salines	3.812 €/m ²
Pollença	3.812 €/m ²
Estellencs	3.812 €/m ²
Valldemossa	3.812 €/m ²
Alcúdia	3.812 €/m ²
Banyalbufar	3.812 €/m ²
Sant Antoni de Portmany	3.812 €/m ²
Alaró	3.812 €/m ²
Esporles	3.812 €/m ²
Santa Maria del Camí	3.812 €/m ²
Sóller	3.812 €/m ²
Artà	3.812 €/m ²
Sant Lluís	3.812 €/m ²
Fornalutx	3.812 €/m ²
Son Servera	3.812 €/m ²
Sant Llorenç des Cardassar	3.812 €/m ²
Capdepera	3.812 €/m ²
Puigpunyent	3.812 €/m ²
Santa Margalida	3.812 €/m ²
Bunyola	3.812 €/m ²
Algaida	3.812 €/m ²
Es Mercadal	3.812 €/m ²
Sineu	3.812 €/m ²
Santa Eugènia	3.812 €/m ²
Consell	3.812 €/m ²
Es Migjorn Gran	3.812 €/m ²
Binissalem	3.812 €/m ²
Alaior	3.812 €/m ²
Es Castell	3.812 €/m ²
Campanet	3.812 €/m ²
Selva	3.812 €/m ²
Ferrieres	3.812 €/m ²
Costitx	3.812 €/m ²
Sencelles	3.812 €/m ²
Búger	3.812 €/m ²
Montuïri	3.812 €/m ²
Lloret de Vistalegre	3.812 €/m ²
Porreres	3.503 €/m ²
Marratxí	3.340 €/m ²
Ciutadella de Menorca	3.259 €/m ²
Llubí	3.184 €/m ²
Mancor de la Vall	3.017 €/m ²
Ariany	2.874 €/m ²
Maó (Mahón)	2.792 €/m ²
Petra	2.755 €/m ²
Maria de la Salut	2.716 €/m ²
Manacor	2.547 €/m ²
Lloseta	2.538 €/m ²
Vilafranca de Bonany	2.400 €/m ²
Muro	2.294 €/m ²
Inca	2.262 €/m ²
Sant Joan	2.209 €/m ²
Sa Pobla	2.113 €/m ²

Immobilienkäufe auf den Balearen im Jahr

Der Immobilienmarkt der Balearen zeigte 2024 je nach Insel unterschiedliche Dynamiken – mit starker ausländischer Beteiligung und hoher Nachfrage im Luxussegment.

Mallorca

Luxusvillen im Südwesten: Besonders der Puerto de Andratx etablierte sich als exklusive Wohngegend. Villen erzielten dort Durchschnittspreise von bis zu 7,5 Mio. €, Wohnungen lagen bei etwa 1,8 Mio. €.

Apartments in Palma: Die Altstadt von Palma blieb stark nachgefragt – vor allem aufgrund ihrer preislichen Stabilität und Attraktivität für Investoren.

Ibiza

Luxusvillen in Sant Carles: Die Region gehörte 2024 zu den exklusivsten Wohnlagen Spaniens, mit Durchschnittspreisen um die 7 Mio. €.

Chalets in Talamanca: Hier lagen die Preise bei etwa 4,4 Mio. €, was die anhaltend starke Nachfrage in Premiumlagen widerspiegelt.

Menorca

Traditionelle Fincas: Besonders gefragt waren renovierte Landgüter, teils mit Fokus auf landwirtschaftliche Nutzung.

Luxusimmobilien: Sowohl Menorca als auch Ibiza wurden 2024 zu Hotspots des nachhaltigen Luxussegments, angetrieben durch internationale Käufer und ökologische Bauprojekte.

Übergreifende Trends

Ausländische Käufer: Rund 32,8 % aller Transaktionen auf den Balearen entfielen 2024 auf ausländische Käufer – etwa jede dritte Immobilie.

Luxusmarkt dominiert von Villen: 86 % der Luxusimmobilien waren freistehende Chalets, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3 Mio. €.

“Diese Entwicklungen unterstreichen die Attraktivität der Balearen als Luxusimmobilienstandort – mit konstanter Nachfrage und wachsendem Fokus auf Nachhaltigkeit und Exklusivität.





Sichere Investitionen auf den Balearen 2024

Die Balearen bleiben auch 2024 eines der attraktivsten Ziele für nationale und internationale Investoren. Wirtschaftliche Dynamik, wachsender Tourismus, steuerliche Vorteile und ein gefestigter Immobilienmarkt machen die Region zu einem idealen Standort für stabile und rentable Anlagen.

1. Immobilieninvestitionen

Mallorca

- **Umnutzung bestehender Gebäude:** Die Konversion von Büros, Hotels und Altbauten – vor allem in Palma – bietet stabile Renditen. Der Quadratmeterpreis stieg 2024 um 11 % auf durchschnittlich 4.512 €/m².
- **Build to Rent:** Projekte zur Vermietung neuer Wohnflächen gewinnen an Bedeutung, insbesondere für ausländische Fachkräfte und digitale Nomaden.

Ibiza

- **Luxusimmobilien:** Die starke Nachfrage nach exklusiven Objekten trieb die Preise in bestimmten Lagen auf bis zu 7.900 €/m². Diese Objekte zeichnen sich durch geringe Fluktuation und hohe Wertsteigerung aus.

Menorca

- **Ferienimmobilien:** Familienfreundlicher Tourismus erhöht die Nachfrage nach Kurzzeitvermietungen. Orte wie Ciutadella und Sant Lluís bieten durchschnittliche Bruttorenditen von über 6 % jährlich.

Wachstumsregionen

- **Llucmajor, Santa Eugènia, Campos:** Diese gut angebundene Gemeinden bieten niedrigere Einstiegspreise und mittelfristiges Wachstumspotenzial.

2. Investmentfonds & Finanzprodukte

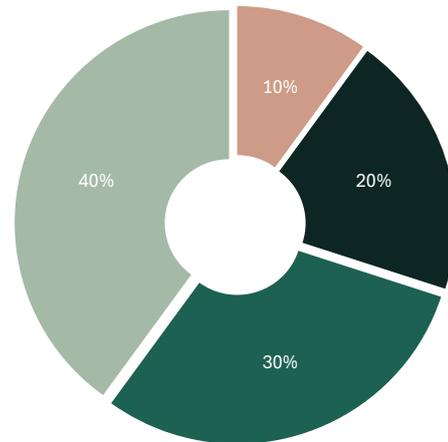
Lokale Banken

- **Colonya, Caixa Pollença:** Fonds mit verschiedenen Risikoprofilen, verwaltet durch Gescooperativo, bieten moderate Renditen mit niedriger Volatilität.

Weitere Optionen

- **Immobilienfonds:** Beteiligung an Bau- und Entwicklungsprojekten auf den Inseln.
- **Nachhaltige Fonds:** Fokussiert auf erneuerbare Energien und verantwortungsvollen Tourismus.

Geschätzte Verteilung des auf den Balearen investierten Kapitals



Steuerliche Vorteile Investmentfonds Traditionelle Immobilien Vivenda vacacional

Vergleichende Tabelle: Rentabilität nach Insel oder Gemeinde

Insel/Gemeinde	Art der Investition	Jahresmiete (%)
Palma (Mallorca)	Stadtumbau	5.5%
Ibiza ciudad	Luxus / Wiederverkauf	6.2%
Ciutadella (Menorca)	Urlaub	6.5%
Llucmajor (aufstrebend)	Vermietung von Wohnungen	4.8%

3. Steuerliche Vorteile

Sondersteuerregime der Balearen (REIB)

- Steuervergünstigungen und Abzüge für Unternehmen mit Sitz auf den Inseln.
- Förderung von produktiven Investitionen und Wettbewerbsfähigkeit.

Weitere steuerliche Anreize

- Unterstützung durch EU-Programme wie Next Generation EU. Förderungen für nachhaltige Sanierungen und Energieeffizienz.

4. Empfehlungen für Investoren

- Marktanalyse pro Gemeinde durchführen.
- Risikoprofil und Zeithorizont der Investition bewerten.
- Spezialisierte Immobilienagenturen und lokale Finanzberater konsultieren.
- Diversifikation: Immobilien mit Finanzprodukten kombinieren, um Risiko zu minimieren und Rendite zu optimieren.
- Mit fundierter Marktkenntnis und professioneller Beratung kann eine Investition auf den Balearen eine kluge und sichere Entscheidung für die mittlere und lange Frist sein.

Zweitwohnsitzmarkt auf den Balearen (2024)

Der balearische Archipel hat sich im Jahr 2024 als teuerster Immobilienmarkt Spaniens etabliert. Die Preise für Bestandsimmobilien liegen 7,5 % über denen in Madrid und 40 % über dem Niveau des Baskenlands. Die aktuellen Daten zeigen ein paradoxes Bild: Während die Immobilienpreise neue Rekordwerte erreichen, ist das Transaktionsvolumen um 3,4 % gesunken – ein Rückgang, der nur auf den Balearen zu beobachten ist.

Die Preisentwicklung: Ein Markt auf Höchstniveau

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bestandsimmobilien auf den Balearen liegt im Jahr 2024 zwischen 4.597 € (laut Fotocasa) und 4.931 € (laut pisos.com), was einem jährlichen Preisanstieg von nahezu 20 % entspricht. Besonders deutlich ist dieser Anstieg auf Ibiza zu beobachten: In Santa Eulària des Riu kletterten die Preise auf 8.336 €/m² und damit um 41,9 %, was die Gemeinde an die Spitze des nationalen Rankings bringt. Auch die Inselhauptstadt verzeichnete ein starkes Wachstum, mit einem Durchschnittspreis von 7.147 €/m² (+23,4 %). Auf Mallorca hat sich Calvià als Spitzenstandort etabliert, mit einem geschätzten Quadratmeterpreis von über 6.200 €.

Schlüsselfaktoren des Marktes

- Begrenztes Neubauangebot, insbesondere in Küstenlagen
- Starke internationale Nachfrage, vor allem aus Deutschland und Nordeuropa
- Strikte Bauvorschriften, die neue Projekte erheblich einschränken

Das Paradoxon: Rekordpreise vs. Rückgang der Transaktionen

Der Rückgang der Verkaufszahlen um 3,4 % wirft Fragen zur Nachhaltigkeit des Marktes auf. Experten nennen mehrere mögliche Ursachen:

- Marktsättigung im Luxussegment
- Erschwerter Zugang zum Eigentum für einheimische Käufer
- Wachsende Attraktivität von Ferienvermietung gegenüber dem Immobilienkauf

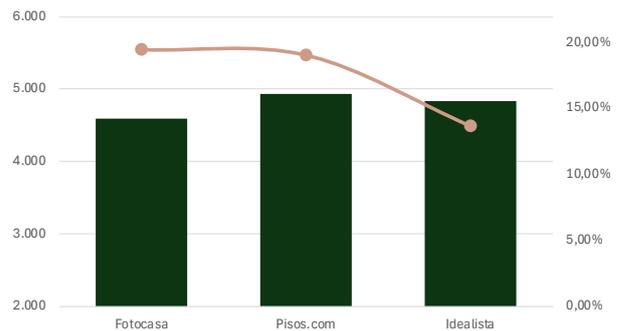
Chancen für die Immobilienbranche

- Fokus auf internationale Käufer: Spezialisierung auf das Luxussegment (5 Mio. € und mehr)
- Ferienvermietung verwalten: Dienstleistungspakete für Eigentümer
- Sanierungsprojekte in aufstrebenden Regionen: z. B. Manacor (3.800 €/m²) oder Lluçmajor (4.200 €/m²)
- Ganzheitliche Serviceangebote: Von der Vermögensverwaltung bis zur Steuerberatung

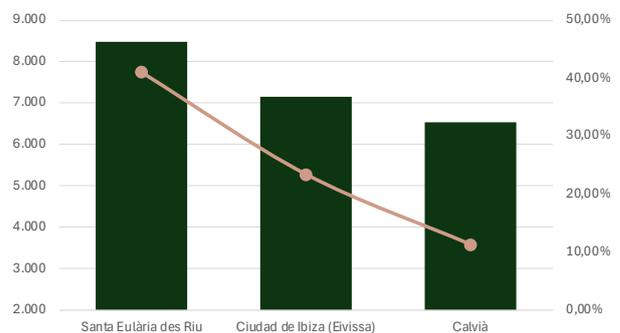
Zukünftige Perspektiven

Der balearische Immobilienmarkt entwickelt sich zunehmend selektiv. Während Premiulagen weiterhin internationale Investoren anziehen werden, könnten ländlichere Regionen mit erschwinglicheren Preisen an Dynamik gewinnen. Für Branchenspezialisten liegt der Schlüssel im Ausbau diversifizierter Dienstleistungen und in der Anpassung an ein sich wandelndes Marktumfeld.

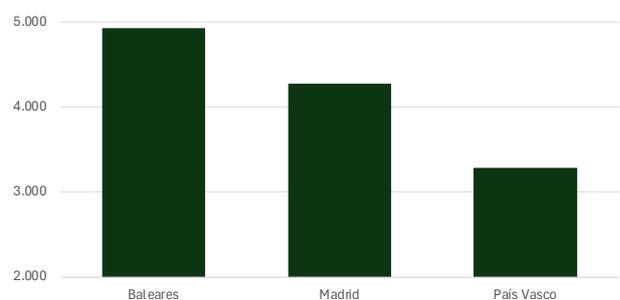
Vergleich der Durchschnittspreise pro Portal



Gemeinden mit den höchsten Preisen für gebrauchte Wohnungen



Vergleich zwischen autonomen Gemeinschaften



“ Trotz steigender Preise waren die Balearen 2024 die einzige autonome Region Spaniens mit einem Rückgang bei den Immobilienverkäufen. Die Transaktionen gingen im Vergleich zu 2023 um 3,4 % zurück – ein mögliches Zeichen für Marktsättigung oder Zugangsprobleme für lokale Käufer.



Neubau-Immobilienmarkt auf den Balearen – 2024

Der Markt für Neubauimmobilien auf den Balearen zeigte im Jahr 2024 ein uneinheitliches Bild, mit unterschiedlichen Entwicklungen je nach Insel und Art der Bebauung. Die Kombination aus hoher Wohnraumnachfrage, begrenztem Angebot an bebaubarem Land und einem allgemeinen wirtschaftlichen Umfeld steigender Kosten hat zu einer komplexen Marktsituation geführt.

Allgemeiner Rückgang der Bautätigkeit

Laut einem Bericht von UVE Valoraciones ging der Wohnungsneubau im Archipel im Vergleich zum Vorjahr um 11,4 % zurück. Damit zählen die Balearen weiterhin zu den Regionen mit dem größten Wohnraummangel in Spanien, da das Angebot nicht mit dem Anstieg der Nachfrage Schritt hält – insbesondere in touristisch oder wohnwirtschaftlich stark gefragten Gebieten.

Ausnahme Mallorca: Anstieg der Baugenehmigungen

Im Gegensatz zum allgemeinen Trend verzeichnete die Insel Mallorca einen Anstieg von 9,7 % bei den genehmigten Neubauwohnungen. Dies könnte als erstes Anzeichen einer Reaktion des Bausektors auf den strukturellen Wohnungsmangel gewertet werden und stellt eine Trendwende im Vergleich zu den Vorjahren dar.

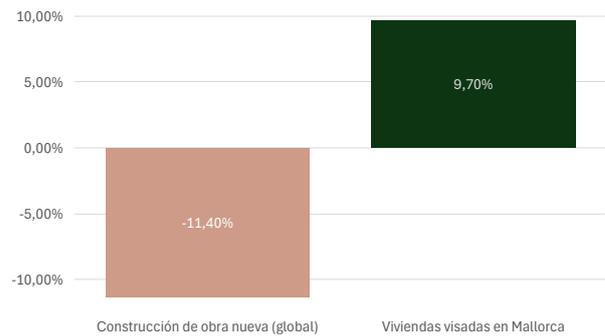
Steigende Preise

Die Preise für Neubauwohnungen stiegen auch 2024 weiter an. Im vierten Quartal wurde ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 3.187 € registriert – ein Anstieg von 10,8 % im Jahresvergleich. Damit gehören die Balearen zu den teuersten Regionen Spaniens für den Erwerb von Neubauimmobilien, was den Zugang zum Wohneigentum – insbesondere für Einheimische – zunehmend erschwert.

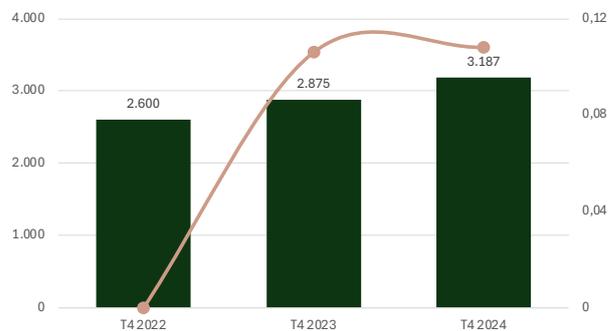
Interventionsvorschläge: Freigabe von Bauland

Angesichts dieser Lage hat die Balearen-Regierung Interesse an einer möglichen Freigabe zusätzlichen Baulands bekundet. Ziel dieser Maßnahme ist es, das Wohnungsangebot zu erweitern und die Preissteigerungen einzudämmen. Die Vorschläge befinden sich derzeit noch in der politischen Diskussion, spiegeln aber die Dringlichkeit wider, das urbane Wachstum mit dem Schutz des sensiblen Inselraums in Einklang zu bringen.

Entwicklung der Bautätigkeit im Jahr 2024



Entwicklung des Durchschnittspreises für neue Wohnungen auf den Balearischen Inseln



“**Der Neubauimmobilienmarkt auf den Balearen entwickelt sich uneinheitlich: Während Mallorca einen leichten Aufschwung zeigt, ist insgesamt ein Rückgang der Bautätigkeit zu beobachten. Die Kombination aus hoher Nachfrage, begrenztem Angebot und steigenden Preisen macht deutlich, wie dringend politische Maßnahmen erforderlich sind, um Stadtentwicklung und Naturschutz ausgewogen zu gestalten.**“





“ Laut Daten der KENSINGTON
Finest Properties International AG
deuten die aktuellen Trends darauf
hin, dass der Immobilienmarkt auf
Mallorca bis Ende 2024 weiterhin
Preissteigerungen verzeichnen
wird. Es wird erwartet, dass das
durchschnittliche Wachstum
bis zum Jahresende zwischen
8 % und 12 % liegen wird. Die
Hauptfaktoren, die diesen Anstieg
unterstützen, sind das begrenzte
Immobilienangebot und eine
anhaltend starke Nachfrage
von ausländischen Investoren.
Hinzu kommt Mallorcas Status
als exklusives Reiseziel im
Mittelmeerraum, das reiche und
prominente Persönlichkeiten aus
aller Welt anzieht. ”



Sven Binnewies
CEO

Zur Methodologie und Reichweite des Berichts

In einem von Dynamik geprägten Immobilienmarkt im mittleren bis gehobenen Segment hat sich KENSINGTON Finest Properties International, mit über 25 Standorten in strategischen Regionen Spaniens, als Schlüsselfigur in der Beratung und Vermittlung exklusiver Immobilien für nationale und internationale Kunden etabliert.

Dank unserer starken Präsenz an Standorten wie Mallorca, Ibiza, Menorca, Barcelona, Marbella und Madrid verfügen wir über eine einzigartige und stets aktuelle Marktkennntnis. Unsere direkte Erfahrung mit aktiven Käufern, kombiniert mit tiefgreifendem lokalem Know-how, ermöglicht es uns, Veränderungen im Nachfrageverhalten, gefragte Lagen und bevorzugte Immobiliertypen präzise zu identifizieren.

Für die Erstellung dieses Berichts zum ersten Halbjahr 2024 haben wir eine Kombination aus offiziellen Quellen und internen Marktdaten verwendet. Zu den institutionellen Quellen zählen unter anderem das spanische Ministerium für Wohnungswesen und Stadtpolitik, der Allgemeine Rat der Notare, die Bank von Spanien, der Konsell von Andorra sowie das Portal Idealista, das aktuelle Angebotspreise liefert. Ergänzt wird dies durch von KENSINGTON im analysierten Zeitraum abgeschlossene Transaktionen, wodurch eine realistische und aktuelle Einschätzung der Marktentwicklung möglich ist.

Der Fokus dieser Analyse liegt auf dem Premium-Wohnsegment, das von modernen Stadtwohnungen bis hin zu exklusiven Villen und historischen Anwesen reicht. Die dominierende Käufergruppe ist international, verfügt über hohe Kaufkraft und bevorzugt Lagen, die Sicherheit, Lebensqualität und ein hohes Wertsteigerungspotenzial vereinen.

Mit diesem Bericht möchten wir Investoren, Käufern und Partnern eine klare und strategische Marktübersicht bieten – nicht nur über den aktuellen Immobilienwert, sondern auch über dessen Entwicklungsperspektiven auf mittlere und lange Sicht in einem Umfeld, das von globaler Mobilität, Digitalisierung und dem Wunsch nach werthaltigen Immobilien geprägt ist.





K E N S I N G T O N®
Finest Properties International

KENSINGTON Finest Properties International AG

Zugerstrasse 32
6340 Baar
Schweiz
www.kensington-international.com