

Preise, Dynamik, Wohnungsgrößen

Eigentum in Spanien: Madrid und Mallorca ziehen deutschen Vergleichsmärkten davon

Berlin, 16. Juni 2026

Ein Datenvergleich von ImmoScout24 und dem spanischen Immobilienportal Fotocasa zeigt die Unterschiede der beiden Immobilienmärkte in Spanien und Deutschland.

- **Seit 2018 wachsen die Preise in Madrid (+62 Prozent) stärker als in Berlin (+37 Prozent) – obwohl der Quadratmeterpreis in der spanischen Hauptstadt schon deutlich höher liegt als in der Bundeshauptstadt.**
- **Die Immobilienpreise auf Mallorca (5.473 Euro pro Quadratmeter) liegen rund 20 Prozent über denen auf Usedom (4.594 Euro pro Quadratmeter).**
- **Die untersuchten Kaufangebote in Spanien sind im Schnitt 110 Quadratmeter groß – und damit deutlich größer als die untersuchten Kaufangebote in Deutschland mit durchschnittlich 77 Quadratmetern.**

Spanien bleibt für viele Deutsche ein besonders attraktives Ziel – als Urlaubsort, Auswanderungsland und Immobilienmarkt. Besonders in den Metropolen und touristisch geprägten Regionen zeigt sich häufig eine stärkere Dynamik als auf dem deutschen Wohnungsmarkt, wie eine Kaufpreisanalyse von Fotocasa und ImmoScout24 zeigt.

„Das Bild vom günstigen Immobilienmarkt Spanien passt vielerorts nicht mehr zur Realität. Mit Preissteigerungen von 60 Prozent und mehr haben Madrid und Mallorca selbst die Dynamik des Berliner Immobilienmarkts hinter sich gelassen. Wer heute Eigentum in Spanien sucht, findet vielerorts keinen Preisvorteil gegenüber vergleichbaren deutschen Standorten mehr“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24.

Metropolenvergleich: Dynamisches Madrid, teures Hamburg

Madrid ist der Aufsteiger unter den untersuchten Metropolen. Dort sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen seit 2018 um 62 Prozent gestiegen. **Berlin** kommt im selben Zeitraum auf einen Preiszuwachs von 37 Prozent. So liegt der Durchschnittspreis in der spanischen Hauptstadt bei 6.625 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 5.934 Euro.

Ein anderes Bild zeigt der Vergleich der Hafenmetropolen: **Hamburg** ist mit 6.949 Euro pro Quadratmeter die teuerste Großstadt und verzeichnet seit 2018 ein Preisplus von 43 Prozent. In **Barcelona** stiegen die Kaufpreise dagegen um 10 Prozent auf 5.221 Euro pro Quadratmeter.

Inselvergleich: Immobilien auf Mallorca rund 20 Prozent teurer als auf Usedom

Eine Eigentumswohnung auf **Mallorca** (5.473 Euro pro Quadratmeter) kostet rund 20 Prozent mehr als eine auf **Usedom** (4.594 Euro pro Quadratmeter). Allerdings sind die Kaufpreise auf der Baleareninsel zwischen 2018 und 2025 um 60 Prozent gestiegen. Deutlich heraus sticht dagegen **Ibiza**: Mit 7.554 Euro pro Quadratmeter weist die Insel das höchste Preisniveau aller untersuchten Regionen auf.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

	Veränderung seit 2018	Kaufpreis 2025 €/m ²
Madrid	+62 %	6.625
Mallorca	+60 %	5.473
Rügen	+52 %	4.304
Ibiza	+48 %	7.554
Hamburg	+43 %	6.949
Usedom	+38 %	4.594
Berlin	+37 %	5.934
Barcelona	+10 %	5.221

Wohnungen in Spanien sind größer als in Deutschland

Eigentumswohnungen haben in den untersuchten spanischen Regionen eine durchschnittliche Wohnfläche von 110 Quadratmetern. In den deutschen Vergleichsmärkten liegt der Durchschnitt bei 77 Quadratmetern. Damit fallen die angebotenen Eigentumswohnungen in Spanien um rund 43 Prozent größer aus.

Eurostat: Immer mehr deutsche Auswanderer in Spanien

Daten von Eurostat zeigen: Spanien gewinnt als Wohnort für Deutsche weiter an Attraktivität. Mit rund 132.000 deutschen Staatsbürgern mit Hauptwohnsitz in Spanien lag die Zahl 2025 erneut auf sehr hohem Niveau; gegenüber 2018 stieg sie um 9,5 Prozent. Mehr als jede dritte Person ist 60 Jahre oder älter (35,8 Prozent).

Methodik

Für die Analyse wurden die Angebotsdaten von Fotocasa und ImmoScout24 ausgewertet. Verglichen wurden Preise von Eigentumswohnungen im Bestand in den Städten Madrid, Barcelona, Berlin und Hamburg sowie der Inseln Mallorca, Ibiza, Rügen und Usedom. Grundlage der Analyse sind die Jahre 2018 und 2025. Die Wohnungsgrößen beziehen sich auf das Jahr 2025.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen.

Über Fotocasa

Fotocasa ist eines der führenden Online-Portale für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Spanien mit einem umfangreichen Angebot an Bestandsimmobilien, Neubauprojekten und Mietobjekten. Jeden Monat erstellt das Unternehmen den Fotocasa-Immobilienindex, einen maßgeblichen Bericht, der die Entwicklung der durchschnittlichen Immobilienpreise in Spanien sowohl beim Verkauf als auch bei der Vermietung analysiert. Seit 2017 führt das Unternehmen zudem unter dem Namen Fotocasa Research soziologische Studien durch, mit dem Ziel, fundierte Erkenntnisse und Analysen zu den Trends des Marktes zu liefern. Alle Informationen und die neuesten Pressemitteilungen sind im Pressebereich verfügbar. Seit 2026 gehört Fotocasa zur Scout24 Gruppe.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de