

Anna Friedrich Köln

Es ist der Traum von vielen Großstadtbewohnern. Ein Grundstück am See, ein unverbautes Blick auf die Natur, ein eigener Bootssteg. Kein Lärm durch Straßen- oder Bahnverkehr. Kein Renovierungsstau. Im 9000-Einwohner-Ort Plön kann das Realität sein: Für knapp 900.000 Euro gibt es ein freistehendes Vierparteienhaus zu kaufen, von dort sind es zwölf Gehminuten bis in die Plöner Innenstadt. Quadratmeterpreis: 3454 Euro. Damit liegt die Immobilie ziemlich genau im Schnitt der Kommune: Wer in Plön ein Ein- oder Zweifamilienhaus kaufen will, musste im ersten Quartal 2023 laut dem Küstenreport des Maklerhauses Von Poll im Schnitt 3228 Euro pro Quadratmeter zahlen – rund sechs Prozent weniger als noch ein Jahr zuvor.

Die Ostseeküste ist von Plön zwar eine halbe Stunde mit dem Auto entfernt, doch bei mehr als zwölf Seen rund um das Stadtgebiet kommen Segler und Surfer auch ohne Salzwasser auf ihre Kosten. Kein Wunder also, dass das Städtchen bei Touristen beliebt ist – das legt die Menge der Anfragen bei der Suchmaschine Google nahe, so wie es das Ferienhausportal Holidu analysiert hat. Der Ferienvermittler hat ein Ranking der 20 beliebtesten Orte mit weniger als 10.000 Einwohnern erstellt. Neben Dauerbrennern wie Tegernsee und Berchtesgaden im Süden der Republik haben es auch Städtchen unweit des Meeres ins Ranking geschafft: Neben Plön sind das Kühlungsborn, Heiligenhafen, Sassnitz und Kappeln.

Boom an der Ostsee

„Die deutsche Ostseeküste hat gerade in den vergangenen Jahren einen regelrechten Boom erlebt“, analysiert das bundesweit tätige Maklerhaus Von Poll in seinem Küstenreport. Mit dem steigenden Interesse kannten auch die Immobilienpreise nur noch eine Richtung: nach oben. „Seit dem Spätsommer 2022 hat sich der Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Zinsen jedoch gedreht. Die Immobilienpreise stagnieren oder sinken erstmals wieder in einigen Regionen“, heißt es in dem Report.

Und nicht nur das: Wer bereit ist, zum Meer zu radeln oder ein paar Minuten mit dem Auto zu fahren, findet in Nähe der fünf beliebtesten Kleinstädte nahe der deutschen Ostseeküste bezahlbare Häuser, die entweder als Altersdomizil oder als Zweitwohnsitz infrage kommen.

Kappeln

Rund 100 Kilometer von Hamburg entfernt lockt die Schlei Angler, Segler und Naturliebhaber. Hier gibt es besonders viele Ferienimmobilien, und auch der Trend zum Zug aufs Land ist laut dem Immobilienunternehmen Engel & Völkers deutlich spürbar. Wer an der Schlei eine Ferienimmobilie kauft, vermietet sie meist – die Rendite liegt zwischen zwei und fünf Prozent. Die Kleinstadt Kappeln mit knapp unter 10.000 Einwohnern ist bei Urlaubern beliebt, doch die Stadt beschränkt die Nutzung von Immobilien für Touristen.

So ist es beispielsweise verboten, Wohnungen in Neubaugebieten als Ferienwohnung zu vermieten. „Dadurch sollen unter anderem zu hohe Touristenzahlen verhindert werden. Zweitwohnsitze sind hier hingegen weiterhin möglich“, heißt es von Engel



Bäderarchitektur in Kühlungsborn: Preisdifferenzen zwischen Ferien- und klassischen Wohnimmobilien.

Getty Images

Ostsee

Wohnglück in der zweiten Reihe

Kleinstädte wie Sassnitz, Kappeln und Heiligenhafen sind beliebte Ferienzele. Interessenten an einer Immobilie in Meeresnähe finden im Inland Alternativen.



Sassnitz auf Rügen: In unmittelbarer Nähe zur Kreideküste bleiben die Preise hoch, weiter ins Inland sinken sie deutlich.

Getty Images



Plöner Schloss am Plöner See: Auch ohne direkten Zugang zum Meer viele Möglichkeiten für Segler und Wassersportler.

Getty Images

& Völkers. Für Selbstnutzer gibt es also weiterhin viele Möglichkeiten. „Die positive Entwicklung der Region mit immer besserer touristischer Infrastruktur wird die Nachfrage weiterhin hochhalten.“

Sassnitz

Sassnitz liegt an der nordöstlichen Spitze der Insel Rügen, direkt an einer 1,8 Kilometer langen Außenmole. **Makler Dieter Eichwald**, dessen Familie seit 29 Jahren Immobilien auf der Insel vertreibt, schwärmt: „Täglich fahren mehrere Fahrgastschiffe vom Sassnitzer Hafen entlang der Kreideküste zum Königsstuhl. Diese Fahrt ist besonders am Vormittag zu genießen, dann strahlt die Küste im Sonnenlicht.“ In Kürze vertreibt er sechs Reihenhäuser, gelegen oberhalb der Steilküste mit freiem Seeblick, direkt am Nationalpark, mit hochwertiger Ausstattung. Kostenpunkt: rund 8000 Euro pro Quadratmeter – und damit mehr als doppelt so viel wie Häuser auf Rügen im Schnitt.

Wer sich mit eingeschränkter Sicht aufs Meer zufriedengibt, kann allerdings schon für deutlich weniger Geld mündig werden. Kaufinteressenten müssen laut dem Küstenreport auf der Insel mit einem Quadratmeterpreis von durchschnittlich 3583 Euro rechnen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rügen um 2,8 Prozent gefallen. Sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser will kaum jemand erwerben, sagt **Eichwald**, zu hoch sind die Baukosten. Hinzu kommen unklare Vorgaben bezüglich des Wärmeschutzes und zu hohe Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer. „Insgesamt sind die Immobilienumsätze erheblich eingebrochen“, sagt **Eichwald**.

Heiligenhafen

Fehmarn ist ein Touristenmagnet, auch ausländische Gäste urlauben dort gern, nicht zuletzt weil eine Fährverbindung Dänemark mit der Insel verbindet. Wer ein Einfamilienhaus auf Fehmarn kaufen will, musste im ersten Quartal 2023 laut Von Poll mit 3716 Euro pro Quadratmeter rechnen. Das ist ein Minus von 18,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. In zweiter Reihe, direkt unterhalb von Fehmarn, liegt Heiligenhafen: Sandstrand, direkter Ostseezugang, Autobahnanbindung. Besser geht es kaum. Auch hier fallen die Preise, aber nicht so stark wie nötig, sagt Immobilienmaklerin Heike Steinwender: „Es gibt wieder mehr Immobilien auf dem Markt, doch sie sind meist überteuert. Viele Verkäufer haben noch nicht akzeptiert, dass wir inzwischen wieder einen Käufermarkt haben.“

Kühlungsborn

Kühlungsborn ist seit Langem kein touristischer Geheimtipp mehr, aber als Zweitwohnsitz durchaus zu beachten. „Das oberste Preissegment entwickelt sich größtenteils preisstabil. Preisrückgänge durch die schlechteren Finanzierungsbedingungen gibt es vor allem in Lagen, die etwas weiter ab vom Strand liegen“, heißt es bei Engel & Völkers. Auch bei den Ferienimmobilien gehen die Vorstellungen von Eigentümern und Interessenten aktuell häufig weit auseinander. „Die Preiskorrekturen fallen jedoch deutlich geringer aus als bei klassischen Wohnimmobilien.“ Im Vergleich zur westlich angrenzenden Lübecker Bucht sind die Preise an der Mecklenburgischen Ostseeküste auf einem erheblich moderateren Niveau.

”
Viele Verkäufer haben noch nicht akzeptiert, dass wir inzwischen wieder einen Käufermarkt haben.

Heike Steinwender
Immobilienmaklerin

Nordsee

Sylt und Norderney – einig im hohen Preisniveau

Trotz vielerorts sinkender Preise: Wohnungen zum Schnäppchenpreis gibt es in den beliebten deutschen Ferienregionen nicht.

Katja Bühren Düsseldorf

Den Traum von der eigenen Ferienwohnung an der Küste oder in den Bergen hegen viele Menschen. Urlauber, die auf den Nordseeinseln bei einem Spaziergang die Verkaufsschilder in den Schaufenstern der Makler studieren, bekommen einen Eindruck von den Immobilienpreisen vor Ort. Dann wird vor allem in den beliebten Regionen schnell klar: Hoffnung auf ein Schnäppchen sollten sich Interessierte trotz der Krise auf dem Wohnungsmarkt und sinkender Preise nicht machen.

Die angebotenen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen liegen schnell im fünfstelligen Bereich, zeigt eine Analyse des Onlineportals Immowelt. Grundlage dafür sind Angebotspreise von Bestandswohnungen in 68 deutschen Ferienorten.

Rekorde auf den Inseln und Flucht aufs Festland

Am tiefsten müssen Käufer auf Sylt in die Tasche greifen: Vier der fünf teuersten Ferienorte Deutschlands befinden sich auf der Nordseeinsel. So liegen die durchschnittlichen Angebotspreise in Kampen bei 18.381 Euro pro Quadratmeter, in List bei knapp über 13.000 Euro.

Auf der Insel herrscht auch in der Krise eine Sonderkonjunktur. „Die Nachfrage steigt wieder bei sehr hochpreisigen Objekten, die für Investoren mit einer hohen Liquidität interessant sind“, sagt Julia Scharfe von Sotheby's International Realty Sylt/Schleswig-Holstein.



Dünenlandschaft: Immobilien auf den Inseln bleiben teuer.

Ähnlich teuer wie auf Sylt ist ein Feriendomizil auf Norderney mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 12.785 Euro, auf der benachbarten Insel Juist verlangen Verkäufer 10.234 Euro.

Deutlich günstiger sind die angebotenen Kaufpreise laut Immowelt auf dem an der Nordsee gelegenen Festland sowie an der Ostsee. Dort bieten Verkäufer Wohnungen pro Quadratmeter zwischen gut 2658 Euro in Stralsund und 6000 Euro in dem beliebten Seebad Timmendorfer Strand an.

Mit Vermietung den Kauf finanzieren

Viele Eigentümer finanzieren ihre Ferienwohnung, indem sie sie auch an Touristen vermieten in den Zeiten, in denen sie nicht selbst die Immobilie nutzen wollen. Derzeit dürfte die Belegung

der eigenen vier Wände im Wunschurlaubsort zumindest an den beliebten Feriendomizilen kein Problem sein. Nach einer zum Jahreswechsel durchgeführten Umfrage für die 39. Deutsche Tourismusanalyse der Stiftung für Zukunftsfragen ist Deutschland das beliebteste Reiseziel der Deutschen. 28 Prozent der Befragten planten damals, ihren Urlaub hierzulande zu verbringen.

Im vergangenen Jahr haben Gäste aus dem In- und Ausland über die vier großen Onlineplattformen Airbnb, Booking.com, Tripadvisor und Expedia 38,6 Millionen Übernachtungen in Ferienwohnungen und -häusern gebucht, meldete das Statistische Bundesamt (Destatis) im Mai. Das sind mehr als vor der Pandemie. 2019 buchten Gäste 37,2 Millionen Übernachtungen über die Plattformen.

IMMOBILIENMARKT NORD- UND OSTSEE



Ihr eigenes Ferienhaus direkt am Meer
im EuroParcs De Zeeuwse Duinen in Zeeland



EuroParcs De Zeeuwse Duinen

- ✓ Wunderschöne Lage am westlichsten Punkt von Zeeland
- ✓ Direkte Nähe zu Strand und Meer
- ✓ Nahe bei Middelburg und Domburg

Joossweg 3, 4361 KB Westkapelle



Ferienhaus Cube Exclusif

- ✓ 4 Personen Ferienhaus
- ✓ Große Fensterfronten
- ✓ Bad en suite

Inklusive Grundstück,
Garten und Infrastruktur

ab 395.000 €*
*exkl. Möbelpaket u. MwSt.

EuroParcs

EuroParcs Deutschland GmbH
Neuer Zollhof 3 · 40221 Düsseldorf · 0221-82828418
verkauf@europarcsimmobilien.de · europarcsimmobilien.de

Kontaktieren Sie uns jetzt für einen
kostenlosen Beratungstermin.

