

12. MAI 2022

Küstenreport Ostsee: Hohe Nachfrage nach Häusern in allen Preissegmenten

- Am teuersten sind Einfamilienhäuser auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst mit circa 4.792 €/m², auf der Insel Fehmarn mit 4.198 €/m² und in der Hansestadt Lübeck mit 4.020 €/m², wobei einzelne, besonders beliebte Standorte wie Timmendorfer Strand (Kreis Ostholstein) mit 6.163 €/m² noch über dem Preisniveau des Spitzenebers liegen
- In den günstigsten Landkreisen, Vorpommern-Greifswald mit 1.779 €/m² und Vorpommern-Rügen mit 2.295 €/m², kletterten die Immobilienpreise um 21,1 Prozent beziehungsweise um 23,8 Prozent in die Höhe
- Während im Vergleich zum Vorjahresquartal die Kaufpreise in den Städten Kiel und Flensburg um 13,3 Prozent am schwächsten stiegen, verzeichnet der Landkreis Plön mit 28,9 Prozent die stärkste Preissteigerung

Frankfurt am Main, 12. Mai 2022 – Die Ostseeküste gilt nicht nur als eines der beliebtesten Feriendomizile, sondern lockt auch viele Immobilieninteressenten in den Norden. Dort wohnen, wo andere Urlaub machen – dieser Gedanke kommt einigen Küstenurlaubern bei ihrem Besuch. Hinzu kommt, dass die Auswirkungen der Pandemie die Sehnsucht nach einem Zweitwohnsitz, der auch Erstwohnsitz werden könnte, im eigenen Land verstärkt haben. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben daher die Immobilienpreisentwicklung für Einfamilienhäuser¹ in den Landkreisen, kreisfreien Städten und auf den Halbinseln und Inseln* an der Ostseeküste analysiert und die Kaufpreise² des ersten Quartals 2022 mit dem Vorjahresquartal verglichen.

„Die Nachfrage seitens Käufer ist nach wie vor hoch an der Ostseeküste und das in allen Preissegmenten, wobei das Angebot in einigen Regionen stagniert. Das liegt auch daran, dass es eine leichte Zurückhaltung seitens der Verkäufer aufgrund der aktuellen politischen und ökonomischen Lage in der Welt gibt. Das verstärkt natürlich die Preisentwicklung zusätzlich,“ erklärt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Viele Käufer kommen nach wie vor aus den verschiedensten Bundesländern und großen Metropolen wie Berlin und Hamburg. Einige träumen bereits vom erholsamen Ruhestand an der Küste. Aber auch der Markt an Ferienhäusern und Zweitwohnsitzen lockt viele Menschen in das landschaftlich schöne Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein.“

Die drei Spitzenebers mit den teuersten Quadratmeterpreisen bei Häusern an der Ostseeküste sind neben der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, die Insel Fehmarn und die Hansestadt Lübeck. Auf Fischland-Darß-Zingst zahlen Kaufinteressenten im Schnitt 4.792 €/m² für ein Haus, auf Fehmarn 4.198 €/m² und in Lübeck 4.020 €/m². Ein Blick auf besonders beliebte Orte wie Timmendorfer Strand mit durchschnittlich 6.163 €/m² oder auch Scharbeutz mit 4.774 €/m² (beide im Kreis Ostholstein gelegen)

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

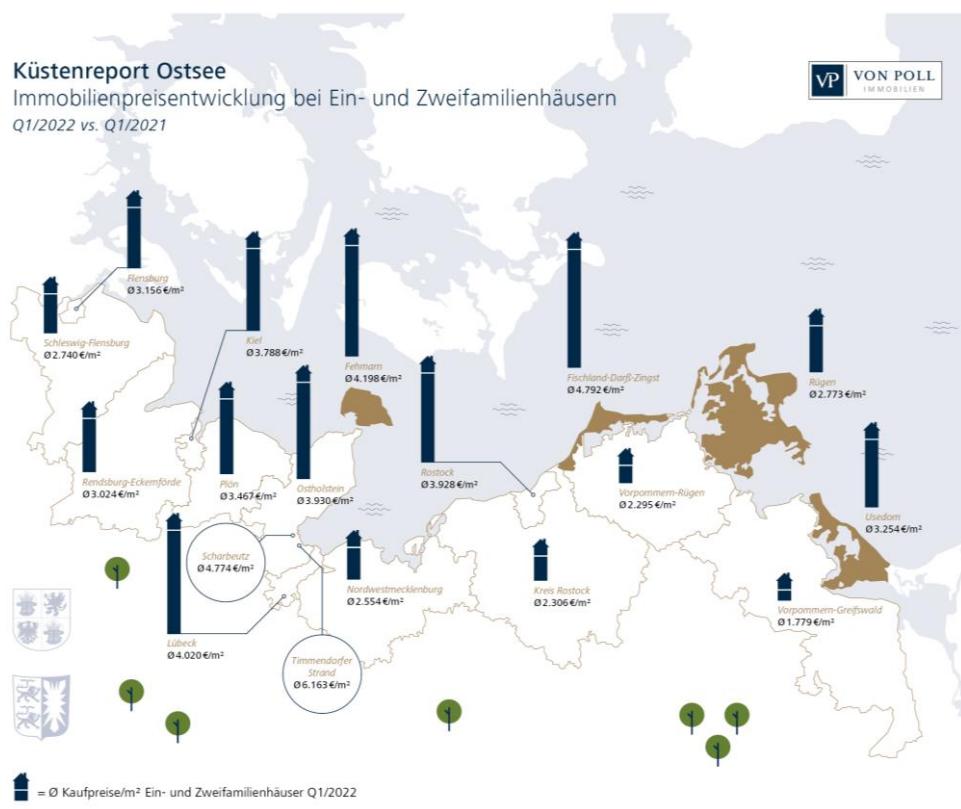
presse@von-poll.com

Telefon:

+49 (0)69-26 91 57-603

zeigt allerdings, dass vereinzelte Standorte anderer Regionen der Ostseeküste auch über dem Preisniveau der Spitzeneiter in der Analyse liegen.

Interessant ist auch die Entwicklung der Kaufpreisseigerungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Während die Kaufpreise in Fischland-Darß-Zingst um 19,8 Prozent und in Lübeck um 23 Prozent in die Höhe kletterten, verzeichnetet die Insel Fehmarn mit satten 28,3 Prozent die zweitstärkste Preissteigerung im gesamten Ranking. Steffen Siemon, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN in Fischland-Darß-Zingst lässt wissen: „Auch, wenn die Nachfrage und Immobilienpreise in unserer Region gestiegen sind, finden Interessenten noch Geheimtipps. Dazu gehören die südliche Boddenküste, das Hinterland der Ostseeküste sowie die Gemeinden Bodstedt, Fuhlendorf, Saal und Pruchten. Dort ist es weitaus ruhiger, noch mehr Privatsphäre und naturnaher. Dennoch punkten diese Regionen durch kurze Wege in die Tourismuszentren, eine zunehmende touristische Erschließung und moderate Kaufpreise.“



Auch Thorsten Claus, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN in Lübeck und Bad Schwartau, verrät einen Geheimtipp in seiner Region: „Der Ort Haffkrug, zugehörig zur Gemeinde Scharbeutz. Hier gibt es Gastronomie, die von den alten Haffkruger Familien seit Jahrzehnten betrieben wird. Hier kennen sich die Menschen untereinander, es ist alles etwas unaufgeregter, ursprünglicher, nicht so mondän wie Scharbeutz oder Timmendorfer Strand. Der Ort verfügt über eine herrliche Promenade

und einen weitläufigen Strand mit weißem Sand. Vor allem beliebt ist der Ort bei älteren Menschen die sich nach Ruhe und Beschaulichkeit sehnen.“

Mit nur wenig Abstand zum Drittplatzierten folgen der Landkreis Ostholstein* und die Hansestadt Rostock. In Ostholstein müssen Interessenten aktuell mit einem Quadratmeterpreis von circa 3.930 Euro rechnen – das entspricht einer Preisseigerung um 26,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. In Rostock lag der durchschnittliche Preis für ein Haus im ersten Quartal 2022 bei 3.928 €/m² und damit 23,8 Prozent höher als im ersten Quartal 2021.

REGION	Q1/2022 €/m ²	Q1/2021 €/m ²	TENDENZ IN %
1 <i>Fischland-Darß-Zingst</i>	4.792	3.999	↑ 19,8%
2 <i>Fehmarn</i>	4.198	3.272	↑ 28,3%
3 <i>Lübeck</i>	4.020	3.268	↑ 23,0%
4 <i>Ostholstein</i>	3.930	3.104	↑ 26,6%
5 <i>Rostock</i>	3.928	3.173	↑ 23,8%
6 <i>Kiel</i>	3.788	3.344	↑ 13,3%
7 <i>Plön</i>	3.467	2.690	↑ 28,9%
8 <i>Usedom</i>	3.254	2.599	↑ 25,2%
9 <i>Flensburg</i>	3.156	2.786	↑ 13,3%
10 <i>Rendsburg-Eckernförde</i>	3.024	2.362	↑ 28,0%
11 <i>Rügen</i>	2.773	2.417	↑ 14,7%
12 <i>Schleswig-Flensburg</i>	2.740	2.186	↑ 25,3%
13 <i>Nordwestmecklenburg</i>	2.554	1.997	↑ 27,9%
14 <i>Kreis Rostock</i>	2.306	1.821	↑ 26,6%
15 <i>Vorpommern-Rügen</i>	2.295	1.854	↑ 23,8%
16 <i>Vorpommern-Greifswald</i>	1.779	1.468	↑ 21,1%

Quelle: GeoMap, VON POLL IMMOBILIEN Research 2022 (www.von-poll.com)

Am günstigsten ist es entlang der deutschen Ostseeküste in den Landkreisen Vorpommern-Rügen* und Vorpommern-Greifswald*. In Vorpommern-Rügen kletterten die Immobilienpreise um 23,8 Prozent auf derzeit 2.295 €/m², in Vorpommern-Greifswald um 21,1 Prozent auf 1.779 €/m². Raik Loßau, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN in Stralsund (Landkreis Vorpommern-Greifswald) weiß: „Eine sehr vielversprechende Gegend ist Andershof, welche zur Hansestadt Stralsund gehört. Hier entstehen mehrere Wohngebiete, die diesen Teil der Stadt weiter beleben sollen. Auch soll die Infrastruktur deutlich ausgebaut werden und zusätzliche Einrichtungen entstehen. Diese Investitionen werden das Gebiet bereichern.“ Und weiter: „Im südlichen Raum von Stralsund müssen Käufer einige Abstriche hinnehmen. Im ländlichen Bereich fehlt es oft an einer zentralen Erschließung. Auch die Nähe zum Wasser wird oft vermisst. Positiv ist jedoch, dass der Preis deutlich abnimmt.“

Noch unter 3.000 €/m² liegen Einfamilienhäuser auf der Insel Rügen. Hier stiegen die Quadratmeterpreise im Vergleich zum Vorjahresquartal um 14,7 Prozent auf derzeit circa 2.773 Euro. Ebenfalls unter dieser Grenze ordnen sich die Landkreise Schleswig-Flensburg mit 2.740 €/m², Nordwestmecklenburg mit 2.554 €/m² und Kreis Rostock mit 2.306 €/m² ein. Die Preissteigerungen rangieren hier zwischen 27,9 Prozent und 25,3 Prozent.

Auffällig ist, dass sowohl die niedrigste als auch die höchste Preissteigerung gegenüber dem Vorjahresquartal im Mittelfeld der analysierten Regionen zu finden sind. Während die Immobilienpreise in Kiel und Flensburg im ersten Quartal 2022 um jeweils 13,3 Prozent gestiegen sind, kletterten die Quadratmeterpreise bei den Häusern im Landkreis Plön um satte 28,9 Prozent, der damit höchsten Preissteigerung im ersten Quartal 2022 an der Ostseeküste. Immobilienkäufer müssen in der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt Kiel mit circa 3.788 €/m² für ein Einfamilienhaus rechnen, im Landkreis Plön mit 3.467 €/m², auf der Halbinsel Usedom mit 3.254 €/m² und in der kreisfreien Stadt Flensburg mit 3.156 €/m².

Ebenfalls im preislichen Mittelfeld ordnet sich der Landkreis Rendsburg-Eckernförde mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 3.024 Euro ein – wobei der Kaufpreis in der Region mit einer Preissteigerung um 28 Prozent am drittstärksten in die Höhe kletterte. „In erster Linie suchen Kaufinteressenten nach größeren Grundstücken, zumeist für die Selbstnutzung. Auch das Hinterland eignet sich gut als Wohnsitz. Die Eigentümer sind schnell an der Küste und finden auch während der Hochsaison Ruhe und Entspannung. Die Region bietet einen sehr hohen Freizeitwert, egal ob für Rad- oder Reitsportbegeisterte. Die Nähe zum Strand spielt hier eher eine untergeordnete Rolle“, sagt Robert Rothböck, Geschäftsstellenleiter der VON POLL IMMOBILIEN Shops in Kiel, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg und Plön. Und er ergänzt: „Anders ist das hingegen bei Eigentumswohnungen. Hier verzeichnen wir eine sehr starke Nachfrage nach Objekten mit Wasserblick.“

¹ Die Begrifflichkeit *Haus* beziehungsweise *Einfamilienhaus* bezieht sich in dieser Analyse auf folgende Haustypen: *Einfamilienhaus*, *Zweifamilienhaus*, *Reihenhaus* und *Doppelhaushälfte*.

² Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen von GeoMap für das erste Quartal 2022 und das erste Quartal 2021 sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2022).

* Im Zuge der Analyse wurden Inseln und Halbinseln separat und bei den Landkreisen Ostholstein, Vorpommern-Rügen und Vorpommern-Greifswald nur das Festland, ausschließlich der jeweiligen Inseln, betrachtet.

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com).

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten

Wohn- und Geschäftslagen. Die Geschäftsleitung des Unternehmens bilden Beata von Poll, Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.