



Marktinformationen
Fischland-Darß-Zingst 2011



ENGEL & VÖLKERS

Der Standort

Die zwischen den Hansestädten Rostock und Stralsund gelegene Ostseehalbinsel Fischland-Darß-Zingst bildet eine der schönsten Naturlandschaften, die die Küste entlang der Ostsee zu bieten hat. Die kilometerlangen weißen Sandstrände zur offenen See, die Wiesenlandschaften, das mehr als 5.000 Hektar große urlandschaftliche Waldgebiet und die Binnenseekette Bodden machen die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst vermutlich zur schönsten Deutschlands. Unterstützt wird dieser Eindruck durch mehrere zum Teil traditionell angelegte Orte, von denen jeder einzelne seine Vorzüge hat: das staatlich anerkannte Seeheilbad Zingst als größter Ort; Prerow als naturnahes Erholungszentrum; die ruhiger gelegenen Boddenorte Wieck und Born; Dierhagen und Wustrow verfügen über Zugang zur Ostsee und zum Bodden und Ahrenshoop als ehemalige Künstlerkolonie. Genießen und entspannen kann man in einem der vielen ortstypischen Restaurants und Cafés. Aber nicht nur wassersportbegeisterte Besucher fühlen sich beim Surfen, Kiten, Wasserski, Tauchen, Segeln oder auf Bootsausflügen wohl. Denn neben Wassersport werden Ihnen hier in dem Gebiet Fischland-Darß-Zingst ausgebaute Rad- und Wanderwege, Wellness-Oasen, Reiterhöfe, Museen, Ausstellungen, Theateraufführungen für Groß und Klein und noch vieles mehr geboten. Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, welche etwa 30 km nordöstlich von Rostock beginnt, ist bequem erreichbar über die Autobahnen A19 und A20 und das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächsten Flughäfen liegen in Laage bzw. Barth.

Die Marktentwicklung

Die hohe landschaftliche Attraktivität bildet die Grundlage für einen sich sehr gut entwickelnden Immobilienmarkt, der auf Fischland-Darß-Zingst ganz wesentlich aus Ferienimmobilien und Zweitwohnsitzen besteht und in nahezu allen Orten von einem nicht ausreichenden Angebot und einer deutlich gewachsenen Nachfrage geprägt wird. Wie auf allen Inseln ist das Angebot an Immobilien insbesondere an bebaubaren Grundstücken begrenzt; durch ausgeprägte Naturschutzgebiete wird die Begrenzung auf dem Fischland-Darß-Zingst noch deutlich verstärkt. Eine Ausnahme bildet gegenwärtig das Seeheilbad Zingst, in dem eine starke Bautätigkeit zeitweise zu einem Überangebot geführt hat, das aber in nicht allzu langer Zeit abgebaut sein sollte.

Die insgesamt sehr gute touristische Entwicklung auf dem Fischland-Darß-Zingst fördert zudem die Nachfrage nach Kapitalanlagen. Durchschnittliche Auslastungen der Ferienimmobilien von 150 bis 210 Tagen bieten eine attraktive Grundlage für langfristig angelegte Investitionen. Gefördert wird die Nachfrage auch durch die Niedrigzinsentwicklung an den Kapitalmärkten, sich verstärkende Inflationsängste und die Befürchtungen um die Sicherheit der Euro-Währung.

Kaufinteressenten suchen bevorzugt nach Villen, Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen in Seenähe oder mit Seeblick. Das Angebot ist jedoch vielfach zu gering, so dass Objekte in der Regel innerhalb von drei Monaten verkauft werden. Mangels Angebot an Neubauten oder neuwertigen Objekten werden auch renovierungs- oder sanierungsbedürftige Immobilien gesucht. Für



Eigentumswohnungen werden mittlerweile ebenfalls Höchstpreise bezahlt. In Top-Lagen mit unverbaubarem Blick auf die Ostsee oder den Bodden sind die Preise für Premiumimmobilien allein in den zurückliegenden zwölf Monaten um bis zu 20 Prozent gestiegen.

Die bevorzugten Lagen

Die absoluten Top-Adressen im Gebiet Fischland-Darß-Zingst bilden die Lagen mit direktem See- bzw. Boddenblick. Das Angebot ist knapp, so dass ruhige strand- oder boddennahe Lagen besonders nachgefragt werden. Die höchsten Immobilienpreise werden dabei in **Ahrenshoop** erzielt. Speziell Objekte in der ehemaligen Künstlerkolonie und am Hohen Ufer sind hier gefragt. Durch die geringe Bautätigkeit und die starke Nachfrage kommt es bei hochwertigen Wohnimmobilien bereits zu Liebhaberpreisen. Das weiter südlich gelegene Seebad **Wustrow** verfügt sowohl über einen Zugang zur Ostsee als auch zum Bodden, so dass dort jeweils erstklassige Immobilien sehr hohe Preise erreichen. **Dierhagen**, das Tor zum Fischland, weist eine gestiegene Bautätigkeit vor allem im Ortsteil Neuhaus auf. Die Einheiten wurden allerdings insbesondere in Strandnähe bereits sehr gut verkauft, so dass die Angebote mittlerweile wieder rar geworden sind. Das am Saaler Bodden in



Wiesen und Wald eingebettete **Born** gilt als Ort der Entspannung und zählt neben dem staatlich anerkannten Erholungsort **Wieck** traditionell zu den ruhigeren Orten des Gebietes. Die beliebtesten Lagen in **Prerow** befinden sich auf der Seeseite mit dem feinsten Sandstrand der Ostsee.

Die Preisentwicklung

Die Nachfrage nach Ferienimmobilien und Zweitwohnsitzen auf dem Fischland-Darß-Zingst hält unvermindert an. Insbesondere nach Villen, Häusern und Grundstücken mit Seeblick nimmt sie tendenziell sogar noch zu. Da die Nachfrage in den Toplagen nicht vollständig erfüllt werden kann, dürften die Preise auch in den kommenden Monaten weiter anziehen. In den nächsten ein bis zwei Jahren könnte erneut ein Anstieg um bis zu 20 Prozent möglich sein. Das geringe Angebot führt sogar dazu, dass bei einer Immobilie mit Meer- oder Boddenblick der Zustand des jeweiligen Objektes kaum noch ausschlaggebend für die Preisbildung ist. Im Bereich der Eigentumswohnungen insbesondere in Zingst ist das Angebot tendenziell höher als bei Häusern und Villen, so dass in diesem Segment zunächst eine stabile Preisentwicklung zu erwarten ist und erst mittel- bis langfristig steigende Preise.



Preistabelle			
Standort/Lage	Villen (in Euro von/bis)	Einfamilienhäuser (in Euro von/bis)	Eigentumswhg. (in Euro/m ² von/bis)
Sehr gute Lage	1,5 Mio. bis 3 Mio.	800.000,- bis 1,5 Mio.	3.500,- bis 5.000,-
Gute Lage	900.000,- bis 1,5 Mio.	500.000,- bis 800.000,-	2.800,- bis 3.500,-
Mittlere Lage	600.000,- bis 950.000,-	200.000,- bis 550.000,-	1.700,- bis 2.800,-

V8 Immobilien® GmbH · Ernst-Thälmann-Str. 13 · 18347 Wustrow
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Telefon +49-(0)38220-66 99 88 · Fax +49-(0)38220-66 99 97
Darss@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS