



Marktinformationen
Usedom 2011/2012



ENGEL & VÖLKERS

Der Standort Usedom

Die Insel Usedom, Deutschlands zweitgrößte Insel, liegt im äußersten Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns. Knapp 31.500 Einwohner dürfen diese Insel ihr zu Hause nennen.

Es befinden sich zwei Golfanlagen auf der Insel. Eine in Balm mit zwei 18-Loch Plätzen und einem 9-Loch Übungsplatz und ein weiterer in Korswandt, ebenfalls mit einem 18-Loch Platz. Des Weiteren werden Ihnen 150 km Radwege, 400 km Wanderwege, 20 Häfen/Anlieger mit ca. 650 Liegeplätzen, Deutschlands größte Schmetterlingsfarm, Reiterhöfe, ein botanischer Garten, Musikfestival, Baltic Fashion, die Ostseetherme sowie die Bernsteintherme in Zinnowitz und vieles mehr geboten.

Im Jahre 2010 begrüßte die Insel knapp 900.000 Gäste. Die Saison beläuft sich auf die Monate von Mai bis Oktober. Gut die Hälfte der Besucher entdecken die Drei Kaiserbäder für sich – Ahlbeck, Heringsdorf und Bansin. Durchschnittlich verweilen die Gäste hier 5,7 Tage im Sommer und 4,4 Tage im Winter.

Wer auf dieser Insel eine Immobilie sein eigen nennen darf, ist im Leben angekommen.

Usedom, weitläufige Natur, gesunde Luft, lange feinsandige Strände und angenehmes Urlaubsfeeling.

Wir freuen uns, Sie bald bei uns begrüßen zu dürfen!

Engel & Völkers hat sich auf die Vermittlung gehobener Immobilien auf der Insel Usedom spezialisiert. Die als „Sonneninsel“ bekannte Insel Usedom behauptet in einem wirtschaftlich aufwärts strebenden konjunkturellen Umfeld ihre Position als sehr beliebter Wohn-, Ferien- und Freizeitstandort in Deutschland. Ein gesunder Branchenmix mit den Schwerpunkten Hotels und Gaststätten, Ferienimmobilien, Zweit- und Alterswohnsitze, eine sich ständig entwickelnde Infrastruktur sowie viele touristische Attraktionen und Wellnessangebote begründen die hohe Anziehungskraft der Insel. Zu ihren Besonderheiten gehören die Ostsee, mit ihrem bis zu 85 m breiten Strand aus feinem Sand, das bewaldete Hinterland mit seinem Achterwasser, dem Peenestrom, dem Haff und die Nähe zur Insel Rügen.

Die Marktentwicklung

Der Immobilienmarkt auf der Insel Usedom ließ in den vergangenen Jahren einen deutlichen Aufschwung erkennen und präsentierte sich als äußerst umsatzstabil. Der zu beobachtende starke Trend hin zum Wohnen im Denkmal trug einen beachtlichen Teil dazu bei. Größter Beliebtheit und Nachfrage erfreuten sich die schon

bekanntesten Toplagen in den Drei Kaiserbädern. Die erzielten Preise führen seit vielen Jahren das obere Marktsegment an.

Die Nachfrage nach attraktiven Zweitwohnmobilien übersteigt weiterhin das Angebot. Dies führt dazu, dass die Preise insbesondere für Villen und attraktive Apartments auf hohem Niveau stabil sind. Damit stellt der Erwerb einer Wohnimmobilie in einer der genannten, sehr begehrten Lagen eine sichere Vermögensanlage dar. Allerdings treffen die in der Regel gut informierten Interessenten immer wieder auch auf aktuell nicht gerechtfertigte Preisvorstellungen der Verkäufer. Dieses führt in vielen Fällen dazu, dass sich Vermarktungszeiträume erheblich verlängern.

Innerhalb der drei Orte Ahlbeck, Heringsdorf und Bansin werden sowohl Eigentumswohnungen als auch Ferienhäuser nachgefragt. Dazu gehören besonders 2 – 3 Zimmer Ferienwohnungen mit Wohnflächen von 55 – 100 m² zu Kaufpreisen zwischen ca. 150.000,- – 500.000,- €.

Vorzugsweise werden Wohnungen mit Gäste-WC und Balkon gewünscht, da die Kunden im Urlaub, den gleichen Standard wie in Ihrem zu Hause genießen möchten.

Überwiegend werden diese von Kunden aus dem Raum Berlin, Hamburg und den Bundesländern Niedersachsen, Nordrhein- Westfalen und Sachsen angefragt.

Viele unserer Kunden suchen attraktive Anlageobjekte, die sich durch 1A und 1B Lagen auszeichnen, eine gute Auslastung vorweisen und eine gute Rendite erzielen. Die Nachfrage nach eigen genutzten Feriendomizilen ist ungebrochen. Gezielt wird auch nach Immobilien für den späteren Altersruhesitz gesucht.

Ferienhäuser und größere Eigentumswohnungen liegen in einer ähnlichen Preisklasse. Marktbestimmend sind alle Objekte in einer Preislage von 200.000 € bis 350.000 €. Ausnahmen bilden dabei Immobilien mit Meerblick und auch geschichtliche Bauten der Bäderarchitektur – Liebhaberobjekte. Hier werden wegen des geringen Angebots weit über dem Markt liegende Preise realisiert!

Der Usedomer Immobilienmarkt ist keiner besonderen zyklischen Konjunktur ausgesetzt. Ganz im Gegenteil, der Markt kennt nur eine Richtung: Die einer großen Nachfrage, die nur sehr schwer zu befriedigen ist.

Die Lage ist nach wie vor das ausschlaggebende Kriterium für den Preis einer Immobilie. Weitere Aspekte für den Wert sind Ausstattung, Materialien, Individualität in der Grundrissgestaltung, Größe und Baujahr der Immobilie.

Die begehrtesten Lagen

Die Drei Kaiserbäder Heringsdorf, Ahlbeck und Bansin gehören seit jeher zu den begehrtesten Lagen auf der Insel. Besonders gefragt sind Bäderstilvillen, attraktive Apartments und familiengerechte Ferienwohnungen. Unverändert stabil und hochpreisig ist auch der Zweitwohnmobilienmarkt der großzügigen, hochwertig sanierten Altbau-Eigentumswohnungen mit drei bis vier Zimmern und zwei Bädern.

Neben der richtigen Lage (Ausrichtung, ruhige Umgebung, repräsentative Nachbarschaftsbebauung) und der Ausstattung spielt die Infrastruktur eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für eine Immobilie. Je besser die Lage, desto eher sind die Käufer bereit, Kompromisse in punkto Ausstattung und Raumaufteilung zu akzeptieren.

In der Kategorie Eigentumswohnungen legen die Suchkunden besonders großen Wert auf einen großzügigen Grundriss sowie auf eine hochwertige Ausstattung. Bei den besonders begehrten Bäderstilwohnungen sind die typischen Stilelemente wie Parkettböden, Kassetentüren und Stuck ein Muss. Sehr begehrt sind Wohnungen mit möglichst großen Balkonen oder Terrassen. Bei Wohnungen in oberen Geschossen soll die Anlage über einen Lift verfügen. In Ortskernlage sind Parkmöglichkeiten sehr rar, so dass sich diese - wenn vorhanden - sehr erhöhend auf den Wert der Immobilien in dieser Lage auswirken.

Der Ausblick

Der Usedomer Immobilienmarkt bleibt auch in Zukunft auf hohem Niveau stabil, in Toplagen werden weitere Preissteigerungen zu erwarten sein.

Dank der hohen Zukunftsinvestitionen in hochwertige 5 Sterne Hotels auf der einen Seite und der guten Ver-

kehrsanbindung durch Bundesbahn und der A20 auf der anderen Seite wird die Nachfrage nach Usedomer Immobilien weiter steigen. Immer mehr Käufer kommen aus den süddeutschen Bundesländern und den Nachbarstaaten der Europäischen Union und der Schweiz.

Die Gemeinden versuchen seit Jahren die Bebauungsmöglichkeiten weiter einzuschränken. Dies führt zu einer zunehmenden Verknappung des Angebotes an guten Objekten.

Durch viele Veränderungen im Finanz- und Wirtschaftsbereichen wächst das Interesse, in Sachwerte und insbesondere in Usedomer Immobilienwerte zu investieren.

Eine Immobilie auf Usedom ist und bleibt eine der besten Kapitalanlagen!

Seit 2007 kennt das Team von Engel & Völkers Usedom mit Dominik Dobrew, Jean Reiche, Silke Jacoby, Thomas Wenzel und Marc Fischer die Wünsche und Vorlieben ihrer Kunden sehr genau.

Eine gute Marktkenntnis gepaart mit einem hohen Anspruch an die eigene Dienstleistungsqualität ist die Grundlage einer nachhaltig vertrauensvollen und erfolgreichen Zusammenarbeit sowohl mit Verkäufern als auch Käufern.

Sie wünschen eine Beratung zu Fragen rund um das Thema Immobilien? Möchten Sie eine Bewertung oder eine Markteinschätzung ihrer Immobilie? Lassen Sie sich von unserem Immobilienangebot inspirieren!

Besuchen Sie unseren Shop, in der Klenzestraße 1 in 17424 Ostseebad Heringsdorf und lernen Sie uns kennen oder rufen Sie uns einfach an unter der 038378/49 76 49. Wir freuen uns auf Sie oder auf Ihren Anruf!

Preistabelle der „Drei Kaiserbäder“ *		
Standort/Lage	Villen/EFH (in Euro von/bis)	Eigentumswohnungen (in Euro/m ² von/bis)
Top Lage	600.000,- bis 5,0 Mio.	4.200,- bis 7.500,-
Sehr gute Lage	400.000,- bis 2,0 Mio.	3.500,- bis 4.200,-
Gute Lage	250.000,- bis 750.000,-	2.400,- bis 3.500,-
Mittlere Lage	180.000,- bis 350.000,-	1.800,- bis 2.400,-

* in Abhängigkeit von der Lage, Geschossigkeit, Ausstattung und Umgebung

Ostsee-Immobilien Usedom GmbH · Klenzestraße 1 · 17424 Ostseebad Heringsdorf
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Telefon +49-(038378-49 76 49 · Fax +49-(038378-49 76 46
Usedom@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/usedom



ENGEL & VÖLKERS