



**Ferienimmobilien**  
**Marktbericht Deutschland 2018**



**ENGEL & VÖLKERS**

# Inhaltsverzeichnis



5

Urlaubsregionen:  
Aufenthaltsdauer und  
Übernachtungen



7

Kaufpreisranking:  
Sehr gute Lage



13

Herkunft der Käufer  
2017

- |   |  |    |  |    |   |
|---|--|----|--|----|---|
| 4 | Editorial  | 11 | Kaufpreisranking:<br>Gute Lage                     | 15 | Engel & Völkers Shops<br>in den Ferienregionen  |
| 5 | Urlaubsregionen:<br>Aufenthaltsdauer und<br>Übernachtungen | 12 | Kaufpreisranking:<br>Mittlere und einfache<br>Lage | 16 | Unser weltweites<br>Engel & Völkers<br>Netzwerk |
| 7 | Kaufpreisranking:<br>Sehr gute Lage -<br>Ferienwohnungen   | 13 | Herkunft der Käufer<br>2017                        | 17 | Engel & Völkers<br>Unternehmensprofil           |
| 9 | Kaufpreisranking:<br>Sehr gute Lage -<br>Ferienhäuser      | 14 | Glossar  | 18 | Impressum                                       |

# Unsere Ferienimmobilien-Standorte

Die 24 betrachteten deutschen Ferienstandorte reichen von der Nordsee über die Ostsee bis zum Alpenrand und dem Bodensee





## EDITORIAL

# Liebe Leserin, lieber Leser,

---

die Nachfrage nach Ferienimmobilien und Zweitwohnsitzen in Deutschland ist ungebrochen hoch und übersteigt deutlich das vorhandene Angebot. Neben den Vorzügen eines eigenen Domizils am Lieblingsferienort rückt der Zweitwohnsitz immer stärker als Altersvorsorge und zur Kapitalsicherung in den Fokus der Interessenten.

Der Blick in unseren Ferienimmobilien Marktbericht zeigt das heterogene Preisniveau und die unterschiedlichen Entwicklungen ausgewählter Standorte an der Nord- und Ostsee sowie in der deutschen Alpenregion und am Bodensee. Mit der Auflistung der absoluten Höchstpreise für Liebhaberobjekte in Spitzenlagen sowie der Kaufpreisspannen nach vier Lagekategorien ermöglicht Engel & Völkers Ihnen bereits zum fünften Mal in Folge einen detaillierten Einblick in die vielfältige Ferienimmobilienlandschaft Deutschlands.

Basierend auf der langjährigen Marktexpertise unserer Partner vor Ort bietet der Marktbericht eine gute Grundlage für Ihre Investitionsentscheidung. Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihr

Kai Enders  
Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG

# Deutschlands beliebteste Urlaubsregionen

Urlaub in Deutschland liegt im Trend. Bereits das siebte Jahr in Folge stiegen die Übernachtungszahlen in deutschen Unterkünften und erreichten einen neuen Rekordwert. Besonders die Nebensaison ist zunehmend besser ausgelastet. Verstärkte Investitionen in Modernisierungen und neue Freizeiteinrichtungen tragen hierzu spürbar bei. Die meisten Gästeübernachtungen in den deutschen Urlaubsregionen wurden auf Rügen (ca. 6,2 Mio.) und Usedom (ca. 5,4 Mio.) registriert. Die feinen Sandstrände

und Steilküsten der mecklenburgischen Ostseeinseln locken Jahr für Jahr mehr Touristen an.

Das größte Plus gegenüber dem Vorjahr wurde in den Feriendestinationen der Lübecker Bucht registriert. Sowohl Grömitz, Travemünde als auch Timmendorfer Strand steigerten dank des umfassenden Ausbaus der Tourismusinfrastruktur ihr Jahresergebnis deutlich. Neben den Küstenregionen verzeichneten auch die Erholungs-

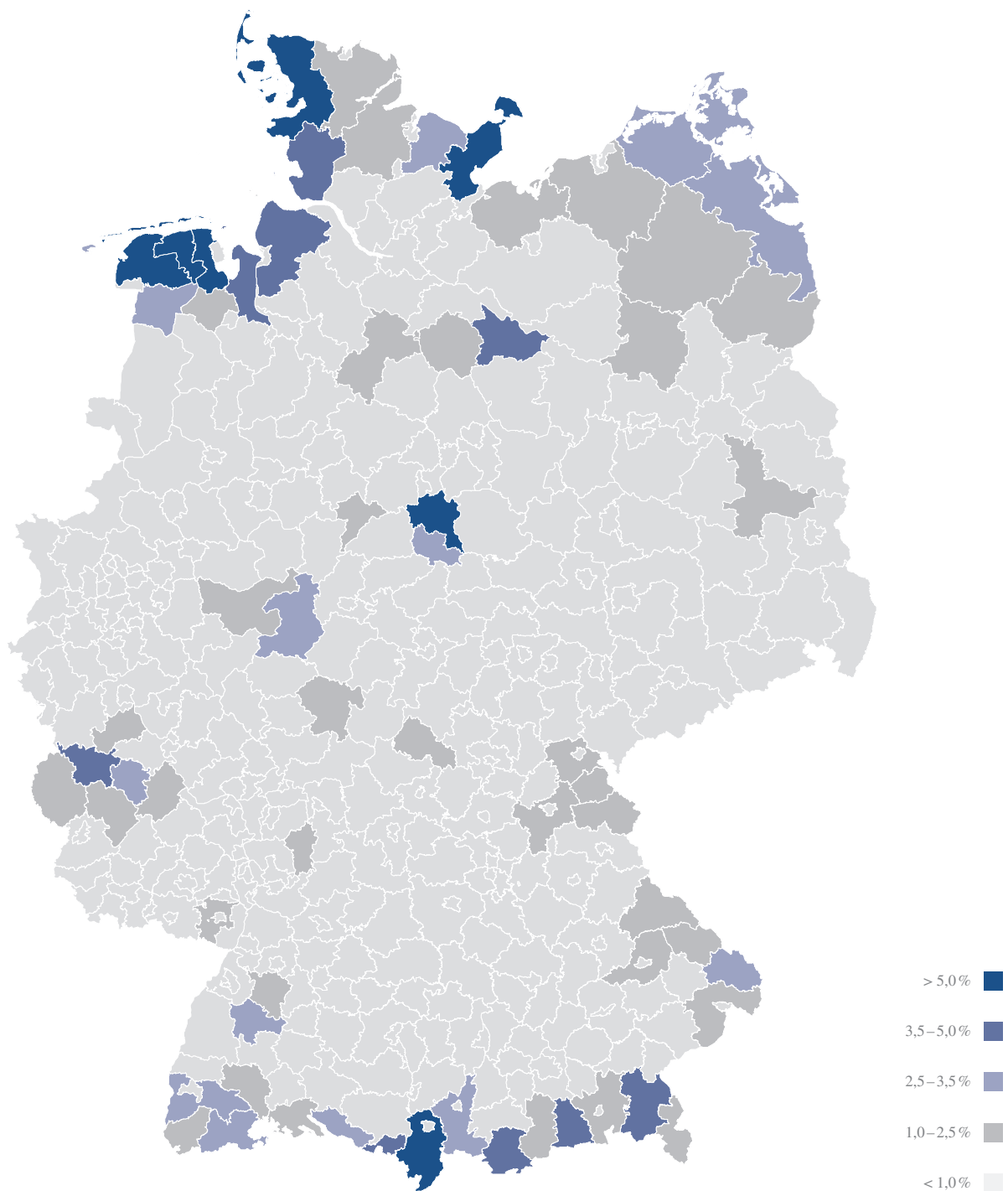
## Aufenthaltsdauer und Übernachtungen

Standort	Übernachtungen 2015	Übernachtungen 2016	Ø Aufenthaltsdauer (Tage) 2016
Amrum	786.083	800.676 (+1,9%)	8,6
Baltrum	265.298	272.523 (+2,7%)	6,7
Bodensee*	3.061.003	3.201.750 (+4,6%)	3,1
Borkum	1.307.745	1.384.180 (+5,8%)	7,5
Chiemsee**	1.070.694	1.133.792 (+5,9%)	4,1
Fehmarn	1.072.356	1.124.497 (+4,9%)	5,3
Fischland-Darß-Zingst	2.575.593	2.729.383 (+6,0%)	5,7
Föhr	743.131	727.767 (-2,1%)	8,6
Garmisch-Partenkirchen*	3.068.830	3.238.167 (+5,5%)	3,0
Grömitz	906.268	994.229 (+9,7%)	5,3
Juist	561.078	558.878 (-0,4%)	5,9
Kühlungsborn	1.645.460	1.664.611 (+1,2%)	4,9
Langeoog	747.502	732.314 (-2,0%)	6,1
Norderney	1.446.041	1.541.082 (+6,6%)	5,8
Rügen	6.076.539	6.186.455 (+1,8%)	4,7
Spiekeroog	402.457	411.911 (+2,3%)	5,9
St. Peter-Ording	1.278.220	1.337.855 (+4,7%)	5,3
Sylt	3.193.789	3.302.974 (+3,4%)	5,8
Tegernsee**	1.360.665	1.380.254 (+1,4%)	4,2
Timmendorfer Strand	987.556	1.052.846 (+6,6%)	4,0
Travemünde	572.991	610.648 (+6,6%)	3,6
Usedom	5.117.769	5.351.702 (+4,6%)	4,9
Wangerooge	531.938	495.659 (-6,8%)	5,3
Warnemünde	1.171.326	1.215.637 (+3,8%)	3,1

Quelle: Statistische Landesämter

\* Landkreis    \*\* an den See angrenzende Gemeinden

## Anteil der Ferienwohnungen am Gesamtwohnmarkt



und Feriengebiete in Alpennähe ein klares Wachstum im Gastgewerbe. Mit durchschnittlich 3,1 Tagen am Bodensee und 3,0 Tagen in Garmisch-Partenkirchen verweilen Urlauber hier allerdings kürzer als an den deutschen Stränden.

Bei der näheren Betrachtung des Anteils der Ferienwohnungen am Gesamtwohnmarkt wird deutlich, dass sich die Landkreise mit einer hohen Ferienwohnungs-

dichte zu einem Großteil an Nord- und Ostsee sowie dem Alpenrand wiederfinden. Die höchste Konzentration wurde im ostfriesischen Landkreis Wittmund festgestellt. Durch beliebte Urlaubsorte wie die Insel Langeoog oder das Nordseeheilbad Bengersiel erreicht der Kreis eine hohe Dichte an Ferienwohnungen (11,7%). Auch Nordfriesland (10,0%) und das Oberallgäu (7,9%) weisen ähnlich große Anteile auf. Im Landesinneren wird die Ein-Prozent-Marke nur punktuell übertroffen.



## RANKING DER KAUFPREISE

# Sehr gute Lage - Ferienwohnungen

Es gilt als Traum vieler Menschen – eine Ferienwohnung mit direktem Blick auf das Wasser oder die Berge. Allerdings sind solche Feriendomizile sehr exklusive Güter, da in sehr guten Lagen durch natürliche Beschränkungen das Neubaupotenzial häufig äußerst begrenzt ist. An allen von Engel & Völkers untersuchten Standorten übersteigt die Nachfrage von Kaufinteressenten deutlich das vorhandene Angebot an Ferienwohnungen. Dementsprechend werden hier für besondere Objekte Liebhaberpreise gezahlt, die deutlich über dem marktüblichen Preisniveau liegen. Das vorliegende Ranking vermittelt einen Überblick über die aufgerufenen Höchstpreise sowie die durchschnittlichen Preisspannen für Ferienwohnungen in den sehr guten Lagen der 24 betrachteten deutschen Ferienregionen.

### Sylt bleibt Spitzenreiter

Das Ranking der aufgerufenen Höchstpreise listet die Maximalpreise für absolute Ausnahmeobjekte in Hinblick auf Ausstattung und Lage auf. Sylt führt dabei wie auch in den vergangenen Jahren unangefochten das Ranking an. Auf Deutschlands größter Nordseeinsel wurden im ersten Quartal 2018 für das teuerste Objekt in bester Lage 20.000 EUR/m<sup>2</sup> aufgerufen. Auf dem zweiten Platz des diesjährigen Rankings findet sich mit Norderney eine weitere Nordseeinsel wieder. Hier wurden im Maximum 16.500 EUR/m<sup>2</sup> aufgerufen. Auf den Plätzen drei und vier folgen die Regionen Tegernsee und Bodensee mit Preisen von jeweils bis zu 15.000 EUR/m<sup>2</sup>. Die deutlichsten Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr konnten in Fischland-Darß-Zingst (10.000 EUR/m<sup>2</sup>), Amrum (9.500 EUR/m<sup>2</sup>) und Travemünde (8.500 EUR/m<sup>2</sup>) verzeichnet werden.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Preisspannen von Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen zeigt sich zuletzt äußerst heterogen. Während auf den Nordseeinseln Sylt, Juist, Spiekeroog, Wangerooge und Borkum das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben ist, stieg die Preisspanne auf Norderney weiter an und beträgt aktuell 12.000 bis 16.000 EUR/m<sup>2</sup>. Der größte Preistreiber auf der Insel bleibt weiterhin das geringe Angebot. Da die Stadt mittels Vorgaben im Bebauungsplan darauf abzielt, dass Wohnhäuser nicht in reine Ferienimmobilien umgenutzt werden dürfen, ist keine zeitnahe Entspannung des Marktes absehbar. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage von Interessenten aus dem Raum Hamburg haben die Preise auch an der Lübecker Bucht erneut angezogen. So stiegen beispielsweise in Timmendorfer Strand der Einstiegspreis und die Preisobergrenzen auf 6.500 bis 11.000 EUR/m<sup>2</sup>. Die alpennahen Standorte zeigten eine ähnliche Entwicklung. Sowohl in Garmisch-Partenkirchen (6.200 bis 7.500 EUR/m<sup>2</sup>) als auch am Chiemsee (4.500 bis 6.000 EUR/m<sup>2</sup>) hat sich die Preisobergrenze gegenüber dem Vorjahr leicht nach oben verschoben.

### Regionale Besonderheiten

Auf dem Großteil der Ostfriesischen Inseln wird das Angebot an Ferienimmobilien in den sehr guten Lagen zunehmend knapp. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die seit einigen Jahren anhaltend hohe Nachfrage zurückzuführen. Trotz der realisierbaren Spitzenpreise entscheiden sich aktuell viele Besitzer, aufgrund der guten Vermietbarkeit ihrer Objekte, gegen einen Verkauf. Auf Inseln wie Norderney oder Juist ist in den sehr guten Lagen mittlerweile fast kein Angebot mehr vorhanden,

## Sehr gute Lage - Eigentumswohnung in EUR/m<sup>2</sup>\*

Rang	Standort	Spanne 2017	Spanne 2018	Trend	Höchst-/Liebhaberpreis 2018
1	Sylt	12.000–15.000	12.000–15.000	→	20.000
2	Norderney	11.500–15.000	12.000–16.000	↗	16.500
3	Tegernsee	8.000–12.000	9.000–12.000	↗	15.000
4	Bodensee	5.500–9.000	6.000–10.000	↗	15.000
5	Rügen	4.250–10.000	5.500–12.000	↗	14.000
6	Juist	7.000–12.000	7.000–12.000	→	13.500
7	Timmendorfer Strand	6.000–10.000	6.500–11.000	↗	13.000
8	Usedom	4.750–8.000	5.000–8.500	↗	10.000
9	Warnemünde	5.000–8.000	5.000–8.000	↗	10.000
10	Fischland-Darß-Zingst	3.500–5.800	4.000–6.500	↗	10.000
11	Amrum	4.500–6.000	7.500–9.500	↗	9.500
12	Spiekeroog	6.800–8.000	6.800–8.000	→	9.000
13	Föhr	4.800–6.800	6.500–8.500	↗	8.800
14	Langeoog	5.000–8.000	5.000–8.000	→	8.500
15	Wangerooge	6.000–7.700	6.000–7.700	→	8.500
16	Travemünde	4.500–6.000	5.000–7.000	↗	8.500
17	Kühlungsborn	4.400–6.500	5.000–6.800	↗	8.500
18	Grömitz	3.500–6.000	4.000–6.500	→	8.500
19	Garmisch-Partenkirchen	5.800–7.300	6.200–7.500	↗	8.300
20	Borkum	5.000–7.000	5.000–7.000	→	8.300
21	Chiemsee	4.500–5.500	4.500–6.000	↗	7.000
22	Baltrum	4.000–5.000	4.100–5.100	↗	7.000
23	St. Peter-Ording	3.800–5.000	4.000–5.000	↗	6.000
24	Fehmarn	3.500–4.200	3.600–4.300	↗	4.600

Quelle: Engel & Völkers

\* Sehr gute Lage nach Höchstpreis/Liebhaberpreis sortiert

sodass viele Interessenten auf die guten und mittleren Lagen ausweichen. Eine Ausnahme bildet die Insel Wangerooge. Viele Eigentümer nutzen dort die ausgezeichneten Marktbedingungen und bieten ihre Objekte in allen Lagen zu Höchstpreisen an. An den Ostseestandorten zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr eine konstante Entwicklung. Das günstigste Preisniveau für hochwertige Ferienimmobilien findet sich weiterhin auf Fehmarn. Demgegenüber konnten in den hochpreisigen Feriendomizilen Rügen und Timmendorfer Strand weitere Preissteigerungen verzeichnet werden. In den süddeutschen Feriendestinationen werden die höchsten Preise rund um den Tegernsee sowie am Bodensee erzielt. Während in diesen Regionen der Großteil der Käufer aus

Eigennutzern besteht, hat in Garmisch-Partenkirchen vor allem die Ferienvermietung eine große Bedeutung für den Immobilienmarkt. Bis zu 70% der Interessenten suchen hier nach Objekten, bei denen das Motiv der Anlage oder Kapitalsicherung im Vordergrund steht.

Engel & Völkers geht davon aus, dass das Preisniveau durch das vielerorts limitierte Angebot bei einem wachsenden Nachfrageüberhang in den meisten untersuchten Standorten weiter ansteigen bzw. stabil bleiben wird. In den absoluten Spitzenstandorten wie Sylt oder Norderney werden dabei vor allem in den Top-Lagen allmählich Preisobergrenzen erreicht, die nur wenige Interessenten bereit sind zu zahlen.





## RANKING DER KAUFPREISE

# Sehr gute Lage - Ferienhäuser

Der Kauf eines Ferienhauses ist für viele Menschen eng an Emotionen geknüpft. Nicht für wenige ist ein eigenes Haus im Lieblingsferienort die Erfüllung eines Lebensstraums. Gleichzeitig gelten Ferienimmobilien angesichts niedriger Hypothekenzinsen und der volatilen Situation an den Finanzmärkten als eine krisensichere Altersvorsorge und wertbeständige Vermögensanlage. Engel & Völkers hat die aufgerufenen Höchstpreise sowie die durchschnittlichen Preisspannen für Ferienhäuser in den sehr guten Lagen der 24 betrachteten deutschen Urlaubsregionen untersucht und in einem Ranking aufgelistet.

### Höchstpreis nochmals übertroffen

Wie auch in den vergangenen Jahren steht Sylt an der Spitze des Rankings der Liebhaberpreise für absolute Ausnahmeobjekte. Die nordfriesische Insel bleibt damit weiterhin der mit Abstand teuerste Standort für Ferienhäuser in Deutschland. Mit einem Höchstpreis von 17 Mio. EUR wird dabei der Spitzenwert von 16,5 Mio. EUR aus dem vergangenen Jahr noch einmal übertroffen. Am Tegernsee und dem Chiemsee wurden für freistehende Objekte mit unverbaubarem Blick und erstklassiger Ausstattung 10 Mio. EUR aufgerufen. Den vierten Platz belegt die Region Bodensee mit 8 Mio. EUR, gefolgt von Norderney (5 Mio. EUR) und Usedom (4,5 Mio. EUR). Auf den beiden Inseln ist der Liebhaberpreis dabei auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Einen besonders deutlichen Anstieg des Spitzenpreises gab es auf der nordfriesischen Insel Amrum. Lag der Höchstpreis im vergangenen Jahr noch bei 1,85 Mio. EUR so wurden im ersten Quartal 2018 3,75 Mio. EUR aufge-

rufen. Auch in Garmisch-Partenkirchen und Timmendorfer Strand haben die Preise noch einmal angezogen, sodass hier mittlerweile jeweils 3,7 Mio. EUR verlangt werden. Den kostengünstigsten untersuchten Standort stellt die Ostseeinsel Fehmarn dar. Der Liebhaberpreis beläuft sich hier im ersten Quartal des Jahres auf 750.000 EUR und liegt damit leicht unter dem Vorjahreswert von 780.000 EUR.

### Preise pendeln sich vereinzelt ein

Zwar setzt sich die dynamische Entwicklung der Preisspannen überwiegend fort, an vereinzelt Standorten pendeln sich die Preise für Objekte in sehr guten Lagen aber auf einem hohen Niveau ein. So liegt die Preisspanne für Ferienhäuser in bevorzugten Lagen auf Sylt genau wie im Vorjahreszeitraum bei 8 bis 12 Mio. EUR. Auch an weiteren gefragten Standorten wie dem Chiemsee (1,4 bis 3,5 Mio. EUR), Juist (1,3 bis 2 Mio. EUR) oder Fischland-Darß-Zingst (850.000 bis 2 Mio. EUR) sind die Preisspannen im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Da die Nachfrage das Angebot weiterhin flächendeckend übersteigt, scheint sich demnach vielerorts eine Preisstabilisierung einzustellen.

In den süddeutschen Ferienregionen konnte die größte Steigerung der Preisspanne rund um den Tegernsee verzeichnet werden. Hier werden mittlerweile zwischen 3,2 und 6,5 Mio. EUR aufgerufen. Auf Fehmarn lagen die Preise im ersten Quartal 2018 bei 350.000 bis 500.000 EUR, wodurch die Ostseeinsel der einzige untersuchte Standort ist, an dem ein leichter Rückgang der Preisspanne (Vorjahr: 360.000 bis 520.000 EUR) beobachtet werden konnte. Eine

## Sehr gute Lage - Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR\*

Rang	Standort	Spanne 2017	Spanne 2018	Trend	Höchst-/Liebhaberpreis 2018
1	Sylt	8.000.000–12.000.000	8.000.000–12.000.000	→	17.000.000
2	Tegernsee	3.000.000–6.000.000	3.200.000–6.500.000	↗	10.000.000
3	Chiemsee	1.400.000–3.500.000	1.400.000–3.500.000	→	10.000.000
4	Bodensee	1.800.000–3.500.000	2.000.000–4.000.000	↗	8.000.000
5	Norderney	1.900.000–2.650.000	2.000.000–2.700.000	↗	5.000.000
6	Usedom	650.000–3.000.000	700.000–3.500.000	↗	4.500.000
7	Amrum	750.000–1.500.000	1.800.000–3.000.000	↗	3.750.000
8	Garmisch-Partenkirchen	1.800.000–2.500.000	1.800.000–2.700.000	↗	3.700.000
9	Timmendorfer Strand	650.000–2.300.000	900.000–2.700.000	↗	3.700.000
10	Juist	1.300.000–2.000.000	1.300.000–2.000.000	→	3.500.000
11	Fischland-Darß-Zingst	850.000–2.000.000	850.000–2.000.000	→	3.500.000
12	Föhr	550.000–1.300.000	900.000–1.500.000	↗	3.500.000
13	Rügen	750.000–1.700.000	800.000–1.800.000	↗	3.000.000
14	St. Peter-Ording	650.000–1.500.000	750.000–1.600.000	↗	2.650.000
15	Travemünde	500.000–1.200.000	700.000–1.500.000	↗	2.500.000
16	Kühlungsborn	750.000–1.250.000	750.000–1.250.000	→	2.400.000
17	Langeoog	1.000.000–1.500.000	1.000.000–1.500.000	→	2.000.000
18	Spiekeroog	1.000.000–1.500.000	1.000.000–1.500.000	→	2.000.000
19	Warnemünde	650.000–1.500.000	650.000–1.500.000	→	2.000.000
20	Borkum	690.000–1.100.000	690.000–1.100.000	→	1.500.000
21	Grömitz	350.000–1.000.000	350.000–1.000.000	→	1.500.000
22	Wangerooge	360.000–820.000	360.000–820.000	→	1.500.000
23	Baltrum	380.000–680.000	390.000–690.000	↗	950.000
24	Fehmarn	360.000–520.000	350.000–500.000	→	750.000

Quelle: Engel & Völkers

\* Sehr gute Lage nach Höchstpreis/Liebhaberpreis sortiert



Erklärung dafür sind unter anderem die bisher nicht vollständig geklärten Auswirkungen der geplanten Fehmarnbelt-Querung.

Die hohe Nachfrage nach Zweitwohnsitzen in Toplagen wird nach Einschätzung von Engel & Völkers auch zukünftig weiter bestehen bleiben. Da es in vielen beliebten Ferienregionen durch natürliche Einschränkungen und durch das restriktive Baurecht zudem nur wenige Neubaumöglichkeiten gibt, werden die Preise überwiegend weiter steigen oder sich auf einem sehr hohen Niveau einpendeln.



## RANKING DER KAUFPREISE – FERIENWOHUNGEN UND -HÄUSER

# Gute Lage

### Eigentumswohnung in EUR/m<sup>2</sup>\*

Rang	Standort	Spanne 2018	Trend
1	Sylt	8.700–15.000	→
2	Norderney	9.500–12.000	↗
3	Juist	6.000–9.500	→
4	Tegernsee	6.500–9.000	↗
5	Amrum	6.500–7.500	↗
6	Spiekeroog	5.500–7.000	→
7	Timmendorfer Strand	5.000–6.500	→
8	Föhr	5.000–6.500	↗
9	Wangerooge	4.500–6.500	→
10	Warnemünde	4.000–6.500	→
11	Garmisch-Partenkirchen	4.500–6.200	↗
12	Langeoog	4.000–6.000	→
13	Borkum	4.000–5.800	→
14	Chiemsee	3.700–5.500	↗
15	Travemünde	3.000–5.500	↗
16	Bodensee	2.500–5.500	↗
17	Usedom	3.500–5.250	↗
18	St. Peter-Ording	4.000–5.000	↗
19	Kühlungsborn	3.000–5.000	↗
20	Fischland-Darß-Zingst	3.000–4.500	↗
21	Grömitz	3.000–4.500	→
22	Baltrum	3.800–4.300	↗
23	Rügen	3.300–4.300	↗
24	Fehmarn	2.500–3.600	↗

Quelle: Engel & Völkers

\* Gute Lage, nach oberen Ende der Preisspanne sortiert

### Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR\*

Rang	Standort	Spanne 2018	Trend
1	Sylt	3.800.000–8.000.000	→
2	Tegernsee	2.000.000–4.000.000	↗
3	Usedom	550.000–2.500.000	↗
4	Norderney	1.400.000–2.200.000	↗
5	Garmisch-Partenkirchen	950.000–2.000.000	↗
6	Chiemsee	700.000–1.900.000	→
7	Juist	850.000–1.850.000	→
8	Amrum	1.200.000–1.800.000	↗
9	Langeoog	700.000–1.300.000	→
10	Spiekeroog	700.000–1.300.000	→
11	Bodensee	400.000–1.300.000	↗
12	Timmendorfer Strand	500.000–1.200.000	↗
13	Fischland-Darß-Zingst	450.000–1.000.000	→
14	Warnemünde	420.000–1.000.000	→
15	Föhr	750.000–900.000	↗
16	Borkum	550.000–890.000	→
17	Travemünde	300.000–800.000	↗
18	Rügen	400.000–790.000	→
19	St. Peter-Ording	550.000–750.000	↗
20	Kühlungsborn	350.000–750.000	→
21	Baltrum	260.000–600.000	↗
22	Wangerooge	200.000–530.000	→
23	Grömitz	225.000–500.000	→
24	Fehmarn	250.000–400.000	→

Quelle: Engel & Völkers

\* Gute Lage, nach oberen Ende der Preisspanne sortiert



## RANKING DER KAUFPREISE – FERIENWOHUNGEN UND -HÄUSER

# Mittlere und einfache Lage

### Eigentumswohnung in EUR/m<sup>2</sup>\*

Rang	Standort	Spanne 2018	Trend
1	Norderney	7.500–10.000	↗
2	Sylt	4.000–9.000	→
3	Juist	3.500–7.200	→
4	Tegernsee	3.000–7.000	↗
5	Amrum	3.800–6.500	↗
6	Wangerooge	2.100–5.800	→
7	Spiekeroog	4.000–5.500	→
8	Bodensee	2.500–5.500	↗
9	Langeoog	2.500–5.000	→
10	Föhr	2.000–5.000	↗
11	Garmisch-Partenkirchen	2.800–4.900	↗
12	Borkum	2.500–4.900	→
13	St. Peter-Ording	3.000–4.400	↗
14	Chiemsee	2.300–4.000	↗
15	Usedom	2.250–4.000	↗
16	Timmendorfer Strand	2.000–4.000	→
17	Baltrum	3.500–3.900	↗
18	Warnemünde	1.800–3.800	→
19	Fischland-Darß-Zingst	2.000–3.500	↗
20	Rügen	1.500–3.300	→
21	Kühlungsborn	1.800–3.000	→
22	Travemünde	1.700–3.000	→
23	Grömitz	1.500–2.700	→
24	Fehmarn	1.200–2.500	→

Quelle: Engel & Völkers

\* Mittlere & einfache Lage, nach oberen Ende der Preisspanne sortiert

### Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR\*

Rang	Standort	Spanne 2018	Trend
1	Sylt	890.000–4.000.000	→
2	Tegernsee	750.000–2.500.000	↗
3	Norderney	600.000–1.650.000	↗
4	Garmisch-Partenkirchen	550.000–1.500.000	↗
5	Bodensee	400.000–1.300.000	↗
6	Amrum	500.000–1.200.000	↗
7	Juist	500.000–1.200.000	→
8	Spiekeroog	400.000–900.000	→
9	Langeoog	300.000–900.000	→
10	Chiemsee	300.000–800.000	→
11	Usedom	200.000–800.000	→
12	Fischland-Darß-Zingst	150.000–800.000	→
13	Föhr	400.000–750.000	↗
14	Borkum	300.000–600.000	→
15	St. Peter-Ording	350.000–550.000	↗
16	Warnemünde	250.000–500.000	→
17	Timmendorfer Strand	200.000–500.000	→
18	Baltrum	200.000–490.000	↗
19	Rügen	120.000–400.000	→
20	Kühlungsborn	170.000–380.000	↗
21	Wangerooge	155.000–350.000	→
22	Travemünde	200.000–350.000	→
23	Fehmarn	130.000–300.000	→
24	Grömitz	120.000–300.000	→

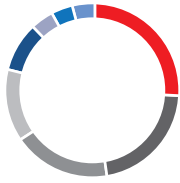
Quelle: Engel & Völkers

\* Mittlere & einfache Lage, nach oberen Ende der Preisspanne sortiert

# ENGEL & VÖLKERS FERIENIMMOBILIEN-STANDORTE\*

## Herkunft der Käufer 2017

### 1 Sylt



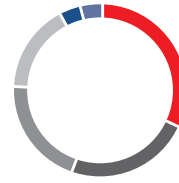
- Hamburg (26 %)
- Nordrhein-Westfalen (22 %)
- Schleswig-Holstein (18 %)
- Bayern (13 %)
- Hessen (9 %)
- Niedersachsen (4 %)
- Berlin (4 %)
- Ausland (4 %)

### 2 Ostfriesische Inseln



- Nordrhein-Westfalen (62 %)
- Niedersachsen (30 %)
- Bremen (5 %)
- Hamburg (3 %)

### 3 Lübecker Bucht



- Niedersachsen (32 %)
- Nordrhein-Westfalen (24 %)
- Hamburg (20 %)
- Schleswig-Holstein (16 %)
- Bremen (4 %)
- Mecklenburg-Vorpommern (4 %)

### 4 Fischland-Darß-Zingst



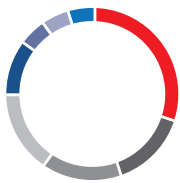
- Schleswig-Holstein (22 %)
- Sachsen-Anhalt (22 %)
- Sachsen (16 %)
- Mecklenburg-Vorpommern (9 %)
- Thüringen (6 %)
- Hamburg (6 %)
- Brandenburg (3 %)
- Sonstige Bundesländer (16 %)

### 5 Rügen



- Mecklenburg-Vorpommern (16 %)
- Berlin (13 %)
- Brandenburg (10 %)
- Sachsen-Anhalt (10 %)
- Niedersachsen (10 %)
- Sachsen (6 %)
- Ausland (6 %)
- Sonstige Bundesländer (29 %)

### 6 Usedom



- Berlin (30 %)
- Sachsen (15 %)
- Brandenburg (15 %)
- Mecklenburg-Vorpommern (15 %)
- Thüringen (10 %)
- Sachsen-Anhalt (5 %)
- Nordrhein-Westfalen (5 %)
- Niedersachsen (5 %)

### 7 Bodensee



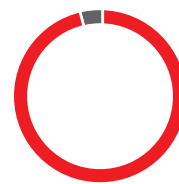
- Baden-Württemberg (73 %)
- Ausland (14 %)
- Bayern (9 %)
- Hessen (4 %)

### 8 Garmisch-Partenkirchen



- Bayern (71 %)
- Hessen (7 %)
- Nordrhein-Westfalen (7 %)
- Baden-Württemberg (4 %)
- Rheinland-Pfalz (4 %)
- Berlin (4 %)
- Hamburg (3 %)

### 9 Chiemsee



- Bayern (96 %)
- Ausland (4 %)



\* ausschließlich auswertbare Standorte  
Quelle: Engel & Völkers

# Glossar

---

Nachfolgend finden Sie wissenswerte Hinweise und Erläuterungen zu den in diesem Marktbericht verwendeten Begriffen, Grafiken und Kennzahlen.

**Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen:**

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist ein rechnerischer Wert und gibt Auskunft über den Zeitraum des Verbleibs der Touristen in Beherbergungsbetrieben. Es wird die Zahl der Gästeübernachtungen durch die Zahl der Gästeankünfte dividiert.

**Höchst-/Liebhaberpreis:**

Der Höchstpreis für Eigentumswohnungen in EUR/m<sup>2</sup> und von Ein- und Zweifamilienhäusern in EUR gibt nach Einschätzung von Engel & Völkers den absoluten Spitzenpreis an, der für ein Objekt in der sehr guten Lage aufgerufen wurde. Hierbei handelt es sich in der Regel um Liebhaberpreise in Premiumlagen mit Meerblick oder Alpenpanorama, die weit über dem durchschnittlichen maximalen Preis in der Spanne liegen.

**Preisspanne:**

Zeigt Minimum und Maximum der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen nach Einschätzung von Engel & Völkers. Die Preisangaben sind um Ausreißer bereinigt.

**Trendpfeil:**

Der Trendpfeil gibt die Einschätzung von Engel & Völkers für die Entwicklung des jeweils lokal betrachteten Marktes im zweiten Halbjahr 2018 an: ↗ steigende Preise → stabile Preise ↘ sinkende Preise

**Übernachtungen:**

Zeigt die Zahl der Übernachtungen von Gästen, die 2015 und 2016 in Beherbergungsbetrieben übernachteten, d. h. zum vorübergehenden Aufenthalt ein Gästebett belegten.

**Verkaufspreise Ein- und Zweifamilienhäuser:**

Die Verkaufspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern basieren auf der Einschätzung von Engel & Völkers. Sie beziehen sich auf die absoluten Objektwerte und enthalten Neubau- und Bestandsimmobilien aller Größenklassen und Grundstücksgrößen.

**Verkaufspreise Eigentumswohnungen:**

Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen nach Einschätzung von Engel & Völkers werden in EUR/m<sup>2</sup> angegeben und enthalten Neubau- und Bestandsobjekte aller Größenklassen.

## UNSERE SHOPS IN DEN FERIENREGIONEN

# Wir sind, wo Sie sind.

---

**Engel & Völkers Amrum**  
Krümwai 2  
25946 Nebel  
Tel. +49-(0)4681-74 86 90  
Amrum@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Bodensee**  
Münsterstraße 35  
88662 Überlingen  
Tel. +49-(0)75 51 944 58 44  
Ueberlingen@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Borkum**  
Wilhelm-Bakker-Straße 24  
26757 Borkum  
Tel. +49-(0)4922-502 00 00  
Borkum@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Chiemsee**  
Geigelsteinstraße 12  
83209 Prien am Chiemsee  
Tel. +49-(0)8051-96 74 60  
Chiemsee@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Darß**  
Ernst-Thälmann-Straße 13  
18347 Ostseebad Wustrow  
Tel. +49-(0)38220-66 99 88  
Darss@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Eutin**  
Markt 14  
23701 Eutin  
Tel. +49-(0)4521-830 47 24  
Eutin@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Föhr**  
Mittelstraße 6  
25938 Wyk auf Föhr  
Tel. +49-(0)4681-74 86 90  
Foehr@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Garmisch-Partenkirchen**  
Am Kurpark 9  
82467 Garmisch-Partenkirchen  
Tel. +49-(0)8821-956 70  
GarmischPartenkirchen@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Juist**  
Wilhelmstraße 44  
26571 Juist  
Tel. +49-(0)4935-921 07 51  
Juist@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Kühlungsborn**  
Strandstraße 24  
18225 Kühlungsborn  
Tel. +49-(0)38293-438 00  
Kuehlungsborn@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Langeoog**  
Vormann-Otten-Weg 22  
26465 Langeoog  
Tel. +49-(0)4972-68 26 60  
Langeoog@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Norderney**  
Friedrichstraße 17  
26548 Norderney  
Tel. +49-(0)4932-869 68 60  
Norderney@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Rügen**  
Strandpromenade 17  
18609 Ostseebad Binz  
Tel. +49-(0)38393-137 87 49  
Ruegen@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Sylt**  
Hauptstraße 2  
25999 Kampen  
Tel. +49-(0)4651-985 70  
Sylt@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Tegernsee**  
Seestraße 14  
83700 Rottach-Egern  
Tel. +49-(0)8022-70 41 80  
Tegernsee@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Timmendorfer Strand**  
Strandallee 118  
23669 Timmendorfer Strand  
Tel. +49-(0)4503-17 00 38  
TimmendorferStrand@engelvoelkers.com

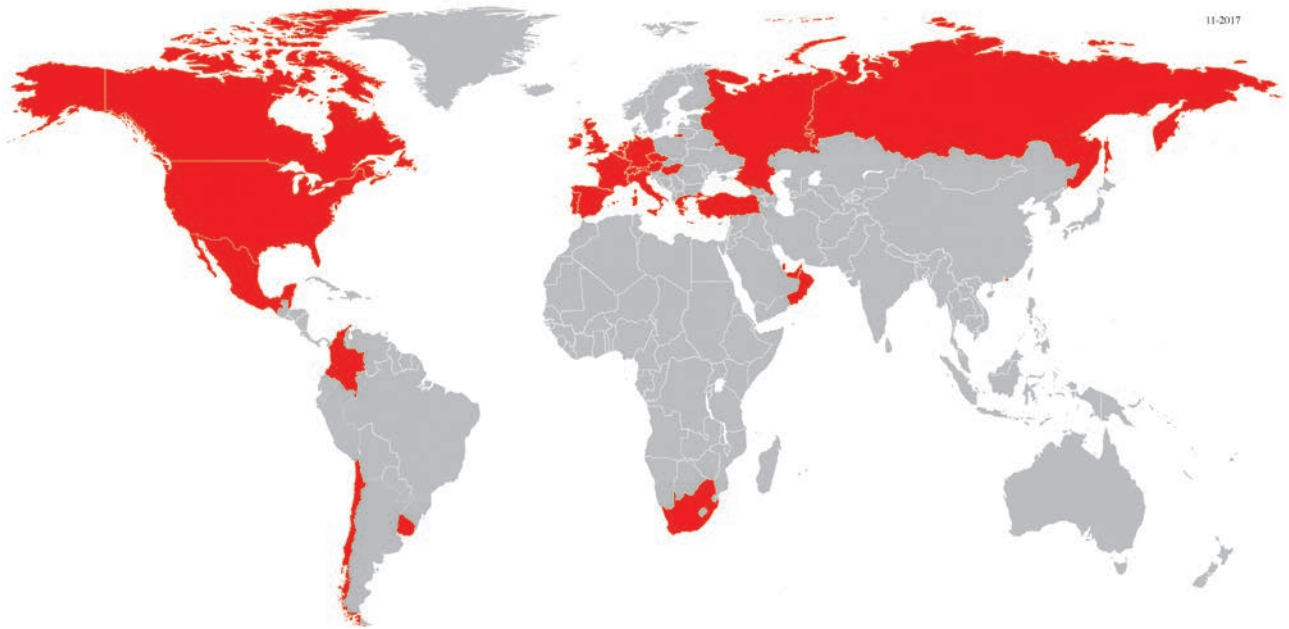
**Engel & Völkers Usedom**  
Klenzestraße 1  
17424 Ostseebad Heringsdorf  
Tel. +49-(0)38378-49 76 49  
Usedom@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Wangerooge**  
Obere Strandpromenade 21  
26476 Wangerooge  
Telefon +49-(0)4469-701 11  
Wangerooge@engelvoelkers.com

**Engel & Völkers Warnemünde**  
Alexandrinestraße 102  
18119 Rostock-Warnemünde  
Tel. +49-(0)381-510 84 35  
Rostock@engelvoelkers.com

RUND 800 STANDORTE IN 34 LÄNDERN AUF VIER KONTINENTEN

# Unser weltweites Engel & Völkers Netzwerk



Andorra  
Bahamas  
Belgien  
Belize  
Chile  
Deutschland  
Frankreich

Griechenland  
Hongkong  
Irland  
Italien  
Kanada  
Katar  
Kolumbien

Liechtenstein  
Luxemburg  
Malta  
Mexiko  
Monaco  
Niederlande  
Oman

Österreich  
Portugal  
Russland  
Schweiz  
Spanien  
Südafrika  
Tschechien

Türkei  
UK  
Ungarn  
Uruguay  
USA  
VAE

Entdecken Sie unser umfassendes Dienstleistungsangebot:  
[www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)

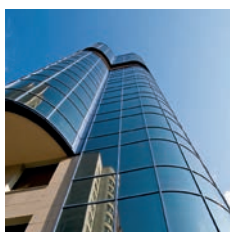


# Unser vielseitiges Unternehmensprofil



## ENGEL & VÖLKERS

Mit der Vermittlung hochwertiger Wohnimmobilien begann 1977 in Hamburg die Erfolgsgeschichte von Engel & Völkers. Heute steht hinter unserer starken Marke ein weltweit renommiertes, stetig wachsendes Unternehmen mit einem umfassenden Dienstleistungsspektrum für jedes Immobilienanliegen.



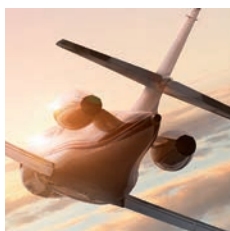
## ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

Der 1988 gegründete Geschäftsbereich Commercial hat sich auf die Vermittlung von Gewerbeimmobilien – Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-, Industrie- und Handelsflächen, Hotels und Investmentobjekte – spezialisiert und ist mit Gewerbebüros in Europa, Südafrika, Südamerika und dem Nahen Osten vertreten.



## ENGEL & VÖLKERS YACHTING

Seit 2007 ergänzt der Geschäftsbereich Yachting das umfangreiche Dienstleistungsportfolio von Engel & Völkers. Er umfasst neben der Vermittlung hochwertiger Yachten auch den Charterservice sowie die Betreuung von Neu- und Umbauten.



## ENGEL & VÖLKERS AVIATION

Im Jahr 2015 wurde der neue Unternehmensbereich Aviation lanciert, in dessen Zentrum die weltweite Vermittlung von Geschäfts- und Privatflugzeugen steht – vom Charterservice bis zum Kauf, vom kleinen Propellerflugzeug bis zum Superjet für Transatlantikflüge.



## ENGEL & VÖLKERS CHARITY

Im Rahmen unserer Corporate Social Responsibility haben wir im Jahr 2008 den Charity e.V. ins Leben gerufen und möchten Kindern in Westafrika mit unserem Grundschulprojekt den Weg in eine lebenswerte Zukunft ebnen. Mehr Informationen unter [www.engelvoelkers.com/charity](http://www.engelvoelkers.com/charity).



## GG

Der unternehmenseigene Verlag Grund Genug publiziert seit 1988 die in sechs Sprachen erscheinende Architektur- und Lifestyle-Zeitschrift GG. In dem international renommierten Magazin (Auflage: über 500.000 Exemplare) werden vierteljährlich Reportagen, Homestories, Reisetipps sowie exklusive Immobilien und Yachten aus aller Welt präsentiert.

## Impressum

### Herausgeber

Engel & Völkers Residential GmbH  
Stadthausbrücke 5  
20355 Hamburg

### Geschäftsführung

Constantin Freiherr von Dalwigk, John Philipp Niemann,  
Kai Enders, Sven Odia

### Research

Dennis Kwast  
Jannik Reller

### Satz und Lektorat

TSA&B Werbeagentur GmbH, Hamburg

### Bildnachweis

Adobe Stock, shutterstock, mauritius images, Engel & Völkers,  
Olaf Tamm

Hamburg, April 2018

Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Residential GmbH und mit entsprechender Quellenangabe gestattet.

---

[www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)